



30-03-2016

Sagsnr.  
2016-0037941

Dokumentnr.  
2016-0037941-6

### **Naboorientering vedrørende dispensation fra lokalplan nr. 410-1 i forbindelse med nybyggeri ved Islands Brygge Syd**

Naboorienteringen omhandler dispensationer fra bestemmelserne i lokalplan 410 "Artillerivej Syd", med tillæg nr. 1.

#### **Ansøgning**

Henning Larsen Architects ansøger, på vegne af grundejer, PensionDanmark P/S, om dispensationer i forbindelse med tilladelse til at opføre en etageboligbebyggelse på grundejers sydligste parcel (parcel E), beliggende i lokalplantillæggets underområde II. matr.nr.: 118 Eksercepladsen, Islands Brygge 54 København. Samtidig ansøger COWI, på vegne af grundejerforeningen Artillerivej Syd, om dispensation til ændret udformning af vigen syd for parcel E.

#### **Projekt**

Byggeriet er fordelt på to adskilte overfor hinanden stående u-formede bygninger på hver 4 etager samt en fælles p-kælder, der udgør den plint som bebyggelsen ligger på. Bygning nord er på 4.320 m<sup>2</sup> etageareal og bygning syd på 4.330 m<sup>2</sup>, i alt 8.650 m<sup>2</sup> + en fælles kælder inkl. rampe på 3.520 m<sup>2</sup>. Byggeriet rummer 70 boliger og et fælleslokale på 100 m<sup>2</sup>. De enkelte boligenheder varierer i størrelse fra 80 til 160 m<sup>2</sup>.

Opførelsen af bebyggelsen forudsætter dispensationer fra den gældende lokalplan. Dispensationerne omhandler afvigelse fra bebyggelsesplan, byggelinjer, stueetagens gulvkote (loftshøjde i stueetagen), tilføjelse af 5 m bred promenade syd om matriklen langs kanalindløb til vigen, i stedet for en arkade, og ændret udformning af areal fastlagt til opholds- og legearealer samt vendeplads.

Endvidere omfatter projektet ændret udformning af havneindløbet, hvor havneindløbet forskydes 5 m mod syd. Ændringerne vedrører matr.nr.: 80a, 82 og 118 ibid. Projektet med byrum er illustreret på vedlagte bilag. Afvigelserne fra lokalplanen er vist i bilagene.

Inden kommunen dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og brugere m.fl. orienteres således, at de får mulighed for at fremsende eventuelle bemærkninger til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

#### **Center for Byplanlægning**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 3366

E-mail  
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

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

### **Afvielser fra lokalplanen**

1. *Delvis afvigelse fra fastlagt bebyggelsesplan / byggelinjer, § 6, stk. 2, jf. tegning 5a.*

Grundejer ønsker, ved opførelse af boligbebyggelsen (parcel E), at opføre to halve karré-bebyggelser, i de i lokalplanen anviste byggelinjer mod parcellens ydre kanter, mens karréens indre danner et fælles gårdrum. Dette bryder med bestemmelsen om, at bebyggelsen skal opføres i de på tegning nr. 5a viste byggelinjer. Af lokalplanen fremgår det af § 6, stk. 2, at ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 5a viste principielle byggefelter i de fastlagte byggelinjer. Projektet kræver således, at der dispenseres fra de angivne indre byggelinjer på tegning 5a. Se bilag 1.1.

2. *Ændring af vejforløb fastlagt til lege- og opholdsområde, § 5, stk. 3.*

Grundejer har ansøgt om, at der i forbindelse med byggeriet kan ske en afvigelse fra lokalplanens anviste lege- og opholdsområde, således at stikvejen, med angivet vendeplads, hæves 0,7 m til kote 3.4 og omlægges til bilfri landskabelig passage gennem det hævede gårdrum ovenpå bebyggelsens parkeringskælder. Se bilag 1.2.

Omlægningen forudsætter dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3 der bestemmer, at den interne trafikbetjening skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af bydelsgader, lokalgader, opholds- og legeområder og stier i princippet placeret som vist på tegning nr. 4a. (...) Veje betegnet opholds- og legeområder indrettes med belægnings i ét niveau og med placering af parkeringspladser, beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes.

3. *Ændring af promenade og bolværk § 3, stk. 3. § 6, stk. 2 og § 8, stk. 6.*

Efter forudgående aftale med Grundejerforeningen Artillerivej Syd ansøger grundejer om dispensation til at undlade at etablere den i lokalplanen anviste 4 m brede indbyggede promenade langs nordsiden af vigen. I stedet anlægges promenaden syd om matriklen langs vigen. Se bilag 1.3 og 1.4.

En erstatning af anviste arkade med en 5 m bred promenade forudsætter en dispensation fra § 3, stk. 3 På tegning nr. 4a er vist et principielt afgrænset landareal, der skal udgraves til en landskabeligt udformet kanal, og i § 6, stk. 2 er anført, at bebyggelsen langs den vestlige del af den landskabeligt formede kanal skal udformes med en åben arkade ved tilbagerykning af stueetagen på mindst 4 m. Ydermere fremgår det af § 8, stk. 6, at havnepromenaden og strandpromenaden skal forbindes af en promenade udformet som en arkade langs nordsiden af kanalen. Se bilag 1.5.



Der er tidligere dispenseret for ændring af udformningen på kanalen og vandspejl (vandspejlskote +1,5 m) § 8, stk. 5-10. Den med dispensation godkendte udformning af vigen ved havneindløbet er vist på bilag 1.4.

*4. Afvigelse fra stueetagens gulvkote ift. terræn og højde af stueetage, § 6, stk. 3*

Grundejer ønsker dispensation til at hæve gulvkoten (gulvhøjden) i stueetagen med 0,9 m over fortov ved Islands Brygge til kote 3,6, således at der muliggøres en kantzone-bearbejdning, som kan skabe et varieret facadeforløb og graduere overgangen mellem private og offentlige friarealer. Ændringen forudsætter dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 3, at stueetager i ny bebyggelse skal have en højde på ca. 4 m med gulvet i princippet i samme kote som det omgivende terræn. Se bilag 1.6.

### **Anbefaling af dispensation**

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

*Ad. 1. Afvigelse fra bebyggelsesplan / byggelinjer, § 6, stk. 2, jf. tegning 5a.*

Hvad angår dispensation for delvis afvigelse fra fastlagte byggelinjer, forekommer afvigelserne kun partielt i det indre af karréen, og ikke det angivne felts yderkant. At byggeriet afviger fra byggelinjerne vurderes til at bidrage til en positiv variation i området ift. den eksisterende bebyggelse, der er bygget efter lokalplanen. Kravene til etagebebyggelsers friareal indfries endvidere mere hensigtsmæssigt med denne ansøgnings intentioner. De enkelte byggefelter angivet på lokalplanens tegning nr. 5a er meget snævre, hvorfor friarealerne i gårdrummene vil blive små med dårligere lysforhold, sammenholdt med ansøgningens skitserede projekt. Projektet skaber desuden et mere sammenhængende og beskyttet gårdmiljø, med to overfor hinanden liggende u-former, hvilket er hensigtsmæssigt ift. den meget vindeksponerede placering. På den baggrund kan Center for Byplanlægning anbefale denne dispensation.

*Ad. 2. Ændring af vejforløb fastlagt til lege- og opholdsområde, § 5, stk. 3*

I forhold til ansøgningen om dispensation vedr. ændring af stikvej, lege- og opholdsarealer inklusive vendeplads vurderes det, at løftning af terræn med 0,7 m mod gårdrummets midte (til kote 3,4), ikke er i niveau med det omkringliggende terræn, men dog inden for et begrænset niveau, der fortsat muliggør et kig hen over gårdarealet ud mod havneløbet og omvendt. Samtidig videreføres passagemuligheden til fod og cykel via rampe. Det er positivt, at der

skabes et bilfrit miljø, samtidig med, at der kun etableres én rampe til betjening af parkeringskælderens, således at et større areal kan udnyttes til rekreativt friareal. På den baggrund kan Center for Byplanlægning anbefale dispensationen.

*Ad. 3. Ændring af promenade og bolværk § 3, stk. 3. § 6, stk. 2 og § 8, stk. 6.*

Det vurderes, at projektets promenade vil bidrage med rekreative kvaliteter for beboere og besøgende, og at det vil give et mere indbydende promenadeforløb, fri af bygningen, sammenlignet med den i lokalplanen fastlagte arkade. På den baggrund kan Center for Byplanlægning anbefale dispensationen for ændringerne fra arkade til den i ansøgningen fremlagte promenade. Anbefalingen forudsætter, at havneindløbet bevares i et 15 m bredt udlæg. Se bilag

*Ad. 4. Afvigelse fra stueetagens gulvkote ift. terræn og højde af stueetage, § 6, stk. 3*

At hæve gulvkoten til 3,6 vil betyde en højdeforskel på 0,9 m ift. fortovet med Islands Brygge. Bevæggrundene herfor er, at den hævede gulvkote sikrer en privatzone for ophold på stueetagens terrasser. Dog er den ikke højere, end at der stadig er en kontakt i øjenhøjde med det omkransende byrum. Værn til terrasserne gøres transparente og fra terrasserne etableres der trapper i terræn, der varierer kantzonen. Center for Byplanlægning kan anbefale denne dispensation på betingelse af, at kantzonen bearbejdes.

Kommunen kan på den baggrund anbefale en dispensation fra lokalplanens §§ 3, stk. 3, 5, stk. 3, 6, stk. 2-3 og 8, stk. 6.

### **Yderligere information**

Lokalplanen kan ses på:

<http://soap.plansystem.dk/jsp/getdoklink.jsp?planid=2886742&planttype=20&status=V>

### **Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilagene her:**

<https://www.kk.dk/files/naboorientering-islands-brygge-sydpdf>

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få bilagene tilsendt ved at kontakte os på mail [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto: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](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Center for Byplanlægning

Postboks 348

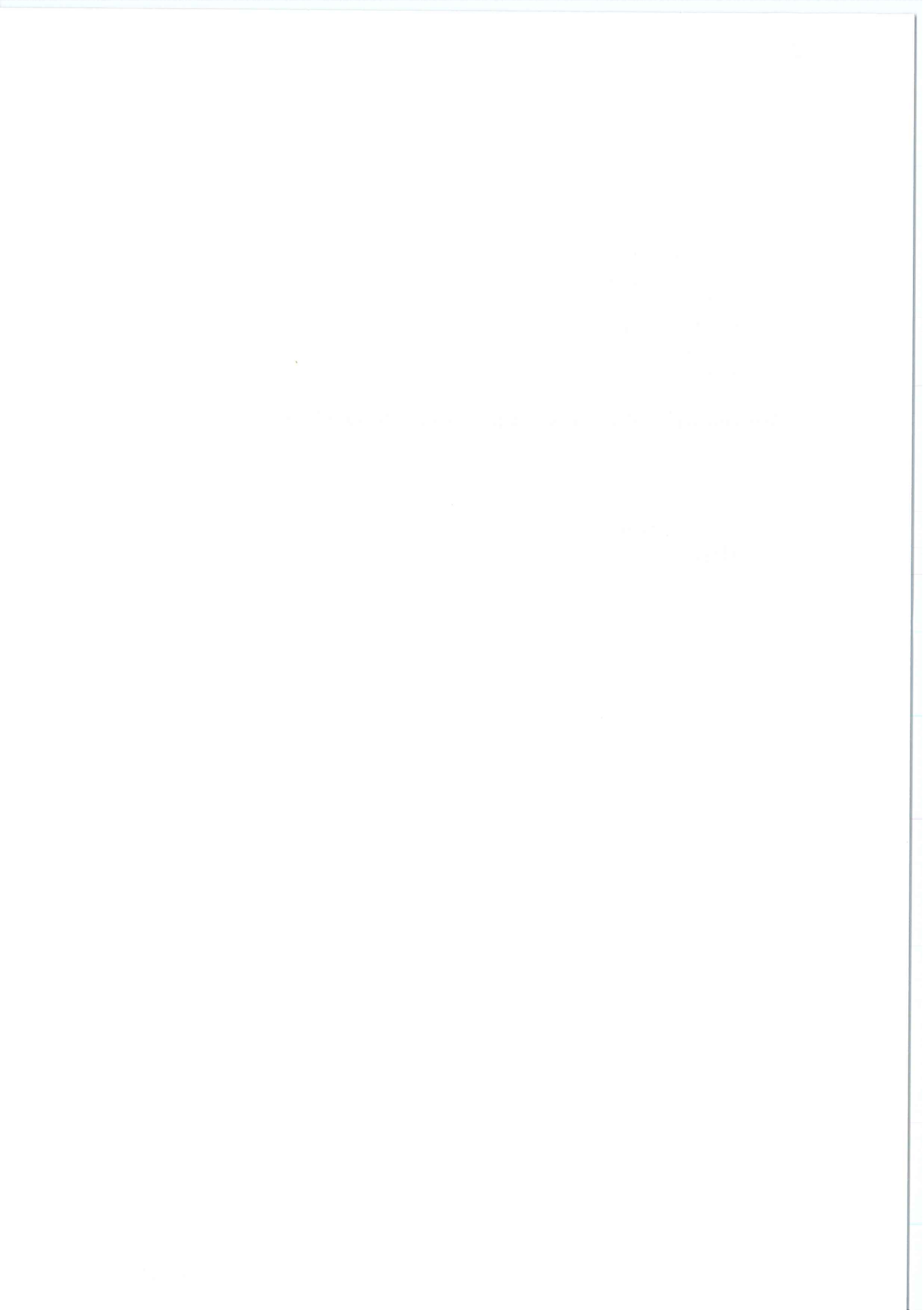
1505 København V

**Bemærkningerne skal være modtaget senest den 20. april 2016.**

Med venlig hilsen

Andreas Alexander Blau

Byplanlægger



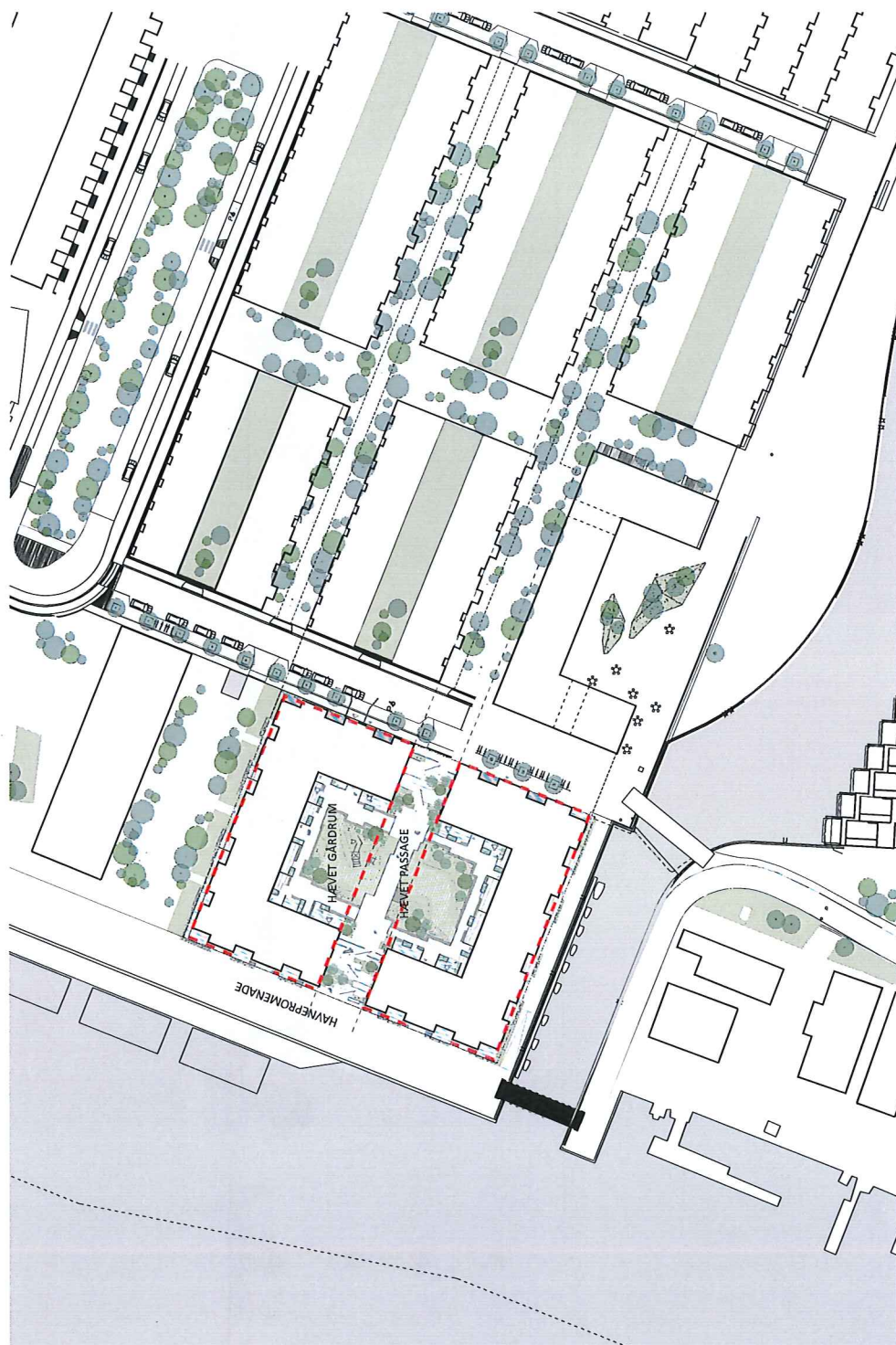


BYGGELINIER

SITUATIONSPLAN 1:1000

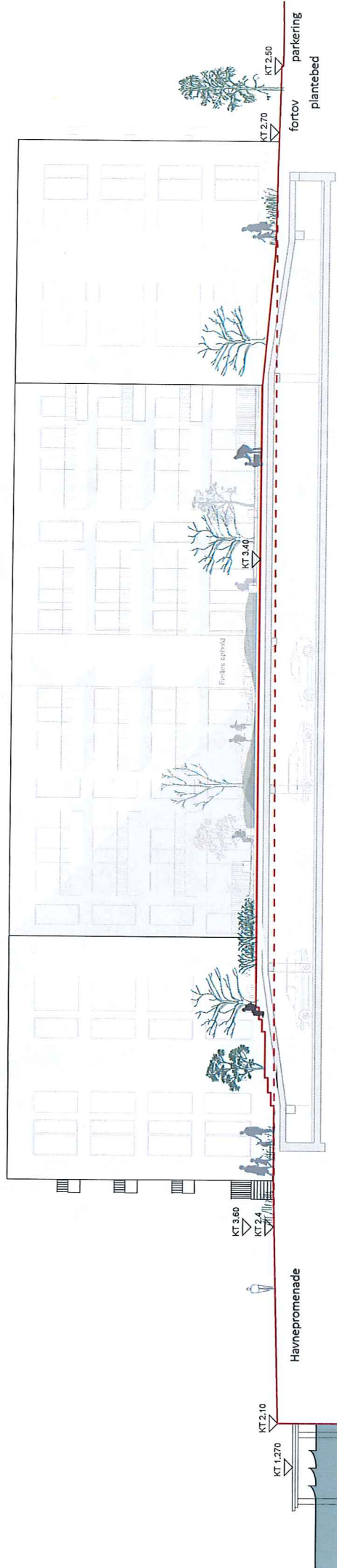
IFØLGE LOKALPLAN

ØNSKET DISPENSATION



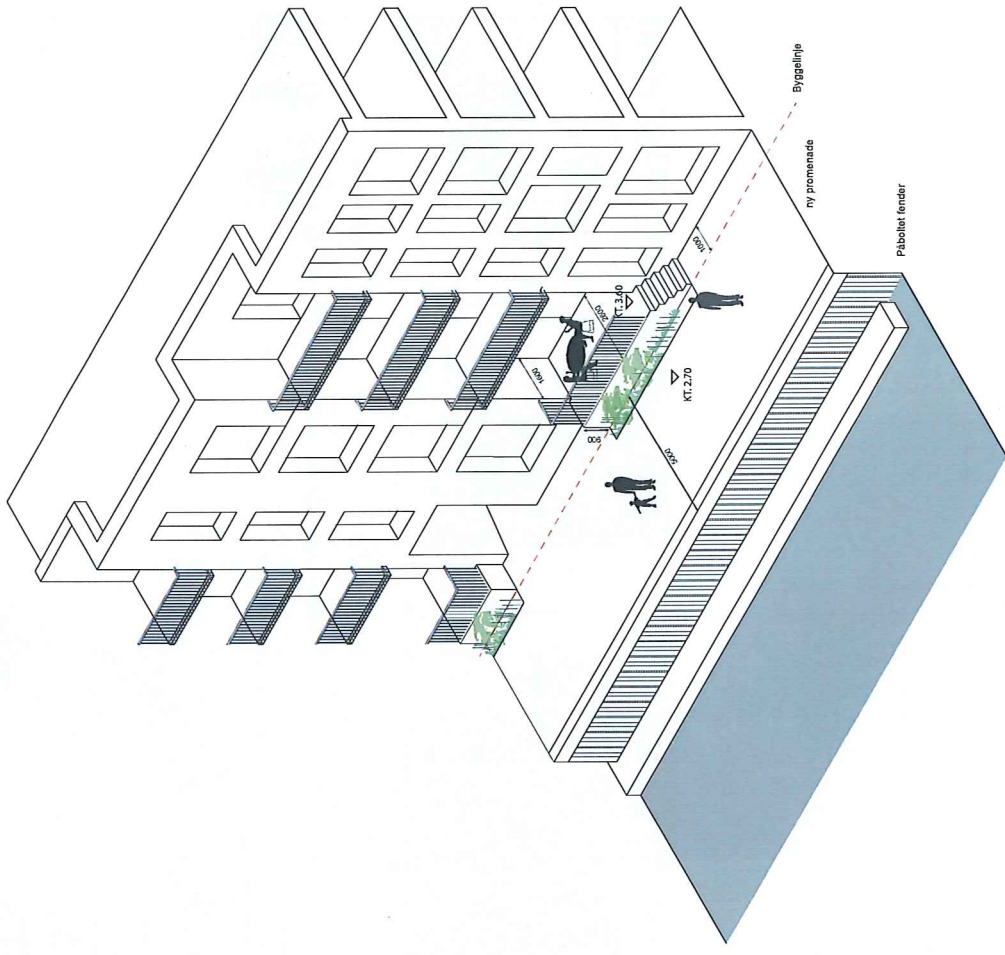
VEJFORLØB

SNIT IGENNEM PASSAGE, 1:200  
IFØLGE LOKALPLAN - - -  
ØNSKET DISPENSATION = = =



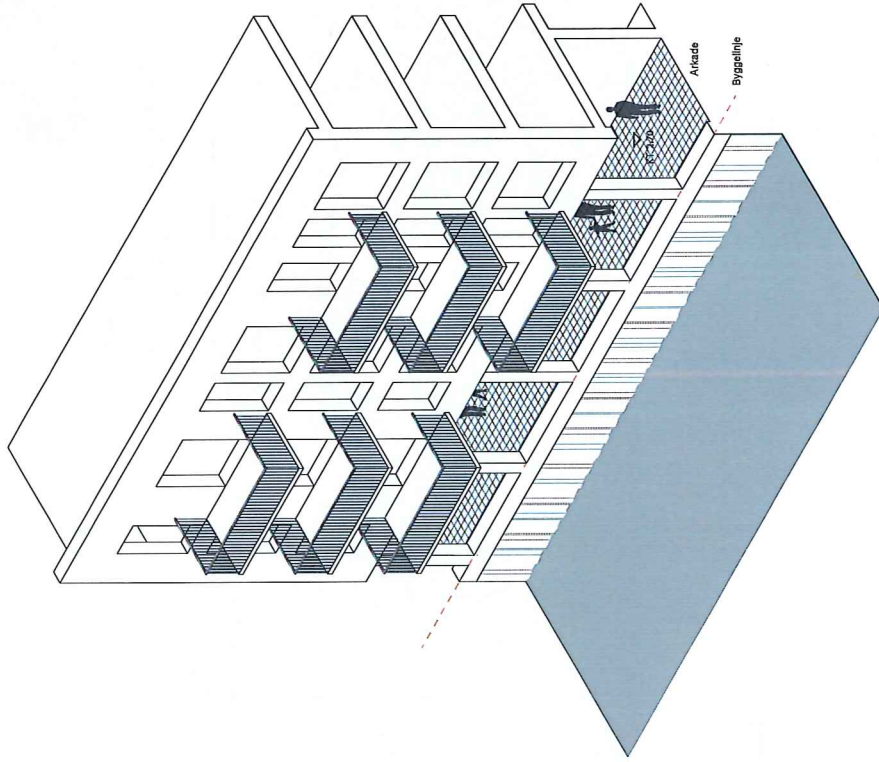


NY PROMENADE



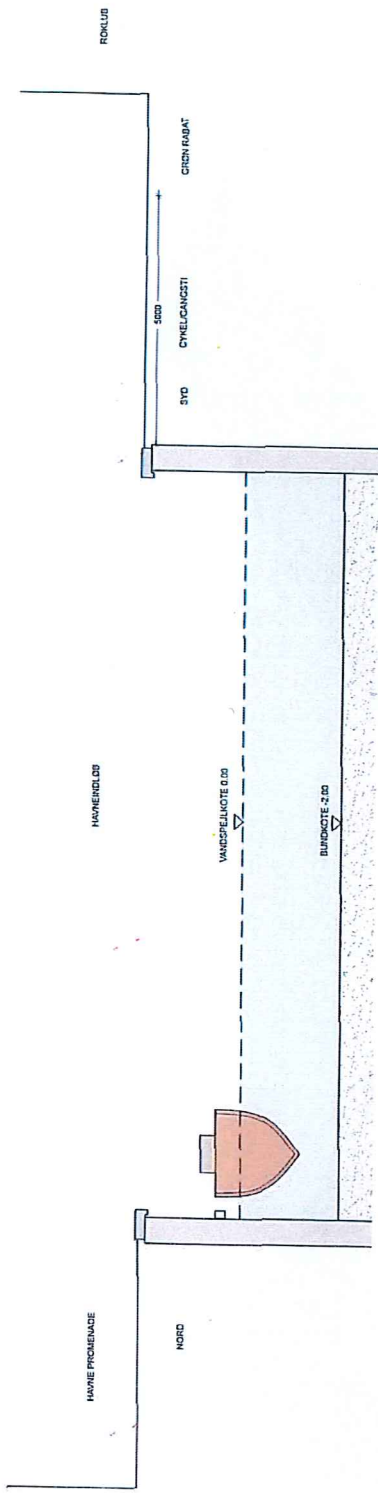
ISOMETRI, NY PROMENADE  
ØNSKET DISPENSATION

