



18-01-2018

Sagsnr.
2018-0000949

Dokumentnr.
2018-0000949-2

Sagsbehandler
Emil Maj Christensen

Til Økonomiudvalgets aflæggebord 24. januar

Orientering af Økonomiudvalget om forudgående offentlighed for kommuneplantillæg for "Ørkenfortet" (Strandgade 7)

Baggrund

ATP Ejendomme står bag et forslag om at omdanne kontorbebyggelsen Ørkenfortet (Strandgade 7), så den egner sig til hotelvirksomhed. Centralt for forslaget er at tilføje den eksisterende bebyggelse ekstra højde.

Desuden går forslaget på at tilføje fodgængerforbindelse mellem Knippelsbro og havnepromenaden, samt ballroom langs med denne og mod Knippelsbro. Derudover ønsker grundejer at inddrage et eksisterende parkeringsdæk som en del af hotellet samt at udvide grundetagen i bebyggelsen, for at sikre en aktiv facade langs den nye fodgængerforbindelse.

Ovenstående forudsætter vedtagelsen af et tillæg til Kommuneplan 2015, da forslaget overskrider matriklens maksimale bygningshøjde samt bebyggelsesprocent.

Forudgående offentlighed

Der gennemføres en forudgående offentlighed på 4 uger, da Økonomiforvaltningen vurderer, at der vil være tale om en væsentlig ændring af kommuneplanens rammer, jf. Planlovens § 23c.

Videre proces

Høringssvarene opsummeres i en hvidbog, der fremlægges i forbindelse med den politiske behandling af startredegerelsen.

På baggrund af startredegerelsen vil Borgerrepræsentationen kunne vedtage et forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der sendes i offentlig høring.

Bilag

- Pjecen "Forudgående høring om kommuneplantillæg for Ørkenfortet (Strandgade 7)"

KOM MED IDEER OG KOMMENTARER

Forudgående høring om kommuneplantillæg for Ørkenfortet (Strandgade 7)



Københavns Kommune ønsker at ændre kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for ejendommen på Ørkenfortet (Strandgade 7) med et kommuneplantillæg.

Formålet er at give mulighed for om- og tilbygning af den nuværende ejendom, så der efter grundejers ønske kan etableres hotel samt forbindelse mellem havnepromenaden og Knippelsbro.

Du kan komme med ideer og kommentarer til denne planlægning indtil den 22. februar 2018.

Læs mere om hvordan du sender os dit svar på sidste side. Hvis det besluttes at ændre kommuneplanen, så den giver mulighed for en ny anvendelse og bebyggelse, skal det ske ud fra flere hensyn, herunder sammenhæng til de omkringliggende områder og arkitektur, der efterfølgende vil blive fastlagt i en lokalplan.

BAGGRUND

Grundejer, ATP Ejendomme, ønsker, at ombygge og udvide ejendommen på Strandgade 7 (Ørkenfortet) og indrette hotel. Ejendommen er opført i 1962 og er tegnet af arkitekt Palle Suenson. Ejendommen blev oprindeligt opført som administrationsbygning for B&W. Nordea har i perioden 1993-2017 haft til huse i ejendommen. Ejendommen er centralt placeret ved Knippelsbro på Christianshavn, tæt på metrostationen, med beliggenhed i et blandet bolig- og erhvervsområde ved havnen. Området omkring ejendommen er, foruden havnen, præget af den travle Torvegade, Christians Kirke, samt en omstændelig adgang for gående og cyklister fra Knippelsbro til havnefronten, herunder den rekreative rute Havneringen og stoppestedet for havnebussen.

KOMMUNEPLANFORHOLD



Kommuneplan 2015 udlægger området til serviceerhverv (S2). Den maksimale bebyggelsesprocent er 150 og den maksimale bygningshøjde er 24 meter.

Friarealerne for hhv. boliger og erhverv skal udgøre mindst 40 pct. og 10 pct. af etagearealet.

Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen 1 pr. 150 m² etageareal, der dog efter konkret vurdering kan ændres til mellem 1 plads pr 200 m² og 1 plads pr. 100 m².

KOMMUNEPLANTILLÆG

Grundejer står bag forslaget om at omdanne kontorbebyggelsen, så den egner sig til hotelvirksomhed. Centralt for forslaget er at tilføje den eksisterende bebyggelse ekstra højde.

Desuden går forslaget på at tilføje fodgængerforbindelse mellem Knippelsbro og havnepromenaden, samt ballroom langs med denne og mod Knippelsbro. Derudover ønsker grundejer at inddrage et eksisterende parkeringsdæk som en del af hotellet samt at udvide grundetagen i bebyggelsen, for at sikre en aktiv facade langs den nye fodgængerforbindelse.

EVT. ÆNDRINGER TIL KOMMUNEPLAN 2015

Projektet er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, da bebyggelsesprocenten og højden af det foreslåede byggeri overstiger de eksisterende planrammer på henholdsvis 150 i bebyggelsesprocent og en maksimalhøjde på 24 meter.

Et forslag til kommuneplantillæg vil blive udarbejdet med en ændret bebyggelsesprocent, bygningshøjde og friareal.

Hvis det besluttes at ændre kommuneplanen, så den giver mulighed for en ny bebyggelse, skal det ske ud fra flere hensyn, herunder anvendelse, parkering og sammenhæng til omkringliggende områder og arkitektur, der efterfølgende vil blive fastlagt i en lokalplan.

Der vil herefter blive en ny offentlig høring i forbindelse med planforslagene, hvor du kan komme med kommentarer og ændringsforslag til planerne.

HOVEDSPØRGSMÅL TIL DEN KOMMENDE PLANLÆGNING

I planprocessen ser Københavns Kommune følgende overordnede hovedspørgsmål, som der ønskes idéer og kommentarer til:

- Hvilke forhold vil være væsentlige for de lokale beboere og Københavnerne generelt, når Ørkenfortet udvikles?
- Hvorledes kan man sikre en bedre forbindelse mellem Knippelsbro og havnepromenaden?
- Hvorledes kan man sikre en ordentlig overgang mellem Ørkenfortet og hhv. havnepromenaden, Torvegade og Strandgade?

Du kan naturligvis også komme med andre idéer og kommentarer, der forholder sig til udvikling af området.

FORUDGÅENDE HØRING KOM MED IDEER OG FORSLAG

Københavns Kommune indkalder hermed ideer og kommentarer til ændring af kommuneplanrammeme for Strandgade 7 (Ørkenfortet). Du kan komme med dit svar indtil den 22. februar 2018.

Alle skriftlige henvendelser med angivelse af afsender vil indgå i en hvidbog, der vil blive forelagt som del af beslutningsgrundlaget for et planforslag.

IDEER OG FORSLAG INDSENDES VIA
HØRINGSPORTALEN
WWW.BLIVHOERT.KK.DK ELLER PR. BREV TIL:

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Center for Byudvikling
Rådhuset
1599 København V

YDERLIGERE OPLYSNINGER

Spørgsmål vedr. kommuneplantillæg kan stilles til:

Økonomiforvaltningen
Center for Byudvikling
Tlf. 33 66 33 66
eller på mail til: cbu@okf.kk.dk

Spørgsmål vedr. VVM kan stilles til

Teknik og Miljøforvaltningen
Center for Byplanlægning
Tlf. 33 66 33 66
eller på mail til: byensudvikling@tmf.kk.dk

Mærk brev eller mail med:

"Forudgående høring om Strandgade 7 (Ørkenfortet)."

FREMLÆGGELSE

I høringsperioden kan denne pjece ses på følgende biblioteker:

- Hovedbiblioteket
- Christianshavns Bibliotek