

9. Forslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 306 "Hjørringgade" (2009-23257)

Borgerrepræsentationen skal godkende, forslag til tillæg nr.1 til lokalplan nr. 306 "Hjørringgade" med henblik på offentliggørelse. Forslaget muliggør opførelse af et højhus i 16 etager i Hjørringgade 35 indrettet med hotelfunktioner.

INDSTILLING OG BeslutninG

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

1. at tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 306 "Hjørringgade" vedtages med henblik på offentliggørelse, *bilag 1*
2. at lokalplantillægget offentliggøres i 2 måneder,
3. at dialogstrategien omfatter annoncering i områdets lokalpresse samt afholdelse af et borgermøde i offentlighedsperioden, der holdes som et orienteringsmøde.

Problemstilling

Teknik- og Miljøudvalget godkendte indstilling om startredegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 306 "Hjørringgade" den 10. december 2008.

Arkitektfirmaet Lundgaard og Tranberg har på vegne af ejer af ejendommen Hjørringgade 35, Finn Harald Simonsen, fremsendt forslag til opførelse af en bygning med et højhus. Huset skal supplere hotel- og konferencefaciliteterne i nabobebyggelsen Charlottet haven med hotellejligheder. Projektet er placeret stationsnært og består af en base i 5 etager mod gaden og et 16 etager højt, slankt tårn inde på grunden.

Projektet forudsætter en ændring af kommuneplanens rammer m.h.t. bebyggelses-procent, bygningshøjde og friarealkrav. De ændrede rammer er indarbejdet i forslag til Kommuneplan 2009.

Løsning

Forslaget til lokalplantillægget muliggør det aktuelle projekt ved at fastsætte bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning. Formålet med lokalplanen er at opnå et byggeri, der skaber en god helhedsvirkning sammen med de omkringliggende bebyggelser.

Tillægget omfatter tillige AP-pensions ejendom i Østbanegade, der fastlægges med den eksisterende bebyggelse som byggefelt, da byggemulighederne er udnyttet.

Den nye bygning placeres mellem det gamle Østerbro og Nordhavnen, hvor der i grænsezonen mod Nordhavn Station sker et brud mellem Østerbros homogene 5-6 etagers karrébebyggelse og en mere uensartet bebyggelsesstruktur, hvor boliger blandes med erhverv.

Højhuset forholder sig til denne kontekst og introducerer samtidig en større skala ved naboskabet til Nordhavn, der planlægges udviklet med en tæt bystruktur.

Det aktuelle projekt fremstår som et fint eksempel på, hvordan et højhus kan udformes slankt og med en fin materialeholdning og en arkitektur, der både passer ind nærmiljøet og vil være et karakteristisk pejlemærke på afstand.

Bygningsdelen i fem etager mod gaden er tilpasset gadebebyggelsens proportioner. Stueetagen mod gaden udformes åbent, så der opnås visuel kontakt mellem ude og inde.

Projektforslaget er på 3.075 m² bruttoetageareal og der fastlægges 1 parkeringsplads pr. 200 m², som udløser 15 parkeringspladser. Forvaltningen vurderer, at med den stationsnære placering ved Nordhavn station vil den nye bygning kun betyde en mindre trafikale merbelastning med op til 100 bilture på et hverdagsdøgn. Det skal i øvrigt bemærkes, at højhuset udgør en milepæl i udviklingen af et energioptimalt byggeri, der som et minimum opfylder lavenergiramens klasse 1.

Forvaltningen vurderer at lokalplantillægget vil få nogen offentlig opmærksomhed på grund af husets højde og placering, men også på grund af dets fine arkitektur.

Lokalt kan der forventes modstand fra karréens beboere og brugere især fra naboerne i boligejendommene på grund af frygt for skygge- og indbliksgener. Skyggediagrammer viser dog, at højhuset kun vil medføre meget få gener i en begrænset periode henover morgentimerne.

Tilgængelighed for alle anses for sikret i lokalplanens § 5. stk. 6 for udendørsarealer og i Bygningsreglement 2008 for indendørsarealer som det fremgår af *bilag 2*.

Vurderinger i relation til Teknik- og Miljøforvaltningens positivliste og lov om miljøvurderinger af planer og programmer viser, at forslaget ikke har væsentlige miljømæssige påvirkninger i området som det fremgår af *bilag 3*.

Lokaludvalg

Østerbro Lokaludvalg har i forbindelse med den interne høring ved udarbejdelse af forslaget til tillæg, udtalt at forslaget går imod lokaludvalgets tidligere udtalelse om placering af højhuse på Østerbro.

Endvidere anbefaler lokaludvalget, at der laves en miljøvurdering efter lov om planer og programmer, der bl.a. vurderer den trafikale merbelastning. Høringssvaret er vedlagt som *bilag 4*.

Som ovenfor nævnt vurderer forvaltningen at den trafikale merbelastning er minimal på baggrund af bygningens stationsnære placering, funktion og omfang.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser forbundet med lokalplantillægget.

Videre proces

Efter Borgerrepræsentationens vedtagelse af forslaget offentliggøres det i 2 måneder (juli måned undtaget). Efter den offentlige høring forelægger forvaltningen en indstilling om endelig vedtagelse af tillægget. Endelig vedtagelse af tillægget forventes at ske til efteråret 2009 og er betinget af at endelig vedtagelse af Kommuneplan 2009 og de heri ændrede rammer for området.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Forslag til lokalplantillæg](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 3 - Miljøvurdering](#)

[Bilag 4 - Høringssvar fra Østerbro Lokaludvalg](#)

