



3. juli 2015

Sagsnummer:
512948~001

eDoc:
2015-0143522

Matrikelnummer:
1640 UV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Kalvebod Brygge 35

Ejendomsnummer:
20100

Orientering i henhold til planloven

Center for Bygninger har den 2. juli 2015 modtaget en ansøgning om tilladelse til at placere "Urban Rigger", der er en husbådsenhed til ungdomsboliger opbygget af containere, ud for matrikel nr. 1640 Udenbys Vester kvarter med adressen Kalvebod Brygge 35-37. Projektudvikler er Udvikling Danmark A/S med Bjarke Ingels Group A/S (BIG CPH) som rådgiver.

Vandarealet og bolværket er omfattet af lokalplan nr. 202, "Fisketorvet" bekendtgjort den 4. marts 1992, og det er konkret placeret i lokalplanens delområde 2. Den ansøgte placering forudsætter dispensation fra flere bestemmelser i lokalplanen, og sagen er derfor sendt i høring inden kommunen træffer en afgørelse i sagen.

Beskrivelse af projektet

Urban Rigger har ca. samme planmæssige udstrækning som den nærliggende husbåd, der er placeret ud for Kalvebod Brygge 43 – 45. Det samlede bruttoareal er ca. 300 m², og projektet er ca. 7 m højt målt fra vandoverfladen.

S kroget på husbåden udføres i beton, og på dækket placeres ni 45 fods shippingcontainere i to plan, der er ombygget til studieboliger med eget køkken og bad. Der bliver 11 enheder med studieboliger, og en 12. enhed i stueplan, der indrettes til fællesrum.

Containerne placeres på skroget så de sammen skaber et åbent indre gårdrum, og i midten af gårdrummet plantes et træ, der er med til at skabe et samlet grønt element. Fra pontonniveau er der via en trappe adgang til et depotrum og et vaskeri, som placeres i skroget (i "kælderplan"), samt en trappe til en altangang på første sal, der giver adgang til boligenhederne. Fra 1. sal føres en trappe videre til fælles tagterrasse i 2. sals niveau.

Center for Bygninger Byggetilladelser Indre

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Urban Rigger etableres med ydervægge af hvidmalet metal, og har tagflader med henholdsvis solceller, Sedum og tagterrasse med trædæk.

Sagsnummer:
512948~001

Matrikelnummer:
1640 UV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Kalvebod Brygge 35

Ejendomsnummer:
20100

Afvielser fra bestemmelserne i lokalplanen

- § 4, stk. 2, litra a: Anvendelsen er som udgangspunkt fastlagt til erhvervsformål, herunder til diverse serviceerhverv, men giver samtidig mulighed for, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger. Lokalplanen giver endvidere mulighed for etablering af marina og henlæggelse af skibe til brug for husbåde, der som udgangspunkt skal anvendes som boliger, jf. kommuneplanens definition af V-områder. Se dispensation i forhold til § 10, stk. 8.
- § 6, stk. 5, litra h: Bebyggelse skal efter denne bestemmelse godkendes i forhold til placering og udformning under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt.
- § 7, stk. 1: Bebyggelse skal vurderes i forhold til bygningers materialer, udformning, farve og øvrig ydre fremtræden. Der skal foretages en skønsmæssig vurdering af, hvorvidt det ansøgte er samstemmende med omgivelserne og områdets karakter.
- § 10, stk. 2: Projektet udløser principielt 3 parkeringspladser, og ansøger etablerer kun én plads. Det er i kommuneplantillæg 25 fastsat, at ungdomsboliger kun skal etableres én plads pr. 300 m², hvorfor der kan dispenseres fra 3 til 1 plads, da der er tale om samme type bolig.
- § 10, stk. 6: Bestemmelsen kræver anlæg af promenader, der skal anlægges både for fodgængere og cyklister i en bredde på mindst 8 m. Projektet forudsætter dispensation fra dette, idet der stilles krav om etablering af anløbsbro, der skal fæstes på kajen. Det skal herved bemærkes, at en eventuel dispensation ikke vil omfatte tilladelse til oplag på promenaden (f.eks. affaldsskure / containere, cykelparkering eller lignende).
- § 10, stk. 8: Efter denne bestemmelse kan Magistraten (Teknik- og miljøforvaltningen) godkende etablering af marina og henlæggelse af skibe af permanent karakter (husbåde). Husbåde er i vejledning om byggesagsbehandling af flydende boliger defineret som *”flydende indretninger der gøres til genstand for*

bygningsmæssig udnyttelse, og hvis placering er af ikke rent forbigående karakter”. Det er samme definition der anvendes i vejledningen til lokalplanlægning af husbåde. Det er forvaltningens opfattelse, at projektet ligger inden for definitionen, og at der derfor kan gives tilladelse til projektet, herunder anvendelsen til boliger.

Side 3 af 4

Sagsnummer:
512948~001

Matrikelnummer:
1640 UV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Kalvebod Brygge 35

Ejendomsnummer:
20100

Dispensation

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Center for Bygninger kan principielt gå ind for projektet, da det i overensstemmelse med formålet med lokalplanen vurderes at bidrage til en fornyelse af området. Der er tale om mindre afvigelser fra lokalplanen, som i overvejende grad skyldes projektets særlige karakter, herunder visse skønsprægede bestemmelser, der skal dispenseres fra til et hvilket som helst byggeri. Det er desuden indgået i vurderingen, at projektet pga. sit begrænsede omfang og placering orienteret mod havneforløbet, kan finde indpas uden at forstyrre eller forringe promenaden og havneforløbets udtryk og anvendelse i væsentlig grad.

Naboorientering

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil, jf. planlovens § 20, stk. 1.

Høringssvar

På Københavns Kommunes digitale høringsportal, som findes på adressen: <http://www.blivhoert.kk.dk/andrehoeringer>, under titlen ”Kalvebod Brygge 35” kan du se bilag med illustrationer af projektet. Det er også via høringsportalen du indsender høringssvar. Personer som er fritaget for Digital Post har mulighed for at indsende bemærkninger til bygninger@tmf.kk.dk eller som brevpост til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V.

Er du fritaget for Digital Post og har brug for, at få tilsendt illustrationer af projektet i papirform, kan du henvende dig telefonisk til Center for Bygninger, Jacob Uhrskov Egholm på tlf. 33 66 37 29.

Bemærkningerne til projektet skal være modtaget **senest den 23. juli 2015**, hvorefter vi vil træffe en afgørelse i sagen.

Side 4 af 4

Sagsnummer:
512948~001

Følgende tegningsmateriale ligger tilgængeligt på blivhoert.kk.dk

Matrikelnummer:
1640 UV, Kbh.

- Renderinger (flere)
- Situationsplan der viser placeringen i området
- Stueplan, dæk
- Plan 1. sal
- Principsnit

Ejendomsadresse:
Kalvebod Brygge 35

Ejendomsnummer:
20100

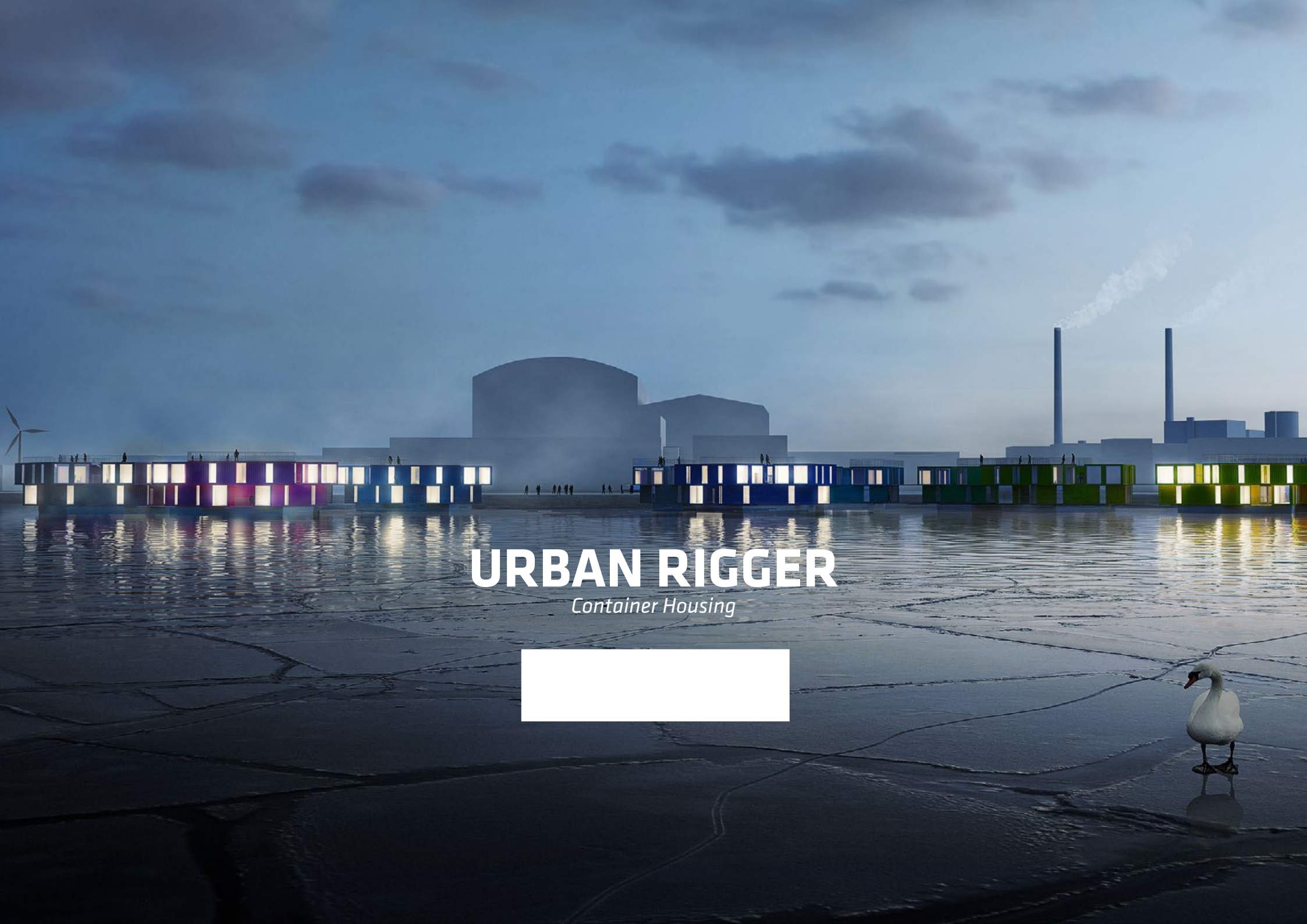
Kontakt i denne sag:

Har I spørgsmål til orienteringen, er I velkommen til at kontakte følgende:

Center for Byggeri, Bebyggelse, arkitekt Anders Grimm tlf. 33 66 52 66

Med venlig hilsen

Jacob Uhrskov Egholm



URBAN RIGGER

Container Housing

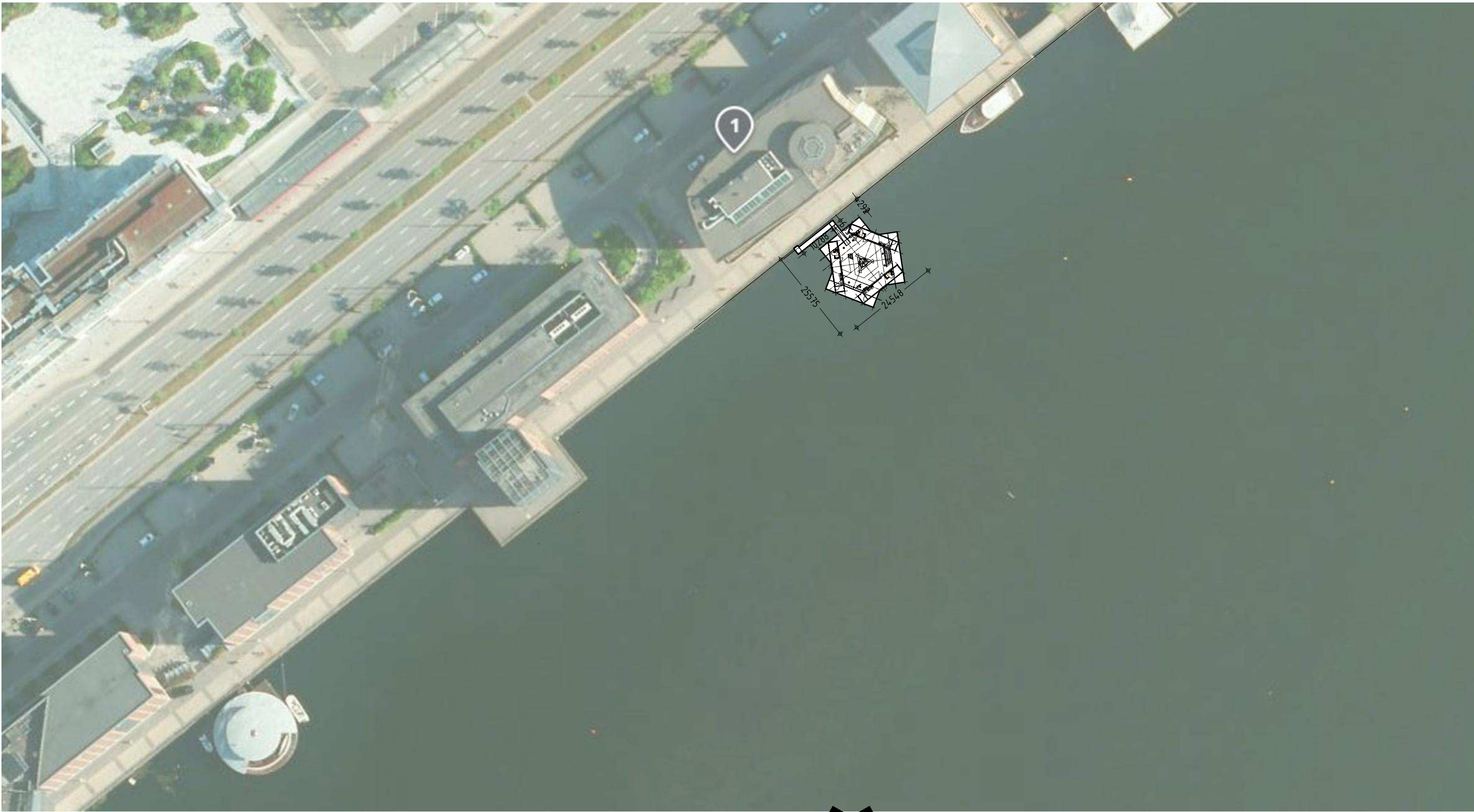












CON - Urban Rigger

Client: Udvikling Danmark a/s, Højbro plads 10. 1200 KBH K, Denmark

MYNDIGHEDSPROJEKT

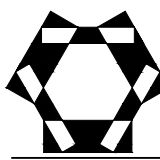
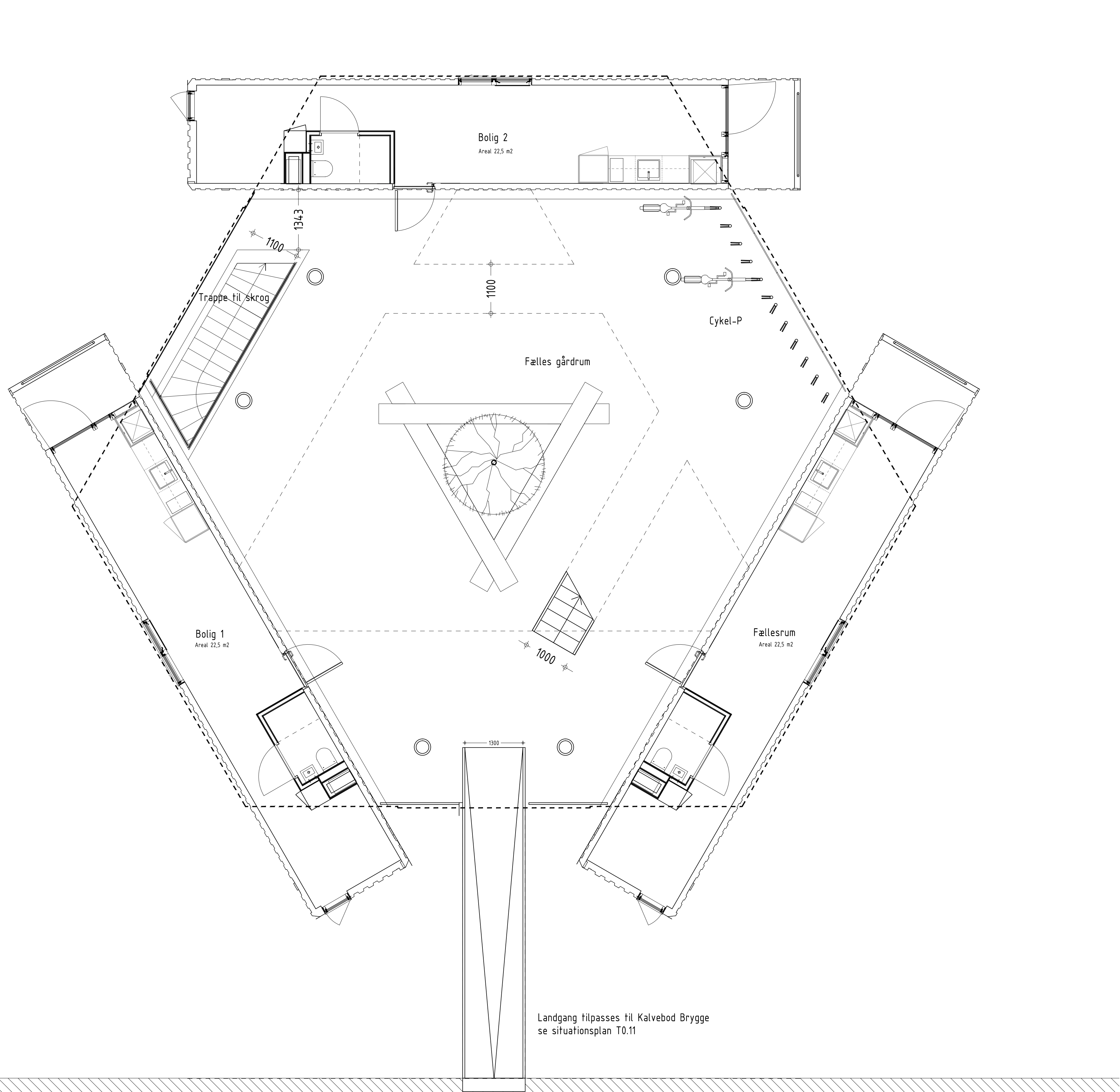
SITUATIONSPLAN
MYNDIGHEDSPROJEKT DISPENSATION

Drawing. nr.

T 0.10

Init.: CHBO	Control:	Appr.:	Ref.: 14008	Date: 01-07-2015	Scale: 1:1000
■ ARKITEKT	BIG Arkitekter		Kløverbladsgade 56, 2500 Valby	T+45 72 21 72 27	www.big.dk
□ INGENIØR BRAND AKUSTIK	NIRAS		Sortemosevej 19, DK-3450 Allerød	T+45 48 10 42 00	www.niras.dk
□ INGENIØR BÅDBYgger	HOUSE ON WATER		Refshalevej 141K, 1432 KBH K, Denmark	T+44 750 301 57 53	www.dirkmarine.com

NOTE: Alle measures are in millimeter, all levels are in meters



CON - Urban Rigger

Client: Udvikling Danmark a/s, Højbro plads 10. 1200 KBH K, Denmark

Myndighedsprojekt

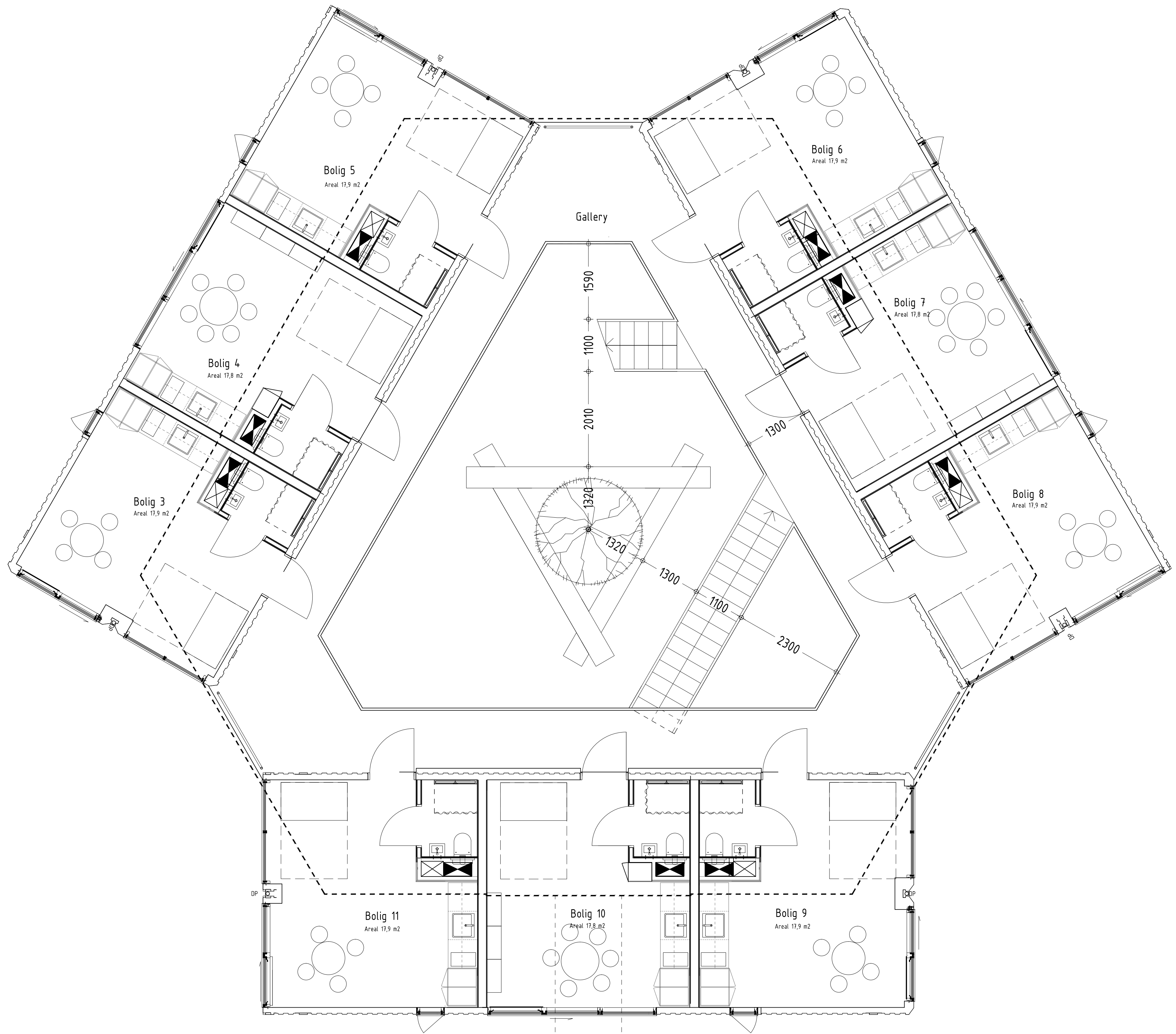
STUEN PLAN
MYNDIGHEDSPROJEKT / DISPENSATION

Drawing nr.

T 1.00

Init: AGTA	Control: CHBO	Appr.: LJ	Ref.: 1c.008	Date: 01-07-2015	Scale: 1:50
■ ARKITEKT	BIG Arkitekter		Kievetbladsgade 56, 2500 Valby	T+45 72 21 72 27	www.big.dk
□ INGENIØR BRAND AKUSTIK	NBRAS		Sortemosevej 19, DK-3450 Allerød	T+45 48 10 42 00	www.nbras.dk
□ INGENIØR RÅDTØGGER	HOUSE ON WATER		Retsbulevej 14/K, 1432 KBH K, Denmark	T+45 750 301 57 53	www.drinkmarine.com

NOTE: Alle measures are in millimeter, all levels are in meters



CON - Urban Rigger

Client: Udvikling Danmark a/s, Højbro plads 10, 1200 KBH K, Denmark

Myndighedsprojekt

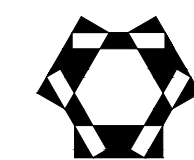
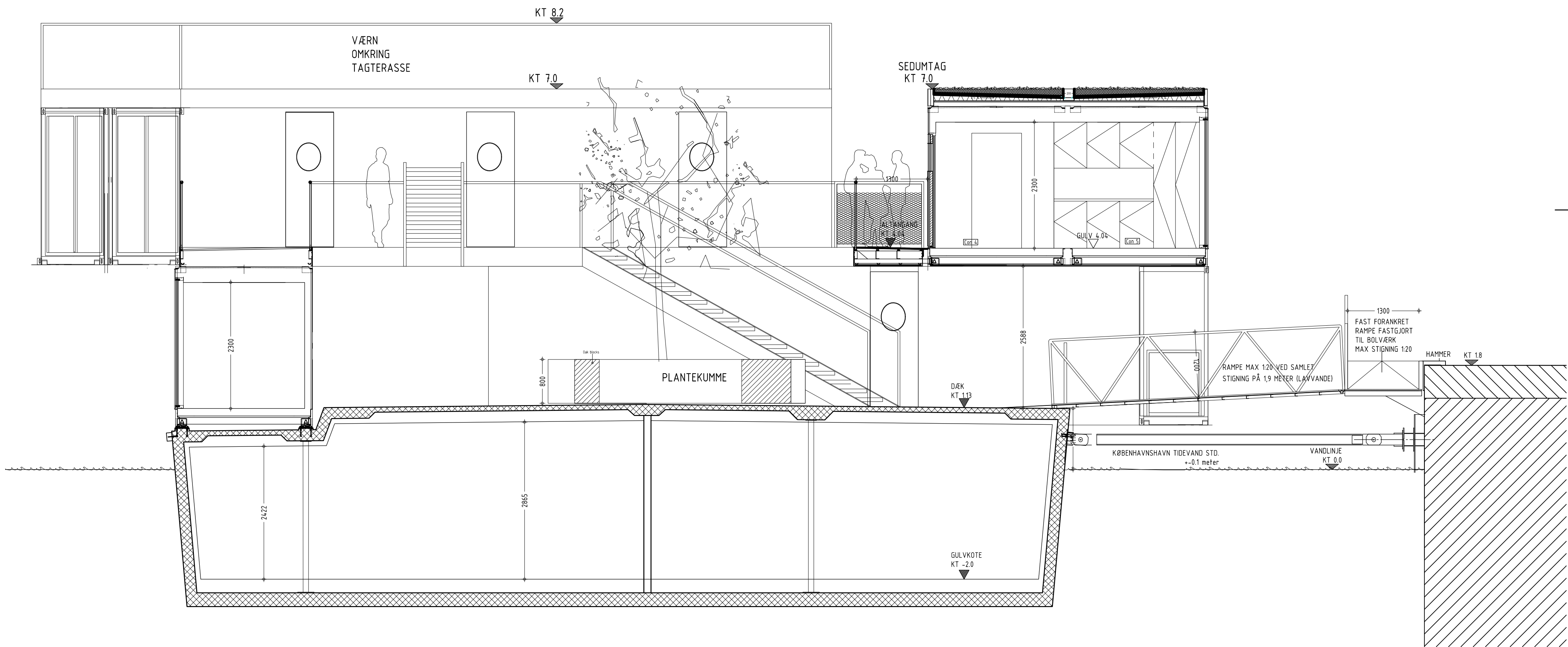
PLAN 1. SAL
MYNDIGHEDSPROJEKT / DISPENSATION

Drawing nr.

T1.01

Init: AGTA	Control: CHBO	Appr.: LJ	Ref.: 16.008	Date: 01-07-2015	Scale: 1:50
■ ARKITEKT	BIS Arkitekt		Kløverbladsgade 56, 2500 Valby	T+45 72 21 72 27	www.bis.dk
■ INGENIØR BRAND AKUSTIK	BRAND		Søsternesvej 19, DK-3450 Allerød	T+45 48 19 42 90	www.brand.dk
■ INGENIØR SÅNDTØGER	HOUSE ON WATER		Retholtevej 14 K, 9532 KØB K, Denmark	T+45 750 301 57 53	www.drammar.dk

NOTE: Alle measures are in millimeter, all levels are in meters



CON - Urban Rigger

Client: Udvikling Danmark a/s, Højbro plads 10. 1200 KBH K, Denmark

MYNDIGHEDSPROJEKT

PRINCIPSNIT
MYNDIGHEDSPROJEKT DISPENSATION

Drawing nr.

T 4.01

Init.: CHBO	Control:	Appr.:	Ref.: 14.008	Date: 01-07-2015	Scale: 1:50
■ ARKITEKT	BIG Arkitekter	Klæverbladsgade 56, 2500 Valby	T+45 72 21 72 27	www.big.dk	
□ INGENIØR BRAND AKUSTIK	NIRAS	Sortemosevej 19, DK-3450 Allerød	T+45 48 10 42 00	www.niras.dk	
□ INGENIØR BÅDBYGGER	HOUSE ON WATER	Refshalevej 141K, 1432 KBH K, Denmark	T+44 750 301 57 53	www.dirkmarine.com	

NOTE: Alle measures are in millimeter, all levels are in meters

0 meters 1 2 5