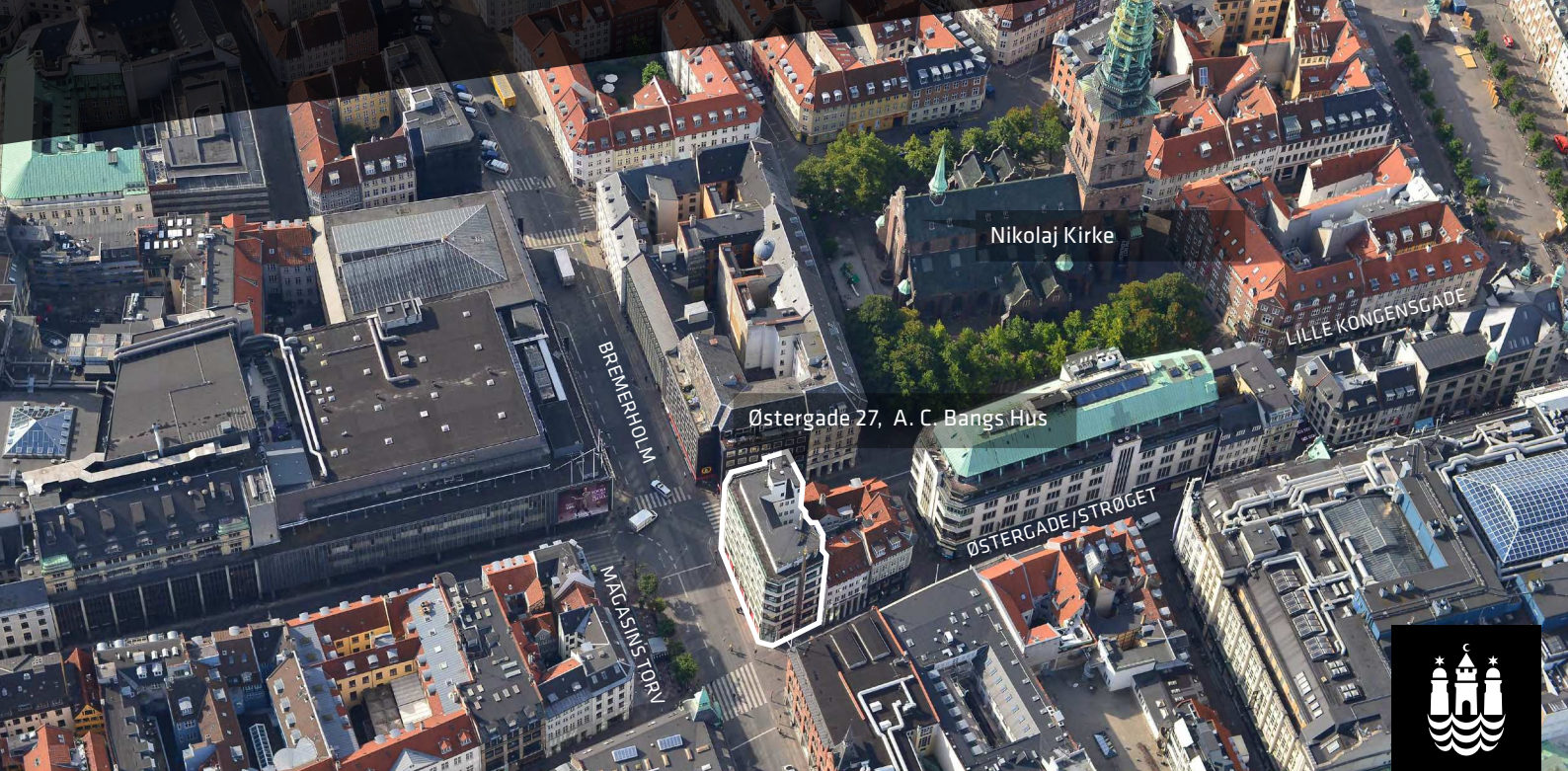


ØSTERGADE 27

Startredegåelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Østergade 27



Nikolaj Kirke

Østergade 27, A. C. Bangs Hus

LILLE KONGENSGADE

ØSTERGADE/STRØGET

BREMERHOLM

MAGASINSTORV



Skråfoto (2015) af Østergade 27 (A. C. Bangs Hus) og det omkringliggende område.

Projektet

Bygherre

Aage Bangs Fond

Arkitekt

Rønby.dk v. arkitekt Leif Rønby

Hovedgreb

Den eksisterende tagetage nedrives, og der opføres ny tagetage i to etager til to boliger. Ombygningen skal i udformning og materialevalg respektere den eksisterende bevaringsværdige bygning, A. C. Bangs Hus.

Etageareal

Etagearealet vil blive forøget med ca. 140 m², idet de eksisterende 162 m² tagetage nedrives, og der genopføres ca. 300 m² boligareal fordelt på to lejligheder.

Bebyggelsespct.

I henhold til Kommuneplan 2015 gælder en særlig ramme for Indre By og Christianshavn, som friholder området fra de standardiserede bygningsregulerende bestemmelser. Projektet skal vurderes individuelt. Bebyggelsesprocenten stiger fra 580 % til 625 %.

Parkering

P-normen i Kommuneplan 2015 er 1 p-plads pr. 150 m² boligetageareal. Der er en hensigtserklæring fra bygherre om, at der tilknyttes en parkeringsplads i Adelgade (p-hus) til hver af de to taglejligheder. Cykelparkering anlægges med 4 pladser pr. 100 m² boligetageareal. Den endelige placering og udformning af cykelparkeringen besluttet i dialog med bygherre.

Baggrund

Aage Bangs Fond ønsker at ombygge tagetagen på ejendommen Østergade 27, A. C. Bangs Hus fra erhverv til boliger. Den eksisterende tagetage skal fjernes og erstattes af to taglejligheder i to etager, som skal forme et nyt tag, der danner en passende afslutning på den underliggende funktisbygning. I tilknytning til omdannelsen af tagetagen ønskes det at forskønne gavlen mod Nikolaj Plads.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, men A. C. Bangs Husets bevaringsværdi, bygningens centrale placering i middelalderbyen samt det omkringliggende værdifulde byarkitektoniske udtryk forudsætter en lokalplan for gennemførelse af projektet. Lokalplanen omfatter alene ejendommen på Østergade 27.

Udover bestemmelser for den nye tagetage vil lokalplanen indeholde bevaringsbestemmelser for A. C. Bangs Hus. Bestemmelserne fra Strøggadelokalplanen skal indarbejdes i den nye lokalplan for at opretholde en aktiv butiksgade og bibeholde den æstetiske kvalitet i gadeforløbet.



Ill. 1 Huset er opført i jernbeton, og konstruktionen kan tydeligt aflæses i arkitekturen i form af veldefinerede horisontale linjer (Ill. Rönby.dk).



Ill. 2 Tagetagen er trukket tilbage, så huset opleves mindre og skygger mindre mod "Magasins Torv". (Ill. Rönby.dk)



Ill. 3 A. C. Bangs Husets vartegn, er en høj søjle med jagtgudinden Diana, der prøver at fange et lille pelsdyr.

Stedet

A.C. Bangs Hus ligger i kanten af middelalderbyen og omkranses af Østergade (Strøget), Bremerholm og Lille Kongensgade. Det høje hus fremtræder markant og danner væg mod den lille åbne plads "Magasins Torv". Hertil er bygningen placeret på et af de mest befærdede steder i Indre By, direkte op ad Magasin og Strøget.

Stueetagen og første salen benyttes i dag som tøjforretning med direkte indgang fra Strøget, mens den resterende del af huset anvendes til erhvervsformål.



Ill. 4 Bygningen er én af flere bygninger i området fra samme periode med samme materialer, farvevalg og stringens. Her ses A. C. Bangs Hus og funkisbygningen på Østergade 18 fra Lille Kongensgade.

Egenart

Området er karakteriseret af både ældre byhuse og nyere bebyggelser samt af små snoede gader og større mere markante gadeforløb, som medvirker til, at området opleves med stor variation. Nikolaj Kirke træder særligt frem som områdets pejlemærke. Kirketårnet er synligt fra forskellige steder i gadeplan omkring A. C. Bangs Hus, og husets nuværende bygningshøjde gør det muligt at se spidsen af tårnet henover tagetagens vandrette tagflade. Læs i øvrigt om egenart ved ill. 1-5.

A. C. Bangs Hus blev opført i perioden 1932-34 til pelsgrossist A. C. Bang. Det er en tidstypisk funkisejendom tegnet af arkitekten Bent Helweg-Møller.

Billedhuggeren Gerhard Henning har i 1933 udført den karaktergivende reklamesøjle "Pigen med pelsdyret", som strækker sig i hele husets højde og højere end tagetagen, som en markør i området.

Mobilitet

Området er stationsnært med Kongens Nytorv metrostation, samt den kommende metrostation på Gammel Strand. Området har en veludbygget cykelinfrastruktur og et sammenhængende fodgængernetværk, med gågaderne som de centrale årer, der binder området sammen med Nørreport Station og Rådhuspladsen.

Parkeringsmulighederne i området er yderst begrænsede, og det forventes, at der i lokalplanen vil fastlægges 2 p-pladser i overensstemmelse med kommuneplanen 2015, svarende til 1 plads pr. 150 m² boligetageareal. I kraft af boligbebyggelsen centrale placering i Indre By anses det som hensigtsmæssigt, hvis parkeringspladser ikke etableres i gadeplan. Bygherren har givet en hensigtserklæring om, at p-normen kan opfyldes gennem leje af parkeringspladser i Adelgade (P-hus).



Ill. 5 Husets bagside fremstår ubehandlet og markant som kontrast til den lille fredede ejendom på Lille Kongensgade 34.



Ill. 6 Udkast til bearbejdning af husets bagside. Der kan f.eks. arbejdes med opsætning af solceller. (Ill. Rönby.dk.)

Mål og planer

Kommuneplan

Lokalplanen udarbejdes i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. Området er udlagt til serviceerhverv, hvoraf indtil 50 procent af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager.

Området indgår ligeledes under de særlige bestemmelser for Indre By og Christianshavn, der bl.a. skal sikre, at ombygninger af bevaringsværdige bygninger skal ske gennem en lokalplanproces.

Ombygning af tagetagen til boligformål følger således kommuneplanens formål om, at omdanne særligt de øverste etager i Indre By til boliger. De særlige bestemmelser i Indre By gør, at området er friholdt fra de standardiserede rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og friarealprocent. Det enkelte projekt skal i stedet vurderes individuelt og særligt i forhold til indpassningen i den arkitektoniske kontekst.

Byliv

Lokalplanen vil give mulighed for etableringen af nye boliger i Indre By, som vil være med til at understøtte et aktivt byliv. Opretholdelsen og tilføjelsen af boliger i Indre By vil samtidigt fremme lokal forankring i bydelen.

Bæredygtighed

For at understøtte kommunens visioner om en bæredygtig udvikling af byen, vil der i den videre proces blive taget stilling til, om der kan opsættes solceller på den eksisterende bygning, og i hvilket omfang det vil være muligt at etablere grønne elementer på taget af A. C Bangs Hus.

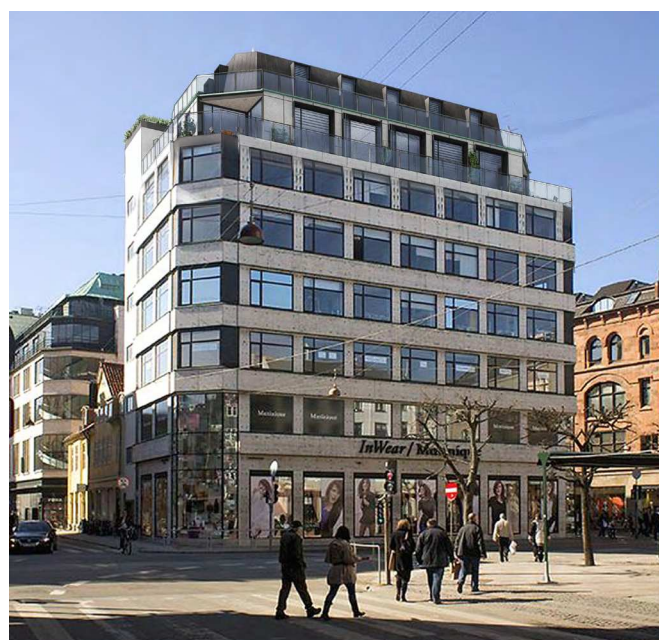
Arkitektur

Ombygningen skal tillægge arkitektonisk værdi til den eksisterende bevaringsværdige bygning samt omgivel-

serne ved skulpturelt af afslutte tagudformningen mod himmelen.

Herudover er det afgørende, at udformningen forholder sig til det omkringliggende miljø heriblandt skyggeforhold mod "Magasins Torv", fastholder de særlige sigtelinjer til Nikolajs Kirketårn, respekterer den fredede ejendom i Lille Kongensgade samt kunstværket Gerhard Hennings "Pigen med pelsdyret".

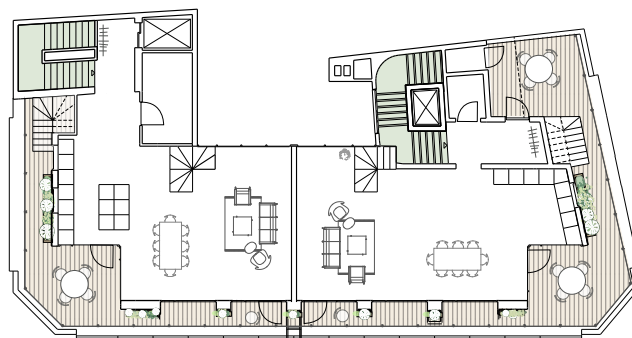
Ombygningen forholder sig foreløbigt til den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse mht. rytmen af placering af vinduer. Taget har et nutidigt arkitektonisk udtryk samtidigt med, at de nye bygningselementer er inspireret af den oprindelige funkisbyggestil. Se i øvrigt under anbefalinger.



Ill. 7 Visualisering af det foreslåede projekt set fra Magasins Torv (Ill. Rönby.dk.)



Visualisering af tagetagen set fra Lille Kirkestræde (Ill. Rönby.dk)



Plan af stueetagen i tagetagen (Ill. Rönby.dk)

Sol, vind og skygge

Lokalplanen vil give mulighed for at der tilføjes en ekstra etage på den eksisterende bygning, hvilket vil påvirke sol- og skyggeforholdene i det omkringliggende område heriblandt gården samt Magasins Torv, der benyttes som opholdssted med udeservering.

Lokalplanen vil derfor indeholde krav om, at de øverste etager skal være tilbagetrukket for at mindske ændringer i sol- og skyggeforhold i området.

Anbefalinger

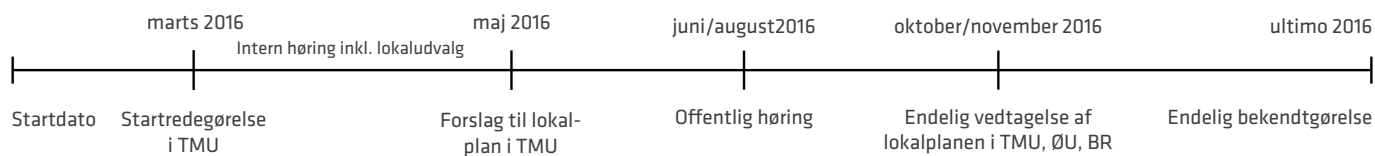
Forvaltningen anbefaler lokalplanforslaget, idet der i det videre arbejde bl.a. skal videreudvikles på følgende forhold:

Tagetagens påvirkning på omgivelserne

- Sigtelinjer mod Nikolaj Kirkes Kirketårn og skyggeforhold på "Magasin Torv" må ikke forringes nævneværdigt, hvilket bl.a. kan ske ved yderligere tilbagetrækning af tagetagen.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger



Den endelige udformning af tagetagen

- Tagetagen skal lukkes i hjørnerne, og den øverste tagetage skal trækkes yderligere tilbage og udføres i et formsprog og farve- og materialeforståelse, som passer med den eksisterende bevaringsværdige bygning.

Kunstværket 'Pigen med pelsdyret'

- Skal bevares.

Gavludsmykningen

- Skal vurderes ud fra et konkret forslag.

Lys og skyggeforhold

- Generelt.