



## NOTAT AF 10. JANUAR 2011

### SAG TIL ORIENTERING AF TMU. PROCESPLAN VED UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN KRØYERS PLADS (2010-179305)

Plan- og procesindhold for et fælles forløb med grundejeren NCC om udarbejdelse af udviklingsprojekt. Borgerne inddrages med forslag til/dialog om den kommende byudvikling ved tre workshop inden startredegørelse og efterfølgende indhold til forslag til lokalplan udarbejdes for øen med "Wilders Plads" m.fl.

#### Baggrund

NCC har erhvervet Krøyers Plads med henblik på opførelse af bebyggelse inden for rammerne i Kommuneplan 2009. Det er hidtil ikke lykkedes at gennemføre bebyggelse efter flere tidligere forslag til bebyggelse på området tegnet af henholdsvis van Egeraat eller projekt udarbejdet af tegnstuerne Henning Larsen, BIG og Kim Utzon, se bilag 1. Derfor er forvaltningen indgået i et samarbejde med NCC om udviklingsprojekt/borgerinddragelse for Krøyers Plads for området inden udarbejdelse af nye lokalplanbestemmelser.

Den kommende bebyggelses etageareal forventes at blive på mellem 18.000 m<sup>2</sup> og 24.000 m<sup>2</sup>.

#### Planlagt forløb

I Kommuneplan 2009 er området Wilders Plads udpeget til blandet boliger og serviceerhverv (S2\*- område), hvor bebyggelsesprocenten kan regnes under ét for øen efter nærmere bestemmelser i en lokalplan.

Det vil være en målsætning:

- Lokalplanen skal give mulighed for, at der kan opføres en markant ny bebyggelse til boliger, serviceerhverv og publikumsorienterede funktioner. Det tilstræbes at bebyggelsen opføres efter bæredygtige principper med inspiration fra Københavns Kommunes retningslinjer for kommunalt og støttet byggeri "Miljø i Byggeri og anlæg" samt "Bæredygtighedsværktøjet".
- Planen skal samtidig skabe nye byrum, der binder Krøyers Plads sammen med både det indre Christianshavn (via Strandgade), Indre By (via broen over Inderhavnen), Holmen (via stibroerne over kanalerne) og Østamager (via cykelruten Christianiaruten).
- Et projekt for Krøyers Plads skal udvikles i en bred offentlighedsproces baseret på dialog med borgerne, således at projektet så vidt muligt nyder bred opbakning både blandt borgerne på Christianshavn og i resten af byen.

Bygherren NCC foranlediger, at der afholdes tre workshop for at inddrage borgerne i processen. TMU's medlemmer inviteres til disse:

1. workshop med fokus på byliv
2. workshop med fokus på byrum

### 3. workshop med fokus på bygninger

Se i øvrigt bilag 1.

Workshop 1, 2 og 3 finansieres af NCC.

#### **Videre forløb**

Efter gennemførelsen af tre stk. workshop med borgerdeltagelse og der er fremkommet et tilfredsstillende projekt påregnes startredegerelse for udarbejdelse af forslag til lokalplan Krøyers Plads forelagt for Teknik- og Miljøudvalget i juni 2011 med henblik på forelæggelse af lokalplanforslaget i november s.å. og påregnet endelig lokalplan forligger bekendtgjort efter reglerne i planloven pr. juli 2012.

**Bilag 1:** Notat om "Lokalplan "Krøyers Plads" - planproces og -indhold"



## Bilag 1

10-01-2011

## Lokalplan "Krøyers Plads" - planproces og -indhold

Sagsnr.  
2010-179305

### Baggrund

Borgerrepræsentationen besluttede i marts 2005 at forkaste et forslag til lokalplantillæg for nybyggeri i område II i LP nr. 308 baseret på et projekt af van Egeraat, som mødte stor modstand i offentligheden. Herefter blev udarbejdet en ny indstilling om forslag til lokalplantillæg (projekt udarbejdet af tegnestuerne Henning Larsen, BIG og Kim Utzon – i alt 18.000 m<sup>2</sup>), som Teknik- og Miljøudvalget imidlertid i mødet den 1. november 2006 afviste at behandle. Udvalget ønskede i stedet, at lokalplantillægget skulle muliggøre van Egeraats projekt (15.000 m<sup>2</sup>), men den daværende ejer, The Carlyle Group, ønskede ikke at opføre dette byggeri.

Dokumentnr.  
2010-869603

Efterfølgende har der været afholdt en række møder mellem ejer, entreprenør og Københavns Kommune om udvikling af et helt nyt projekt. Der vil herefter skulle udarbejdes et nyt forslag til lokalplantillæg.

Sagsbehandler  
Morten Wigh Felsen

Ejendommen er i oktober 2010 blevet overtaget af NCC, som hidtil har fungeret som rådgiver.

### Formål med lokalplanen

- At udvikle et unikt projekt i overensstemmelse med Københavns arkitekturpolitik med fokus på stedets egenart og byrum, der bidrager til at forbedre sammenhængen mellem byen og vandet, og samtidig kan stå som et vartegn i byrummet.
- At drage fordel af ejendommens synlighed i havnerummet med den særlige beliggenhed i Inderhavnen, hvor havneløbet knækker.
- At udnytte naboskabet til Nordatlantens Brygge og den kommende stibro over havneløbet, som kan optimere områdets rekreative muligheder.
- At danne nye byrum, der skaber rammer for et aktivt byliv året rundt.
- At understrege det maritime potentiale og det særlige byliv i Inderhavnen og kanalerne.

### Mål

- Lokalplanen skal give mulighed for, at der kan opføres en markant ny bebyggelse boliger, serviceerhverv og publikumsorienterede funktioner. Det tilstræbes at bebyggelsen opføres efter bæredygtige principper med inspiration fra Københavns Kommunes retningslinjer for kommunalt og støttet byggeri "Miljø i Byggeri og anlæg" samt "Bæredygtighedsværktøjet".

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5, 5013  
Postboks 447  
2300 København S

Telefon  
3366 1331

E-mail  
morfel@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

morfel@tmf.kk.dk

- Planen skal samtidig skabe nye byrum, der binder Krøyers Plads sammen med både det indre Christianshavn (via Strandgade), Indre By (via broen over Inderhavnen), Holmen (via stibroerne over kanalerne) og Østamager (via cykelruten Christianiaruten).
- Et unikt projekt for Krøyers Plads skal udvikles i en bred offentlighedsproces baseret på dialog med borgerne, således at projektet så vidt muligt nyder bred opbakning både blandt borgerne på Christianshavn og i resten af byen.

### Rammer for projektet

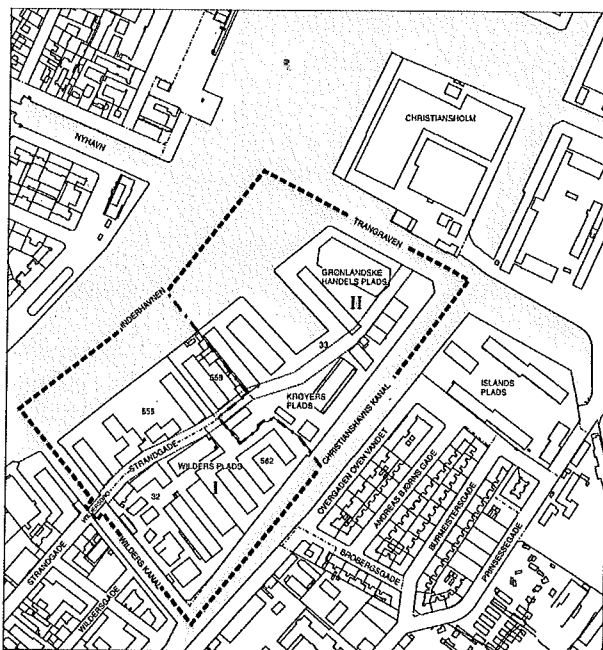
Byggeriet skal udformes arkitektonisk ved at udnytte den enestående og meget synlige beliggenhed i havneløbet og naboskabet til kulturinstitutionerne Operaen og Skuespilhuset. Byggeriet skal spille op til og formidle skalaskiftet mellem på den ene side kulturinstitutionerne samt et kommende byggeri på Christiansholm og på den anden side den historiske bys borgerhuse i lille skala i Nyhavn og på Christianshavn samt Wilders Plads' pakhuse med store sadeltage.

Den nye bebyggelse på Krøyers Plads skal tolke stedets egenart og skabe interessante byrum med god kontakt til havneløbet.

Bebyggelsen skal kunne tilføre området publikumsrettede aktiviteter.

Af hensyn til bylivet skal alle stueetager indrettes med publikumsorienterede serviceerhverv/institutioner eller andre publikumsorienterede funktioner. Der skal lægges stor vægt på formgivning af områdets ubebyggede arealer. Nye byrum kan kombineres med træbrygger og trappeanlæg til brug for rekreation og fysiske aktiviteter i et område, der ikke har mange idrætsanlæg.

### Planmæssige forudsætninger:



Lokalplan nr. 308 "Wilders Plads"

### **Lokalplan nr. 308 "Wilders Plads"**

Lokalplanen fra 2000 omfatter hele Wilders Ø fra Trangraven i nord til Wilders Kanal i syd.

Planen er opdelt i underområderne I mod syd og II (Krøyers Plads og Grønlandske Handels Plads).

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. I område II skal der være mindst 30 % boliger.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150. I underområde II forudsætter opførelse af ny bebyggelse, at der i en supplerende lokalplan fastlægges en principiel bebyggelsesplan.

Friarealet skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet og skal anlægges med opholdsarealer. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 p-plads pr 100 m<sup>2</sup> etageareal. Højst halvdelen af pladserne må anlægges på terræn. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal indgå i fællesanlæg. Langs kajerne skal der anlægges sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader for fodgængere og cyklister med en bredde på mindst 7,5 m.

### **Kommuneplan 2009**

I rammerne for lokalplanlægningen er Wilders Ø fastlagt til boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150- C2\* -område. \*-markeringen betyder, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for hele området under ét efter nærmere bestemmelser i en lokalplan.

Parkeringsdækningen i C-områder må i tætbyen og byudviklingsområder være højst 1 plads pr 200 m<sup>2</sup>.

Krøyers Plads er fastlagt som lokalcenter, hvor bruttoarealet til butiksmål ikke må overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 1.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

Der kan placeres husbåde i Inderhavnen, Christianshavns Kanal, Wilders Kanal og Trangraven, under forudsætning af, at Fredningsnævnet giver tilladelse.

### **Aktstykke 194 af 12. juni 2002 for Grønlandske Handels Plads**

Der er indgået en aftale mellem Slots- og Ejendomsstyrelsen, der er grundejer af matr. nr. 658 Christianshavn, og Finansministeriet om Grønlandske Handels Plads. Heraf fremgår, at staten kan "udlægge grunden til rekreative formål, herunder fx til samlingssted for borgere og besøgende og for de udendørs aktiviteter, der vil blive iværksat af Fonden Den Nordatlantiske Brygge."

### **Byggeriets volumen**

Der har hidtil været taget udgangspunkt i et samlet etageareal på ca. 18.000 m<sup>2</sup>, men også et større bygningsvolumen har været drøftet. For Københavns Kommune er det afgørende, at bebyggelsens volumen gør det muligt at tilvejebringe smukke og brugbare byrum samt bebyggelse i harmoni med den omliggende by.

Ejendommen Krøyers Plads, matr. nr. 625 Chr. udgør 10.040 m<sup>2</sup>. Med en bebyggelsesprocent på 150 kan der - isoleret betragtet - opføres 15.060 m<sup>2</sup> etageareal. Beregnes bebyggelsesprocenten for underområde II under ét har det 30.433 m<sup>2</sup> store område en restrummelighed på godt 23.000 m<sup>2</sup> etageareal. (I et kommende tillæg til lokalplan nr. 308 vil der skulle fastlægges bebyggelsesprocent for hver ejendom, sådan at bebyggelsesprocenten for hele området bliver 150. Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme kan godt være forskellig.)

### **Rammerne for borgerdialogforløbet**

Efter to kuldsejlede forsøg på at fremme et lokalplantillæg, der muliggør byggeri på Krøyers Plads, er det vigtigt at "komme i hus" med tredje forsøg. Borgerdialogforløbet skal derfor støtte op om, at projektet kan realiseres, både ved at sikre lokal forankring og opbakning og ved så vidt muligt at få Christianshavnernes ønsker og behov ind i planprocessen for at kvalificere byggeriet og de omkringliggende byrum. Derfor foreslås en tidlig borgerdialog, hvor der etableres en følgegruppe bestående af lokalområdets hovedinteressenter, lokaludvalg m.fl. De inviteres til at følge projektets idéudvikling og bidrage med deres ønsker og viden om lokale behov, især i forhold til byrum og de publikumsrettede funktioner.

Derudover inviteres borgerne bredt til tre workshops - i forbindelse med programmeringen af byrummene og bygningerne og i udarbejdelsen af dispositionsforslaget som er grundlag for lokalplanen.

Følgegruppeforløbet og workshops indledes med en rolleafklaring, hvor rollerne og rammerne meldes klart ud:

- at bygherren kan få projektet til at hænge sammen økonomisk
- at Københavns Kommune kan stå inde for projektet planmæssigt og arkitektonisk, og varetager de almene interesser
- at der tilstræbes så vidt muligt folkelig opbakning til projektet et bebyggelsesomfang på 18.000 - 24.000 m<sup>2</sup> - både på Christianshavn og i resten af byen.
- TMU inviteres til at deltage i workshop 1, 2 og 3.

Omfanget afklares i nedenstående dialogproces på baggrund af volumenstudier udarbejdet af Vilhelm Lauritzens Tegnesteue i samarbejde med en landskabsarkitekt.

I forløbet skal der tages stilling til forholdet til kommuneplanens rammebestemmelse om en bebyggelsesprocent på 150 for øen under ét fordelt på de enkelte underområder.

## **Politikernes kendskab til projektudviklings- og planproces**

Udvalgets orientering/deltagelse i processen påregnes at omfatte alle faser af lokalplanens udarbejdelse:

- TMU orienteres om proces og indhold (dette notat).
- TMU og ØU ved stillingtagen til startredegørelsen
- TMU, ØU og BR ved stillingtagen til lokalplanforslag
- TMU, ØU og BR ved endelig vedtagelse af lokalplan.

## **Hovedforløb**

*Orientering om rammer og proces december 2010 – januar 2011*

En redegørelse om planproces, borgerinddragelse samt overordnede rammer for disponering af området forelægges til politisk orientering primo 2011 forventeligt på TMU's møde den 24. januar.

*Program og dispositionsforslag samt borgerinddragelse februar - juni 2011.*

Der afholdes tre workshops med borgerinddragelse frem til startredegørelse, hvor også medlemmer fra udvalget er inviteret.

### **Workshop 01, medio februar 2011. FOKUS PÅ BYLIV/BYRUM**

I dialog med området bliver der peget på nye muligheder for byliv i området. Dialogen tager udgangspunkt i en erfaret viden fra bydelens dagligdag, en stedsanalyse udført af Københavns Kommune og visioner for fremtidens byliv ved vandet.

### **Workshop 02, start marts 2011. FOKUS PÅ BYRUM**

Med udgangspunkt i dialogen omkring det ønskede byliv udarbejdes der en række volumenstudier som antyder forskellige muligheder for byrum der kan tilbyde et unikt byliv til henholdsvis Christianshavn, Havnen og til det nye byggeri.

### **Workshop 03, medio april 2011. FOKUS PÅ BYGNING**

På denne workshop præsenteres resultaterne af de to indledende workshops med en foreslået bebyggelsesplan til videre dialog i forbindelse med startredegørelsen.

Herudover suppleres med scenarier for bebyggelses udtryk i forhold til stedets egenart, havnens skala og indarbejdelse af bæredygtighedstiltag.

Volumenstudierne og øvrige scenarier drøftes i workshopkene med deltagelse af borgere og særligt inviterede resourcepersoner og interessenter, herunder Nordatlantens Brygge. Bygherren er i samråd med Københavns Kommune ansvarlig for den konkrete udformning og tilrettelæggelse af borgerinddragelsen.

Workshopkene giver borgerne mulighed for at fremsætte forslag samt at diskutere områdets anvendelse og bebyggelse med udgangspunkt i

volumenstudierne for en bebyggelse mellem ca. 18.000 m<sup>2</sup> til 24.000 m<sup>2</sup> etageareal med tilhørende landskabsplan.

Program for anvendelse og bebyggelse præciseres efterfølgende med endeligt forslag til bebyggelse/landskab skal være sendt til forvaltningen ultimo april. Grundejeren vil blive orienteret om mulighederne for at indgå en frivillig udbygningsaftale med kommunen i henhold til planlovens § 21b.

Udarbejdelse af projektet følges nøje af **styregruppen**, som bedst muligt sikrer kommunens opbakning.

#### *Startredegerelse maj - juni 2011*

Der udarbejdes en startredegerelse til behandling i TMU den 20. juni. Startredegerelsen beskriver ovennævnte volumenstudier, der bl.a. angiver rammer for ejendommens anvendelse, tæthed (andel af øens fælles bebyggelsesprocent), højde og arkitektur m.v.

Startredegerelsen skal være med til at skabe politisk ejerskab. Følgegruppen/lokaludvalg får sendt startredegerelsen til høring/orientering - evt. ved et møde med forvaltningen - inden startredegerelsen forlægges for TMU.

#### *Lokalplanforslag september - oktober 2011*

Der udarbejdes et forslag til lokalplan evt. med tilhørende kommuneplantillæg til behandling i TMU den 14. november, ØU den 22. november og BR 1. december 2011.

*Offentlig høring af lokalplanforslag 20. december 2011- 20. februar 2012. Borgermøde om lokalplanforslaget påregnes afholdt i løbet af januar 2012.*

#### *Forberedelse af endelig vedtagelse marts – april 2012*

Behandling af høringssvar samt udarbejdelse af indstilling om endelig vedtagelse.

*Endelig vedtagelse af lokalplan TMU, ØU og BR juni 2012.*

*Bekendtgørelse juli 2012.*

### **Organisation**

Der nedsættes en **styregruppe** bestående af repræsentanter fra bygherre og Københavns Kommune. Styregruppens rolle er at tilrettelægge - og sikre fremdrift af - en proces, der skaber de bedste rammer for projektudvikling, udarbejdelse af plangrundlag samt inddragelse af politikere og offentligheden. Styregruppen fungerer desuden som et dialogforum mellem bygherre og kommune.

Fra bygherre deltager:



- Claus Skytte, NCC, m.fl..

Fra Københavns Kommune deltager:

- Ingvar Sejr Hansen, kontorchef, Økonomiforvaltningen
- Søren Nørgaard Madsen, byplanlægger, Økonomiforvaltningen
- Tina Saaby, stadsarkitekt, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Kim Spiegelberg, områdechef og projektejer, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Morten Wigh Felsen, specialkonsulent og projektleder, Teknik- og Miljøforvaltningen

Der nedsættes desuden en **ekstern følgegruppe** med deltagelse af byggeprojektets ejere og rådgivere, Nordatlantens Brygge/Slots- og Ejendomsstyrelsen, By & Havn, projektgruppen for lokalplanen og byrumsanalysen for stier og arealer mellem broerne (CBD) samt repræsentation fra Christianshavns Lokaludvalg og repræsentanter fra øvrige hovedinteressenter i området.

Desuden en **intern følgegruppe** med deltagelse af projektgruppen for stibroerne (CAU), CTR (fremtidig trafikstruktur, cykelruterne, m.v.), CPN (rekreative forhold) samt ØKF og KFF (idrætsanlæg mv.)

