



"HJØRRINGGADE"

Startredegørelse

Bilag 1 til indstilling om redegørelse for igangsætning af forslag til tillæg til lokalplan nr. 306 "Hjørringgade"



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen



Skråfoto af de aktuelle ejendomme med omgivelser set mod syd

Formål

Lokalplantillægget skal muliggøre et højhus af høj arkitektonisk kvalitet, der med sin slankhed og fine materialer er et smukt eksempel på et højhus placeret stationsnært som referencemodel for kommende højhuse i København.

Det er yderligere bygherres intention med dette projekt at skabe en milepæl i udviklingen af et energioptimalt byggeri, der i store træk er selvforsynende med energi til opvarmning og køling.

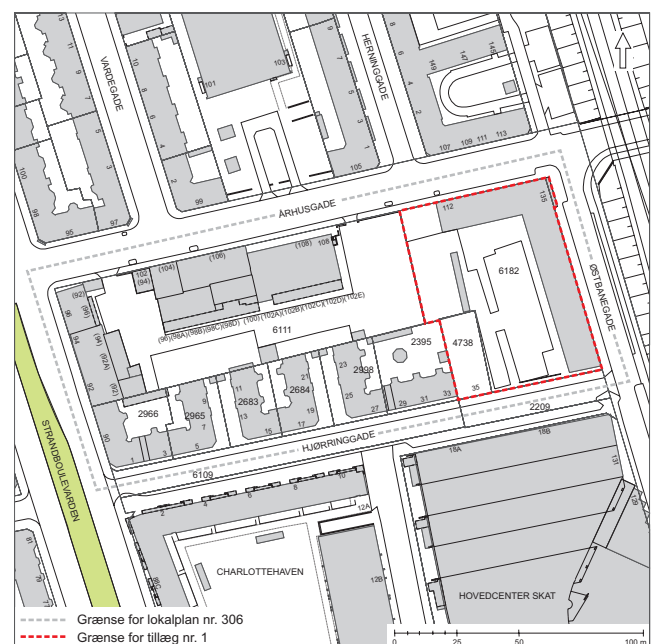
Baggrund

Arkitektfirmaet Lundgaard & Tranberg har på vegne af ejer/bygherre Finn Harald Simonsen søgt om udarbejdelse af et tillæg til lokalplan nr. 306 for at muliggøre et nybyggeri på ejendommen matr. nr. 4738 Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Hjørringgade 35. Bygherren har stået bag opførelsen af den næved liggende Charlottehaven indeholdende blandt andet boliger, hotel- og konferencemuligheder. Det er med henblik på at imødekomme en stor efterspørgsel, at bygherre har erhvervet grunden i 2007 og ønsker at udvide kapaciteten med yderligere hotelfunktioner.

Projektet har et omfang, der forudsætter udarbejdelse af et lokalplantillæg og en ændring af rammerne i Kommuneplan 2005, der indarbejdes i forslaget til Kommuneplan 2009. Kommuneplanen forudsættes vedtaget inden vedtagelse af det endelige lokalplantillæg.

Tillægsområdet

Lokalplantillægget omfatter ejendommene matr. nr. 4738 og 6182 Udenbys Klædebo Kvarter, København. Matr. nr. 4738 har et grundareal på 475 m² og er ryddet for bebyggelse. Matr. nr. 6182 har et grundareal på 4314 m² og er fuldt udbygget. Denne medtages på grund af ændring af byggefeltet på ejendommen. Ejendommene ligger placeret mod øst i karréen, der er afgrænset af Strandboulevarden, Aarhusgade, Østbanegade og Hjørringgade og er i dag omfattet af lokalplan 306 "Hjørringgade".





Lokalplanområdet set fra Nordhavn Station

Kvarteret

Ejendommene ligger tæt på Nordhavn Station i en bymæssig overgangszone mellem det gamle Østerbro og Nordhavn, der de kommende år gennemgår en omfattende byomdannelse.

Selve karréen spænder mellem den brede Strandboulevard med sin grønne allébeplantning og Østbanegade. Mod Strandboulevarden og Hjørninggades vestlige del ligger traditionel randbebyggelse indeholdende boliger. Mod Århusgade er karréen mere åben og indeholder serviceerhverv. Bygningerne her er under renovering. Mod Østbanegade afsluttes karréen af den nyere domicilbebyggelse for AP-Pension, en bygning i 5 etager med en penthouseetage.

Charlottehaven ligger i nabokarréen mod syd afgrænset af Strandboulevarden, Hjørninggade og Gammel Kalkbrænderivej samt Skat's bygninger mod øst.

Eksisterende planforhold

I Kommuneplan 2005 er de aktuelle ejendomme beliggende i et område fastlagt til boliger og serviceerhverv (C2*-område). Stjernebemærkningen angiver, at den maksimale bebyggelsesprocent er 165. Det maksimale etageantal er 6 eksklusive tagetage. Friarealprocenten er 40 for boliger og 10 for erhverv.

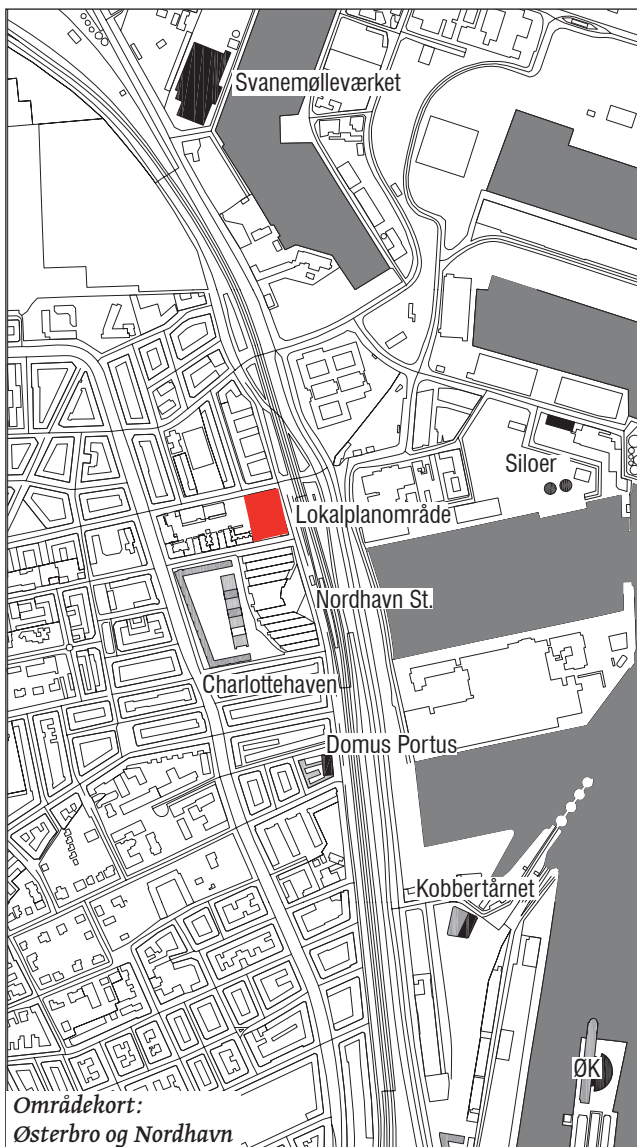
Ejendommene er omfattet af lokalplan nr. 306 "Hjørninggade" fra 1999. Denne omfatter karréen mellem Strandboulevarden, Århusgade, Østbanegade og Hjørninggade. Ejendommen ligger i lokalplanens underområde S, der fastlægges til serviceerhverv, herunder hotelvirksomhed. Langs Hjørninggade skal bebyggelsen opføres som overvejende sluttet randbebyggelse og placeres indenfor et nærmere fastlagt byggefelt. Husdybden må ikke overstige ca. 16 m, og etageantallet skal være mindst 3 og højst 5 plus tagetage. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal.

I debatoplægget "Højhuse i København - Strategi for byens profil - Oplæg til debat", der har været i offentlig



Lokalplanområdet set mod Nordhavn Station

debat i perioden 14. februar til 20. april 2007, indgår Indre Nordhavn som ét af de prioriterede områder for højhuse. Det fremgår endvidere om området ved Nordhavn Station, at højhuse kan bidrage til en generel fortætning omkring stationen og tegne en moderne skyline mod vandet og havnen. Østerbrosiden indgår ikke decideret i det udpegede område for placering af højhuse.



Forslag til ny bebyggelse

Mod Hjørringgade er det ny projekt udformet som et byhus i 5 etager med facade i gadelinien. Tilbage trukket fra gaden rejser tårnbygningen sig i 16 etager (56 m).

Projektets intentioner er at skabe en bebyggelse med et markant, nutidigt arkitekturudtryk i en afstemt balance mellem det ekspressive og det tilpassede.

Tårnbygningen vil i kraft af sin størrelse være stærkt eksponeret og har derfor en arkitektonisk udformning, der kommunikerer på stor afstand såvel som på nært hold. Tårnet har en skulpturel virkning med fremspring og recesser med reference til karnapper, gesimser mv., der kendetegner de klassiske Østerbrofacader. Formgivningen understøttes af en overflade, der ligeledes spejler omgivelsernes materialer som kobber, saltglaserede tegl og vinduesprofiler af oliebehandlet egetræ.

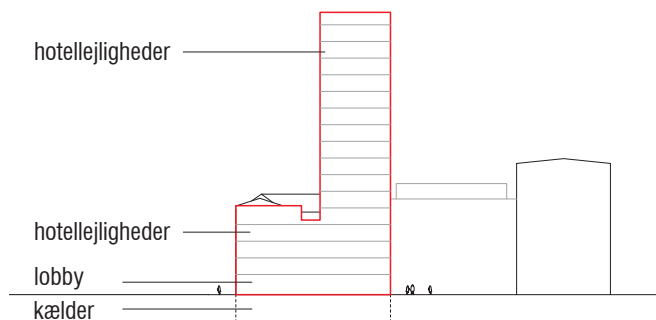
Bygningen indrettes til hotelfunktioner i tilknytning til konferencecentret i Charlottehaven på den modsatte side af Hjørringgade.

Projektets etageareal bliver ca. 3.075 m², hvorved bebyggelsesprocenten bliver ca. 647. Der er 162 m² friareal på terræn og 203 m² opholdsareal på tagterrasser. Dette svarer til ca. 11,5 pct.

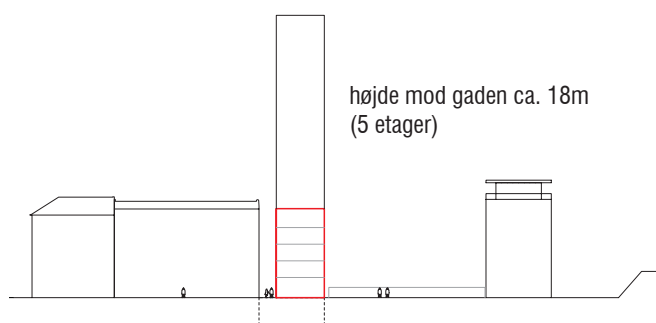
Trafik og adgangsforhold

Der er nem tilkørsel til ejendommen fra henholdsvis Strandboulevarden og Østbanegade.

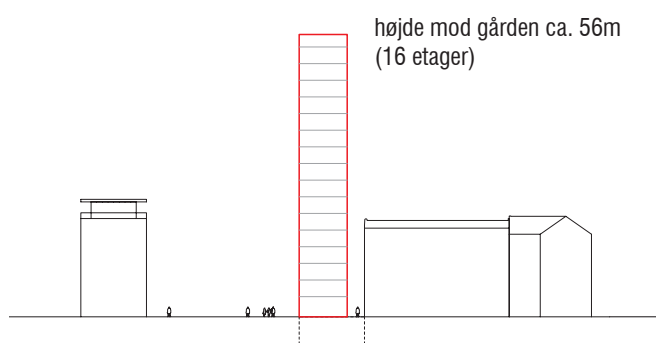
Ejendommen ligger tæt på kollektiv transport i form af busser i Østbanegade og meget stationsnært i forhold til Nordhavn Station.



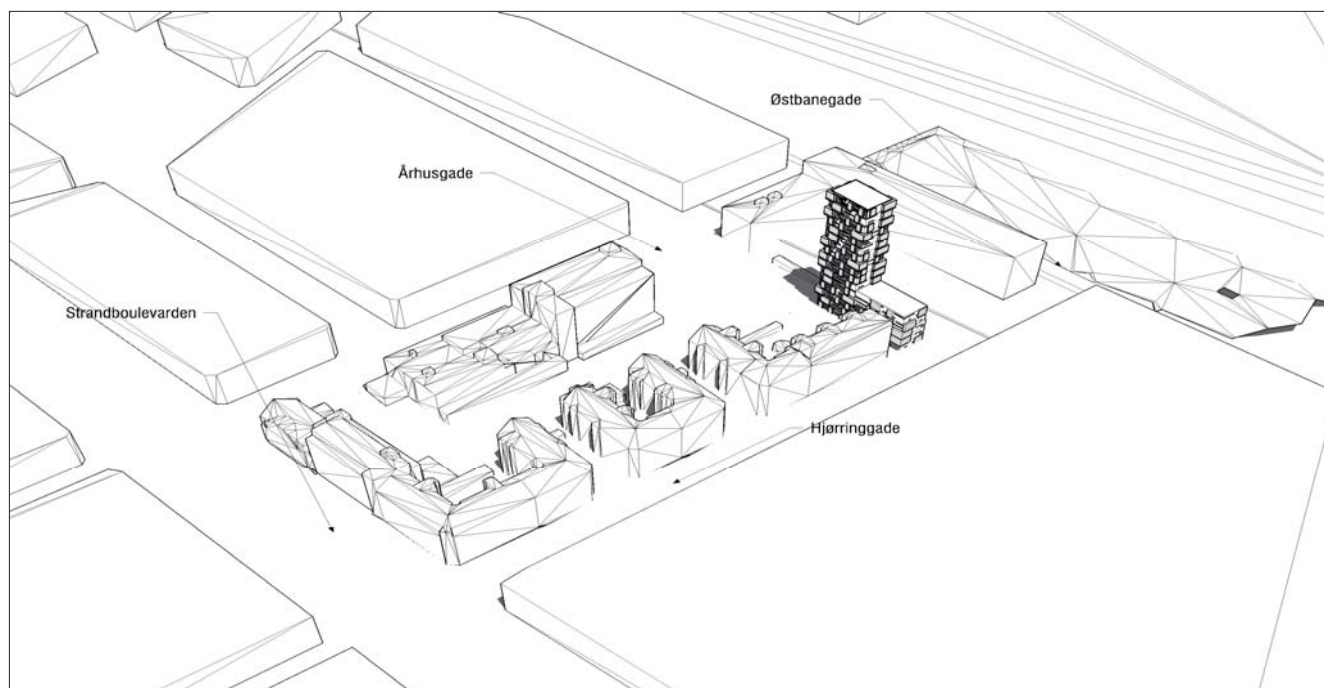
Østfacade

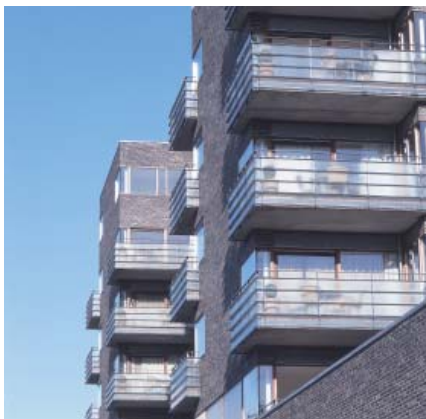


Sydfacade



Nordfacade





Charlottøhaven



Kobberbeklædning med relief



Mørk tegl med relief

Som en del af projektet har det været drøftet, at Hjørninggade på strækningen mellem det foreslåede projekt og Charlottøhaven bearbejdes og indrettes som sivegade med belægning og gadeinventar. Dette kan ske for yderligere at understrege sammenhængen mellem hotel- og konferencefaciliteterne i Charlottøhaven og som bidrag til en forbedring af det omliggende byrum.

Parkering for bebyggelsen forudsættes etableret andetsteds i kvarteret med maksimalt 1 parkeringsplads pr. 200 m² etagerareal.

Vurdering af projektforslaget

Projektet overskrider i væsentlig grad Kommuneplan 2005's rammer og er ligeledes i strid med den eksisterende lokalplans bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Projektet kan dog anbefales som et meget fint eksempel på, hvordan et højhus kan udformes i en meget slank

udgave med fine materialer og god arkitektur indpasset i nærmiljøet og samtidig fungere som et karakteristisk pejlemærke på afstand.

Projektet indeholder skyggediagrammer, der viser, at det kun vil medføre skyggegener i en meget begrænset periode henover morgentimerne på friarealerne på den tilstødende boligejendom Hjørninggade 29-33. På den østlige naboejendom (kontorerhverv) vil primært ejendommens parkeringsarealer berøres af slagskygger fra højhuset i dagtimerne.

Et højhus med den valgte placering vil sammen med Domus Portus og Kobbertårnet længere mod syd være med til at skabe sammenhæng mellem bydelene på tværs af jernbanesporene og visuelt markere det kommende knudepunkt omkring Nordhavn Station. Ved byggegrunden sker i forvejen et brud med områdets bebyggelsesstruktur. Den meget homogene 5-etagers kar-



3D visualisering af højhus



Indpasning i gadeforløb

rébebyggelse på Østerbro brydes op i grænsezonen mod Nordhavn Station, hvor boliger blandes med erhverv i en mere uensartet bebyggelsestruktur. Samtidig introduceres en større skala ved naboskabet til Nordhavn.

Kommuneplan 2009

I forslag til Kommuneplan 2009 foreslås rammebestemmelserne ændret til et C2*-område, således at der på matr. nr. 4738 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan tillades bebyggelse på op til 3.100 m² etageareal med et tårnhus på højst 16 etager og en maksimal bygningshøjde på 58 m. Denne bebyggelse kan indrettes til hotellejligheder uden krav om helårsstatus.

Den maksimale bebyggelsesprocent i karreen i øvrigt er 165.

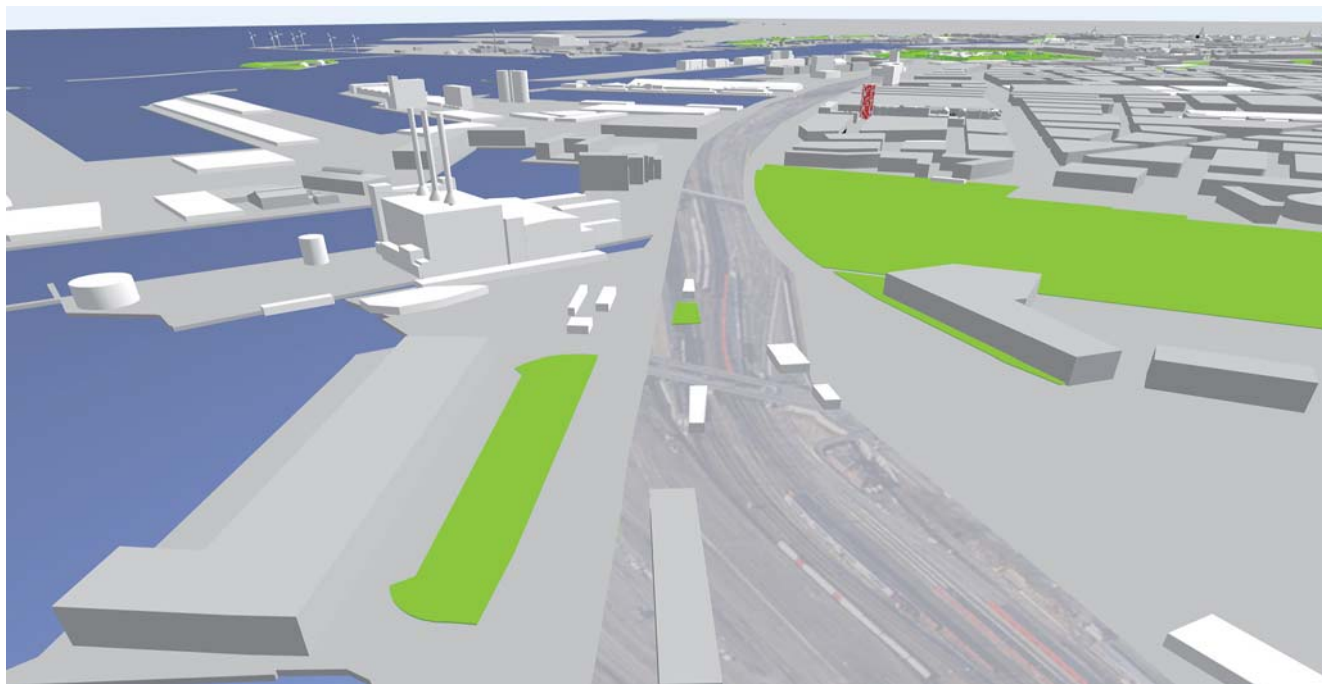
Forslag til lokalplantillæg

Lokalplantillægget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2005. De nødvendige ændringer, som er beskrevet ovenfor, er indarbejdet i forslaget til Kommuneplan 2009. Forslaget til tillæg 1 kan tidligst vedtages endeligt efter den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2009.

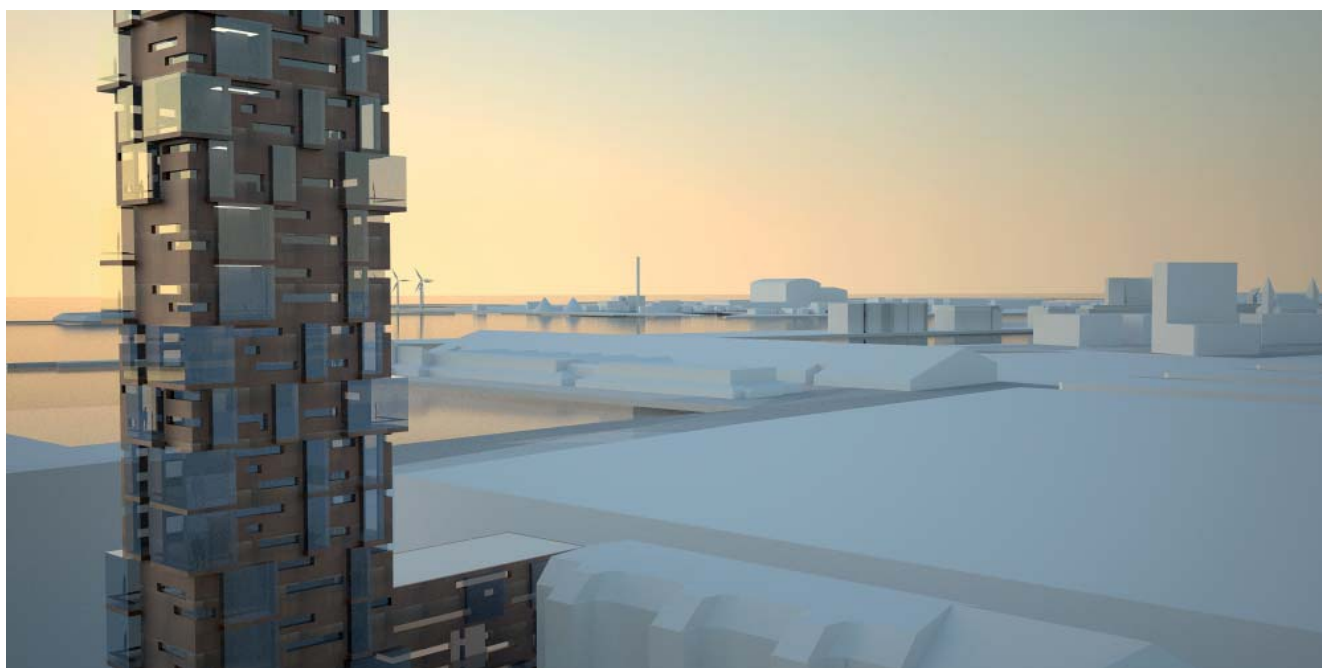
Projektet forudsætter udarbejdelse af et lokalplantillæg, der ændrer byggefelterne på de to ejendomme, matr.nr. 4738 og 6182 Udenbys Klædebo Kvarter, København. På den sidstnævnte fastlægges en bebyggelsesplan, der er i overensstemmelse med de faktiske forhold, hvor bebyggelsesprocenten i dag er fuldt udnyttet. En fremtidig ændring af bebyggelsesforholdene på denne matrikel vil kræve en supplerende lokalplan.

På matr. nr. 4738 Udenbys Klædebo Kvarter, København, ændres byggefeltet således, at randbebyggelsen fortsat afsluttes mod Hjørninggade og viderefører de gældende bestemmelser. Endvidere fastlægges et areal på den nordlige del af ejendommen, hvor der muliggøres en bygningshøjde op til ca. 56 meter (16 etager), og der fastlægges en højere bebyggelsesprocent for denne ejendom, 650 pct.

Et friarealkrav på 10% er stadig gældende og kan ikke opfyldes fuldt ud på terræn, men kan supplerende tilvejebringes på udendørs tagterrasser. Dette forekommer som en hensigtsmæssig løsning i forbindelse med funktionen som hotel.



Nordhavnsområdet med hoteltårnet



3D visualisering af højhus

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen