



«Navn_dt»

«Adresse_dt»

«Postnr_dt» «By_dt»

«Anden_oplysning_dt»

Orientering om dispensation til taghuse, broer, facade-udtryk, indretning af byrum og andet på Kronløbsøen

Teknik- og Miljøforvaltningen skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om byggeri af boliger og parkeringskælder på Kronløbsøen.

Byggeriet er efter lokalplanens vedtagelse i 2011 blevet kvalificeret igennem en inviteret projektkonkurrence med 5 teams i 2016. Vinderprojektet er efterfølgende blevet bearbejdet yderligere i samarbejde med Københavns Kommune. Realiseringen af det vindende projekt forudsætter en række dispensationer fra lokalplan nr. 463 Århusgade, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 3. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.kk.dk eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

På de følgende sider kan du læse uddybende om høringen:

1. Projektet, lokalplanen og kommunens holdning til dispensationerne
2. Reglerne i planloven
3. Det videre forløb

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger til byensudvikling@tmf.kk.dk senest den 9. november 2020.

Du kan også sende din bemærkning til:
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

13. oktober 2020

Sagsnummer
2020-0799446

Dokumentnummer
2020-0799446-4

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Vest
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Center for Byplanlægning
Postboks 348
1505 København V

Hvis ansøgningen om dispensation skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. Du bedes derfor gøre opmærksom på, hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf.: 2334 2154.

Med venlig hilsen
Jonas Tesch Hallberg
Projektleder

1. Projektet, lokalplanen og kommunens holdning til dispensationerne

Hvad drejer projektet sig om?

Bygherre ønsker at opføre en boligbebyggelse på ca. 25.000 m² og en parkeringskælder til 1.000 P-pladser på en kunstig ø mellem Sundkaj og Fortkaj i Nordhavn. Byggeriet er udformet i 6 etager plus tilbagetrukne taghuse i en åben karréstruktur.

De landskabeligt udformede byrum på øen er offentligt tilgængelige og indrettet med en høj grad af varieret beplantning og træer. Byrummene er inddelt i et stort indre gårdrum og to mindre åbne pladser mod henholdsvis Øresund mod øst og lommevandrummet og Stubkaj mod vest.

Bygningernes facader er udformet med en høj grad af variation i lyse tegl med markante delvist indeliggende altaner. En stor del af altanerne er udformet med plantebede der muliggør begrønning af facaderne.

Kronløbsøen er i lokalplan 463 Århusgadekvarteret udpeget som en særlig bebyggelse og på baggrund af en byudviklingsaftale mellem Københavns Kommune og By & Havn er der efter lokalplanens vedtagelse i 2011 gennemført en projektkonkurrence i 2016, der ligger til grund for det ansøgte projekt.

Konkurrencens dommerbetænkning fra 2016 roste bl.a. følgende arkitektoniske tiltag i projektet i forhold til Kronløbsøen:

- En klar karréstruktur og et tydeligt byrumshieraki.
- Hoveddisponering med kontrasten mellem et mere lukket indre gårdrum og de åbne ydre bypladser, der sikrer kvalitative opholdsarealer året rundt.
- Den horisontal betoning af altaner og fremspring, der er et robust designgreb, som giver øen en anden karakter end kvartets mere vertikale byggerier.
- Integrering af det grønne i facaderne.

En del af de bærende kvaliteter i det vindende projekt er i strid med bestemmelser i lokalplanen, der blev bekendtgjort 5 år før konkurrencen blev gennemført, og kræver derfor dispensationer fra lokalplanen.

Det ansøgte projekt har større grønne arealer og betydeligt flere træer end krævet i lokalplanen.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://www.kk.dk/sites/default/files/nabo-kronloebsoeen.pdf>

Hvad søges der dispensation til

Byggeriet er omfattet af lokalplan 463 Århusgadekvarteret, der kan findes med følgende link:

https://dokument.plandata.dk/20_1364532_1528918950575.pdf

Broerne der forbinder Kronløbsøen til Sundmolen er omfattet af lokalplan 524 Sundmolen i Nordhavn, der kan findes med følgende link:

https://dokument.plandata.dk/20_2909630_1584981406849.pdf

Følgende dele af projektet kræver dispensation fra en eller flere bestemmelser:

- a) Trappehuse
- b) Facadeudtryk
- c) Højde af gulv i stueetagen
- d) Udformning, størrelse og indretning af byrum
- e) Placering og bredde af broer
- f) Størrelse af små boliger
- g) Cykelparkering til pladskrævende cykler

a) Trappehuse

På taget ønskes etableret tagterrasser for 29 lejligheder på 5. sal, hvortil der er adgang fra trappehuse. Taghusene indeholder derudover teknikarealer for boliger og erhverv samt brandtekniske anlæg.

Taghusene er udformet i lyse tegl og med partier af strækmetal og er trukket minimum 3 m tilbage fra tagkanterne.

Tagterrasserne er indrettet med bede der muliggør begrønning langs tagkanten.

Kanten af taghusene er ca. 23,2 m over terræn på øen (terræn på øen er ca. 2,52 m over vandet). Bag tagkanten kan der være solpaneler og tekniske installationer der har en lidt større højde på op til ca. 50 cm over tagkanten.

a.1 Dispensation til etablering af trappehuse

Taghusene indeholder trappehuse hvilket ikke er muliggjort i lokalplanen og der kræves derfor dispensation. Teknikbygninger er som i den øvrige del af Århusgadekvarteret tilladte på taget.

§6 stk. 11:

"Der skal opføres en samlet bebyggelse indenfor byggefeltet, hvor de enkelte bygninger har samme bygningshøjde på mellem 18 og 20 m ekskl. tagopbygning."

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af ansøgning om dispensation til etablering af trappehuse

Teknik- og miljøforvaltningen kan anbefale dispensationen da taghusene inklusive trappehuse er arkitektonisk velintegrerede og sikrer at tagfladerne kan bruges til bolignære udvendige opholdsarealer. Kronløbsøen har en meget høj bebyggelsesprocent på over 260 procent, hvilket gør, at det er hensigtsmæssigt at sikre at udvendige flader så vidt muligt kan udnyttes til opholdsarealer.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at trappehusene kun medfører en meget minimal øget skyggevirkning på Sundmolen i vintermånederne og at hele byggeriet er rykket 4 meter længere væk fra Sundmolen, end krævet i lokalplanen, hvilket giver mere sol og dagslys på Sundmolen.

b. Facadeudtryk

Byggeriet på Kronløbsøen ønskes udført med facader der fremstår varierede med mange frem og tilbagetrækninger og i det samme lyse teglmateriale på hele øen så den fremstår som en samlet arkitektonisk helhed med mange horisontale elementer. I overensstemmelse med facaderne i øvrigt og med det overordnede arkitektoniske koncept for byggeriet, ønskes stueetagerne udført uden en tydelig vertikal orientering eller opdeling.

b.1 Dispensation fra krav om skift i facadeudtryk og vertikal orientering og opdeling af stueetagen

Etablering af facader uden skift i facadeudtryk og uden en klar vertikal orientering og opdeling af stueetagen kræver dispensation da lokalplanen stiller krav om minimum to tydelige skift på hver facadestrækning og krav om en tydelig vertikal orientering og opdeling af stueetager:

§7 Stk. 3. Varierede facadeudtryk:

"Bebyggelsernes facader skal udføres med stor variation og detaljerigdom med tydelige skift i facaden, hvor flere af følgende elementer indgår: Skift i arkitektonisk udtryk, farve, materialitet eller rytme. Der skal være mindst to skift pr. facadestrækning."

§7, stk. 4. Stueetagens facade

"Alle stueetager skal overvejende fremstå med en vertikal orientering og opdeling af facaden og med stor variation i detaljeringen, dog ikke stueetager indenfor de på tegning nr. 2 markerede byggefeltet med høje bygninger eller byggefeltet med bygninger og anlæg der skal opretholdes."

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af ansøgning om dispensation fra skift i facadeudtryk og vertikal opdeling og orientering

Teknik- og miljøforvaltningen kan anbefale dispensationerne da et byggeri uden skift i facadeudtryk og tydelig vertikal opdeling i stueetagen

underbygger oplevelsen af byggeriet som et samlet hele udskåret af et volumen og fordi det er en af de bærende kvaliteter i det vindende projekt i projektkonkurrencen. Lokalplanens bestemmelse for den ydre fremtræden af Kronløbsøen (§7 stk. 8) foreskriver at: *"Alle bygninger og belægnings skal fremstå med samme materialeholdning, således at øen opfattes som et stort volumen med udskårne pladser og gader."*

Det er indgået i forvaltningens vurdering at byggeriet fremstår med en høj grad af variation selvom der ikke er vertikale skift i facadeudtryk.

c. Højde af gulv i stueetagen

Bygningens stueetager ønskes udført med gulv i terræn, undtagen mod de to byrum ("Kysten" og "Klinten") der har smallere kantzoner og en mere offentlig karakter.

c.1 Dispensation fra krav om hævede stueetager

Etablering af stueetager med gulv i terrænhøjde kræver dispensation da lokalplanen kræver at stueetager etableres med en højde på minimum 0,8 m over terræn:

§6, Stk. 6. Stueetagerne placering i forhold til terræn

"Hvor der er boliger i stueetagen skal gulvkoten ligge minimum 0,8 m over det omgivende terræn, undtagen langs Sandkaj, hvor gulvkoten må ligge i terræn."

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af ansøgning om dispensation fra krav om hævede stueetager

Teknik- og miljøforvaltningen kan anbefale dispensationen, da det lave gulv sikrer mere dagslys i stuelejlighederne.

Det er indgået i forvaltningens vurdering at der er brede kantzoner mod det store åbne gårdrum der sikrer en højere grad af privathed. Stueetager langs de to mest offentlige byrum har gulv der er hævet i overensstemmelse med lokalplanen, hvilket sikrer en større grad af privathed.

d. Udformning, størrelse og indretning af byrum

Øens byrum ønskes udformet med niveauspring, der giver et landskabeligt udtryk og mulighed for ophold med mange siddemuligheder. I de indre byrum giver niveauspringene mulighed for at hæve plantebede og øge mængden af jord til træerne. Alle øens byrum ønskes begrønnet med træer, buske og andre varierede planter. Bynaturen ønskes koncentreret i det indre gårdrum i en "grøn oase", hvor der er læ for vinden og den grønne flade spiller sammen med facadernes grønne elementer. I alt er ca. 33% af de ubebyggede arealer på hele øen grønne og ubefæstede og der ønskes i alt plantet 38 træer med en gennemsnitlig bedstørrelse på 13-16m². Et enkelt træ ønskes plantet i et bed på 7m².

I byrummet "Kysten" mod vest ønskes landskabet trappet ned og udvidet udover kanten af øen så der skabes kontakt med vandet. 18% af byrummet er grønt og ubefæstet og der plantes minimum 8 træer.

Mod øst i byrummet "Klinten" ønskes byrummet trappet op og udvidet udover øens kant så der skabes en udsigtsplads med udsigt over Øresund. 35% af byrummet er grønt og ubefæstet og der plantes minimum 5 træer.

d.1 Dispensation fra størrelse på øen og minimal afstand til Stubkaj

Etablering af byrummene "Kysten" og "Klinten" kræver dispensation fra lokalplanen, da de går udover øens kant og derfor øger det samlede areal for øen, fastlagt i lokalplanen til 9.500 m², så det overskrides med 217 m² og den minimale afstand til Stubkaj, fastlagt til 45 m, overskrides med 3,8 m:

§ 5, stk. 3 Anlæg og opfyld

"Indenfor det på tegning nr. 1 principielt markerede areal a i Kronløbsbassinets vestlige del kan der etableres en ø med et maksimalt grundareal på 9.500 m². Øen skal placeres mindst 15 m fra Sundmolen og 25 m fra Fortkaj som principielt vist på figur 5.2. Derudover må øens vestlige afgrænsning ikke ligge mindre end 45 m fra Stubkaj."

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af ansøgning om dispensation fra størrelse på øen og minimal afstand til Stubkaj

Teknik- og miljøforvaltningen kan anbefale dispensationerne, da de muliggør at byrummene kan udformes med et organisk formsprog, på en måde der tilfører en øget oplevelsesmæssig kvalitet, kontakt til vandet og øger opholdsmulighederne i de to offentlige byrum.

Det er indgået i forvaltningens vurdering at overskridelserne af den maksimale størrelse og minimumsafstanden er mindre og at de ikke vurderes at medføre væsentlige gener for naboer.

Udformningen af byrummene er i overensstemmelse med det vindende projekt i projektkonkurrencen.

d.2 Dispensationer fra bestemmelser om udformning og placering af beplantning

Den ønskede udformning og placering af træer og bede kræver en række dispensationer fra lokalplanen da den stiller krav om en vis andel ubefæstede arealer i de to byrum "Kysten" og "Klinten", der er udpeget som storbyhaver, en vis bedstørrelse pr. træ og bede i terrænniveau:

§8, stk. 6. Beplantning

"For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5m² omkring stammen være åbent muldbed."

§ 8, stk. 18 Kronløbsøen:

"Plantebede og træhuller skal udformes så de fremstår som udsparinger, huller eller brud i fladen."

§8, Stk. 19. Storbyhaver:

"Storbyhaverne skal indrettes som lokale grønne åndehuller med plads til leg, aktiviteter og ophold ud fra lokalområdets behov. De skal fremtræde med begrønnede flader i form af græs, buske, bede eller lignende. I parkerne må højst 25 % af arealerne befæstes."

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af ansøgning om dispensationer til udformning og placering af beplantning

Teknik- og miljøforvaltningen kan anbefale dispensationerne, da der på Kronløbsøen samlet set ønskes etableret en større mængde grønne ubefæstede arealer og ca. fire gange så mange træer som krævet i lokalplanen og da den landskabelige udformning af landskabet med terrasserede bede sikrer en øget oplevelsesmæssig kvalitet med mange integrerede opholdsmuligheder. Den ønskede landskabelige bearbejdning og disponeringen af de grønne arealer med fokus på den indre "Grønne oase" er en af de bærende kvaliteter i det vindende projekt i projektkonkurrencen.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at træerne er samlet med flere træer i hvert bed, hvilket mindsker pladsbehovet for det enkelte træ.

e. Placering og bredde af broer

Der er tre broer, der fører til Kronløbsøen, B04, B05 og B06. B04 er reguleret af lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn, mens kravene til B05 og B06 beskrives i lokalplan Sundmolen i Nordhavn.

B04 ønskes anlagt som vejbro der giver adgang til Kronløbsøen fra Helsingigade for brandrednings-, -renovationskøretøjer samt flyttebiler og handicapbusser. B04 er placeret i forlængelse af Dunkerquegade og ønskes placeret som angivet i lokalplan. Bredden på bro B04 er ca. 7,6 m.

B05 og B06 er broer til gang- og cykelsti. Broerne er begge delt af et langsgående siddemøbel, der inddækker forsyningerne til øen.

Bro B05 ønskes placeret 7 m længere mod øst end angivet i lokalplanens Tegning nr. 5. Broen er 6,9 m bred og opdelt af et siddemødel med en bredde på ca. 1,5 m.

Bro B06 ønskes placeret 13,5 m længere mod øst end angivet i lokalplanens Tegning nr. 5. Broen er ca. 7,4 m bred og opdelt af et siddemødel med en bredde på ca. 2,0 m.

Siddemøblerne, der opdeler broerne, udføres begge i træ og i en højde på ca. 40 cm.

Broernes design er beslægtet med de øvrige broer i Nordhavn.

e.1 Dispensation fra bestemmelser om placering og bredde af broer

Den ønskede placering og bredde af broerne kræver dispensationer da de ønskes rykket så de tilpasses til den ønskede placering af bygningserne på Kronløbsøen, der ikke er præcist fastlagt i lokalplanen. Bro B04 der forbinder Kronløbsøen til Århusgadekvarteret ønskes gjort smallere så den bliver 7,6m i stedet for de krævede 10m.

De to stibroer, Bro 05 og Bro 06 er reguleret af lokalplan 524, Sundmolen i Nordhavn, mens bestemmelserne for Bro 04, der er adgang for brand- og renovationskøretøjer, fremgår af lokalplan 463, Århusgadekvarteret i Nordhavn.

Lokalplan 524, Sundmolen i Nordhavn § 4, stk. 5 Broer:

"Broer placeres og anlægges som henholdsvis vej- og stibroer som vist på tegningen nr. 6. Vejbro skal have en bredde på minimum 12m og en indretning der afspejler vejens brug. Stibroer skal have en bredde på minimum 5 m, dog skal stibroen i Sundkajs promenade være minimum 7 m. Broernes hældning må ikke overstige 1:20. Gennemsejlingshøjden under broer skal minimum være 2,24 m.

Lokalplan 463, Århusgadekvarteret, § 5, stk. 3 Anlæg og opfyld:

"Der skal opføres broer til øen som vist på tegning nr. 5."

Lokalplan 463, Århusgadekvarteret § 4, stk. 9 Broer:

"Broer etableres principielt placeret som vist på tegning nr. 5. Broer anlægges som henholdsvis vej- og stibroer. Den maksimale hældning må ikke overstige 1:20. Vejbroer skal have en bredde på minimum 10 m og stibroer skal have en bredde på minimum 5 m. Gennemsejlingshøjden under broer skal minimum være 2,24 m."

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af ansøgning om dispensationer til placering og bredde af broer

Teknik- og miljøforvaltningen kan anbefale dispensationerne da forvaltningen vurderer at de ønskede placeringer understøtter en bedre afvikling af gang- og cykeltrafikken til øen og den ønskede smallere bro er med til at understøtte en ø uden unødigt trafik.

Det er indgået i forvaltningens vurdering at B04 der er gjort smallere, svarer i bredde til den tilstødende Dunkerquegade og stadig er bred nok til at håndtere brand- og renovationskøretøjer. Forvaltningen vurderer at de ønskede forskudte placeringer af broerne B05 og B06 samlet set giver en bedre afvikling af gang- og cykeltrafik til og fra øen.

f. Størrelse af små boliger

Der ønskes etableret 53 "små lejligheder" med et gennemsnitligt areal på 67,5 m² i den samlede bebyggelse.

f.1 Dispensation fra størrelse af små lejligheder

Der ønskes dispensation fra bestemmelse omkring små boliger således at 6 lejligheder kan tælles med i andelen af små boliger selvom de overskrider den maksimale størrelse for størrelsen af små boliger.

Fire af lejlighederne er 74 m² og to er 76m². Lokalplanen fastsætter at der skal etableres 53 små lejligheder på Kronløbsøen med en størrelse på mellem 50 m² og 70 m².

§3, stk. 4. Boligstørrelser

"Inden for hele lokalplanområdet skal der etableres mindst 330 boliger med et bruttoetageareal mellem 50 og 70 m². Disse boliger skal placeres i mindst 7 af områdets byggefelt, således at mindst et byggefelt i hvert af underområderne II-VI indeholder en forholdsvis del af sådanne boliger."

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af ansøgning om dispensationer til størrelse af små lejligheder

Teknik- og miljøforvaltningen kan anbefale dispensationen da der er tale om et begrænset antal og mindre fravigelser, samt at den større husdybde på Kronløbsøen, der er mulig indenfor lokalplanen, gør det sværere at indrette små lejligheder, der ikke er meget smalle, med mindre de er placeret i enderne af en bygning eller på et hjørne. Dertil kommer at lejligheder placeret på hjørner eller i ender af bygninger har en større andel af ydermur hvilket gør at disse lejligheder har et mindre brugbart areal i forhold til det beregnede areal der medtager murareal.

g. Cykelparkering til pladskrævende cykler

Der ønskes etableret 1 parkeringsplads til pladskrævende cykler pr. 500 m² byggeri, hvilket svarer til 50 pladser.

g.1 Dispensation fra antal pladskrævende cykler

Antallet af parkeringspladser til pladskrævende cykler er i lokalplanen fastsat til 5 pr. 1.000 m², hvilket svarer til 125 pladser. Etableringen af færre pladser kræver derfor dispensation fra lokalplanen.

§9, Stk. 6. Parkering af cykler

"I forhold til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 5 pr. 1.000 m²."

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af ansøgning om dispensationer til færre parkeringspladser til pladskrævende cykler

Teknik- og miljøforvaltningen kan anbefale dispensationen da det ønskede antal pladser er i overensstemmelse med den nuværende kommuneplans krav og fordi et større antal pladser vil optage et meget stort areal i de begrænsede uderum og forringe mulighederne for ophold.

2. Reglerne i planloven

Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, at 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.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver derfor mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den fastlagte struktur, fx fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Hvis en ansøgning er i strid med principperne i planen, kan der kun dispenseres midlertidigt i op til 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, når berørte naboer mv. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil, medmindre kommunen vurderer, at naboorientering er af underordnet betydning for berørte naboer mv. Det fremgår af planlovens § 20.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Teknik- og Miljøforvaltningen skal ved sin behandling af dispensationsansøgninger varetage saglige og planmæssigt relevante hensyn, og

eventuelle planmæssige bemærkninger vil indgå i vurderingen af sagen.

3. Det videre forløb

Når fristen er udløbet, behandler vi sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen, hvis kommunen ikke har imødekommet dine bemærkninger.

Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold.

Retlige forhold drejer sig om, hvorvidt afgørelsen er lovlig og de rigtige regler er fulgt, herunder om kommunen har overholdt de forvaltningsretlige regler.

Behandling af oplysninger

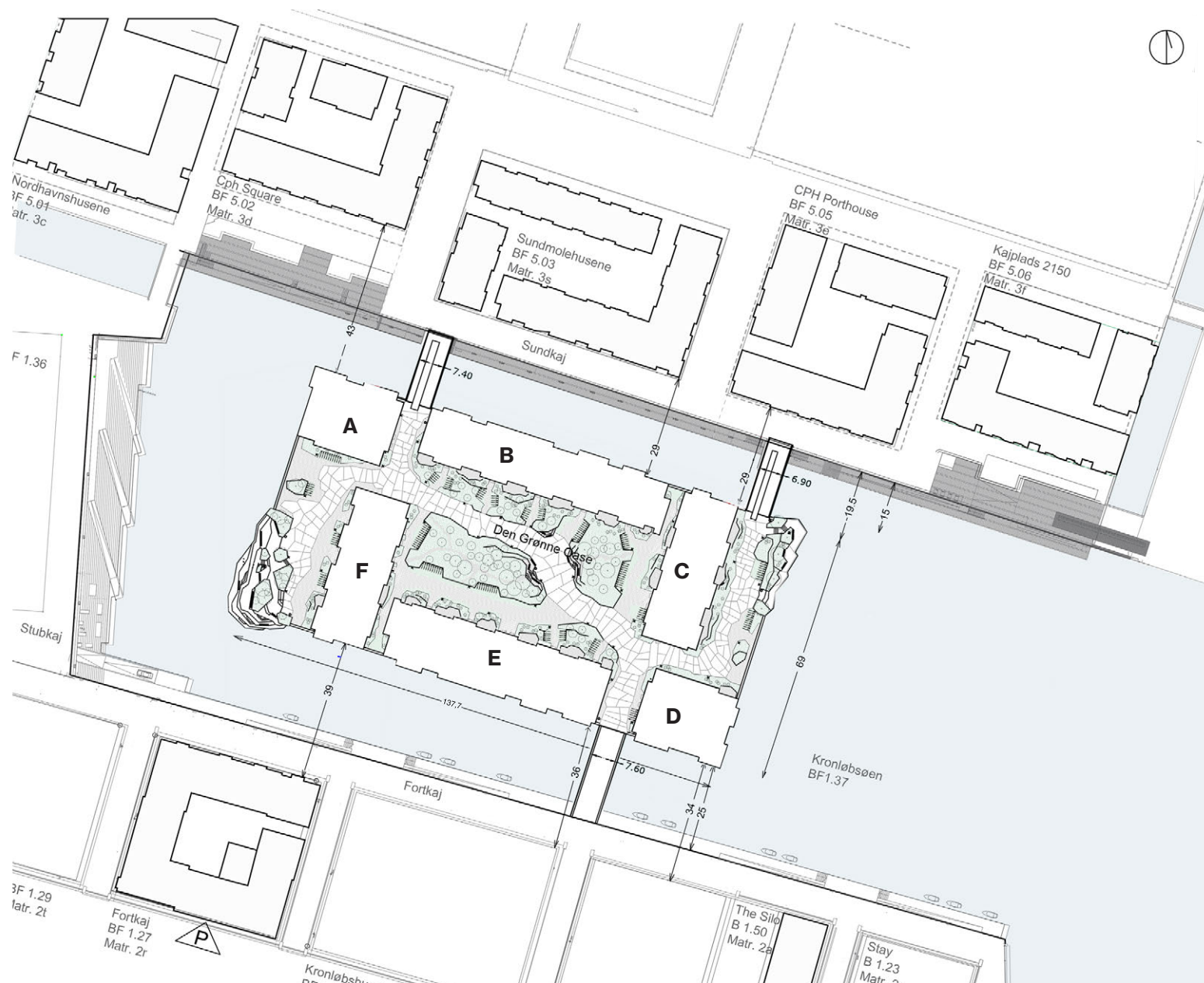
I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold. Ifølge persondataloven har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne, og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger. Hvis du vil vide, hvilke oplysninger kommunen behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.

Kronløbsøen

Kronløbsøen udføres som en nyanlagt kunstig ø i Kronløbsbassinet. Der opføres 233 boliger med fællesanlæg, og der etableres erhvervslokaler mod det vestlige byrum.

Bebyggelsen opføres i seks etager, inklusiv en hævet stueetage i boligerne mod byrummene. Derudover etableres en kælder for bolig- og erhvervsbebyggelsen samt adgang til tagterrasse fra trappehuse på tag.

Under bolig- og erhvervskælderen etableres ca. 1000 offentlige parkeringspladser i tre etager med tilkørsel fra tunnel i Helsinkigade i Århusgadekvarteret.



Taghuse

Etageplan taghuse

På taget etableres tagterrasser for 29 lejligheder på 5. sal, hvortil der er adgang fra trappehuse. Taghusene indeholder derudover teknikarealer for boliger og erhverv samt brandtekniske anlæg.

I bygning B har det på grund af lejlighedernes størrelse ikke været muligt at etablere interne trapper til tagterrasser i alle lejligheder. Der er derfor færre taghuse på bygning B.

I bygning A er teknikarealet større end på de øvrige bygninger, da der i tilfælde af brand skal reddes via en trykventileret trappe med større krav til teknikareal på tag.

Tagflader udover træterrasser, trappe- og teknikhuse er grønne tage med sedumbekvækning.

Bruttoarealerne på taget fordeler sig som følger:

Bygning A: 85 m²

Bygning B: 130 m²

Bygning C: 123 m²

Bygning D: 72 m²

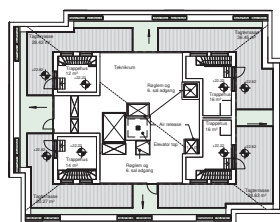
Bygning E: 260 m²

Bygning F: 75 m²

I alt ca. 745 m²

Der er derudover 558 m² inddækkede og uoverdækkede teknikarealer på taget fordelt på alle seks bygninger.

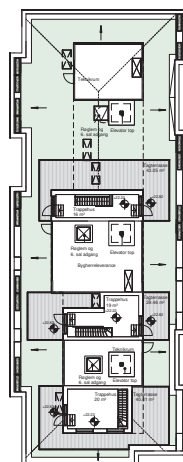
Bygning A



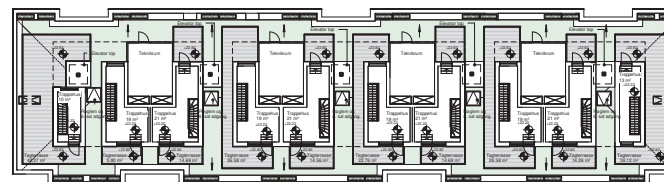
Bygning B



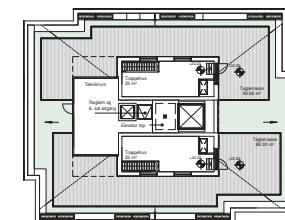
Bygning C



Bygning F



Bygning E



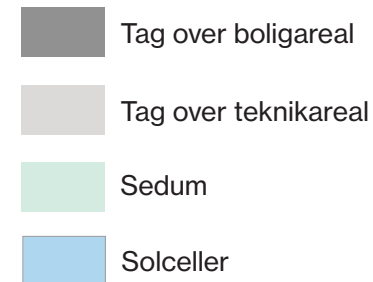
Bygning D

Taghuse

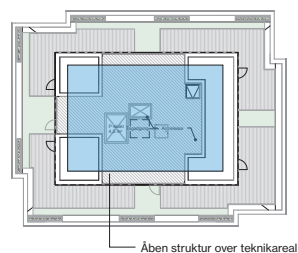
Tag over taghuse

På taget over trappe- og teknikhusene udføres opbrudte tagflader med solceller. Solcellerne monteres med en vinkel på 15 grader og forventes at nå ca. 30 cm over tagkanten. De er derfor trukket tilbage fra tagkanten.

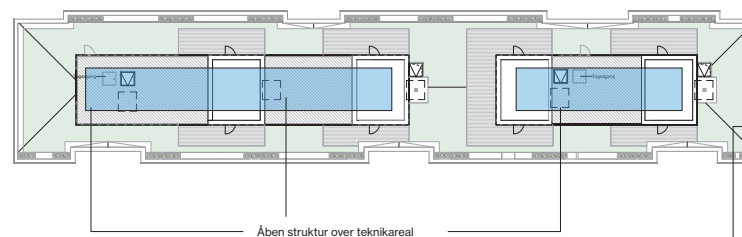
Signatur



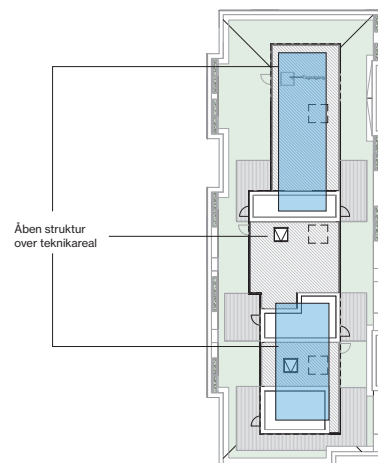
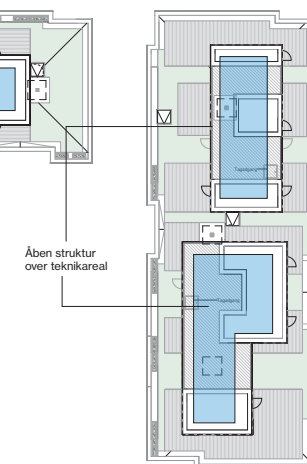
Bygning A



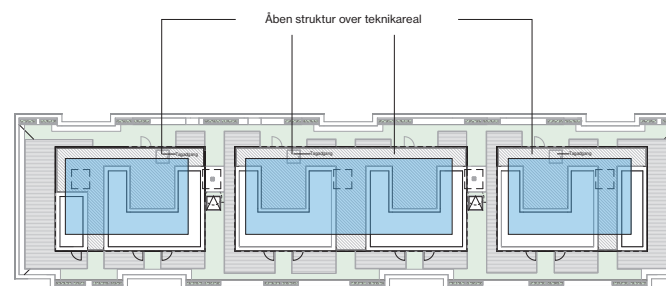
Bygning B



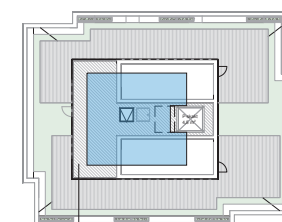
Bygning C



Bygning F



Bygning E



Bygning D



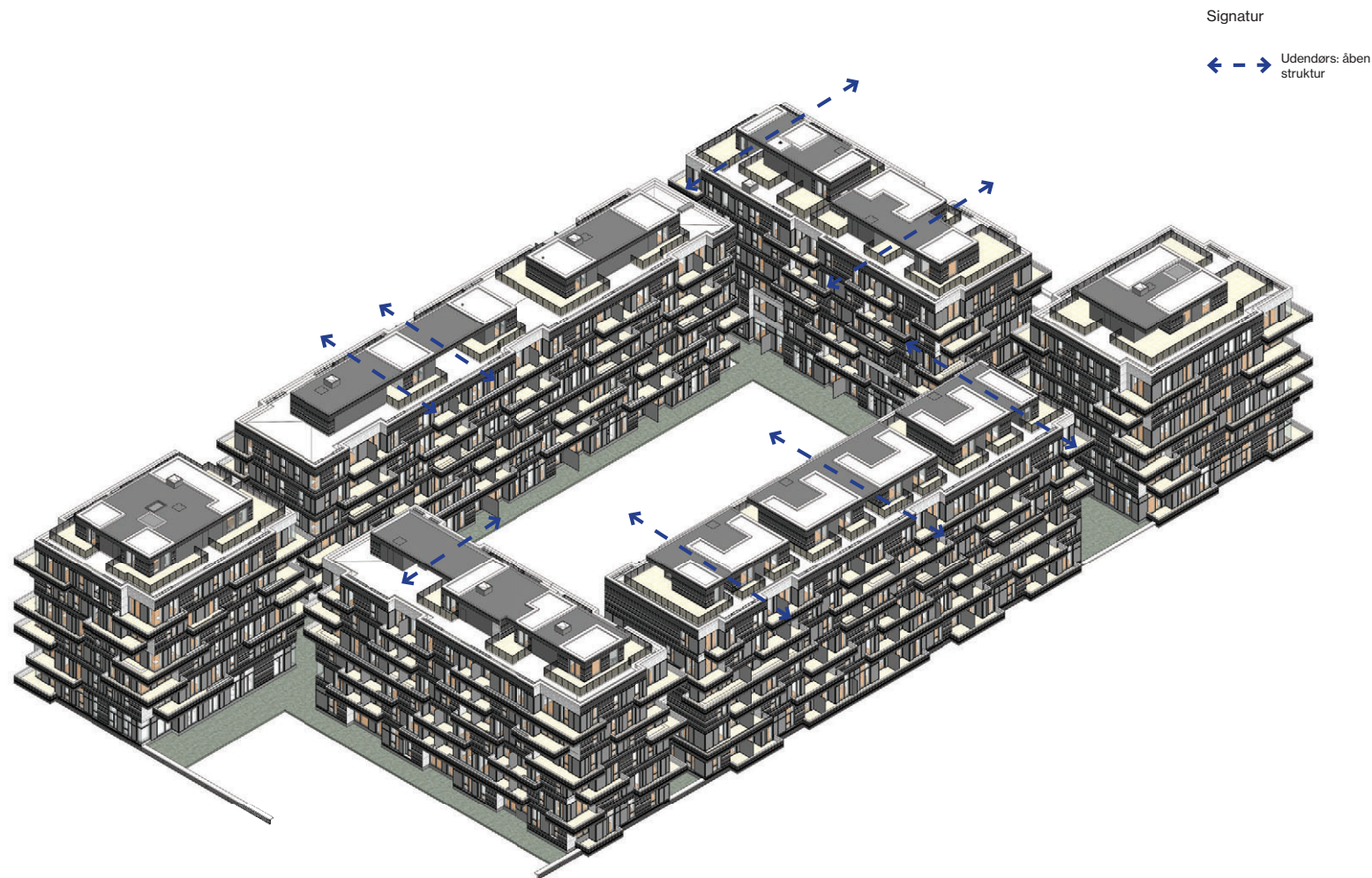
Taghuse

Isometrisk fremstilling

Der er i udformningen af taghusene lagt vægt på et let udtryk i harmoni med bebyggelsens øvrige fremtræden. Taghusene udføres således i de samme materialer og kvalitet som den øvrige bebyggelse.

Taghusene er trukket mindst 3 m tilbage fra den yderste sternkant.

Det er prioriteret, at taghusenes tage brydes op, således at der etableres kig igennem konstruktionen.



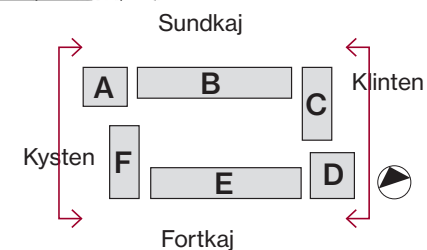
Taghuse

Facader

Taghusene udføres i samme materialitet og kvalitet som den øvrige bebyggelse. Der etableres plantekasser med begrønning langs sternkanten, således at tagetagen bidrager til indtrykket af en grøn bebyggelse. Dette gælder også facader mod kanalerne.



Facader mod øst - Klinten (Set fra Øresund)



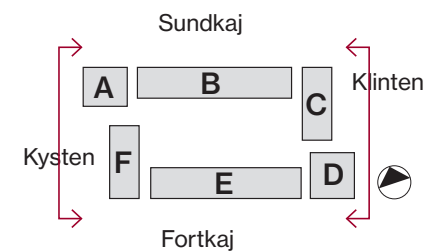
Taghuse

Facader mod byrum

Taghusene udføres i samme materialitet og kvalitet som den øvrige bebyggelse. Der etableres plantekasser med begrønning langs sternkanten, således at tagetagen bidrager til indtrykket af en grøn bebyggelse. Dette gælder også facader mod kanalerne.



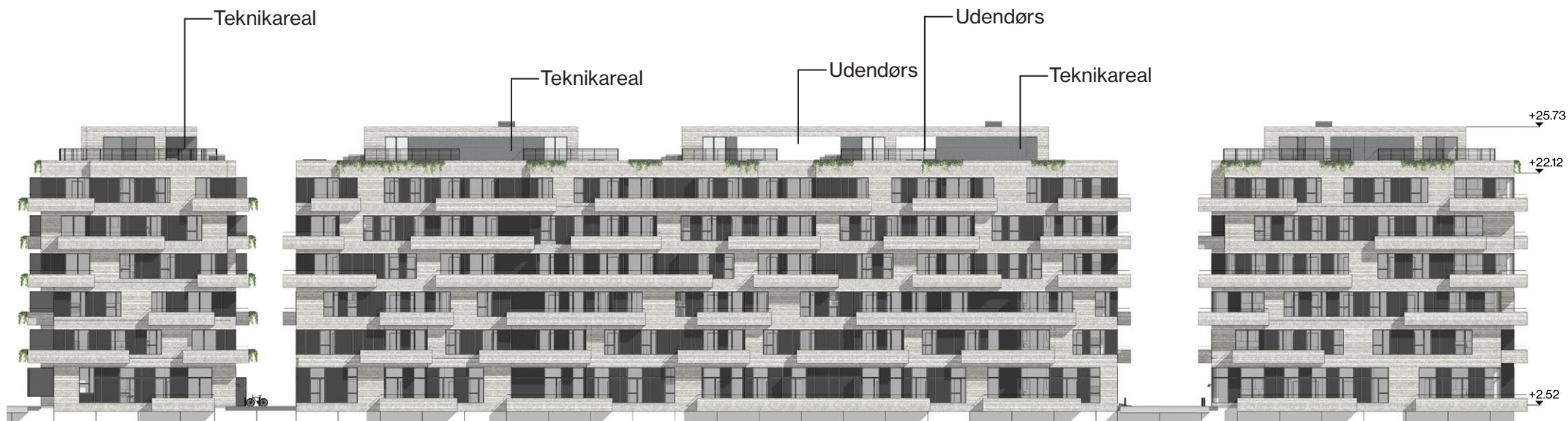
Facader mod vest - Kysten (Set fra Stubkaj)



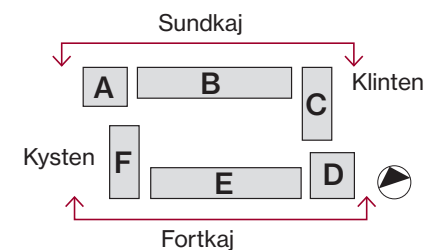
Taghuse

Facader mod kanaler

Taghusene udføres i samme materialitet og kvalitet som den øvrige bebyggelse. Der etableres plantekasser med begrønning langs sternkanten, således at tagetagen bidrager til indtrykket af en grøn bebyggelse. Dette gælder også facader mod kanalerne.



Facade mod Sundkaj



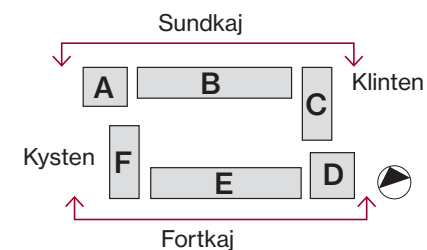
Taghuse

Facader mod kanaler

Taghusene udføres i samme materialitet og kvalitet som den øvrige bebyggelse. Der etableres plantekasser med begrønning langs sternkanten, således at tagetagen bidrager til indtrykket af en grøn bebyggelse. Dette gælder også facader mod kanalerne.



Facade mod Fortkaj



Taghuse

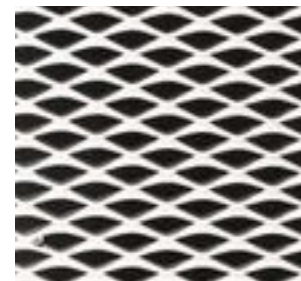
Materialer

Taghusene fremstår som en integreret del af bebyggelsen, men med et lettere udtryk.

Det dominerende materiale er teglsten, dog er facader på teknikhuse i strækmetal og for at minimere mængde af forskellige materialer, udføres fyldningspartier på boligerne også med strækmetal.

Værnet er balustreværn i stål.

Der er langs sternkanten mod både gården og kanalerne etableret plantekasser med beplantning.



Strækmetal

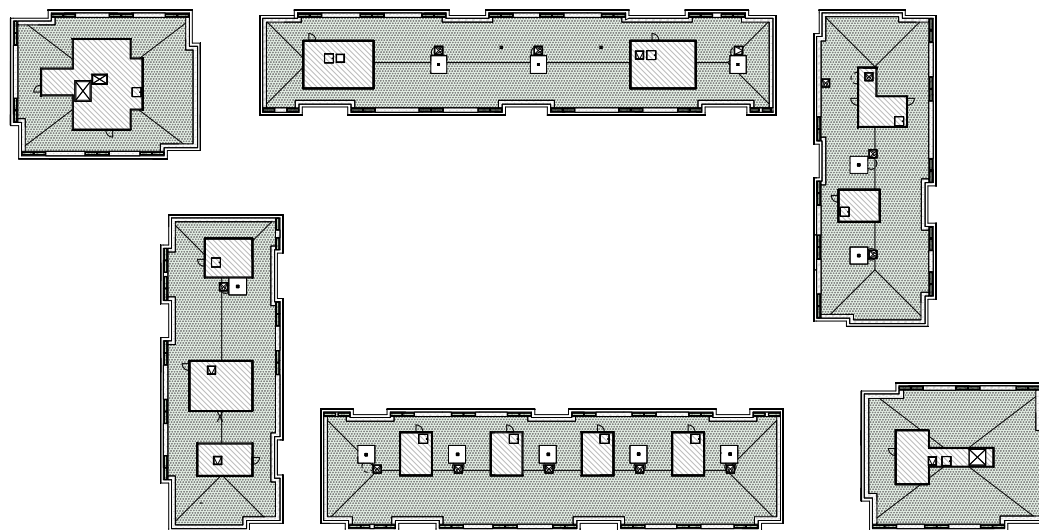


Tegl med reces

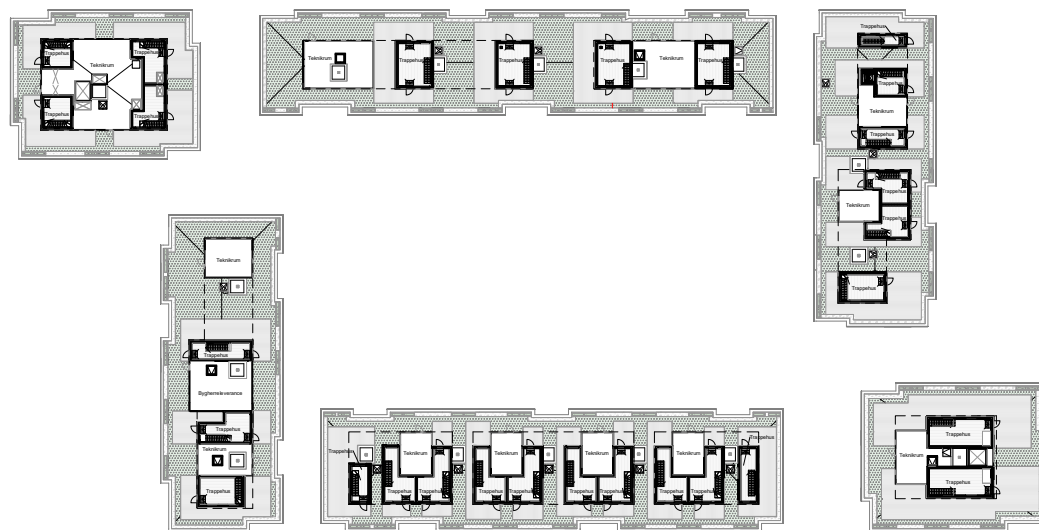


Grundlag for skyggediagrammer

Plan for tagetage



Projekt kun med teknikareal på tag



Nuværende projektstatus

Skyggediagrammer

Nuværende projektstatus sammenlignet med projekt kun med teknikareal på tag
Skyggediagram - 21. marts

■ Skygge

■ Reduceret skygge ved mindre taghuse

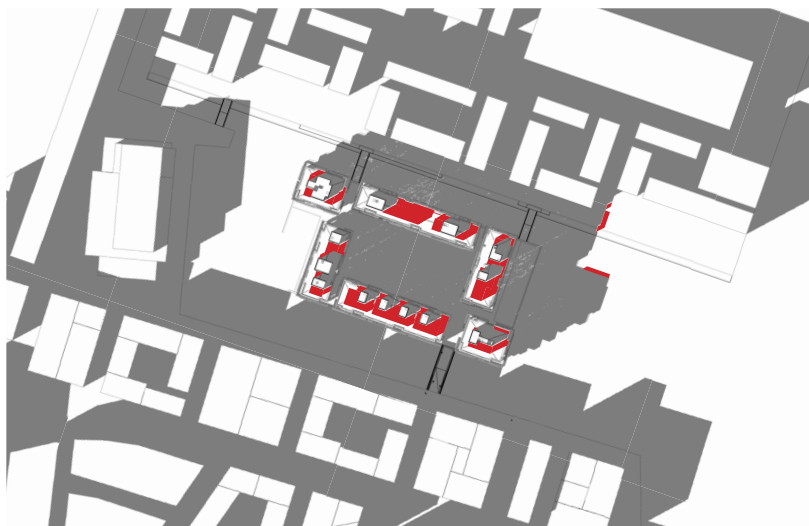
09:00



12:00



16:00



Skyggediagrammer

Nuværende projektstatus sammenlignet med projekt kun med teknikareal på tag

Skyggediagram - 21. juni

■ Skygge

■ Reduceret skygge ved mindre taghuse

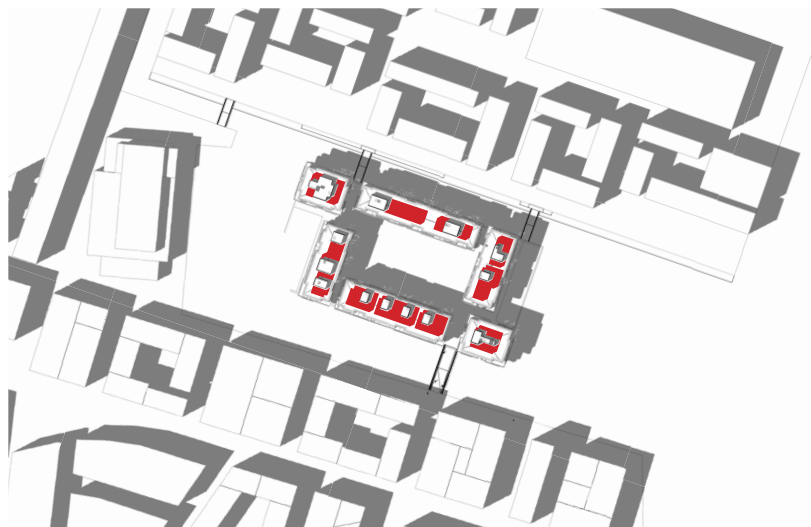
09:00



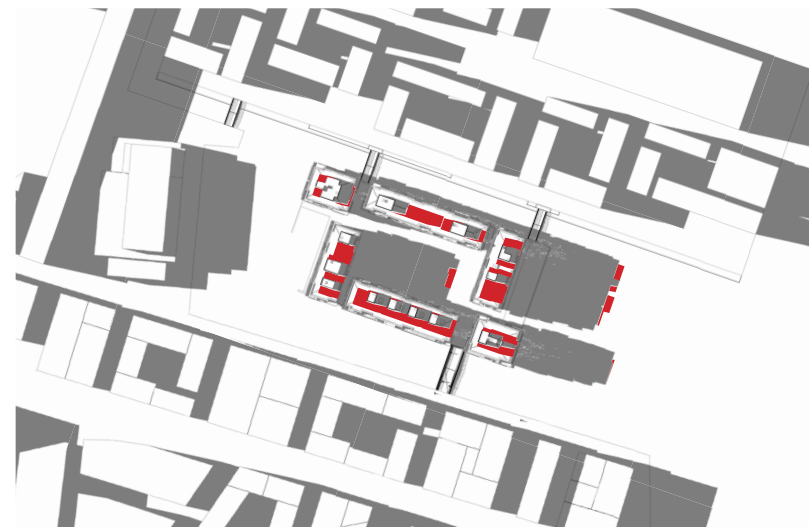
12:00



16:00



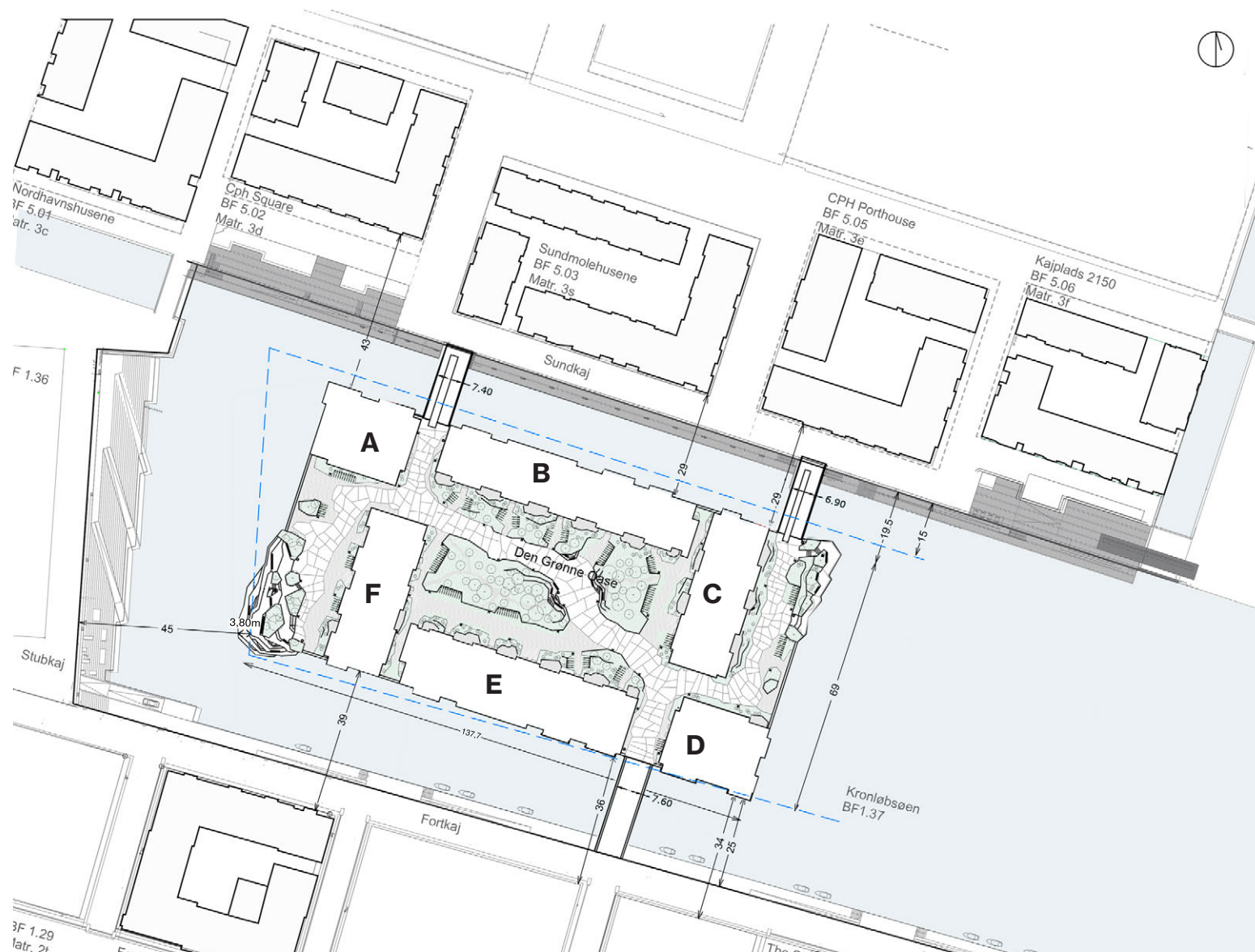
19:00



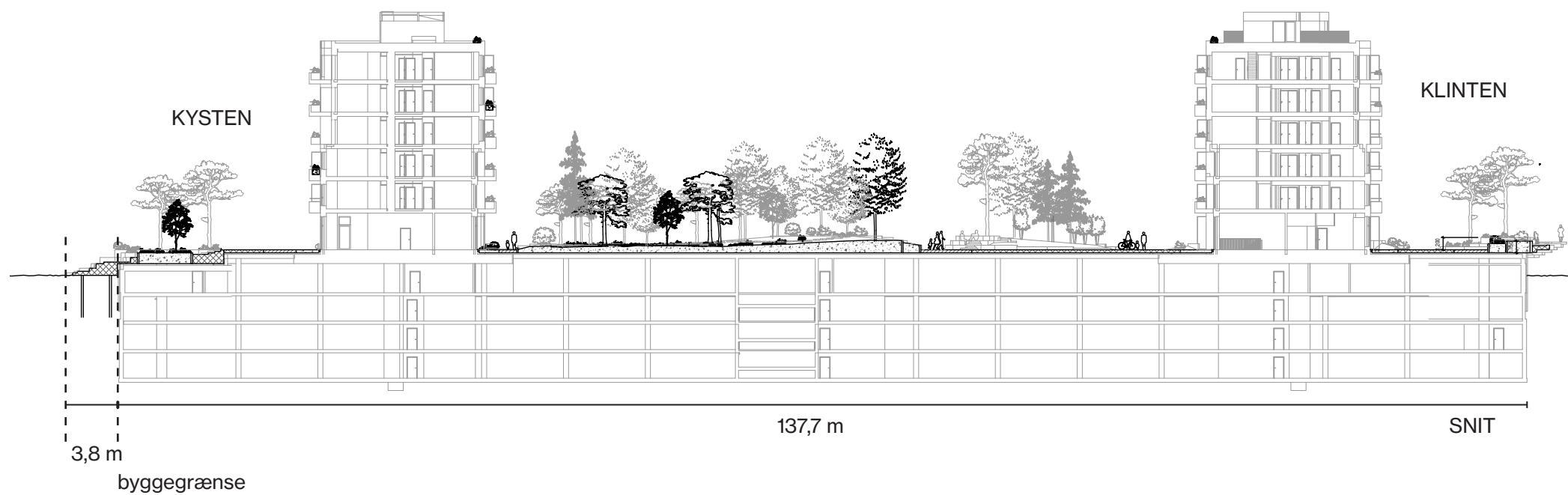
Øens størrelse

Kronløbsøen etableres som en nyetableret ø i Kronløbsbassinet. Øen består af en rektangulær hovedstruktur og to byrum, der knytter sig til hovedstrukturen. De to byrum er placeret hhv. mod øst, Klinten og mod vest, Kysten.

Arealet af øens hovedstruktur er 9.500 m² målt i øens vandlinie.



Øens størrelse



Øens placering

Mod Stubbkaj er der i lokalplanen defineret et krav om 45 m afstand til Kronløbsøen. Dette overholdes for øens hovedstruktur, men Kysten overskrider byggegrænsen mod Stubbkaj med 3,8 m.

Overskridelsen muliggør nedtrapning til vandet i lighed med bryggerne på de tilstødende byggegrunde.



Broernes placering

Der er tre broer, der fører til Kronløbsøen, B04, B05 og B06. B04 er reguleret af lokalplan 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn, mens kravene til B05 og B06 beskrives i lokalplan Sundmolen i Nordhavn.

B04 anlægges som vejbro og giver adgang til Kronløbsøen fra Helsinkigade for brandrednings-, -renovationskøretøjer samt flyttebiler og handicapbusser. B04 er placeret i forlængelse af Dunkerquegade og placeres som angivet i lokalplan. Bredden på bro B04 er ca. 7,6 m.

B05 og B06 er broer til gang- og cykelsti. Broerne er begge delt af et langsgående siddemøbel, der inddækker forsyningerne til øen.

Lokalplanens placering af de tre broer er markeret med rødt.

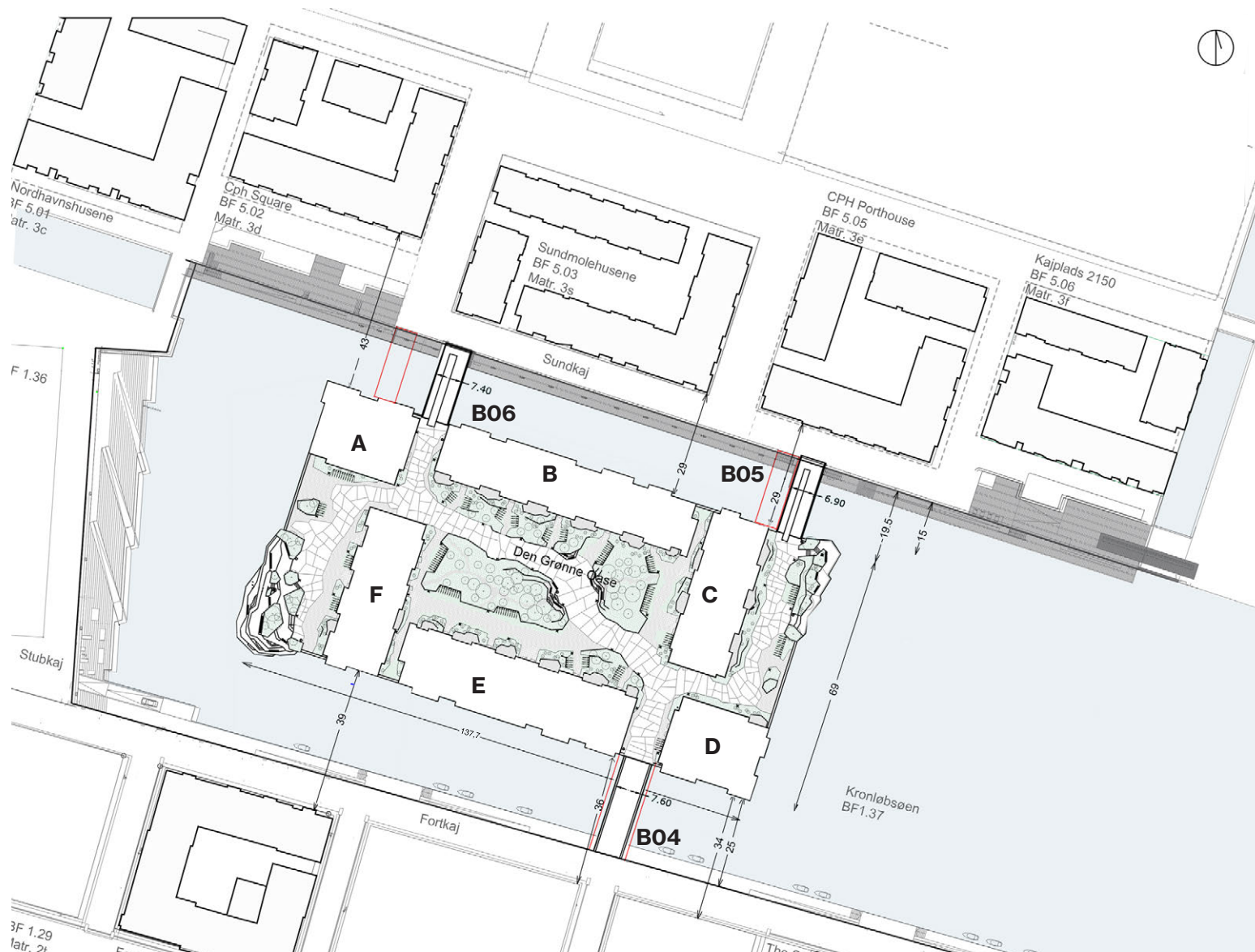
Bro B05 er placeret 7 m længere mod øst end angivet i lokalplanens Tegning nr. 5. Broen er 6,9 m bred og opdelt af et siddemødel med en bredde på ca. 1,5 m.

Bro B06 er placeret 13,5 m længere mod øst end angivet i lokalplanens Tegning nr. 5. Broen er ca. 7,4 m bred og opdelt af et siddemødel med en bredde på ca. 2,0 m.

Siddemøblerne, der opdeler broerne, udføres begge i træ og i en højde på ca. 40 cm.

Broernes design er beslægtet med de øvrige broer i Nordhavn.

20200914_KRONØ_Broernes placering

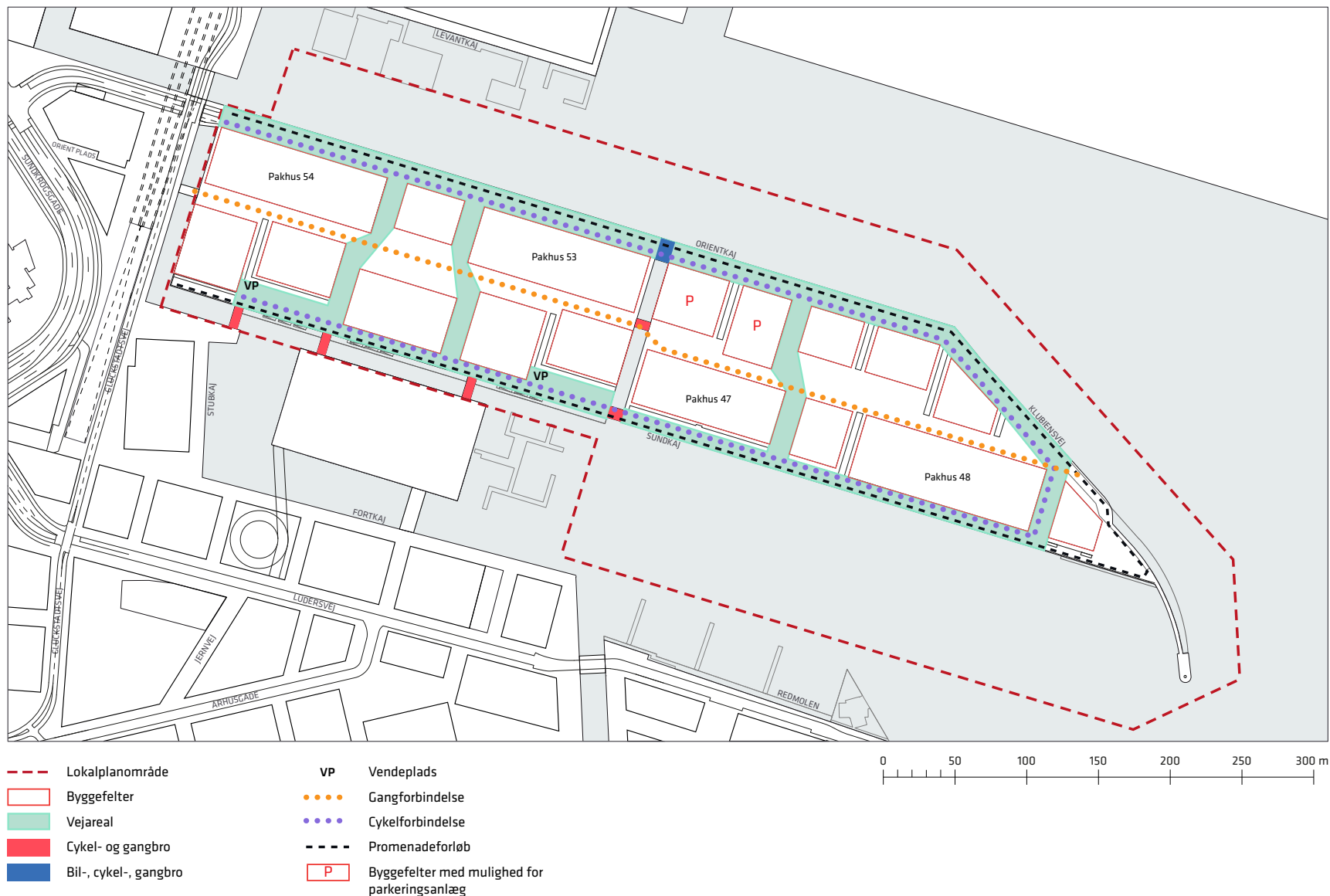


Broernes placering

Tegning fra lokalplan 524 - Sundmolen i Nordhavn

Lokalplan nr. 524 Sundmolen i Nordhavn

Tegning nr. 6 - Veje, broer, stier og parkering



Københavns Kommune 47

Broernes placering

Tegning fra lokalplan 463 - Århusgadekvarteret i Nordhavn

60 Tegning nr. 5 - Veje og parkering

