

Bilag I

Skrivelse af 1. september 2005 fra PBU

PBU

UK 2 MOG

Pædagogernes Pensionskasse

Københavns Kommune
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V.
Att.: Arkitekt Jørgen Abrahamsen

Dato: 1. september 2005
Sagsnr.: 4136
Ref.: IBJ

| | | | |
|--------------|-----------------|---------------|-------|
| Direktion | | Ark. lab. | |
| Info & Komm. | | Adm. kontor | |
| Nordre | ✓ | Sekretariat | |
| Søndre | | Tilsyn | |
| Byforny. | | Regnskab. kt. | |
| Information | | | |
| Journ. dato | 6/9-05 | Sagsbeh. | 30A |
| Kategori | B 11/10-08 | Bilag | |
| Akt.nr. | 10 | Sagsid. | 08907 |
| Journalnr. | 511/023-3084-05 | | |
| Kopi til | | | |

Østerfælled Torv – færdiggørelse og udvikling

Jeg tillader mig at henvise til mit brev af 20. maj 2005 efter mødet hos dig den 18. maj 2005 og vores efterfølgende telefoniske drøftelse i sidste uge.

Nuværende bebyggelse og anvendelse af arealer

Ved det tidligere møde den 11. april 2005 drøftede vi et skitseforslag indeholdende et samlet etageareal på ca. 2.900 m² i forbindelse med en færdiggørelse af bebyggelsen. I jeres svar af 9. maj 2005 meddelte I, at arealet for Østerfælled Torv ifølge BBR allerede på nuværende tidspunkt udgør 74.859 m². I følge lokalplanen kan der opføres 70.350 m².

Som aftalt ved vores seneste møde har vi efterfølgende bedt ejendommens administrator, Kuben og arkitektfirmaet, Arkitema om at gennemgå samtlige tidligere arealopgørelser. Der er således enighed om nedenstående arealer, som administrator nu indberetter til BBR-registeret:

| | |
|-------------|-----------------------|
| Erhverv | 16.792 m ² |
| Bolig | 45.331 m ² |
| Institution | 1.061 m ² |
| Kultur | 4.364 m ² |
| I alt | 67.548 m ² |

Vi vedlægger til orientering kopi af Kubens brev af 24. august 2005 med bilag.

Ifølge lokalplanens bestemmelser i § 5 stk. 2 tillades der ud over max-arealerne en etablering af portgennemgange på op til 2 % af grundarealet. Da der i boligafsnittene er medregnet portgennemgange på i alt 343 m², hvilket er under 2 % af grundarealet, bør dette areal kunne tillægges restbyggemuligheden. Samtidig formodes arealet til Kafe Kapers på Gunnar Nu Hansens Plads at skulle fragå med 89 m².

Der skulle således herefter være en resterende byggemulighed på 3.056 m².

Bestræbelser for anvendelse af areal til kulturformål

PBU har siden erhvervelsen af den tidligere Østerbrogades Kaserne i 1992 opfyldt hensigterne med at etablere et stort antal boliger på stedet, ligesom der er renoveret og nybygget arealer til serviceerhverv og institution. Herudover er der etableret 4.364 m² til kulturformål. Der resterer således i dag kun ca. 4 % i resterende byggemulighed, hvilket ifølge lokalplanens bestemmelser overvejende er forbeholdt til kulturformål.

I de mange år, som er forløbet siden erhvervelsen, er der gjort talrige forsøg fra PBU's side på at få udlejet og bebygget det resterende areal til kulturformål – uden held.

PBU rettede derfor allerede i 1996 henvendelse til kommunen med anmodning om, at der meddeltes en dispensation fra lokalplanens arealmæssige bestemmelser. Dengang drejede sagen sig om tilladelse til at opføre et samlet kontorbyggeri på ca. 4.300 m² i forbindelse med etablering af Indre Østerbro Bydelsrådhus på stedet. Kommunen afslog på dette tidspunkt anmodningen.

Efterfølgende bestræbelser på at etablere mere kultur på Østerfælled Torv er ligeledes endt resultatløse. Som nævnt overfor kommunen ved vores møder og senest i vores brev af 20. maj 2005, har PBU igen de seneste år ført intense drøftelser med Københavns Biblioteksvæsen i forsøg på at etablere et nyt stort bibliotek på Østerfælled Torv.

Som aftalt på mødet den 18. maj 2005 har vi haft et afklarende møde med Københavns Biblioteksvæsen den 14. juni 2005 for at få verificeret, om der kan indgås en lejeaftale om et bibliotek i bebyggelsen. Efter mødet har man tilkendegivet, at man principielt er interesseret i et bibliotek placeret i bygningsafsnit 11 og ikke som tidligere drøftet i bygningsafsnit 13. Man har oplyst os, at man først engang i løbet af 2006 vil tage spørgsmålet op om nedlæggelse og sammenlægning af filialer på Østerbro på grund af det forestående kommunalvalg den 15. november 2005. Samtidig har man et mere presserende projekt andet steds i København, som først ønskes søgt gennemført.

Som nævnt i telefonen er der således tale om et meget langt tidsmæssigt forløb med etablering af et bibliotek på Østerfælled Torv og samtidig en meget stor usikkerhed om, hvorvidt det bliver en realitet.

Alternativ anvendelse af resterende byggemulighed

Der er nu forløbet mange år efter lokalplanens tilblivelse og forholdene har ændret sig siden hen. Butikkerne i bebyggelsen har efter de mange år fundet sammen i en torveforening. Samtlige butikker er imidlertid af den opfattelse, at man har en alt for anonym tilværelse i bebyggelsen, som stadig bærer præg af at være en gammel militærkaserne.

Vi har i den forbindelse kontaktet ICP A/S, Institut for Centerplanlægning og bedt dem kigge på bebyggelsen og fremkomme med forslag til at vurdere udviklingsmulighederne for bebyggelsen og områdets brugere.

ICP finder, at man med stor fordel bør servicere bydelens borgere med etablering af flere butikker på Østerfælled Torv, idet bebyggelsen har en meget central placering i bydelen, som i øvrigt mangler et centralt beliggende større butikstorv.

Man påpeger, at der i forvejen i bydelen er en lang række mindre butikker på Østerbrogade og i Ndr. Frihavsgade, hvorfor der bør søges placeret en eller to større butikker på Østerfælled Torv. Dette kan hensigtsmæssigt ske på bygningsafsnit 11, hvor der samtidig kan etableres p-kælder. En sådan etablering af detailbutikker vil dels imødekomme det behov, som er til stede i bydelen, og samtidig understøtte eksistensgrundlaget for de nuværende butikker på Østerfælled Torv.

Det er vores opfattelse, at det nuværende butiksmiljø vil dø hen, hvis man ikke tilfører bebyggelsen mere detailhandel, uanset intentionen i lokalplanen om butikker.

Da det efter de mange år endnu ikke er lykkedes at finde en kulturel lejer til den resterende byggemulighed, skal vi herved ansøge om dispensation fra lokalplanens bestemmelser til at udnytte det resterende areal til etablering af 1 – 2 butikker indenfor dagligvarer/udvalgsvarer i stueetagen og kontorer på etagerne i bygningsafsnit 11. Herudover påtænkes opført en mindre pavillon på Teatertorvet som afslutning af butiksaksen.

Hvis man fra kommunens side fastholder sit krav om kulturanvendelse af de resterende arealer, beder vi venligst kommunen anvise os en lejer indenfor denne branche.

Der er vores hensigt, at arkitektfirmaet, Arkitema skal forestå arkitektopgaven i forbindelse med bebyggelse af bygningsafsnit 11.

Gunnar Nu Hansens Plads

Ved vores drøftelser har vi endvidere kigget på Gunnar Nu Hansens Plads, som er bebyggelsens "ansigt udadtil".

Det er både vores, lejernes, arkitekternes og ICP's opfattelse, at der skal arbejdes med at øge Østerfælled Torvs synlighed ude fra Østerbrogade.

Forslaget er,

- at der tilføres pladsen endnu en pavillon til f.eks. blomstersalg på omkring 60 m² med lagerfaciliteter,
- at der etableres glaskarnapper på de to portbygninger ud til pladsen med mulighed for udeservering i sommerhalvåret
- at fjerne murstykkerne mellem de to portbygninger og palæerne for at gøre bebyggelsen mere synlig udefra. *ny*

Samtidig er PBU meget positiv indstillet overfor at foretage en forbedring/forskønnelse af pladsen i samarbejde med kommunen.

Vi er således enige i, at man kan gøre Gunnar Nu Hansens Plads til en "mere sanselig oplevelse" ved f.eks. at etablere bænke, etablere nogle høje plantebede, etablere en petanque bane, fjerne statuer, rydde lidt op i de mange elementer, som befinder sig på pladsen, som foreslået af kommunen.

Det er vores hensigt, at arkitekt Mogens Rulykke skal forestå arkitektopgaven i forbindelse med bebyggelse/fornyelse af Gunnar Nu Hansens Plads.

Vi vil snarest gennem arkitekt Mogens Rulykke fremsende et egentligt byggeandragende vedrørende pavillon, mure og portbygninger til kommunens behandling.

Samtidig vil vi gerne tage en drøftelse med kommunen for en nærmere konkretisering af elementerne på pladsen i øvrigt.

Af hensyn til den videre planlægning af en færdiggørelse af Østerfælled Torv beder vi kommunen om en snarlig tilbagemelding på denne henvendelse – både for så vidt dispensationen fra lokalplanen om etablering af detailhandel og planerne om Gunnar Nu Hansens Plads.

Med venlig hilsen


Ib Jansholt

PBU
Att.: Ib Jansholt
Østerfælled Torv 3
2100 København Ø

24. august 2005
DV1 - OEM
Sag: 4155

Østerfælled. Arealer

Som drøftet telefonisk har vi gennemgået Arkitema's arealoppgørelse "Arealer 26.07.05" og som er resultatet af Arkitema's gennemgang af vores tidligere arealoppgørelse holdt op mod de konkrete planer og øvrige oplysninger, som Arkitema er i besiddelse af.

Vi er enige i Arkitema's justeringer af oversigten og betragter herefter Arkitema's arealoppgørelse "Arealer 26.07.05" som værende den korrekte opgørelse af det bebyggede areal – med den usikkerhed, der knytter sig til "de gamle" ikke opmålte bygninger, som vi imidlertid vurderer som ubetydelig.

Vi vil herefter indberette arealerne til BBR-registeret, således at oplysningerne her er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Arealskemaet fra Arkitema vedlægges.

Med venlig hilsen
Kuben Ejendomsadministration A/S



Ole Emil Malmstrøm
Direkte telefon: 8833 2560
Direkte e-mail: oem@kuben.dk

Kopi til Arkitema, att. Henrik Mulvad

| | |
|--------------|----------------|
| BILAG | |
| Jour. nr.: | 51/023-3084-05 |
| Akt nr.: | 10 |
| Dato: | 6/9-05 |

Arkiv

4121

| | Erhverv | Bolig | Fælles | Institution | Kultur | I alt |
|------------------|---------|-----------|----------|-------------|--------|-----------|
| Afsnit 2 | | | | | | |
| Bolig (12) | | 1.750,72 | | | | 1.750,72 |
| Afsnit 5 | | | | | | |
| Bolig | | 9.669,60 | | | | 9.669,60 |
| Fælleshus | | | 85,00 | | | 85,00 |
| Vaskeri | | | 63,50 | | | 63,50 |
| Renovationsrum | | | 32,80 | | | 32,80 |
| Barnevognsrum | | | 130,20 | | | 130,20 |
| Porte | | | 75,00 | | | 75,00 |
| Afsnit 6 | | | | | | |
| Bolig | | 9.953,50 | | | | 9.953,50 |
| Fælleshus | | | 86,00 | | | 86,00 |
| Servicebutik | | | 72,70 | | | 72,70 |
| Renovationsrum | | | 36,00 | | | 36,00 |
| Barnevognsrum | | | 111,60 | | | 111,60 |
| Porte | | | 112,50 | | | 112,50 |
| Afsnit 8 | | | | | | |
| Bolig | | 8.665,20 | | | | 8.665,20 |
| Fællesrum | | | 85,20 | | | 85,20 |
| Renovationsrum | | | 34,10 | | | 34,10 |
| Barnevognsrum | | | 130,20 | | | 130,20 |
| Porte | | | 75,00 | | | 75,00 |
| Afsnit 9 | | | | | | |
| Bolig | | 11.959,60 | | | | 11.959,60 |
| Fællesrum | | | 155,10 | | | 155,10 |
| Renovationsrum | | | 39,00 | | | 39,00 |
| Barnevognsrum | | | 130,20 | | | 130,20 |
| Porte | | | 112,50 | | | 112,50 |
| Afsnit 13 | | | | | | |
| Bolig | | 1.766,00 | | | | 1.766,00 |
| I alt | 0,00 | 43.764,62 | 1.566,60 | 0,00 | 0,00 | 45.331,22 |

4122

| | Erhverv | Bolig | Fælles | Institution | Kultur | I alt |
|--------------------|----------|-------|--------|-------------|--------|-----------|
| Afsnit 2 | | | | | | |
| Erhverv (ISO) 10 | 3.317,87 | | | | | 3.317,87 |
| Fællesrum bygn. 12 | | | | | 716,20 | 716,20 |
| Erhverv 10 | 2.083,67 | | | | | 2.083,67 |
| Afsnit 7 | | | | | | |
| Daginstitution | | | | 1.060,50 | | 1.060,50 |
| Afsnit 13 | | | | | | |
| Erhverv | 2.030,80 | | | | | 2.030,80 |
| Afsnit 11A | | | | | | |
| Handicapskole | 2.088,00 | | | | | 2.088,00 |
| I alt | 9.520,34 | 0,00 | 0,00 | 1.060,50 | 716,20 | 11.297,04 |

4136

| Opr. bygn. | Erhverv | Bolig | Fælles | Institution | Kultur | I alt |
|--------------------------------------|-----------|-----------|--------|-------------|----------|-----------|
| Kultur (Krudttønden) | | | | | 942,00 | 942,00 |
| Erhverv (18/19) | 3.635,73 | | | | | 3.635,73 |
| Erhverv forhuse | 3.635,98 | | | | | 3.635,98 |
| Kultur (Kanonhallen) | | | | | 1.100,00 | 1.100,00 |
| Udv. Kanonhallen/Krudttønden 1988/89 | | | | | 349,00 | 349,00 |
| Kultur (Dansescenen) | | | | | 1.257,00 | 1.257,00 |
| I alt | 7.271,71 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.648,00 | 10.919,71 |
| I alt alle ejd. | 16.792,05 | 45.331,22 | 0,00 | 1.060,50 | 4.364,20 | 67.547,97 |
| | Erhverv | Bolig | Fælles | Institution | Kultur | I alt |