

# "LANDGREVEN"

## Startrededgørelse

Redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan "Landgreven"

## Bilag 1





Luftfoto af lokalplanområdet med omgivelser set mod øst (JW Luftfoto juni 2006).

## Baggrund

Tegnestuen Vandkunsten har for Dreyerfonden og Kaviinvest A/S anmodet om, at der udarbejdes lokalplan for karreen mellem Landgreven, Store Kongensgade, Gothersgade og Borgergade. Lokalplanen vil muliggøre et projekt for påbygning af 2 tagetager på "Borgergadehus", der er beliggende på ejendommen Gothersgade 12-14, Borgergade 2-14 og Landgreven 7.

Bygningen "Borgergadehus" kan ses fra et relativt stort område, i Indre By, hvorfor tilbygningen er omfattet af skærpet lokalplanpligt efter planlovens bestemmelser.

## Kvarteret

Kvarteret er et udpræget city-område, der er domineret af bevaringsværdige bygninger, meget befærdede strøg-gader med et meget varieret tilbud af varer og ydelser og nærheden til stationer og mange busruter, Kongens Nytorv, Nyhavn, havnen og kulturelle tilbud.

På den modstående side af Borgergade ligger et område, der er under ny planlægning til en ændret anvendelse efter at store dele af Gothersgade Elektricitets- og Varmeværk arealer har ligget ubenyttet eller med midlertidige anvendelser.

## Karreen

Karreen ligger på grænsen til de omfattende saneringsområder i Borgergadekvarteret fra midt i forrige århundrede. Området er meget blandt bygningsmæssigt. Ejendommen mod Store Kongensgade er meget præget af

mindre smalle/korte bygningsfacader, mens der er større enheder mod de øvrige gader, herunder kolonnaden mod en del af Gothersgade.

Karreen indeholder pr. juni 2008 1.142 arbejdspladser og 83 beboere. Områdets samlede bebyggelsesprocent er 405. I kommuneplanens område til serviceerhverv er bebyggelsesprocenten under ét 418 og i området til boliger og serviceerhverv 390.

## Planlægning

Området er beliggende stationsnært i det centrale byområde.

Ejendommene langs Borgergade og Landgreven er i Kommuneplan 2005 og forslag til Kommuneplan 2009 beliggende med rammer til serviceerhverv, mens resten af karreen er omfattet af rammebestemmelser for blandet boliger og serviceerhverv. I forslaget til Kommuneplan 2009 er der endvidere en \*-bestemmelse for området til serviceerhverv bestemt, at der kan påbygges 2 etager på eksisterende randbebyggelse.

Karreen er beliggende i Bymidteområde City.

Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang indgå i fællesanlæg. Der er mulighed for, at friarealer kan indrettes fælles på hævede dæk eller tagetager.

Parkeringskravet er bestemt af, at området i den kommende kommuneplan 2009 er beliggende i "tætbyen", hvor kravet til parkeringspladser til nyt etageareal ikke må overstige henholdsvis 1 plads pr 150 m<sup>2</sup> etage i områ-





Kommuneplanrammer 2009, generelle rammer.

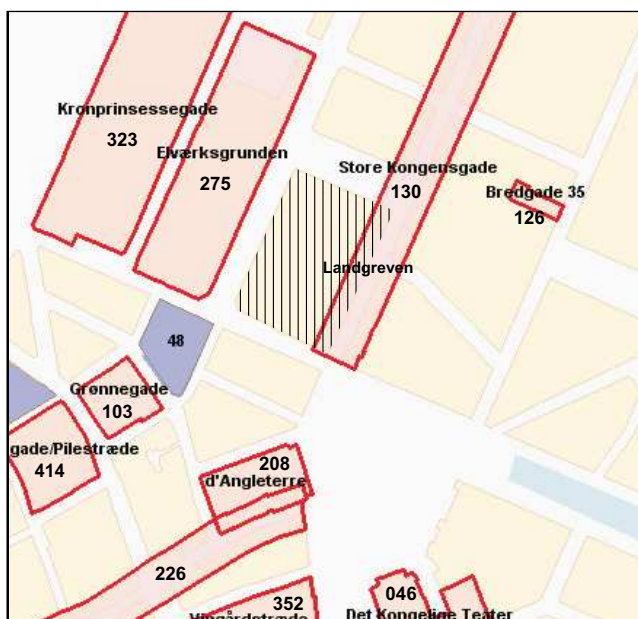
det til serviceerhverv i området til boliger og serviceerhverv 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>. I begge områder er kravet til nyt butiksetageareal af størrelsesordenen og maksimalt 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup>.

Kommuneplan 2005 og forslaget til Kommuneplan 2009 kan ses via hjemmesiden [www.kk.dk/kommuneplan](http://www.kk.dk/kommuneplan). Bebyggelsens stueetage langs Store Kongensgade er omfattet af bestemmelser i strøggadelokalplan nr. 130. Lokalplanen kan i sin helhed ses via hjemmesiden [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).

Den aktuelle ejendom er ikke vurderet med høj bevaringsværdi, men der er en del af den øvrige bebyggelse i karren der er fredet eller bevaringsværdig.

## Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen



Eksisterende lokal- og byplanområder.

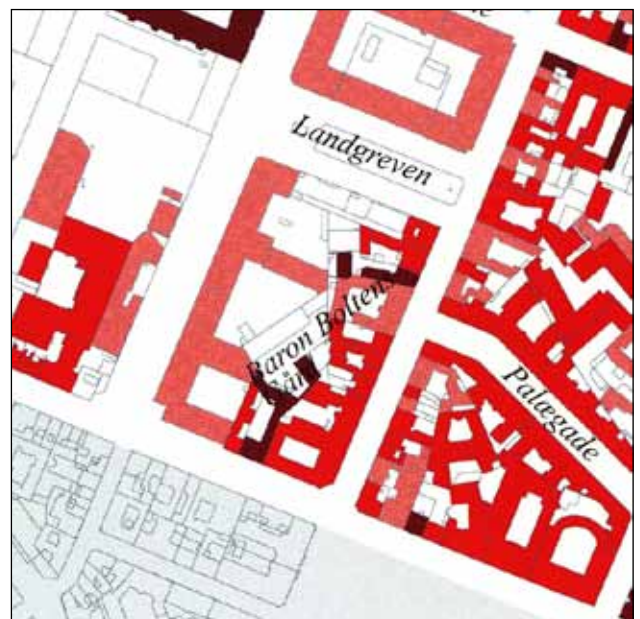


Kommuneplan 2009, detailhandelsramme.

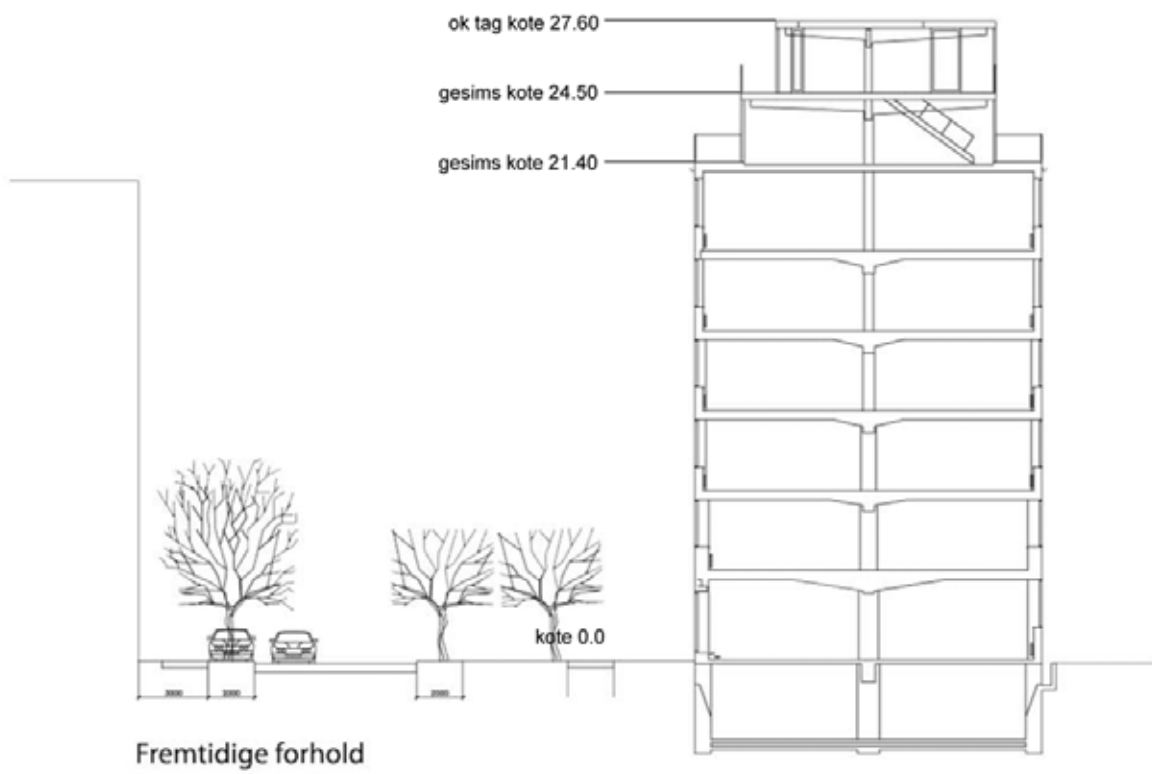
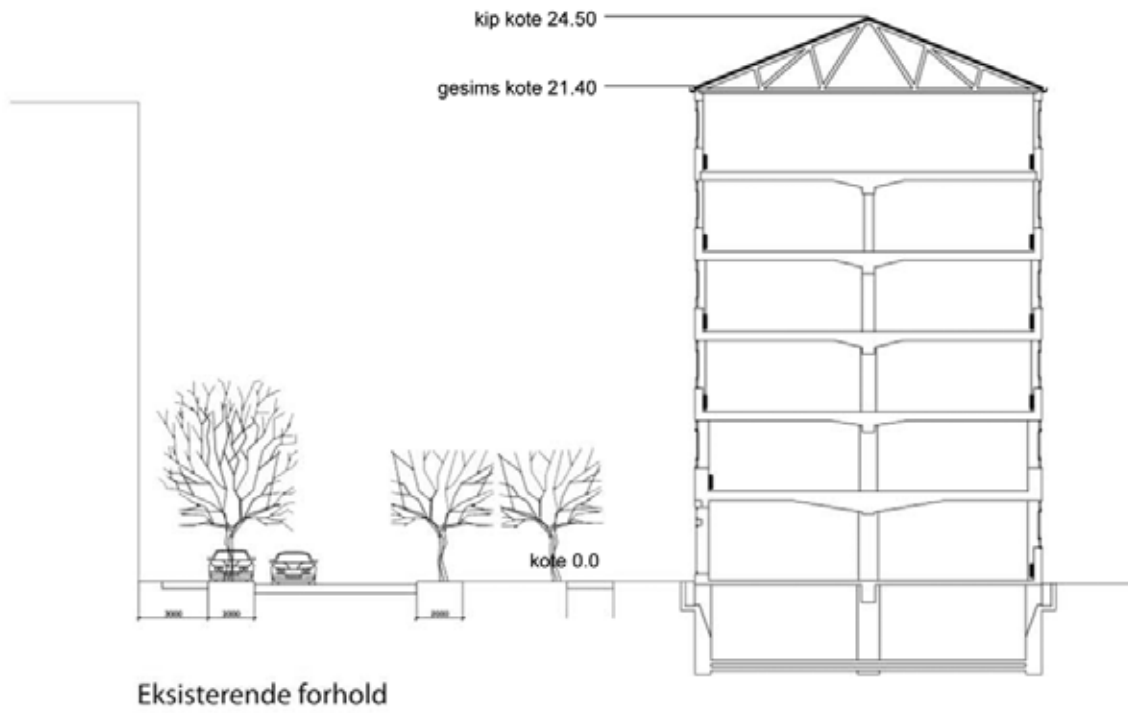
på 3 km. Kommunens planlægning sigter bl.a. mod at give befolkningen videst mulig adgang til kysten. Den ændrede bygningshøjde for en del af bebyggelsen i området eller den øgede anvendelse af området medfører ikke en mærkbar ændring af det visuelle præg af kystnærhedszonen og "kysten" er meget tilgængelig via havnepromenader m.m. for områdets beboere og brugere.

## Andre bestemmelser

Borgerrepræsentationen har i mødet den 21. marts 1991 på baggrund af bestemmelser i den dagældende bygge-lovs § 12 A truffet beslutning om, at der stilles krav til bygningers funderingsmetode, da jordbundsforholdene eller andre forhold i området er af en sådan beskaffenhed, at bl.a. en sænkning af grundvandsstanden.



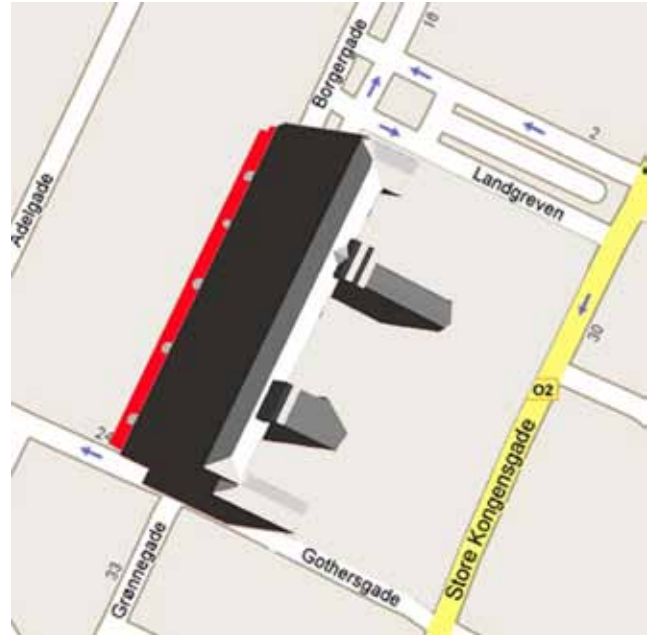
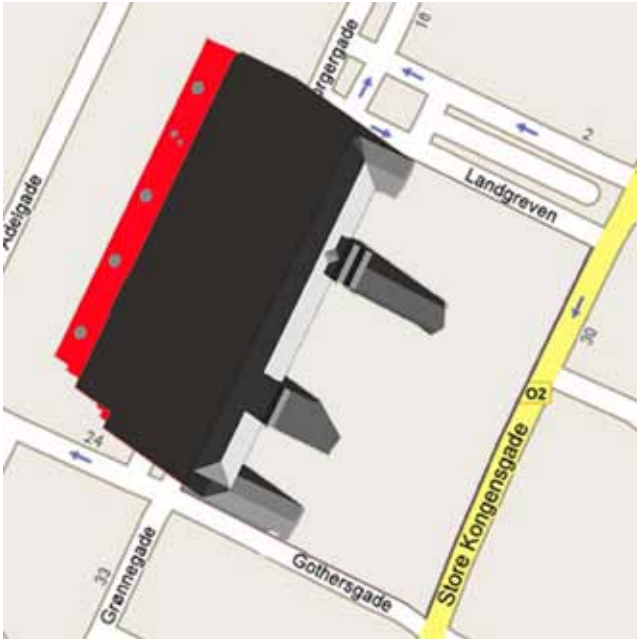
Bevaringsværdige bygninger.



Projekttegning "Borgergadehus".



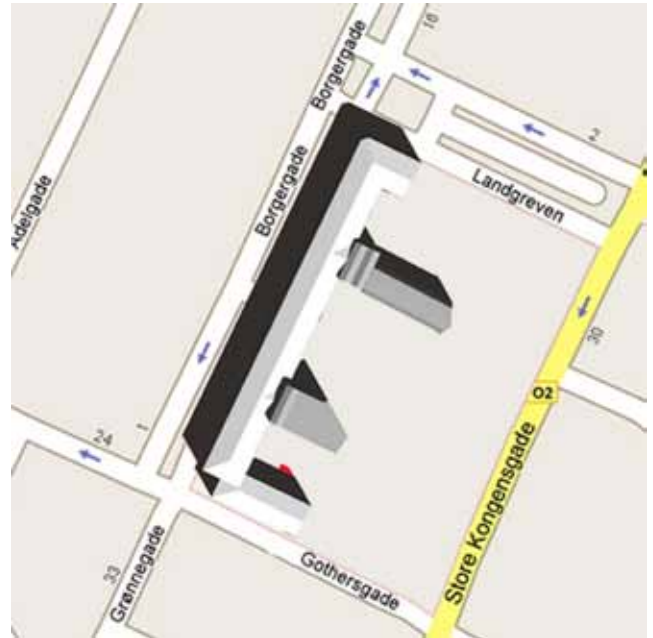
# Skyggediagrammer



21. juni kl. 9.00



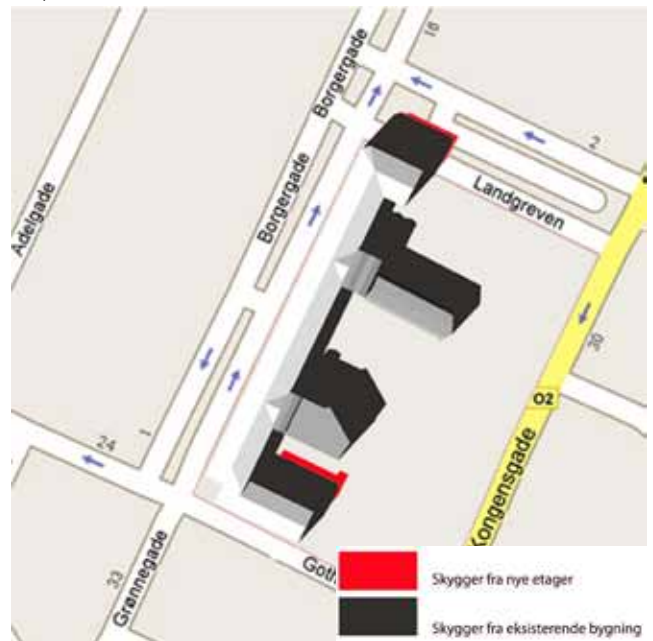
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 15.00



21. juni kl. 15.00

Skygger fra nye etager  
 Skygger fra eksisterende bygning







*Området set fra Kongens Nytorv.*



*Facade mod Store Kongensgade.*



*Facader mod Landgreven.*



*Facade mod Borgergade ("Borgergadehus").*



*Bagfacade Borgergade.*



*Gård "Borgergadehus".*





*Borbergadehus ved Gothersgade.*



*Borbergadehus.*



*Facader mod Gothersgade.*



*Facader i gård med "vægmaleri".*



*Facader i gård med "vægmaleri" m.m.*



*Facader i gård ved "Underbar".*











