

Elværksgrunden - tillæg 1

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 375 med kommuneplantillæg.





Luftfoto af planområdet og dets omgivelser set fra sydøst - JW Luftfoto maj 2010.

Baggrund

Ejendomsudviklingselskabet Tetris A/S og Tetris Holding K/S, som ejer ejendommen Adelgade 10, matr. nr. 626, del nr. 6, Sankt Annæ Vester Kvarter, København, ønsker at opføre ny bebyggelse til kontor og detailhandel tegnet af "danielsen architecture". Det nye byggeri bidrager til lokalområdet med 200-250 nye arbejdspladser, indkøbsmuligheder og nye muligheder for ophold. Byggeriet opføres efter lavenergiklasse BR 2015.

Ambitionen er at skabe moderne og innovative erhvervslejemål. Projektet skal derfor tilføre Elværksgrunden nyt liv og danne ramme om fremtidens arbejdspladser, løfte kvarteret arkitektonisk og bidrage med offentlige byrum, passage gennem byggeriet, passager nord og syd for byggeriet og butikker.

Det foreslåede byggeri på Elværksgrunden indpasser sig under områdets bebyggelsesmæssige principper. Der arbejdes med få og gedigne materialer; tegl, tombak og glas. Der lægges vægt på, at områdets bygninger appellerer til beskueren på tæt hånd såvel som på afstand.

Byggeønsker

Projektet består af flere sammenhængende bygninger, der tilsammen danner en åben karré. Der bygges i flugt, med de eksisterende facader i Adelgade og vejens forløb.

De forskellige bygninger varierer med 5 etager mod syd og 7 etager mod vest mod Adelgade. Under terræn placeres en parkeringskælder, der opfylder parkeringskravene. De nye bygninger danner en åben karréstruktur omkring en offentlig plads, der tilhører Københavns Energi, og et mindre indre gårdrum med passage til nabogrunden. Karréstrukturen giver smalle bygninger, der derfor varierer både i højde og bygningsdybde.

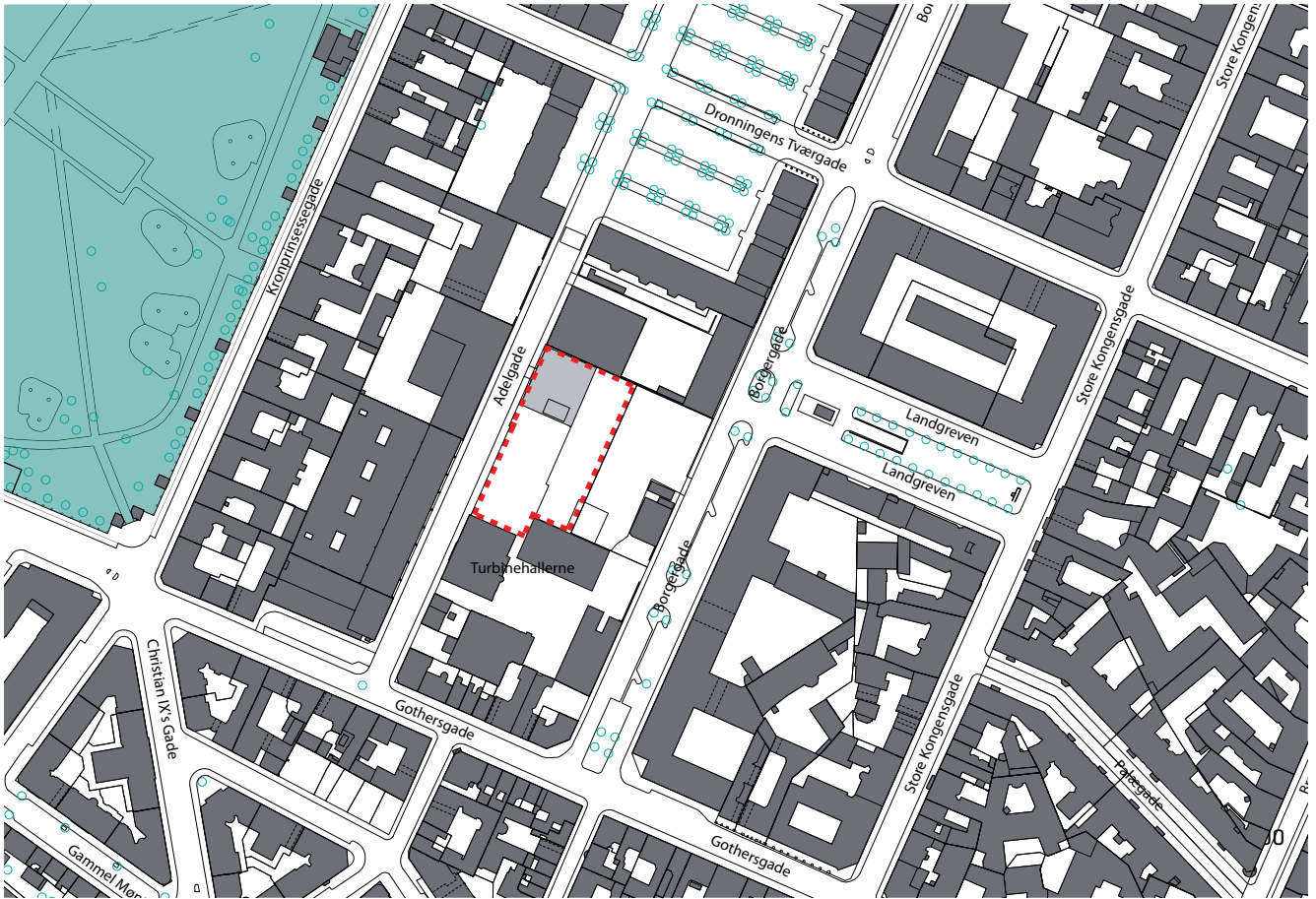
Byrum

Med passage og stier langs nord- og sydskel af ejendommen er det muligt som cyklist og gående bl.a. via ejendommen at bevæge sig fra Kongens Have til Kvæsthusbroen gennem forskellige passager, gader og stier.

Materialer

Facadematerialer til de nye bygninger er inspireret af områdets øvrige bebyggelser. Det mest anvendte og iøjnefaldende materiale på de murede facader i Adelgade og Borberggade, er den røde facadesten. De nye bygninger vil få et facadeudtryk, der imødekommer stedets arv og stemning - og som samtidig fortolker disse i et moderne udtryk.

De nye facader opføres i tegl samt glas i tombak-rammer. Tombak-rammerne er ens, men med et forskudt hjørne,



Lokalplantillægsområdet er placeret i Indre By mellem Borgergade og Adelgade

således at de i kombinationer danner relieffer, der skaber facader med forskellige spejlinger og rytmer. Facadeelementerne følger etagehøjden på 3,20 m. Ud over rammerne med glas, vil en overvejende del af facadeelementerne fremstå som lukkede partier. De lukkede partier er tænkt som tombak-rammer med tombak-flader i stedet for glas. Facaderne vil fremstå som åbne og livlige - som en kontrast til de mange lukkede facader og gavle i gaden.

Som supplement til facadeelementerne introduceres en brun-rød facadesten, der giver bygningerne tyngde.

De murede facader i stueetagen danner rammer om butiksvinduerne, der har direkte forbindelse til den nye plads og gadens liv. De nye bygninger afsluttes opefter af lukkede værn på tagene, hvor der er tagterrasser, og danner samtidig visuel afskærmning, hvor der forefindes tekniske installationer på taget. Højden på bygninger varierer fra ca. 20 m til partielt ca. 25 m.

Anvendelse

Bygninger indrettes med udadvendte funktioner, butikker, i stueetagen mod Adelgade, hvor der også er nedkørsel til varelevering og p-kælder. Den øvrige del af byggeriet indrettes til erhverv-/kontor med plads til 200-250 arbejdspladser.

Lokalplanområdet og kvarteret

Afgrænsning

Området omfatter Adelgade 10, matr. nr. 626, del nr. 6, Sankt Annæ Vester Kvarter. Det afgrænses mod vest af Adelgade, mod nord af matr. nr. 667 Adelgade 16/Borgergade 13, mod øst af skel mod Borgergade 7-11 matr. nr. 714 og mod syd af skel mod Adelgade 10, matrikelskel mod matr. nr. 626 - se illustration s. 5.

Adelgade præges af større ejendomme. Ejendommene er arkitektonisk forskellige, men har dog det til

GRUNDAREAL

Grundarealet for Adelgade 10, matr. nr. 626, del nr. 6, Sankt Annæ Vester Kvarter, København er 1.981 m²

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet:

Kælder - medregnes ikke i bruttoareal	1.410 m ²
Stueetage	1.126 m ²
Etage 1.-6.	5.889 m ²
Samlet bruttoetageareal	7.015 m ²

Bebyggelsesprocenten

Den aktuelle bebyggelsesprocent for byggeriet er ca. 350 %



Københavns første elektricitetsværk



Området set fra Borgergade mod Adelgade



Dronningegården



Området set fra Borgergade

fælles, at deres facadeudformning præges af gentagens æstetik, samt en betydelig rigdom i detaljering og materialer.

Lokalplanområdet ligger i et lidt blandet område, der ligger mellem Kongens Have, med Rosenborg Slot, og Nyboder, Frederiksstaden og middelalderbyen, hvor Gothersgade udgør middelalderbyens nordlige afgrænsning, idet dens forløb følger de tidligere voldanlæg.

Der er bevaret meget få af de oprindelige huse i området, 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 var området genopbygget med modernistiske byggerier af meget forskellig kvalitet. Den nyere bebyggelse er opført i 6-8 etager med en højde på op til ca. 24 m, og de enkelte bygninger er 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 tegnet af Kay Fisker, C. F. Møller, Svend Eske Kristensen og består af røde gavlhuse i 8 etager, svarende til ca. 28 m, med mønstermurede mellemhuse. Bebyggelsen ligger omkring et meget karakterfuldt, grønt byrum på den østlige side af Adelgade, og er defineret af tydelige hjørner og høje homogene bygningskroppe.

På Adelgades sydlige østside er der tre klassicistiske byhuse fra 1850'erne, herefter følger Københavns første elektricitetsværk fra 1904 med sit historicistiske hovedbygning mod Adelgade. Begge bygninger opført med facader i røde tegl. Med den nuværende anvendelse er gårdrummet lukket med hegn og porte, men har potentiale for et aktivt gårdmiljø.

Efter elværkets bygninger følger den aktuelle tomme grund, et parkeringshus i to etager og endelig Dronningegården. Der er en passage fra Adelgade til Borgergade langs parkeringshuset. I lokalplanområdets nordligøstlige hjørne er der et underjordisk køleanlæg. Arealet indrettes til offentlig plads, da det ikke må bebygges.

Borgergade har et bredt tracé. Der er tale om et stort, harmonisk byrum med træbeplantning. Langs østsiden markeres Borgergade af lange bygninger i 6 etager med regelmæssige facader. Særligt Borgergade 2 - 14 medvirker med sin åbne karakter og rolige facade til at danne byrum. Der er butikker og lign. i stueetagen.

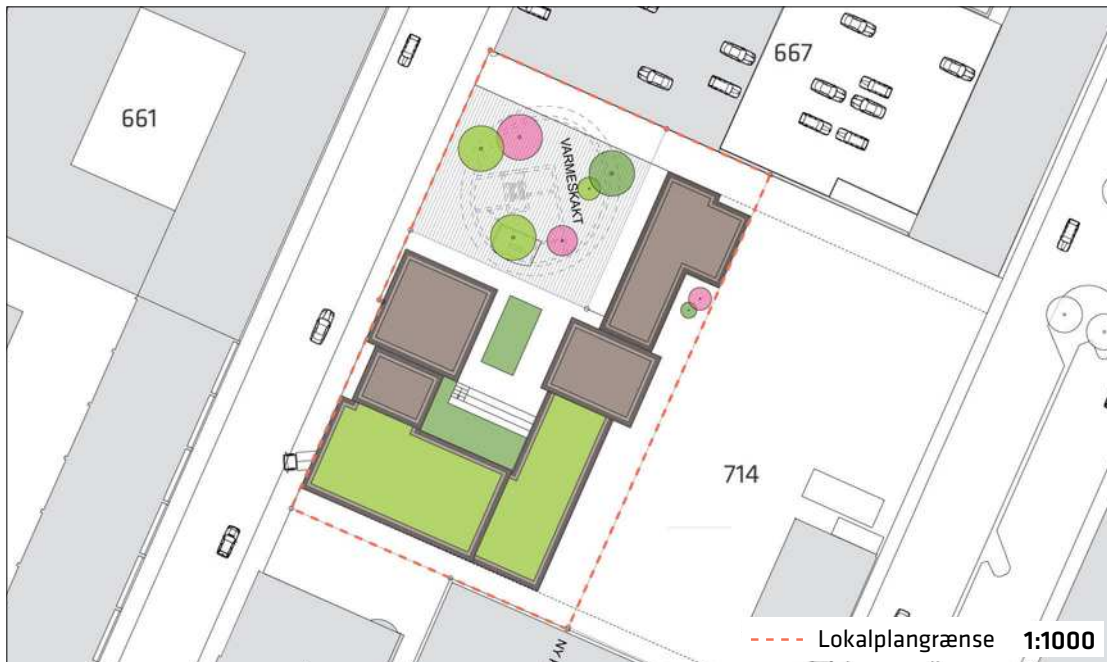


Illustration af planen for lokalplantillægget



Det nye byggeri på Elværksgrunden i Adelgade vil bidrage positivt til lokalområdet med udadvendte funktioner, som fx. butikker i gadeplan og offentlige pladsdannelser. Illustration af Danielsen Architecture

OMRÅDET

Området præges af bebyggelse opført efter en saneringsplan, som blev vedtaget af Borgerrepræsentationen i 1942. De omkringliggende boliger, og erhvervsejendomme, er kendetegnet ved store ubrudte facader med lav interaktion med det offentlige rum. Områdets nyere bebyggelse er opført i 6-8 etager med en højde på op til ca. 28 m (Dronningegården), og de enkelte bygninger er overvejende opført som store enheder.

FRIAREALPROCENTEN

Friareal ekskl. tagterrasser	855 m ²
Friareal inkl. tagterrasser	1.372 m ²
Friarealprocent ekskl. tagterrasser	12,9 %
Friarealprocent inkl. tagterrasser	19,6 %

Etageantal

Antal etager varierer fra 5-7 etager over terræn og kælder i terræn.



Gårdfacade mod øst - 1:500



Tværsnit - 1:500



Facade mod vest - 1:500



Overordnet set vil de nye bygningers materialer indpasse sig i kvarterets æstetik og samtidig danne rammer om ophold og oplevelser i en gade der ellers hovedsageligt fungerer som fordelingsgade. Illustration af Danielsen Architecture



Ejendommens naturindhold på det ubebyggede areal omkring byggeriet vil blive styrket via indarbejdelse af grønne strukturer og beplantning. Illustration af Danielsen Architecture

Planforhold

Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er Adelgade 10 fastlagt til C-område til boliger og serviceerhverv. Boligandelen skal udgøre mindst 40 procent, men vil efter nærmere vurdering kunne fastlægges mellem 25 og 75 procent. Derudover gælder det, at der kun må bygges detailhandel på op til 200 etagemeter, da området ligger udenfor city bymidte.

Nuværende lokalplan

Området, der ønskes planlagt, er omfattet af lokalplan 375 "Elværksgrunden". Formålet med lokalplanen er bl.a. at give mulighed for, at der kan opføres et parkeringshus langs Borberggade, og at Københavns Energi kan bevare og nyopføre tidssvarende anlæg til el- og fjernvarmedistribution. Lokalplanens formål er endvidere at sikre bevaringsværdier, at nybyggeri skal bidrage arkitektonisk, og at byggeri sker efter miljørigtige principper.

Arealet mod Borberggade er i kommuneplanen udlagt til S-område, der muliggør serviceerhverv. Arealet ejes af Københavns Kommune og forventes sat til salg i 2012, og er ikke omfattet af det nu aktuelle lokalplanforslag.

Tillæg til kommuneplan 2011

En realisering af det aktuelle projekt forudsætter udarbejdelse af et kommuneplantillæg, der ændrer områdets ramme fra boliger og serviceerhverv (C) til serviceerhverv (S). Bygningshøjden må ikke overstige 24 m, men 25 m kan partielt accepteres, hvis det er begrundet i arkitektoniske eller andre særlige forhold. Parkeringsnor-

men er 1 parkeringsplads pr. 150 etagemeter. For detailhandel er den 1 parkeringsplads pr. 100 etagemeter.

Derudover udvides detailhandelsområdet for city bymidte, som vist på side 9. Der gives mulighed for, at der kan placeres detailhandel i området, idet de enkelte dagligvare- og udvalgsbutikker højst må have et bruttoareal på henholdsvis 3500 m² og 2000 m².

Ny lokalplan

For at muliggøre den foreslåede anvendelse udarbejdes en ny lokalplan, der giver mulighed for indretning af butikker i stueetagen mod Adelgade og indretning af serviceerhverv-/kontorer i resten af byggeriet. De gældende bestemmelser i lokalplan nr. 375 "Elværksgrunden" erstattes af nye bestemmelser i nødvendigt omfang.

Lokalplaner i området

I området er der, udover lokalplan 375, fire lokalplaner. Lokalplan 323 "Kronprinsessegade" der bl.a. muliggør udvidelse af museet "Davids Samling" samt sikre bevaringsværdige bygninger.

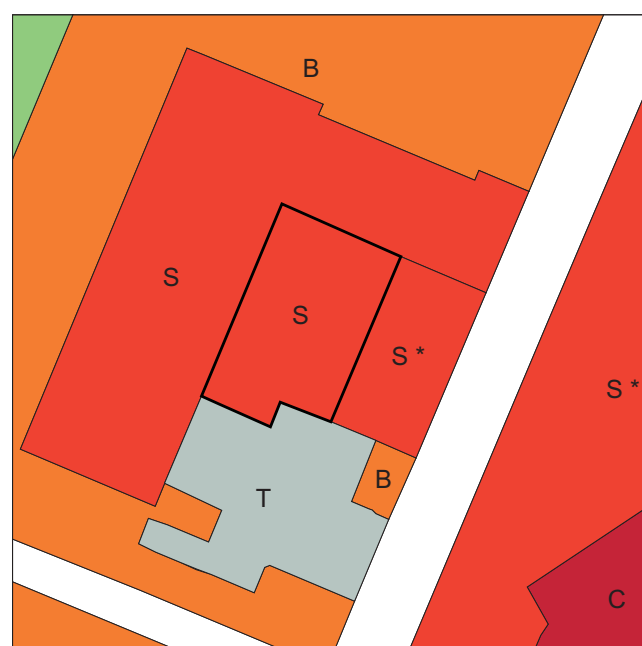
Lokalplan 455 "Landgreven", hvis formål er at sikre, at nybebyggelse opføres som lavenergibyggeri, og at bæredygtige tiltag indføres i karreen som helhed, samt mulighed for påbygning på taget af bebyggelsen "Borberggadehus". Påbygningens højde, tilsammen med den eksisterende bygning, må ikke overstige en samlet højde på 27,6 m målt fra gadeplan.

Lokalplan 130 "Store Kongensgade" er en strøggadelokalplan, hvis formål dels er at sikre, at Store Kongens Gade

B, B2-5	OMRÅDER TIL BOLIGER (1-2 ETAGER)	S, S1-3	OMRÅDER TIL SERVICEERHVERV	01	OMRÅDER TIL FRITIDSOMRÅDER M.V.
C, C1-3	OMRÅDER TIL BOLIGER OG SERVICEERHVERV	T, T1-4	OMRÅDER TIL TEKNISKE ANLÆG	*	OMRÅDER MED SÆRLIGE BESTEMMELSER



Eksisterende rammer



Nye rammer

bevares som en citypræget butiksgade, dette gøres ved at fastlægge den nederste etage til publikumsorienteret serviceerhverv, og dels ved at sikre bevaringsinteresser. Dette gøres ved, at ændringer af gadefacader skal ske under hensyntagen til såvel gadebilledet som den arkitektoniske fremtræden af den enkelte bygning.

Lokalplan 427 "Frederiksgade II" har til formål at muliggøre opførelse af en bygning, der i et moderne arkitektonisk formsprog markerer den manglende afslutning på bebyggelsen omkring Frederiks Kirke (Marmorkirken). Nybyggeri skal ske i overensstemmelse med de oprindelige intentioner med hensyn til pladsens helhedspræg.

Overordnede mål for planlægningen i København

Projektet skal tilgodese de grundlæggende værdier for Københavns byudvikling i Kommuneplan 2011 heraf et godt hverdagsliv, viden og erhverv og grøn vækst.

Et godt hverdagsliv i København

København skal være en grøn, inkluderende og tryk storby, hvor man føler sig hjemme, og der skal være gode kultur- og fritidsfaciliteter med aktive grønne områder. Det aktuelle projekt vil være med til at give byliv i Adelgade og skabe byrum i forbindelse med passagen mellem Borgergade og Adelgade.

Viden og erhverv i København

Beskæftigelsen i København skal stige, og virksomhedernes vilkår for økonomisk vækst skal forbedres. Det gælder de fysiske rammer, en velfungerende kollektiv trafik og adgang med bil for de virksomheder, der har brug for det i deres daglige virke.

Projektet vil medføre flere arbejdspladser og være med

til at tiltrække nye virksomheder til København. Dette er med til at skabe vækst i København. City mangler gode nye centralt beliggende erhvervsarealer.

København som metropol for grøn vækst

København vil blive verdens første CO₂-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidig med, at kommunen har skabt øget beskæftigelse og vækst.

I projektet indgår forbindelser mellem Adelgade og Borgergade, som er med til at skabe et sammenhængende stisystem til gavn for både cyklister og fodgængere. Placeringen tæt på metrostationen og muligheden for at benytte p-kælderen gør det fleksibelt at komme til og fra bygningerne.

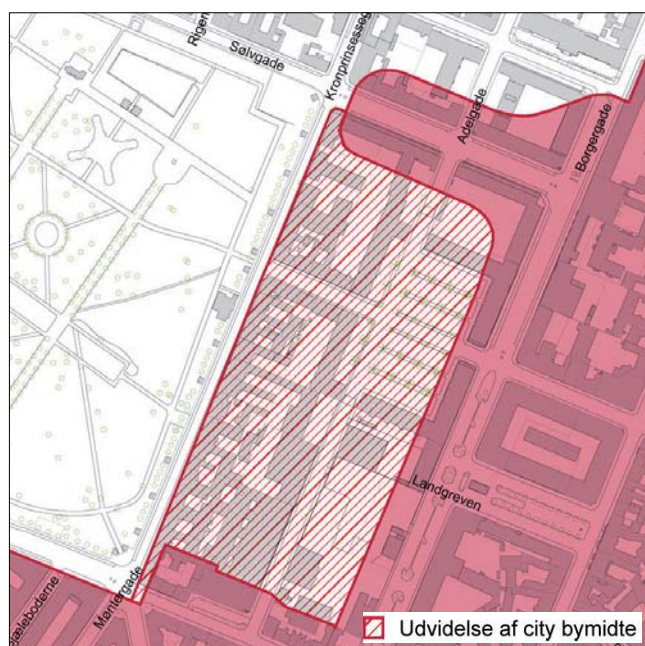
Byggeriet opføres som lavenergiklasse BR2015.

Trafikforhold

Det nye byggeri har en stationsnær beliggenhed med Metrostationen på Kongens Nytorv. Der planlægges en passage gennem byggeriet til nabogrunden mod Borgergade og passager mod syd og mod nord til brug for gående og cyklister.

Byggeriet forventes ikke at bidrage med trafikstøj til området i målbar grad, da der er en del trafik i Adelgade på grund af de eksisterende parkeringshuse. Den trafikstøj, der vil kunne bidrages med, vil primært være i form af personbilskørsel, idet parkeringskælder indrettes med frihøjde på ca. 2,1 m. Handicapparkering indrettes på terræn.

I forbindelse med nedkørselsrampen til parkeringskælder vil der blive etableret vareindleveringsareal for stueetagens dagligvarebutik. Der er endnu ikke udarbejdet



Detailhandel



Illustration af gældende lokalplaner vist med rødt. Det aktuelle lokalplantillægsområde er skraveret.

PARKERING

Erhverv

I størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 150 m² etageareal svarende til ca. 48 pladser.

Detailhandel

I størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 100 m² etageareal
Handicaparkering etableres på terræn

CYKELPARKERING

Arbejdspladser 1,5 plads pr. 100 m²

- hvoraf halvdelen som udgangspunkt skal overdækkes.

Pladskrævende cykler 1 plads pr. 1000 m²

Detailhandel 4 pladser pr. 100 m²

støjanalyse og simuleringer, men ud fra byggeriets placering og anvendelse vurderes det, at der ikke er problemer i støjmæssig henseende. De gældende normer for parkering vil blive opfyldt.

Der anlægges cykelparkering i overensstemmelse til normen. Der er krav om, at min. 50% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede eller i konstruktion. Projektet er i overensstemmelse med målsætningen om bedre forhold for cyklister, hvad angår etablering af overdækkede cykelparkeringspladser med lette tilkørselsforhold.

Bæredygtighed

Med udgangspunkt i Københavns Kommunes og bygherrens ønske om bæredygtigt byggeri og bidrag til "Politik for Klimatilpasning" indarbejdes energioptimerende elementer i det samlede projekt for ejendommen. Det drejer sig om arealanvendelse, energi, vand, grønne og blå områder, byens rum, passager og identitet samt langtidsholdbarhed.

Der er ved placeringen af bygningerne på grunden taget hensyn til, at arealanvendelsen bliver så gunstig som muligt. Byggeriets kompakte disponering giver klare fordele med hensyn til minimering af energiforbrug. Dette kombineret med valget af konstruktioner og især lukning af glasfacaden betyder, at bygningerne vil blive fremtidssikret med hensyn til energiforbrug og de kommende strammere krav til årligt energiforbrug pr. m². Byggeriet opføres efter lavenergiklasse BR 2015.

For at håndtere "Lokal Afledning af Regnvand" vil byggeriet blive etableret med grønt tag på de højest liggende tagflader, mens de lavere liggende flader indrettes med tagterrasser. Ejendommens naturindhold på det ubebyggede areal omkring byggeriet vil bidrage til, at regnvand kan sive, og indarbejdning af grønne strukturer og be-

plantning vil betyde en forbedring af mikroklimaet for bebyggelsen. En fremtidig god og sund vækst for den nye beplantning sikres ved, at beplantning gennemtænkes i forhold til valg af arter og efterfølgende drift, og ved, at de grønne arealer, der plantes, sikres de bedste vækstvilkår inden plantning.

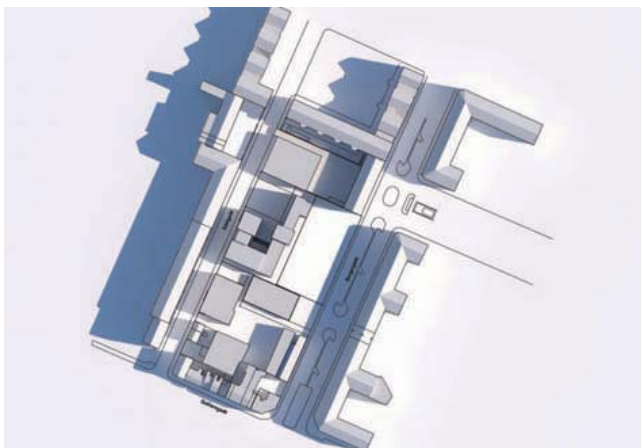
Metropol for mennesker

København skal være verdens bedste by at leve i. En bæredygtig by med byrum, der inviterer til et mangfoldigt og unikt byliv. Det er visionen i udspillet "Metropol for mennesker" som er godkendt af Borgerrepræsentationen. Udspillet sætter konkrete mål for Københavns byliv for alle, at flere går mere og at flere bliver længere. Teknik- og Miljøforvaltningen følger op på de tre mål med et årligt bylivsregnskab, der beskriver tendenser i det københavnske byliv.

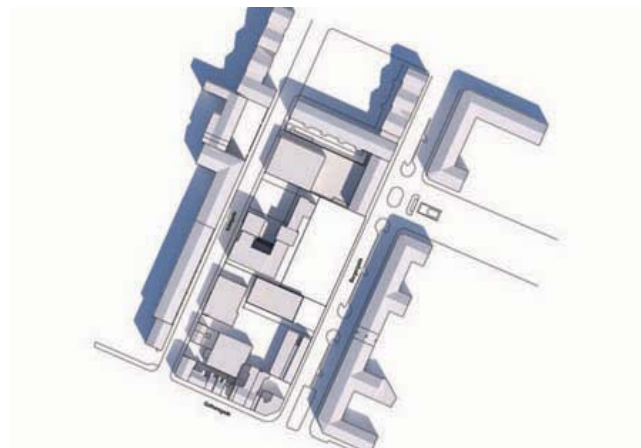
Skyggediagrammer

Ansøger har udarbejdet skyggediagrammer, der viser, at bebyggelsens gårdrum næsten altid vil ligge i skygge. Bebyggelsen langs Adelgade vil også kun kortvarigt få direkte dagslys, mens sydfacade og østfacade på den øvrige del af bebyggelsen vil få direkte dagslys i løbet af formiddagen og eftermiddagen. Den del af bebyggelsen, der ligger længst mod øst vil formentlig blive berørt af skygger fra den kommende bebyggelse langs Borgergade. Skyggeforholdene svarer til, hvad man må forvente i Indre By. Som diagrammerne viser, vil den nye bebyggelse i sommermånederne give minimale skyggegener for omgivelserne iøvrigt. Den lille plads, der påtænkes indrettet på Københavns Energis grund er afgørende for fornemmelsen af lys og luft i bebyggelsen, idet dele af pladsen får dagslys i løbet af dagen en stor del af året.

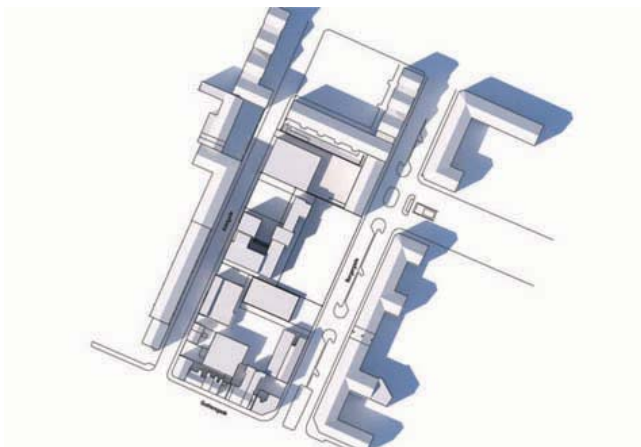
Skyggediagrammer



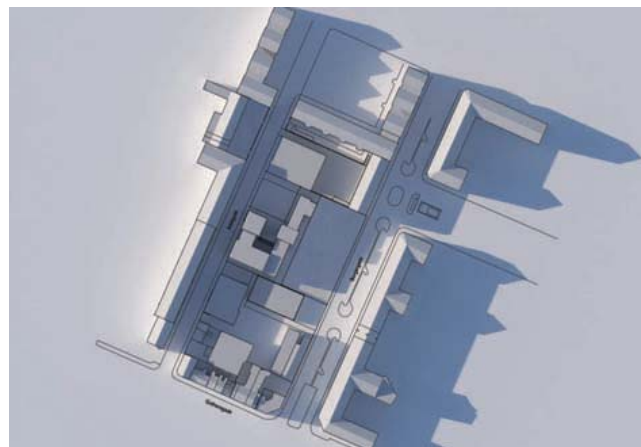
21. juni kl. 9.00



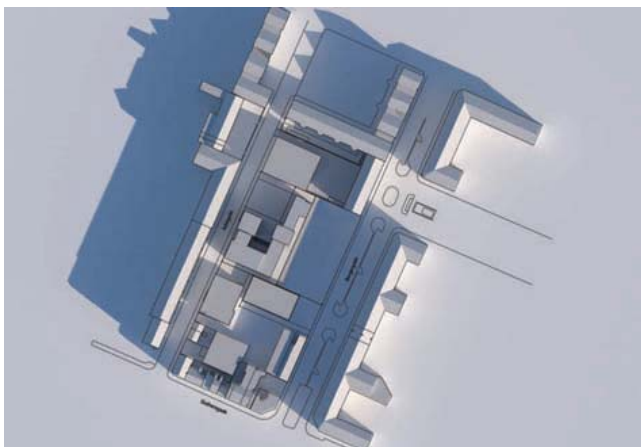
21. juni kl. 12.00



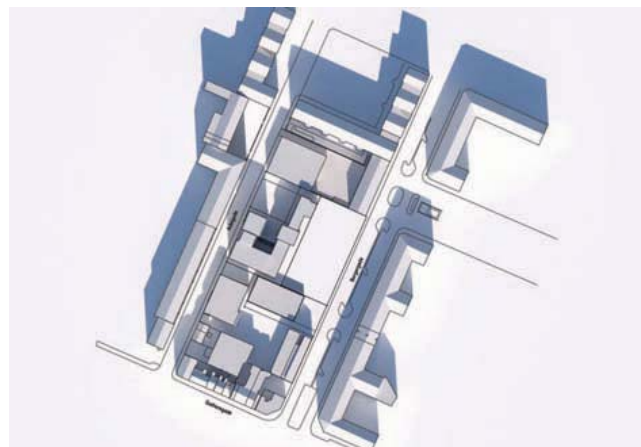
21. juni kl. 16.00



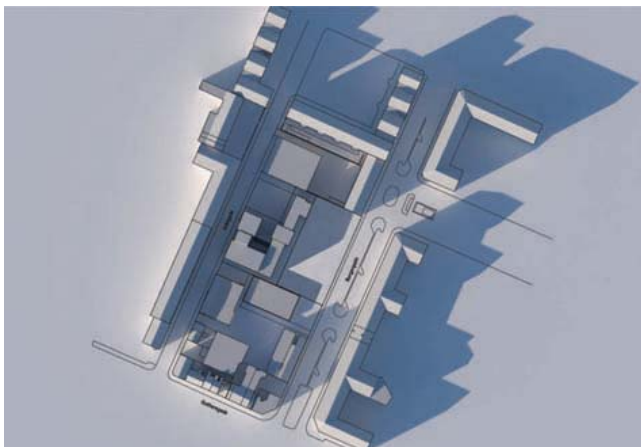
21. juni kl. 19.00



21. marts kl. 09.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

Opmærksomhedspunkter

- Lokalplanen udarbejdes for den ene af de to grunde mellem Adelgade og Borgergade. Der skal derfor ved udarbejdelsen af lokalplanen være særlig opmærksomhed på sammenhængen mellem det byggeri, der udføres ud mod Adelgade, og det fremtidige byggeri mod Borgergade, således at begge byggerier får gode lysforhold og byrum.
- At stier og passagen gennem bebyggelsen bearbejdes og udformes, så der sikres tryghed for fodgængere og cyklister. Stier udformes med bl.a. cykelvenlig belægning.
- At kvaliteten af de nye byrum bearbejdes, således at de indbyder til ophold, og er et grønt tilskud til byen.
- Rampen til biler til p-kælder udformes, så der opnås sikre oversigtsforhold ved udkørsel, således at trafik-sikkerheden bliver tilfredsstillende.
- Gode cykelforhold beskrives og synliggøres yderligere herunder placering af cykelparkering ved butikker, således at målsætningerne om gode forhold for cyklister imødekommes.
- Den effekt bygningsfacaderne har, med bl.a. de forskudte hjørner, skal afbalanceres i forhold til stedets egenart.

Behov for kommunale serviceinvesteringer

Der er ikke behov for kommunale serviceinvesteringer for at realisere lokalplanen.

Miljøforhold

MPP (Miljøvurdering af planer og programmer)

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan foretages en miljøscreening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det forventes ikke, at lokalplanforslaget vil udløse krav om en egentlig miljøvurdering. Et notat herom vil indgå som bilag til indstillingen om lokalplanforslaget.

Jord

Viden om evt. jordforurening i lokalområdet samt hvilke tiltag dette vil medføre, vil indgå i udarbejdelse lokalplanforslaget.

Vand

Krav til vandaflledning, håndtering af regnvand mv. vil indgå i udarbejdelsen af planforslaget, jf. kommunens spildevandsplan 2008.

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen