

7. Startredegerelse for lokalplan Østergade 27, Indre By

(2016-0037160)

Bilag

- [Bilag 1 Startredegerelse for udarbejdelse af forslag til lokalplan Østergade 27](#)
- [Bilag 2 Faktaark](#)

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af lokalplansforslag med henblik på at etablere en ny tagetage til to boliger samt at forskønne gavlen mod Lille Kongensgade på det bevaringsværdige A.C. Bangshus i Indre By.

Sagsfremstilling

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejder forslag til lokalplan "Østergade 27" på baggrund af intentioner og anbefalinger, der fremgår af vedlagte startredegerelse, bilag 1

Problemstilling

Bygherre ønsker at etablere en ny tagetage i to etager til to boliger på det bevaringsværdige A.C. Bangs hus samt forskønne gavlen mod Lille Kongensgade.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvor området er udlagt til serviceerhverv med mulighed for op til 50 % boliger fortrinsvis placeret i de øverste etager.

A.C. Bang husets høje bevaringsværdi samt synlige og centrale placering i et bevaringsværdigt kulturmiljø betyder, at forvaltningen vurderer, at der skal udarbejdes en lokalplan for, at projektet kan gennemføres. Projektet blev som udgangspunkt behandlet som en byggesag, men det blev vurderet, at byggelovens hjemmel var begrænset i forhold til at sikre de æstetiske krav.

Løsning

A.C. Bangs Hus fremstår som en tidstypisk funkisejendom og har høj bevaringsværdi med saveværdi 3. Det er opført i perioden 1932-34 og tegnet af arkitekten Bent Helweg-Møller. Mod Østergade (Strøget) findes kunstværket "Pigen med pelsdyret" udført af Gerhard Henning i 1933, der strækker sig fra 1. sal til tagetagen. Huset består af 6 etager samt en tilbagetrukket tagetage (7. etage), som fjernes og erstattes af en ny tilbagetrukket tagetage i to etager (7. og 8. etage). Den nye tagetage udføres med et nutidigt arkitektonisk udtryk med bygningselementer, der relaterer sig til den

underliggende bygnings facadeinddeling og horisontale linjer samt respekterer og friholder kunstværket.

Grundarealet udgør 308 m², og det eksisterende etageareal udgør 1785 m². Etagearealet vil blive forøget med ca. 140 m², idet de eksisterende 162 m² tagetage nedrives, og der genopføres ca. 300 m² boligareal fordelt på de to lejligheder. Herved vil bebyggelsesprocenten stige fra 580 til 625. Friarealet udgøres af tagterrasserne. Der er kun boliger i tagetagen. Resten er erhverv.

De særlige bestemmelser i Indre By gør, at området er friholdt fra de standardiserede rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og friarealprocent. Det enkelte projekt skal i stedet vurderes individuelt og særligt i forhold til indpasningen i den arkitektoniske kontekst. Det vurderes, at bebyggelsesprocenten og friarealet kan godkendes under de gældende forhold.

Der henvises i øvrigt til bilag 2 faktaark.

Byliv

Området har allerede nu et aktivt byliv, som etablering af nye boliger vil være med til at understøtte samtidig med, at det fremmer en lokal forankring i bydelen.

Bæredygtighed

Det tilstræbes, at der indarbejdes løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR) i projektet, hvilket klarlægges inden udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Parkering

Generelt er p-normen i Kommuneplan 2015 for dette område 1 p-plads pr. 150 m² boligetageareal, hvilket svarer til 2 parkeringspladser. Indretning af boliger i tagetager med pulterrum, vaskerum, tørreloft eller tilsvarende og som er opført før 1940 kan dog undtages p-kravet, men bygherre har afgivet en hensigtserklæring om, at der kan tilknyttes en parkeringsplads i Adelgade (p-hus) til hver af de to taglejligheder, hvilket findes hensigtsmæssigt.

Der stilles krav om 4 p-pladser til cykler pr. 100 m² boligetageareal, hvilket svarer til ca. 12 cykelparkeringspladser. Den endelige placering og udformning af cykelparkeringen løses i den videre proces med lokalplanforslaget i dialog med bygherre.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2015 er området udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø, og udlagt til serviceerhverv med mulighed for op til 50 % boliger fortrinsvis placeret i de øverste etager. Området er friholdt for standardiserede bestemmelser om bebyggelsesmuligheder m.v. Det skyldes, at der er særlige bevaringshensyn, og at der bl.a. derfor ønskes mere fleksible anvendelsesmuligheder, bl.a. for at muliggøre flere boliger.

Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningen anbefaler lokalplanforslaget, idet der i det videre arbejde bl.a. skal videreudvikles på følgende forhold:

- Tagetagens påvirkning på omgivelserne. Sigtelinjer mod Nikolaj Kirkes Kirketårn og skyggeforhold på "Magasin Torv" må ikke forringes nævneværdigt, hvilket bl.a. kan ske ved yderligere tilbagetrækning af tagetagen.
- Den endelige udformning af tagetagen. Tagetagen skal lukkes i hjørnerne, og den øverste tagetage skal trækkes yderligere tilbage og udføres i et formsprog og farve- og materialeforståelse, som passer med den eksisterende bevaringsværdige bygning.
- Kunstværket "Pigen med pelsdyret" skal bevares.
- Gavludsmykningen skal vurderes ud fra et konkret forslag.
- Lys og skyggeforhold generelt.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Videre proces

Når udvalget har godkendt startredegørelsen, gennemfører forvaltningen en intern høring af relevante instanser - herunder Indre By lokaludvalg med henblik på bidrag til udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Når planarbejdet sættes i gang, vil Teknik- og Miljøforvaltningen foretage en screening af de miljømæssige konsekvenser med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Forvaltningen forventer at forelægge forslag til lokalplan med henblik på vedtagelse i Borgerrepræsentationen ultimo maj 2016, hvorefter det sendes i offentlig høring i 8 uger. Lokalplanen ventes endeligt vedtaget ultimo 2016.

Pernille Andersen

/Jakob Møller Nielsen

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 29. marts 2016

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.