

# Amaliegade Nord

## Foretræde for Teknik & Miljøudvalget

foranlediget af forvaltningens besvarelse af høringssvar (Bilag 6 side 5-7)

# Proces

## Ingen væsentlige ændringer (andet end bygherrens egne!)

- Allerede ifm. startredegørelsen var der væsentlige kritik af projektet fra uvildige sagkyndige:
  - **Slots & Kulturstyrelsen:** "Overordnet er det usikkert, hvad huset vil. Projektet er erubarmhjertigt højt og udansk i sin kompakthed. Facaderne smelter huset sammen til ét stort hus. Det bliver fremmed."
  - **Professor Ellen Braae:** "Uagtet bygningsanlæggets mange selvstændige kvaliteter vil det foreslåede nybyggeri på dette sted påvirke kulturmiljøet negativt med en større bygningshøjde, en tagud-formning, som i modsætning til Amaliegades øvrige bygninger er ret synlig i gadebilledet..."
- Den eneste væsentlige ændring er bygherrens ekstra tagterasse indarbejdet efter høringen
  - ...ovenikøbet efter nedrivningstilladelse givet uden forudgående plan. Hvad ville vi mon tænke med et lignende forløb for byggeriet af en oligarks hovedkontor i "Langbortistan"?

# Fakta

## Grænseoverskridende højde og bebyggelsesprocent

	Esplanaden 50 (matrikel 400)	Amaliegade 44 (matrikel 361)
Grundareal	24.930 kvm	8.564 kvm
Nuværende Etageareal	34.763 kvm	11.802 kvm
Nuværende Bebyggelsesprocent	139,5 %	137,8 % kvm
Nybygget Etageareal	5.000 kvm	21.500 kvm
Etageareal Ialt Efter Ombygning	39.763 kvm	21.500 kvm
Ny Bebyggelsesprocent	159,5. %	<b>251 %</b>

<b>Balanceret bebyggelsesprocent</b>	Esplanaden 50 (matrikel 400)	Amaliegade 44 (matrikel 361)
Etageareal Ialt	45.622 kvm	15.672 kvm
Udvidelse af etageareal	10.859 kvm	(ift. nedrevet bygning) 3.870 kvm

Områdebetegnelse	S3 Serviceområde	Amaliegade 44 (matrikel 361)
Maksimal Bebyggelsesprocent	185%	<b>251 %</b>
Maksimal Bygningshøjde	24 m	<b>27,5 m</b>
Kilde	Kommuneplan 2019	Lokalplansforlag

Med det planlagte byggeri har Mærsk valgt at belaste den mest følsomme matrikel tættest på Amalienborg med over 80% af det nybyggede areal,

Tilmed indgår arealet på forbindelsesbygningerne i de resterende 20%

Dett er antageligvis ikke ud fra arkitektoniske overvejelser, men for at reducere byggegener for sig selv.

**Amalienborg er ca. 24 m høj og ligger blot 250 m fra den planlagte Mærsk bygning.**

**Tidligere var der omtrentlig lige store bebyggelsesprocenter på de to matrikler**

**Det planlagte byggeri er helt skævvredet ("gumpetungt") ift. matrikelfordelingen.**

# Højde

Forvaltningen har ikke et gangbart svar på højdeindsigelse

- Forvaltningen skriver, at der mulighed for at opføre enkelte bygninger op til 30 meter:
  - "Dette skal bero på en konkret vurdering ud fra placeringen i forhold til kollektiv trafik samt arkitektoniske og byrumsmæssige forhold."
- Forvaltningen argumenterer umiddelbart derefter slet ikke ud fra disse forhold, men forsøger nærmest *argumentum ad verecundiam* 😊:
  - "Projektet støtter op om kommuneplanens mål om bl.a. at skabe flere tidssvarende private arbejdspladser"

Kommuneplanens mål kan sagtens tilgodeses uden at bygge i højden jvf. "overskudsarealet" på Esplanaden 50 (matrikel 400),

Konklusionen bør være, at der overhovedet ikke er belæg for at bygge højere end de 24 meter, der er standardhøjden i et S3 område.

# Drøjde

## Bebyggelsesprocenten skal balanceres

- Forvaltningen argumenterer for bebyggelsesprocenten under henvisning til den gennem-snitlige bebyggelsesprocent i tilstødende ejendomme
- Hertil bemærkes, at det i al væsentlighed må være Nordre Toldbod og den umiddelbart til-stødende ejendom (matrikel 400), der må være den naturlige referenceramme for projektet
  - Dette understøttes af både Forvaltningens og projektets opmærksomhed på, at gesimshøjderne flugter imellem den eksisterende og den planlagte ejendom (side 7)

**Dermed understøttes i virkeligheden argumentationen om, at bebyggelsesprocenten bør balanceres mellem de to tilstødende matrikler på Nordre Toldbod.**

# Afblænding mod Havnen

## Indsigelserne om afblænding af havnekig ignoreres

- Høringssvar 15, 16, 17, 19 og 21 anfægter den planlagte afblænding der sker ved opførelse af de dobbelte 3-etagers forbindelsesbygninger mellem Amaliegade 44 og Esplanaden 50, men dette vigtige punkt er slet ikke behandlet i forvaltningens besvarelse (bilag 6)
- Uddrag fra høringssvar vedrørende forbindelsesbygninger og afblændning af havnekig:
  - Dybest set er de et temmelig flabet forsøg på at tilgodese kravet om havnekig fra Amaliegade, lidt som at tilbyde panoramaudsigt inde fra en kampvogn...
  - ...Københavns Kommune burde i 2023 også være blevet klogere og undgå at fortsætte med "Kalvebod Brygge Syndromet", hvor havnen for at glæde ivrige bygherrer blændes af fra byen med tvivlsom arkitektur.

**Disse væsentlige indsigelser forbigås helt og aldeles i forvaltningens besvarelse. Hvis lokal-plansforslaget skal godkendes bør forbindelsesbygningerne udelades og den eksisterende passage bevares. Forbindelsesbygningerne er derudover spildplads, der belaster arkitekturen.**

# Havnekig

## Opstalter



Opstalt mod Amaliegade. Illustration, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.



Opstalt mod Amaliegade. uden "falsk transparens" mellem pilene (forbindelsesbygningerne - Byggefelt G og Byggefelt 3C)



Opstalt ud mod Inderhavnen. Illustration, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.

Der er "arkitektfiflerier" i lokalplansforslagets opstalt mod Amaliegade (øverst).

Nedenunder er vist en korrigeret version, hvor den massive betonvæg på 6 x 16 meter (Byggefelt G) er matchet til facaden, og glas i forbindelsesbygningerne er som i den nederste oprindelige opstalt. Den øverste etage har fået samme farve som den næstøverste etage.

Nederst er den oprindelige opstalt fra inderhavnen, hvorfra transparensen er taget til den korrigerede opstalt.

Bemærk hvor massivt bygningskomplekset i virkelig-heden er, samt den næsten totale afblænding af havnen fra Amaliegade,

# Opstalter

Uden tagetager & forbindelsesbygninger



For eksemplets skyld vises opstalter uden tagetager og forbindelsesbygninger,

Bygningskomplekset er tydeligt bedre tilpasset omgivelserne og mere elegant i sine dimensioner.

En tværgående kontorlænge på Esplanaden 50 leverer det nødvendige areal i stedet for Amaliegade 44,

Note: Det er **ikke** arkitekturskitser, men blot skitse ift. byggeriets dimensioner





# Afblænding af Amaliegade

## Forbindelsesbygninger



Forbindelsesbygningen mangler en etage i visualiseringen (løber fra gesims til gesims mellem nu-værende og planlagte byggeri)

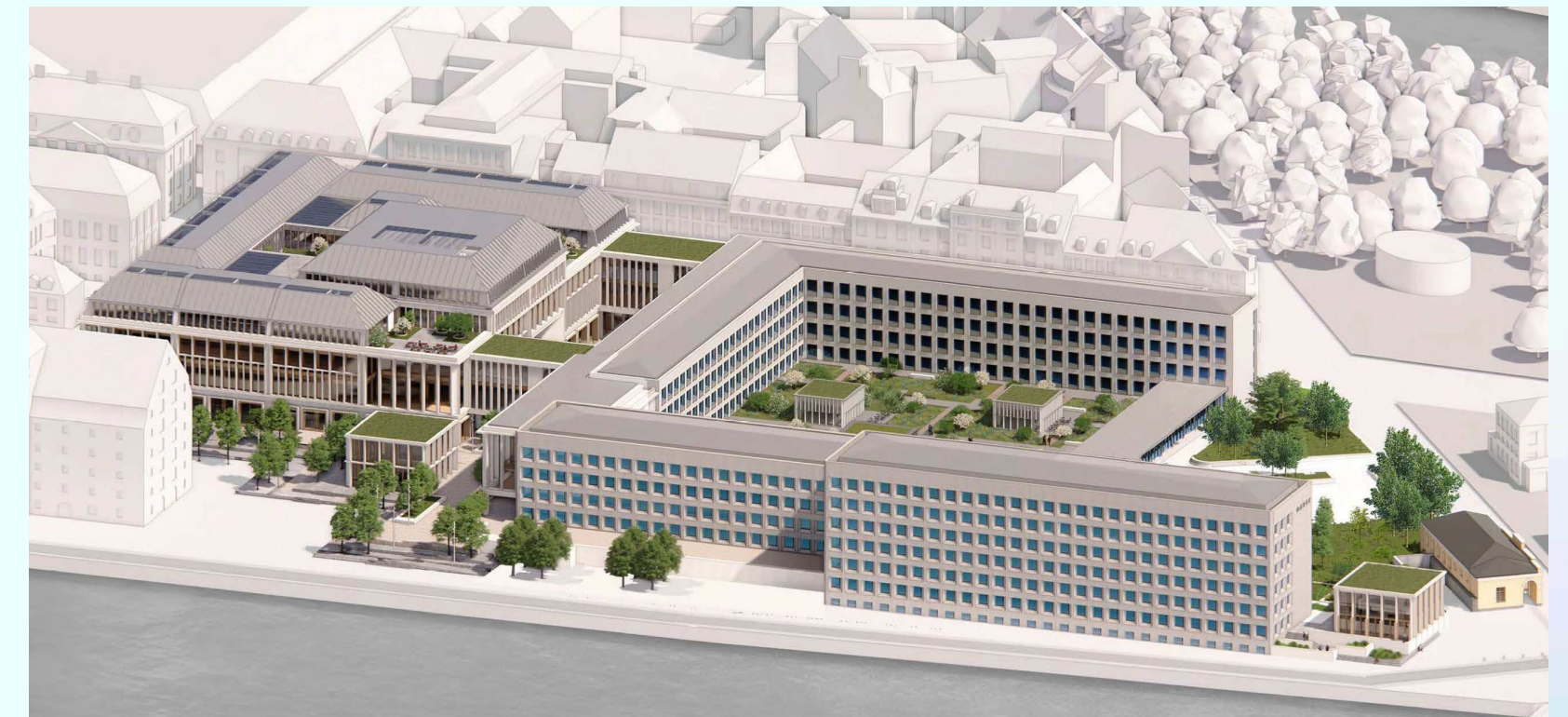
Bemærk også at visualiseringen viser den 16 x 6 meter beton-facade, der nærmest er transparent i opstalten mod Amalie-gade.

Forbindelsesbygningen blænder af, hvor der idag er havnekig fra Amaliegade.

# Forslag: Kontorlænge

## Etablering af tværgående længe på Esplanaden 50

- En tværgående længe kunne “aflaste” Amaliegade 44
- Der kan let bebygges 7.200 kvm
  - Længde 100 meter, bredde 18 meter i 4 etager
- Det vil muliggøre
  - At fjerne tag-etagerne fra Amaliegade 44
  - Reducere bebyggelsesprocent på matrikel 361
  - Etablering af stort grønt tagareal



# Forslag: Kontorlænge fortsat

## Forvaltningens besvarelse

- Forvaltningen svarer "Ift. til en anden disponering med tilbygninger på Esplanaden 50 i stedet for Amaliegade 44 oplyser bygherre, at det ikke anses muligt at opnå det tilstrækkelige antal nye arbejdspladser på Esplanaden 50"
- I høringssvar 15 beskrives forslaget (i uddrag) således:
  - "Hvis der f.eks. var ca. lige stor bebyggelsesprocent på begge matrikler, ville en bebyggelsesprocent på 183% afstedkomme et bebygget areal på 15.672 kvm (knap 1/3 større end den tidligere bygning) på Amaliegade 44."
  - "De manglende knap 6.000 kvm skal altså bygges på matrikel 400, og her foreligger en helt oplagt mulighed: Indgangs- og forbindelseskorridor på Esplanaden 50 kunne erstattes med en ny længe i fuld højde (4 etager) mellem "Ole Hagen" og "Henning Larsen" længerne."

**Svaret er åbenlyst forkert, idet der mulighed for at tilbygge 7.200 kvm i en tværgående længe. Enten er forslaget viderebragt forkert af forvaltningen eller også vil bygherre ikke vedkende sig denne mulighed.**

# Facader

Facadadeindeling har tidligere været et krav til bygherre

- Forvaltningen stillede krav om tydelig facadeindeling til bygherrens nuværende “Henning Larsen” byggeri med stort samme længde som Amaliegade 44.



**Forvaltningen mener åbenbart ikke i 2023, at monotone facadeforløb skal have tydelig inddeling, men blot et mønster i et gitterforløb.**

**Bemærk iøvrigt den gavnlige virkning af havne-kigget samt og den lave bygningshøjde!**

# Toldbodpavillon

## Sigtelinje mod Mastekranen

- Udover at spærre for sigtelinjen til Mastekranen, vil Toldbodpavillonen i to etager også tage areal fra pladsen og dominere de to kongelige modtagelsespavilloner på Nordre Toldbod.
- På en borger virker forvaltningens svar som noget *gobbledygook* man måske kunne forvente fra den “sælgende arkitekt”:
  - “Ift. at sigtelinjen fra Esplanaden mod Mastekranen forsvinder, og at området ved Nordre Tolbod er kendetegnet ved endnu større begrænsninger på bygningshøjder og bygningstæthed, vurderer forvaltningen, at der med pavillonen skabes en bedre artikuleret rumlig sammenhæng på stedet og en opblødende overgang til Mærsk-domicilet.”

**Besvarelsen er tæt på at være en komisk bortforklaring 😊, hvis ikke det lige var fordi det indgyder en fornemmelse af, at sagsbehandlingen ikke er helt objektiv.**