



## **Bilag 1 Naboorientering og illustration af byggeønsker og forholdet til lokalplanen**

14-04-2016

Sagsnr.  
2016-0063383

Dokumentnr.  
2016-0063383-2

### **Naboorientering vedrørende dispensation fra lokalplan nr. 310-4 og 5 i forbindelse med nybyggeri på Teglholmsgade 14**

Naboorienteringen omhandler dispensationer fra bestemmelserne i lokalplan 310 "Teglværkshavnen", med tillæg nr. 4 & 5.

#### **Ansøgning**

Sjælsø Management ApS ansøger, på vegne af grundejer Teglholm Park P/S, om dispensationer i forbindelse med tilladelse til at opføre en etageboligbebyggelse på Teglholmsgade 14, beliggende i lokalplantillæggets underområde XI, bilag 1.1, matr.nr.: 146 og 270 Kongens Enghave, Teglholmsgade 14, København.

#### **Projekt**

Byggeriet følger lokalplanens bebyggelsesplan med mindre afvigelser, og udformes som en u-formet bygning. Bygningen er i 8 etager mod Teglholmsgade og trapper ned til 6 etager mod Den Grønne Kile. Bygningen, der udføres med p-kælder, der også indeholder teknik og depoter, indeholder 198 boliger med et samlet etageareal på ca. 19.300 m<sup>2</sup>.

Opførelsen af bebyggelsen forudsætter dispensationer fra den gældende lokalplan. Dispensationerne omhandler afvigelse fra bebyggelsesplan, etagehøjder samt penthouse.

Projektet er illustreret med afvigelserne fra lokalplanen i bilaget.

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.

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

#### **Afvigelser fra lokalplanen**

*Delvis afvigelse fra fastlagt bebyggelsesplan § 6, stk. 2a, jf. tegning 5.* Af lokalplanen fremgår det af § 6, stk. 2a, at ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 5a viste principielle byggefelter i de fastlagte byggeplaner, bilag 1.3.

#### **Center for Byplanlægning**

Njalsgade 13, 5. sal  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 3366

E-mail  
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

Grundejer ønsker, ved opførelse af boligbebyggelsen, at følge Teglmholmsgades nye krumning, hvorved bebyggelsesplanen overskrides minimalt. Mod den grønne kile overskrides lokalplanens grænser ligeledes minimalt, dette kompenseres af, at mod øst og vest udnyttes lokalplanens bebyggelsesplan ikke fuldt ud. Tilbagetrækningen mod øst og vest langs Teglmholmsgade forbedrer endvidere nabobebyggelsesernes dagslys forhold. Trods den mindre overskridelse mod syd overholdes Den Grønne kiles brede på minimum 40-45 m. Se bilag 1.3 og 1.4 (bebyggelsesplan)

*1. Ændring af etageantal og penthouse, § 6, stk. 2b, jf. tegning 5.*

Af lokalplanen fremgår det af § 6, stk. 2b, at 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 trapperum hertil. Højden regnes fra kote + 2,1.

Ansøger ønsker bebyggelsen mod Teglmholmsgade udført uden penthouse, således at det blot er facaden mod syd (mod gård) der opføres som penthouse med en tilbagetrækning på 1,2 m. Afvigelse i øst- og vestbenene omhandler en naturlig tilbagetrækning af facaden ved penthouselejlighederne, der er muliggjort i lokalplanen, samt en aftrapning af disse, for at opnå en mere ensartet terrassering og skabe en mere harmonisk nedtrapning mod syd.

Øst- og vestbenene opdeles i mindre enheder, der medvirker til en jævn aftrapning ud mod vandet. Tagterrasser, samt de minimale tilbagetrækninger

Mod øst og vest, foreslås ændret til en jævn fordeling af altaner således, at boliger får ensartede og gode altaner, og udsyn mod vandet.

Se bilag 1.5, 1.6 og 1.7 (Etagehøjder og penthouse).

### **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. 1. Afvigelse fra bebyggelsesplan, § 6, stk. 2a, jf. tegning 5.*

Hvad angår dispensation for delvis afvigelse fra fastlagt bebyggelsesplan, anses afvigelserne for marginale og afvigelserne er både en udvidelse samt formindskelse af byggefeltet. At byggeriet afviger fra

byggelinjen mod Teglholmsgade vurderes kun at være positivt, idet den større bue er med til at forstærke vejens krumning. På den baggrund kan Center for Byplanlægning anbefale denne dispensation.

*Ad. 2. Ændring af etageantal og penthouse, § 5, stk. 2b, jf. tegning 5*

I forhold til ansøgningen om dispensation vedr. ændring af penthouse til fulde etager, skal hele bebyggelsens arkitektur ses i en helhed. Det buede facadeforløb følger den nye vejføring af Teglholmsgade og skaber en markant facade, som fremstår arkitektonisk stærkere uden tilbagetrukket facade/penthouse. Dette skaber en harmoni i den overordnede form, og skaber et godt sammenspil med de omkringliggende bygninger på Teglholmsgade. Ændringen af penthouse til fuld etage i øst- og vestbenene er med til at skabe ro på facaderne der frem- eller tilbagetrækkes for hver lejlighed. Ligeledes vil den ensartede tredelte terrassering mod syd skabe en mere harmonisk nedtrapning. På den baggrund kan Center for Byplanlægning anbefale dispensationen.

Bygherre er forpligtiget til inden ibrugtagning af byggeriet, at have etableret træbrygge og pavillon samt Den grønne Kile i henhold til lokalplanens § 13, stk. 3.

### **Yderligere information**

Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilagene

[www.kk.dk/sites/default/files/Disp%20p%20310%204%205%20Teglholm%20Brygge.pdf](http://www.kk.dk/sites/default/files/Disp%20p%20310%204%205%20Teglholm%20Brygge.pdf)

Lokalplanen kan ses på følgende link

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

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 3366 1296 eller 3366 1368.

### **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 6. maj 2016.**

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

Med venlig hilsen

Ole Horst  
Arkitekt maa / Byplanlægger  
Telefon 3366 1374  
E-mail [ohorst@tmf.kk.dk](mailto:ohorst@tmf.kk.dk)

# TEGLHOLM BRYGGE

Naboorientering vedr. dispensation fra lokalplanen  
nr. 310 tillæg 4 og 5.

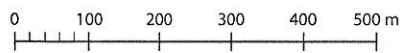
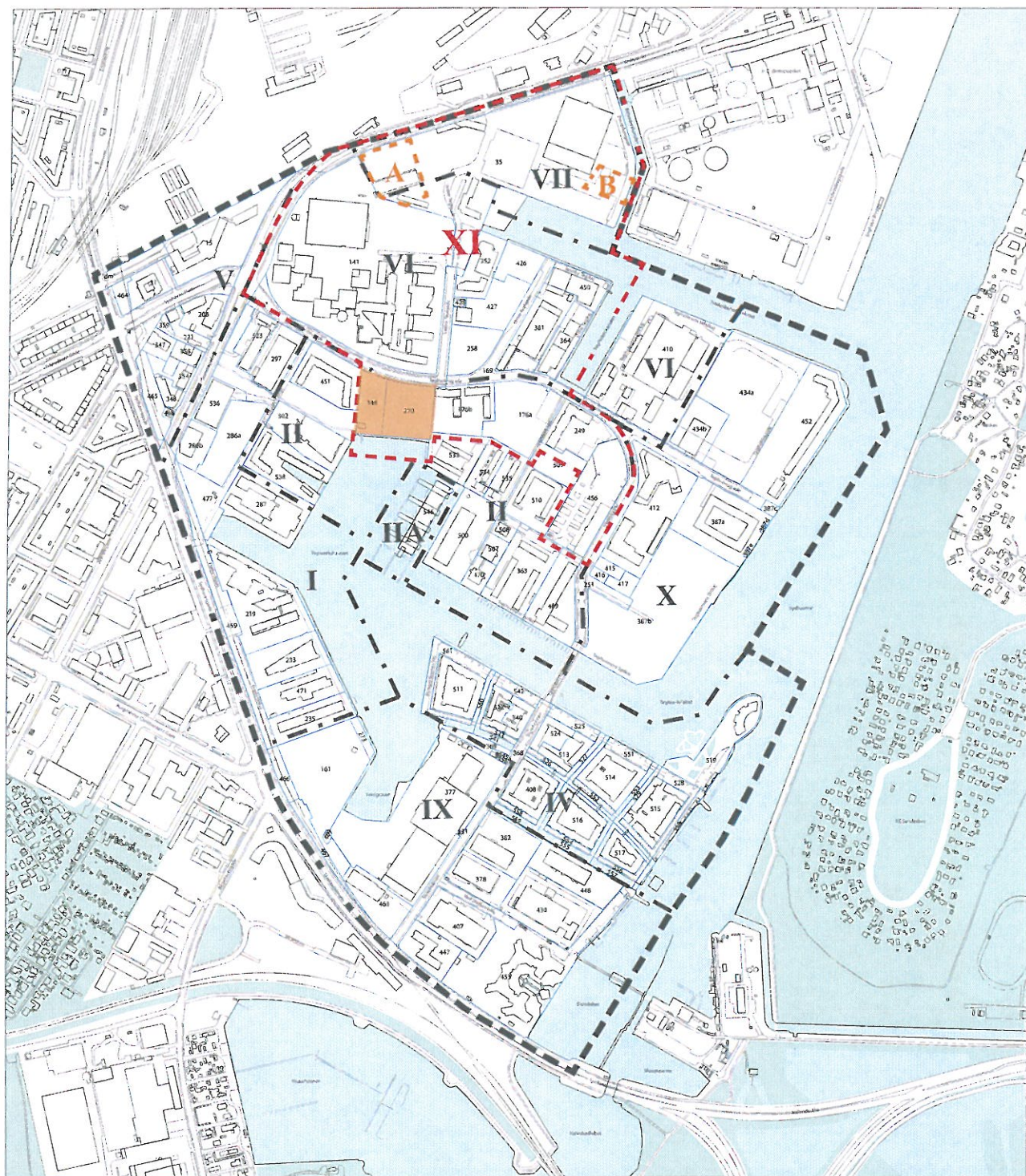
Opførelse af ny boligbebyggelse på matr. 146 og 270

Marts 2016



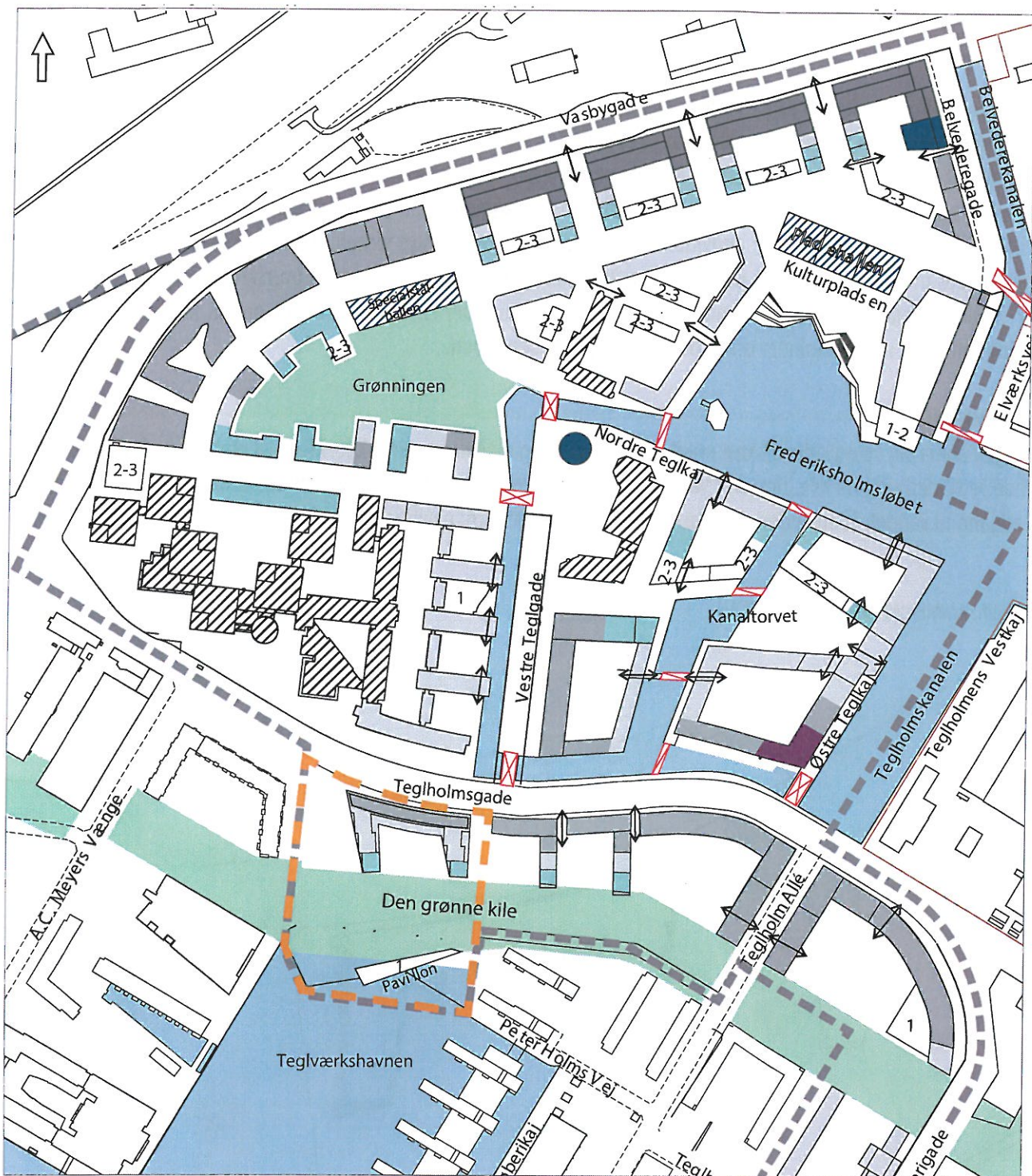
VISUALISERING FRA TEGLHOLMSGADE












# PROJEKTETS PLACERING



- Grænse for lokalplan nr. 310-1, 2 & 3
- . - . Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 310-1, 2 & 3
- - - - - Område for Lokalplantillæg 4
- . - . - . Område for Lokalplantillæg 5
- Aktuelt projekt

# LOKALPLANSTEGNING NR. 5 - PRINCIPIEL BEBYGGELSESPLAN



- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan |  | Ny bebyggelse i 5-6 etager                            |
|  | Kulturhistorisk bevaringsværdig bebyggelse                  |  | Ny bebyggelse i 6-7 etager                            |
|  | Ny bebyggelse i 1-3 etager med etageantal                   |  | Ny bebyggelse i 7-8 etager                            |
|  | Ny bebyggelse i 4-5 etager                                  |  | Ny bebyggelse i 8-9 etager                            |
|  | Aktuelt projekt   |  | Ny bebyggelse i 9-10 etager                           |
|   |   |  | + mulighed for penthouse                              |
|   |   |  | Principiel placering af porte/passager til gårdrum mv |

# DISPENSATION FRA BYGGEFELT

§6 STK. 2.a



Bebyggelsesplanen overholder ikke til fulde den principielle bebyggelsesplan. Mod Teglholmsgade overskrides lokalplanens bebyggelsesplan minimalt, hvilket skyldes ændret vejforløb på Teglholmsgade, og ønsket om en buet facade der følger gaden, hvilket også fremgår af lokalplanen. Mod den grønne kile overskrides lokalplanens grænser ligeledes minimalt, men kompenseres af, at mod øst og vest udnyttes lokalplanens bebyggelsesplan ikke fuldt ud. Tilbagetrækningen mod øst og vest langs Teglholmsgade forbedrer endvidere nabobebyggelsesernes dagslys forhold. Trods den mindre overskridelse mod syd overholdes minimumskravet på 40-45 m grøn kile. Lokalplanens bebyggelsesplan overskrides samlet ca. 14 %, mens ca. 17 % af lokalplanens bebyggelsesplan ikke udnyttes fuldt ud. Der er således ikke tale om en samlet overskridelse af lokalplans grænser, men en mindre omfordeling af bebyggelsesplanen.

## PROJEKT BESKRIVELSE

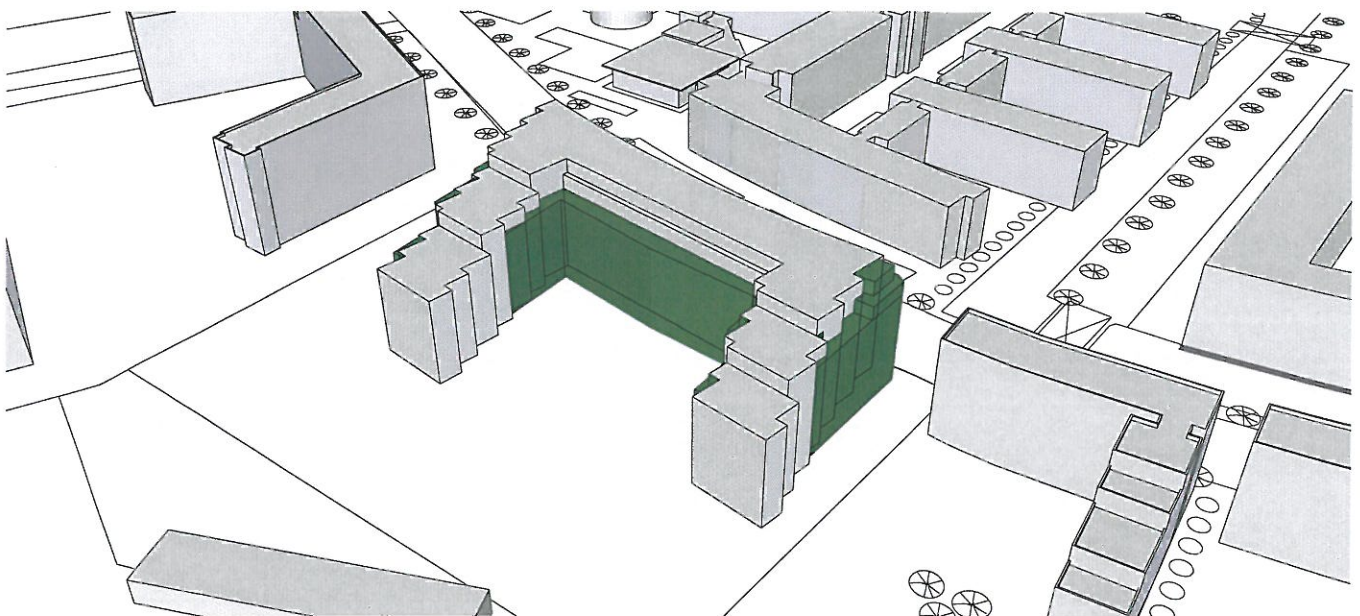
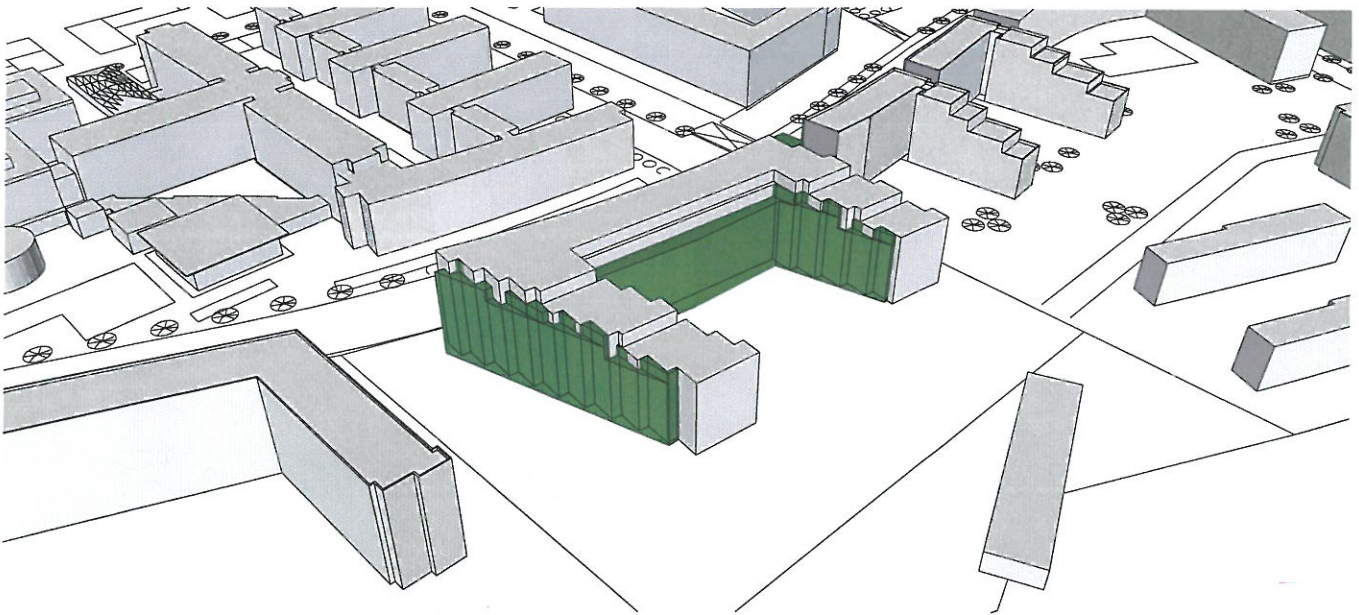
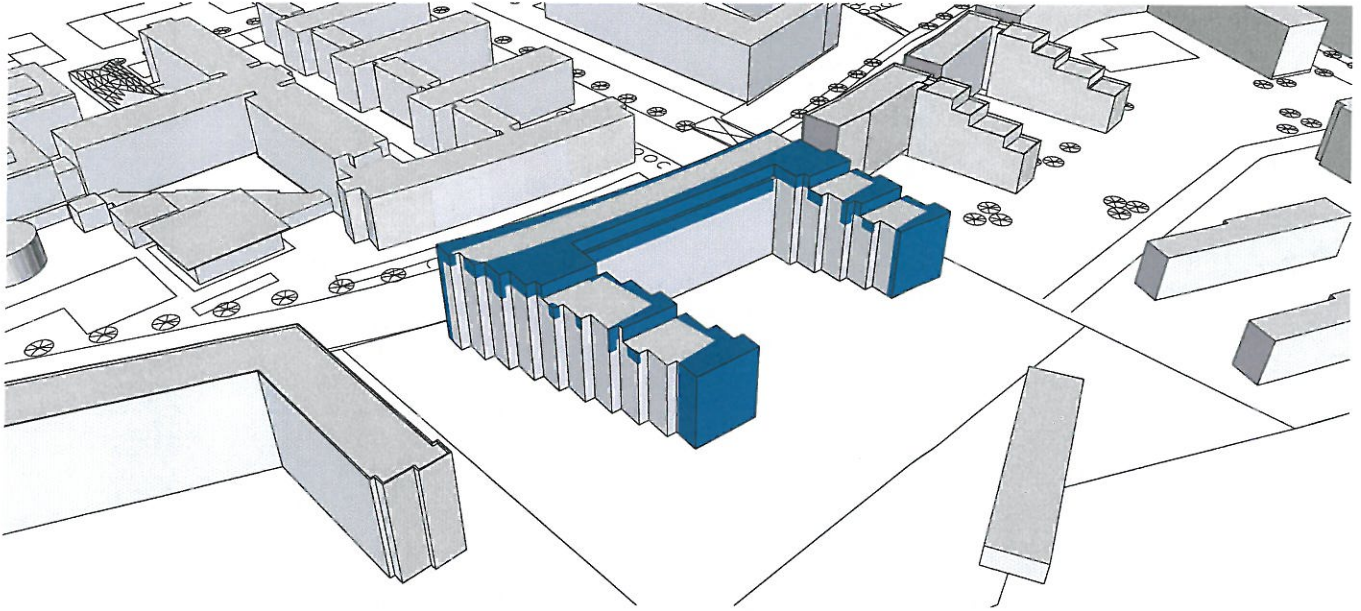
Bygningen åbner sig op og lader gårdrummet indgå i fin dialog med den grønne kile. Mod syd etableres en træbrygge i nær forbindelse til den grønne kile. Den nye vandkant skal fungere som et attraktivt samlingssted for hele området og skabe nem adgang til vandet. (Den endelige udformning af træbrygge samt pavilion er ikke bearbejdet endnu)



## BYGGEFELT SAMMENHOLDT MED LOKALPLAN



-  Tilbagetrækning ift. lokalplanen (Procentvis uudnyttet areal ift. lokalplanen: ca. 17 %)
-  Overskridelse ift. lokalplanen (Procentvis overskridelse af lokalplanen: 14 %)





-  Tilbagetrækning ift. lokalplanen
-  Overskridelse ift. lokalplanen

## VISUALISERING FRA TEGLHOLMSGADE

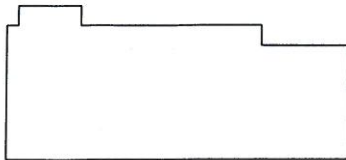
Det buet facadeforløb følger den nye vejføring af Teglhølmegade og skaber en markant facade, som fremstår arkitektonisk stærkere uden tilbagetrykket facade ved penthouse. Dette skaber en harmoni i den overordnede form, og skaber et godt sammenspil med de omkringliggende bygninger på Teglhølmegade



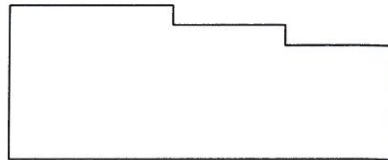
# DISPENSATION FRA HØJDEGRÆNSER

§6 STK. 2.b

Bebyggelsen ønskes udført forskelligt fra den bebyggelsesplan, der er i lokalplanen, for at opnå en mere ensartet terrasering og skabe en mere harmonisk nedtrapning mod syd, samt en naturlig tilbagetrækning af facaden ved penthouselejlighederne. Afvigelser til antal etager skyldes en mere hensigtsmæssig og arkitektonisk korrekt aftrapning fra 8 til 6 etager.



Aftrapning lokalplanen



Aftrapning projektet

## ETAGEANTAL SAMMENHOLDT MED LOKALPLANEN



## VISUALISERING FRA DET ÅBNE GÅRDRUM

Nedtrapningen i den øst- og vestlige del af bygningen skaber naturlig tilbagetrækning af facaden ved penthouse, og danner sydvendte tagterrasser med udsigt over vandet. Mod nord udføres penthouse med en tilbagetrækning af den sydlige facade på 1,2 meter.

