Byggeselskab
Mogens de Linde

Byggeselskab Mogens de Linde A/S
CVR 35 87 26 55

☒ **Hovedkontor**
Jens Baggesens Vej 88F, 2.
8200 Århus N

☐ **Afdeling København**
Danneskiold-Samsøes Allé 1
1434 København K

delinde.dk
86 16 57 00
info@delinde.dk

Center for Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks 348
1503 København V
Att. Planlægger Peter Juul Nielsen
peniel@tmf.kk.dk

Aarhus, den 20. april 2018

Udtalelse om beslutningen i TMU den 26. februar 2018 om at tilbagesende forslag til tillæg 4 til lokalplan mv for "Holmen II" til forvaltningen.

I ovennævnte udvalgsmøde vedrørende dagsordenens pkt. 12 vedtog udvalget at sende sagen tilbage til forvaltningen, idet et flertal samtidig tilknyttede følgende protokol bemærkning:
" Partierne sender sagen retur til forvaltningen, idet det skal belyses yderligere, hvorvidt det er muligt at nedsætte højden på bebyggelsen ovenpå Basecamp og herunder betydningen for bebyggelsesprocenten. Parterne ønsker herudover, at forvaltningen indarbejder et krav om 25 % almene boliger i lokalplanforslaget inden forelæggelse af forslag til lokalplan for Teknik- og Miljøudvalget. "

Foranlediget heraf har ejeren af ejendommen Byggeselskab Mogens de Linde overvejet de i vedhæftede mappe beskrevne 3 forslag til at nedsætte højden af Basecamp-bygningen nærmest nabobebyggelsen Halvtolv, hvilket kan ske uden nævneværdig ændring af bebyggelsesprocenten.

I forslagene indgår et ønske om påbygning af en mindre tagetage med mødelokaler og kantine med terrasse på den 3 etager høje bygning langs Dannneskiold-Samsøes Allé.
Dette er et stærkt ønske fra bygningens lejer arkitektfirmaet C.F. Møller og har begrænset betydning for ejendommens bebyggelsesprocent.

Fælles for forslagene indgår endvidere, som vist i vedhæftede **Bilag 1**, en mulighed for at udforme den 3 etager høje og knap 2.300 m2 store boliglænge på terræn (Garageboligerne) som gennemlyste handicapegnede 55–65 m2 store lejligheder i stueetagen med et samlet areal på ca. 760 m2, samt flexible lejligheder på de to overliggende etager.
Her vil der omkring hver indeliggende trappe- og installationskerne kunne etableres forskellige lejlighedsstørrelser varierende fra 30-40 m2 til 60 -75 m2 med mulighed for flere former for sammenlægning efterfølgende.
Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse overholder dermed i udgangssituationen ikke den gældende kommuneplans retningslinjer om boligstørrelser og udformningen forudsætter derfor p.t. beslutning om fravigelse af disse.
En fravigelse som bl.a. muliggør afprøvning af interessen for mindre private udlejningslejligheder til studerende og små husstande på Holmen, ligesom bygherren er indstillet på at udleje stueetagens handicapegnede lejligheder efter særlig aftale med socialforvaltningen samt på, hvis det ønskes, at øge antallet af handicapegnede lejligheder.

Imødekommelse af ønsket om reduktion af bygningshøjden på Basecampbygningen nærmest Bebyggelsen ”Halvtolv” kan - i forhold til det hidtidige projekt (bygnings-højde og gesimshøjde mod ”Halvtolv” hhv. 17,9 m og 15,4 m) - ske ved at ændre tagformen på den nordligste del af tagpåbygningen, som det fremgår af det i vedhæftede **Bilag 2** viste **Scenarie 1** (Tilpasset tagform), der sænker gesimshøjden mod ”Halvtolv” fra 15,4 m til 12,4 m i en afstand af ca. 25 m til knap 50 m fra de overfor liggende facader på ”Halvtolv”, mens tagryggen (der ligger i større afstand) sænkes fra 17,9 m til 17,5 m.
Det herved reducerede boligareal på taget muliggør en lidt større husdybde i boligerne på terræn og dermed indretning af de fleksible lejligheder.

Omkostningerne ved tagpåbygningen med boliger er ganske høje som følge af behovet for forstærkning af bygningen og de nye installationskerner mv, der skal føres ned gennem bygningen. Ud over den økonomiske udfordring vil realiseringen bl.a. indebære længerevarende indgreb i forhold til den nuværende fitnesslejer, der har vanskeligt ved at lukke ned i den periode der er nødvendig.

Efter selskabets vurdering vil hensyntagen til disse forhold bedst kunne håndteres ved etablering af en erhvervsetage på Basecamp-bygningen som beskrevet i **Scenarie 3 (**Erhvervsetage). Denne vil reducere bygningshøjden til tagryg til 14,6 m med lidt lavere gesimshøjde på nordfacade, respektere de arkitektoniske tagformer fra Holmen og indebære mindre behov for bygningsforstærkning samt

for indgreb i underliggende etager, idet eksisterende installationskerner kan videreføres til tagetagen.
Den planmæssige vanskelighed knytter sig her til at erhvervsanvendelsen ikke umiddelbart skønnes at kunne overholde den forventede kommuneplanrammes bestemmelse om en boligandel i det udpegede rammeområde på mindst 40 %.

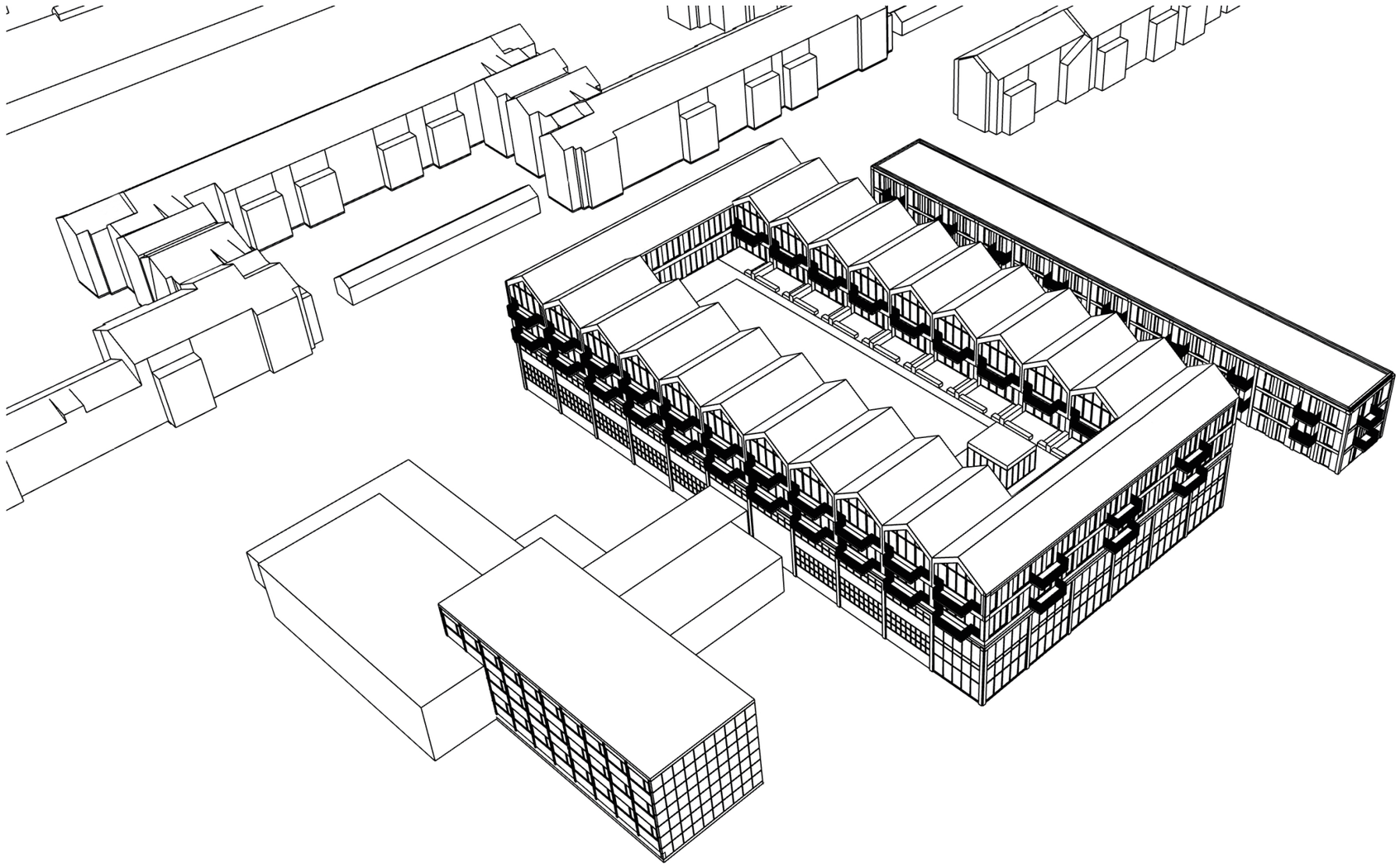
Det beskrevne **Scenarie 2** (Boligpåbygning med 1 etage) indebærer en reduktion af tagboligetagearealet med ca. 1.300 m2 (fra ca. 3.340 m2 til ca. 2.040 m2), mens såvel bygnings- som gesimshøjde vil svare til højderne i Scenarie 3 med påbygning af en erhvervsetage. Efter selskabets vurdering vil der ikke være grundlag for realisering af dette tagboligbyggeri.

Samlet finder selskabet således, at **Scenarie 3** med en ét-etages erhvervspåbygning bedst imødekommer såvel de økonomiske og lejermæssige mv. hensyn, samt ønsket om lavere bygningshøjde mod "Halvtolv", mens **Scenarie 1** (Tilpasset tagform) både er økonomisk og som nævnt på andre måder krævende at realisere. Ved krav i dette scenarie om en almen boligandel på 25 % (svarende til en afdeling på ca. 1.405 m2) i stedet for privat udlejning af alle bolíger, vanskeliggøres den økonomiske mulighed for realisering betænkeligt, mens muligheden for fleksible boliger og aftaler om udlejning af nogle af boligerne som beskrevet med kommunen vurderes at forøge realiseringsmuligheden.

Med venlig hilsen

Byggeselskab Mogens de Linde

Bilag 1 – Fleksible boliger, dateret 17. april 2018
Bilag 2 – Scenarier for tilretning af bebyggelse, dateret 20. april 2018



BASECAMP

SCENARIER FOR TILRETNING AF BEBYGGELSE

20.04.2018

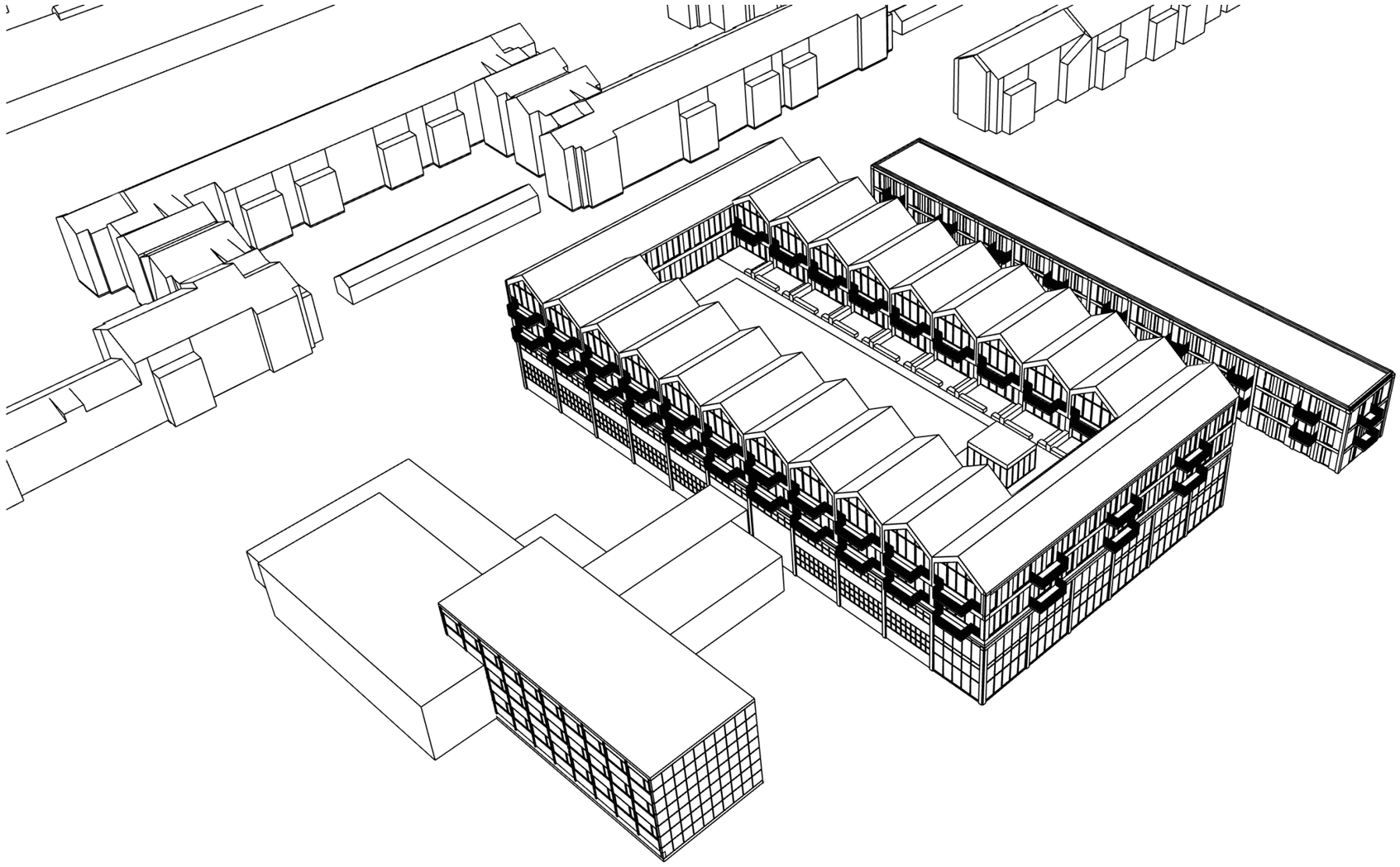
INDHOLD

SCENARIE 0 - OPRINDELIGT FORSLAG s. 03

SCENARIE 1 - TILPASSET TAGFORM s. 09

SCENARIE 2 - BOLIGER I ÉN ETAGE s. 15

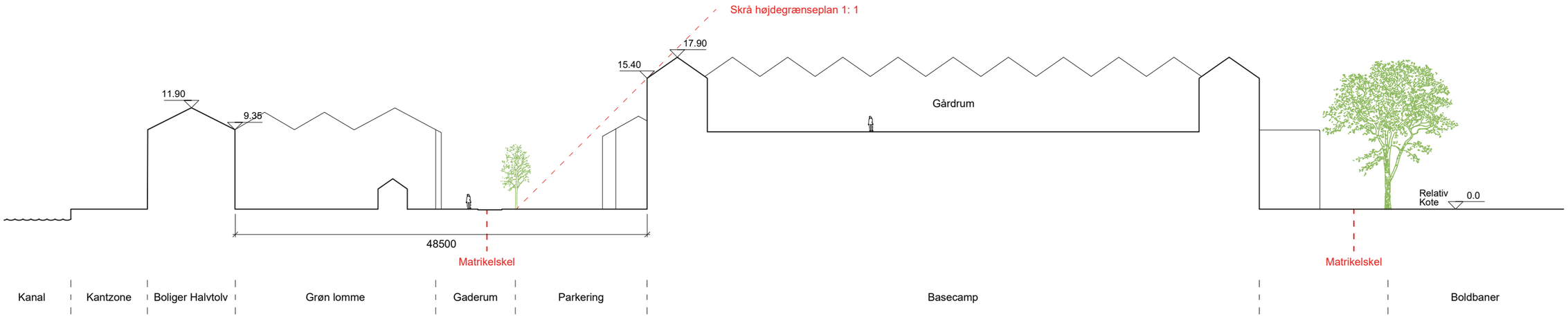
SCENARIE 3 - ERHVERV I ÉN ETAGE s. 21



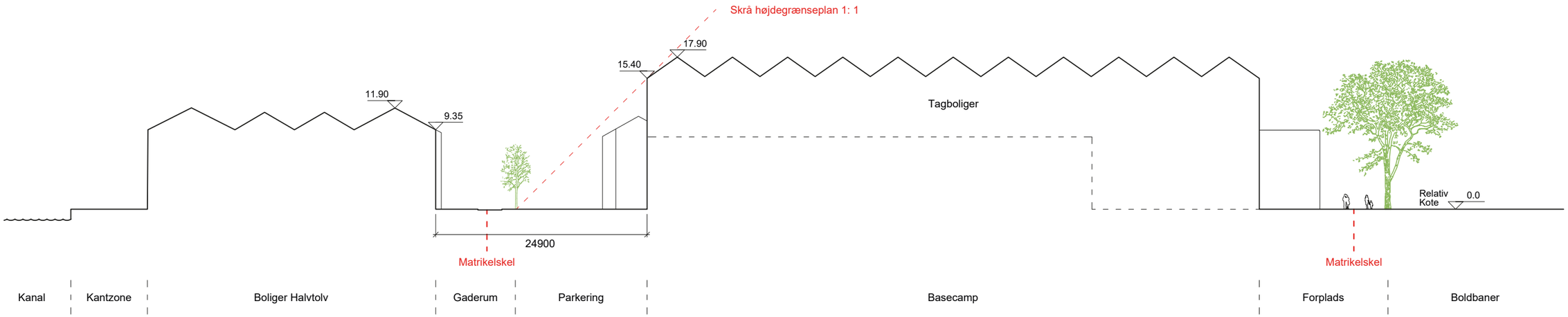
Basecamp - Matrikel nr. 602			
Grundareal	10.226,0	kvm	
Eksisterende bygninger	**Etageareal**		
Adm. Bygning (C.F. Møller)	1.020,0	kvm	
Mellembygning	234,0	kvm	
Adm. & Værkstedshal	3.363,0	kvm	
Garagebygning	516,0	kvm	
Kanontårnet	49,4	kvm	
Nedrevet Garagebygning	*516,0*	*kvm*	
Nedrevet Kanontårn	*49,4*	*kvm*	
Eksisterende bygningsareal som bevares	4.617,0	kvm	
Ny bebyggelse			
Boligstang (Garagerne)	2.064,6	kvm	(Tre Etager)
Tagboliger (Basecamp)	3.344,0	kvm	(To Etager)
Ele. + Trappe (Gårdrumsbebyggelsen)	30,0	kvm	(Én Etage)
Nyt Erhverv (I forlængelse af Værkstedshallen)	1.174,0	kvm	(To Etager)
Ny bebyggelse, erhverv	1.174,0	kvm	
Ny bebyggelse, bolig	5.438,6	kvm	
Ny bebyggelse ialt	6.612,6	kvm	
Samlet bebyggelse	11.229,6	kvm	
Bebyggelsesprocent	110	%	

SCENARIE 0 - OPRINDELIGT FORSLAG - SITUATIONSPLAN 1: 500

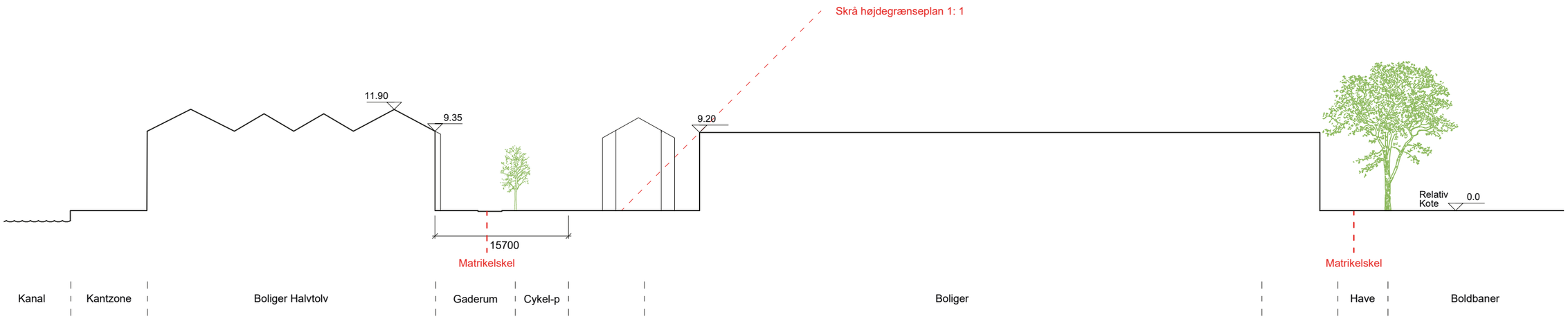
SCENARIE 0 - OPRINDELIGT FORSLAG - PRINCIPSNIT 1: 500



A-A
1: 500

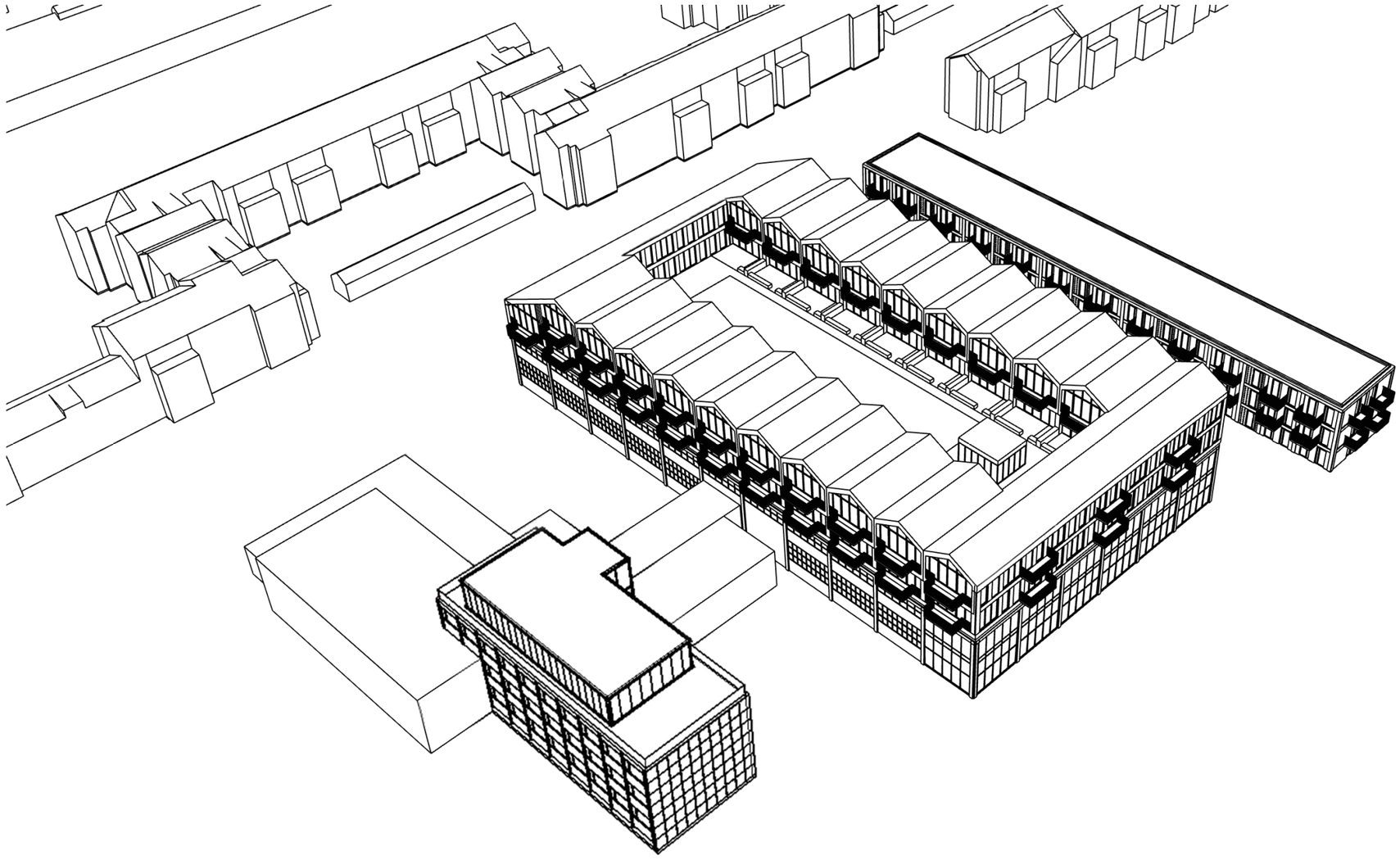


B-B
1: 500



C-C
1: 500

SCENARIE 0 - OPRINDELIGT FORSLAG - LÆNGDESNIT 1: 300

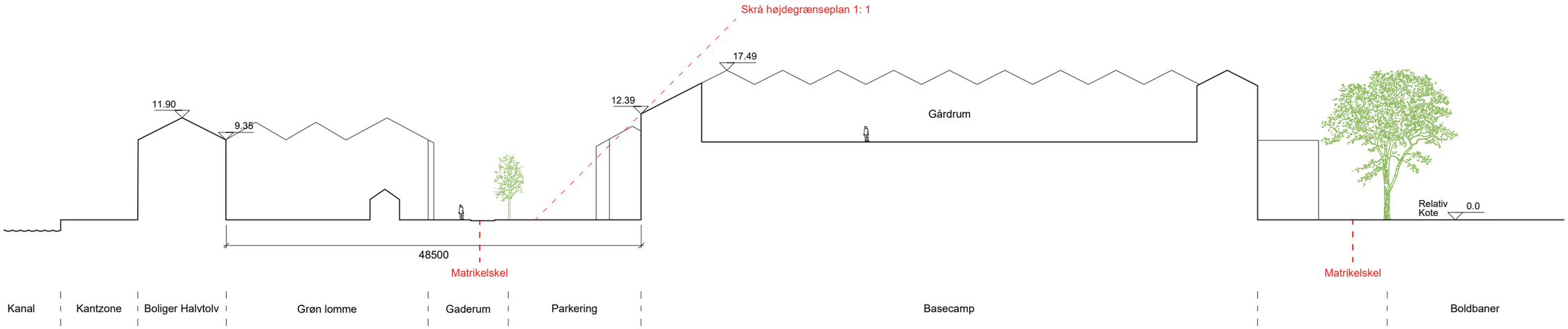


Tilpasset Tagprofil på Gårdrumsbebyggelse
Basecamp - Matrikel nr. 602

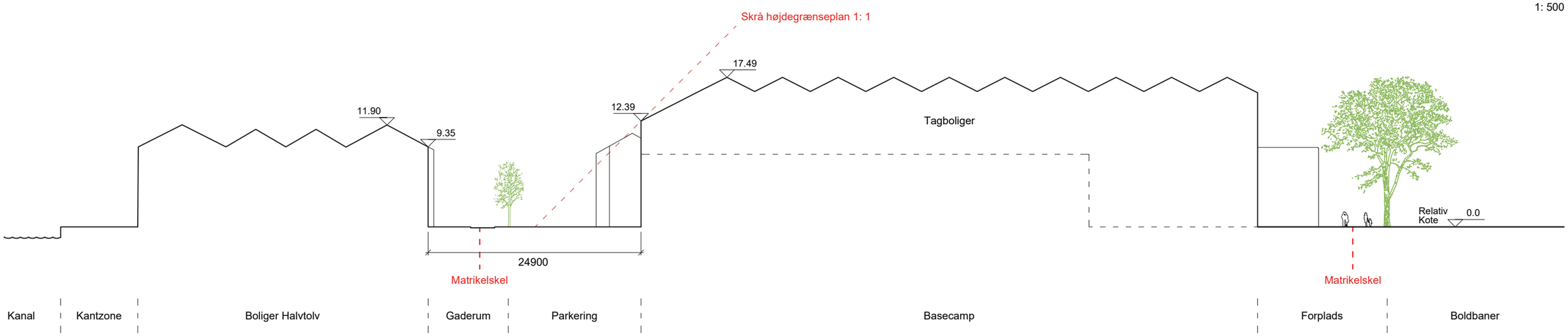
Grundareal	10.226	kvm	
Eksisterende bygninger	**Etageareal**		
Adm. Bygning (C.F. Møller)	1.020	kvm	
Mellembygning	234	kvm	
Adm. & Værkstedshal	3.363	kvm	
Garagebygning	516	kvm	
Kanontårnet	49	kvm	
Nedrevet Garagebygning	*516*	*kvm*	
Nedrevet Kanontårn	*49*	*kvm*	
Eksisterende bygningsareal som bevares	4.617	kvm	
Ny bebyggelse			
Boligstang (Garagerne)	2.293	kvm	(Tre Etager - 10,5m dyb)
Tagboliger (Basecamp)	3.300	kvm	(To Etager - 11,5 m dyb)
Ele. + Trappe (Gårdrumsbebyggelsen)	30	kvm	(Én Etage)
Nyt Erhverv (I forlængelse af Værkstedshallen)	1.174	kvm	(To Etager)
Ny Erhvervsetage på C.F. Møller	215	kvm	(Én Etage)
Nyt Elevatortårn ved C.F. Møller	44	kvm	(Fire Etager)
Ny bebyggelse, erhverv	1.433	kvm	
Ny bebyggelse, bolig	5.623	kvm	
Ny bebyggelse ialt	7.056	kvm	
Samlet bebyggelse	11.673	kvm	
Bebyggelsesprocent	114	%	

SCENARIE 1 - TILPASSET TAGPROFIL - SITUATIONSPLAN 1: 500

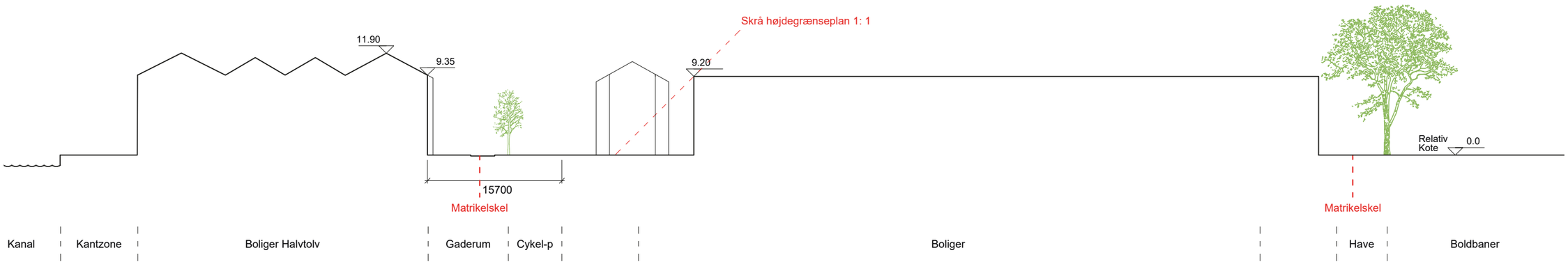
SCENARIE 1 - TILPASSET TAGPROFIL - PRINCIPSNIT 1: 500



A-A
1: 500

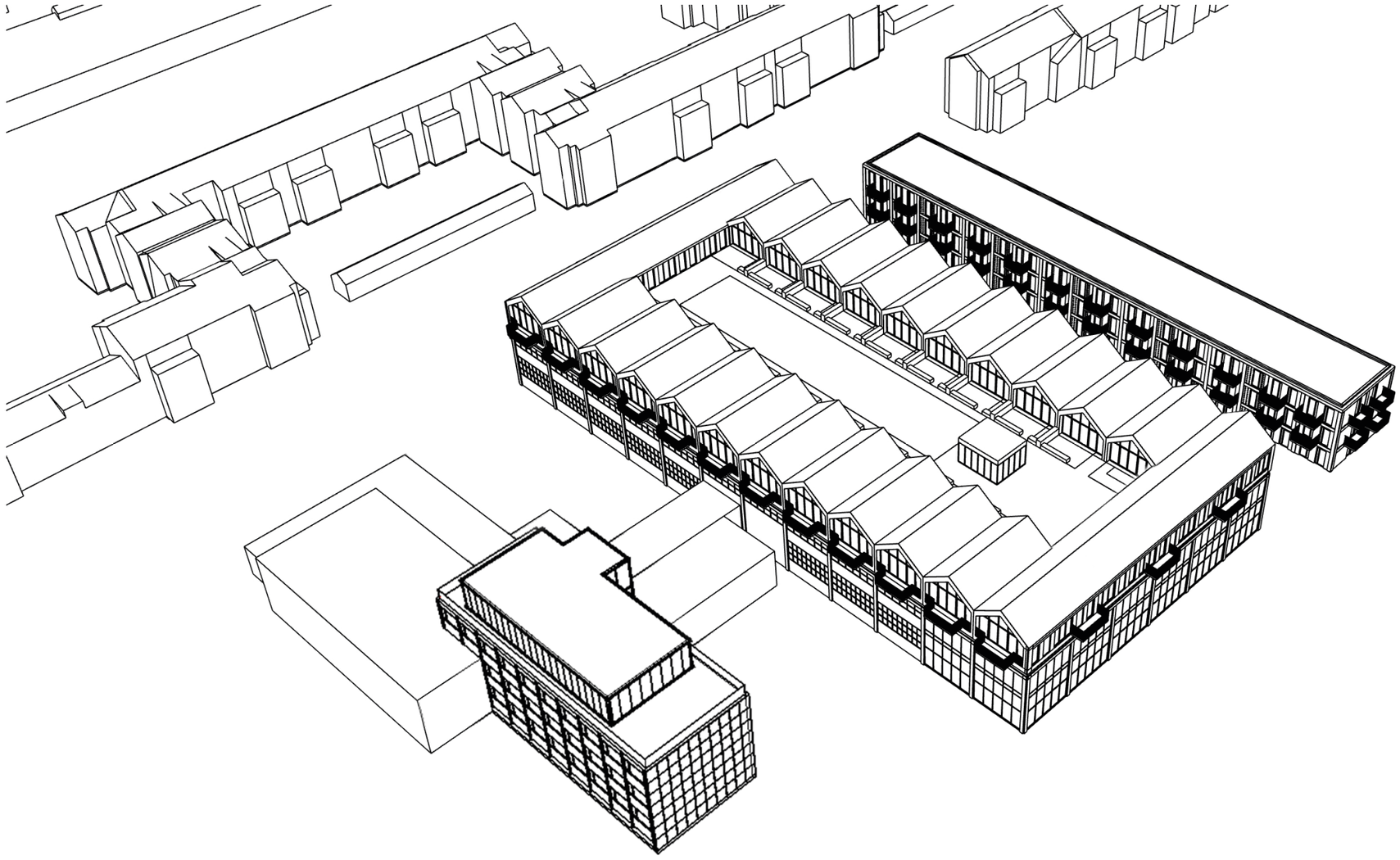


B-B
1: 500



C-C
1: 500

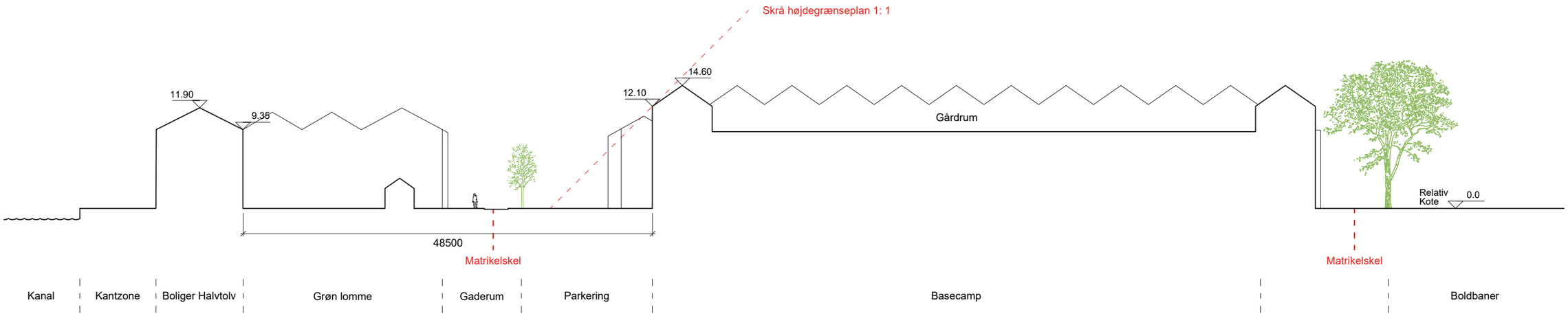
SCENARIE 1 - TILPASSET TAGPROFIL - LÆNGDESNIT 1: 300



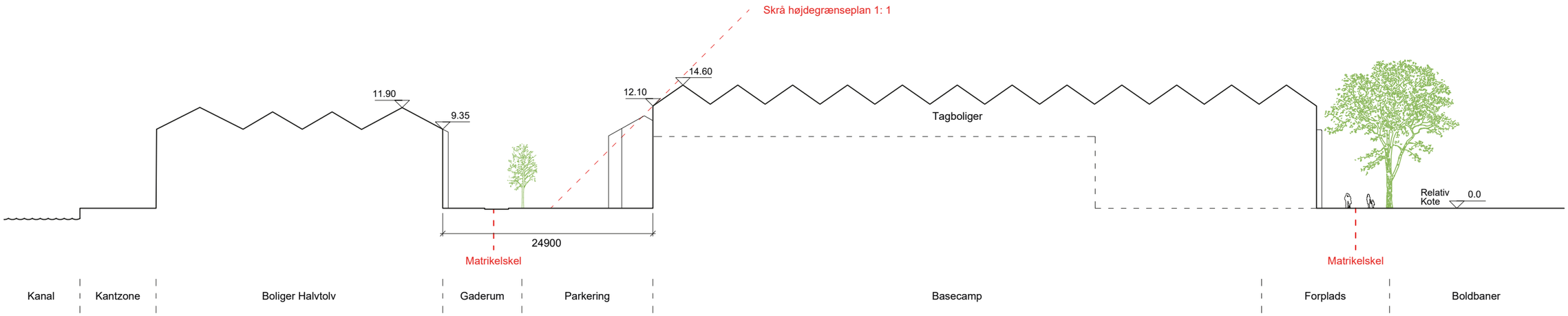
Én Boligetage på Gårdrumsbebyggelse			
Basecamp - Matrikel nr. 602			
Grundareal	10.226,0	kvm	
Eksisterende bygninger	**Etageareal**		
Adm. Bygning (C.F. Møller)	1.020	kvm	
Mellembygning	234	kvm	
Adm. & Værkstedshal	3.363	kvm	
Garagebygning	516	kvm	
Kanontårnet	49	kvm	
Nedrevet Garagebygning	*516*	*kvm*	
Nedrevet Kanontårn	*49*	*kvm*	
Eksisterende bygningsareal som bevares	4.617	kvm	
Ny bebyggelse			
Boligstang (Garagerne)	2.293	kvm	(Tre Etager - 10,5m dyb)
Tagboliger (Basecamp)	2.043	kvm	(Én Etage - 11,5m dyb)
Ele. + Trappe (Gårdrumsbebyggelsen)	30	kvm	(Én Etage)
Nyt Erhverv (I forlængelse af Værkstedshallen)	1.689	kvm	(To Etager)
Ny Erhvervsetage på C.F. Møller	215	kvm	(Én Etage)
Nyt Elevatortårn ved C.F. Møller	44	kvm	(Fire Etager)
Ny bebyggelse, erhverv	1.948	kvm	
Ny bebyggelse, bolig	4.366	kvm	
Ny bebyggelse ialt	6.313	kvm	
Samlet bebyggelse	10.930	kvm	
Bebyggelsesprocent	107	%	

SCENARIE 2 - TAGBOLIGER I ÉN ETAGE - SITUATIONSPLAN 1: 500

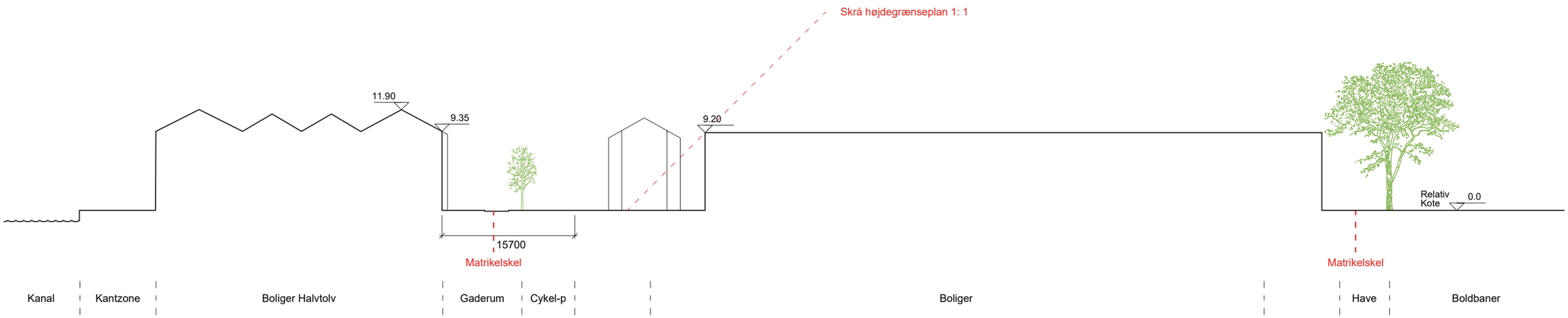
SCENARIE 2 - TAGBOLIGER I ÉN ETAGE - PRINCIPSNIT 1: 500



A-A
1: 500

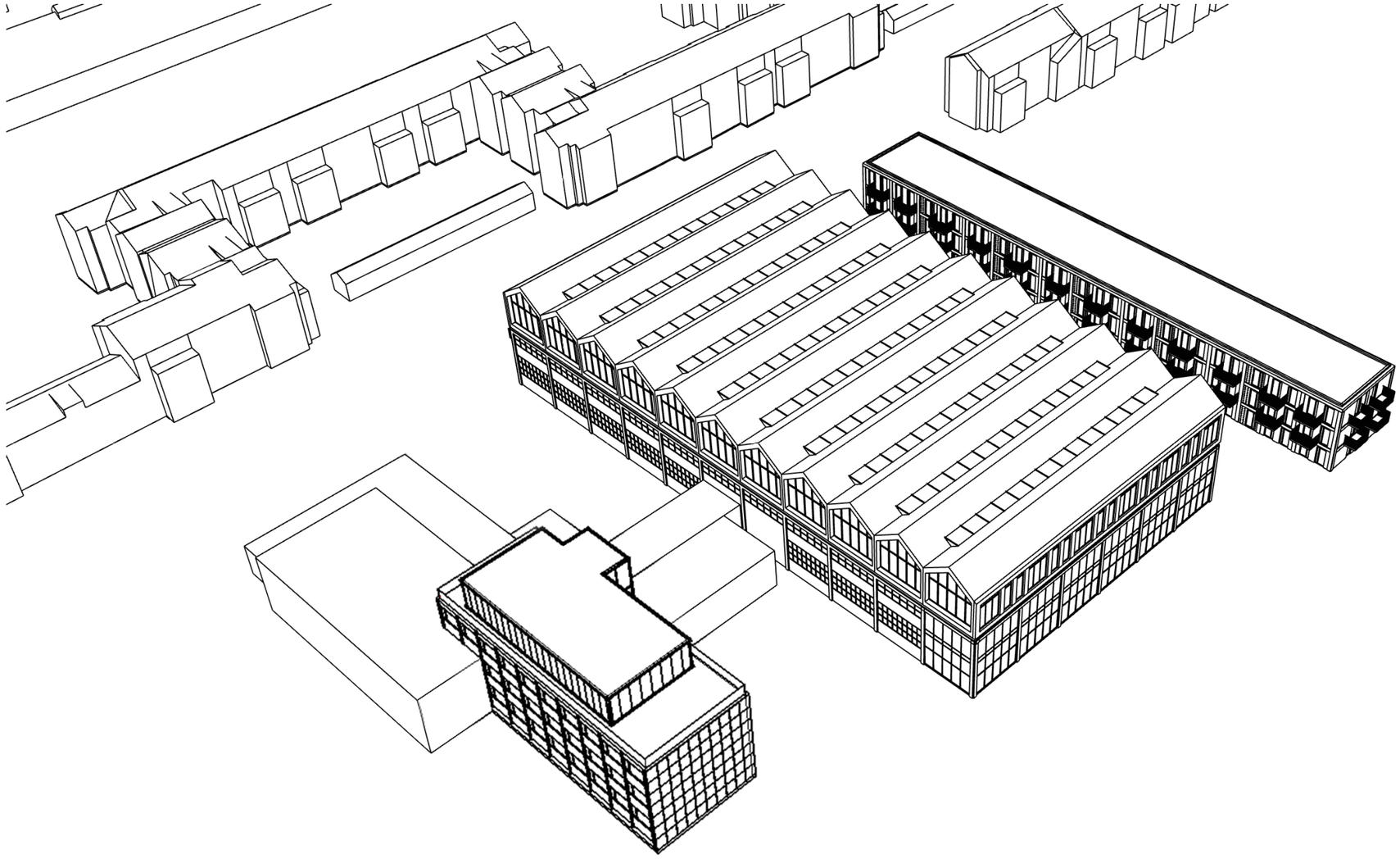


B-B
1: 500



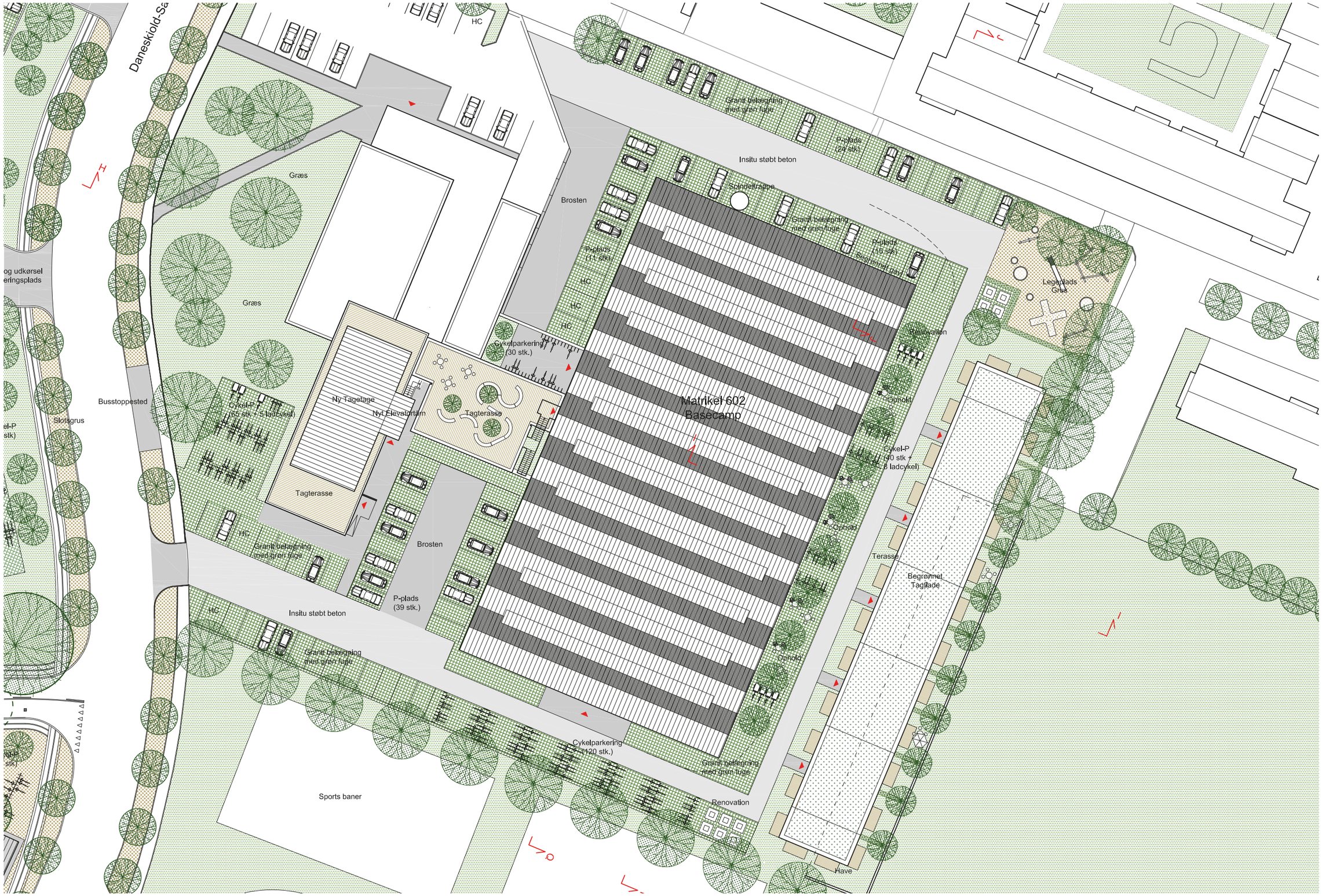
C-C
1: 500

SCENARIE 2 - TAGBOLIGER I ÉN ETAGE - LÆNGDESNIT 1: 300

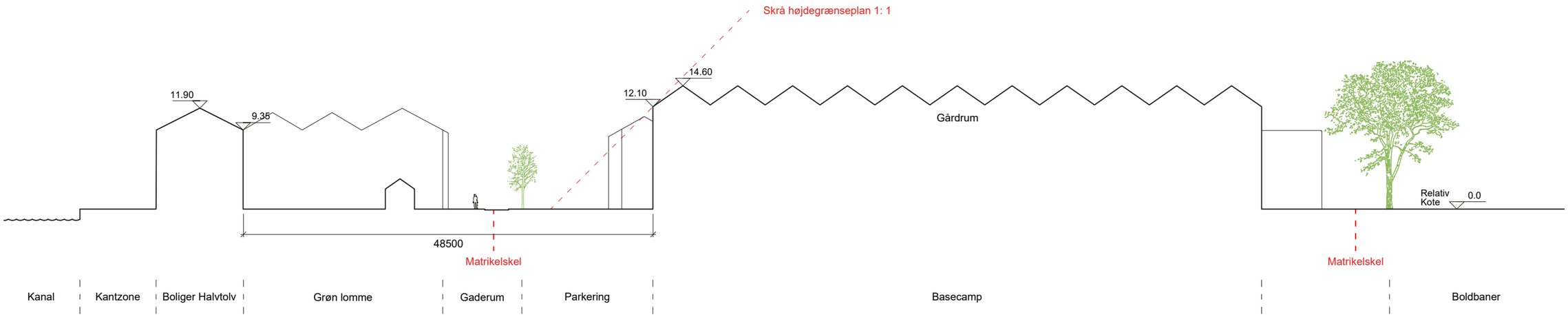


Én Samlet Erhvervsetage på Basecamp			
Basecamp - Matrikel nr. 602			
Grundareal	10.226,0	kvm	
Eksisterende bygninger	**Etageareal**		
Adm. Bygning (C.F. Møller)	1.020	kvm	
Mellembygning	234	kvm	
Adm. & Værkstedshal	3.363	kvm	
Garagebygning	516	kvm	
Kanontårnet	49	kvm	
Nedrevet Garagebygning	*516*	*kvm*	
Nedrevet Kanontårn	*49*	*kvm*	
Eksisterende bygningsareal som bevares	4.617	kvm	
Ny bebyggelse			
Boligstang (Garagerne)	2.293	kvm	(Tre Etager - 10,5m dyb)
Erhvervsetage (Basecamp)	2.855	kvm	(Én Etage)
Nyt Erhverv (I forlængelse af Værkstedshallen)	1.174	kvm	(To Etager)
Ny Erhvervsetage på C.F. Møller	208	kvm	(Én Etage)
Ny Trappetårn ved C.F. Møller	161	kvm	(Fire Etager)
Ny bebyggelse, erhverv	4.398	kvm	
Ny bebyggelse, bolig	2.293	kvm	
Ny bebyggelse ialt	6.691	kvm	
Samlet bebyggelse	11.308	kvm	
Bebyggelsesprocent	111	%	

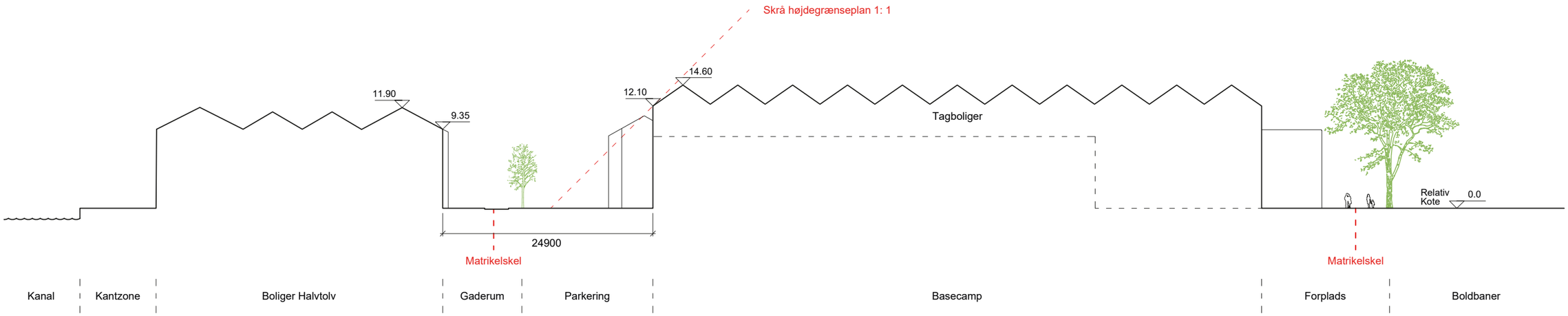
SCENARIE 3 - ERHVERV I ÉN ETAGE - SITUATIONSPLAN 1: 500



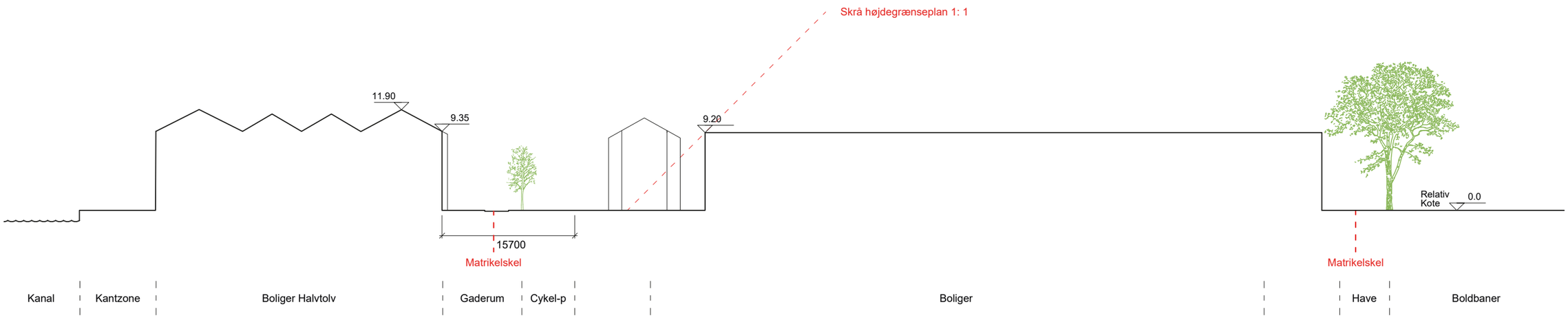
SCENARIE 3 - ERHVERV I ÉN ETAGE - PRINCIPSNIT 1: 500



A-A
1: 500

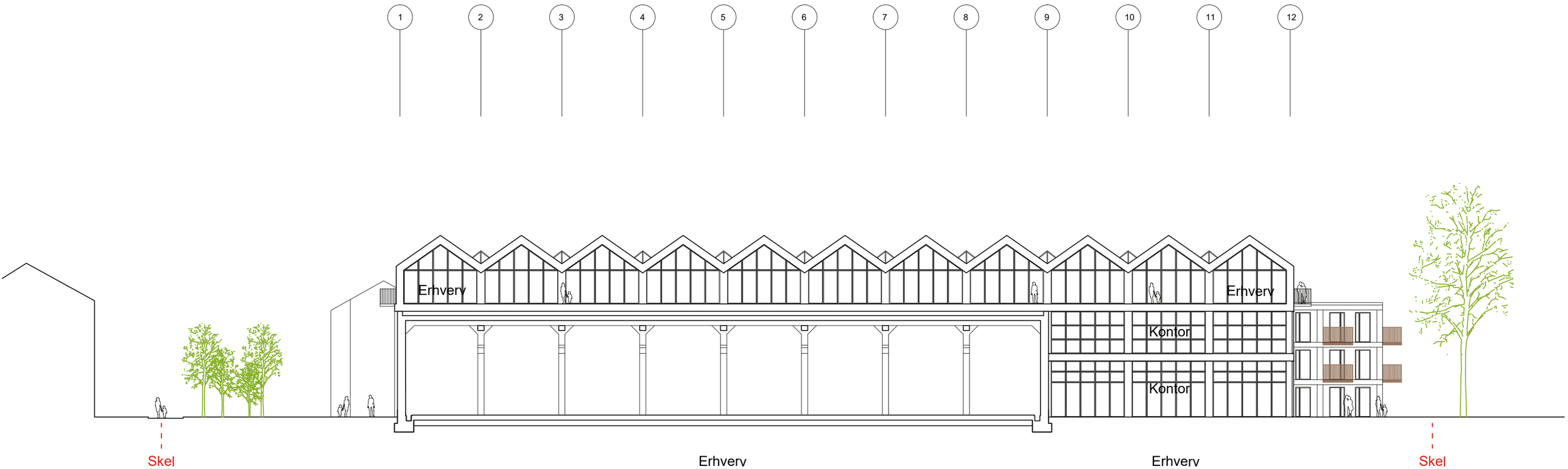


B-B
1: 500



C-C
1: 500

SCENARIE 3 - ERHVERV I ÉN ETAGE - LÆNGDESNIT 1: 300



Gjøde & Partnere
Arkitekter

Høegh-Guldbergs Gade 65
8000 Aarhus C – DK

+45 28 97 65 38

www.gpark.dk