

ØSTERPORT II

Startredegåelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Østerport II



Langeliniebroen

Østerport Station

Langs Folke Bernadottes Allé ligger en lavere bebyggelse.

Nord for lokalplanområdet danner palæbebyggelsen ved Østbanegade/Trondhjmsgade en markant bygningsfront mod jernbaneterrænet.

Oslo Plads mod syd er et udpræget trafikknudepunkt, med togtrafik i den underliggende banegrav og gennemkørende bil-, bus- og cykeltrafik hen over pladsen.

Kastellet og Østre Anlæg, henholdsvis øst for og vest for lokalplanområdet, indgår i Københavns fæstningsring, der er et af landets bedst bevarede fæstningsværker fra omkring 1600-tallet til 1852. Kastellet og Østre Anlæg er fredede som jordfaste fortidsminder.

Østre Anlæg

Nyboder



Projektet

Bygherre	API Property Fond Denmark P/S ved Aberdeen Asset Management Denmark A/S
Arkitekt	KHR Arkitekter
Hovedgreb	Udvidelse af eksisterende erhvervsbebyggelse hvori indgår en ny etage ovenpå den eksisterende bygning mod Oslo Plads og Folke Bernadottes Allé. Mod nord og orienteret mod baneterrænet og DSB's arealer etableres en ny vinkelformet bygning på ca. 24 meter.
Grundareal	9.169 m ²
Etageareal	Eksisterende bebyggelse: 5.839 m ² . Samlet efter nybyggeri: ca. 15.500 m ²
Bebyggelsespct.	Ca. 170
Parkering	1 bil P-plads pr. 150 m ² etageareal
- cykler og biler	1,5 cykel P-plads pr. 100 m ² etageareal

Baggrund

API Property Fond Denmark P/S ved Aberdeen Asset Management Denmark A/S har anmodet om at få udarbejdet et plangrundlag, der muliggør en udvidelse af den eksisterende erhvervsbebyggelse på Oslo Plads 2, matr. 939 Østervold Kvarter.

Ny bebyggelse på ejendommen skal tilføre området et mere bymæssig præg og samtidig indordne sig i områdets kulturhistoriske miljø. Fortætning af erhvervsbebyggelsen er i overensstemmelse med kommuneplanens målsætning om at sikre en høj tilgængelighed med kollektiv trafik til kontor- og serviceerhverv.

For at kunne realisere udvidelsen skal der udarbejdes lokalplan og tillæg til kommuneplanen.

Byggeønske

KHR Arkitekter har udarbejdet et skitseforslag for den ønskede udvidelse, der placeres som en ny etage ovenpå den eksisterende bebyggelse mod Oslo Plads og Folke Bernadottes Allé svarende til en i alt ca. 8 meter høj facade mod Oslo Plads (regnet fra Oslo Plads, kote 7,8). Mod det lavereliggende baneterræn og DSB's arealer mod nord foreslås opført en vinkelbygning på ca. 24 meter (regnet fra baneterrænet, kote 1,9) omgivet af en begrønning med fuldvoksne træer. Der etableres et rekreativt udeareal til det nye byggeri som en indre tagterrasse på taget af den eksisterende bebyggelse. På den del af Oslo Plads, der indgår i matriklen, nedrives glaspyramiden og arkaden og cykelparkeringen omlægges, så der skabes bedre visuel kontakt og adgangsforhold til butikkerne i bebyggelsen.

Gældende planforhold

Lokalplan nr. 106 "Østerport" dækker den aktuelle matrikel på nær et mindre område, der ikke er lokalplanlagt, men som indgår i et T1-område i kommuneplanen til kollektive trafik anlæg såsom spor anlæg og togstationer mv. Lokalplanområdet er fastlagt til serviceerhverv og baneformål med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et krav til friareal på minimum 15 %. Gesimshøjde og bygningshøjde mod Oslo Plads må ikke overstige henholdsvis 4 og 7 meter med mulighed for enkelte trappetårne med en højde på indtil 10 meter. De fastsatte begrænsninger af højder skal sikre, at stationsbygningen på Østerport Station fremstår som det centrale vartegn i området. Mod Oslo Plads skal stueetagen indrettes med butikker.

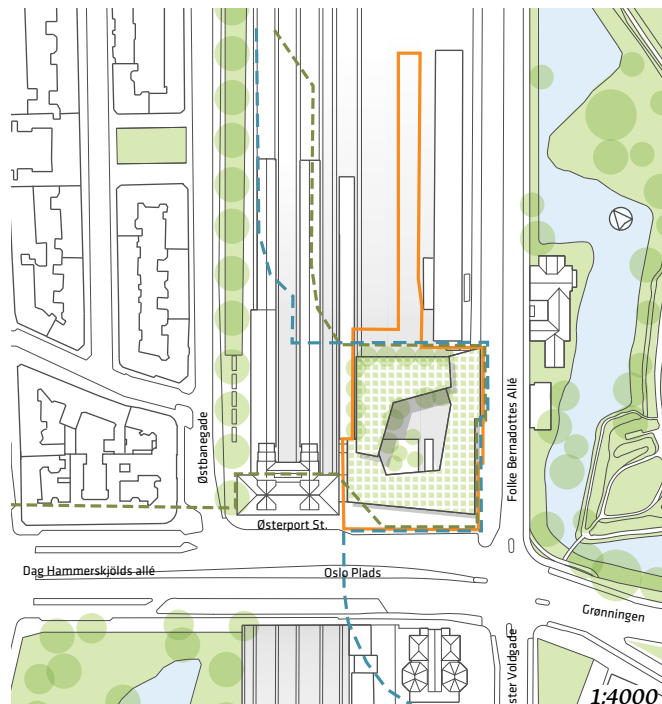
Stedet

Egenart

Lokalplanområdet er beliggende i umiddelbar tilknytning til Østerport Station i den nordlige del af Indre By. Området er bebygget med en 1-etages bygning mod Oslo Plads og Folke Bernadottes Allé med butikker samt to nedgangstrapper til parroner på Østerport Station. Mod baneterrænet og DSB's arealer er bebyggelsen i samme højde men i tre etager pga. et terrænfald fra Oslo Plads til baneterrænet. I denne del af bebyggelsen anvendes nederste etage, der er åben mod baneterrænet, til parkering.

Oslo Plads opleves som et stort byrum uden klare grænser. Alligevel giver Østerport Station, Den Fries Udstillingsbygning, Den Svenske Kirke, palæbebyggelsen langs Østbanegade, Nyboder med sine langstrakte gule huse samt endvidere kontakten til Kastellet og Østre Anlæg området en unik karakter med en stærk identitet.

En mindre del af Oslo Plads, der indgår i matriklen, anvendes primært til cykelparkering, og fremstår tæt pakket med cykler.



- Planområdets afgrænsning
- - - Fortidsmindebeskyttelseslinje Kastellet/Østre Anlæg
- - - Søbeskyttelseslinje omkring Kastelsgraven

Kulturhistoriske værdier

En del af matriklen er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjerne omkring Kastellet og Østre Anlæg og søbeskyttelseslinjen omkring Kastelsgraven. På den baggrund er projektet blevet drøftet med Kulturstyrelsen.

Kulturstyrelsen udtaler, at projektet ligger indenfor de rammer styrelsen tidligere har foreslået, ved bl.a. at trække bebyggelsens høje del tilbage fra Oslo Plads og holde den et par meter under højden på spiret på stationsbygningen. Herved respekteres den visuelle sammenhæng mellem de fredede fæstningsanlæg og den fredede stationsbygning som områdets centrale vartegn.



Luftfoto set mod nord.

Mobilitet

Lokalplanområdet er beliggende særdeles stationsnært ved Østerport Station, der endvidere udvides med en metrostation som en del af Metro Cityringen (åbner 2018). Der kører mange buslinjer i området og der er gode cykelstiforbindelser.

Området ligger ud til den regionale vej Folke Bernadottes Allé/Øster Voldgade, fordelingsgaderne Grønningen og Store Kongens Gade, nogle af de primære veje til Indre By og Nordhavnen.

Planer og mål

Kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2011 er størstedelen af det aktuelle lokalplanområde fastlagt til serviceerhverv (S1*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, en maksimale bygningshøjde på 20 meter og et friarealkrav på minimum 15 % af etagearealet. Der er en særlig bemærkning om, at den maksimale højde uanset ovenstående højest må være 14 meter på matr. Nr. 987 Østervold Kvarter, eller på ejendomme der efter den 1. april 2013 er udstykket heraf. Den resterende del af området er fastlagt til tekniske anlæg (T1).

For at muliggøre byggeønsket udarbejdes et kommuneplantillæg i tilknytning til lokalplanen, der fastlægger hele lokalplanområdet til serviceerhverv (S3) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185, en maksimal bygningshøjde på 24 meter og et friarealkrav på minimum 10 % af etagearealet.

Foreslået fremtidig KP-ramme for området: S3

Maks. bebyggelsesprocent	185 %
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealpct. boliger	30 %
Friarealpct. erhverv	10 %
Parkeringsdækning (i størrelsesordenen)	1:150

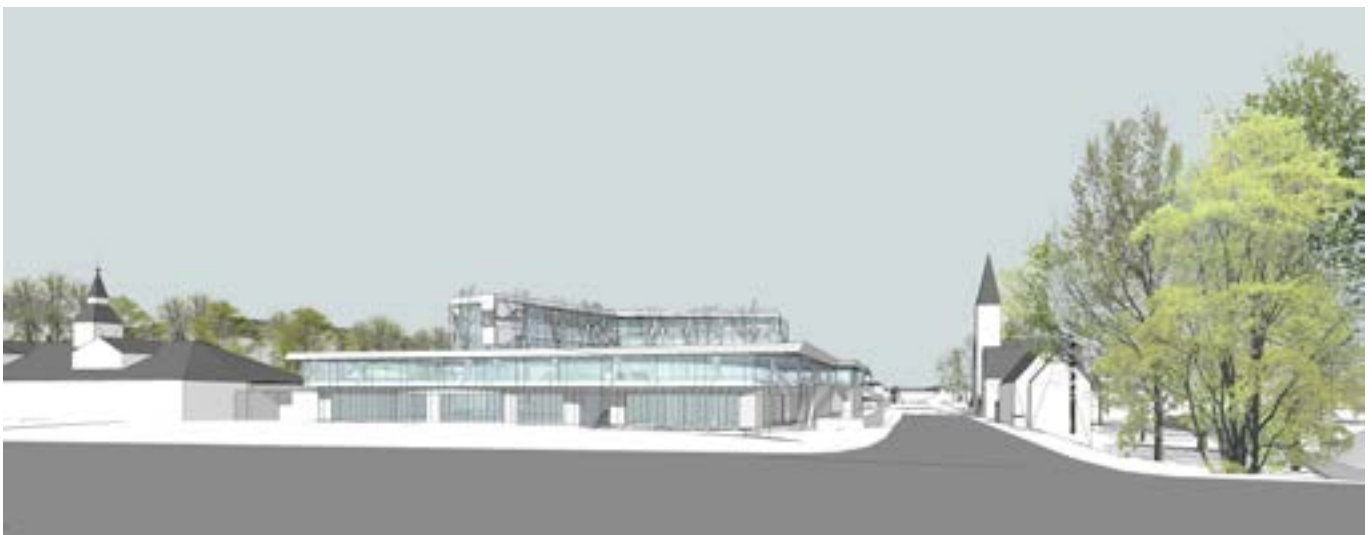
Lokalplanområdet ligger indenfor lokalcenter Østerport Station, der bl.a. muliggør et samlet butiksareal i området på op til 3.000 m² med en maksimal størrelse på 1.000 m² for den enkelte daglig- eller udvalgsvarebutik.



3D-visualisering set fra gangbro over jernbaneterræn.
(KHR Arkitekter)



3D-visualisering set fra nord ned langs Folke Bernadottes Allé med den svenske kirke til venstre i billedet. (KHR Arkitekter)



3D-visualisering set ind over Oslo Plads med Østerport stationsbygning til venstre i billedet. (KHR Arkitekter)



Facade mod Oslo Plads. (KHR Arkitekter)

Arkitektur

Projektets udformning fremstår nedtonet i forhold til de mange kulturhistoriske spor i kvarteret, ved at den høje del af bebyggelsen er placeret ud mod baneterrænet, tilbagetrukket fra Oslo Plads.

Samtidig styrker projektet den bymæssige karakter ved den foreslåede nye etage ovenpå den eksisterende bebyggelse mod Oslo Plads og Folke Bernadottes Allé.

Bæredygtig by

Fortætning af erhvervsbebyggelsen i området er i overensstemmelse med kommunens prioritering af byudviklingen og lokalisering af virksomheder i stationsnære områder. Herved understøttes bæredygtig færdsel til fods, på cykel samt ved brug af offentlig transport. Byggeriet opføres endvidere som lavenergibyggeri jf. gældende bygningsreglement og tage begrønnes.

Byliv

Mål for omlægning af Oslo Plads med nedrivning af den dårligt fungerende glaspjramide og betonarkaden samt en ny udformning af parkering for cykler, er at give pladsen et mere klart og indbydende udtryk. En fortætning af områdets erhvervsbebyggelse med mulighed for etablering af flere arbejdspladser vil ligeledes kunne bidrage til, at flere butikker, cafeer og lignende kan etablere sig i området.

Anbefalinger

Opmærksomhedspunkter

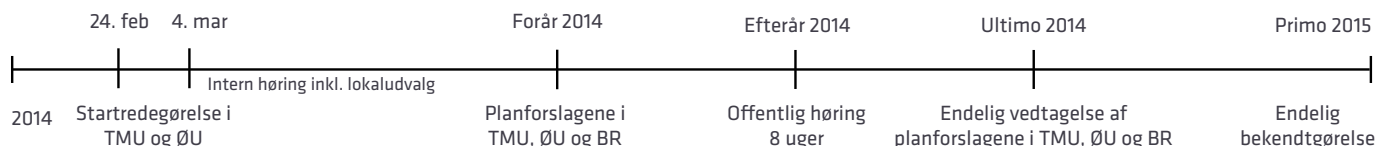
Forvaltningerne vurderer, at en fortætning af bebyggelsen mellem Øster Allé og Folke Bernadottes Allé kan tilføre området nye kvaliteter i form af et mere bymæssig præg og flere centralt beliggende arbejdspladser. Samtidig finder forvaltningerne, at det aktuelle projekt på en fin måde indordner sig i områdets komplekse kulturhistoriske miljø, både i sin form og i sit arkitektoniske udtryk, hvilket vurderes at være yderst vigtigt at fastholde. Forvaltningerne har på den baggrund formuleret følgende opmærksomhedspunkter:

- At den stationsnære beliggenhed skal udnyttes til en bæredygtig byudvikling ved at muliggøre en fortætning af områdets bebyggelse og herved skabe rammer for flere stationsnære arbejdspladser.
- At ny bebyggelse skal tage hensyn til områdets kulturmiljøer, herunder at stationsbygningen på Østerport Station fortsat skal fremstå som det centrale og identitetsskabende vartegn i området.
- At den nye bebyggelse skal fremstå med et venligt og imødekomende udtryk og der ved påbygningen af den eksisterende bygning opnås en tilfredsstillende arkitektonisk helhed.
- At Oslo Plads skal gives en mere bymæssig karakter, ved at muliggøre en forhøjelse af bebyggelse ud mod pladsen med én etage.
- At bebyggelsen skal begrønnes.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆLE



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen