



Borgerrepræsentationen skal godkende offentliggørelse af forslag til lokalplan ”Kalkbrænderihavnsgade”, der vil muliggøre opførelse af en ny bygning til pakhus/opbevaringscenter på ca. 5.500 m² etageareal ved Kalkbrænderihavnsgade.

INDSTILLING OG BESLUTNING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at forslag til lokalplanforslag ”Kalkbrænderihavnsgade” (bilag 1) vedtages med henblik på offentliggørelse i to måneder, samt
2. at det foreslåede borgerdialogforløb (bilag 2) vedtages.

PROBLEMSTILLING

Teknik- og Miljøudvalget godkendte i møde den 10. oktober 2011 en startredegørelse for igangsætning af lokalplanforslag for at muliggøre opførelse af et pakhus/opbevaringsfunktion på ejendommen matr. nr. 943 Østervold Kvarter, København, Kalkbrænderihavnsgade 3. Byggeprojektet er fremsendt af Tetris A/S Ejendomsudvikling på vegne af grundejeren, Udviklingselskabet By & Havn I/S.

Grunden er ubebygget og rummer i dag private parkeringspladser på terræn. Parkeringspladserne indgår ikke som en del af parkeringsdækningen til et specifikt byggeri, og skal derfor ikke genskabes et andet sted.

Projektet forudsætter, at den gældende kommuneplanramme for området ændres fra tekniske anlæg (T1-område) til serviceerhverv (S2*-område) i forbindelse med Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af forslag til Kommuneplan 2011, som forventes at finde sted ultimo 2011.

LØSNING

Lokalplanforslaget (*bilag 1*) er udarbejdet på baggrund af et projekt fra tegnestuen Entasis der foreslår en pakhusbygning placeret midt på den kileformede grund.

Projektet indeholder ca. 5.475 m² etageareal samt 813 m² kælder. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 268. Den høje bebyggelsesprocent er begrundet i den helt konkrete anvendelse til opbevaringscenter, der kan indrettes med lav etagehøjde og derfor et større samlet etageareal, end byggeri med normale etagehøjder. Bygningen er 23 m høj og kommer til at fremtræde med skrå afskæringer og med facader i teglsten, cortenstål og begrønnet cortenstål. Flade tage og tage med lav taghældning skal begrønnes. Bygningen får en højde, tyngde og materialemæssig bearbejdning, så der sammen med den 25 m høje bygning, Dampfærgevej 3, på modsatte side af Kalkbrænderihavnsgade dannes en salgs byport/portmotiv ved ankomsten til bydelen

ved Amerika Plads og Nordhavnen. Bygningen, er udformet med karakter som et traditionelt pakhus i en moderne og nytænkt udformning.

Nord for bygningen indrettes et haveanlæg og der plantes træer dels langs baneterrænet dels langs Kalkbrænderihavnsgade. Syd for bygningen etableres parkeringspladser på terræn samt ladcykelparkeringspladser i et grønt område med beplantning.

Lokalplanen fastlægger et byggefelt, bygningshøjder, arkitektonisk udformning og materialevalg. Der er mulighed for etablering af solceller og solfangere. Parkeringsnormen for biler fastsættes til 1 parkeringsplads pr. 500 m² etageareal for funktionen som pakhus. Dertil kommer 6 cykelparkeringspladser til særligt pladskrævende cykler svarende til en parkeringsplads pr. 1.000 m² etageareal. Friarealprocenten vil være knap 12. Ud over anvendelsen til pakhus/opbevaringscenter er der mulighed for andre anvendelser i henhold til kommuneplanens rammer for serviceerhverv.

I Kommuneplan 2009 er ejendommen fastlagt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (T1-område).

Det aktuelle projektforslag forudsætter en bebyggelsesprocent på 270, og at der skal etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 500 m² etageareal. I forslag til Kommuneplan 2011 er den maksimale bebyggelsesprocent fastlagt til 230 og der er krav om 1 parkeringsplads pr. 400 m² etageareal. Realiseringen forudsætter, at der indarbejdes en ændring i forbindelse med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2011.

Tilgængelighedsvurdering

Tilgængelighedsvurdering fremgår af *bilag 2*. Der vurderes ikke umiddelbart at være forhold, der hindrer, at tilgængelighed sikres.

Intern høring

Indre By Lokaludvalg beder forvaltningen supplere med oplysninger til belysning af følgende:

- Hvilken trafikbelastning byggeriet vil afstedkomme lokalt på Kalkbrænderihavnsgade samt i Indre By generelt.
- Hvordan planen harmonerer med planer om citylogistik i Indre By.
- Vindforholdene idet det 23 meter høje byggeri ligger solitært og man forestiller sig, at byggeriet vil forstærke vindstyrken i nærområdet.
- Behovet for et lagerhotel på dette sted tæt på turistattraktioner og beboelse, men forholdsvis langt fra det overordnede vejnet.

Lokaludvalget mener desuden, at der skal stilles krav om ladcykelparkeringspladser samt let adgang for ladcykler.

Indre By lokaludvalg har annonceret om startredegørelsen i Østerbro Avis, Cityavisen, på Østerbro Lokaludvalgs hjemmeside samt deres egen hjemmeside og bedt borgere kommentere sagen. I høringsvaret har lokaludvalget i 6 punkter sammenfattet en konklusion ud fra de 42 kommentarer samt vedlagt udskrift af kommentarerne.

Østerbro Lokaludvalg er som udgangspunkt åbne over for at området bebygges og benyttes til pakhushus, da området er stærkt plaget af trafikstøj fra både banen og Kalkbrænderihavnsgade. Lokaludvalget mener, at højden på den planlagte bygning er problematisk og at bebyggelsesprocenten på 268 er i overkanten af hvad grunden kan bære, bl.a. set i forhold til toldkammerbygningen syd for lokalplanområdet og bebyggelsen i Søndre Frihavn. Lokaludvalget mener, at det meget massive indtryk i ringe grad opvejes af den planlagte beplantning og at bygningshøjden må reduceres og bebyggelsesprocenten nedsættes.

Københavns Museum har ingen bemærkninger til planforslaget.

Forvaltningen har følgende bemærkninger: Nybyggeriet vil erstatte eksisterende parkeringsareal. Trafikken til bebyggelsen forventes ikke at medføre væsentlige ændringer af trafikmønsteret for biltrafik til og fra lokalplanområdet. Derimod forventes en mindre forøgelse af cykeltrafikken til og fra området. Der forventes mellem 30 og 50 besøg pr. dag. I myldretiden forventes 4-5 besøg i timen. Det er forvaltningens erfaring at et opbevaringscenter ikke tiltrækker decideret tung trafik med lastbiler. De typiske brugere vil komme i personbil eller mindre varevogne.

Byggeriets højde er indenfor den generelle bygningshøjde i brokvartererne og erfaringsmæssigt giver det ikke særlige vindmæssige gener. Beplantningen og træer vil desuden have en skærmende effekt i forhold til vind. Det er væsentligt, at det bliver et spændende og kvalitativt byggeri, der passer til stedets særlige arkitektoniske karakter.

Et opbevaringscenter i byen vil dække et behov for lokal opbevaring tæt på borgerens hjem eller den erhvervsdrivendes virksomhed. Der frigøres dyre kvadratmeter i boligen eller virksomheden der vil kunne udnyttes effektivt til andre formål end opbevaring. Brugere vil kunne benytte faciliteterne som et ekstra pulterkammer og undgår lang transport til og fra et opbevaringscenter.

Borgerdialog

Borgerdialogforløbet omfatter bl.a. en hjemmeside for lokalplanforslaget og et borgermøde tilrettelagt som orientingsmøde (*bilag 3*).

Miljøvurdering

Forvaltningen vurderer, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af planforslaget. Planen muliggør ikke anlægsarbejder der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Miljøvurdering er vedlagt som *bilag 4*.

ØKONOMI

Lokalplanen og kommuneplanændringen medfører ikke i sig selv udgifter for kommunen.

VIDERE PROCES

Når lokalplanforslaget er vedtaget i Borgerrepræsentationen, gennemføres en offentlig høring i to måneder. Efter offentlighedsperioden fremlægges indstilling om endelig vedtagelse af lokalplanen for udvalgene og Borgerrepræsentationen. Endelig vedtagelse forventes at ske i 2. kvartal 2012. Det bemærkes, at den endelige vedtagelse af lokalplanen er afhængig af, at Kommuneplan 2011 vedtages.

Hjalte Aaberg

/Simon Kjær Hansen

Bilag

Bilag 1 – Forslag til lokalplan

Bilag 2 – Tilgængelighedsvurdering

Bilag 3 – Forslag til borgerdialogproces

Bilag 4 - Miljøvurdering