

Bilag 7

FREMTIDENS SØLUND

UNDERSØGELSE OMKRING BEVARING AF TRÆER MOD RYESGADE

Udarbejdet af C.F. Møller & Tredje Natur den 11. november 2016



C.F. Møller TREDJE NATUR

INDHOLD

INTRODUKTION	2
PLACERING OG BILLEDER AF EKSISTERENDE TRÆER	3
EKSISTERENDE LEDNINGER	4
EKSISTERENDE FORHOLD - AFSTANDSFORHOLD	5
NY MULIG PLACERING AF TRÆER	6
REFERENCER PÅ TRÆER TÆT PÅ VEJ	7
TRÆFLYTNING - TEKNIK OG REFERENCER	8
Hvilke træer kan flyttes	8
Risici	8
Omkostninger for 5 træer	8
Referencer	8
OMKOSTNINGER VED NYINDKØB AF TRÆER	9
Omkostninger ved nyindkøb af 5 træer	9
MULIGHED FOR SMALNING AF BYGNINGSMASSE	10
PARALLELFORSKYDNING AF BYGNING MOD SØERNE	11
Udeareal til børnehaven	11
Placering iht. konkurrence	11
Principløsninger	11
Principløsning 1	12
Principløsning 2	13
Konsekvenser for offentlige arealer foran Sølund	14
FACADEFLUGT MOD SØERNE	15
Facadeflugt mod Søerne	15
Zoom planer	16
3D visualisering - placering iht. konkurrenceforslag og forskudt 2m	17
3D visualisering - kig fra sti langs seniorboliger. Kig mod Fredensbro	18
SKYGGEFORHOLD	19
Ryesgade 30a-b	20
Ryesgade 25-27	21
SNITTEGNING - SIDEGADEN TIL RYESGADE	22
TAGTERASSE PÅ UNGDOMBOLIGERNE	22

INTRODUKTION

I forlængelse af møde med Københavns Kommune 2016-11-02, redegør dette notat for muligheden af at bevare en række træer langs Ryesgade, samtidig med at byggeriets placering fastholdes.

En parallelforskydning af byggeriet mod søerne for at bevare træer langs Ryesgade vil efter rådgivers mening være problematisk i forhold til fastholdelse af den ensartede facadeflugt, der udgør søfronten og i forhold til byggeriets friarealer mod søerne – og vil ikke give garanti for træernes overlevelse.

Undersøgelsen vedr. træbevarelse og bygningsplacering er foretaget med udgangspunkt i aktuelle ledningsforhold, som oplyst i konkurrencen, og konkluderer at en flytning og efterfølgende genplantning er mulig – og at den ny placering af træerne vil fungere godt i et fremtidigt gademiljø.

Rådgivere har tidligere i notat "Bevaring af træer mod Ryesgade" d. 27. maj argumenteret for, at en fastholdelse af træerne i byggeperioden, vil være omkostningstung og uden garanti for træernes overlevelse – også selvom byggeriet forskydes 2 meter mod søerne

– og at denne løsning ikke kan anbefales. I notat d. 10. oktober "Supplerende materiale til høringssvar" er denne anbefaling gentaget. Øvrige undersøgelser fra dette notat - skyggediagrammer, vurdering af adgangsmuligheder for naboer til tagterasse, tværsnit af Sidegade til Ryesgade og bearbejdningsmuligheder af tagterasse på ungdomsboliger.

I forbindelse med nærværende arbejde har vi endvidere vurderet muligheden for at bearbejde og smalne bygningsmassen, for den måde at skabe mere plads langs Ryesgade. Konklusionen - medtaget bagerst i dette notat - er, at dette formentlig ikke kan lade sig gøre og at processen vil være kompliceret og tidskrævende. er.

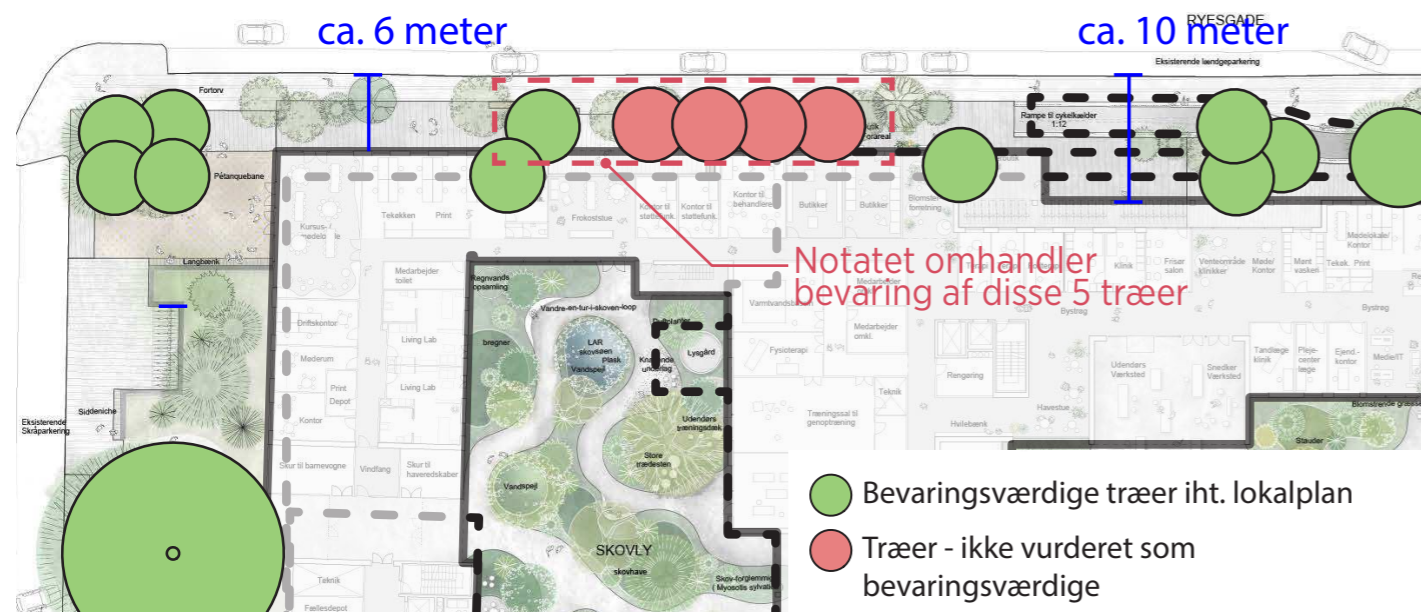
Materialet er udarbejdet af
Søren Hell Hansen, CF Møller
Jakob Ohm, Tredje Natur



▲ Eksisterende træers længst mod øst.



▲ Eksisterende træers længst mod vest på den anden siden af indkørsel

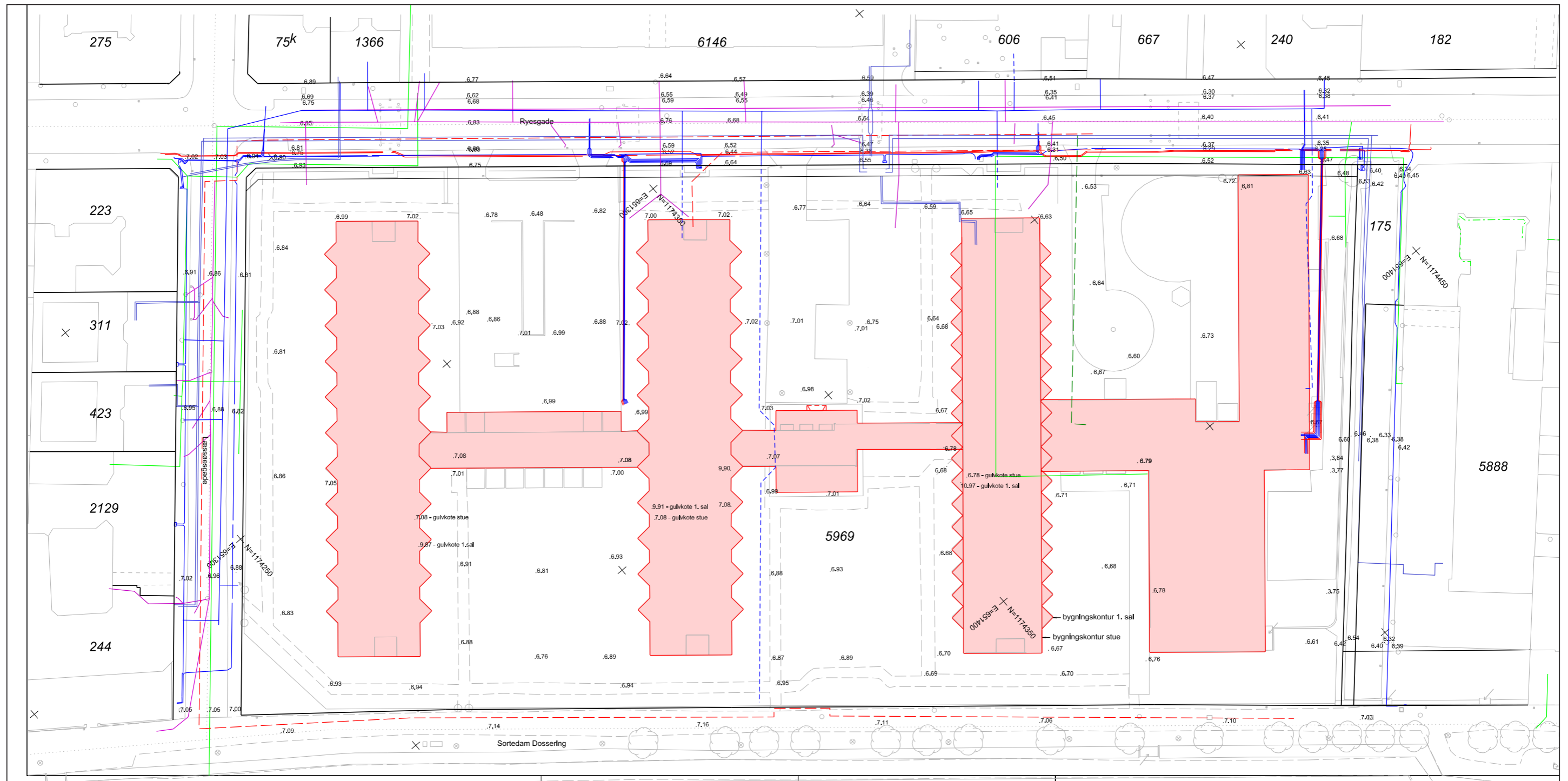


▲ Kort over de 5 træer som behandles i dette materiale (markeret med stiplede linje)

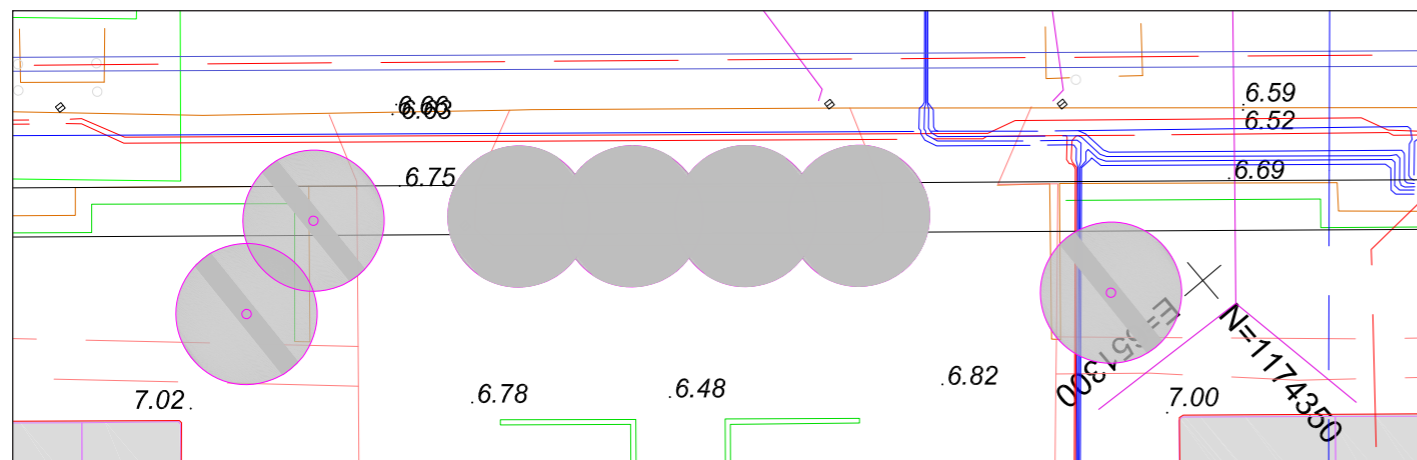
PLACERING OG BILLEDER AF EKSISTERENDE TRÆER

De træer som er behandlet i dette materiale er de 5 træer som er udpeget på kortudsnittet. Bygningen er placeret iht. konkurrenceprojektet fase 2.

Det er kun et af de udpegede træer som anses for at være bevaringsværdige iht. det oprindelige konkurrencemateriale.



▲ Eksisterende ledninger. Ledningsplan fra konkurrencematerialet



▲ Eksisterende træers placering iht. eksisterende ledninger

EKSISTERENDE LEDNINGER

Ledningskortet viser at der under det nuværende forto, reletativt tæt på kantstenen, ligger ledninger som tilhøre DONG. Der er tale om svag- og stærkstrømskabler. Man skal holde en respektafstand på 1,5 meter til stærkstrømskablet. Stærkstrømskabler ligger typisk 1 m under terræn.

Landmåler firmaet LE34 er ved at kigge nærmere på dette så de anslåede afstande er et udtryk for en generel vurdering med baggrund i det foreliggende kortmateriale.

Signaturforklaring:

- DONG Energy
- DONG Energy
- TDC
- - - Gas Københavns Energi
- - - Gas Københavns Energi
- - - Gas Københavns Energi
- - - Vand Københavns Energi
- - - Fjernvarme Københavns Energi

Note:
 - Grundkort fra Københavns Kommune vlst gråtonet
 - Digitalt matkeltkort vlst med sort

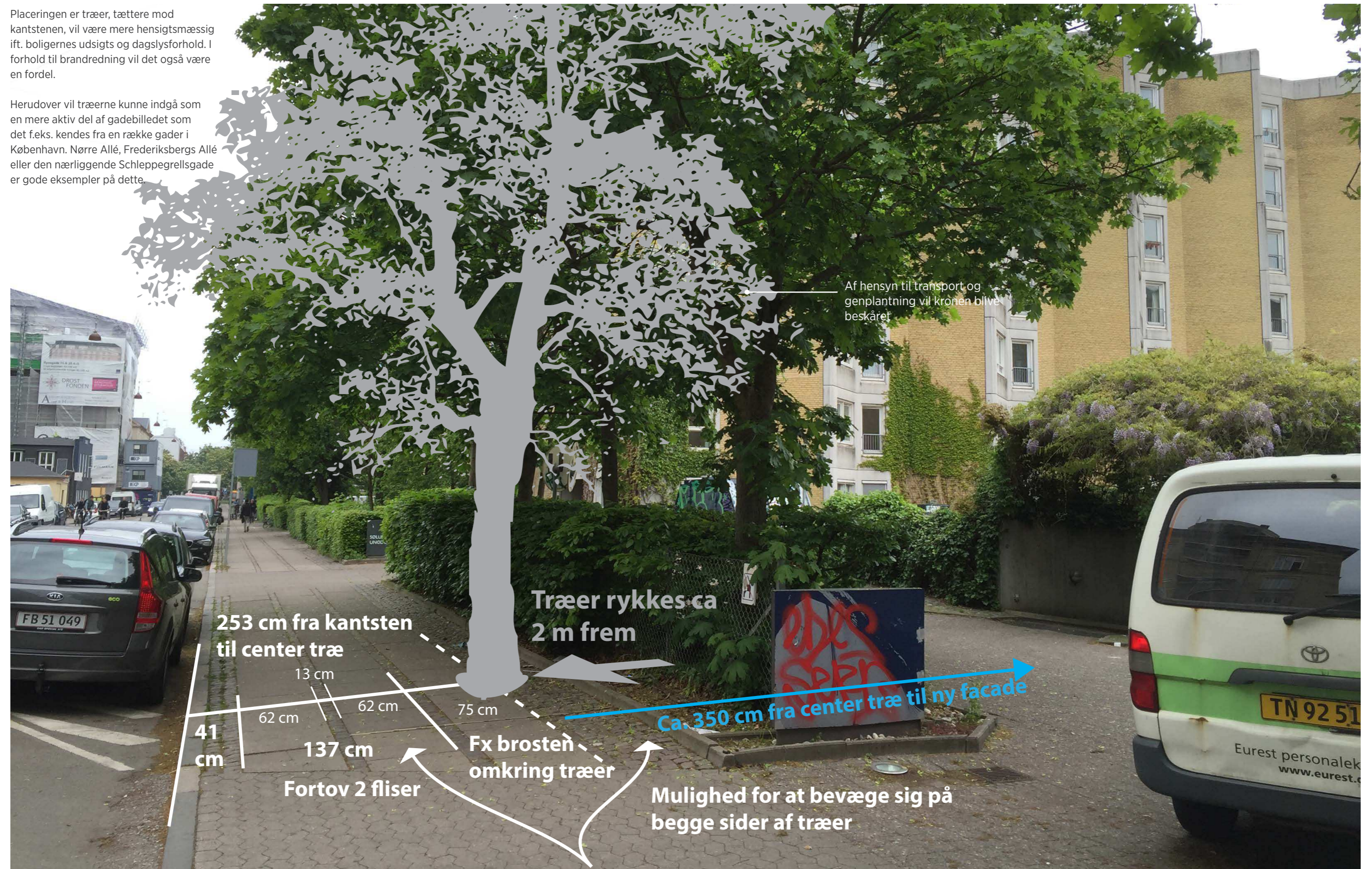
EKSISTERENDE FORHOLD - AFSTANDSFORHOLD



NY MULIG PLACERING AF TRÆER

Placeringen af træer, tættere mod kantstenen, vil være mere hensigtsmæssig ift. boligernes udsigt og dagslysforhold. I forhold til brandredning vil det også være en fordel.

Herudover vil træerne kunne indgå som en mere aktiv del af gadebilledet som det f.eks. kendes fra en række gader i København. Nørre Allé, Frederiksbergs Allé eller den nærliggende Schleppegrellsgade er gode eksempler på dette.





▲ Træer tæt på vej langs Schleppegrellsgade



▲ Træer tæt på vej langs Frederiksberg Allé



▲ Træer tæt på vej langs Nørre Allé

REFERENCER PÅ TRÆER TÆT PÅ VEJ

En række steder i byen står træerne tæt på vej. Det gør at træerne i højere grad opfattes som en del af vejens rum istedet for at være en slags væg i kanten af vejen. Træerne bliver en mere aktiv del af gaden.



▲ Træflytning - Træ under flytning ved Rådhuspladsen. Billede fra Nordisk Træflytning



▲ Træflytning - Træ under flytning ved Rådhuspladsen. Billede fra Nordisk Træflytning



▲ Træflytning - Træ under flytning. Billede fra Nordisk Træflytning

TRÆFLYTNING - TEKNIK OG REFERENCER

HVILKE TRÆER KAN FLYTTES

Stort set alle træer kan ifølge Nordisk Træflytning flyttes i dag. Overlevelseschancer er meget gode iht. entreprenøren. I forhold til den aktuelle størrelse og placering vurderes træernes overlevelseschancer for at være tæt på 100%.

RISICI

Som med alle levende ting er der en risiko ved at flytte dem.

OMKOSTNINGER FOR 5 TRÆER

Opgravning og transport til planteskole	20.000 kr.
Opbevaring i 2 år	15.000 kr.
Transport tilbage til grund	20.000 kr.
Indbygning på nyt sted	37.500 kr.
I alt	92.500 kr.

Der er lagt 7.500 kr. ind pr. træ til terrænbearbejdning eller reetablering af f.eks. belægning, da prisen på 4.000 kr. pr. træ for tilbagetransport er inkl. nedgravning. Derfor vurderer vi der er indlagt rimelig god luft i prissætningen af træer.

REFERENCER

Alle træer langs Nørre Allé har været midlertidigt reallokeret hvorefter de er flyttet tilbage til nyt voksested også på Nørre Allé pga. busbane. De 77 lindetræer der stod på Kgs. Nytorv er også flyttet til nye lokaliteter rundt omkring på Sjælland.

OMKOSTNINGER VED NYINDKØB AF TRÆER

Der er lavet en forespørgsel hos leverandører for at estimere hvad et nyindkøb af tilsvarende træer vil koste.

De 5 træer vi taler om langs Ryesgade har følgende omkredse – 60,65,75,90 og 100 cm.

Man ville nok ikke købe et nyt træ som er f.eks. 100 cm i omkreds, men nærmere noget der minder om 40-50 cm. Det er ahorn vi taler om i dette tilfælde og de vokser rimelig hurtigt. Da de træer der

står der i dag er lige vel store til den nye situation giver det god mening at købe nogle træer som er lidt mindre end de eksisterende.

Disse træer koster ca. 14-15.000 kr. (forespørgsel hos Kortegaard Planteskole som ofte leverer træer til Kbh.). Herudover anslår vi det koster ca. 5-10.000 kr. at indbygge træerne. Det er et meget variabelt regnestykke mht. indbygning – fx afhænger det af hvor meget belægning der skal reetableres.

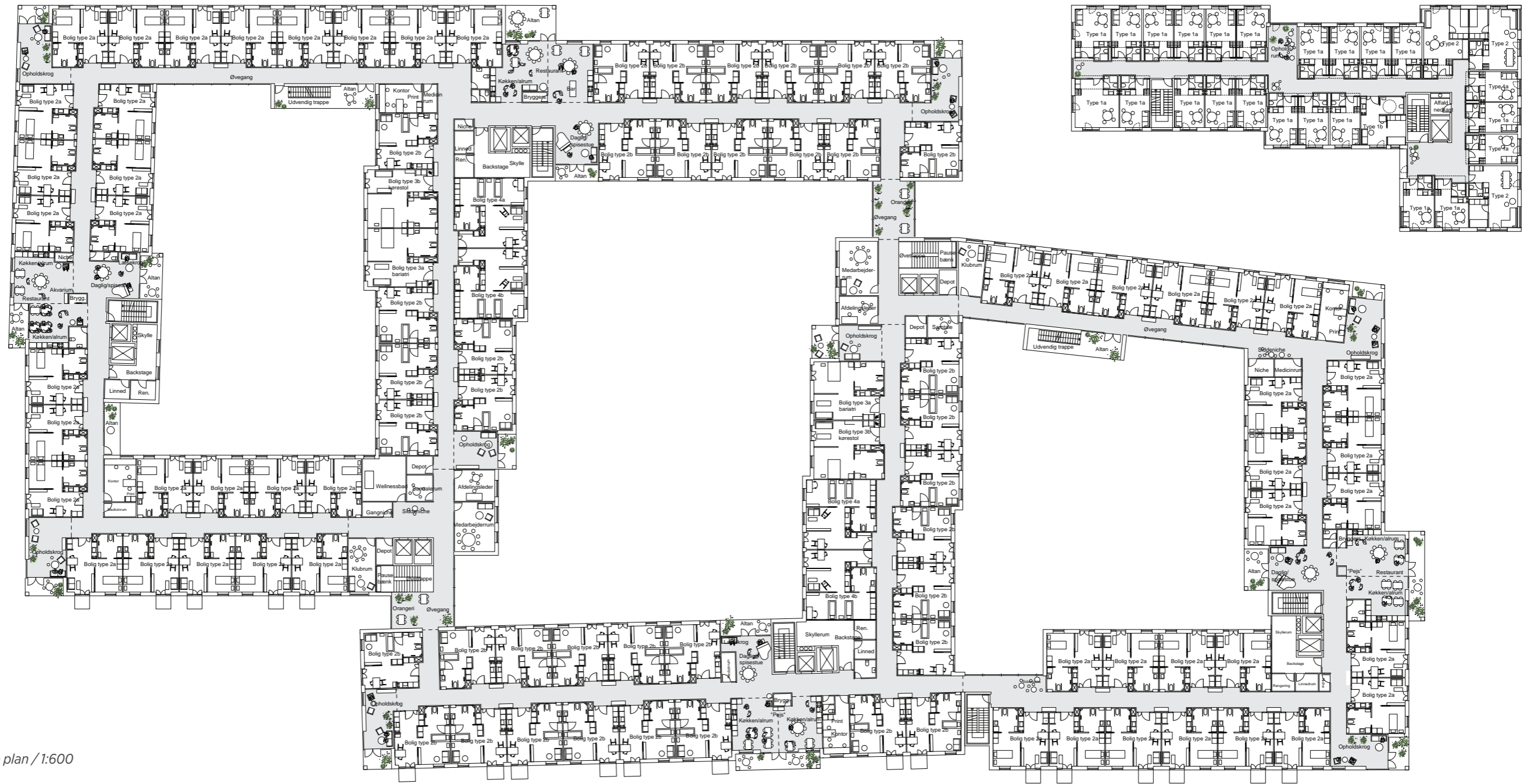
Vi regner f.eks. med at 1m² fortov koster 2.500 kr. at anlægge. Måske skal noget af dette arbejde laves alligevel i forbindelse med byggeriet.

OMKOSTNINGER VED NYINDKØB AF 5 TRÆER

Indkøb á 5 stk. træer	75.000 kr.
Etablering på voksested	37.500 kr.
I alt	112.500 kr.



▲ Referencer på træer fra Kortegaard Planteskole



▲ Generel boligetage plan /1:600

MULIGHED FOR SMALNING AF BYGNINGSMASSE

I forbindelse med undersøgelsen har vi endvidere vurderet muligheden for at bearbejde og smalne bygningsmassen, for den måde at skabe mere plads langs Rymsgade. Under udarbejdelsen af konkurrenceforslaget er de enkelte rum sammenhænge og dimensioner optimeret i forhold til funktionalitet og areal. Den overordnede funktionalitet foreskriver, at boliger grupperes i grupper af 12 og afdelinger på 48. Kravene til

rummenes indretning og areal betyder derudover, at de enkelte boliger er låste i deres længde/bredde forhold. Projektet består således grundlæggende af fast definerede byggeklodser (plejeboliger), som skal sammensættes i grupper af 12, hvorfor justeringer kun kan foretages ved at flytte en hel plejebolig - og dette uden at flytte den ud af sin gruppe på 12.

På næsten alle sider udfylder projektet det bygbare areal fuldt ud og derfor må en komprimering hovedsagelig findes indadtil. Imidlertid opfylder gårdrummene kun akkurat den størrelse, som er defineret i lokalplanen, hvorfor det i praksis formentlig ikke er muligt skrumpe byggeriet igennem en reduktion af gårdrummene.

En komprimering vil således - hvis muligt - omfatte en større rokade og vil være en kompliceret og tidskrævende proces.

▲ Træflytning - Træ under flytning ved Rådhuspladsen. Billede fra Nordisk Træflytning

PARALLELFORSKYDNING AF BYGNING MOD SØERNE

UDEAREAL TIL BØRNEHAVE

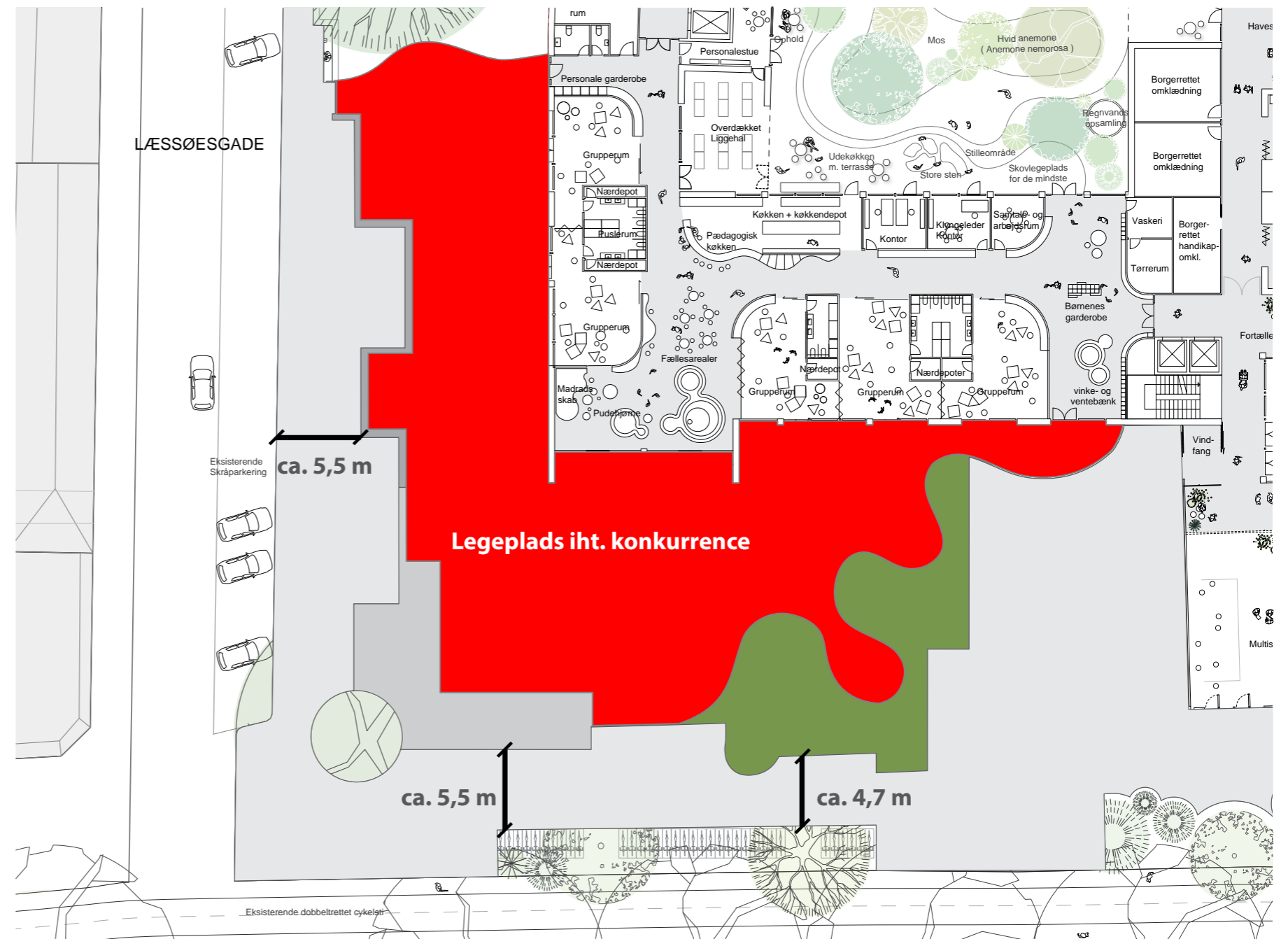
Krav til daginstitutionens udearealer er 950m². Dette areal skal fastholdes i nye løsningsforslag.

PRINCIPLØSNINGER

Umiddelbart er der to måder at leve op til kravet om at fastholde et uændret areal på legeplads. Disse er skitseret i principløsning 1 og 2.

PLACERING IHT. KONKURRENCE

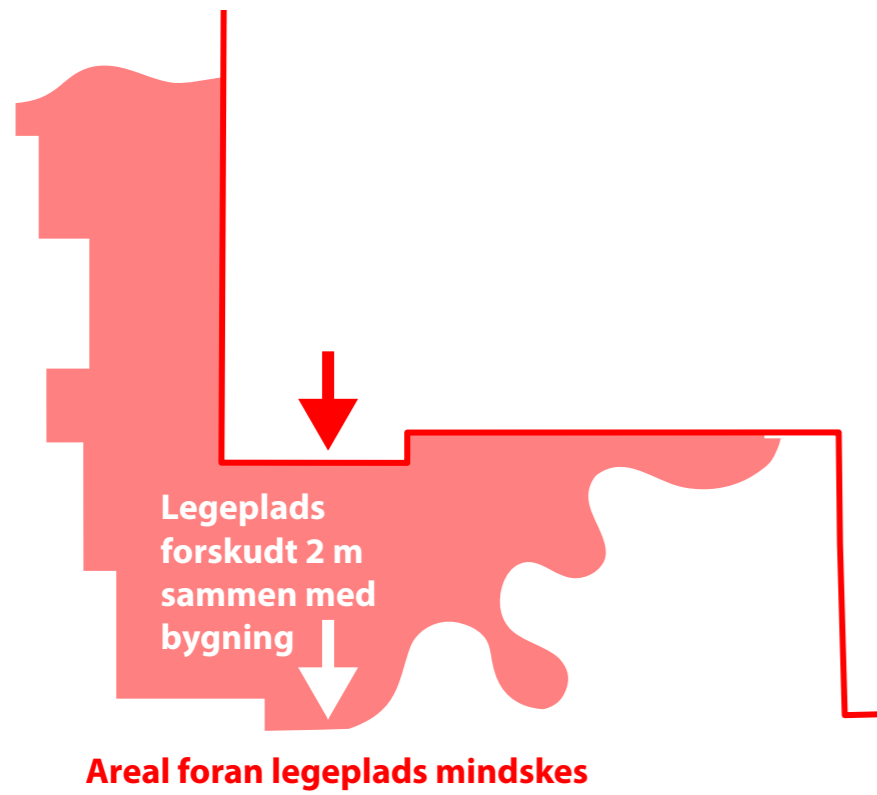
Illustration på denne side viser legepladsen iht. konkurrenceforslaget



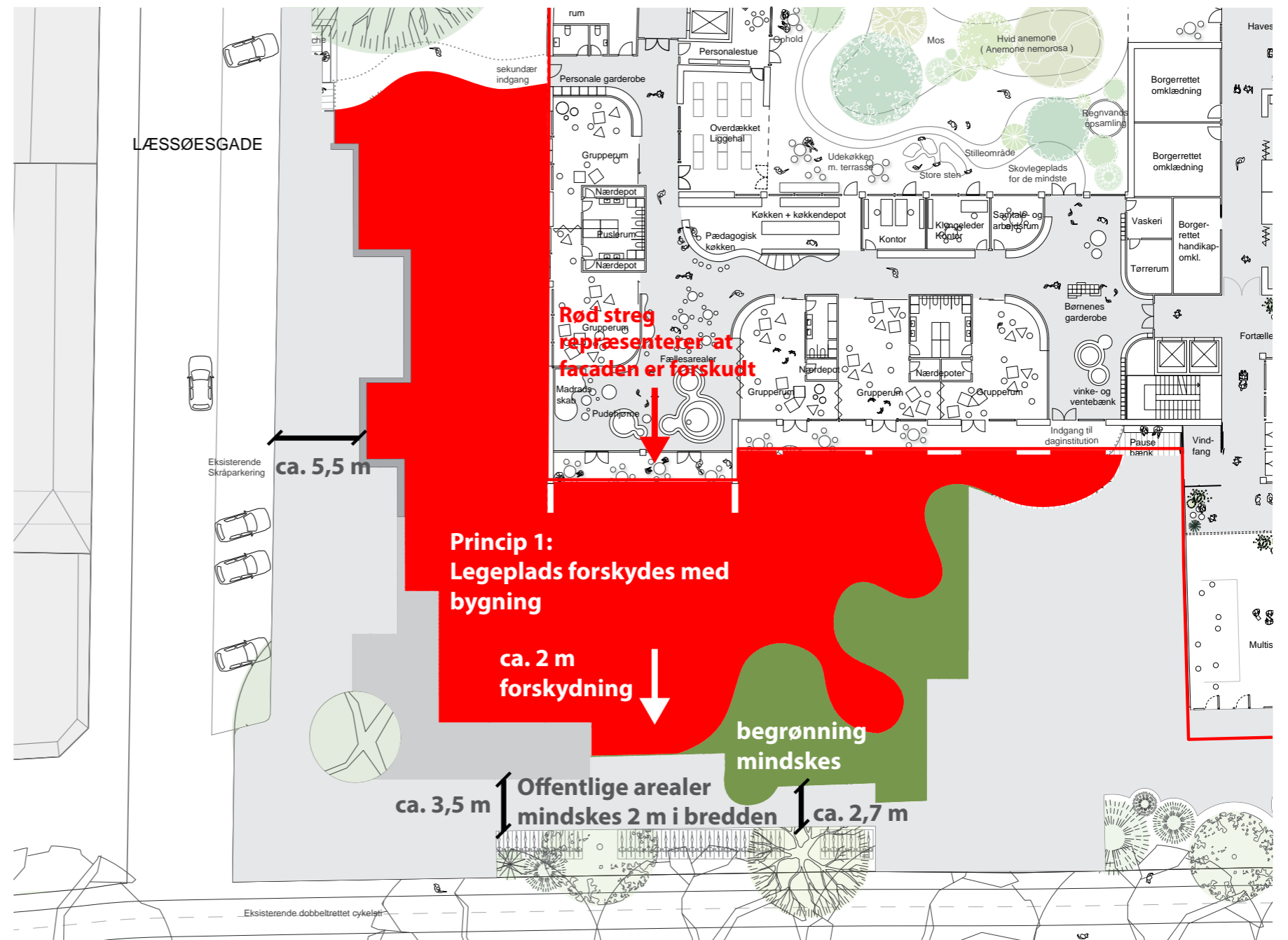
▲ Legeplads iht. konkurrence

PRINCIPLØSNING 1

Legeplads parallelforskydes sammen med bygningen. Det betyder at de offentlige arealer, foran legeplads mod søerne, mindskes tilsvarende.



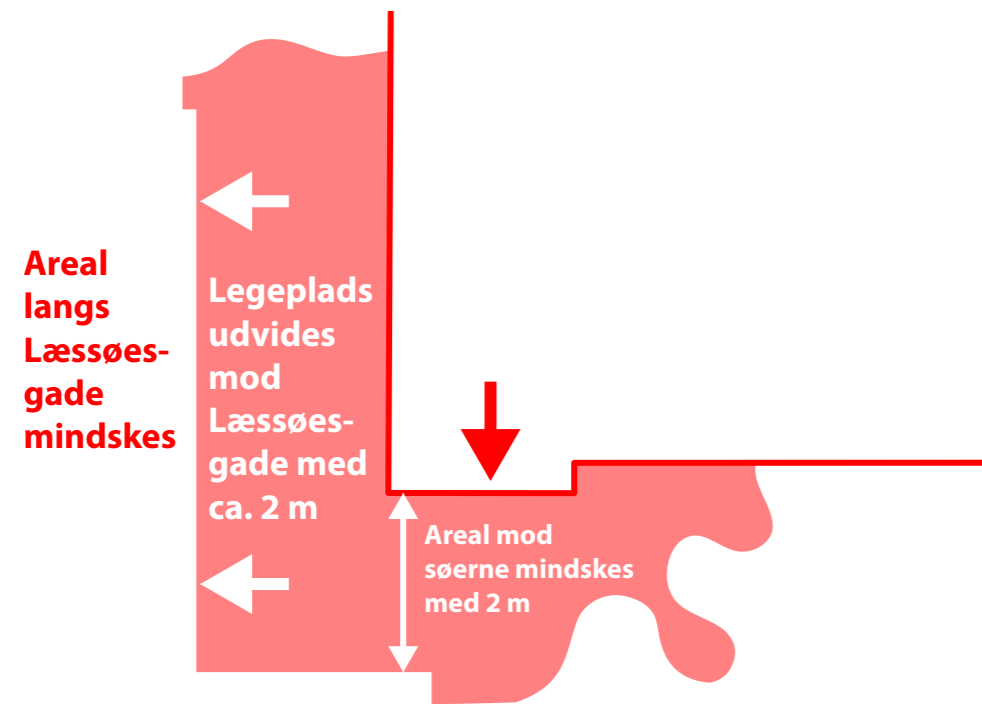
▲ Principløsning 1. Parallelforskydning af legeplads sammen med bygning



▲ Princip 1. Forskydning af bygning og børnehave 2 m mod søerne. Illustrationen viser hvis legepladsen forskydes med bygningen og dermed formindsker de offentlige arealer mod søerne med tilsvarende 2m

PRINCIPLØSNING 2

Legepladsen udvides mod Læssøesgade. Groft vurderet skal legepladsen udvides med ca. 2 m denne vej. Den farvelagte plan illustrationen viser principløsning 1, hvor det røde areal er flyttet 2m mod søerne. Legepladsen vil fortsat leve op til kravene om udearealer, men de tilstødende arealer vil blive trykket og reduceret.



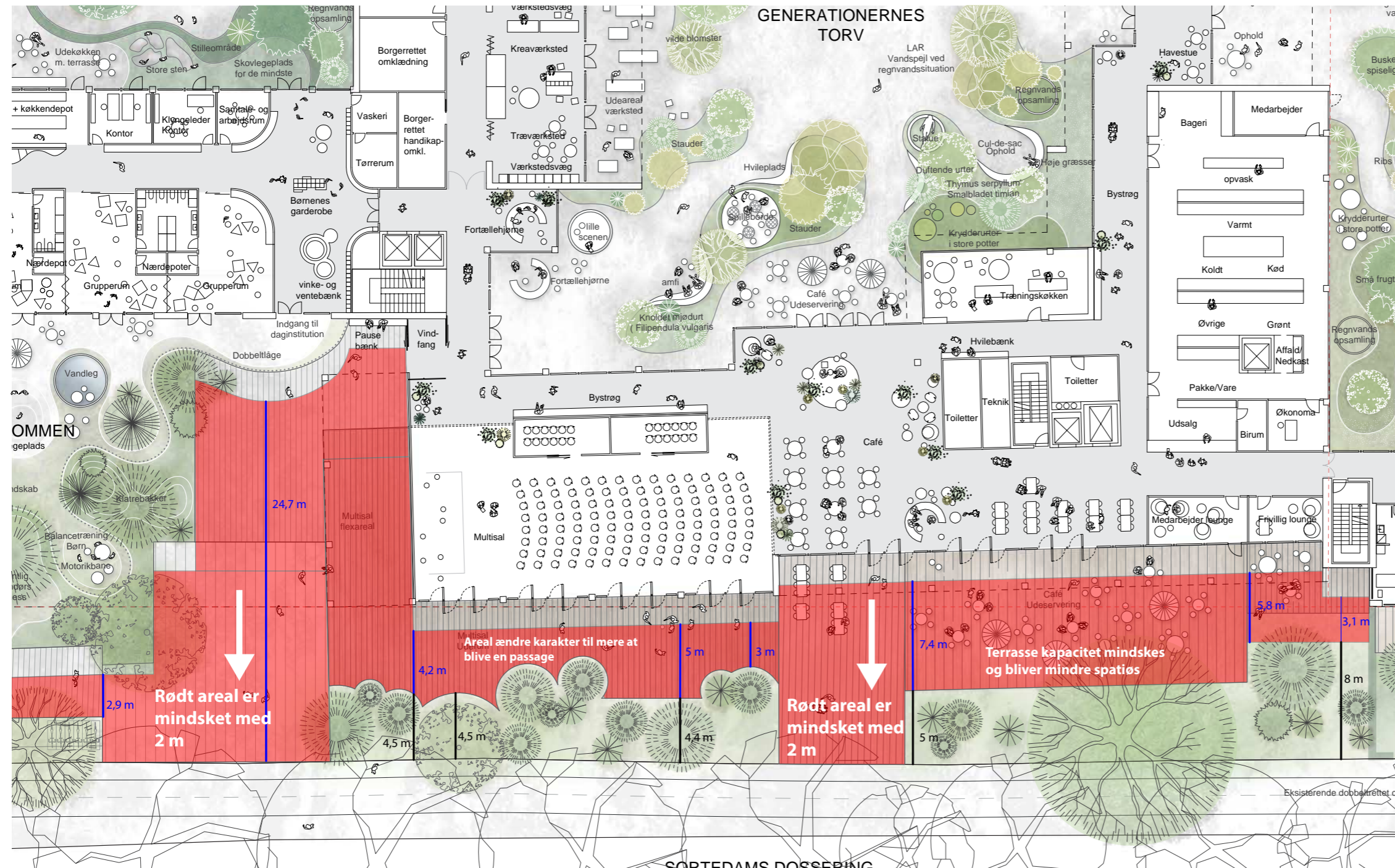
▲ Principløsning 2. Legeplads udvides mod Læssøesgade



▲ Princip 2. Forskydning af bygning 2 m mod søerne og udvidelse af legeplads mod Læssøesgade også ca. 2m. Legepladsens areal mod søerne vil blive reduceret tilsvarende bygningens forskydning. Det samlede areale vil blive bevaret pga. udvidelsen mod Læssøesgade.

KONSEKVENSER FOR OFFENTLIGE AREALER FORAN SØLUND

Arealerne foran børnehaven, multisal og café vil ændre karakter fra plads til passage, hvis bygningen forskydes mod søerne. Det vil svække brugen af disse områder som i høj grad er tænkt som opholdsarealer for byens borgere.



▲ Offentlige arealer foran børnehaven, multisal og café hvis bygning forskydes 2 m mod søerne

FACADEFLUGT MOD SØERNE

FACADEFLUGT MOD SØERNE

Nedenstående er en undersøgelse af en mulig parallelforskydning af projekt mod søerne på 2 m.

Konkurrenceforslaget ligger bindig med det eksisterende Sølunds 3 bygningsstokke og indordner sig således under

de store byggelinjer/facadeflugter langs Sortedams Sø. En parallelforskydning på 2m betyder, at bygningsanlægget rykker frem i forhold

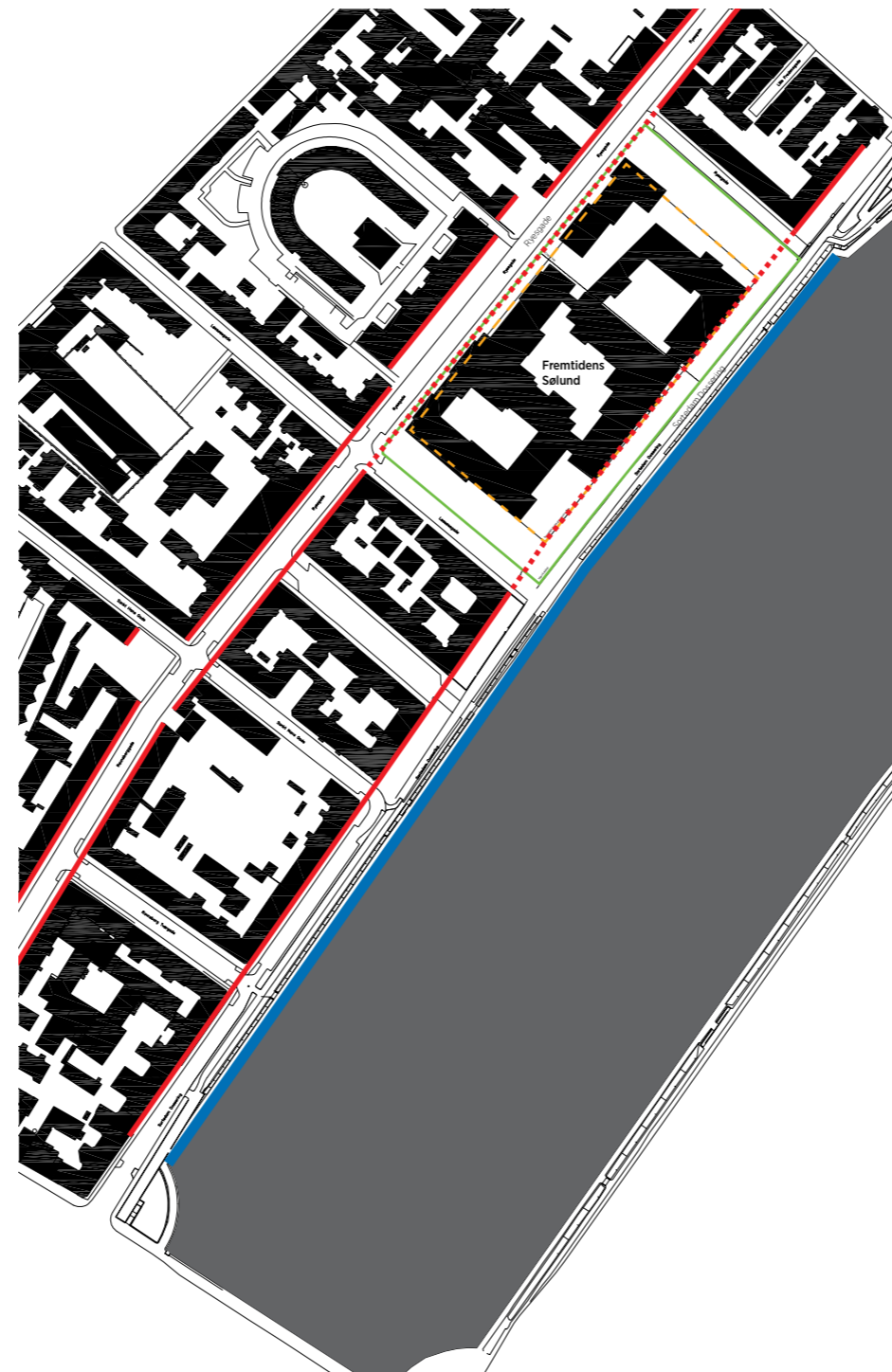
til de øvrige bygninger, som i dag allerede opleves som stående tæt på stien. En fremrykning i forhold til dette vil opleves tydeligt i omgivelserne og

under passage ved Søen. Plejehjemmet vil ved en fremrykning påberåbe sig en særstatus ved træde frem foran de øvrige bygninger, hvilket i forhold til

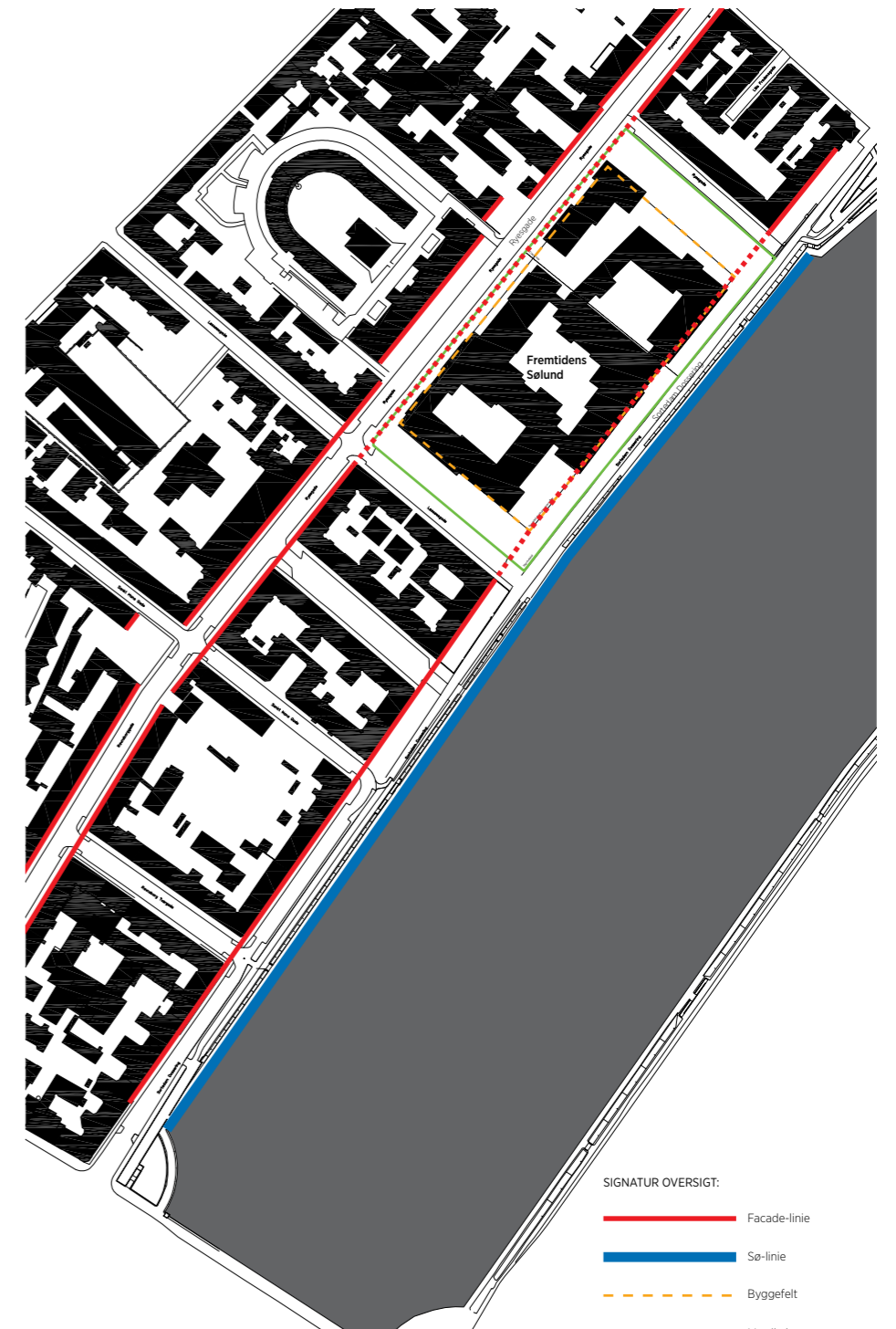
både bygningens og den samlede byfronts koncept vil være problematisk. Anbefalingen vil være at fastholde den nuværende placering.



▲ Eksisterende forhold



▲ Fremtidens Sølunds - placering iht. konkurrence



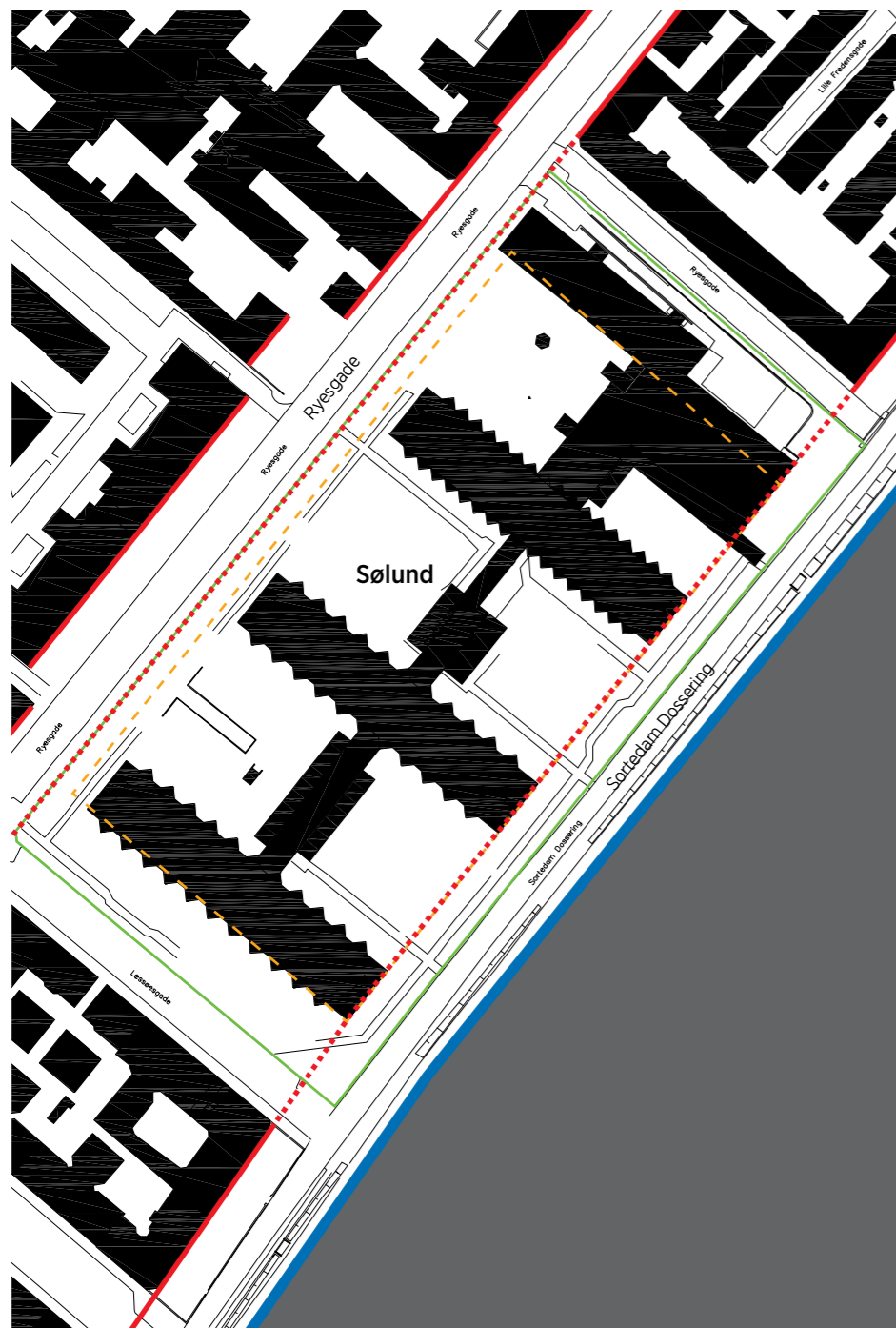
▲ Fremtidens Sølunds - forskudt 2 m mod søerne

SIGNATUR OVERSIGT:
 — Facade-linie
 — Sø-linie
 - - - Byggefelt
 — Matrikelgrænse

ZOOM PLANER

Nedenstående viser udsnitsplaner af eksisterende situation, konkurrencefor-slagets placering og en forskydning på 2 m mod søerne.

- SIGNATUR OVERSIGT:
- Facade-linie
 - Sø-linie
 - - - Byggefelt
 - Matrikelgrænse



▲ Eksisterende forhold



▲ Fremtidens Sølunds - placering iht. konkurrence



▲ Fremtidens Sølunds - forskudt 2 m mod søerne

3D VISUALISERING - PLACERING IHT. KONKURRENCEFORSLAG OG FORSKUDT 2M



▲ Fremtidens Sølund iht. konkurrence



▲ Fremtidens Sølund - forskudt 2 m mod søerne

3D VISUALISERING - KIG FRA STI LANGS SENIORBOLIGER. KIG MOD FREDENSBRØ



▲ Fremtidens Sølund iht. konkurrencen - set fra sti ved Fredens Bro.



▲ Fremtidens Sølund iht. konkurrencen - set fra sti udfor seniorboliger



▲ Fremtidens Sølund forskudt 2 m mod søerne - set fra sti ved Fredens Bro.



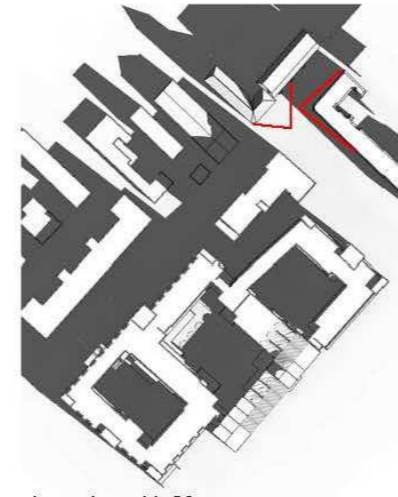
▲ Fremtidens Sølund - forskudt 2 m mod søerne - set fra sti udfor seniorboliger

SKYGGEFORHOLD

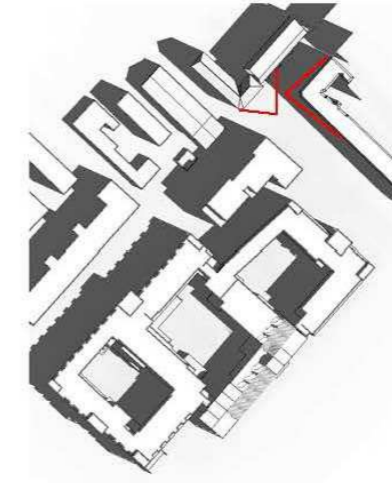
Belysning af skyggeforhold for ejendomme Ryegade 25-27, 30a-30b og 41 b-d.



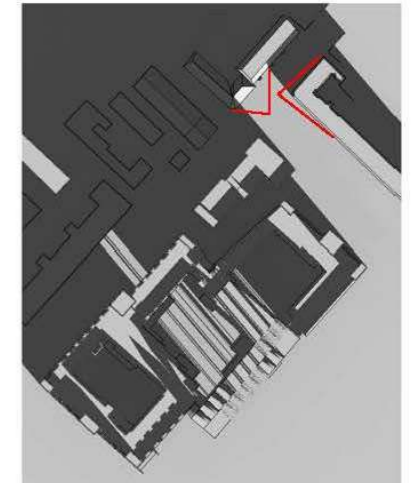
1 : 2000



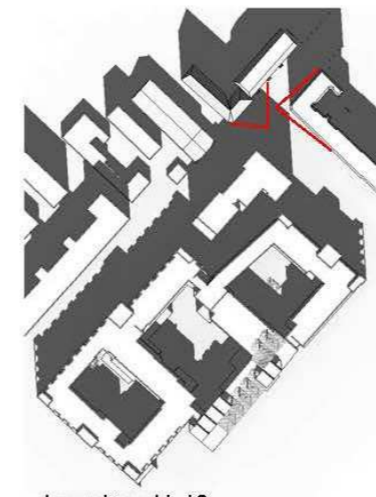
Jævnøgn kl. 09



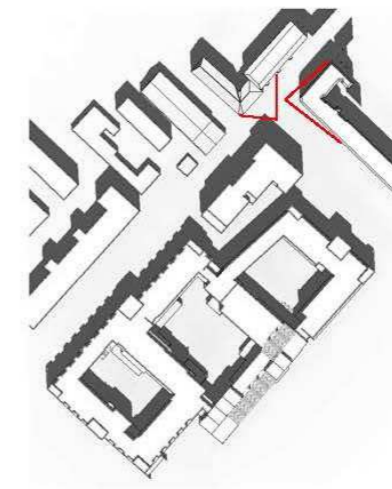
Sommersolhverv kl. 09



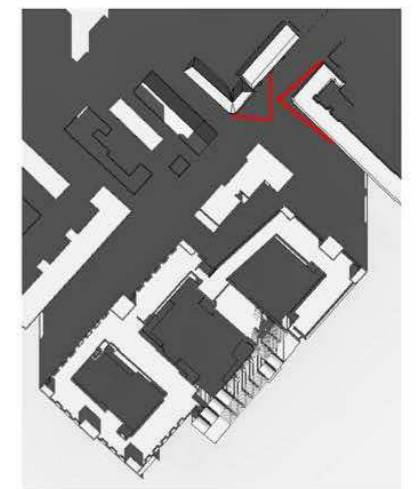
Vintersolhverv kl. 09



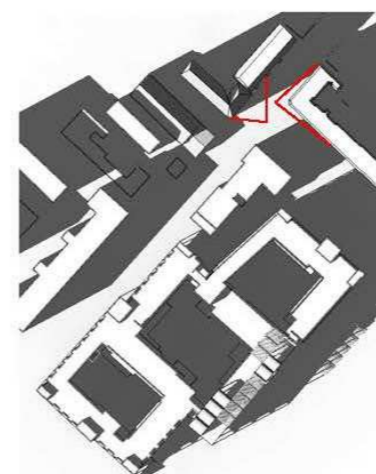
Jævnøgn kl. 12



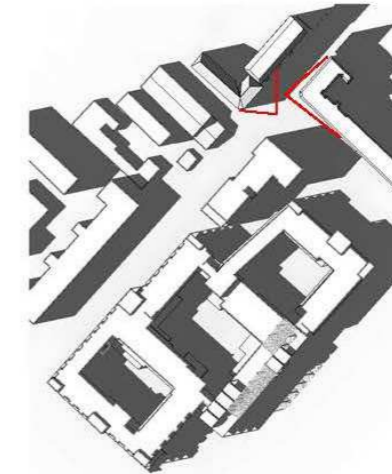
Sommersolhverv kl. 12



Vintersolhverv kl. 12



Jævnøgn kl. 16

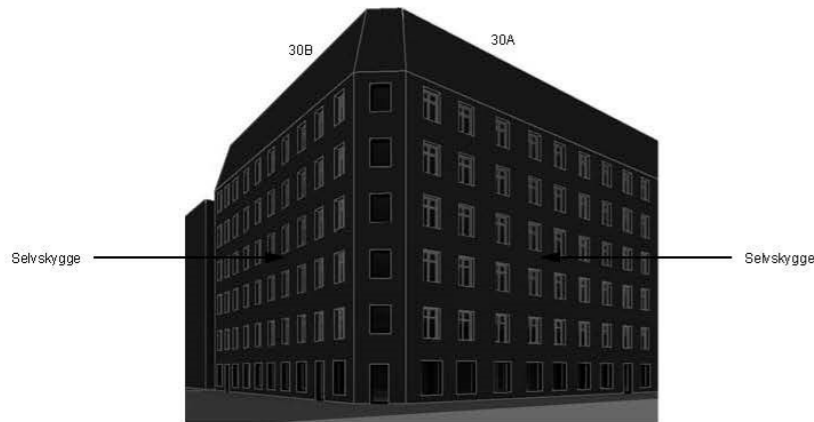


Sommersolhverv kl. 16

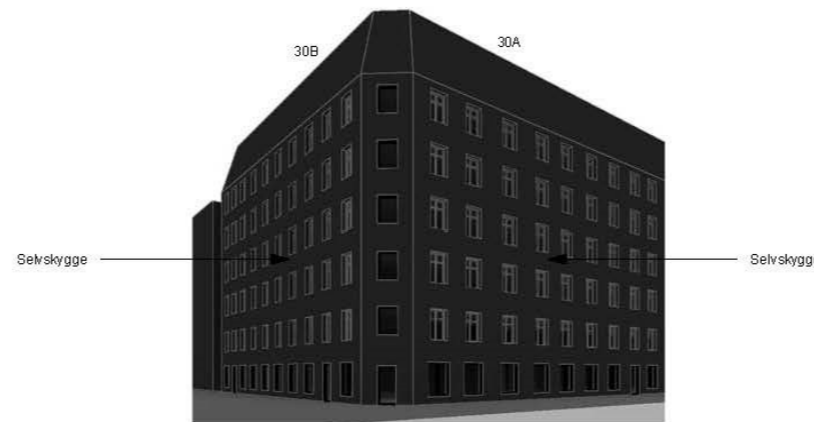


Vintersolhverv kl. 16

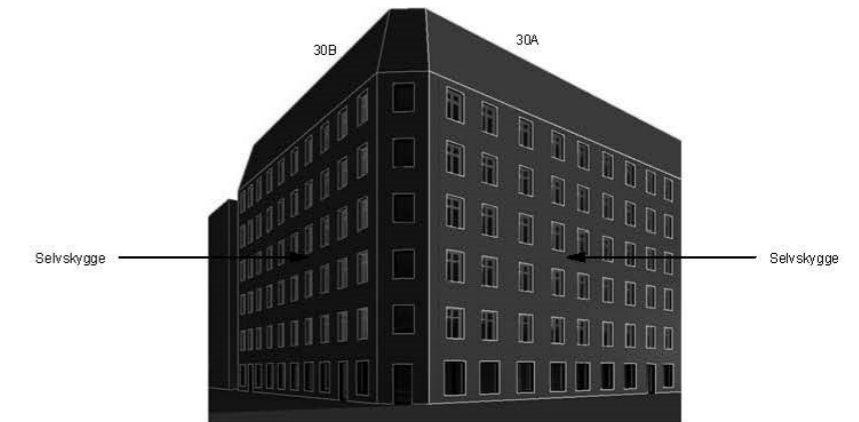
RYESGADE 30A-B



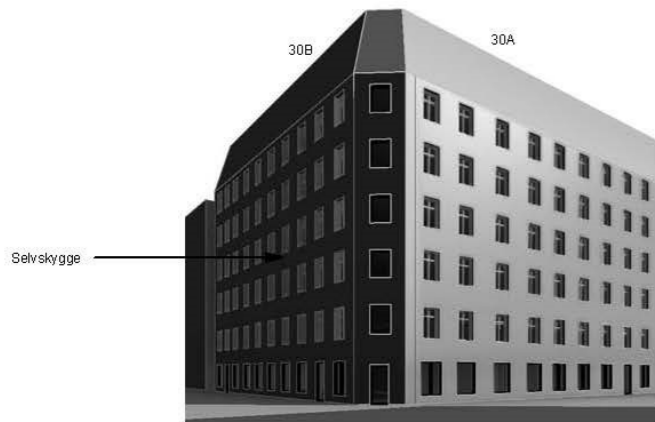
Skyggediagram, Jævnøgn kl. 09 - Facader, Ryegade 30a-b



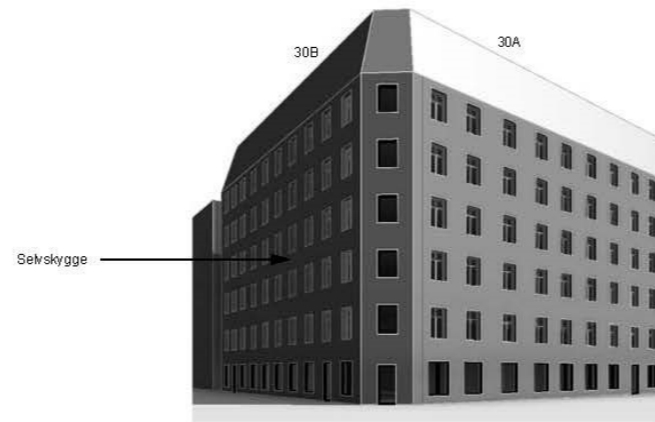
Skyggediagram, Sommersolhverv kl. 09 - Facader, Ryegade 30a-b



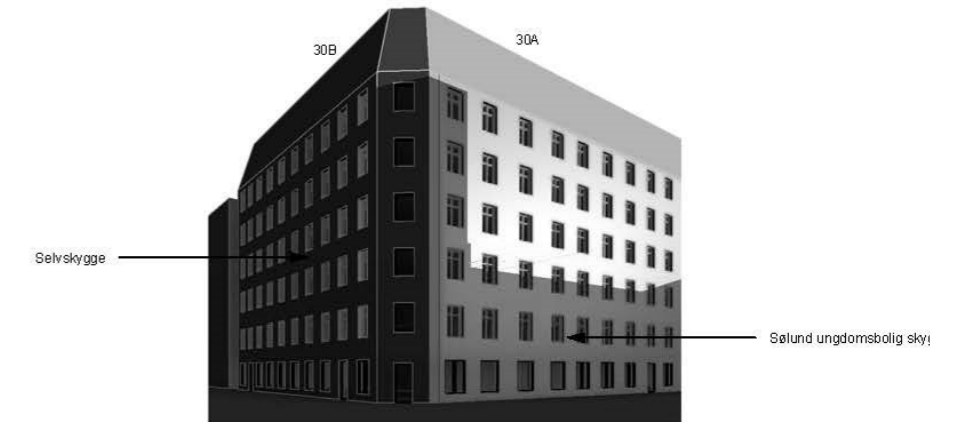
Skyggediagram, Vintersolhverv kl. 09 - Facader, Ryegade 30a-b



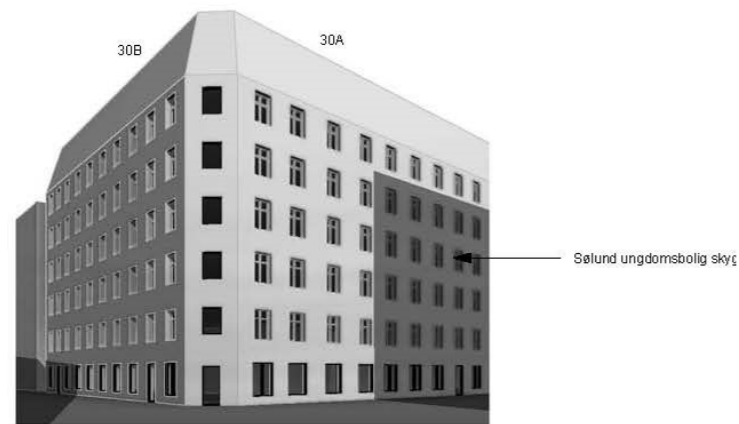
Skyggediagram, Jævnøgn kl. 12 - Facader, Ryegade 30a-b



Skyggediagram, Sommersolhverv kl. 12 - Facader, Ryegade 30a-b



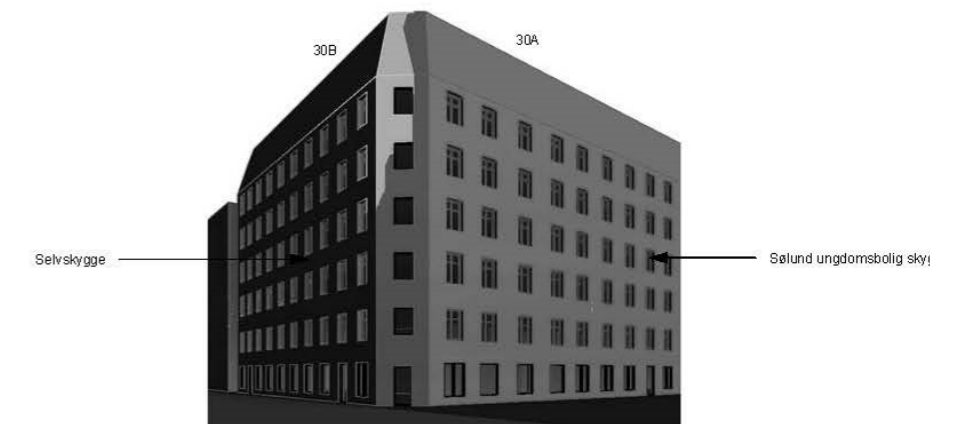
Skyggediagram, Vintersolhverv kl. 12 - Facader, Ryegade 30a-b



Skyggediagram, Jævnøgn kl. 16 - Facader, Ryegade 30a-b



Skyggediagram, Sommersolhverv kl. 16 - Facader, Ryegade 30a-b



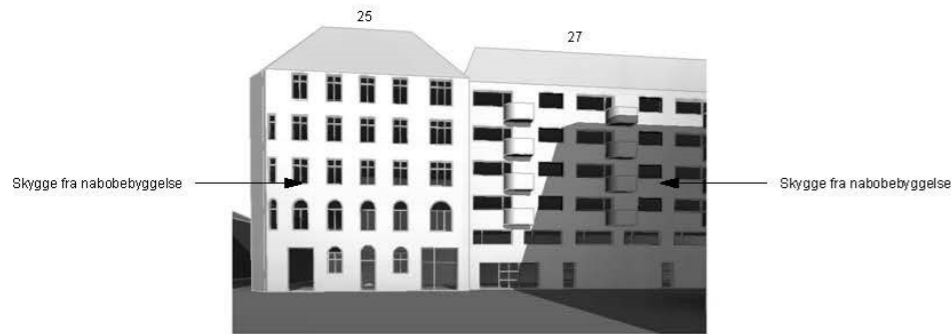
Skyggediagram, Vintersolhverv kl. 16 - Facader, Ryegade 30a-b

▲ Skyggediagram Ryegade 30a-b. Jævnøgn

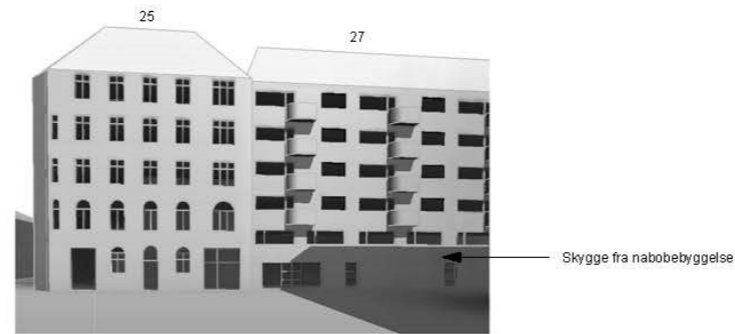
▲ Skyggediagram Ryegade 30a-b. Sommersolhverv

▲ Skyggediagram Ryegade 30a-b. Vintersolhverv

RYESGADE 25-27



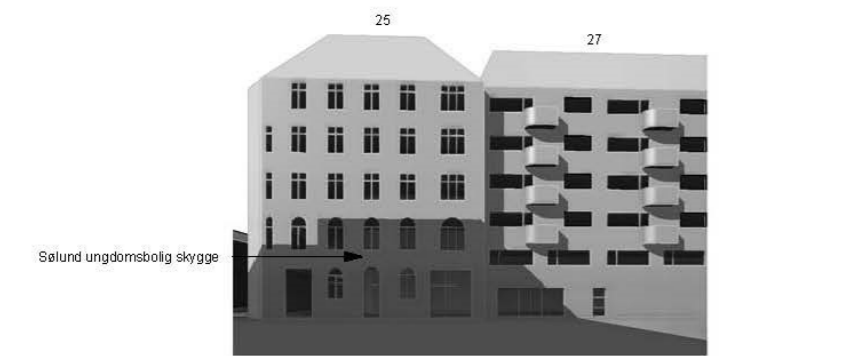
Skyggediagram, Jævnøggn kl. 09 - Facader, Ryesgade 25-27



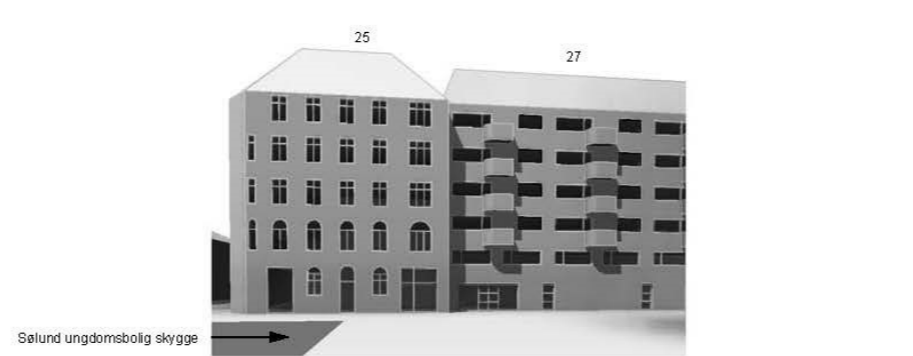
Skyggediagram, Sommersolhverv kl. 09 - Facader, Ryesgade 25-27



Skyggediagram, Vintersolhverv kl. 09 - Facader, Ryesgade 25-27



Skyggediagram, Jævnøggn kl. 12 - Facader, Ryesgade 25-27



Skyggediagram, Sommersolhverv kl. 12 - Facader, Ryesgade 25-27



Skyggediagram, Vintersolhverv kl. 12 - Facader, Ryesgade 25-27



Skyggediagram, Jævnøggn kl. 16 - Facader, Ryesgade 25-27



Skyggediagram, Sommersolhverv kl. 16 - Facader, Ryesgade 25-27



Skyggediagram, Vintersolhverv kl. 16 - Facader, Ryesgade 25-27

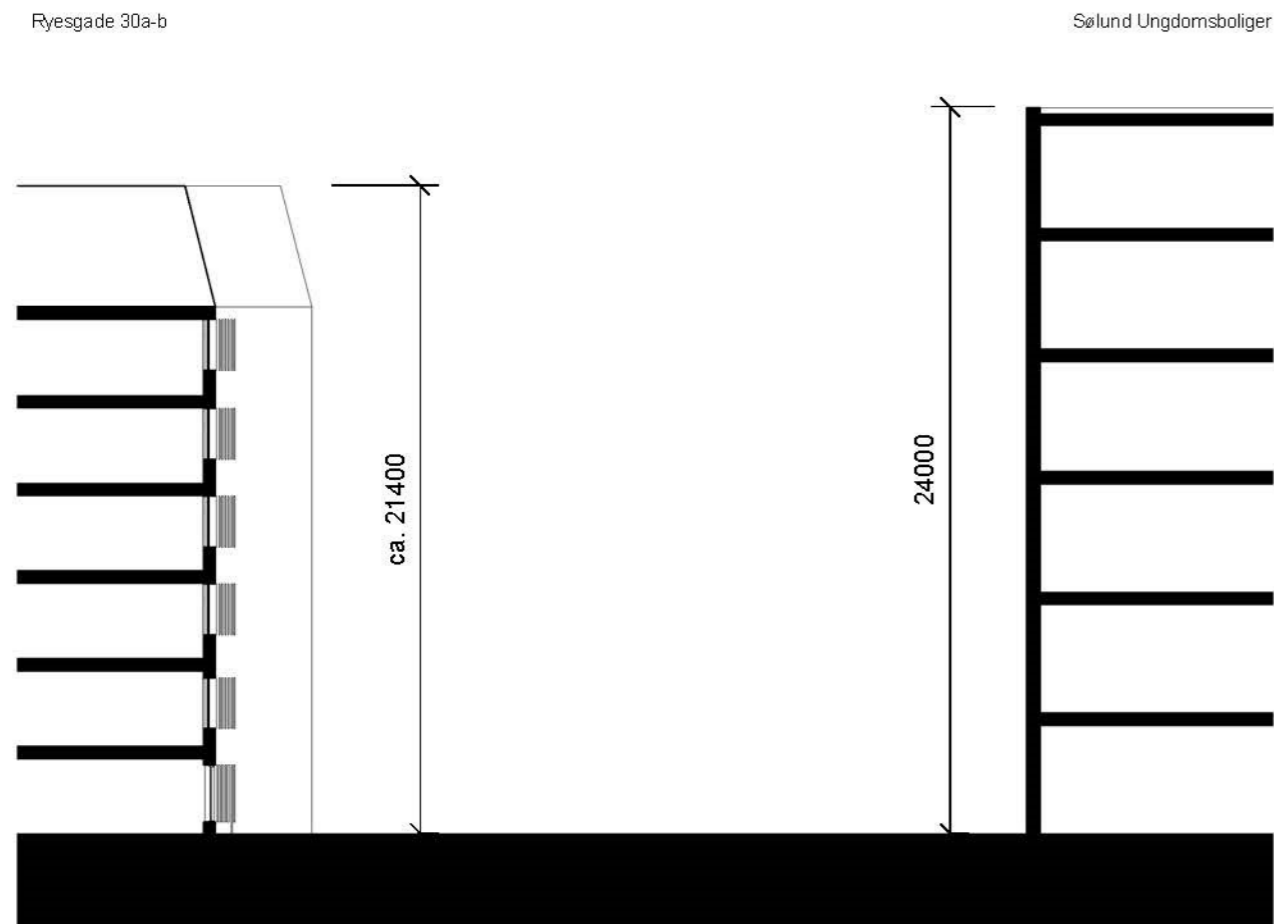
▲ Skyggediagram Ryesgade 25-27. Jævnøggn

▲ Skyggediagram Ryesgade 25-27. Sommersolhverv

▲ Skyggediagram Ryesgade 25-27. Vintersolhverv

SNITTEGNING - SIDEGADEN TIL RYESGADE

Snittegning, der viser bebyggelsen på sidegaden til ryesgade og ungdomsboligerne.



Tværsnit, sidegade Ryegade
1 : 250

TAGTERASSE PÅ UNGDOMBOLIGERNE

Der udføres 1-2 mindre tagterrasser med adgang fra ungdomsboligerne øverste terrasse. På selve taget over boligerne udføres ikke tagterasse.