NY PROMENADE

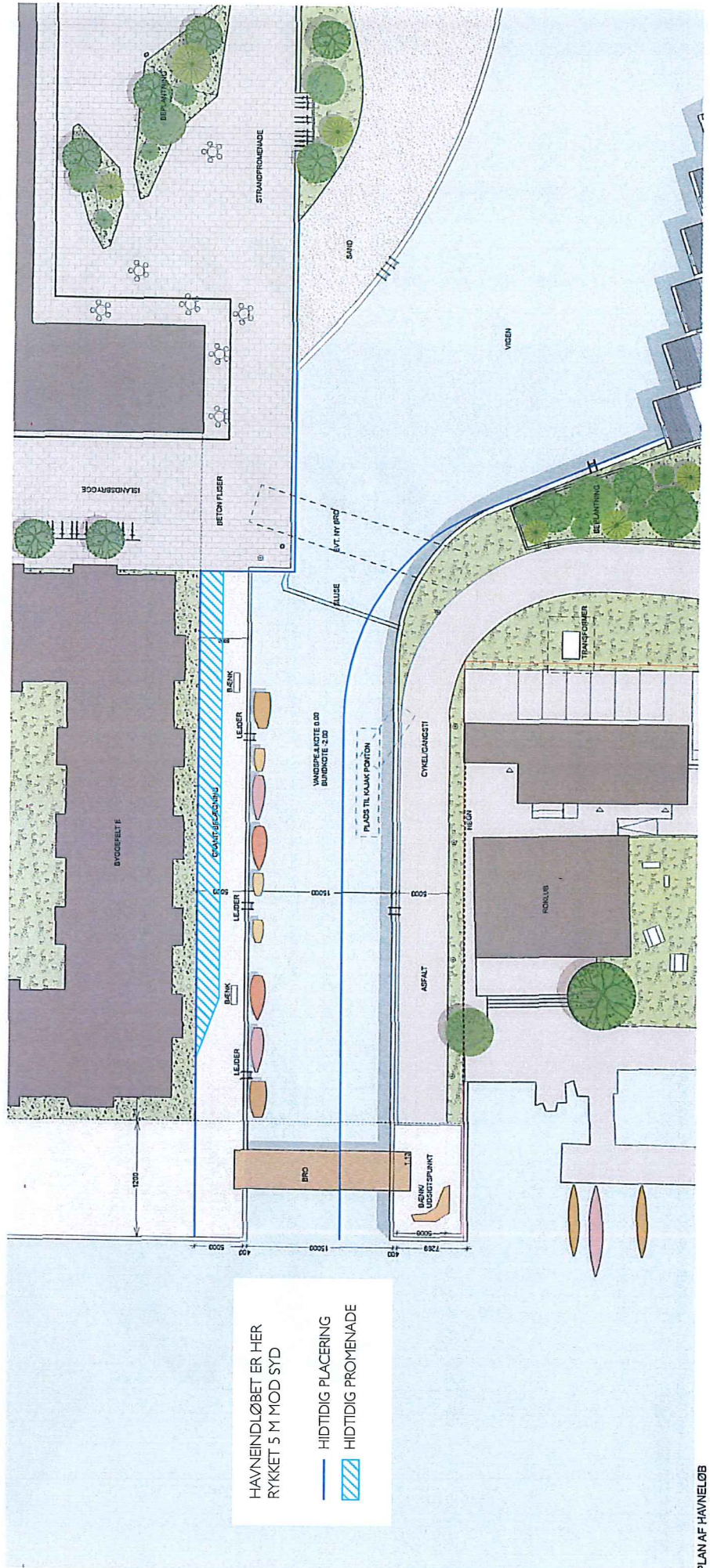


ISOMETRI, NY PROMENADE  
IFØLGE LOKALPLAN

# Bilag 1.4



SNIT I HAVNEINDLØBET 1:100  
SET MOD VIGEN



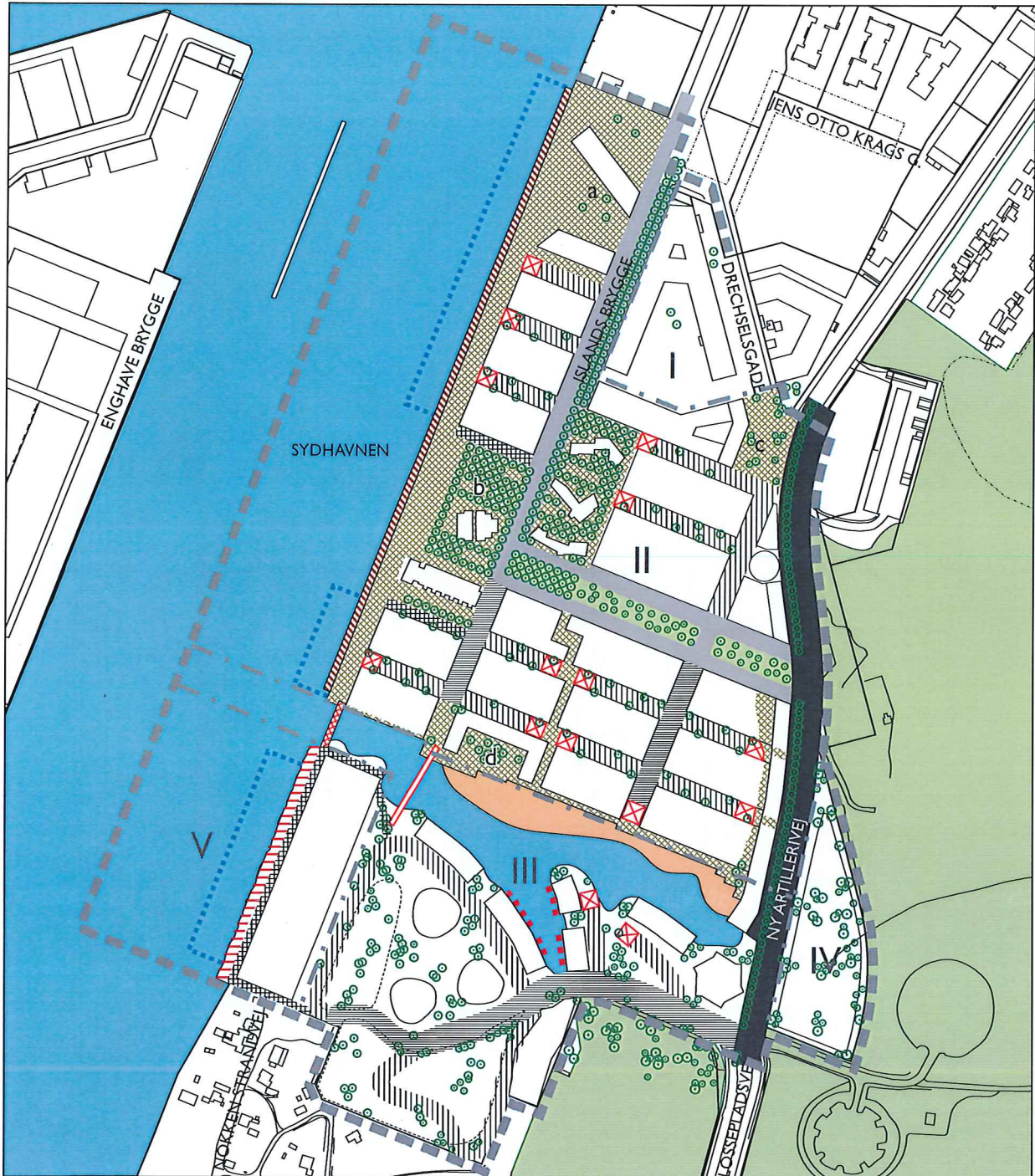
HAVNEINDLØBET ER HER  
RYKKET 5 M MOD SYD

— HIDTIDIG PLACERING  
▨ HIDTIDIG PROMENADE

PLAN AF HAVNEINDLØB  
1:400



Tegning nr. 4a – Vejforhold, vandarealer samt bebyggede arealer



- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <p>Vejforhold, vandarealer samt ubebyggede arealer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Lokalplanområde</li> <li>- - - Grænse mellem underområder</li> <li>⊠ Vendepladser</li> <li>■ Vandarealer</li> <li>■ Sandstrand</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Byfælled</li> <li>○ Træer</li> <li>■ Stier</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Fordelingsgade</li> <li>■ Bydelsgader</li> <li>■ Lokalgader</li> <li>■ Opholds- og legeområder</li> <li>■ Træbrygge</li> <li>■ Vandareal, der kan opfyldes</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Pladser mrk. a-d/passager/ promenader</li> <li>■ Anløbspladser i kanal</li> <li>■ Principiel afgrænsning af anløbspladser i havneløbet</li> <li>■ Stibro</li> <li>■ Mulig stibro</li> </ul> |
|---|--|--|--|

GULVKOTE

PRINCIPSNIT I KANTZONE, 1:100  
IFØLGE LOKALPLAN  
ØNSKET DISPENSATION

