

SLUSEHOLMEN KARRÉ O

Naboorientering

Dispensation fra tillæg 3 til lokalplan nr. 310 i forbindelse med nybyggeri på Sluseholmen.

Marts 2014

SLUSEHOLMEN



SLUSEANLÆG

MOTOCROSSBANE

Naboorientering vedrørende opførelse af Karré O på Sluseholmen - dispensation fra tillæg 3 til lokalplan 310 "Teglværkshavnen"

Naboorienteringen omhandler dispensationer fra bestemmelser om terrænkotehøjde og det skrå højdegrænseplan. Desuden omhandler orienteringen dispensation til placering af nedgang til parkeringskælder og bestemmelser om størrelse på pontoner, adgang fra altangange, altanfremsspring og etablering af københavnertag, hvor der er mulighed for penthouse samt for etablering af fællesanlæg.

Ansøgning

Gröning Arkitekter ApS har på vegne af bygherren Danica Ejendomme søgt om tilladelse til at opføre en boligkarré på Sluseholmen på matr. nr. 430 og 448 Kongens Enghave, København, på adresserne Ved Stigbordene 3 og Sluseholmen 14 A.

Projekt

Bebyggelsen udgør én karré, som i lokalplanen er benævnt Karré O og er på i alt 12.945 m², som rummer 127 boliger. Boligbebyggelsen er beliggende op til havneløbet umiddelbart syd for den eksisterende Sluseholmen Karré H.

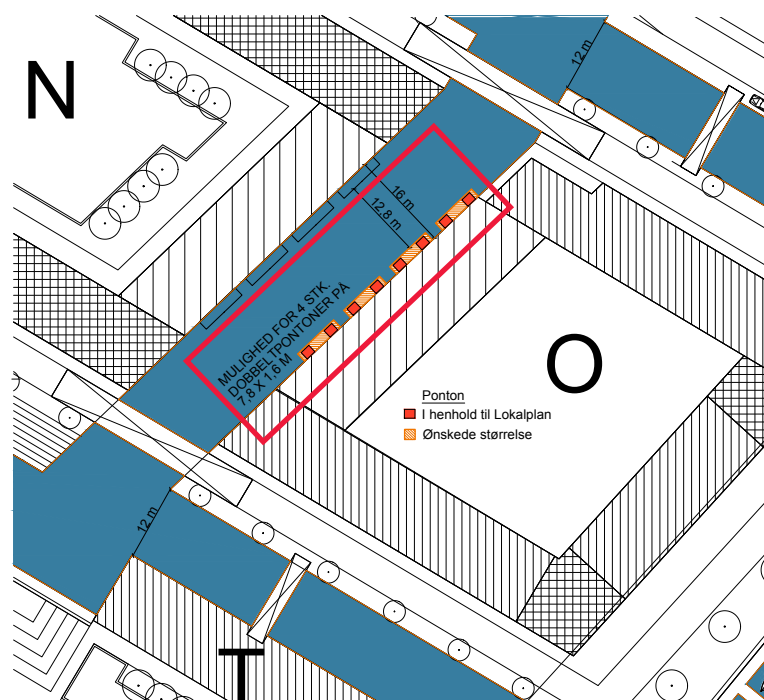
Afviigelser fra bestemmelserne

Ejendommen er omfattet af bestemmelser i lokalplan nr. 310, tillæg 1, 2 og 3 "Teglværkshavnen", særligt tillæg 3 og er beliggende i lokalplantillæggets underområde IX.

Det fremgår af lokalplantillæggets § 3, stk. 5, at den generelle terrænkote for arealer langs havnen er ca. + 2,1 og langs kanaler generelt + 1,85.

Projektets terrænkote er ikke i overensstemmelse med bestemmelsen, da den er sat til + 2,5.

Det fremgår af lokalplantillæggets § 3, stk. 10, at der i kanaler kan etableres anløbspladser til både. Anløbspladserne skal etableres som lette pontoner. Langs kanaler med bebyggelse i kanalkant må der maksimalt etableres én anløbsplads pr. bolig i stueplan i en størrelse på ikke over 2,3 m². Langs øvrige kanaler kan etableres én an-



Dispensation i forhold til størrelse på pontoner. Illustration Gröning Arkitekter

løbsplads pr. opgang i en størrelse på ikke over 4 m².

Pontonerne overskrider den maksimale størrelse på 2,3 m² og har et areal på 12,5 m², der hver betjener to boliger i stedet for kun én bolig.

Det fremgår af lokalplantillæggets § 5, stk. 7, at overkørsler til karréernes parkeringskælder i princippet skal placeres som vist på tegning nr. 4 A.

Nedgangen til parkeringskælderen overholder ikke lokalplanens placering i den østlige side af den nordlige blok, idet den er placeret i den vestlige ende af den nordlige blok. (Se udsnit af lokalplantegning nr. 4 A).

Det fremgår af lokalplantillæggets § 6, stk. 2, pkt. b, at de på tegning nr. 6A viste etageantal for bebyggelsen er gældende, hvor bebyggelse i maksimalt 6 etager eller 5



Gade-facade - Sydblok

Dispensation i forhold til koteændring
Illustration Gröning Arkitekter

KOTE: 2.500

KOTE: 2.100

KOTE: 0.000

Københavns Kommune

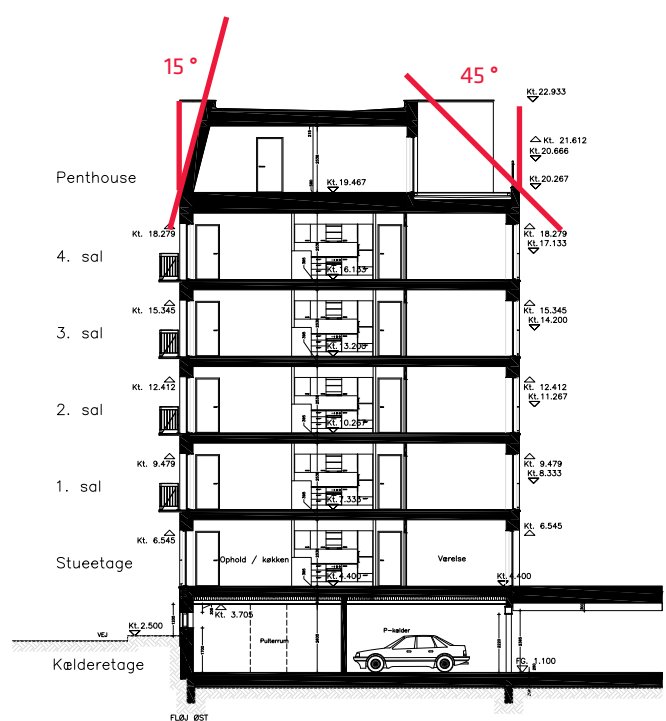
3

etager med penthouse ikke må overskride 22 meter. Karré O's østvendte blok har mulighed for penthouse ifølge lokalplantegning nr. 6A. Størstedelen af penthouseetagen ønskes dog opført med københavnertag og lever derfor ikke op til bestemmelsen om en tilbagetrasket penthousefacade.

Det fremgår af lokalplantillæggets § 6, stk. 6, at der må etableres altangange på bygninger fastlagt i 3-4 etager, men kun i én af etagerne. Disse medregnes ikke i husdybden. Herudover må altangange kun etableres på en sådan måde, at man højst passerer 2 boliger.

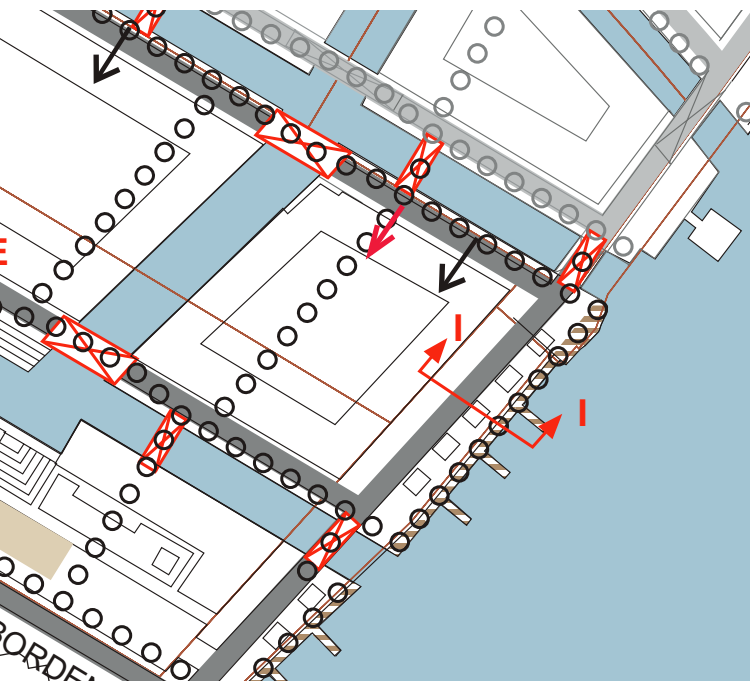
Altangangene på byggeriet overholder ikke bestemmelsen, idet man skal passere op til 3 boliger pr. altgang.

Det fremgår af lokalplantillæggets § 6, stk. 7, at bebyggelsens højde ikke må overstige 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse inden for området og ikke 1,0 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse inden for området. Bestemmelsen, der ikke gælder, såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold. Ved hævede gårdrum og ved bebyggelse med facade i kanalkant regnes højden fra kote 3,4.

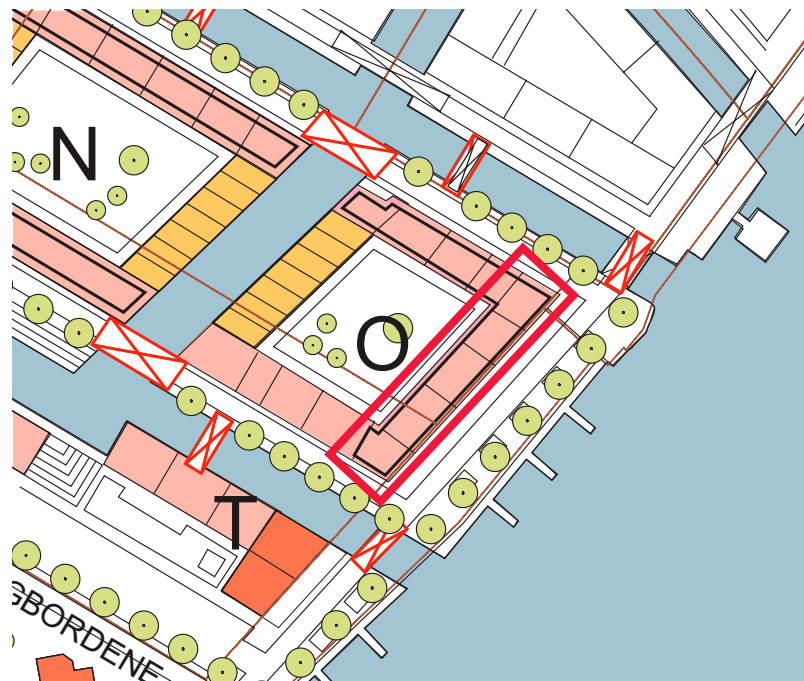


Dispensation i forhold til københavnertag ud mod gade og havn
Illustration Grøning Arkitekter

Byggeriet overholder ikke det skrå højdegrænseplan ved kanalhusene i den vestlige blok, da det overskrides med 1,2 meter på grund af udformningen af vænet på kanalhusenes tagterrasser. Derudover overskrider facaderne på bygningerne på hjørnerne højdegrænseplanet yderligere. De bliver dog betragtet som gavle. (Se illustration på næste side).



- ➔ Nedgang til parkering
 - ➔ Foreslået nedgang
 - ⊠ Gangbro
 - ○ ○ Stiforbindelse
- Udsnit af lokalplantegning 4A



- Bebyggelse i 3-4 etager
 - Bebyggelse i 4-5 etager
 - + mulighed for penthouse
 - Karré O østblok med københavnertag
- Udsnit af lokalplantegning 6A

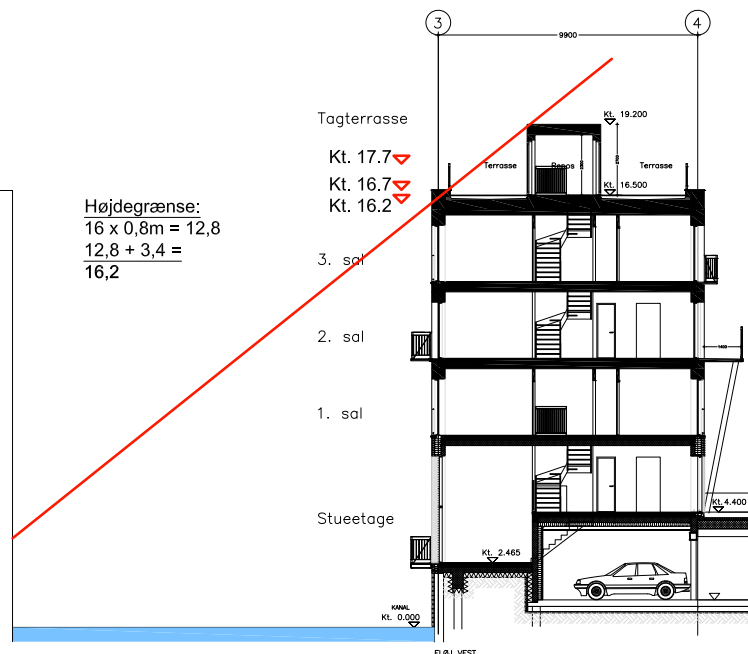
Det fremgår af lokalplantillæggets § 7, stk. 3, at karnapper og altaner kan have et fremspring fra gade- og kanalfacaden på op til 0,8 meter og på gårdfacaden på op til 2 meter. I enkelte tilfælde kan der, hvis det findes arkitektonisk velbeggrundet, tillades fremspring fra gade- og kanalfacaden på op til 1,2 meter efter Teknik og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Flere af altanerne ud mod kanalen på den vestlige facade opfylder ikke bestemmelsen om altanfremspring, idet tre altaner på den nordvestlige hjørnebygning har fremspring på op til 2,3 meter fra facaden.

Det ansøgte projekt er ikke i overensstemmelse med de i lokalplan nr 310 "Teglværkshavnen" samt i lokalplanens tillæg nr. 3 fastsatte bestemmelser om særlige fællesanlæg, idet det af § 10, stk. 1, fremgår, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der efter Teknik og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er:

- Etableret eller sket tilslutning til de i § 3, stk. 2, i område IX fastlagte kanaler.
- Etableret eller sket tilslutning til de i § 9, stk. 2, og 5, i område IX fastlagte promenader.
- Etableret eller sket tilslutning til de i § 9, stk. 5, i område IX fastlagte pladser.
- Etableret eller sket tilslutning til de i § 5, stk. 4, i område IX og i område IV fastlagte broer.
- Etableret eller sket tilslutning til de i § 3, stk. 6, og 8, og i § 9, stk. 5, i område IX fastlagte træbrygger.
- Etableret eller sket tilslutning til de i § 9, stk. 5, i område IX fastlagte trappeanlæg

Det fremgår endvidere af § 11, at der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere inden for henholdsvis område IX, X og område IV. Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser. Grundejerforeningen skal således være oprettet senest, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i område IX.



Dispensation i forhold til højdegrænseplanet.
Illustration Gröning Arkitekter

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1, jf. lokalplanens "Kommentarer af generel karakter" pkt. c)

Kommunen kan anbefale en dispensation vedrørende den ændrede terrænkotehøjde, idet området matrikel 430 og 448 varierer i hovedtræk fra kote 2,5 til 2,8. I nord møder området det eksisterende Sluseholmen, som har en terrænkote på 2,1. Overgangen mellem de to områder er delt af en etableret kanal, der kan optage niveauforskellen. Sluseholmen har en kote på ca. 2,8 mod vest, hvor den møder kommunevejen og ved Stigbordene er koten generelt i kote 2,8. Den ønskede kote på 2,5 vil minimere de store niveauspring i området og kan op mod alle karréens facader optages af vejarealet mellem kanal og bygning og af broerne mod nord og syd.



Dispensation i forhold til altaners fremspring på gavlfacade.
Illustration Gröning Arkitekter

For så vidt angår dispensationen vedrørende størrelsen på pontoner, bemærkes, at de eksisterende pontoner, der overholder lokalplanens størrelse på 2,25 m² har målene 1,5 x 1,5 meter. De ønskede pontoner har en størrelse på 7,8 x 1,6 meter og er dermed ikke væsentligt bredere end bestemmelsen foreskriver og inddrager dermed ikke en betydelig større del af kanalens bredde. Kommunen anbefaler derfor denne løsning, der med sin øgede længde kan give pontonen en større stabilitet, og som vil betjene to stuelejligheder.

Kommunen kan anbefale flytningen af nedkørslen til parkeringskælderens fra den østlige del til den nord-vestlige side af den nordlige blok, da kommunen vurderer, at der er tilstrækkelig afstand til brofæstet, der gør det sikkerhedsmæssigt forsvarligt for bilister i forhold til udsyn mellem udkørslen fra parkeringskælderens til modkørende fra broen.

Kommunen kan anbefale, at der gives dispensation til udformning af københavnertag på Karré O's østlige blok, idet det fortrinsvis bliver opført mod gaden, hvor skyggerne vil falde ud over havneløbet. Deslige vil københavnertagets hældning være på 75 grader, hvilket betyder, at det ikke kan ses fra gaden. En penthouseetaage bliver defineret ved at højden på taghuset og afstanden fra facaden til taghuset skal være den samme, hvad svarer til en taghældning på 45 grader. Mod gårdsiden er facaden på taghuset to steder tættere på bygningsfacaden end højden på taghuset. Kommunen vurderer dog, at det ikke vil påvirke skyggeeffekten mod gården væsentligt.

Altangang: Kommunen vurderer, at der kan gives dispensation til det maksimale antal af lejligheder, man skal passere, da der er to opgange til kanalhusenes altangang med 8 lejligheder. Antallet af lejligheder betyder en begrænset passage af personer uden for ens bolig.

Om det skrå højdegrænseplan mod den 16 meter brede kanal bemærkes, at tagterrassernes værn på 8 kanalhusene beliggende langs den østlige side af kanalen mellem Karréerne N og O er udformet på en sådan måde, at de overskrider højdegrænseplanet med op til 1,2 meter. Det gør de, fordi arkitekten har valgt at føre brystningen (murfacaden) på kanalhusene op, så den fungerer som rækværk på tagterrassen og dermed er integreret i arkitekturen som alternativ til et traditionelt transparent værn. Dispensationen kan anbefales, fordi der er tale om en relativ beskeden overskridelse, som er begrundet i arkitektoniske hensyn. Derudover overskrider de to bygninger mod syd og nord også højdegrænseplanet, men da deres facade ud mod kanalen i lokalplanen bliver betragtet som gavle, giver bestemmelsen mulighed for lempelse, hvis beboelses-, opholds- og arbejdsrum opnår

tilfredsstillende lysforhold. Lejlighederne har store vinduespartier fra gulv til loft, og rummene på hjørnerne har tosidet lysindtag, hvorfor kommunen vurderer, at lysforholdene er tilfredsstillende.

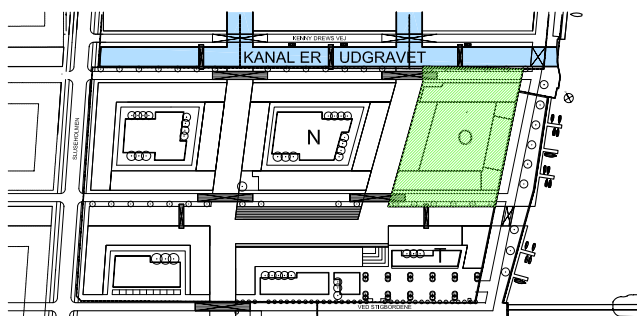
Altanerne på Karré O's vestlige kanalfacade har ved det nordvestlige hjørne et fremspring på 2,3 meter på 2., 3. og 4. sal. Gavlen på hjørnebygningens er trukket 1,0 meter tilbage i forhold til resten af karéens vestfacade, hvilket betyder, at altanernes fremspring kun rager 1,3 meter ud set sammen med resten af facaden. Bygningen markerer sig på hjørnet med sin tilbagetrækning, hvilket bliver understreget af altanerne. Kommunen mener derfor, at fremspringet er arkitektonisk velbegrundet, samtidig med at de tre altaner går under lokalplanens undtagelse om enkelte tilfælde. Med den begrundelse anbefaler kommunen de dybe altaner.

Kommunen er indstillet på at dispensere således, at der alene er pligt til at etablere de fællesanlæg, der ligger på de aktuelle matrikler. Forpligtelsen til at anlægge de i § 10, stk. 2 i lokalplantillæg nr. 3 beskrevne fællesanlæg, herunder kanaler, promenader, broer, træbrygger samt trappeanlæg på Sluseholmen er fortsat en fælles forpligtelse, men for så vidt angår denne ejendom udskydes forpligtelsen til at anlægge fællesanlæggene i 3 år. Efter udløbet af de 3 år, skal der således være taget stilling til, hvordan fællesanlæggene kan etableres, og der skal indgås en aftale kommune og grundejerne imellem om det. Forpligtelsen til at anlægge fællesanlæggene består således fortsat for alle grundejere på Sluseholmen, herunder ejeren af den aktuelle ejendom også efter de 3 år, hvis der ikke er fundet anden løsning.

Endelig vil det være hensigtsmæssigt, at der etableres en grundejerforening, der kun omfatter matrikler på Sluseholmen. Det forhindrer ikke, at der senere indgås aftale om, at denne grundejerforening senere optages i en grundejerforening, der oprettes for hele område IX.

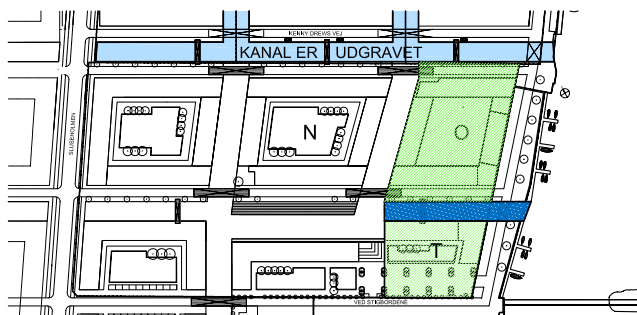
Mulige rækkefølgeplaner for kanalernes etablering

Kanaler kan af tekniske årsager først etableres, når bebyggelsen på begge sider af kanalen er færdig. Tegningerne viser, hvornår kanalerne kan etableres afhængig af karréernes udbygning



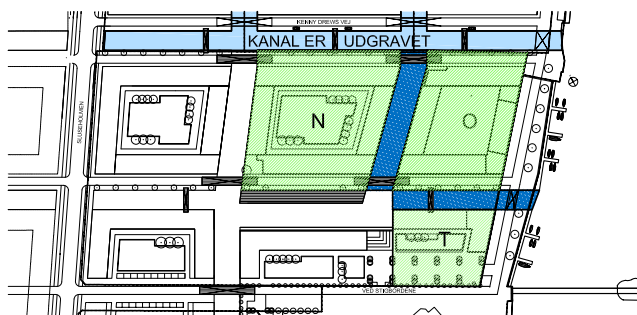
Mulighed 1

O = Kanaler udgraves ikke før sideliggende karré er færdigt



Mulighed 2

O+T = Kanal mellem T og O udgraves efter byggeriet er færdigt.



Mulighed 3

O+N+T = Alle laves på en gang.
Kanaler udgraves efter byggeriet er færdigt.

SIGNATUR:

Bebyggelse:



Kanal:



Kanal der er udgravet:



Naboorientering

Inden kommunen dispenserer fra bestemmelserne i en lokalplan, skal berørte ejere og brugere m.fl. orienteres for at give disse mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Dette fremgår af § 20, stk. 2 i lov om planlægning.

Eventuelle bemærkninger til ovenstående kan sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 447
1505 København V

e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk

Kommentarer skal være modtaget i Byens Udvikling
senest den 25. marts 2014

Indtil denne dato er du velkommen til at se materiale om sagen i Center for Byplanlægning, Njalsgade 13, 5 sal. Hvis du har spørgsmål til sagen, er du velkommen til at ringe til arkitekt Lars Korn, tlf: 33 66 13 78.

Åbningstid er mandag-torsdag fra 9.30 til 15.00 og fredag fra 9.30 til 13.15.

Venlig hilsen
Camilla Pødenphant
Byplanlægger



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen