

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V

Østmarken 3B
2860 Søborg
Danmark
Telefon 39 10 39 10
Telefax 39 10 39 20
www.ncc.dk
CVR nr./SE nr.: 26 70 86 72

Direkte tlf. 60401586
Email csy@ncc.dk

Vor ref. CSY
Dato 19. april 2012

Høringsvar vedr. Lokalplanforslag ”Strandgade Nord, Wilders Plads, Krøyers og Grønlandske Handels Plads”

Nærværende indsigelse er opdelt som henholdsvis kommentarer (herunder præcisering / fortolkning) og direkte indsigelse.

Flere af punkterne er gennemgået på mødet med kommunen den. 13.03.2012.

Kommentare:

- §6 stk.1. c); *Der skal etableres åbne forbindelser i bygningens stueetage med en bredde på 4 m og placering som vist på tegning nr. 4. Portgennemgangen skal have en loftshøjde på mindst 3,6 m.*

Det forudsættes at tegningens placering af passagen skal betragtes som vejledende, således at der er mulighed for tilpasninger til den ene eller anden side.

- §7 stk. 2. f); *Stueetagerne facade skal fremtræde i mindst 4m højde og fremstå i niveau med det tilstødende terræn, hvor der er publikumsorienteret serviceerhverv...*

Stueetagens vindueshuller følger port gennemgang / passage, og vil således blive ca. 3,6m høje i vindueshullerne.

- §7 stk. 2. j); *Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner. Opholdsaltaner skal udføres som overvejende indeliggende altaner med lukkede / ikke gennemsigtige, evt. med et lodret altan / karnapmotiv.*

Altaner bør bearbejdes efter en overordnet arkitektonisk helhedsvurdering, der vil således være behov for at kunne arbejde frit med åbenhed / lukkethed i forbindelse med altanudformningen.

Altanernes placering i facadelinjen, samt andel af indeliggende og udeliggende geometri, bør endvidere bero på det samlede arkitektoniske udtryk.

- §8 stk. 1.; *... I forbindelse med boliger i stueetagen skal der etableres private terrasser langs den ene af facaderne i en dybde af 2,5 m...*

Terrasser og stueplan bør bearbejdes efter en overordnet arkitektonisk helhedsvurdering, der vil således være behov for at kunne arbejde frit med placering og dybde af terrasserne inden for kravet om 2,5m +/- 30cm

- §8 stk. 3. d); *... Ved bebyggelse nærmere end 7,5 m fra bolværk skal bygningen udføres med søjlefri udkragning, så promenadebredden fastholdes. Bygningen kan dog udføres med søljer, når promenadearealet udvides i samme niveau med en brygge langs bunden af bassinet ved Krøyers Plads, jf. pkt. e.*

Ved ovenstående forudsættes det at promenadearealet på 7,5 meter måles fra evt. fremtidig havnekant, dette vil være tilfældet, såfremt eksisterende bolværk skal renoveres / udskiftes og flyttes ca. 0,5 meter ud i havnebassinet.

Det forudsættes endvidere at promenadeareal på 7,5 meter er medregnet i evt. brygge der er udført i promenadeniveauet.

Indsigelser:

- §6 stk.1. c); På matr. nr. 625 Christianshavns Kvarter, København, skal ny bebyggelse udfylde de på tegning nr. 4 viste byggefelter i deres fulde udstrækning og med maksimum højder og minimum afstande som vist på tegning nr. 6.

Der indgives hermed indsigelse imod udformningen af byggefeltet for boligbygning, som er placeret parallelt med strandgade. Det vurderes at bygningens udformning og placering ikke giver optimale forhold for afvikling af vejforløbet Strandgade.

Derudover vurderes det at den angivende bygnings geometriudlæg, med fordel kan opdeles i flere opdelinger. For herved at opnå en forbedret afvikling af vejforløbet, samt opnå et facadeudtryk der i højere grad repræsenterer husrækkerne i strandgade.

Der vedlægges forslag til "Nyt boligvolume" samt forslag til ændret "Tegning nr. 6/ Bygningshøjder og afstande". Den nye geometri følger som udgangspunkt højdegrænserne som angivet i høringsforslaget.

Er der behov for uddybende kommentarer står undertegnede naturligvis til rådighed.

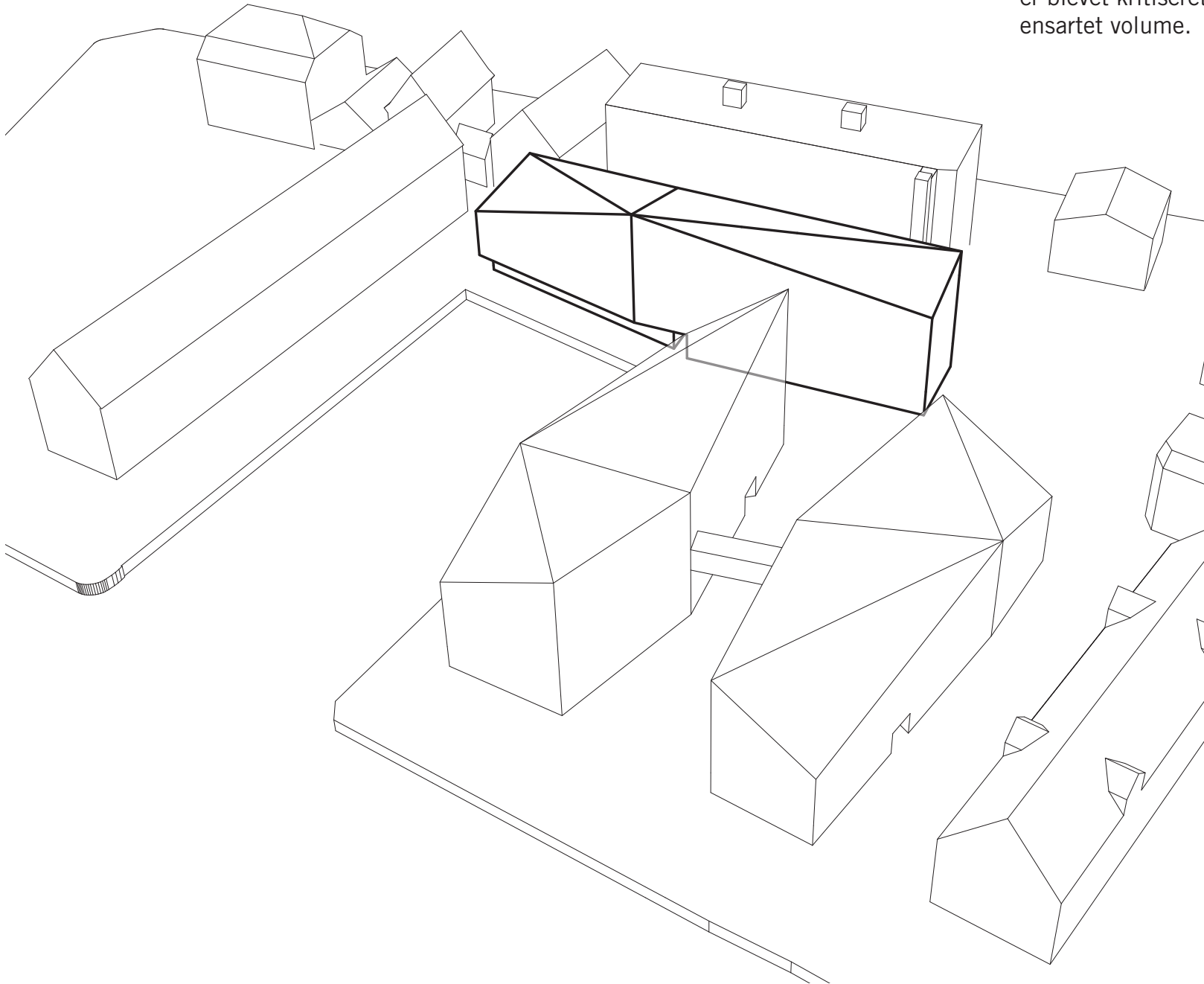
Med venlig hilsen
NCC Property Development A/S

Claus Skytte
Projektudviklingschef

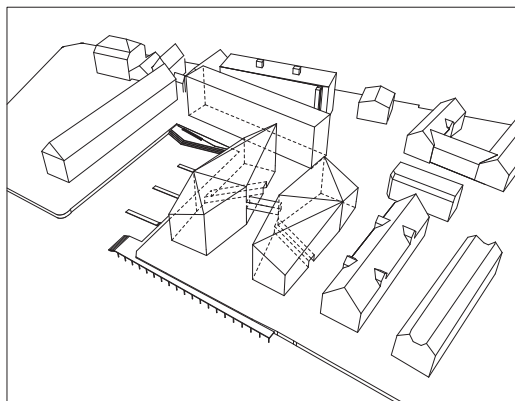
NYT BOLIGVOLUME

NUVÆRENDE BOLIGVOLUME

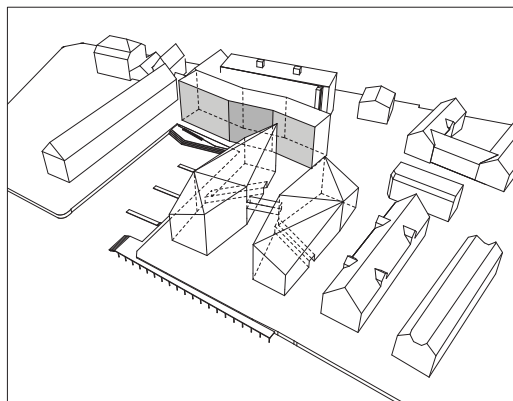
- Det nuværende boligvolume i lokalplanen er blevet kritiseret for at være et for langt og ensartet volume.



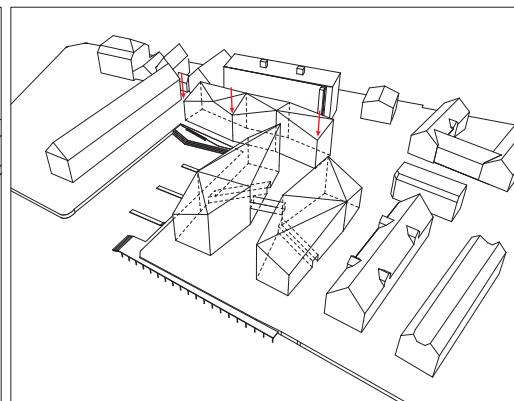
NYT BOLIGVOLUME - NY BOLIGHISTORIE



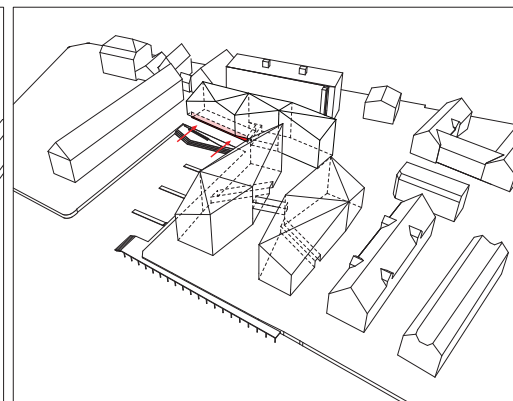
BOLIGERNE PLACERES I FORLÆNGELSE AF STRANDGADE



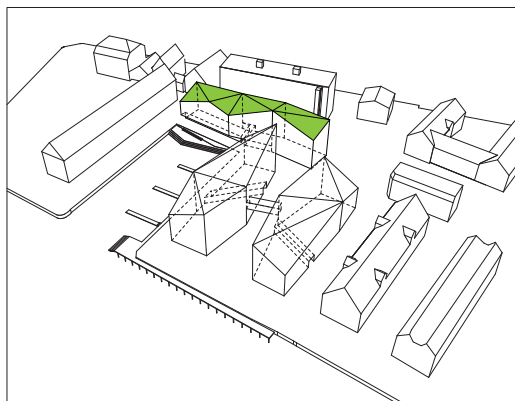
DET LANGE VOLUME BRYDES OP



TAGET TILPASSES KONTEKSTEN

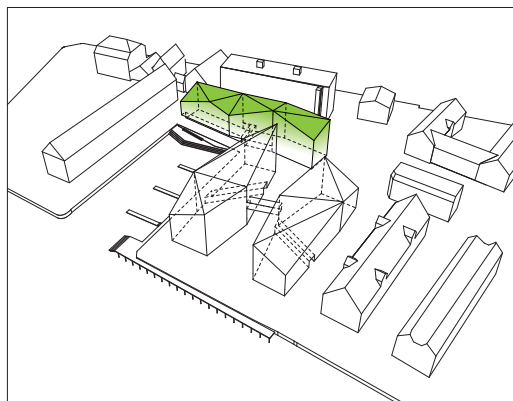


STUEETAGE TRÆKKES TILBAGE OG PROMENADE RESPEKTERES



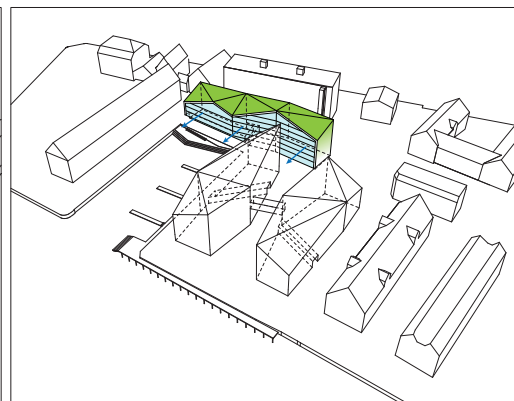
DE "GRØNNE" TAGE

Taget på boligerne beklædes med rødtligt sedum



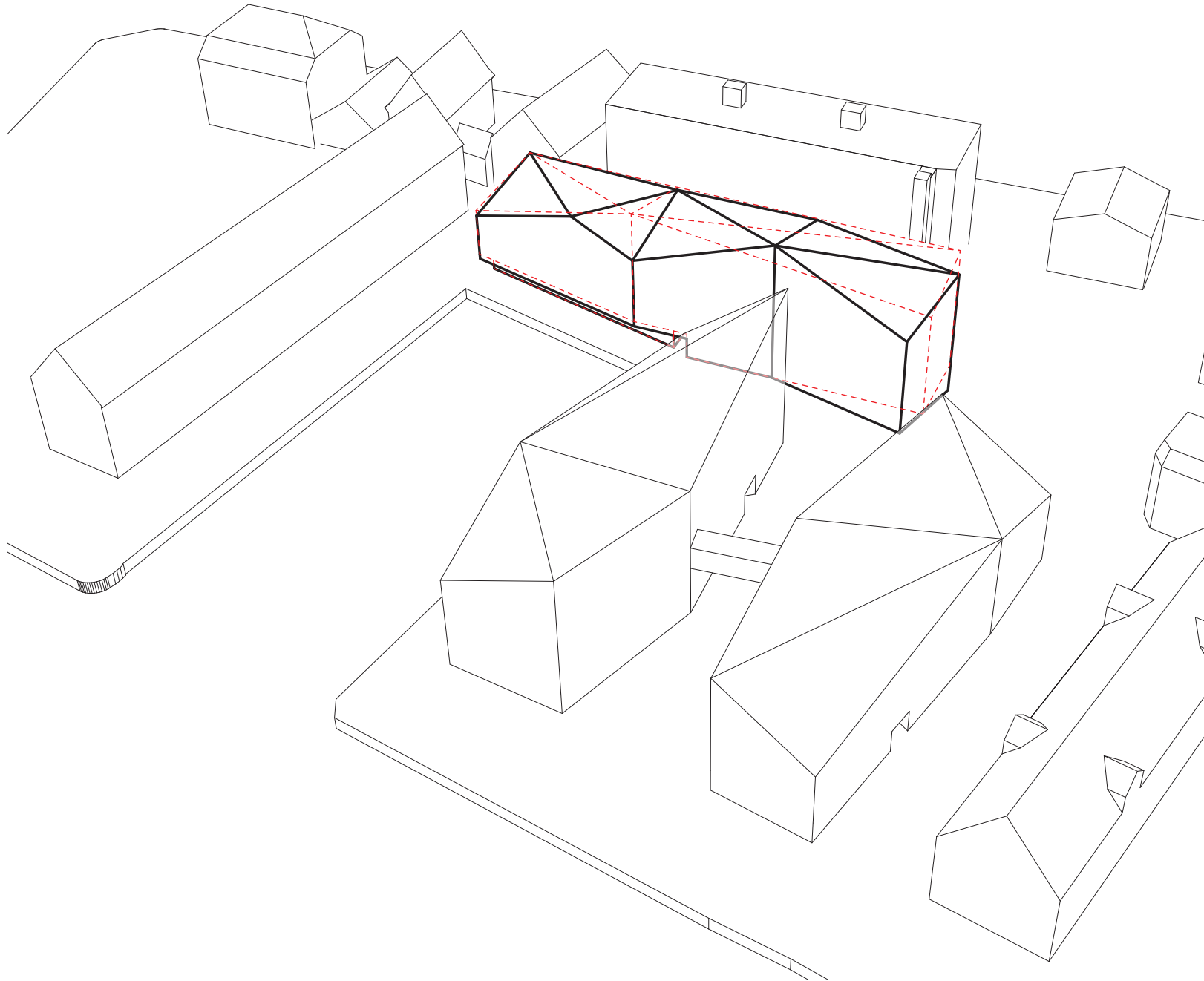
DE "GRØNNE" TAGE BREDER SIG UD OVER BYGNINGEN

Klatreplanter vokser op af bygningen

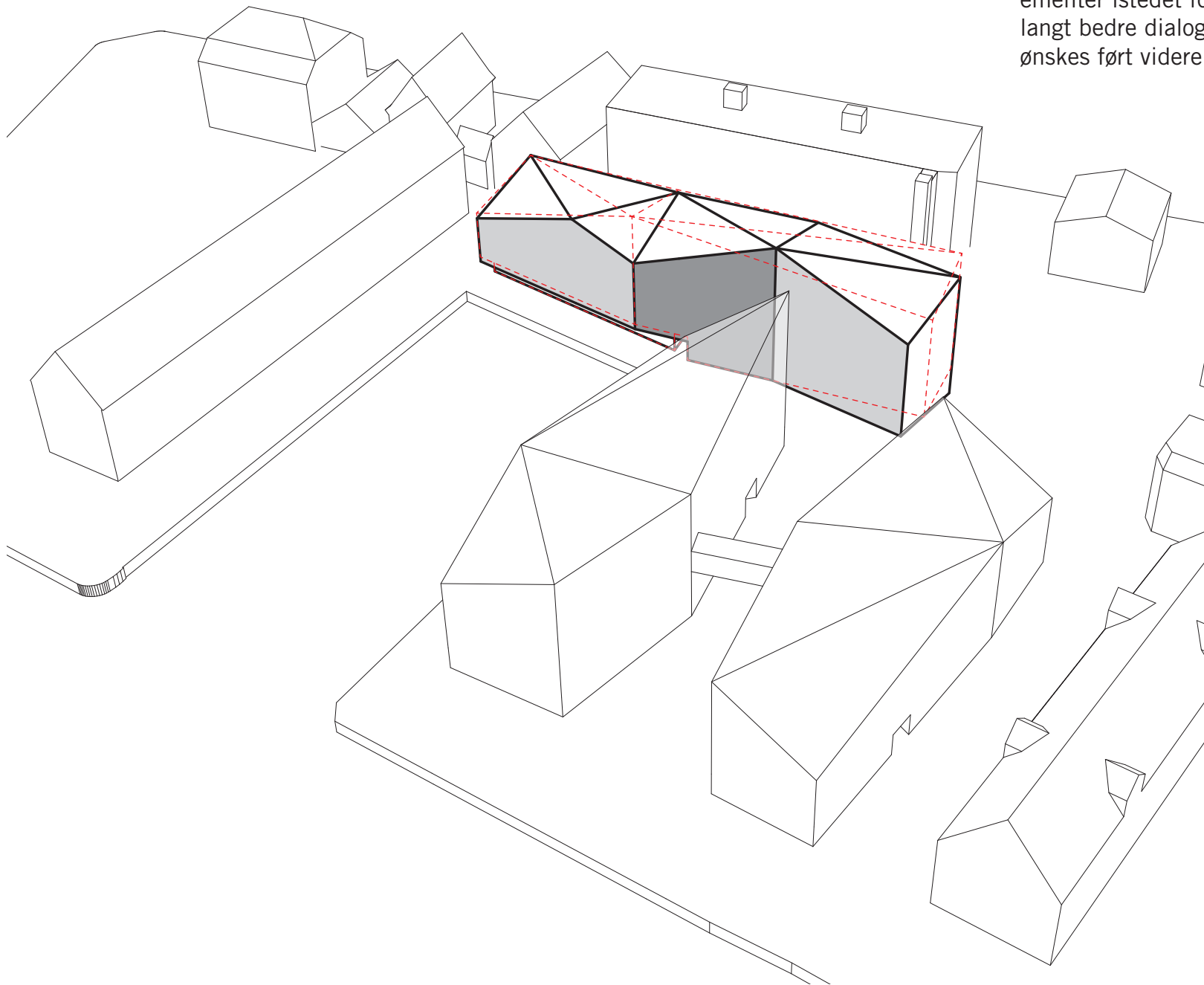


DEN TUNGE FACADE SKÆRES VÆK UD MOD UDSIGTEN

NYT BOLIGVOLUME



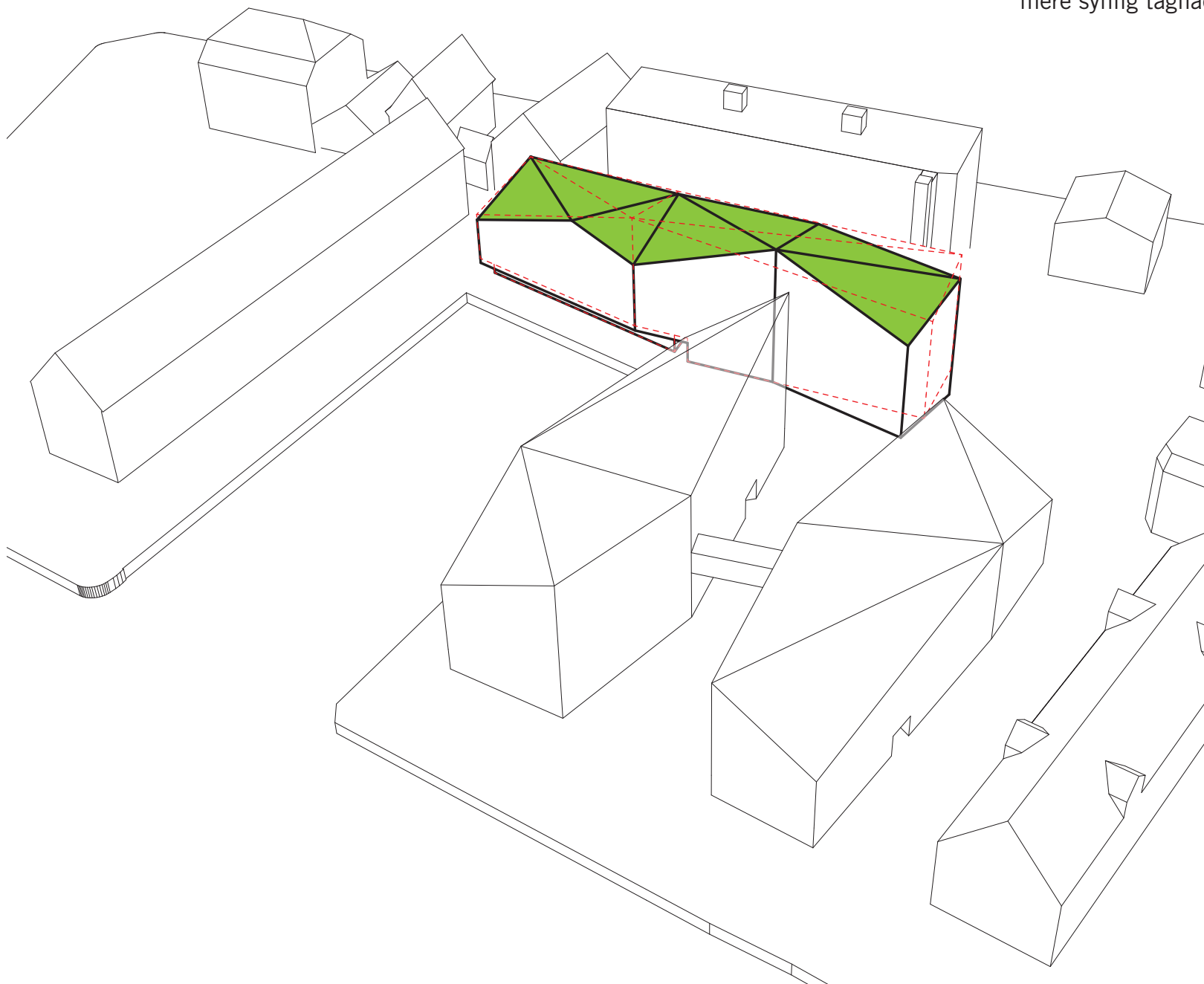
3 FACADER



- Det at bryde bygningsvolumet ned i 3 delelementer istedet for 2, giver et volumen der går i langt bedre dialog med logikken og skalaen der ønskes ført videre fra Strandgade.

SYNLIGGØRELSE AF DET GRØNNE TAG

- Taghjørner trækkes ned 3 steder, hvilket giver mere synlig tagflade.

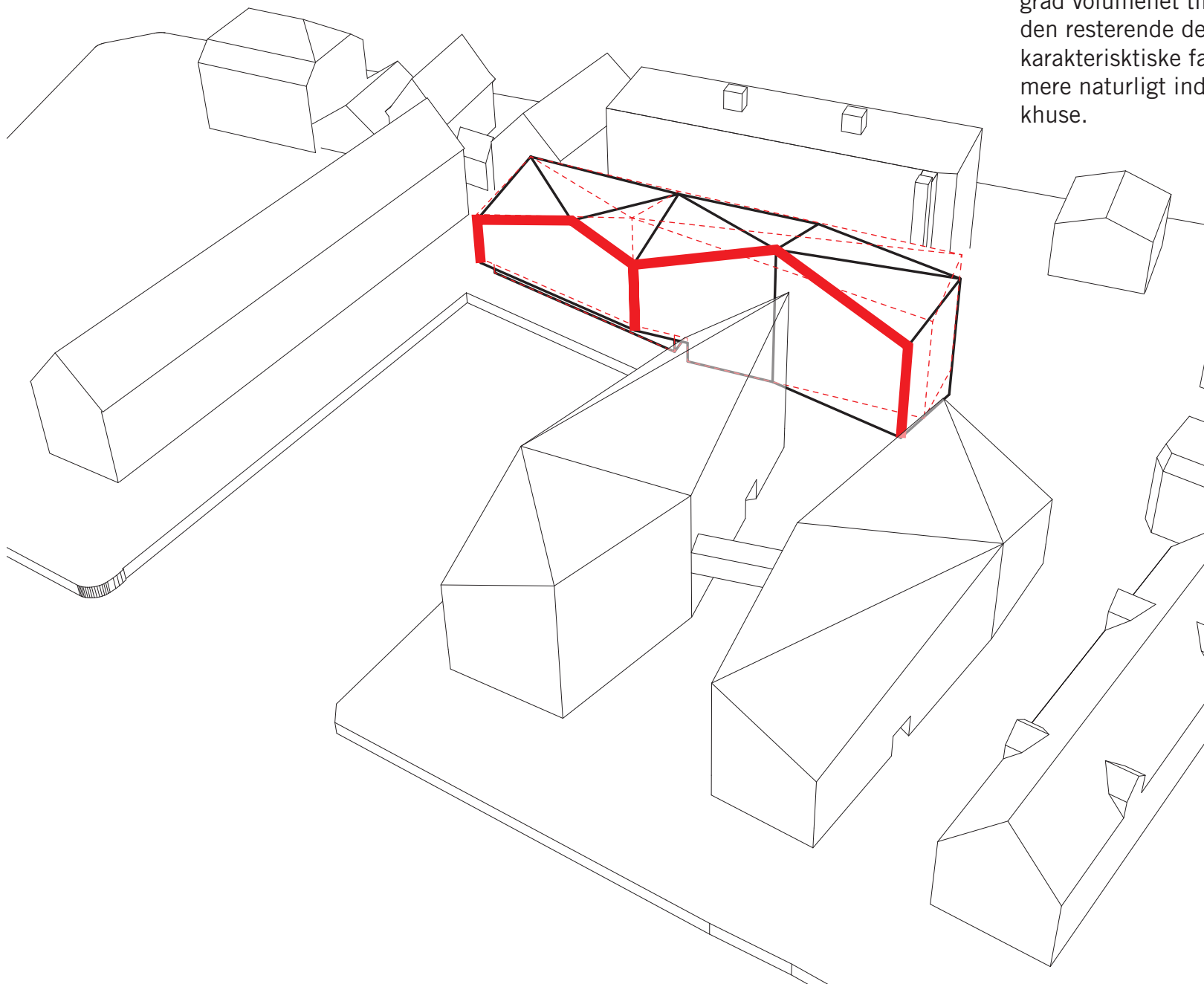


Volume fra lokalplanen



Nyt volume

KONTEKTUELT FACADEMOTIV



- De nye foldninger af taget får i endnu højere grad volumen til at snakke sammen med den resterende del af projektet. Med det mere karakteristiske facademotiv, lægger den sig mere naturligt ind i konteksten - de gamle parkhuse.



Volume fra lokalplanen



Nyt volume

PLANMÆSSIGE FORDELE

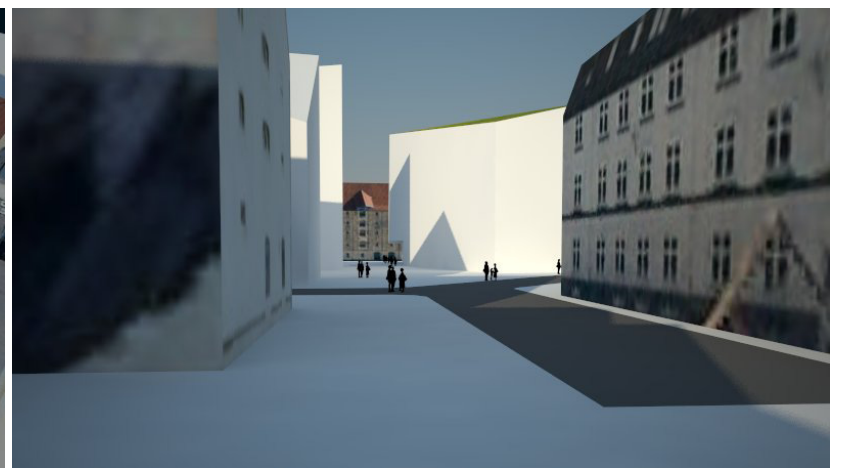
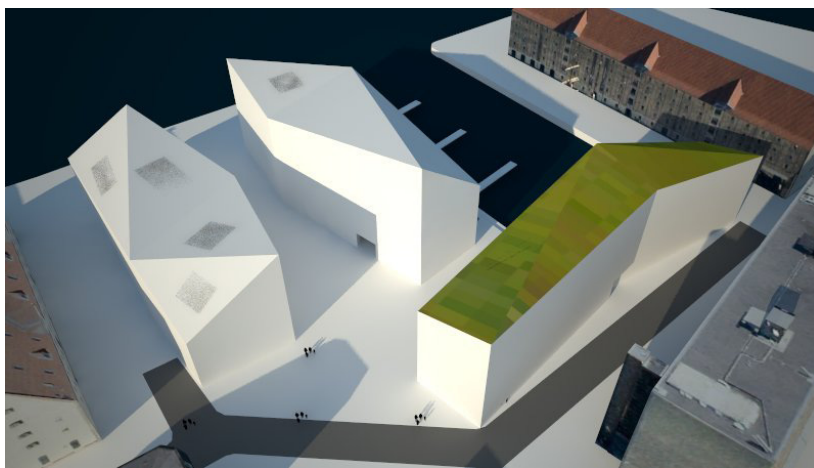
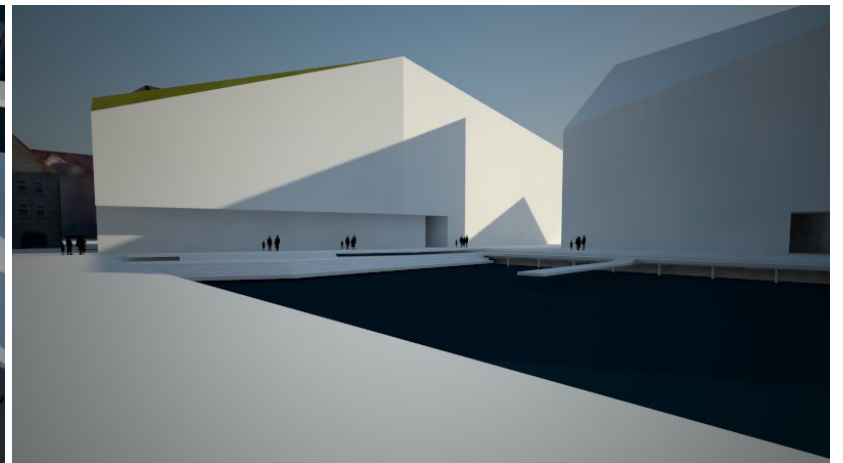
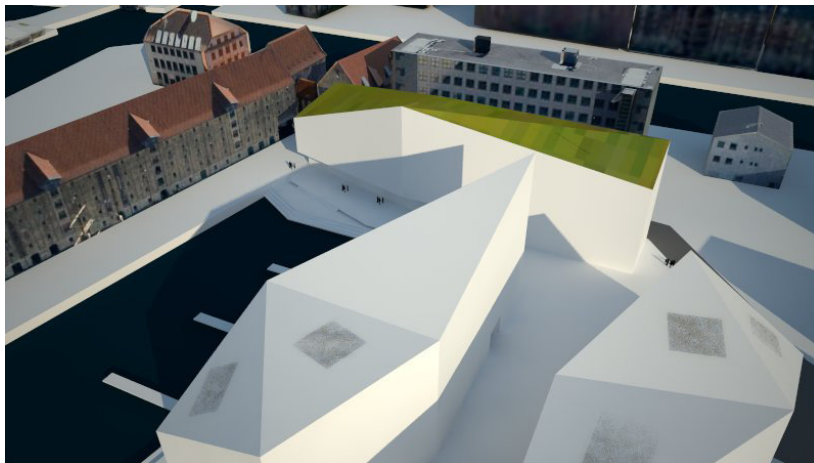
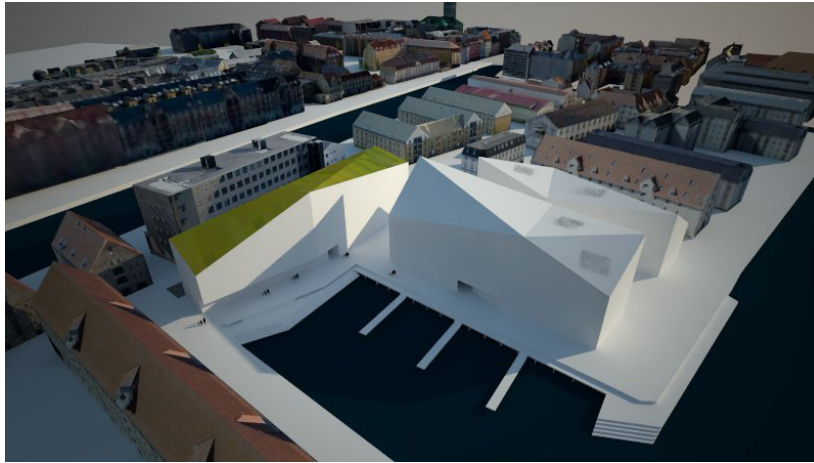


Belastet hjørne frigøre sig fra vejløbet. Der er nu rigeligt med plads til at komme rundt om hjørnet.

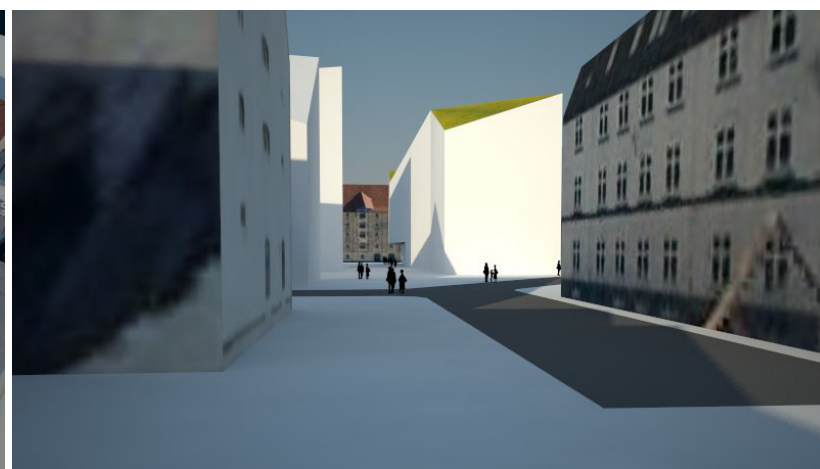
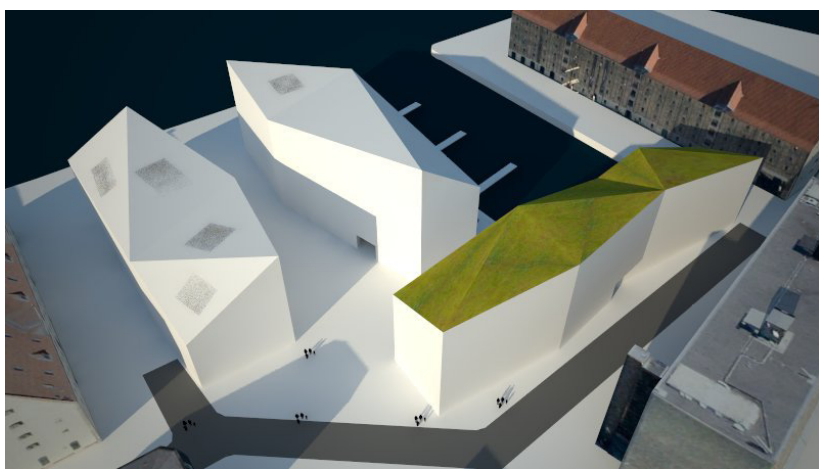
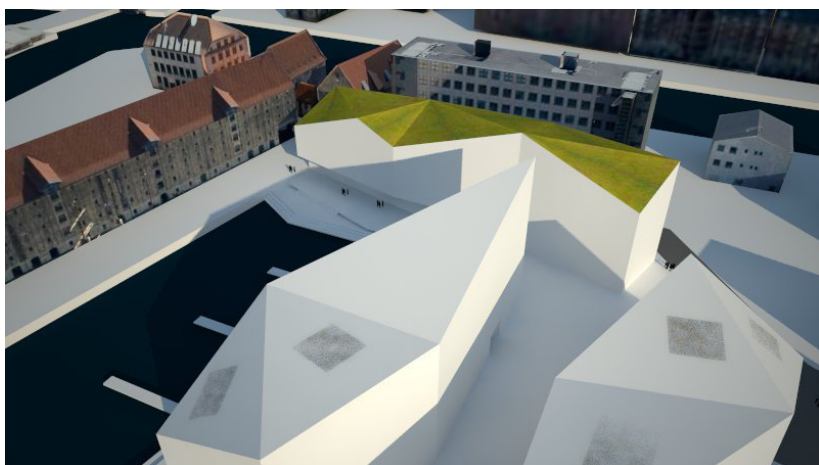
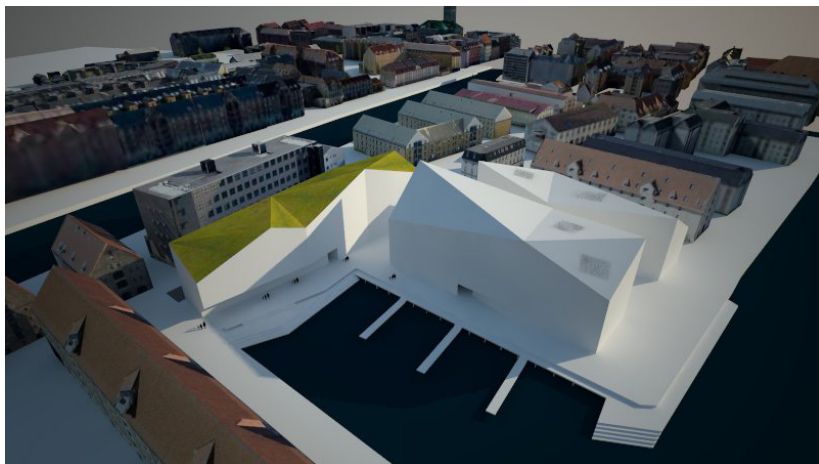


'Krygers Plads' tegner sig mere klart.

VISUALISERINGER AF BOLIGVOLUME FRA LOKALPLAN



VISUALISERINGER AF NYT BOLIGVOLUME



Bygningshøjder og afstande

