



## **BILAG 3**

01-12-2011

### **Dispensation fra lokalplan nr. 202 "Fisketorvet".**

Sagsnr.

#### **Kommentarer til indsigelser**

2011-172556

I mail af 29. oktober 2011 fra Morten Schultz, mail af 2. november 2011 fra Martin Randrup, mail af 2. november 2011 fra Morten Brink Iwersen, mail af 2. november 2011 fra Christian Damgaard, mail af 3. november 2011 fra Mikkel Gundersen samt brev af 3. november 2011 fra Ole Djervig med 85 underskrifter, gøres indsigelse mod dispensationerne. Alle indsigere er beboere i de nye boligbebyggelser på sydøstsiden af Havneholmen.

Dokumentnr.

2011-872551

Sagsbehandler

Ole Horst

Det fremføres, at man ikke kan acceptere, at bygningerne bliver højere end fastlagt i lokalplanen, at det skrå højdegrænseplan overskrides og derved forringer lysforholdene, og at støjniveauet fra biler bliver større, når byrummets bredde bliver reduceret. Man mener ikke, at det skal tillades, at bygningerne mod vejen placeres i vejlinien, at bebyggelsen ikke udføres i tegl, eller at overbygning af promenaden mod kanalen ikke skal godkendes. Endelig fremføres det, at parkeringsproblemet ikke er blevet belyst, at bygningernes tage bør begrønnes.

#### **Bemærkninger til dispensationerne**

Det vandrette højdegrænseplan:

Hertil skal bemærkes, at de begrænsede overskridelser af de maksimale højder (vandret højdegrænseplan) som følge af de skrå tagflader er af samme størrelse som øvrige bebyggelser på Havneholmen og er i overensstemmelse med den helhedsplan, der er aftalt mellem kommunen og grundejerne. Ifølge lokalplanen må bygningshøjden ikke overstige 26 m. Den højeste del af de skrå tagflader ligger ca. 29 m over terræn og den laveste del ca. 20 m over. Den høje del ligger længst væk fra boligerne. Helhedsplanen indgår i det illustrationsmateriale, der er benyttede i forbindelse med salg af lejligheder.

Det skrå højdeplan:

I forhold til helhedsplanen er overskridelserne af de skrå højdegrænser mod vej lidt større da de 3 gavle er fremrykket til en placering med facade i vejlinien. Til gengæld er der kun 3 i stedet for 4 bygninger, hvor den 4. var placeret med facade langs vejen. Overskridelserne vedrører derfor kun bygningernes gavle, der har mere begrænsede skyggevirkninger end langsgående facader. Boligbebyggelserne er ligeledes opført med gavle, hvor de ligger tættest på vejen, mens facader er tilbagerykket 10-15 m fra vejen. Arealerne mellem boligbebyggelserne og vejen er overvejende anlagt med parkering. Der er udfærdiget skyggediagrammer, som viser at nybyggeriet kun har en begrænset skyggevirkning i forhold til beboelsesbebyggelserne, se bilag 3.

**Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 5. sal  
Postboks 447  
2300 København S

Telefon  
3366 1374

E-mail  
ohorst@tmf.kk.dk

Det er herefter forvaltningens vurdering, at opholds- og arbejdsrum opnår tilfredsstillende lysforhold.

Med hensyn til bygningernes placering i vejlinien bemærkes, at med vejlinie forstås bagkanten af fortovet. Fortovet bevares i sin fulde bredde på 2,5 m langs hele Havneholmen.

#### Trafikstøj:

Med hensyn til trafikstøj er det forvaltningens vurdering, at fremrykningen af gavlene vil være af marginal betydning. Den aktuelle støj fra Vasbygade og Kalvebod Brygge, som en enkelt indsiger mener, vil være større uden bygning 4, vil på sigt blive reduceret ved kommende bebyggelse på arealerne syd for Fisketorvet.

#### Facademateriale:

Lokalplanen, der er fra 1992, bestemmer, at det gennemgående facademateriale skal være tegl. Efter helhedsplanens godkendelse har det været ønsket fra de forskellige bygherrer at opføre både erhvervs- og boligbebyggelse i andre materialer. Der er således kun ét byggeri inden for helhedsplanens område, der er opført i tegl, idet forvaltningen i forbindelse med opførelsen af de forskellige bebyggelser har dispenseret fra bestemmelsen.

#### Overdækning af Promenade:

Overdækning af promenaden kan i henhold til lokalplanen, tillades efter forvaltningens nærmere godkendelse. Lokalplanen stiller krav til højden og bredden af åbningen, og projektet overholder disse krav.

Forvaltningen er også af den mening at de korte overdækninger er med til at variere oplevelsen, når man bevæger sig langs promenaden og kanalen.

#### **Bemærkninger til øvrige kommentarer, der ikke vedrører forhold, der skal dispenseres til**

#### Parkering:

Parkeringsforholdene er ikke omtalt i naboorienteringen, idet parkering udføres i overensstemmelse med lokalplanen med p-kælder under hele bebyggelsen og mindre end 1/3 parkering på terræn. Helt nøjagtigt indeholder p-kælderen 131 pladser, og der etableres 20 på terræn. De øvrige bebyggelser på Havneholmen er også udført med p-kælder, der for de fleste byggeriers vedkommende er suppleret med terrænparkering i begrænset omfang.

Pladsen foran Plaza og mellem bygningerne:

Med ændringen af de oprindeligt planlagte 4 bygninger til 3, opnås der mere luft mellem bygningerne, samt muligheden for at etablere en offentlig tilgængelig sydvendt plads. Forvaltningen er af den opfattelse, at med udeladelse af den 4. bygning, der var placeret på langs af Havneholmen tæt på boligbebyggelsen, opnås der mere kvalitative byrum. Den sydvendte plads vil blive indrettet med træbeplantning, opholdsmuligheder samt ophold for erhvervsbebyggelsen i forbindelse med kantine. Forvaltningen vil selvfølgelig stille krav til udformningen, ligesom der stilles krav til de 2 pladser mellem bygningerne. Disse pladser skal dog indeholde p-pladser, men arealerne vil blive begrønnet i det omfang det er muligt, idet der er p-kælder under. I store rodposer placeret i gårdrummenes nordlige solside plantes blåregn eller vildvin, som frit vokser op ad RF stål-wire, der er spændt op til forankringer højt på facaden. Wirerne udgår fra rodposerne i forskellige retninger, og evt. forskellige sluthøjde ligesom de undervejs krydser wirer fra andre rodposer. Beplantningen vil med tiden danne en skråstillede grøn portal over belægning mellem bygningerne. Ved indgang til gårdrum er der senest suppleret med træbeplantning i den zone, hvor der ikke findes p-kælder. Se plan og visualisering i bilag 4.

Grønne tage:

Med hensyn til begrønning af tagene, kan der ikke stilles krav om dette i henhold til lokalplanen. Kommunen kan henstille til bygherren at begrønne tagene, hvilket vi efterfølgende har gjort. Skanska er meget positive over for dette, og undersøger muligheden for dette samtidig med muligheden for etablering af solceller på taget. I så fald vil der enten blive opsat solceller eller ske begrønning med Mos-sedum. Idet projektet har indbygget tekniske installationer på etagen under den skrå tagflade, se snit bilag 4, er det ca. halvdelen af taget der kan udføres med solceller eller Mos-sedum belægning. Den anden halvdel udføres med stålriste/lameller, der afskærmer for teknikken. Der medsendes en tagplan, der med grønt viser den del af tagfladen, hvorpå der kan opsættes solceller eller kan begrønnes.

Plaza bygningerne vil blive projekteret til at opfylde en energi-ramme der 25 % lavere end kravet i Bygningsreglementet BR10.

Byggeriet bliver endvidere LEED Gold certificeret efter det amerikanske certificeringssystem, der vurderer bygningernes bæredygtighed ud fra fem hoved-kategorier: byggegrund og placering i by, energi, vandforbrug, materialer og ressourcer samt indendørs arbejdsklima