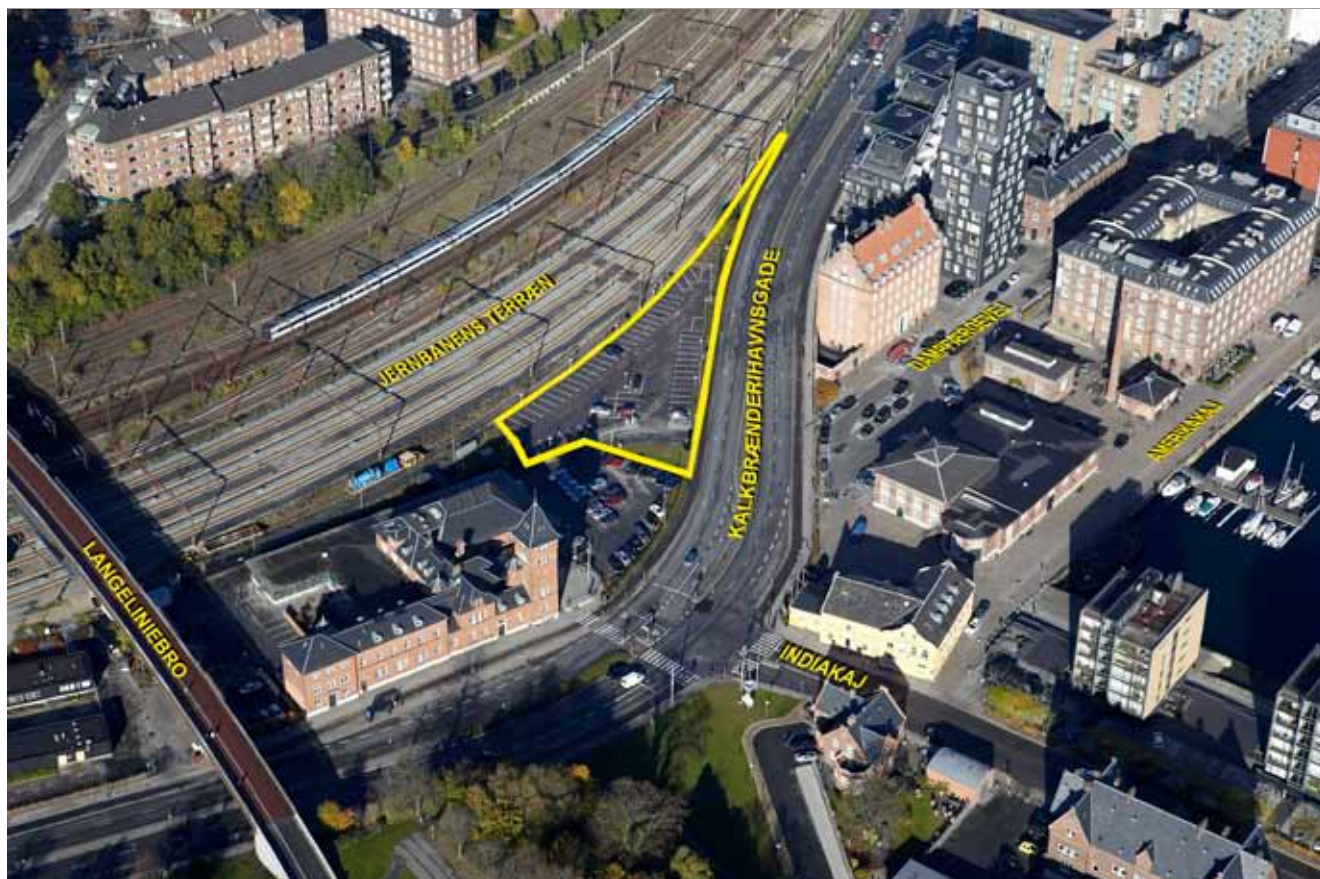


"Kalkbrænderihavnsgade"

Startredegørelse

Indstilling om redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan "Kalkbrænderihavnsgade"

Baggrund for startredegørelse "Kalkbrænderihavns-gade"



Luftfoto af planområdet og dets omgivelser set fra sydøst (JW Luftfoto oktober 2010).

Baggrund

Tetris A/S Ejendomsudvikling har på vegne af grundejeren, Udviklingsselskabet By & Havn I/S, anmodet om at få udarbejdet en lokalplan med henblik på opførelse af et lagerhotel på ejendommen matr. nr. 943 Østervold Kvarter, København beliggende Kalkbrænderihavns-gade 3. Ejendommen er ubebygget og rummer i dag parkeringspladser på terræn.

Sideløbende med lokalplanen udarbejdes et ændringsforslag i forhold til Kommuneplan 2009, som vil muliggøre indretning af serviceerhverv i lokalplanområdet.

Byggeønsker

Tegnestuen Entasis har udarbejdet et skitseforslag til en bygning placeret midt på den kileformede grund. Forslaget er udarbejdet som en analyse af de bebyggelsesmæssige forhold der karakteriserer området omkring den aktuelle ejendom suppleret med 3D-illustrationer af bygningsvolumenet.

Forslaget til den nye bebyggelse består af en 23 m høj bygning, der skal rumme ekspedition og lager til opmagasinering af diverse inventar og udstyr. Projektet indeholder ca. 5.475 m² etageareal samt 813 m² kælder under hele bebyggelsen. Dette svarer til en bebyggelsesprocent

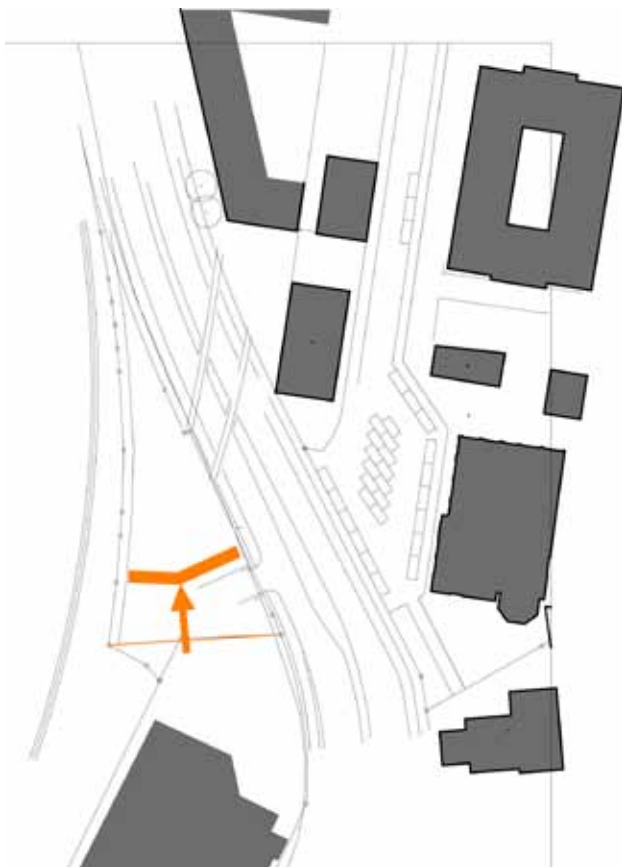
på godt 268. Den høje bebyggelsesprocent er begrundet i den helt konkrete anvendelse til lagerhotel, der kan indrettes med lav etagehøjde og derfor mere etageareal end med normale etagehøjder inden for samme volumen. Lagerhotellet vil i alt rumme op til 750 udlejningsenheder. Der foreslås 11 parkeringspladser på terræn svarende til en parkeringsdækning på ca. 1 parkeringsplads pr. 500 m² etageareal. Friarealprocenten vil være knap 12.

Beskyttelseslinje

For at styrke tilhørsforholdet til de skalamæssigt beslægtede bebyggelserne ved Amerika Plads og Dampfærgevej placeres den nye bygning så langt mod nord på den kileformede grund som muligt. Dette betyder, at projektet for den nye lagerbebyggelse holdes uden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Kastellet.

Grøn strategi

Arealet nord for bygningen foreslås indrettet med regnvandshave til forsinkelse af regnvand. Træbeplantning dels langs baneterrænet dels langs Kalkbrænderihavns-gade vil definere og styrke gaderummet omkring Kalkbrænderihavns-gade.



Fortidsmindebeskyttelseslinje.

