

"LANDGREVEN"

Startredøgørelse

Redøgørelse for igangsætning af forslag til lokalplan "Landgreven"

Bilag 1





Luftfoto af lokalplanområdet med omgivelser set mod øst (JW Luftfoto juni 2006).

Baggrund

Tegnestuen Vandkunsten har for Dreyerfonden og Kaviinvest A/S anmodet om, at der udarbejdes lokalplan for karreen mellem Landgreven, Store Kongensgade, Gothersgade og Borgergade. Lokalplanen vil muliggøre et projekt for påbygning af 2 tagetager på "Borgergadehus", der er beliggende på ejendommen Gothersgade 12-14, Borgergade 2-14 og Landgreven 7.

Bygningen "Borgergadehus" kan ses fra et relativt stort område, i Indre By, hvorfor tilbygningen er omfattet af skærpet lokalplanpligt efter planlovens bestemmelser.

Kvarteret

Kvarteret er et udpræget city-område, der er domineret af bevaringsværdige bygninger, meget befærdede strøg-gader med et meget varieret tilbud af varer og ydelser og nærheden til stationer og mange busruter, Kongens Nytorv, Nyhavn, havnen og kulturelle tilbud.

På den modstående side af Borgergade ligger et område, der er under ny planlægning til en ændret anvendelse efter at store dele af Gothersgade Elektricitets- og Varmeværk arealer har ligget ubenyttet eller med midlertidige anvendelser.

Karreen

Karreen ligger på grænsen til de omfattende saneringsområder i Borgergadekvarteret fra midt i forrige århundrede. Området er meget blandt bygningsmæssigt. Ejendommen mod Store Kongensgade er meget præget af

mindre smalle/korte bygningsfacader, mens der er større enheder mod de øvrige gader, herunder kolonnaden mod en del af Gothersgade.

Karreen indeholder pr. juni 2008 1.142 arbejdspladser og 83 beboere. Områdets samlede bebyggelsesprocent er 405. I kommuneplanens område til serviceerhverv er bebyggelsesprocenten under ét 418 og i området til boliger og serviceerhverv 390.

Planlægning

Området er beliggende stationsnært i det centrale byområde.

Ejendommene langs Borgergade og Landgreven er i Kommuneplan 2005 og forslag til Kommuneplan 2009 beliggende med rammer til serviceerhverv, mens resten af karreen er omfattet af rammebestemmelser for blandet boliger og serviceerhverv. I forslaget til Kommuneplan 2009 er der endvidere en *-bestemmelse for området til serviceerhverv bestemt, at der kan påbygges 2 etager på eksisterende randbebyggelse.

Karreen er beliggende i Bymidteområde City.

Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang indgå i fællesanlæg. Der er mulighed for, at friarealer kan indrettes fælles på hævede dæk eller tagetager.

Parkeringskravet er bestemt af, at området i den kommende kommuneplan 2009 er beliggende i "tætbyen", hvor kravet til parkeringspladser til nyt etageareal ikke må overstige henholdsvis 1 plads pr 150 m² etage i områ-



Kommuneplanrammer 2009, generelle rammer.

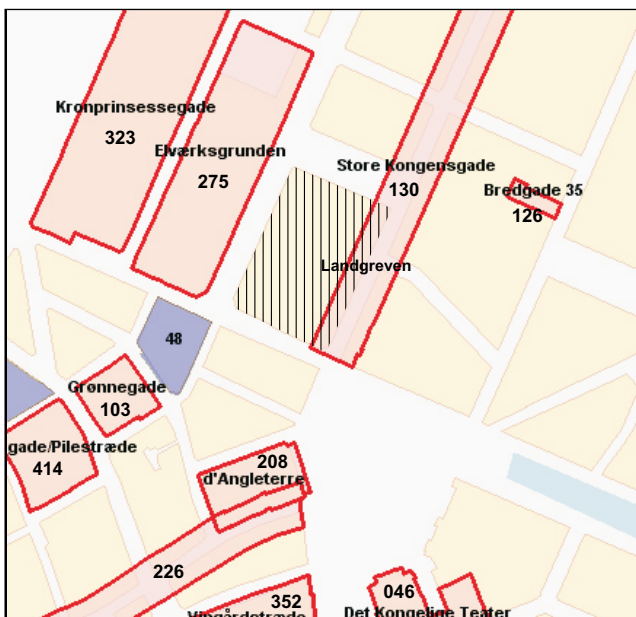
det til serviceerhverv i området til boliger og serviceerhverv 1 plads pr. 200 m². I begge områder er kravet til nyt butiksetageareal af størrelsesordenen og maksimalt 1 plads pr. 100 m².

Kommuneplan 2005 og forslaget til Kommuneplan 2009 kan ses via hjemmesiden www.kk.dk/kommuneplan. Bebyggelsens stueetage langs Store Kongensgade er omfattet af bestemmelser i strøggadelokalplan nr. 130. Lokalplanen kan i sin helhed ses via hjemmesiden www.kk.dk/lokalplaner.

Den aktuelle ejendom er ikke vurderet med høj bevaringsværdi, men der er en del af den øvrige bebyggelse i karren der er fredet eller bevaringsværdig.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen



Eksisterende lokal- og byplanområder.



Kommuneplan 2009, detailhandelsramme.

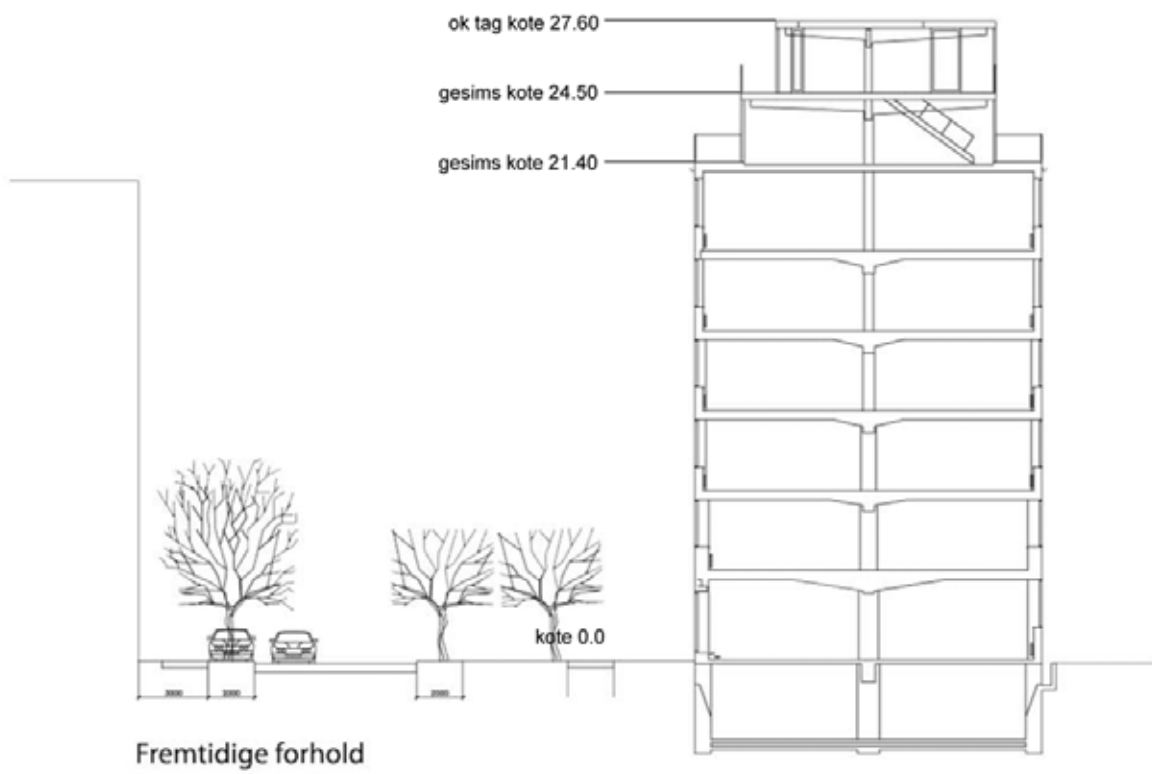
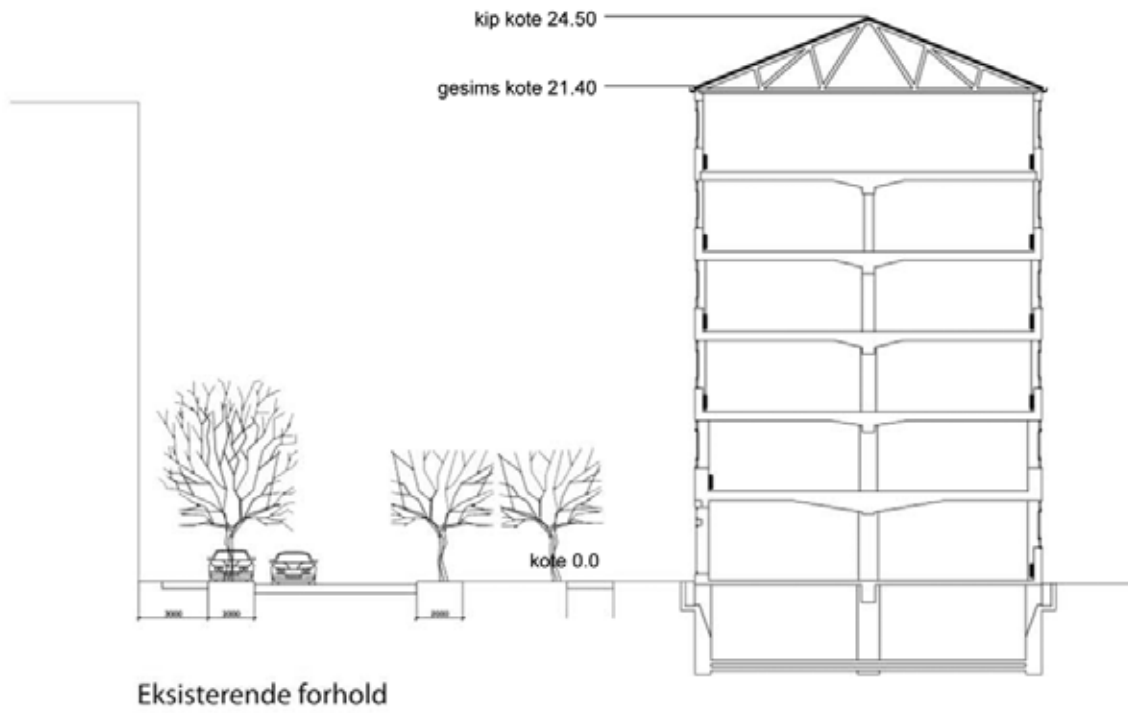
på 3 km. Kommunens planlægning sigter bl.a. mod at give befolkningen videst mulig adgang til kysten. Den ændrede bygningshøjde for en del af bebyggelsen i området eller den øgede anvendelse af området medfører ikke en mærkbar ændring af det visuelle præg af kystnærhedszonen og "kysten" er meget tilgængelig via havnepromenader m.m. for områdets beboere og brugere.

Andre bestemmelser

Borgerrepræsentationen har i mødet den 21. marts 1991 på baggrund af bestemmelser i den dagældende bygge-lovs § 12 A truffet beslutning om, at der stilles krav til bygningers funderingsmetode, da jordbundsforholdene eller andre forhold i området er af en sådan beskaffenhed, at bl.a. en sænkning af grundvandsstanden.

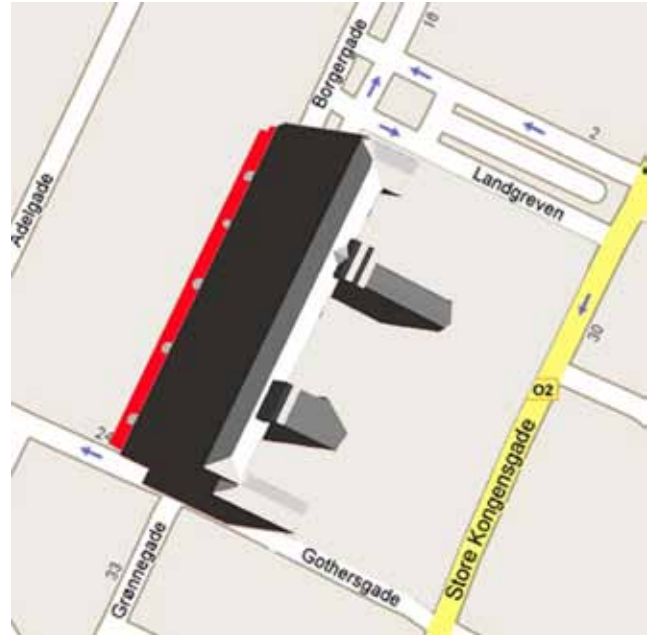
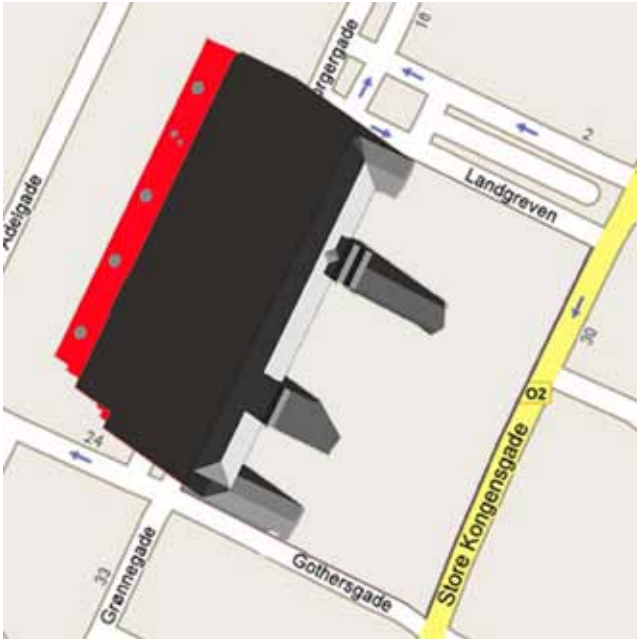


Bevaringsværdige bygninger.



Projekttegning "Borgergadehus".

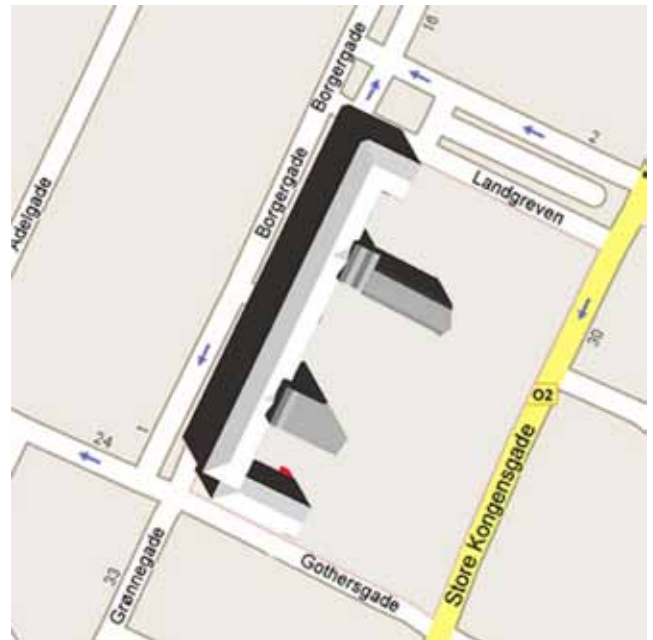
Skyggediagrammer



21. juni kl. 9.00



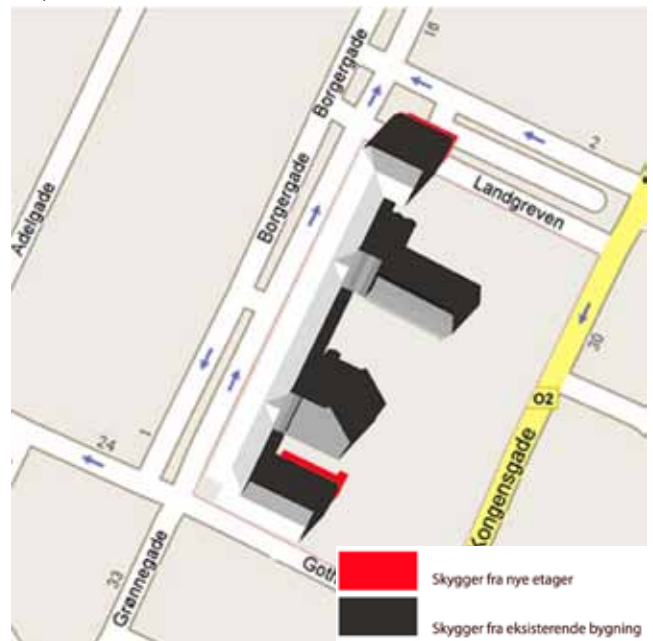
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 15.00



21. juni kl. 15.00

I skødeservitut, lyst den 28. juni 1943, på matr. nr. 644 Sankt Annæ Vester Kvarter, København, er det bl.a. angivet, at hele bebyggelsen skal indrettes med det formål for øje at afgive lokaliteter til håndværk og industri-virksomheder og eventuelt hertil knyttede kontorer. Hele stueetagen kan dog indrettes med butikker. Det er endvidere bl.a. angivet, at bygningen mod Gothersgade skal opføres i 5 etager og 6 etager mod Borgergade samt 7 etager på første gårdfløj og anden gårdfløj i 6 etager. Det maksimale samlede etageareal er sat til 18.795 m² og i BBR-oplysningerne er oplyst til 22.222 m². I projektet for ejendommen er etageareal øget til 25.072 m².

Miljøvurdering

Denne indstilling er ikke omfattet af Teknik - og Miljøforvaltningens positivlister, som skal miljøvurderes. Forvaltningen vurderer, at lokalplanen ikke medfører miljømæssige konsekvenser, der medfører, at der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Projektet

Tegnestuen Vandkunsten har for Dreyerfonden og Kaviinvest A/S anmodet om, at der udarbejdes lokalplan for karreen mellem Landgreven, Store Kongensgade, Gothersgade og Borgergade. Lokalplanen vil muliggøre et projekt for påbygning af 2 tagetager på "Borgergadehus", der er beliggende på ejendommen Gothersgade 12-14, Borgergade 2-14 og Landgreven 7. Højden på facaden mod vej på 21,4 m opretholdes i princippet, mens bebyggelsens samlede højde (til kip) der er 24,5 m øges til overkant af taget til højden 27,6 m,

Den aktuelle bebyggelsesprocent øges fra ca. 358 til ca. 404.

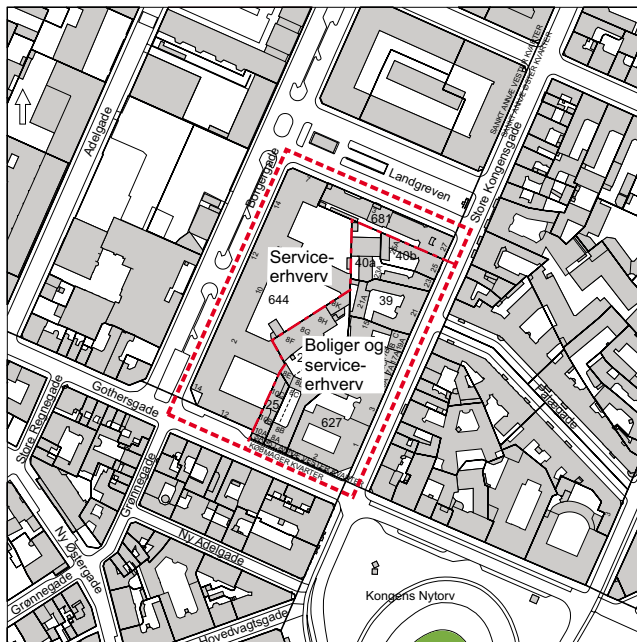
Som det ses på skyggediagrammerne er den øgede skyggevirksomhed på omgivelserne meget begrænset på grund af det aftrappede tagprofil.

Udeareal på grunden findes ikke, da gårdarealer anvendes til adgangsvej og parkering for cykler og biler. På ejendommen sydlige sidebygnings tag findes et velbelyst opholdsareal på 310 m². Opholdsarealet kan benyttes af alle brugere af ejendommen. Med tilbygningen af tagetager indrettes desuden 1450 m² terrasse.

Ved det hidtidige parkeringskrav på 1 plads pr. 100 m² i kommuneplan 2005 er kravet til forpligtelse til deltagelse i en fremtidig parkeringsfond svarende til 28 pladser. Med ændring af kravet i forslaget til forslag til Kommuneplan 2009 er kravet 1 plads pr 150 m² etageareal svarende til højst 21 pladser.

Intentioner i lokalplanforslaget

Der fastlægges bevaringsbestemmelser på bevaringsværdige bebyggelser.



Lokalplantegning.

Området opdeles i 2 områder, som i forslaget til Kommuneplan 2009, og med bestemmelser om strøggade-anvendelse i stueetagen mod Store Kongensgade og mulighed for publikumsorienterede butiks- og serviceerhverv i øvrigt i de nederste etager såvel mod gade som i gårdene. Boliger skal indrettes i de øverste etager svarende til en andel på mellem 40 og 75 procent i området til boliger og serviceerhverv. Placeringen skal udpeges i den kommende planlægning af området herunder med hensyntagen til forlystelsesområdet Baron Boltens Gaarde.

Miljøkrav til støjisolering af bebyggelserne bl.a. fra trafik og virksomheder i området skal vurderes nærmere. I området til boliger og serviceerhverv kan opførelse af væsentlig ny bebyggelse kun ske som randbebyggelse og ved tilvejebringelse af nye lokalplanbestemmelser herom.

Det er en forudsætning, at lokalplanbestemmelserne er i overensstemmelse med den kommende Kommuneplan 2009.



Området set fra Kongens Nytorv.



Facade mod Store Kongensgade.



Facader mod Landgreven.



Facade mod Borgergade ("Borgergadehus").



Bagfacade Borgergade.



Gård "Borgergadehus".



Borgergadehus ved Gothersgade.



Borgergadehus.



Facader mod Gothersgade.



Facader i gård med "vægmaleri".



Facader i gård med "vægmaleri" m.m.



Facader i gård ved "Underbar".

