



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 byggefelter. 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 Fælle.

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.

Afviselserne 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 skyggevirkninger. 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 afvigelserne fra det vandrette og skrå højdegrænseplan er begrænsede 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 afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

Eventuelle bemærkninger skal sendes til:

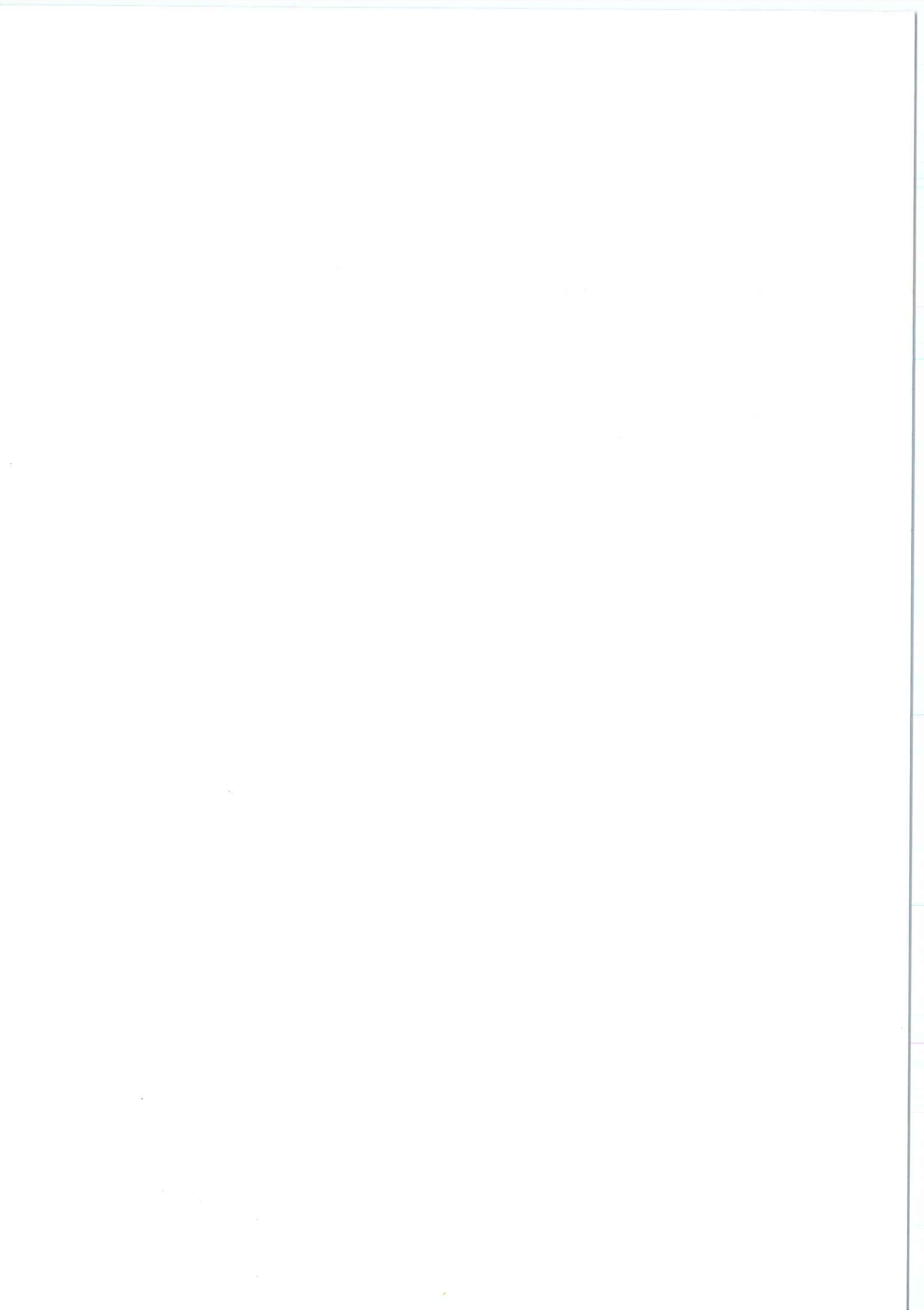
Byens Udvikling, Njalsgade 13, Postboks 447, 1505 København V
eller til byensudvikling@tmf.kk.dk

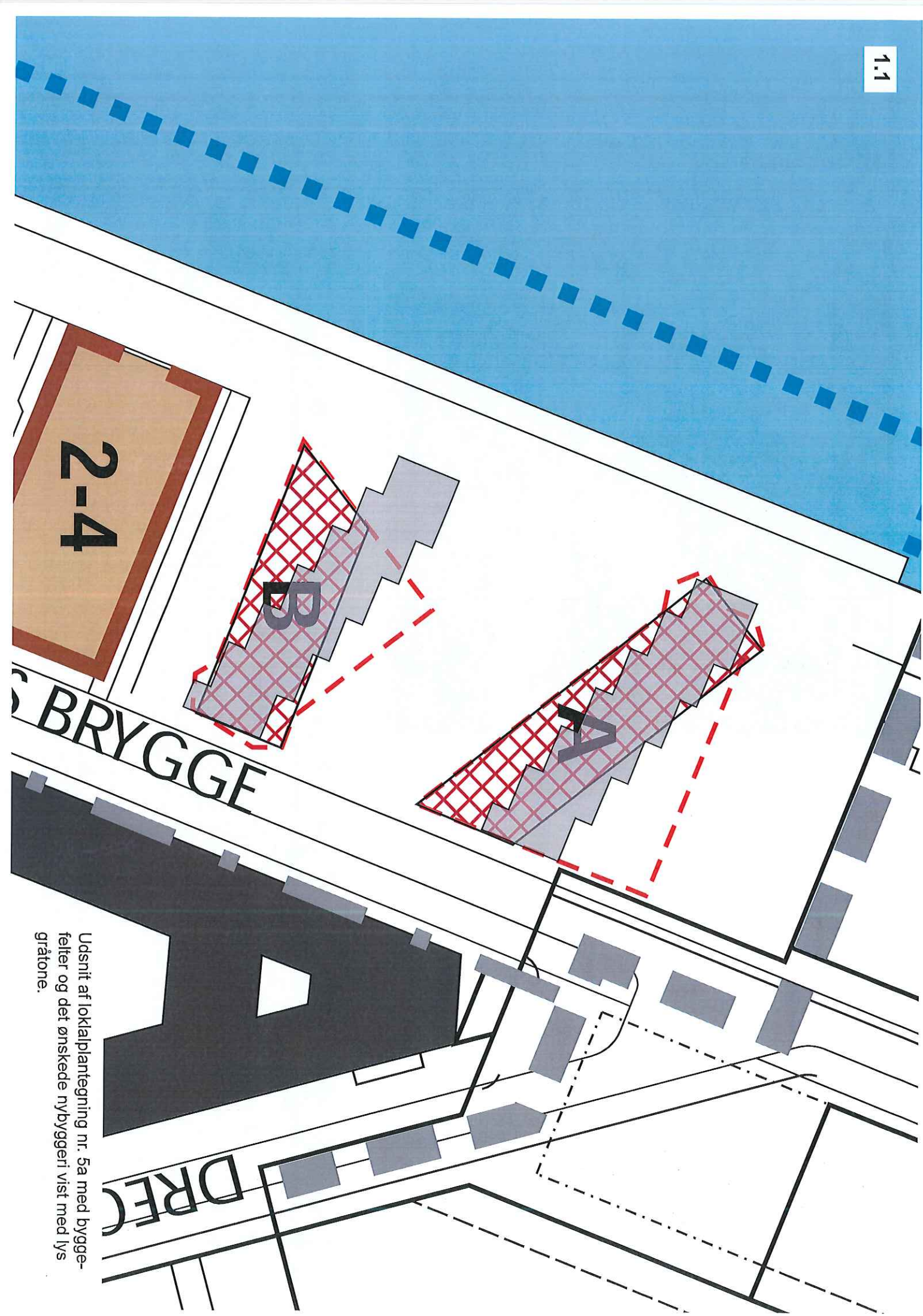
Kommentarer/bemærkninger skal være modtaget i Byens Udvikling
senest tirsdag den 24. marts 2015.

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

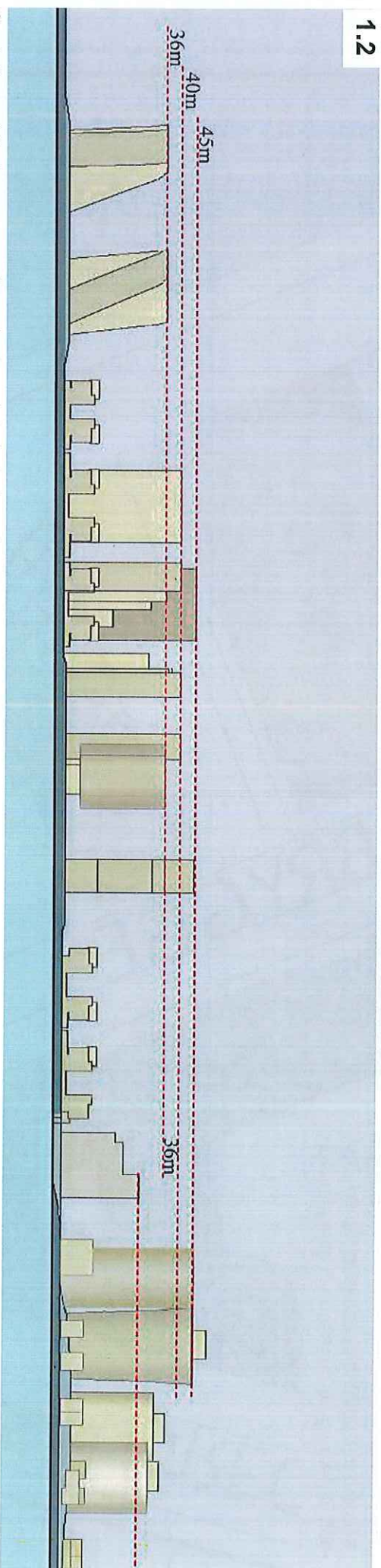
Med venlig hilsen

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

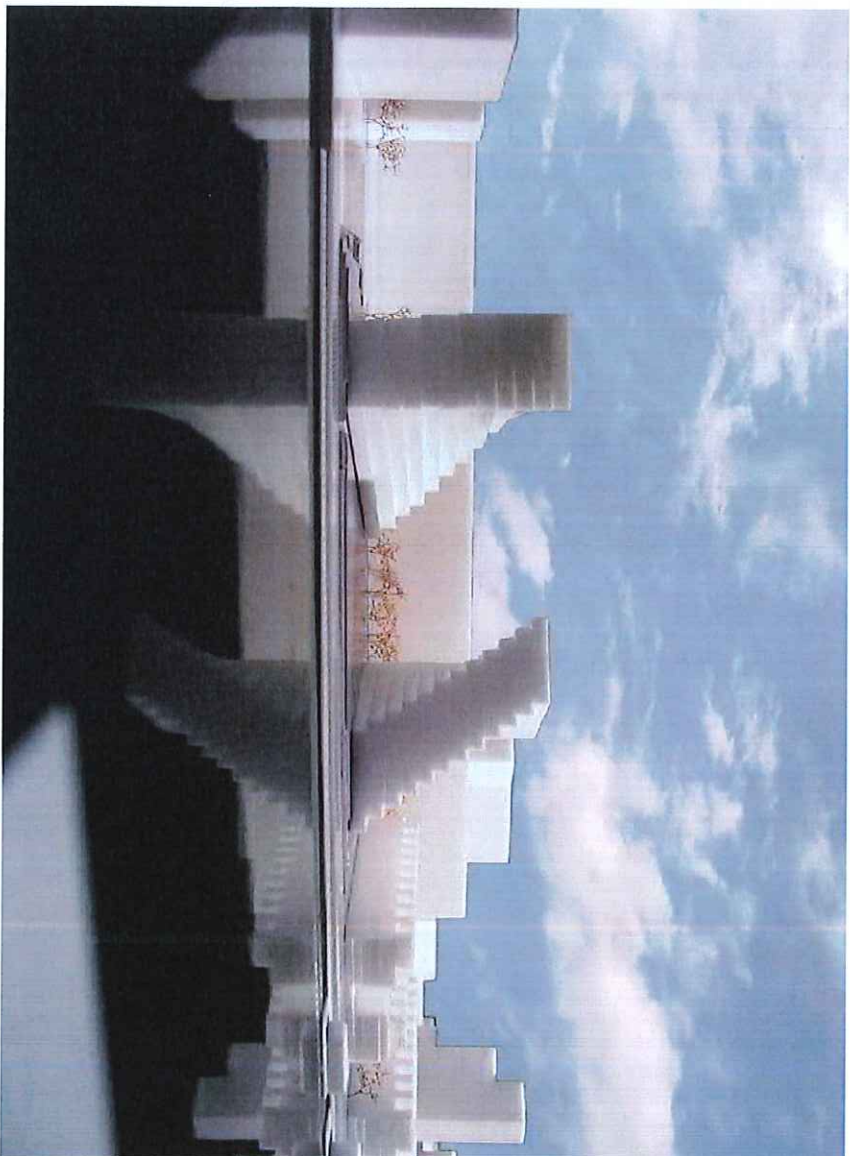




Udsnit af lokalplantegning nr. 5a med byggefeltet og det ønskede nybyggeri vist med lys gråtone.



Opstalt a set fra havnen med markering af de høje bygninger.



Bygning A og B.

Illustrationer fra lokalplanen, der viser udformning af bygning A og B "Vingerne".

Beskrivelse af det kommende byggeri:

Pension Danmarks projekt ligger placeret på byggegrunden hvor 'vingerne' i lokalplanen er indtegnet. Et byggeri på denne parcel skal være af spektakulær karakter, det foreskriver lokalplanen lige så vel som den unikke placering i Københavns Havn. Sammen med A-huset vil byggeriet samtidigt skabe en overgang fra det nordlige Islands Brygge til det nye byområde.

Pension Danmarks byggeri her vil både være spektakulært at bo i, såvel som at være spændende arkitektur at have til nabo. Samtidigt tilpasser byggeriet sig arkitektonisk til omgivelserne i både skala og materialeholdning, og forsøger på denne måde at bidrage til at skabe et sammenhængende bymiljø på Islands Brygge.

Byggeriet fordeles sig over to bygninger, med et grønt åbent gårdrum imellem sig. Gårdrummet er hævet på en plint, som med trapper og rampe fra Islands Brygge, byder sig til forbypassende. Mod promenaden trapper plinten ned og danner siddetrin hvorfra havnens liv kan lagttages.



PENSION DANMARK
KIC FRA HAVNELØBET

De to bygninger fortanner, eller forskyder sig, i plan. Dette skaber gode læ-lommer i uderumme omkring bygningerne. Samtidigt følger det interessante skyggespil og dybde til bygningsvolumenerne.

Tagryggen på de to bygninger nedtrapper i højden, og giver herved mulighed for grønne tagterrasser for de øverste boliger. De varierende tagprofiler er vigtigst med til at skabe en relation de omkringliggende bygningers højder.

