Mærsks Domicilbyggeri i Amaliegade

Lokalplansforslag 60018 mv. (Amaliegade Nord)

Mærsk ønsker at udvide sit domicil og har derfor opkøbt naboejendommen i Amaliegade 44, hvor nedrivningen allerede er påbegyndt under *verdens største telt*, hvor der er gjort plads til at opføre det allerede planlagte byggeri, hvis Københavns Kommune godkender ("gummistempler") forslaget.

Nedrivningen er påbegyndt (med tilladelse), men uden en ny godkendt lokalplan mv.

Det planlagte byggeri er i høringssvar blevet voldsomt kritiseret af såvel fagfolk som borgere for at være for højt (ca. 3,5m højere end Amalienborg 250 meter fra byggeriet), for stor isoleret bebyggelsesprocent på Amaliegade 44 (251%) og med en facadeudformning, der er helt ude af karakter med omgivelserne:

- "Det er således alt fra projektets proportioner til overflader og udtryk, der ikke stemmer overens med områdets nuværende karakteristika." (**Jeudan**)
- "Byggeriet er ubarmhjertigt højt og udansk i sin kompakthed" og "...det foreslåede nybyggeri på dette sted vil påvirke kulturmiljøet negativt..." (**Slots & Kulturstyrelsen**)
- "**Akademiraadet** anbefaler derfor, at bygherre, arkitekter og myndigheder genovervejer projektet..."
- "**Foreningen Historiske Huse** skal hermed opfordre bygherren og kommunen til at tage facadearkitekturen op til en seriøs dialog og genovervejelse..."
- "ICOMOS Danmark finder, at facadeudtrykket, er en væsentlig ændring af Frederiksstadens karakteristika." (**ICOMOS** fungerer som UNESCO ekspertorgan ift. verdensarvskonventionen)

I borgenes lægmandsformuleringer anses byggeriet at minde om en møbelgrossist med showroom, Tivolis Koncertsal, et kontorhotel i Ballerup eller et renoveringsprojekt i Borgergade/Nyropsgade.

Byggeriet kritiseres også for at afblænde for havnekig fra Amaliegade med dobbelte tre-etagers forbindelsesbygninger, så havnekigget bliver "*som at tilbyde panoramaudsigt inde fra en kampvogn*".

Det bemærkes også, at "Den Blå Plads" snarere bliver "Den Grå Plads", fordi den vil henligge i skyggen af bygningen, og den nuværende vest-sol fra Amaliegade bliver blokeret af forbindelsesbygningerne.

Imidlertid er der fremkommet et **konkret forslag**, der både tilgodeser Mærsks pladsbehov og giver mulighed for at reducere byggeriets højde og areal i Amaliegade, samt bringe mere lys til havne-promenaden (og "Den Blå Plads" der kunne flyttes hen til at få vestlyset fra Amaliegade):

I al sin enkelhed foreslås det at opføre en ny 4-etagers kontorlænge i stedet for den nuværende glaskorridor mellem Mærsk bygninger. Det vil give Esplanaden 50 et ekstra areal på 6.200 kvm, der vil gøre det muligt helt at udelade tag-etagerne på Amaliegade 44.

Det vil også give Mærsk mulighed for at etablere en 1.800 kvm solrig taghave med havneudsigt på den nye tværgående længe samt en lignende på Amaliegade 44. Det vil i alt give ca. 1 hektar grønt tag til byen samt betydelige herligheds-værdier til Mærsk og dets medarbejdere.

Dette vil formentlig hverken være arkitektur- eller områdemæssigt problematisk (måske endda tværtimod) og tilmed give Mærsk mulighed for at nytænke hovedindgang og foyer f.eks. udvide med det besøgscenter, der overvejes af Mærsk.

Tænkehatte

1  ***Proces & Status primo august 2023 ..... 3***

2  ***Fakta..... 4***

3  ***Højde, Drøjde & Det Tabte Havnekig..... 5***

4  ***Facader & Følelser..... 10***

5  ***Lyspunkter..... 12***

6  ***Forslag 13***

7  ***Den Videre Proces..... 15***

NOTE

I høringssvarene til Lokalplansforslag for Amaliegade Nord fremsættes flere opfordringer fra organisationer, fagfolk og borgere til at genoverveje og gennemtænke projektet. Tiden er så at sige inde til at tage "**tænkehatten**" på.

De påpegede problemer er helt grundlæggende (højde, drøjde, arealfordeling, havneafblænding og facade-udformning mod Amaliegade), der gør, at det planlagte byggeri hverken er i overensstemmelse med kulturmiljøet eller kommunens ambitioner om "Københavnerskala", grønne tage, havnepræg eller UNESCO Verdensarv.

Der bør derfor udvises *rettidig omhu* ☺ ved at påbegynde den politiske debat "uden unødigt ophold." og ikke afvente den tekniske sagsbehandling i forvaltningen. Dette kompendium er udarbejdet for at give et overblik til dem, der vil give deres besyv med i debatten, så det politiske etablissement får et godt beslutningsgrundlag.

Valg af uddrag, deres rækkefølge og high-lighting fra høringssvarene er mine, men der er for god ordens skyld **links (fremhævet i grønt) fra disse tilbage til de oprindelige høringssvar**, så den fulde ordlyd fra hver interessent er umiddelbart tilgængelig.

Reviderede opstalter mv. i dette dokument har taget udgangspunkt i dem, der er vist i kommunens materiale. De er konceptskitser, der ikke er beregnet til publikation, men bruges i dette dokument til at illustrere pointerne i høringssvarene (f.eks. alternative udformninger for at reducere højden og bibeholde det frie og helt åbne havnekig).

Morten Olsen ("Borger MO")
Amaliegade 41
1256 København K.
mr.morten.olsen@gmail.com

1 PROCES & STATUS PRIMO AUGUST 2023

Mærsk ønsker at udvide sit nuværende domicil (Esplanaden 50, matrikel 400), og har derfor opkøbt den bevaringsværdige bygning på naboejendommen (Amaliegade 44, matrikel 361).

- Nedrivningstilladelse til Amaliegade 44 blev vedtaget 28. november 2022 sammen med startredegørelsen, og tilladelsen blev givet 14. december 2022. Nedrivningen er allerede i gang.
- Der er udarbejdet et **lokalplansforslag 60018 mv. (Amaliegade Nord)**, der har været i høring fra 11. maj 2023 til 7. august 2023.

Der er indkommet **21 høringssvar** fra organisationer, virksomheder og borgere, som nu skal bearbejdes. Et enkelt svar fra en borger i Skovlunde er ubekymret og positivt.



Amaliegade set fra Churchillparken.

Nybyggeriet vil blive opført under teltet i forgrunden.

Længere nede af Amaliegade ses rytterstatuen og Amalienborgs kolonadde.

Fotografiet er taget med iPhone den 10. august 2023 kl. 19:00.

2 FAKTA

Kommuneplanrammen foreslås ændret fra S2 til S3. **Københavns Kommuneplan 2019** stipulerer bl.a.:

Områdebetegnelse	S2 (Serviceerhverv)	S3 (Serviceerhverv)
Maksimal Bebyggelsprcocent	150%	185%
Maksimal Bygningshøjde	24 meter	24 meter

- Det planlagte byggeri har en højde på **27,5 meter** og er derfor over den almindelige maksimale bygningshøjde for et S3 område

Der skal være særlige årsager for at tillade dette, såsom:



- Bygningen har særlig arkitektonisk værdi
- Bygningen er en del af et byudviklingsprojekt
- Bygningen er placeret et sted, hvor der ikke er andre bygninger i nærheden

Amalienborg er ca. 24 meter høj og ligger blot 250 meter fra den planlagte Mærsk bygning.

- En bygherres "arealhunger" er ikke gyldig begrundelse for at tilsidesætte kommuneplanens bestemmelser om den maksimale bygningshøjde

	Esplanaden 40 (matrikel 400)	Amaliegade 44 (matrikel 361)
Grundareal	24.930 kvm	8.564 kvm
Nuværende etageareal	34.763 kvm	11.802 kvm
Nuværende bebyggelsesprocent	139,5 %	137,8 %
Nybygget etageareal	5.000 kvm	21.500 kvm
Etageareal i alt efter nybygning	39.763 kvm	21.500 kvm
Ny bebyggelsesprocent	159,5%	**251 %**

Ud fra ovenstående tabel er det tydeligt, at det planlagte byggeri er helt skævvredet ("gumpetungt") i forhold til matriklerne. Tidligere var der omtrentlig lige store bebyggelsesprocenter på de to matrikler. Nedenstående tabel viser etagearealets fordeling ved en balanceret bebyggelsesprocent (183%).

Balanceret bebyggelsesprocent (183%)	Esplanaden 40 (matrikel 400)	Amaliegade 44 (matrikel 361)
Etageareal ialt	45.622 kvm	15.672 kvm
Udvidelse af etageareal	10.859 kvm	(i forhold til tidligere) 3.870 kvm

Med det planlagte byggeri har Mærsk valgt at belaste den mest følsomme grund (klos op ad Vestindisk Pakhus og tættest på Amalienborg) med over 80% af det nybyggede areal.

Bebyggelsesprocenten går fra at være lige stor på begge grunde til at blive over 91,5 procentpoint højere på den følsomme grund (Amaliegade 44), og isoleret set vil bebyggelsesprocenten på den følsomme grund overstige S3-loftet for lav bebyggelse med 66% procentpoint.



Mærsks nye domicilkompleks med den massive nye bygning til venstre. **Bemærk** at arealet på de to tre-etagers forbindelses-bygninger, der blænder gaden af fra havnen, faktisk ***ikke*** engang indgår i areal-opgørelsen for matrikel 361. Domicilets ubalance bliver altså endnu større end matrikeltabellen viser.

Illustration af Dorte Mandrup A/S fra lokalplansforslagets side 10

3 HØJDE, DRØJDE & DET TABTE HAVNEKIG

- "Byggeriet er ubarmhjertigt højt og udansk i sin kompakthed" og "...det foreslåede nybyggeri på dette sted vil påvirke kulturmiljøet negativt..." (**Slots & Kulturstyrelsen**)
- "**Akademiraadet** anbefaler derfor, at bygherre, arkitekter og myndigheder genovervejer projektet..."
- "Det er således alt fra projektets proportioner til overflader og udtryk, der ikke stemmer overens med områdets nuværende karakteristika." (**Jeudan**)
- "Et egenrådigt byggeri med høj reel byggeprocent (251%), grænseoverskridende højde og utilpasset facade til Amaliegade, der tilmed afblænder for havnekig!" (**Borger MO m.fl.**)

Borger MO m.fl.

"Arkitekterne har forsøgt at forholde sig til gesimshøjde og materialevalg. Det virker dog lidt som en kok, der har fulgt en opskrift uden at smage retten til, og derefter serverer en kæmpeportion på en alt for lille tallerken til en gæst, som kokken ved kun er interesseret i mængden, men hverken smagen eller anretningen af måltidet."

Jeudan der ejer mange ejendomme i Frederiksstaden:

" ... Det er således alt fra projektets proportioner til overflader og udtryk, der ikke stemmer overens med områdets nuværende karakteristika. Sammenholdt med at bygningens størrelse udgør 26.000 m2 , i et område der er i spil til at blive udpeget som verdensarv, skal argumentationen være i orden – ellers risikerer områdets egenart at forsvinde.

Lokalplansforslagets byggeri er i sig selv stort og med en højde der bryder områdets samlede udtryk. I lokalplanen er det nævnt at der skal tages "Hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen". Områdets eksisterende struktur udgøres dog ikke af 75-100 meter lange ubrudte facader, som der er lagt op til i lokalplansforslaget.

Slot og Kulturstyrelsen *henviser til professor Ellen Braaes vurdering i bilag 8:*

"[...] Uagtet bygningsanlæggets mange selvstændige kvaliteter vil det foreslåede nybyggeri på dette sted påvirke kulturmiljøet negativt med en større bygningshøjde,

Københavns Museum

"KM bemærker, at der bør tages hensyn i højde, volumen, sigtelinjer og gårdrum ift. det nærliggende Frederiksstaden og havnens historie."

Borger Asger

"Jeg mener ikke, man skal ændre på bebyggelsesprocenten, sådan som Mærsk vil ifm. udvidelsen af deres kontorer, men at lokalplanen skal bevares."

Jeudan fremfører endvidere lokalplanforlagets problemer i forhold til gældende bestemmelser:

"Vi mener helt konkret at byggeriet bryder med bestemmelsernes § 1, jf. nedenstående udklip:"

§ 1. Formål

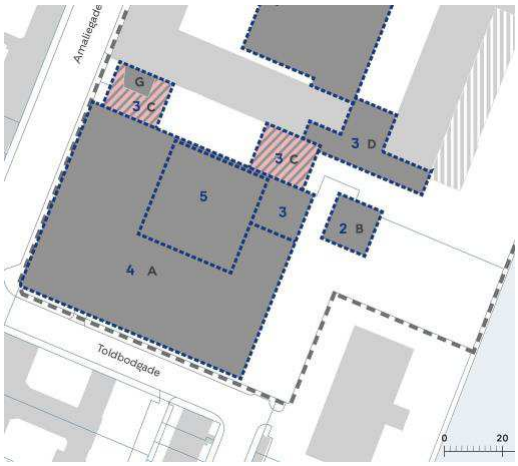
Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med offentligt tilgængelige stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,

Ligeledes bryder bestemmelsernes § 6 med områdets karakteristika, da bebyggelsesprocenten på 183, der er angivet i stk. 1 og bebyggelsens højde i stk. 3, begge er for høje i forhold til området.

I bestemmelsernes § 7 står tillige anført en række regler for facader, vinduer og tage, der ikke er forenelige med stedets egenart, jf. ovenstående argumentation.

Afblænding af Havnekig!



Bemærk at der foregår noget ret "skummelt":

Der er er flere byggefelter i området der i dag er den åbne passage mellem bygningerne fra Amaliegade og ned til havnen:

- Byggefelt G er rent faktisk en massive betonvæg på i fuld højde (ca. 16m), der vel er godt 6 meter bred.
- Byggefelterne 3C kaldes eufemistisk for "gangbroer" men er i realiteten dobbelte forbindelsesbygninger, der hver er 3-etager høje



Arkitektvisualiseringerne viser tydeligt, at havnekigget bliver næsten elimineret til fordel for "spildplads" (forbindelsesbygninger i 3 etagers højde, selvom der er en underjordisk forbindelse).





Opstalt mod Amaliegade. Illustration, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.

Bemærk, at der tilsyneladende er en inkonsistens i lokalplansforslagets visning af transparens i opstalterne mod henholdsvis Amaliegade og Inderhavnen:

På forunderligvis opløses den 16 meter høje og 6 meter brede massive betonvæg (Byggefelt G) sig optisk i lokalplansforslagets opstalt ovenfor.

Nedenfor er denne massive betonvæg indtegnet med samme farve, som den bygning ("Henning Larsen længen") som den bygges op til, sådan som den fremstår på forrige sides visualisering.

Det må også antages, at de dobbelte forbindelsesbygninger ikke i praksis bliver særligt transparente pga. reflekser. Derfor er de på den "hackede" opstalt vist med samme transparens som arkitekten har brugt i Opstalt mod Indehavnen (nederst).



Opstalt mod Amaliegade. uden "falsk transparens" mellem pilene (forbindelsesbygningerne - Byggefelt G og Byggefelt 3C)



Opstalt ud mod Inderhavnen. Illustration, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.

Borger MO m.fl.

"Havnekigget omtales som delvis frit kig (s. 8), så man er nok klar over, at det er galt fat."

"... uanset hvad, vil jeg foreslå, at de dobbelte 3-etagers forbindelsesbygninger tages ud af projektet.

Dybest set er de et temmelig flabet forsøg på at tilgodese kravet om havnekig fra Amaliegade, lidt som at tilbyde panorama-udsigt inde fra en kampvogn"

Borger MO m.fl.

"...Tilmed synes jeg, at selvom indgangspartiet til Amaliegade 44 er præsentabelt i sig selv, så kommer det nærmest til virke lidt lyssky og fordækt, når man skal luske igennem en tunnel (side 9 igen) for at nå frem til den."

"Københavns Kommune burde i 2023 også være blevet klogere og undgå at fortsætte med "Kalvebod Brygge Syndromet", hvor havnen for at glæde ivrige bygherrer blændes af fra byen med tvivlsom arkitektur.

Der kommer en underjordisk forbindelse imellem bygningerne, så bygherrens medarbejdere får alligevel mulighed for at bevæge sig tørskoet mellem dem, selv når de dobbelte 3-etagers forbindelsesbygninger sløjfes fra projektet.

Under alle omstændigheder tror jeg, at det vil være gavnligt for helhedsoplevelsen, hvis det nye byggeri bliver fritstående (ligesom det tidligere byggeri på grunden) og dermed kan tilpasses Amaliegades formprincipper, herunder antageligvis også den "orden og rytme" som efterspurgt af Akademirådet

Med det planlagte byggeri som det fremstår i lokalplanen, får det samlede domicilkompleks en meget tung og massiv "bagkrop" (Amaliegade 44), der er bygget sammen med de eksisterende og meget spinklere kontorlænger (Esplanaden 50).

Hvis jeg skulle bygge en tægе i Lego-klodser ville den sikkert få nogenlunde samme udformning som domicilkomplekset."

Udvalg af Andre Bekymringer

Foreningen Historiske Huse udtaler blandt andet:

"Det fremgår ikke af lokalplan og miljørapport, at det nye byggeri er nabo til det mest velbevarede pakhus i København, nemlig Vestindisk Pakhus, eller for den sags skyld Den Classenske Stiftelses palæ og De Engelske Rækkehuse, som alle er skrøbelige historiske bygninger på fundamenter af varierende styrke. "

"Det fremgår heller ikke, at det meste af Amaliegades vestlige side er fredet og/eller er af høj bevaringsværdi, og at bygningerne også her er skrøbelige."

Ejendomsselskabet Amaliegade 49

"Ejeren af Amaliegade 49 ønsker hermed at udtrykke sin bekymring vedr. plantillægsforslaget med dertil hørende miljørapport vedr. det påtænkte byggeri Amaliegade 44."

Uddrag af **Virksomhed ABC** høringssvar:

"Matrikel nr. 361 og 400 er begge betydelige ejendomme i området. Vi erkender, at en øget byggeprocent på 183 kan være passende, når de to matrikler betragtes som en samlet enhed. Dog mener vi stadig, at det er nødvendigt at foretage en grundig vurdering af ændringens indvirkning på området som helhed, set i lyset af, at en størstedel af det nye byggeri på matrikel 361 ligger indenfor området kulturmiljøet "København som hovedstad-Frederiksstaden", hvor planen har været friholde den historiske bydel for nye højhuse, så byens karakteristiske profil med 3-6 etagers bebyggelser, kun afbrudt af tårne, spir og kupler, bevares."

"Ved gennemgang af gesimshøjden, er der lavet en begrænsede analyse af gesimshøjderne på de nærmeste naboer. Desværre er gesimshøjden på de fredet huse i Toldbodgade 71-87 og 95 som ligger indenfor kulturmiljøet "København som hovedstad-Frederiksstaden" ikke medtaget. Disse huse har en betragtelige lavere gesimshøjde end de huse som indgår analysen i bilag 5.

Desuden vil væsentlig stigning i antallet af medarbejdere i et fredet kulturmiljø kan have negative konsekvenser i forhold til øget trafikbelastning i Toldbodgade."



Amalienborg samt Blå, Gul og Vestindisk Pakhus foran det planlagte byggeris sitecover

Fotografiet er taget med iPhone d. 26. august 2023 kl. 12:15

4 FACADER & FØLELSER



Gættekonkurrence ud fra kommentarer under hørings-processen. Den viste bygning er visualiseret af Dorte Mandrup A/S og fremgår i et lokalplansforslag som:

a. Showroom for en møbelgrossist i Nordhavn
b. Kontorhotel i Ballerup med loggia
c. Renoveringsprojekt i Borgergade eller Nyropsgade
d. Opdatering af Tivolis Koncertsal
e. Afløser for et bevaringsværdigt byggeri 250 meter fra den kongelige residens i et historisk kulturmiljø

Slots & Kulturstyrelsen

Overordnet er der en usikkerhed omkring, hvad huset vil.

Projektet er ubarmhjertigt højt og udansk i sin kompakthed. Facaderne smelter huset sammen til ét stort hus. Det bliver fremmed.

ICOMOS (der fungerer som ekspertorgan for UNESCO ift. Frederiksstaden og verdensarvskonventionen)

ICOMOS Danmark finder, at facadeudtrykket, er en væsentlig ændring af Frederiksstadens karakteristika.

Amaliegade blev opført som en bred residensgade med fornemme, afdæmpede bygninger med høje sokler og relativt lukkede facader, også i stueetagerne. Karreernes hjørner er faste ankre, der definerer hver karré. Materialeholdningen er ensartet, men med variation i arkitekturen for hver enkel bygning.

Frederiksstadens integritet er et forhold som Københavns Kommune skal tage hensyn til i henhold til UNESCO-kandidaturet. Vi vil derfor anbefale, at man genbesøger projektets facadeudformning og i højere grad arbejder efter de grundprincipper, som Frederiksstaden repræsenterer, herunder ser på den tilbagetrukne glasfacade i stueetagen, der vurderes fremmed for kvarterets karakter og ikke i tråd med bydelens arkitektoniske princip."

Foreningen Historiske Huse

"Foreningen Historiske Huse skal hermed opfordre bygherren og kommunen til at tage facadearkitekturen op til en seriøs dialog og genovervejelse, samt at tage vare på områdets frednings- og bevaringsværdier med en redegørelse for, hvordan områdets ejere og beboere kan være trygge ved projektet."

Borger MO m.fl.

Alt i alt forekommer det planlagte byggeri mig på en eller anden måde at være desorienteret, disproportioneret og endt i et arkitektonisk ingenmandsland."

Slot og Kulturstyrelsen *henviser til professor Ellen Braaes vurdering i bilag 8:*

"[…] Uagtet bygningsanlæggets mange selvstændige kvaliteter vil det foreslåede nybyggeri på dette sted påvirke kulturmiljøet negativt med en større bygningshøjde, en tagudformning, som i modsætning til Amaliegades øvrige bygninger er ret synlig i gadebilledet (yderligere forstærket af, at bygningen ligger på et hjørne), en høj og åben 'sokkel', stor facadedybdereliefvirkning og de store glasfacader, der om aftenen vil fremstå lysende i den ellers relativt svagt belyste Frederiksstad

Foreningen Historiske Huse

"Hvad angår det samlede kulturmiljø, bemærker Foreningen Historiske Huse, at Slots- og Kulturstyrelsen har stillet spørgsmål ved, om det aktuelle byggeri evt. kan bringe vurderingen af Frederiksstadens samlede integritet og bevaringsværdi i tvivl som kandidat til UNESCOs verdensarvsliste. Grunden er, at det nye byggeri ikke i tilstrækkelig grad tager hensyn til omgivelserne, den arkitektoniske signifikans og bebyggelsesmønster i Frederiksstaden. (s. 178). Dette forhold skal vi dybt beklage."

Jeudan

" Det er Jeudans opfattelse at lokalplansforslagets byggeri, ikke stemmer overens med områdets egenart og tilmed skader helhedsudtrykket."

Dermed er det ikke sagt at området ikke kan rumme nye bygninger eller at nye bygninger skal opføres som nye bygninger gerne må se nye ud og være en nyfortolkning af de eksisterende bygninger. Selvom der er plads til nyfortolkning af områdets arkitektoniske elementer, er det vigtigt at have forstået de originale bygningers stil, og det er især her projektet indeholder mangler. Det er således alt fra projektets proportioner til overflader og udtryk, der ikke stemmer overens med områdets nuværende karakteristika. Sammenholdt med at bygningens størrelse udgør 26.000 m2 , i et område der er i spil til at blive udpeget som verdensarv, skal argumentationen være i orden – ellers risikerer områdets egenart at forsvinde.

Lokalplansforslagets byggeri er i sig selv stort og med en højde der bryder områdets samlede udtryk. I lokalplanen er det nævnt at der skal tages "Hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen". Områdets eksisterende struktur udgøres dog ikke af 75-100 meter lange ubrudte facader, som der er lagt op til i lokalplansforslaget. "

Indre Bys Lokaludvalg:

"Det er et klassisk byggeri, men lokalplanen bør sikre, at det kommer til at ligne et rigtigt hus og i højere grad udtrykke Frederiksstaden. Byggeriet skal passe ind i Frederiksstaden. "

5 LYSPUNKTER

Der er glæde over oprettelsen af den lille plads ("Den Blå Plads") med et forslag om, at den kunne omdøbes til Møllers Plads, da den er nabo til Larsens Plads (opkaldt efter en tidligere skibsreder). Pladsen kan dog gøres meget lysere og luftigere ved forskyde havnepavillonen og bevare den helt åbne passage til Amaliegade, som vi kender den i dag.

Borger MO m.fl.

"Fra mine regelmæssige aftenvandringer langs havnepromenaden er det min mistanke, at det i virkeligheden snarere bliver "Den Grå Plads", fordi stedet om aftenen ikke vil være specielt attraktivt til ophold, når det henlægger i skyggen, og de besøgende bliver klemt op imod et kontorbyggeri. Det fremgår også af den beskrivende tekst til skyggediagrammerne på side 19, samt skyggediagrammet for d. 21 juni 2021 kl. 19 nederst til højre på side 22.

Der er dog en ret umiddelbar forbedringsmulighed, hvis man bibeholder en uhindret havneadgangen fra Amaliegade. Den planlagte "havnepavillon" parallelforskydes sin egen længde sydsydvest for at muliggøre en langt mere attraktiv pladsdannelse nord pavillonen, hvor der vil være mere lys og luft på pladsen samt visuel forbindelse med Amaliegade.

Der vil således være to akser ind til pladsen, og aksen fra Amaliegade vil kunne ende i en havnetrappe, som vil være populært at dømme efter den tilsvarende ved Amaliehaven (bygherren er altså ikke ubekendt med konceptet).

Åben gennemgang mellem bygningerne og pladsen ved vandet vil også give gæsterne fornemmelsen af at være velkomne på en imødekommende virksomhedscampus fremfor at være på tålt ophold i skyggen af en virksomheds-fæstning."







Bemærk skyggerne på de to fotografier fra havne-promenaden.

Fotografiet til venstre et taget 10. august 2023 kl. 19. (efter byggeteltet er rejst)

Fotografiet til højre et taget 02 maj 2023, kl. 18:30.

Begge fotografier er taget med samme iPhone

Blandt de 21 høringssvar er der faktisk et enkelt entydigt positivt **fra en borger (JFJ) i Skovlunde**:

" Det er et rigtig flot projekt, som vil medføre et gevaldigt arkitektonisk løft for stedet. Jeg glæder mig til at se det realiseret."

6 FORSLAG

Bebyggelsesprocent 183%	Esplanaden 40 (matrikel 400)	Amaliegade 44 (matrikel 361)
Etageareal	45.622 kvm	15.672 kvm

Ovenstående balancerede fordeling af etagearealet kan opnås via **et konkret forslag**, der tilgodeser Mærsks behov for etageareal, samtidig med at byggehøjde og -areal reduceres på Amaliegade 44. Tilmed bevares havnekigget fra Amaliegade og byen kan tilføres en hektar efterspurgt "grønt tagareal".

Begrundelsen om "**Nybyggeriet ønskes opført som en kompakt bygning, så der skabes plads til et større offentligt byrum**" bliver tilmed forstærket med et lysere og mere luftigt byrum, der opnås ved at parallel-forskyde havnepavillonen, så byrummet ("Møllers Plads") ligger i forlængelse af passagen til Amaliegade.

1. På Esplanaden 50 (matrikel 400) bygges en 4-etagers kontorlænge (100m x 18m) i stedet for den glas-korridor, der i dag rummer receptionen og forbinder de eksisterende kontorlænger.
    a. Det tilfører et netto etageareal på 6.200 kvm til matriklen
    b. Mærs kan nytænke indgangsparti og foyer, eventuelt indeholdende det besøgscenter der er under overvejelse
    c. Der kan oven på denne nye længe etableres en solrig tag*have* med havneudsigt
    d. Konceptuelt vil Esplanaden 50 nærmest blive en karré og passe i området.
    e. Facaden kunne evt. følge samme grid-struktur som nybygningens nord-facade (med indgang), så der er en reference mellem bygningerne.
2. Byggehøjden og dermed etagearealet kan derfor reduceres på Amaliegade 44 (matrikel 361) f.eks. ved at fjerne tagetager. Femte etage skal under alle omstændigheder fjernes, fordi den ligger over 24m grænsen.
    a. Det vil også passe bedre til Nordre Toldbods karakter med en lavere bebyggelse, og dermed i modsætning til det planlagte byggeri ikke ødelægge området helhedspræg (som angivet i Kommuneplan 2019)
    b. Den foreslåede pavillon-lignende grid-struktur i den nye bygning vil komme mere til sin ret "uden top hat", og Vestindisk Pakhus vil generobre sin fremtrædende plads på havnefronten
    c. Marmorkirken vil blive et synligt holdepunkt fra Nyholm og Refshaleøen, der er begge kommende udviklingsområder for København
3. De to tre-etagere forbindelsesbygninger (byggefelt 3C og G) mellem den eksisterende og den nye bygning sløjfes. Det er spildplads, der ikke giver opholds- eller arbejdsplads, og de blænder af for både havnekig fra Amaliegade og vestlys til havnepromenaden
    a. Hvis der stadig ikke er fjernet nok areal for at være under en S3 bebyggelsesprocent (185%), så kan man i prioriteret rækkefølge nedlægge byggefelt 2F (mødepavillon der blokerer for en sigtelinje til Mastekranen) og byggefelt 3d ("infill")
    b. Den nye bygning vil komme bedre til sin ret som fritstående pavillon end som et gumpetungt appendiks
    c. Indgangen til den nye bygning vil blive mere tiltalende, når man ikke skal ind gennem en tunnel for at nå ind til hoveddøren
    d. Der kan også etableres en stor solrig tag*have* med panoramaudsigt på matrikel 361
    e. Havnepavillonen kan parallelforskydes sydvest, så den nye plads ved havne-promenaden kan anlægges nord for pavillonen, og dermed få glæde af vestlys.



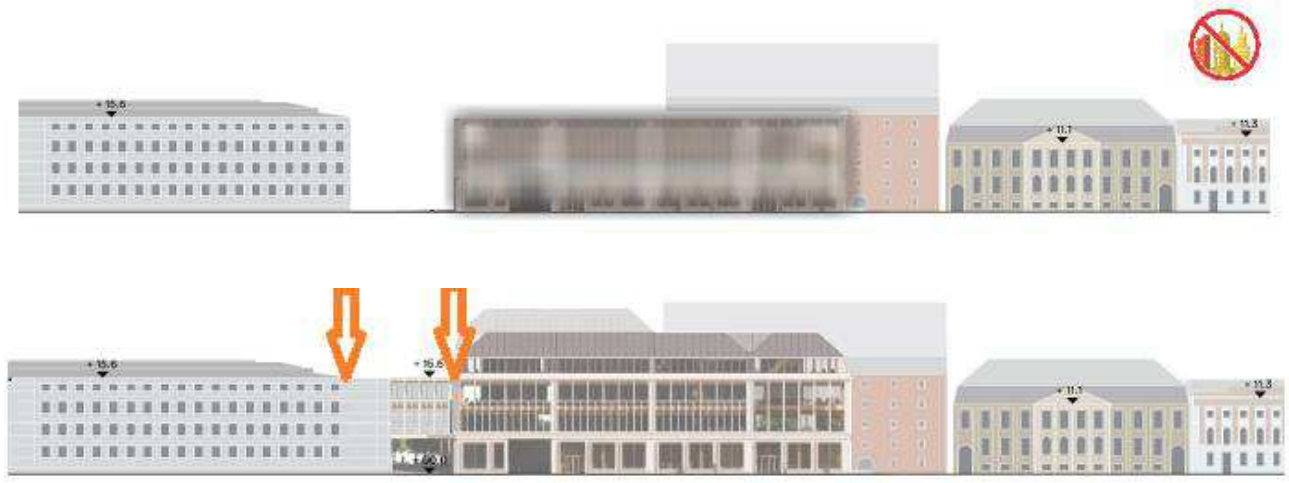
Opstalt ud mod Inderhavnen. Illustration, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.

Det planlagte "scenetårns-lignende" tag lader sig let fjerne, hvorved den nye bygnings dimensioner er i fin overensstemmelse med Nordre Toldbods helhedspræg, og Vestindisk Pakhus får den luft omkring sig, som den fine bygning fortjener.

Ovenfor ses en sammenligning med arkitektens opstalt, samt en tilsvarende der indikerer, hvorledes det vil tage sig ud, hvis tagetagerne og forbindelsesbygninger fjernes. Bemærk at bygningskroppen på Amaliegade 44 har samme størrelse på begge illustrationer

Den foreslåede tværgående længe ligger ind i Esplanaden 50, og vil ikke være synlig fra gade- eller havnesiden.

Nedenfor ses arkitektens opstalt fra Amaliegade sammen med en tilsvarende uden tagetager og forbindelsesbygninger. Bemærk den positive virkning fra havnekigget og den reducerede højde.



Opstalt mod Amaliegade. uden "falsk transparens" mellem pilene (forbindelsesbygningerne - Byggefelt G og Byggefelt 3C)

- For bedst muligt at illustrere den samlede forskel er der taget udgangspunkt i opstalten med "korrigeret transparens", dvs. transparensen som benyttet af arkitekten i inderhavnsopstalten, også er benyttet i opstalten mod Amaliegade (byggefelt 3C), ligesom den massive betonvæg (byggefelt G) er farvelagt som resten af bygningen ("Henning Larsen længerne").

7 DEN VIDERE PROCES

Der flere opfordringer til de involverede parter (bygherre, arkitekt og kommune) om genoverveje og gennemtænke projektet - man fristes til at sige, at der skal udvises *rettidig omhu*!

Akademirådet:

"Akademiraadet anbefaler derfor, at bygherre, arkitekter og myndigheder genovervejer projektet..."

og

" Akademiraadet står til rådighed for en uddybende dialog."

Virksomhed ABC:

"Vi opfordrer kommunen til at foretage en omhyggelig undersøgelse af de samlede konsekvenser af ændringen af lokalplanen for matrikel nr. 361. Det er vigtigt at tage hensyn til proportionaliteten i bebyggelsen og sikre, at den samlede udvikling er i harmoni med områdets karakter og bevaringsværdige helhedspræg.

Vi anmoder om, at der gennemføres en bred inddragelse af interessenter og borgere, der berøres af ændringen af lokalplanen. Dette vil sikre, at alle relevante synspunkter og bekymringer bliver hørt og taget i betragtning i beslutningsprocessen.

Vi ser frem til at følge op på vores indsigelse og deltage i en konstruktiv dialog om en afvejet og bæredygtig udvikling af matrikel nr. 361."



EJENDOMSWATCH ONSDAG 23. AUGUST 2023

INVESTOR PROJEKTUDVIKLING RÅDGIVER BYGNINGSDRIFT MENNESKER KLUMMER MERE

12.07.2023 | kl. 10.33 INVESTOR

"Helt uhørt": Ansvarlige politikere afviser kras kritik af Mærsk-byggeri

Utilfredse naboer udbygger borgmesterkritik af nyt Mærsk-domicilbyggeri med usædvanlig høj bebyggelsesprocent. Politiske beslutningstagere skyder dog anklager om særbehandling af shippingkæmpen ned.

Tiden vil vise, hvem om det **artiklens** skeptiske borgere eller det politiske etablissement, der får ret. Byggeriet kan ende som en hyldest til dialog og ideudvikling eller som en skamstøtte over snæversynede interesser, opgavesultne medløbere og principløse politikere. Håb det bedste og frygt det værste!

Virksomhed (Ejendomsselskabet Amaliegade 49)

"Med denne skrivelse anbefales det kommunen og bygherren at få foretaget en fuld VVM-redegørelse, samt at kommunens forvaltning pålægger bygherre redegørelse ift. Byggelovens § 12."

Foreningen Historiske Huse

"Foreningen Historiske Huse skal hermed opfordre bygherren og kommunen til at tage facadearkitekturen op til en seriøs dialog og genovervejelse, samt at tage vare på områdets frednings- og bevaringsværdier med en redegørelse for, hvordan områdets ejere og beboere kan være trygge ved projektet."

Borger MO m.fl.:

"Derfor er min opfordring til bygherre, arkitekt og kommune at gennemtænke projektet samt sørge for, at uagtet – eller måske netop fordi - storaktionæren hos bygherren også er byens største mæcen, at denne høringsproces ikke er den skinproces, som den umiddelbart kunne ligne.

Jeg håber ikke, det er tilfældet, og har stor forståelse for såvel bygherrens pladsbehov som det praktiske i at påbegynde nedrivningen af det eksisterende byggeri.

Men så meget desto større er forpligtelsen til at sikre et propert og sobert sagsforløb med et godt resultat, hvor tilkendegivelser fra fagfolk (Slots- & Kulturstyrelsen, Akademirådet, etc) og interesse-rede borgere bliver seriøst bearbejdede.

Området er for følsomt til lave "en BIG", altså først sende et byggeri tilbage til videre bearbejdning og så få måneder senere gummistemple samme byggeri, der blot er forsynet med nogle nye potteplanter.

Det ville klæde København og alle byggeriets parter, hvis der kunne skabes et byggeri, der på den lange bane er til glæde for bygherre, borgere, medarbejdere og turister, fremfor at banke endnu en kontorsilo op i rekordtempo, der udelukkende tilgodeser bygherrens umiddelbare pladsbehov - stort set uden hensyn til det omkringliggende kulturmiljø."



Vestindisk Pakhus foran sitecover

Fotografi taget d. 26. august 2023 kl. 12:50



Udsigt til Mastekranen fra Esplanaden vil blive blokeret af mødepavillon (2 etager).