

Hørings svar

Som nabo til den kommende skole har vi en forhåbning og en forventning om at se et skolebyggeri af højeste kvalitet. Det er København efterhånden blevet berømt for. Isoleret set er projektet da også flot, men desværre virker det, som om horisonten for bygherre og arkitekter har begrænset sig til matriklens skel. I hvert fald er projektets positive sammenhæng med den omgivende by og bebyggelse svær at se.

Hvis man løfter blikket en anelse, er det ellers ret nemt at se løsninger, som kunne skabe sammenhæng i byområdet og lette opgaven med at bygge en skole inden for rammerne af den gældende lokalplan.

Den gældende lokalplan tillader nemlig allerede anvendelsen til grundskole- og fritidsundervisning. Den tillader også en bebyggelsesprocent på 150, nøjagtigt som lokalplanforslaget. Den gældende lokalplan fastslår endda eksplicit, at ny bebyggelse på grunden kan tillades uden supplerende lokalplan.

Så der er i virkeligheden kun én grund til at fremsætte lokalplanforslaget: Kommunen har købt en for lille grund til et for stort byggeri. Det er i hvert fald ikke lykkedes de arkitekter, som bygherre har benyttet, at løse opgaven inden for de rammer, som kommunen ellers selv har defineret gennem den gældende lokalplan.

Det fremsatte lokalplanforslag giver derfor anledning til en række konkrete spørgsmål og forslag, som kommunen bør forholde sig til, inden den vedtager lokalplanforslaget og godkender skolebyggeriet.

Koter og bygningshøjder

Med lokalplanforslaget stiger den tilladte bygningshøjde fra 20 meter inklusiv penthouses (gældende lokalplan § 5 stk 2) til 24 meter eksklusiv småbygninger (lokalplanforslaget § 6 stk 3).

Lokalplanforslaget fremfører ingen bymæssige eller arkitektoniske argumenter for at tillade 4 meter højere bebyggelse end den gældende lokalplan, og redegørelsen for forslaget undlader at illustrere skolebyggeriets højde i relation til nabobebyggelserne, for eksempel som højdeprofil set fra Holmbladsgade. Dermed er det i praksis umuligt for borgerne at vurdere, hvordan den højere bebyggelse hænger sammen med omgivelserne.

Bekymrende er desuden bestemmelsen om terrænregulering (lokalplanforslaget § 7 stk 3 pkt c). Byggeriets minimum og maksimum koter på 2,0 og 3,1 meter illustreres ikke i sammenhæng med koterne for nabobygningerne. Som nabo spørger man derfor sig selv, om den større bygningshøjde i virkeligheden ikke 4, men 7 meter, fordi bygningen står på et terræn, der er op til 3 meter højere end naboerne.

Byggefelter og facadelinjer

Den gældende lokalplan lægger vægt på sammenhængen mellem nybyggeriet og nabobygningerne. I redegørelsen hedder det således, at

Bygningsdelen nærmest "Stregkodebygningen" (naboen mod øst, red.) spiller op til denne, mens bygningsdelen ved Holmbladsgade 111 er trukket tilbage fra vejlinien i respekt for denne bevaringsværdige bygning. På denne måde skabes et mindre byrum, hvorigennem der er adgang til en sti, der forbinder Holmbladsgade med Prags Boulevard (...) Facaderne mod Holmbladsgade og Prags Boulevard bliver åbne facader med mødelokaler, café o.l.

I lokalplanforslaget udvides de fastlagte byggefelter og ændres de fastlagte facadeforløb markant, især mod Holmbladsgade.

Den gældende lokalplan fastlægger et byggefelt og en facadelinje, hvor nybyggeriet flugter med naboerne "i respekt for denne bevaringsværdige bygning", som lokalplanen siger om naboen på Holmbladsgade 111. Denne respekt ses ikke i lokalplanforslaget, hvor sammenhængen mellem nybyggeriets byggefelter og facadelinjer og de eksisterende nabobygninger er helt væk. Det samme er arealet, der i den gældende lokalplan er markeret som beplantningszone.

Den gældende lokalplans "mindre byrum, hvorigennem der er adgang til en sti, der forbinder Holmbladsgade med Prags Boulevard" ender dermed som en parkeringsplads for 16-18 biler, en 6-8 meter høj betontrappe og et affaldsskur på op til 70 m². Dermed betyder lokalplanforslaget naturligvis en klar forringelse af bymiljøet i denne ende af Holmbladsgade sammenlignet med intentionerne i den gældende lokalplan.



Illustration af byggefelter og facadelinjer i gældende lokalplan (blå) og i lokalplanforslaget (rød) superimoseret. Udvidelsen af byggefeltet medfører, at sammenhængen mellem nybyggeriets og naboernes facader forsvinder. Det samme gør den planlagte begrønningszone (grøn).

Materialer

Den gældende lokalplan indeholder bestemmelser om, at nybyggeri "skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø" (§ 6 stk 1) "så der opnås et nuanceret samspil med de øvrige bygninger i området" (§ 6 stk 2). Noget lignende udtrykkes i lokalplanforslagets formålsparagraf (§ 1) om, at "nybyggeri udformes, så det passer til Københavns og stedets egenart".

Skolens nabo mod vest er en bygning med høj bevaringsværdi (Bydelsatlas Amager) udført med hvide, pudsede facader. Bygningen blev opført i 1922 til blik- og emaljefabrikken Celludan, og senest i 2015 gennemgik den en omfattende renovering og omdannelse til butik og beboelse.

Naboen mod øst er også udpeget som bevaringsværdig. Den var oprindeligt tv-fabrik og hovedkvarter for Philips i Danmark. I 2020 blev bygningen totalrenoveret, og den fremstår nu også med hvide, pudsede facader.

Den anden bygning på hjørnet af Holmbladsgade og Strandlodsvej er desuden netop blevet malet og fremstår nu med hvide, pudsede facader. Denne bygning er også udpeget som bevaringsværdig.

Den gældende lokalplans bestemmelse som pudsede facader i gråtoneskala (§ 6 stk 2) er dermed nærmest mere relevant nu end ved lokalplanens vedtagelse, og lokalplanforslagets bestemmelse om røde tegl (§ 7 stk 1 pkt a) virker derfor helt umotiveret. Redegørelsen giver ingen konkret argumentation for materialevalget.

Trafik

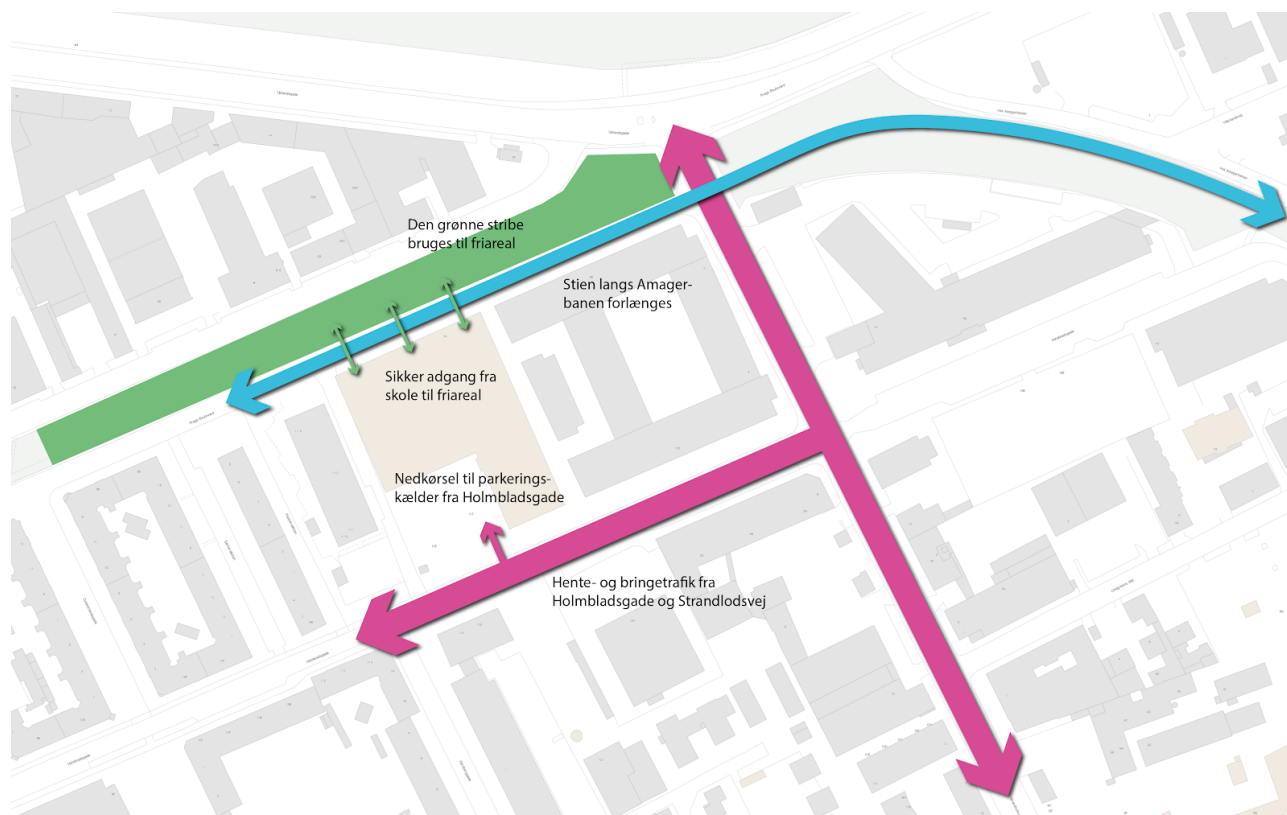
Lokalplanforslaget forholder sig stort set ikke til trafikken uden for skolens matrikel, selv om en skole selvfølgelig vil medføre øget trafik i området. Blandt andet er det temmelig forudsigteligt, at i omegnen af 800 børn vil bevæge sig til og fra skolen på alle hverdage. Det skal selvfølgelig ske på en sikker måde, og gerne på cykel eller til fods.

Mange af børnene må forventes at bo i nybyggerierne mellem Strandlodsvej og Amager Strandvej, og det kræver kun et enkelt blik på et aktuelt luftfoto af området at se den indlysende løsning på en sikker skolevej: Den nye sti langs Amagerbanen føres over Strandlodsvej og videre ad Prags Boulevard, hvor vejbanen syd for den grønne stribe ryddes for kørende og parkerede biler og omlægges til en grøn sti for blød trafik -- en omlægning der er allerede sket på store dele af Prags Boulevard nærmere Amagerbrogade.

Med dette enkle greb på trafikken frigøres et vejareal, som de facto anvendes som parkeringsplads. Arealet kunne i stedet anvendes til cykelparkering og lignende, samtidig med at kommunen med rimelighed kunne inddrage og indregne dele af den nu nedlagte vejbane og dele af den grønne stribe på Prags Boulevard i skolens friareal.

Derfor er det u hensigtsmæssigt og ødelæggende for fremtidige trafikløsninger, at skoleprojektet og lokalplanforslaget placerer en nedkørsel til parkeringskælder for skolens medarbejdere mod Prags Boulevard. Den skal selvfølgelig ligge mod Holmbladsgade, hvor bilerne burde høre til.

Sådan en løsning kræver naturligvis en smule organisatorisk og muligvis juridisk smidighed fra kommunens side, men kun en smule, så det burde være muligt at løse.



Indbliksgener

Ifølge lokalplanforslaget må der i byggefelt a, der ligger op imod Holmbladsgade 111, bygges i en etages højde i op til 6 meters højde (§ 6 stk 3), hvilket er en del højere end det i august 2019 fremlagte bygningsforslag. Da stueetagen i Holmbladsgade 111 kun er ca. 4 meter høj, og der samtidig planlægges tagetage/skolegård og offentligt ophold udenfor den normale skoletid oven på byggeriet i byggefelt a, vil dette kunne give store indbliksgener for beboerne i Holmbladsgade 111, og især for lejlighederne på 1 sal, da disse jo nærmest vil blive kælderlejligheder, som brugerne af skolens opholdsrum vil kunne kigge ned og ind i. Da der ifølge lokalplanforslaget kun bygges i en etages højde i byggefelt a, hvorfor er en byggehøjde på 6 meter så nødvendig?

Støjgener

Lokalplanforslaget tager højde for støjgener fra trafik på Holmbladsgade og ind mod skolen, men ikke for støjgener fra skolen og dens brugere og ud mod de omkringliggende bygninger, hvoraf nogle anvendes som beboelse. I byggefelt a planlægges en skolegård og offentligt opholdsrum i 6 meters højde, tæt på lejlighederne i Holmbladsgade 111. Dette må forventes at give ikke uvæsentlige støjgener for beboerne i bygningen, også uden for normal skoletid.

Vores ønsker til kommunen

Inden kommunen vedtager lokalplanforslaget og godkender byggeriet af skolen, bør den:

- fremvise tydelige illustrationer af skolebyggeriets koter og højder set i relation til den omgivende bebyggelse, for eksempel som en række målfaste tværsnit af skolen og nabobygningerne,
- fremføre saglig argumentation for at tillade højere bebyggelse end den gældende lokalplan,
- fremføre saglig argumentation og fremvise konkret vurdering af at eventuelle støjgener fra skolen og dens brugere ud mod de omkringliggende bygninger ikke er af væsentlig karakter, og at der af den grund, ikke er behov for yderligere støjreduktion.
- fremføre saglig argumentation for at ændre byggefelter og facadeliner så nybyggeriet ikke længere følger nabobygningerne,
- fremføre saglig argumentation for at sløjfe beplantningszonen og byrummet i den gældende lokalplan til fordel for affaldsskur og betontrappe,
- fremlægge overbevisende argumentation for materialevalget med den røde tegl eller fastholde den gældende lokalplans bestemmelser om pudsede facader i gråtoneskala,
- udarbejde en sammenhængende løsning og vedtage en forpligtende plan for den kørende, cyklende og gående trafik, som skolen selvfølgelig vil medføre i området, inden der tages stilling til placeringen af nedkørsel til parkeringskælder,
- supplere planforslaget med konkrete krav om tiltag, der effektivt begrænser indblik og støjgener fra skolen, især opholdsområdet oven på 1. etage, mod beboelsen på Holmbladsgade 111,
- og tilpasse skoleprojektet og lokalplanforslaget derefter.

Venlig hilsen,
E/F Factoryhouse Holmbladsgade 111

Søren Nedergaard
Bestyrelsesformand
nedergaards@gmail.com

Martin Elneff
Bestyrelsesmedlem
elneff@elneff.com

Niki Hjelholt
Bestyrelsesmedlem
nikihjelholt@gmail.com