Portmotiv

Den nye 23 m høje bygning får en højde, tyngde og materiemæssig bearbejdning så der sammen med bygningen, Dampfærgevej 3, lige på den anden side af Kalkbrænderihavnsgade dannes en salgs byport/portmotiv ved ankomsten til bydelen ved Amerika Plads og Nordhavnen.



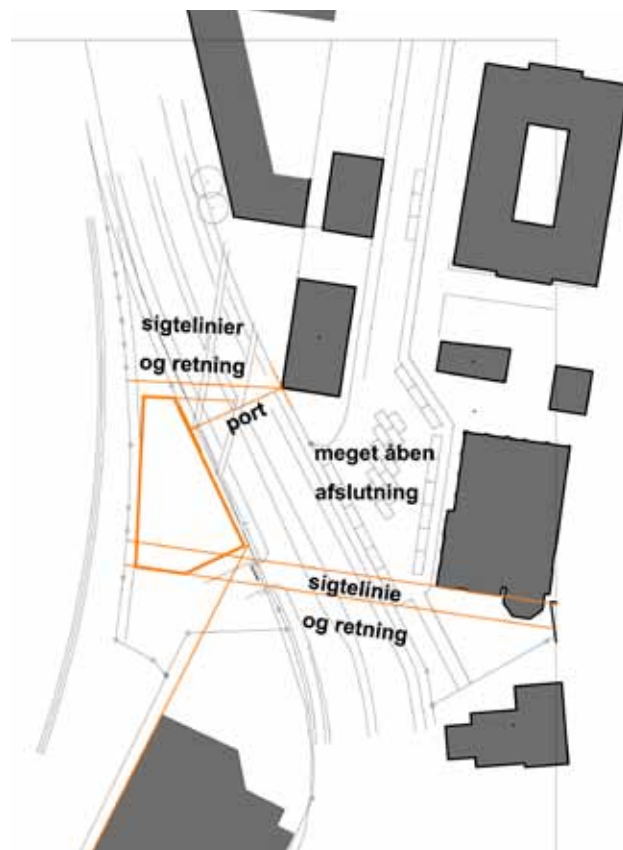
Byport/Portmotiv.

Tilpasning

Den nye bygning udformes i forhold til sigtelinjer og tilpasses både toldkammerbygningens knopskydninger og bygningerne ved Dampfærgevej ved skrå afskæringer, der giver bygningen differentierede gesimshøjder og skrånende flader.



Det grønne.



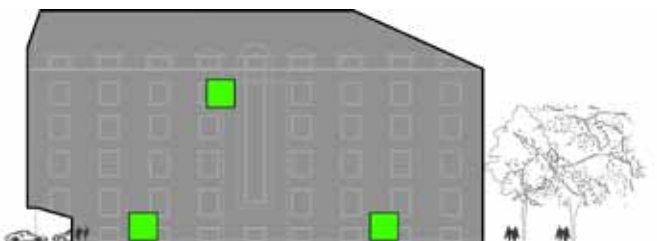
Tilpasning.

Materialitet

Nord- og østfacaden gives en urban karakter og bearbejdes med en vis grad af åbenhed mod Kalkbrænderihavnsgade mens syd- og vestfacaden i deres bearbejdning tager afsæt i baneterrænets mere rå og industrielle karakter.



Facadetegning og gavltegning Dampfærgevej.



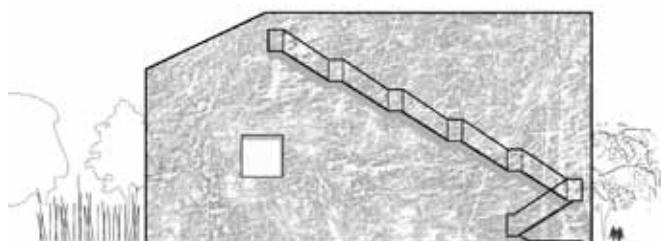
Facadetegning af ny bygning.



Referencefoto.
Rustbrune stålmaster på baneterrænet.



Referencefoto.
Langeliniebroen beklædt med rustbrunt cortenstål.



Vestfacaden set fra jernbanens terræn.

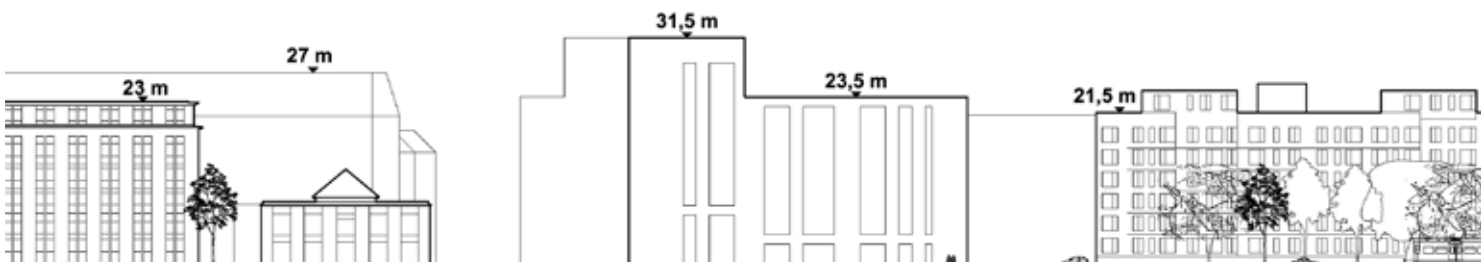


Referencefoto.
Caixa Forum i Madrid af arkitekterne Herzog og de Meuron

Facader

For at styrke portmotivet foreslås facaderne mod nord og mod Kalkbrænderihavnsgade udført som murede facader der tager afsæt i en spejling og nyfortolkning af Dampfærgevej 3's facadegeometri. Den murede facade tænkes udført sådan at detaljer som murhuller fremstår tilmurede med murstik, kantafslutninger m.m. hvor fyldninger udføres i en anden sten eller anden nuance eller lignende. Der suppleres med murhuller til symboliske vinduer.

Sydfacaden og vestfacaden foreslås udført i cortenstål, som er mørkbrun/rustfarvet forpatineret stål. På vestfacaden mod baneterrænet vil en udvendig flugvejstrappe som et grafisk motiv bryde den store flade.



Opstalt set fra Jernbanens terræn med højdemål på den nye bygning og de eksisterende bygninger langs Kalkbrænderihavnsgade.



3D-illustration af projektet set langs Kalkbrænderihavsgade fra syd med Toldkammerbygningen til venster i billedet.



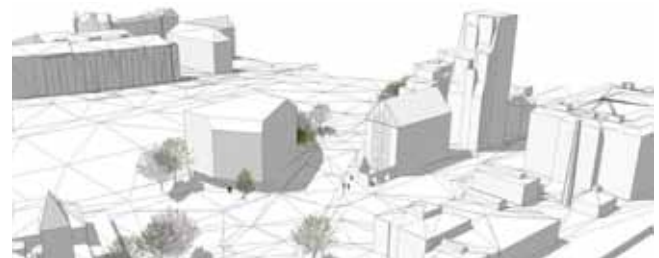
Situationsplan og områdeplan. Forslag til ny bebyggelse.



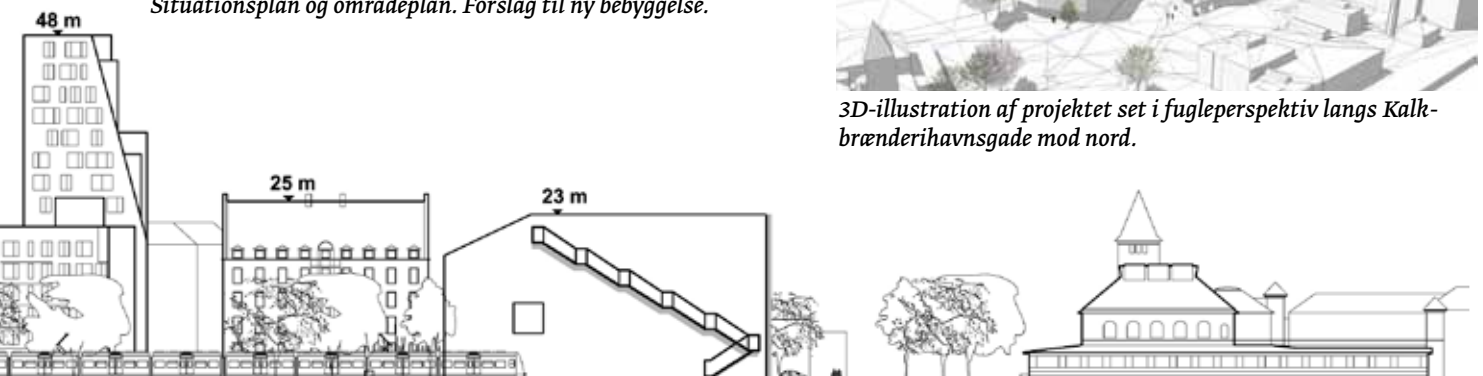
3D-illustration af projektet set langs Kalkbrænderihavsgade mod syd.

