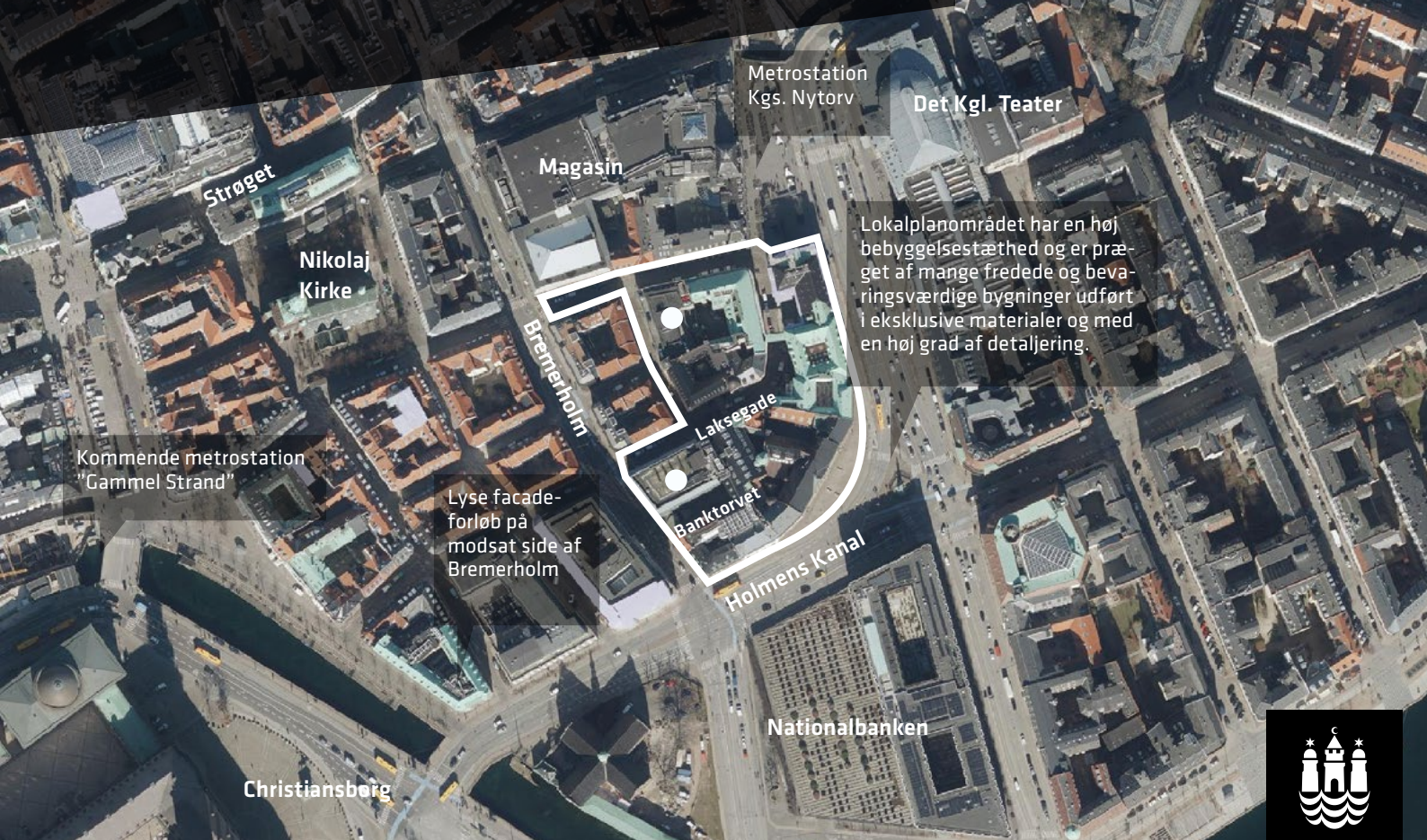


LAKSEGADE ØST

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Laksegade Øst med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Luftfoto af området. Projektområdet er vist med hvid linje. Med hvid prik er vist beliggenhed for hhv. nyere erhvervsbygning på Bremerholm 33, som ønskes ombygget, og parkeringshus i Asylgade 1, som erstattes af nybyggeri til boliger og detailhandel.

Projektet

Bygherre	Holmens Kanal Aps v. Capital Investment A/S
Arkitekt	Årstiderne Arkitekter
Hovedgreb	Området omdannes fra erhvervshovedsæde til blandet kvarter med boliger og erhverv og med restauranter og detailhandel i stueetagen
Eksisterende etageareal	ca. 40.000 m ² ekskl. kælderetager, forventes i store træk bibeholdt inkl. nedrivning og nybyggeri
Bebyggelsespct.	ca. 400
Parkering - cykler og biler	Bilparkering til detailhandel fastsættes til 1:100 og til boliger og erhverv efter konkret vurdering til 1:200. Cykelparkering fastsættes til 4:100 m ² og pladskrævende cykler 2:1000 m ² .

Området omkring den østlige del af Laksegade omdannes fra erhvervshovedsæde til blandet bykvarter med boliger og erhverv og med detailhandel i stueetagen, i forlængelse af det øvrige handelsliv i Indre By. En del bevaringsværdige bygninger ombygges til mere åbenhed i stueetagen, og et eksisterende p-hus nedlægges for at give plads til udadvendte funktioner og boliger. En eksisterende, nyere bankbygning ombygges med samme formål. Dele af områdets gader fredeliggøres for biltrafik, og kvarterets gader og byrum indrettes på ny for at skabe gode opholdsmuligheder. Der indrettes havede, begrønnede friarealer og private udendørs opholdsarealer til kvarterets kommende boliger. Der stilles krav om almene boliger i lokalplanen.

Baggrund

Danske Banks hovedkvarter ved Holmens Kanal og den østlige del af Laksegade er blevet solgt og forventes fraslyttet fra 2021. Ejendommens nye ejere ønsker at omdanne det relativt introverte område til et blandet bykvarter med butikker i stueetagen og boliger og erhverv på de øvre



etager. I forlængelse af handelslivet omkring Strøget og Kgs. Nytorv foreslås dele af Laksegade og Vingårdstræde, som løber langs sydsiden af Magasin, fredeliggjort for biler. Med respekt for de bevaringsværdige bygninger, som kvarteret er rigt på, åbnes stueetagerne i et vist omfang mod gaden med større vinduespartier og flere indgange for at fremme handelslivet og oplevelserne i gadeplan. Et eksisterende parkeringshus på hjørnet af Asylgade og Vingårdstræde fjernes for at give plads til nyt byggeri med udadvendte funktioner i stueetagen og boliger på de øvre etager. Parkering indrettes i kælder under byggeriet. Den eksisterende bankbygning mod Bremerholm ombygges med bl.a. publikumsorienterede stueetager og løsrives fra den bevaringsværdige nabobygning, og den tilhørende plads "Banktorvet", som derved forbindes til Laksegade og Asylgade, omlægges og integreres bedre i kvarteret.

Stedet

Området er mod vest, syd og øst afgrænset af Holmens Kanal og Bremerholm, som begge er relativt trafikerede. Mod nord grænser kvarteret op til stormagasinet Magasin og forpladsen hertil, med direkte adgang for fodgængere til både Kgs. Nytorv metrostation og Indre Bys strøgmiljø. Laksegade og Vingårdstræde, som forbinder kvarteret med Kgs. Nytorv, benyttes i dag af mange fodgængere som forbindelse til og fra metroen, og Vingårdstræde er desuden forbundet til kvarteret omkring Nikolaj Plads og videre til den kommende metrostation ved Gammel Strand. Kvarteret vurderes i kraft af sin placering og sin arkitektur at rumme et stort potentiale for omdannelse til et blandet kvarter med detailhandel i gadeplan, som et tillæg til Indre Bys eksisterende handelsliv.



Situationsplan over de fremtidige forhold, med eksempel på forslag til ombygning af Bremerholm 33, som løsrives fra nabohuset, og ny randbebyggelse i Asylgade 1, som erstatter eksisterende p-hus. Illustration: Årstiderne Arkitekter.



Visualisering af de fremtidige forhold i Laksegade set fra vest. T.h. ses eksempel på forslag til ombygning af stueetage til mere åbenhed mod gaden. Illustration: Årstiderne Arkitekter.

Egenart

Kvarteret rummer en række fredede bygninger og bygninger med høj bevaringsværdi, der stammer tilbage fra genopbygningen af København efter branden i 1795, og som repræsenterer det fineste af bygningskunsten i Danmark omkring år 1800. Kvarteret består mellem Laksegade og Holmens Kanal af en række karakterfulde bygninger, der fremstår med hver sin stærke identitet, men som volumenmæssigt smelter sammen til et hele. Mellem Laksegade og Vingårdstræde har bebyggelsen til dels karakter af en karrestruktur. Mod Holmens Kanal tegnes kvarteret tydeligt af det præsentable facadeforløb, mens forløbet langs Laksegade er kendetegnet ved gentagne skift og en rigdom i materialer og oplevelser i kraft af tårnbygninger, elaborerede indgangspartier, søjler, nicher i facadeforløbet og to meget særegne gangbroer, som forbinder bygningerne hen over Laksegade. Et fællestræk for kvarterets bygninger er en meget høj kvalitet i materialer, håndværk og detaljering. Langs Bremerholm er facaderne på den ældre del af bygningsmassen præget af lyse materialer.

Lokalplanområdet rummer, ud over bevaringsværdige, ældre bygninger, et parkeringshus i Asylgade og en bankbygning mod Bremerholm, begge fra sidste del af det. 20. århundrede og uden bevaringsværdi. Syd for bankbygningen mod Bremerholm ligger en mindre pladsdannelse, kaldet Banktorvet, som er resterne af Hummergade, der i sin tid blev nedlagt med opførelsen af Overformynderiet på modsat side af Bremerholm.

Mobilitet

Kvarteret er med sin placering direkte ved Kgs. Nytorv metrostation og busforbindelser på Kgs. Nytorv velbetjent af kollektiv trafik, ligesom den centrale placering i Indre By gør området attraktivt for cyklister og gående. Med projektet skabes der et sammenhængende forløb mellem metroforpladsen ved Kgs. Nytorv, Magasins forplads og lokalplanområdet, hvor dele af Laksegade og Vingårdstræde fredeliggøres for biltrafik og indrettes på fodgængernes

præmisser. Parkering til områdets nye anvendelser indrettes i kælder under den eksisterende bankbygning mod Bremerholm samt under et nyt byggeri, som skal erstatte p-huset i Asylgade. Levering af varer til lokalplanområdet og Magasin samt adgang til kvarterets parkeringskældre vil ske fra Bremerholm via Laksegade og Asylgade.

Mål og planer

Kommuneplan

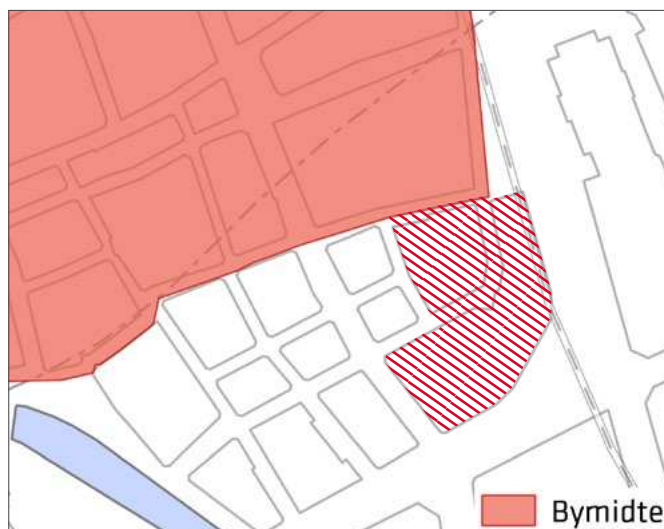
Lokalplanområdet er beliggende i Indre By i en S ramme – Serviceerhverv. Området er beliggende lige op ad den eksisterende City Bymidte i kommuneplanens detailhandelsstruktur.

Kommuneplantillæg

For at muliggøre projektet, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg der geografisk udvider Bymidte City rammen til at dække lokalplanområdet, uden der tillades yderligere butiksareal i bymidten.

Foreslået fremtidig detailhandelsramme City Bymidte

Ændret geografisk afgrænsning af City Bymidte, så projektområdet er omfattet af City Bymidte.



Forslag til ændret afsgrensning af Bymidte City. Den foreslåede udvidelse er markeret med rød skravering.

Snit gennem foreslået nybyggeri i Asylgade/Vingårdstræde, set fra Asylgade. Der opføres randbebyggelse med boliger fra 1. sal og op, med et bagvedliggende, hævet gårdrum for hele karréen. I stueetagen indrettes detailhandel. Bilparkering placeres i kælder under byggeriet. Illustration: Årstiderne Arkitekter.



Byliv

Den grundlæggende intention om at åbne det i dag meget introverte kvarter for byens handlende og gøre området til en attraktiv del af Københavns byliv stemmer godt overens med Fællesskab Københavns intention om, at københavnernes skal opholde sig mere i byens rum, ligesom introduktionen af mere blandet anvendelse, herunder boliger, vil bidrage med et mere varieret liv hen over døgnet.

Bæredygtighed

Ejendommen ønskes udviklet så CO₂- og energibesparende som muligt og med et godt indeklima. Der vil i videst muligt omfang blive benyttet naturlige byggematerialer med lang levetid og med høj genbrugsværdi. Den eksisterende brostensbelægning genanvendes i omlægningen af dele af Laksegade og Vingårdstræde.

Bynatur

Området foreslås bibeholdt som et overvejende urbant kvarter med brostensbelagte gader. I de offentlige rum foreslås enkelte træer omkring særlig Banktorvet og forpladsen mod Holmens Kanal. Gårdrum og øvrige friarealer foreslås begrønnet med enkelte mindre træer og klatrende vækster, i overensstemmelse med den grønne karakter, som præger en del af Indre Bys øvrige gårdrum.

Arkitektur

Området rummer en stor rigdom af bevaringsværdige og fredede bygninger, som skal respekteres i den forestående omdannelse. Ombygning af eksisterende bygninger skal ske med særlig omhu i materialevalg, håndværk og detaljering, og nybyggeri i området skal udføres med særlig omtanke for samspillet mellem nyt og eksisterende. Nyt byggeri i Asylgade opføres over stueetagen som randbebyggelse, hvorved der skabes et bagvedliggende hævet friareal for ejendommens kommende beboere. Det nye byggeris facade skal indgå i samspil med nabobygningernes arkitektur. Ombygning af bankbygningen mod Bremerholm og Banktorvet ved siden af kræver særlig opmærksomhed på at nå frem til et forslag, der med et nutidigt udtryk går i spænd med omgivelserne, idet udgangspunktet er en eksisterende bygning, som i sin tid ikke har taget meget hensyn til det historiske kvarter.

Forslag til nyt byggeri i
Asylgade 1, set fra Asylgade.
Illustration: Årstiderne
Arkitekter.



Sol, vind og skygge

Kvarterets høje tæthed nødvendiggør en særlig omhu med at få skabt gode sol- og lysforhold, særligt for boliger for og de tilknyttede friarealer.

Anbefalinger

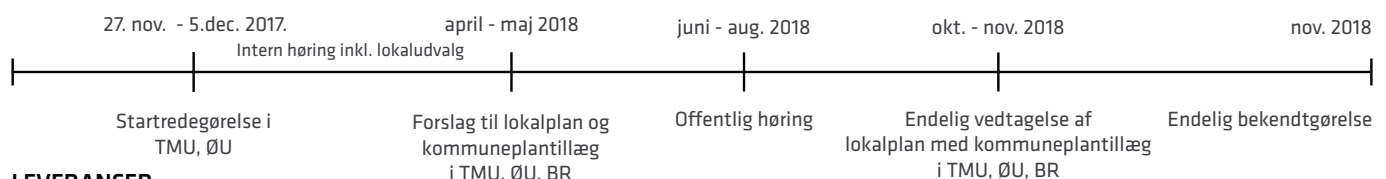
Forvaltningerne vil i det videre samarbejde med bygherre og rådgiver særligt fokusere på følgende forhold:

- Ændringer, der foretages i områdets bevaringsværdige bygninger, skal udføres med særlig omhu i materialevalg og detaljering samt med respekt for arkitekturens proportioner.
- Ved nybyggeri, som erstatter P-huset i Asylgade 1, og ved ombygning af Bremerholm 33 skal arkitekturen formes med respekt for kvarterets historiske kvaliteter og med særlig fokus på mødet med nabobygninger.
- Ved konvertering til boliger skal der etableres gode opholdsmuligheder i de tilknyttede friarealer og/eller private, udendørs opholdsarealer. Indbliksgener i boliger fra udendørs opholds- og fordelingsarealer skal begrænses, og der skal sikres gode dagslysforhold.
- Bylivet skal styrkes med åbning af stueetager og gode muligheder for ophold. Banktorvet og den ny passage til Laksegade skal tænkes sammen med en åbning af stueetagen i Bremerholm 33 og etablering af adgange til de omkringliggende bygninger.
- Grundet kvarterets høje bebyggelsestæthed og en forventet høj brugerintensitet i området skal der fokuseres særligt på at gøre cykelparkering let tilgængelig for beboere og besøgende og placere den, så den ikke hæmmer opholdskvaliteten i kvarteret.
- Der skal arbejdes særligt med at integrere bynatur og begrønning på Banktorvet og på de hævdede friarealer i området

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen