BILAG 1

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

30-10-2014

Til ejere, lejere og brugere m.fl.

Sagsnr.
2014-0171334

Dokumentnr.
2014-0171334-19

NABOORIENTERING

Vedrørende opførelse af parkeringshus på ejendommen matr. nr. 2n Frihavnskvarteret, København.

5E Byg A/S og Årstiderne arkitekter søger på vegne af By & Havn I/S om at opføre et parkeringshus i Århusgadekvarteret i Nordhavn. Parkeringshuset er belliggende i byggefelt 1.16 med ind- og udkørsel fra Hesinkigade (se bilag 1). Parkeringshuset ønskes opført med en stueetage til blandt andet butik, nærgenbrugsstation og teknikrum, 7 etager til parkering samt med plads til forskellige aktiviteter og leg på taget. Huset ønskes opført med en højde på 25, 5 m samt med udvendige trappeanlæg, hvilket forudsætter en dispensation fra lokalplan nr 463 "Århusgadekvarteret i Nordhavn" (se bilag 2).

Projektet

Parkeringshuset fremstår som en rødbrun bygning med begrønning i form af plantekasser og beplantning på og langs facaderne. Langs syd- og østfacaderne løber to markante trapper, hvorfra der er adgang til både parkeringsdæk og aktivitetsplads på taget. Der er tale om et parkeringshus der samlet set adskillesr sig fra typiske parkeringshuse ved at det indeholder publikumsorienterede funktioner i gadeplan, en ydre fremtræden som er tilpasset kvarterets historiske egenart samt et særligt udformet byrum på taget.

Afvigelser fra lokalplanen

Parkeringshuset ligger i et af de i lokalplanen angivne byggefelter til parkeringsanlæg. Parkeringshuset imødekommer lokaplanens intentioner om publikumsorienterede funktioner i stueplan, om at udformning af facaderne sker i samspil med de tilstødende gader og byrum samt, at facaderne ikke må fremstå helt lukkede.

Parkeringshuset afviger fra lokalplanens § 6 stk. 4 om bebyggelsens højde og dybde samt § 6 stk. 2 om bebyggelsesplanen.

Lokalplanen fastlægger en maksimal bygningshøjde på 20 m for nybyggeri. Projektet ønskes opført med en generel bygningshøjde på

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Direkte telefon
3366 1328

E-mail
AX91@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

ca. 25, 5 m hvor der i bygningens sydvestlige og nordøstlige hjørne placeres to elevatortårne der går op i ca. 28 m højde. Elevatortårnene indgår ikke i bygningshøjden jf. lokalplanens § 6 stk.4. Endvidere fastlægger lokalplanen byggefelter, hvor ny bebyggelse skal placeres inden for disse. Med projektet ønskes der også opført to udvendige trappeanlæg, der overskrider byggefeltets afgrænsining med henholdsvis 0.3 og 1.8 m.

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.

Center for Byplanlægning kan anbefale dispensation, fra bestemmelsen om bebeyggelsens højde og fra bestemmelsen om bebyggelsesplanen. Baggrunden er, at der ved placering af byggefelt til parkeringsanlæg i Århusgadekvarteret samt ved fastlæggelsen af antal parkeringspladser har været forudsat at der kan etableres 500 p-pladser i P-hus i byggefelt 1.16 ved Helsinkigade. Dette har senere vist sig at forudsætte en ekstra etage og dermed en større bygningshøjde end den der er fastlagt i lokalplanen. De to trappeanlæg langs facaderne fungerer som en adgang til parkeringshusets tag og udgør en vigtig forbindelse mellem det tilstødende byrum, "Hamborg Plads", og aktivitetspladsen på taget.

Der er lagt stor vægt på, at udformningen af parkeringshuset fremstår tilpasset Århuskvarterets særlige egenart og bygningsarkitektur i øvrigt. Den nederste etage i Parkeringshuset vil indeholde både dagligvareforretning og nærgenbrugsstation, hvilket gør, at der ikke bliver plads til bilparkering i parkeringshusets nederste etage. Aktiviteter, leg og ophold på taget indebærer en tykkere tagkonstruktion end oprindeligt forudsat, da indretningen af dette byrum ønskes gennemført under hensyn til brug og sikkerhed. Der er lagt vægt på, at trappeanlæggene fremtræderbrugsmæssigt og arkitektonisk oplevelsesrige.

Den begrænsede forøgelse af bygningshøjden, ses ikke at få væsentlig betydning for lys- og skyggeforhold for den omgivende bebyggelse, på grund af de omkringliggende bygningers indbyrdes afstande, beliggenhed og højder (se bilag 3).Trappeanlæggene er ikke en forhindring for trafikken i kvarteret.

Samlet set medvirker en varieret bygningsarkitektur med en tydelig begrønning, forskellige funktioner og oplevelser til, at parkeringshuset på en god måde er tilpasset bebyggelsen i Århusgadekvarteret.

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
Byens Udvikling
Postboks 447
1505 København V
eller via e-mail til: byensudvikling@tmf.kk.dk

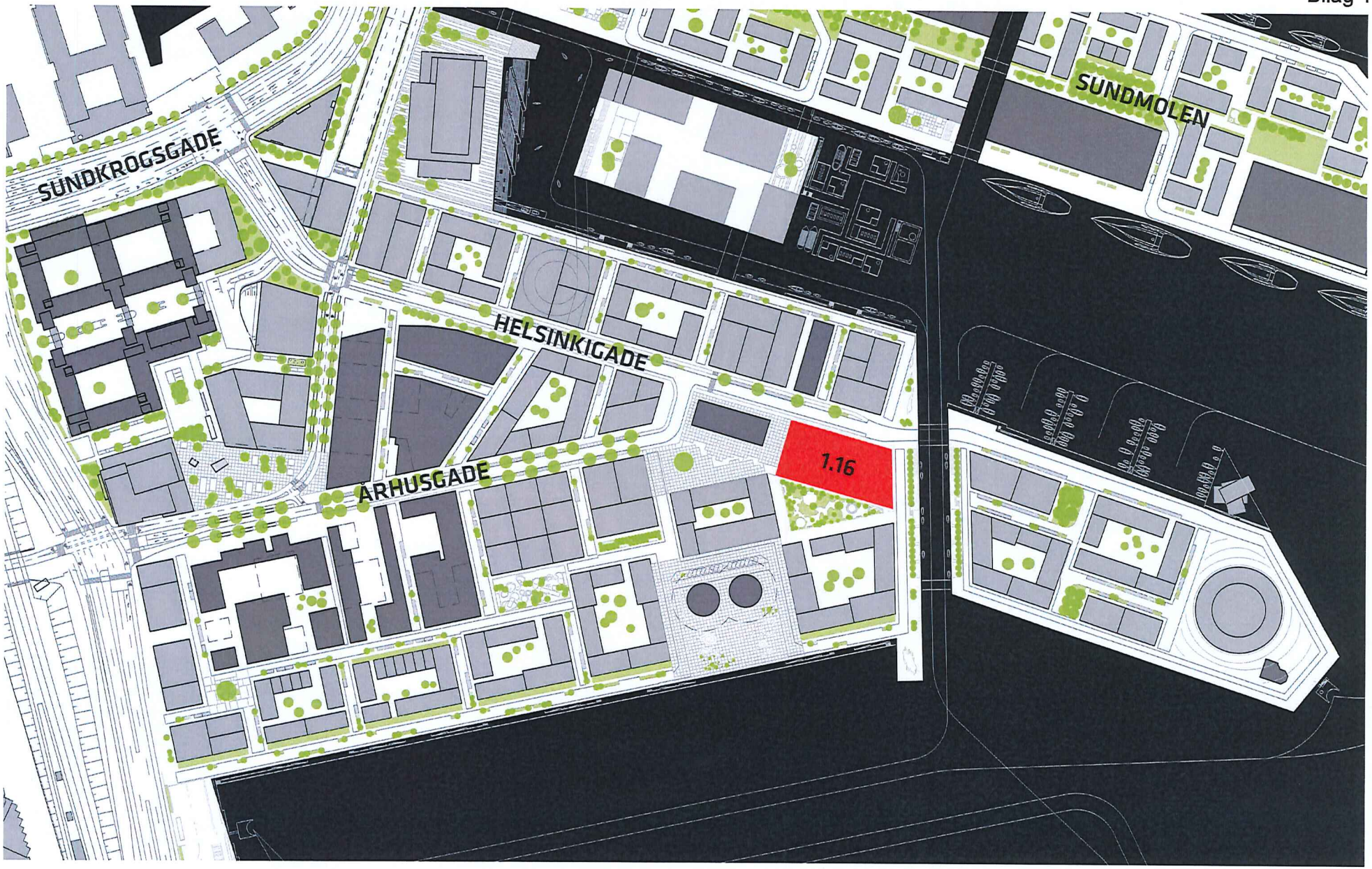
Kommentarer skal være modtaget i Byens Udvikling
senest den 14. november 2014.

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

Med venlig hilsen
Kristian E. Sundquist
Kristian Elleby Sundquist
Arkitekt

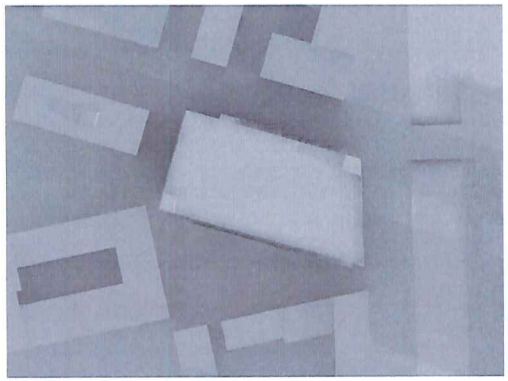
Bilag:
Situationsplan
Visualisering af parkeringshus
Skyggediagrammer

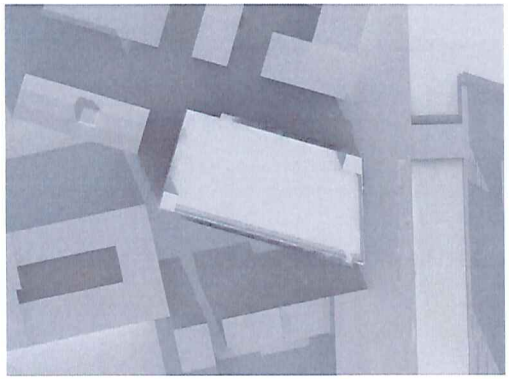
Bilag 1

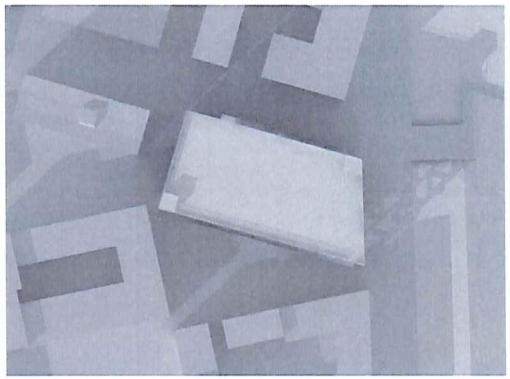


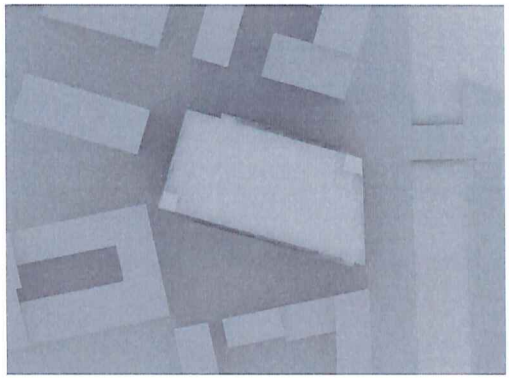
Illustrationsplan, der viser byggefelt 1.16 og parkeringshusets beliggenhed i Århusgadekvarteret i Nordhavn

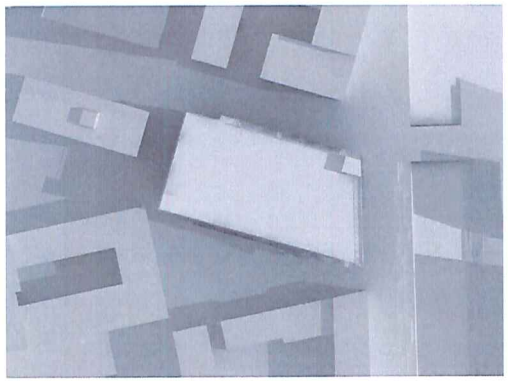
Fugleperspektiv af parkeringshuset - set fra syd *Illustration: JAJA Architects*

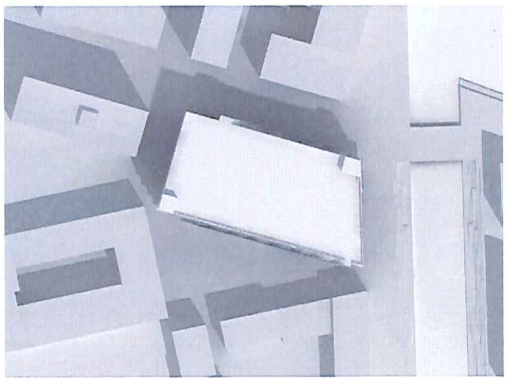

Marts 09.00

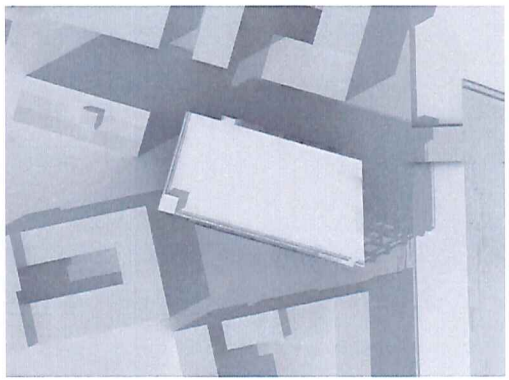

Marts 12.00

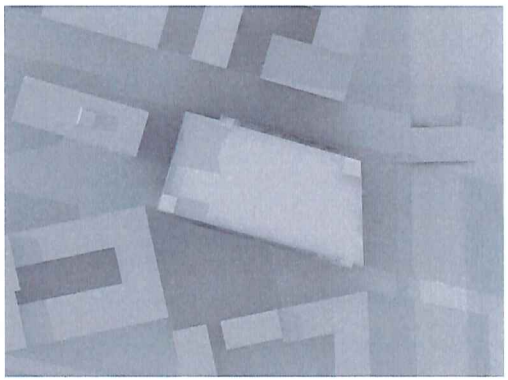

Marts 16.00


Marts 19.00


Juni 09.00


Juni 12.00


Juni 16.00


Juni 19.00

Skyggediagrammer der viser skyggevirkningen fra det nye parkeringshus.