

Lokalplan Base Camp – Nej til kolossen – Time out – lad nye ideer komme til!

Det foreslåede lokalplanforslag for Base Camp området, fremsendt revideret til høring den 8. februar 2019, har som resultat en "kolos" af en bygning, et planmæssigt og arkitektonisk misfoster. Den hidtil vellykkede blanding af nyt og gammelt på Holmen vil blive skændet af denne sidste byfornyelse. Det er ærgerligt og synd, området er alt for værdifuldt. Der er brug for time out – og helt nye løsninger, som også kan inddrage en større del af ejendommen, nemlig den del med Netto ved siden af.

Et planmæssigt og arkitektonisk misfoster.

Forslaget indebærer, at Base Camp bygningen, en industrihal fra 1960'erne bebygges med yderligere 2 etager boliger – i alt 23 familieboliger. Resultatet er en mindst 18 m høj bygning, der fremtræder som en lodret borgvæg mod Halvtolv-vejen og Halvtolv bebyggelsen på nord-øst siden. Ud over den alt for høje murvirkning, bliver tagboligerne en lukket, isoleret og selvtillstrækkelig "ø" oven på den underliggende erhvervsbygning. Det er helt i strid med Københavns kommunes almindelige politik om byrum, der åbner op – og specielt dårligt på Halvtolv området med sine åbne arealer og vandadgang, som jo også er attraktion for kommende beboere tæt på.

Væggen er massiv i forvejen med den halve højde. Arkitekten har foreslået den "begrønnet", hvilket er en anden betegnelse end den normale, "arkitektens trøst". Som jo er udtryk for, at arkitekten ikke er lykkedes helt med sit projekt. Hvorfor er det gået så galt?



Lokalplanforslaget omfatter også området ved Kuglegården, stort og historisk meget vigtigt område. Ved de offentlige møder kan det konstateres, at der er almindelig

anerkendelse og accept af planforslaget i hovedtræk for dette areal. Tak til ejer, byggherre, arkitekter og Københavns Kommunes forvaltning for det.

På Base Camp området derimod, er det helt modsat. På borgermødet 5. februar 2019 i Hal C forklarede Peter Nielsen, at det er på grund af kommunens ønske/krav om boliger, at forslaget indebærer 2 etagers "påklistrede" boliger oven på Base Camp bygningen. Ejeren, Mogens de Linde ville foretrække en 1 etages overbygning til erhverv. Det er de to samtidige ønsker/krav om både bevarelse af Base Camp bygningen og flere boliger, som har ført til det arkitektoniske og planmæssige mismask. Hvorfor er det kommet så vidt?

Processen til dumpekarakter

Projektet er udviklet af byggherren og kommunens forvaltning i samarbejde – og når der er lagt mange kræfter i at opnå en fælles tankegang, har man det med at blive blind for perspektivet og alternativerne. Det er menneskeligt – men brandærgeligt, da det som nævnt er det sidste byggeri på Arsenaløen og Frederiksholmen. Det skulle også gerne – som hele bebyggelsesfornyelsen stort set - blive en planmæssig og arkitektonisk succes. Efter det mødet om startredegerelsen på Halvtolv i juni 2017, hvor kritikken af byggeriet var massiv, burde kommunens forvaltning have åbnet op, og sammen med byggherren taget en dyb indånding og give plads for kreativiteten. Ærgerligt det ikke skete, det er sent, men ikke for sent.

Alternativet

En **time out** for planerne for Base Camp arealet. Det ville give tid til genovervejelse, mens planerne for Kuglegården kunne realiseres. I praksis kan dette fx styres ved at sætte bebyggelsesprocenten i planen, så det kun muliggør det planlagte byggeri på Kuglegården. Og hvad så på Base Camp området? Her skal tænkes klart og nyt.

- 1) Københavns kommune må gøre klart, om ønsket om (mange) flere boliger er så stærkt, at der skal være plads hertil. Og erkende, at det ikke er foreneligt med ønsket om bevarelse af Base Camp bygningen!! Som er en massiv, industriel bygning, og hvis den vurderes som bevaringsværdig, skal den have lov til at blive stående i sig selv. En stort antal boliger på Base Camp arealer bør baseres på et helt nyt forslag med moderne arkitektur, tilpasset Holmens charmerende blanding af historisk og nyt og åbnet ind mod Halvtolv bebyggelsen. Samtidig kan der etableres en P-kælder under det nye byggeri.
- 2) Hvis Base Camp bygningen bevares (som erhvervsbygning) kan der i stedet tænkes kreativt for hele området, også på den del, nordvest på grunden. markeret. Her ligger en funktionel, modernistisk bygning, også fra 1960'erne i 3 etager og med Netto i stueetagen. I planforslaget er tegnet en forskudt ekstra glasetape på bygningen – af diskutabel arkitektonisk værdi (som vi har set på børneinstitutionen i Prinsessegade).



Min ide.

At der kan bygges en ny højere, monumental, arkitektonisk elegant bygning på grunden (længst væk fra Halvtolv). Der fx stilmæssigt matcher de nye høje bygninger, der tegnes på Papirøen. Set fra Prinsessegade vil bygningen stå lige i synsfeltet og markere "den moderne" indkørsel til Holmen – lige som vagthusene markerer den historiske indkørsel. Og det moderne Holmen er jo ikke kun huse i 3 etagers højde – men også operaen, Torpedohallen og de planlagte bygninger på Papirøen. Den nye bygning kan sammen med et nyt lavere byggeri på "Netto-grunden" og rumme mange m² – med boliger. Den samlede løsning kan også rumme et større areal til Netto – eller bedre til en konkurrent!!! – som ikke er svær at finde med en beliggenhed, der tiltrækker så mange kunder, som den nu overfyldte Netto. Inddragelse af hele grunden ville give mulighed for vurdering af behov og mulighed for etablering af underjordisk P-kælder.

Base Camp bygningen kan fortsat anvendes til fitnesscenter, andet erhverv eller på sigt fx som museum for Holmens historie, Københavns industrielle udvikling – eller andre formål, der kræver rum af stor skala.

Andre ideer og muligheder skal også kunne komme frem, ideelt set kunne man ønske sig en art arkitektkonkurrence.

Jeg er opmærksom på, at grunden er privatejet – og købt med henblik på byggeri og afkast. Men en grundejer har ikke garanti for ændring/øgning af bebyggelsesgraden (tilvejebringelse af øgede byggeretter). Realisering af byggeriet på Kuglegården bør give ejeren og kommunens forvaltning forståelse for, at der må tid og nye ideer til at finde en løsning, som samler og giver glæde – i stedet for at tromle "kolossen" igennem.

Så **Time Out – giv tid – lad andre ideer komme til**. Og det giver en bedre løsning og erfaringsmæssigt det bedste økonomiske resultat på den lange bane!

13. februar 2019

Jens Christensen

Halvtolv 26 1.tv

(Tidligere projektdirektør i Byudviklingselskabet Fredericia C og teknisk direktør i 2 kommuner).