



3. juni 2026

Sagsnummer:

S2026-1651

Matrikelnummer:

1562 Udenbys Vester Kvarter,
København

BFE-nummer:

6025106

Naboorientering efter planloven

Vi har den 18. februar 2026 modtaget en ansøgning om opførelse af etageboligbyggeri i 4-8 etager med 206 etageboliger på den nordøstlige bolig Ø "Sejlbryggen", på ejendommen Moder Teresas Vej 1.

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. 494 "Enghave Brygge".

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.....	3
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner.....	7
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger.....	8
5. Det videre forløb.....	8

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 24. juni 2026**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler arkitekt Javad Alam, på mail HY3Q@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 8

Hvordan ser projektet ud?

AP Pension ønsker at opføre et etageboligbyggeri i 4 til 8 etager med 206 etageboliger på den nordøstlige bolig Ø "Sejlbryggen" i lokalplanens underområde III.

Byggeriet etableres som en åben boligkarre med tre sammenhængende længer der trapper ned mod havneløbet. Byggeriet omfavner et hævet grønt gårdrum i forhold til omkring liggende terræn og kanalerne.

Gårdrummet fremstår frodigt med træer, buske og stauder. Udearealer indrettes med et byrum med opholdsarealer, promenade med leg- og opholdsområde som understøttes med træbrygger og pontoner langs kajkanten som understreger nærheden til vandet.

Der etableres adgang fra Nelson Mandelas Alle via en vej og stibro bro, øen forbindes til nabozøen byggefelt K mod syd med en stibro og en lystbådehavn mod nord. Boligøen får direkte adgang til havneløbet, lystbådehavn og kanaler i Sydhavnen, med udsigt til havneløbet og Islands Brygge.

JAJA arkitekter og Cobe søger på vegne af AP Pension dispensation fra en række bestemmelser i lokalplanen vedrørende byggeriets omfang og placering, terrænkoter, bygningshøjde, byrum og indretning af de ubebyggede arealer.

Der gøres opmærksom på en uoverensstemmelse mellem lokalplanbestemmelsen og tegning i lokalplanen vedrørende husdybder, og uoverensstemmelser mellem bestemmelser og tegning vedrørende principsnit.

Projektet kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser, da det planlagte byggeri vil overskride lokalplanens angivne placering, etageantal, bygningshøjder og bygningsdybder. Desuden vil terrænkoterne blive ændret, højder målt fra de ændrede koter, og vejprofilerne justeres.

Projektet indebærer også ændringer i indretningen af byrummet og de ubebyggede arealer, som vil afvige fra lokalplanens krav.

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

Sagsnummer:

S2026-1651

Matrikelnummer:

1562 Udenbys Vester Kvarter,
København

BFE-nummer:

6025106

2. Lovmæssige rammer

Side 3 af 8

PLANLOVSFORHOLD

Sagsnummer:

S2026-1651

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 494 "Enghave Brygge", bekendtgjort den 19.1.2015, og ligger i lokalplanens underområde III.

Matrikelnummer:

1562 Udenbys Vester Kvarter,
København

Afvielser 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:

BFE-nummer:

6025106

Etablering af lege og opholdsgade, kræver dispensation fra § 4 stk. 3, der fastlægger:

Den interne trafikbetjening af områderne skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesvej og promenader i princippet som vist på tegning nr. 4. Veje angivet med orange farver anlægges i overensstemmelse med principsnittene angivet på tegning nr. 7.

Afvigelse

Der ansøges om at indrette den interne vej mod nord, sydøst og vest som en lege- og opholdsgade med promenade og tydeligt markeret kantzoner langs færdselsarealet.

Situationsplanen af lege- og opholdsgaden med tilhørende snit er illustreret på side 2 i dokument nr. PMW-J_2_Dispensationsansøgning_Etablering af lege- opholdsgade mod nord og vest_Rev 20260505. Zonen med promenade er illustreret på situationsplanen i tegning nr. PMW-J_Myndighed_ansøgning_promenade. Kantzone er illustreret på situationsplanen i tegning nr. PMW-J_Myndighed_ansøgning_kantzone.

Etablering af terræn i kote +2,7 - 2,8, kræver dispensation fra § 5 stk. 5, der fastlægger:

Den generelle terrænkote for arealer langs havnen og kanaler skal være ca. + 2,1.- 2,3m.

Afvigelse

Der ansøges om, at den generelle terrænkote for arealer langs havnen og kanaler fastlægges til kote +2,7 - 2,8. Terrænkoten for byggeriet langs havnen og kanalen fastsættes til +2,8, efter samme terrænprincip som broerne til øerne J og K og metropladsen. Når byggeriets terrænkote ændres til kote +2,8 m, løftes hævede gårdrum tilsvarende fra kote +3,6 m til kote +4,1 m.

Se dokument nr. PMW-J_3_Dispensationsansøgning_Generelle terrænkoter.

Højdemåling fra kote +2,8 og hævede gårdrum fra kote + 4,1, kræver dispensation fra § 6 stk. 2, litra b), der fastlægger:

Højden regnes fra kote +2,3. Ved hævede gårdrum regnes højden fra kote +3,6.

Afvigelse

Når byggeriets terrænkote ændres til +2,8 og ved hævede gårdrum til +4,1, måles bygningshøjden langs havnen og kanaler fra kote +2,8 og ved hævede gårdrum fra kote +4,1.

Se tegning nr. PMW-J_K01_T00_H2_EXX_N00, PMW-J_K01_T00_H2_EXX_N01 og PMW-J_K01_T00_H2_EXX_N03.

Etablering af træbrygge, kræver dispensation fra § 5 stk. 6 og tegning nr. 7, der fastlægger:

Langs kanaler og havnefronten skal der etableres træbrygger som vist på tegning nr. 6, jf. også tegning nr. 7, principsnit Q-Q, R-R og T-T.

Afvigelse

Der ansøges om at placere træbryggen mod sydøst på ydersiden af øen i en rektangulære form, samt hæve koten på den nedre del af træbryggen fra +1,0 til kote +1,5 - 1,8. Placering af to pontoner tilpasses, og etableres med en dybde på 2,5 m med en længde på henholdsvis 10 m og 13 m som illustreret på plan- og snitte tegningerne i dokument nr. PMW-J_4_Dispensationsansøgning_Træbryggernes udformning.

Ændring af byggefelt, kræver dispensation fra § 6 stk. 2, litra a), der fastlægger:

For område III gælder:

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 og 5 viste bebyggelsesplan som åbne karréer mrk. J, K, L.

Afvigelse

Der ansøges om mindre afvigelser fra lokalplanens angivne byggefelt. Dette skal ses i sammenhæng med en uoverensstemmelse mellem lokalplanens tegning af byggefeltet og lokalplanbestemmelsen. Lokalplanens byggefelt på tegningen er blot 12 m dyb, mens husdybden for boligbebyggelse ikke må overstige 13 m ifølge lokalplanbestemmelsen.

Situationen er illustreret på side 3 i dokument nr. PMW-J_5_Dispensationsansøgning_Mindre afvigelser fra fodaftryk_Rev 20260505, og følgende tegninger:
Husdybde inkl. altaner på tegning nr. PMW-J_K01_T00_H1_EST_N02.
PMW-J_K02_H1_T00_EST_N01_Markering af hævede altaner og terrasser
PMW-J_K01_T00_H1_EST_N50

Ændring til byggeriets etageantal og bygningshøjde, kræver dispensation fra § 6 stk. 2, litra b), der fastlægger:

*For bebyggelsen gælder det på tegning nr. 5 viste etageantal.
Bygningshøjden må ikke overstige:*

*9 m for bebyggelse i 1- 2 etager
12 m for bebyggelse i 3 etager
16 m for bebyggelse i 4 etager
19 m for bebyggelse i 5 etager
23 m for bebyggelse i 6 etager
26 m for bebyggelse i 7 etager
30 m for bebyggelse i 8 etager
33 m for bebyggelse i 9 etage*

De angivne etageantal og højder er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og tagperum hertil.

Side 4 af 8

Sagsnummer:

S2026-1651

Matrikelnummer:

1562 Udenbys Vester Kvarter,
København

BFE-nummer:

6025106

Afvigelse

Der ansøges om etablering af et bygningsafsnit med 7 etager i stedet for 6 etager samt en bygningshøjde på 26 meter i stedet for 23 meter inden for det afgrænsede område, som er illustreret på side 3 i dokument nr. PMW-J_6_Dispensationsansøgning_Lokal afvigelse på bygningshøjde.

Den fastsatte bygningshøjde på 23 m for 6 etager overskrides med 1,5 m, målt fra kote +4,1, hvor der etableres et bygningsafsnit med 7 etager i en højde på 24,5 m, som vist på tegning nr. PMW-J_K01_T00_H2_EXX_N01.

Sagsnummer:

S2026-1651

Matrikelnummer:1562 Udenbys Vester Kvarter,
København**BFE-nummer:**

6025106

Etablering af byggeriet med en anden bygningsdybde, kræver dispensation fra § 6 stk. 2, litra d), der fastlægger:

Husdybden for boligbebyggelse må ikke overstige 13 m. Undtaget herfra er de på tegning nr. 5 med rød stiplede linje viste bygninger, hvor husdybden kan øges til 14,5 m i op til 50 pct af facadelængden.

Afvigelse

Der ansøges om etablering af en bygningsdybde på 13,2 meter for hvert andet bygningssegment. Dette medfører en overskridelse af den tilladte husdybde i lokalplanen på 200 mm. Derudover ønskes der etableret indeliggende altaner med et fremspring på 800 mm ud over facaden mod gaden samt altaner med et fremspring på op til 1600 mm mod gårdsiden. Begge typer altaner medregnes i husdybden.

Der søges derfor også dispensation til at etablere husdybder, der varierer fra 13,2 meter til 15,5 meter, afhængigt af etagen. Bemærk dog, at etage 1-3 er identiske.

De ansøgte husdybder er illustreret på de vedlagte tegninger:

PMW-J_K01_T00_H1_EST_N02

PMW-J_K01_T00_H1_E01_N02 (etage 1,2 og 3)

PMW-J_K01_T00_H1_E04_N02

PMW-J_K01_T00_H1_E05_N02

PMW-J_K01_T00_H1_E06_N02

PMW-J_K01_T00_H1_E07_N02

PMW-J_K02_H1_T00_EST_N01_Markering af hævede altaner og terrasser

Etablering af bebyggelse med færre opgangsenheder, kræver dispensation fra § 7 stk. 1, der fastlægger:

For område I-IV gælder særligt, at de enkelte bebyggelser skal fremtræde som arkitektonisk sammenhængende helheder, opdelt i individuelle enheder hver med 2 til 4 opgangsenheder. Opdelingen skal understøttes af to eller flere af disse virkemidler: Skift i arkitektonisk udtryk, farve, materialitet, rytme samt skift i facadehøjden.

Afvigelse

Der ansøges om at etablere i alt 9 opgangsenheder fordelt på 15 bygningsenheder som illustreret på side 2 i dokument nr. PMW-J_8_Dispensationsansøgning_Mindre afvigelse fra opgangsenheder, og situationsplan for landskab tegning nr. PMW-J_K02_H1_T00_EST_N01.

Etablering af træække som ansøgt, kræver dispensation fra § 8 stk. 6, der fastlægger:

Der skal etableres træplantning som angivet på tegning nr. 6 og principsnit T-T, tegning nr. 7. Træerne skal plantes med 8-10 meters mellemrum.

Afvigelse

Der ansøges om, at træækken mod Enghave Kanal etableres, som vist på side 2 i dokument nr. PMW-J_9_Dispensationsansøgning_Træække mod hovedkanal.

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, da byggefelt J etableres som en tidssvarende, klassisk Københavnerkarre med funktionelle planløsninger samt attraktive udearealer med leg- og opholdsmuligheder i nær kontakt med vandet. Byggefeltet er det mindste ø i underområde III, og projektet var ikke umiddelbart muliggjort ud fra lokalplanens bestemmelser og snittegninger.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da afvigelserne er nødvendige for at sikre en god planløsning, kan Københavns Kommune principielt gå ind for projektet.

Side 6 af 8

Sagsnummer:

S2026-1651

Matrikelnummer:

1562 Udenbys Vester Kvarter,
København

BFE-nummer:

6025106

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Side 7 af 8

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:

S2026-1651

Matrikelnummer:

1562 Udenbys Vester Kvarter,
København

BFE-nummer:

6025106

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Side 8 af 8

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.

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

Sagsnummer:

S2026-1651

Matrikelnummer:

1562 Udenbys Vester Kvarter,
København

BFE-nummer:

6025106

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.