

# KUGLEGÅRDEN OG BASECAMP - ARSENALØEN

## Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 331-3 'Holmen II' med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Luftfoto over området

## Projektet

<b>Bygherre</b>	Byggeselskab Mogens de Linde A/S
<b>Arkitekt</b>	Cjøde & Povlsgaard Arkitekter Elgaard Arkitekter Kristine Jensens Tegnesteue (landskab)
<b>Hovedgreb</b>	Omdannelse af militært anlæg til erhverv og hotel samt boliger
<b>Etageareal</b>	34.500m <sup>2</sup>
<b>Parkering</b>	Biler: 1 parkeringsplads pr. 150 m <sup>2</sup> etageareal Cykler: 4 pladser pr. 100 m <sup>2</sup> samt 2 pladser til ladcykler pr. 1.000 m <sup>2</sup> ny bebyggelse

## Baggrund

Byggeselskab Mogens de Linde har erhvervet Kuglegården fra Forsvaret, hvilket åbner mulighed for helt nye civile funktioner på Arsenaløen. Byggeselskabet ejer også ejendommen Basecamp.

Bygherre ønsker at renovere Kuglegårdens markante bygværk og sætte nye standarder for udviklingen af Holmens historiske kulturmiljø, samtidig med at stedet ændres fra at være et lukket militært område til at være et attraktivt bymiljø.

Hallen på BaseCamp tilføres en tilbygning på 2½ etage med boliger, samt en rækkehusbebyggelse, hvor der i dag ligger en garagebygning.

Øens særlige grønne træk med åbne grønne arealer mod omsluttende kanaler respekteres og står i fokus for udviklingen af områdets byliv, hvor der skabes sammenhæng imellem kulturarven, nye bygninger, samt de blå og



### Foreslået fremtidig KP-ramme for området:

Maks. bebyggelsesprocent	70
Maks. bygningshøjde	20 m
Friarealpct. boliger	80
Friarealpct. erhverv	20
Parkeringsdækning	150
Detailhandel	3.000 m <sup>2</sup>



*Ny bebyggelse ved Basecamp. Tilbygning på den eksisterende hal, og rækkehuse på grundens østlige side, hvor der nu er garager.*

grønne bytræk. Der er ruter langs kanalerne, og de åbne grønne græsfelter bibeholdes og udvides ved Basecamp. De eksisterende beplantninger langs facader videreføres ved nybygninger, ligesom beplantningen suppleres med større træer enten byplan-traditionen tro, som enkeltstående solitære træer, i grupper eller plantet som alléer. Denne grønne del udbygges med en langt større artsrigdom og med en større biodiversitet til følge.

For at forbedre oversigtsforholdene og dermed sikkerheden for de lette trafikanter i området, omlægges vejadgangen til broforbindelserne og Papirøen. Dette muliggør etableringen af en ny og større plads i bunden af Tran-graven, hvor det bevaringsværdige "Lystøndeskur", der tidligere har ligget på Kuglegården, genopføres ved siden af den fredede portvagtbygning og anvendes til publikumsorienterede aktiviteter, som understøtter bylivet på pladsen.

### Stedet

Lokalplanområdet omfatter Kuglegården og Basecamp, der er beliggende på Arsenaløen. I dag fremtræder Kuglegården som et aflukket område med hegn og bevogtning under hensyntagen til forsvarrets anvendelse af ejendom-

men. Med salget af ejendommen og ønsker om udvikling af området er der store potentialer til at skabe et offentligt tilgængeligt område, og dermed skabe en større integration med det 'nye' Holmen og den anvendelse, der er i dag.

### Egenart

Holmen består af øerne Arsenaløen, Christiansholm, Frederiksholm, Dokøen, Nyholm samt den senest tilkomne Margrethesholm. Det tidligere flådens leje og værft, samt tilhørende værksteder, kaserne og administration er blevet skabt ved opfyld efterhånden som der er blevet behov for dem.

Overgangen fra Christianshavn til Holmen er tydelig og fortæller om hver sin meget forskellige tankegang om bybygning. På den ene side forsvarsbyen med dens indbyggede logik og på den anden side Handelsbyens med dens logik. Overgangen er markeret med de to vagthuse ved Værftsbroen, hvorefter Arsenaløen træder frem. Holme og kanaler og åbne kig, lav bebyggelse og grønne strukturer er dominerende træk. Bebyggelsesplanen følger gademønsteret, og kan virke ret enkel, men er mere kompleks med en sammensætning af markante store murede bygninger som sammen med lave og farverige træbygninger og træer skaber et mere rummeligt spændende byområde.



*Billede fra Galionsvej med mastescurene til højre i billedet og Kuglegårdens nordlige fløj i baggrunden*



Opstalt langs Danneskiold-Samsøes Allé, der viser sammenhænge mellem eksisterende og ny bebyggelse. I baggrunden ses omridset af ny bebyggelse på Christiansholm

### Mobilitet

Vejadgangen til området sker, efter aftale med By & Havn, fra Danneskiold-Samsøes Allé, der via Prinsessegade og Refshalevej giver adgang til det overordede vejnet. Området er kollektivt trafikbetjent med buslinje 8, samt havnebussen, der har stop på Dokøen, samt i Maskingraven på Frederiksholm. Inderhavensbroen og broerne over kanalerne er blevet vigtige nye forbindelser for gående og cyklister, og er direkte knyttet op til lokalplanområdet.

I forbindelse med udvikling af Christiansholm er der udarbejdet en trafikanalyse for Holmen med de nye udviklingsprojekter indregnet. Den viser, at ny bebyggelse på Kuglegården og Basecamp vil generere yderligere 350 bilture, og at dette kan afvikles på de eksisterende veje. Ejeren forventer, at der i alt bliver 240 parkeringspladser, hvoraf 180 etableres i parkeringskælder. Der etableres ca. 350 cykelparkeringspladser i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

### Mål og planer

I overensstemmelse med Kommuneplan 2015 retningslinjer danner Kuglegårdens bevaringsværdige bygninger og værdifulde kuturmiljø rammen for den lokale identitet.

Planerne vil være med til styrke et blandet og mangfoldigt Holmen med varierede byrum, der indbyder til ophold, aktivitet, og oplevelser for alle grupper af borgere.

### Kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til serviceerhverv og boliger (C\*-område), hvor stjerne bemærkningen betyder, at området under ét (Arsenaløen og Frederiksholm) har fælles bebyggelsesprocent på 60. Det foreslås en ændring af kommuneplanrammen, idet bebyggelsesprocenten øges til 70, samt at det gøres muligt at etablere op til 8 husbåde.

### Byliv

København skal være en bæredygtig by med byrum, der inviterer til et mangfoldigt og unikt byliv. Kuglegården skal udvikles fra et lukket militært område til et mere udadvendt område, der indgår og spiller sammen med det øvrige Holmen. Særligt Trangravspladsen beliggende på Christianshavnsruten kan blive en attraktiv solrig plads, der med genopførelsen af 'Lystøndeskuret' skaber gode rammer for byliv. Herudover vil der, langs kanalerne være kantzoner, mindre byrum, samt stedvist åbne facader, der skaber sammenhæng mellem bebyggelsen og vandet.



Illustration der med gult viser foreslået ny bebyggelse på Arsenaløen





Visualisering, der viser en pladsdannelse for enden af Trangraven. Lystøndeskuret er omdannet til en aktiv facade, og den nye bebyggelse ved Kuglegaarden danner front mod kanalrummet

### Arkitektur

Bebyggelsen i området fordeler sig på de to underområder Kuglegården og BaseCamp.

Ved Kuglegården vil bebyggelsen i højde underlægge sig den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, og danne front med gavle mod vandrummet. Stueetagen i det nye byggeri vil have en høj grad af aktive facader, og der vil arbejdes for at skabe aktive dele af facaden i det eksisterende byggeri.

På BaseCamp vil bebyggelsen bestå af en tilbygning med inspiration fra masteskurene på 2-3 etager med boliger ovenpå den eksisterende hal. Herudover vil der være en rækkehusbebyggelse langs grundens østlige side, hvor der nu er garager.

### Anbefalinger

#### 1. Egenart

Der skal bygges videre på den karakteristiske bebyggelsesstruktur for Holmen med en åben bebyggelse med enkelt-

stående bygninger. Holmen som udpeget kulturmiljø skal bevares og transformeres frem for at bygge nyt og nedrive.

#### 2. Bebyggelse

Bebyggelsen skal kvalificeres yderligere ift. samspillet mellem ny og eksisterende bebyggelse, herunder endelig placering, tagprofil og materialevalg.

#### 3. Byrum og beplantning

Der skal indarbejdes en stærk landskabelig helhed, som sikrer offentlig tilgængelighed til områdets grønne byrum, udarbejde grønne promenader og kantzoner og sikrer bevaringsværdige træer.

#### 4. Afgrænsning af lokalplan

Det skal overvejes, at udvide lokalplanområdet til at omfatte hele Arsenaløen og bl.a. justere på bestemmelserne om skole, institutioner mv.

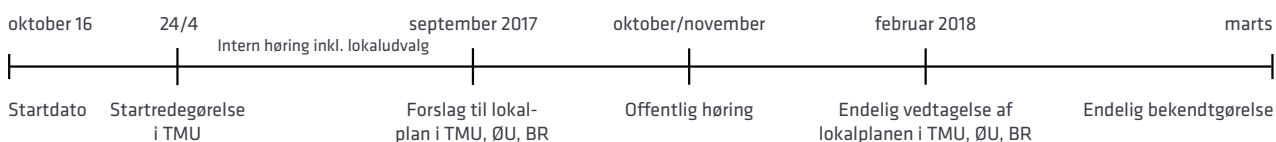
#### 5. Kontakt til vandet

Der skal arbejdes med overgange mellem bebyggelse og vandrum, samt kanter mod kanalerne for at sikre opholdsmuligheder og indbydende facader langs vandet.

### Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

#### MILEPÆL



#### LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen