



Borgerrepræsentationen

17. januar 2019

Sagsnr.
2018-0303821

Dokumentnr.
2018-0303821-11

Højde på højhus og naboer berørt af højhus i kvarteret ved Bella Center

Forud for Borgerrepræsentationens behandling af 'Endelig vedtagelse af lokalplan Kvarteret ved Bella Center II' har Jens Kristian Lütken (V) stillet spørgsmål om, hvor meget og hvor mange, der i runde tal bliver berørt af højhuset på 75 meter.

Sideløbende med den politiske behandling har bygherre nu oplyst, at Trafikstyrelsen ikke kan godkende en højde på 75 meter, men i stedet 62 meter. Dette ændrer ikke lokalplanen, men betyder, at bygherre ikke kan få byggetilladelse til et højhus på over 62 meter.

Skygger

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslag bliver bygherre bedt om at udarbejde skyggediagrammer for henholdsvis forårsjævndøgn (marts) og sommersolhverv (juni) på udvalgte tidspunkter. Skyggediagrammerne fra lokalplanforslaget 'Kvarteret ved Bella Center II' er gengivet nedenfor. De viser, at boliger øst for metroen, uden for lokalplanområdet, i perioder om eftermiddagen bliver direkte berørt af skygger fra det planlagte boligårn i 75 meter.

I juni måned vil skyggen fra boligårnet i 75 meter berøre i størrelsesordenen 40-50 af boligerne øst for metroen mellem kl. 16 og 19 i kortere perioder. Efter kl. 19 vil det også kaste skygge i lighed med allerede opført bebyggelse, og det er derfor vanskeligt at vurdere, hvor meget højhuset i sig selv vil kaste af skygge.

I marts måned viser skyggediagrammerne, at boligområdet øst for metroen bliver berørt af skygger i de meget sene eftermiddagstimer, hvor skygger fra øvrige byggerier også vil påvirke boligområdet. Det er ligeledes her vanskeligt at vurdere, hvor meget højhuset i sig selv vil kaste af skygge.

Trafikstyrelsens godkendelse betyder lavere højhus

Som det fremgår af lokalplanforslagets afsnit vedrørende 'Tilladelser efter anden lovgivning', forudsætter opførelse af bebyggelse højere end kote 50 Trafikstyrelsens godkendelse. Det skyldes, at lokalplanområdet ligger inden for højdebegrænsningen i indflyvningsplanen for Københavns Lufthavn. Bygherre har ansvar for at indhente godkendelsen fra Trafikstyrelsen. Det er ikke et krav, at

Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

E-mail
JH4L@kk.dk

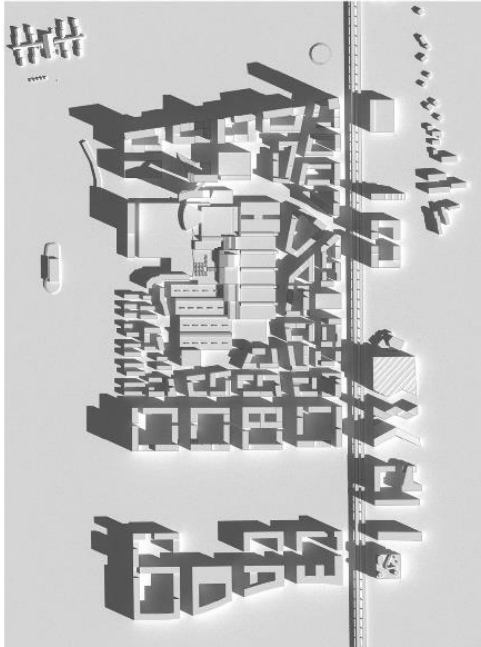
EAN nummer
5798009809452

godkendelsen er indhentet i forbindelse med lokalplanen, men den skal foreligge, inden der kan gives en byggetilladelse.

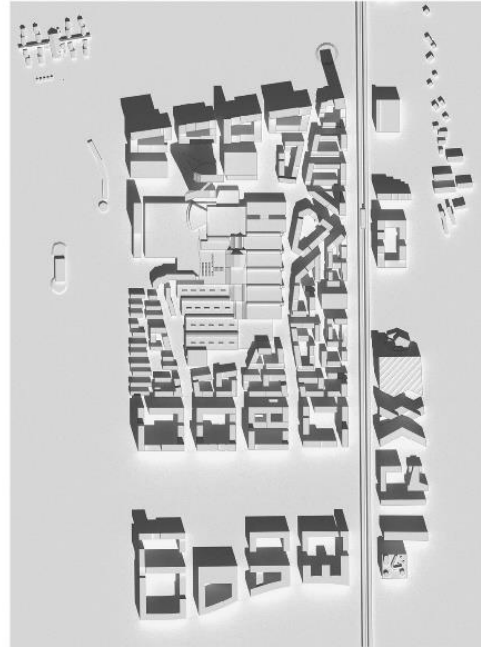
I forbindelse med bygherres forberedelse af deres kommende byggesag vedrørende bolighøjhuset har bygherre været i dialog med Trafikstyrelsen gennem længere tid. I forlængelse heraf har bygherre den 9. januar 2019 oplyst forvaltningen om, at Trafikstyrelsen har afgjort, at der kan godkendes et højhus op til kote 64, hvilket svarer til ca. 62 meter. Det betyder, at boligårnet bliver ca. 13 meter lavere end muliggjort med lokalplanforslaget, og dermed vil skyggepåvirkningen på de omkringliggende boliger også blive mindre.

Derudover forventes det, at bygherre vil søge dispensation fra enkelte lokalplanbestemmelserne vedrørende højhuset, så det sikres, at et lavere højhus fortsat vil fremstå slankt i overensstemmelse med Arkitekturpolitikken. Afhængig af det ansøgte vil en dispensation skulle vedtages af Teknik- og Miljøudvalget.

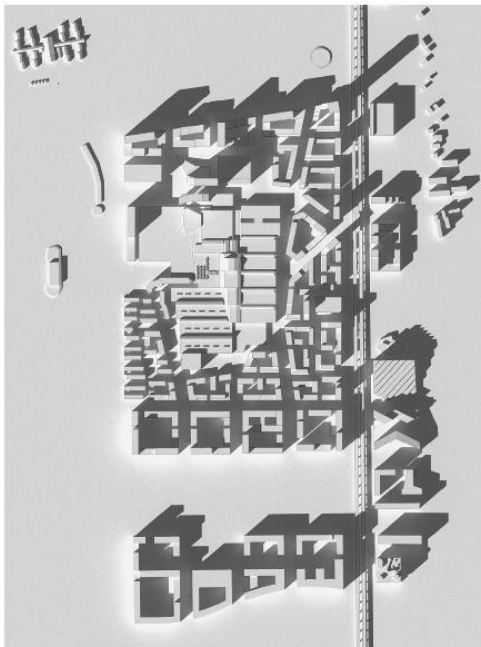
Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør



22. marts kl. 9.00



22. marts kl. 12.00



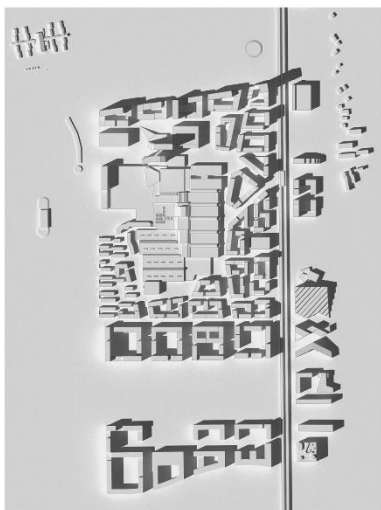
22. marts kl. 16.00



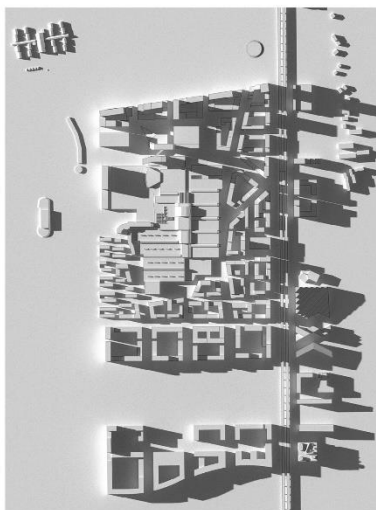
22. juni kl. 9.00



22. juni kl. 12.00



22. juni kl. 16.00



22. juni kl. 19.00