

## 21. Tillæg 1 til lokalplan nr. 306 "Hjørringgade" (2008-124519)

Teknik- og Miljøudvalget skal godkende, at der igangsættes udarbejdelse af tillæg 1 til lokalplan nr. 306 "Hjørringgade" for opførelse af en bygning i Hjørringgade 35, som indeholder et højhus i 16 etager, der indrettes til hotelfunktioner.

### INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender, 1. at der på baggrund af vedlagte startredegyørelse, *bilag 1*, udarbejdes et tillæg til lokalplan nr. 306 "Hjørringgade", som muliggør opførelse af en bygning med et højhus

### Problemstilling

Arkitektfirmaet Lundgaard og Tranberg har på vegne af ejer af ejendommen Hjørringgade 35, matr.nr. 4738 Udenbys Klædebo Kvarter, Finn Harald Simonsen, fremsendt projektforslag til opførelse af en bygning med et højhus. Huset skal supplere hotel- og konferencefaciliteterne i Charlottet haven, der har samme ejer, og ligger umiddelbart på den modsatte side af Hjørringgade.

Da projektet i væsentlig grad overskrider lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent, bygningshøjder og etageantal, forudsætter gennemførelse af projektet udarbejdelse af et tillæg til den gældende lokalplan og ændringer i forhold til Kommuneplan 2005. De kommuneplanmæssige ændringer forudsættes indarbejdet i forslaget til Kommuneplan 2009.

### Løsning

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes det nødvendige plangrundlag for udvikling af projektet, der efter forvaltningens opfattelse er et meget fint eksempel på, hvordan et højhus kan udformes i en meget slank udgave. Huset vil være referencemodel for kommende højhuse i København, og det vil med sine arkitektoniske kvaliteter fremtræde som en fin og markant bygning tæt på den kollektive trafik ved Nordhavn Station.

Projektets helt særlige vision er at skabe et hus med en fremadrettet grøn profil, et energioptimalt byggeri, der i store træk er selvforsynende med energi til opvarmning og køling.

Mod Hjørringgade er projektet udformet som et byhus i 5 etager (basen) med facade i gadelinie, som i højde svarer omtrent til gadens øvrige boligbebyggelser, og huset vil derfor indgå harmonisk i gadestrukturen. Bagerst på den nordlige del af grunden, tilbagetrukket fra gaden, rejser tårnbygningen sig i 16 etager (ca. 56m). Der vil kun være yderst begrænsede skyggegener fra tårnet på naboboligbebyggelserne.

Tårnbygningen vil i kraft af sin størrelse være meget synlig på lang afstand. Tårnet gives en varieret udformning med fremspring og tilbagetrækninger med reference til karnapper, gesimser mv., der kendetegner de klassiske Østerbrofacader.

Dette højhus vil sammen med andre høje bygninger som f.eks. Domus Portus længere mod syd indgå i en sammenhæng, der visuelt markerer det kommende knudepunkt omkring Nordhavn Station.

I forbindelse med udarbejdelse af tillægget til den gældende lokalplan vil der blive stillet krav til friarealer svarende til de gældende krav på 10 pct. af erhvervsetagearealet. Det svarer til ca. 310 m<sup>2</sup>. Der indrettes 162 m<sup>2</sup> på terræn og 203 m<sup>2</sup> på tagterrasser, i alt 365 m<sup>2</sup>. Opholdsarealer i form af tagterrasser, kompenserer for det manglende friareal på terræn. Det er forvaltningens vurdering, at tagterrasser med udsigt over byens tage og havnen til den ønskede anvendelse som hotel vil være attraktive som friarealer for hotellets brugere.

Da huset er stationsnært beliggende, vil parkeringskravet, forudsat at dette vedtages i Kommuneplan 2009, blive 1 parkeringsplads pr. 200m<sup>2</sup> etageareal. Desuden vil der i forslaget til lokalplantillægget blive præciseret krav til bebyggelsens arkitektoniske fremtræden mv.

Matriklen, der ønskes bebygget, har et begrænset grundareal på 475 m<sup>2</sup>. Det aktuelle projekt omfatter i alt knap 3.075 m<sup>2</sup> etageareal, der udformes med en base i 5 etager mod gade og et slankt tårn bagerst på grunden. Tårnet har et "fodaftryk" på 135 m<sup>2</sup>. Det betyder, at bebyggelsesprocenten for denne aktuelle ejendom isoleret set vil blive ca. 650. For karréen som helhed er bebyggelsesprocenten 165.

I lokalplantillægget ændres byggefeltet for den aktuelle ejendom således, at der på denne ejendom kan bygges til matrikelskel samt fastlægges et areal til tårnets placering. På nabogrunden Østbanegade 133-135, matr. nr. UK 6182 fastsættes en bebyggelsesplan, der er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

### **Videre proces**

Efter sagens behandling i udvalgene foretages intern høring af relevante instanser med henblik på bemærkninger til udarbejdelse af planforslaget/tillægget, herunder Østerbro Lokaludvalg.

Kommuneplanændringerne forventes indarbejdet i forslaget til kommuneplan 2009.

Forslag til tillæg til lokalplan forventes forelagt Teknik- og Miljøudvalget i foråret 2009.

Hjalte Aaberg

Ulrik Winge

### **bilag**

[Bilag 1 - Startredegørelse vedrørende tillæg 1 til lokalplan nr. 306 "Hjørringgade"](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

