

Input til Frederiksberg Kommune

Begrundet dispensationsansøgning vedrørende en ny erhvervsbebyggelse til kontor, Matrikel nr. 8e og del af 7at, Frederiksberg Kommune, Lokalplan 178 – for en erhvervsbebyggelse til kontor og serviceerhverv i Flintholm.

Indledning

Lokalplanområdet udgør en mindre del af byudviklingsområdet Flintholm, som ligger i den vestlige del af Frederiksberg Kommune på grænsen til Københavns Kommune.

Lokalplanområdet er i dag ubebygget og anvendes midlertidigt til parkering på terræn. NCC ønsker at opføre en nutidig erhvervsbebyggelse til kontor, som vil færdiggøre Jesper Kleins Plads på tværs af Dirch Passers Allé og medvirke til at færdiggøre Dirch Passers Allé. Bebyggelsen opføres i 6 etager plus to kælderetager til parkering med en maksimal bygningshøjde i kote 36,6 meter, iht. retningslinjerne i Lokalplan 178.

Årsag til dispensationsansøgningen

Årsagen til dispensationsansøgningen er, at retningslinjerne for bebyggelsen i Lokalplan 178 er fastlagt med henblik på udførelse jf. BR 2010. Byggeriet planlægges opført efter BR 2015, hvor energirammen skal opfylde den frivillige bygningsklasse 2020. Dette medfører en række tiltag, der har indflydelse på disponeringen af bygningen.

Energikrav 2020 bevirker, at de tekniske anlæg øges og optager en større del af den samlede bebyggelse. Tiltagene i energikrav 2020 har indflydelse på en række emner i bebyggelsen, hvilket oplystes herunder.

Bæredygtigt byggeri

Ved at opføre erhvervsbebyggelsen med en energiramme, der opfylder den frivillige bygningsklasse 2020 sikres en fremtidssikret bygning med et væsentlig lavere energiforbrug og et rigtig godt indeklima.

For en ny erhvervsbebyggelse med en energiramme, der opfylder den frivillige bygningsklasse 2020 er der øgede krav til energiforbruget i energirammen og øgede krav til tæthed. Det skærpede tæthedskrav stiller ekstra krav til luftskiftet – og til skaktdimensioner. Lavenergiklasse 2020 har en optimal isoleret klimaskærm (tag, ydervægge, terrændæk, fundament, vinduer og døre), hvilket har stor indflydelse på bygningens geometri. Ydervæggens dybde øges, hvilket giver et mindre anvendeligt netto areal til at disponere bygningens funktioner på. Byggeriet planlægges, så DGNB Guld certificering kan opnås.

Følgende afsnit i Lokalplan 178 berøres af dispensationsansøgningen:

Afsnit 5.1 vedrørende bebyggelsesprocenten

Afsnit 5.3 vedrørende antal etager

Afsnit 5.4 vedrørende bygningshøjde

Afsnit 6.19 vedrørende at ventilationsanlæg skal skjules bag facaden.

Dispensation fra afsnit 5.1 vedrørende bebyggelsesprocenten

Der søges om dispensation fra den i lokalplanen fastsatte bebyggelsesprocent på 155. Der søges om tilladelse til at hæve bebyggelsesprocenten til 165 – som svarer til bebyggelsesprocenten på nabobebyggelsen i område 3.C.3 Flintholm Syd, jf. Kommuneplanen. Den øgede bebyggelse placeres indenfor det bygningsvolumen, som er beskrevet i lokalplanen.

Der søges om tilladelse til at øge bebyggelsesprocenten ved at ændre anvendelse af den øverste etage på bygningsfløjen mod vest, som i lokalplanmaterialet er beskrevet som en åben tagetage, der anvendes til teknik, hvor bygningsfacaden udføres i samme højde som bygningsfløjen mod metroen. NCC ønsker at konvertere teknik arealet på den åbne tagetage til kontor areal, for derved at øge kontorarealet, så dette kan imødekomme lejernes arealbehov.

Der søges således om tilladelse til at opføre en bebyggelse med et bruttoareal på 8.256 m².

Afsnit 5.3 vedrørende antal etager

I punkt 5.3 i Lokalplanen fremgår det, at bebyggelse i byggefelt A må opføres i højst 6 etager. Dette overholdes fortsat, og der søges ikke om dispensation fra dette punkt.

Der søges om tilladelse til at etablere åbne tekniske anlæg på tag, udover de 6 etager.

Teknik ønskes placeret på tag som åbne tekniske anlæg med begrønnet hegn omkring. Hegnen opføres i samme højde som teknikhusene på den tilstødende nabobebyggelse på Flintholm Company House. Der søges om tilladelse til at placere 2 stk. åbne tekniske anlæg med begrønnet hegn omkring, 1 anlæg pr. bygningsfløj. Hvert af de indhegnede arealer på tag fylder ca. 12x30 m. Hegnet tilbagetrækkes min. 2-3 m fra den øvrige facade, jf. reviderede illustrationer i bilaget. Hegnet består af metal mesh eller lignende, som over tid begrønnes med klatre/slyngplanter.

De åbne tekniske anlæg medregnes ikke til bruttoetagearealet.

Afsnit 5.4 vedrørende bygningshøjde

I punkt 5.4 fremgår det, at bebyggelsens højde ikke må overstige kote 36,6. Dette overholdes fortsat, jf. reviderede illustrationer i bilaget.

De 2 stk. åbne tekniske anlæg med begrønnet hegn omkring overstiger den fastlagte kote. Der søges om tilladelse til at etablere de åbne tekniske anlæg med begrønnet hegn omkring med en topkote på hegnet, der ikke overstiger kote 39,6, jf. snit i bilag.

Dispensation fra afsnit 6.19 vedrørende at ventilationsanlæg skal skjules bag facaden

Der søges om dispensation fra afsnit 6.19 i lokalplanen, hvor det fremgår, at tekniske installationer herunder ventilationsanlæg, elevatorårne, sende- og modtagerantennener mv. ikke må være synlige fra terræn og skal skjules bag facaden.

Der søges om tilladelse til at etablere 2 stk. åbne tekniske anlæg med begrønnet hegn omkring, der trækkes min. 2-3 m tilbage fra bebyggelsens facader og dermed gøres så lidt synlige fra terræn som muligt.

Opsummering

NCC søger om tilladelse til at hæve bebyggelsesprocenten til maksimalt 165%, som svarer til bebyggelsesprocenten på nabobebyggelsen i område 3.C.3 Flintholm Syd, jf. Kommuneplanen. Samt om tilladelse til at placere tilbagetrukne åbne tekniske anlæg med begrønnet hegn omkring, hvor hegnets topkote matcher teknikhusenes højde på nabobebyggelsen Flintholm Company House. Det sikres, at beplantning over tid kan begrønne hegnet omkring de tekniske anlæg.

Vi har sikret at,

- at bebyggelsen udvikles som en nutidig erhvervsbebyggelse med en grøn profil.
- at energikrav 2020 opnås.
- at byggeriet planlægges så DGNB Guld certificering kan opnås.
- at bebyggelsens højdegrænse overholdes, bortset fra de åbne tekniske anlæg med begrønnet hegn.
- at slagskygger fra bebyggelsen med de indhegnede åbne tekniske anlæg på tag ikke ændres nævneværdigt, jf. nye skyggediagrammer i bilaget.
- at de åbne tekniske anlæg med begrønnet hegn omkring placeres tilbagetrukket på tag, så de bliver mindst synlige fra terræn.
- at de åbne tekniske anlæg opføres med et hegn med linddækkede sider i metal mesh eller lignende, som over tid begrønnes med klatre/slyngplanter.
- at der anlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til erhvervsformål (i alt 83 stk. p-pladser til denne bebyggelse, heraf 4 stk. p-pladser på terræn og 79 stk. p-pladser i øverste kælderniveau, samt yderligere 79 stk. p-pladser til bebyggelsen mod vest – matr. 7at Frederiksberg, i nederste kælderniveau).

- at der anlægges 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m2 etageareal til erhvervsformål.
- at der etableres opholdsarealer svarende til 10% af bruttoetagearealet.

På vegne af NCC,
med venlig hilsen

Anne Møller Sørensen
Arkitekt MAA, Partner

+45 3269 9077
ams@vla.dk

Vilhelm Lauritzen Arkitekter
Pakhus 48, Sundkaj 9, 1.tv
2150 Nordhavn