



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFE, 2021.

STARTREDEGØRELSE

AMALIEGADE NORD

PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

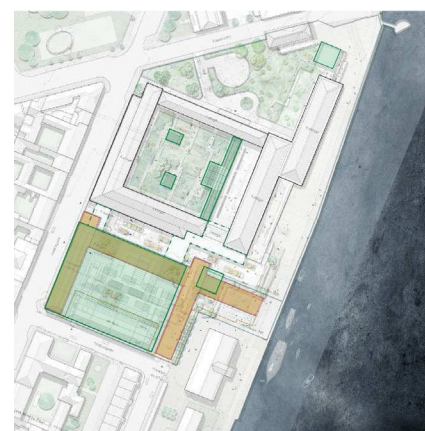


Projektet

Bygherre:	A.P. Møller Mærsk A/S
Arkitekt:	Dorte Mandrup A/S
Formål:	At muliggøre nyt erhvervsbyggeri
Etageareal og højde:	26.000 m ² nybyggeri, 24 m (punktvis 27,5 m)
Bebyggelsesprocent i lokalplan:	Ca. 181 for hele lokalplanområdet
Bebyggelsesprocent i Kommuneplan 2019:	Ændres fra 150 til 185 ved kommuneplantillæg
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - biler:	Erhverv: 1:214 Butikker: 1:143 Hoteller: Konkret vurdering Grundskole: 1:714 Plejecentre og plejeboliger: 1:714 Daginstitutioner 1:286
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - cykler:	Erhverv: 3:100 Butikker: 4:100 Hoteller: Konkret vurdering Institutioner: 2½:100 Uddannelsesinstitutioner: 1 pr. 2 studerende/ansat Grundskoler: 1 pr. 2 elev/ansat Kommuneplanrammen – pladskrævende cykler: Arbejdspladser og butikker: 1:500 Daginstitutioner: 1:250
Friareal i lokalplan	Erhverv: 10 % Uddannelsesinstitutioner: 40 % Børneinstitutioner: 100% Plejecentre og plejeboliger: 20% Grundskoler: 40%



Byggeri af Eva og Niels Koppel med høj bevaringsværdi (SAVE 3), der nedrives. Der fældes 26 træer, der opfylder kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige.



Eksisterende byggeri (markeret med orange) nedrives for at give plads til nybyggeri (markeret med grøn). Forbindelsesbygninger/gangbroer fra Amaliegade 44 til Esplanaden 50 er markeret med stiplet grøn linje.
Illustration: Dorte Mandrup A/S.

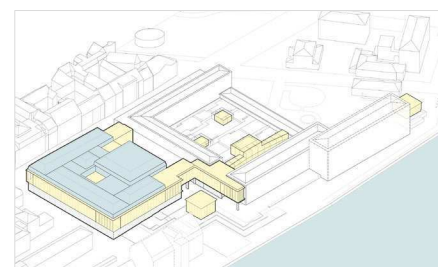
Arkitektur

Bygherre ønsker at opføre nybyggeri i fire etager (24 m) mod Amaliegade og Toldbodgade - og punktvis med en femte etage (27,5 m). Facadernes udformning tager udgangspunkt i bydelens historiske facaderytmer, inddelinger og materialer. Facader har et indre lag i træ/glas og et ydre lag i lyse sandsten og dybe nicher, hvorved behov for solafskærmning undgås.

Projektet er udarbejdet i overensstemmelse med temaer i Københavns Kommunes arkitekturpolitik. 1. 'Arkitektur, der fortæller': Det bygger videre på egenarten i Frederiksstaden i et nyt formsprog, samtidig med at kulturværdier respekteres. 2. 'Bygget til Københavnerliv': Der skabes nye muligheder for ophold i byrum og passager. 3. 'Ansvarligt designet': Bygningens kompakte design reducerer materialeforbruget og behovet for energi til opvarmning af bygningen.

Baggrund

Bygherre har anmodet forvaltningen om et nyt plangrundlag for ejendommene Amaliegade 44 og Esplanaden 50, da de ønsker at bibeholde deres hovedkvarter i den historiske placering i København. Der er behov for at etablere plads til yderligere ca. 800 medarbejdere. Der ønskes opført nybyggeri på 26.000 m², heraf ca. 21.000 m² på Amaliegade 44.



Bygherres forslag til nybyggeri er i fire etager og punktvis fem etager på Amaliegade 44. Den fjerde etage udformes som en moderne fortolkning af mansardtaget.
Illustration: Dorte Mandrup A/S.

Bygherres forslag til ny bebyggelse på Amaliegade 44 (tv) og to-etagers pavillon med cafe ved ny plads ved Vestindisk Pakhus. Ved Søndre Arkadebygning (th) ønskes en to-etagers pavillon på hævet terrasse/plateau til repræsentative formål. Illustration: Dorte Mandrup A/S.

Yderligere ca. 5.000 m² placeres som gangbroer mellem det nye byggeri og eksisterende byggeri på Esplanaden 50 og som forbindelsesbygning i et internt gårdrum på Esplanaden 50. Herudover foreslås der to mødepavilloner i det indre gårdrum og en pavillon i to etager ved Esplanaden ud mod havnen.

Projektet forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelse på 11.802 m² på Amaliegade 44. Det er undersøgt, om den eksisterende bygning fra 70'erne kan bevares. Bygherre oplyser, at det er ikke muligt at opnå det tilstrækkelige bruttoetageareal i bygningerne, der også er forurenede med PCB, klorerede opløsninger m.v. Bygningerne ønskes nedrevet inden fremlæggelse af lokalplanforslaget og den offentlige høring, da en væsentlig forudsætning for fastholdelse af hovedkvarterfunktionerne er, at hovedsædet kan indvies i slutningen af 2026.

Stedet

En plan fra ca. 1975 fastlagde byggeri for både Mærsk og staten. På Esplanaden fastlagdes byggeri for Mærsk (af arkitekt Ole Hagen). På Amaliegade 44 fastlagdes byggeri for staten (af arkitekterne Eva og Nils Koppel) med haveanlæg (af arkitekterne Edith og Ole Nørgaard). På Esplanaden 50 udarbejdedes senere i 2002 for Mærsk en lokalplan for udvidelse af hovedsædet (af arkitekt Henning Larsen).

Egenart

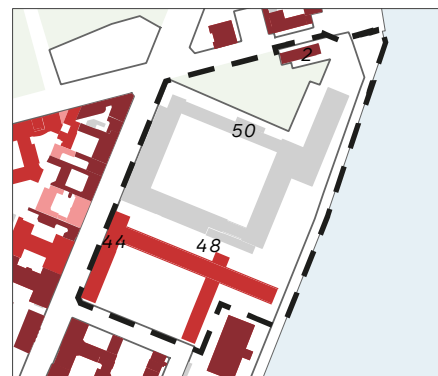
Planområdet ligger nord for Frederiksstaden. Amaliegade går som akse igennem Amalienborg fra Sankt Annæ Plads til Kastellet og med rytterstatuen og Gefion-springvandet som hvert sit fixpunkt. Husene i Amaliegade har overvejende facader i lyse farver, de er grundmurede, og mange har mansardtage. Gesimshøjder er ca. 12-14 m på den vestlige side og ca. 11-19 m på den østlige side. Langs med havnepromenaden ligger Vestindisk Pakhus (gesims ca. 16 m) og Det Gule Pakhus (gesims ca. 12 m) som større fritliggende huse.

En del af området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdig bebyggelse og ligger i udkanten af kulturmiljøet 'København som hovedstad-Frederiksstaden'. Bygningerne på Amaliegade 44, der ønskes nedrevet, er (som led i lokalplanarbejdet) blevet SAVE-vurderet med høj bevaringsværdi (SAVE 3). Bygningerne har ikke bærende bevaringsværdier ift. kulturmiljøet. Et relief fra Chr. VI's toldkammerbygning fra 1735 har oprindeligt været en del af en bygning, der vendte ud mod havnen, og det blev genopsat i 1979 på statens bygning på Amaliegade 44 ud til Toldbodgade. Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår, at relieffet bevares og genplaceres andet sted. Bygherre oplyser, at det er aftalt med By og Havn, at de modtager relieffet, og at de i fællesskab finder en ny placering. Ud til Esplanaden ligger den fredede 'Søndre Arkadebygning'. Der er 60 træer, der opfylder kriterierne for at blive udpeget som bevaringsværdige. Det forudsættes, at der kan fældes 26 træer på Amaliegade 44 for at muliggøre byggeriet. Bygherre ønsker også at fælde otte træer på promenaden ud for Esplanaden 50 og fire træer i det grønne gårdrum.

Mobilitet

Virksomhedens medarbejdere forventes at betjene sig af kollektiv trafik (fra Marmorkirken Metro og Østerport station) eller komme gående eller på cykel. Normerne for bil- og cykelparkeringen er fastsat i Kommuneplan 2019, hvor området er beliggende i centrum. Bygherre etablerer ca. 220 flere cykel-p-pladser end normen for at fremme bæredygtige transportformer. Adgang til p-kælder sker fra Amaliegade. På offentlig vej i Amaliegade etableres en holdeplads for varelevering og renovation. Handicapbusser holder på Esplanaden 50.

Uden for lokalplanområdet forventes yderligere trafik fra de mange medarbejdere i krydset Esplanaden - Amaliegade. Krydset er ikke uheldsbelastet, men det kan være utrygt og uoverskueligt, særligt for de mange bløde trafikanter. Der forventes indgået en frivillig udbygningsaftale om ombygning af krydset og mindre ombygninger på Amaliegade i forbindelse med etableringen af holdepladser for vare- og renovationsbiler. Der nedlægges ca. fem til otte p-pladser på offentlig vej i Amaliegade og muligvis nogle p-pladser på Esplanaden.



- Høj bevaringsværdi (1-3)
- Middel bevaringsværdi (4-6)
- Uden bevaringsvurdering
- Fredet
- Lokalplanrådets afgrænsning

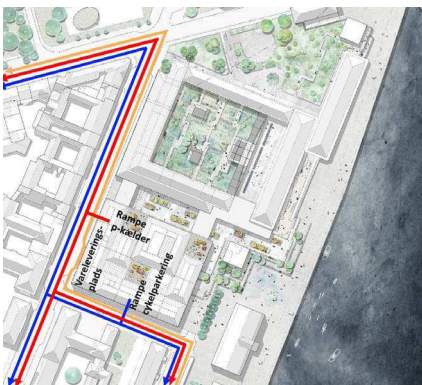
SAVE-kort. Nordre Toldbod 2 er fredet. Amaliegade 44 har høj bevaringsværdi (SAVE 3).



Bygherres forslag til nybyggeri set fra hjørnet Amaliegade/Toldbodgade mod nord. Illustration: Dorte Mandrup A/S



Bygherres forslag til pavillon ved Søndre Arkadebygning. Illustration: Dorte Mandrup A/S



Adgang til p-kælder (rød streg) sker fra Amaliegade, hvor der er holdeplads på vejen for varelevering og renovation (gul streg). Cykler har adgang fra Toldbodgade (blå streg). Handicapbusser holder på Esplanaden 50. I Toldbodgade igangsætter Københavns Kommune i 2023 en fredeliggørelse med cykelstier og ensretning af biltrafik. Illustration: Via Trafik.

Sol, vind og skygge

Beboerne i området vil opleve skygge i mindre grad svarende til almindelig for-tætning i et bymiljø i fem-seks etager. Der skabes ikke nye turbulente vindforhold.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan og kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på 150 (S2-ramme). Kommuneplanen foreslås ændret til serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på 185 (S3-ramme) for at skabe optimale rammer for en virksomhed og dens hovedkvarterfunktion, som er væsentligt for byen at fastholde. Projektet kan også skabe grundlag for flere tidssvarende og bæredygtige private arbejdspladser, som kan fremme København som en bæredygtig og konkurrencedygtig metropol.

Byliv og bynatur

Mod havnen skabes en ny plads ud for den nye bygning på Amaliegade 44 og ved Vestindisk Pakhus i Toldbodgade 40. Fra Toldbodgade skabes en bredere passage med offentlig adgang til pladsen. På pladsen anlægges en pavillon med café, restaurant o. lign. Der vil være opholdsmuligheder på pladsen samt en vandkunst. Der plantes ca. 25 nye træer på pladsen. Eksisterende granitbrosten genbruges delvist i nye belægninger i byrummet. Passagen nyindrettes og gøres mere indbydende som offentlig byrumsforbindelse med bl.a. ny beplantning. Forvaltningen anbefaler, at der som minimum plantes nye træer svarende til det antal der fjernes og herudover anden beplantning.

Miljø og klima

Der er skybrudsledninger i Amaliegade og Toldbodgade. Lokalplanen vil have bestemmelser om afværgeforanstaltninger, så som terrænregulering, indretning og placering af bygninger mm., hvis der er behov for at skybrudssikre området. Der indarbejdes i lokalplanen bestemmelser, der sikrer området mod en stormflod.

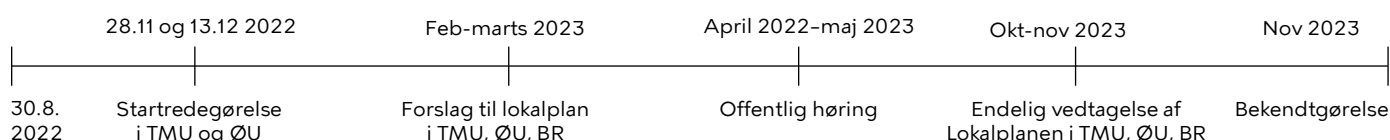
Anbefalinger til den videre planlægning

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag. Der skal tages hensyn til, at Frederiksstad er på Danmarks tentative liste til Unescos verdenskulturarvsliste, hvorfor nybyggeri skal være foreneligt hermed. Der skal i det videre forløb bl.a. være særlig fokus på følgende forhold:

- At udformningen af byggeriet på Amaliegade 44 inkl. pavillon tilpasses den historiske kontekst herunder ift. mansardtagets højde, udformning og hældning, og at nye facadematerialer har en høj kvalitet. At tilbygninger på Esplanaden 50, herunder pavillon mod havnen ved Esplanaden, tilpasses den historiske kontekst i placering, højder og udformning.
- At stueetager fremstår med klare glaspartier, så facaden virker åben.
- At der planlægges for publikumsorienterede funktioner i pavillonen på pladsen fx café, restaurant eller lignende, så der skabes mere byliv i området.
- At byrum og passager udformes som offentlige byrumsforbindelser med muligheder for ophold. Evt. belysning på pladsen skal jf. arkitekturpolitikken tage hensyn til oplevelsen af nattehimmelen, årstidernes skiften og herudover tage hensyn til den samlede havnepromenades udtryk.
- At bevare så mange træer som muligt og skabe en høj grad af begrønning med træer, buske og bede i byrum, passager, gårdrum og på tagterrasser.
- At relieffet, der foreslås bevaret, evt. kan få en ny placering.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces:



Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019

Rammeområde: S2 (Serviceerhverv)

Maks. bebyggelsesprocent:	150
Maks. bygningshøjde:	24 m
Friarealprocent:	
Erhverv:	10 %
Boliger:	40 %
Uddannelsesinstitutioner:	40 %
Børneinstitutioner:	100%
Plejecentre og plejeboliger:	20%
Grundskoler:	40%

Kommuneplantillæg

Foreslået fremtidig kommuneplanramme

Rammeområde: S3 (Serviceerhverv)

Maks. bebyggelsesprocent: 185

Maks. bygningshøjde: 24 m, punktvis 30 m.

Friarealprocent:	
Erhverv:	10 %
Boliger:	30 %
Uddannelsesinstitutioner:	40 %
Børneinstitutioner:	100 %
Plejecentre og plejeboliger:	20 %
Grundskoler:	40 %



- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- * Områder med særlige bestemmelser

--- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.