



5. oktober 2017

**Notat vedr. teknik på taget, som er muliggjort i forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375 "Elværksgrunden"**

Sagsnr.  
2016-0323571

*Baggrund*

Forvaltningen indstillede "Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375 "Elværksgrunden" til endelig vedtagelse i Teknik- og Miljøudvalget den 18. september 2017.

Dokumentnr.  
2016-0323571-13

Sagsbehandler  
Pernille Klemens Orth

Udvalget besluttede at sende sagen tilbage til forvaltningen med henblik på, at forvaltningen redegør for, hvorvidt det er muligt at stille krav om, at installationerne på taget i stedet kan indgå i bygningen, og om et sådant krav er en så væsentlig ændring, at tillægget skal i høring på ny.

Det er muligt at stille krav om, at der ikke må etableres teknik på taget med en æstetisk begrundelse. Bygherre har oplyst, at han er indforstået med, at ventilationsaggregaterne, dvs. de store dele af ventilationssystemet, fjernes fra det øverste tag, og rørføringerne bevares, men i en lavere højde. Hvis dette besluttes vil det ikke kræve supplerende høring af bygherre. Løsningen er uddybet nedenfor.

*Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375 "Elværksgrunden"*

I forslaget er teknik på taget reguleret således:

§ 5, stk. 2, Bebyggelsens omfang og placering, Bebyggelsesplan:

*"Angivne højder er inklusiv eventuel teknik og andre opbygninger på taget. Bygningshøjder er vist på tegning nr. 4."*

§ 6, stk. 6, Bebyggelsens omfang og placering, Tekniske anlæg:

*"Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningsvolumen. Transformestationer og andre mindre tekniske anlæg, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området."*

Af tegning nr. 4 fremgår, at bygningshøjden er ca. 23 m, og at den samlede højde, dvs. højden inklusiv ventilation og andre opbygninger, er maksimalt 24 m. Byggeriet, inkl. teknik, vil ikke blive tilladt højere end 24 m.

På baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets ønske om, at forvaltningen redegør for, hvorvidt det er muligt at stille krav om, at installationerne på taget i stedet kan indgå i bygningen, har forvaltningen anmodet bygherre om at arbejde med dette. Bygherre har udarbejdet et nyt forslag, således at selve ventilationsaggregaterne, dvs. de større dele af ventilationsanlægget, fjernes fra taget af den midterste bygning og i

**Byplan Indre**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

stedet placeres på en lavere position, således at det ikke rager op over taget. Det ene placeres ”i læ af penthouseetagen” på bygningen mod Adelgade, og det andet placeres på bygningen mod Borgergade. Det fremgår af bilag 10 a), hvor ventilationen placeres og der er illustration af ”før og efter”. Det bemærkes, at det er nødvendigt med rørføringer på taget, således at caféen og hotelværelser kan serviceres. Rørføringen vil i højden målt fra taget være maks. 70 cm.

For at skjule rørføringerne kan de inddækkes i ”kasser”, der farve- og materialemæssigt tilpasses taget eller i tag i form af et saddetag med svag hældning. Det bemærkes, at tagfladen skal begrønnes, jf. lokalplanforslagets § 6, stk. 1, og det er derfor begrænset, hvor stor hældningen kan være. Lokalplantegning nr. 2 opdateres i overensstemmelse hermed.

*Forslag til ændring af bestemmelserne om teknik på taget*

Det foreslås, at bestemmelsen om ydre fremtræden skærpes, som angivet i skemaet (markeret med kursiv).

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
<b>Bebyggelsens ydre fremtræden</b>		
§ 6, stk. 1 <i>Tag</i>	Tage skal være flade og tagflader, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende. Tagflader skal udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.	Tage skal være flade <i>eller med en svag symmetrisk hældning</i> og tagflader, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende. Tagflader skal udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

<p>§ 6, stk. 6 Tekniske anlæg</p>	<p>Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.</p>	<p><i>Der må ikke placeres anlæg og installationer på taget på mellembygningen. Der må dog placeres rørføringer til ventilationsanlægget, under forudsætning af, at rørføringerne inddækkes og maksimalt fremstår i en højde på 70 cm målt fra taget. Anlæg og installationer skal placeres som vist på tegning nr. 2.</i> Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.</p>
---------------------------------------	--	---

### Supplerende høring

Ændringen kræver ikke supplerende offentlig høring. De beskrevne løsninger er forelagt bygherre, som er indforstået hermed.

### Højden på byggeriet

Højden på de 24 meter i lokalplanen er bl.a. fastsat ud fra højden på de omkringliggende bygninger. Bygningshøjden foreslås uændret. Nedenfor er de nærmeste bygninger kort beskrevet mht. byggeår, højde mv.

#### - Dronningegården

Bebyggelsen er opført i 1948, dvs. før lokalplan nr. 375 blev vedtaget. Bebyggelsen består af røde gavlhuse i 8 etager, svarende til 28 m.

#### - Kontorhuset - Turbinehuset

Byggeriet er opført 2014/16. Kontorhuset blev muliggjort med tillæg nr. 1 til lokalplan 375. Tillægget muliggør byggeri i 22 m højde, og at mindre bygningsdele kan overstige 22 m. Byggeriet kan, hvor taghuset placeres, være op til 25 m. Der er givet tilladelse til bl.a. ventilationsanlæg på taget samt taghuset, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanen. Den samlede højde på byggeriet holder sig under 25 m, og bygningshøjden er fastholdt til 22 m. Der er ikke meddelt dispensation i forbindelse med opførelse af byggeriet. Forvaltningen er i forbindelse med dette byggeri blevet særlig opmærksom på bl.a. ventilation på taget kan betyde, at bygningen reelt fremstår højere end de 22 m. Det er derfor helt tydeligt i tillæg

nr. 2, at den samlede bygningshøjde ikke kan overstige 24 m.  
Bygningerne i Adelgade er typisk i 6 – 7 etager.

*- Hotellet i Borgergade 9 – 11*

Byggeriet er opført i overensstemmelse med den gældende lokalplan 375 ”Elværksgrunden”.

Byggeriet er i 7 etager samt en penthouseetage svarende til 22 m, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanen. Der er meddelt dispensation, således at 9 karnapper mod Borgergade og 3 karnapper mod gården kan opføres 1,8 m højere. Det betyder, at karnapperne bliver 23,8 m høje, og resten af byggeriet overholder den maksimale bygningshøjde på 22 m.

Hotellet er indpasset i husrækken i Borgergade. Bygningerne i Borgergade er typisk i 6 etager.

*- Det nye hotelbyggeri*

Det nye byggeri er tilpasses de omgivende byggerier i Adelgade og i Borgergade bl.a. i forhold til højde. Projektet kan ifølge forslaget opføres i en højde på ca. 20 m inkl. en penthouseetage mod Adelgade, hvor parkeringshuset i dag er ca. 14 m. Bygningen, der forbinder bygningen mod Adelgade med forhuset mod Borgergade 13, kan ifølge forslaget opføres i op til 24 m inkl. ventilation og eventuelle andre opbygninger på taget.