



"KRYSTALGADE 12"

Startredegørelse

Bilag 1 til indstilling om redegørelse for igangsætning af lokalplanforslag
"Krystalgade 12"



Luftfoto af karreen optaget i 2007.

Baggrund

Det Mosaiske Troessamfund ønsker at muliggøre opførelse af et "menighedshus", når baghusbebyggelsen Meyers Minde, Krystalgade 12, bag Synagogen er nedrevet. Opførelse af den ny bygning forudsætter udarbejdelse af en lokalplan, idet den i byplan nr. 57, § 4 forudsatte "helhedsplan" kun kan tilvejebringes via en lokalplan ved opførelse af bebyggelse i karreens indre. Tegnestuen Boldsen & Holm Arkitekter MAA har i den anledning fremsendt ansøgning om udarbejdelse af lokalplanen, der skal muliggøre opførelse af menighedshuset.

Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 10. december 2008, at der blev givet tilladelse/dispensation fra byplan nr. 57 til nedrivning af den tomme baghusbebyggelse Meyers Minde, Krystalgade 12, bag Synagogen.

Det Mosaiske Troessamfund er orienteret om, at en nedrivning af bebyggelsen Meyers Minde, før der foreligger en lokalplan, ikke er en garanti for, at der kommer en lokalplan, der muliggør opførelse af et "menighedshus", og at en eventuel lokalplan vil tage udgangspunkt i den kommende Kommuneplan 2009, hvori der er en ny bestemmelse, der muliggør opførelse af baghusbebyggelse i området til blandet boliger og serviceerhverv i denne del af karreen.

Kvarteret

Synagogegrundene ligger stationsnært i Indre By og mellem to meget befærdede gæstgæder "Fiolstræde" og "Købmagergade".

Med sin beliggenhed i kvarteret omkring Rosengårdskarreen, der er domineret af historiske huse og et ekstraordinært godt butikskvarter af regional betydning, et særligt universitets- og undervisningsmiljø og andre offentlige funktioner, er det oplagt at placere en fælles funktion i tilknytning til den jødiske synagoge i Krystalgade.

"Rosengårdskarreen"

Karreen har undergået sanering med nedrivning af de fleste baghuse og istandsættelse af boliger med mangler. Der er efterfølgende anlagt et fælles gårdanlæg for størstedelen af karreen, idet hjørnet af karreen ved "Synagogegrundene" og Fiolstræde ikke var omfattet af saneringsplanen. Saneringsplanen blev tinglyst den 13. januar 1977 og et tillæg er tinglyst den 21. marts 1986.

Der bor ca. 250 personer i karreen fordelt uden de store aldersudsving i forhold til kommunen i øvrigt. Boligerne er i gennemsnit ca. 105 m² og er større end i gennemsnit for byen. Ret få boliger har installationsmangler (6 stk.).



Luftfoto af karreen 1934.

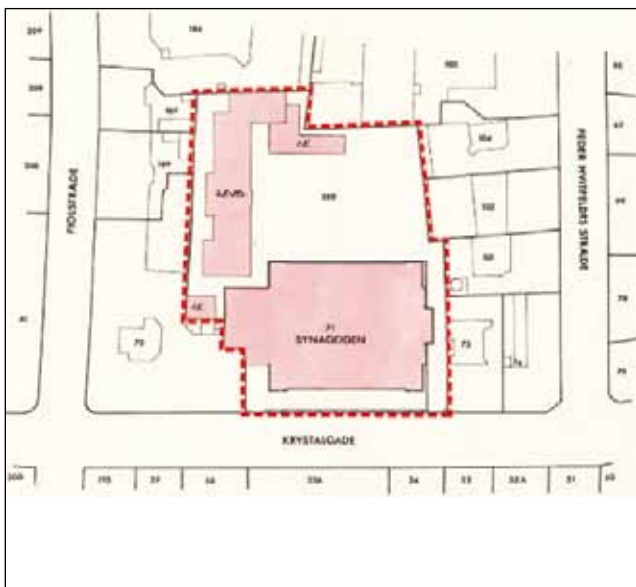
Der er et ret bredt udsnit af ejerformer, med andelsboliger som den dominerende ejerform. I karreen er der ca. 275 arbejdspladser, der har et gennemsnitligt etageareal på godt 90 m² pr. arbejdsplads. De "store brancher" er handel og undervisning.

Synagogegrundens

Bebyggelsen er nu fastlagt ved en bebyggelsesplan fra 1971.

Synagogens arkitekt G.F. Hetsch har i 1830 sigtet mod en arkitektur med inspiration i nærorienten. Det ses bl.a. i det øverste stokværk, hvor han har indbygget et rytmisk forløb af søjler udformet som en serie af små tætsiddende pilastre - hvor mellemrummene er udfyldt med vinduer.

Den siden 2007 tomme plejehjembebyggelse Meyers Minde fra 1925 fremstår utidssvarende og i en meget dårlig stand. Bygningen er karakteriseret ved en meget lille husdybde på 6,8 m og en placering ca. 10 m fra nabo-bebyggelsen mod Fiolstræde. Bygningens højde er 16,5 m



Synagogegrundens eksisterende bebyggelsesplan.

Startredegåelse "Krystalgade 12"



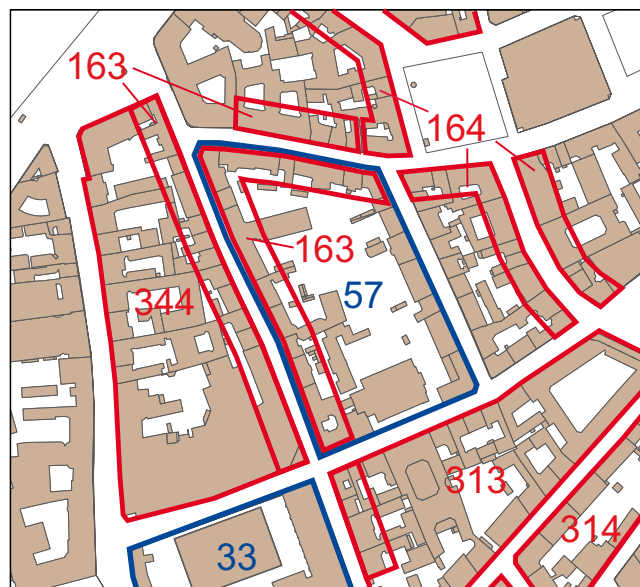
Kortudsnit fra Bydelsatlas af Rosengårdsskarréen og de omliggende bebyggelser.

og består af høj kælder, 4 etager samt en manzardetage, Bygningens energiforbrug er uacceptabelt høj, hvilket hovedsageligt skyldes, at hverken de bærende ydervægge eller tagkonstruktion er varmeisoleret. Bygningen er nu tilladt nedrevet.

Planforhold m.m

Hele Rosengårdsskarréen er i byplan nr. 57 fastlagt som boligområde. Mod Fiolstræde og Rosengården er karreen desuden omfattet af strøggadebestemmelser i lokalplan nr. 163 "Fiolstræde". Disse bestemmelser omfatter anvendelse til butiksetager i kælder- og stueetager samt facadebestemmelser for bebyggelserne mod disse gader.

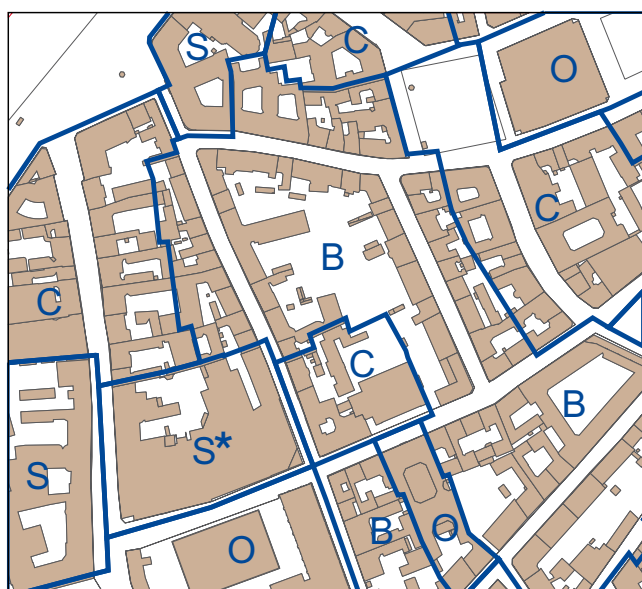
I "Kommuneplan 2005" og i "Forslag til kommuneplan 2009" er ejendommen angivet beliggende i et område af karreen til blandet boliger og serviceerhverv. I sådanne områder kan der indrettes kulturelle servicefunktioner. I forslaget til kommuneplan 2009 er der muliggjort



Byplaner og lokalplaner i området.



Synagogegrundens set fra fællesgården for den øvrige karre.



Rammeområder i Kommuneplan 2005 og 2009.

opførelse af baghusbebyggelse i området. Et fremtidigt forslag til lokalplan for et påtænkt menighedshus med kulturelle funktioner, tjenestebolig m.m. skal følge disse bestemmelser i kommuneplanforslaget.

Andre bestemmelser

Borgerrepræsentationen har i mødet den 21. marts 1991 på baggrund af bestemmelserne i den dagældende bygge-lovs § 12 A truffet beslutning om, at der kan stilles særlige krav til bygningers funderingsmetode, da jordbundsforholdene eller andre forhold i området er af en sådan beskaffenhed, at bl.a. en sænkning af grundvandstanden eller nedramning af funderingspæle i forbindelse med bygningsarbejder kan indebære en risiko for skade på de omliggende bygninger.

Projektet

En ny bygning som ansøgt giver mulighed for samling af kulturelle servicefunktioner for menigheden fra andre adresser. Løsningen har samtidig et sikkerhedsaspekt.

Det nye menighedshus vil ifølge projektet indeholde følgende funktioner:

- Stueplan: Reception, information, menighedsrådssal, køkkenfaciliteter.
1. sal: Sekretariat, administration, mødefaciliteter.
2. sal: Bibliotek og arkiver, foreningskontorer, kantine for ansatte.
3. sal: Overrabinerbolig, kontorbolig
- Kælder: Arkiver, teknik m.m.

Sammenligning af bygningen Meyers Minde og det nye menighedshus:

Den nye bygningens højde er 15,8 m mod tidligere 16.5 m. Den nye bygning er mere kompakt med en husdybde på 12,5 m og en bygningslængde på 26 m mod tidligere 32 m. Lys /skygge-forholdene i karreen forbedres betragteligt især for den del der vender mod Fiolstræde.

Der sker en reduktion af etagearealet fra 1566 m² til 1451 m².

Den nye bygning bygges miljørigtig og vil som minimum følge retningslinierne i "Miljø i byggeri og anlæg 2006".

Forvaltningen skønner ikke, at en fremtidig bebyggelse vil blive mere synlig end hidtil fra nabofællesgården, hvis den kommende bygning over stueetagen skal holdes bag en byggelinie fra hjørnerne af det fredede nabo-hus og synagogebygningen.

Forskellen på det bebyggede areal af Meyers Minde på ca. 350 m² og det nye menighedshus på 510 m² betyder et noget reduceret ubygget areal på grunden. Dette godkendes med henvisning til den ændrede anvendelse fra overvejende plejehjem til den nye anvendelse, hvor der er indrettet brugsaltaner til boligerne og tagterrasse ved personalekantin.

Friarealer i denne del af Indre By skal normalt i sin hel-

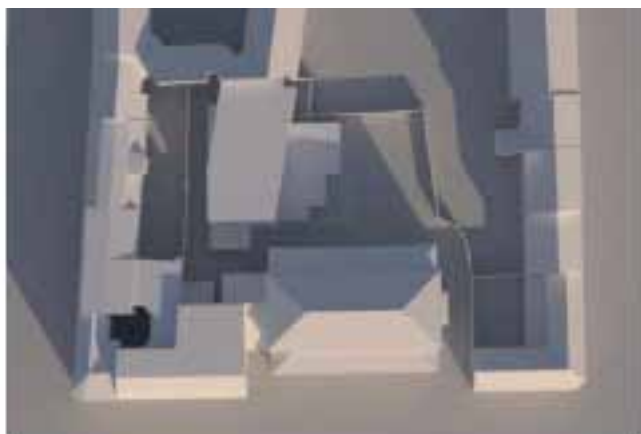


Menighedshus set fra gårdhave.

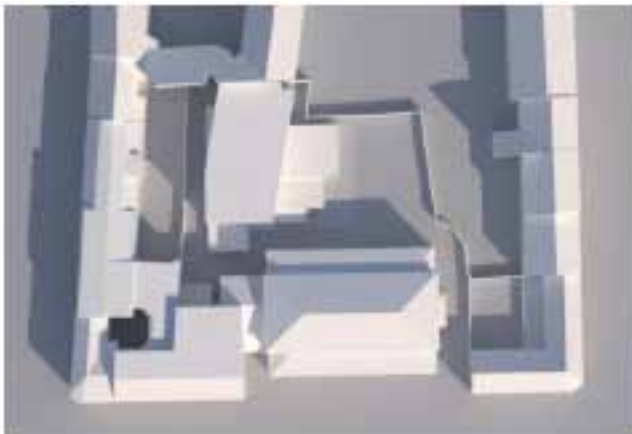


Situationsplan / stueplan for menighedshus.

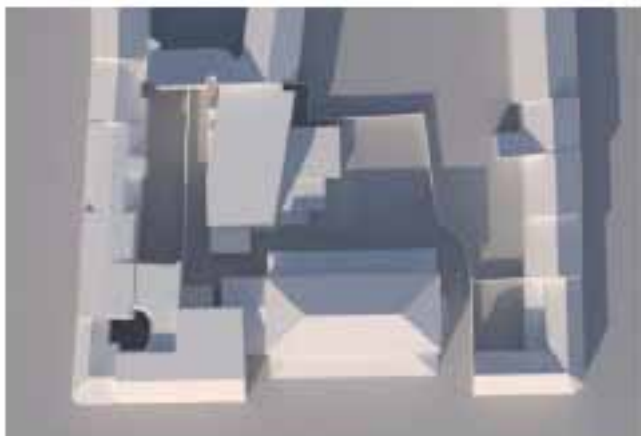
Skyggediagrammer



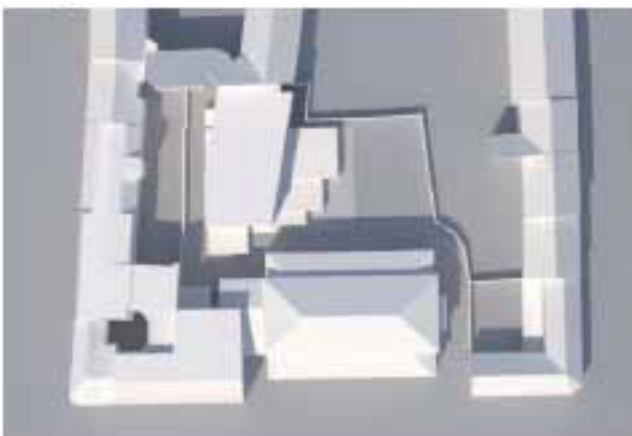
21. marts kl. 09.00



21. juni kl. 09.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00



Det kommende menighedshus set fra fællesgård i vinterhalvåret.

hed anlægges som opholdsarealer. Andrager, har med bl.a. henvisning til sikkerhedsaspektet i sagen anmodet om, at der muliggøres indretning af 2 parkeringspladser på terrænen, og at den øvrige parering indgår i en fremtidig parkeringsordning for kvarteret.

Intentioner i lokalplanforslaget

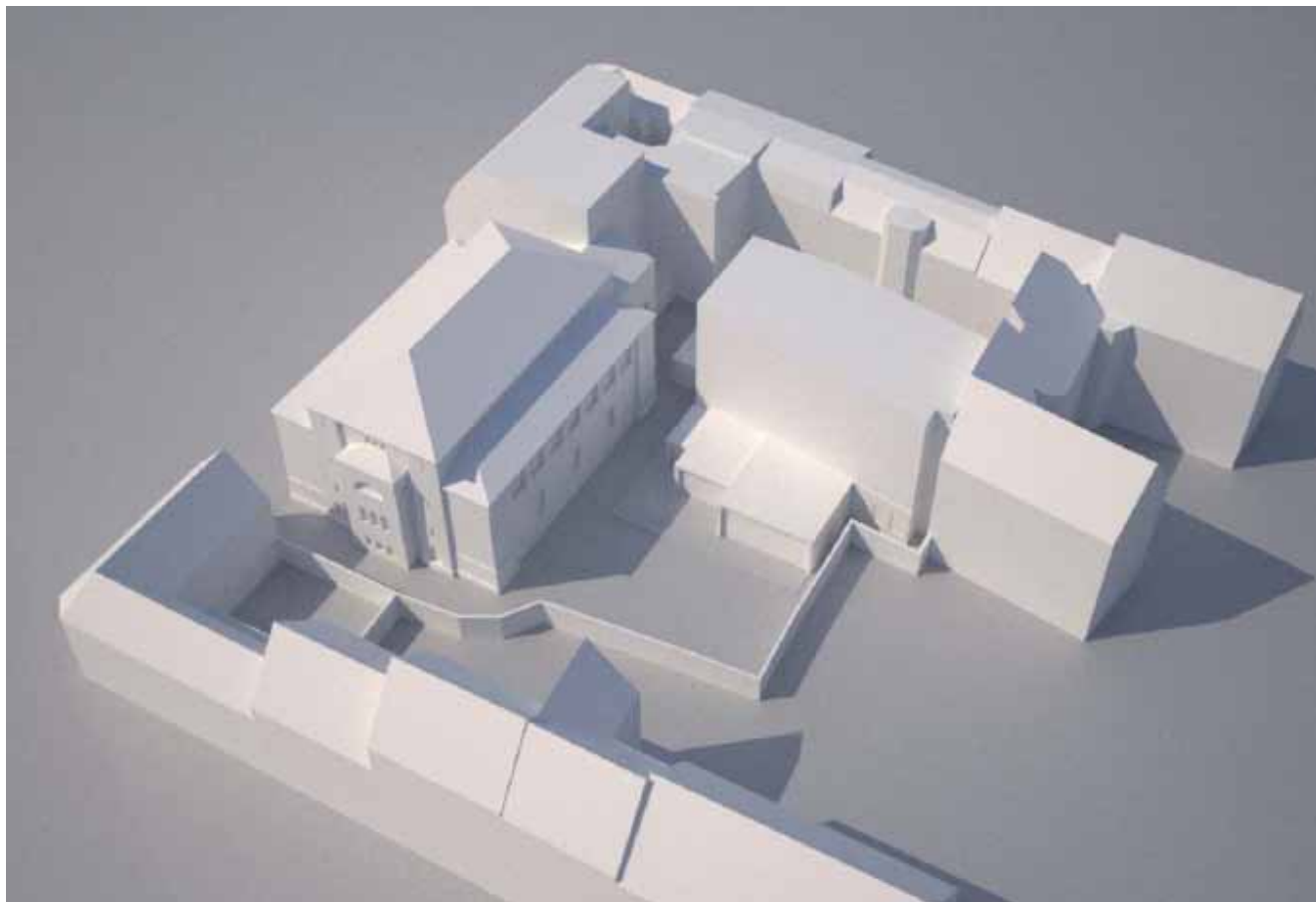
Forslag til lokalplan udarbejdes alene for Krystalgade 12. Idet ejendommene mod Fiolstræde opretholdes med de nuværende bestemmelser i byplan nr. 57 og Strøggadelokalplan nr. 163. Det skønnes, at kommuneplanens intentioner om blandet boliger og serviceerhverv er tilgodeset. Den skitserede bebyggelse og den fredede synagoge fastlægges som bebyggelsesplan i princippet som ansøgt. Bebyggelsens arkitektoniske udtryk skal tilpasses omgivelserne i et nutidigt udtryk, hvor karrérummet i dag fremstår sammenhængende med bymæssige kvaliteter, som f.eks. store sammenhængende haverum. Den fre-

dede synagoge ligger frit, og det nye menighedshus skal sikre en arkitektonisk sammenhæng. Det nye menighedshus' arkitektoniske udtryk tager udgangspunkt i synagogens orientalske inspiration. Stuefacaden pudses i en rødlig farve, der passer til synagogens nuværende puds.

Den ny bebyggelse skal mindst opfylde lavenergiklasse 1. Der kan maksimalt indrettes 2 parkeringspladser på terrænen så tæt på indkørslen som muligt. Det øvrige ubebyggede areal skal anlægges overvejende som opholdsareal. Parkeringskravet sættes til 1 plads pr. 100 m² etageareal. Der kræves ikke anlagt parkeringskælder af hensyn de omliggende fredede bygninger m.v. og med henvisning til den stationsnære beliggenhed af ejendommen. Endvidere er øget biltrafik mellem gågaderne Fiolstræde og Købmagergade ikke særligt ønskeligt. Anlæg af 2 parkeringspladser på terrænen muliggøres.



Eksisterende forhold i sommerhalvåret set fra karreens fællesgård for boligområdet.



Modelperspektiv set fra nord



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen