

AMAGERBANEN NORD
BOTILBUD OG ALMENE BOLIGER
ANSØGNIING OM DISPENSATION FRA LOKALPLAN 617
NOVEMBER 2025

KORT REDEGØRELSE FOR BAGGRUND

‘HVORDAN SER PROJEKTET UD’

HISTORIK

- Da lokalplanen blev vedtaget i den 22. juni 2022 var den udformet til at rumme en daginstitution til 16 grupper børn i stue og 1. salsplan og almennyttige boliger på 2.-4. sal. En del af boligerne var allokeret til 'flygtningeboliger' altså mindre boliger. Således var primært 4. sal disponeret til mindre boliger.

Programmet er i den mellemliggende tid ændret:

- Københavns Kommune har vurderet, at behovet for daginstitutionspladser i området er reduceret, derfor er der nu planlagt et botilbud med 35 boliger for borgere med ekstra behov jfr. diagnoser inden for autismspekteret. Disse boliger skal disponeres væsensforskelligt fra en daginstitution, samtidig med at der er et reduceret realbehov.
- Københavns Kommune har frafaldet anvisningsretten til de almene boliger, hvilket betyder at de mindre boliger kan tages ud af boligsammensætningen. Projektet kan således disponeres med større boliger.
- De to programmer, med forskellige arealbehov og afledt bygningsfysik – bygningsdybde og boligstørrelser - skal forenes i en bygning der er funktionelt adskilt vandret.

BEBOERE

- Bebyggelsen disponeres til Botilbud i stueplan - på 1. Sal, og Almene boliger fra 2. til 4. sal . Botilbudet bebos af borgere med særlig følsomhed mod omgivelserne. Bebyggelsen skal således kunne rumme meget forskellige beboergrupper, hvor sameksistensen skal understøttes og foregå så positivt og gnidningsfrit som muligt.
- Friarealerne for de to forskellige beboergrupper holdes videst muligt adskilt, således at de forskellige behov sikres dækket. Gårdrummet indrettes til botilbuddets beboere alene, hvorfor tagterrasserne for de almene boliger alle ønskes placeret på øverste etage - længst muligt fra gårdrummet.
- Både altangange og tagterrasser indrettes så der opstår mindst mulig gene for friarealerne i gårdrummet.

BEBYGGELSENS UDFORMNING

- Det ønskes endvidere at sikre en bebyggelse, hvor ressourcerne forvaltes optimalt i et rationelt byggeri, hvor bærelinjer og facader placeres over hinanden og unødige udkragninger, søjler mm undgås.
- I kælderetagen skal placeres 65 p-pladser for at opfylde p-kravet i lokalplanen for en del af det samlede område. Dette forudsætter et bærende system i bygningen der tillader en forholdsvis åben plan med plads til parkering og manøvreareal.
- Og er afhængigt af en enkel bygningsvolumen i etagerne over.
- Der er krav i lokalplanen om en arkitektur hvor byggeriet fremstår markant opdelt vertikalt, dette modarbejdes af den horisontale opdeling etagevis ved forskellige rytmer i lejlighedskele.
- En forenkling af byggesystemet vil således muliggøre den arkitektur der er tilsigtet i lokalplanen.



Illustration fra lokalplanen



Volumenstudie - skitseprojekt OBA

ALTANGANGE

BESTEMMELSE I LOKALPLANEN DER ØNSKES SØGT DISPENSATION FRA:

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

stk.4 Tage

Udformning

e) Tage skal have en taghældning på minimum 20 grader. Tage med sadeltag skal have en taghældning på minimum 35 grader.

Der ønskes søgt dispensation til:

- At etablere flade tage hvor der etableres tagterrasser altså med hældning mindre end 20 grader. (se illustration og redegørelse s 10-12). Tagterrasser og flade tage etableres jfr: f) *Hvor der etableres flade tage, skal mindst 25 % af tagfladerne anvendes til opholdsareal og taghaver/terrasser.*

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 5. Altaner og altangange

Altangange

a) Der må ikke være altangange.

Ved adgang til boliger over daginstitution kan der dog etableres altangang, som angivet på tegning 6c. Der må maksimalt etableres altangange ved to etager, og der skal minimum være to etager mellem altangange. Altangange må ikke udkrage over facadelinjen under den enkelte altangang.

Altangang skal have en bredde på mindst 1,8 m.

Der ønskes søgt dispensation til:

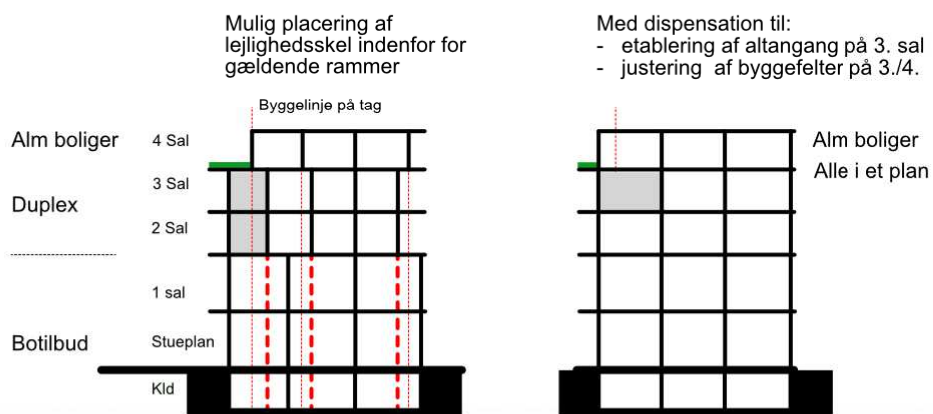
- At etablere altangang på 3. sal på bebyggelsens gårdside (se illustration og redegørelse s 5)
- Delvist at etablere altangange på 2. sal og 3. sal som udkragede (se illustration s 6)
- Delvist at etablere altangange med bredde <1,8 m ((se illustration s 5-7)

BYGGERIET REDEGØRELSE FOR BYGGEPRINCIP

BYGNINGSFYSIK

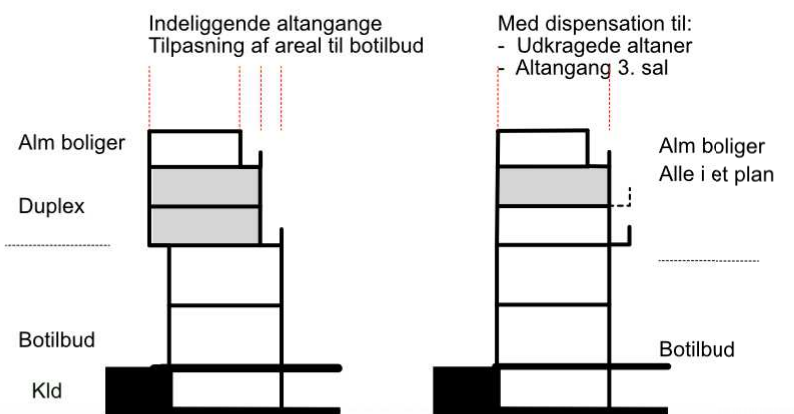
- Byggeriets program tager udgangspunkt i en fastlåst disponering og areal i stueplan og på 1. sal til botilbud.
- Stueplan og 1. sal er i skitseprojektet for botilbuddet tilpasset et arealbehov, og konsekvensen har været en tilbagetrækning af facade mod syd og mod gårdrummets nordfacade.
- Duplexlejlighederne på 2./3. sal fordrer lejlighedsskel 'ude af rytme' med boligdisponering i botilbuddet på stueplan og 1. sal. Dette afstedkommer ressourcekrævende løsninger for bygningens konstruktive forhold; bæring og stabilitet.
- Placering af byggefelter på 4. Sal begrænser mulighederne for at udnytte byggeretten og placere skillevægge hensigtsmæssigt over hinanden ned gennem bygningen.
- De forskudte bæringer op gennem byggeriet skaber særligt nogle komplicerede løsninger i kælderen, hvor der skal etableres unødigt mange søjler.
- Herunder er en diagramatisk skitse der redegør for 'før' og 'efter' en tilpasning til et ressourceoptimeret byggeprincip, hvor lejlighedsskel og facader ligger over hinanden og dermed kan bæres enkelt og rationelt i kælderen.
- Dette forudsættes imidlertid af, at der dispenseres fra lokalplanen for placering af tagterrasser/byggefelter på 4. sal og at der kan indføres en altangang på bygningens gårdside på 3. sal for at kunne give adgang til boliger der ændres fra duplex boliger til boliger i et plan.
- Byggeriet er disponeret i stueplan og på 1. sal således at der ikke tillades trappeopgange ud over de tre der er placeret i hhv nordvestligt, sydvestligt og nordøstligt hjørne. Dette betyder at boligerne på 2. 3. og 4. sal er *afhængige* af adgang via altangange.

Placering af lejlighedsskel - lodret princip længdesnit

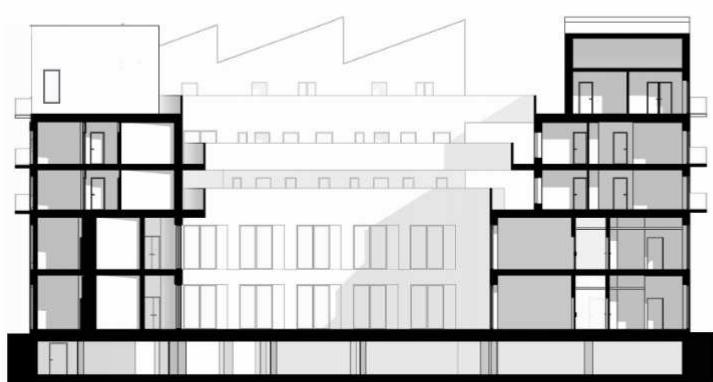


LÆNGDESNIT

Placering af facader - lodret princip tværsnit



TVÆRSNIT



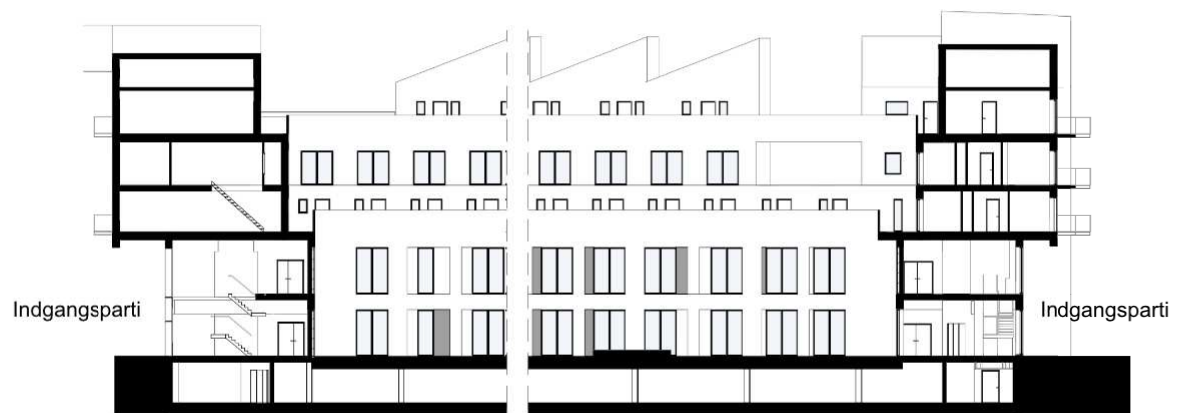
SNIT A - med dispensation



SNIT B - med dispensation



SNIT A - uden dispensation



SNIT B - uden dispensation

ALTANGANGE

BESTEMMELSE I LOKALPLANEN DER SØGES DISPENSATION FRA

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 5. Altaner og altangange

Altangange

a) Der må ikke være altangange.

Ved adgang til boliger over daginstitution kan der dog etableres altangang, som angivet på tegning 6c. Der må maksimalt etableres altangange ved to etager, og der skal minimum være to etager mellem altangange. Altangange må ikke udkrage over facadelinjen under den enkelte altangang.

Altangang skal have en bredde på mindst 1,8 m.

Der ønskes søgt dispensation til:

- At etablere altangang på 3. sal på bebyggelsens gårdside (se illustration og redegørelse s 5)
- Delvist at etablere altangange på 2. sal og 3. sal som udkragede (se illustration her under)
- Delvist at etablere altangange med bredde <1,8 m ((se illustration herunder og s 5-7)

Der søges dispensation til at etablere altangang på 3. sal mod gårdsiden

Begrundelse:

- For at optimere adgangsforhold til alle boliger fra altangang.
- For at opnå et rationelt modulsystem, og undgå ressourcspild, at facader og skillevægge er placeret over hinanden og at kælderplanen kan indrettes uden unødigt mange søjler.
- At de almene boliger kan indrettes med overliggende lejlighedsskel.
- Duplex lejligheder vil overskride maximumsstørrelsen for almene boliger ved ændring af lejlighedsskel. Disse boliger ønskes i stedet etableret som etplansboliger på 2. og 3. sal, hvilket forudsætter at der er adgang via altangang på alle etager 2., 3. og 4. sal
- Med kun tre trappeopgange er altangange nødvendige for at give adgang til alle boligerne.

Der søges dispensation til at etablere udkragede altaner og reduktion af altangangsdybde til 1,3

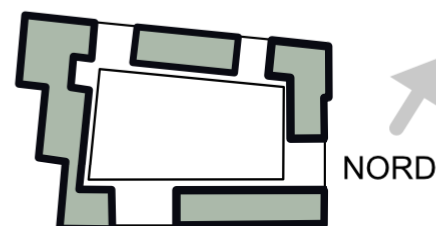
Begrundelse:

- Ved tilpasning af bygningsvolumet og facadelinjer i i bebyggelsens sydlige del er det nødvendigt med udkragede altaner. Altanere ønskes etableret uden søjler i to til tre etagers højde.
- Altangangen kan etableres i en dybde på ca. 1,3 m uden at skulle bæres af søjler.

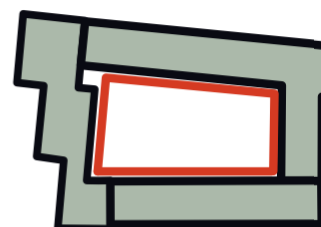
Konklusion:

- Antal boliger øges *IKKE* da ændring til et-plans boliger fastholder størrelse, tilpasset på én etage.
- Rationel bygningsfysik er ressourcebesparende.
- Duplexlejligheder har unødigt spildplads pga. den interne trappe. Erfaringen er at almene boliger i to plan er vanskeligere at udleje.

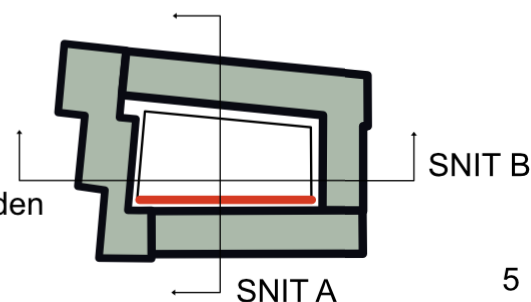
4. sal altangang
indeliggende



3. sal altangang
udkraget 1300-1500 mm



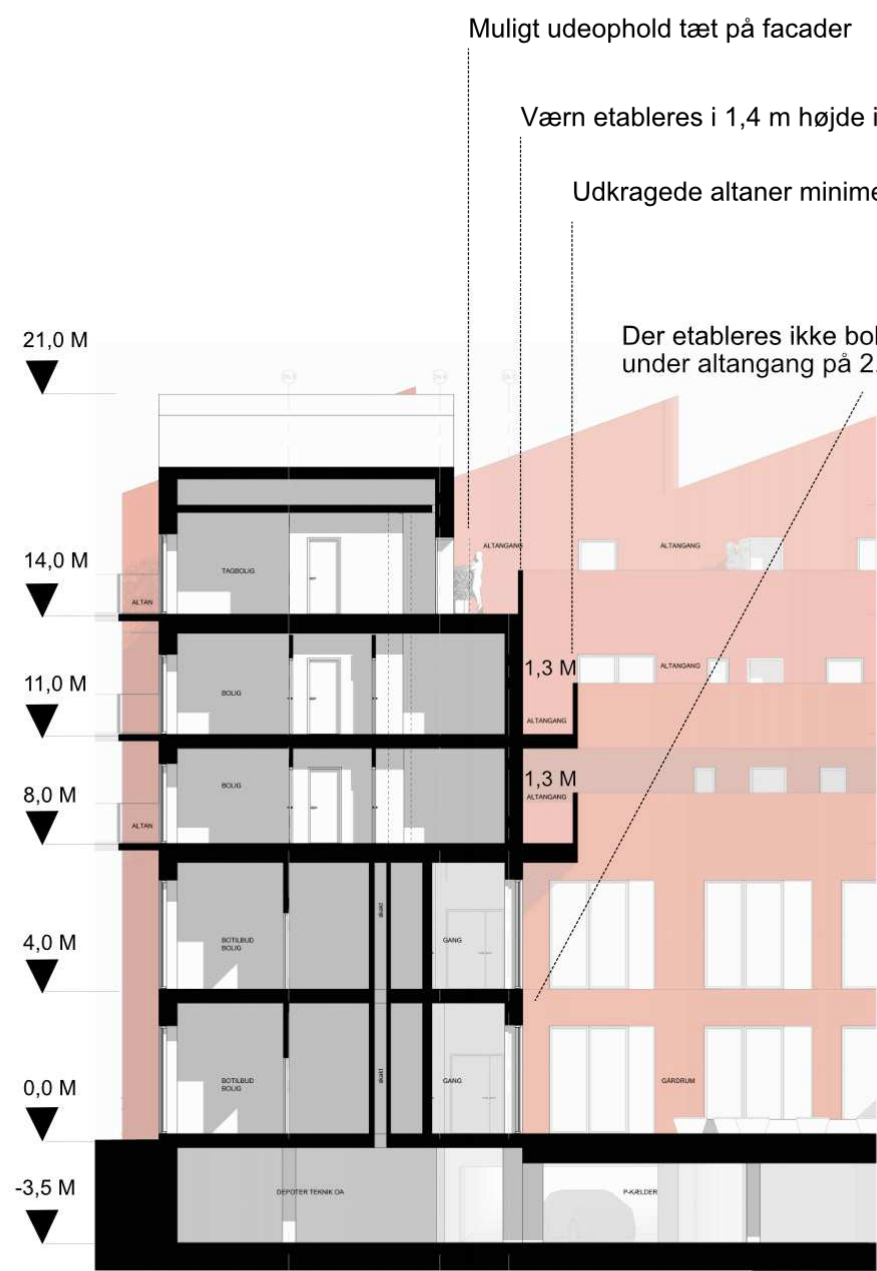
2. sal altangang
udkraget 1300-1500 mm
Alene på nordlige facade mod gården



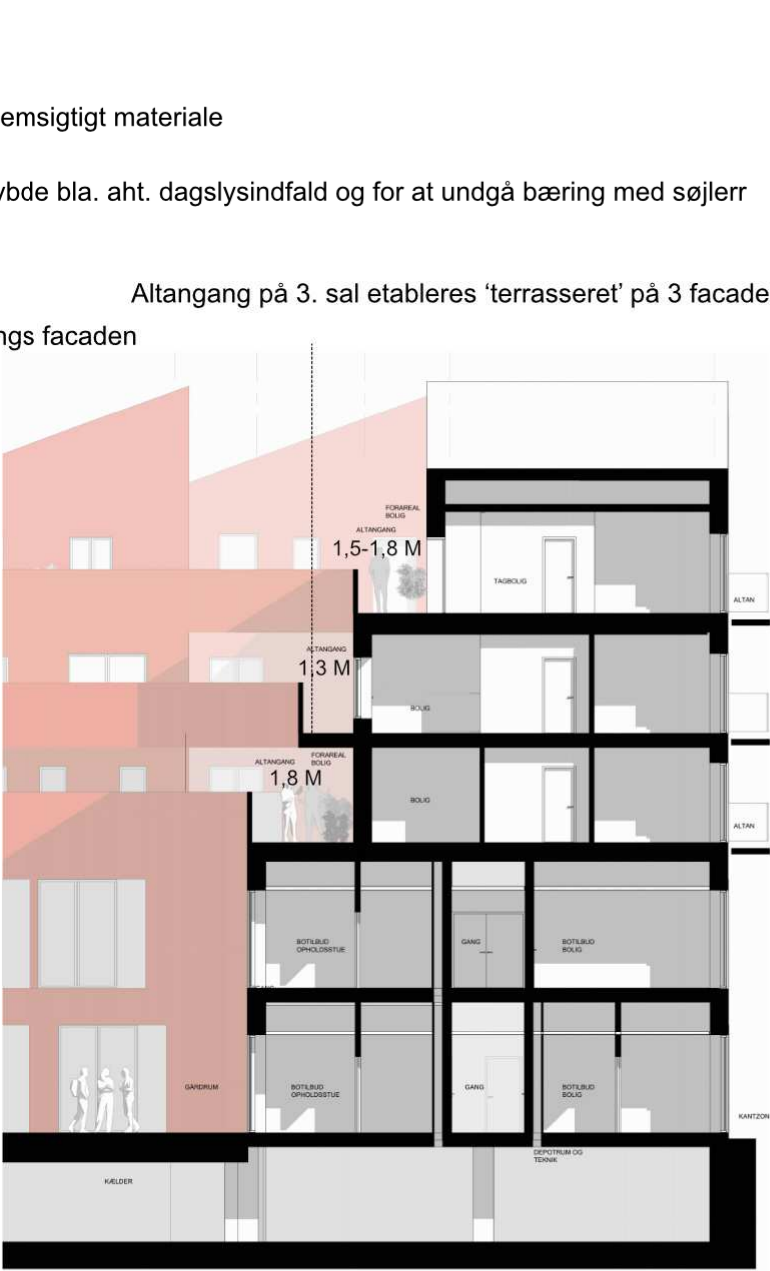
ALTANGANGE

Altangange indrettes med robuste løsninger så der opnås:

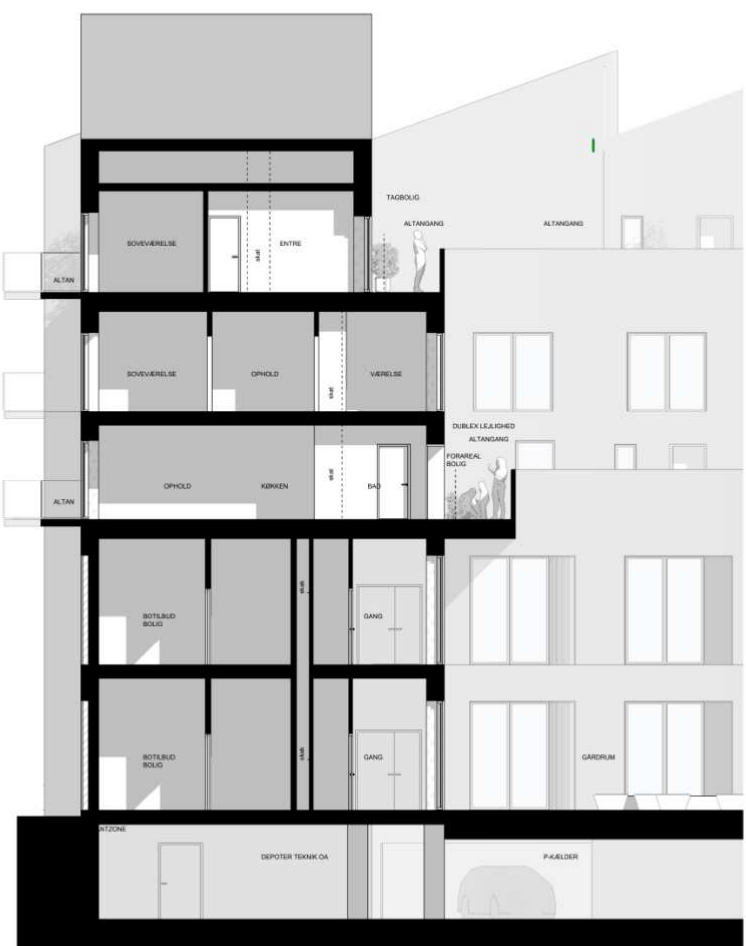
- Optimal reduktion af indkig i gårdrum ved uigennemsigtige værn h=1,2-1,4 m
- Underside af overliggende altangang beklædes med lyddæmpende materiale
- Altangange indrettes hvor det er muligt med ophold langs facaden og ikke langs værn



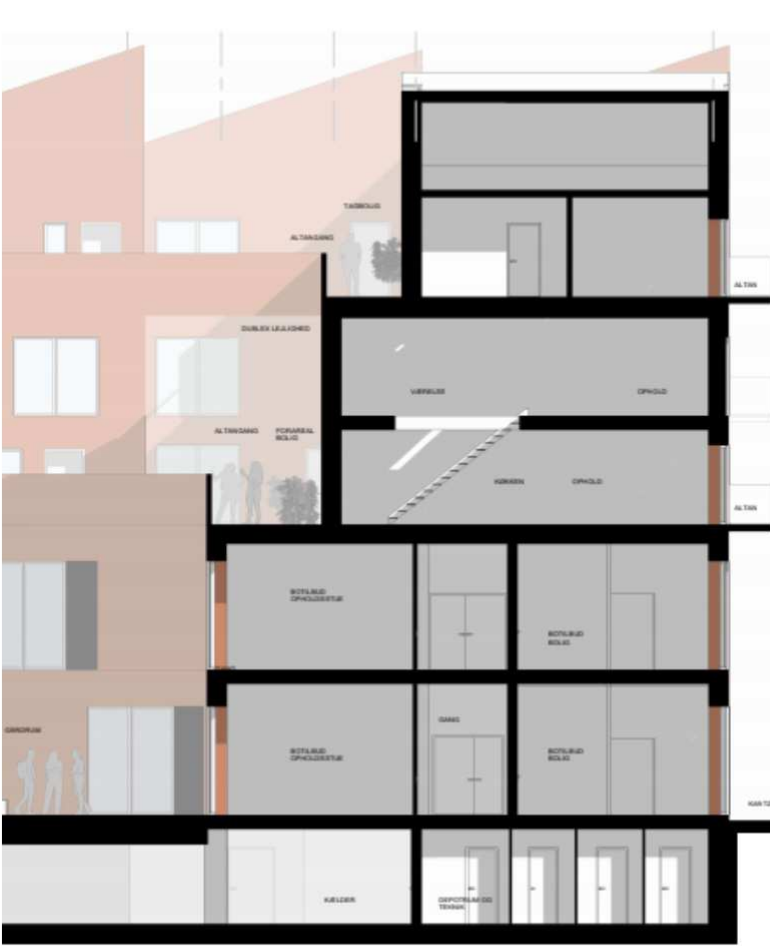
SNIT A - med dispensation



SNIT B - med dispensation

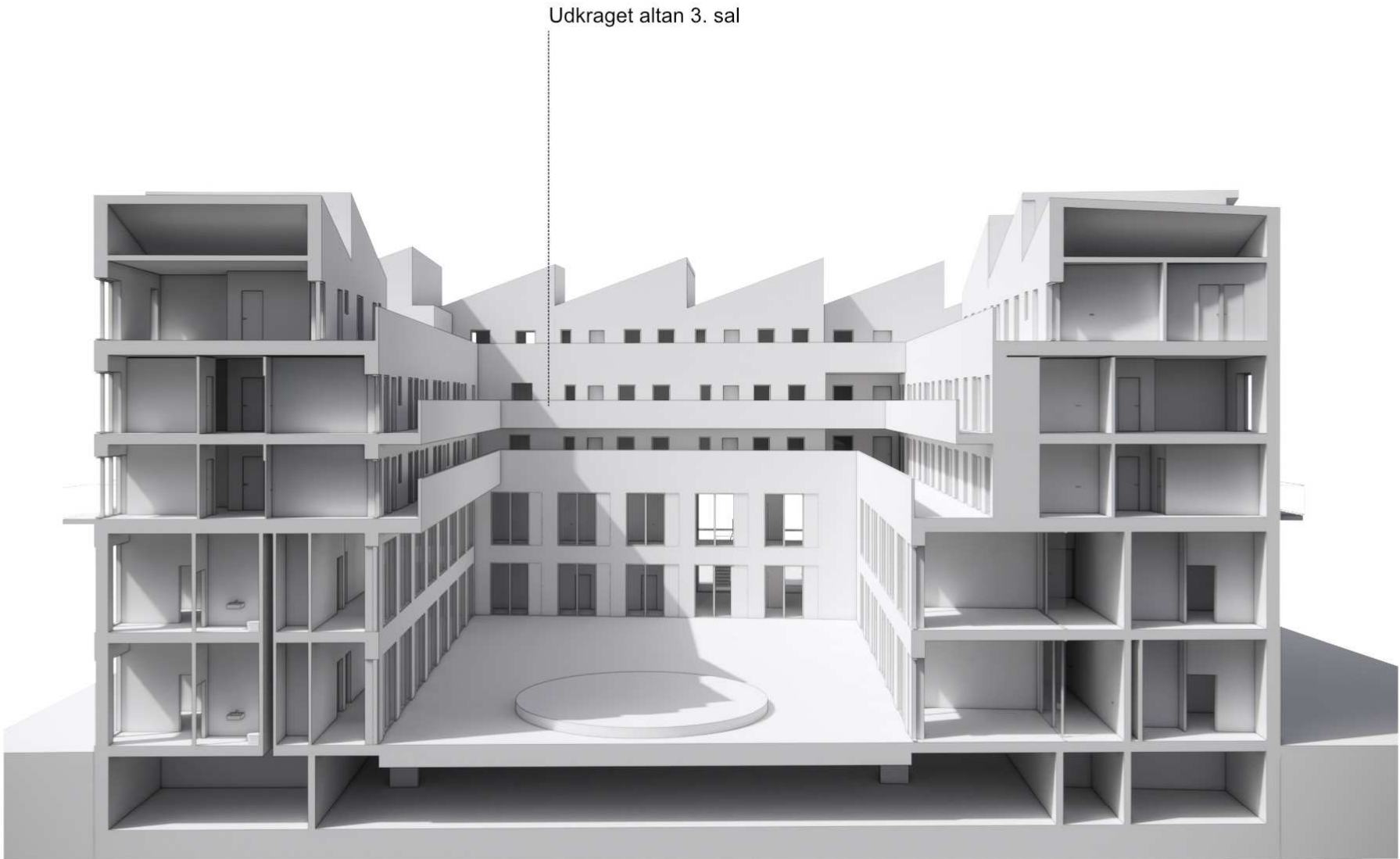


SNIT A - uden dispensation



SNIT B - uden dispensation

ALTANGANGE



PLANTEGNINGER

Boliger i ét plan med adgang fra altangang på 2., 3. og 4. sal

Lejlighedsskel og bærelinjer tilpasset over hinanden.

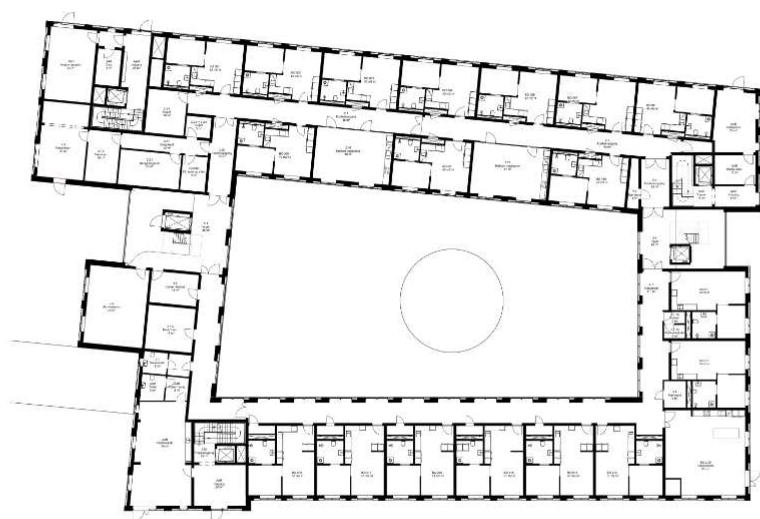
4. sal



3. Sal (og 2.)



STUEPLAN (og 1.)



KÆLDERPLAN



KÆLDER

De tilpassede bærelinjer betyder en reduceret mængde af søjler og stabiliserende vægge.

Dermed kan der etableres langt flere parkeringspladser - som er pligtige jfr. Lokalplanen.

PLANTEGNINGER

Med duplexlejligheder og adgang fra altangang 2. og 4. sal

Lejlighedsskel og bærelinjer på 2. og 3. Sal kan ikke tilpasses ned gennem bygningen.

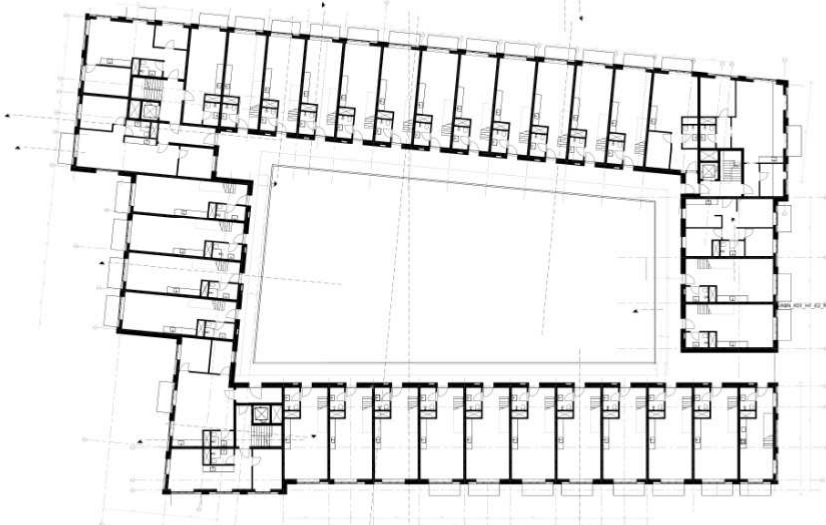
4. sal



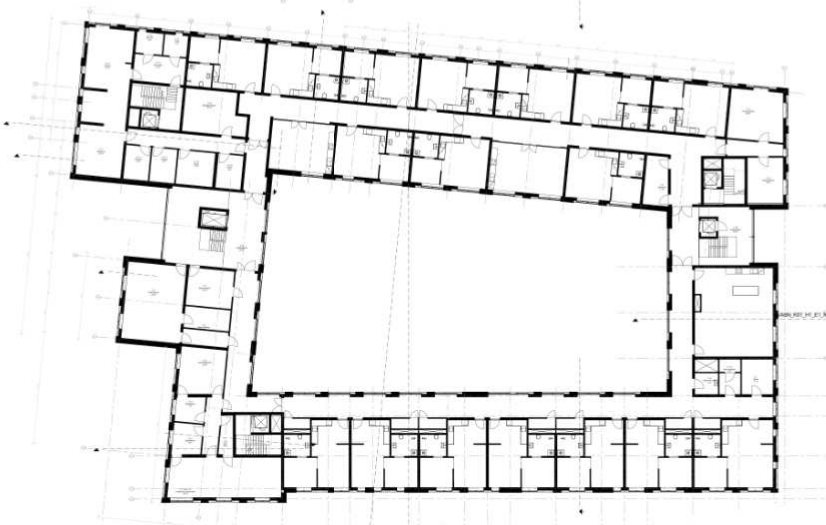
3. Sal



2. Sal



STUEPLAN (og 1.)



KÆLDERPLAN



KÆLDER - STUE OG 1. SAL

Skillevægge i duplexlejligheder på 2. og 3. sal skal bæres af stabiliserende og bærende vægge og søjler i kælderen.

Boligerne på stueplan og 1. sal har en indretning der betyder at der skal udveksles med højere bjælker og tykkere betonvægge på disse to etager for at sikre stabilitet i hele bygningen. Dette er nogle fordyrende og ressourcekrævende og dermed ubæredygtige løsninger.

BEBYGGELSENS HØJDE OG ETAGEANTAL

BESTEMMELSE I LOKALPLANEN DER ØNSKES SØGT DISPENSATION FRA:

§6 Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 2. Bebyggelsens placering

a) *Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 5a.*

Der ønskes søgt dispensation til:

- Mindre overskridelse af byggefeltet på hhv 3. og 4. sal (se illustration og redegørelse s 4)

Stk. 3. Bebyggelsens højde

a) *Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal.*

Der ønskes søgt dispensation til:

- At øge etagehøjden på byggefelt på 3. sal (se illustration og redegørelse s 11-12)

Begrundelse:

- At tagterrasser placeres længst muligt fra gårdrummet og friarealerne for botilbuddet, og dermed sikre hensigtsmæssig adskillelse af beboergrupper
- Hensynet til optimering af de nære fællesarealer for de almene bolige og at alle boliger i højere grad får adgang og bredt ejerskab til de fælles tagterrasser.
- En optimeret udnyttelse af både 3. og 4. sal
- Af hensyn til det rationelle byggeri med bærelinjer liggende over hinanden og optimeret udnyttelse af byggemulighed.

Konklusion:

Ved at indskyde en etage på 3. sal undgås en uhensigtsmæssigt utryk gangbro (l=8-10 m) på altangangen på 4. sal uden afskærmende bebyggelse på nogen af siderne. (Se illustration s 9)

Ved at placere tagterrassen på 4. sal etablerer man alle fællesarealer på samme etage.

