

Startredegørelse

"Østre Gasværk"

Bilag 4



Bilag 4 til indstilling om Redegørelse for igangsætning af 6 lokalplanforslag - "Amager Fælledvej", "Ragnhildgade Vest", "Beauvais-grunden", "Østre Gasværk", "Torveporten" og "Grøndalsvænge Allé" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg for de fem sidste.



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser optaget i 2005.

Baggrund

Lokalplanforslaget skal muliggøre etablering af boliger på den ubebyggede del af grunden vest for B 93's boldbaner. Det betyder, at boldbanerne ikke bliver berørt. Lokalplanen skal endvidere sikre areal til et eventuelt gymnasium eller en anden større institution i området.

Adgangen til lokalplanområdet skal sikres via Strandboulevarden og Svendborggade, suppleret med adgang i meget begrænset omfang via den oprindelige hovedport i Sionsgade og eventuelt fra Øresundshospitalet.

I forbindelse med det videre lokalplanarbejde skal byggemulighederne vurderes med henblik på en optimering i forhold til grundens forurening.

Sammen med lokalplanforslaget udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg, som fastlægger rammerne for områdets anvendelse til offentlige formål og boligbebyggelse.

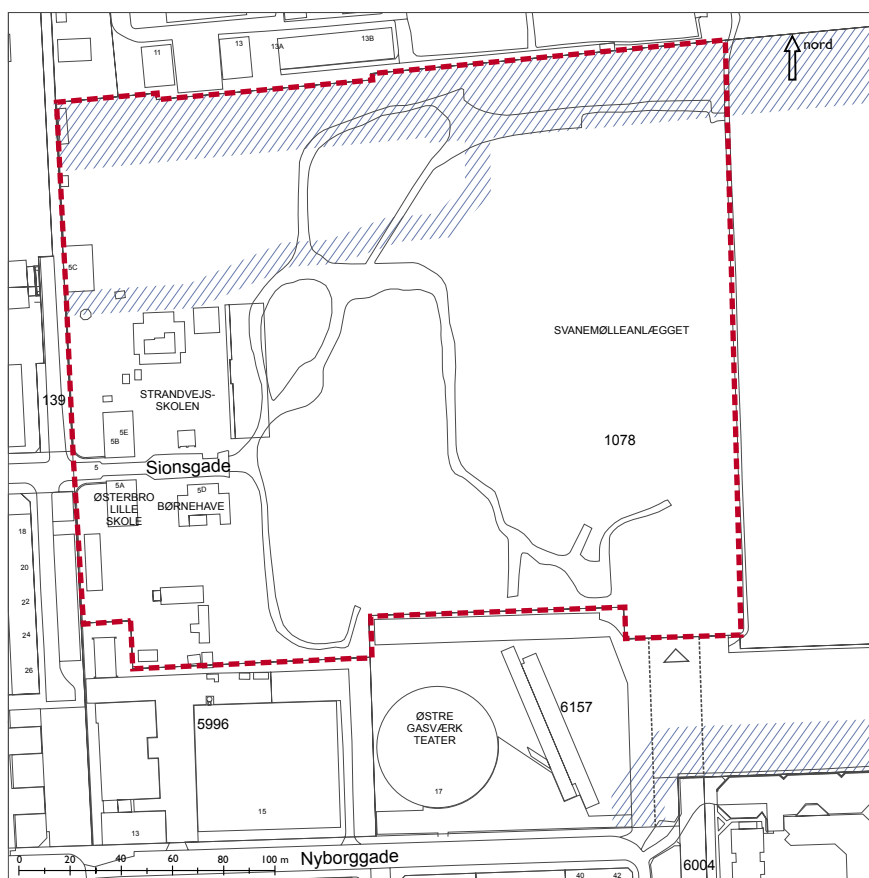
Lokalplanområdet

Planområdet ligger i bydelen Ydre Østerbro og omfatter en del af det tidligere Østre Gasværks arealer på ejendommen matr.nr. 1078 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Grunden, som har været anvendt til gasproduktion i perioden fra 1878 til 1969, er forurenet, og den vestlige del har derfor henligget ubenyttet, siden gasproduktionen ophørte. På den østlige del blev der i første halvdel af 1990'erne gennemført afværgeforanstaltninger med bl.a. omfangsdræn og en membran som er overdækket med 1 m ren muld. Denne del af grunden anvendes i dag af B 93

Forsidefoto: Gasværksgrunden set mod syd med Nyrups gasbeholder og etageboligerne langs Nyborggade i baggrunden.

- - - Lokalplanområde
- Adgang til området
- Servitutbælter



Boligbygning ved gasværksgrundens vestskele.

til boldbaner.

Langs grundens nordskele og i det nordvestlige hjørne findes der servitutbelagte arealer til fremføring af gas- og fjernvarmeledninger. Arealerne har en bredde på fra 10 til 30 m, og er pålagt bestemmelser om, at de ikke må bebygges eller anlægges med andet end græs.

På den vestlige del af grunden optager Strandvejsskolen, en børnehave og Østerbro Lilleskole (inkl. en planlagt udvidelse) et areal på i alt ca. 10.700 m².

Det samlede grundareal til boliger og til et eventuelt gymnasium eller en anden større institution er ca. 46.300 m².

Størstedelen af de oprindelige gasværksbygninger er revet ned. Nyrops gasbeholder, som er fredet, anvendes til teater. De 2 oprindelige portbygninger for enden af Sionsgade og en bygning som ligger i vestskelet og anvendes til beboelse, er alle klassificeret med middel bevaringsværdi (4).

I ovennævnte beboelsesbygning er 3 lejligheder udlejet til beboelse og en 4. er udlejet til en selvejende institution. På Strandvejsskolens areal er der ved at blive opført en ny indskolingsbygning og den nordlige portbygning skal efter planen inddrages til skoleformål. Den sydlige portbygning anvendes af Østerbro Lilleskole, der er planlagt udbygget med nye klassebygninger og en hal.

Adgangen til gasværksgrunden er i dag gennem den oprindelige 9 m brede hovedport. Adgang kan endvidere ske over Østre Gasværk Teaters ejendom. I



Den oprindelige hovedindgang med 2 portbygninger set fra Sionsgade.

lokalplan nr. 257 "Østre Gasværk Teater" er der sikret mulighed for at udlægge en op til 20 m bred adgangsvej fra Svendborggade over teatergrunden til den øvrige del af gasværksgrunden.

I lokalplan nr. 337 "Øresundshospitalet" er de interne færdselsarealer placeret således, at der kan skabes forbindelse herfra til gasværksgrunden.



Kvarteret

Planområdet ligger i et åbent område med overvejende fritliggende bygninger. Østerbros tætte by afgrænses af etageboligbebyggelser langs Middelfartgade, Strandboulevarden, Nyborggade og Østerbrogade. Udenfor de markante fronter, som boligbebyggelser i 5 etager skaber, ligger enkeltbygninger langs kanten mod den ubebyggede del af gasværksgrunden.

Det er især den fredede gasbeholder, den nye foyerbygning og Københavns Energis koblingsstation, som præger lokalplanområdet, men også Lægeforeningens grønne højhusbyggeri, Standvejsskolen, og Sionskirkens tårn og spir indgår som elementer, der på hver sin måde giver kvarteret identitet. Mod nord danner en markant kastanietrærække skel til Øresundshospitalet, hvor en lav åben pavillonbebyggelse i parkagtige omgivelser bidrager til kvarterets grønne karakter.

Nuværende planforhold

Ejendommen er i Kommuneplan 2005 fastlagt som et O2*-område, som kan anvendes til institutioner, skoler, hospitaler, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegium- og ældreboliger samt administration. Der er knyttet den særlige bemærkning til bestemmelsen, at: "Den detaljerede anvendelse af området fastlægges på grundlag af en helhedsplan".

Miljøforhold

Trafik- og jernbanestøj. Planområdet belastes ikke af trafik- eller jernbanestøj, som overskrider Københavns Kommunes retningslinier for beskyttelse mod støj. Hovedparten af området har et maksimalt støjniveau på 55 dB(A), hvilket kan



Udsigt fra gasværksgrunden set mod havnen. Til venstre ses Svanemølleværket.

betragtes som en særlig kvalitet i en storby som København.

Boldbanerne umiddelbart øst for lokalplanområdet bliver dog påvirket af jernbanestøj samt af trafikstøj fra Kalkbrænderihavngade.

Virksomheder. Der er ingen virksomheder i, og omkring lokalplanområdet som vil påvirke kommende beboere negativt.

Afkast - røg - fra Svanemølleværket bør dog undersøges/vurderes, hvis der åbnes mulighed for bebyggelser over 5 etager.

Jordforurening. Forureningen i de øverste jordlag består mest af tungmetaller og tjærestoffer.

Forureningen med tungmetallerne svarer til niveauet andre steder i København, men indholdet af tjærestoffer er helt specielt stort. Den store forurening med tjærestoffer er udbredt i hele fyldjordens tykkelse på ca. 3 m. I fyldjorden er der også fundet forurening med olie og stoffet benzen. Visse steder er denne forurening fundet til 7 m dybde. Der er fundet let forurening med cyanid, og tegn på at dette stof er blevet nedbrudt og udvasket gennem årene.

Jordforureningen i overfladen på hele grunden vurderes at udgøre et sundhedsmæssigt problem, hvis mennesker kommer i fysisk kontakt med jorden. Derfor skal jorden ned til 0,5 m dybde bestå af tilkørt, uforurenede jord ved boligbyggeri på grunden, med mindre arealer etableres med fast belægning som f.eks. asfalt. Jordforureningen på den sydlige del af grunden vurderes at medføre et sundhedsmæssigt problem ved dannelse af forurening på luftform over jordoverfladen.

Denne risiko kan imødegås ved bortgravning af forurenede jord og udskiftning med uforurenede jord.

Generelt vurderes jordforureningen ikke at medføre et sundhedsmæssigt problem ved indtrængning af forurening på luftform ved boligbyggeri uden kælder, altså ved udgravning til ca. 1 m dybde. Ved boligbyggeri med kælder vurderes

Ny bebyggelse

forureningen derimod at medføre et sundhedsmæssigt problem.

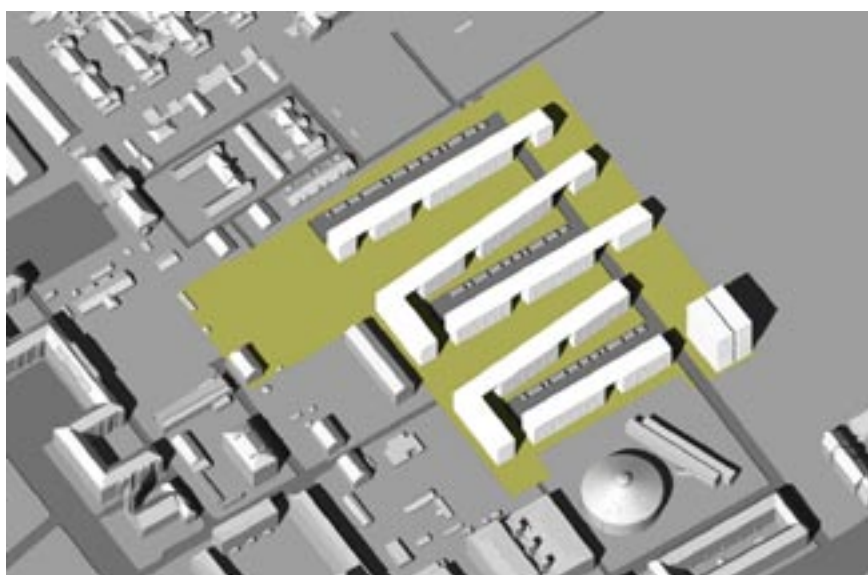
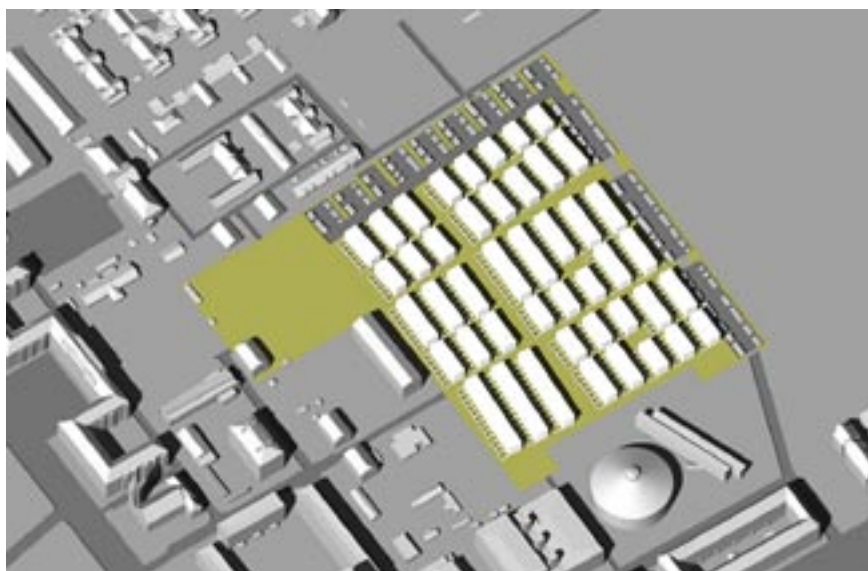
Lokalplanen skal muliggøre, at der kan opføres boliger i en bebyggelse tilpasset områdets karakter. Volumenstudierne tager udgangspunkt i en grundstørrelse på ca. 40.000 m². Det betyder, at restarealet til en større institution, som f.eks. et gymnasium, er på ca. 6.300 m².

Model 1 er udformet med bygninger i 3 etager inspireret af den lavere eksisterende bebyggelse på gasværksgrunden og på det tilstødende Øresundshospital. Model 2 tager udgangspunkt i den skala, som findes i etagehusbebyggelsen i den tætbebyggede del af Østerbro.

I modellerne er der anvendt en gennemsnitlig boligstørrelse på 95 m² svarende til rammerne i Kommuneplan 2005.

Øverst ses Model 1 med bebyggelse i 3 etager og nederst Model 2 med bebyggelse i 5 og 7 etager.

Volumenstudierne er foretaget for at belyse byggemulighederne på grunden. Der er endnu ikke taget stilling til den egentlige udformning og placering af bebyggelsen, friarealer, parkering m.v.





Svendborggade set fra gasværksgrunden.

Adgang til gasværksgrunden skal ske fra Svendborggades forlængelse, her set fra Strandboulevarden.



De viste volumenstudier viser i ca. størrelser:

	Model 1	Model 2
Boligantal:	300	500
Bebyggelsesprocent:	71 pct.	142 pct.
Friareal:	74 pct.	45 pct.
Parkering på terræn:	285 pladser	240 pladser
Parkering i konstruktion:	0 pladser	240 pladser

I model 1 er al parkering placeret på terræn - størstedelen på arealet langs Øresundshospitalet, der er pålagt ledningsservitutter, som hindrer bebyggelse.

I model 2 dækkes halvdelen af parkeringskravet af et parkeringshus i 12 etager placeret i grundens sydøstligste hjørne (helt til højre på modellen).

Den sydligste del af grunden - nærmest Østre Gasværk Teater - er stærkt forurenet. En friholdelse af denne del af grunden fra byggeri vil medføre, at der "kun" kan opføres ca. 200 byggeforeningshuse og ca. 350 etageboliger, ved de to viste modeller.

Adgangsvejen er på modellerne angivet fra Svendborggades forlængelse og videre op langs grænsen til B 93's boldbaner. Denne trafikløsning vil blive vurderet nærmere i det videre lokalplanarbejde.

Områdets placering - uden sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse - medfører, at der ikke skabes byarkitektoniske bindinger ved endeligt valg af en bebyggelseform.

Modellerne skal alene opfattes som illustrationsskitser. Udformningen og placeringen af den kommende bebyggelse vil blive yderligere bearbejdet i forbindelse med en mere detaljeret analyse af arkitektoniske forhold set i sammenhæng med jordforureningen.

Trafik og adgangsforhold

Adgangen til lokalplanområdet skal primært ske via Svendborggade over Østre Gasværk Teaters parkeringsplads. Denne adgang vil blive sammentænkt med betjeningen af Østre Gasværk Teater og en eventuel institution i området. Adgang fra Øresundshospitalet i nord og via den oprindelige hovedport forudsættes primært anvendt som adgangsveje for cyklister og fodgængere. Det er endvidere væsentligt, at der etableres forbindelse til den Grønne cykelrute "Svanemølleruten", som kan skabe god forbindelse til de nærliggende S-togs stationer Svanemøllen Station og Nordhavn Station. Fra Østerbrogade er der busforbindelser til Indre By, og nordpå, samt tværgående forbindelse via Haraldsgade til Nørrebro Station og videre til Toftegårds Plads.

Forslag til kommuneplantillæg

Den planlagte boliganvendelse er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2005, og derfor tilvejebringes et tillæg til kommuneplanen, som muliggør boligbebyggelse.

I Kommuneplantillægget påregnes det, på baggrund af helhedsvurdering af det nuværende O2*-område til offentlige institutioner mm. på Østre Gasværk og Øresunds Hospitalet, at Øresunds Hospitalet og arealer langs gasværksgrundens vestlige skel fastlægges til offentlige formål (O2/O3-område), og den øvrige del af gasværksgrunden fastlægges til boliger (B5-område), som muliggør en bebyggelse med omkring 500 boliger.

De påtænkte rammeændringer vurderes at være så omfattende, at der skal gennemføres en forudgående høring om hovedspørgsmålene i planlægningen, herunder sammenhængen og forholdet til den nuværende boligbebyggelse og de mange institutioner og fritidsaktiviteter i kvarteret.

Intentionerne i lokalplanforslaget

Lokalplanen skal fastlægge anvendelsen af området langs gasværksgrundens vestskel til offentlige formål, såsom institutioner, skole mv., og den øvrige del til helårsboliger. Lokalplanen skal desuden indeholde bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering under hensyntagen til områdets særlige forhold vedrørende adgang, byarkitektoniske kvaliteter - herunder hensyntagen til den fredede gasbeholder - samt til jordforureningen i området.

Herudover skal lokalplanen fastlægge bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, om ubebyggede arealer og parkeringsforhold.

Tidsplan

Forudgående høring vedrørende kommuneplantillægget forventes gennemført i 4. kvartal 2006. Lokalplanforslaget med tilhørende forslag til kommuneplantillæg forventes herefter færdiggjort og politisk behandlet samt sendt i offentlig høring 1. kvartal 2007. Lokalplanen med kommuneplantillæg forventes endelig vedtaget 3. kvartal 2007.