



Til Teknik- og Miljøudvalget

03-11-2010

Sagsnr.
2010-91727

Dokumentnr.
2010-750425

ATP ejendomme henvendte sig i forsommeren 2010 til Københavns Kommune med ønske om at få ændret lokalplan nr. 183, så det muliggøres at udleje størstedelen af stueetagerne i bebyggelsen i Nicolai Eigtveds Gade til almindelige serviceerhverv, mens ejendommen ud til Christianshavns Kanal og Havneløbet fastlægges til en publikumsorienteret funktion (cafe, restaurant eller butik).

Det kræver et tillæg til lokalplanen, der i dag fastlægger hele stueetagen til ”særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restauranter samt salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.” - en bestemmelse der i praksis har vist sig ikke at sikre de publikumsorienterede funktioner det pågældende sted, som det oprindeligt var ønsket med lokalplanen.

ATP har ikke kunnet finde lejere til området, der kan opfylde lokalplanens nuværende krav. En nuværende lejer i området med udvidelsesbehov har ønsket at leje sig ind med kontorarbejdspladser stedet for at flytte sine aktiviteter. Det forudsætter dog, at den nævnte del af stueetagerne kan anvendes til kontor.

Forvaltningen fandt det hensigtsmæssigt, at ”veksle” den i dag uklare bestemmelse i lokalplanen til et mere klart grundlag, der ganske vist muliggør kontorer i en stor del af stueetagerne, men samtidig sikrer en udadvendt og bylivsskabende funktion på selve hjørnet, som bliver ekstra interessant, når broen over kanalen kommer.

Derfor indstillede forvaltningen d. 16. august 2010 et forslag om et tillæg til lokalplanen, der muliggjorde dette.

Udvalget udsatte sagen, idet man inden en endelig stillingtagen ønskede nærmere belysning af mulighederne for at skabe mere byliv i området, som også skal ses i lyset af de muligheder den nye bro over Christianshavns Kanal giver.

Forvaltningens dialog med ATP-ejendomme om byliv på Christiansbro

Forvaltningen har været i dialog med ATP-ejendomme, med henblik på at iværksætte initiativer, som kan fremme bylivet på Christiansbro.

En analyse af byrummene omkring Christiansbro, der afdækker områdets potentialer og muligheder for mere byliv, er udarbejdet.

I byrumsanalysen konkluderes det, at der med en række konkrete indsatsområder som bedre opholdsmuligheder, nye byrumsfunktioner og ved at forbedre de eksisterende cykel- og fodgængerforbindelser

yderligere, kan skabes rammer for mere byliv på promenaderne på Christiansbro, og som efter forvaltningens opfattelse vil fremme det byliv i området, som efterspørges.

Arealerne er ejet af ATP. ATP har tilkendegivet, at virksomheden er positivt indstillet over for at foretage investeringer, der kan understøtte bylivet på arealerne omkring bebyggelsen. Det kunne f.eks. være forbedrede opholdsmuligheder i form af beplantning og bænke og mulighed for interessante aktiviteter på selve promenaden i form af udstyr, der inviterer til leg og bevægelse eller andre tiltag. ATP har tilkendegivet, at de gerne indgår i et videre samarbejde med kommunen om at konkretisere dette, med udgangspunkt i den gennemførte analyse, idet de naturligt nok også ønsker at inddrage lejere og ejere i området i den videre proces.

Forvaltningen mener fortsat, at det er vigtigt at sikre udadvendte funktioner i området, men er enige med ATP om, at der ikke er realistisk grundlag for i større omfang at skabe publikumsorienterede funktioner i stueetagerne, heller ikke efter at Olafur Eliassons bro er etableret. Det er realistisk at koncentrere bylivsskabende funktioner på hjørnet af Inderhavnen og Christianshavns Kanal i forbindelse med den nye bro, og ATP-ejendomme arbejder på at finde en restauratør eller en anden udadvendt aktivitet, som vil etablere sig i stueetagen.

Konklusion

Forvaltningen finder, at mulighederne for at styrke bylivet i området især er knyttet til forbedringen af opholds- og aktivitetsmuligheder på arealerne.

De nye lokalplanbestemmelser vil ikke være til hinder, hvis det på længere sigt skulle vise sig attraktivt at udvikle stueetagerne til publikumsorienterede aktiviteter.

På den baggrund og med udgangspunkt i ATP's forslag om, at de finansierer tiltag på arealerne, der styrker rammerne for ophold, aktivitet og bevægelse i området, indstiller forvaltningen at udvalget vedtager det fremlagte forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183.

Bilag: Brev af 1. oktober 2010 fra ATP Ejendomme A/S

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign
Njalsgade 13, 2. sal
Postboks 447
1505 København V
Att.: Områdechef Kim Spiegelberg Stelzer

1. oktober 2010

Vedr.: Byliv på Christiansbro

Jeg henviser til vores seneste møde onsdag den 22. september og skal hermed vende tilbage vedrørende de forhold, som vi drøftede, herunder specielt bedre opholdsmuligheder og nye funktioner som omtalt i notat fra Pernille Nørby dateret 27. august 2010.

ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
Postboks 2160
1016 København K

Nedenstående bemærkninger skal ses i sammenhæng med vores formelt fremsatte ønske om udarbejdelse af lokalplantillæg, der muliggør udlejning til kontormæssig anvendelse i stueetagen i bygning J, men fastholder den nuværende publikumsorienterede anvendelse for stueetagen i bygning L (lejemål på ca. 400 m²) på hjørnet ud mod kanalen og havnen.


Tlf.: +45 33 36 61 61
Fax: +45 33 36 61 62
atpe@atp-ejendomme.dk
www.atp-ejendomme.dk

Som oplyst på mødet er ATP Ejendomme positive overfor at indgå i en videre drøftelse med Center for Bydesign omkring tilvejebringelse af mere byliv i området. Vi drøftede en videre fælles proces, hvor også relevant ekstern rådgivning vil blive inddraget. ATP Ejendomme er også velvilligt indstillet overfor at bidrage økonomisk til at skabe mere byliv, forudsat der kan findes en fornuftig fælles løsning, som også kan accepteres af vores nuværende store lejere i området Nordea, Mærsk og Skatteministeriet.

For så vidt angår nye funktioner i området, og helt specifikt i hjørnelejemålet i stuen bygning L, så vil vi gøre en grundig indsats for at afdække muligheden for, på et kommercielt bæredygtigt grundlag, at etablere en publikumsorienteret aktivitet på denne beliggenhed som f.eks. café og/eller restaurant. Historisk har dette vist sig meget vanskeligt, men i lyset af den nye bro over kanalen vil vi gøre et nyt forsøg, da vi er af den opfattelse, at broen vil bidrage positivt til aktiviteten i området.

Jeg ser frem til det videre samarbejde om sagen.

Med venlig hilsen



Lars Winther
ATP Ejendomme A/S