



4. december 2017

Sagsforløb i forbindelse med den endelige vedtagelse af forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375 "Elværksgrunden"

Sagsnr.
2016-0323571

Baggrund

Forvaltningen indstillede "Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375 Elværksgrunden" til endelig vedtagelse i Teknik- og Miljøudvalget den 18. september 2017 og igen den 6. november 2017.

Dokumentnr.
2016-0323571-13

Sagsbehandler
Pernille Klemens Orth

På mødet den 18. september besluttede udvalget at sende sagen tilbage til forvaltningen med henblik på, at forvaltningen redegør for, hvorvidt det er muligt at stille krav om, at installationerne på taget i stedet kan indgå i bygningen, og om et sådant krav er så væsentlig en ændring, at tillægget skal i høring på ny.

Forvaltningen redegjorde herefter for, at det er muligt at stille krav om, at der ikke må etableres teknik på taget med en æstetisk begrundelse. Forvaltningen oplyste endvidere, at byherre havde oplyst, at han var indforstået med, at ventilationsaggregaterne, dvs. de store dele af ventilationssystemet, fjernes fra det øverste tag, men at rørføringerne bevares i en lavere højde. Teknik- og Miljøudvalget besluttede imidlertid på mødet den 6. november at sende sagen tilbage til forvaltningen, da der i den konkrete lokalplan ikke bør tillades teknik på taget. Byherre har herefter udarbejdet et nyt forslag, der indebærer at rørføringen skjules under et tag med svag hældning. Højden på projektet er fortsat maks. 24 m.

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375 "Elværksgrunden"

I det oprindelige forslag til tillæg nr. 2 (bilag 1) er teknik på taget reguleret således:

§ 5, stk. 2, Bebyggelsens omfang og placering, Bebyggelsesplan:
"Angivne højder er inklusiv eventuel teknik og andre opbygninger på taget. Bygningshøjder er vist på tegning nr. 4."

§ 6, stk. 6, Bebyggelsens omfang og placering, Tekniske anlæg:
"Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningsvolumen. Transformestationer og andre mindre tekniske anlæg, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området."

Byherres første forslag

På baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets ønske havde byherre udarbejdet et nyt forslag, således at selve ventilationsaggregaterne, dvs. de større dele af ventilationsanlægget, fjernes fra taget, men at

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

den nødvendige rørføring på taget bevares. Rørføringen var maks. 70 cm høj målt fra taget.

Teknik- og Miljøudvalget var imidlertid ikke tilfreds med denne løsning og besluttede, at der i den konkrete lokalplan ikke bør tillades teknik på taget.

Bygherres andet forslag

Bygherre har udarbejdet et nyt forslag hvor rørføringen skjules under taget. Bygningshøjden vil fortsat højst være 24 m. og aggregaterne placeres, hvor der før var hotelværelser (bilag 10a).

Forslag til ændring af bestemmelserne om teknik på taget

Forvaltningen foreslår, at bestemmelserne vedr. teknik på taget ændres, således at kun nødvendige afkast til ventilation kan placeres på taget, og at rørføringerne løber under taget, som etableres med en svag hældning, således at taget fortsat kan begrønnes. Det bemærkes at det er et krav i byggelovgivningen, at visse afkast skal føres over tag.

Det foreslås, at bestemmelsen om ydre fremtræden ændres, som angivet i skemaet (markeret med kursiv), og at bestemmelsen vedr. tekniske anlæg tilpasses.

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden		
§ 6, stk. 1 <i>Tage</i>	Tage skal være flade og tagflader, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.	Tage skal være flade <i>eller med en svag hældning</i> og tagflader, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.
§ 6, stk. 6 <i>Tekniske anlæg</i>	”Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen.”	Følgende slettes: ”Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen.” Følgende tilføjes: ” <i>Der må ikke placeres anlæg og installationer på taget på nær nødvendige mindre afkast til ventilation.</i> ”

Supplerende høring

Ændringen kræver ikke supplerende offentlig høring. De beskrevne løsninger er forelagt bygherre, som er indforstået hermed.

Højden på byggeriet

Højden på de 24 meter i lokalplanen er bl.a. fastsat ud fra højden på de omkringliggende bygninger. Bygningshøjden foreslås uændret. Nedenfor er de nærmeste bygninger kort beskrevet mht. byggeår, højde mv.

- Dronningegården

Bebyggelsen er opført i 1948, dvs. før lokalplan nr. 375 blev vedtaget. Bebyggelsen består af røde gavlhuse i 8 etager, svarende til 28 m.

- Kontorhuset - Turbinehuset

Byggeriet er opført 2014/16. Kontorhuset blev muliggjort med tillæg nr. 1 til lokalplan 375. Tillægget muliggør byggeri i 22 m højde, og at mindre bygningsdele kan overstige 22 m. Byggeriet kan, hvor taghuset placeres, være op til 25 m. Der er givet tilladelse til bl.a. ventilationsanlæg på taget samt taghuset, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanen. Den samlede højde på byggeriet holder sig under 25 m, og bygningshøjden er fastholdt til 22 m. Der er ikke meddelt dispensation i forbindelse med opførelse af byggeriet. Forvaltningen er i forbindelse med dette byggeri blevet særlig opmærksom på bl.a. ventilation på taget kan betyde, at bygningen reelt fremstår højere end de 22 m. Det er derfor helt tydeligt i tillæg nr. 2, at den samlede bygningshøjde ikke kan overstige 24 m. Bygningerne i Adelgade er typisk i 6 – 7 etager.

- Hotellet i Borbjergade 9 – 11

Byggeriet er opført i overensstemmelse med den gældende lokalplan 375 "Elværksgrunden".

Byggeriet er i 7 etager samt en penthouseetage svarende til 22 m, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanen. Der er meddelt dispensation, således at 9 karnapper mod Borbjergade og 3 karnapper mod gården kan opføres 1,8 m højere. Det betyder, at karnapperne bliver 23,8 m høje, og resten af byggeriet overholder den maksimale bygningshøjde på 22 m.

Hotellet er indpasset i husrækken i Borbjergade. Bygningerne i Borbjergade er typisk i 6 etager.

- Det nye hotelbyggeri

Det nye byggeri er tilpasses de omgivende byggerier i Adelgade og i Borbjergade bl.a. i forhold til højde. Projektet kan ifølge forslaget opføres i en højde på ca. 20 m inkl. en penthouseetage mod Adelgade, hvor parkeringshuset i dag er ca. 14 m. Bygningen, der forbinder bygningen mod Adelgade med forhuset mod Borbjergade 13, kan

ifølge forslaget opføres i op til 24 m inkl. ventilation og eventuelle andre opbygninger på taget.