



Naboorientering vedr. dispensation til opførelse af ny-byggeri på matr. 364 Kongens Enghave, København, Teglhølmegade 25-27

5. april 2024

Sagsnr.
2024-0088943

Dokumentnr.
2024-0088943-2

Teknik- og Miljøforvaltningen skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at opføre et bolig- og kontorbyggeri på, matr.nr. 364 Kongens Enghave, København, Teglhølmegade 25-27. Byggeriet består primært af to boligkarréer, som er forbundet af en lang erhvervsbygning samt en plads kaldet Kanaltorvet. Bygningerne kommer til at ligge på en ø med vejforbindelse fra Teglhølmegade.

Der søges om dispensation til udformning af træbrygger, intern trafikbetjening, arkader, trappeanlæg, plantning af træer, etageantal, boligstørrelser, altanfremspring, opsamling af regnvand og placering af elevatortårn og trappetårn.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra tillæg 4 til lokalplan 310 Teglværkshavnen, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

I det følgende kan du læse om projektet, og hvad der søges dispensation til.

Du skal ikke gøre noget, hvis du ikke har bemærkninger til det, der søges dispensation til.

Hvis du har bemærkninger, skal du sende dem til os. Det kan du læse mere om i afsnittet om frist for svar.

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Hvad søges der dispensation til?

Træbrygger

Der søges om dispensation til, at træbryggen rundt om øen mod Teglholskanalen og Frederiksholmsløbet udformes og placeres uden udvidelser de udvidelser, der er forudsat i lokalplanen, fordi det kan betyde, at flere vil opholde sig ud for boligernes kantzoner.

Der søges om dispensation til at etablere en træbrygge nord for Kanal-torvet og langs den sydvestlige side af den nordlige karrés kajkant for at sikre en offentlig passage på min. 4 m rundt om bebyggelserne.

Intern trafikbetjening

Der søges om dispensation til at ændre vejadgangen øst for erhvervsbygningen (mod MAN), så der bliver et lige vejforløb ind i området vest for erhvervsbygningen. Det vil være med til, at der ikke bliver tung trafik langs kajkanten mod Teglholskanalen til gavn for fodgængere og cyklister.

Biltrafikken på øen vil være begrænset til ærindekørsel, renovations- og redningskøretøjer.

Endvidere ønskes der tilladelse til at etablere broer i forlængelse af sti-forløb og cykelstier på øen, fordi det er med til at sikre gode forbindelser til og fra i området. Endeligt søges der om dispensation til ikke at etablere en port i erhvervsbygningen mod Teglholskanalen. Der etableres i stedet en port for tung trafik i den sydlige bygning mod Teglholsmsgade, hvilket giver en bedre trafikafvikling.

Arkader

Der søges om dispensation til, at der ikke etableres overdækkede arkader langs vandet. Kvaliteten af stueetagen for både boliger og erhverv vil blive væsentligt forbedret ved at flytte den sti, der skulle være i arkaden, ud på træbryggen, så der skelnes tydeligt mellem offentligt tilgængelige friarealer og halvprivate eller private friarealer.

Trappeanlæg

Der ønskes en anden udformning og placering af trappeanlæg ved Kanal-torvet. Afgrænsningen i lokalplanen støder sammen med det anlagte brohoved på den anden side af kanalen, hvorfor det er nødvendigt at flytte trappeanlægget længere mod nord. Udformningen af trappeanlægget bliver i stedet cirkulært og orienteret mod den kommende kanal.

Træer

Der søges om dispensation til en anden placering af træer på Kanaltorvet og i gårdrummene end den, der er vist i lokalplanen for at få bedre byrum.

Etageantal

Der søges om dispensation til at tilføje en ekstra etage på den nordlige karré indenfor den maksimale højde på. Det betyder, at der kan være 4 etager indenfor den maksimale højde på 13 m, som i lokalplanen er udlagt til 3 etager, at der kan være 6 etager indenfor den maksimale højde på 19 m fastlagt til 5 etager, og 7 etager indenfor den maksimale højde på 22 m fastlagt til 6 etager. På den sydlige karré tilføjes enkelte steder en ekstra etage indenfor den maksimale højde på 19 m for 5 etager, som bliver til 6 etager og 22 m for 6 etager, som bliver til 7 etager. Ændringen ønskes for, at byggeriet kan rumme flere boliger.

Boligstørrelser

Lokalplanen angiver, at der skal være en gennemsnitlig boligstørrelse på 85 m². Der er ansøgt om dispensation til en gennemsnitlig boligstørrelse på 95 m², svarende til de nuværende kommuneplanrammer. Begrundelsen for det er, at der allerede er et gennemsnit for boliger i området på 115 m², og at der er behov for flere mindre boliger. Endvidere ønskes mulighed for at regne boligstørrelsen for området under ét, i stedet for hver ejendom for sig. Det giver bedre mulighed for at tilbyde området både større og mindre boliger end muliggjort med lokalplanen.

Altanfremspring

Der søges om dispensation til, at altaner mod Kanaltorvet kan have et fremspring på op til 1,4 m og ikke 0,8 m, og op til 1,3 m mod kanalen og ikke 0,8 m.

For at sikre optimale dagslysforhold i boligerne bliver altanerne formgivet som en forskudt trekant med et hjørne med et fremspring på 0,8 m og det andet hjørne med et fremspring på enten 1,3 m eller 1,4 m. Altanernes vinkler gør, at man primært vil opholde sig ved den brede ende af altanerne, og det vil sikre privatliv uden skærme mod naboerne.

Opsamling af regnvand

Der søges om dispensation fra kravet om, at der skal ske opsamling af regnvand til wc-skyl og tøjvask. Det er ikke muligt at gøre, hvis der samtidig skal være grønne tage, som angivet i lokalplanen. I stedet benyttes regnvand til vanding af bevoksninger i væksthuse på tage og gårdarealer, da det ikke er muligt med opsamling af regnvand til wc-skyl og tøjvask.

Elevatortårn og trappehus

Der søges om dispensation til at etablere elevatortårn og trappehus på taget af erhvervsbygningen således, at man kan komme ud på en tagterrace. Det vil betyde, at man kan benytte taget til ophold.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://blivhoert.kk.dk/node/64151>

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt. Kontakt os på mail klimaogbyudvikling@kk.dk eller telefon 24 43 57 81 eller 23 99 06 16.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af tillæg 4 til lokalplan 310 Teglværkshavnen og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

§ 3, stk. 6 + tegning nr. 4

"Langs Frederiksholmsløbet og Teglhølmuskanalen skal der etableres 4 m brede træbrygger. Træbryggerne kan flere steder udvides i princippet som vist på tegning nr. 4."

Det betyder, at det kræver dispensation at anlægge træbryggen med en anden udformning end den, der angivet på tegning nr. 4 og beskrevet i bestemmelsen.

§ 4, stk. 2

"Boliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m², og ingen bolig må være mindre end 65 m². Bestemmelsen gælder for hver ejendom under ét. Indtil 5 % af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 65 m². Bestemmelsen gælder for området under ét."

Det betyder, at det kræver dispensation fra bestemmelsen at ændre boligstørrelserne, så de i overensstemmelse med gældende rammer i Kommuneplan 2019. Det betyder, at for nye boliger skal 50 % af etagearealet være mindst 95 m² etageareal i gennemsnit. De øvrige 50 % af etagearealet kan disponeres frit. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m² etageareal.

§ 5, stk. 3 + tegning nr. 4

"Den interne trafikbetjening af områderne skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje, fællesstier og broer i princippet som vist på tegning nr. 4. Vejene, der er angivet med grå farve, anlægges i overensstemmelse med princippet: C-C, D-D, G-G, K-K, L-L og M-M vist på tegningerne nr. 4A -4E."

Det betyder, at det kræver dispensation at ændre placering af internt vejareal med tilhørende vende- og parkeringsarealer.

Broer anlægges som henholdsvis vej- og stibroer. De skal som hovedregel udføres med en maksimal hældning på 1:20. Vejbroer i øvrigt skal som hovedregel have en bredde på ca. 9 m. Stibroer skal som hovedregel have en bredde på ca. 3 m. Bredden måles mellem rækværkerne. Den frie gennemsejlingshøjde skal ved normal vandstand være mindst 1,8 m. Broer skal udføres i stål eller træ og med en dertil passende belægning. Rækværker skal være i stål med lodrette balustre."

Det betyder, at det kræver dispensation at ændre placering af vej- og stibroer for at få det til at passe med det interne vejareal med tilhørende vende- og parkeringsarealer og stiforbindelser til nabøen.

§ 5, stk. 6 + tegning nr. 6

"Vejene skal forsynes med træbeplantning i princippet som vist på tegning nr. 6."

Det betyder, at det kræver dispensation at ændre på placering vejtræer pga. den nye interne trafikbetjening, idet det er fastlagt hvor i lokalplanen, de skal placeres.

§ 5, stk. 7 + tegning nr. 4

"Overkørsler til karreernes parkeringskælder skal i princippet placeres som vist på tegning nr. 4."

Det betyder, at det kræver dispensation at ændre placering af overkørsel til p-kælder, idet det er fastlagt, hvor de skal placeres i lokalplanen

§ 6, stk. 2b + tegning nr. 5

"For bebyggelsen gælder de på tegning nr. 5 viste etageantal. For bebyggelse i maksimalt 3 etager må bygningshøjden ikke overstige 13 m, for bebyggelse i maksimalt 5 etager ikke 19 m, for bebyggelse i maksimalt 6 etager eller 5 etager med penthouse ikke 22 m, for bebyggelse i maksimalt 7 etager ikke 26 m, for bebyggelse i 7 etager med penthouse eller 8 etager ikke 29 m, for bebyggelse i maksimalt 9 etager ikke 32 m, og for bebyggelse i maksimalt 10 etager ikke 35 m. De angivne etageantal er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trappe- rum hertil. Højden regnes fra kote + 2,1. Ved hævede gårdrum og ved bebyggelse med facade i kanalkant regnes højden fra kote + 3,4."

Det betyder, at det kræver dispensation at ændre etageantallet for den nordlige karré fra 3 til 4 samt 4 til 5 etager mod Kanaltorvet og den nye kanal samt 4 til 5 og 6 til 7 etager mod Frederiksholmsløbet. For den sydlige karré ændres etageantallet fra 6 til 7 etager i det sydvestlige

hjørne ud mod den nye kanal og mod nordøst mod kanaltorvet ved erhvervsbygningen. Lokalplanens maks. højder for byggeriet overholdes.

§ 6, stk. 7 + tegning nr. 5

"Der skal etableres porte til gårdrummene i princippet som vist på tegning nr. 5. Portene skal have en bredde på mindst 3,5 m og en højde på mindst 3,5 m mod gade/kanal og 2,4 m mod gård. Størrelsen kan dog reduceres, hvis det er begrundet i miljømæssige hensyn."

Det betyder, at det kræver dispensation, da der ikke etableres en port i erhvervsbygningen mod Tegllholmskanalen, men i stedet for etableres en port for tung trafik i den sydlige karré mod Tegllholmsgade.

§ 7, stk. 3

"...Karnapper og altaner kan have et fremspring fra gade og kanalfacaden på op til 0,8 m og fra gårdfacaden på op til 2 m. I enkelte tilfælde kan der, hvis det findes arkitektonisk velbegrundet, tillades fremspring fra gade- og kanalfacaden på op til 2 m."

Det betyder, at det kræver dispensation, at altanerne mod Kanaltorvet, kanalen og Tegllholmsløbet har en overskridelse på 0,6 m med et fremspring på 1,4 m fremfor 0,8 m og en overskridelse på 0,5 m med et fremspring på 1,3 m fremfor 0,8 m

§ 7, stk. 5

"Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal så vidt mulig placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kældere og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Teknik og Miljøforvaltningens godkendelse og skal placeres og udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur."

Det betyder, at det kræver dispensation at placere elevatortårn og trappehus på taget af erhvervsbygningen.

§ 8, stk. 3 + tegning nr. 4A- 4E

"Promenader, stier, træbrygger og pladسدannelser, jvf. § 9, stk. 1 og § 3, stk. 6, skal placeres, som vist på tegning 4 og anlægges i overensstemmelse med principsnit C-C, E-E, F-F, G-G, H-H, L-L, M-M, N-N, OO som vist på tegning 4A- 4E."

Det betyder, at det kræver dispensation at anlægge promenade, stier, træbrygge samt Kanalorvet som ønsket samt ved ikke at opføre arkader i stueetagen.

§ 8, stk. 4 + tegning nr. 6

"Som overordnet retningslinje for træbeplantning på friarealerne gælder de på tegning nr. 6 viste principper."

Det betyder, at det kræver dispensation at plante træerne andre steder end vist på tegning nr. 6.

§ 9, stk. 3b + tegning nr. 6

"... Pladsen er todelt omkring kanalen. Kontakten på tværs af kanalen mellem de to dele af pladsen skal sikres ved bearbejdning af kajkanten herunder ved etablering af træbrygger og trappeanlæg, som vist på tegning nr. 6..."

Det betyder, at det kræver dispensation at anlægge trappeanlægget som en cirkulær form i stedet for den form, der er angivet på tegningen.

§ 12, stk. 2

"Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine."

Det betyder, at det kræver dispensation ikke at etablere et anlæg til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Lokalplanen kan ses her:

[20_1358781_APPROVED_1296051181138.pdf \(plandata.dk\)](#)

Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

En dispensation er en tilladelse til at fravige en konkret lokalplanbestemmelse eventuelt med betingelse om at opfylde særlige vilkår. Efter planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt tre år, dog 10 år for studieboliger). Principperne i en lokalplan er bl.a. fastsat ud fra formålsbestemmelsen og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med lokalplanen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, herunder forholdet mellem friareal og bebygget areal. Formålet med dispensationsmuligheden er at give en vis fleksibilitet i administrationen af lokalplaner.

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, når berørte naboer mv. er orienteret og har haft mulighed for at komme

med deres bemærkninger hertil, medmindre kommunen vurderer, at naboorientering er af underordnet betydning for berørte naboer m.v. Det fremgår af planlovens § 20.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale projektet, da der er tale om ændringer, der tilsammen sikrer bedre udearealer og sammenhæng med omgivelserne. Den trafikale løsning, udformning af træbryggen samt indretningen af Kanaltorvet vil være med til at sikre en bedre oplevelse af private og offentlige zoner. Herudover bliver trappeanlægget ved Kanaltorvet et centralt og fælles mødested for området. Udformningen af de to karréer fastholder en aftrapning mod Kanaltorvet, så der sikres gode solforhold på pladsen.

Det videre forløb

Når fristen er udløbet den 26. april 2024, behandler forvaltningen sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, her indgår også dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du har sendt bemærkninger til sagen, vil forvaltningen orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen.

Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold drejer sig om, hvorvidt afgørelsen er lovlig og de rigtige regler er fulgt.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold. Ifølge persondataloven har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne, og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger. Hvis du vil vide, hvilke oplysninger kommunen behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger senest den 26. april 2024.

I høringsperioden kan du sende dine bemærkninger til <https://blivhoert.kk.dk/node/64151>

Du kan også sende dine bemærkninger til:

klimaogbyudvikling@kk.dk eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1505 København V

Hvis du har navne- og adressebeskyttelse, beder vi dig om at skrive det til os, når du sender os dine bemærkninger. Hvis byggeprojektet skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil forvaltningen foretage en anonymisering af disse oplysninger, inden sagens materiale bliver offentliggjort.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 2035 2296.

Med venlig hilsen

Maria M. L. Nielsen
Specialkonsulent