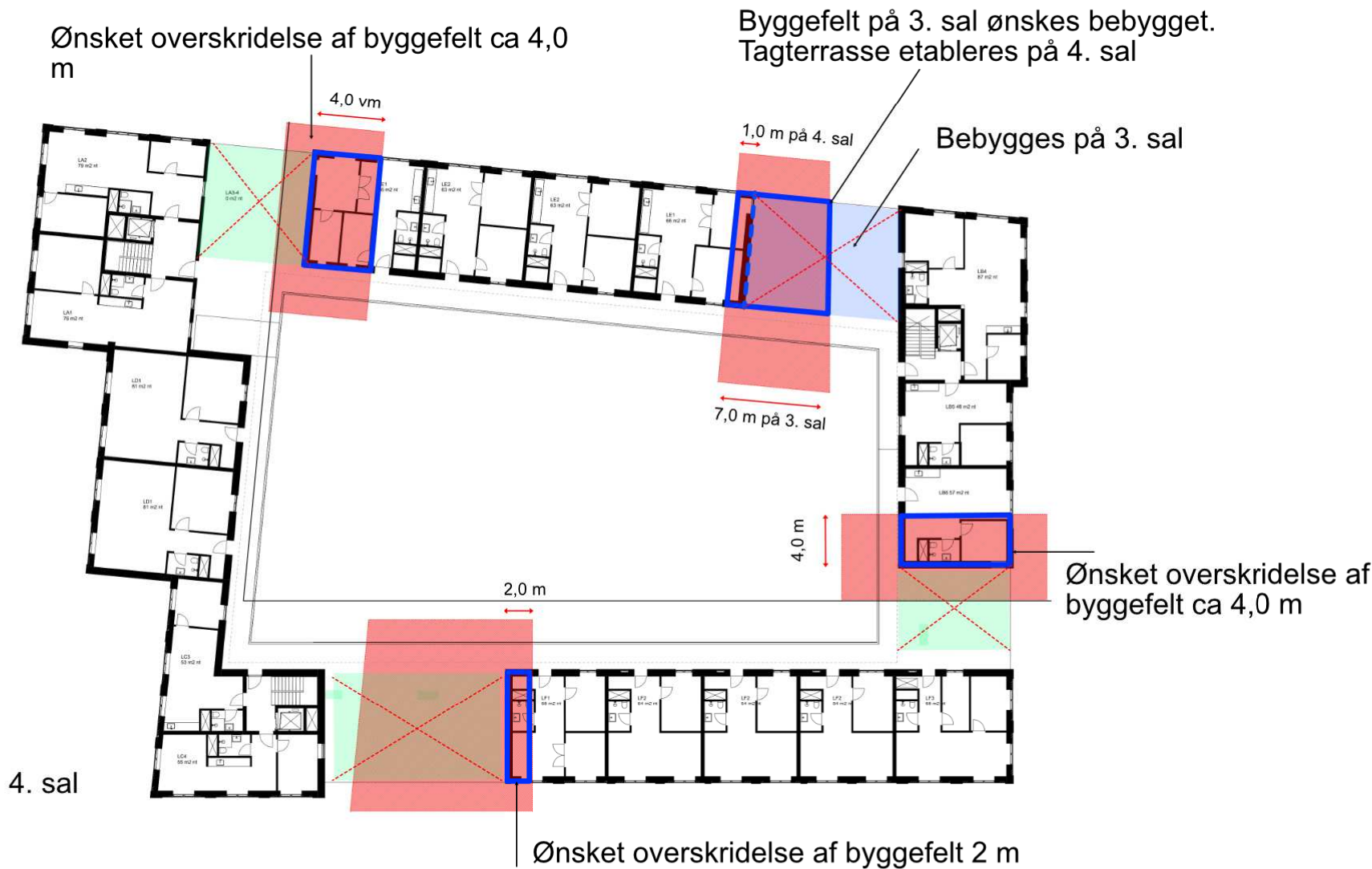
- Så der ikke opstår 'særligt ejerskab' etagevis eller for nogle få lejligheder.
- Den lydgene der evt. kan forbindes med disse udendørs fællesarealer placeres længst væk fra gårdarealet.
- Tagterrassen løftes op i sollys

Byggefelterne på de øverste etager kan ved mindre overskridelser sikres

- Rationelt byggeri /overliggende lejlighedsskel
- Optimeret udnyttelse af byggemulighed

TAGTERRASSER, BYGGEFELTER OG ETAGEHØJDER

- Byggefelt med angivelse af færre etager jfr Lokalplanen
- Overskridelse af byggefelt
- Tagterrasse i fremtidig bebyggelse på 4. sal
- Tagterrasse i fremtidig bebyggelse på 4. sal



PLACERING AF ALLE TAGTERRASSER PÅ 4. SAL

Af hensyn til både botilbuddets følsomme beboere og af hensyn til beboere i de almene boliger ønskes alle tagterrasser placeret i optimal afstand til botilbuddets friareal i gårdrummet.

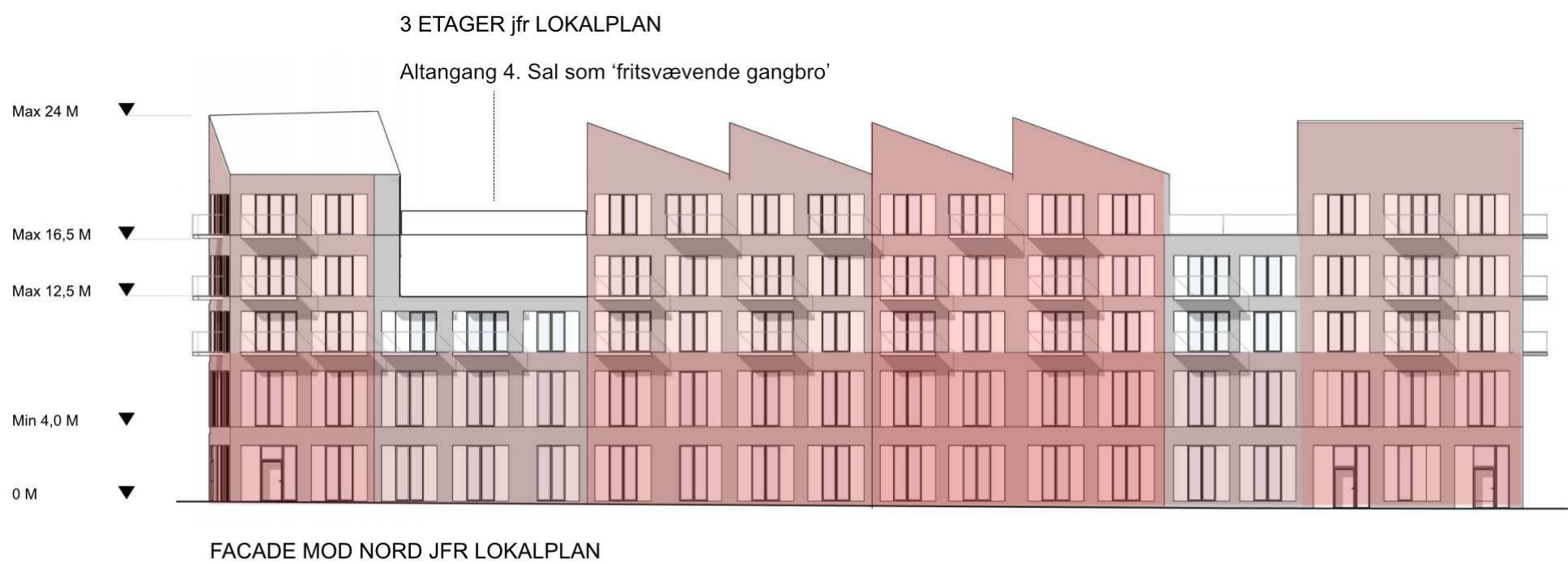
For at sikre de bedste forudsætninger for et godt og gnidningsfrit naboskab vil placeringen af de integrerede uderum i højden kunne indrettes så der skærmes for både støj og indkig til gårdrummet.

At placere tagterrassen på 4. sal sikres muligheden for at udnytte den byggemulighed der er til rådighed for de almene boliger.

Altangangen der forbinder hele adgangsarealet på 4. sal vil uden tagterrassen svæve over 3. sal. Og udover potentielt at virke utryghedsskabende er det også et fælles adgangsareal der vil belaste brutto-/nettofaktoren for den enkelte bolig.

Ved at placere tagterrassen på 4. sal kan der bygges yderligere 90-120 m2 og etableres ygerligere 1-2 boliger.

TAGTERRASSER, BYGGEFELTER OG ETAGEHØJDER



OVERKØRSEL

BESTEMMELSE I LOKALPLANEN DER ØNSKES SØGT DISPENSATION FRA:

§4 Veje

stk 5. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

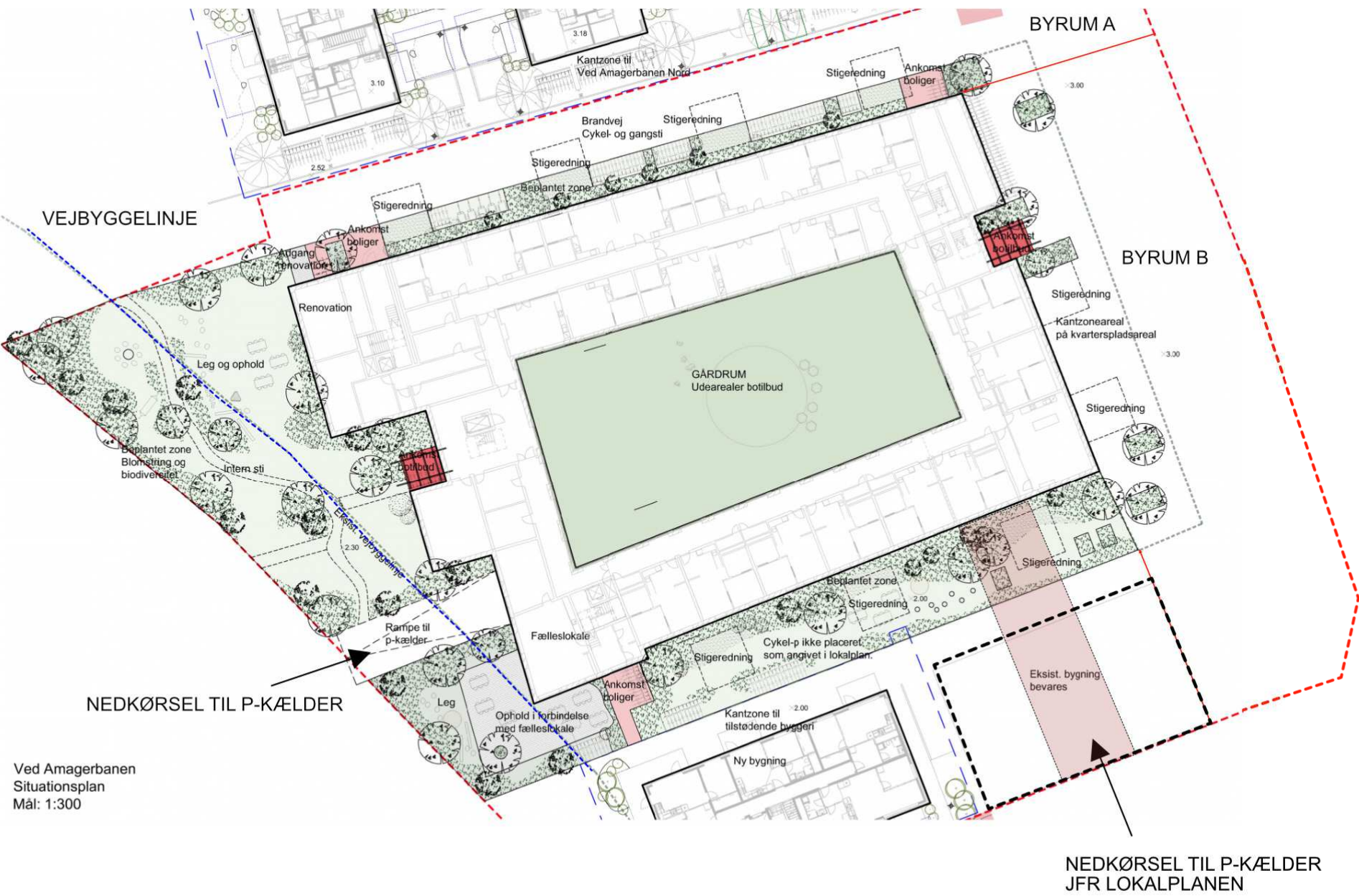
Der ønskes søgt dispensation til:

- At etablere overkørsel fra Ved Amagerbanen for nedkørsel til parkeringskælder
- At etablere nedkørsel til P-kælder fra bebyggelsens vestside (se illustration og redegørelse s 14 og 15)

ÅRSAG

- Lokalplanen anviser nedkørsel under bevaringsværdigt hus (der bevares). Bygningen er pælefunderet.
- Trafik inde i bebyggelsen reduceres og disponering af firarealer langs sydfacade gives sammenhæng og optimeret disponering

VEJBYGGGELINJE OG OVERKØRSEL



REDEGØRELSE FOR PARKERING PÅ TERRÆN

