

Kastelshusene

Opførelse af nyt boligbyggeri i 3 etager og tagetage på del af matr. nr. 931 Østervold Kvarter, København, Indiakaj 2, 3 og 4

Naboorientering vedrørende dispensation fra lokalplan nr. 197 Søndre Frihavn

Maj 2012



Byggegrund



Situationsplan af bebyggelsen

Ansøgning om projektet

PLH Arkitekter har for bygherren, Tulipanen ApS, c/o Lars Kragh Consult, søgt om byggetilladelse til en boligbebyggelse på ovennævnte ejendom, der ligger i den såkaldte "Tulipanen" i Søndre Frihavn.

Projektet

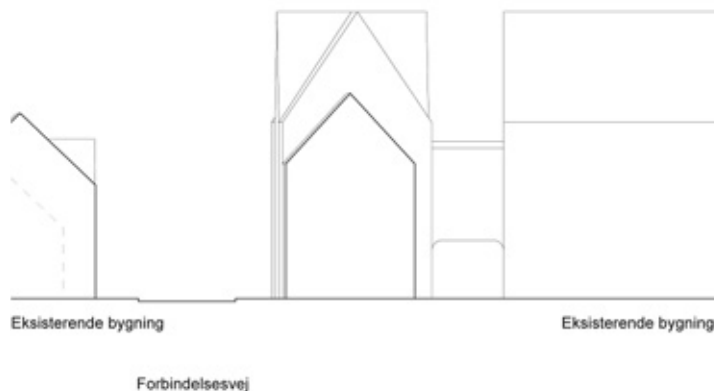
Nybyggeriet placeres i den østlige del af "Tulipanen" og består af tre huse indpasset i den eksisterende retvinklede bebyggelsesplan med to nye pladsmønstre ved overgangen mellem gammel og ny bebyggelse. Husenes forskydning mod øst giver oplevelsen af en åben kant med kig gennem bebyggelsen mod syd til voldterrænet omkring Kastellet og mod nord til Østbassinet. Ved østsiden er husene samlet af et lavt plateau udlagt som et haveanlæg, der naturligt falder ned til det omgivende terræn. Der udlægges to stier, så det er muligt at passere på tværs gennem haveanlægget. Under plateauet etableres parkeringskælder med 46 pladser og med tilkørsel fra Forbindelsesvej.

Husene er i 3 etager plus tagetage med en indskudt etage på "spidsloftet", så taglejlighederne er i to plan. Taget udformes med et asymmetrisk profil. Bygningshøjden er 18 m, så husene tilpasser sig de gamle frihavsbygninger.

ger omkring Forbindelsesvej og Indiavej, og så de også harmonerer med skalaen i de øvrige gamle frihavsbygninger.

I tilknytning til taglejlighederne etableres indskårne tagterrasser orienteret mod syd eller øst, mens de øvrige lejligheder forsynes med mindre opholdsaltaner overvejende orienteret mod syd og øst.

Facadeudtrykket er præget af tyngde med facader i røde tegl og tage af skifer, så der opnås et slægtskab med de gamle frihavsbygninger.





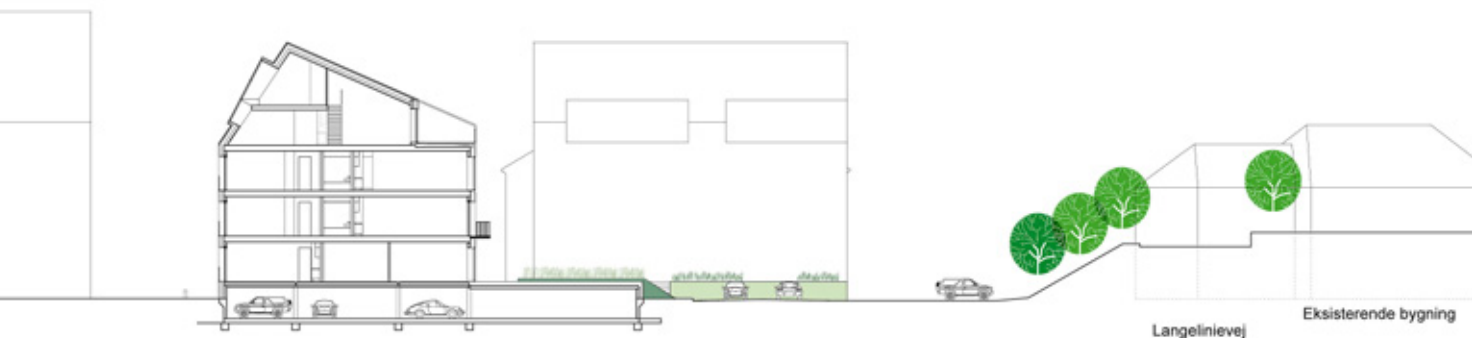
3D-visualisering af bebyggelsen set mod syd



3D-visualisering af bebyggelsen set mod nord



Tværsnit gennem bebyggelsen set mod vest



Tværsnit gennem bebyggelsen set mod nord

Bebyggelsen omfatter ca. 4.750 m² etageareal og indeholder 34 boliger i størrelser fra 82 m² til 196 m². Bebyggelsesprocenten for ejendommen som helhed vil efter udbygningen være 51, og fordelingen mellem boliger og erhverv vil udgøre 30/60 procent af etagearealet.

Afvielser fra lokalplanen

Nybyggeriet er placeret i et område, der er omfattet lokalplan nr. 197 "Søndre Frihavn", hvor det ligger i lokalplanens underområde I, der fastlægges til boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og med en fordeling mellem boliger og serviceerhverv på 40/60 procent af etagearealet. Nybyggeriet placeres inden for det i lokalplanen fastlagte byggeområde i området syd for Hovedvej (nu Indiakaj).

Det er bl.a. lokalplanens formål, at ny bebyggelse ved sin struktur viderefører Frihavnens oprindelige bebyggelses hoveddisponering. Endvidere er det formålet at sikre, at nybyggeri gives en høj arkitektonisk kvalitet, herunder at nybyggeri syd for Hovedvej (nu Indiakaj) udformes under særlig hensyntagen til det nuværende bygningsmiljøets kvaliteter samt voldterrænet.

Det ansøgte nybyggeri afviger fra lokalplanens § 6, stk. 1, pkt. c, der bestemmer, at ny bebyggelse i området syd for Hovedvej (nu Indiakaj) må opføres i højst 3 etager og udnyttet tagetage.

Det bemærkes, at ovennævnte lokalplanbestemmelse ikke fastlægger højden af tagetagen, herunder muligheden for udnyttelse af "spidsloftet" til f.eks. en indskudt loftsetage som i det aktuelle projekt. En bogstavelig tolkning af bestemmelsens ordlyd indebærer imidlertid, at tagetagen forudsættes indrettet med kun ét lag. Det ansøgte nybyggeri forudsætter derfor dispensation fra nævnte lokalplanbestemmelse.

Lokalplanen kan i sin helhed ses på: www.kk.dk/lokalplaner

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan dispensere fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (bestemmelserne om formål og anvendelse). Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Center for Bydesign kan anbefale, at der meddeles dispensation fra ovennævnte lokalplanbestemmelse til det ansøgte nybyggeri begrundet med:

- Nybyggeriets indpasning og skala, herunder bygningshøjden, harmonerer med den gamle frihavnsbebyggelse, der er præget af bygninger af varierende højde med de højeste bygninger (op til ca. 20 m) ved

Forbindelsesvej og Indiavej, der er nabo til nybyggeriet. Tagetagen udføres med udnyttet "spidsloft", der er et allerede forekommende træk ved flere af områdets gamle bygninger, og som ikke medfører større bygningshøjde, end hvis tagetagen kun bestod af ét lag. Det asymmetriske tagprofil udgør en nutidig tolkning af de store rejste tage på de omliggende gamle bygninger.

- Nybyggeriets materialeholdning og facadeudtryk respekterer samspillet med de gamle frihavnsbygninger, der er præget af kompakte rødstensbygninger med skiferbeklædte tage.
- Nybyggeriets placering, skala og udformning tager hensyn til samspillet med det fredede voldterræn, herunder ved kig gennem bebyggelsen til og fra voldterrænet.

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:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V
eller via e-mail til: bydesign@tmf.kk.dk

Kommentarer skal være modtaget i Center for Bydesign senest mandag den 11. juni 2012.

Hvis du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger, er du velkommen til at kontakte undertegnede på tlf. 3366 1335 eller på e-mail jorabr@tmf.kk.dk, eller du kan kontakte områdeleder Lise Palm på tlf. 3366 1380 eller på e-mail lispal@tmf.kk.dk

Med venlig hilsen

Jørgen Abrahamsen
arkitekt

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen