

Startredegørelse for lokalplan Levantkaj I

v/ vicedirektør Karsten Biering Nielsen
og Stadsarkitekt Lars Jensen

Oplæg på Teknik- og Miljøudvalgsmøde
Mandag den 30. september 2024



Dilemmaer

Med denne startredegerelse ønskes særligt en opmærksomhed omkring:

1. bebyggelsesstruktur og kvaliteterne i de grønne gårdrum
2. bebyggelse og anvendelse nær boldbanen

Desuden ønskes en pejling på de uafklarede spørgsmål om:

3. byggeriets højde
4. bevaring af kulturhistoriske spor, herunder de tre eksisterende kraner
5. opfyld i Skudehavnen.

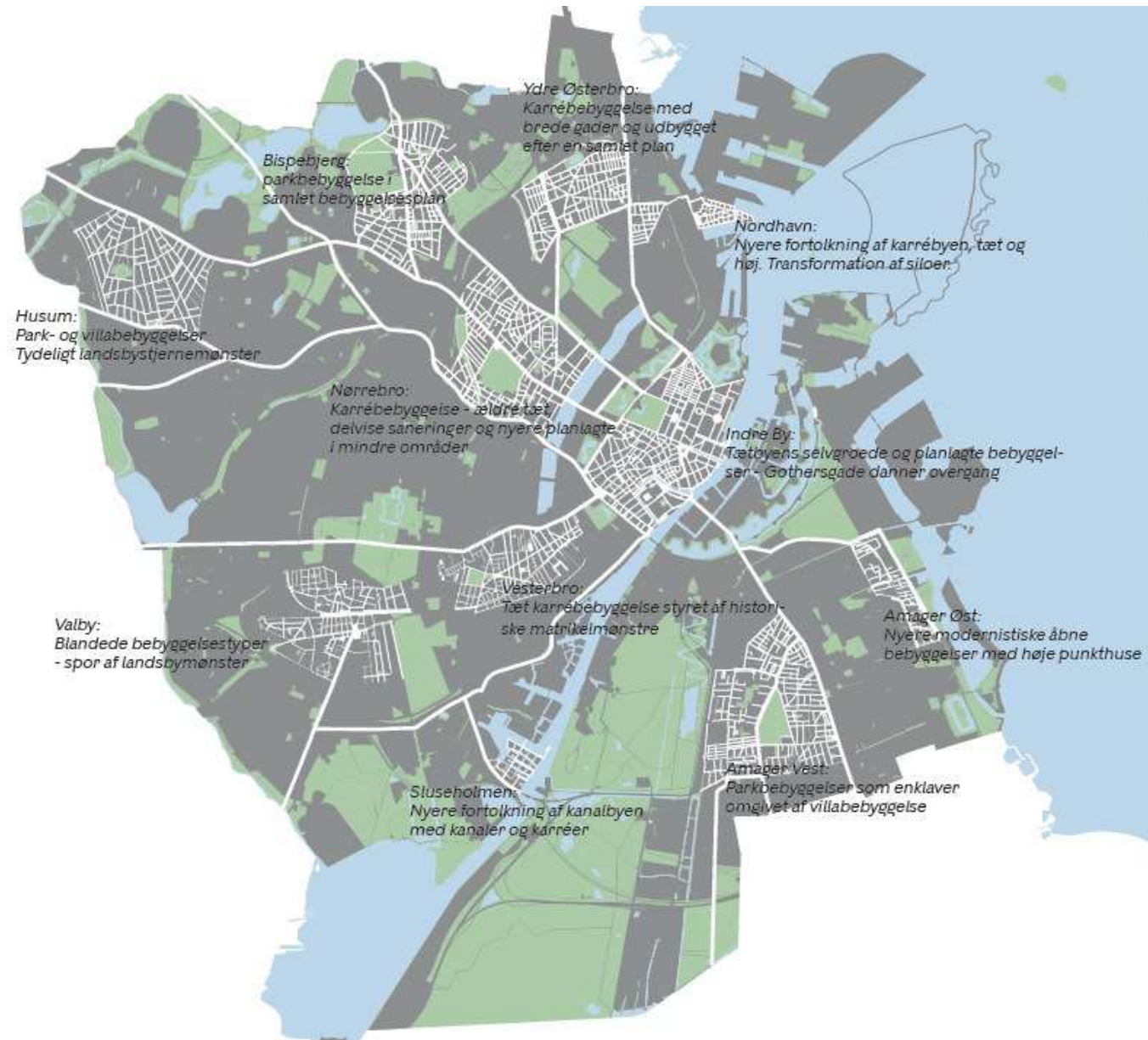
Levantkaj bebyggelsesplan



Byens bebyggelsesstrukturer

Overordnet fordeling af bebyggelsesstrukturer:

- Tætbyen
- Park- og villabyen
- Karrébyen
- Nyere by



Københavns karréer

En karré kan beskrives som en firkant af høje bygninger, som regel afgrænset af flere gader.

København rummer mange forskellige versioner af karréen, alt efter tidsperiode, placering, skala og indhold.



Middelalderbyen

Før 1850 (med senere tilføjelser). 3-4 etager. 8-13 meter dybe. Varierende størrelser. Skrå tage, Gennemgående højder med mindre spring. Bygget 'skulder ved skulder'. Små baggårde.



Brokvartererne

Fra 1850-1930. 5-6 etager. 10-13 meter dybe. Varierende størrelser. Skrå tage el. mansard tage. Gennemgående højder med mindre spring. Bygget 'skulder ved skulder'. Store baggårde, ofte som følge af gårdsaneringer.



De funktionalistiske boligkvarterer

Fra 1940-1970. 4-5 etager + tagetage. 10-12 meter dybe. Relativt ensartede størrelser. Skrå tage. Gennemgående højder. Bygget på en gang.



De nye bykvarterer

Fra 2000 og frem. 5-9 etager. 10-12 meter dybe + altaner. Varierende størrelser. Flade tage, Springende højder. Bygget på en gang.

Københavns karréer

Flertallet er lukkede, mens mange er mere eller mindre åbne.

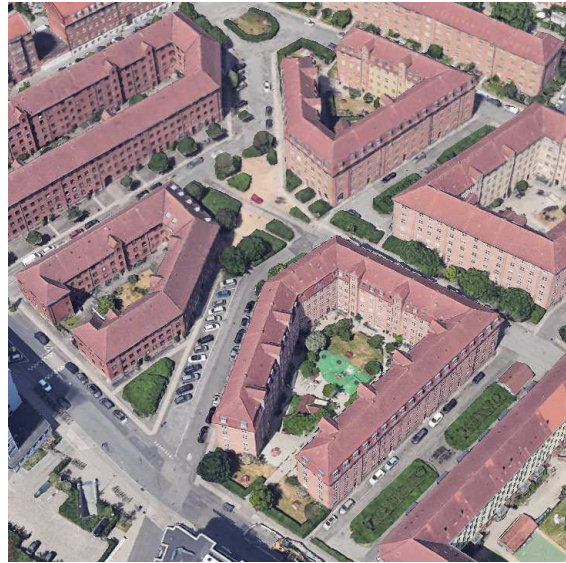
Lukkede



Åbne



..Karréer omkring Guldbergsgade, Nørrebro



Karréer omkring Hjortøgade, Østerbro



Classens have, Østerbro,



Ved volden, Christianshavn

Københavns karrierer

Lukkede



Åbne

- + Veldefineret bebyggelse.
- + Tydelig grænse mellem gade og gårdrum kan øge tryghed.
- + Skaber veldefinerede / 'klassiske urbane' gaderum.
- + Arealeffektiv.
- + Kan støjskærme og skabe læ i gårdrum.
- ÷ Ingen visuel kontakt til det grønne i gårdrummene.
- ÷ Gårdrum kan savne sollys.
- ÷ Hjørner kan være svære at indrette og udnytte optimalt.
- ÷ Ingen visuel kontakt til det grønne i gårdrummene

- + Visual kontakt ml. gårdrum og omgivelser
- + Mere sollys i gårdrum.
- + Større rumlig variation i gader og gård.
- + Gavle kan give gode dagslysforhold
- + Kan variere i skala = tilpasningsdygtige
- ÷ Risiko for uklar overgang ml. private udearealer og offentlige rum.
- ÷ Risiko for udflydende rumligheder.
- ÷ Udearealer kan have udfordringer med støj og vind
- ÷ Bebyggelse kan være 'areal-ineffektiv'.
- ÷ Kan have en mindre bymæssig karakter

Københavns karréer



Traditional karréstruktur på Livjægergade

- + Skaber traditionelt gaderum med flere "øjne" på gaden
- + Markant opdeling af gaderum og gårdrum
- + Mindre vind i gårdrum
- + Bedre udnyttelse af friarealer til ophold

- Mørke gårdrum med skygge



Arensdalsgade m. Classens Have til venstre

- + Mulighed for lysere gårdrum
- + Blød grænse ml gade og gårdrum med kig på tværs
- + Sammenhæng mellem gaderum og gårdrum
- + Mere oplevet grønt

- Mindre grad af privathed

Bebyggelses- strukturer på Østerbro og Nordhavn

- Østerbro og Nordhavn har stort set samme bebyggelsestæthed – men i forskellige former.
- Østerbro = tæt karréby i klassisk Københavnerskala
- Nordhavn = mere blandet og varieret. Forskellige bygningstyper og forskellige skalaer (Siloer, pakhuse, vandet og store skibe) står sammen med værkstedbygninger, lave pakhuse, bådhus mm
- I Århusgadekvarteret opleves den blandende skala tydeligt



Strukturplan

- Strukturplan for den seneste revision for Ydre Nordhavn fra 2023.
- Teknik- og Miljøforvaltningen tog den seneste revision for Strukturplan for Ydre Nordhavn til efterretning på et møde i TMU den 18. december 2023
- Bygger på de oprindelige principper for byudvikling på Nordhavn, herunder at skabe kvarterer med hver deres egenart
- Karréerne i Ydre Nordhavn illustrerer mulige scenarier, men er ikke fastlagt

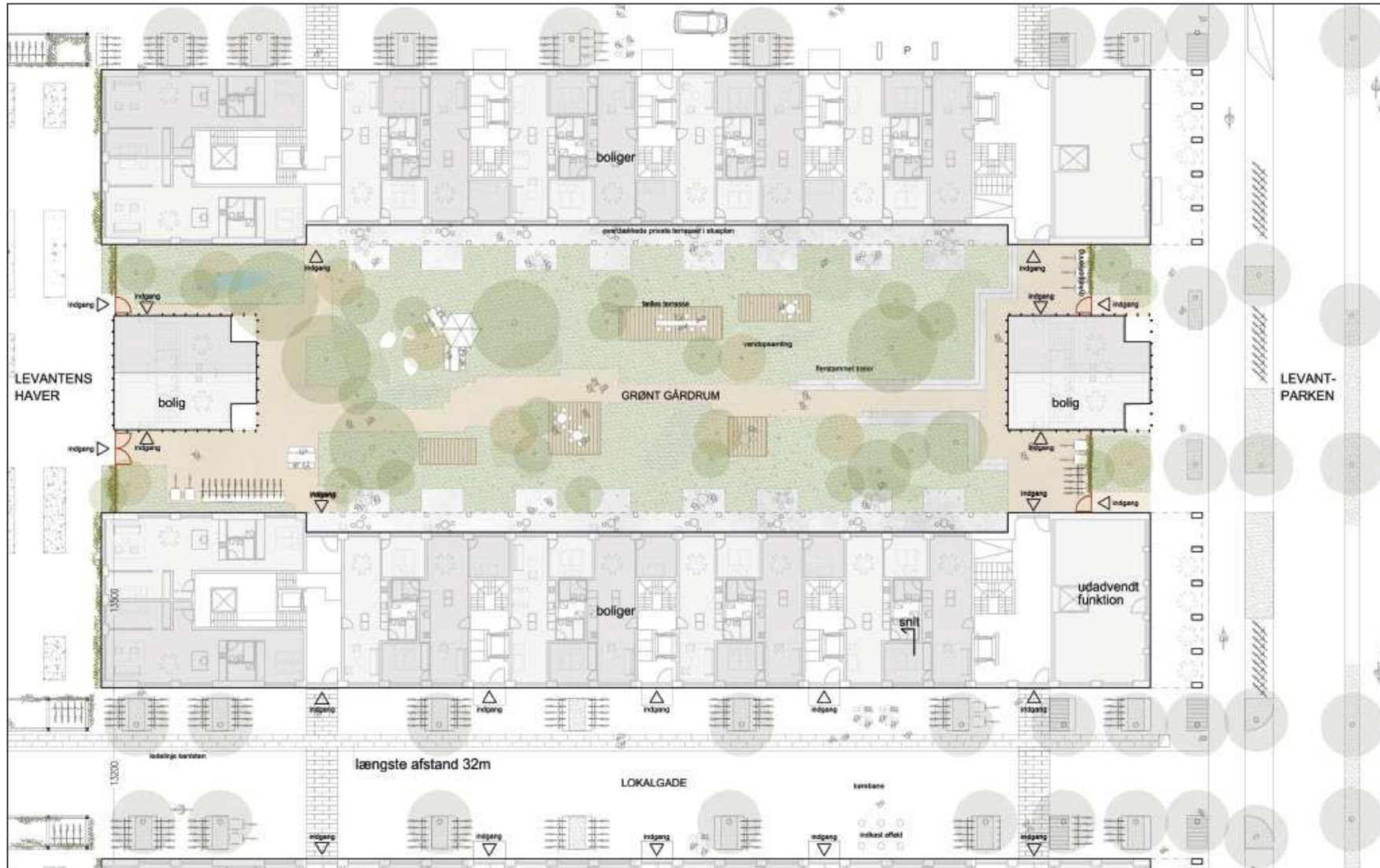


Forslag fra By og Havn

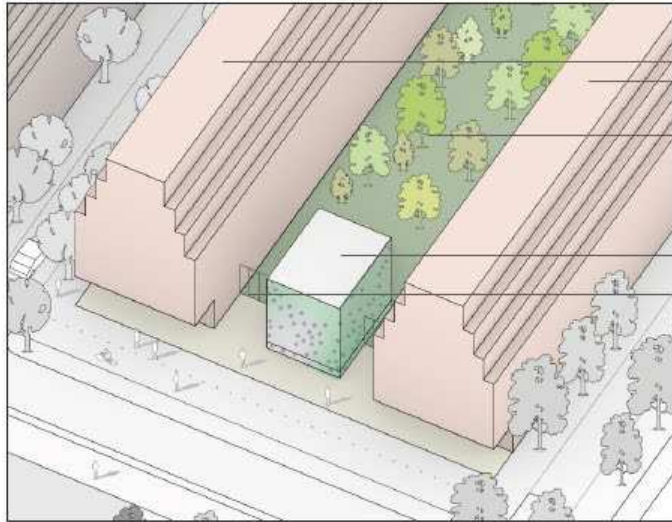
- By og Havns forslag til, hvordan en karréstruktur med hegning kan udføres på Levantkaj.



Forslag fra By og Havn



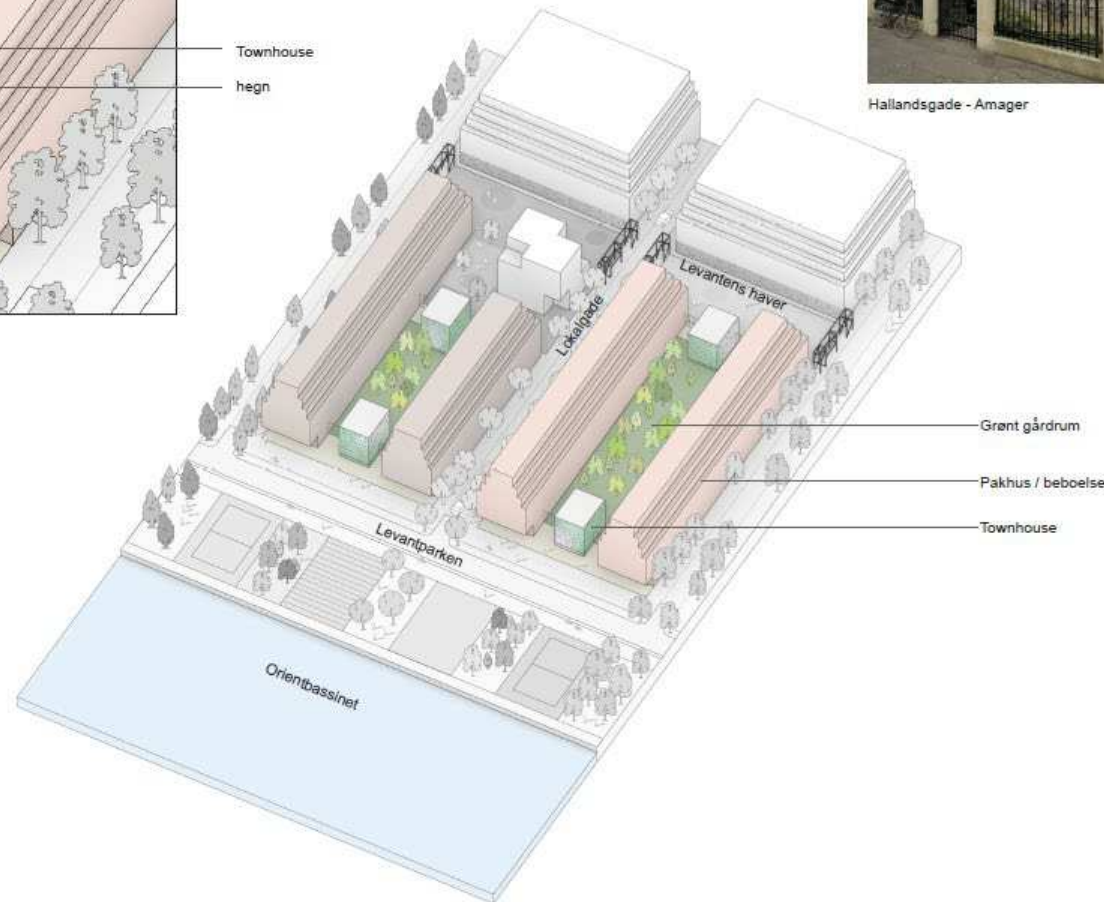
Forslag fra By og Havn



Pakhus / beboelse
Grønt gårdrum
Townhouse
hegn



Hallandsgade - Amager



Grønt gårdrum
Pakhus / beboelse
Townhouse



Frederik VI's Allé 3 - Frederiksberg

Eksempler på åbne karréer/gårdrum (Frederiksberg)



Opsamling

Kvaliteter der kan opnås ved denne løsning:

1. En markant arkitektonisk egenart knyttet til stedet
2. Variation i skala og udtryk
3. Tryghed ved hegning ml. gårdrum og gader
4. Kontakt til vandet fra bebyggelse og gårdrum
5. Indkig udefra til de grønne gårdrum
6. Bedre dagslys / mere sollys i bebyggelse og gårdrum
7. En varieret og levende kant mod Levant-parken

Dilemmaer

Med denne startredegerelse ønskes særligt en opmærksomhed omkring:

1. bebyggelsesstruktur og kvaliteterne i de grønne gårdrum
2. bebyggelse og anvendelse nær boldbanen

Desuden ønskes en pejling på de uafklarede spørgsmål om:

3. byggeriets højde
4. bevaring af kulturhistoriske spor, herunder de tre eksisterede kraner
5. opfyld i Skudehavnen.

til beredskab

Eksempler på åbne karréer/gårdrum (København)



Classens have, Østerbro



Ved volden, Christianshavn

Eksempler på åbne karréer/gårdrum (Helsingborg)



Kajpromenaden, Helsingborg