

# Østerport II

Startredegørelse for forslag til lokalplan

Nord for lokalplanområdet danner palæbebyggelsen ved Østbanegade/Trondhjemsvej en markant bygningsfront mod jernbaneterrænet.

Østerport Station

Oslo Plads mod syd er et udpræget trafikknudepunkt, med togtrafik i den underliggende banegrav og gennemkørende bil-, bus- og cykeltrafik hen over pladsen.

Østre Anlæg

Nyboder

Langeliniebroen

Langs Folke Bernadottes Allé ligger en lavere bebyggelse.

Kastellet, og Østre Anlæg henholdsvis øst for og vest for lokalplanområdet, indgår i Københavns fæstningsring, der er et af landets bedst bevarede fastningsværker fra omkring 1600-tallet til 1852. Kastellet og Østre Anlæg er fredede som jordfaste fortidsminder.

## Projektet

### Bygherre

API Property Fond Denmark A/S ved Aberdeen Asset Management Denmark A/S

### Rådgiver

Lars Kragh Consult

### Arkitekt

KHR Arkitekter

### Hovedgreb

En nye bygning i op til 6 etager består af to forskudte bygningsfløje der bindes sammen af en central trappe-/balkonbygning placeres ovenpå eksisterende bygning i 1 etage. Udendørs opholdsarealer indrettes på dele af bebyggelsens tage.

### Bebyggelsesprocent

205

### Bygningshøjde

Op til 24 meter

### Parkering

Højest 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.

### Cykelparkering

Offentligt tilgængelig cykelparkering på forpladsen ved Oslo Plads 1,5 pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

## Baggrund

Grundejer API Property Fond Denmark A/S ved Aberdeen Asset Management Denmark A/S, har anmodet om at få udarbejdet en lokalplan, der muliggør opførelse af nybyggeri, på ejendommen matr. nr. 939 Østervold Kvarter, København, Beliggende Oslo Plads 2.

Sideløbende med lokalplanen udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2011, som vil muliggøre serviceerhverv i lokalplanområdet samt en bebyggelsesprocent på 205.

## Byggeønske

KHR Arkitekter har udarbejdet et skitseforslag til en ny bygning i 4-5 etager, der placeres ovenpå den eksisterende bebyggelse i 1 etage.

Forslaget består af 2 forskudte bygningsfløje henholdsvis langs jernbanen og Folke Bernadottes Allé, der bindes sammen på tværs af en transparent/glasklædt mellembygning, der rummer den centrale trappe og balkoner.

Byggeriet, der rummer kontor samt butikker i stueetagen, har et samlet etageareal på ca. 16.650 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på op til 205. En del af bebyggelsen forbliver i 1 etage, mens nybyggeriet bliver max 5-6 etager og op til 24 m høj i forhold til gadeniveau mod Oslo Plads. Udendørs opholdsarealer foreslås indrettet på dele af bebyggelsens tage, og der bliver offentlig adgang til et nyt byrum i 1. sals niveau ud mod Oslo Plads. Pladsen og det nye byrum forbindes med en bred sydvendt trappe, der også kan bruges til ophold. Derudover foreslås en bearbejdning af forpladsen, hvor cykelparkeringen bibeholdes, men forsænkes med henblik på at skabe en større ro og visuel kontakt mellem butikker og selve Oslo Plads.

## Den gældende lokalplan

Dele af den aktuelle grund er i dag omfattet af Lokalplan nr. 106 "Østerport", der fastlægger anvendelsen til serviceerhverv og baneformål. Stueetagen mod Oslo Plads skal være publikumsorienteret. I lokalplanen fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 110, en maksimal bygningshøjde på ca. 7 meter og en maksimal gesimshøjde mod Oslo Plads på 4 meter i forhold til gadeniveau, svarende til den eksisterende bebyggelse.



Ifølge BBR er grundarealet 9.169 m<sup>2</sup>, det bebyggede areal 2.742 m<sup>2</sup> og etagearealet 5.839 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 64. Der er en restbyggemulighed på grunden indenfor lokalplanområdet på ca. 2.300 m<sup>2</sup> etageareal.

Lokalplan nr. 106 foreslås afløst af et nyt plangrundlag, hvor de vigtigste målsætninger er:

- At udnytte den stationsnære beliggenhed ved at åbne for en fortætning af området.
- At styrke den byrumsmæssige afgrænsning af Oslo Plads og tilføje stedet en mere bymæssig karakter.
- At indrette nye attraktive opholdsarealer på tag.
- At vartegnene og fortidsminderne, herunder Østerport Station, Den Svenske Kirke, Østre Anlæg og Kastellet, fremstår som de særligt identitetsskabende elementer i området.

## Stedet

### Stedet/Egenart

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Indre By i umiddelbar tilknytning til Østerport Station. Det rummer en centerbebyggelse med tilhørende forplads, der primært anvendes til cykelparkering. Ud over butikker rummer bebyggelsen, der fremstår i henholdsvis 1 etage mod Oslo Plads og 3 etager mod baneterrænet, nedgang til den østligste perron på Østerport Station samt parkering i konstruktion.

Ud over at være et udpræget trafikknudepunkt opleves Oslo Plads som et bredt og åbent byrum og pga. de omkringliggende bygningers begrænsede omfang fremstår den uden klart definerede afgrænsninger. De mange smukke bygninger, Østerport Station, Den Fries Udstillingsbygning og mod nord palæbebyggelsen ved Østbanegade, giver pladsen karakter. Hertil kommer kontakten til Kastellet og Østre Anlæg og mod syd Nyboder med sin karakteristiske langstrakte gule stokbebyggelse.

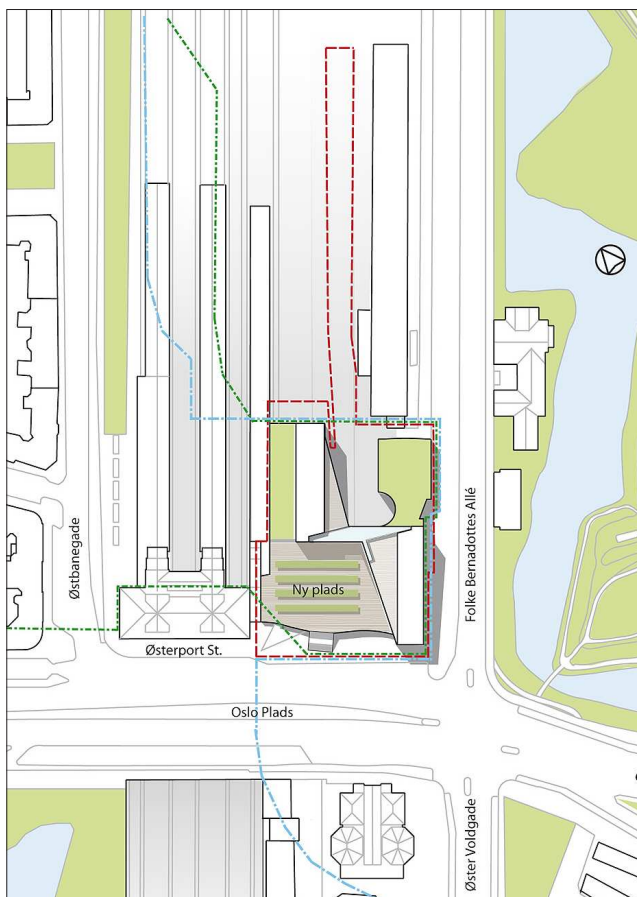
### Mobilitet

Området er beliggende særdeles stationsnært ved Østerport Station som desuden udvides med en Metrostation, der forventes at åbne med Metro Cityringen i 2018. Der er god forbindelse til byens cykelstisystem og ved Langeliniebroen nord for området er der forbindelse til det grønne cykelrutenet, som forløber ad Østbanegade, over baneterrænet og videre nord for Kastellet.

Området ligger desuden ud til den regionale vej Folke Bernadottes Allé/Øster Voldgade, fordelingsgaderne Grønningen og Store Kongens Gade, nogle af de primære veje til Indre By og Nordhavnen.

### Fortidsminde og søbeskyttelse

En del af matriklen er omfattet af beskyttelseslinjerne omkring henholdsvis Kastellet og Østre Anlæg som jordfaste fortidsminder. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 18



- Lokalplanområdets afgrænsning
- Fortidsmindebeskyttelseslinje Kastellet/Østre Anlæg
- Søbeskyttelseslinje

Situationsplan der med rød stiplede linje viser lokalplanområdets afgrænsning

er de nærmeste 100 meter omkring et fortidsminde beskyttet mod ændringer.

En del af matriklen er desuden omfattet af søbeskyttelseslinjen omkring Kastelsgraven. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 16 er de nærmeste 150 meter omkring søer med en vandflade på mindst 3 ha beskyttet mod ændringer.

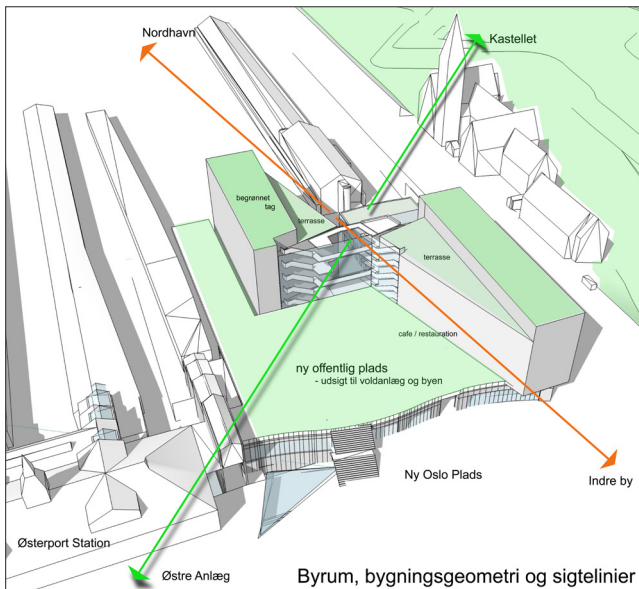
Projektet for den nye kontorbebyggelse ligger udenfor disse beskyttelseslinjer.

## Politiske mål og planer

### Kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2011 er den største del af det aktuelle område fastlagt til serviceerhverv (S1), der bl.a. fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent til 110, og den maksimale bygningshøjde til 20 m. Den resterende del af grunden er fastlagt til tekniske anlæg (T1).

Byggeønsket vil indebære en fortætning af områdets bebyggelse og realisering kræver, at der udarbejdes et kommuneplantillæg i tilknytning til en ny lokalplan, der ændrer områdets kommuneplanramme til S3\*-ramme med en stjernebemærkning om en maksimal bebyggelsesprocent på op til 205.



Luftdiagram der viser det nye byrum i 1. sals niveau, samt tagterrasser og begrønnede tage.

Lokalplanområdet ligger indenfor det i Kommuneplan 2011 fastlagte lokalcenter, Østerport Station.

**Fremtidig KP-ramme for området : S3\*/T1**

Maks. bebyggelsesprocent:	205
Maks. bygningshøjde:	24 m.
Friarealpct. boliger)	30
Friarealpct. boliger)	10
<b>Parkeringsdækning</b>	I størrelsesordenen og højst 1 pr. 150 m <sup>2</sup>

**Byliv**

Det nye byrum i 1. sals niveau ud mod Oslo Plads, der via et stor trappeanlæg knyttes til forpladsen ved Oslo Plads, udgør bl.a. adgangs-/ankomstareal til kontorbyggeriet. Byrummet vil indgå i et varieret udbud af offentlige byrum i området og understøtter således visioner og konkrete mål for et mangfoldigt og unikt byliv som de er beskrevet i "Metropol for Mennesker". I udformningen af byrummet lægges der vægt på den visuelle kontakt til baneterræn, Østre Anlæg og Den Svenske Kirke.

**Arkitektur**

Arkitekternes intention med projektet er at understrege/styrke stedets bymæssige karakter og identitet ved dels en markering af hjørnet Oslo Plads/Folke Bernadottes Allé. Dette ved en indramning af vartegn i området, såsom Den Svenske Kirke, de historiske anlæg i området samt tårnet på Østerport Stationsbygning. Bygningen er delt i to fløje med en mellembygning i glas og derved opnås den indramning arkitekterne ønsker. Projektet er i tråd med arkitekturpolitiske hovedmålsætninger i Københavns Kommunes arkitekturpolitik "Arkitekturby København".

**Bæredygtig by**

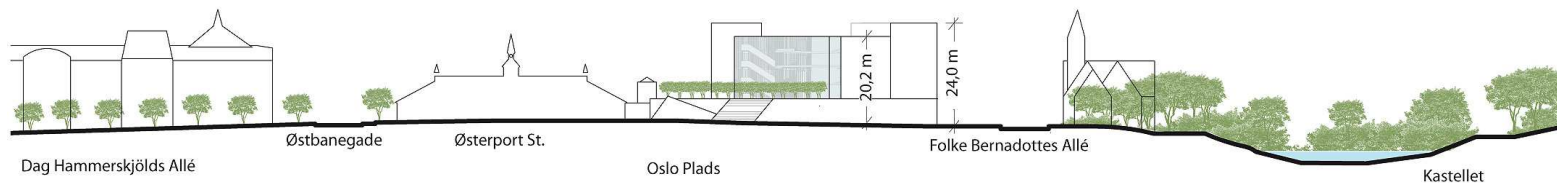
Fortætning med bebyggelse til kontor og serviceerhverv, vil øge udbuddet af arbejdspladser og serviceerhverv i et særdeles stationsnært område. På det punkt er projektet i overensstemmelse med Københavns Kommunes prioritering af byudvikling og lokalisering af virksomheder. Bæredygtig færdsel til fods, på cykel samt ved brug af offentlig transport understøttes tillige.



3D-visualisering set fra nord ned langs Folke Bernadottes Allé, med Nyboder Skole i baggrunden.



3D-visualisering set ind over Oslo Plads, med Østerbro stationsbygning til venstre i billedet og Den Svenske Kirke til højre i billedet.



Opstalt set mod nordøst.

## Kommunens anbefalinger

### En samlet afvejning

Forvaltningen vurderer, at en fortætning, herunder en forøgelse af udbuddet af arbejdspladser og serviceerhverv på dette stationsnære sted er oplagt og at projektet er af høj arkitektonisk kvalitet i formgivning og idé. Pladsen ved Østerport fortjener en mere markant arkitektonisk markering som kan tilføre pladsen og området nye kvaliteter.

Kulturstyrelsen har vurderet det foreliggende skitseprojekt og udtaler, at det planlagte kontorbyggeri vil få negativ indflydelse på forståelsen af det unikke forsvarsværk, der er bevaret med Kastellet og voldene i Østre Anlæg. Styrelsen anbefaler endvidere, at supplerende byggeri holdes indenfor rammerne af den gældende lokalplan.

Forvaltningen bemærker hertil, at projektet er beliggende uden for fortidsmindebeskyttelseslinjen. Bygningshøjden svarer til den generelle bygningshøjde i brokvartererne og projektet holder sig indenfor den eksisterende bygnings grundplan mod henholdsvis Folke Bernadottes Allé og Oslo Plads. Den visuelle forbindelse mellem Kastellet og Østre Anlæg påvirkes således kun i mindre grad. Fra lavere liggende områder i henholdsvis Østre Anlæg og Kastellet er der allerede i dag kun begrænset eller ingen visuel forbindelse mellem de to anlæg.

### Opmærksomhedspunkter

- Bygningens tilpasning til området og omgivelserne herunder beliggenheden ved de fredede fortidsminder Kastellet og Østre Anlæg samt den omgivende fredede bebyggelse skal præciseres og illustreres.
- Udearealernes forskellige zoner skal præciseres, herunder hvordan udendørs opholdsarealer i 1. sals højde mod Oslo Plads bliver et tilskud til byrummet ved Oslo Plads.
- Der skal arbejdes med bygningens arkitektoniske udformning mod baneterrænet således, at den får et venligt og imødekommende udtryk også mod Østerport Stations perroner.
- Det skal præciseres, hvordan der opnås en bygningsmæssig helhed ved påbygningen af den eksisterende bygning.
- Bæredygtighed som f.eks. begrønning af tage, regnvand, varmeplanlægning (energikrav), klimatilpasning, forebyggelse af støjgerner samt affaldshåndtering skal præciseres.

## Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger efter aftale med bygherre



**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen