

7. Startredegørelse for tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken" med kommuneplanstillæg, Christianshavn (2018-0070569)

Bilag

[Bilag 1 Overblik over den politiske behandling](#)

[Bilag 2 Startredegørelse](#)

[Bilag 3 Faktaark](#)

[Bilag 4 Hvidbog om forudgående offentlighed for kommuneplantillæg for Ørkenfortet \(Strandgade 7\)](#)

[Bilag 5 Indkomne svar ifm. forudgående offentlighed](#)

Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes tillæg nr. 3 "Ørkenfortet" til lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken" og tillæg til kommuneplan med henblik på omdannelse til hotel med forøget bebyggelsesprocent samt bygningshøjde.

Sagsfremstilling

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejder forslag til tillæg nr. 3 "Ørkenfortet" til lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken" på baggrund af de intentioner og anbefalinger, der fremgår af vedlagte startredegørelse (bilag 2).

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget godkender,

2. at Økonomiforvaltningen udarbejder forslag til tillæg til Kommuneplan 2015, der ændrer rammerne for området med hensyn til bebyggelsesprocent og bygningshøjden, som det fremgår af vedlagte startredegørelse (bilag 2).

Problemstilling

Ejeren af ejendommen matr.nr. 543 Christianshavns Kvarter, København (Ørkenfortet) ønsker at omdanne den eksisterende bygning til hotel ved at nyindrette og udvide med en ekstra etage og udvide bygningens base/stueetage. Den gældende lokalplan forudsætter en supplerende lokalplan ved større ombygninger mv. Derfor skal der udarbejdes et tillæg til lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken" med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2015.

Løsning

Bygherre ønsker at omdanne ejendommen til hotel. Omdannelsen omfatter, ud over indre ombygninger, to nye hovedelementer: udbygning af basen samt en ny tagetage. Tagetagen ønskes opført som en fuld etage. Teknik- og Miljøforvaltningen finder dog, at tagetagen bør trækkes tilbage mod Strandgade under hensyntagen til den fredede bebyggelse på østsiden af gaden.

Selve basen åbnes op med flere udadvendte funktioner. Derved brydes det eksisterende bastante volumen ned, og stueetagen som helhed gøres mere offentlig tilgængelig med bl.a. butikker. Mod havnen og Knippelsbro placeres restaurant og bar, der bliver offentligt tilgængelige. Der ønskes etableret en forbindelse mellem Knippelsbro og havnepromenaden. Da Knippelsbro er fredet, er forvaltningen i dialog med Kulturstyrelsen herom. Håndteringen af fredningen i forhold til forbindelsen forventes nærmere afklaret i arbejdet med lokalplanforslaget. Det samlede etageareal udvides fra ca. 23.000 m² til 28.290 m², svarende

til en bebyggelsesprocent på 456. Bygningshøjden forøges fra ca. 29 m til ca. 33 m. Da taget indrettes til friareal for bebyggelsen skal der etableres adgang hertil i form af trappe og elevator, hvilket betyder, at der på taget skal etableres de nødvendige adgangsforhold. Trappe- og elevatortårne vil punktvis nå op på 35 meter. Ventilation, som er den mest pladskrævende teknik, etableres internt i atrium. Det er dog i forbindelse med brandsikring af redningsveje (trapper) nødvendigt at etablere et overtryksanlæg, der i forhold til trappernes placering mest hensigtsmæssigt placeres på tag. Alternativet vil være en synlig installation i facaden. Højden af dette anlæg er ca. 1 meter. Det bemærkes, at det nævnte teknik- og trappeanlæg ikke er synligt fra terræn. Der er heller ikke høje bygninger i umiddelbar nærhed, fra hvilke man vil kunne se anlægget (bilag 2).

Byliv

Projektet vil bidrage med en bedre tilgængelighed mellem havnepromenaden og Torvegade samt skabe bedre forbindelse mellem ude og inde ved at åbne den nu lukkede base.

Arkitektur

Udvikling af ejendommen handler om at transformere en bygning skabt til at være en del af B&W's industribebyggelse, og med klare referencer til den bebyggelse der indtil 1990'erne udgjorde fabriksbebyggelsen på Christiansbro. Bygningen har efterfølgende været brugt af banksektoren og skal nu transformeres til hotelvirksomhed. Teknik- og Miljøforvaltningen finder, at bygningen med en tilbagetrukket tagetage mod Strandgade og udbygning af basen kan bidrage positivt til bygningens arkitektur og omgivelser. Bygningen vil med den åbne base med nye servicefunktioner opleves mere tilgængelig og åben. Dette understøttes af den nye direkte adgang til vandet fra Strandgade. Projektets endelige udførelse vil blive yderligere konkretiseret med det efterfølgende lokalplanforslag.

Miljø og bynatur

Det er ikke muligt at etablere nødvendigt friareal på terræn. Derfor etableres friarealet dels på taget af bygning og dels på taget af den nye base og udformes som taghaver. Den nærmere udformning er endnu ikke afklaret (bilag 2). Eksisterende træer bevares.

Parkering

Parkeringsdækningen for S-område (serviceerhverv) i tætbyen skal være 1 pr. 150 m². Parkeringsdækningen kan efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m² eller minimeres til 1 plads pr. 200 m², såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov. Parkeringsnormen fastlægges endeligt i forbindelse med lokalplanforslaget.

Forudgående offentlighed

Den forudgående offentlighed for kommuneplantillæg for Ørkenfortet fandt sted i perioden 25. januar – 22. februar 2018. I hvidbogen (bilag 4) gennemgås de 19 modtagne høringssvar fra 12 borgere og organisationer, Christianshavns Lokaludvalg samt forvaltningernes bemærkninger hertil.

Høringssvar fra Christianshavns Lokaludvalg

- Bygningen må ikke blive højere end tilfældet er i dag.
- Facaden mod havnen bør forskønnes og opdeles på en måde, så denne ikke fremstår så massivt som i dag.
- Havnepromenaden bør forblive i sin fulde bredde.
- Der bør være opmærksomhed på støj fra ballroomet, der kan spredes langs vandet.
- Trafik og parkeringskapacitet må ikke forringes i området.

Forvaltningernes bemærkninger

- Det vurderes, at bygningen, grundet dennes placering på plint og anderledes fremtoning end nabobebyggelserne, godt kan bære en etage mere i forhold til sine omgivelser. Portmotivet med Udenrigsministeriet vil fortsat være fremtrædende, grundet begge bebyggelsers volumen.
- Udformning af facaderne og herunder facaden på den eksisterende bygning vil indgå i det videre arbejde med lokalplanen, og der vil blive indarbejdet bestemmelser herfor. Bygningen har ikke indgået i den SAVE registrering, der blev foretaget i forbindelse med udarbejdelse af Bydels Atlas for Indre By og Christianshavn, idet bygninger opført efter 40'erne ikke er medtaget. Forvaltningen vil belyse bygningens bevaringsværdi som kulturarv i forbindelse med udformning af lokalplanforslaget.
- I den gældende lokalplan er der fastlagt en 12 meter bred havnepromenade, hvilket vil blive fastholdt i den videre planlægning.
- Der forventes ikke at opstå miljøkonflikter i forbindelse med hotelaktiviteterne.
- Hotellet vil overholde kravet i kommuneplanen om 1 parkeringsplads per 200 m² byggeri. Grundet projektets nærhed til Christianshavns Station, der har direkte forbindelse til lufthavnen, må det forventes, at en del gæster vil benytte denne transportform.

Forvaltningernes indstilling

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 meter (S2). Den eksisterende bygning har allerede i dag en bebyggelsesprocent på 388 % samt en højde på 29 meter. Kommuneplanrammen foreslås ændret til serviceerhverv (S3*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 460 samt en maksimal bygningshøjde på 33 meter.

Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningerne vil i det videre samarbejde med bygherre og rådgiver særligt fokusere på følgende temaer:

- **Egenart:** Det karakteristiske gavlmotiv for bebyggelsen langs havneløbet på Christianshavn skal fastholdes.
- **Bevaring og transformation:** Bygningens bevaringsværdi som kulturarv vil blive undersøgt nærmere i forbindelse med lokalplanforslaget.
- **Bebyggelse:** Ørkenfortets bevaringsværdi som kulturarv vil blive undersøgt nærmere i forbindelse med lokalplanforslaget. Der skal ved tilføjelse af ny tagetage, skal der tages hensyn til gaderummet i Strandgade, herunder en tilbagerykning af tagetagen, samt hvor langt basen skyder sig ud i gaderummet.
- **Byrum:** Byrummet i Strandgade skal belyses nærmere, herunder relationen mellem de fredede renæssancehuse og Ørkenfortet. Den nye base skal understøtte interaktion og publikumsorienterede anvendelse mod havnepromenaden Torvegade og Strandgade.
- **Bynatur:** Den nærmere udformning af taghaver og beplantning og udformning af ubebyggede arealer på terræn skal afklares nærmere i lokalplanforslaget med udgangspunkt i strategien for Bynatur. Eksisterende beplantning forudsættes bevaret.
- **Adgangsforholdene** mellem havnepromenaden og den fredede Knippelsbro skal undersøges i samarbejde med Kulturstyrelsen.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Videre proces

Når udvalgene har godkendt startredegørelsen, sætter forvaltningerne planarbejdet i gang og foretager en screening af de miljømæssige konsekvenser med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Forvaltningerne forventer at forelægge forslag til lokalplan og tilhørende tillæg til Kommuneplan 2015 med henblik på vedtagelse i Borgerrepræsentationen medio 2018, hvorefter det sendes i offentlig høring i otte uger. Lokalplanen ventes endeligt vedtaget ultimo 2018.

Peter Stensgaard Mørch

Pernille Andersen

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 19. marts 2018

Enhedslisten og Alternativet fremsatte følgende ændringsforslag til erstatning af I. at-punkt:

”At sagen sendes tilbage til Teknik- og Miljøforvaltningen med henblik på i samarbejde med bygherren at belyse mulighederne for at indrette op til 50 % af etagearealet til boliger i Ørkenfortet.”

Ændringsforslaget blev ikke vedtaget med tre stemmer mod syv. Et medlem undlod at stemme.

For stemte: Ø og Å.

Imod stemte: A, B, C, I og O.

Undlod at stemme: F.

Indstillingens I. at-punkt blev godkendt med syv stemmer mod tre. Et medlem undlod at stemme.

For stemte: A, B, C, I og O.

Imod stemte: Ø og Å.

Undlod at stemme: F.