



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

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

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 udvalgmøde 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 Danneskiold-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.

Imødekomme af ønsket om reduktion af bygningshøjden på

Basecampbygningen nærmest Bebyggelsen ”Halvtolv” kan - i forhold til det hidtidige projekt (bygningshøjde 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 boliger, 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.

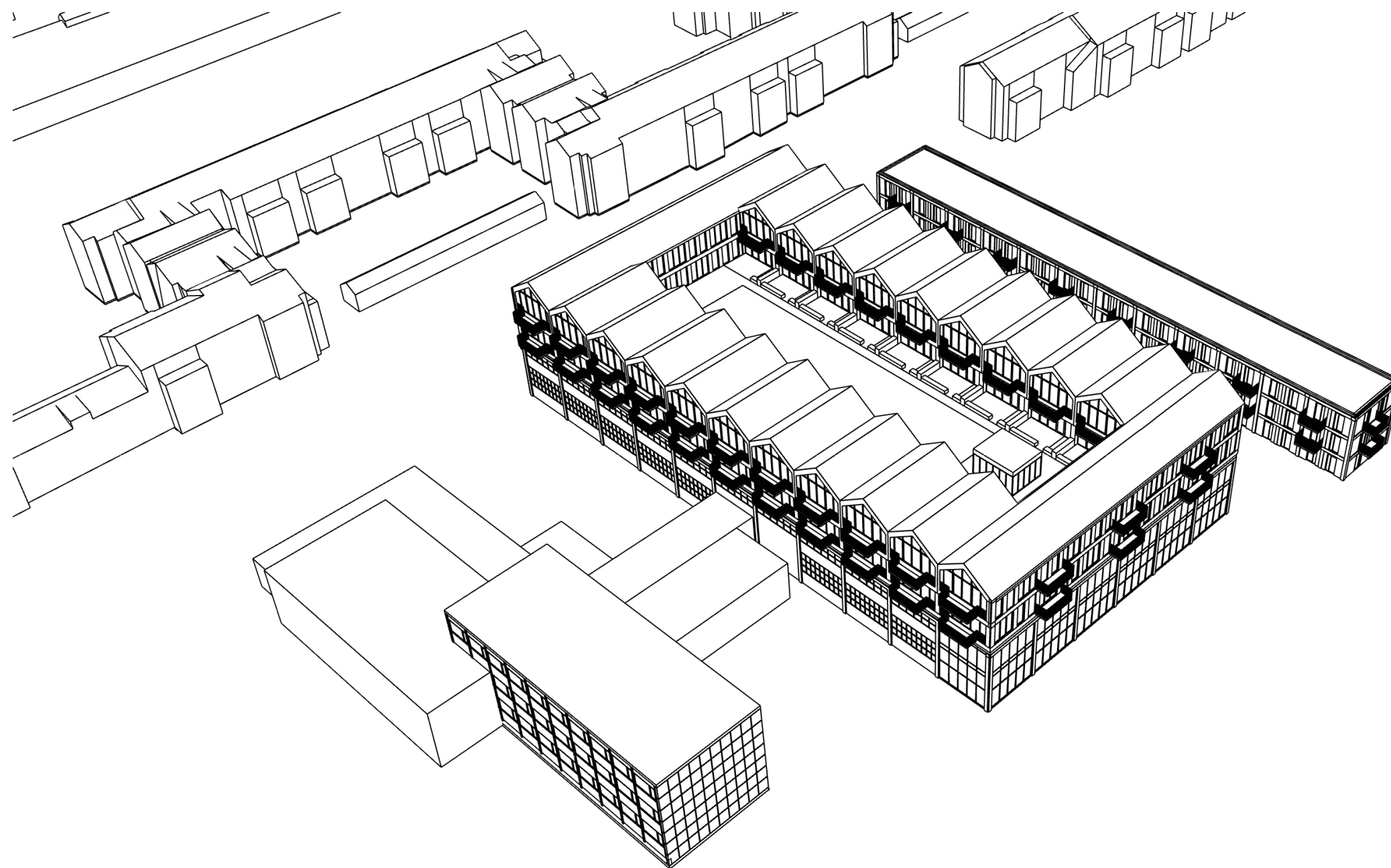
Med venlig hilsen



Byggeselskab Mogens de Linde

Bilag 1 – Fleksible boliger, dateret 17. april 2018

Bilag 2 – Scenarier for tilretning af bebyggelse, dateret 20. april 2018



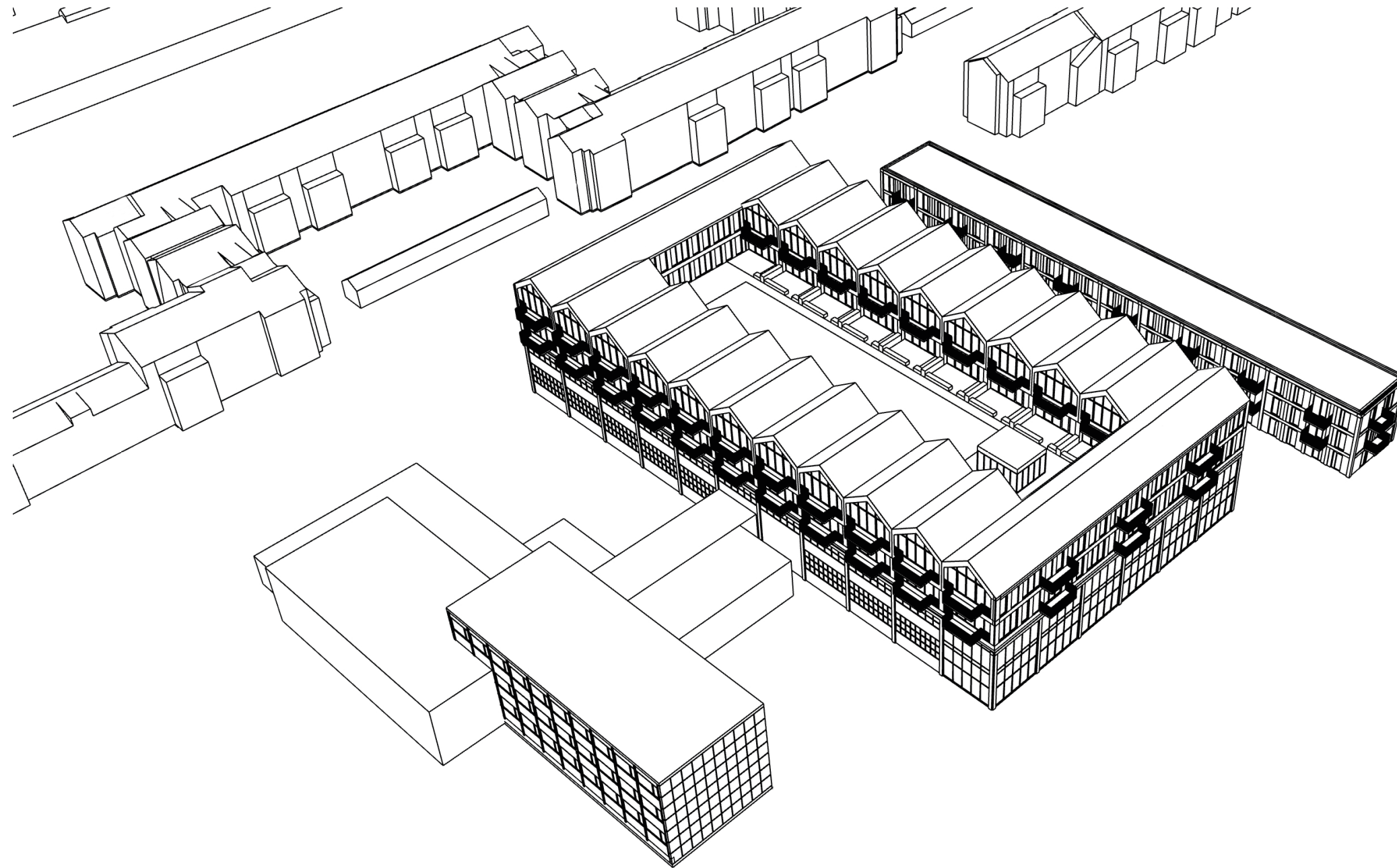
BASECAMP

SCENARIER FOR TILRETNING AF BEBYGGELSE

20.04.2018

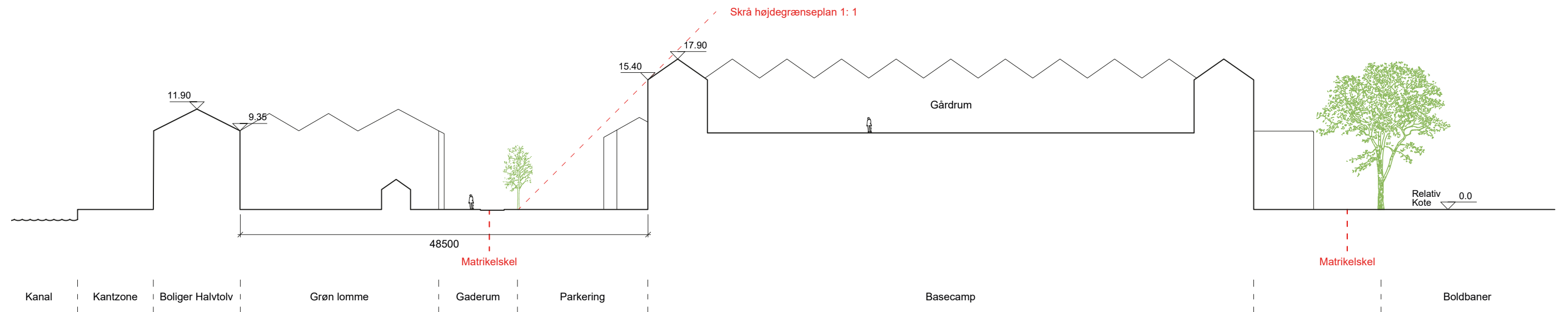
INDHOLD

SCENARIO 0 - OPRINDELIGT FORSLAG	s. 03
SCENARIO 1 - TILPASSET TAGFORM	s. 09
SCENARIO 2 - BOLIGER I ÉN ETAGE	s. 15
SCENARIO 3 - ERHVERV I ÉN ETAGE	s. 21

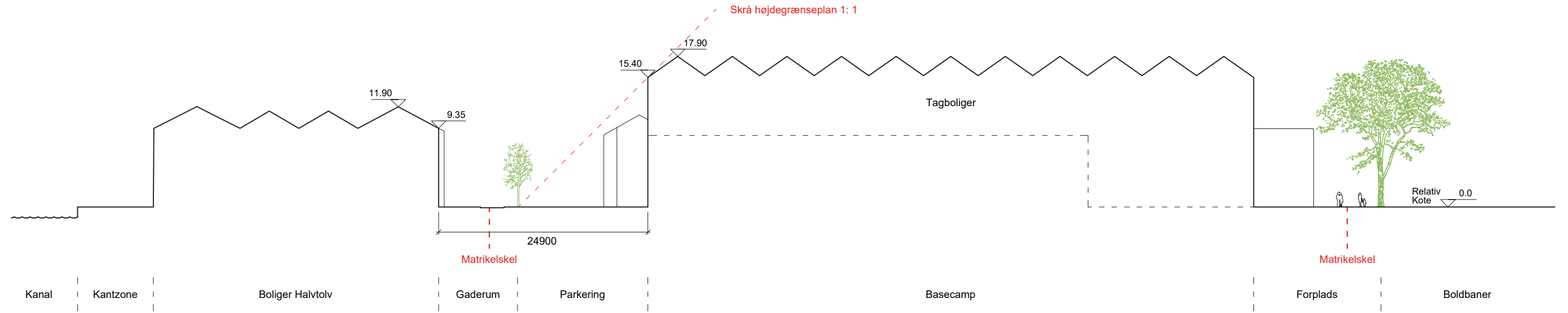


Basecamp - Matrikel nr. 602		
Grundareal	10.226,0 kvm	
Eksisterende bygninger	Etageareal	
Adm. Bygning (C.F. Møller)	1.020,0 kvm	
Mellembygning	234,0 kvm	
Adm. & Værkstedshal	3.363,0 kvm	
Garagebygning	516,0 kvm	
Kanontårnet	49,4 kvm	
<i>Nedrevet Garagebygning</i>	<i>516,0 kvm</i>	
<i>Nedrevet Kanontårn</i>	<i>49,4 kvm</i>	
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 %	

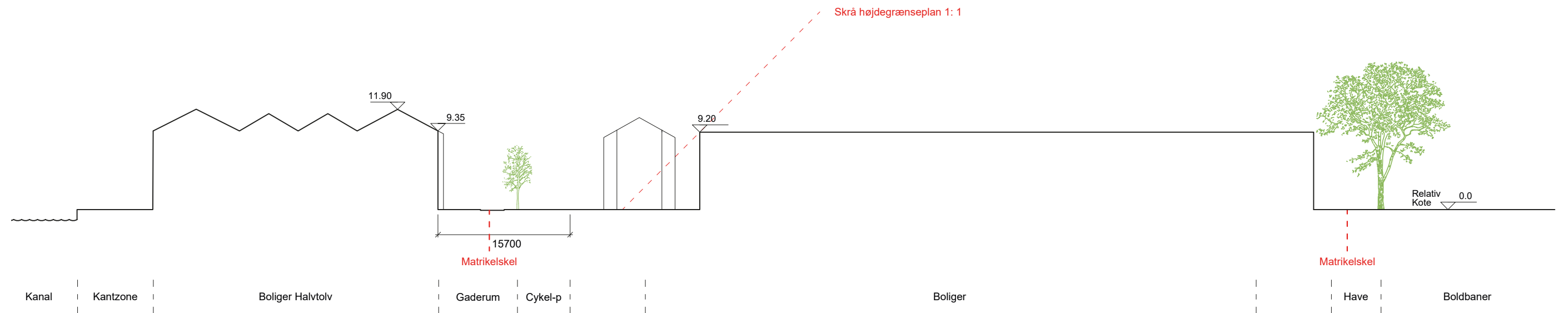




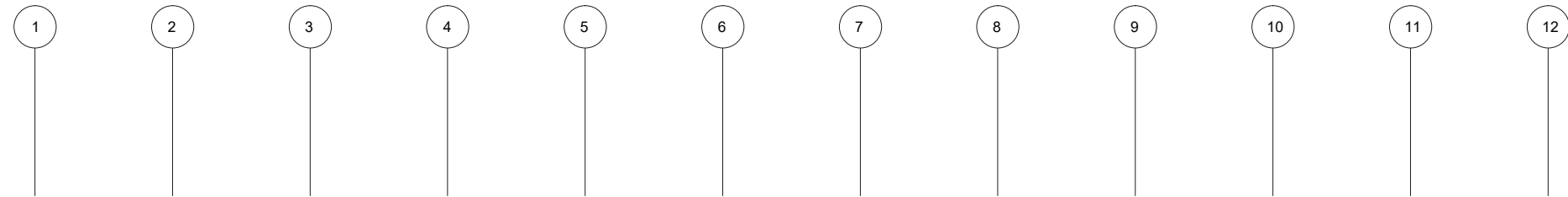
A-A
1: 500

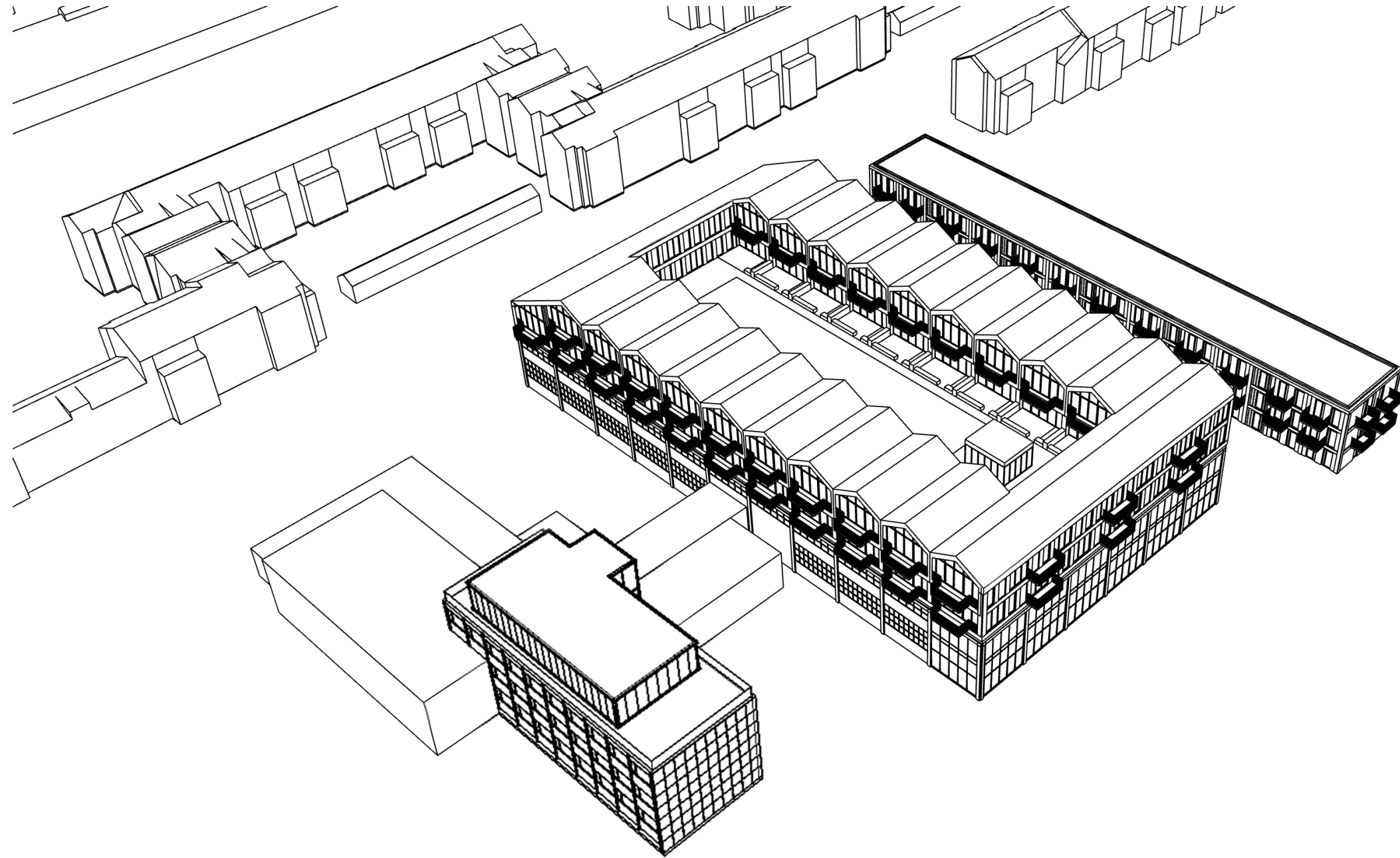


B-B
1: 500



C-C
1: 500





Tilpasset Tagprofil på Gårdrumsbebyggelse**Basecamp - Matrikel nr. 602**

Grundareal 10.226 kvm

Eksisterende bygninger

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

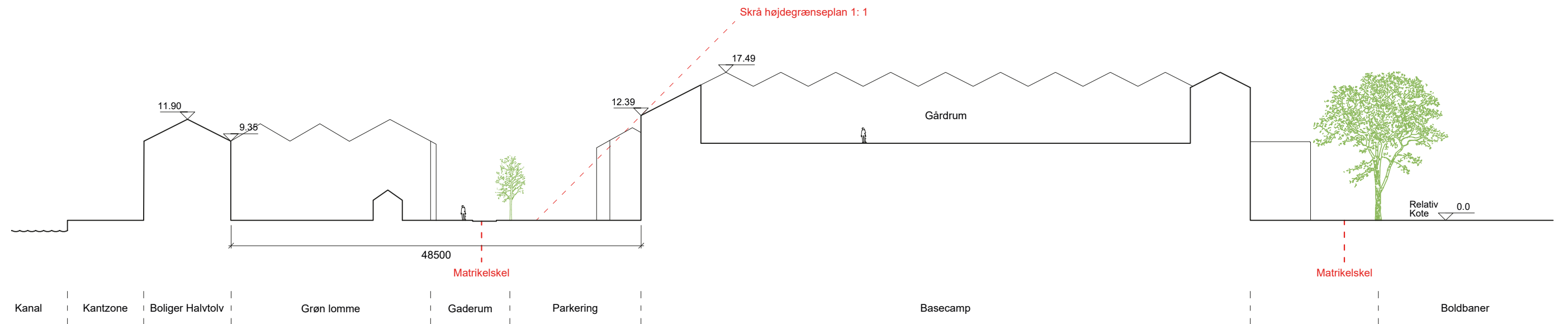
Ny bebyggelse, bolig 5.623 kvm

Ny bebyggelse ialt 7.056 kvm

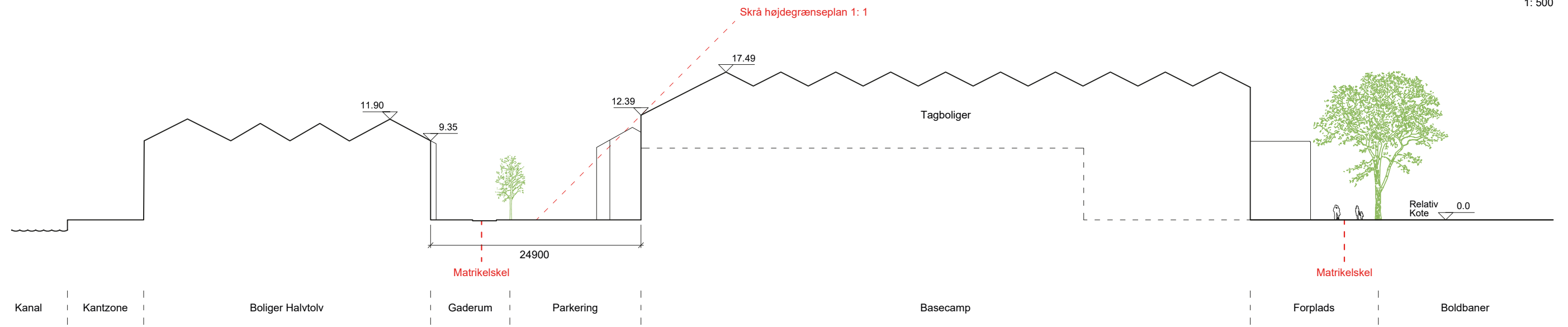
Samlet bebyggelse 11.673 kvm

Bebyggelsesprocent 114 %

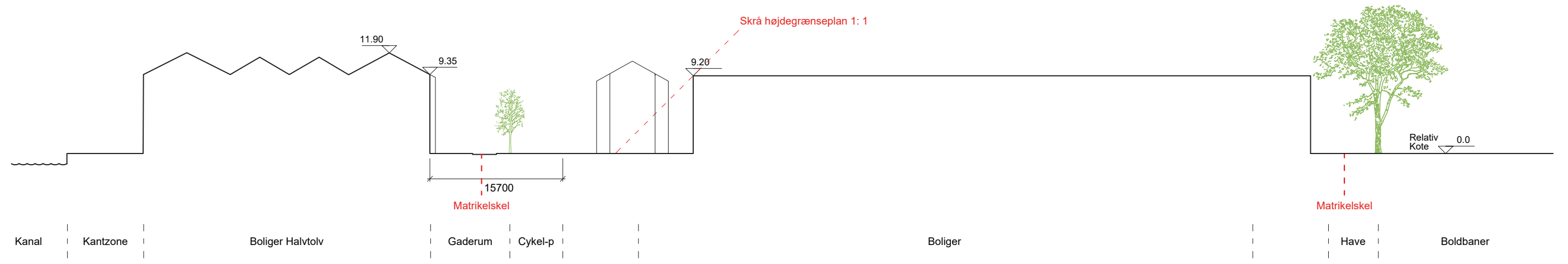




A-A
1: 500

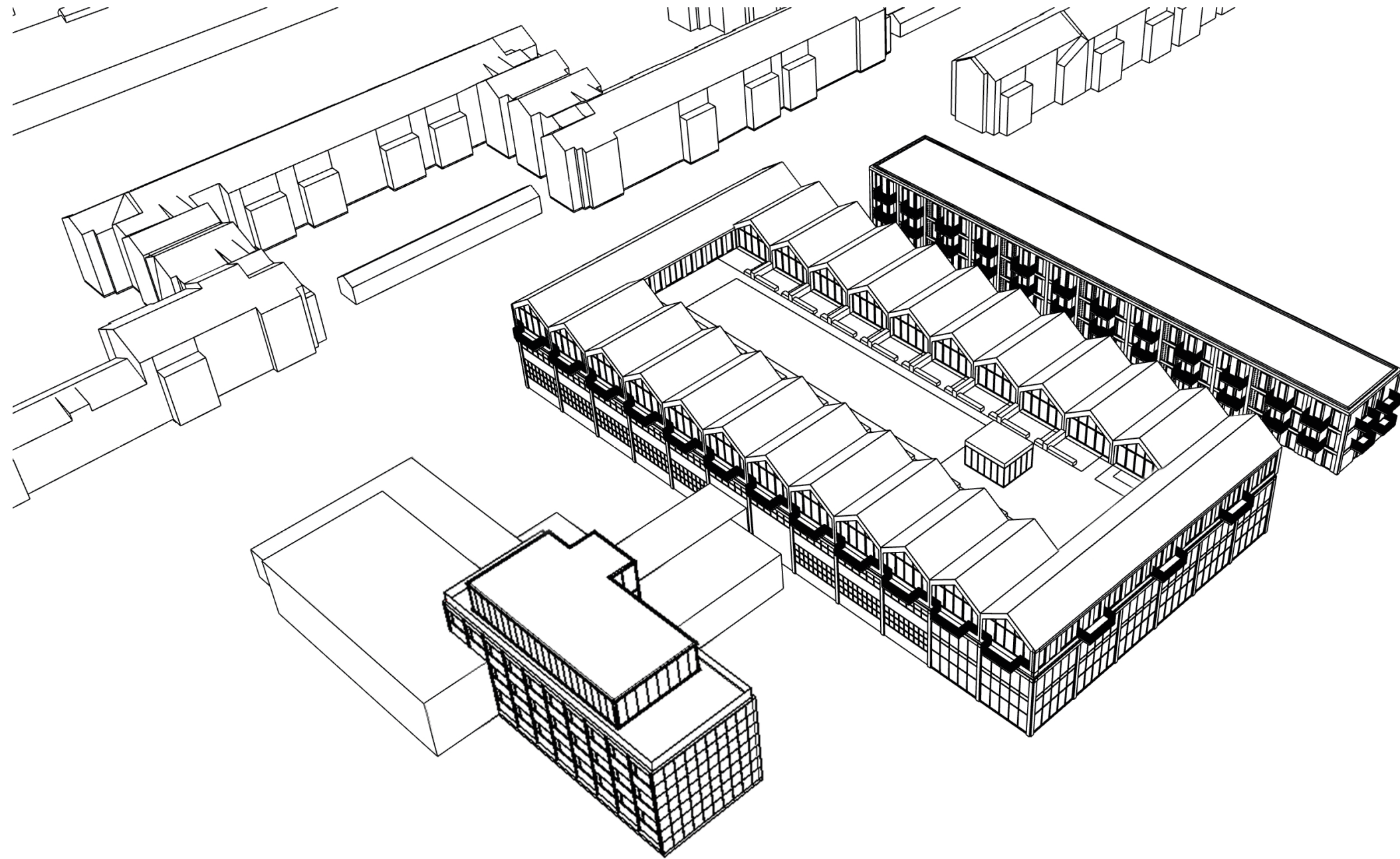


B-B
1: 500



C-C
1: 500





Én Boligetage på Gårdrumsbebyggelse**Basecamp - Matrikel nr. 602**

Grundareal 10.226,0 kvm

Eksisterende bygninger

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)

Nyt 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

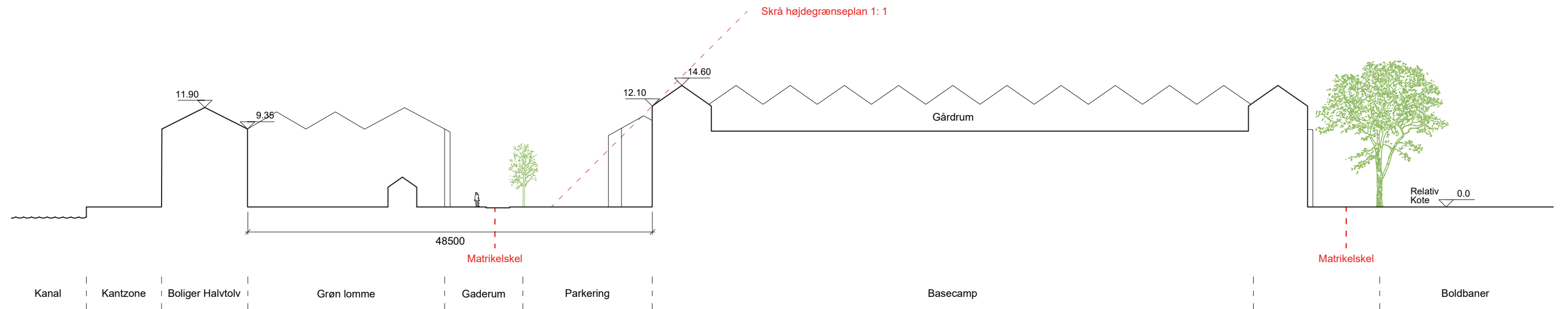
Ny bebyggelse, bolig 4.366 kvm

Ny bebyggelse ialt 6.313 kvm

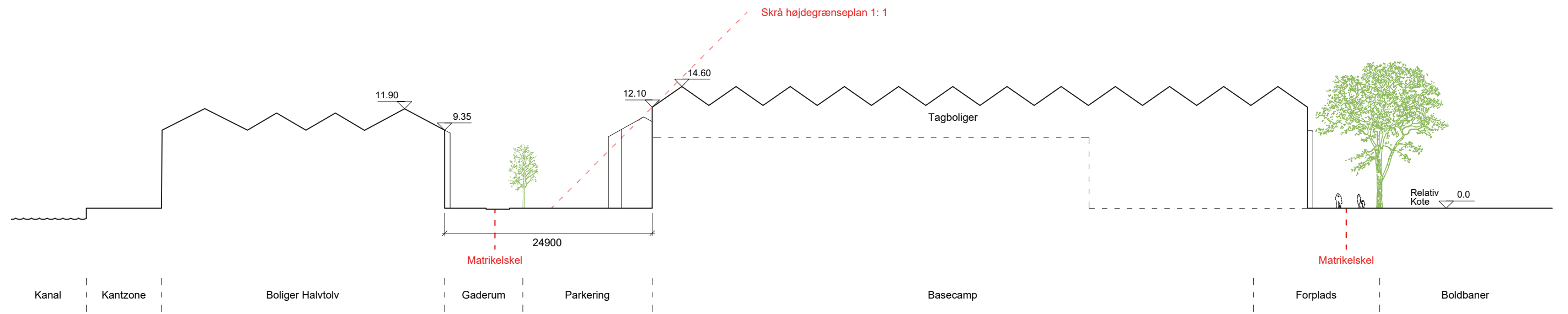
Samlet bebyggelse 10.930 kvm

Bebyggelsesprocent 107 %

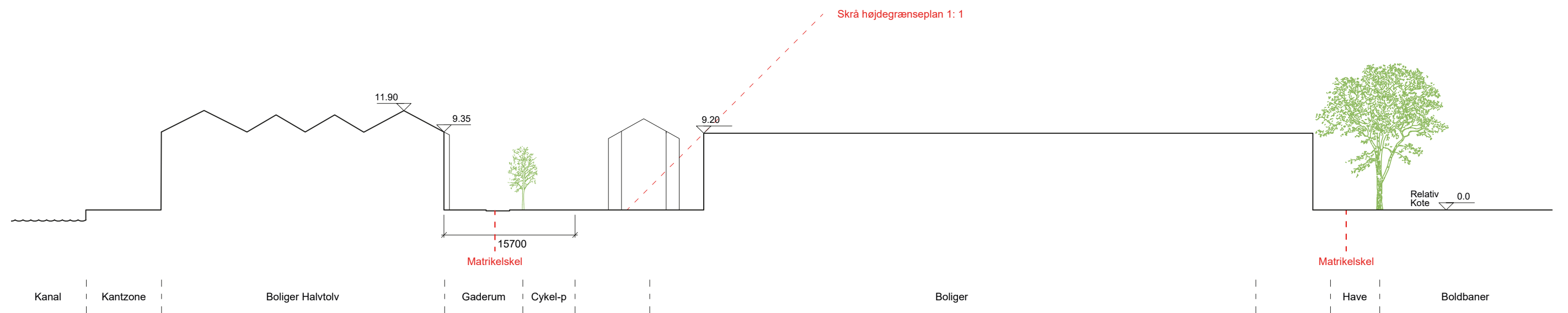




A-A
1: 500

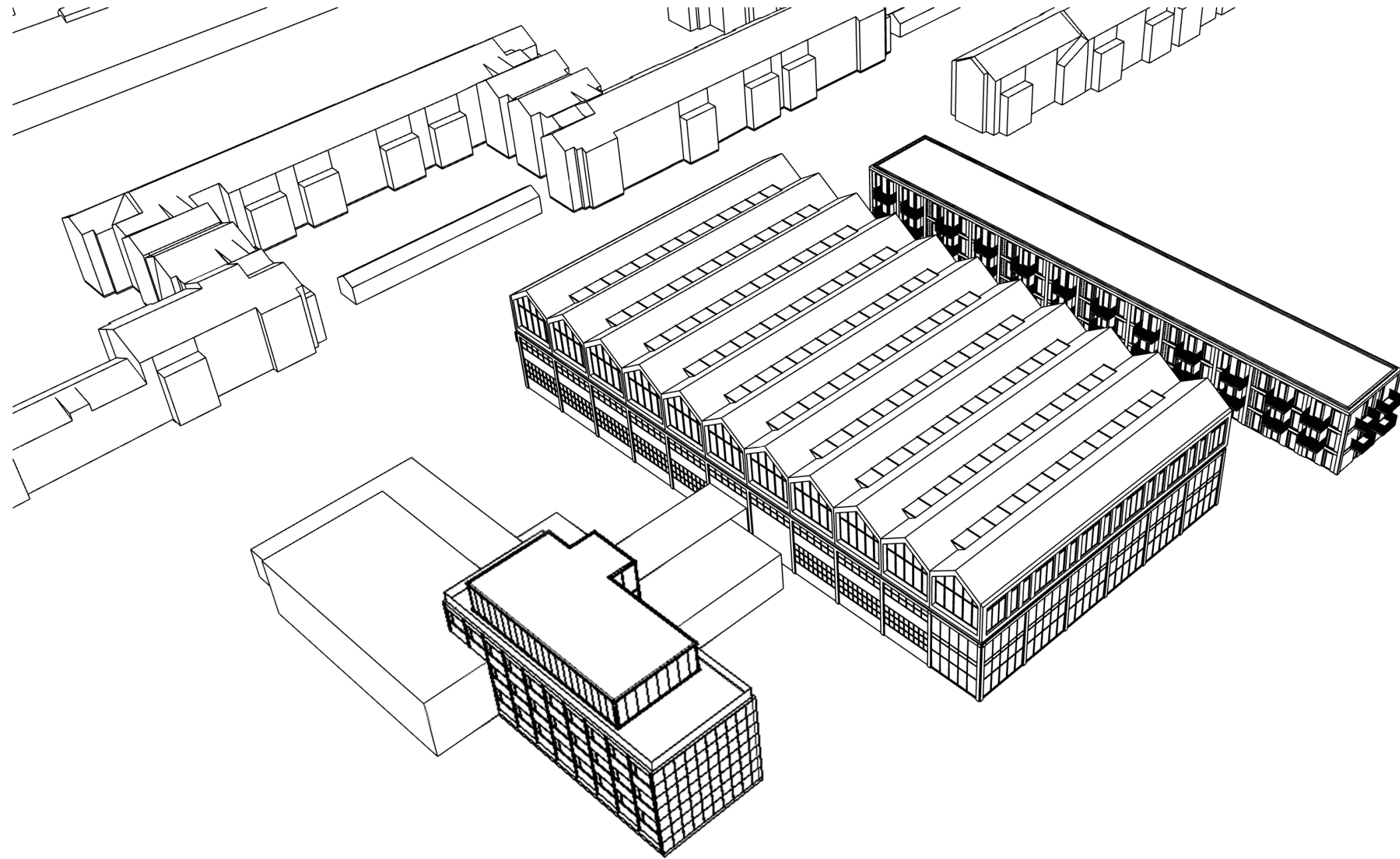


B-B
1: 500



C-C
1: 500





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
<i>Nedrevet Garagebygning</i>	<i>516 kvm</i>
<i>Nedrevet Kanontårn</i>	<i>49 kvm</i>

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)

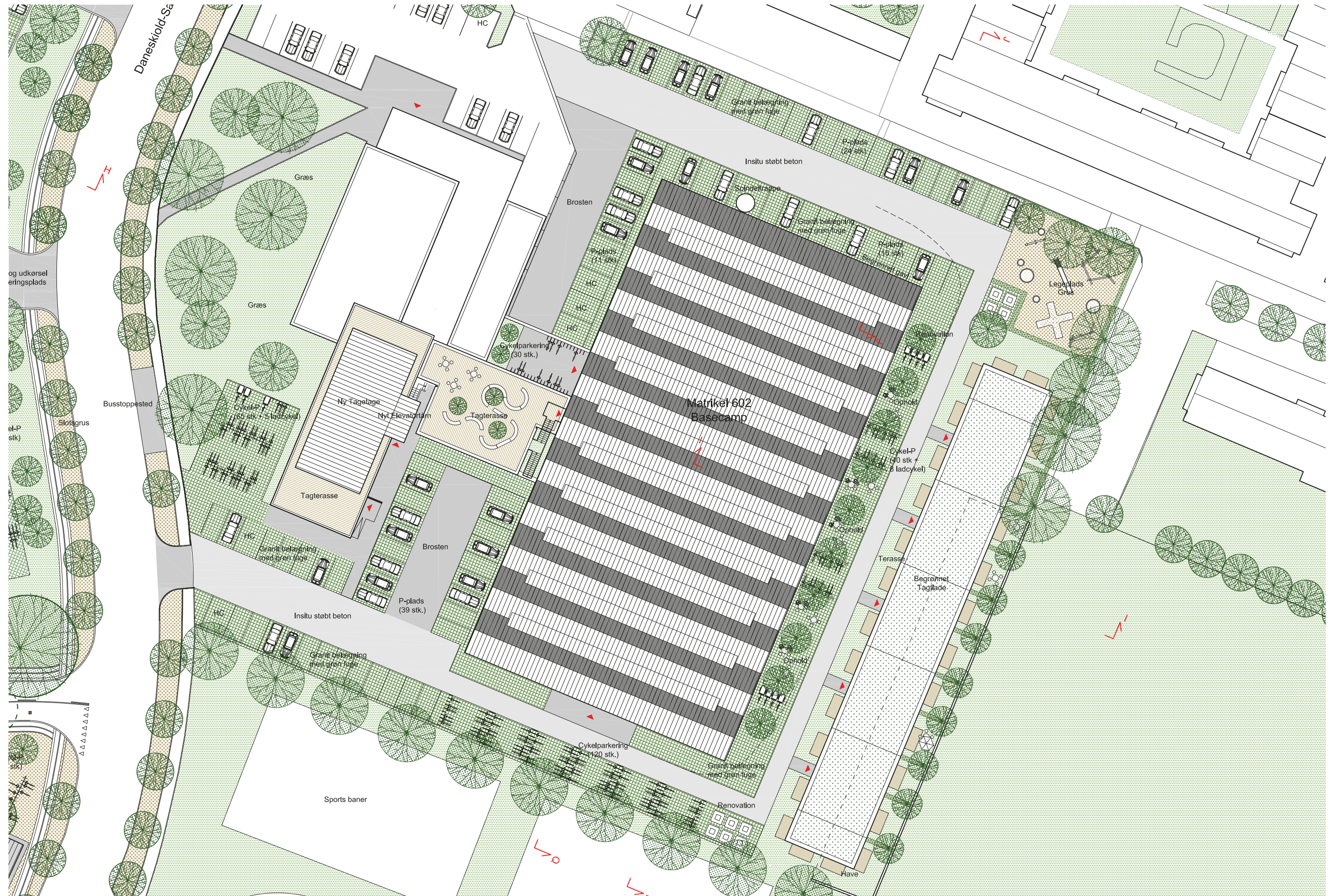
Ny bebyggelse, erhverv 4.398 kvm

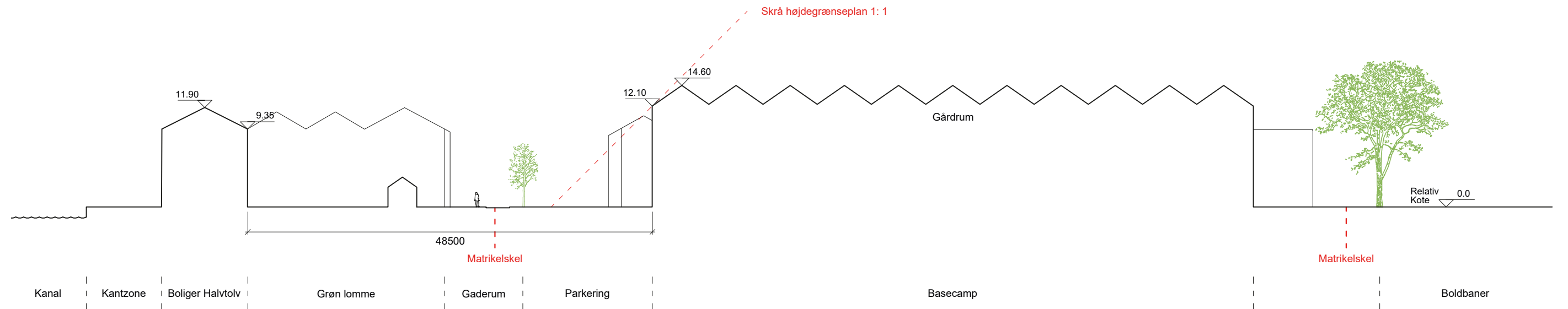
Ny bebyggelse, bolig 2.293 kvm

Ny bebyggelse ialt 6.691 kvm

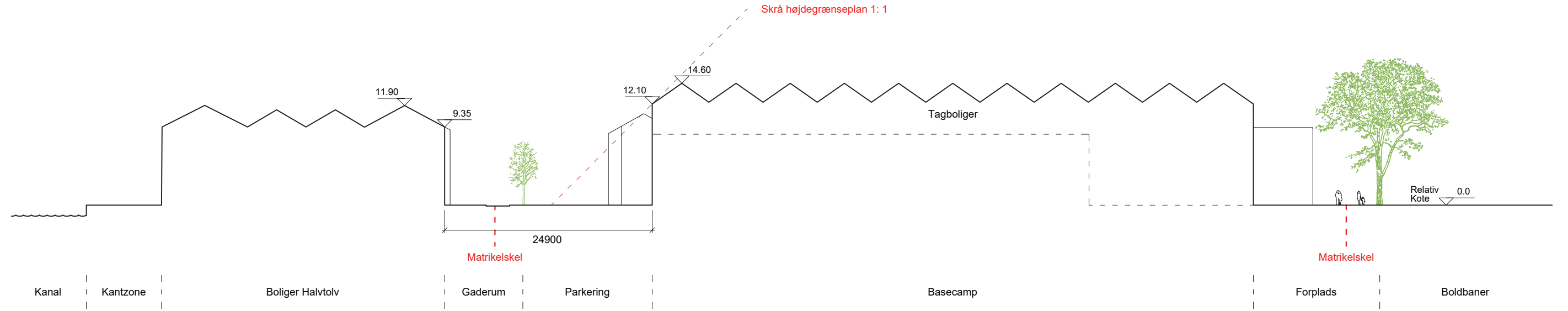
Samlet bebyggelse 11.308 kvm

Bebyggelsesprocent 111 %

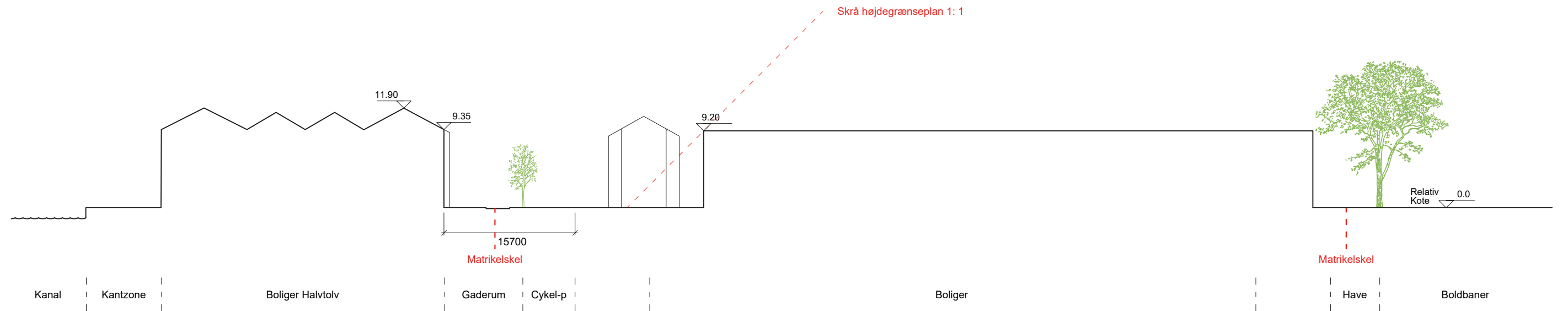




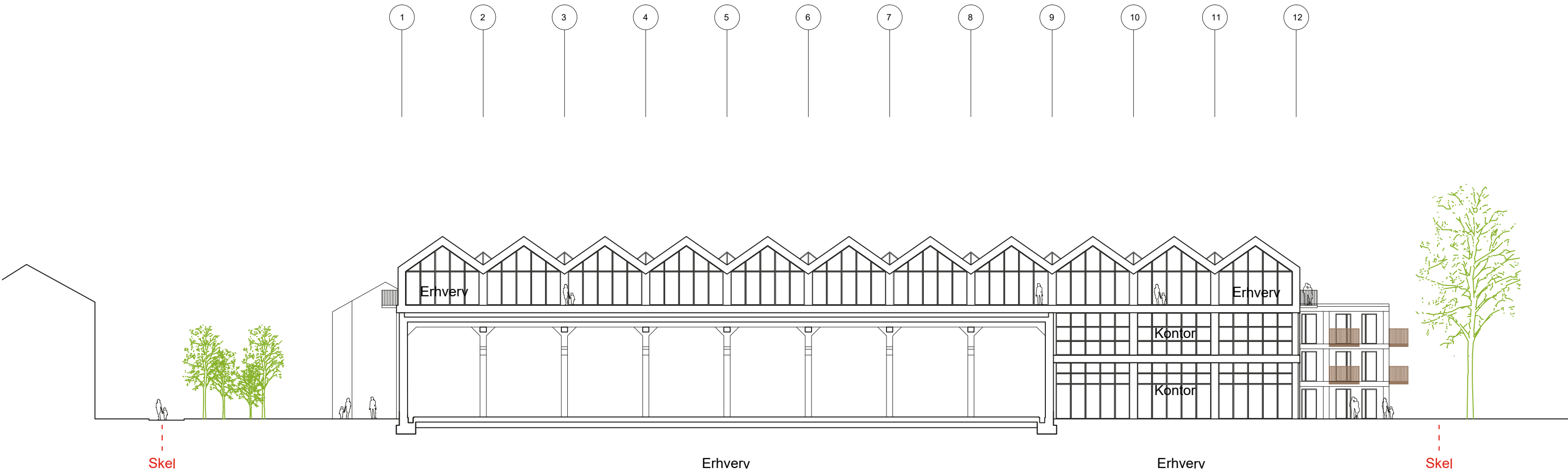
A-A
1: 500



B-B
1: 500



C-C
1: 500



Gjøde & Partnere
Arkitekter

Høegh-Guldbergs Gade 65
8000 Aarhus C – DK

+45 28 97 65 38

www.gpark.dk