

København K, den 07. august 2023

Forslag til lokalplan Amaliegade Nord og kommuneplantillæg, Indre By

Som ejer af et stort antal ejendomme i Frederiksstaden, skal Jeudan A/S hermed fremkomme med følgende bemærkninger til Kommunens høring om forslag til lokalplan Amaliegade Nord og kommuneplantillæg med miljørapport og udbygningsaftale.

Byggeriets størrelse/dimensionering

Frederiksstaden er et særligt kvarter i København, der lige siden sin opførelse har fulgt en nøje udvalgt arkitektonisk stilart. Områdets helt særlige og ensartede fremtoning, har kun været mulig, da nye byggerier gennem tiden har skulle følge bestemmelser vedrørende udformningen af facader og bygningshøjder i bydelen.

Det er Jeudans opfattelse at lokalplansforslagets byggeri, ikke stemmer overens med områdets egenart og tilmed skader helhedsudtrykket. Dermed er det ikke sagt at området ikke kan rumme nye bygninger eller at nye bygninger skal opføres som i 1700-tallet - tværtimod mener Jeudan at nye bygninger gerne må se nye ud og være en nyfortolkning af de eksisterende bygninger. Selvom der er plads til nyfortolkning af områdets arkitektoniske elementer, er det vigtigt at have forstået de originale bygningers stil, og det er især her projektet indeholder mangler. Det er således alt fra projektets proportioner til overflader og udtryk, der ikke stemmer overens med områdets nuværende karakteristika. Sammenholdt med at bygningens størrelse udgør 26.000 m², i et område der er i spil til at blive udpeget som verdensarv, skal argumentationen være i orden - ellers risikerer områdets egenart at forsvinde.

Lokalplansforslagets byggeri er i sig selv stort og med en højde der bryder områdets samlede udtryk. I lokalplanen er det nævnt at der skal tages ”Hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen”. Områdets eksisterende struktur udgøres dog ikke af 75-100 meter lange ubrudte facader, som der er lagt op til i lokalplansforslaget. Det er selvom hele Frederiksstaden er bygget op i en karréstruktur, men til forskel fra lokalplansforslaget består strukturen af flere bygninger der er bygget sammen. Hertil består de fleste hjørner af palæer, der markerer sig ved at være lidt højere end nabobygningerne. Ejendommene i Frederiksstadens facader er 3-13 fag lange, men udgør aldrig længden der ligges op til i forslaget.

Generelt har bygherre forsøgt at tilpasse byggeriet til Frederiksstaden, men følger ikke grundreglerne der gør området til noget specielt.

- Bygningen er ikke fuldmuret - men er i stedet et træbyggeri.
- Bygningen har et åbent hjørne i form af en loggia.
- Bygningen har ikke et teglhængt tag.
- Vinduer og taggesims flugter ikke med resten af områdets bygninger. Byggeriets taggesims er 4,5 meter højere end nabobygningen Amaliegade 42. Hertil indeholder ejendommen en glasfacade, modsat nabobygningernes vinduer.



Grundens placering er hertil på grænsen til området Nordre Tolbod - et område der er kendetegnet ved endnu større begrænsninger på bygningshøjder og en beskedne bygningstæthed. Det ses også ved grundens oprindelige bygning, toldgodsbygningen, der blev opført i 1910 og tegnet af Martin Borch. Nedenfor er vist et billede af bygningen.



Dermed bliver projektets koncept uklart, som også er anført i bilag 10, hvilket kan påvirke områdets særpræg negativt, som angivet i bilag 11. Vi mener således ikke, at et stort nybyggeri hører hjemme på det følsomme sted og at en tilladelse vil ændre områdets hidtidige arkitektoniske fremtoning.

Vi mener helt konkret at byggeriet bryder med bestemmelsernes § 1, jf. nedenstående udklip:

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med offentligt tilgængelige stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for offentlig adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer og byrum indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand og havvandsstigninger, herunder stormflod,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

Ligeledes bryder bestemmelsernes § 6 med områdets karakteristika, da bebyggelsesprocenten på 183, der er angivet i stk. 1 og bebyggelsens højde i stk. 3, begge er for høje i forhold til området.

I bestemmelsernes § 7 står tillige anført en række regler for facader, vinduer og tage, der ikke er forenelige med stedets egenart, jf. ovenstående argumentation.

-0-

Med venlig hilsen

Jeudan A/S

Michael Dinesen, Underdirektør