



Notat til Teknik- og Miljøudvalget

29-06-2009

Orientering om dispensation fra lokalplan nr. 347 "Pakhusvej" i forbindelse med bebyggelse i byggefelt A og C

Sagsnr.
2009-57364

Dokumentnr.
2009-325366

Sagsbehandler
Jørgen Abrahamsen

I lokalplanen fastlægges et særligt byggefelt inden for byggefelt C, hvor Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at der opføres et indtil 40 m højt højhus. Bestemmelsen er formuleret som en såkaldt kompetencenorm, hvorefter tilladelsen gives som en dispensation. Forvaltningen ønsker med dette notat at orientere udvalget om, at man agter at foretage naboorientering om dispensationen og en række andre dispensationsforhold i forbindelse med nybyggeri i byggefelt A og C.

Projekterne

Arkitektfirmaet Vilhelm Lauritzen Arkitekter har for byherren TK-Development Danmark A/S søgt om tilladelse til nybyggeri i byggefelt A og C inden for lokalplan 347 "Pakhusvej", der er de sidste to ledige byggefelter på Amerika Plads. Som *bilag 1* vedlægges lokalplantegning nr. 27.457 vedrørende byggefelter.

I begge byggefelter udformes bebyggelsen som kompakte karreer, der omslutter et glasoverdækket gårdrum i stueetagen. Bebyggelsen er højst ud mod de omgivende veje (5-7 etager) og lavest (4 etager) ud mod den centrale plads. De to bebyggelser har et samlet etageareal på ca. 24.785 m², heraf ca. 21.435 m² til erhverv, herunder udadvendte serviceerhverv i stueetagen, samt ca. 3.350 m² til boliger, som er samlet i et 13 etager og 42 m højt højhus i byggefelt C.

I byggefelt A vil bebyggelsen fremstå med facader i galvaniseret plade, og i byggefelt C i mørkerøde tegl, idet højhuset dog delvis fremtræder med galvaniseret plade for at understrege slægtskabet mellem de to bebyggelser. Projekternes udformning fremgår af *bilag 2-4*.

Dispensation fra lokalplanen

Som nævnt indledningsvis forudsætter opførelse af et indtil 40 m højt højhus inden for et særligt højhusbyggefelt i byggefelt C Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse i form af en dispensation. Endvidere forudsætter højhuset dispensation til fravigelse af faconen på højhusbyggefeltet og til overskridelse af den maksimale bygningshøjde med 2 m.

Herudover forudsætter de to projekter dispensation fra en række bestemmelser i lokalplanen. Det drejer sig om: - at boligandelen i hele området bliver 38 pct. mod lokalplanens minimum på 40 pct., - at boligerne i de to projekter koncentrerer sig i højhuset i byggefelt C og der-

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 5. sal
2300 København S
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1335

Telefax
3366 7020

E-mail
jorabr@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

med afviger fra bestemmelserne om anvendelsen af de forskellige dele af bebyggelsen, - at bebyggelsen i byggefelt A og C placeres ca. 2 m ud over byggefelternes grænse mod Kalkbrænderihavnsgade, - at der sker afvigelser fra de fastlagte gesims- og bygningshøjder i de to byggefelter, - at det maksimale etageareal i hele området overskrides med ca. 1.420 m², idet bemærkes at det fastlagte maksimum for nybyggeri overholdes, - at det maksimale etageareal i byggefelt C overskrides med ca. 1.465 m², idet bemærkes, at der i byggefelt A opføres ca. 1.180 m² mindre end det fastlagte maksimum, - at der sker overskridelser af maksimale bygningsfremspring i forbindelse med udkragede altaner, - at bestemmelsen om en mørk farveholdning på bebyggelsen fraviges i forbindelse med anvendelse af galvaniseret plade som facadebeklædning, - at bestemmelsen om adgang til begge facader i opgang med boliger fraviges i forbindelse med bolighøhuset.

Anbefaling af dispensation

Forvaltningen vurderer, at de to projekter indeholder overbevisende kvaliteter, der vil medvirke til at færdiggøre Amerika Plads-området i overensstemmelse med intentionerne om at skabe et levende, funktionsblandet bymiljø med stor variation i det arkitektoniske udtryk.

Høhuset i byggefelt C er velproportioneret med et forfinet arkitektonisk udtryk. Huset fremstår slankt og tårnagtigt og indgår i et velafstemt kompositorisk samspil med Kobbertårnet. Afvigelsen fra facaden på det særlige højhusbyggefelt anses for uvæsentlig, og overskridelsen af den maksimale bygningshøjde med ca. 2 m er så begrænset, at det vurderes at være uden betydning såvel arkitektonisk som med hensyn til skyggedannelser. Det bemærkes, at der ved opførelsen af Kobbertårnet i sin tid også blev givet dispensation til overskridelse af den maksimale bygningshøjde med 2 m.

Efter nærværende orientering vil forvaltningen foretage naboorientering med anbefaling af de fornødne dispensationer fra lokalplanen. Hvis der ved naboorienteringen fremkommer mange eller vægtige indsigelser, vil forvaltningen forelægge en indstilling for udvalget om dispensationen. Fremkommer der ikke mange eller vægtige indsigelser vil forvaltningen meddele dispensationen på grundlag af den gældende bemyndigelse for meddelelse af dispensationer.

BILAG

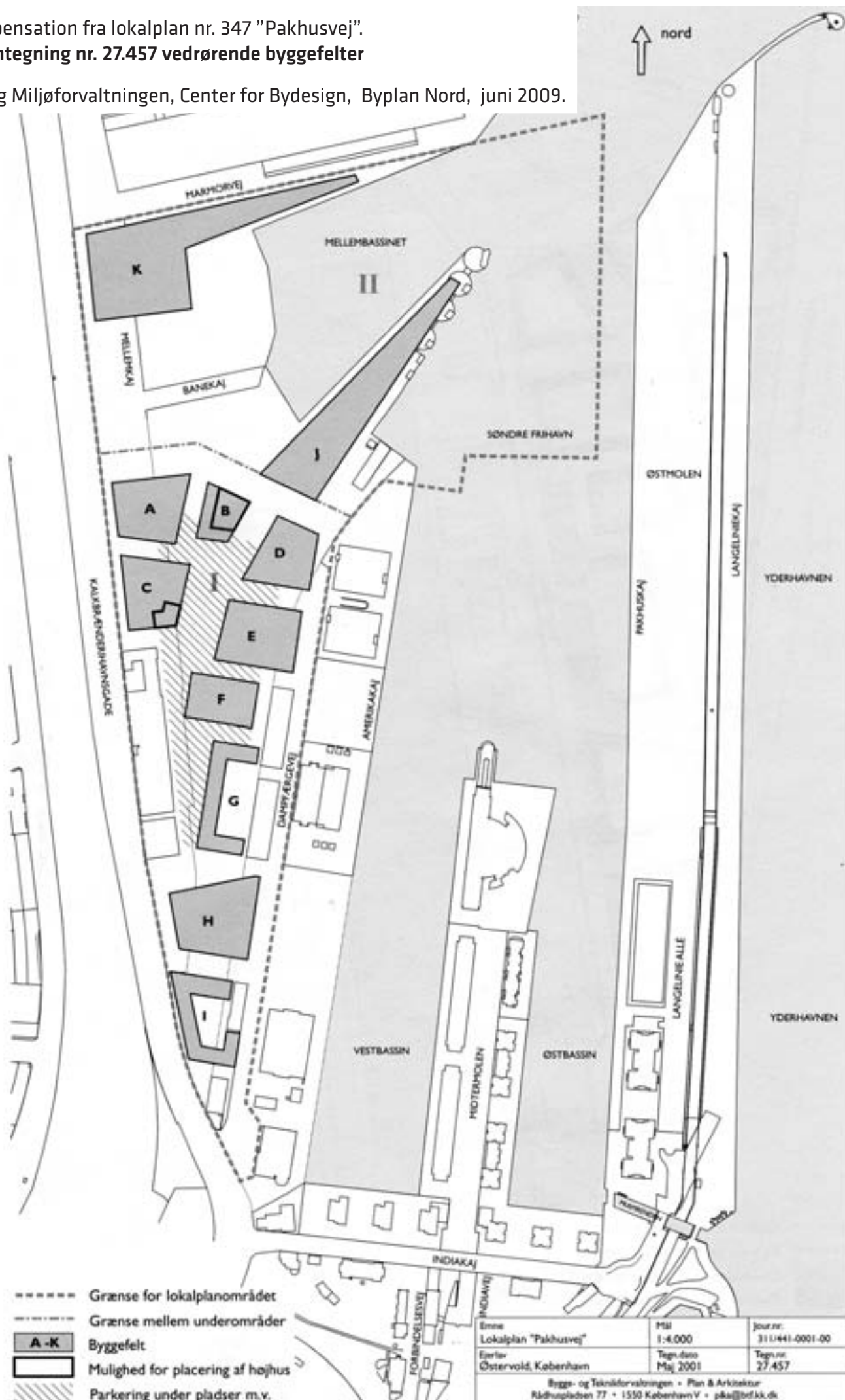
1. Lokalplantegning nr. 27.457 vedrørende byggefelter
2. Situationsplan af bebyggelsen
3. Perspektiv af bebyggelsen set fra Amerika Plads
4. Perspektiv af bebyggelsen set fra Kalkbrænderihavnsgade

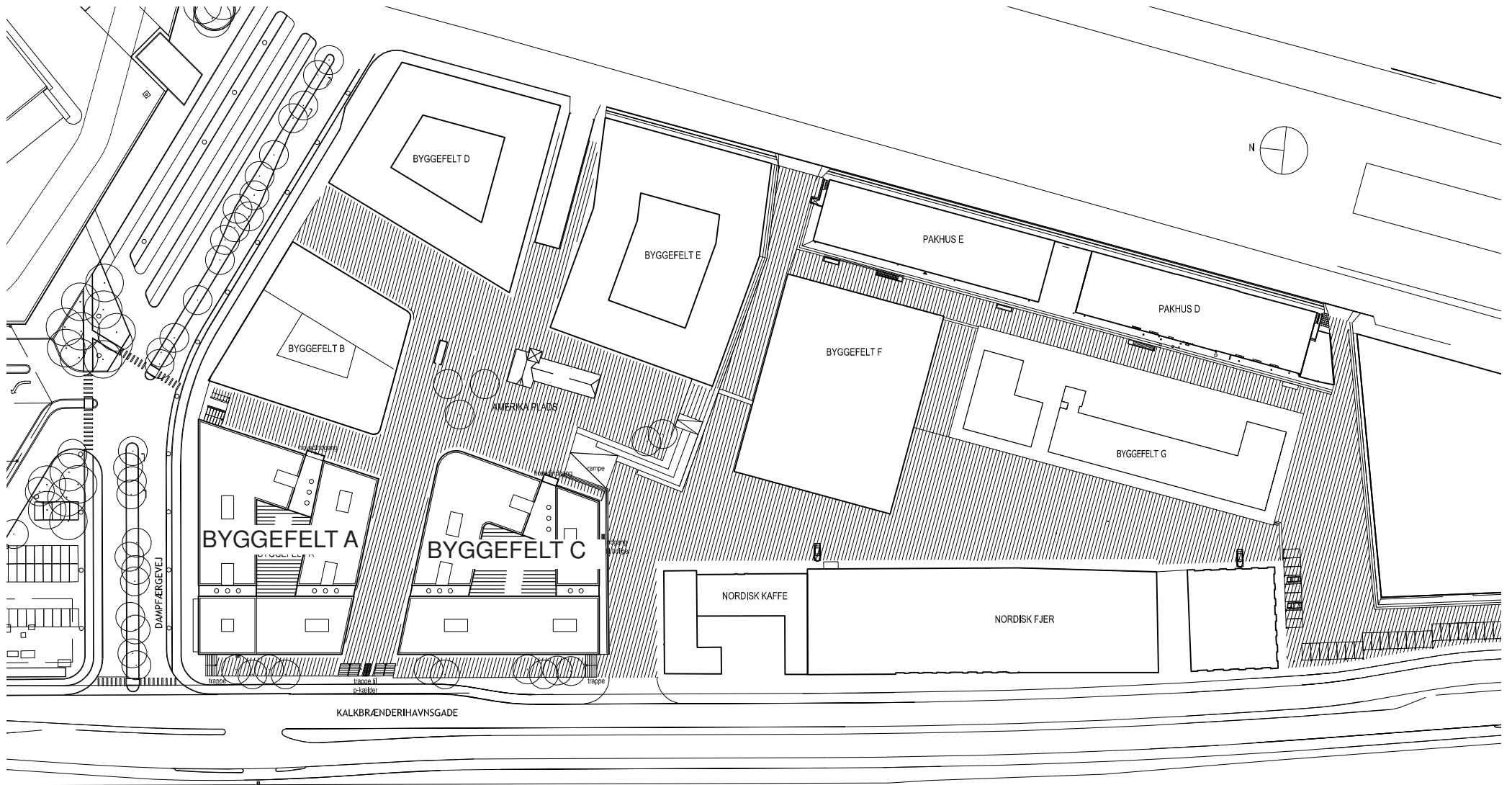
Bilag 1

Vedr. dispensation fra lokalplan nr. 347 "Pakhusvej".

Lokalplantegning nr. 27.457 vedrørende byggefelter

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign, Byplan Nord, juni 2009.





Bilag 2

Vedr. dispensation fra lokalplan nr. 347 "Pakhusvej".

Situationsplan af bebyggelsen.

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign, Byplan Nord, juni 2009.



Bilag 3

Vedr. dispensation fra lokalplan nr. 347 "Pakhusvej".

Perspektiv af bebyggelsen set fra Amerika Plads.

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign, Byplan Nord, juni 2009.



Bilag 4

Vedr. dispensation fra lokalplan nr. 347 "Pakhusvej".

Perspektiv af bebyggelsen set fra Kalkbrænderihavnsvej.

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign, Byplan Nord, juni 2009.