



8. maj 2026

Sagsnummer:

S2025-5439

Matrikelnummer:

434d Kongens Enghave,
København

BFE-nummer:

100075619

Naboorientering efter planloven

Vi har den 27. juni 2025 med supplerende materiale senest fra den 16. december 2025, modtaget en ansøgning om at opføre en ny kirkebygning samt skur, på ejendommen Cylindervej 9.

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af byggeprojektet, idet det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplan nr. 310-3 "Teglværkshavnen".

Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

Hvis du har spørgsmål	1
1. Byggeprojektet og lokalplanen	2
2. Lovmæssige rammer	2
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner	6
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger	7
5. Det videre forløb	7

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 29. maj 2026**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler arkitekt Ane Panholm, på mail DU68@kk.dk.

Venlig hilsen

Område for Bygninger

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 7

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til opførelse af en ny bygning, der skal fungere som både kirke og kulturhus med offentlig adgang.

Kirkebygningen ønskes opført i 3 etager, uden kælder, med en bygningshøjde på 16 til 22 m og med et kvadratisk fodaftryk på 23,4 x 23,4 m.

Bygningens facader fremstår i grålige nuancer med patineret træ og store vinduespartier. Taget er formet med to høje punkter, det ene som klokketårn og det andet har et lysindtag til kirkerummet. Tagmaterialet er uafklaret men forventes udført i metal i en grå farve der tilpasser sig bygningen.

Bygningens stueetage indrettes som kulturhus og rummer bl.a. sal med plads til 150 personer. 1. sal indrettes som kirke og rummer bl.a. kirkerum med plads til 350 personer og øvrige kirke funktioner. 2. sal indrettes med interne funktioner.

Rundt om kirkebygningen etableres grønne udearealer med stiforbindelser og opholdsmuligheder. Der etableres en promenade langs grundens øst kaj og en havnepark med stensætning langs grundens nordkaj.

Der etableres 30 cykelparkeringspladser, hvoraf 13 er overdækkede. På kirkens forplads mod Cylindervej etableres 2 handicap parkeringspladser.

Den øvrig bilparkering placeres i Teglhølmens parkeringshus, beliggende på Teglhølmegade 39. På kirkens forplads etableres et affalds- og redskabsskur i træ med sedumtag.

På de følgende sider vil du kunne se tegningsmateriale, der viser projektet, som der søges om.

Sagsnummer:

S2025-5439

Matrikelnummer:

434d Kongens Enghave,
København

BFE-nummer:

100075619

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 310-3 "Teglværkshavnen", bekendtgjort den 4. marts 2009.

Ifølge lokalplanens § 1 er formålet med lokalplanen at fastsætte områdets anvendelse til boliger, serviceerhverv og offentlige formål med publikumsorienterede stueetager.

Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation. Det ansøgte afviger fra lokalplanens bestemmelser om:

- **§ 3, stk. 6 om træbrygge langs Teglhølmens Nordkaj**
Teglhølmens Nordkaj ligger i Frederiksholmsløbet. Den ansøgte udformning med stensætning fremfor etablering af en træbrygge langs Teglhølmens Nordkaj kræver dispensation fra § 3, stk. 6, der fastlægger:

"Langs Teglholmens Østkaj, Teglholmens Sydkaj, Sluseløbet og Frederiksholmsløbet skal der etableres 4-6 m brede træbrygger. (...)"

Sagsnummer:
S2025-5439

Matrikelnummer:
434d Kongens Enghave,
København

BFE-nummer:
100075619

- **§ 6 stk. 3, litra b) om bygningshøjde og etageantal**

På lokalplanens tegning 6B er der angivet en højde på 4-5 etager med mulighed for penthouse. Bygningen skal således have et etageantal på mindst 4 etager og maksimalt 5 etager med penthouse svarende til en bygningshøjde på mindst 16 m og højst 22 m. Etablering af byggeriet i 3 etager kræver dermed dispensation fra § 6 stk. 3, litra b), der fastlægger:

"For bebyggelsen gælder de på tegning 6B viste etageantal. (...) For bebyggelse i maksimalt 4 etager må bygningshøjden ikke overstige 16 m, (...), for bebyggelse i maksimalt (...) 5 etager med penthouse ikke 22 m".

- **§ 7, stk. 5 om røgudluftning og solceller**

Etablering af røgudluftning og solceller på bygningens tag kræver dispensation fra § 7, stk. 5, der fastlægger:

"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."

- **§ 8, stk. 1 om støj**

Etablering af udearealer hvor det udendørs støjniveau på de primære opholdsarealer overstiger 55 dB(A) kræver dispensation fra lokalplanens § 8, stk. 1, der fastlægger:

"Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A)."

- **§ 9, stk. 2 om sti og arkade langs Teglholmens Nordkaj**

På lokalplanens tegning 4B er vist placering af sti/havnepromenade langs Teglholmens Nordkaj. På lokalplanens tegning 6B er byggefeltet placeret, så stiforbindelsen vil ligge delvist indenfor byggefeltet, hvis byggefeltet udnyttes fuldt ud. Derfor er nævnt, at stien skal ligge delvist under arkade. Etablering af byggeriet uden arkade i stueetagen mod Teglholmens Nordkaj og etablering af sti på mindre end 6 m kræver dermed dispensation fra § 9, stk. 2, der fastlægger:

"Langs Teglholmens Nordkaj fastlægges en stiforbindelse i en bredde af mindst 6 m delvist placeret under arkade."

- **§ 9, stk. 5 om promenade langs kanalen øst for kirken og sti langs Nordkajen**

På lokalplanens tegning 4B er en træbrygge placeret langs øst kajen. På principsnit N-N er promenade vist med en bredde på i alt 7 m, her 3 m til ophold og 4 m til promenade sænket mod vandet. Der skal etableres en sti/havnepromenade langs Teglholmens Nordkaj, som forbinder grunden med nabomatriklens havnekaj mod øst og Topstykket mod vest. Etablering af den ansøgte promenade mod øst og stensætning mod nord kræver dermed dispensation fra § 9, stk. 5, der fastlægger:

"Promenader, stier, træbrygger og pladسدannelser skal placeres, som vist på tegningerne 4A og 4B og anlægges i overensstemmelse med principsnit E-E, H-H, I-I N-N, O-O, P-P, og Q-Q."

- **§ 9, stk. 7 om antal af bilparkeringspladser**

Lokalplanen fastlægger en parkeringsdækning på ca. 1 bilparkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Kirkebygningen rummer 1291 m², hvilket udløser et parkeringskrav på 12 pladser. Der ansøges om 10 pladser. Den ansøgte parkeringsdækning kræver dermed dispensation fra § 9, stk. 7, der fastlægger:

"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen ca. 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal."

- **§ 9, stk. 8 om placering og antal af cykelparkeringspladser**

Lokalplanen fastlægger at mindst 50 pct. af cykelparkeringen skal etableres i kælder. Der ansøges om etablering af 30 cykelparkeringspladser. Idet projektet ikke etablerer kælder, placeres cykelparkering på terræn, hvilket kræver dispensation fra § 9, stk. 8, der fastlægger:

"Mindst 50 pct. af cykelparkeringen skal etableres i kælder."

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_1057139_1686813334705.pdf

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, på grund af nedenstående vurdering:

- Dispensationen fra lokalplanens § 3, stk. 6, til at etablere en stensætning fremfor en træbrygge begrundes med, at opholds- og færdselsmulighederne ved den ansøgte udformning vurderes at være tilstrækkelige i forhold til anvendelsen som parkrum rundt om kirken. Det er indgået i vurderingen at stensætninger fremfor træbrygger er sædvanligt for området.

Sagsnummer:

S2025-5439

Matrikelnummer:

434d Kongens Enghave,
København

BFE-nummer:

100075619

Der er lagt vægt på, at der stadig sikres forbindelse mod øst, ved den eksisterende bro, og ved vest, hvor der etableres niveaufri adgang fra Topstykket til grunden, ca. midt på grundens vestlige skel.

- Dispensationen fra lokalplanens § 7, stk. 5, begrundes med, at de tekniske anlæg og taglemme er placeret indenfor tagprofilet, og at løsningerne vurderes at være udformet og placeret således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- Dispensationen fra lokalplanens § 8, stk. 1, begrundes med, at trafikstøjniveauet på størstedelen af de udendørs opholdsarealer, herunder kirkens forplads, promenaden mod øst og havneparken mod nord, overholder $L_{den} \leq 63$ dB, som er nugældende grænseværdi for hoteller, kontorer, liberale erhverv m.v., fastlagt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "[Støj fra veje](#)".

Vi vurderer, at det er tilstrækkeligt, at trafikstøjniveauet overholder denne grænseværdi fremfor den lokalplanlagte. Det er primært stykket mod vest ved kulturhusets forplads, der er støjbelastet. Dog vurderer vi, at det areal har mere karakter af passage og adgangsareal og dermed er mindre støjfølsom.

Det er indgået i vurderingen, at der ikke er lokalplanlagt for anvendelsen som kirke, hvorfor vi ikke vælger at fastholde de lokalplanlagte grænseværdier, som er skærpede krav i forhold til de nugældende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

- Dispensationen fra lokalplanens § 9, stk. 7, begrundes med, at grunden er lokalplanlagt til boliganvendelse med serviceerhverv i stueetagen. Vi vurderer, at ansøgte anvendelse her kirkelige og kulturelle formål har et lavere parkeringsbehov. Kommuneplanen 2005 samt gældende lokalplan har ikke fastsat et parkeringskrav for ansøgte anvendelse.

Vi vurderer, at 10 parkeringspladser er tilstrækkeligt for bygningens anvendelse som kirke.

Vi har vurderet parkeringsbehovet ud fra kirkens anvendelse, beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende og erfaringerne fra det midlertidige Kirkeskib og sognets anden kirke Frederiksholm Kirke. Det viser at både besøgende og ansatte kun i meget begrænset omfang ankommer i bil og at de fleste både ved dagligdags brug og ved mindre og større ceremonier ankommer med cykel eller offentlig transport.

Det er indgået i vurderingen, at bygningen ligger tæt på offentlige transportmuligheder, herunder Enghave Brygge Metro, som ligger ca. 140 m fra kirken og busstoppestedet Teglholt Allé (Teglholtsgade), som ligger ca. 320 m fra kirken.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da afvigelserne er af mindre omfang, kan vi principielt gå ind for projektet.

Side 5 af 7

Sagsnummer:

S2025-5439

Matrikelnummer:

434d Kongens Enghave,
København

BFE-nummer:

100075619

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Side 6 af 7

Hvad er en dispensation?

Dispensation fra lokalplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af dispensationsansøgningen varetage saglige, planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

Sagsnummer:

S2025-5439

Matrikelnummer:

434d Kongens Enghave,
København

BFE-nummer:

100075619

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Side 7 af 7

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Sagsnummer:

S2025-5439

I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi foretage en anonymisering af disse oplysninger inden sagens materiale bliver offentliggjort.

Matrikelnummer:

434d Kongens Enghave,
København

Du kan også sende dit svar som brevpost til den adresse, der er angivet på første side i dette brev.

BFE-nummer:

100075619

5. Det videre forløb

Når orienteringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi 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 handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlig, og at kommunen har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

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 databeskyttelsesforordningen 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 vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside om [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager \(itera.dk\)](#).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor høringssvar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik.