



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling

23-06-2016

Sagsnr.  
2016-0310516

Dokumentnr.  
2016-0310516-2

Til ejere, lejere og brugere af ejendommene inden for lokalplanens tillæg 4 og 5, Vasbygade 26-32, H. C. Ørstedsværket samt interessegrupper

## **Naboorientering om dispensationer fra bestemmelserne i lokalplan 310 "Teglværkshavnen" til opførelse af byggeri langs Vasbygade, Vestre Teglgade, Pladehals Allé og Belvederekaj**

### **Ansøgning**

Arkitema K/S har, på vegne af grundejer Nordea Ejendomsinvestering A/S, ansøgt om dispensationer i forbindelse med tilladelse til at opføre en etageboligbebyggelse. Ejendommene ligger i underområde XI i lokalplanen, og omfatter matr. nr. ne 35a, 35e, 35g og 35i, Kongens Enghave, København, Pladehals Allé 1-53 og Belvederekaj 2-14

### **Projekt**

Bebyggelsen ønskes udformet som en ubrudt bebyggelse langs Vasbygade i 5 til 10 etager, så bebyggelsen danner en afskærmning mod støjen fra Vasbygade. Den sammenhængende facade bliver mod Vasbygade underinddelt i fem selvstændige bygninger, som samles af fire trappetårne, der gennem facadeudtryk og tilbagetrækninger fra Vasbygade udgør pauser i byggeriet. Mod gården lægges en række fløje, der opdeler gårdrummet.

Det gennemgående materiale på facaderne er rødlig tegl, som i mindre partier suppleres med alternative materialer som fx anodiseret aluminium eller beton.

Byggeriet indeholder 613 boliger med et samlet etageareal på ca. 59.200 m<sup>2</sup>.

Opførelsen af bebyggelsen forudsætter dispensationer fra lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med tillæg 4 og 5. Det drejer sig om bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden samt udformning af parkering.

I bilaget er vist placeringen af byggeriet og afvigelserne fra lokalplanen.

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 eventuelle bemærkninger til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

### **Center for Byplanlægning**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 3366

E-mail  
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

Sidst i brevet kan du se, hvordan du indsender dine eventuelle bemærkninger.

### **Afvigelser fra lokalplanen**

*Afvigelse fra fastlagt bebyggelsesplan i § 6, stk. 2 a) og støjskærmning i § 7, stk. 1, 2. afsnit og § 11, stk. 4.*

Af lokalplanen fremgår det af § 6, stk. 2 a), at ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 5 viste principielle byggefelter.

Bebyggelsen er i lokalplanen vist som u-formede karreer i otte etagers højde. I mellem karreerne skal der være glasskærme, som skal fungere som støjskærme for støjen fra Vasbygade. Det ønsker ejeren at ændre til en lukket kamformet bebyggelse som afskærmer mod støjen fra Vasbygade. Bebyggelsen rykkes frem og tilbage for at nedbryde den lange bygning. Der er stadig mulighed for passage gennem bebyggelsen via porte, der forbinder Vasbygade med Pladehals Allé. Mod Vasbygade udformes facader og vinduer, så støjkravene i lejlighederne kan overholdes. Støjkravene fremgår af § 11 i lokalplanen.

Der er derfor ikke behov for at facaden udformes med den støjskærm i form af et atrium, der er beskrevet i lokalplanens § 7, stk. 1, 2. afsnit. Konstruktionen skulle danne et lukket rum, der kunne fungere som udgangsareal til bygningerne.

Ved denne form for bebyggelse afskærmes friarealerne mod støj fra Vasbygade. Den i § 11, stk. 4 nævnte støjskærm mellem karreerne er derfor ikke længere nødvendig.

Princippet med nedtrappet bebyggelse, som er højest mod Vasbygade og aftagende mod Pladehallen og Kulturpladsen i syd, er bibeholdt. Ligeledes er princippet med de åbne, sydvendte gårde bibeholdt. Bebyggelsesplanen i lokalplanen og ændringen fremgår af kort 1.3 i bilaget.

*Ændring af etageantal § 6, stk. 2 b).*

Af lokalplanen fremgår det af § 6, stk. 2 b), at for bebyggelsen gælder de på lokalplantegning nr. 5 viste etageantal.

For bebyggelse

- i maksimalt 3 etager må bygningshøjden ikke overstige 13 m,
- i maksimalt 5 etager ikke 19 m
- i maksimalt 6 etager eller 5 etager med penthouse ikke 22 m
- i maksimalt 7 etager ikke 26 m
- i 7 etager med penthouse eller 8 etager ikke 29 m
- i maksimalt 9 etager ikke 32 m
- i maksimalt 10 etager ikke 35 m.

Fordelingen af etager ønskes ændret, fordi der er et ønske om at skabe større variation i etageantallet mod Vasbygade for på den måde at nedbryde bebyggelsens skala i mindre enheder.

Flere steder mod Vasbygade og Belvederekaj udnyttes de maksimalt tilladte antal etager og dermed højder ikke, men til gengæld er der andre steder hvor etageantallet er større end bestemt i lokalplanen. Det er vist på kort 1.4 i bilaget.

*Ændring af vejforhold § 5, stk. 3.*

Den interne trafikbetjening af områderne skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje. På tegning 1,8 i bilaget er vist, hvordan Belvederekaj skal udformes.

Belvederekaj er i lokalplanen vist med parallel parkering, hvilket ønskes ændret til vinkelret parkering og med ændret vejprofil.

### **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.

*Ad. Afvigelse fra fastlagt bebyggelsesplan i § 6, stk. 2 a). og støjskærmmning i § 7, stk. 1, 2. afsnit og § 11, stk. 4*

Den ændrede bebyggelsesplan, giver bedre mulighed for effektiv, støjmæssig afskærmmning mod friarealerne i gårdrummene samt mulighed for udeladelse af de i bymæssig sammenhæng fremmede og meget store glasskærme mellem bebyggelserne.

Byplanmæssigt og arkitektonisk vil løsningen uden glasatriet være at foretrække, idet de store glaspartier i 8 etagers højde, mere refererer til erhvervsbygninger end til beboelsesbygninger. Med nye vinduestyper er der i dag mulighed for direkte lys og frisk luft i boligen samtidig med, at der opnås direkte visuel kontakt mellem bolig og gade. Med den i lokalplanen foreslåede glaskonstruktion ville boligen kun have adgang til brugt lys og luft mod Vasbygade.

Det vil blive stillet som en betingelse for dispensationen, at lejlighederne indrettes så de primære opholdsrum ligger mod gårdsiden.

Med den ændrede bebyggelsesstruktur skabes der en række attraktive, lyse, udsigtsboliger med orientering til to sider i steder for tidligere, hvor beboelsen var ensidigt vendt grundet den store støjskærm. Derudover forbedres dagslysforholdene for sidebygningerne, idet antallet af sidebygninger reduceres og afstanden imellem forøges.

*Ad. Ændring af etageantal § 6, stk. 2 b).*

Med de ændrede etagehøjder sammen med bebyggelsens frem- og tilbagerykninger, opnås en mere varieret bebyggelse mod Vasbygade.

Det nordøstlige hjørne spiller op til de meget store volumener som H. C. Ørstedværket udgør, og det nordvestlige hjørnes højde er med til at danne en markering af indgangen til Frederiks Brygge som en slags 'portal' til området.

Samlet set følges bebyggelsesplanens overordnede princip samtidig med, at der opnås bedre gårdrum.

#### *Ad. Ændring af vejforhold § 5. stk. 3.*

Ændringen af Belvederekaj øger bredden fra 17 m til mellem 19,4 og 21,2 m. Inddelingen i de forskellige zoner ændres ikke markant, blot målene på de forskellige inddelinger, ligesom gaden med træer og opholdsarealer ikke ændres i forhold til lokalplanen. Den eneste markante forskel er ændringen af parkeringen fra parallel til vinkelret, hvilket giver mulighed for flere p-pladser, samt opholdspladser mellem p-pladserne.

Kommunen kan på den baggrund anbefale en dispensation fra § 5, stk. 3, § 6, stk. 2 a) og b), § 7, stk. 1, 2. afsnit og § 11, stk. 4 i tillæg 4 og 5 til lokalplan nr. 310. Dispensationen vil blive betinget af, at primære opholdsrum i lejlighederne langs Vasbygade lægges mod gårdsiden.

#### **Yderligere information**

Lokalplanen kan ses.

<http://soap.plansystem.dk/jsp/getdoklink.jsp?planid=2840365&planttype=20&status=V>

Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilagene.

[https://www.kk.dk/files/naboorientering\\_om\\_dispensation\\_fra\\_lokalplan\\_nr.\\_310-4-5.pdf](https://www.kk.dk/files/naboorientering_om_dispensation_fra_lokalplan_nr._310-4-5.pdf)

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få bilagene tilsendt ved at kontakte os på mail [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk) eller telefon 33 66 12 96 eller 33 66 13 68.

#### **Hvis du har bemærkninger**

Du skal sende dine bemærkninger til: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Center for Byplanlægning

Postboks 348

1505 København V

**Bemærkningerne skal være modtaget senest den 8. august 2016.**

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

Med venlig hilsen

Annelise Sørensen  
Specialkonsulent  
Telefon 30 60 33 66  
E-mail [ansor@tmf.kk.dk](mailto:ansor@tmf.kk.dk)

Ole Horst  
Arkitekt maa  
Telefon 33 66 13 74  
E-mail [ohorst@tmf.kk.dk](mailto:ohorst@tmf.kk.dk)

# Naboorientering vedr. dispensation fra lokalplan nr. 310-4 & 5 i forbindelse med nybyggeri på Frederiks Brygge III, Pladehals Allé 1-53 og Belvederekaj 2-14



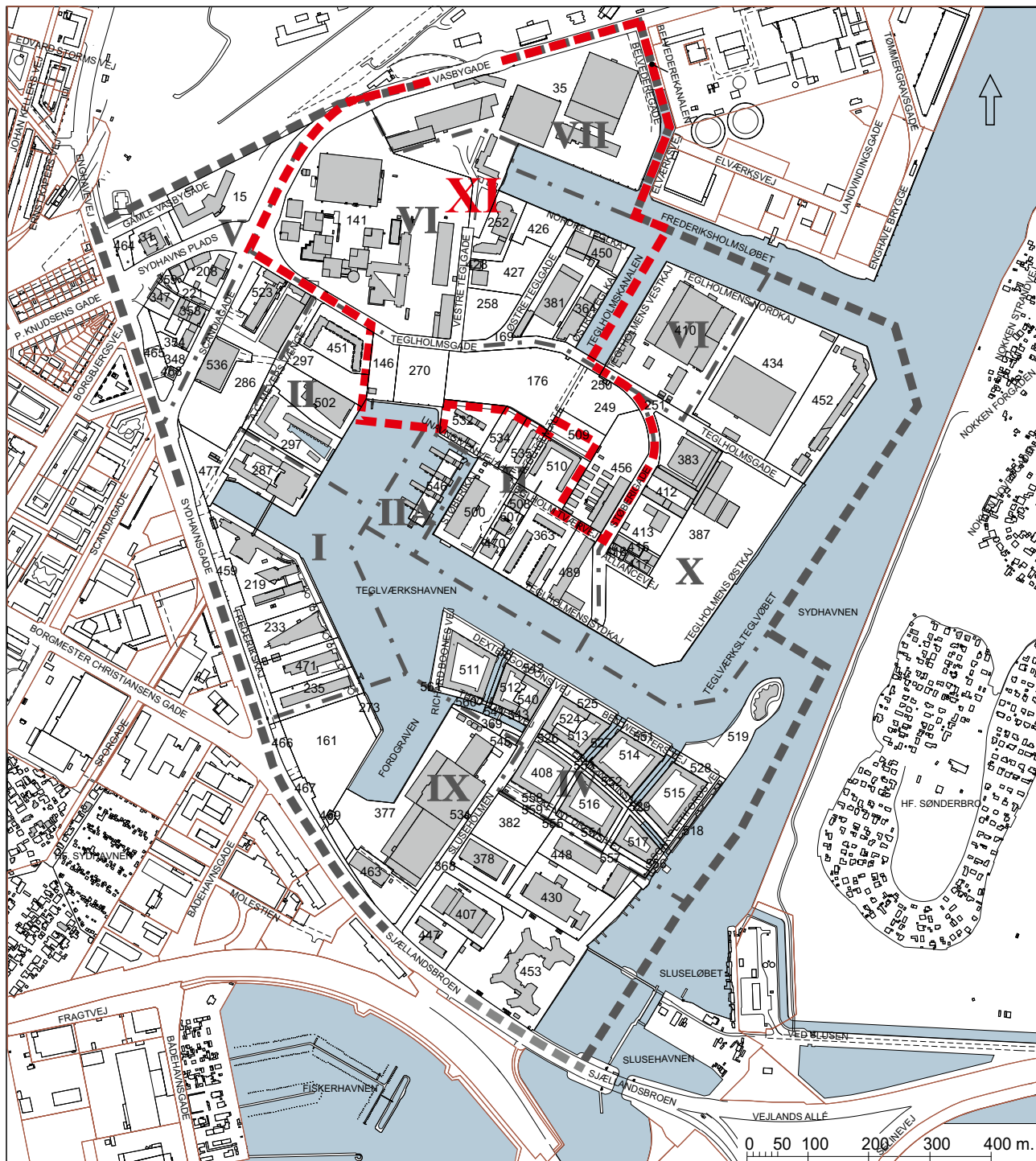
*Illustration af bebyggelsen mod Vasbygade*



*Illustration af Pladehals Allé med boliger og fælleshuse*

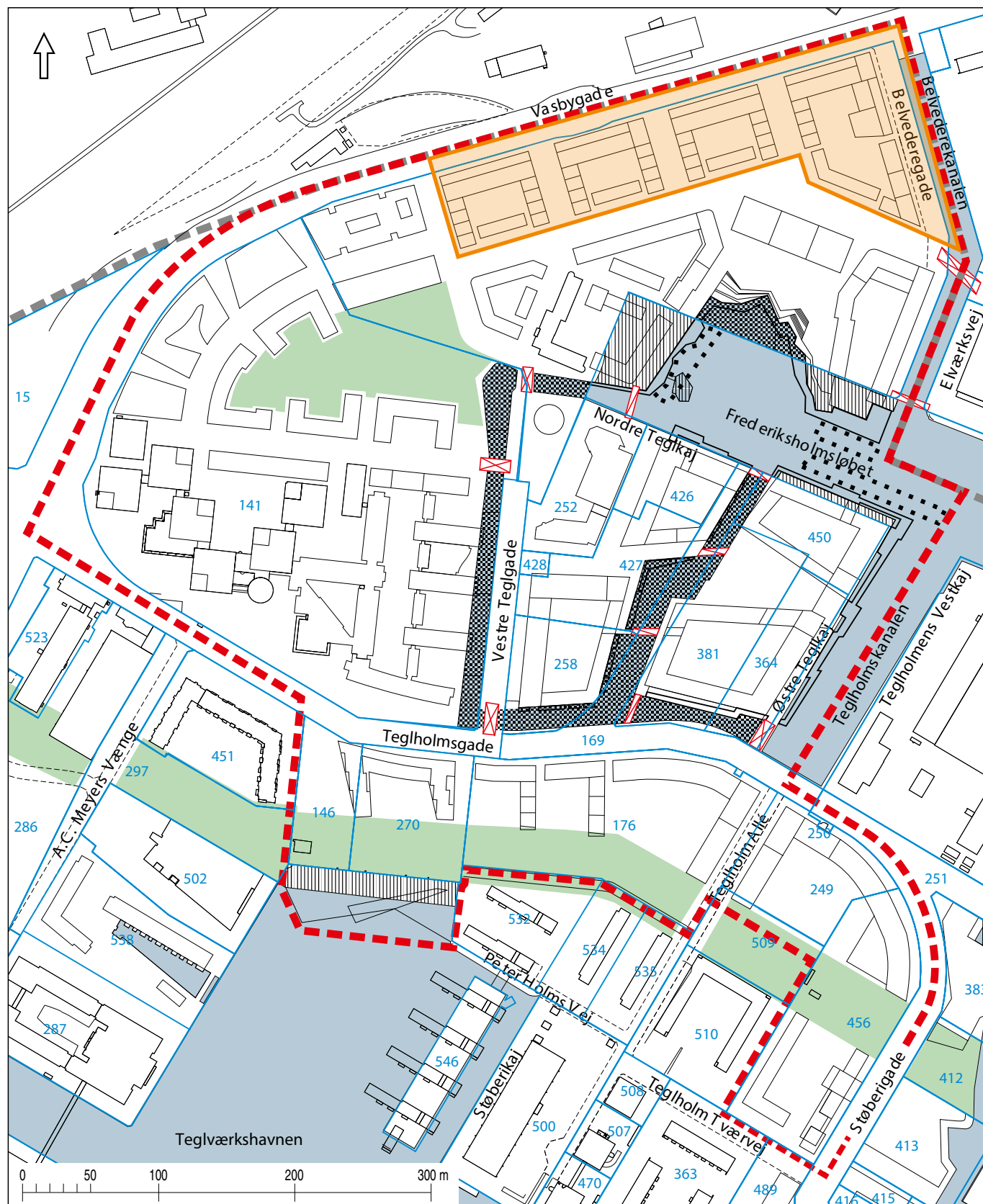






- ■ ■ ■ Grænse for lokalplan nr. 310-1, 2 & 3
- - - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 310-1, 2 & 3
- ■ ■ ■ Lokalplantillæggets område

Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 "Teglærkshavnen"



- Grænse for lokalplan nr. 310-1, 2 & 3
- Lokalplantillæggets område
- Arealer, der skal bortgraves
- Arealer, der skal opfyldes
- Aktuelt projekt
- Principielt afgrænsning af lystbådehavn
- X Vejbroer
- Stibroer
- Matrikelskel

Tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen"





Lokalplan



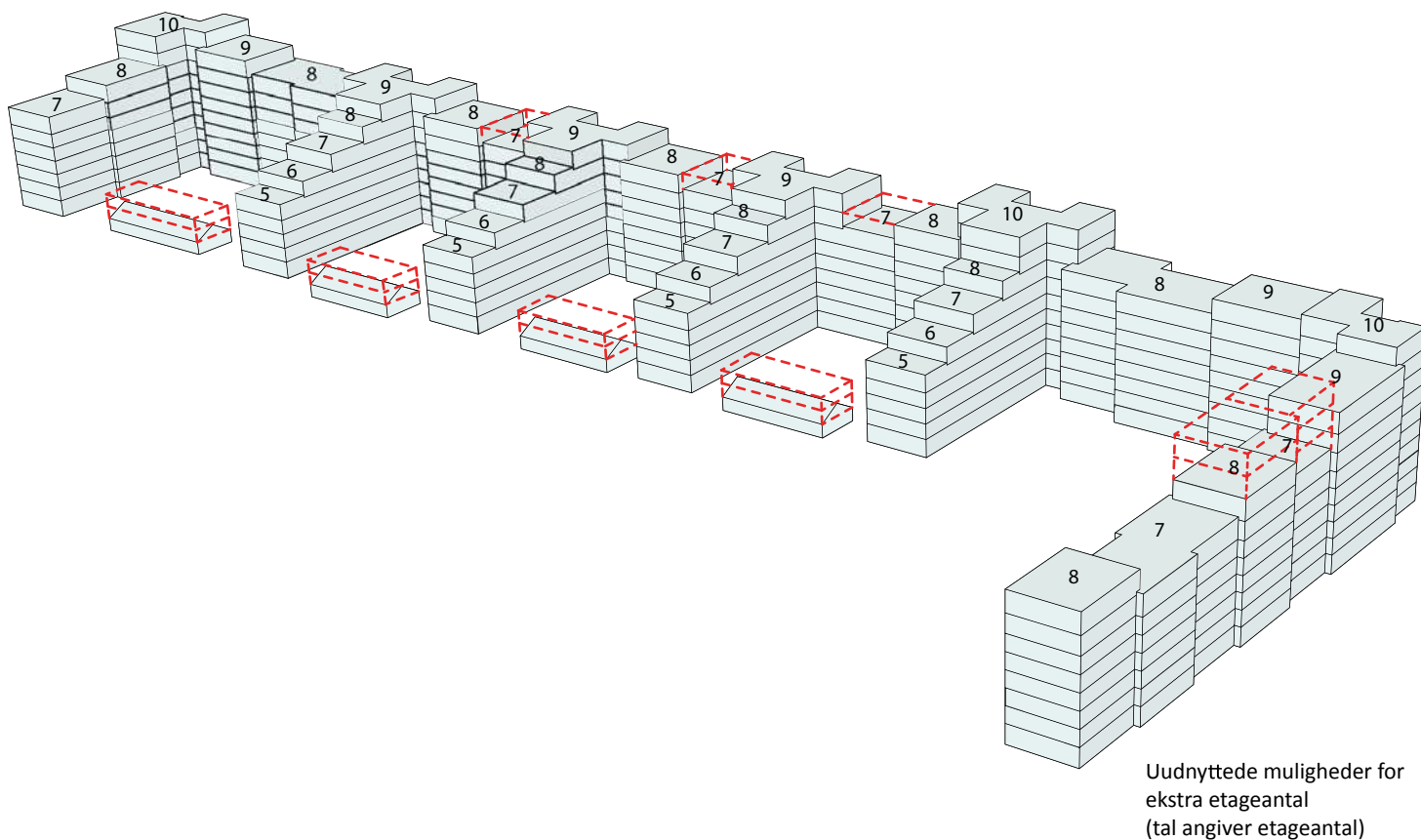
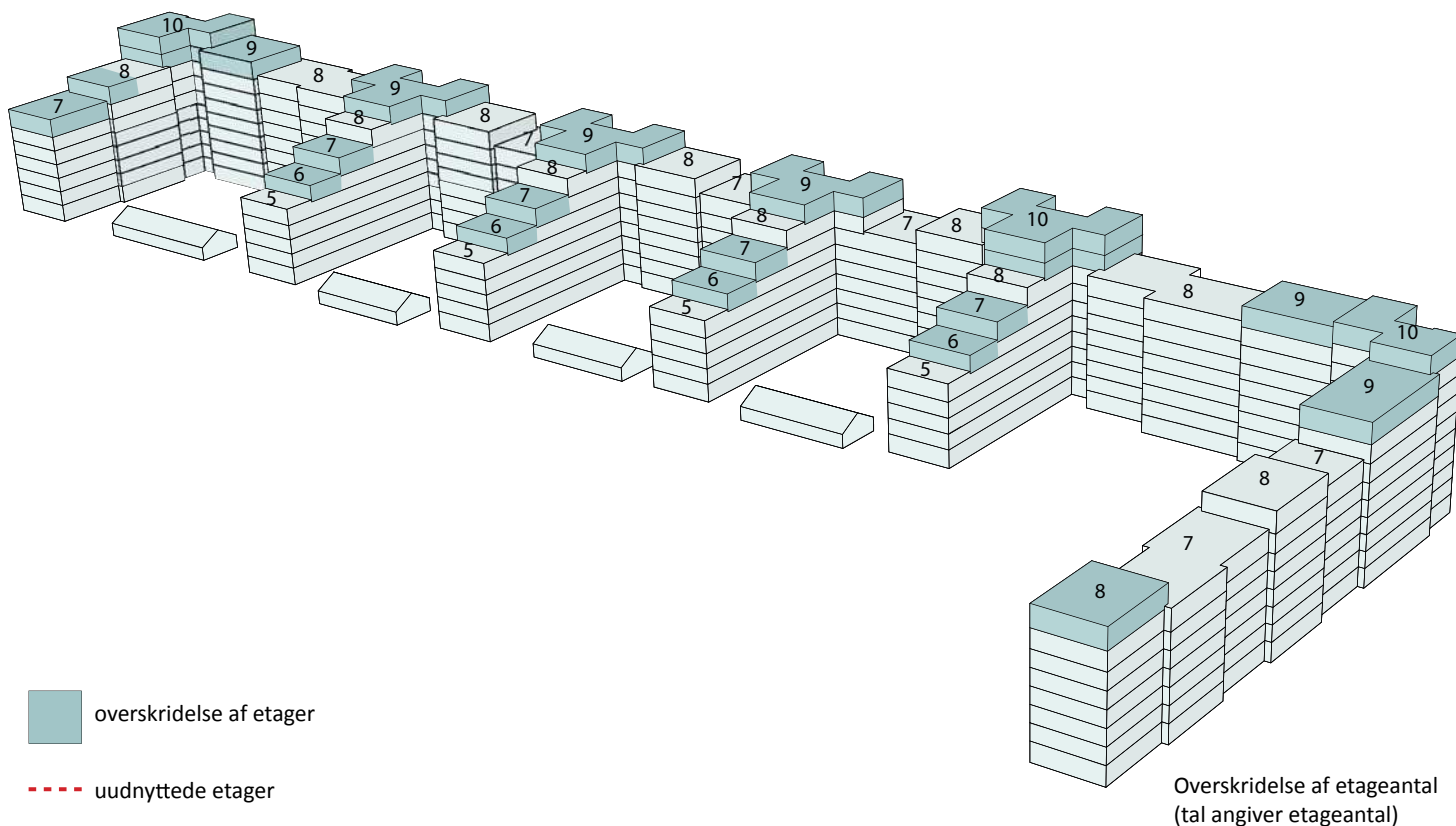
Aktuelt projekt

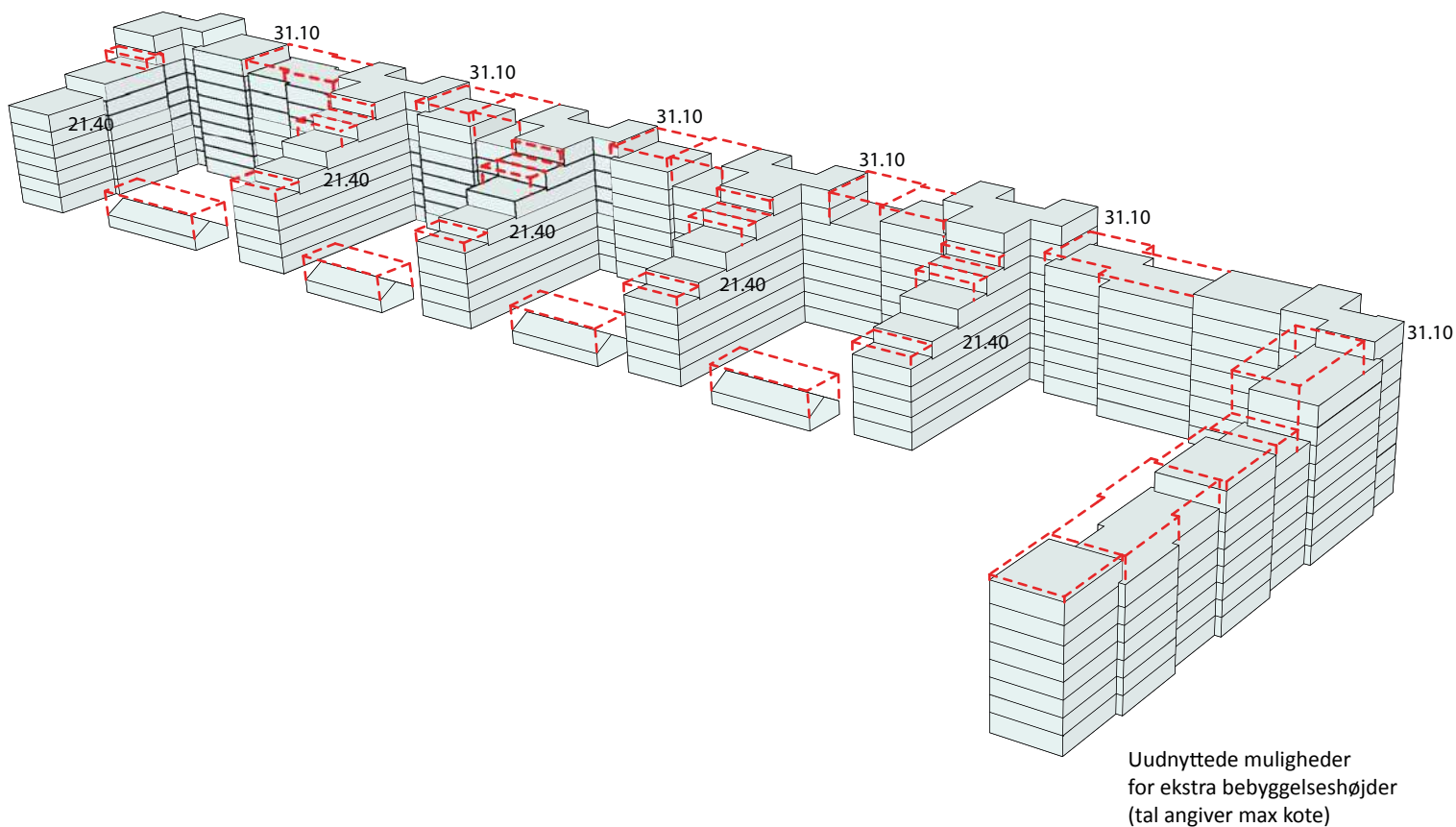
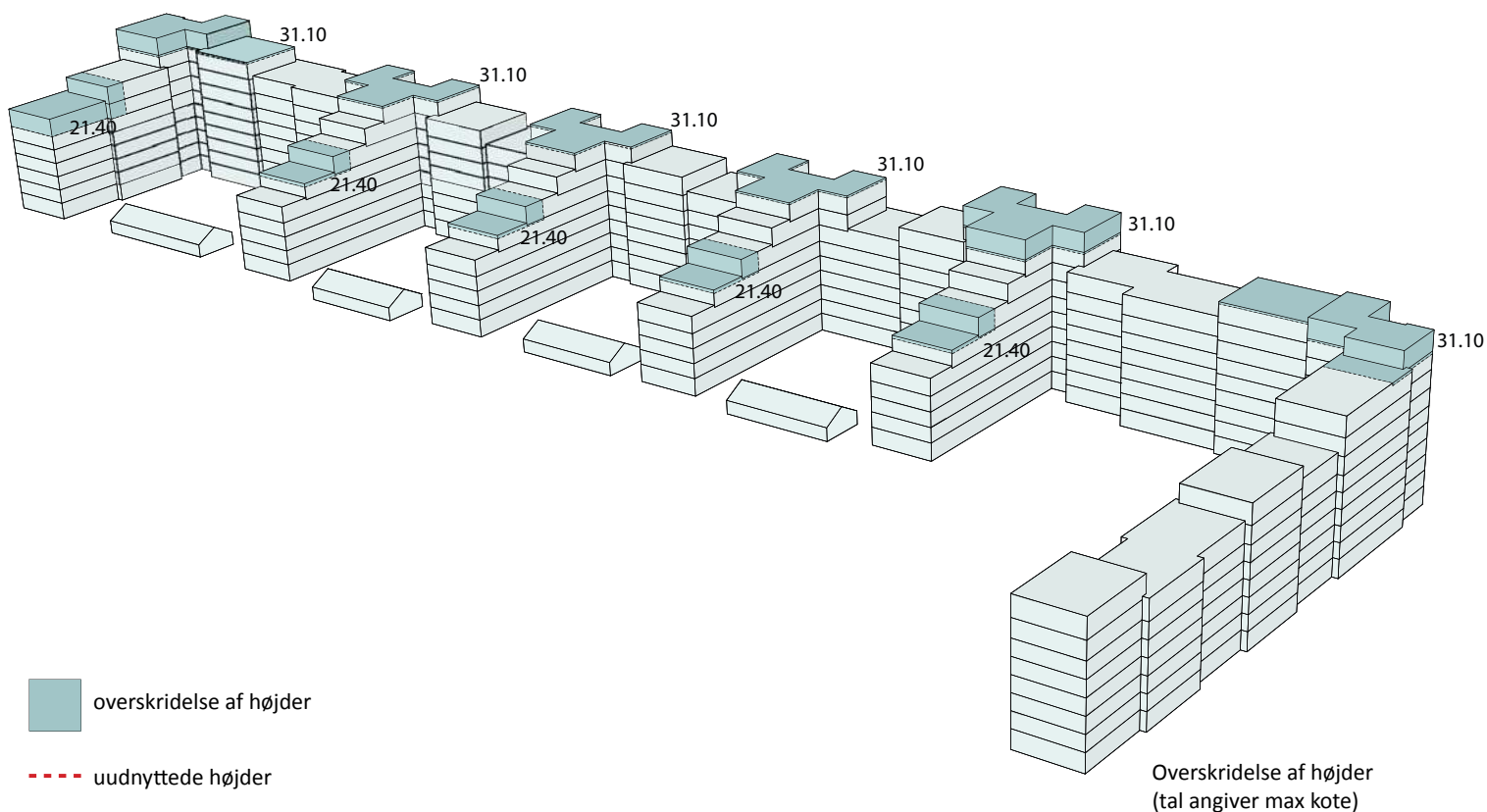


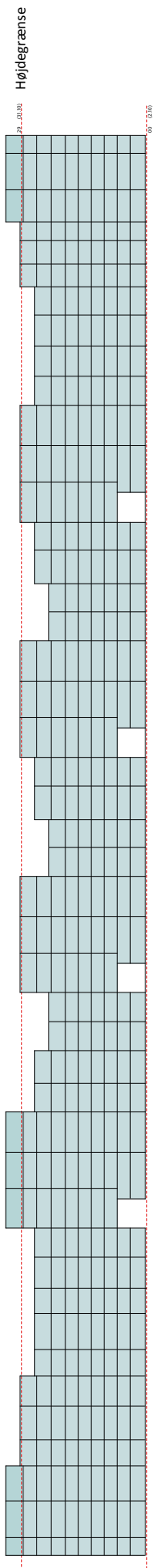
Lokalplan



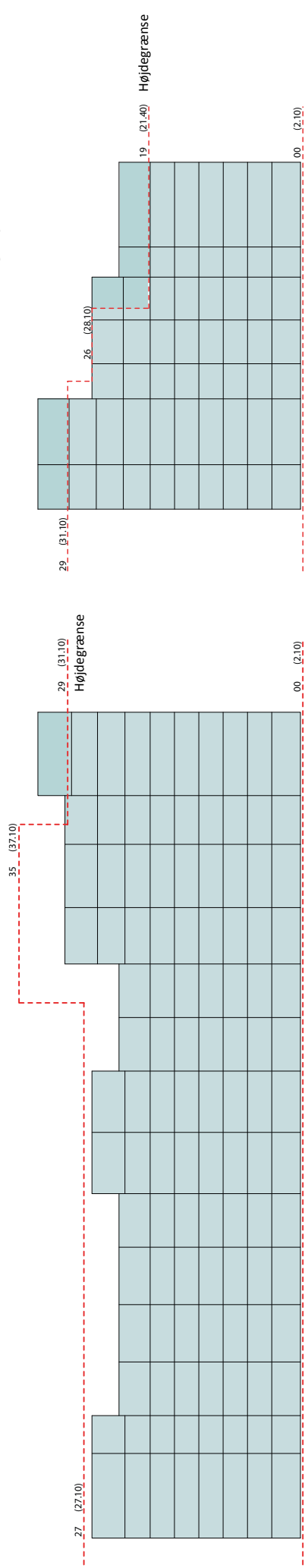
Aktuelt projekt





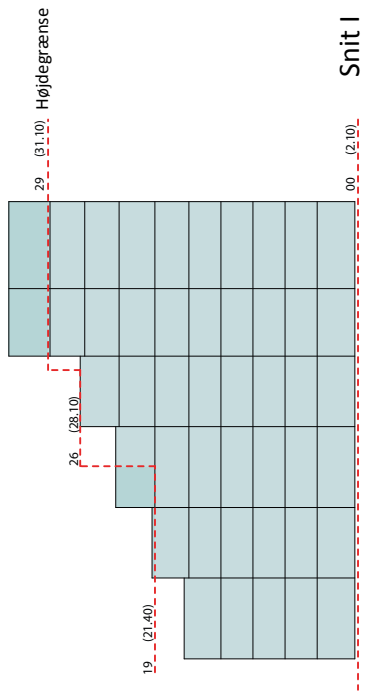


Snit X

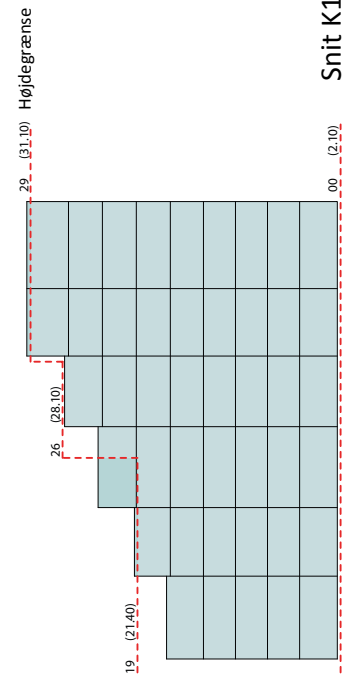


Snit H

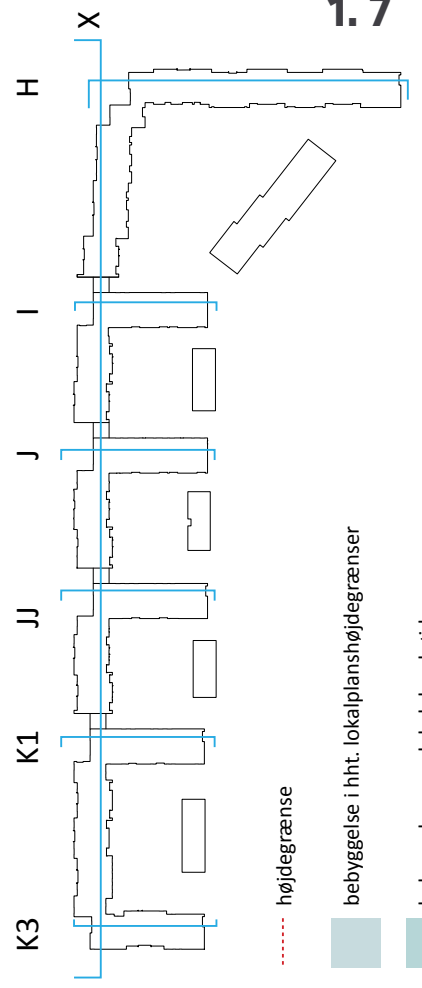
Snit K3



Snit I



Snit K1 JJ J

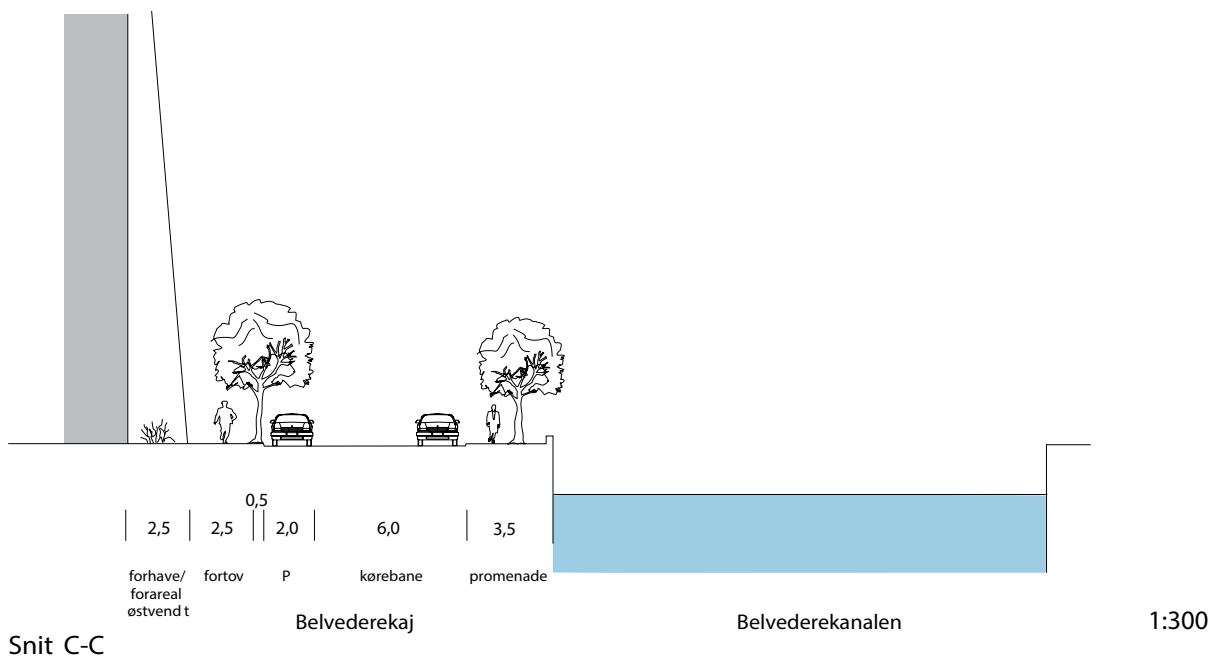


..... højdegrænse

■ bebyggelse i hht. lokalplanshøjdegrænser

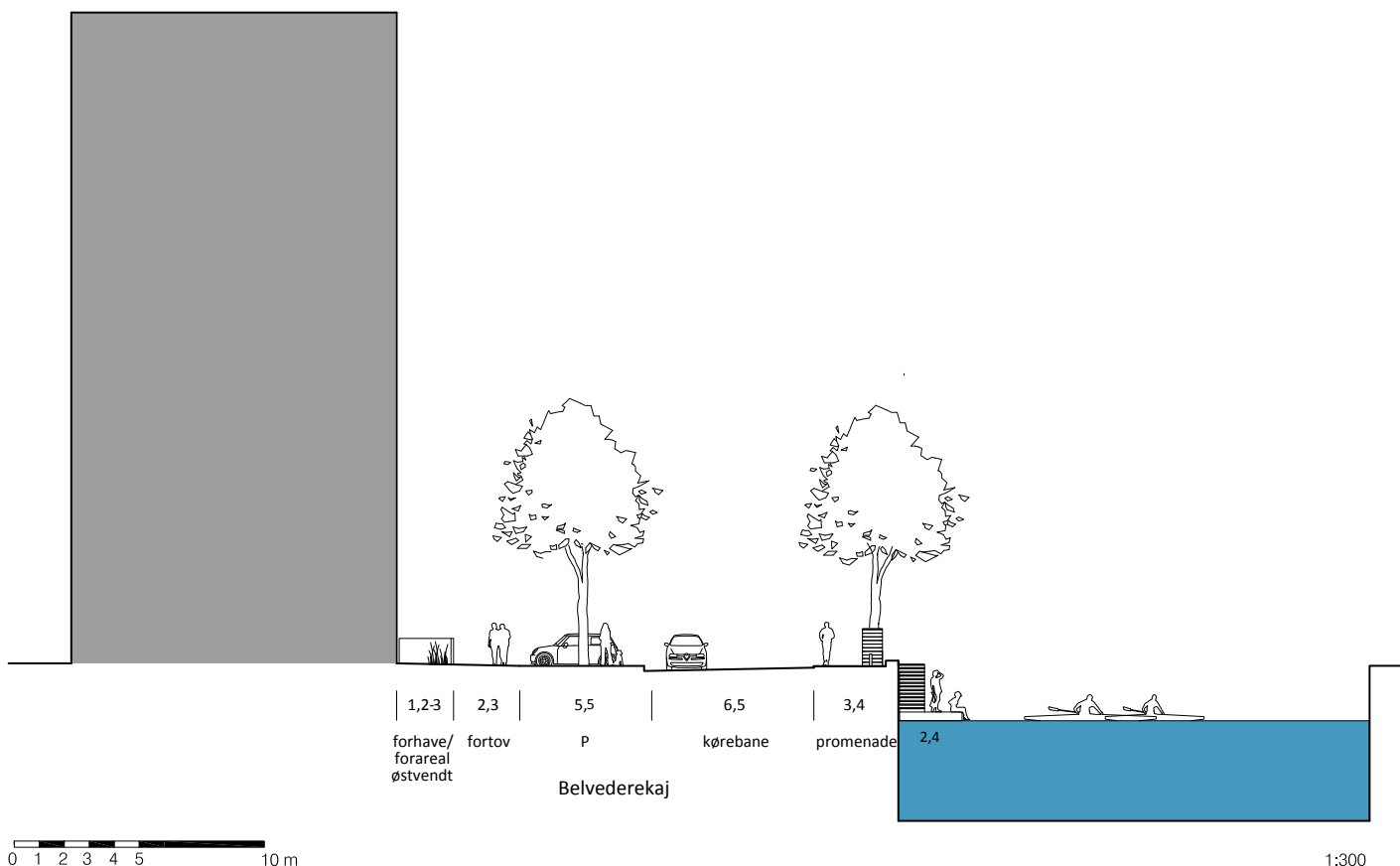
■ bebyggelse over lokalplanshøjdegrænser





## Lokalplan

Tillæg nr. 4 og 5 til lokalplan 310 Teglværkshavnen med kommuneplantillæg



0 1 2 3 4 5 10 m

## Aktuelt projekt



21. marts kl. 9



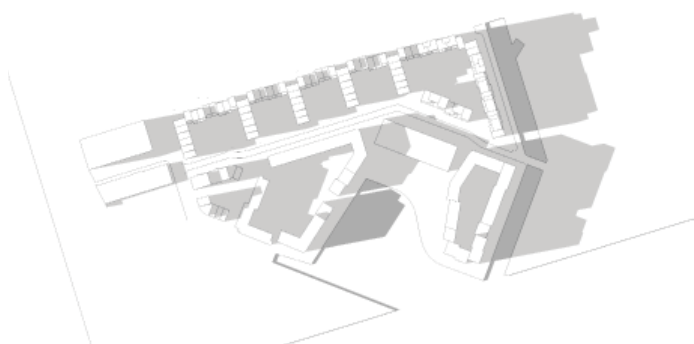
21. juni kl. 9



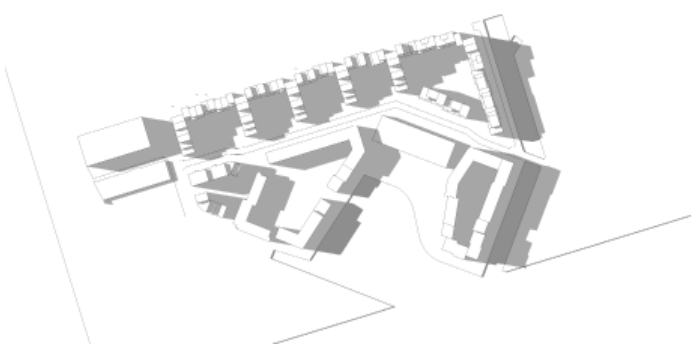
21. marts kl. 12



21. juni kl. 12



21. marts kl. 17



21. juni kl. 17



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

23-06-2016

Sagsnr.

2016-0310516

Dokumentnr.

2016-0310516-2

Til ejere, lejere og brugere af ejendommene inden for lokalplanens tillæg 4 og 5, Vasbygade 26-32, H. C. Ørstedsværket samt interessegrupper

**Naboorientering om dispensationer fra bestemmelserne i lokalplan 310 "Teglværkshavnen" til opførelse af byggeri langs Vasbygade, Vestre Teglgade, Pladehals Allé og Belvederekaj**

**Ansøgning**

Arkitema K/S har, på vegne af grundejer Nordea Ejendomsinvestering A/S, ansøgt om dispensationer i forbindelse med tilladelse til at opføre en etageboligbebyggelse. Ejendommene ligger i underområde XI i lokalplanen, og omfatter matr. nr. ne 35a, 35e, 35g og 35i, Kongens Enghave, København, Pladehals Allé 1-53 og Belvederekaj 2-14

**Projekt**

Bebyggelsen ønskes udformet som en ubrudt bebyggelse langs Vasbygade i 5 til 10 etager, så bebyggelsen danner en afskærmning mod støjen fra Vasbygade. Den sammenhængende facade bliver mod Vasbygade underinddelt i fem selvstændige bygninger, som samles af fire trappetårne, der gennem facadeudtryk og tilbageskrækninger fra Vasbygade udgør pauser i byggeriet. Mod gården lægges en række fløje, der opdeler gårdrummet.

Det gennemgående materiale på facaderne er rødlig tegl, som i mindre partier suppleres med alternative materialer som fx anodiseret aluminium eller beton.

Byggeriet indeholder 613 boliger med et samlet etageareal på ca. 59.200 m<sup>2</sup>.

Opførelsen af bebyggelsen forudsætter dispensationer fra lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med tillæg 4 og 5. Det drejer sig om bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden samt udformning af parkering.

I bilaget er vist placeringen af byggeriet og afvigelserne fra lokalplanen.

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 eventuelle bemærkninger til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

**Center for  
Byplanlægning**

N jalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 3366

E-mail  
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

Sidst i brevet kan du se, hvordan du indsender dine eventuelle bemærkninger.

### **Afvielser fra lokalplanen**

*Afvigelse fra fastlagt bebyggelsesplan i § 6, stk. 2 a) og støjafskærmning i § 7, stk. 1, 2. afsnit og § 11, stk. 4.*

Af lokalplanen fremgår det af § 6, stk. 2 a), at ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 5 viste principielle byggefelter.

Bebyggelsen er i lokalplanen vist som u-formede karreer i otte etagers højde. I mellem karreerne skal der være glasskærme, som skal fungere som støjskærme for støjen fra Vasbygade. Det ønsker ejeren at ændre til en lukket kamformet bebyggelse som afskærmer mod støjen fra Vasbygade. Bebyggelsen rykkes frem og tilbage for at nedbryde den lange bygning. Der er stadig mulighed for passage gennem bebyggelsen via porte, der forbinder Vasbygade med Pladehals Allé. Mod Vasbygade udformes facader og vinduer, så støjkravene i lejlighederne kan overholdes. Støjkravene fremgår af § 11 i lokalplanen.

Der er derfor ikke behov for at facaden udformes med den støjskærm i form af et atrium, der er beskrevet i lokalplanens § 7, stk. 1, 2. afsnit. Konstruktionen skulle danne et lukket rum, der kunne fungere som udgangsareal til bygningerne.

Ved denne form for bebyggelse afskærmes friarealerne mod støj fra Vasbygade. Den i § 11, stk. 4 nævnte støjskærm mellem karreerne er derfor ikke længere nødvendig.

Princippet med nedtrappet bebyggelse, som er højest mod Vasbygade og aftagende mod Pladehallen og Kulturpladsen i syd, er bibeholdt. Ligeledes er princippet med de åbne, sydvendte gårde bibeholdt. Bebyggelsesplanen i lokalplanen og ændringen fremgår af kort 1.3 i bilaget.

*Ændring af etageantal § 6, stk. 2 b).*

Af lokalplanen fremgår det af § 6, stk. 2 b), at for bebyggelsen gælder de på lokalplantegning nr. 5 viste etageantal.

For bebyggelse

- i maksimalt 3 etager må bygningshøjden ikke overstige 13 m,
- i maksimalt 5 etager ikke 19 m
- i maksimalt 6 etager eller 5 etager med penthouse ikke 22 m
- i maksimalt 7 etager ikke 26 m
- i 7 etager med penthouse eller 8 etager ikke 29 m
- i maksimalt 9 etager ikke 32 m
- i maksimalt 10 etager ikke 35 m.

Fordelingen af etager ønskes ændret, fordi der er et ønske om at skabe større variation i etageantallet mod Vasbygade for på den måde at nedbryde bebyggelsens skala i mindre enheder.

Flere steder mod Vasbygade og Belvederekaj udnyttes de maksimalt tilladte antal etager og dermed højder ikke, men til gengæld er der andre steder hvor etageantallet er større end bestemt i lokalplanen. Det er vist på kort 1.4 i bilaget.

#### *Ændring af vejforhold § 5. stk. 3.*

Den interne trafikbetjening af områderne skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje. På tegning 1,8 i bilaget er vist, hvordan Belvederekaj skal udformes.

Belvederekaj er i lokalplanen vist med parallel parkering, hvilket ønskes ændret til vinkelret parkering og med ændret vejprofil.

#### **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.

#### *Ad. Afvigelse fra fastlagt bebyggelsesplan i § 6, stk. 2 a). og støjafskærmning i § 7, stk. 1, 2. afsnit og § 11, stk. 4*

Den ændrede bebyggelsesplan, giver bedre mulighed for effektiv, støjæssig afskærmning mod friarealerne i gårdrummene samt mulighed for udeladelse af de i bymæssig sammenhæng fremmede og meget store glasskærme mellem bebyggelserne.

Byplanmæssigt og arkitektonisk vil løsningen uden glasatriet være at foretrække, idet de store glaspartier i 8 etagers højde, mere refererer til erhvervsbygninger end til beboelsesbygninger. Med nye vinduestyper er der i dag mulighed for direkte lys og frisk luft i boligen samtidig med, at der opnås direkte visuel kontakt mellem bolig og gade. Med den i lokalplanen foreslåede glaskonstruktion ville boligen kun have adgang til brugt lys og luft mod Vasbygade.

Det vil blive stillet som en betingelse for dispensationen, at lejlighederne indrettes så de primære opholdsrum ligger mod gårdsiden.

Med den ændrede bebyggelsesstruktur skabes der en række attraktive, lyse, udsigtsboliger med orientering til to sider i steder for tidligere, hvor beboelsen var ensidigt vendt grundet den store støjskærm. Derudover forbedres dagslysforholdene for sidebygningerne, idet antallet af sidebygninger reduceres og afstanden imellem forøges.



*Ad. Ændring af etageantal § 6, stk. 2 b).*

Med de ændrede etagehøjder sammen med bebyggelsens frem- og tilbagerykninger, opnås en mere varieret bebyggelse mod Vasbygade. Det nordøstlige hjørne spiller op til de meget store volumener som H. C. Ørstedværket udgør, og det nordvestlige hjørnes højde er med til at danne en markering af indgangen til Frederiks Brygge som en slags 'portal' til området.

Samlet set følges bebyggelsesplanens overordnede princip samtidig med, at der opnås bedre gårdrum.

*Ad. Ændring af vejforhold § 5, stk. 3.*

Ændringen af Belvederekaj øger bredden fra 17 m til mellem 19,4 og 21,2 m. Inddelingen i de forskellige zoner ændres ikke markant, blot målene på de forskellige inddelinger, ligesom gaden med træer og opholdsarealer ikke ændres i forhold til lokalplanen. Den eneste markante forskel er ændringen af parkeringen fra parallel til vinkelret, hvilket giver mulighed for flere p-pladser, samt opholdspladser mellem p-pladserne.

Kommunen kan på den baggrund anbefale en dispensation fra § 5, stk. 3, § 6, stk. 2 a) og b), § 7, stk. 1, 2. afsnit og § 11, stk. 4 i tillæg 4 og 5 til lokalplan nr. 310. Dispensationen vil blive betinget af, at primære opholdsrum i lejlighederne langs Vasbygade lægges mod gårdsiden.

### **Yderligere information**

Lokalplanen kan ses.

<http://soap.plansystem.dk/jsp/getdoklink.jsp?planid=2840365&planttype=20&status=V>

Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilagene.

[https://www.kk.dk/files/naboorientering\\_om\\_dispensation\\_fra\\_lokalplan\\_nr.\\_310-4-5.pdf](https://www.kk.dk/files/naboorientering_om_dispensation_fra_lokalplan_nr._310-4-5.pdf)

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få bilagene tilsendt ved at kontakte os på mail [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk) eller telefon 33 66 12 96 eller 33 66 13 68.

### **Hvis du har bemærkninger**

Du skal sende dine bemærkninger til: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Center for Byplanlægning

Postboks 348

1505 København V

**Bemærkningerne skal være modtaget senest den 8. august 2016.**

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

Med venlig hilsen

Annelise Sørensen  
Specialkonsulent  
Telefon 30 60 33 66  
E-mail [ansor@tmf.kk.dk](mailto:ansor@tmf.kk.dk)

Ole Horst  
Arkitekt maa  
Telefon 33 66 13 74  
E-mail [ohorst@tmf.kk.dk](mailto:ohorst@tmf.kk.dk)