Facadematerialet på bygningerne vil være tegl. Teglen vil være af god kvalitet, og bidrager storflighed og karakter til byggeriet, samt give facaderne en fin variation af tone og farvespil. Facaderne vil i deres materiale og farvevalg holde sig inden for lokalplanens rammer, og der vil derfor ikke søges dispensation om disse.

Samlet set planlægges der et karakterfuldt og markant byggeri, der med sit arkitektoniske greb på en og samme tid vil have ikonværdi, og samtidigt respektfuldt skabe sammenhæng til den omkringliggende by.

PENSION DANMARK
KIC FRA ISLANDS BRVGE MOD SYD



HØJDER:

De to bygningskroppe terrasserer i højden fra 7/8 etage og op til 13/14 etager. Den nordligst placerede bygning er én etage højere end den sydlige. Terrasseringen skaber et markant arkitektonisk udtryk foruden at den etablerer en bygningsmæssig relation i skala til A-huset og den lavere bebyggelse udlagt iflg. lokalplanen syd for parcellen.

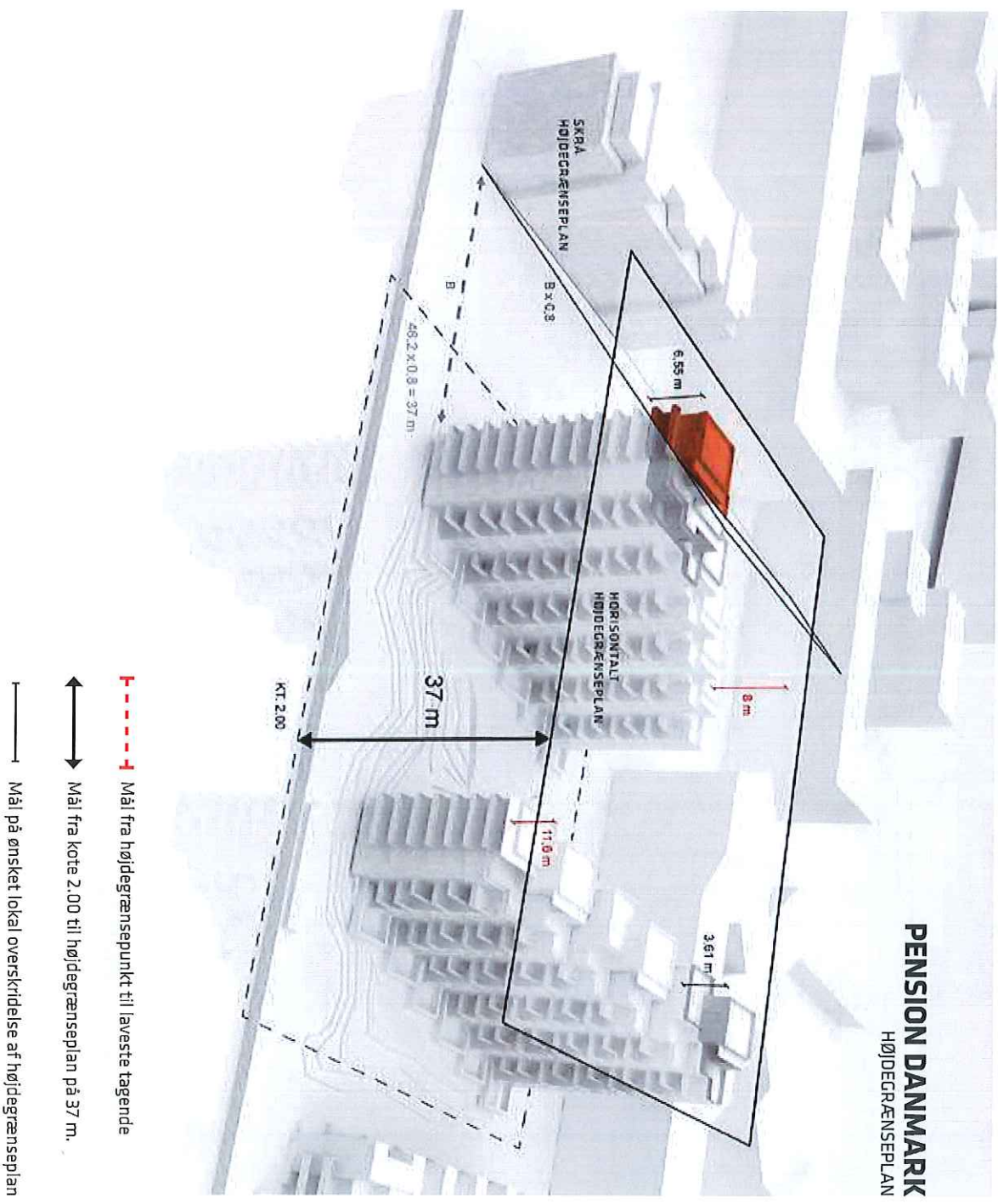
De to bygninger overskrider lokalt det af lokalplanen definerede højde-grænseplan på 37 m mål fra kote 2.00. Dette er illustreret i diagrammet til højre.

Lokalplanen nævner ligeledes et skråt højdegrænseplan omhandlende relationen til bebyggelsen Islands Brygge 34 A-C. Afstanden fra den nordligst beliggende nye bygning til Islands Brygge 34 A-C måler facade til facade 46,2 m. Dette mål ganges med 0,8 og giver: 37 m. Det skrå højdegrænseplan er indtegnet i diagrammet til højre.

Der søges således om dispensation til lokalt at overskride de udlagte højdegrænseplan. For den nordligst liggende bygning sker der en overskridelse med 6,55 m. Den laveste ende ligger 8,0 m. under højdegrænseplanet. For den sydlige bygning er overskridelsen 3,61 m. mens den lave ende ligger 11,6 m. under højdegrænseplanet.

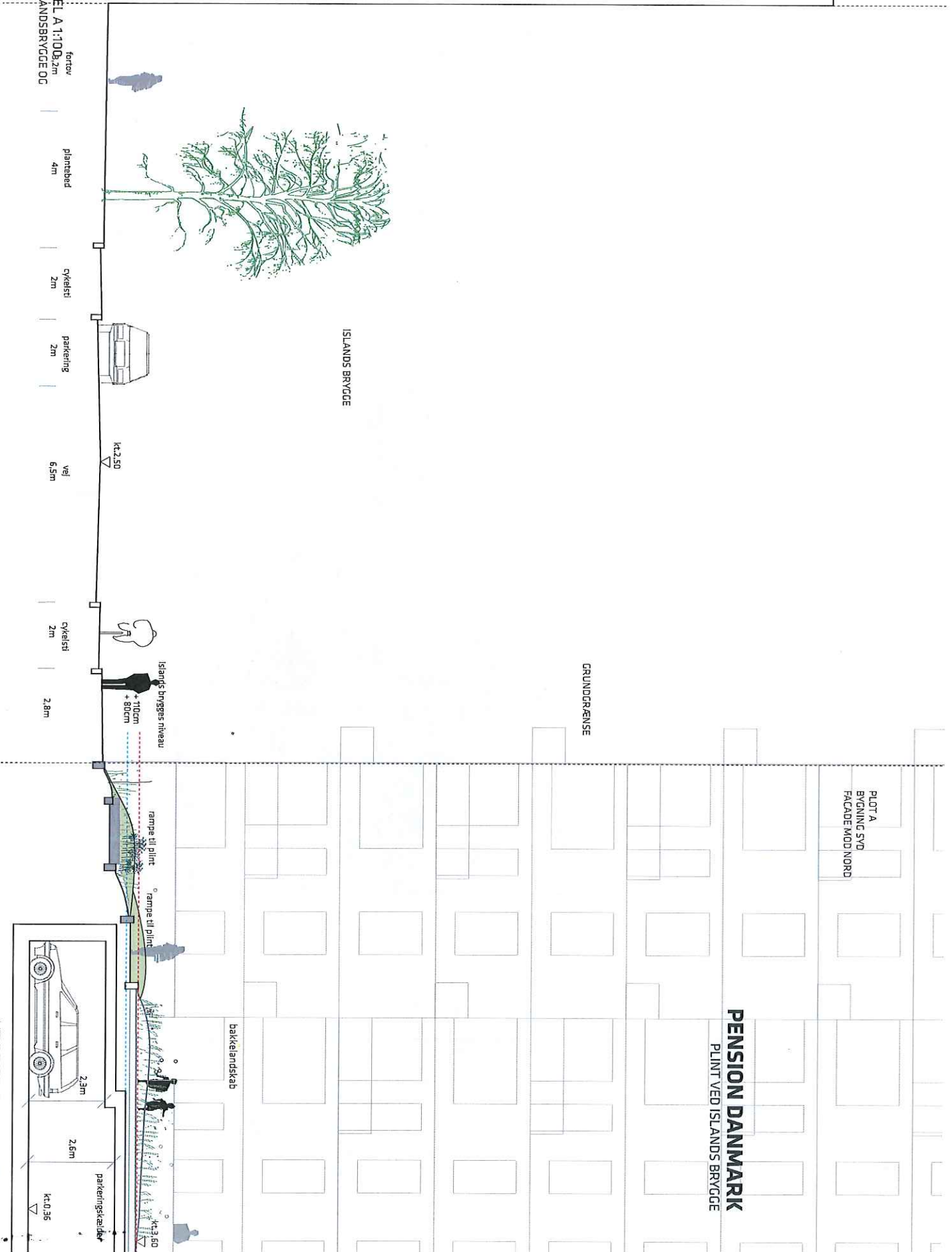
Diagrammet illustrerer samtidigt, at bygningerne fortrinsvis ligger et godt stykke under højdegrænseplanets 37 m. Fordelelse for nabobebyggelsen er derfor store med det nye bebyggelsesforslag, sammenlignet med 'Vingerne' indeholdt i lokalplanen.

Dette dokumenteres bla. i 'right to light' analyser på de følgende sider.



A HUSET

PRINCIPSNIT PARCEL A 1:100, 2m
ØST VEST GENNEM ISLANDSBRYGGE OG
HÆVET HAVE



ISLANDS BRYGGE

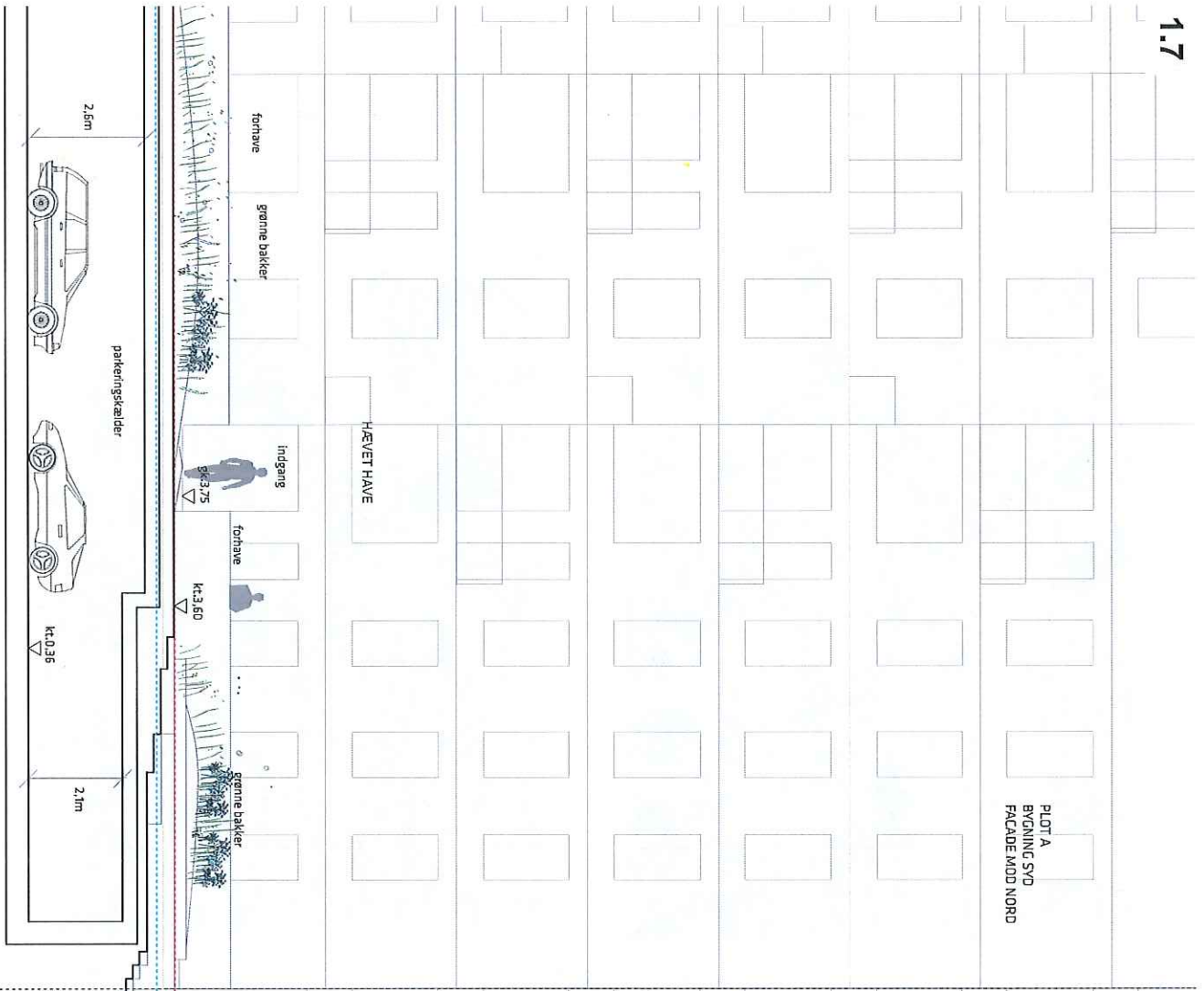
GRUNDGRÆNSE

PLOT A
BYGNING SYD
FACADE MOD NORD

PENSION DANMARK
PLINT VED ISLANDS BRYGGE

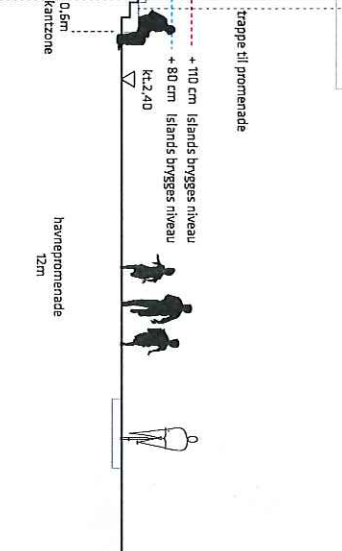
HENNING LARSEN ARCHITECTS

PLOTT A
BYGNING SYD
FACADE MOD NORD

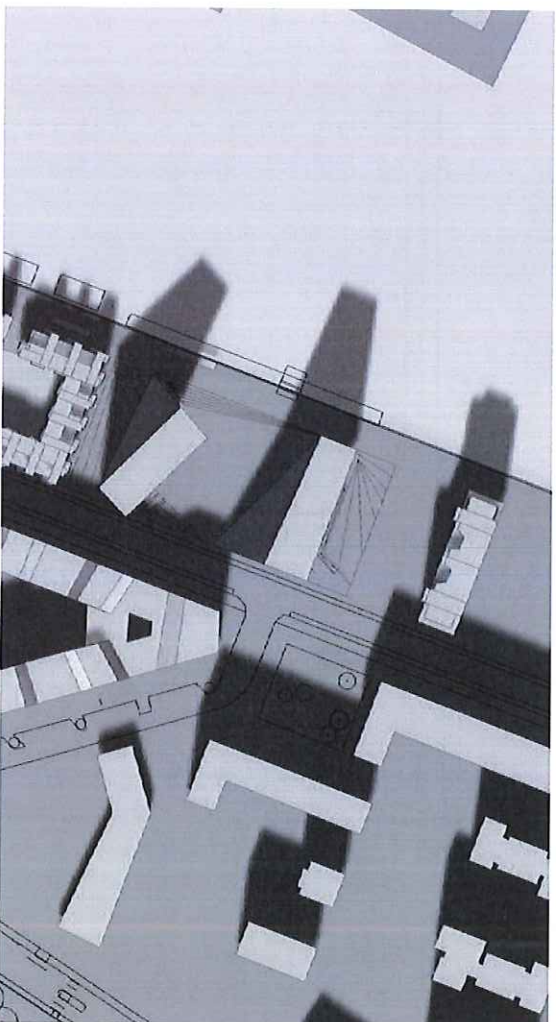


GRUNDGRÆNSE

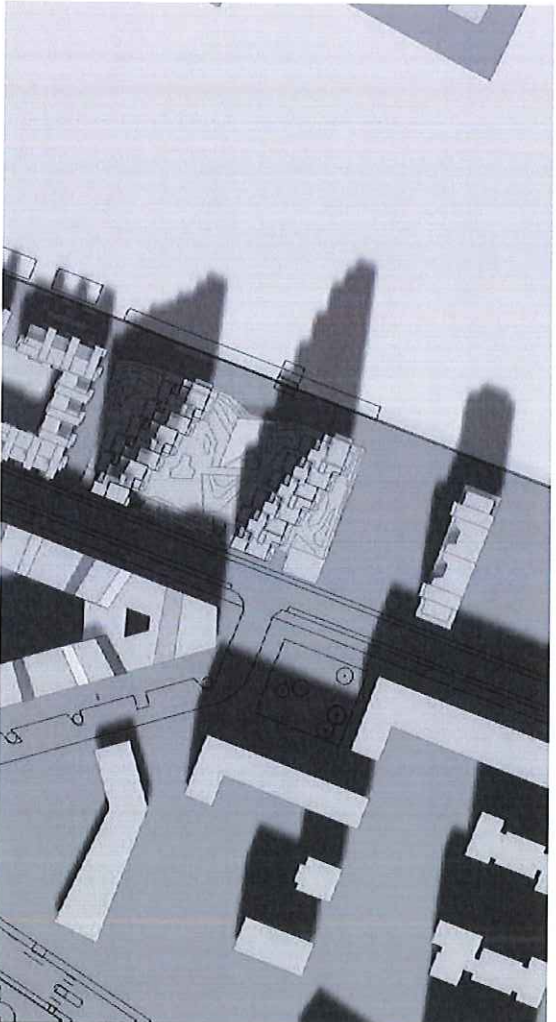
Trappe fra hævet have forskudt 0,6m ud i havnepromenaden iht. lokalplan p-kælder nedtrappes og trækkes tilbage fra grundgrænsen for at give plads til trappen HAVNEPROMENADE



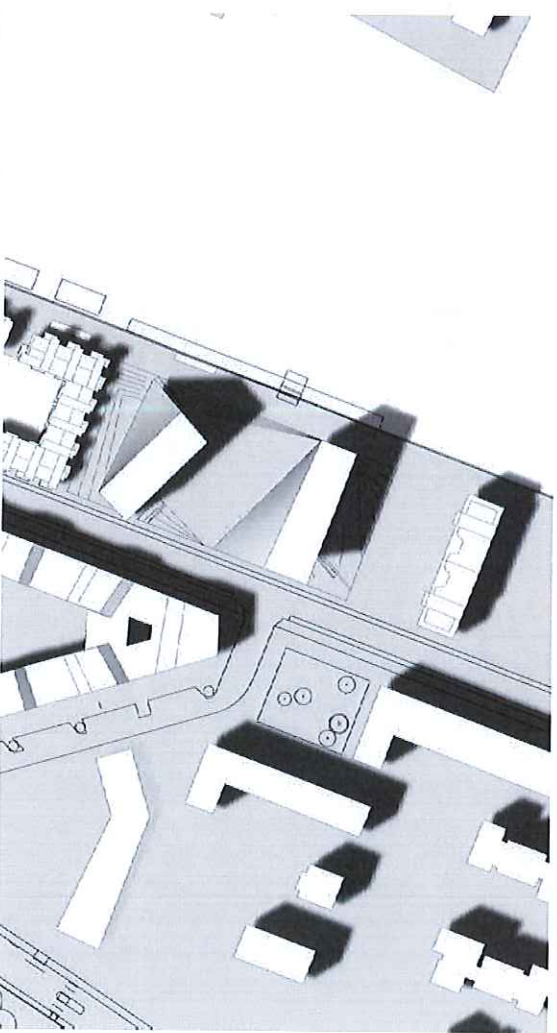
PRINCIPSNIT PARCEL A 1:100
ØST VEST GENNEM HÆVET HAVE OG
HAVNEPROMENADE



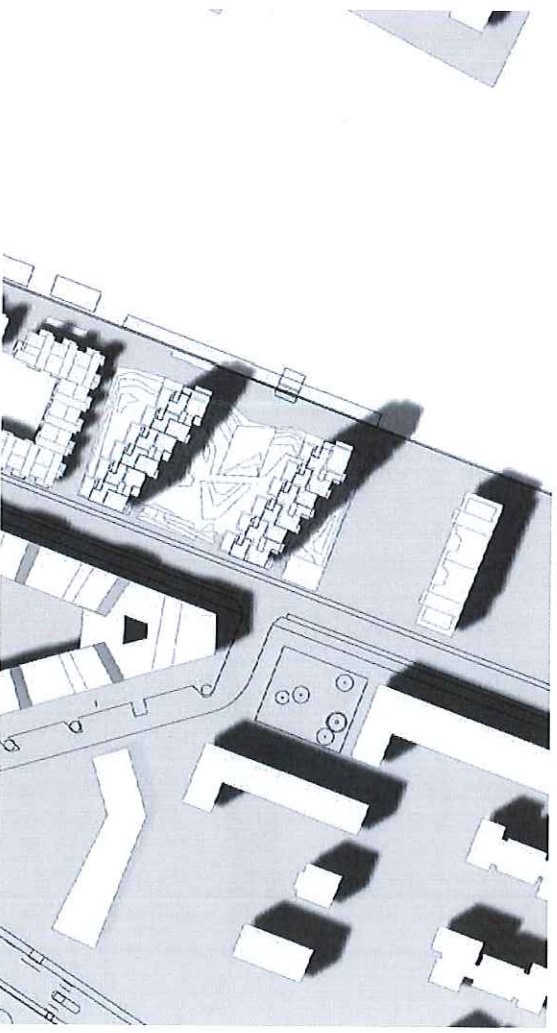
Klokken 9:00
Nybyggeri efter lokalplan "Vingerne".



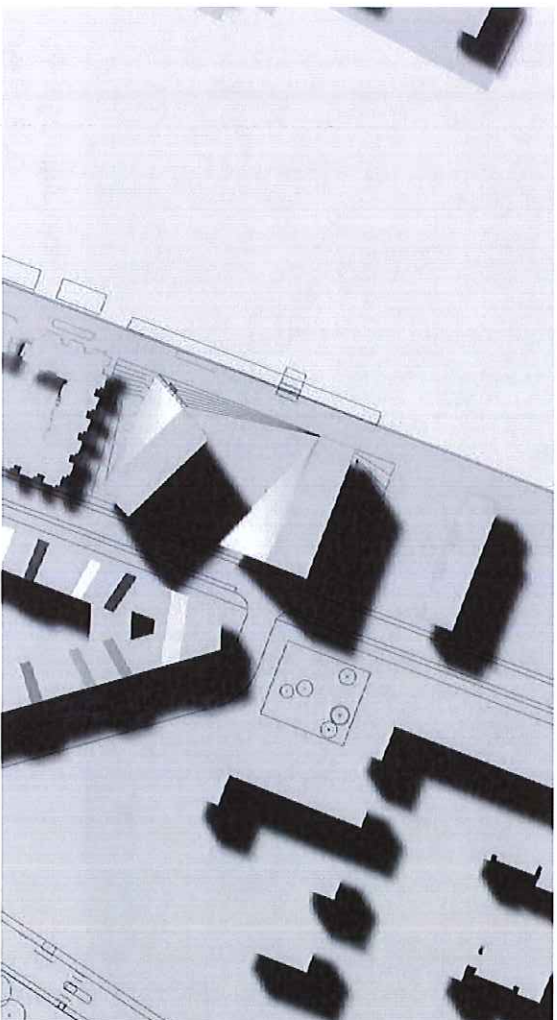
Klokken 9:00
Ønsket nybyggeri



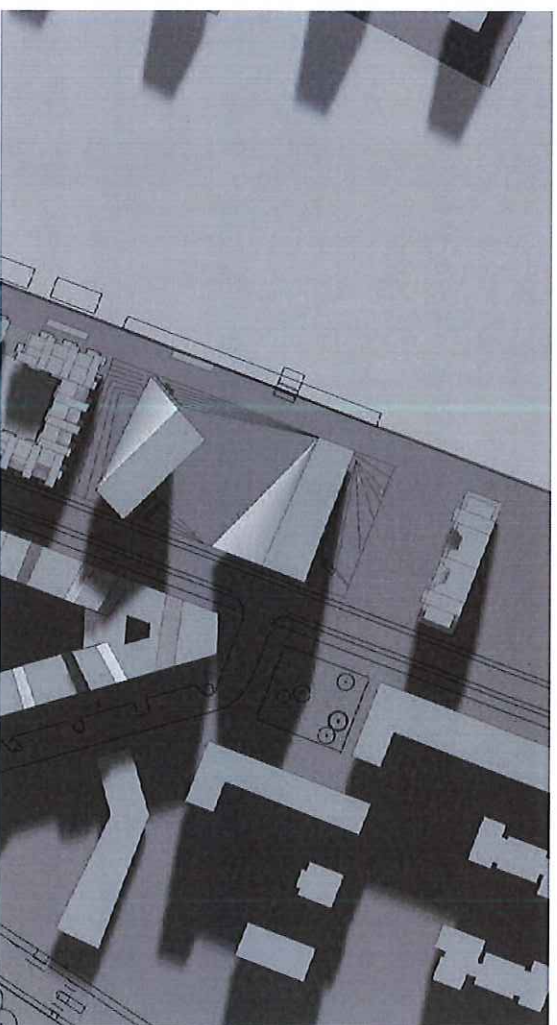
Klokken 12:00
Nybyggeri efter lokalplan "Vingerne".



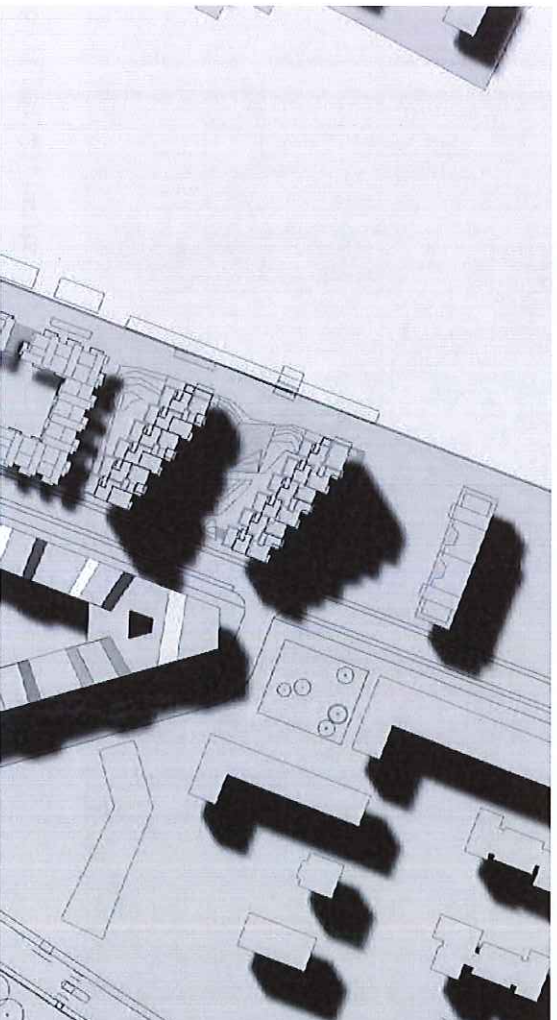
Klokken 12:00
Ønsket nybyggeri



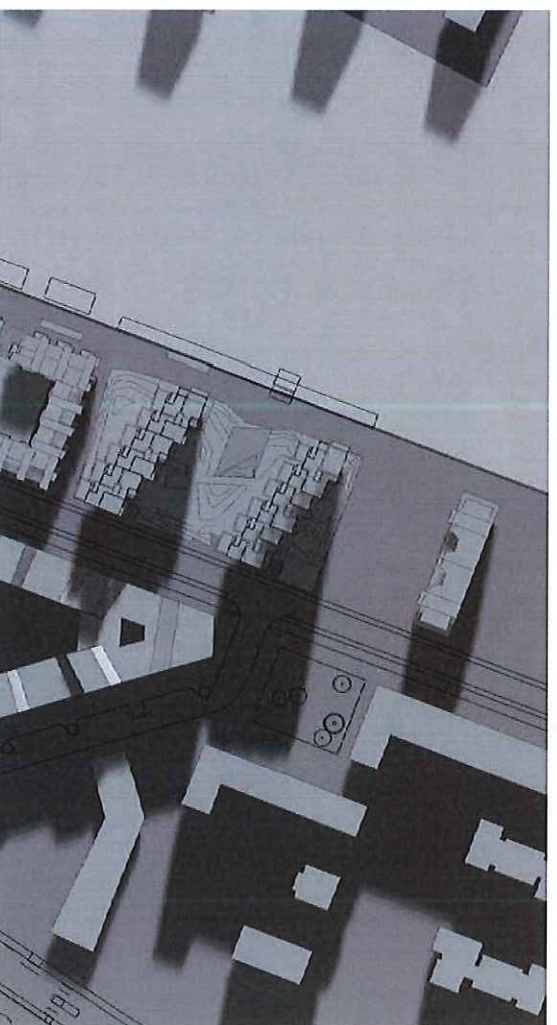
Klokken 16:00
Nybyggeri efter lokalplan "Vingerne".



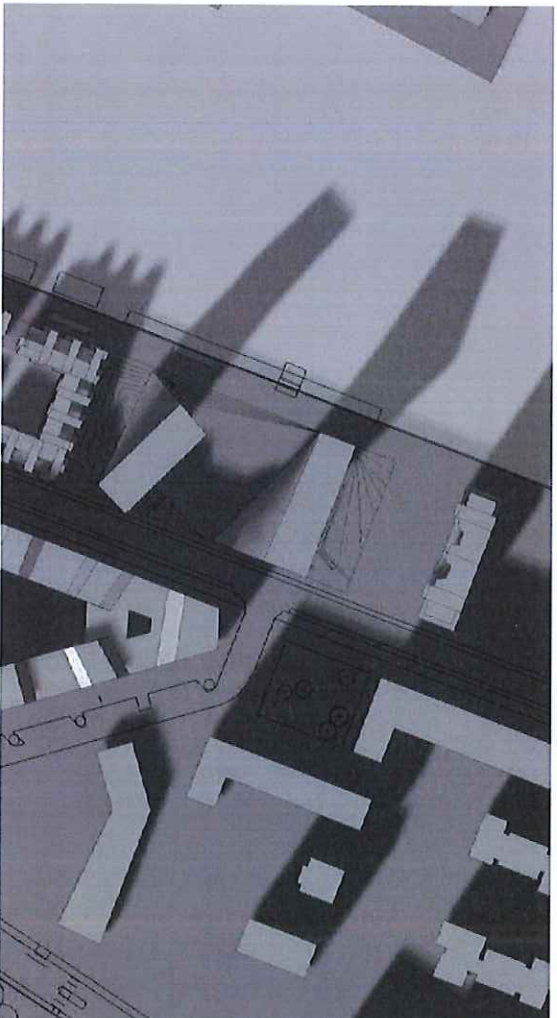
Klokken 19:00
Nybyggeri efter lokalplan "Vingerne".



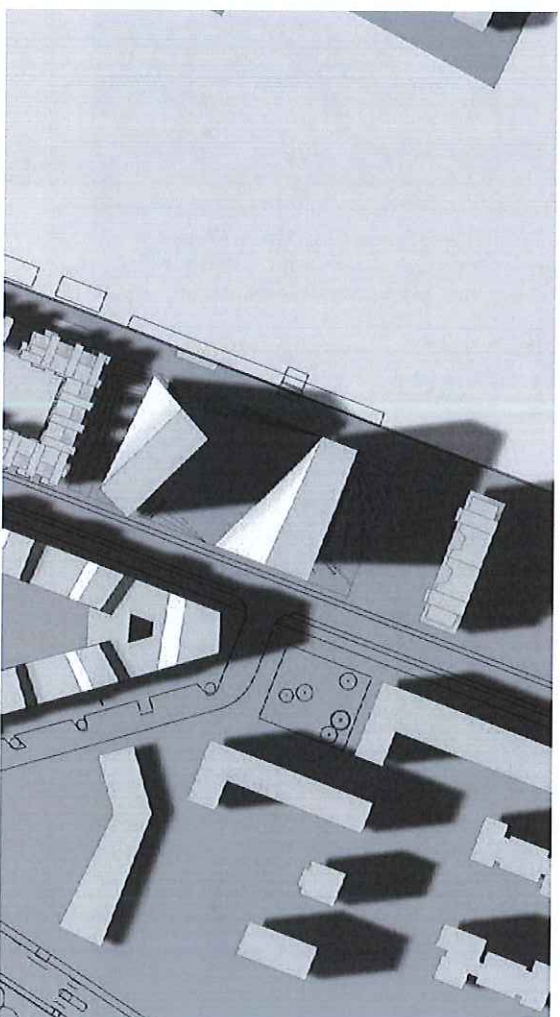
Klokken 16:00
Ønsket nybyggeri



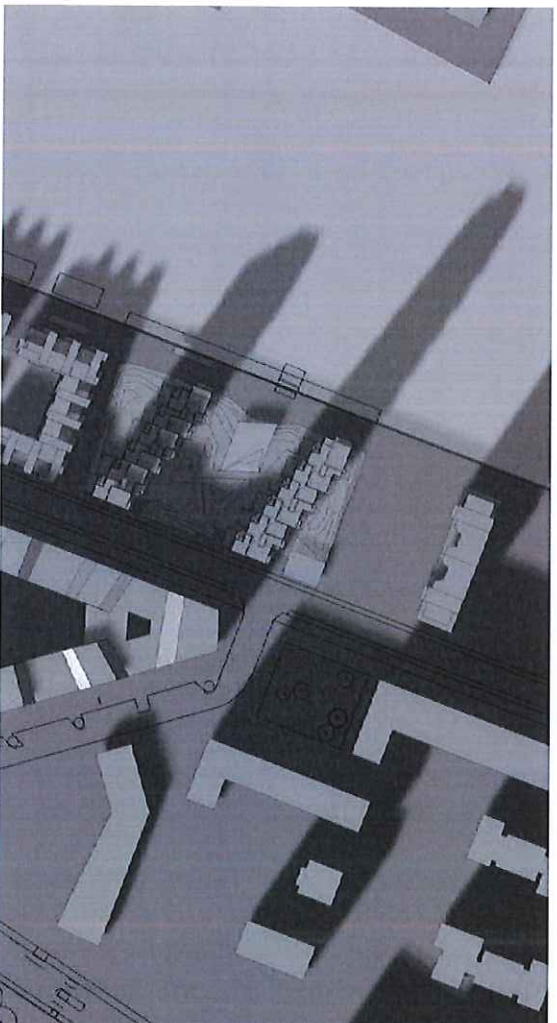
Klokken 19:00
Ønsket nybyggeri



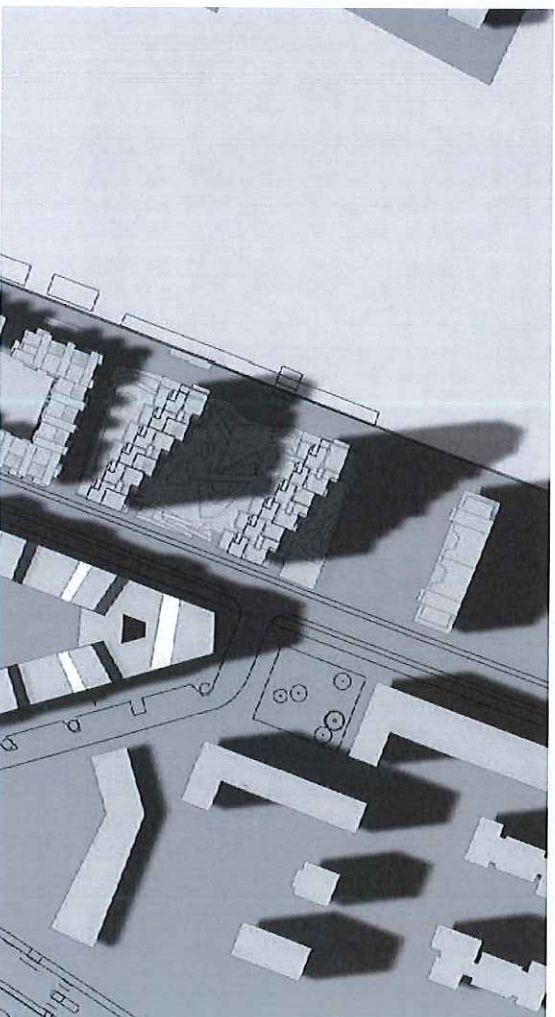
Klokken 9:00
Nybyggeri efter lokalplan "Vingerne".



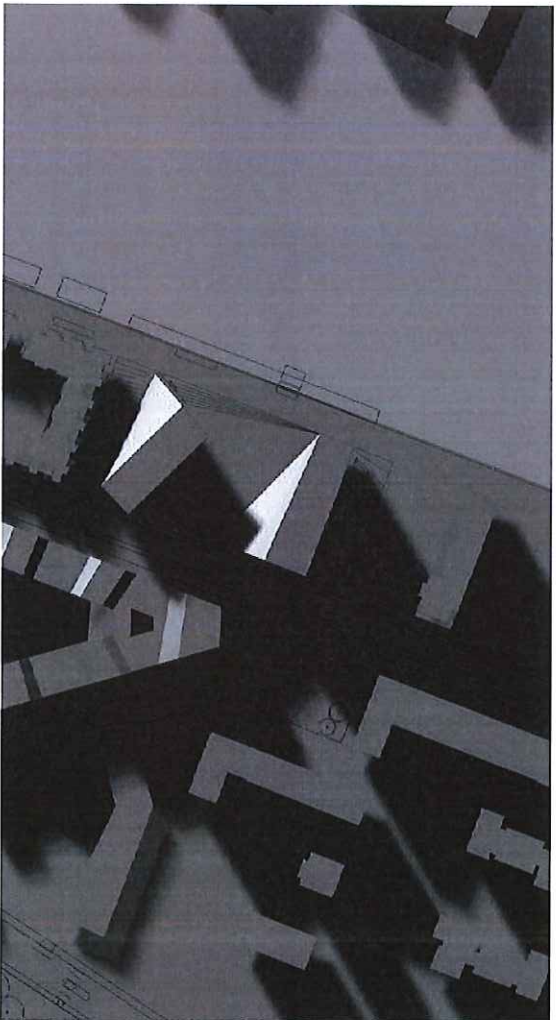
Klokken 12:00
Nybyggeri efter lokalplan "Vingerne".



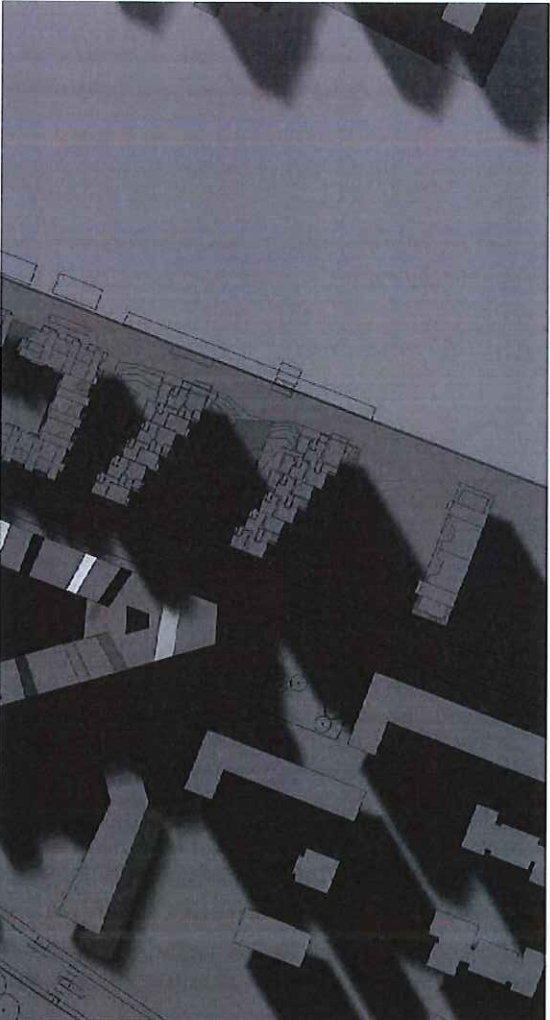
Klokken 9:00
Ønsket nybyggeri



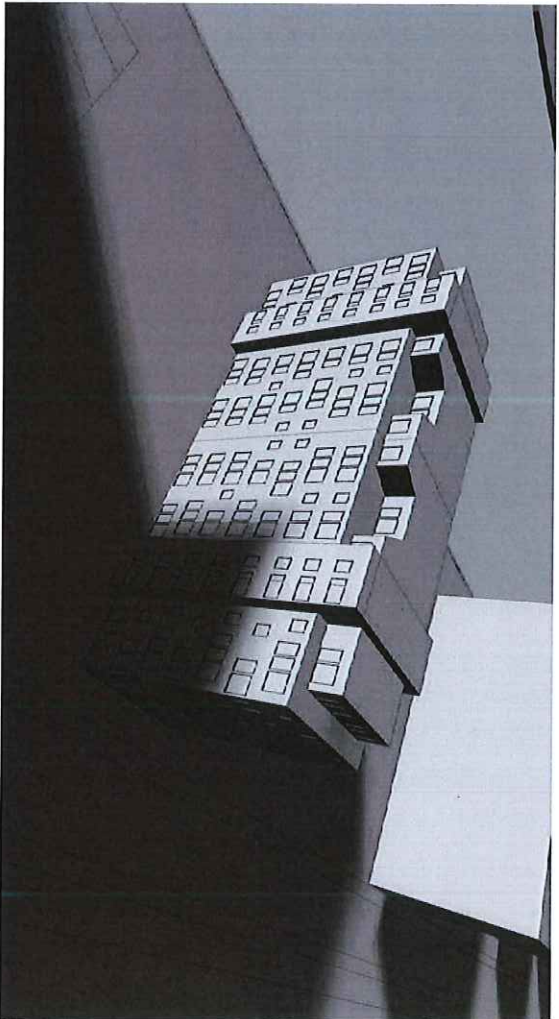
Klokken 12:00
Ønsket nybyggeri



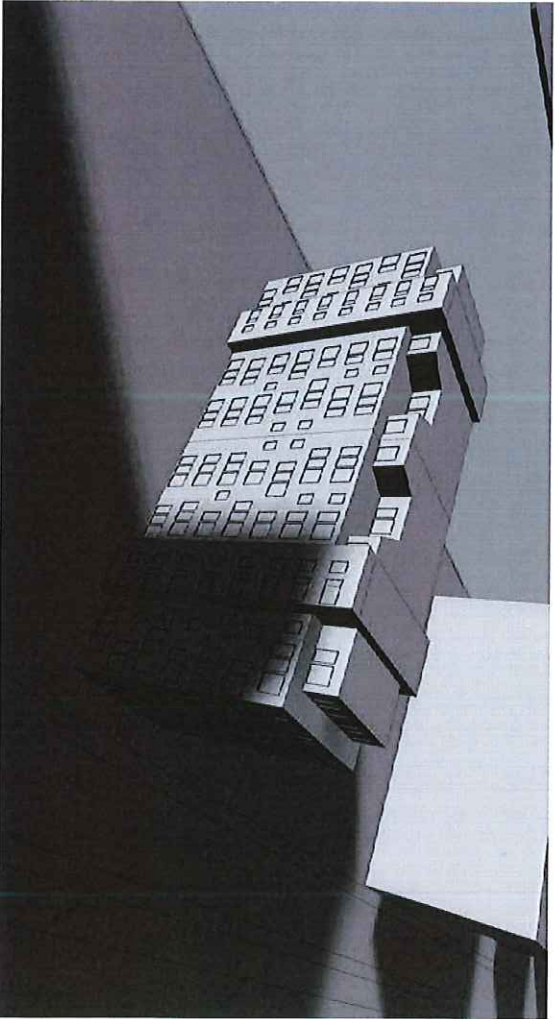
Klokken 16:00
Nybyggeri efter lokalplan "Vingerne".



Klokken 16:00
Ønsket nybyggeri



Nybyggeri efter lokalplan "Vingerne".



Ønsket nybyggeri

