

TEGLVÆRKSHAVNEN

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 7 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen



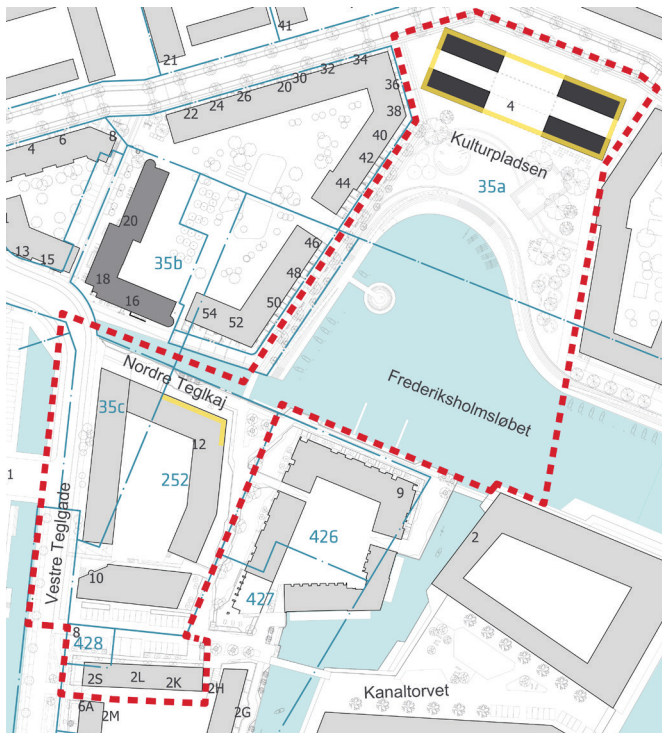
Lokalplantillægsområdet er vist med stiplet og eksisterende lokalplan (tillæg 4) er vist med optrukket strek

Projektet

Bygherre	Nordea Ejendomme og Tegholm ApS/FB Gruppen
Arkitekt	DesignGroup Architects/C.F. Møller og Arkitema
Hovedgreb	Kulturpladsen som offentligt byrum, karréstruktur og bymæssighed under- streges.
Etageareal	Ca. 23.200 m ²
Bebyggelsespct.	150
Parkering - cykler og biler	Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m ² etageareal. For ungdomsboliger i størrelsesordenen 1 plads pr. 300 m ² .

Baggrund

Lokalplantillægsområdet er beliggende i byudviklingsområdet Sydhavnen, som skal udvikles med boliger, kultur og serviceerhverv. Tillægsområdet omfatter et delområde i det område, der er omfattet af tillæg 4 til lokalplan 310 'Teglværkshavnen'. Heri er fastlagt, at ca. 2.500 m² af Pladehallen skal bevares og anvendes til kulturelle formål, såsom markedshal, loppemarked eller andre aktiviteter. Nordea Ejendomme ønsker at ændre anvendelsen for Pladehallen fra kulturelle formål til boliger samt udadvendte funktioner i stueetagen, da det ikke har været muligt at aktivere bygningen indenfor de eksisterende planrammer. Pladehallens karakteristiske gitterspærkonstruktion bevares som ramme om bygningen, der opføres i 3 etager. Konstruktionen skal fungere som et markant vidnesbyrd om områdets historie og skal samtidig fungere som et skærmende lag for de fælles terrasser, der etableres på taget med begrønninger, overdækninger, solceller eller lignende tiltag. Der foreslås offentlig passage gennem bygningen med forbindelse til Kulturpladsen.



Forslag til ny situationsplan. Gul signatur markerer udadvendte funktioner i stueetagen. ARKITEMA og DesignGroup Architects

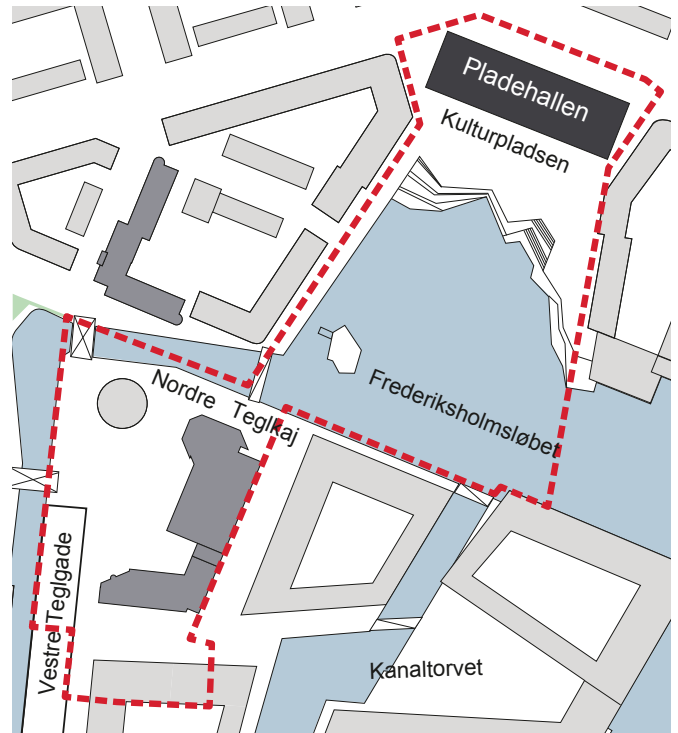
Etagearealet i 'Pladehallen' er på ca. 4.700 m². Heraf er ca. 4.000 m² boliger. I projektet indgår også udformning af Kulturpladsen som offentligt byrum. 'Kulturpladsen' er også med tillæg 4 til lokalplan 310 planlagt som en central, sydvendt plads med kultur som det bærende tema.

Tegholmen Aps/FB Gruppen og Nordea Ejendomme har udarbejdet et fælles projekt for boligbebyggelse på matrikel 252, Kongens Enghave og del af matrikel 35a Kongens Enghave. I eksisterende lokalplan (tillæg 4 til lokalplan 310) er den eksisterende bygning på matriklen indarbejdet i bebyggelsesplanen. Herudover gives med eksisterende lokalplan mulighed for en bygning på 9-10 etager med anvendelse til serviceerhverv og/eller P-hus.

Nyt projekt indeholder boliger og ungdomsboliger i den sydlige del af bebyggelsen og understøtter den karréstruktur, som med den gældende lokalplan er fastlagt for de omgivende områder. Bebyggelsen ved Vestre Teglgade kan



Visualisering af nyt forslag til Pladehallen og Kulturplads. DesignGroup Architects



Situationsplan i tillæg 4 til lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen.

på det højeste punkt mod Nordre Teglkaj etableres i 8 etager med en bygningshøjde på maksimalt 29 meter. For den øvrige del af bebyggelsen tillades højder på maksimalt 5-7 etager med en maksimal bygningshøjde på 19-26 meter. Der er i forbindelse med fastsættelse af bygningshøjde lagt vægt på sol- og skyggeforhold for den modsatte side af kanalen.

En del af stueetagen mod Nordre Teglkaj og en mindre plads på hjørnet mod 'kvarterstrøget' øst for bygningen forberedes til udadvendte funktioner. Den foreslåede bebyggelse ved Vestre Teglgade er på ca. 18.000 m². Heraf er ca. 3.700 m² ungdomsboliger. I projektet ønskes dele af den eksisterende bygning genanvendt. Endvidere ønskes anvendelsesændring til boliger for ca. 800 m² af ejendommen Vestre Teglgade 8, der på det pågældende sted er udlagt til serviceerhverv og/eller p-huse. Bebyggelsesprocenten for området ændres ikke.



Visualisering af Pladehallen og Kulturpladsen i eksisterende lokalplan - tillæg 4 til lokalplan 310

KP-ramme for området: C2*

Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	33 m
Friarealpct. boliger	40
Friarealpct. ungdomsboliger	30
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	I størrelsesordenen og højst 1 pr. 200 m ²
Parkeringsdækning ungdomsboliger	1 pr. 300m ²
Detailhandel	Enkeltstående butikker der betjener nærområdet
Særlige bestemmelser	Boligandel skal udgøre mindst 50 pct. af det samlede etageareal.

Stedet

Det foreslåede lokalplantillægsområde er omfattet af lokalplan 310 'Teglværkshavnen' samt tillæg 4 til denne lokalplan. Området er en del af det store byudviklingsområde 'Sydhavn', der er under udbygning. Bydelen er Kgs. Enghave. Store dele af byudviklingsområdet er i dag ryddet og klar til en udbygning. Andre steder findes intakte bygninger, der i flere tilfælde er misligholdt og forudsættes nedrevet, mens andre er moderne bygninger, der forudsættes bibeholdt og er indarbejdet i den samlede bebyggelsesplan i tillæg 4 til lokalplanen.

Lokalplantillægsområdet består af den tidligere 'Pladehal' samt den med tillæg 4 planlagte 'Kulturplads', der skal være det centrale torv, som kan medvirke til at integrere bydelen i den samlede bystruktur. Endvidere indgår matrikel 252 og del af matrikel 35a, begge Kongens Enghave i lokalplantillægsområdet. Området afgrænses mod vest af Vestre Teglgade og mod øst af Belvederekanalen. Nord for området udgør Vasbygade/Centrumforbindelsen en fysisk barriere i forhold til det nord for liggende baneareal. Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger i området, men en del af bygningen 'Pladehallen' er i tillæg 4 til lokalplan 310 foreslået bevaret.



Nyt forslag til bebyggelse på matrikel 252 og 35a

Fakta

Eksisterende mulighed for erhverv/p-hus, ca.	10.800 m ²
Forslag til ny mulighed for udadvendt serviceerhverv, ca.	700 m ²
Eksisterende mulighed for bolig, ca.	0 m ²
Forslag til ny mulighed for bolig, ca.	22.500 m ²
Samlet bruttoetageareal, ca.	23.200 m ²
Bebyggelsespct.	150

Egenart

I tillægsområdet udgør 'Pladehallen' det væsentligste spor fra områdets industrielle historie. Hallen fremstår i dag nedslidt. I projektet foreslås strukturelle elementer fra hallen genanvendt.

Bygningen Vestre Teglgade 10-12 er opført i 1998 - 2000 som kontorbygning med et rustikt facadeudtryk i malede stålplader.

Centralt i tillægsområdet udgør Frederiksholmsløbet som en bred kanal en væsentlig herlighedsværdi og et naturligt rekreativt omdrejningspunkt for områdets fremtidige anvendelse.

Mobilitet

Vestre Teglgade vil, når området er færdigudbygget, udgøre en vigtig forbindelse til Vasbygade nord for området. Parkering for bebyggelsen ved Vestre Teglgade placeres fortrinsvis under terræn i hævede gårdrum. Parkering til Pladehallens boliger er håndteret i Parkeringshus fastlagt med tillæg 5 til lokalplan 310 'Teglværkshavnen'.

'Havneringen', der skal udgøre en oplevelsesrig cykelrute rundt om havnen fra Nyhavn i nord til Slusen i syd vil få forløb gennem området. Det forudsættes, at der findes en midlertidig rute for Havneringen, mens området udbygges.

Folketinget og Borgerrepræsentationen har vedtaget, at der skal anlægges metro til Sydhavnen. Lokalplanområdet vil blive bejnt af kommende metrostation på Enghave Brygge ved Frederiksholmsløbet.



Eksisterende bygning på matrikel 252/Vestre Teglgade 10-12, der forudsættes delvist nedrevet med tillæg 7.

Mål og planer

Kommuneplan

København oplever en stærk befolkningsvækst. Ifølge Kommuneplanstrategi 2014 vil der i 2025 være 670.000 københavnere. Det er 100.000 flere end i 2014 og en stigning på 33 % set over 20 år.

Sydhavnen er i Kommuneplan 2011 udpeget som handlingsplanområde, hvilket betyder, at der skal være fokus på, at Sydhavnen skal gøres færdig og udvikles med boliger, kultur og serviceerhverv og dermed medvirke til at gøre plads til de mange nye københavnere.

Projektet understøtter visionen i Kommuneplan 2011 om, at København skal være en grøn by med aktive grønne områder og små fredelige åndehuller, der dagligt er med til at give københavnernes værdifulde oplevelser.

I Kommuneplanstrategi 2014 fremhæves ligeledes behov for nye boliger i København i alle prisklasser, herunder ungdomsboliger.

Byliv

Med lokalplantillægget fastlægges Kulturpladsen som offentligt, aktivt byrum i integration med Pladehallen. Kulturpladsen foreslås udformet med boldbane, legeplads, plads til midlertidige aktiviteter, opholdsmuligheder og andre aktiviteter, som vil appellere til flere grupper og derved bidrage til visionen om mere byliv for alle. Mod Frederiksholmsløbet etableres en bred træbrygge, som giver mulighed for ophold og adgang til vandet. Træbryggen anlægges som et svunget element med ramper, som gør det muligt at bevæge sig fra den ene til den anden side i en ubrudt bevægelse. De mange trapper giver mulighed for at komme ned til vandet, og store trin inviterer til ophold. Der etableres en visuel og fysisk forbindelse for fodgængere igennem Pladehallen samt et sammenhængende promenadeforløb langs Frederiksholmsløbet og Kulturpladsen. Langs kajen nord for bebyggelse ved Vestre Teglgade etableres ligeledes en promenade med opholdsmuligheder langs kajkanten. Der etableres udadvendte funktioner i Pladehallens stueetage samt i stueetagen mod Nordre Teglkaj.

Dette bidrager samlet set til visionerne Københavns Kommunes strategi 'Metropol for mennesker' om 'Mere byliv for alle', 'flere går mere' samt 'flere bliver længere'.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆL



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Bæredygtighed

Kravene fastlagt i tillæg 4 og 5 til lokalplan 310 Teglværkshavnen fastholdes i tillægget. Ny bebyggelse skal således udføres sådan, at den kan klassificeres som lavenergiklasse 1. Det etableres grønne tage og solceller på 'Pladehallen'.

Arkitektur

Projektet bidrager til færdiggørelsen af området som vand- og kanalby samt til karréstrukturen i området. Med genanvendelse af elementer fra Pladehallen fortælles områdets industrielle historie.

Andre planer

Lokalplan 310 'Teglværkshavnen' med tillæg 4 og 5 er gældende for området.

I Kgs. Enghave Bydelsplan nævnes Pladehallen som mulig placering af kulturelle aktiviteter i bydelen.

Sol, vind og skygge

Der er udarbejdet skyggediagrammer for bebyggelsen ved Vestre Teglgade. Disse viser, at kajen og bebyggelsen nord for kun i mindre grad vil blive generet af skygge fra bebyggelsen.

Anbefalinger

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

- Udformning af Kulturpladsen som offentligt byrum, som understøtter byliv
- Adgang til vandet, kajkant og promenader - Udformning af Nordre Teglkaj og mindre plads ved denne.
- Understøttelse af Frederiksholmsløbet som byrum / 'vandflade', eks. ved placering af træbrygger.
- Fortælling af områdets industrielle historie, eks. ved indarbejdelse af strukturelle elementer fra Pladehallen og andre historiske spor i ny bebyggelse og overflader.
- Arkitektoniske løsninger, der understøtter den planlagte karréstruktur og sammenhængende bymæssighed i området
- Udformning af kantzoner
- Lokalt ejerskab til Kulturpladsen gennem dialog med lokaludvalg