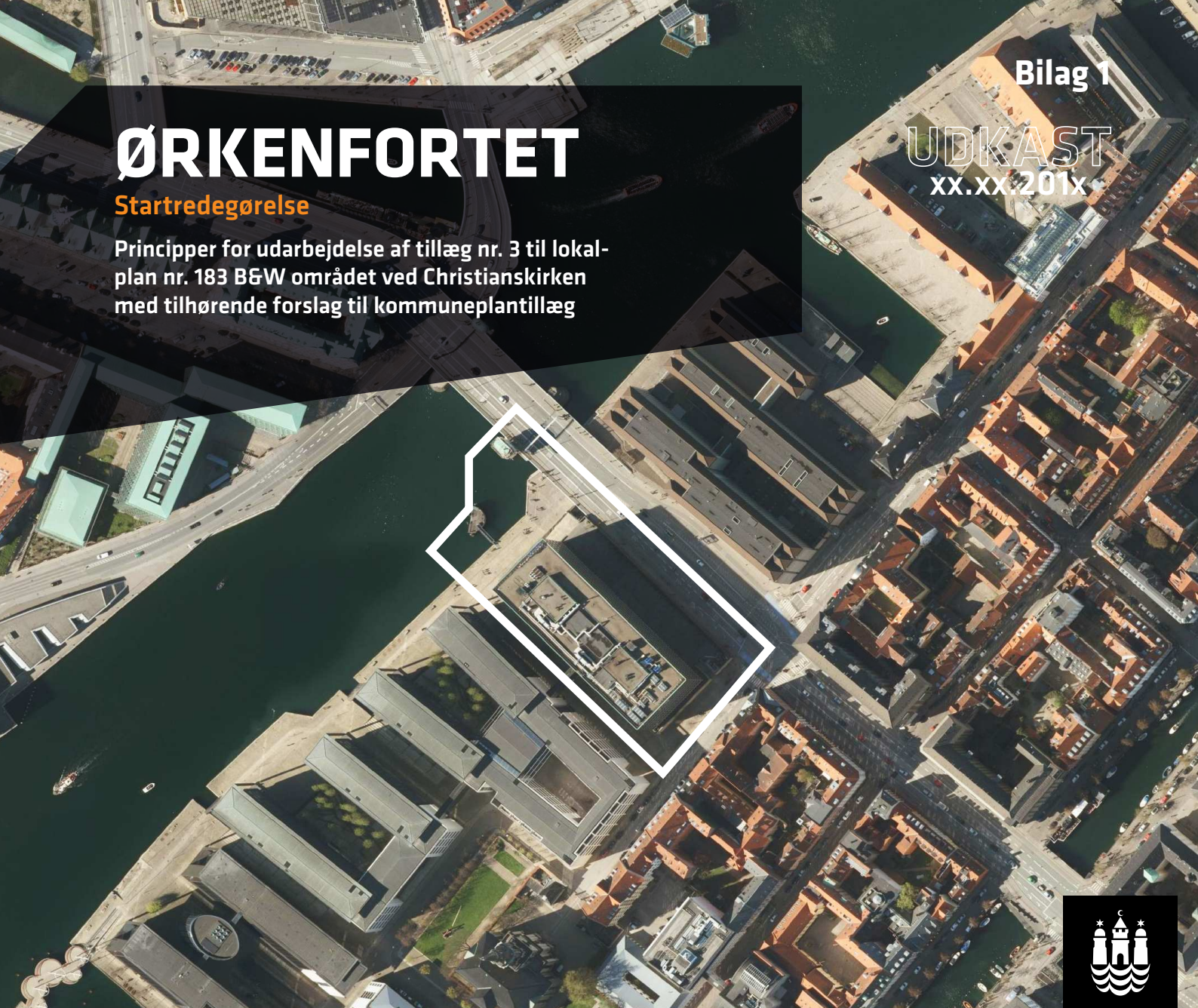


ØRKENFORTET

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 B&W området ved Christianskirken med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Luftfoto over området

Projektet

Bygherre	ATP Ejendomme
Arkitekt	Henning Larsen Architekts
Hovedgreb	Transformation af kontorbygning til hotel ved indretning og udvidelse i base og tag.
Etageareal	28.290 m ²
Bebyggelsespct.	456
Parkering - cykler og biler	1 plads pr. 200 m ² etageareal 4 pladser pr. 100 m ² etageareal

ATP ejendomme ønsker, at omdanne Ørkenfortet til hotel. Transformationen omfatter, ud over indre ombygninger, to nye hovedelementer: om- og udbygning af basen samt en ny tagetage.

Basen åbnes op med flere udadvendte funktioner. Derved brydes det eksisterende bastante volumen og stueetagen som helhed gøres mere offentlig tilgængelig. På hjørnet mellem Torvegade og Strandgade etableres areal til én eller flere butikker. Langs Torvegade placeres hotellets 'ball room', restaurant og bar, sidstnævnte vil være offentlig tilgængelig.

Cirkelbroen syd for Christiansbro har givet ny dynamik langs inderhavnsens østlige promenade. Den planlagte trappeforbindelse ved Knippelsbro, mellem promenade og Torvegade, vil supplere bevægelsesmuligheder ved sammenbindingen af niveauerne. Endelig planlægges en udadvendt aktivitet, som fx spisested ved basens sydvestlige hjørne, umiddelbart over for havnebussens stoppested.

Stedet

Indre By og Christianshavn er Københavns centrum med høj koncentration af butikker, café- og restaurationsmiljøer, kulturinstitutioner og utallige turistattraktioner. Bydelen tiltrækker og bruges derfor af alle, herunder mange turister. Bydelen rummer desuden nogle af byens mest besøgte byrum. Sammenhængen for fodgængere, cyklister og kollektiv trafik har også været i fokus, senest med åbning af Inderhavnsbroen og Havneringen. Herudover er der de senere år bl.a. opført en række nye bebyggelser især i centrum og langs havnen.

Lokalplantillægsområdet ligger på Christianshavn og er en del af Christiansbro. Det tidligere B&W område blev i 90'erne omdannet til boliger og erhverv, herunder domicil for Nordea.

Egenart

Indre by og Christianshavn er en tæt og urban bydel med stor forskellighed og mange kulturhistoriske og arkitektoniske værdier. De afspejler, at områderne i århundreder har været landets og byens magtcentrum og center for militær, handel og kultur.

Christianshavns havnefront er præget af vinkelrette indskæringer i form af kanaler og dokanlæg. Bebyggelsen langs havnefronten følger de rette vinkler og er overvejende opført som tværliggende bygninger mellem Strandgade og havneløbet og udformet med markante gavle. Bebyggelsesformen er historisk betinget i den oprindelige anvendelse som værftsområde og handelspladser for bagvedliggende købmandsgårde. Bassiner og dokanlæg er blevet sløffet for at give plads til ny bebyggelse, og ældre pakhuse er afløst af ny kontorhusbebyggelse, men placementsprincippet er blevet fastholdt. Bebyggelsen afgrænser vel proportionerede pladser og havnebassiner.

Torvegade fungerer som hovedgaden på Christianshavn og forbinder bydelen med Indre By og Amager. Dens nuværende udseende fik gade med anlæggelse af Knippelsbro i 1937. I tilknytning til broen eksproprierede kommunen alle grunde på hver side af gade, og udskrev en

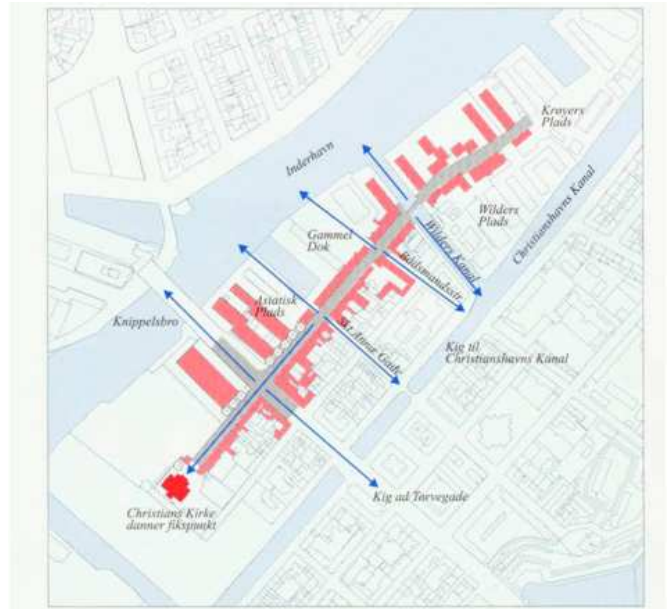


Illustration fra bydelsatlas

konkurrence om en moderne bebyggelse, der skulle flankere broen. Arkitekten Palle Sunenson vandt konkurrencen. Hans idé var at opdele husrækkerne i to brede tårnagtige bygninger, der sammen med broen kunne danne en slagt portal ud mod havnen. Det var tænkt som en boligbebyggelse, men blev solgt til B&W, der opførte Ørkenfortet i 1962.

Strandgades anlæg stammer fra Christians den 4. IV oprindelige plan og var udnævnte til en af de vigtigste gader på Christianshavn, idet den havde den herlighedsværdi at have direkte adgang til havnen. Bygningerne på den østlige side af Strandgade består således af en række renæssancehuse bestående af store købmandsgårde. Arealerne foran gårdene mod vandet var tænkt som oplagspladser og beddinge. Bygningerne på denne side blev opført som stokbebyggelse placeret vinkelret på gaden, følgende beddingernes og dokkernes retning. Man ser derfor to forskellige bebyggelsesmønstre mødes, det regulerede karremønster med facadeflugt på langs af Strandgade og den gavlvendte bebyggelse vinkelret på gaden. På den østlige side fine renæssancehuse og på de vestlige side bebyggelse



Visualisering fra Inderhavnen



Visualisering fra Torvegade v. Christianshavns Torv

opført over mange hundrede år.

I den store skala danner Ørkenfortet, sammen med Udenrigsministeriet nord for Torvegade, et portmotiv over havnen til Christianshavn. Dette samlede motiv forstærkes af disse to bygningers indbyrdes afstand og af deres størrelser og proportioner, som afviger tydeligt fra de omkringliggende gavlhuse langs havnen. Bygningen er ligeledes en repræsentant for bygninger opført før 2000'erne og bidrager til en bygningsmæssig mangfoldighed.

Bygningen er opført i perioden 1957 til 1962 og er opført som administrations bygning for B&W. Det er den eneste bygning i Inder havnen, som er bevaret fra B&W. Bygningen er tegnet af Palle Suenson og Kampsax. Hele bygningen er udført i pladsstøbt beton og tynde forpladser og er en repræsentat for den byggetekniske viden og håndværksmæssige kunen før elementbyggeriet blev dominerende. Siden 1980 har bygning været anvendt til bankvirksomhed.

Mobilitet

Adgang til Ørkenfortet sker fra Strandgade via Knippelsbrogade. Området er særdeles godt betjent af kollektiv trafik i form af Metro i en afstand af 200 m samt busser og havnebus. Cykelforbindelserne er rigtig gode med en beliggenhed på Havneringen.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

Kommuneplan 2015 udlægger området til serviceerhverv (S2). Den maksimale bebyggelsesprocent er 150 og den maksimale bygningshøjde er 24 meter. Friarealerne for hhv. boliger og erhverv skal udgøre mindst 40 pct. og 10 pct. af etagearealet. Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen 1 pr. 150 m² etageareal, der dog efter konkret vurdering kan ændres til mellem 1 plads pr 200 m² og 1 plads pr. 100 m².

Kommuneplantillæg

Den eksisterende bygning har allerede i dag en bebyggelsesprocent på 388 % samt en højde på 29 meter. Kommu-



Foto og illustration af Strandgade med Christianskirken som point du vue og med udenrigsministeriet, Ørkenfortet og Nordeas hovedadgang til højre og bl.a. 'den rohske gård' rennæssancehus fra 1680.



Ørkenfortet set fra krydset mellem Strandgade og Torvegade

neplanrammen foreslås ændret til serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 460 samt en maksimal bygningshøjde på 33 m (S3*).

Byliv

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen. Projektet vil bidrage med en bedre tilgængelighed mellem havnepromenaden og bydeles hovedgade samt skabe bedre forbindelse mellem ude og inde ved at åbne den nu lukkede base.

Klima, Bynatur og træpolitik

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamentter til at bruge grønne elementer på nye måder. På taget indrettes friarealer til bebyggelsen.

Arkitektur

Arkitektur for mennesker er Københavns arkitekturpolitik. Udvikling af København skal respektere de eksisterende kulturværdier ved at bevare, føje til og transformere. Udvikling af Ørkenfortet handler om at transformere en bygning skabt til at være en del af B&W's industribebyggelse og med klarer referencer til den bebyggelse, der indtil 90'erne udgjorde fabriksbebyggelsen på Christiansbro til at overgå til bankverden og nu hotelvirksomhed med de tilføjelser, der i løbet af årene er sket.





Luftperspektiv

Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal arbejdes videre med særligt fokus følgende forhold:

Egenart

Det karakteristiske gavlmotiv for bebyggelsen langs havneløbet på Christianshavn skal fastholdes.

Bebyggelse

- Ørkenfortets bevaringsværdi som kulturarv vil blive undersøgt nærmere i forbindelse med lokalplanforslaget.
- Ved tilføjelse af ny tagetage og transformation af Ørkenfortets base, skal der tages hensyn til gaderummet i Strandgade, herunder en tilbagerykning af tagetagen, samt hvor langt basen skyder sig ud i gaderummet.

Byrum

- Byrummet i Strandgade skal belyses nærmere, herunder relationen mellem de fredede renæssancehuse og Ørkenfortet.
- Den nye base skal understøtte interaktion og publikumsorienterede anvendelse mod havnepromenaden Torvegade og Strandgade.

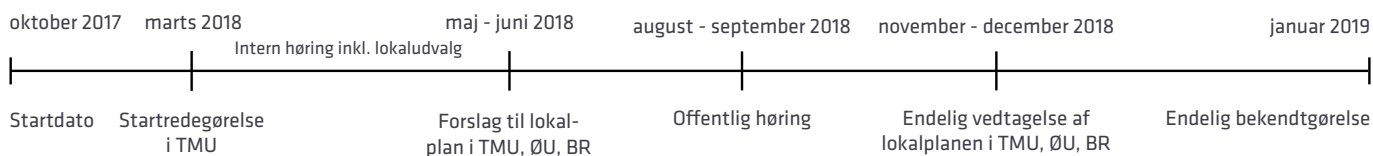
Bynatur

- Den nærmere udformning af taghaver og beplantning samt udformning af ubebyggede arealer på terræn, skal afklares nærmere i lokalplanforslaget med udgangspunkt i strategien for Bynatur. Eksisterende beplantning forudsættes bevaret.
- Adgangsforholdene mellem havnepromenaden og den fredede Knippelsbro skal undersøges i samarbejde med Kulturstyrelsen.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: XX uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen