

ELVÆRKSGRUNDEN

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375 Elværksgrunden



Dronningegården fra 1958 med markant grønt gårdrum

Kongens Have

Kontorbyggeri fra 2016, Turbinhuset, med butikker og frokostrestaurant i stueetagen

Wakeup Hotel fra 2014 med morgenmadsrestaurant og have bag bygningen

Kongens Nytorv



Luftfoto af kvarteret med lokalplan nr. 375 Elværksgrunden vist med hvid linje og tillægsområdet med hvid punkteret linje.

Projektet

Bygherre	Arp Hansen Hotel Group
Arkitekt	Kim Utzon Arkitekter
Hovedgreb	Der ønskes etableret et hotel på adressen Borberggade 13 / Adelgade 16. Nybyggeriet vil være en videreførelse af teglstensbyggeriet som hotellet i Borberggade 9 - 11. Passagen mellem Borberggade og Adelgade søges begrønnet. En del af p-pladserne i det eksisterende parkeringshus nedlægges, idet der dog fortsat er p-pladser til nybyggeriet og til tinglyste byggepladser, som hører til andre byggerier i kvarteret. I stueetagen mod Adelgade ønskes indrettet en mindre restaurant med indgang fra hjørnet i syd, således at der skabes en sammenhæng med den eksisterende pladsdannelse.
Etageareal	Nybyggeri 5.415 m ² Samlet for grunden 10.484 m ²
Bebyggelsespct.	382

Parkering
- biler og cykler

Biler
Serviceerhverv: 1 p-plads pr. 150 m²
Butikker: 1 p-plads pr. 100 m²

Cykler
Serviceerhverv: 4 p-pladser pr. 100 m²
Arbejdspladser generelt: 4 p-pladser pr. 100 m²
Butikker: 4 p-pladser pr. 100 m²

Pladskrævende cykler
Arbejdspladser og butikker:
2 p-pladser pr. 1.000 m²

Baggrund

Arp Hansen Hotel Group ønsker at etablere et hotel, hvor et nuværende p-hus er placeret. Arp Hansen har i forvejen to hoteller i Borberggade. Borberggade 9 - 11 og forhuset i Borberggade 13. Hotellerne er velbesøgte og har en belægningsprocent på 80, hvilket svarer til fuld udlejning af værelserne. Det overordnede ønske er at bygge videre på de gode erfaringer med smukke, velbeliggende og

forholdsvis billige hoteller i området. Hotellet vil løfte kvarteret arkitektonisk og styrke bylivet, idet der etableres restaurant i stueetagen mod Adelgade. Størstedelen af p-huset rives ned og resten ombygges.

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet	10.484 m ²
Stueetage	225 m ²
Etage 1.-5 + penthouse (nybyg).	5.415 m ²
Forhus mod Borbergade	5.069 m ²
Samlet bruttoetageareal	10.484 m ²
Bebyggelsesprocent	382
Friarealprocent	10

Området er i Kommuneplan 15 friholdt for standardiserede bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, bygningshøjde og friarealprocent



Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375 Elværksgrunden vist med hvid linje, er afgrænset af matr. nr. 650, mod nord, Borbergade mod øst, matr. nr. 714, 626d og 626b mod syd og Adelgade mod vest.



Kig mod Adelgade fra gården i det aktuelle lokalplanområde. Skellet mod Dronningegården ses til højre i billedet.

Stedet

Området omfatter ejendommen, der strækker sig fra Borbergade 13 til Adelgade 16. Borbergade har et bredt

tracé, og fremstår som et stort, harmonisk byrum med træbeplantning. Adelgade er præget af større ejendomme. Ejendommene er forskellige, men har det til fælles, at deres facadeudformning er præget af gentagens æstetik, samt en betydelig rigdom i detaljering og materialer. Få af de oprindelige huse i området er bevaret, fordi omfattende saneringer i 1940'erne fjernede stort set alle områdets beboelsesbygninger. Området havde på det tidspunkt udviklet sig til et af de værste slumområder i København. Saneringsplanen blev vedtaget i 1942, men først omkring 1960'erne var området genopbygget med modernistiske byggerier i forskellig kvalitet. Den nyere bebyggelse er primært opført i op til 24 m, og de enkelte bygninger er



Dronningegården med det store grønne parkeringsareal



Borbergade med det nyopførte hotel i forgrunden



Kig ned af Adelgade mod nord

overvejende opført som store enheder. Området domineres af Dronningegården, der med sine store bygninger og karakteristiske arkitektur markerer sig i gaden og i byrummet. Bebyggelsen er fra 1958 og er tegnet af Kay Fisker, C. F. Møller, Svann Eske Kristiansen og består af røde gavlhuse i 8 etager, svarende til 28 m, og mønstermurrede mellemhuse. Dronningegården udmærker sig bl.a. ved at være organiseret omkring et karakterfuldt grønt byrum.

Området

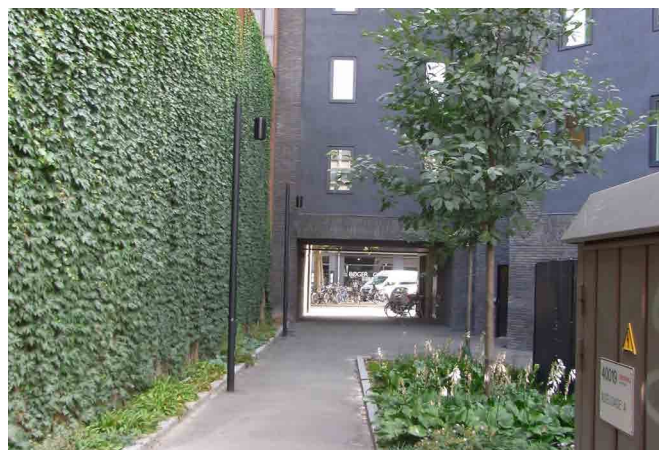
Området ligger i bydelen Indre By, som er en planlagt bydel. Området afgrænses af Kongens Have med Rosenborg Slot, opført i 1606, mod nord af Nyboder, opført i 1631-41, og mod øst af Frederiksstaden opført i 1750-80, og mod syd af middelalderbyen, hvor Gothersgade udgør middelalderbyens nordlige afgrænsning, idet dens forløb følger det tidligere voldanlæg.

Bebyggelsen langs vestsiden af Adelgades sydlige del består bortset fra hjørnehuset mod Gothersgade af ret anonyme byggerier i 6-7 etager fra 1960'erne. En enkelt bygning er trukket tilbage i forhold facadeflugten, men uden at den derved opståede mulighed for et grønt byrum udnyttes. Der er overvejende tale om lukkede facader i stueetagerne. Der er en passage mellem Adelgade til Borbergade langs parkeringshuset.

Borbergades vestside består fra syd af den afskårne hjørnebygning, Gothersgade 24-26, der er en nyere bygning i 4 etager med mørke glasfacader. En café i stueetagen medvirker til at skabe byliv. Herefter følger en garagebygning, bag hvilken man ser Adelgades renoverede bagfacader, herefter det gamle elværks to fritliggende bygninger, hvorefter det nye hotel kommer og som efterfølges af den ejendom, hvor det nye hotel ønskes etableret. Langs østsiden markeres Borbergade af lange bygninger i 6 etager med regelmæssige facader. Borbergade 2 - 14 medvirker med sin åbne karakter og rolige facade til at danne byrum. Der er restauranter, butikker og lign. i stueetagen.

Mobilitet

Det nye hotel har en stationsnær beliggenhed med Metrostationen på Kongens Nytorv. Byggeriet forventes ikke at bidrage med trafikstøj til området i målbar grad, da der allerede er en del trafik i området. Parkering vil foregå i konstruktion og på dæk/terræn, der overdækkes med begrønning. Handicapparkering etableres på terræn/dæk. Adgang til parkering sker fra Adelgade. Varelevering mv. sker fra Adelgade. Det nuværende p-hus indeholder 290 p-pladser, og i forbindelse med projektet nedlægges 124 p-pladser. Der bevares 82 p-pladser som er pladser der er tinglyst i forbindelse med hotellet i Borbergade 9 - 11, 10 pladser, som er tinglyst til Turbinehuset og 36 p-pladser til det kommende byggeri, herefter er der et overskydende antal p-pladser på 42. Passagen mellem Adelgade og Borbergade bevares og søges aktiveret ved begrønning og siddemuligheder.



Passagen set fra Adelgade mod Borbergade

Mål og planer

Kommuneplan

I Kommuneplan 2015 er planområdet fastlagt til serviceerhverv med mulighed for op til 50% boliger (S-område). Indre By og Christianshavn er friholdt for standardiserede rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, bygningshøjde og friarealprocent. Byggeønsket er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Projektet vurderes umiddelbart at tilgodese de grundlæggende værdier for Københavns byudvikling i Kommuneplan 2015 herunder træpolitik, sammenhængende by, kvalitet i bylivet og vækst og arbejdspladser samt Fællesskab København.



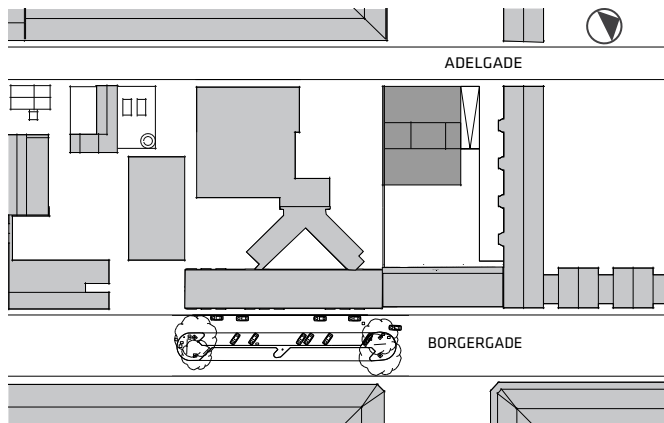
Adelgade med den nye plads ved Turbinehuset

Byliv

Det er intentionen at understøtte bylivet i Indre By ved at fastlægge stueetagen mod Adelgade til publikumsorienterede serviceerhverv såsom restaurant. Stueetage mod Adelgade er i dag en lukket facade, og ved at åbne den og etablere kontakt til det lille torv mod syd skabes mere byliv. Facaden mod passagen mellem Adelgade og Borbergade begrønnes/forskønnes, således at den fremstår inviterende fx med siddemuligheder.

Bæredygtighed

Det tilstræbes, at der indarbejdes løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR) i projektet, hvilket klarlægges inden udarbejdelse af planforslaget. Der vil endvidere



Situationsplan af de eksisterende forhold. Illustration Kim Utzon Arkitekter.

blive taget stilling til opsætning af solceller, samt i hvilket omfang tage begrønnes.

Arkitektur

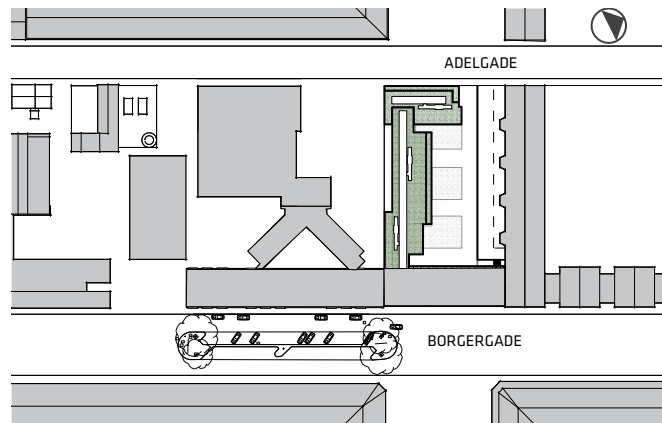
Ifølge Københavns Kommunes arkitekturpolitik skal ny arkitektur repræsentere den tid, det er bygget i - og samtidig afspejle de omgivelser, og det område, bygningen placeres i. Det betyder, at ved ombygning af det nuværende parkeringshus skal den københavnske egenart styrkes, således at det nye byggeri fremstår med arkitektoniske kvaliteter, der styrker samspillet med de eksisterende bygninger samtidig med, at det kommende byggeri bidrager med noget særligt til området.

Andre planer

Af bydelsplanen for Indre By fremgår, at Indre By skal fremstå indbydende og interessant for de mange besøgende i bydelen. Det skal være let for turister at færdes i bydelen og finde information om bygninger, pladser og kvarterer. Ved at gøre Indre By mere attraktiv for turister kan man forbedre byens image i udlandet og forøge kundegrundlaget for Indre Bys erhvervsdrivende, særligt inden for detailhandel og hotel- og restaurationsbranchen.

Sol, vind og skygge

Bygherre har udarbejdet foreløbige skyggediagrammer, der viser, at det nye hotel kun vil påvirke skyggeforholdene marginalt i forhold til det eksisterende p-hus. Dette skyldes, at den høje del af det kommende byggeri trækkes væk fra boligerne i Dronningegården, og at skyggerne primært vil ramme p-pladser. Det vurderes ikke, at byggeriet vil påvirke vindforholdene væsentligt.



Situationsplan af fremtidige forhold. Illustration Kim Utzon Arkitekter.

dene marginalt i forhold til det eksisterende p-hus. Dette skyldes, at den høje del af det kommende byggeri trækkes væk fra boligerne i Dronningegården, og at skyggerne primært vil ramme p-pladser. Det vurderes ikke, at byggeriet vil påvirke vindforholdene væsentligt.

Anbefalinger

Forvaltningen vil i det videre samarbejde med bygherre og rådgiver særligt fokusere på følgende temaer:

- Det nye byggeri skal arkitektonisk tilpasses såvel det eksisterende byggeri som det nyere byggeri i Adelgade og Borgergade, fx ved at arbejde med frem/tilbagerykning i facaden.
- Da der bygges i et fortættet område, skal der være fokus på lys og luft primært i fht. Dronningegården og på facadernes materialer og farver, idet der er ønske om et byrumsskabende byggeri, der kan være mørkere/tungere udadtil og lettere/lysere indadtil.
- Da byggeriet fylder grunden ud, er begrønning og bynatur en udfordring. Det skal derfor indarbejdes i projektet, at flader og rum, der er egnet til begrønning, begrønnes.
- Stien mellem Borgergade og Adelgade skal være inviterende ved blandt andet at tilføre bynatur og siddepladser.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 32 uger

MILEPÆL



LEVERANCER

