

NY ØSTERGADE

Startredegerelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Ny Østergade

UDKAST
4.09.2017



Luftfoto af området med lokalplanområdet indtegnat med hvidt, som indeholder den tomme grund på hjørnet af Ny Østergade og St. Regnegade samt bevaringsværdige bygninger.

Projektet

Bygherre	Boll+
Arkitekt	Professor Carsten Juel-Christiansen og Praksis Arkitekter
Grundejer	Ejendomsanpartsselskabet Q1
Hovedgreb	Indpasning af ny bebyggelse i et nutidigt formsprog med reference til eks. byggeri
Bebyggelsesptc.	Ca. 450
Friarealptc.	Bolig ca. 18, Erhverv ca. 1
Etageareal	3.400 m ²
Cykelparkering	4 stk. pr 100 m ² svarende til ca. 340
Bilparkering	Højest 1 pr. 100 m ² , indenfor 300 m fra en station dog mindst 1 pr. 250 m ² . Udfra en konkret vurdering ca. 20 pladser

Baggrund

Bygherre ønsker at bygge på de ubebyggede arealer (matrikler nr. 185-189 Købmager Kvarter) på hjørnet af Ny Østergade og St. Regnegade, som har været ubebygget siden 1960'erne og i øjeblikket anvendes til bilparkering.

Visionen er at skabe en nutidig bygning, som indordner sig byens egenart og udfylder byggetomten ved den forsømte parkeringsplads. Der ønskes en ny bebyggelse i 5 etager, som slutter randbebyggelsen. I stueetagen etableres butikker. 1. salen ønskes fleksibel til erhverv/boliger, evt. som en del af butiksarealet i stueplan. De øvrige etager indrettes med boliger, og på taget indrettes en fælles taghave med taghuse og intensiv beplantning med træer og buske, der skal kunne ses fra gaden.

Samtidig udarbejdes bevaringsbestemmelser for de bevaringsværdige bygninger i karreen.



St. Regnegade og Gothersgade med bevaringsværdige bygninger.

Stedet

Matriklerne er beliggende i en karré i kanten af Middelalderbyen tæt ved Kongens Have afgrænset af Ny Østergade, St. Regnegade, Gothersgade og Chr. IX's gade. Området er præget af butikker med cafeer og restauranter, serviceerhverv og boliger.

Egenart

Overordnet er Middelalderbyen kompakt bebygget, så gade-, gård- og pladsrum virker, som om de er skåret ud i bygningsmassen. Den tætte struktur får overordnet middelalderbyen til at fremstå som et hele, på trods af en bebyggelseshistorie, der strækker sig over mange hundrede år.

Konkret er stedet præget af mødet med det 20. århundredes byggeskik. Mod sydvest (Ny Østergade og Chr. IX's gade) er området præget af et homogent historicistisk byg-

Fakta

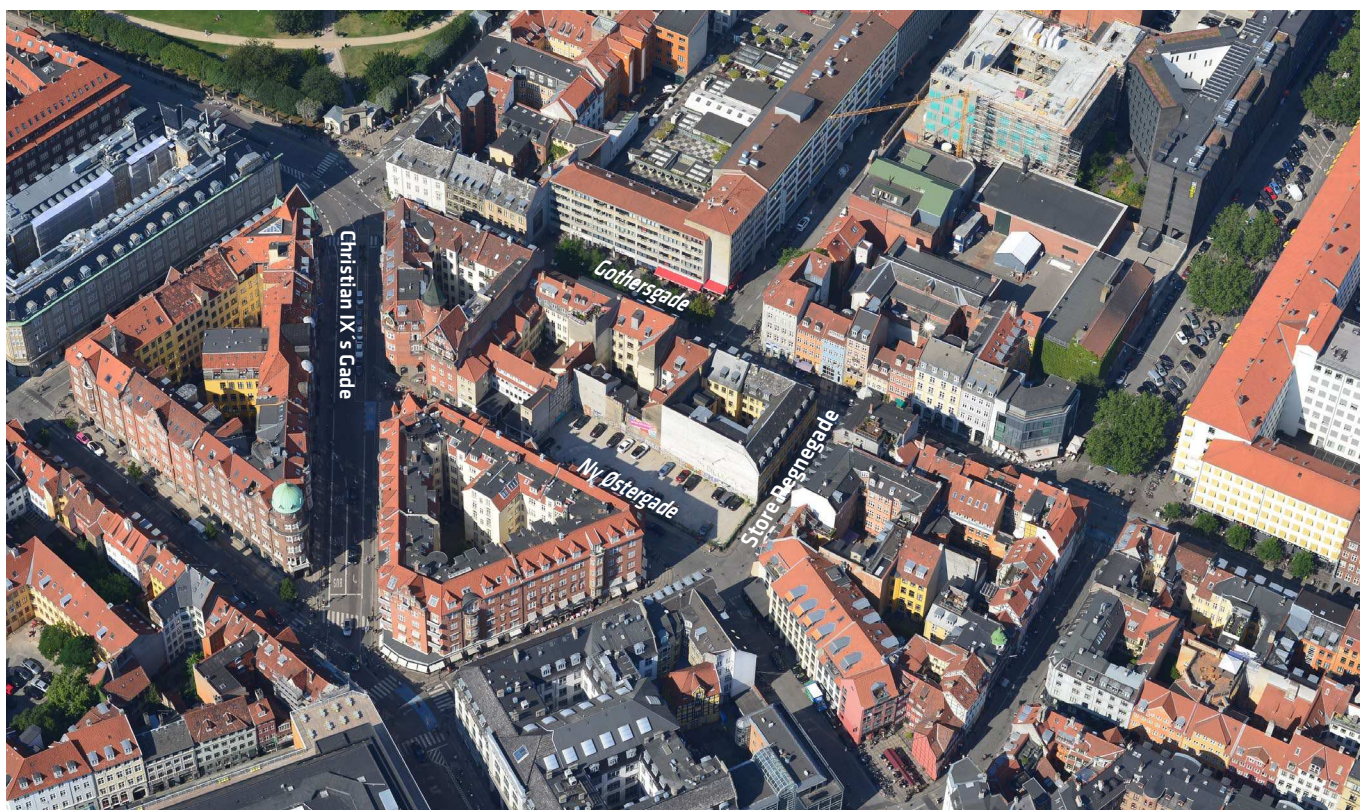
Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	3.400 m ²
Stueetage	742 m ²
1. etage	700 m ²
2.-4. etage	1.842 m ²
Tagetage	116 m ²
Fælles tagterrasse	429 m ²
Bebyggelsesprocent	Ca. 450
Friarealprocent bolig/erhverv	Ca. 18/1

geri i rødt tegl i 5 etager, mens det mod nordøst (St. Regnegade og Gothersgade) er præget af byggerier fra 1600, 1700 og 1800 tallet samt et nutidigt byggeri udført efter middelalderlige dimensioner med større variation i højder, farver, bredder og materialer. Dog samler gennemgående gesimsbånd, vinduer, kviste og saddeltage hele området. Området er desuden præget af den tomme byggegrund med markante murede gavle og bagvanter.

Da området således er relativt sammensat, er der mange muligheder i udvikling af et nyt byggeri, så længes der samtidig arbejdes med sammenhæng og reference til det eksisterende byggeri.

Mobilitet

Området er placeret meget stationsnært i det centrale byområde. En ny adgangstrappe, som forventes åbnet i anden halvdel af 2018 til Kongens Nytorv metro, ligger



Luftfoto af kvarteret med det aktuelle lokalplanområde set fra syd. Foto, august 2015.

indenfor 300 m fra planområdet, og der er 800 m til Nørreport Station. Fra Kongens Nytorv kører flere buslinjer med destinationer til den øvrige by. Der er et godt og veludbygget cykelstinet omkring planområdet. Bygherre ønsker en parkeringsnorm på 1:250 m² med den begrundelse, at det forventede kundesegmentet til boligerne erfaringsmæssigt har et lavt bilejerskab. Kommuneplan 2015 giver mulighed for en konkret vurdering af parkeringsbehovet i Indre By, og forvaltningen vil anbefale en parkeringsnorm på 1:250 på baggrund af den nære beliggenhed til kollektiv trafik og projektets forventede beboere til de planlagte boligtyper. Dette understøttes af Kommunens opgørelse for bilejerskab i Indre By, der viser, at bilejerskabet i indre by er meget lavt.

Mål og planer

Kommuneplan

Karreen ligger i en B-ramme udlagt til boligformål, serviceerhverv som bl.a. butikker, restauranter og liberale erhverv. Stueetagen skal normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Der kan efter en konkret vurdering tillades erhverv på 1. sal. Med en ny bebyggelse på dette forsømte hjørne vil der være mulighed for at højne områdets æstetiske udtryk ved at afslutte randbebyggelsen. Samtidig tilføjes et grønt islæt med en taghave med træer og buske, som kan ses fra gaden, så projektet understøtter visionerne om at skabe et godt hverdagsliv og København som metropol for grøn vækst.

Byliv

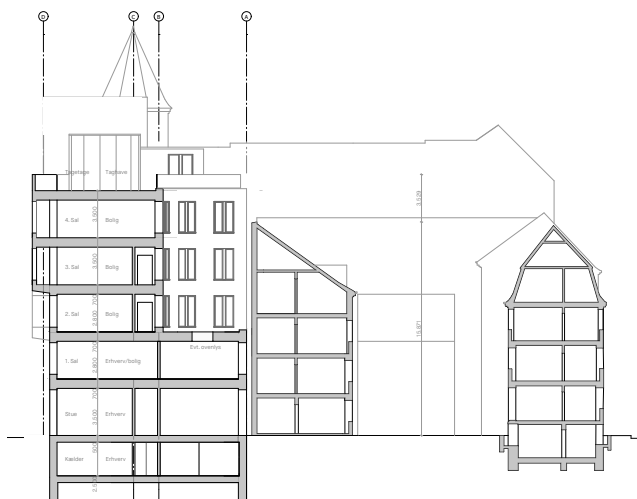
Stedet har allerede et aktivt byliv, som lokalplanen fortsat sikre ved at stueetagerne anvendes til publikumsorienterede funktioner, som støtter op om bylivet.



Facadeopstalter fra Store Regnegade. Illustration: Praxis Arkitekter



Facadeopstalter fra Ny Østergade. Illustration: Praxis Arkitekter



Snittegning gennem Ny Østergade. Illustration: Praxis Arkitekter

Bæredygtighed

Der ønskes etableret en taghave med træer og buske, og opsamling af overfladevand vil ske i beholdere på taget til vanding af planterne på taget. Gavlene, som vender ind mod naboer, ønskes begrønnet mest muligt, og generelt ønskes ejendommen bygget så CO₂- og energibesparende som muligt og med et godt indeklima. Der vil i videst muligt omfang blive benyttet lokale og naturlige byggematerialer med lang levetid og med høj genbrugsværdi, og der vil blive udført flest mulige tiltag for at sovende beboere ikke bliver forstyrret af støjen fra nattelivet og trafikken. Herunder vil der blive arbejdet med tunge materialer, lyd-ruder mod gaden og eventuelle lydfælder i vinduerne.



3D illustration af projektet set fra nord - Store Regnegade.
Illustration: Praxis Arkitekter

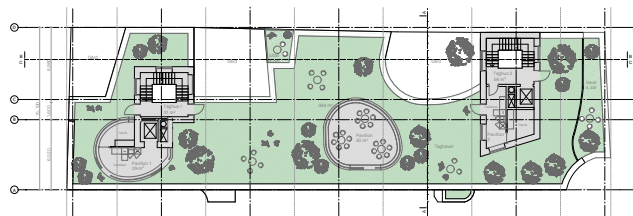


Illustration af tagetegen. Illustration: Praxis Arkitekter

Arkitektur

En ny bebyggelse vil afslutte randbebyggelsen og genskabe den klassiske karrestruktur, som vil højne det æstetiske udtryk i det værdifulde kulturmiljø. Naboerne vil få reduceret deres udkig til himmellyset, så der vil være fokus på projekts arkitektur og tilpasning til området.

Sol, vind og skygge

Området påvirkes ikke af vind i særlig grad, og skyggerne fra den ny bebyggelse vil primært blive kastet mod nord mod høje gavle og bagvanter.

Anbefalinger

Forvaltningen anbefaler at igangsætte planarbejdet, idet der i det videre arbejde bl.a. skal videreudvikles på følgende forhold:

- Overgangene til nabobebyggelser skal justeres, så nabobebyggelserne respekteres bl.a. via en tilpasning af form og højder.
- Facaderne skal endeligt bearbejdes, så de opnår en kvalitet med hensyn til udformning, materiale og farver, der modsvarer og respekterer de omkringliggende bygninger.
- Volumenet skal bearbejdes, så der opnås tilfredsstillende dagslysforhold i både gårdene og de tilstødende opholdsarealer, og så boligerne generelt opnår en tidsvarende kvalitet.
- Taghavens konstruktion, udformning og indretning skal bearbejdes, så en taghave med træer og buske kan realiseres.
- Der skal fastlægges bevaringsværdier for de bevaringsværdige bygninger i karreen.



3D illustration af projektet set fra syd - Ny Østergade.
Illustration: Praxis Arkitekter

Tidsplan

Samlet lokalplanproces

MILEPÆL



LEVERANCER

