



28. november 2018

Sagsnr.
2018-0277007

Dokumentnr.
2018-0277007-1

Naboorientering - ændret udformning af byrum og facader mv. i forbindelse med ansøgning om opførelse af Kaktus Tårnene, Carsten Niebuhrs Gade 39, Dybbølsbro og Kalvebod Brygge

BIG – Bjarke Ingels Group har på vegne af Kaktus 1 PropCo Aps søgt om tilladelse til at opføre en bebyggelse med ungdomsboliger, kulturarealer og butikker med et etageareal på ca. 21.600 m² på ovenstående ejendom. Bygherren ønsker at opføre en bebyggelse med to tårne med en højde på henholdsvis ca. 62 og 77 m med en underliggende base med kulturarealer mv. Kaktus Tårnene er en del af et samlet bygningsanlæg med IKEA og hotel Cabinn mellem Arni Magnussons Gade og Bygningsstyrelsens nye byggeri.

Der søges om forskellige dispensationer fra den for området gældende lokalplan nr. 551 ”Kalvebod Brygge Vest II”.

Anvendelsesmæssigt vedrører ansøgningen et ønske om, at udføre en mindre del af ungdomsboligerne med et lidt større etageareal end fastlagt i lokalplanen. Desuden ønskes der dispensation til at udføre strækninger af stien på det grønne strøg i mindre bredde end fastlagt i lokalplanen, og der foreslås en ændret disponering af bebyggelsesplan samt byrum og kantzoner ved Dybbølsbro og Kalvebod Brygge.

I lokalplanen er der krav om, at facaden i basen under tårnene skal udformes i glas og fremstå overvejende åben og aktiv med muligheder inden for transparens. Af hensyn til overholdelse af energikrav ønskes dele af facaden udført med isolerede partier bag glasset.

Byggeriet af IKEA er udskudt. Da krav til friarealer for Kaktus Tårnene ikke kan opfyldes på egen grund, men forudsættes at indgå i det grønne strøg på IKEA's grund, ønskes der dispensation til midlertidigt at indrette de manglende friarealer på terræn på IKEA's grund.

Projektet er således ikke i overensstemmelse med lokalplan nr. 551 ”Kalvebod Brygge II”.

Afvigelserne fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesplan, byrum og kantzoner er illustreret i bilag 1.

Det fremgår af planlovens § 20, at kommunen, inden den dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal orientere berørte ejere, lejere og

**Center for
Byplanlægning**

Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
3366 3366

E-mail
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

brugere mv. således, at de får mulighed for at fremsende eventuelle bemærkninger til afvigelserne fra lokalplanen.

Sidst i brevet kan du se, hvordan du indsender dine eventuelle bemærkninger.

Afvielser fra lokalplanen

Projektet forudsætter dispensation følgende bestemmelser i lokalplan nr. 551 "Kalvebod Brygge II":

I henhold til § 3, stk. 3, skal kollegie- og ungdomsboliger have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m². Der søges om dispensation til at indrette 33 af bebyggelsens 495 ungdomsboliger med et bruttoetageareal på 56 m² med den begrundelse, at de indrettes som handicapegnede.

I henhold til § 4, stk. 6, fastlægges der en hovedsti gennem landskabsstrøget i princippet som angivet på tegning nr. 4 og 5a med en bredde på mindst 3 m. Der søges om dispensation til at reducere stibredde på taghaven til 2 m på de lige stræk. I stiens sving bliver den 3-4 m bred. Ønsket om dispensation begrundes med, at det dermed undgås at etablere uforholdsmæssigt høje opbygninger under stien på den meget skrånede tagflade. Desuden giver den større bredde i svingene god passage og overhalingsmuligheder, og taghaven vil fremtræde grønere. Der vil højst være 50 m mellem hver overhalingslomme på stiforløbet.

I henhold til § 5, stk. 2, skal ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 og 4 viste principielle bebyggelsesplan, der angiver en sammenhængende facade med et kurvet forløb mellem de to tårne med en plads foran og butikker og adgange i facaden. Der søges om dispensation til i stedet at indrette en selvstændig rund bygningsdel med et offentligt tilgængeligt byrum omkring, hvorfra der er adgang til butikker og de to tårne samt til et stort rum med cykelparkering.

Foruden dispensation fra bebyggelsesplanen forudsætter den ændrede udformning dispensation fra bestemmelser om indretning af byrum og kantzoner, jf. nedenfor. Begrundelsen er et ønske om at skabe bedre adgangsforhold til butikker, tårne og cykelparkering samt bedre mulighed for optimal udnyttelse af byrummet til ophold og udendørs servering. Desuden etableres der fra byrummets indre en trappeforbindelse til det grønne strøg, der anlægges på den skrånede tagflade. Dette vil forbedre adgangen mellem de to byrum og sikre lysindfald til det indre af byrummet.

I henhold til § 6, stk. 2 og 3, skal facader mod Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrs Gade sydvest for Dybbølsbro samt Dybbølsbro

udformes i glas og fremstå åbne og aktive med mulighed for variationer inden for transparens. Der søges om dispensation til at udføre dele af facaden som lukkede og isolerede facadepartier og dermed uden transparens. Det har vist sig ikke at være muligt at overholde bygningsreglementets energikrav, når de bagved liggende rum skal bruges til funktioner, der kræver opvarmning. Størstedelen af basen under Kaktus Tårnene forudsættes nu anvendt til kulturelle formål mv. Den ønskede facade udføres i sin helhed i U-glas profiler med ca. 45 % af facadearealet i transparent glas.

I henhold til § 7, stk. 1, skal friarealet være af størrelsesordenen 20 % af erhvervsetagearealet og 30 % af etagearealet til ungdomsboliger. Friarealet beregnes for området under ét. Byggeriet udløser krav om 4.760 m² friareal. På taghaven hørende til byggeriet etableres der 1.920 m² friareal, mens det resterende friareal på 2.840 m² etableres på IKEA's taghave. Indtil denne etableres, indrettes der midlertidigt et friareal af samme størrelse på terræn på IKEA's grund. Dette forudsætter dispensation, da indretningen ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

I henhold til § 7, stk. 2, er der på tegning nr. 5a vist disponeringen af friarealer og kantzoner, og i de efterfølgende stk.'er er der fastsat mere detaljerede bestemmelser for de enkelte byrum og elementerne heri.

I henhold til § 7, stk. 4, skal pladsen på Dybbølsbro indrettes som principielt angivet på tegning nr. 5b. Den skal udformes med et samlet arkitektonisk greb og udføres med samme belægnings, inventar og beplantning på begge sider af vejanlægget. Cykelparkering skal integreres med beplantning og samles i enklaver inden for de på tegningen angivne zoner. Den ovenfor beskrevne ændrede udformning af bebyggelsen ud til byrummet forudsætter også dispensation fra disse bestemmelser, idet byrummet får en anden udformning og størstedelen af cykelparkeringen flyttes ind i bygningen for at give bedre plads til adgang og ophold.

I henhold til § 7, stk. 6, jf. stk. 2 og tegning nr. 5a, skal der etableres forsænkede haver bl.a. ved Kaktus Tårnene. Der søges om dispensation til at udelade disse for at give bedre plads til grønt og stiforløb på det grønne strøg samt mulighed for at etablere trappeforbindelsen mellem det grønne strøg og det underliggende byrum i niveau med Dybbølsbro.

I henhold til § 7, stk. 7, skal der etableres kantzoner opdelt i typer og indrettet som principielt angivet på tegning nr. 5d kantzonedigram a-n). Som følge af ovennævnte ændrede udformning af bebyggelse og byrum får også kantzone i) og o) en anden udformning end vist på tegningen. Her ønskes der yderligere dispensation til ændret indretning som følge af krav til affaldssortering, der etableres som en

underjordisk affaldsløsning med nedgravede containere nærmest fortovet og tilkørsel bag om. I dag ligger der fjernvarmeledninger med damp i arealet bag fortovet, og etablering af den beskrevne affaldsløsning afventer, at HOFOR nedlægger fjernvarmeledningerne forventeligt i 2021-2022. Indtil da skal der etableres en midlertidig løsning med containere i skur på terræn på arealet mod Kalvebod Brygge.

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Forvaltningen anbefaler, at der gives dispensation til den mindre andel boliger, der overskrider det maksimale bruttoetageareal for ungdomsboliger, da ønsket er begrundet i, at boligerne indrettes som handicap-egnede, hvilket indebærer øgede krav til størrelsen af toiletrum og adgangsarealer.

Med hensyn til stibredden kan hensynet til omfanget af grønne arealer og passagemuligheder i svingene accepteres som argument for en mindre bredde end fastlagt.

Desuden kan der anbefales de ansøgte dispensationer til ændring af bebyggelsesplan og indretning af byrum og kantzoner. Den ændrede indretning vil skabe bedre adgangsforhold og opholdsmuligheder. Særlig etablering af trappen mellem byrummet i niveau med Dybbølsbro og det grønne strøg er en kvalitet. Desuden øges størrelsen på det offentlige tilgængelige byrum samt længden af facader med udadvendte funktioner. Det har også betydning, at opfattelsen af byrummet på Dybbølsbro som et sammenhængende byrum på tværs af færdselsarealerne ikke vil blive det samme, fordi der er trafikalt begrundede krav til bredde af arealer til fodgængere og cyklister og værn mellem kørebane og cykelsti. Håndtering af affald er kompliceret, da der skal være kort afstand mellem boligopgange og affaldscontainere, og da arealet under Dybbølsbro skal bruges som tilkørselsareal til IKEA.

Det vil være et vilkår for dispensationen, at den midlertidige brug af del af matr.nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København, som friareal til nybyggeriet ophører, når der bygges på arealet, og at friarealet i stedet indrettes på det grønne strøg som fastlagt i lokalplanen.

Desuden stilles det som vilkår, at byrummet mod Kalvebod Brygge indrettes med en nedgravet affaldsløsning, når HOFOR's brug af fjernvarmeledningerne i arealet ophører.

Forvaltningen kan på den baggrund anbefale dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 3, § 4, stk. 6, § 5, stk. 2, § 6, stk. 2 og 3 samt § 7, stk. 1, 2, 4, 6 og 7.

Yderligere information

Lokalplanen nr. 551 "Kalvebod Brygge Vest II" kan ses her:
https://dokument.plandata.dk/20_3142712_1498812166165.pdf

Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilagene her:

<https://www.kk.dk/files/naboorientering-kaktustarnenepdf>

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få bilagene tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.kk.dk eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

Hvis du har bemærkninger

Du skal sende dine bemærkninger til: byensudvikling@tmf.kk.dk

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Center for Byplanlægning

Postboks 348

1505 København V

Bemærkningerne skal være modtaget senest den 19. december 2018.

Du er velkommen til at kontakte mig, hvis du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen

Peter Høiriis Nielsen
Chefkonsulent

Tlf. 3366 1360
E-mail petnie@tmf.kk.dk

Dette brev er sendt til ejere, lejere og brugere af ejendommene matr.nr. 1695h og 1695n Udenbys Vester Kvarter, København, Arni Magnussons Gade, Carsten Niebuhrs Gade 17 og 39 og Carsten Niebuhrs Gade 41-43 samt interessegrupper og ansøger.

KAKTUSTÅRNENE

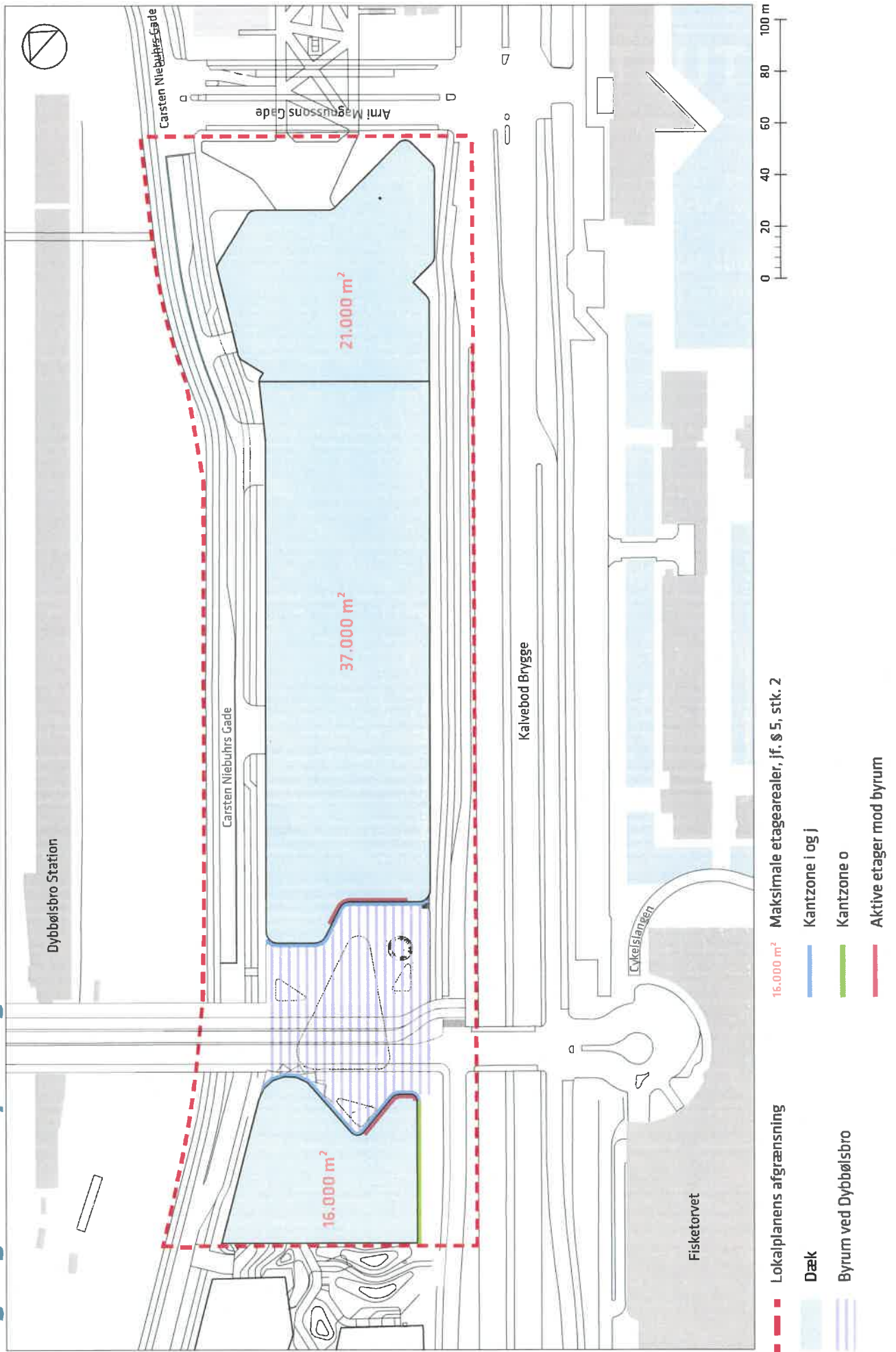
Naboorientering

Orientering om dispensation fra bestemmelser i lokalplan nr. 551 Kalvebod Brygge Vest II i forbindelse med opførelse af ungdomsboliger, Vesterbro, København.

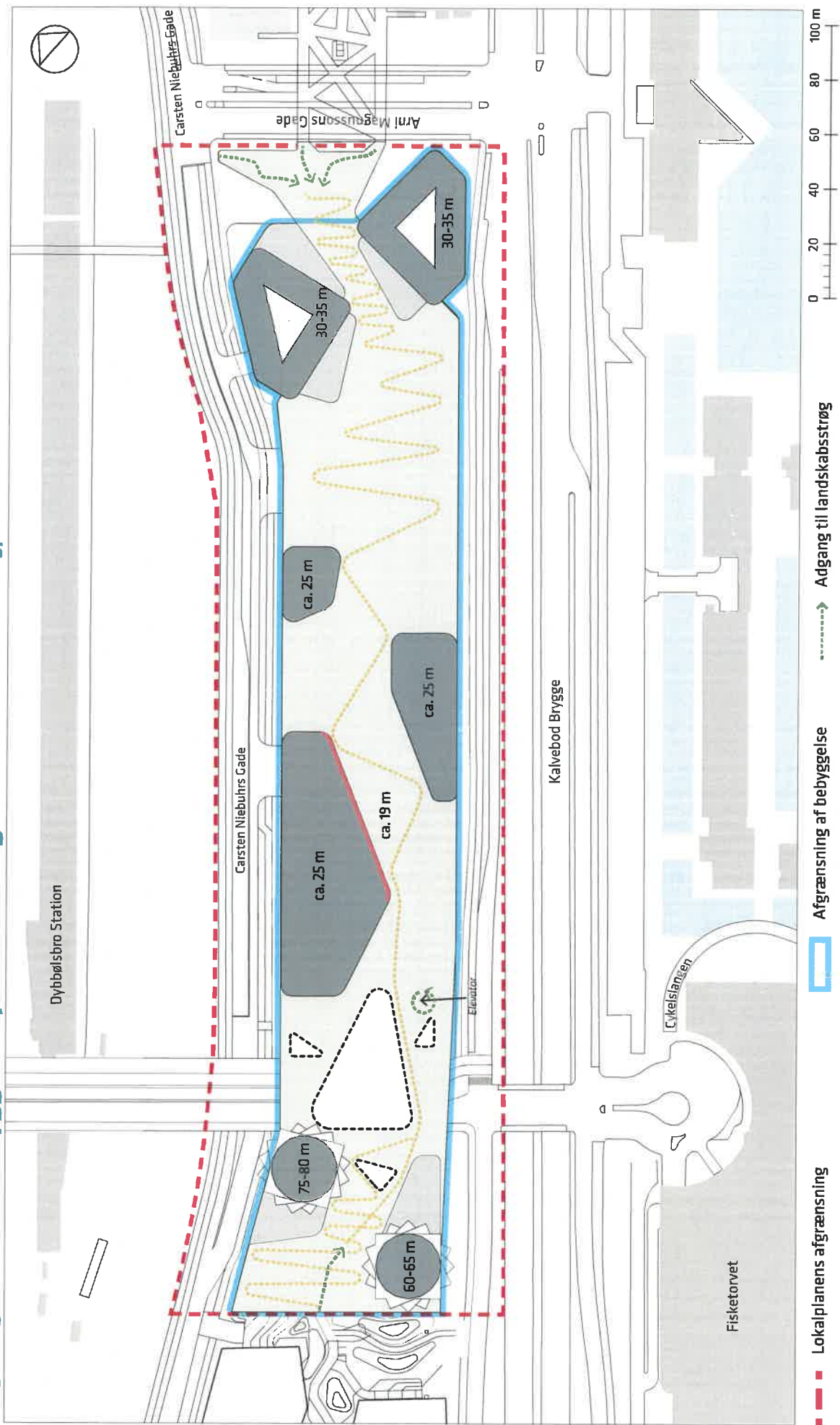
Høringsperiode fra den 28. november til den 19. december 2018



Tegning nr. 3 – Byrum og kantzoner mv. - Dybbølsbro niveau

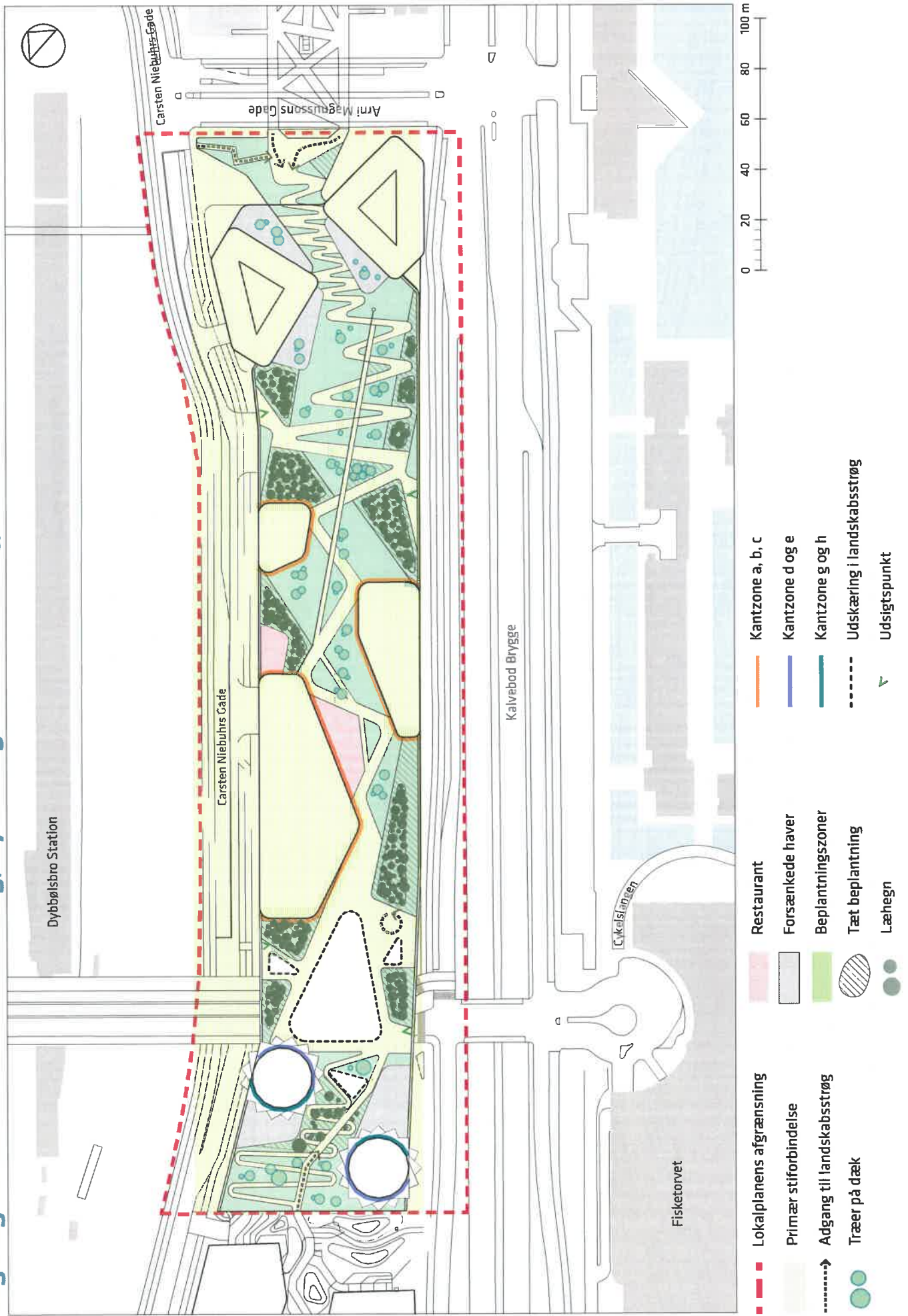


Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan, stier og kantzoner mv. - Tagplan



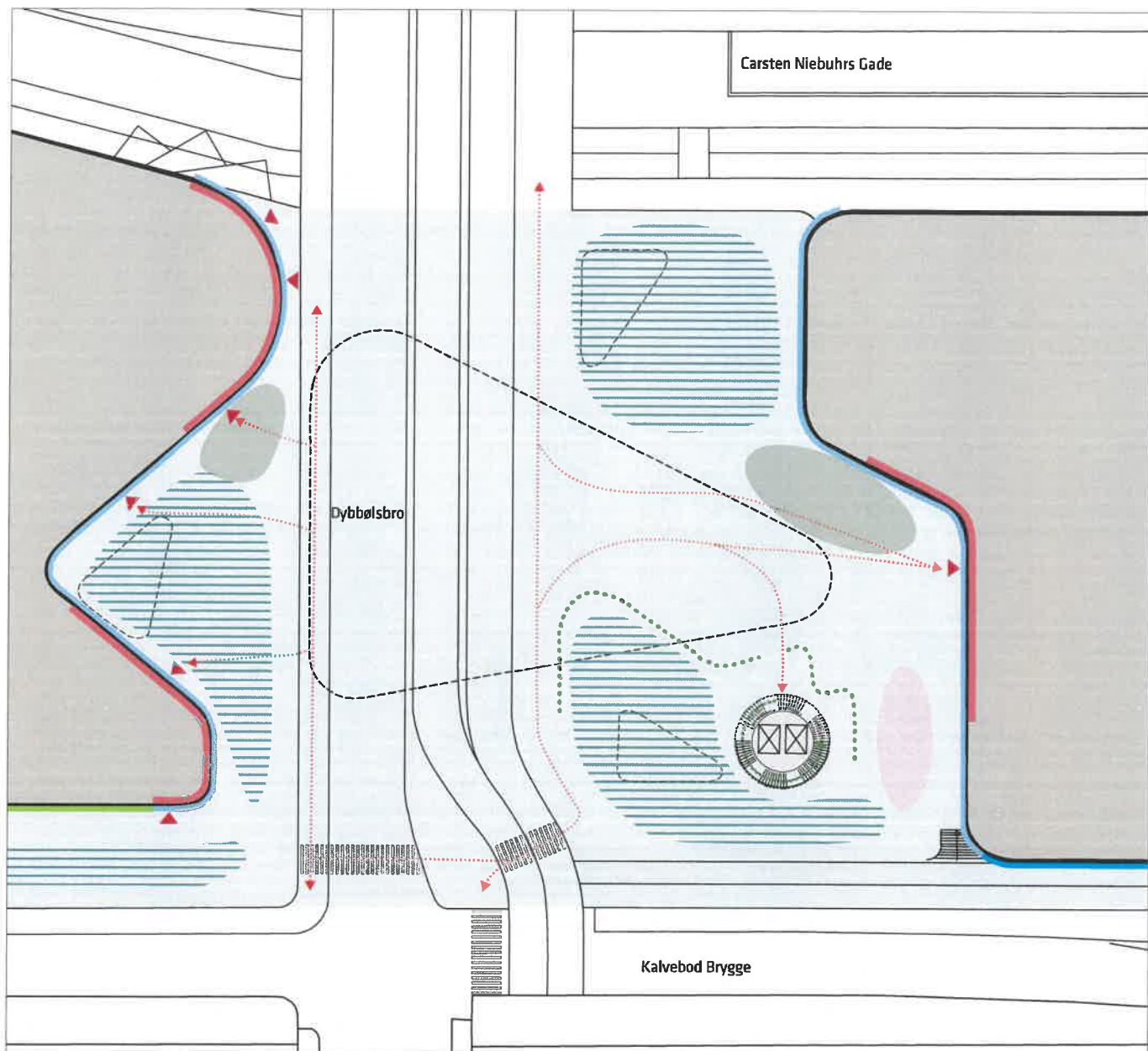
- Lokalplanens afgrænsning
- KOTE Højde i forhold til kote +2.0, jf. § 5, stk. 2
- Aktive etager mod byrum
- Udskæring i landskabsstrøg
- Afgrænsning af bebyggelse
- Dæk
- Solitære bygninger
- Adgang til landskabsstrøg
- Primær stiftforbindelse
- Forsænkede haver

Tegning nr. 5a – Landskabsstrøg, byrum og kantzoner - Tagplan



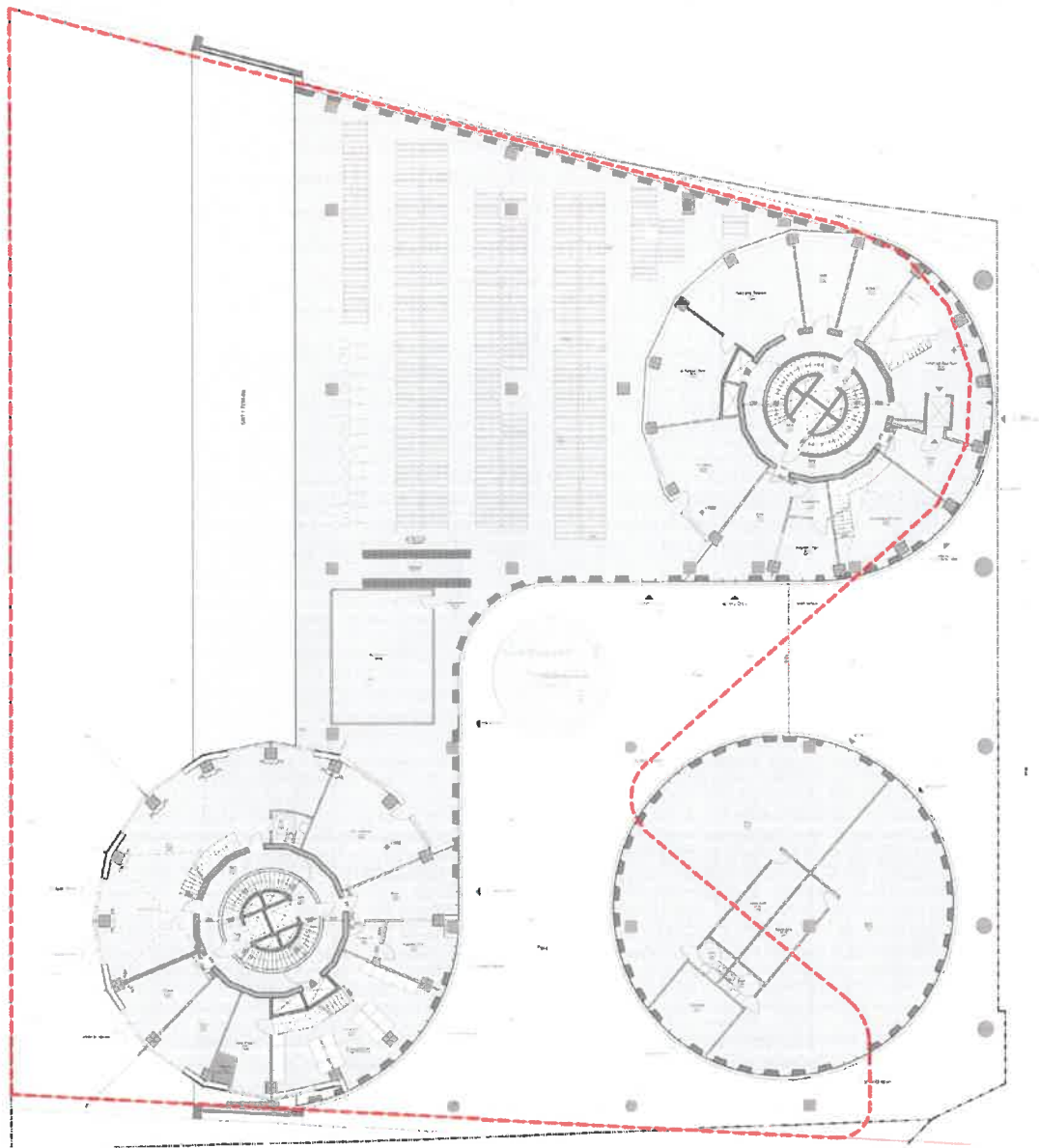
Tegning nr. 5b - Byrum og kantzoner

BYRUM PÅ DYBBØLSBRO



- | | | |
|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Byggefelt | Zone for ophold og udendørssalg | Kantzone i og j |
| Byrummets udstrækning | Aktive etager mod byrum | Kantzone k, l, m og n |
| Principiel placering af søjler | Siddemøbel | Kantzone o |
| Cykelparkering og beplantning | Huludskæring i landskabsstrøg | Adgang til landskabsstrøg |
| Elevator | Kørespor, cykelsti og fortov | Primære bevægelseslinjer |
| Loadingzone for kassecykler | | Principiel placering af indgange |

Byrumsdiagram der viser en principiel indretning af byrummet på Dybbølsbro.



Revideret plan. Den røde, stiplede linje viser facadelinjen fra lokalplan nr. 551. Illustration: BIG.



Visualisering af Kaktustårnene set fra Cykelslangen. Illustration: BIG.



Visualisering af landskabsplan. Illustration: BIG.



Visualisering af det grønne strøg. Illustration: BIG.

PARAGRAF 5, STK 2.

BEDRE FLOW OG MERE PLADSAREAL

LOKALPLAN - PLAZA
640 M²

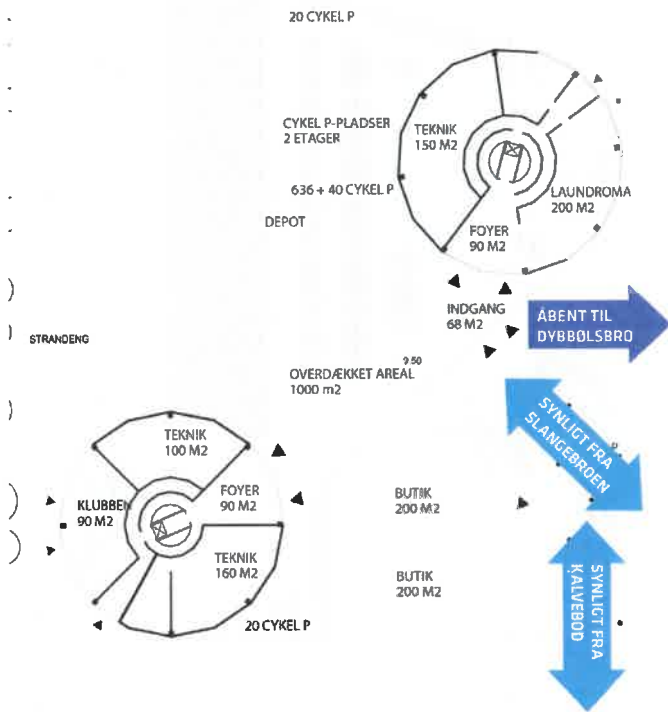
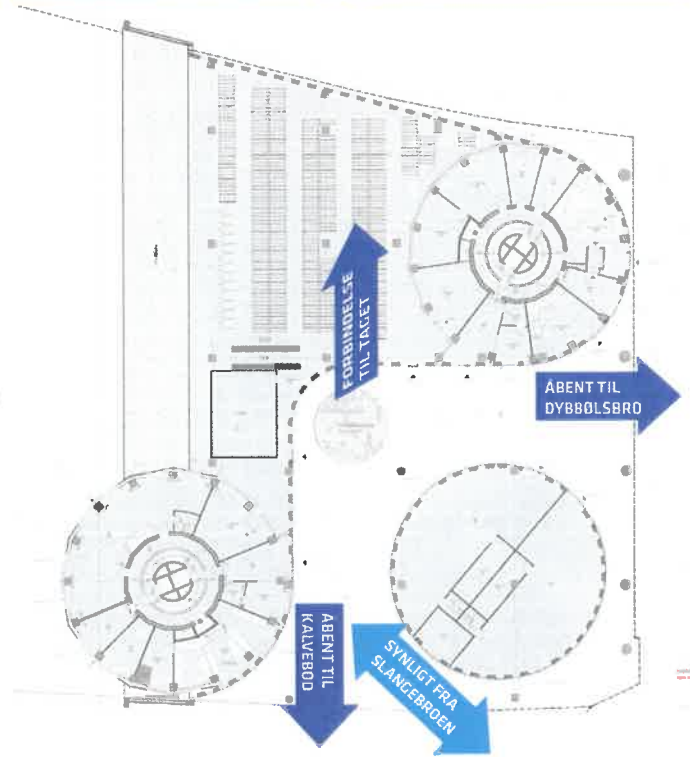


Illustration: BIG.

ALTERNATIVT FORSLAG - PLAZA
890 M²



PARAGRAF 5, STK 2.

AKTIVE OG ÅBNE FACADER

LOKALPLAN - PLAZA
113 M FÅÇADE | 75 M AKTIVE FÅÇADE

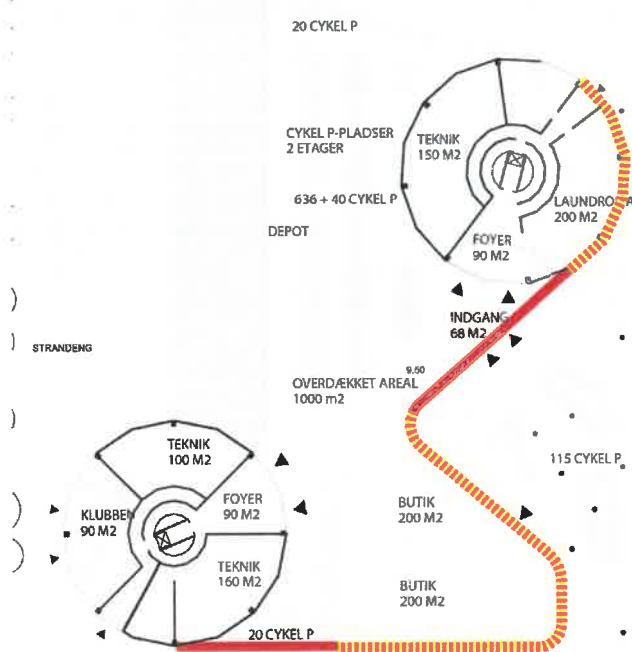
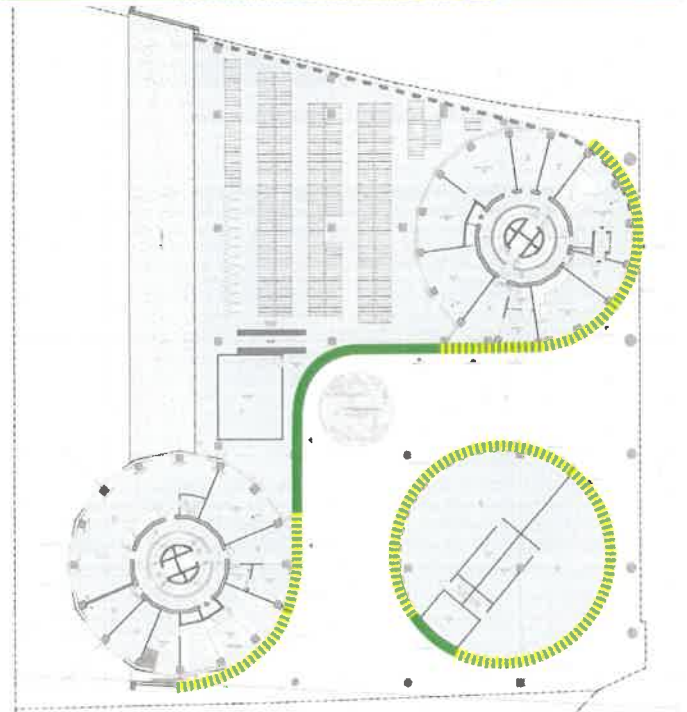


Illustration: BIG.

ALTERNATIVT FORSLAG - PLAZA
175 M FÅÇADE | 141 M AKTIVE FÅÇADE



PARAGRAF 5, STK 2.

CYKELPARKERING

LOKALPLAN - PLAZA
115 CYKLER PÅ PLAZA

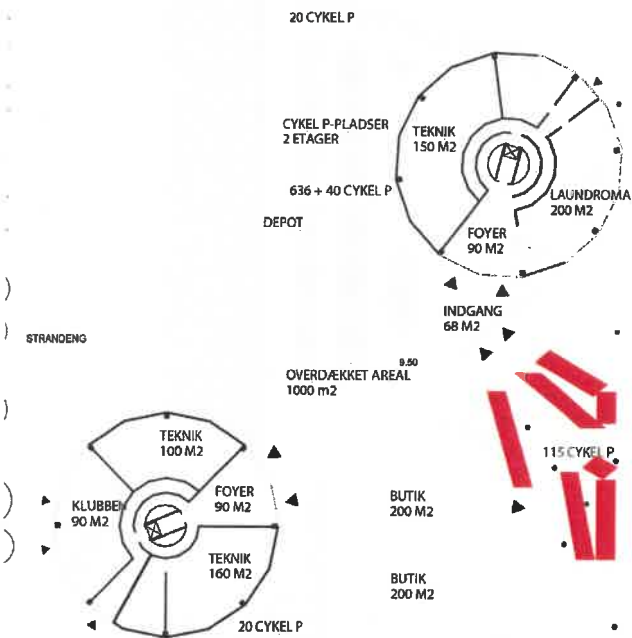
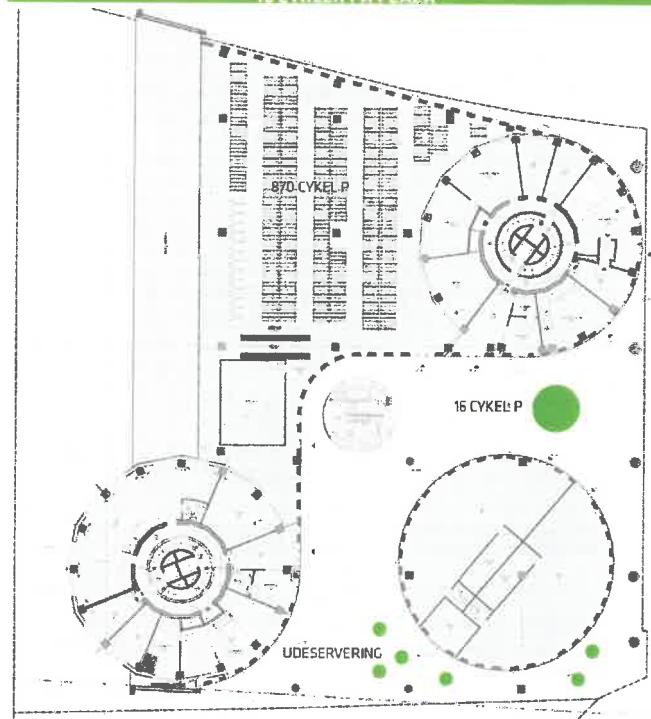


Illustration: BIG.

ALTERNATIVT FORSLAG - PLAZA
16 CYKLER PÅ PLAZA



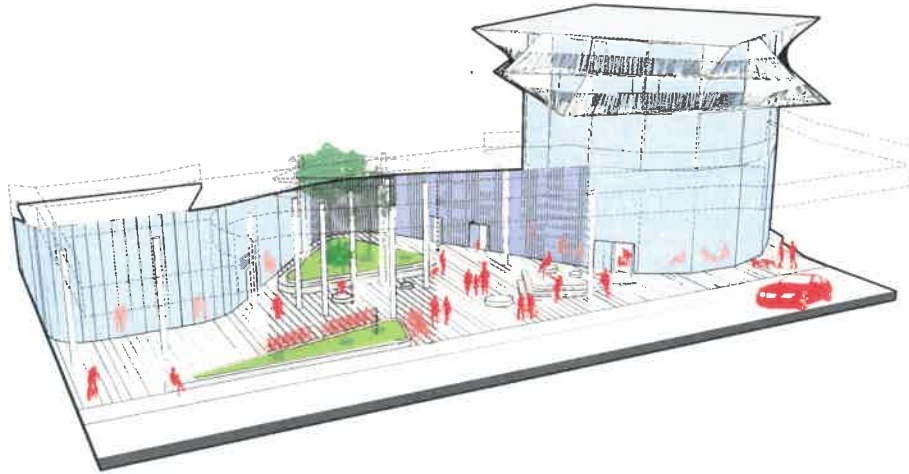
PARAGRAF 5, STK 2.

ADGANG TIL DET GRØNNE STRØG

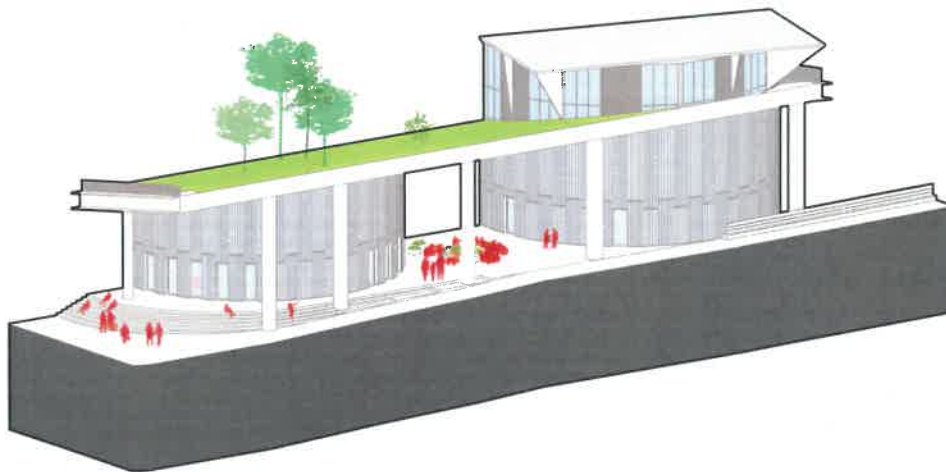


Illustration: BIG.

KANTZONE DYBBØLSBRO



Udsnit af tegning 5d i lokalplan nr. 551, kantzone i.

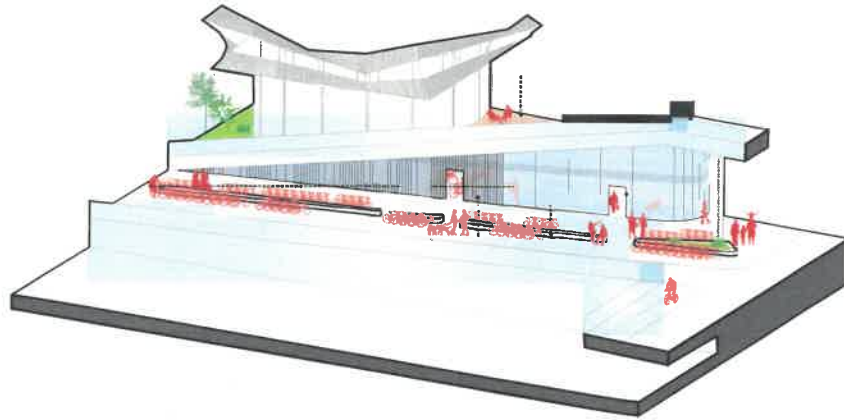


Visualisering af den ændrede udformning af kantzone i mod Dybbølsbro. Illustration: BIG.

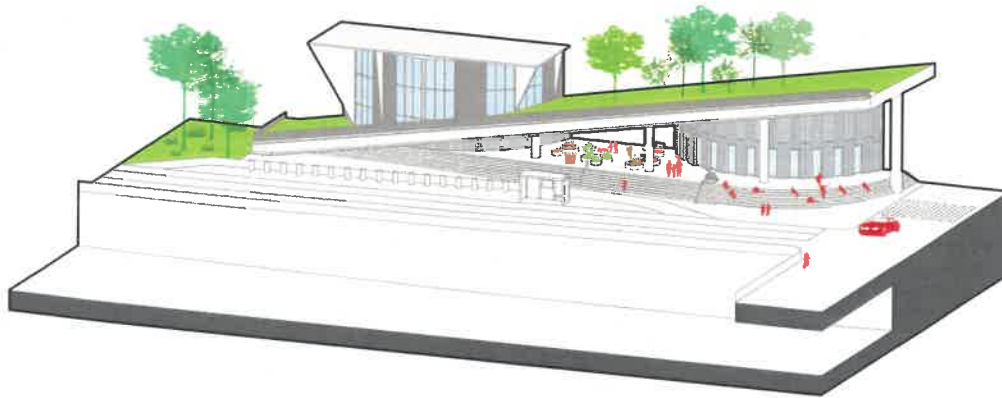


Visualisering af byrum og kantzone mod Dybbølsbro. Illustration: BIG.

KANTZONE KALVEBOD BRYGGE



Udsnit af tegning 5d i lokalplan nr. 551, kantzone o.



Visualisering af den ændrede udformning af kantzone o mod Kalvebod Brygge. Illustration: BIG.



Visualisering af byrum og kantzone mod Kalvebod Brygge. Illustration: BIG.

