



Til ejere, lejere og brugere af
ejendommene matr.nr. 1589, 1595,
1662, 1684, 1685, 1686 og 1687,
samt interessegrupper

18-10-2011

Sagsnr.
2011-105106

Dokumentnr.
2011-739480

NABOORIENTERING

vedrørende dispensation fra lokalplan nr. 202 "Fisketorvet" i forbindelse med nybyggeri til erhverv på parceller af ejendommene matr.nr. 1591 og 1592 Udenbys Vester Kvarter, København, Havneholmen.

Baggrund

Skanska Øresund har søgt om byggetilladelse til en erhvervsbebyggelse "Havneholmen Plaza", der forudsætter dispensation fra den for området gældende lokalplan nr. 202 "Fisketorvet". Projektet har været i nabohøring i august 2007 sammen med erhvervsbebyggelsen "Tower", og den 16. oktober 2007 blev der givet dispensation, med efterfølgende byggetilladelse, til begge byggerier. "Tower" er opført i overensstemmelse hermed, men bebyggelsen "Plaza" er ikke realiseret, og da dispensationer bortfalder efter 3 år, skal der nabohøres på ny.

Projektet

"Havneholmen Plaza", der er tegnet af Bystrup Arkitekter, består af 3 ens kontorbygninger i 5-6 etager. De 3 bygninger er forbundet med lette glasbygninger, der mellem bygning 1 og 2 er åben i stueplan men en frihøjde på 4,6 m, og mellem bygning 2 og 3 er helt lukket. Bygningshøjden varierer fra 20 til 29 m, idet taget her fremtræder med en ensidig, langsgående hældning på 10° med fald mod Havneholmen. Bygningerne ligger vinkelret på Havneholmen og kanalen med en ca. 7 m dyb udkragning over promenaden langs kanalen, så den udkragede facade flugter med kanalkanten, hvor der placeres søjler. Den frie promenadebredde er 6,1 m, og frihøjden på promenaden er 4,2 m. Det samlede etageareal udgør ca. 15.300 m², og der etableres 131 parkeringspladser i kælder og 20 på terræn. Facaderne udføres som elementfacader med hvid puds. Mellem den sydligste blok, Havneholmen og kanalen, der fuldføres, når byggeriet er opført, anlægges der en attraktiv offentlig tilgængelig plads med træbeplantning.

Helhedsplan

Lokalplanen blev bekendtgjort i marts 1992, og området er siden blevet udbygget med Fisketorvet Shoppingcenter og kontorbygninger samt et hotel langs Kalvebod Brygge. For det resterende område benævnt Havneholmen blev der i 2004/2005 af grundejerne i samarbejde med Københavns Kommune tilvejebragt en helhedsplan med boliger langs vandet og kontorbygninger på spidsen af Gas-

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 4. sal
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1374

E-mail
ohorst@tmf.kk.dk

værkshavnens Mole og langs kanalen. For den sydvestlige del af området (lokalplanens område III) forudsættes der udarbejdet et tillæg til lokalplanen. For det øvrige område (del af lokalplanens område I samt område IV) forudsætter realisering af helhedsplanen en række dispensationer fra lokalplanen.

En naboorientering herom blev udsendt i august 2005 med forudgående og efterfølgende behandling i Bygge- og Teknikudvalget. I den sammenhæng blev der givet dispensationer til Allers domicil på molespidsen, til kontorhuset "Havneholmen Atrium" og til Sjælsø Gruppens boligbebyggelse og efterfølgende til Skanska's boligbebyggelse. I det vedlagte tegningsbilag er medtaget nogle af illustrationerne fra denne naboorientering.

Overordnet set svarer de ansøgte dispensationer til de viste i naboorienteringen fra august 2005. Dog opføres der kun 3 bygninger i 5-6 etager på nordvestsiden af Havneholmen i stedet for 4. Til gengæld er de gjort længere ved udkrængninger både mod kanalen og vejen.

Lokalplanen og afvigelser herfra

Hovedformålet med lokalplanen er at muliggøre en total fornyelse af det tidligere Fisketorvsområde med henblik på at udnytte den centrale, stationsnære og attraktive beliggenhed til serviceerhverv, herunder administration, hotel, butikscener og andre publikumsorienterede funktioner, samt boliger. Den ansøgte bebyggelse er i overensstemmelse hermed.

Parcellen ligger i lokalplanens område I, hvor den maksimale bebyggelsesprocent på 150 beregnes for området under ét. Med den ansøgte bebyggelse vil bebyggerummeligheden være fuldt udnyttet, hvorved bemærkes, at der ved dispensation er overført byggeret fra område I til Skanska's boligbebyggelse i område IV.

I henhold til lokalplanens § 6, stk. 1, pkt. b, må bygningshøjden ikke overstige 26 m. De maksimale højder overskrides med ca. 3 m, hvor de skrånende tagflader er højst.

I henhold til § 6, stk. 5, pkt. a, må bebyggelsens højde ikke overstige $1,0 \times$ afstanden til modstående vejlinje. I forhold til Havneholmens modstående vejlinje overskrider bebyggelsen højdegrænseplanet med 7,4 m.

I henhold til § 6, stk. 5, pkt. b, må bebyggelsens højde ikke overstige $4 \text{ m} + 1,0 \times$ afstanden til naboskel. I forhold til naboskel mellem og inden for områderne I, II og III kan der ses bort fra bestemmelsen. I så tilfælde skal bebyggelsen i disse 3 underområder betragtes under ét, og pkt. c er gældende. I forhold til grænse mod vandareal (kajkant) gælder alene vandret højdegrænseplan. Ved nybyggerier er der set bort fra skelafstandsbestemmelserne og pkt. c gælder derfor.

I henhold til § 6, stk. 5, pkt. c, må bebyggelsens højde ikke overstige $4/3$ x afstanden til anden bebyggelse på samme grund i område I, jf. ovenfor. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at tilgrænsende bebyggelse er placeret, udformet og indrettet på en sådan måde, at opholds- og arbejdsrum efter kommunens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold. Bebyggelsen overskrider dette højdegrænseplan i forhold til Tower med 1-7,5 m. Desuden overskrider bebyggelsen højdegrænseplanet i forhold til Fisketorvet Shopping-center.

I henhold til § 6, stk. 5, pkt. g, kan kommunen tillade overbygning af promenadearealer, i hvilken forbindelse der ved placering af søjler mv. skal tages fornødent hensyn til færdselsforholdene på disse arealer. Desuden gælder i henhold til § 10, stk. 6, at promenaderne enkelte steder efter kommunens nærmere godkendelse kan etableres under udkragede bygningsdele. De 3 bygninger i bebyggelsen har arkader mod promenaden langs kanalen.

I henhold til § 7, stk. 1, skal det gennemgående facademateriale være tegl. Bebyggelsen udføres med facader hvidpudsede facadeelementer.

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

De ansøgte dispensationer skal ses i forlængelse af den mellem kommunen og grundejerne aftalte helhedsplan og den herom tidligere udsendte naboorientering. Den begrænsede overskridelser af den maksimale højde som følge af de skrå tagflader er således af samme størrelse. Overskridelsen af den skrå højdegrænse mod vej skyldes, at de er fremrykket med ca. 6 m til en placering med facade i vejlinjen. Til gengæld er der kun 3 i stedet for 4 bygninger. Overskridelserne vedrører gavle, der har mere begrænsede skyggevirkninger end langsgående facader. Boligbebyggelserne opføres med gavle, hvor de ligger tættest på vejen, mens facader er tilbagerykket 10-15 m fra vejen. Det er derfor forvaltningens vurdering, at opholds- og arbejdsrum opnår tilfredsstillende lysforhold. Desuden er der taget hensyn til, at arealerne mellem boligbebyggelserne og vejen anvendes til parkering.

For så vidt angår afvigelserne fra bestemmelserne om indbyrdes højde og afstand mellem erhvervsbebyggelserne i område I bemærkes, at der også her efter en konkret vurdering af lysforholdene kan anbefales dispensation.

Promenaden langs kanalen overbygges 3 steder af bebyggelsen, hvilket vil give variation i oplevelsen af byrummet. Højden vurderes

som tilstrækkelige, og dispensation kan derfor anbefales på betingelse af, at den frie promenadebredde overalt er mindst 6 m.

Der er meddelt dispensation til Aller, Havneholmen Atrium og Havneholmen Tower for så vidt angår kravet om, at det gennemgående facademateriale skal være tegl. Også med de nu ansøgte bebyggelser vurderes pudsede facader at passe bedre til den valgte arkitektur end tegl.

Naboorientering

Inden kommunen dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og brugere m.fl. orienteres således, at de får mulighed for at fremsende kommentarer til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

Eventuelle bemærkninger skal sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Njalsgade 13, 5. sal
Postboks 447
1505 København V
eller via e-mail til
bydesign@tmf.kk.dk

Kommentarer skal være modtaget i Center for Bydesign senest **den 3. november 2011**.

De er velkommen til at kontakte undertegnede telefonisk eller via e-mail, såfremt De har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen

Ole Horst

Bilag: Folder med illustrationer af det aktuelle nybyggeri indpasset i helhedsplanen samt de vigtigste afvigelser af højdegrænsebestemmelserne i forhold til lokalplanen og den i 2005 udsendte naboorientering.