

7. Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 105 "Holsteinsgade" - endelig vedtagelse (2008-114946)

Efter den offentlige høring og en supplerende høring skal Borgerrepræsentationen beslutte lokalplantillægget, der vil muliggøre opførelsen af et kontorhus på ca. 1.730 m² i Præstøgade. Høringerne har afstedkommet forslag til ændringer.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 105 "Holsteinsgade" vedtages endeligt med følgende ændringer til § 3,:

stk. 5. I område I skal udspring fra facade i form af karnap, altan og altanbånd mv. etableres i en afstand af minimum 3,5 m fra område II.

stk. 6. I område I skal til- og frakørsel til parkeringskælder etableres i en afstand af minimum 3,5 meter fra område II.

stk. 7. I område I må karnapper, altaner og altanbånd mv. højst have en dybde på 0,8 m. På permanent fritstående gavle kan karnapper, altaner og altanbånd mv. etableres med en større dybde end 0,8 m efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere skøn

Med ændringerne begrænses indbliksgener fra byggeriet samt gener for udkig fra Præstøgade 18, og der sikres en vis afstand fra nedkørsel til parkeringskælder til beboelsesejendommen i karreen.

Problemstilling

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 105 "Holsteinsgade" blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 15. maj 2008 (BR 238/08) med henblik på offentliggørelse. Herefter blev forslaget sendt i offentlig høring i perioden 11. juni til 11. september 2008. Forslaget vedlægges som *bilag 1*.

Plantillægget vil muliggøre opførelsen af et kontorhus på ca. 1.730 m² i Præstøgade.

På baggrund af de modtagne henvendelser i høringsperioden, foreslår Teknik- og Miljøforvaltningen nogle ændringer i forhold til planforslaget. En liste over de 17 henvendelser, hvad henvendelserne drejer sig om, en sammenfatning i hovedsynspunkter samt forvaltningens kommentarer vedlægges som *bilag 2*.

Den 26. august 2008 blev der afholdt borgermøde om planforslaget i Østerbrohuset. Et referat fra borgermødet vedlægges som *bilag 3*.

Løsning

Som nævnt er der i den offentlige høringsperiode modtaget 17 henvendelser, hvoraf tre er fra offentlige myndigheder og en er en underskriftindsamling med i alt 78 underskrifter. Henvendelserne vedlægges til gennemsyn som *bilag A*.

Henvendelserne kan sammenfattes i følgende punkter:

- Kontorbyggeri bør henvises til Nordhavnsområdet og ikke belaste det i forvejen tæt bebyggede område.
- Det arkitektoniske udtryk passer ikke ind i karreen. De i projektet viste altanbånd vil være til gene for beboerne i karreen. Der vil opstå indbliksgener i forhold til altaner i den eksisterende boligbebyggelse. Altanbåndene vil spærre for udsigten fra lejlighederne i Præstøgade 18. Altanbåndene vil medvirke til, at gårdrummet vil synes mindre.
- Der ønskes fælles gårdanlæg.
- Det er kritisabelt, at lys- og luftforhold forringes, og at udsigten forsvinder for de lejligheder i karreen som berøres af dette. Projektet vil gøre den i forvejen lille og mørke gård mere lukket.
- Der kan/vil opstå sætningsskader i forbindelse med byggeriet.
- Der vil opstå utrygge trafikale forhold, og der vil være støjgener for beboerne i Præstøgade 18, hvis parkeringskælderporten placeres så tæt på skel som vist i det aktuelle projekt. Den foreslåede parkeringsdækning er ikke tilstrækkelig. Parkeringskælderens ønskes gjort tilgængelig for karreens beboere uden for kontortid.
- Modstand mod at det eneste træ i gaden bliver fældet.

Forvaltningens bemærkninger:

IT- og Telestyrelsen, der anvender de eksisterende erhvervsbebyggelser i karreen, har behov for at kunne udvide - inden for en overskuelig fremtid - i modsat fald må de flytte. Denne begrundelse er, sammen med forvaltningens ønske om at færdigudvikle karreen mod en udtryksmæssigt færdig og afrundet karréstruktur, katalysator for det foreslåede lokalplantillæg.

Etablering af nye kontorfaciliteter i den aktuelle karré understøtter intentionerne i Miljøministeriets Fingerplan 2007 om at skabe rammer for arbejdspladser i stationsnære områder. Det skal endvidere nævnes, at udviklingen af Nordhavnsområdet har en længere tidshorisont end det aktuelle projekt.

Det er forvaltningens opfattelse, at det aktuelle projekt er udformet i et moderne formsprog, der giver byggeriet en selvstændig arkitektonisk identitet, der samtidig indpasser sig med de omkringliggende bebyggelser. For at sikre en begrænsning af indbliksgener fra byggeriet samt gener for udkig fra Præstøgade 18, foreslår forvaltningen, at der optages en bestemmelse i lokalplanen, der sikrer, at karnapper, altaner og altanbånd mv. i område I etableres minimum 3,5 m fra område II, samt at der optages en bestemmelse, der begrænser dybden på karnapper, altaner og altanbånd mv. til 0,8 m.

Selve gårdrummet vil, når byggeriet er gennemført, størrelsesmæssigt være sammenligneligt med og endog større end hovedparten af gårdrum i karreer i området.

Skyggeforholdene vil ikke ændre sig væsentligt i gården, da kontorhuset er placeret mod nord, og der således ikke vil falde skygger fra bygningen i gården. Ændringer i forhold til udsigtsforhold og lignende må generelt anses for grundvilkår i en storby i udvikling som tilfældet er med København.

IT- og Telestyrelsen har udtalt, at man af sikkerhedsmæssige årsager er nødsaget til at fastholde gårdrum og parkeringskælder som privat område (som hidtil). Der er i lokalplanen lagt op til, at der kan etableres fælles gårdanlæg, når dette viser sig praktisk muligt. Eksempelvis vil der fremover ikke kunne etableres parkering i gården.

Det er bygherres ansvar at undgå sætningsskader. Det er forvaltningens vurdering, at byggeprocessen kan tilrettelægges så dette undgås.

Forvaltningen vurderer, at trafikforøgelse, støj og forurening i forbindelse med kontorhuset vil være ubetydelig.

Parkeringsforholdene i området vil være stort set uændret, da parkeringsbehovet til bebyggelsen vil blive løst med parkeringskælder, der opfylder gældende parkeringsnorm i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Herudover etableres (også i kælder) erstatningsparkeringspladser for de pladser der pt. ligger i gården. Der er således ingen ændringer i forhold til den eksisterende gadeparkering. (Der etableres samlet ca. 34 parkeringspladser i kælder)

For at sikre en vis afstand fra nedkørsel til parkeringskælder til beboelsesejendommen i karreen, foreslår forvaltningen, at der optages en bestemmelse i lokalplanen, der sikrer, at til- og frakørsel til parkeringskælder etableres i en afstand af minimum 3,5 meter fra område II.

Der er medtaget en bestemmelse i lokalplanen, der siger, at der skal (gen)plantes et stort solitært træ i området mellem den aktuelle bygning og IT- og Telestyrelsen.

På denne baggrund foreslår forvaltningen ændringer til planforslaget, som er indstillet til beslutning.

Ændringsforslagene har været udsendt i supplerende høring til ejer i henhold til planlovens § 27, stk. 2. Ejer har meddelt, at ændringsforslagene ikke giver anledning til bemærkninger. Henvendelsen vedlægges til gennemsyn som *bilag B*.

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget tillægget til lokalplan nr. 105, bekendtgør Teknik- og Miljøforvaltningen disse i henhold til planloven.

Hjalte Aaberg

Ulrik Winge

Bilag til gennemsyn PÅ RÅDHUSET, 1. SAL, VÆR. 36

Bilag A - Kopi af henvendelser

Bilag B - Henvendelser på supplerende høring

bilag

[Bilag 1 - Forslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 105 "Holsteinsgade"](#)

[Bilag 2 - Henvendelser samt forvaltningens bemærkninger](#)

[Bilag 3 - Referat af borgermøde](#)

[Bilag 4 - Tilgængelighedsvurdering](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 29.10.2008

Indstillingen blev anbefalet.

