

Bilag 7 Ansøgers bemærkninger

HØRINGSSVAR

KOMMENTERET AF BYGHERRE

Projekt: Enghave Brygge, Byggefelt J; "Sejlbryggen"
Matr. Nr. 1562 Udenbys Vester Kvarter
Dato: 2026.09.14
Initialer: NIDY/Cobe og MØM/JAJA

Lokalplan: LP 494 Enghave Brygge
Kommuneplan: KP24

I forbindelse med planmæssig forespørgsel, ansøgte dispensationer og ansøgning om byggetilladelse for projektet "Sejlbryggen", beliggende på ovennævnte lokalitet, har Cobe/JAJA hermed på vegne af bygherren AP, kommenteret modtagne høringssvar.

VESTERBRO LOKALUDVALG

Vi noterer os, at Vesterbro Lokaludvalg ikke har bemærkninger til de konkrete dispensationer. At Lokaludvalget finder det væsentligt at projektets viderebearbejdning og realisering fortsat understøtter lokalplanens intentioner og lægger vægt på at projektet positivt bidrager til den samlede bykvalitet.

ØVRIGE HØRINGSSVAR

Vi har vurderet at øvrige høringssvar med henvisninger til og henstilling til juridiske punkter, som f.eks. Planloven, omfang af dispensationer, Lokalplan processer, tillæg o.lign., samt høringssvar med forventninger til dokumentationsmateriale ifm. høring, diverse påstande om tænkelige konsekvenser, er bedst besvaret af Københavns Kommune.

Vi har vurderet at vores bemærkninger fokuseres på øvrige høringssvar med påstande og vurderinger, der synes at have en arkitektonisk, volumen- og fordelingsmæssig karakter, som vi har inddelt under nedenstående relevante emneoverskrifter.

Det offentlige rum

Byggefeltets areal har vist sig mindre end hvad kræves iht. Lokalplanens tekniske principper. Projektet har derfor arbejdet inden for en forståelse og tolkning af Lokalplanens intentioner, med løsninger i sammenhæng med byggefelt K og L, der ligeledes er under udvikling og med blik for hvad der fungerer mere eller mindre hensigtsmæssigt inden for allerede fuldt udbyggede byggefelter i området.

Med en fuldt omsluttende lege-opholdsgade, agter projektet at følge Lokalplanens intentioner, skabe gode og sammenhængende offentlige arealer til glæde og tryghed for byens brugere og projektets beboere.

Lokalplanens definition af promenaden fremgår i lokalplantegningens tekniske snit. Hvor der er snit i området, er denne zone markeret som hhv. 2,5 m og 3 m fra yderside af øen. Projektet friholder denne zone fra tekniske anlæg, herunder transformere.

Projektet har øget arealet af både trædæk og pontoner, der medvirker til at skabe mere plads og en mere fleksibel disponering i tilknytning til byggefeltet.

Træbryggenes sammenhæng omkring lystbådehavnen vil fortsat skulle etableres iht. Lokalplan og pågående dialog med øvrige ejerforeninger i tilknytning til lystbådehavnen.

Projektet tilvejebringer samme antal træer som anvist i Lokalplanen. Antal af træer er ikke reduceret ift. Lokalplanen. Trærækken mod kanalen kan ikke etableres i sin fulde form, som angivet i Lokalplanen grundet tekniske forhold, som beskrevet i dispensationen.

Projektet har i høj grad fokuseret på at skabe en klar overgang mellem privat og offentligt rum med beplantede kantzoner, der er mere effektfulde end hvad Lokalplanen foreskriver.

Terrænkoter

Projektet udføres med hævede terrænkoter. Dette vil ikke være enestående for byggefelt J. Koterne er allerede etableret omkring Enghave Brygge Metrostation, Enghave Kanal, samt de etablerede broforbindelser mellem Nelson Mandelas Allé og byggefelterne J, K og L. De hævede terrænkoter er positivt for området ud fra et større klimahensyn og iht. By & Havns krav for byggeri på byggefeltet. Ved at hæve bebyggelsens gårdrum tilsvarende, fastholdes Lokalplanens intentioner om niveauspring.

Fodafttryk og bygningsdybder

Bebyggelsens geomteri og altanmål følger Lokalplanen, med undtagelse af de bygningssegmenter i projektet som har en 20 cm overskridelse af bygningsdybden og det "fortandingsprincip" af bygningsenhed mod nord, som der ansøges dispensation for af arkitektoniske årsager. Bemærk at øvrige segmenter, end dem der søges dispensation for, er ca. 85 cm smallere end de dybe.

Ønskede dispensationer om bygningsdybde og udeladelse af "fortanding" mod nord, er baseret på en helhedsbetragtning, om mulig bygningsplacering, mulig trafikafvikling, arkitektonisk princip og kvalitet, hensyn til promenade og gårdrum og samlet balance mellem bygningsareal, -volumen og friareal. Løsningen tilgodeser disse hensyn i en større veldisponeret helhed uagtet, en senere end Lokalplanen, udarbejdet intern KK-vejledning hvor bygningsdybder målsættes inkl. altandybde.

Lokalplanen tillader desuden yderligere bygningsdybde med 150 cm mod øst, hvilket ikke udnyttes i projektet, af hensyn til en helhedsbetragtning.

Bygningshøjder

Den lokale overskridelse, der søges dispensation for, er mod syd / byggefelt K. Bebyggelsens nordlige del er 1-2 etager eller 5-8 meter lavere end Lokalplanens tilladte (målt til tagryg). Området mod lystbådehavnen og Christian Langes Plads, vil ikke blive påvirket negativt eller skyggefult af dispensationsforholdet.

Forholdet er et arkitektonisk hensyn, en særlig opmærksomhed på løsning af spring i etageantal og i overensstemmelse med Lokalplanens intentioner. Projektets bærende princip med gentagne vekselvirkning mellem Gavthus og Længehus i hele bygningens længde, omkring hjørner og med nedtrappende taglandskab, nedbringer skalaen og tilbyder en tydelig aflæsning og imødekommenhed i byen, på gaden og fra vandet.

Opgangsenheder

Lokalplanens angivne bygningsenheder er et tolkningsspørgsmål, som vi har vurderet til et krav om minimum 10 opgangsenheder, men søger om dispensation for udførelsen af 9 opgangsenheder.

Projektets svar er baseret på en arkitektonisk helhedsbetragtning, hvor Lokalplanens intentioner om at opgangsenheder skal understøtte en række virkemidler "skift i arkitektonisk udtryk, farve, materialitet, rytme samt skift i facadehøjden". Alle virkemidler der specifikt håndteres og løses i projektet ved skift i arkitektonisk udtryk mellem Gavthus og Længehus, kontinuerligt skift i farve og materialitet mellem de to bygningstyper, der parvis understøtter skalering, højde og facaderytme mod promenade og i gårdrum.

Projektet vil samlet set fremstå helt iht. Lokalplanens intentioner også med én opgangsenhed mindre.

Kombinationen af dispensationer – volumen, friarealer og karakter

Projektet følger Lokalplanens intentioner om byggeriet som åben karré, om skala, rytme, skift i arkitektonisk udtryk, niveauspring mellem gade og gård, sikring af promenade, kantzoner, begrønning af friarealer mv. Dette sker i respekt for og entydigt koblet til den omkringliggende og i stort omfang allerede udførte by mht. terrænkoter og intentioner om havvandssikring af byen under udvikling.

Bygningshøjder ønskes hævet tilsvarende hævede terrænkoter, så højdeprincipperne følges ad. Det skal understreges, at det alene er hvor der i projektet søges om dispensation for bygningshøjde, at byggeriet inkl. hævet terræn reelt overskrider Lokalplanens tilladte bygningshøjder ud fra kote +2,3 / 3,6. Al anden bebyggelse i projektet er betragteligt lavere end de højder der tillades pba. Lokalplanens koter.

Projektets samlede volumen er betragteligt lavere, delvist dybere, men gennemsnitligt smallere end hvad Lokalplanen tillader. Volumen er i stor stil placeret og fordelt ud fra Lokalplanens intentioner, reelle muligheder og en helhedsbetragtning om attraktiv bebyggelse indplaceret netop her. Projektets volumen reducerer ikke mængden af friareal, men senere introducerede kommunale anvisninger hvorpå altaner indgår i bygningsdybden, kan muligvis forvirre ift. Lokalplanens fordelingsprincip mellem bygning og friareal.

Kombinationen af bygningsdispensationer vil ikke påvirke byrummet mod lystbådehavnen og Christian Langes Plads negativt eller skyggefuldt, sammenlignet med påvirkningen fra en fuld udnyttelse af Lokalplanens højde- og volumenpotentiale mod nord.