



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

03-03-2015

Sagsnr.

2015-0044911

Dokumentnr.

2015-0044911-7

Naboorientering vedrørende Islands Brygge 38

Dispensation fra lokalplan nr. 410-1 "Artillerivej Syd" § 6, stk. 2, 3 og 4, § 7, stk. 2 og § 8, stk. 7, om bebyggelsens placering, vandret og skrå højdegrænseplan, bebyggelsens udformning samt højde af plint.

Henning Larsen Architects har på vegne af Pension Danmark ansøgt om dispensationer fra lokalplan nr. 410-1 i forbindelse med opførelse af to bygninger med et samlet etageareal på 14.370 m² på matr.nr. 111 samt del af 72 og 82 Eksercerpladsen, København, Islands Brygge 38. Bygningerne, der rummer 120 lejeboliger, opførtes mellem havnepromenaden og gaden Islands Brygge, Den nordlige bygning er i 9 – 14 etager, højst mod havnen, og den sydlige i 8 – 13 etager, højst mod gaden.

Det ønskede skitseprojekt er illustreret på bilag 1.1 – 1.11, jf. afsnittet nedenfor om yderligere information. Af bilagene fremgår også afvigelserne i forhold til lokalplanen.

Skitseprojektet omfatter de i lokalplanen fastlagte bygninger mrk. A og B, der er blandt de 14 bygninger i lokalplanen, der har særlige krav til udformning og materialer.

Bygherren ønsker at give bygning A og B, en anden udformning end fastlagt i lokalplanen, hvor de er vist i samme højde og med en vredet og terrasserede form, som har givet dem navnet "Vingerne". Begrundelserne er, at de konstruktive forhold er meget komplekse, og at de ikke findes at være designet med tilstrækkelig opmærksomhed på omgivelserne – såvel egne som i relation til naboer. I stedet ønskes en bebyggelse, der markerer sig ved variation i højden og fortanding i udstrækningen, hvilket ifølge ansøgningen vil give bedre vindforhold på både friarealer og altaner end "Vingerne". Fodaftrykket af den nordlige bygning A kan godkendes som placeret i overensstemmelse med det der i lokalplanen fastlagte principielle fodaftryk. Fodaftrykket af den sydlige bygning B afviger så meget, at der forudsættes dispensation.

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 3366

E-mail
Byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Der ønskes desuden dispensation til at overskride den maksimale bygningshøjde på 37 m (vandret højdegrænseplan målt i forhold til kote 2) med op til ca. 6,5 m for så vidt angår bygning A, hvor den lave ende til gengæld ligger ca. 8 m under. Bygning B overskrider med ca. 3,6 m, mens den lave ende ligger ca. 11,6 m under. Endvidere overskrider bygning A det skrå højdegrænseplan på 0,8 x afstanden til nabobebyggelsen Islands Brygge 43A-C tilsvarende. Konsekvenserne i forhold til skyggevirkning fremgår af de af ansøgeren udarbejdede skyggediagrammer, hvor den skitserede bebyggelse er sammenlignet med ”Vingerne”, og konklusionen er, at der vil ske en forbedring af dagslysforholdene med den ønskede bebyggelse i forhold til ”Vingerne”.

Endelig ønskes der dispensation til at udføre den plint, som bebyggelsen opføres på, og som indgår i det byrum, der i lokalplanen betegnes med a, med en højde på 1,1 m i stedet for 0,8 m, der er den maksimale højde fastlagt i lokalplanen. Dette begrundes med, at teknik primært ønskes etableret i kælder i stedet for på tag, hvilket forøger kravet til loftshøjden i kælderen. Mod promenaden vil plinten trappe ned og danne sidde trin, hvorfra havnens liv kan iagttages.

Afvielser fra lokalplanen

Den skitserede bebyggelse afviger fra den i lokalplanen viste grundplan, den maksimale bygningshøjde (vandret højdegrænseplan), det skrå højdegrænseplan, den viste opstalt og modelfoto, samt højde af plint og er dermed ikke i overensstemmelse med følgende bestemmelser i lokalplanen:

Lokalplan nr. 410-1 ”Artillerivej Syd” fastsætter i § 6, stk. 2, bl.a.:
Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 5a viste principielle byggefeltet. Bebyggelse skal i princippet opføres i overensstemmelse med de på tegningen angivne markeringer som henholdsvis:

.....

- 14 bygninger med særlige krav til udformning og materialer, mrk. A – N, med bygningshøjder på 25 – 45 m

.....

Fritliggende bygninger, mrk. A – N, skal i princippet opføres med en placering, en grundplan og en største udstrækning, som vist på tegning nr. 5a.

.....

Fodaftryk fastlagt i lokalplanen og fodaftryk af det ønskede nybyggeri fremgår af bilag 1.1.

I stk. 3:

.....

De maksimale bygningshøjder er inklusive tagterrasser og tekniske opbygninger mv. undtagen trappe- og elevatortårne, jf. i øvrigt stk. 1, og måles i forhold til kote 2 (eksisterende terræn).

Bebyggelsen mrk. A og B skal have ens bygningshøjde og skal opføres med en højde på 32 – 37 m, jf. stk. 4.

....

I stk. 4:

For bebyggelse langs de i § 5, stk. 3, fastlagte opholds- og legeområder i område II og i byggezonerne inden for område III, IV og V gælder profilet 1,0 x afstanden. For øvrig bebyggelse må højden ikke overstige henholdsvis 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse og 4/3 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Såfremt den ene eller begge berørte bygningsdele er gavle gælder profilet 4/3 x afstanden.

For bygningen mrk. A gælder profilet 0,8 x afstanden til fastlagt/eksisterende bebyggelse på naboejendommen mod nord.

For bebyggelse i byggezonerne i område III, IV og V gælder profilet 3 m + 0,8 x afstanden i forhold til skel mod Nokken og Amager Fælled.

Bortset fra særbestemmelsen om bebyggelse mrk. A gælder ovenstående bestemmelser ikke for de i stk. 2 fastlagte bygninger med bygningshøjder på 25 – 45 m.

Bestemmelserne kan lempes under forudsætning af, at beboelses- opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.

Afvigelserne af højdegrænserne fremgår af bilag 1.5.

I § 7, stk. 2:

Bygninger, mrk. A–N, skal gives en efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn arkitektonisk, individuel og skulpturel udformning, der fremhæver bygningens betydning som vartegn både individuelt og i samspil med de andre høje bygninger. Den enkelte bygning skal udføres i overensstemmelse med den viste opstalt på de forrige sider, og udformningen skal tage udgangspunkt i de viste modelfotos på de følgende sider. Det arkitektoniske udtryk skal være af høj kvalitet med et begrænset og karakterfuldt materiale- og farvevalg.

Opstalt og modelfoto vedrørende bygning A og B som fastlagt i lokalplanen fremgår af bilag 1.2. Det ønskede nybyggeri er vist på bilag 1.3 og 1.4. Bilag 1.8 – 1.11 er skyggediagrammer, der viser skyggevirkningen af ”Vingerne” sammenlignet med skyggevirkningen af det ønskede nybyggeri.

I § 8, stk. 7;

Arealet mrk. a skal udformes som et urbant byrum med naturlig sammenhæng med havnepromenaden og det nord for liggende ubebyggede areal. Arealet skal beplantes med grupper af træer og indrettes med mulighed for ophold, leg og bevægelse mv. En del af arealet kan udføres som en plint med en maksimal højde på 0,80 m integreret i bebyggelsens arkitektur.

På bilag 1.6 og 1.7 er vist snit i plinten i det ønskede nybyggeri.

Yderligere information

Der er udarbejdet ovennævnte bilag 1.1 -1.11, der illustrerer skitseprojektet, dispensationerne samt skyggevirksomheder. Frem til afslutning af høringsperioden kan du hente bilagene via dette link: <http://www.kk.dk/files/Bilag1-IslandsBrygge38.pdf>. Lokalplanen kan ses via dette link: <http://www.kk.dk/files/410-1.pdf>. Hvis du er fritaget for digital post, kan du få bilagene tilsendt ved at kontakte os, Du er også velkommen til at kontakte os med spørgsmål, jf. kontaktoplysninger i slutningen af brevet.

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.

Forvaltningen vurderer, at projektet falder i god tråd med intentionerne i lokalplanen. Der er fortsat tale om to markante bygninger, og afvigelse fra det vandrette og skrå højdegrænseplan er begrænset og findes ikke at påføre naboerne gener, der afviger negativt i forhold til den i lokalplanen fastlagte bebyggelse. Med hensyn til højden af plinten anses det for positivt at undgå større teknikanlæg på taget, og der er fortsat mulighed for at se hen over plinten.

Naboorientering

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 kommentarer til afvigelse fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

Eventuelle bemærkninger skal sendes til:

Byens Udvikling, Njalsgade 13, Postboks 447, 1505 København V eller til byensudvikling@tmf.kk.dk

Kommentarer/bemærkninger skal være modtaget i Byens Udvikling **senest tirsdag den 24. marts 2015.**

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

Med venlig hilsen

Peter Høiriis Nielsen
Chefkonsulent
Tlf. 33 66 13 60
E-mail petnie@tmf.kk.dk