

# FORBUNDSHUSET

I SYDHAVN

UDLEJNING

06.03.2024



Visualisering - Forbundshuset set fra Sjællandsbroen



**MTHøjgaard**  
Property Development



# OM FORBUNDSHUSET

## Velkommen til Forbundshuset i Sydhavn!

Vi er stolte over at kunne præsentere en bygning, der via sin unikke placering i Sydhavn, sin karakteristiske arkitektur og ambitiøse målsætninger omkring fællesskab, arbejdsmiljø og indeklime - kan blive den kommende arbejdsplads for jer.

## I Sydhavn - ved byens kant og havnefront

Forbundshuset bliver den sidste brik i udbygningen af Sluseholmen og kanalbyen i Sydhavnen. Bygningen bliver et vigtigt omdrejningspunkt for nærområdet og den henvender sig både til den rekreative havnekant og til den bymæssige kant langs Sluseholmen og Sjællandsbroen. Forbundshuset er meget synligt placeret både via facaden mod Sjællandsbroen, men også via placeringen i krydset ved Sluseholmen og naturligvis via nærheden til den kommende metrostation. Mod havnekanten og de nye kanaler dannes der lokale byrum, som forbinder området direkte med vandet. Butikker, café, bistro og byliv m.m. vil præge de nye byrum ved Sluseholmen og metropladsen. Ved åbningen af "Metrostation Sluseholmen", vil man kunne komme fra Sluseholmen til Kongens Nytorv på ca. 10 min., Hovedbanegården på 5 min., og lufthavnen på 15 min.

## Skulder ved skulder

Forbundshusets har en stærk arkitektonisk profil og en facade mod Sjællandsbroen, der er bygget op af mindre "byhuse", der står skulder ved skulder og danner en sammenhængende terrasseret bygningskrop. Bygningens højeste punkt mod nord/øst markerer indkørslen til Sluseholmen med et "tårnmotiv", hvor også den nordlige indgang og lobby er placeret. Bygningens højeste punkt mod syd/vest markerer Forbundshusets hovedindgang og placering af det største lobbyområde. Det har været naturligt at placere Forbundshusets hovedindgang ved ankomsten til bygningen tættest ved metrostationen. Denne er arkitektonisk markeret med en treetagers høj, muret kolonnade, der tager imod medlemmer, gæster og besøgende via en begrønnet forplads. Bygningens mange terrasserede tagflader indrettes med tagterrasser, begrønning og opholdszoner. De grønne tagflader er med til at understrege bygningens karakteristiske og terrasserede profil, og kan i løbet af arbejdsdagen udnyttes til en gåtur, telefonsmøder eller pauser.

## Fællesskab og effektivitet

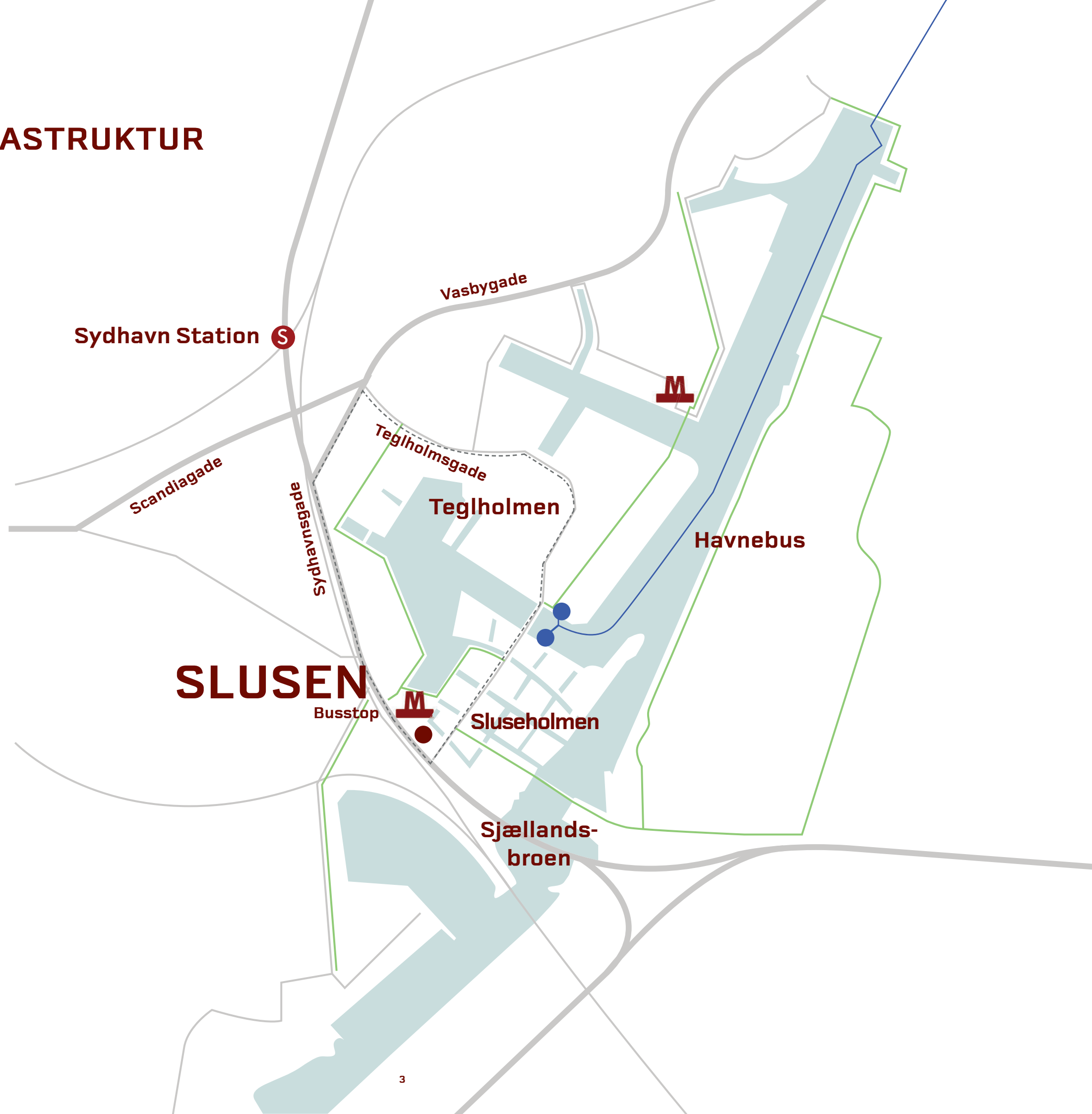
Forbundshuset bygger på tanken om at deles. At dele arealer, mødefaciliteter, personale og rum for sociale arrangementer, giver god mening, god økonomi og et levende hus at være i.

Lobby, kantine og mødefaciliteter m.m. er placeret i midten af huset hvor alle naturligt kommer forbi og kan mødes og hvor det enkelte forbund kan udnytte den fleksibilitet, det giver at bo sammen i et moderne kontorhus. Forbundshusets bærende idé er at skabe rum for både en effektiv organisation og samtidig rum for fællesskab.

Da Forbundshuset er bygget op omkring mindre "byhuse", der står skulder ved skulder - har den enkelte lejer samtidig en stor grad af selvstændighed og ofte sin helt egen etage at være på. Gennem en omhyggelig indretning til den enkelte lejers behov, er der i Forbundshuset et stort potentiale for at skabe et skræddersyet lejemål, hvor det enkelte forbunds identitet kan få lov til at manifestere sig. Forbundshuset er født med ambitionen om at performe ekstra godt på arbejdsmiljø og indeklime via certificeringen "DGNB Hjerte". Dette er vi overbeviste om at man vil kunne mærke i dagligdagen, som kommende bruger af Forbundshuset.

**Vi håber at I vil tage godt imod "Forbundshuset".**

## PLACERING OG INFRASTRUKTUR



### INFRASTRUKTUR

-  Metro 1 min
-  Bus 1 min
-  Sydhavn St. 3 min

### PRIMÆRE FORBINDELSER

-  Cykelruter
-  Havnebus
-  S tog
-  Busrute
-  kommende metro



## HISTORIE

### Udviklingen

Sydhavnen har historisk set været bygget op omkring den tunge havneindustri med tilhørende boligkvarterer til de mange arbejdere. Området har i mange år ligget afsondret fra resten af København, men i løbet af de sidste årtier har Sydhavnen været igennem en rivende udvikling, og meget af den tunge, gamle industri på Teglholmen og Sluseholmen er flyttet ud til fordel for nye boligkvarterer, skoler og videnstunge arbejdspladser.

Området har allerede været igennem en transformation, og der er i dag ikke mange spor tilbage fra Sydhavnens fortid som værende Københavns industrimidtpunkt, men alligevel henter vi inspiration i historien, når der skal arbejdes med et facadeudtryk til byggeriet.

### Kalk- og Teglværk

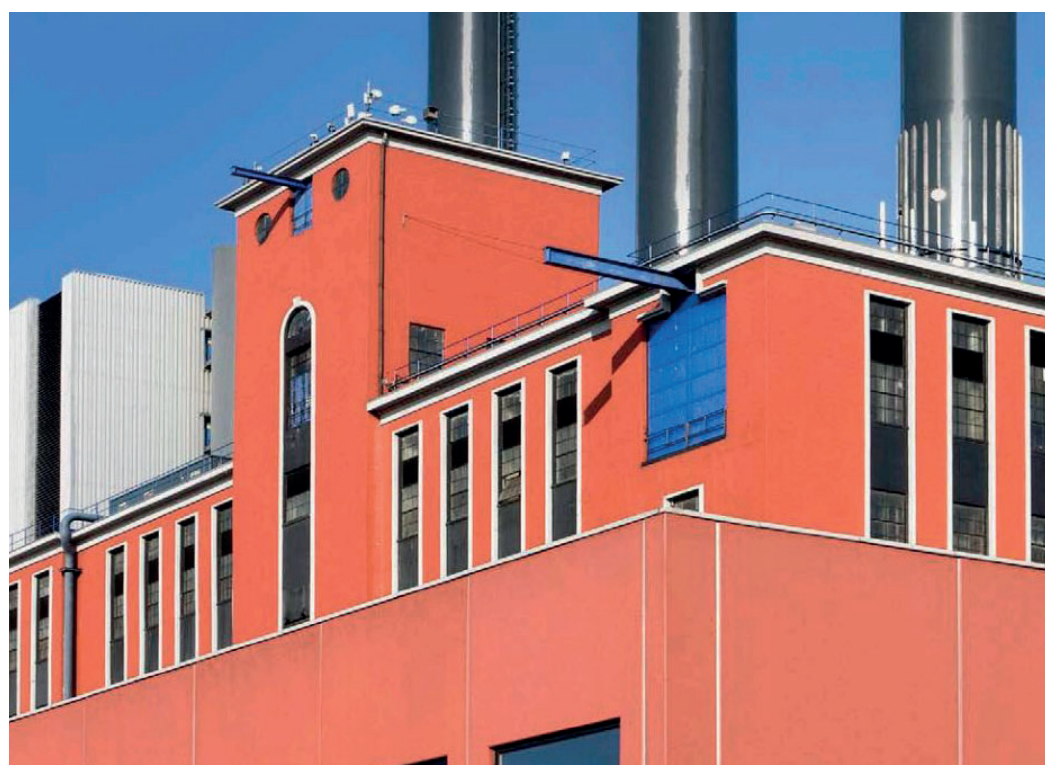
Området har, gennem historien, haft tæt tilknytning til teglproduktionen i København. Frederiksholm Kalk- og Teglværk blev anlagt i 1871 ved Borgbjergsvej, som den gang hed Enghavevej. København oplevede stor industriel vækst, og mange mennesker flyttede fra landet til byen. Man begyndte omfattende byggerier uden for Københavns volde, brokvartererne blev til og der opstod en stigende efterspørgsel på mur- og teglsten.

Vesterbro, Nørrebro, Østerbro og Amagerbro blev bygget af brændt ler, som blev gravet op af Kgs. Enghaves undergrund.

Med tanke på teglproduktionen i historien er det naturligt, at også byggeriet på byggefelt Ø primært skal opføres i teglsten.

### Områdets mest dominerende materialer:

- Tegl
- Stålkonstruktioner
- Beton





## DET NYE SYDHAVN

### Lokalplan

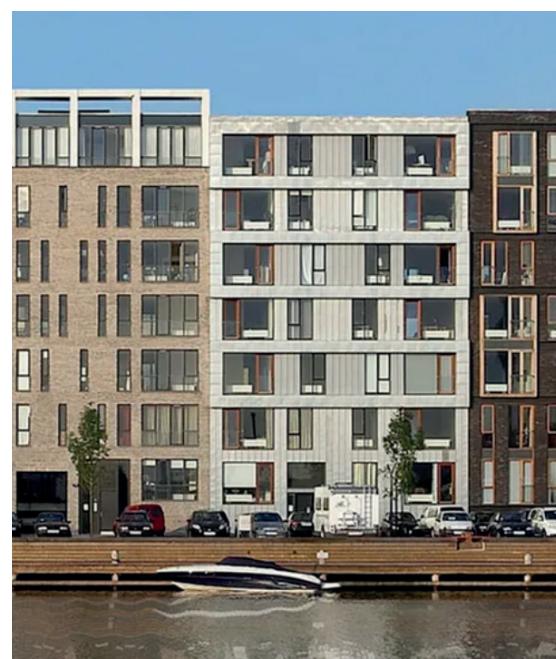
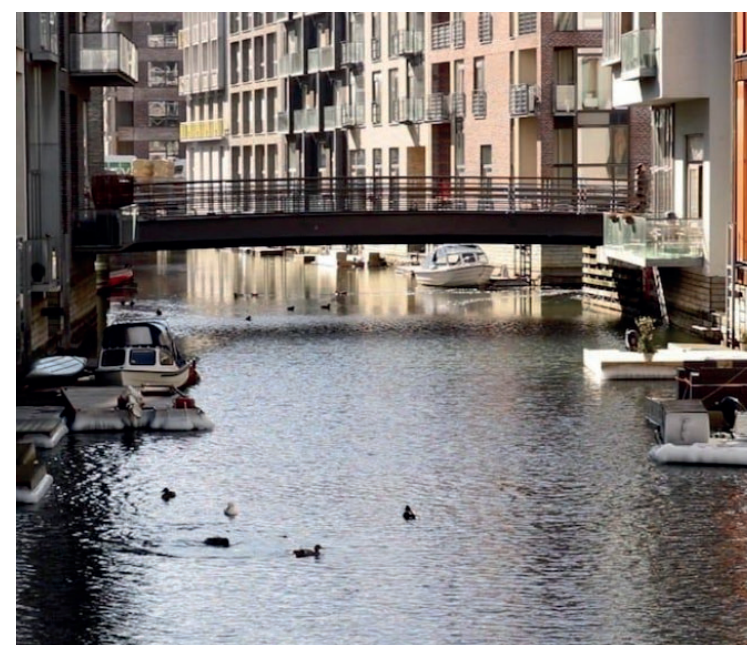
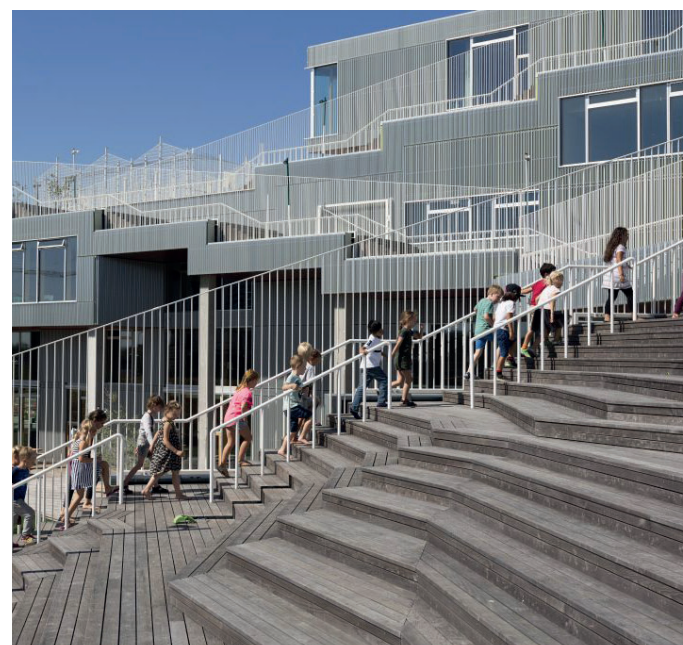
Lokalplanområdet omfatter et ca. 47.000 m<sup>2</sup> stort område beliggende nord for Sjællandsbroen omkring den kommende Metrostation Sluseholmen. Lokalplanområdet er i dag delvist ubebygget, men indrettet til parkering, infrastruktur, HOFOR's pumpestation og Øresundsforbindelsens tunnelanlæg med brandudluftningsskakt samt kontorbyggerier på Sluseholmen 1 og 2. På den modsatte side af Sjællandsbroen og Sydhavnsgade udvikles områder til nye, blandede bykvarterer.

### Egenart

Det nye Sydhavnen og Sluseholmen er under udbygning til et moderne, integreret byområde med boliger og erhverv med kanaler i sammenhæng med havnebassiner. Sluseholmen Syd udgør den sydligste del af kanalbyen i Sydhavnen og som en naturlig fortsættelse af karréstrukturen og kanalerne fra Sluseholmen Nord og med et overordnet koncept for en varieret arkitektur, som det kendes fra Sluseholmen.

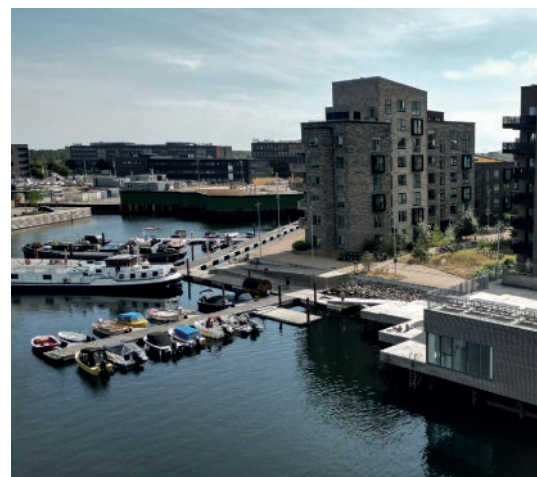
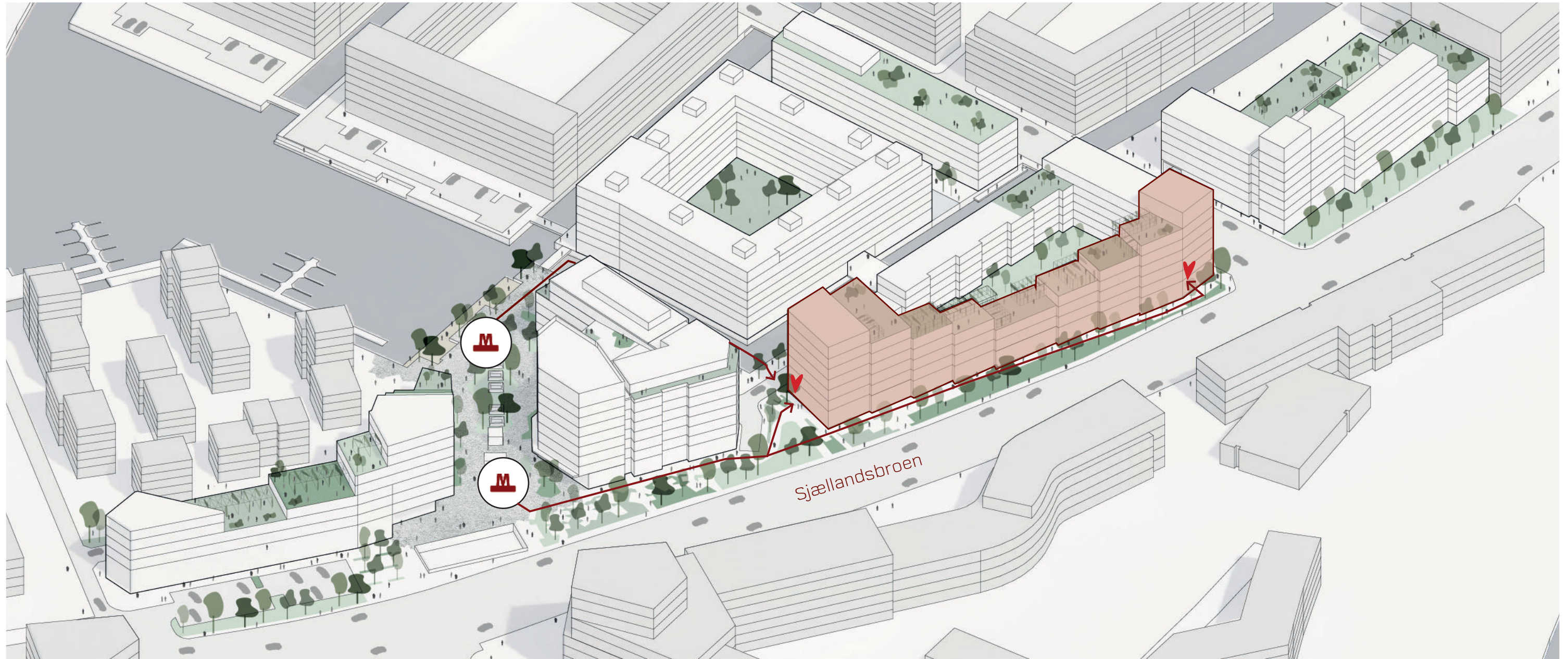
### Mobilitet

Metrostationen Sluseholmen, der åbner i 2024, er centralt placeret i området og vil medføre, at hele lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde. Sjællandsbroen syd for lokalplanområdet udgør den primære forbindelse til Amager Motorvejen. Vejadgange til området er Sluseholmen og Frederikskaj.





# BYGNING







FORBUNDSHUSET

FORBUNDSHUSET

FAK

D

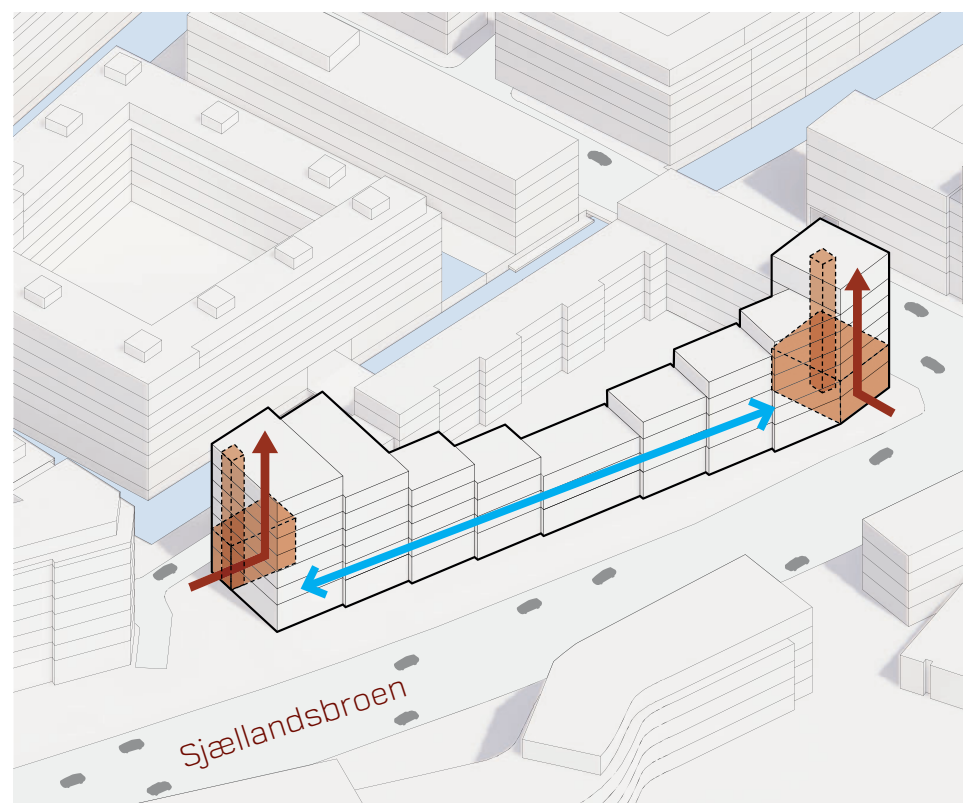
O

B

Logo



## BYGNING



### Adgangsveje - fra lobby til lejemål

Der er to primære indgange. Adgang til lejemål A, C, E og G sker gennem Lobby Nord - og adgang til lejemål B, I, D, F og H foregår via Lobby Syd.

### Sammenbinding

Bygningen bindes sammen af de fælles faciliteter på 2. sal - kantine og mødecenter. Det er her man møder de andre beboere i huset og kan passere frit mellem de to 'tårne'.



### Placsdannelser

De øverste kontoretager følger et rigidt gridsystem, hvor vinduerne fremstår ens.

De nederste etager, som spænder fra en til tre etager, varierer i facadeapteringen, afhængigt af programmeringen.

Nogle steder er der åbent ind til parkeringsdækket, nogle steder er der blankt murværk, andre steder er der perforeret murværk. Nogle gridfelter bindes sammen i dobbelt- og trippelhøje partier og en kollonade mod nord inviterer brugerne indenfor i lobbyen og kantine.



### Det grønne element

Tagfladerne indrettes med tagterrasser og begrønning, så man i løbet af arbejdsdagen kan udnytte tagfladerne til walk'n'talks, telefonmøder eller pauser.

På tagterrasserne integreres en multifunktionel let struktur, som begrønningen kan vokse op ad, og som eventuelle støjforbyggende tiltag kan integreres i.

De grønne flader er med til at understrege bygningens horisontalitet, som stiger mod enderne og nabobygningerne.





# FORBUNDSHUSET

Visualisering - Lobby ved den nordlige indgang



**FORBUNDSHUSET**  
DISPONIBLÉ LEJEMÅL





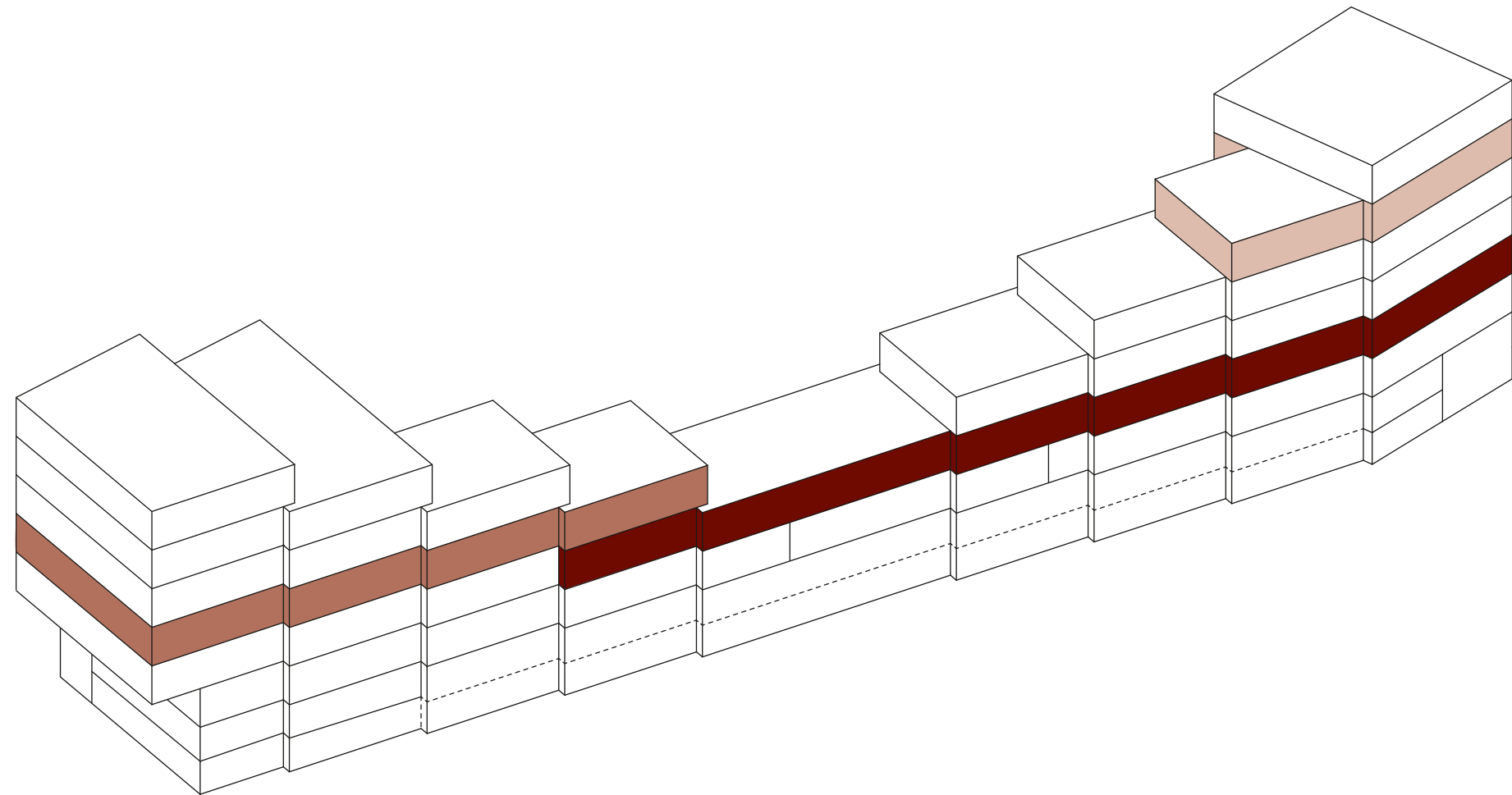


## DISPONIBLE LEJEMÅL / PLACERING

**LEJEMÅL B**  
3. sal Syd  
1126,2 m<sup>2</sup>

**LEJEMÅL C**  
4. sal Nord  
953,3 m<sup>2</sup>

**LEJEMÅL H**  
6. sal Syd  
342,0 m<sup>2</sup>







Visualisering - Forbundshuset set fra Sjællandsbroen



### 3. SAL SYD - LEJEMÅL B / FAKTA

**Kvadratmeter**

1126,2 m<sup>2</sup>  
(Tal er taget fra 311-Lejemålsarealer for kontorer-  
hverv - opgørelse nr. 9 af 12.12.2023)

- NB. I kvadratmeteropgørelsen er der lige nu ikke taget højde for lejemål A og B's fælles areal, der skal forbinde begge lejemål med flugtvejs trappe.

**Maks. antal arbejdsstationer**

105

OBS: Hvis der etableres et ekstra toilet i stedet for printrummet (og dette etableres et andet sted), er det muligt at komme op på 120 arbejdsstationer i alt.

**Kontorer / mødelokaler i grundpakke**

2 x 8-10 personer / kontor  
1 x 6-8 personer / kontor  
Samt adgang til mødelokaler i fælles mødecenter.

**Tekøkken**

1 inkl. område til ophold

**Toiletter**

7 - heraf 1 HC-toilet

**Badefaciliteter**

1 baderum i eget lejemål og adgang til fælles badefaciliteter i stueetage (nord) samt på 1. sal (syd).

**Printrum**

1 - ca. 5,5 m<sup>2</sup>

**Rengøringsrum**

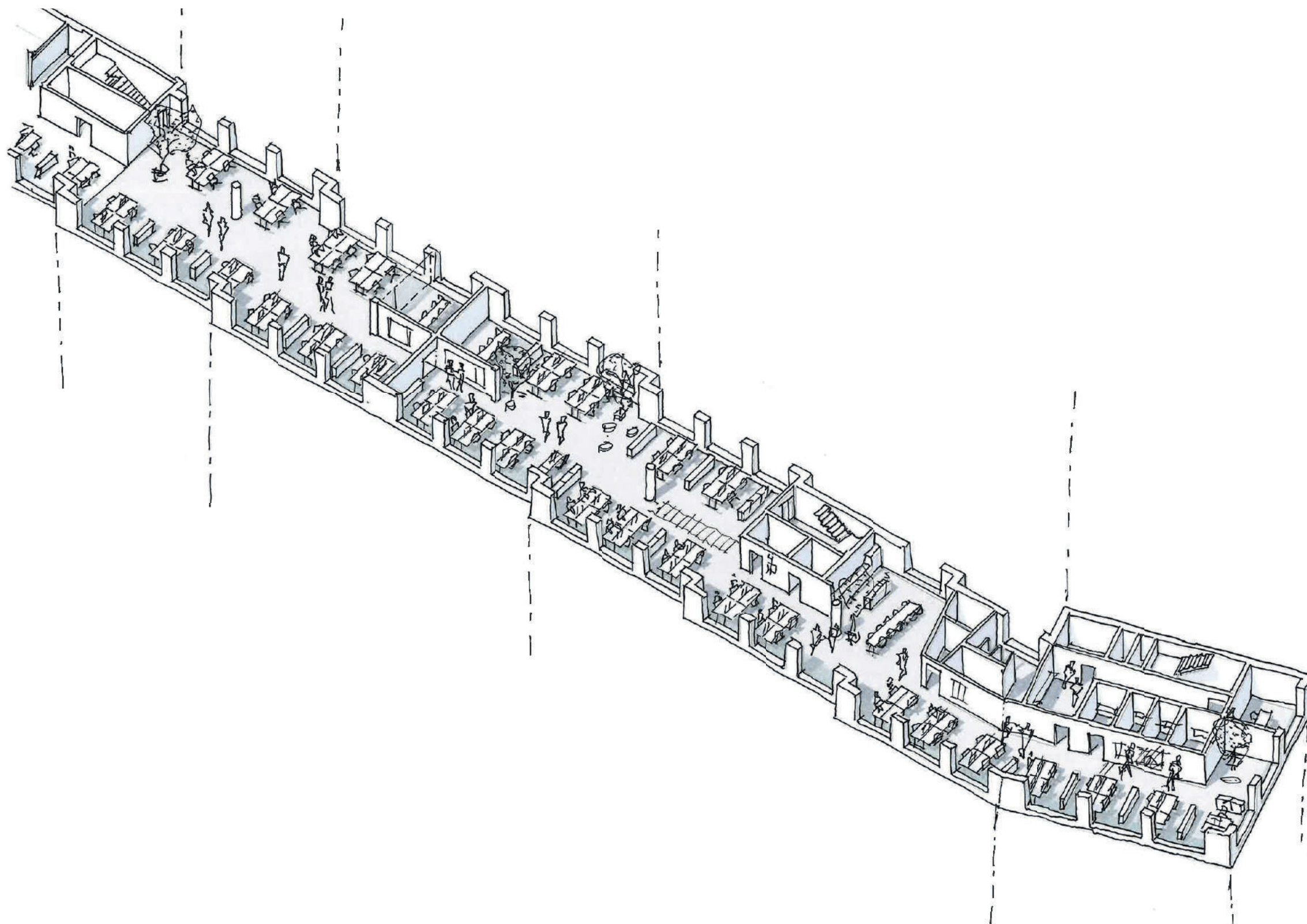
1 - ca. 4,5 m<sup>2</sup>

**Garderobe**

Som bøjlestang mellem gipsvinger.

**Udeareal**

Der er adgang til fælles udeareal på 2. sal.



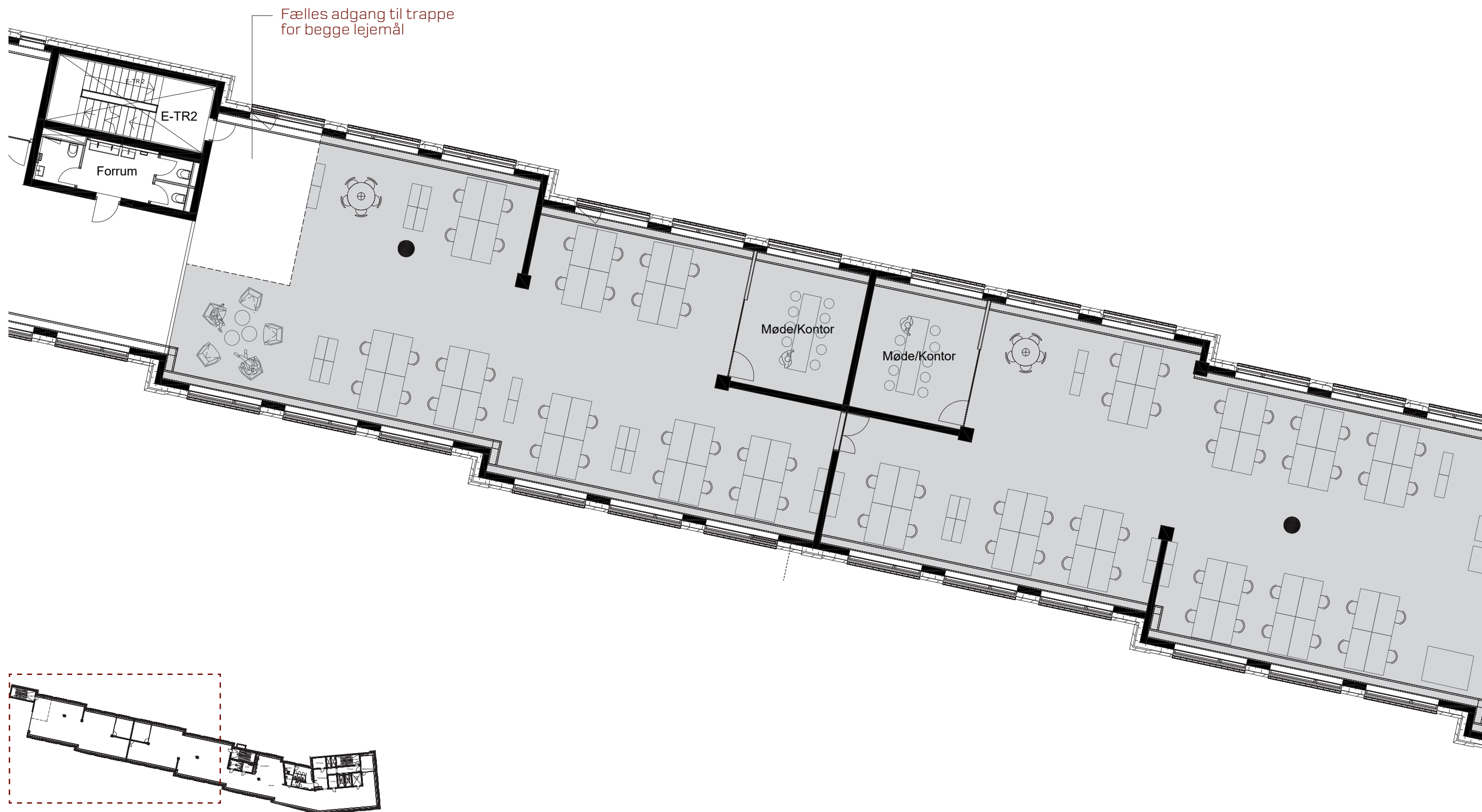


### 3. SAL SYD - LEJEMÅL B / MAKS. INDRETNING





### 3. SAL SYD - LEJEMÅL B - FORTSAT / MAKS. INDRETNING





## 4. SAL NORD - LEJEMÅL C / FAKTA

### Kvadratmeter

953,3 m<sup>2</sup>  
[Tal er taget fra 311-Lejemålsarealer for kontorer-  
hverv - opgørelse nr. 9 af 12.12.2023]

### Maks. antal arbejdsstationer

105

### Kontorer / mødelokaler i grundpakke

1 x 6-8 personer / kontor  
1 til 2-3 personer  
1 mødeniche  
Samt adgang til mødelokaler i fælles mødecenter.

### Tekøkken

1 inkl. stort område til ophold

### Toiletter

7 - heraf 1 HC-toilet

### Badefaciliteter

Adgang til fælles badefaciliteter i stueetage (nord)  
samt på 1. sal (syd).

### Printrum

1 - ca. 3,5 m<sup>2</sup>

### Rengøringsrum

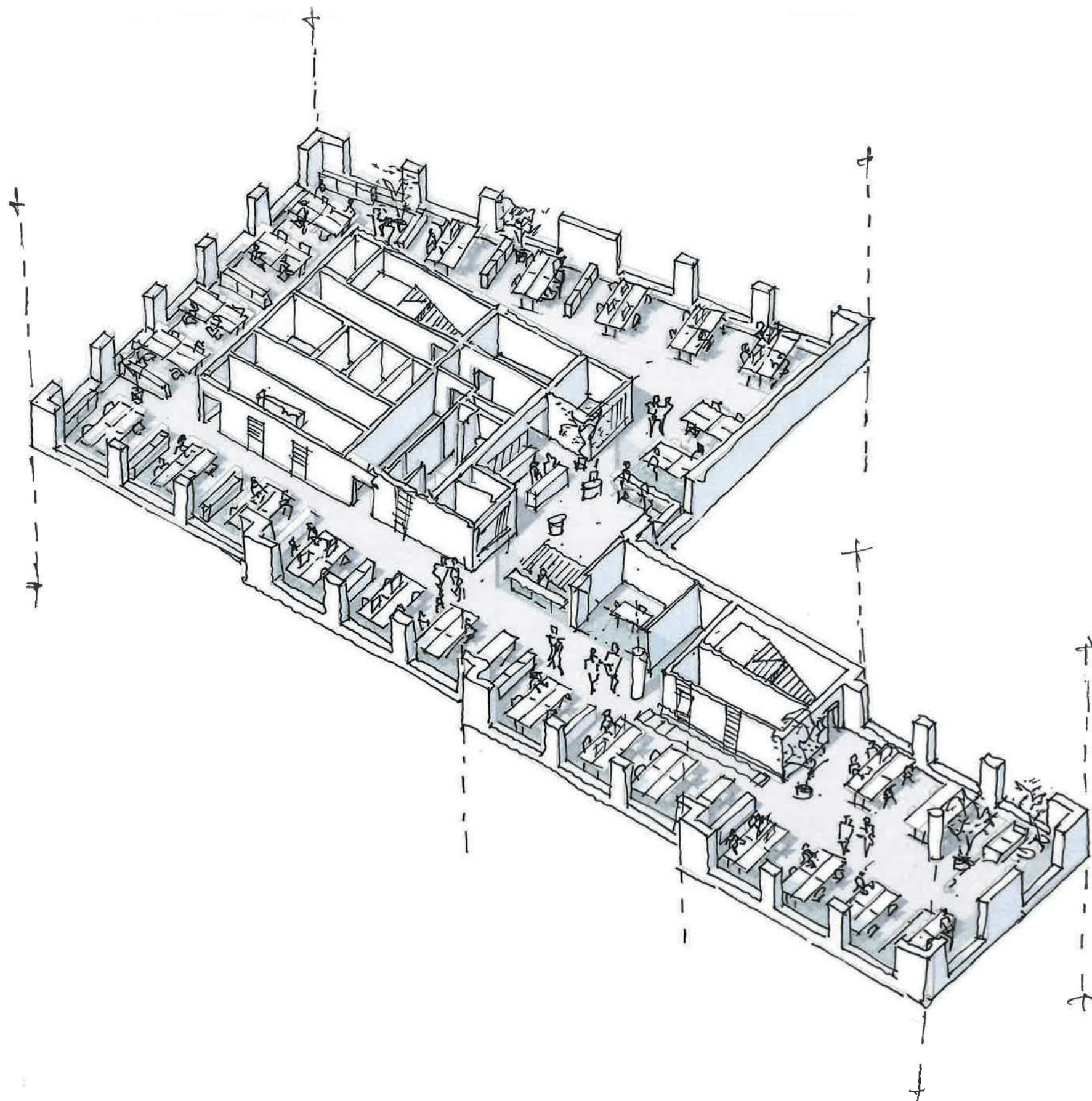
1 - ca. 3 m<sup>2</sup>

### Garderobe

Som bøjlestang mellem gipsvinger.

### Udeareal

Udover adgang til fælles udeareal på 2. sal, har  
dette lejemål egen udgang til tagterrasse på 4.  
sal, med et ophold på ca. 45 m<sup>2</sup>.



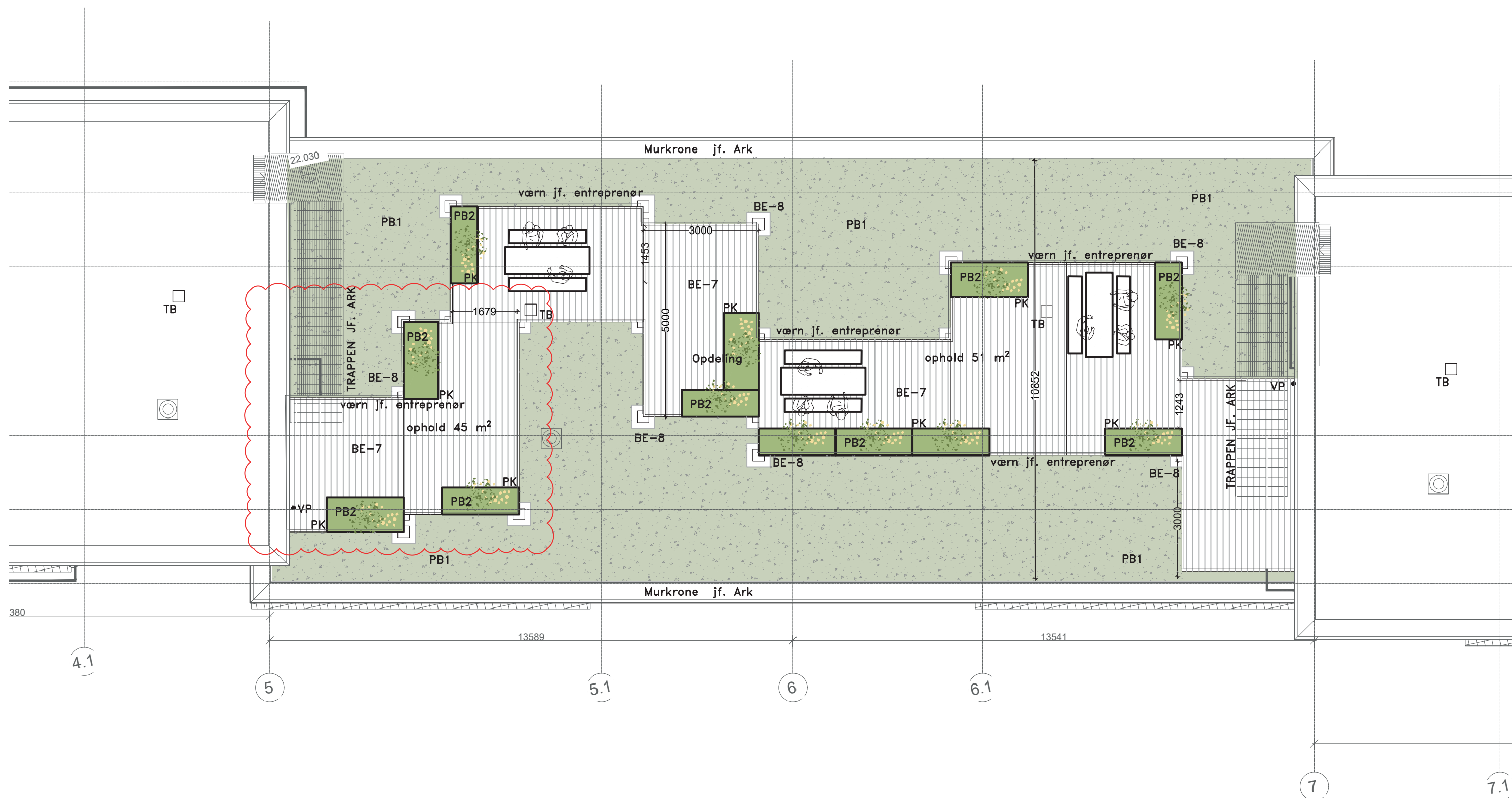


## 4. SAL NORD - LEJEMÅL C / MAKS. INDRETNING





# TAGTERRASSE 4. SAL NORD / PLAN GRUNDPAKKE (FORELØBIG SKITSE)





## 6. SAL SYD - LEJEMÅL H / FAKTA

### Kvadratmeter

342,0 m<sup>2</sup>  
(Tal er taget fra 311-Lejemålsarealer for kontorer-  
hverv - opgørelse nr. 9 af 12.12.2023)

### Maks. antal arbejdsstationer

30

### Kontorer / mødelokaler i grundpakke

Adgang til mødelokaler i fælles mødecenter.

### Tekøkken

1 inkl. område til ophold

### Toiletter

2 - heraf 1 HC-toilet

### Badefaciliteter

Adgang til fælles badefaciliteter i stueetage (nord)  
samt på 1. sal (syd).

### Printrum

-

(Dette skal etableres)

### Rengøringsrum

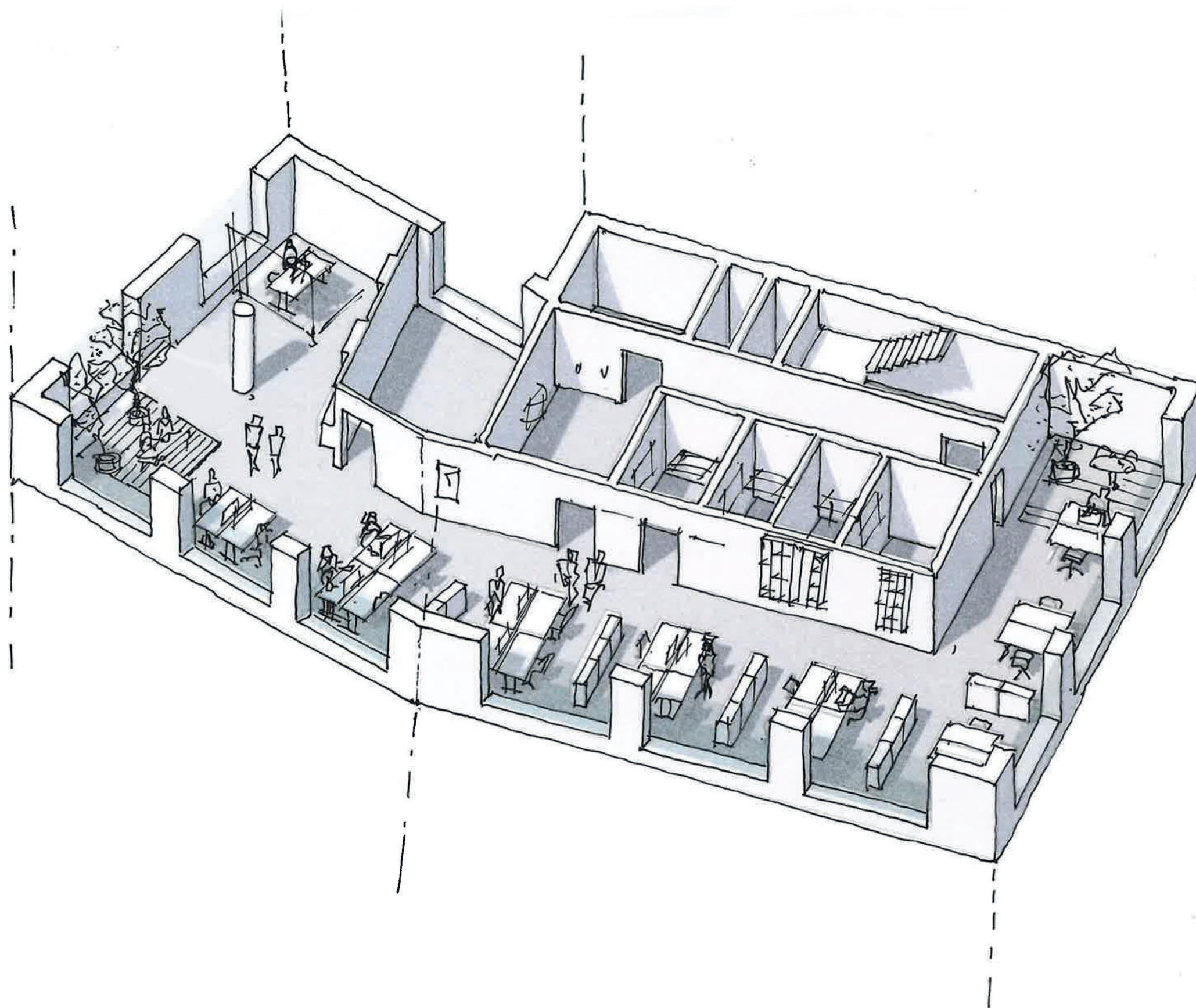
1 - ca. 2 m<sup>2</sup>

### Garderobe

Som bøjlestang mellem gipsvinger.

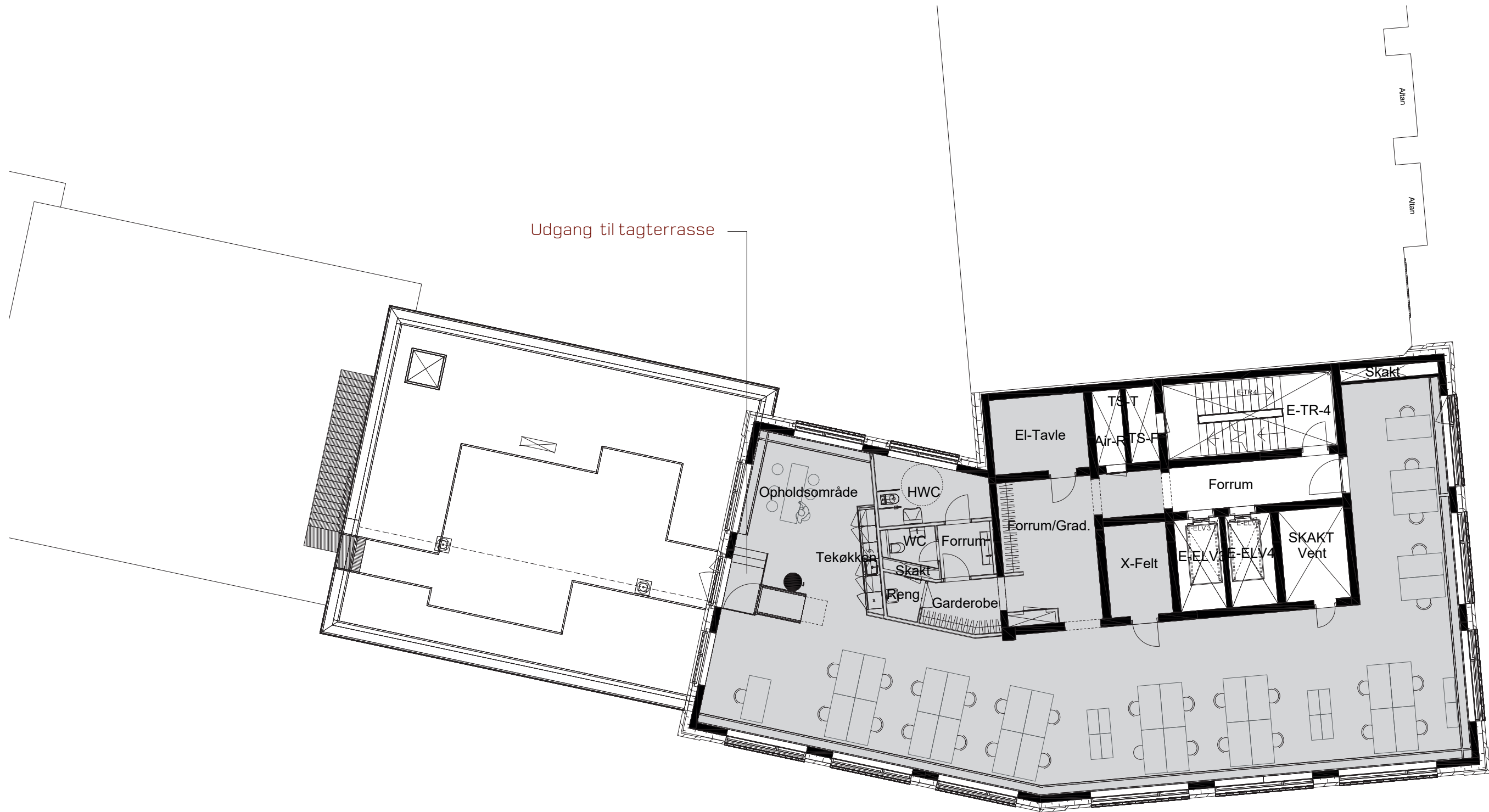
### Udeareal

Udover adgang til fælles udeareal på 2. sal, har  
dette lejemål egen udgang til tagterrasse på 6.  
sal, med et ophold på ca. 46 m<sup>2</sup>.





## 6. SAL SYD - LEJEMÅL H / MAKS. INDRETNING





# TAGTERRASSE 6. SAL SYD / PLAN GRUNDPAKKE (FORELØBIG SKITSE)





# **FORBUNDSHUSET**

## MATERIALER

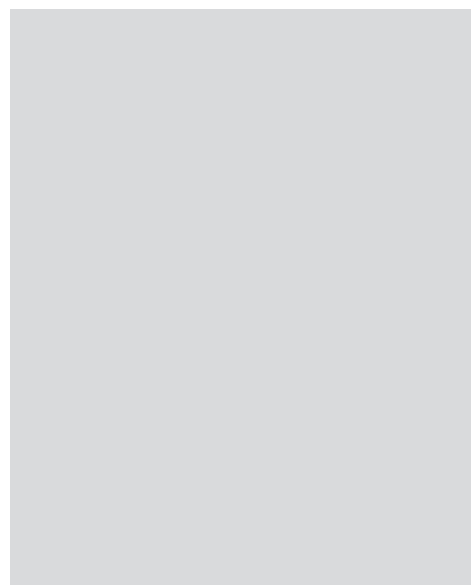


## MATERIALER - LEJEMÅL / KONTOR GRUNDPAKKE



### Gulv

Fuldlimet stavparket som Parador  
Eg 3 stavs 13 x 185 x 2200 mm.  
Træsart: Matlakeret eg



### Gipsvægge

2 lag gips jf. brand og lydkrav, filset  
og malet hvid 9002  
Farve: Hvid 9002 eller lys grå



### Betonkerne ydervægge mod kontorer / Indvendige betonvægge mod facade

Farve: Betonoverflade



### Glasvægge

Glasvægge, jf. brand og lydkrav, som  
Deko FG. Glasløsning med glasdør  
uden ramme på dør. Profil i alu



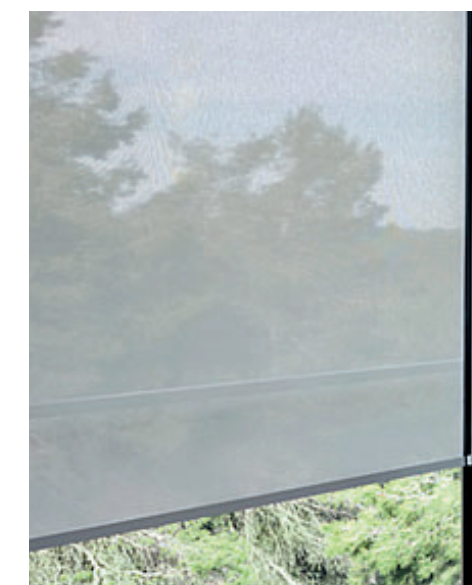
### Akustikregulering

Alm. akustik moduler til væg, som  
Rockfon.



### Loft

Rockfon Sonar med systemkant  
T24E.  
Farve: Hvid



### Solafskærmning

Manuelle rullegardiner med  
snoretræk pr. vindue.  
Farve: Lys grå



## MATERIALER - LEJEMÅL / TEKØKKEN GRUNDPÅKKE



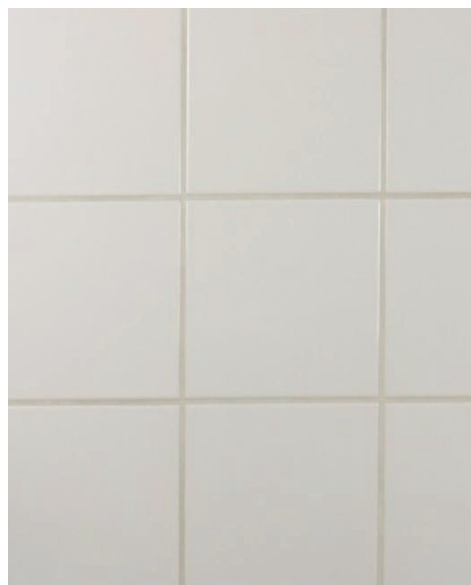
**Køkken**  
Slimline, grebsfri, lakeret 19 mm MDF, som Invita.  
Farve:



**Loft**  
Rockfon Sonar med systemkant  
T24E.  
Farve: Hvid



## MATERIALER - LEJEMÅL / TOILETTER GRUNDPAKKE



### Fliser i badeområde

Rako, serie two, 15\*15cm eller 20\*20cm i grå med matchende fuge farve.

Farve: Hvid eller lysgrå



### Gulv på toiletter, badeområde, omklædning m.fl.

Som Caracter fra Marazzi i 600 x 600 mm.

Farve: Grå eller Arena



### Håndvask

Som Ifö Renova Plan håndvask.

Farve:



### Væghængt toilet

Som Ifö Sign Art

Farve:



### Toiletinventar

Toiletbørste, papirdispenser, sæbedispenser, toiletpand og toilet-papirholder som D-Line.

Farve:



### Armatør

Som Grohe Essence S-Size.

[Berøringsfrit?]

Farve:



### Loft

Rockfon Sonar med systemkant T24E.

Farve: Hvid



# DISPONERING



# LEJEMÅL - DISPONIBLE

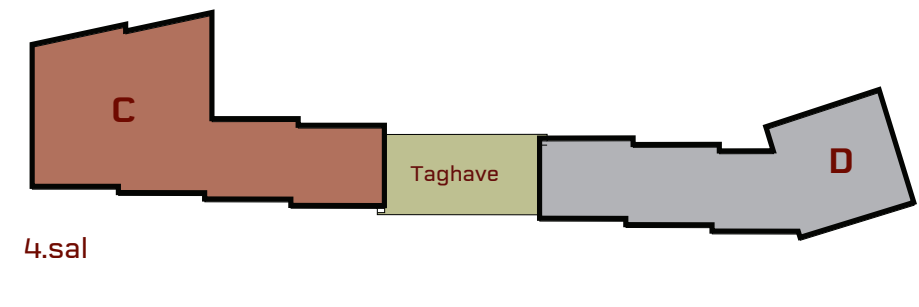
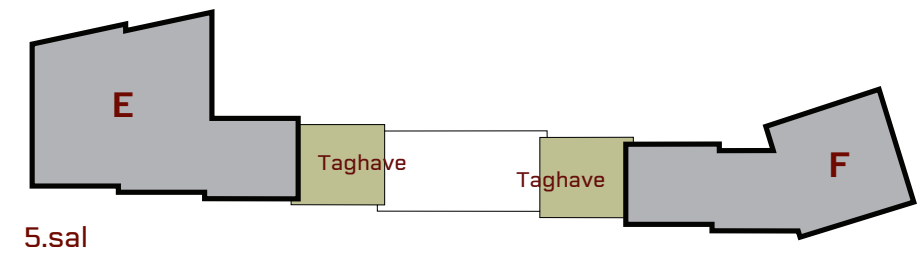
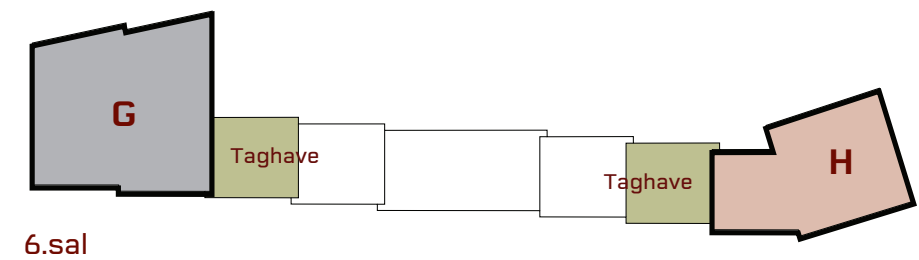
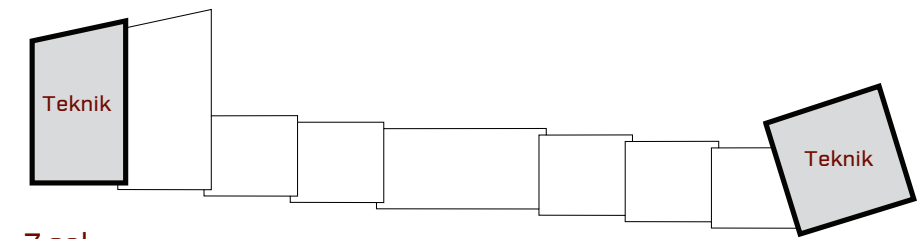
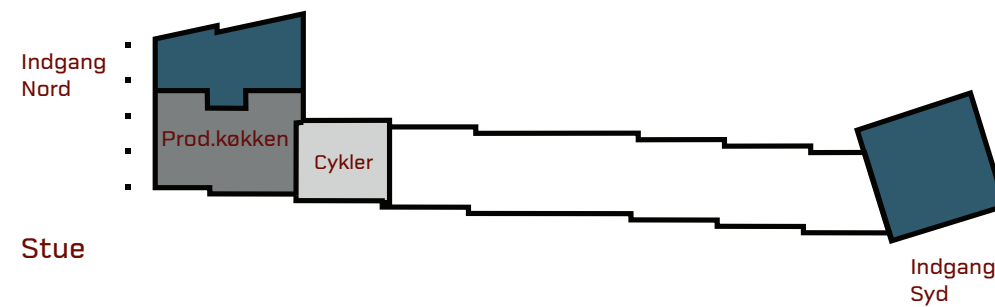
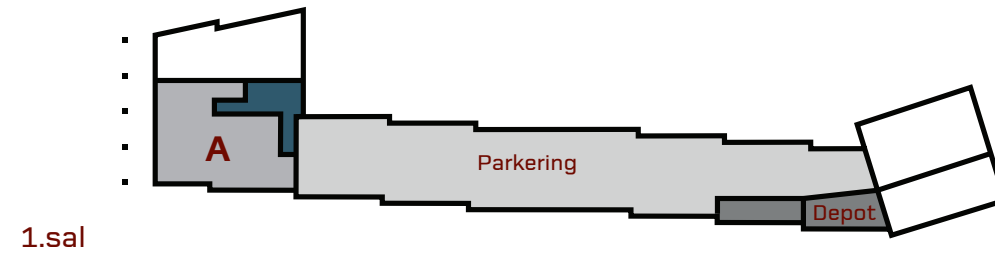
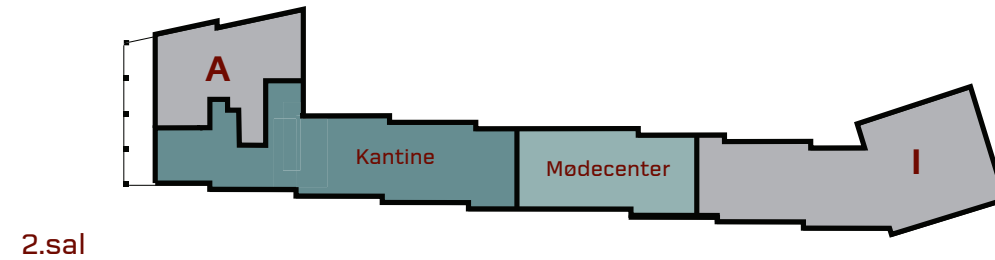
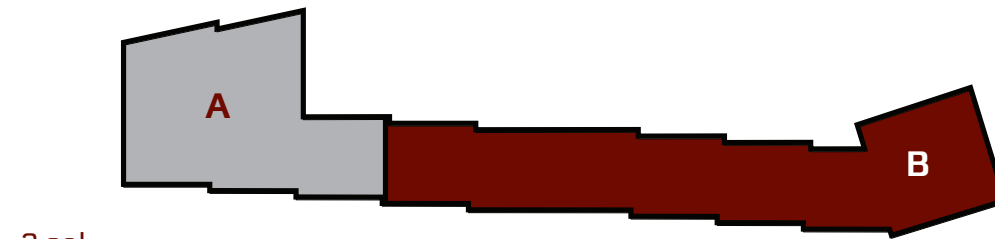
**LEJEMÅL B**  
3. sal Syd  
1126,2 m<sup>2</sup>  
Maks. 105 arbejdsstationer

**LEJEMÅL C**  
4. sal Nord  
953,3 m<sup>2</sup>  
Maks. 105 arbejdsstationer

**LEJEMÅL H**  
6. sal Syd  
342,0 m<sup>2</sup>  
Maks. 30 arbejdsstationer

**OPTAGEDE LEJEMÅL**

- Lobby
- Kantine
- Mødecenter
- Produktionskøkken og depot
- Parkering / cykel og bil





# LEJEMÅL - UDLEJEDE

**DANSK JOURNALISTFORBUND**  
Lejemål A, 1, 2. og 3.sal Nord

**FAGENES BOFÆLLESSKAB (FAB)**  
Lejemål I, 2. sal Syd

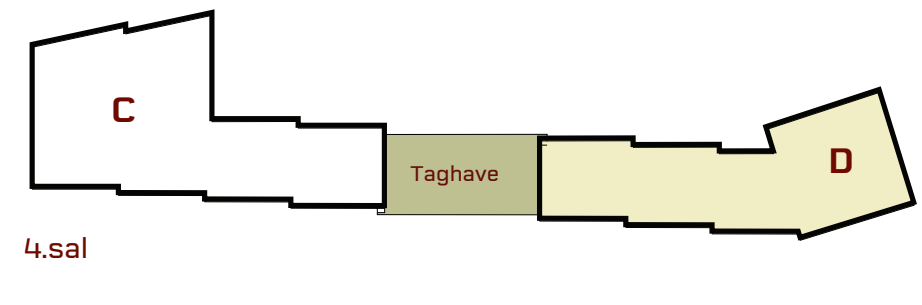
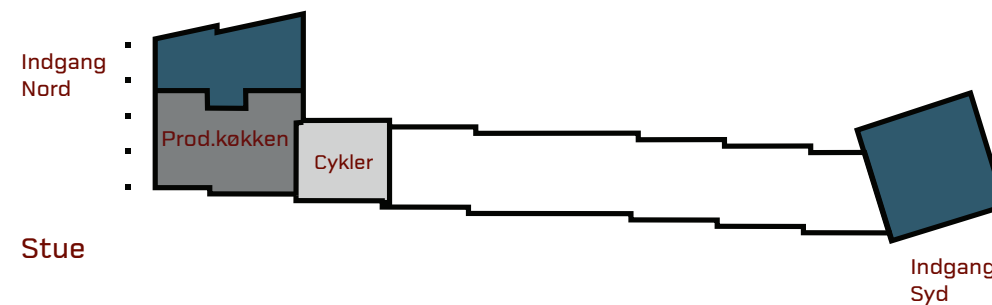
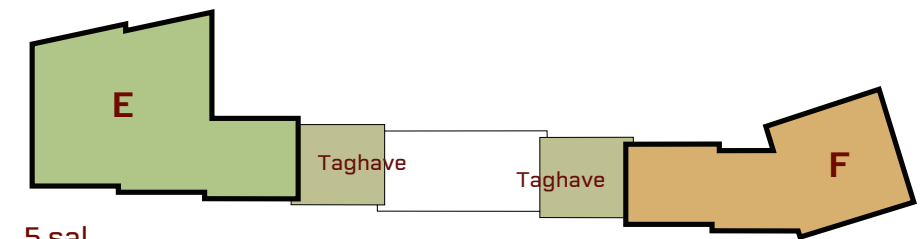
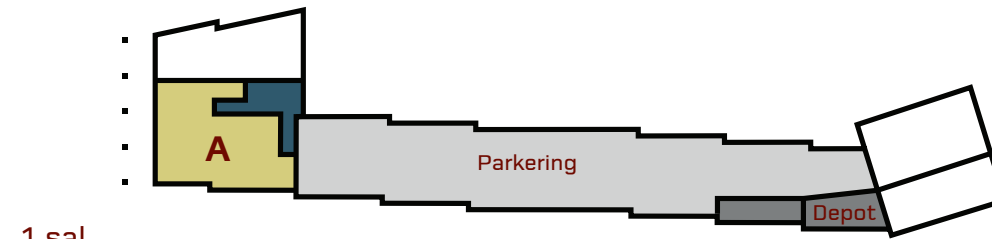
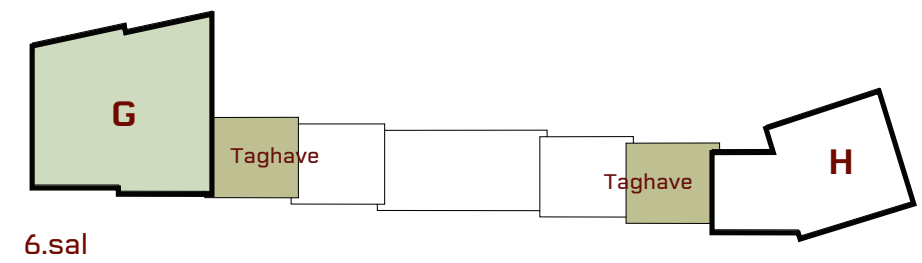
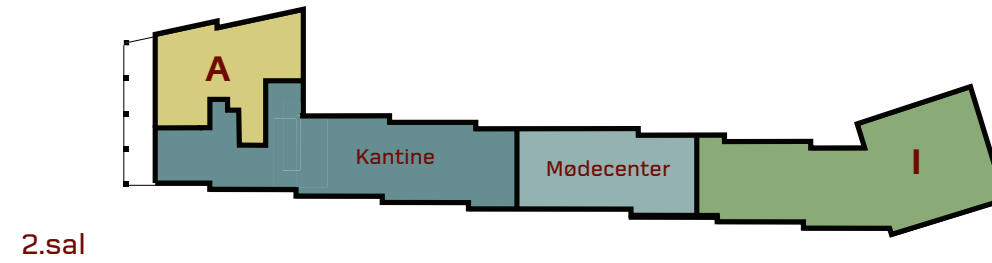
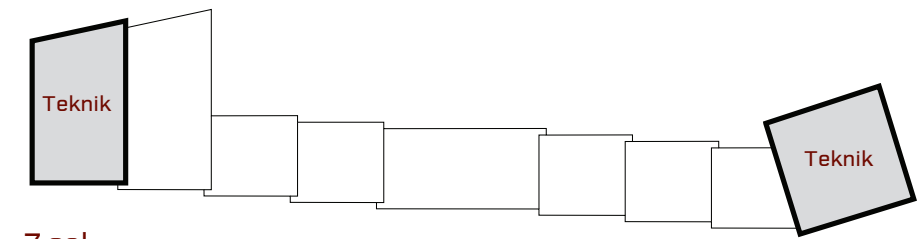
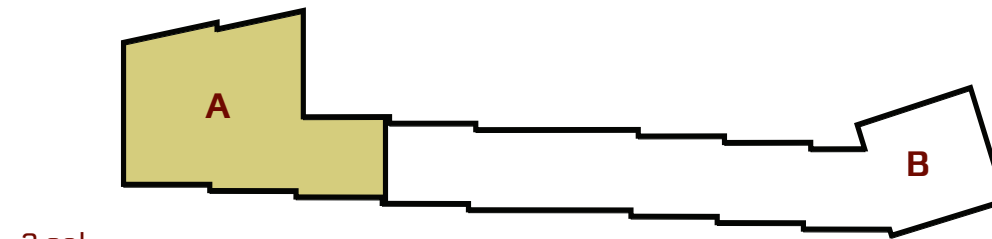
**DIN FAGLIGE A-KASSE (FAK)**  
Lejemål D, 4. sal Syd

**DANSK EL-FORBUND**  
Lejemål E, 5.sal Nord

**MALERFORBUNDET**  
Lejemål F, 5.sal Syd

**BLIK- OG RØRARBEJDERFORBUNDET**  
Lejemål G, 6.sal Nord

- Lobby
- Kantine
- Mødecenter
- Produktionskøkken og depot
- Parkering / cykel og bil



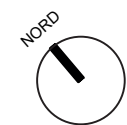
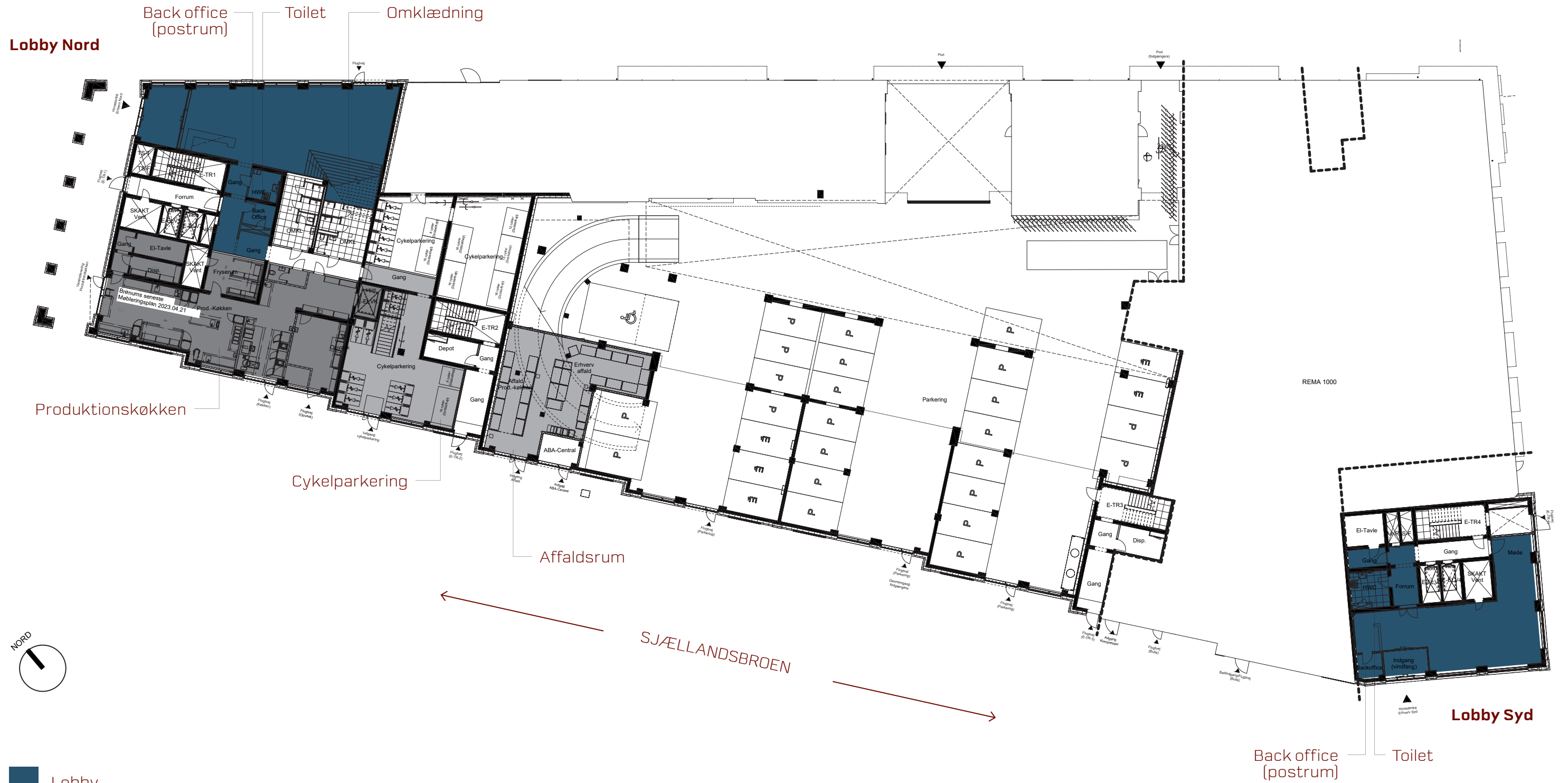


# **FORBUNDSHUSET**

## ALLE ETAGER



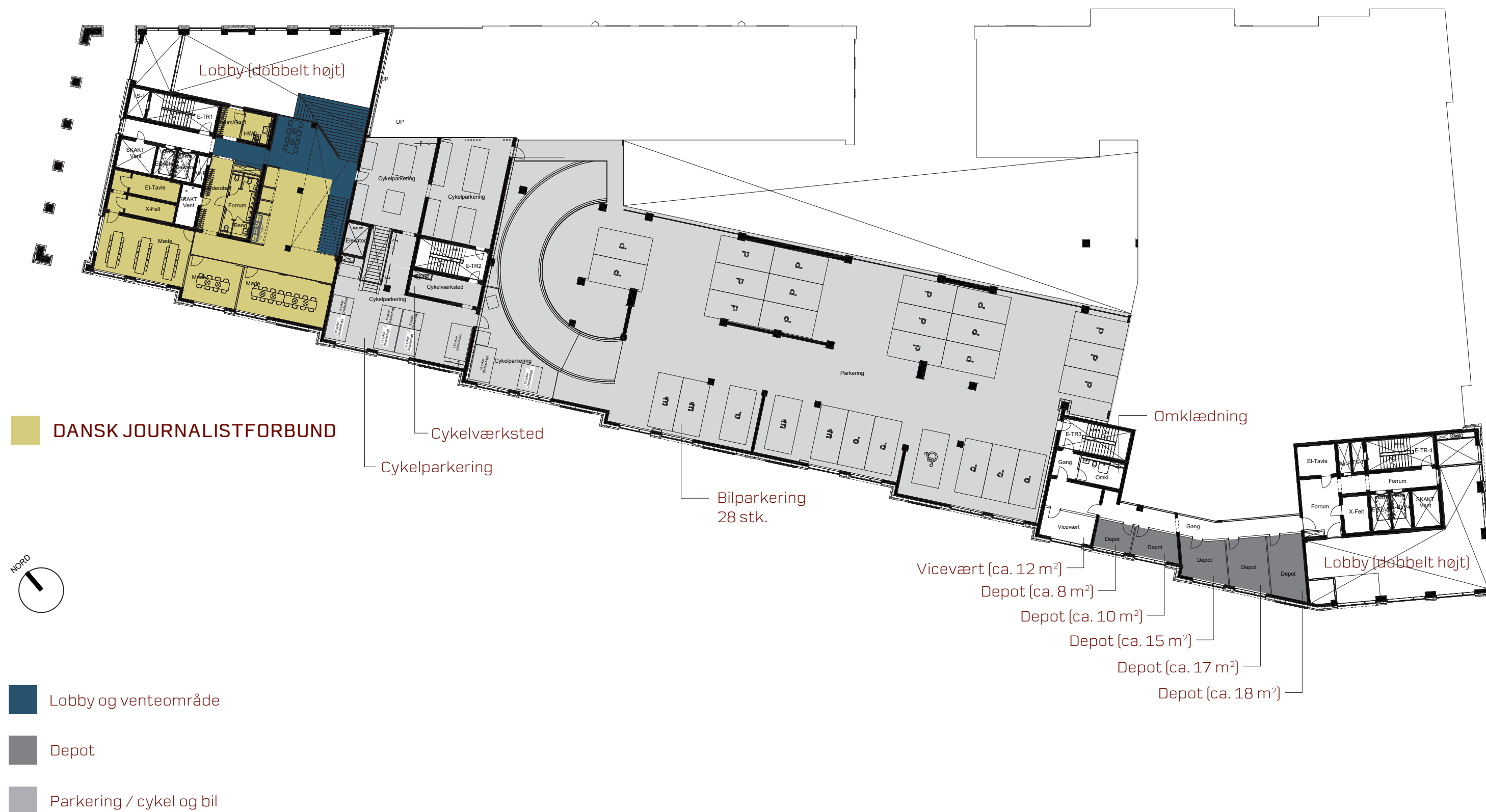
# STUE



- Lobby
- Produktionskøkken
- Cykelparkering og affaldsrum

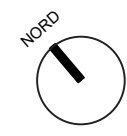
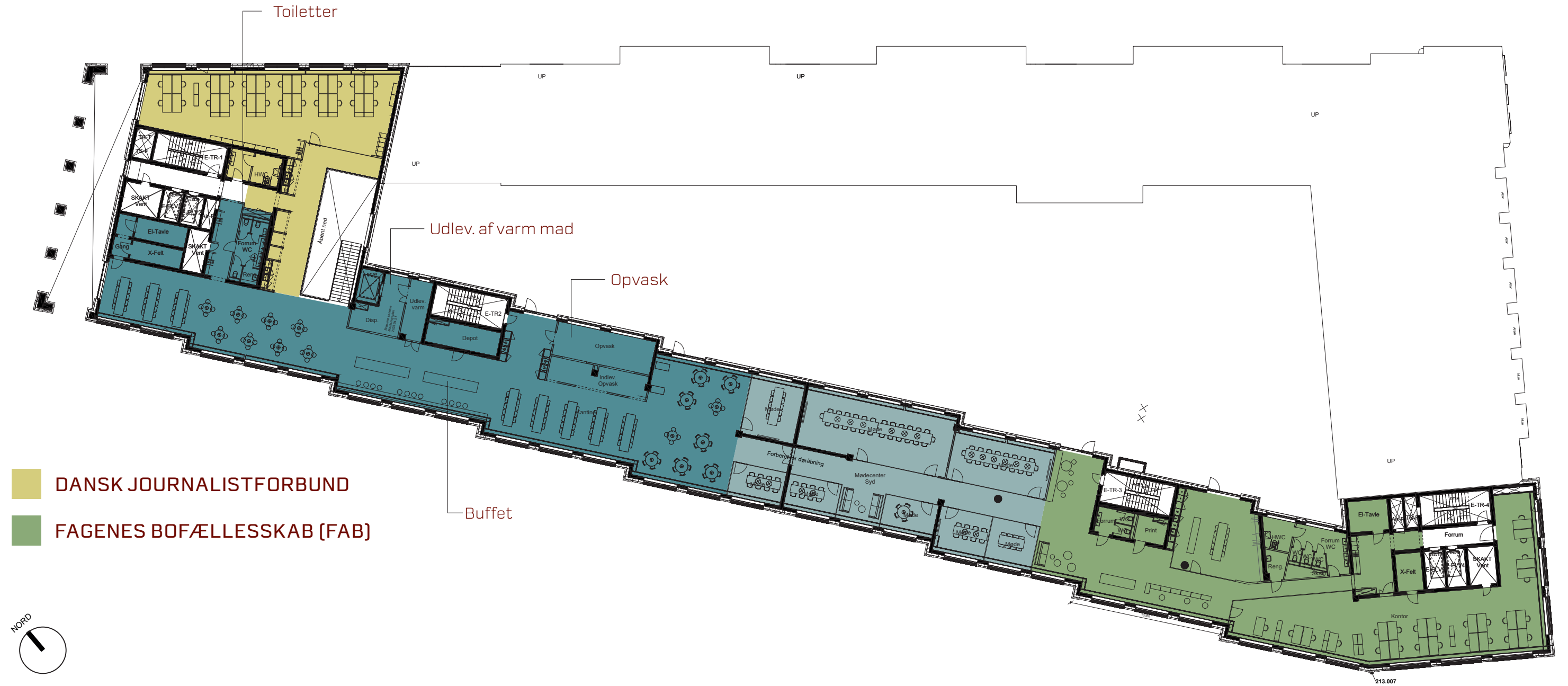


# 1. SAL





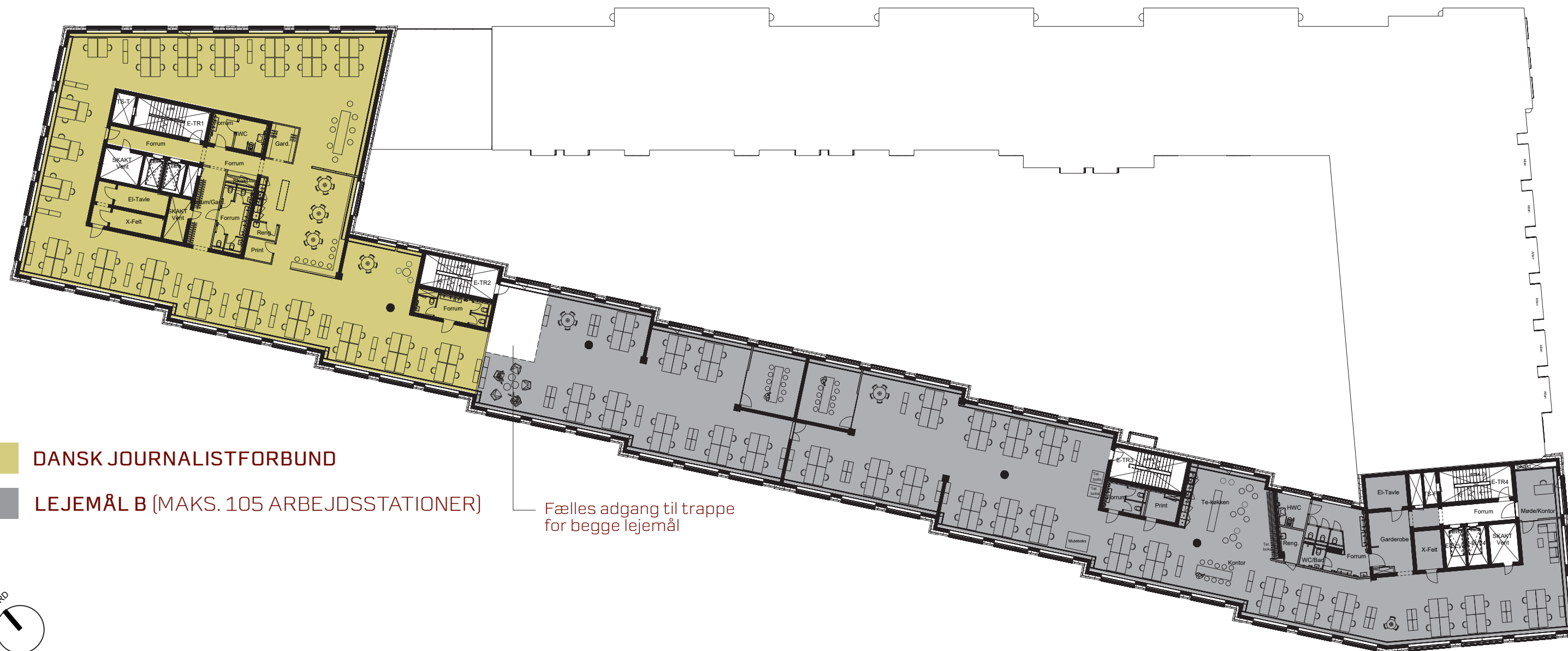
## 2. SAL



- Kantine**
- Mødecenter**



# 3. SAL



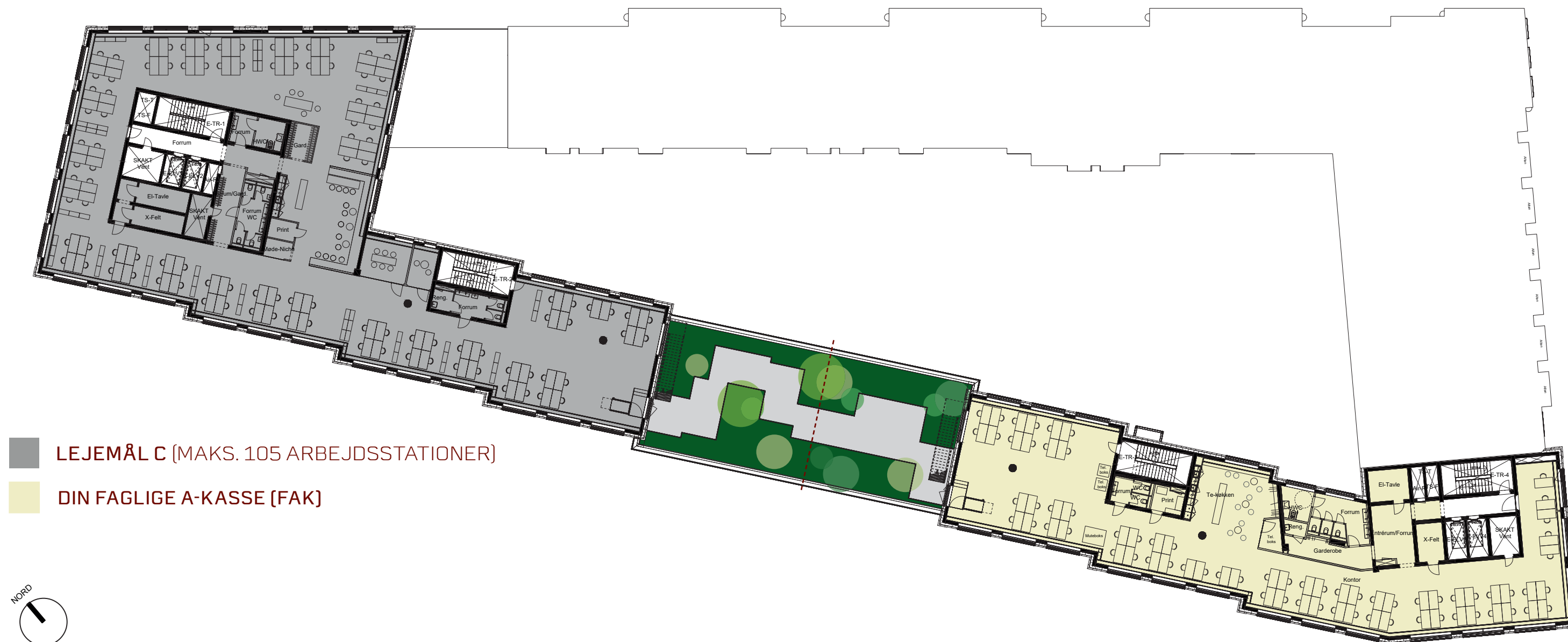
- DANSK JOURNALISTFORBUND**
- LEJEMÅL B (MAKS. 105 ARBEJDSSTATIONER)**

Fælles adgang til trappe for begge lejemål



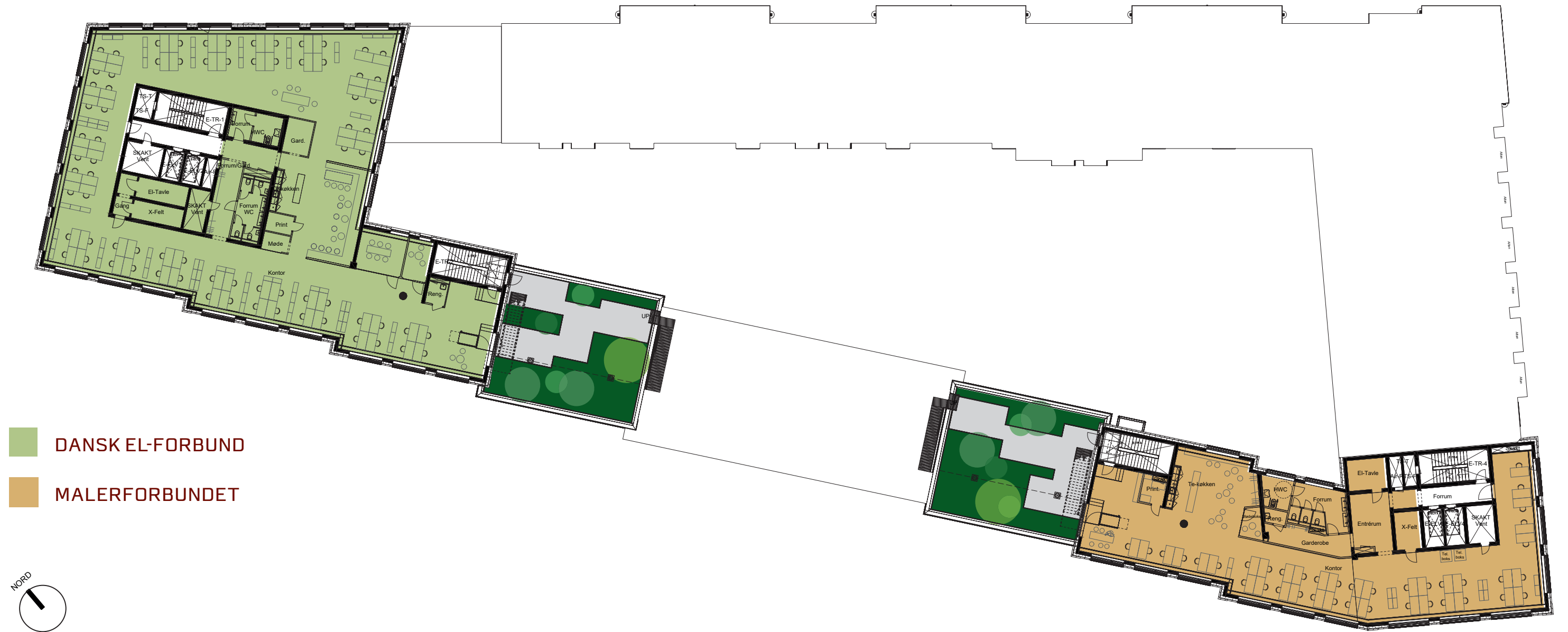


# 4. SAL



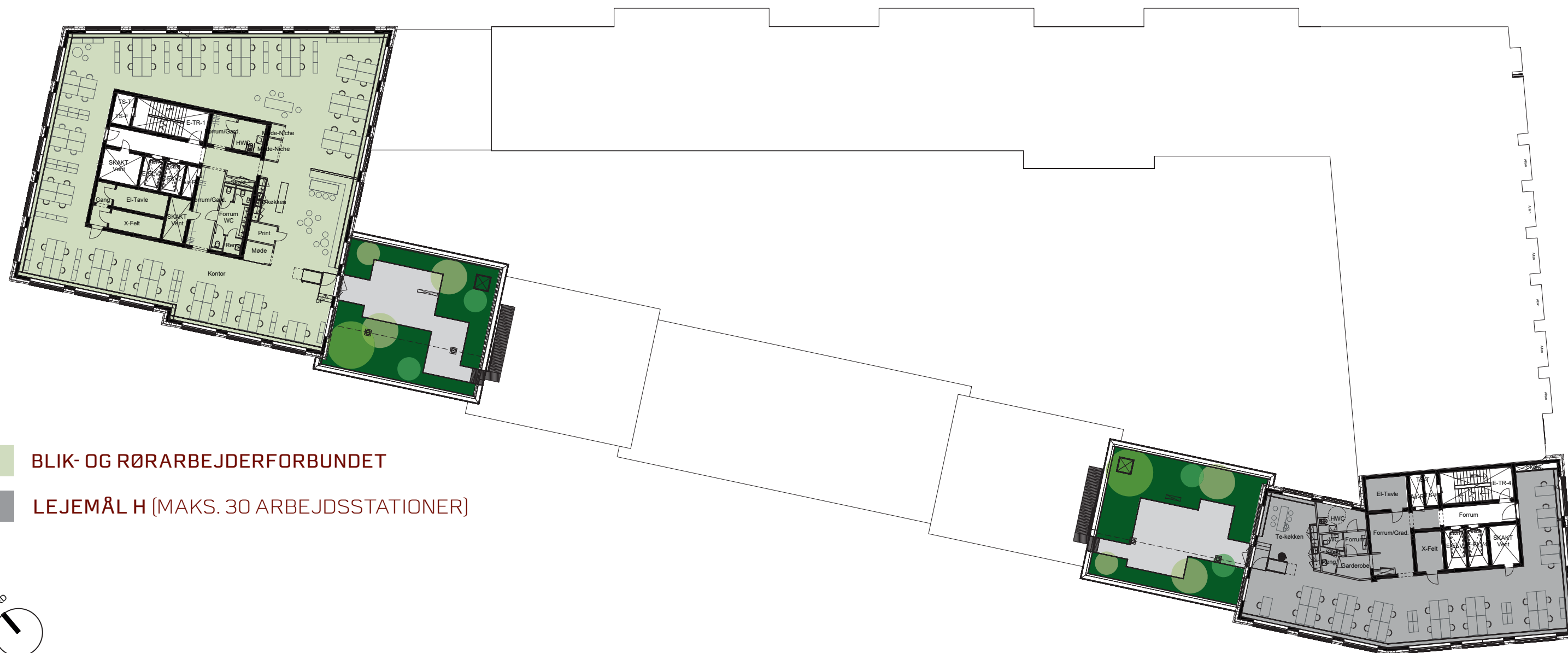


# 5. SAL





# 6. SAL



- BLIK- OG RØRARBEJDERFORBUNDET
- LEJEMÅL H (MAKS. 30 ARBEJDSSTATIONER)

