



## **Til Teknik- og Miljøudvalget**

### **Faglig, arkitektonisk vurdering af projektet bag forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375 Elværksgrunden**

Som opfølgning på Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen den 27. marts 2017 blev Stadsarkitekten af udvalget bedt om at redegøre for den arkitektoniske vurdering af det foreslåede projekt, som er muliggjort i forslag til tillæg 2 til lokalplan nr. 375 "Elværksgrunden".

#### **Anbefalinger fra startredegørelse**

Det fremgår af startredegørelsen (Teknik- og Miljøudvalget den 21. november 2016), at det nye byggeri skal tilpasses det eksisterende og det nyere byggeri i området, fx ved at arbejde med frem/tilbagekrydninger i facaden. Da der bygges i et fortættet område i byen, beskrives det i anbefalingerne, at der skal være fokus på lys og luft primært i forhold til Dronningegården og i valget af facadernes materialer og farver. I anbefalingerne fremgår det, at der skal indarbejdes begrønning, og at der skabes inviterende stueetager og byrum i bebyggelsen.

#### **Stedets arkitektoniske egenart**

Ejendommen Adelgade 16 / Borbergade 13 er omgivet af Dronningegården, det nye Wake Up-hotel i Borbergade og det nye kontorhus Turbinehuset i Adelgade. Fælles for de eksisterende bebyggelser i området er blandt andet, at byggerierne er opført i mørke tegl, at bygningernes facader er detaljeret med mønster i murværket og markerede vinduesdetaljer. Byggerierne er kendetegnet ved at have inviterende kantzoner og stueetager. Det er alle byggerier mellem 6-8 etager og med en bebyggelsesprocent på 310 – 358 %.

#### **Det kommende hotelbyggeri**

##### *Tilpasning til omgivelserne*

De ønskede højder på det kommende hotelbyggeri svarer til højderne på de nyere byggerier i Borbergade og Adelgade. Det bemærkes, at de 24 meter er inklusiv ventilation og eventuelle andre opbygninger. Byggeriets facader mod Adelgade opføres i mørkere tegl, så der skabes et sammenhængende udtryk i oplevelsen af gaden. Indadtil mod Turbinehuset og Dronningegården udføres bygningen med pudsede facader i en lysere nuance. Bygningen på parkeringsdækket er trukket 20-25 meter væk fra Dronningegården for at sikre lys og luft mellem bygningerne.

##### *Begrønning og bynatur*

Omtrent halvdelen af det nuværende parkeringsdæk bebygges, og den resterende del bevares som parkeringsdæk. Parkeringspladserne på

24-04-2017

Sagsnr.

2016-0323571

Dokumentnr.

2016-0323571-8

**BU-Sekretariat -  
Stadsarkitekten**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

E-mail  
Z04i@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009809452

parkeringsdækket overdækkes, og overdækningen begrønnes, så de parkerede biler ikke kan ses ovenfra, men at man i stedet ser de begrønnede flader. Bygningen mod passagen tilbagetrækkes i 1. sals højde ud for den eksisterende parkeringskælder, så der kan etableres et hævet plantebed.

#### *Byliv – inviterende stueetager og byrum*

Byggeriet vil være byrumsskabende, idet det forholder sig til pladsen syd for byggeriet og til passagen mellem Adelgade og Borgergade. Kantzonerne er beskrevet som aktive, med åbne stueetager og siddemuligheder, begrønning og markeringer i facaden. Byggeriet er trukket tilbage på hjørnet ved caféen mod Adelgade og søjlemotivet fra adgangen til hotellet i Borgergade er gentaget, så udeserveringen både kan være under tag og udendørs. Tilbagetrækningen af bygningen betyder, at pladsen kommer til at opleves mere rummelig og med mere liv.

#### **Samlet arkitektonisk vurdering og anbefaling**

Projektet er tilpasset konteksten og råber på ingen måder højt men underligger sig den bebyggelse og det gaderum, som den er en del af.

Det er vigtigt fremadrettet i byggesagen at gå i dialog om vinduesdetaljer, kvaliteten af teglsten og detaljer af murværket for at fastholde den kvalitet, som naboejendommene udtrykker i detaljer og materialer. Den grå nuance kan hurtig komme til at virke modsat intensionen med at være let og lys, og det anbefales derfor at arbejde med Mock-ups af facadepartier og vinduer.

Ligeledes anbefales det at fastholde lokalplanens intentioner om at skabe variation i byggeriets kantzoner samt at indarbejde begrønning på facader og overdækning. Det anbefales at inspirere til at sikre større variation i både oplevelsen af stueetagen og facaderne som helhed.

Tina Saaby  
Stadsarkitekt