

**BESLUTNINGSPROTOKOL plus**

fra ekstraordinært møde onsdag den 1. november 2006

9. TMU 848/2006 J.nr. 611:124.0001/03**Redegørelse om igangsættelse af forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 308 "Wilders Plads II" med forslag til kommuneplantillæg****INDSTILLING OG BESLUTNING**

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget drøfter denne redegørelse om at udarbejde forslag til lokalplantillæg og kommuneplantillæg for "Wilders Plads", som er omfattet af lokalplan nr. 308.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 25. oktober 2006

Sagen blev udsat

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 1. november 2006

Drøftet

RESUME

NCC ønsker at opføre tre beboelsesbygninger og en lav café på Krøyers Plads. Projektet er udarbejdet af arkitektfirmaerne BIG, Kim Utzon og Henning Larsens Tegnestue. To af bygningerne indrammer et nyt urbant byrum, der åbner sig mod havnen. Bebyggelsen rummer i alt ca. 18.000 m² etageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 180. BIGs og Henning Larsens bygninger har rejst tag, der på det højeste sted er i 9 etager. Tagenes hældning betyder imidlertid, at gesimshøjden svarer til nabobebyggelserne.

Nordatlantens Brygge ønsker at udvide sine aktiviteter med et anlæg af størrelsesordenen 3.000 m² til kulturelle begivenheder på arealet nord for det fredede pakhús.

Trafikvæksten i Strandgade som følge af NCCs projekt ventes at blive så begrænset, at det ikke medfører trafikafviklingsproblemer.

Den foreslåede bebyggelse på Krøyers Plads skaber et nyt stort byrum med direkte kontakt til vandet. Pladsen kan danne ramme om rekreative aktiviteter året rundt for både børn og voksne.

Forvaltningerne vurderer, at projektet med sin bebyggelse og fine byrum kan yde et tilskud til kvarteret. Der vil dog være behov for yderligere bearbejdning af projektet.

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ekstraordinært møde onsdag den 1. november 2006

I Kommuneplan 2005 er området fastlagt til område for boliger og serviceerhverv. Krøyers Plads er en del af rammeområdet Wilders Plads, der er udlagt som C2*-område med bemærkning om, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for hele området under ét. Den maksimale bebyggelsesprocent er 150.

Lokalplan nr. 308 "Wilders Plads II" fastlægger området til boliger og serviceerhverv. For underområde II, der omfatter Krøyers Plads, gælder, at ny bebyggelse forudsætter supplerende lokalplan med principiel bebyggelsesplan, der omfatter såvel fredet og bevaringsværdig bebyggelse som nybyggeri.

Borgerrepræsentationen har besluttet, at der over en femårig periode skal bygges 5.000 boliger med en maksimal husleje på 5.000 kr. Investorerne bag udvikling af Krøyers Plads ønsker ikke at opføre billige boliger med henvisning til, at der er store omkostninger ved at udvikle området.

Samtidig med forslaget til lokalplantillæg skal der udarbejdes tillæg til kommuneplanen. Her fastlægges området som C2*-område med bemærkning om, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for området under ét, at etageantallet maksimalt er 9, og at den maksimale bygningshøjde er 30 m.

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 308 fastlægger området til boliger og serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent på 140, højst 9 etager og 30 m. Friarealet skal være af størrelsesorden 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet.

Det vurderes ikke, at der skal udarbejdes miljørapport i tilknytning til planforslagene.

Sagen var på dagsordenen for Teknik- og Miljøudvalgets møde den 25. oktober 2006, men blev udsat.

SAGSBESKRIVELSE

Baggrund

NCC har den 15. maj 2006 anmodet Københavns Kommune om at udarbejde forslag til lokalplantillæg for Krøyers Plads.

NCC har i samarbejde med arkitektfirmaerne BIG, Kim Utzon og Henning Larsens Tegnastue udarbejdet et projekt, der "giver Krøyers Plads tilbage til Københavns indbyggere samtidig med, at projektet sikrer en skulpturel bebyggelse, der bidrager til oplevelsen af det moderne og levende København."

Projektet er baseret på tre hovedbygninger, der rummer ejerlejligheder med erhverv i stueetagen. Desuden er der indarbejdet en mindre bygning i et nyt byrum mod vandet.

Nordatlantens Brygge, der har til huse i et fredet pakhús nord for Krøyers Plads, ønsker at skabe mulighed for at afholde kulturelle arrangementer, herunder idræt, i et nyt anlæg på grunden nord for pakhúset.

Forvaltningerne finder det i den forbindelse hensigtsmæssigt at fastlægge boligstørrelser og bestemmelse om anvendelse til helårsboliger for hele det område, der er omfattet af

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ekstraordinært møde onsdag den 1. november 2006

lokalplan nr. 308, og mere detaljerede fremtidige bebyggelsesmuligheder for den nordlige del af lokalplanområdet, svarende til lokalplanens underområde II.

(Bilag 1 - Tegning nr. 2 i forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 308, 2004)

Planområdet og kvarteret

Wilders Plads er den ca. 67.500 m² store ø på det nordlige Christianshavn, umiddelbart syd for Christiansholm ("papirøen") og Holmen. Den eneste vejtrafikale adgang til Krøyers Plads er Strandgade.

(Bilag 2 - luftfoto).

Øen er dannet ved flere opfyldninger i havnebassinet tilbage fra 1735. Grønlands Handels Plads har i mere end 200 år været rammen om samhandlen med Grønland, Island, Færøerne og Finmarken. Den øvrige del af øen har oprindeligt været hjemsted for skibsbyggeri, værksteder, handelskompagnier, pakhuse og lignende havnefunktioner.

I dag er industripræget forsvundet, og området anvendes hovedsageligt til boliger og erhverv blandt andet i form af statslig og privat administration, restaurations-, medie-, design/arkitektvirksomhed samt organisationen Nordatlantens Brygge. Denne er indrettet i det fredede og istandsatte grønlandsk-islandske pakhuis i Strandgade 89 som ramme om et nordatlantisk kulturelt samarbejde.

Christianshavn er præget af store bevaringsinteresser. Det gælder både det historiske kvarter omkring Christianshavns Kanal og Torvegade og Holmen og pakhuisbebyggelsen mod havnen.

Boligkarreerne er opført i 4-5 etager med udnyttet tagetage, svarende til ca. 18 m højde. Enkelte bygninger markerer sig med en større bygningshøjde: Nordatlantens Brygge med 20 m, Justitsministeriets bygning Strandgade 100 med 22 m, Vor Frelsers Kirke med sit drejede spir i 86 m og Udenrigsministeriet i Strandgade i 26 m.

De gavlvendte stokhusbygninger langs havnefronten er et bebyggelsesprincip, der udspringer af grundstykkernes oprindelige funktion som handelspladser med gavlvendte pakhuse langs indskårne bassiner og dokanlæg. Princippet er videreført op gennem tiden og sidst anvendt i Nordeas kontorbyggeri på Christiansbro.

(Bilag 3 - Overordnede rumlige træk).

Nordatlantens Brygge, det tidligere pakhuis, Strandgade 71-75, og Strandgade 104-106 er fredede, mens Strandgade 102 og 108 i Bydelsatlas Indre By/Christianshavn har høj bevaringsværdi.

(Bilag 4 - Bevaringsværdier)

Det nordlige Christianshavn, defineret som området mellem Torvegade, havnen, Provi-
antmagasingraven, Snedkergraven, Laboratoriegraven og Prinsessegade, rummer knap

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ekstraordinært møde onsdag den 1. november 2006

3.000 boliger og godt 5.000 indbyggere. Halvdelen af boligerne er bygget før 1920, men der er i takt med områdets omdannelse blevet opført ca. 700 boliger siden 1940, heraf en stor del almene boliger siden 1960.

Sammenfattende kan kvarterets profil karakteriseres ved en ressourcestærk befolkning. Christianshavnerne har råd til store boliger og kvalitetsbutikker. De er ikke så bil-orienterede, formentlig fordi bydelen har god kollektiv trafik, og det er let at komme omkring på cykel.

(Bilag 5- kvarteret det nordlige Christianshavn samt bilagene 6, 7, 8, 9 og 10)

Projektet

NCC-grunden

NCC har – efter at lokalplanforslaget baseret på den hollandske arkitekt Erick van Egeraats projekt den 17. marts 2005 blev forkastet i Borgerrepræsentationen – udarbejdet et nyt forslag til boligbebyggelse på den 10.040 m² store ejendom. Det nye projekt omfatter tre hovedbygninger i 3 til 9 etager, tegnet af henholdsvis BIG, Kim Utzon og Henning Larsens Tegnestue. De tre bygninger med i alt 17.680 m² etageareal rummer i de øvre etager ejerlejligheder, mens der er erhverv i stueetagen – butikker, café, restaurant mv. Der etableres 136 parkeringspladser i kælder og 36 pladser på terræn. Adgang til den fælles p-kælder sker via gavlen i BIG-huset.

De tre hovedbygninger vil i alt kunne rumme 136 boliger med en gennemsnitlig størrelse på 125 m² brutto. Lejlighedernes størrelse svinger fra to 2-værelses lejligheder på ca. 65 m² til fire 4-værelses lejligheder på knap 200 m².

De tre bygninger på Krøyers Plads er skubbet helt ud til kanten af grunden for at skabe et stort offentligt byrum med adgang til vandet. En lav, delvis nedgravet bygning med ca. 300 m² kan rumme café - et nyt "Luftkastellet". Det eksisterende bassin foran Nordatlantens Brygge graves ud til en landingsplads for kajakker.

De i alt fire bygninger rummer tilsammen 17.980 m² etageareal, hvilket giver en bebyggelsesprocent på 179. Friarealet, dvs. det ubebyggede areal fradraget adgangsarealer og parkering på terræn, udgør 5.415 m². Hertil kommer ca. 200 m² på bådebroer og godt 2.000 m² på altaner.

Projektet har ladet sig inspirere af stedets kvaliteter og det mangfoldige liv, der præger Christianshavn. Strandgade forlænges mod nord og munder ud i en udvidelse af havnebassinet med et nyt trappeforløb ned til vandet. Indskæringen af havnebassinet tilfører rummet mellem de flankerende bygninger refleksioner skabt af vandspejlet.

Fra "Krøyers pynt" er der fri udsigt til Indre By, Nyhavn, skuespilhuset og operaen. Det er et mål, at byrummet året igennem skal danne ramme om rekreative aktiviteter for både børn og unge.

(Bilag 11, 12, 13 og 14 - NCCs projekt)

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ekstraordinært møde onsdag den 1. november 2006

Bebyggelsen gør det muligt at opdele trafikken, således at Strandgade ved ankomsten til Krøyers Plads splittes i hård trafik, blød trafik og ophold.

Rambøll Nyvig A/S har for NCC vurderet, at trafikvæksten i Strandgade som følge af det skitserede nybyggeri vil blive 615 biler pr. døgn. Den samlede trafik i Strandgade, dvs. summen af trafikken fra nybyggeriet på Krøyers Plads og Strandgades øvrige trafik, vil være så begrænset, at der ikke vurderes at ville opstå trafikafviklingsproblemer på den nordlige del af Strandgade. Heller ikke i krydset Strandgade/Torvegade ventes byggeriet at give trafikafviklingsproblemer.

Ved Strandgades passage af Krøyers Plads føres vejen i et "knækket" forløb. Der skal etableres en kurveudvidelse, der gøre det muligt for to personvogne at gennemkøre svingene samtidig, ligesom en bus eller lastbil skal kunne passere modkørende trafik. Derfor foreslår konsulenten, at Strandgade her udlægges som en samlet pladsdannelse, der kan virke fartdæmpende. Det kan blive nødvendigt at foretage anlægget, inkl. nedkørslen til parkeringsanlægget, i et samarbejde med naboejendommen.

(Bilag 15 - bevægelser i området)

Der vil blive etableret anlæg til cykelparkering flere steder i området.

(Bilag 16)

Nordatlantens Brygge

Slots- og Ejendomsstyrelsen er på statens vegne ejer af grundarealerne med tilhørende bygninger på Den Nordatlantiske Brygge.

Fonden Den Nordatlantiske Brygge (Fonden) lejer og anvender på nuværende tidspunkt Den grønlandske Handelsplads.

Fonden har ønsket at udvide sine nuværende aktiviteter ved at have rådighed over et areal/en bygning på selve pladsen umiddelbart nord for det fredede pakhús. Arealkravet ligger antagelig i størrelsesordenen op til ca. 3.000 m², afhængigt af behov og muligheder for at udnytte arealet og afhængigt af udformningen af det bebyggede areal.

Den formelle ramme for arealet er fastlagt i en statslig aftale fra juni 2002. Heri står, at staten kan *"udlægge grunden til rekreative formål, herunder f.eks. til samlingssted for borgere og besøgende og for de udendørs aktiviteter. Det vil kunne blive iværksat af Fonden Den Nordatlantiske Brygge."*

Endvidere skal det fremhæves at:

"Fonden Den Nordatlantiske Brygge har udtrykt interesse om at bidrage til den fremtidige anvendelse af grunden ved at engagere private fonde i finansiering af udgifterne til en udlægning af grunden til rekreative formål, herunder udgifterne til nedrivning af den eksisterende bebyggelse på grunden og til etablering af de rekreative arealer..."

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ekstraordinært møde onsdag den 1. november 2006

Slots- og Ejendomsstyrelsen har derfor i samarbejde med Fonden i eftersommeren 2005 afholdt et parallelopdrag med 3 indbudte arkitektfirmaer for at afklare mulige udviklingsmuligheder for området omkring Den Nordatlantiske Brygge.

Det overordnede formål med parallelopdraget var således at tilvejebringe et overblik over mulige udviklingsmuligheder for området.

De inviterede arkitektfirmaer repræsenterede forskellige kompetencer og arkitekturopfattelser og bidrog som følge heraf med forskellige faglige input. Gehl Arkitekter er først og fremmest kendt for deres byrumsanalyser, ligesom 3xNielsen og (det tidligere) Plot stod som designere med hver deres arkitekturopfattelse.

De indkomne forslag i parallelopdraget har anskueliggjort:

- At grunden rummer potentiale for at danne en konstruktiv ramme for udvikling af aktiviteter på ca. 3.000 m², såfremt pladsen tænkes utraditionelt, med fordomsfri integration af plads og bygningskonstruktion.
- At det er muligt at arbejde med en pladdannelse og med etablering af aktiviteter, der både kan tilgodese funktionsbehov for Fonden samt et mere bredt behov for folk, der kommer udefra.
- At der kan udarbejdes forslag, som lever op til stedets prominente placering i havnen, direkte over for Nyhavn og Kgs. Nytorv samt indsejlingen til Københavns Inderhavn.
- At der ikke nødvendigvis er behov for at udgrave og udføre kostbare dok- eller kajanlæg.

En bebyggelse af grunden ud mod Christianshavns Kanal synes at være oplagt, idet der herved er muligheder for at opnå en attraktiv underopdeling af pladsen.

Der vil være behov for at knytte tætte trafikforbindelser til Christiansholm og videre til Operaen, bl.a. gennem en mulig etablering af en cykel- og gangbro.

Strandgade 100

Lokalplan nr. 308 fastlægger, at ny bebyggelse i underområde II forudsætter, at fredet og bevaringsværdig bebyggelse samt nybyggeri fastlægges ved en principiel bebyggelsesplan.

På længere sigt kunne det kompakte kontorhus Strandgade 100 erstattes med ny bebyggelse, der knytter havneløbet/Krøyers Plads tættere sammen med Christianshavns Kanal. En ny bebyggelse, gerne til boligformål i 6 etager, kan udformes som mindre karreer, stokbebyggelse vinkelret på kanalen eller som punkthuse, således at der opnås visuel kontakt fra Strandgade til kanalen.

En ny bebyggelse kan tænkes udformet som vedlagte skitser, bilag 17-19.

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ekstraordinært møde onsdag den 1. november 2006

Det bemærkes, at der ikke foreligger aktuelle byggeønsker eller planer om at fjerne bebyggelsen.

Byarkitektonisk og byrumsmæssig vurdering

Den foreslåede bebyggelse på Krøyers Plads skaber et interessant todelt byrum, hvoraf det østligste har umiddelbar kontakt til havneløbet og fin havneudsigt. Den foreslåede pavillon i den centrale del af pladsen vil kunne tilføre området en række væsentlige publikumsrettede aktiviteter. Den østlige del af pladsen vil sammen med træbrygger og trappeanlæg være velegnet til rekreation og fysiske aktiviteter i et område, der ikke har mange idrætsanlæg.

På grund af bebyggelsens orientering og indbyrdes placering er solforholdene relativt gode, både ved sommersonhverv og ved efterårsjævndøgn.

Bilag 20 og 21 - sol/skyggediagrammer

De skitserede bebyggelser er et par etager højere end de omgivende bebyggelser, men taghældningen giver gesimshøjder, der svarer til naboerne. Projektet trænger til yderligere bearbejdning på flere punkter: BIG-husets gavl, der krager ud over havnepromenaden, kan virke afvisende. Det må sikres, at den tværtimod "inviterer". Den bør heller ikke "konkurrere" med Operaen og skuespilhuset, som i kraft af deres funktion begrunder en fremrykning.

(Bilag 22 og 23)

Havnepromenaden er foran Utzon-huset afbrudt til fordel for en indendørs, men helt transparent arkade. Det bør nærmere dokumenteres, om arkaden bør lukkes op, og om arkadehøjden er den rigtige i forhold til solindfald. Arkaden bør desuden suppleres med en træbrygge, således at havnepromenaden fortsætter hele vejen rundt om bebyggelsen. Af hensyn til bylivet på pladsen er det væsentligt, at samtlige stueetager indrettes med publikumsorienterede serviceerhverv. De trafikale adgangsforhold, herunder nedkørslen til p-anlægget i gavlen af BIG-huset mod Strandgade må bearbejdes, jf. ovenfor. De foreslåede private lege- og opholdsarealer såvel på terræn som på terrasser mv. er ikke velbelyste i det foreliggende projektmateriale og vil kræve en bearbejdning.

Planlægning

Kommuneplan 2005/ Rammer for lokalplanlægningen fastlægger området til boliger og serviceerhverv. Krøyers Plads udgør en del af rammeområdet Wilders Plads, der er udlagt som C2*-område med bemærkning om, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for hele området under ét efter nærmere bestemmelse i lokalplan. Den maksimale bebyggelsesprocent er 150 og friarealprocenten er 40 for boliger og 10 for erhverv. Det maksimale etageantal er fastsat til 6 etager ekskl. tagetage.

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ekstraordinært møde onsdag den 1. november 2006

Krøyers Plads er udpeget som lokalt centerområde med mulighed for indretning af et samlet bruttoetageareal til butiksformål på 3.000 m². De enkelte dagligvare- og udvalgs varebutikker må ikke overstige 1.000 m².

Langs kajstrækningen er der mulighed for at placere enkelte husbåde.

(Bilag 24 - Kommuneplanrammer)

Kommuneplan 2005/ Hovedstruktur fastlægger, at byens karakteristiske profil i det historiske byområde generelt skal fastholdes med 5 etagers bebyggelse kun brudt af tårne og spir. Dette princip har været et bærende element for planlægningen i København i mange år.

Hovedstrukturen fastlægger desuden, at der skal sikres sammenhængende promenader for fodgængere og cyklister langs havnen. I udformningen af de enkelte promenadestrækninger skal der tilstræbes helhed i udtrykket.

Lokalplan 308

Lokalplan nr. 308 "Wilders Plads II", der omfatter Krøyers Plads, fastlægger området til boliger og serviceerhverv. For område II gælder, at opførelse af ny bebyggelse bortset fra tilbygninger af mindre omfang samt mindre bygninger i én etage forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en principiel bebyggelsesplan.

Social balance - boligpolitik

Københavns Kommune ønsker at udvikle København som en alsidig og attraktiv by med et boligudbud, der modsvarer københavnernes behov og ønsker, jf. kommunens boligpolitik "Boliger for alle – boligplan for Københavns Kommune 2005 – 2008" (BR755/05). Kommunen vil således arbejde for, at de forskellige boligkvarterer får en alsidig befolkningssammensætning. Derfor er det et centralt mål i boligpolitikken, at de forskellige boligområder har et varieret udbud af boliger med forskellige størrelser, ejerformer, kvalitet og pris.

I forbindelse med vedtagelsen af boligplanen besluttede Borgerrepræsentationen, at der over en femårig periode skal bygges 5.000 boliger til en husleje på max. 5.000 kr. om måneden. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen besluttet, at der i samarbejde med investorer og bygherrer arbejdes for social mangfoldighed således, at der i nyt byggeri er minimum 10 % boliger, der er økonomisk overkommelige for personer med jævne indkomster. (BR114/06)

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ekstraordinært møde onsdag den 1. november 2006

I forbindelse med udviklingen af Krøyers Plads har investorerne ikke ønsket at opføre billige boliger. NCC oplyser, at udviklingen af ejendommen er forbundet med store omkostninger bl.a. som følge af komplicerede jordbundsforhold, anlæg af kajkanter og etablering af offentlige faciliteter på ejendommen. Der lægges vægt på, at projektet skaber et lokalt område og en offentlig plads af høj kvalitet, der er til gavn for hele København. Investorerne oplyser, at der på den baggrund ikke er økonomisk råderum til at etablere billige boliger på ejendommen.

Byggerummelighed og trafik

Rammeområdet Wilders Plads har et grundareal på 67.481 m². Bebyggelsen i området har et samlet etageareal på 69.904 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 104 % for området under ét.

Det foreslåede projekt har et etageareal på 17.980 m². Hvis projektet realiseres, bliver bebyggelsesprocenten for rammeområdet 130 %. Restrummeligheden i området vil være 13.317 etagemeter.

Udover byggeønsker på Nordatlantisk Brygge (ejendommen matr.nr. 626 Christianshavns Kvarter) kender forvaltningerne ikke til byggeønsker i området. Der er ingen ubebyggede ejendomme i området. På ejendommen matr.nr. 33 Christianshavns Kvarter, der ejes af staten, blev der i Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 308 "Wilders Plads II" udlagt et byggefelt på godt 400 m².

Forvaltningerne vurderer på denne baggrund, at det foreslåede projekt kan realiseres, uden at det forringer andre grundejeres mulighed for at udvikle deres ejendomme.

Den eksisterende anvendelse i rammeområdet Wilders Plads er fordelt med ca. 43.000 m² erhverv og ca. 23.500 m² boligformål. Projektet for Krøyers Plads indeholder knap 18.000 m² etageareal fordelt med ca. 17.000 m² boligformål og ca. 1.000 m² erhverv. Projektet vil således bidrage til en øget boligandel i området. Dette er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner for områder for boliger og serviceerhverv, hvori det tilstræbes, at boligandelen udgør mindst 50 % af etagearealet.

Forvaltningerne vurderer, at det foreslåede projekt på Krøyers Plads og de påtænkte aktivitetsudvidelser på Nordatlantens Brygge ikke vil føre til væsentlige problemer med trafikafviklingen i Strandgade. I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan må der ske en videre bearbejdning af Strandgades forlængelse. Det skal dokumenteres, at gaden kan udformes på en sådan måde, at trafik i begge retninger kan afvikles tilfredsstillende. Der må også ske en nærmere vurdering af det hensigtsmæssige i den pladsdannelse, som Rambøll Nyvig A/S foreslår, jf. ovenstående.

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ekstraordinært møde onsdag den 1. november 2006

Forslag til kommuneplantillæg

Samtidig med lokalplanforslaget udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg. Området udlægges med C2*-ramme med bemærkning om, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for hele området under ét efter nærmere bestemmelse i lokalplan. For bebyggelse på ejendommen matr. nr. 625 Christianshavns Kvarter, København, Strandgade 83-87, fastsættes det maksimale etageantal til 9, og den maksimale bygningshøjde til 30 meter.

Administrationen vurderer, at ændringen af kommuneplanen har et sådant omfang og karakter, at der skal indkaldes ideer og forslag til planlægningsarbejdet, jf. Planlovens § 23 c. Dette begrundes med, at projektforslaget bryder med hovedstrukturens principper for antallet af etager i det historiske byområde.

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 308

Formålet med lokalplantillægget er at gøre det muligt at opføre tre markante bygninger til boligformål samt en lav cafébygning på ejendommen matr. nr. 625 Christianshavn, København, samt udvidelse af de kulturelle aktiviteter på Nordatlantens Brygge på ejendommen matr. nr. 626 ibid. i nye konstruktioner. Fredet og bevaringsværdig bebyggelse samt nybyggeri i hele lokalplantillægsområdet, dvs. også på ejendommene matr. nr. 33 og 655 ibid., fastlægges som bebyggelsesplan.

Strandgade forlænges mod nord og skal have status af privat fællesvej. Der kan etableres en bro over Trangraven i forlængelse af Strandgade.

Området anvendes til boliger og serviceerhverv efter en nærmere angivet fordeling.

Boliger skal være helårsboliger.

Stueetagerne i ny bebyggelse skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv og fremstå med butiksfacader.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 140 for området under ét. Ny bebyggelse på ejendommen matr. nr. 625 må opføres i højst 9 etager og med en maksimal højde på 30 m.

Friarealet skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet. Ubebyggede arealer og parkeringsarealer skal indgå i fællesanlæg. Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede.

Parkeringsdækningen skal være 1 plads pr. 100 m² etageareal og skal overvejende etableres i underjordisk anlæg.

Økonomi

-

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ekstraordinært møde onsdag den 1. november 2006

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forvaltningen har vurderet, at der ikke i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal udarbejdes en miljørapport i tilknytning til planforslagene. Til grund for vurderingen indgår, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4 eller projekter, der vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

I forvaltningens vurdering indgår, at der er tale om nybyggeri med en størrelse og en anvendelse, som er i harmoni med de eksisterende bebyggelser i området og med området som helhed. De muliggjorte byggerier vil desuden have en positiv miljøeffekt i form af en offentlig tilgængelig plads, hvorved udsigten og passagen fra det bagved liggende kvarter til havnefronten sikres.

Med henblik på forvaltningens afgørelse af, om der i henhold til loven skal udarbejdes en miljørapport i tilknytning til planforslagene, har forvaltningen anmodet Kulturmiljørådet, Kulturarvsstyrelsen, Københavns Bymuseum, Vej & Park samt Miljøkontrollen om bemærkninger hertil.

Teknik- og Miljøforvaltningens positivliste over indstillinger, der skal miljøvurderes

Sagstypen er ikke omfattet af Teknik- og Miljøforvaltningens positivliste over sager, der skal miljøvurderes.

BILAG VEDLAGT

Bilag 1: Tegning nr. 2 i forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 308, 2004

Lokalplanforslaget vil fastlægge boligstørrelser og bestemmelser om helårsboliger for hele lokalplanområdet og mere detaljerede bebyggelsesmuligheder i underområde II.

Bilag 2: Luftfoto over Wilders Plads og Krøyers Plads

Krøyers Plads ligger hvor havneløbet "knækker". Der er ikke længere bebyggelse på grunden.

Bilag 3: Overordnede byarkitektoniske træk, kort fra Byskabsatlas, s. 16

Princippet med gavlvendte pakhuse langs indskårne bassiner og dokanlæg er videreført op gennem tiden og sidst anvendt i Nordeas kontorbyggeri på Christiansbro.

Bilag 4: Kort med bevaringsværdier, kort fra bydelsatlas s. 86

Bilag 5: Kort over det nordlige Christianshavn med skoler og gymnasium

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat

fra ekstraordinært møde onsdag den 1. november 2006

Bilag 6: Boligforhold

Kvarteret har større boliger end kommunens gennemsnit. Ejerforholdene ligner stort set gennemsnittet – med en lille overvægt af ejerboliger og almene boliger, og en lille undervægt af private andelsboliger.

Bilag 7: Befolkningen

Befolkningssammensætningen svarer stort set til kommunegennemsnittet – dog er der betydeligt færre unge voksne (20-29-årige) og betydeligt flere ”etablerede” voksne (40-69-årige). Dette sammenholdt med, at kvarteret har betydeligt flere personer med en lang videregående uddannelse end kommunegennemsnittet, svarer ganske godt til, at husstandsindkomsten ligger over gennemsnittet.

Sammenlignet med resten af kommunen rummer kvarteret færre indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande.

Bilag 8: Beskæftigelse og erhverv

Af kvarterets knap 5.000 bosatte er ca. 2.600 i beskæftigelse. Christianshavnernes erhverv svarer i grove træk til kommunens gennemsnit – dog med en lille overvægt af beskæftigede i offentlig service og en lille undervægt af beskæftigede i industri og håndværk. Blandt kvarterets virksomheder er der også en lille undervægt af industri- og håndværksvirksomheder, men en lille overvægt af private servicevirksomheder.

Bilag 9: Børn i dagpasning

Kvarterets skoler og daginstitutioner ligger alle i Prinsessegade med omliggende gader. Foruden skolerne er det et antal vuggestuer, børnehaver, integrerede institutioner og fritidshjem. De christianshavnske børn bliver i højere grad passet ude end kommunegennemsnittet.

Bilag 10: Bilejerskab 2005

Mens gennemsnittet af københavnere har 1/5 bil, ligger tallet på det nordlige Christianshavn lidt lavere – 1/6. Kollektiv trafikalt betjenes kvarteret med Metro på Christianshavns Torv og buslinje 66 til Operaen, mens havnebussen anløber Operaen og Christiansbro umiddelbart nord og syd for kvarteret.

Bilag 11: Dispositionsplan projektet.

Bilag 12-14: Renderinger

Bilag 15: Bevægelser i området

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ekstraordinært møde onsdag den 1. november 2006

Bilag 16: Cykelparkering

Bilag 17-19: Vibekes skitser

Bilag 20 og 21: Sol/skyggediagrammer

Bilag 22 og 23: Rendinger af BIG-huset

Bilag 24: KP 2005

Udsendt med dagsordenen for Teknik- og Miljøudvalgets møde den 25. oktober 2006

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ekstraordinært møde onsdag den 1. november 2006

BESLUTNINGSPROTOKOL plus ... fortsat
fra ekstraordinært møde onsdag den 1. november 2006

MØDET SLUTTEDE KLOKKEN 19.10

Klaus Bondam (B)

Winnie Larsen-Jensen(A)

Johannes Nymark (A)

Monica Thon (B)

Anne Vang (A)

Hamid El Mousti (A)

Torben Kastrup (F)

Jesper Schou Hansen (V)

Winnie Berndtson (U)

Karin Storgaard (O)

Jette Gottlieb (Ø)