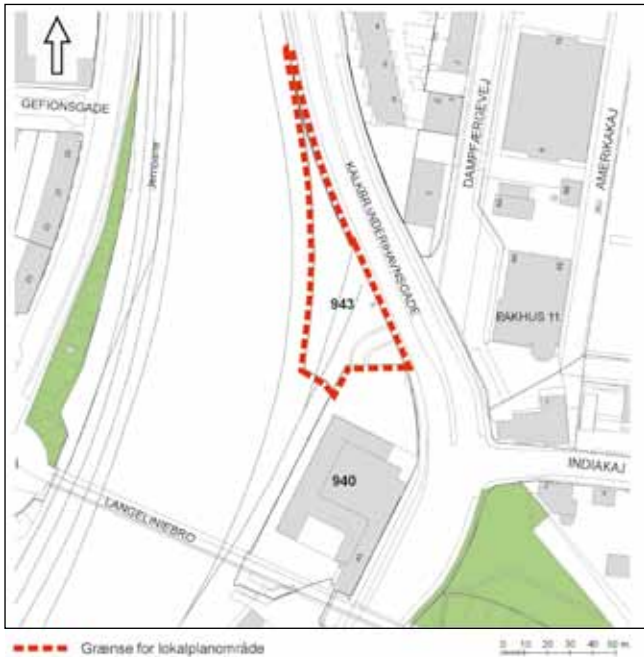


3D-illustration af projektet set mod øst fra baneterrænet med "Fyrtårnet" til venstre i billedet.



3D-illustration af projektet set i fugleperspektiv langs Kalkbrænderihavsgade mod nord.





Lokalplantegning

Afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter ejendommen matr. nr. 943 Østervold Kvarter, København, beliggende Kalkbrænderihavnsvej 3. Området afgrænses mod nordøst af Kalkbrænderihavnsvej, mod syd af ejendommen med toldkammerbygningen og mod vest af jernbanen.

Ejendommen er ubebygget og rummer parkeringspladser på terræn og i ejendommen indgår et vejudlæg, der er anlagt som vejadgang fra Kalkbrænderihavnsvej til toldkammerbygningens parkeringsarealer syd for lokalplanområdet.

Ifølge BBR er grundarealet 2042 m², hvoraf 174 m² er udlagt som vej.



Lokalplanområdet set fra nord med den forholdsvis nye bebyggelse langs Kalkbrænderihavnsvej og Dampfærgevej i baggrunden.

Kvarteret

Øst for lokalplanområdet ligger Søndre Frihavn med Amerikakaj, Midtermolen og Langelinievej. På Midtermolen, der var det første større udviklingsområde i Søndre Frihavn, blev der i midten af 1990'erne opført et stort bolig- og erhvervsbyggeri. Efterfølgende er området omkring Amerikakaj og Dampfærgevej ligeledes blevet udbygget i en intens takt med bolig- og erhvervsbyggeri. På nær et par byggefelter er



Krydset Folke Bernadottes Allé, Kalkbrænderihavnsvej og Indiakaj. Lokalplanområdet skimtes i baggrunden til venstre i billedet.

samtlig byggemuligheder udnyttet eller i gang med at blive realiseret.

Langs med Kalkbrænderihavnsvej nord for området ligger færgeterminalen, hvorfra der sejler passagerbåde dagligt til Oslo.

Sydøst for lokalplanområdet ligger Kastellet, som indgår i Københavns fæstningsring, der er et af landets bedst bevarede fæstningsværker fra omkring 1600-tallet til 1852.



Kastellets grønne voldterræn. Man kan skimte toldkammerbygningen og den høje bebyggelse ved Dampfærgevej i baggrunden.

Kastellet er fredet som jordfast fortidsminde samt bygningsfredet. Vandarealerne inden for Kastellet er desuden beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven, og Kastellet (incl. lystbådehavnen) er naturfredet.

Vest for lokalplanområdet ligger det fuldt udbyggede Østerbro, der reelt er afskåret fra havnen og Øresund af jernbaneterrænet.

Langeliniebroen, fodgænger- og cykelbroen, der løber syd for toldkammerbygningen, forbinder områderne øst for Kalkbrænderihavnsvej med områderne vest for jernbaneterrænet.

Langeliniebroen set fra Folke Bernadottes Allé, med toldkammerbygningen i baggrunden.



Trafik

Lokalplanområdet ligger ud til den regionale vej Kalkbrænderihavnsvej og er således velbeliggende i forhold til individuelle transportmuligheder. Området betjenes af tog og S-tog og ligger 550 m fra Østerport Station og 1.000 m fra Nordhavn Station. Endvidere er der flere busruter ad Kalkbrænderihavnsvej og Oslo Plads.

Der er anlagt cykelsti langs Kalkbrænderihavnsvej. Langeliniebroen syd for området indgår i det grønne cykelrutenet, som forløber ad Østbanegade, over baneterænnen og videre nord for Kastellet.

I øvrigt forventes Metro Cityringen med en planlagt station ved Østerport Station at åbne i 2018.

Eksisterende Planforhold



Kommuneplanrammer 2009. Det aktuelle lokalplanområde er vist med rød skravering.

I Kommuneplan 2009 er ejendommen matr. nr. 943 Østervold Kvarter fastlagt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter, som anvendes til oplagspladser samt kollektive trafik anlæg, såsom sporanlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende (T1-område). Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 5 (væsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 150 m til boliger og lignende). Der kan dog være eksisterende virksomheder, som kræver større afstandskrav.

Ændringsforslag i forhold til Kommuneplan 2009

Det aktuelle projektforslag er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2009. Projektets gennemførelse nødvendiggør en ændring af rammebestemmelserne fra T1-området til et område til serviceerhverv med særlig bestemmelse om en maksimal bebyggelsesprocent på 270 (S2*-område) og en ændring om, at der ved etablering af lagerhotel på ejendommen skal etableres i størrel-

sesordenen 1 parkeringsplads pr. 500 m² etageareal. Den maksimale bygningshøjde er 24 m, og friarealprocenten for boliger er 40 og 10 for erhverv.

De nødvendige ændringer forudsættes indarbejdet i Kommuneplan 2011.

Grønne tage

Det vurderes i det aktuelle projekt, at være muligt at etablere grønne tage og den flade tagflade vil være synlig fra de omgivende højere bygninger. Spørgsmålet vil nærmere blive vurderet i den videre projektudarbejdelse.

Bydelsplan

Indre By Lokaludvalg og Christianshavn Lokaludvalg er i samarbejde med borgerne og forvaltningerne i gang med at udarbejde en bydelsplan, der omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen for Indre By - Christianshavn forventes endelig godkendt af Borgerrepræsentationen i december 2011.

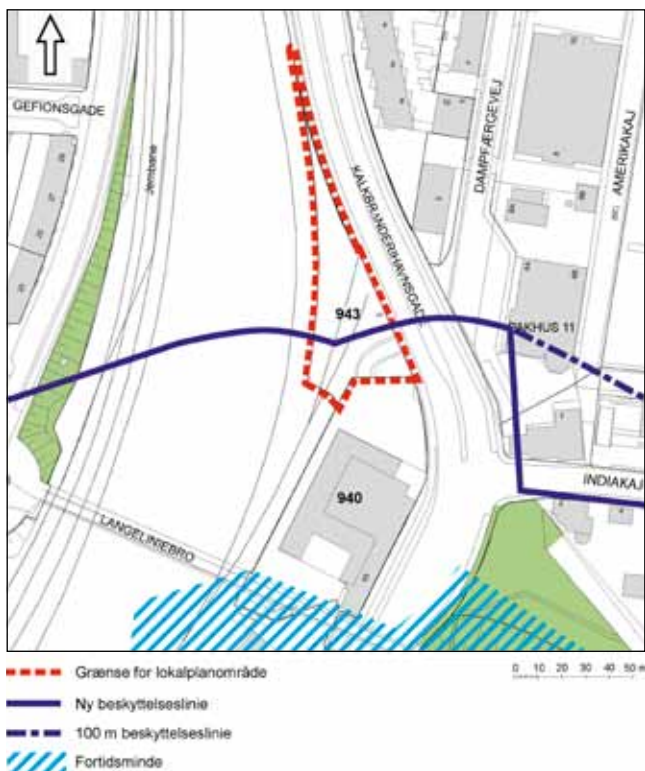
Lokalplaner i området

Lokalplan nr. 197 "Søndre Frihavn" med tillæg nr. 1: Lokalplanen udlægger området mod Pakhuskaj til serviceerhverv og boliger og området ved Langelinievej - herunder også molespidsen - til rekreative formål, der dog ikke må være til hinder for udnyttelse af kajen til skibsanløb. Lokalplan nr. 265 "Dampfærgevej" og lokalplan nr. 347 "Pakhusvej": Lokalplanerne skal sikre muliggør en udvikling af områderne fra havneformål til anden bymæssig anvendelse, såsom serviceerhverv og boliger, i overensstemmelse med den udvikling, der allerede er påbegyndt i den øvrige del af Søndre Frihavn.



Lokalplanområderne. Det aktuelle lokalplanområde er vist med rød skravering.

Fortidsminde



Kort der viser fortidsminde beskyttelsesliniernes forhold til lokalplanområdet.

En del af lokalplanområdet er omfattet af beskyttelseslinjen omkring Kastellet som jordfast fortidsminde. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 18 er de nærmeste 100 m omkring et fortidsminde beskyttet mod ændringer. Projektet for den nye lagerbebyggelse ligger uden for denne beskyttelseslinje.

Opmærksomhedspunkter

Byggeriet ligger på et meget synligt sted ved en af de store indfaldsveje til byen og synligt fra banen. Forvaltningen vil derfor stille krav til byggeriets fremtræden, den arkitektoniske bearbejdning, materialer og overflader, så der opnås en tilfredsstillende arkitektonisk kvalitet. Forvaltningen vurderer, at det foreslåede projekt har en tilpasning til stedet, en materialemæssig kvalitet og identitet der gør det interessant og samtidig vil være et tilskud til bybilledet.

På baggrund af et tidligere skitseprojekt til et lagerhotel er der allerede udarbejdet et forslag til ændring af rammebestemmelserne for ejendommen i forhold til Kommuneplan 2009. Ændringen til serviceerhverv med særlig bemærkning om en maksimal bebyggelsesprocent på 230, og at der ved etablering af lagerhotel på ejendommen skal etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 400 m² etageareal (S2*-område) indgår i forslaget til Kommuneplan 2011, der er i offentlig høring fra den 15. august til den 15. oktober 2011.

Det aktuelle projektforslag er ikke i overensstemmelse hermed og forudsætter en ændring der muliggør en maksimal bebyggelsesprocent på 270 og en parkeringsdækning i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 500 m² etageareal.

De nødvendige ændringer forudsættes indarbejdet i Kommuneplan 2011 på baggrund af høringssvar til kommuneplanforslaget fra Tetris A/S Ejendomsudvikling.

Såfremt Kommuneplan 2011 vedtages uden de nødvendige supplerende ændringer vil bebyggelsens omfang skulle reduceres evt. ved reduktion af etageantallet til 6 etager.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan foretages en miljøscreening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det forventes ikke, at planforslaget vil udløse krav om en egentlig miljøvurdering. Et notat herom vil til sin tid indgå som bilag til indstillingen om planforslaget.

Tidsplan

Lokalplanforslaget forventes politisk behandlet ultimo 2011/primo 2012 og sendt i offentlig høring i 1. kvartal 2012. Lokalplanen forventes endelig vedtaget i sommeren 2012 under forudsætning af forudgående endelig vedtagelse af Kommuneplan 2011.

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen