



Bilag 2 Naboorientering

Naboorientering vedr. dispensation til opførelse af nybyggeri på matr. 176a Kongens Enghave, København, Teglholmsgade 38

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 ca. 14.900m² stort kontorbyggeri (inkl. port og ekskl. kælder) på i alt seks etager på matr.nr. 176a, Kongens Enghave, København med adressen Teglholmsgade 38. Byggeriet består af en vinkelformet bygning med en café og en ca. 1.200 m² stor dagligvarebutik i stueetagen ud mod Teglholmsgade samt kontorfaciliteter på de øvrige etager.

Der søges om dispensation til udformning af husdybden, gulv i terrænniveau, bygningshøjde, afstand til nabobygning, teknik på tag samt opsamling af regnvand.

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 nærmere om 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.

12. april 2024

Sagsnr.
2024-0120925

Dokumentnr.
2024-0120925-1

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Hvad søges der dispensation til?

Husdybden

Der søges om dispensation til en husdybde på 27 m i stueetagen til en dagligvarebutik. Den ekstra udvidelse fra de tilladte 18 m i lokalplanen til de 27 m er motiveret af et ønske om at minimere dagligvarebutikkens udbredelse i området omkring hjørnet af bygningen, hvor det er ønsket, at der skal kunne skabes plads til en café med offentlig adgang fra Teglholmsgade.

Gulv i terrænniveau

Der søges om dispensation til kravet om, at gulve skal være i terrænniveau, idet terrænet langs Teglholmsgade varierer jævnt fra kote 2.0 til kote 3.3. Dette fysiske forhold gør det således ikke muligt at placere gulvet til dagligvarebutikken i terrænniveau. Gulvet placeres derfor i kote 2.50 (ca. median) og indgangen til dagligvarebutikken placeres i terrænniveau i den vestlige ende af Teglholmsgade.

Bygningshøjde

Der søges om dispensation til at opføre 6 etager med en bygningshøjde på omkring 25 m og ikke 22 m som fastlagt i lokalplanen som den maksimale højde. Ændringen ønskes for at kunne optage forskellene i terrænet, fastholde en høj stueetage på min. 4 m samt en loftshøjde på min. 3,2 m for at sikre gode dagslysforhold til kontorfunktionerne.

Afstand til nabobygning

Der søges om dispensation til afstanden til nabobygningen. Det er ikke muligt at opføre en bygning i 6 etager indenfor det i lokalplanen viste byggefelt langs Teglholms Allé og samtidig opfylde kravet til afstand til den eksisterende bebyggelse på den modsatte side af Teglholms Allé. Afstandskravet overskrides ved hjørnet Teglholms Allé og Teglholmsgade med ca. 4,8 m og 1,1 m i et område langs Teglholms Allé. Krav om dagslysforhold overholdes for begge bygninger. Det betyder, at der laves et dobbelt højt atriumrum, i caféen, i hjørnet af kontorbygningen, samt at der ikke vil være faste arbejdspladser i stueetagen.

Teknik på tag

Der søges om dispensation til at placere køle- og ventilationsanlæg på tag i en åben teknikgård, da der ikke er plads i kælderen pga. parkeringskravet. Den åbne teknikgård med solceller, er trukket tilbage fra facaderne og har en højde på ca. 3,45 m. For at få teknikgården til at blive en integreret del og afslutning af bygningens arkitektur, benyttes den samme strækmetafacade, opdeling og farve, som findes i stueetagen.

Opsamling af regnvand

Der søges om dispensation fra kravet om, at der skal ske opsamling af regnvand til wc-skyld og tøjvask. For bebyggelsen gør det sig gældende, at det er et beskedent areal, der ikke er forbeholdt grønne tage, tagterrasse og teknikgård. Der kan således kun indsamles en beskedent mængde regnvand til wc-skyld, som proportionsmæssigt ikke er foreneligt med formålet.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://blivhoert.kk.dk/node/64150>

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:

§ 6, stk. 2. a) + tegning nr. 5

"Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 5 viste principielle bebyggelsesplan."

Det betyder, at det kræver dispensation at ændre husdybden i stueetagen for dagligvarebutikken fra 18 m til 27 m, som er en overskridelse på 9 m.

§ 6, stk. 2. b) + tegning nr. 5

For bebyggelsen gælder de på tegning nr. 5 viste etageantal. [...] for bebyggelse i maksimalt 6 etager eller 5 etager med penthouse ikke 22 m, for bebyggelse i maksimalt 7 etager ikke 26 m, [...]

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 på bygningshøjden for 6 etager. Bygningshøjden bliver ca. 25,4 m (regnet fra kote +2,1) svarende til en overskridelse på 3,4 m.

§ 6, stk. 3

"Stueetager, der i henhold til § 4, stk. 3 og 4 er fastlagt eller muliggjort anvendt til publikumsorienterede serviceerhverv mv., jf. tegning nr. 3, skal have en etagehøjde på mindst 4 m og gulve skal være i terrænniveau."

Det betyder, at det kræver dispensation, da gulvene ikke er i terrænniveau pga. det skrående terræn.

§ 6, stk. 4

"[...] For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Ved atriumbebyggelse og lignende, ved parkeringshuse, ved idrætsanlæg, institutioner og ved stueetager med publikumsorienterede serviceerhverv mv. kan husdybden øges."

Det betyder, at det kræver dispensation at ændre husdybden i stueetagen for dagligvarebutikken på erhverv fra 18 m til 27 m med en overskridelse på 9 m.

§ 6, stk. 5

"Bebyggelsens højde må ikke overstige 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse og ikke 1,0 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Bestemmelsen, der ikke gælder, såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold. Ved hævede gårdrum og ved bebyggelse med facade i kanalkant regnes højden fra kote 3,4

Det betyder, at det kræver dispensation, da bygningshøjden overskrider den tilladte afstand til nabobygningen.

§ 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 teknikgård på taget af kontorbygningen.

§ 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 mv. 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 et bedre projekt for området. Der er arbejdet med arkitekturen således at 6 etage og teknikgård er rykket ind og på den måde får bygningen til at fremstå mindre i volumen. Herudover er der arbejdet med at sikre byliv med café i stueetagen og grøn tagterrasse ovenpå dagligvarebutikken.

Det videre forløb

Når fristen er udløbet den 3. maj 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 3. maj 2024.

I høringsperioden kan du sende dine bemærkninger til <https://blivhoert.kk.dk/node/64150>

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