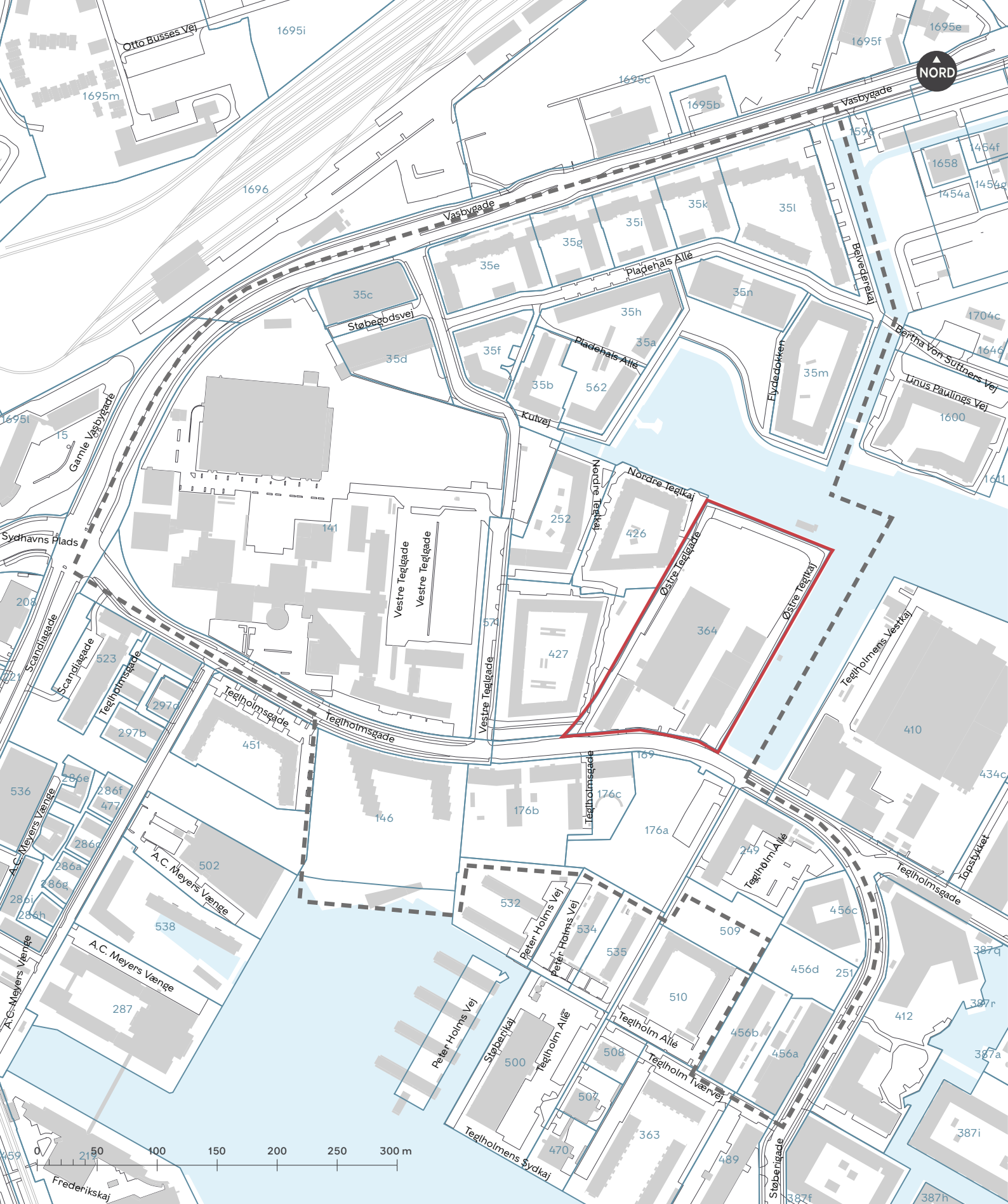




--- Lokalplan 310-4 Tegløshavn

XX Matrikel

— Aktuelt område

## ANSØGNING OM 5 DISPENSATIONER VED TEGLØMSGADE 25-27

Oversigtskort

BILAG TIL NABOORIENTERING



## *1. DISPENSATIONSANSØGNING VEDR. FORBINDELSER*

# DISPENSATIONSANSØGNING

Sagsnavn: **Teglholmen – TE5**

## DISPENSATION vedr. forbindelser

### 1. Baggrund

I forbindelse med opførelse af bebyggelsen i området mellem Østre Teglade, Teglgade og Nordre Teglkaj, søges der om dispensation til placering af internt vejareal med tilhørende vende- og parkeringsarealer samt nedkørsel til p-kælder. For at fuldende øen, ønskes det ydermere at placere broer og porte i naturlig forlængelse af stiforløb og cykelstier, og i forlængelse heraf, søges der om dispensation til placering af broer og porte samt udformning af træbrygger og af trappeanlægget på Kanaltorvet.

### 2. Beskrivelse

For blandt andet at imødekomme Lokalplanens formål, som bestemmer, at der ved fastlæggelse af lokalgader, stier, broer og træbrygger skal tages hensyn til brandredning, brandslukning, og af- og pålæsning, hensigtsmæssige adgangsforhold for beboere og brugere, anses det for nødvendigt at ændre de trafikale forhold på grunden.

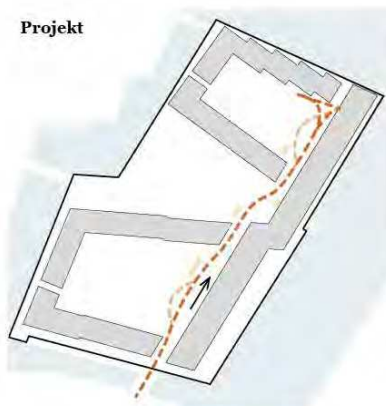
*Vejareal med tilhørende vende- og parkeringsarealer samt nedkørsel til p-kælder:*

Projektet ønsker at ændre lokalplanens hovedgreb med trafikafvikling øst for erhvervsbygningen, til et næsten ret greb med et vejforløb vest for erhvervsbygningen. Ved at flytte den tunge trafik kan al trafik til p-kælder afvikles umiddelbart efter ankomst til øen.

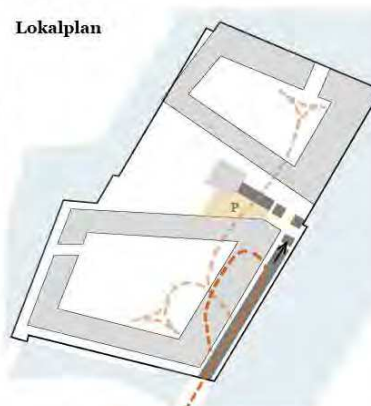
Den nye afvikling af trafik giver mange fordele:

- øget trafiksikkerhed (overskuelig og let forståelig trafikhåndtering)
- vendeplads under erhvervsbygningen undgå
- løsning af overskuelig korttidsparkering i gaderum
- overskuelig renovationsløsning
- overskuelig håndtering af adgang for redningskøretøjer

Projekt



Lokalplan



#### Farligt knudepunkt

Lokalplanens indkørsel til P-kælderen gør, at der ikke er plads til at køre rundt om rampen og ind på Kanaltorvet, hvor lokalplanen ellers ligger op til "vej gennem port". Det betyder, at der skal være gennemkørsel gennem det sydlige gårdrum.

#### Vendeplads under bygning

Jvf. forhåndsdialogmøderne med TMF, må der ikke være en blind ende på vejarealet som angivet i Lokalplanen. Der er nødt til at blive etableret en vendeplads, hvor selv lastbiler kan komme rundt på en sikker og forsvarlig måde.

#### Afstande og vendepladser

For at sikre KK's retningslinjer for afstand for husholdsaffald, skal der placeres en miljøstation i hvert gårdrum. Det betyder, at der ligeledes skal være en vendeplads i hvert gårdrum.

#### Støj

Ved "vej gennem port" under bygningen og ved vendepladsen, vil der være åbne stueetager. Det betyder, at støj fra MAN vil forurene udendørs opholdsarealer i gårdrummene.

Der henvises til "Bilag 04 – Trafikafvikling" og situationsplanen for placering af broer, porte og udformning af træbrygger.

Når trafikafviklingen flyttes ind på øen, er det desuden muligt at friholde kajkanter for tung trafik og derigennem sikre den rekreative værdi af kajkanterne hele vejen rundt om øen. Dette for at prioritere fodgængere og cyklister. Som positiv konsekvens heraf vil biltrafikken på øen være begrænset til ærindekørsel, renovations- og redningskøretøjer. Ved at flytte ankomsten og porten til bebyggelsens sydlige volumen, undgås porte i det østlige volumen. Udearealer i gårdrum og på Kanaltorvet er dermed friholdt for støjgener fra MAN.

#### *Stiforløb rundt om øen, træbrygger*

Iht. Lokalplanen etableres der i projektet træbrygger mod Frederiksholmsløbet og Teglværkshavnen med en bredde på min. 4 m. Den præcise udformning og udvidelserne af træbryggerne er tilpasset stueetagerens anvendelse. Det vil sige, at der ikke lægges op til udvidelser, som inviterer til ophold ud for boligernes kantzoner, men primært ud for primære funktioner i kontorbygningen.

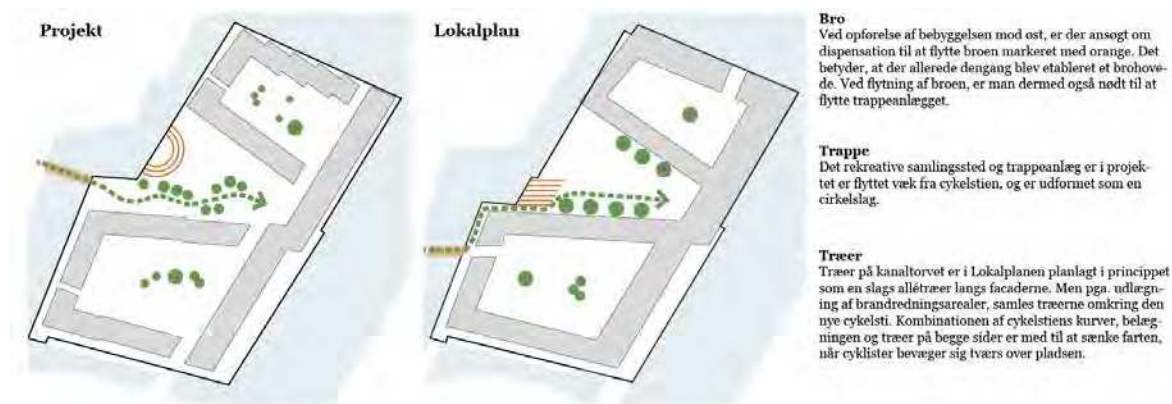
ViaTrafik har tidligere vurderet træbryggenes bredde og flowet på dem. Med en bredde på 4,0 m er træbryggen bredere end kravet for minimumbredder for dobbeltrettede fællestier på 3,0 m. Kigges der på de enkelte bredder for fx møde og overhalingssituationer, så vil fx en cyklist/tvillingebarnevogn have behov for minimum 2,3 m bredde, Fodgænger/cyklist 1,95 m og cyklist/barnevogn 2,1 m. Cykelstier og ankomst til øen ligger umiddelbart ikke op til at benytte træbroerne og det forventes derfor, at der vil være et begrænset antal cyklister.

#### *Stiforløb rundt om øen, arkader*

Jvf. snit F-F og O-O skal der opføres overdækkede arkader for at sikre offentlig passage rundt om øen. Kvaliteten af stueetagen, både hvor der er boliger og erhverv vil blive væsentligt forringet ved at opføre en 4 m dyb arkade. Jvf. §8 stk. 1 skal der skelnes mellem offentligt tilgængelige friarealer og halvprivate eller private friarealer. For at sikre den offentligt tilgængelige passage rundt om øen, er erhvervsbebyggelsen skubbet mod vest, for at gøre plads til passage. Mod nord sker den offentlige passage på træbryggen, som projekteres efter krav om tilgængelighed. På dette sted værnes der dermed privatlivet for boligerne beliggende i stueetagen. Se stiforbindelsen markeret på "Bilag 04 – Trafikafvikling".

#### *Ændring af udformning og placering af trappeanlæg på Kanaltorvet pga. cykelsti:*

Der ønskes en anden udformning og placering af trappeanlægget. Den principielle afgrænsning 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 er cirkulær, orienteret mod kanalen.





### 3. Lokalplanens bestemmelser

#### **§3 stk. 2 + tegning 2:**

*"På tegning nr. 2 er vist vandarealer, der skal opfyldes, samt landarealer, der skal udgraves til kanaler og havnebassiner..."*

#### **§3 stk. 6 + tegning 4**

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

#### **§5 stk. 3 og stk. 7 + tegning 4**

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

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

#### **Lokalplan §7 stk. 7 + tegning 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."*

#### **§8 stk. 3**

*"Promenader, stier, træbrygger og pladsdannelser, 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."*

#### **§9 stk. 3b + tegning 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..."*

### 4. Illustrationer / relevante bilag

Situationsplan

Bilag 04 – Trafikafvikling

Med venlig hilsen

Mette Bang Pedersen  
HolscherNordberg

## BILAG 04

Sagsnavn:

## TRAFIKAFVIKLING

Teglholmen – TE5

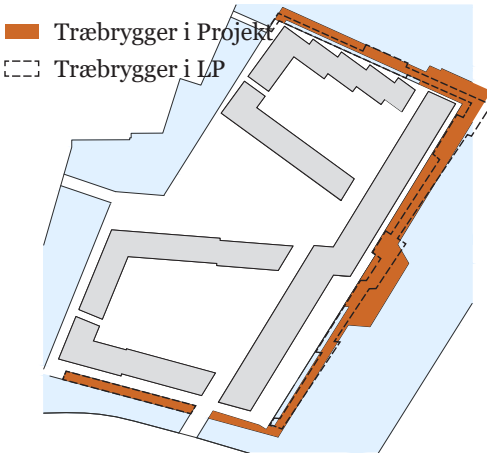
Til højre ses den primære trafikafvikling for hhv. fodgængere, cyklister og tung trafik.

Nedenfor illustreres porte, broer og træbryggers placering og udformning sammenlignet med lokalplanen.

### Udformning af træbrygger

Træbrygger i Projekt

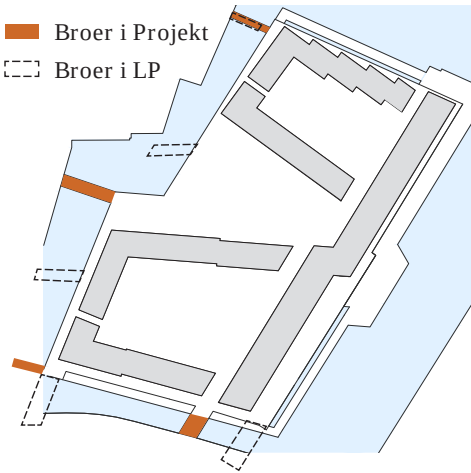
Træbrygger i LP



### Placering af broer

Broer i Projekt

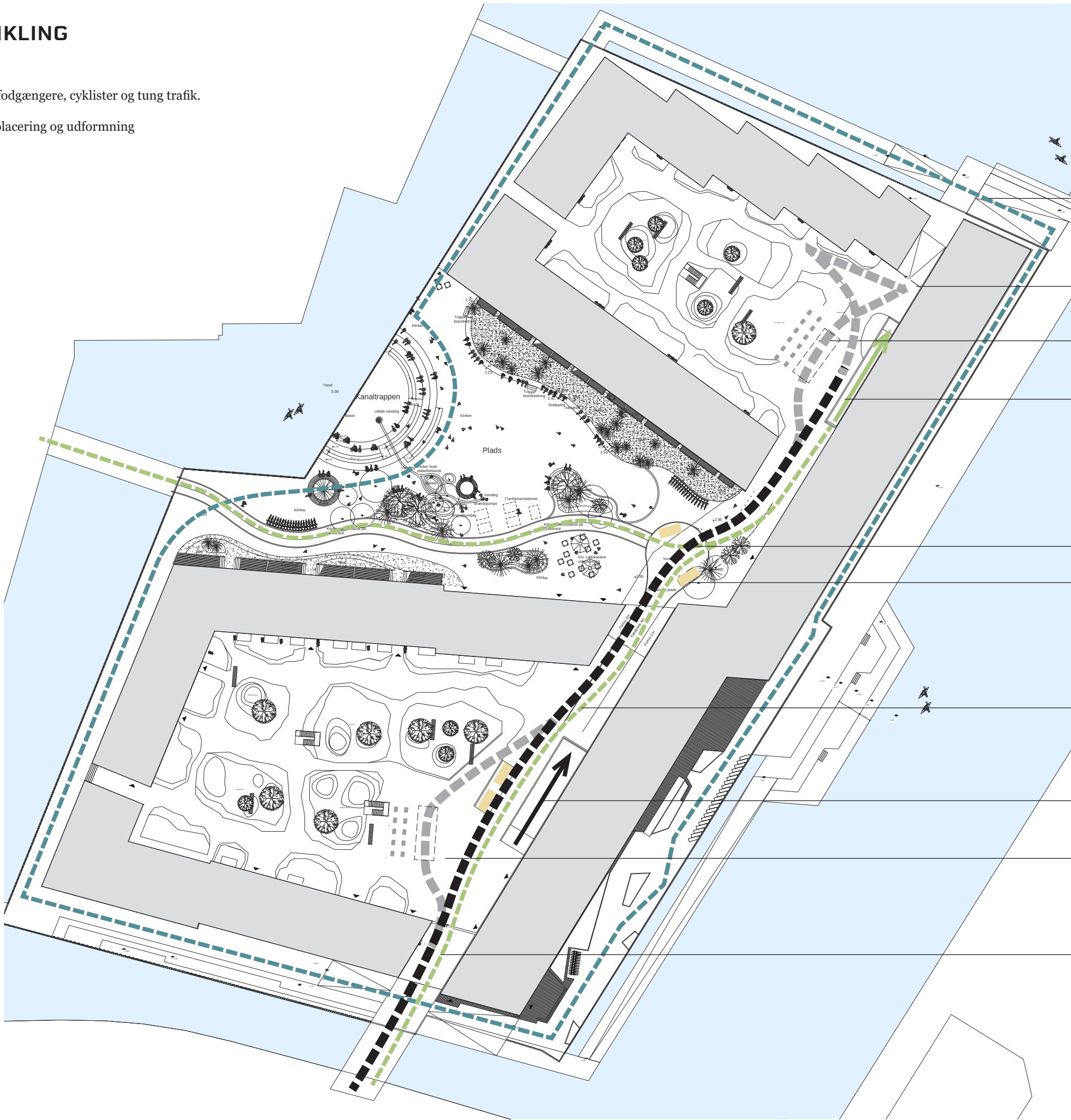
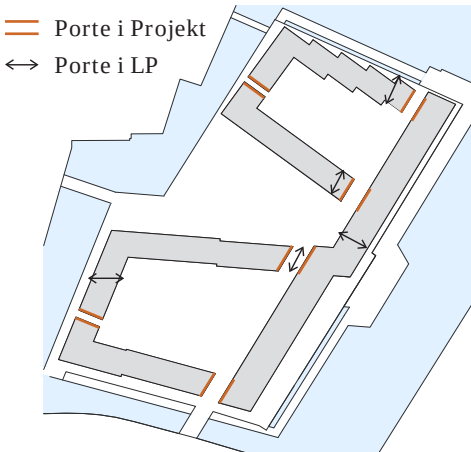
Broer i LP



### Placering af porte

Porte i Projekt

Porte i LP



Den rekreative værdi af kajkanterne hele vejen rundt om øen prioriteres til fodgængere og cyklister.

Vendeplads for renovationskøretøjer

Holdeplads for renovationskøretøjer

Kældernedkørsel, cykler

Markering i belægning, hvor cyklister og tung trafik krydser.

Korttidsparkering

Biltrafik inde på øen er begrænset til ærindekørsel, renovations- og redningskøretøjer. Biler afvikles tidligere.

Kældernedkørsel, biler

Holdeplads for renovationskøretøjer

Et ret vejforløb placeret vest for erhvervsbygningen. Vejforløbet etableres som lege- og opholdsgade.

Fodgængere

Cyklister

Tung trafik

## *2. DISPENSATIONSANSØGNING VEDR. VOLUMEN*

# DISPENSATIONSANSØGNING rev. marts 2024

Sagsnavn: **Teglholmen – TE5**

## DISPENSATION vedr. volumen

### 1. Baggrund

I forbindelse med opførelse af bebyggelsen i området mellem Østre Teglgade, Teglholmsgade og Nordre Teglvej, søges der om dispensation til at overskride etageantal bestemt i Lokalplanen.

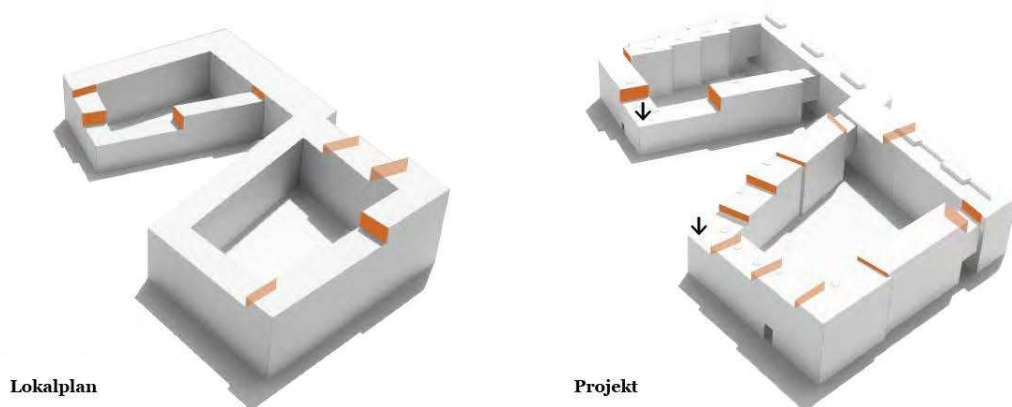
### 2. Beskrivelse

I forbindelse med rækken af forhåndsdialogmøder med TMF, blev det drøftet, at sol- og skyggeforhold på grunden kunne optimeres, hvis der blev kigget på bebyggelsens volumen.

Kanaltorvet vil i fremtiden fungere som områdeplads og samlingspunkt for beboere i hele området og for brugerne af både kontorhuset og Service Apartments.

Ved Kanaltorvet, trappes bebyggelsen ned mod vandet for derved at skabe et mere intimt byrum med en mindre skala.

Ved at trappe bygningerne ned mod vest sikres gode sol- og dagslysforhold både på Kanaltorvet og i Gårdrummene. Både den Nordlige og den Sydlige planlagte bebyggelser har væsentligt flere etagespring end oplægget i Lokalplanen, og derved opnås et volumen med bevægelse og dynamik, som klæder den store bebyggelse godt.



Måden hvorpå bygningernes trapper ned påvirker i mindre grad, som illustreret i ”Bilag 06 – Skyggediagrammer”, Havneparken mod nord. Derimod harmonerer højderne mod syd, hvor de højere etager passer til den fremtidige kontekst mod Teglholmsgade.

På ”Bilag 05 – Volumen” ses en oversigt over, hvor bebyggelsen overskrider hhv. Lokalplanens maksimale antal etager og maksimale højder. Ved hævede gårdrum og ved bebyggelse med facade i kanalkant regnes højden fra kote +3,4



På ”Bilag 06 – Skyggediagrammer” er bebyggelsens nye højde illustreret i skyggediagrammer. Når disse sammenlignes med Lokalplanens skyggediagrammer på s. 18, ses at ændringerne i volumenet ikke får konsekvenser for naboejendomme.

### 3. Lokalplanens bestemmelser

#### §6 stk. 2b + tegning 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 trapperum hertil. Højden regnes fra kote + 2,1. Ved hævede gårdrum og ved bebyggelse med facade i kanalkant regnes højden fra kote + 3,4.”*

### 4. Illustrationer / relevante bilag

”Bilag 05 – Volumen”

”Bilag 06 – Skyggediagrammer”

Såfremt der skulle være spørgsmål, er I velkomne til at kontakte undertegnede.

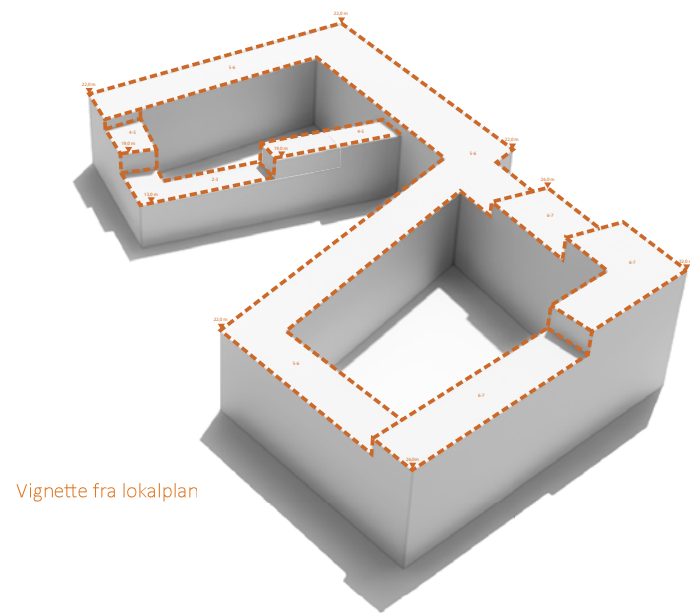
Med venlig hilsen

Aitor Martinez de Zuazo  
Projektchef/ Arkitekt MAA/ Cand. Polyt.  
Mobil: +45 27 77 15 37  
Mail: amz@hplus.dk

# Bilag 05 - Volumen

## Volumen der overholder lokalplans højder

11. Marts. 2024



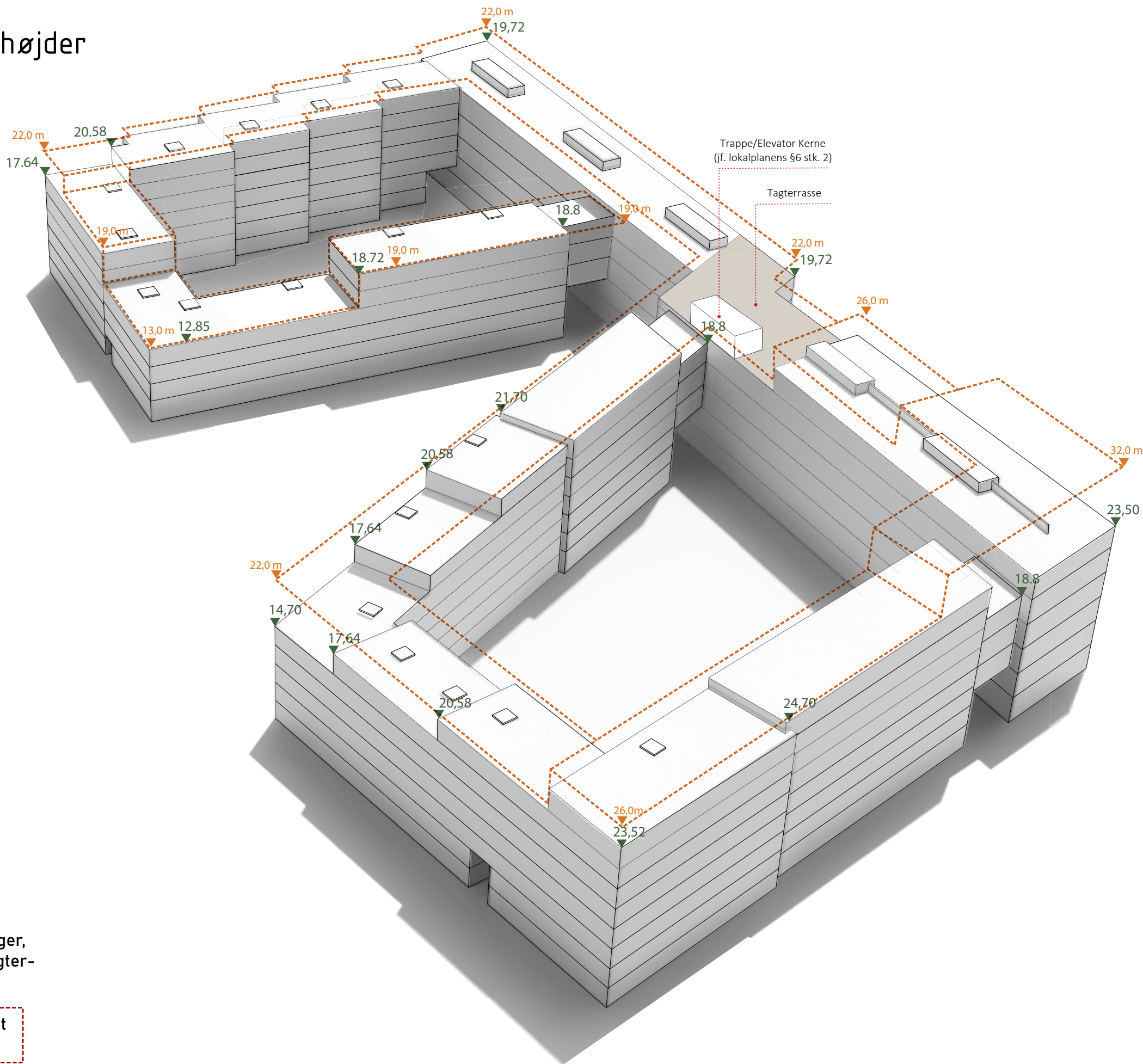
Vignette fra lokalplan

XX.XX Jf. Lokalplans højder  
XX.XX Ny volumens højder (regnet fra kote +3,4)

- LP jf. etagehøjder
- 3 etager = 13 m
  - 5 etager = 19 m
  - 6 etager eller 5 etager med penthouse = 22 m
  - 7 etager = 26 m
  - 7 etager med penthouse eller 8 etager = 29 m
  - 9 etager = 32 m

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

Ved hævede gårdrum og ved bebyggelse med facade i kanalkant regnes højden fra kote + 3,4.

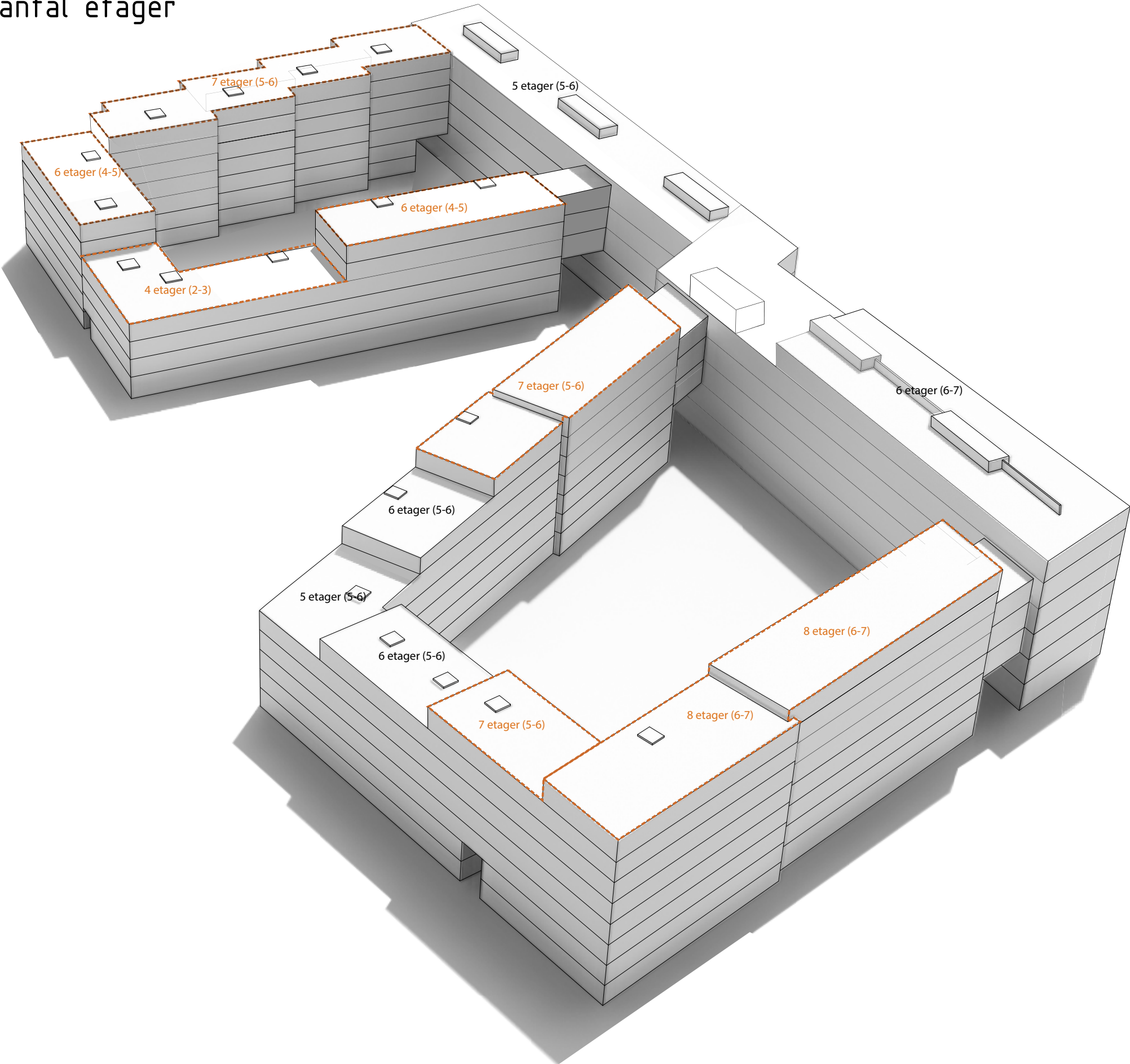
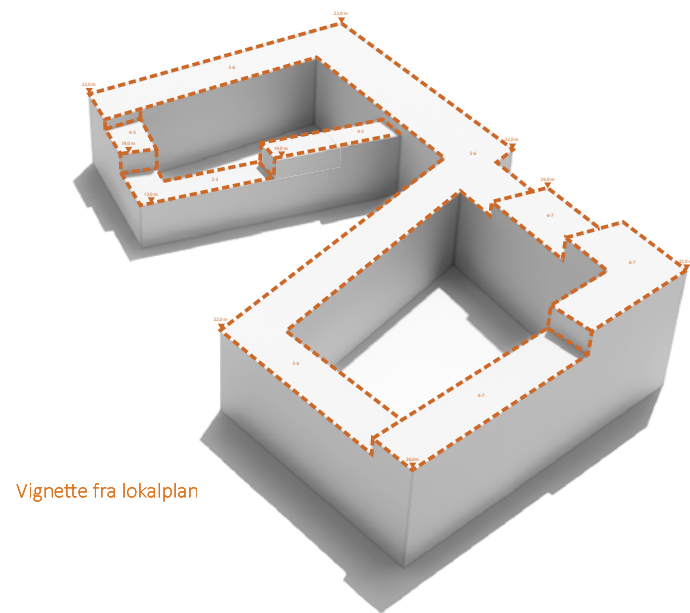


# Bilag 05 - Volumen

## Volumen med ovreskridelser af max. antal etager

11. Marts. 2024

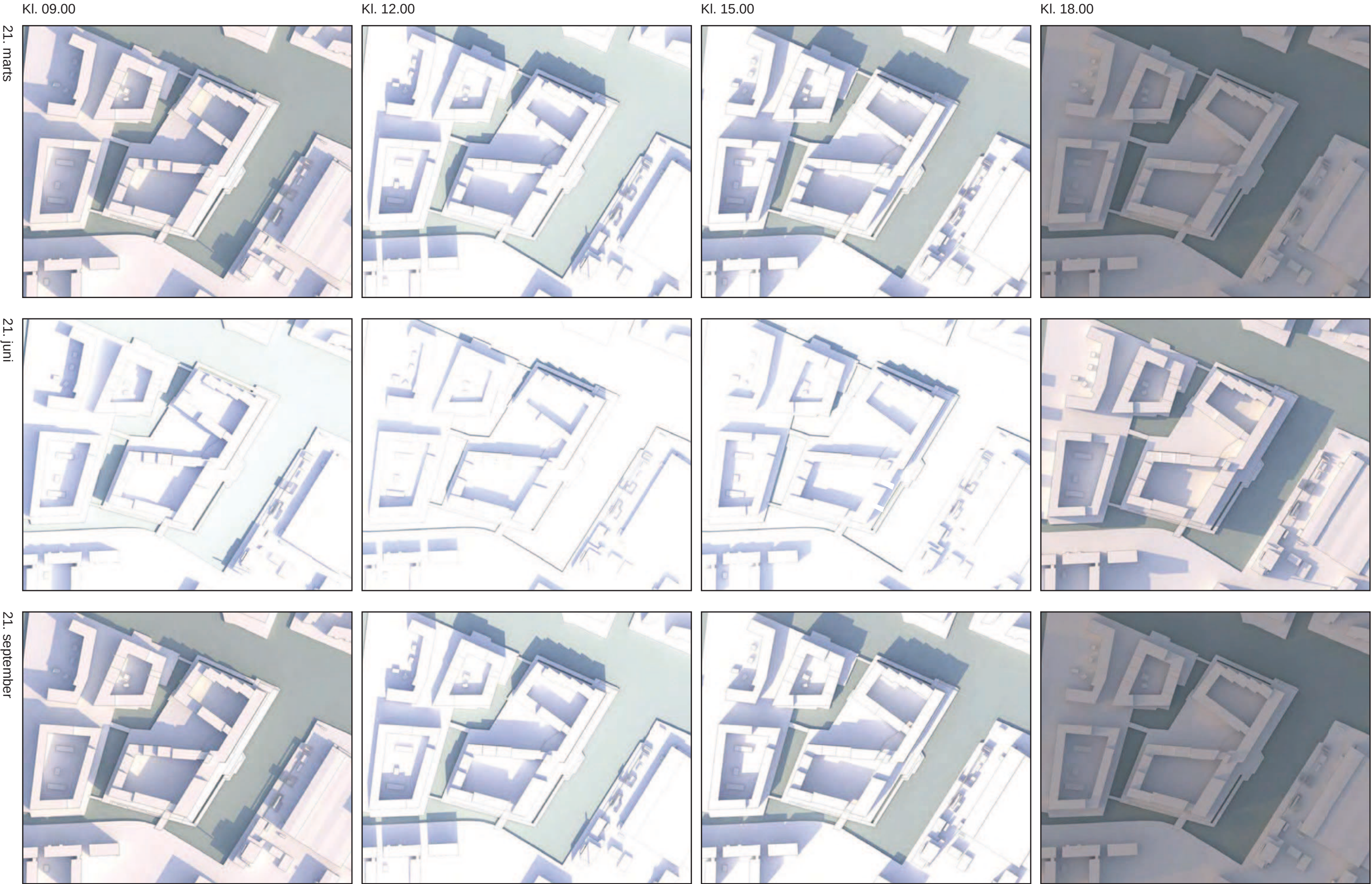
Se dispensationsansøgning vedr. volumen





Bilag 06 - TE5 - Skyggediagrammer studie

11.03.2024





*3. DISPENSATIONSANSØGNING VEDR.  
BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN*



# DISPENSATIONSANSØGNING rev. marts 2024

Sagsnavn: **Teglholmen – TE5**

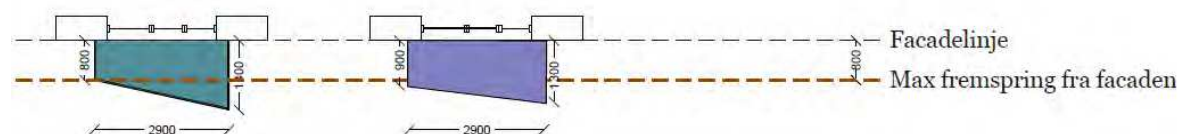
## DISPENSATION vedr. bebyggelsens ydre fremtræden

### 1. Baggrund

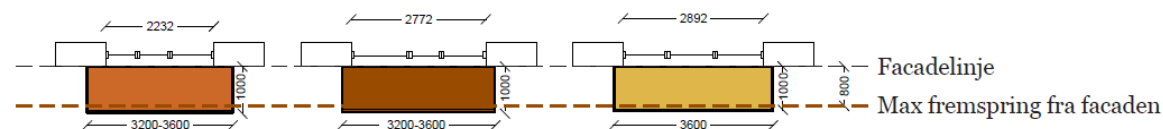
I forbindelse med opførelse af bebyggelsen i området mellem Østre Teglgade, Teglmholmsgade og Nordre Teglvej, søges der om dispensation til at altaner på enkelte udvalgte kanalfacader kan have et fremspring på mere 0,8 m fra gade og kanalfacader.

### 2. Beskrivelse

På tre gade- og kanalfacader ønskes det at udføre altaner med en skrå forside. Det betyder, at det ene hjørne på altanen vil overskride det maksimale fremspring fra facaden, som er bestemt i lokalplanen, med 800 mm. Se diagrammatisk plan nedenfor.



Altaner mod Frederiksholmsløbet bliver altaner 1,0 dybe i stedet for 80cm, for en bedre udnyttelse, med indretnings muligheder af altanareal. Se diagrammatisk plan nedenfor.



Byggeriet er udlagt med mange boliger, og det betyder, at altanerne bliver tæt placeret. For at skabe variation i facaden introduceres en altanudformning, hvor det ene hjørne af altanen har et fremspring på 800x1400 mm fra facaden mod kanaltorvet og 900x1300 mod Vest. Det betyder, at når man bevæger sig rundt i området vil man opleve facaderne som mere varierede end hvis alle altaner på alle facader var ens. Se "Bilag 01 – Altanoversigt" for omfanget af altanerne.

Ydermere vil den øgede dybde på altanerne være med til at øge brugsværdien - der bliver altså skabt et lille hjørne, hvor der er bedre plads til ophold. Den skrå forside på altanerne orienteres så altanerne i højere henvender sig mod vandet og de lange kig der opstår langs kanalerne.

Der er lavet en dagslyssimulering, som sikrer, at den øgede dybde på altanerne ikke får konsekvenser for den underliggende bolig. Se illustrationer af simuleringen nedenfor og for uddybende forklaring på "Bilag 02 – Dagslys ved Altaner".



### 3. Lokalplanens bestemmelser

#### §7 stk. 3:

*"I boligbebyggelse, hvor boliger skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser, skal vinduer, karnapper, tagterrasser, balkoner, altaner og lignende bygningsdele medvirke til en stor grad af variation samtidig med, at disse bygningsdele fremtræder som integrerede dele af arkitekturen i det enkelte hus. Tilsvarende gælder eventuelle altangange. 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 velbegrunder, tillades fremspring fra gade- og kanalfacaden på op til 2 m."*

### 4. Illustrationer / relevante bilag

"Bilag 01 – Altanoversigt"

"Bilag 02 – Dagslys ved altaner, Analysenotat"

Med venlig hilsen

Aitor Mtz de Zuazo  
H+ arkitekter

BILAG 01

Sagsnavn:

ALTANOVERSIGT rev. marts 2024

Teglholmen – TE5

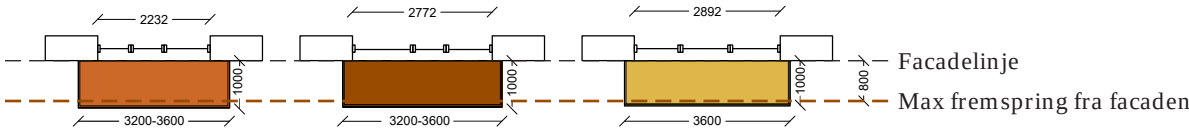
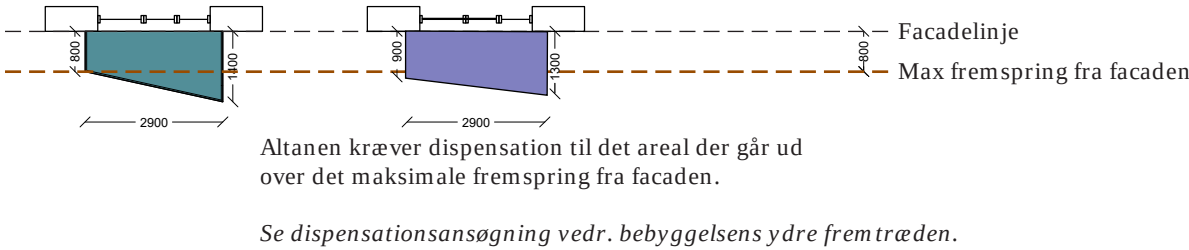
Målestok:

1:150 / 1:800

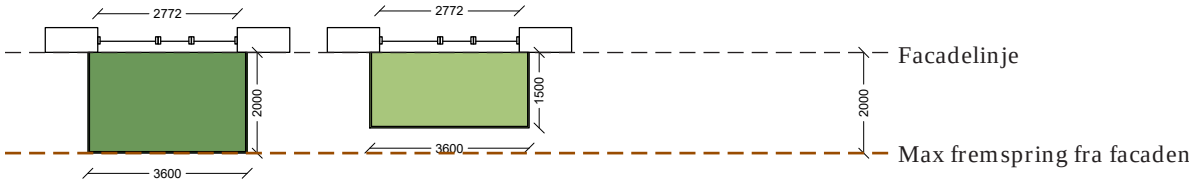
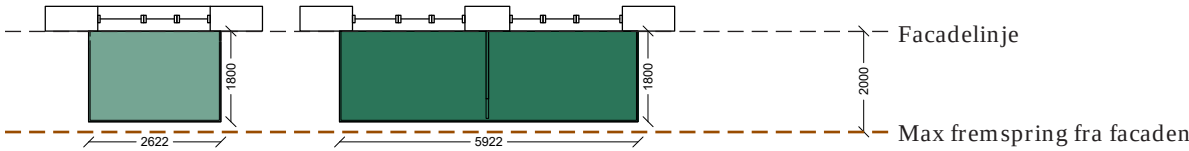
Til højre ses en oversigt byggeriets forskellige altantyper og deres placering.

Altanernes forskellige udformninger er med at skabe en variation på facaderne.  
De er udformet så de passer bedst muligt til deres placering og orientering på grunden og i forhold til verdenshjørnerne.

Altaner på gade- og kanalfacader



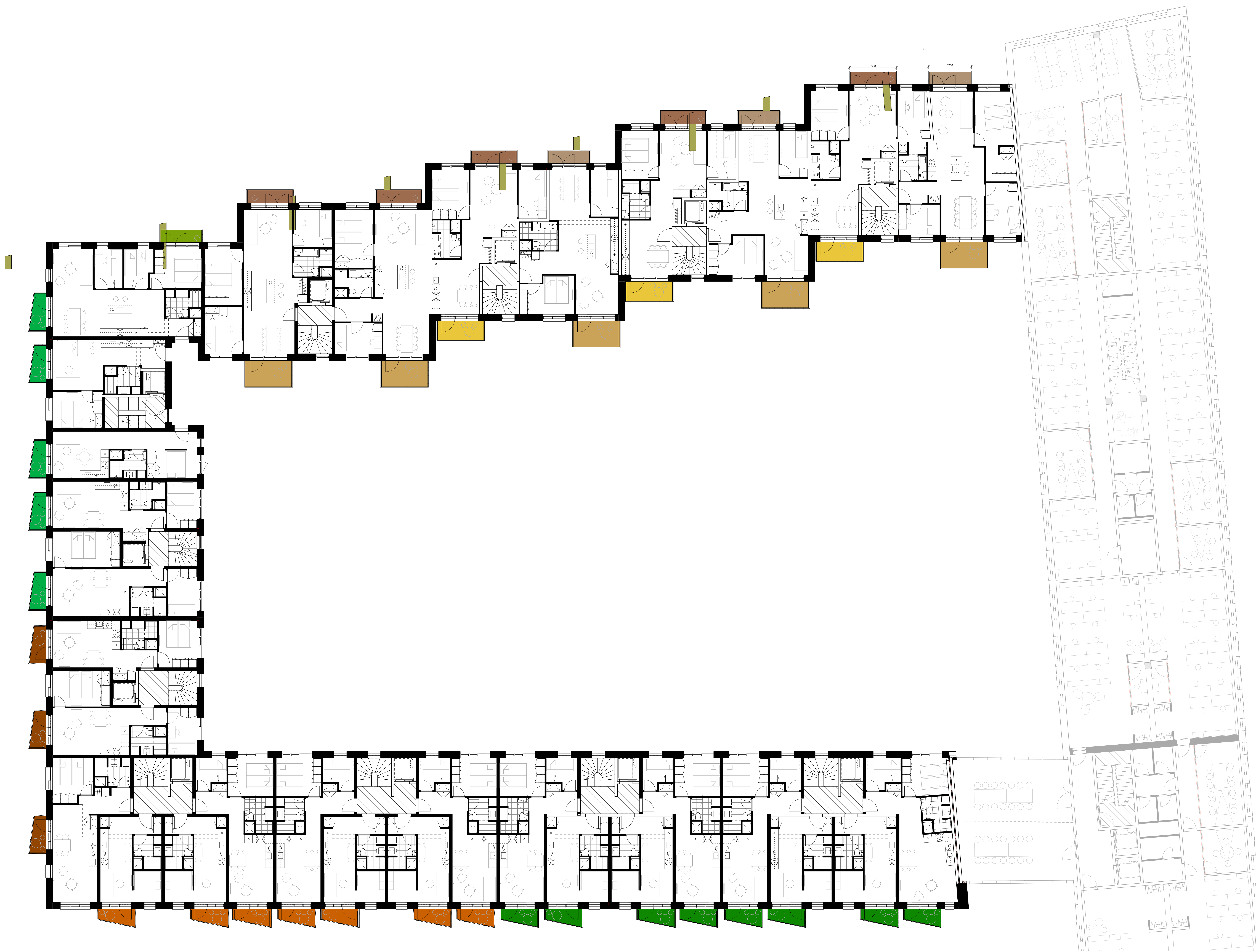
Altaner på gårdfacader



Afskærmning mellem tætliggende altaner.







1.37



Fladjem balustrer skråtalan mod gærdum  
1000 x 3600 x 1300 mm  
RAL brun

Fladjem balustrer skråtalan mod gærdum  
2000 x 3600 x 1310 mm  
RAL brun

Rundtliggende balustrer skråtalan mod Frederiksholmsløbet  
1000 x 2000 x 1300 mm  
RAL grøn

Fladjem balustrer skråtalan mod Frederiksholmsløbet  
1000 x 3200 x 1300 mm  
RAL brun

Fladjem balustrer skråtalan mod Frederiksholmsløbet  
1000 x 3200 x 1300 mm  
RAL brun

Fladjem balustrer skråtalan mod Kanalstrøet  
800 x 1300 x 2895 x 1300 mm  
RAL brun

Fladjem balustrer skråtalan mod Kanalstrøet  
800 x 1400 x 2895 x 1300 mm  
RAL brun

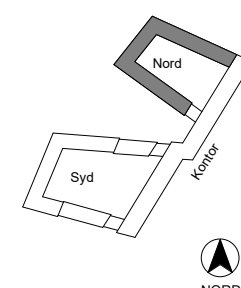
Rundtliggende balustrer skråtalan mod Kanalstrøet  
800 x 1300 x 2895 x 1300 mm  
RAL grøn

Fladjem balustrer skråtalan mod Kanalstrøet  
800 x 1400 x 2895 x 1300 mm  
RAL grøn

Altan oversigt

220324

1 : 100





## Daylight Autonomy 300/50% (European Standard EN17037)

### Analysenotat:

Den foreliggende analyse er foretaget for at afdække variationen mellem to forskellige altantyper og fokuserer specifikt på Rum nr. 282. Dette rum kan på baggrund 10%-reglen overholde dagslys med 10,3 %.

Som det fremgår af de enkelte punktmålinger i de nedenstående resultater, er der en minimal variation i dagslysintensiteten. Det betyder, at den procentvise forskel er så begrænset, at den ikke er målbar.

Analysen er baseret på en metode, hvor det relevante gulvareal er afgrænset til "stue og køkken". Valget af at begrænse analyse til at omfatte stue og køkken er motiveret af, at den del af lejligheden, hvor indgangen er placeret, primært fungerer som et gangareal.

I analysen observeres et resultat, der opfylder kravet om en belysningsstyrke fra dagslys på 300 lux eller mere på mindst halvdelen af det relevante gulvareal i mindst halvdelen af dagslysterne.

Det er imidlertid væsentligt at påpege, at en beregning baseret på "10%-reglen" – der involverer hele gulvarealet, inklusiv gangarealet – resulterer i et resultat på 10,3%.

**Activity:** Calculation 4

**Design:** TE5\_Dagslys for Rum nr. 282

**Period:** 1/01 - 12/31

**Occupancy:** European Standard EN17037

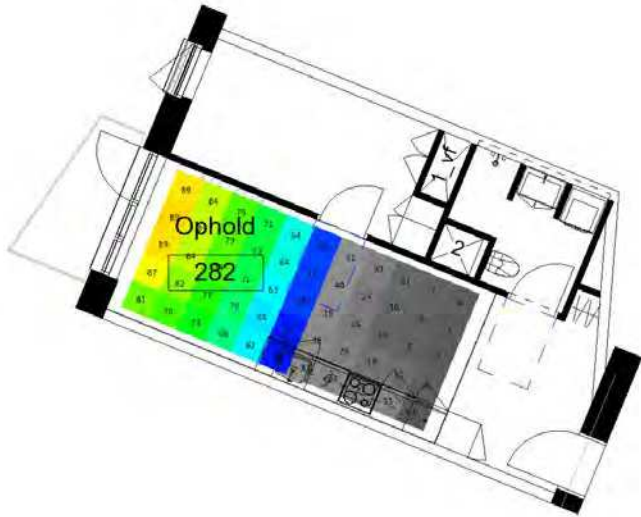
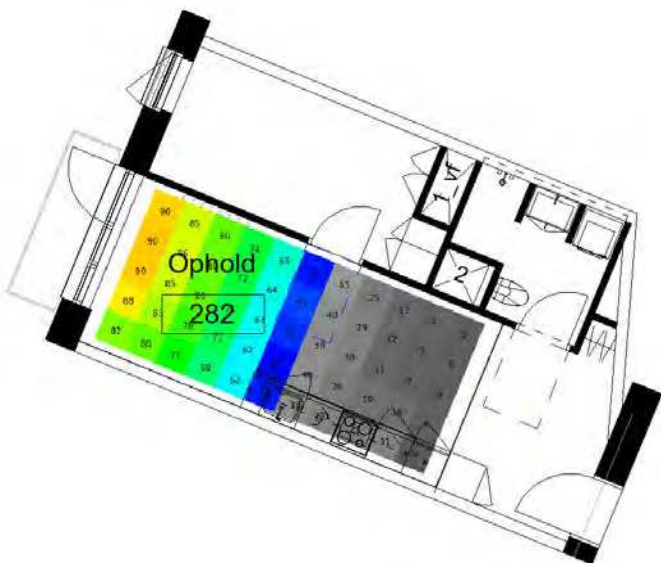
**Location:** Teglholmsgade 27, 2450 København, Denmark (55.65, 12.55)

**North Angle:** 0.00

**Sky Type:** Climate-based

**Illuminance Target:** 300 lux

**Time Threshold:** 50%

| Rum nr.                 | Area (m <sup>2</sup> ) | Results                                                                             | Percentage of analysis points $\geq 300$ lux for $\geq 50\%$ of the hours |
|-------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 282<br>(med skrå altan) | 22.7                   |   | 54.55%                                                                    |
| 282<br>(med lige altan) | 22.7                   |  | 54.55%                                                                    |
|                         |                        |                                                                                     |                                                                           |

#### *4. DISPENSATIONSANSØGNING VEDR. BOLIGSTØRRELSER*



# DISPENSATIONSANSØGNING

Sagsnavn: **Teglholmen – TE5**

## DISPENSATION vedr. boligstørrelser

### 1. Baggrund

I forbindelse med opførelse af bebyggelsen i området mellem Østre Teglade, Teglmmsgade og Nordre Teglade, søges der om dispensation til Lokalplanens bestemmelse om boligstørrelser. I stedet ønskes det at følge KP19-rammerne for boligstørrelser, både i forhold til boliggenomsnit og minimumsstørrelse.

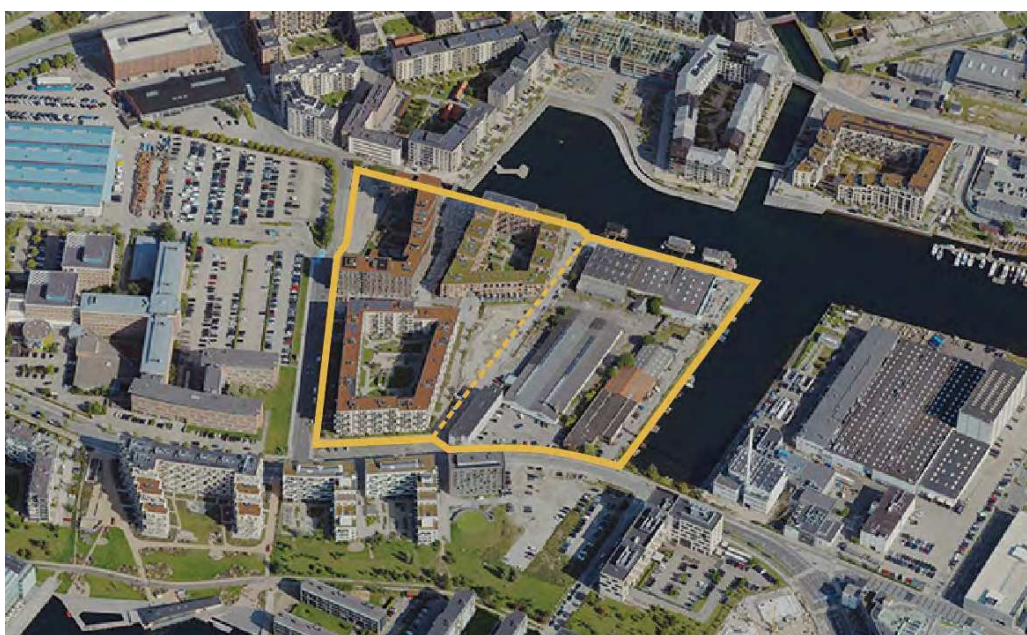
### 2. Beskrivelse

Hovedformålet med bestemmelserne om boligstørrelser i Kommuneplanen er at skabe bedre tilgængelighed til boligmarkedet for forskellige familietyper og indkomstgrupper. Det opnås først og fremmest ved varierende boligstørrelser. Da Lokalplanen er skrevet før Kommuneplanen lever lokalplanens bestemmelser om boligstørrelser ikke op til intentionerne i KP19.

Der er i det eksisterende område i dag, et højt boliggenomsnit på omkring 115 m<sup>2</sup>. Det betyder, at langt de fleste boliger er 4-værelses boliger på over 100 m<sup>2</sup>.

For at sikre varierede boligstørrelser der kan henvende sig til forskellige familietyper og indkomstgrupper, er det derfor nødvendigt, at de nyopførte boliger skal have et lavere genomsnit, og at den mindste bolig er mindre end bestemt i lokalplanen.

Ved at regne området, markeret på luftfotoet nedenfor, under ét, vil tilgængeligheden til boligmarkedet i området i højere grad sikres i fremtiden og beboersammensætningen vil i langt højere grad være blandet.



### 3. Lokalplanens bestemmelser

#### §4 stk. 2 - Anvendelse:

*"Boliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m<sup>2</sup>, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hver ejendom under ét. Indtil 5 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegiebolig og andre boliger under 65 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for området under ét..."*

#### 4. KP19-rammer:

*For nye boliger skal 50 % af etagearealet være boliger på mindst 95 m<sup>2</sup> i gennemsnit for at imødekomme behovet hos børnefamilier, par og personer, som ønsker at dele en bolig. De øvrige 50 % af etagearealet kan disponeres frit for at sikre gode muligheder for at opføre mindre boliger, der imødekommer behovet for boliger til byens singler m.fl. Den mindste boligstørrelse fastlægges til 50 m<sup>2</sup>, dog 40 m<sup>2</sup> i byudviklingsområderne. I forbindelse med udvikling af små boliger vil der blive lagt vægt på, at der gennem bebyggelsesplan, boligdisponering og lysindfald m.v. sikres velfungerende og attraktive boliger.*

#### 5. Illustrationer / relevante bilag

For den samlede udregning af boligennemsnittet henvises til "Bilag 03 – Boligstørrelser for området" udarbejdet af LE34.

Der henvises i øvrigt til BY220-skemaer for bebyggelsen.

Med venlig hilsen

Mette Bang Pedersen  
HolscherNordberg

## *5. DISPENSATIONSANSØGNING VEDR. OPSAMLING AF REGNVAND*



Vermundsgade 40a  
DK-2100 Copenhagen Ø  
Denmark

T +45 39200033

post@hnap.dk  
www.holschernordberg.dk

# DISPENSATIONSANSØGNING

Sagsnavn:     **Teglholmen – TE5**

## DISPENSATION vedr. Opsamling af regnvand

### 1. Baggrund

I forbindelse med opførelse af bebyggelsen i området mellem Østre Teglgade, Teglmholmsgade og Nordre Teglkaj, søges der om dispensation til ikke at bruge opsamlet regnvand til wc-skyl og tøjvask.

### 2. Beskrivelse

Løsningen beskrevet i Lokalplanen er ikke gennemførlig i sammenhæng med grønne tage. Derudover er tagarealet så relativt lille, at alene en ubetydelig del af vandbehovet til toiletskyl ville kunne dækkes.

I stedet påtænkes regnvand opsamlet og benyttet til vanding af bevoksninger i væksthuse i gårdrum.

### 3. Lokalplanens bestemmelser

#### §12 stk. 2 - Bæredygtighed

*”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.”*

Med venlig hilsen

Mette Bang Pedersen  
HolscherNordberg

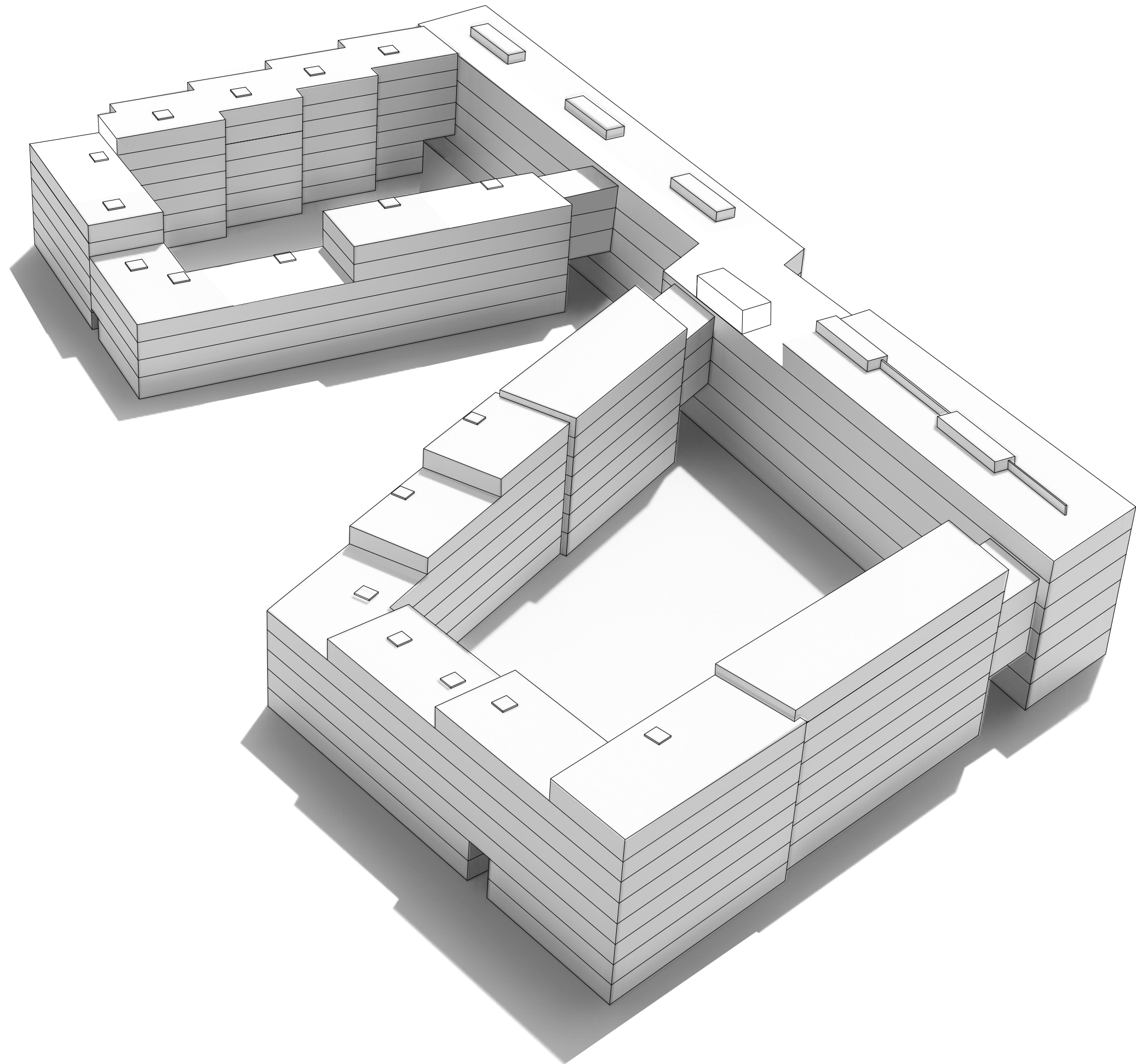
Holscher Nordberg works with issues arising from the development of dense urban areas. Our design is shaped between the priorities of strategic thinking and site-specific analysis.

We carry out assignments for both private and public sector clients. Our core areas of expertise are urban planning and architecture.

*FACADERPRINCIPPER*

# TEGLHOLMEN

Facader principper



Farver princip opdeling

BOLIG

Princip 1

Rødbrun sten

Grid markering med mørkefuge

Udfyldninger med lysefuge

Vinduer og altaner i grønt

BOLIG + SERVICE APARTMENTS

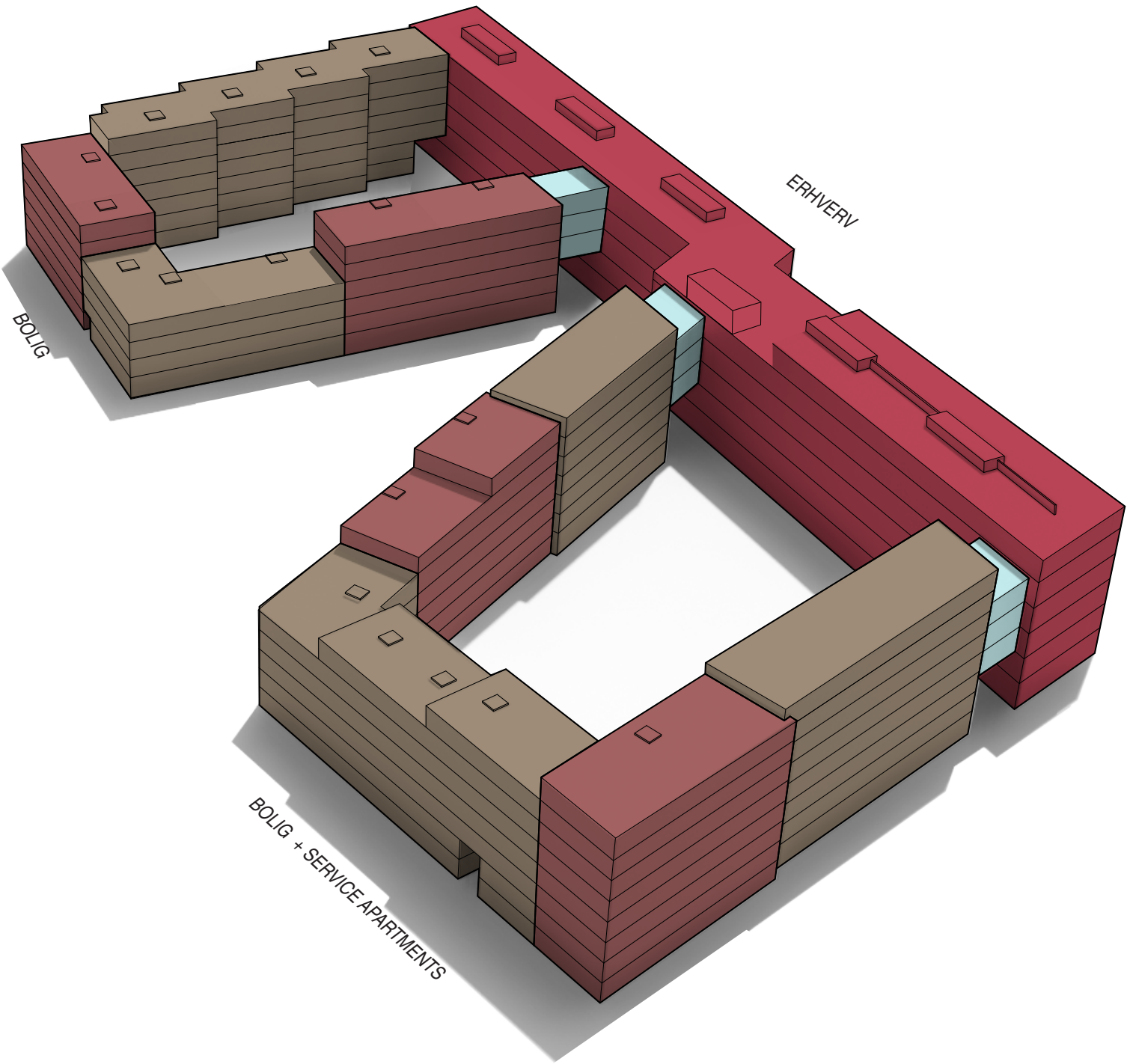
Princip 2

Brun sten

Grid markering med mørkefuge

Udfyldninger med lysefuge

Vinduer og altaner i brun



ERHVERV

Rødbrun sten

Grid markering med lysefuge

Stueniveau med mørkefuge

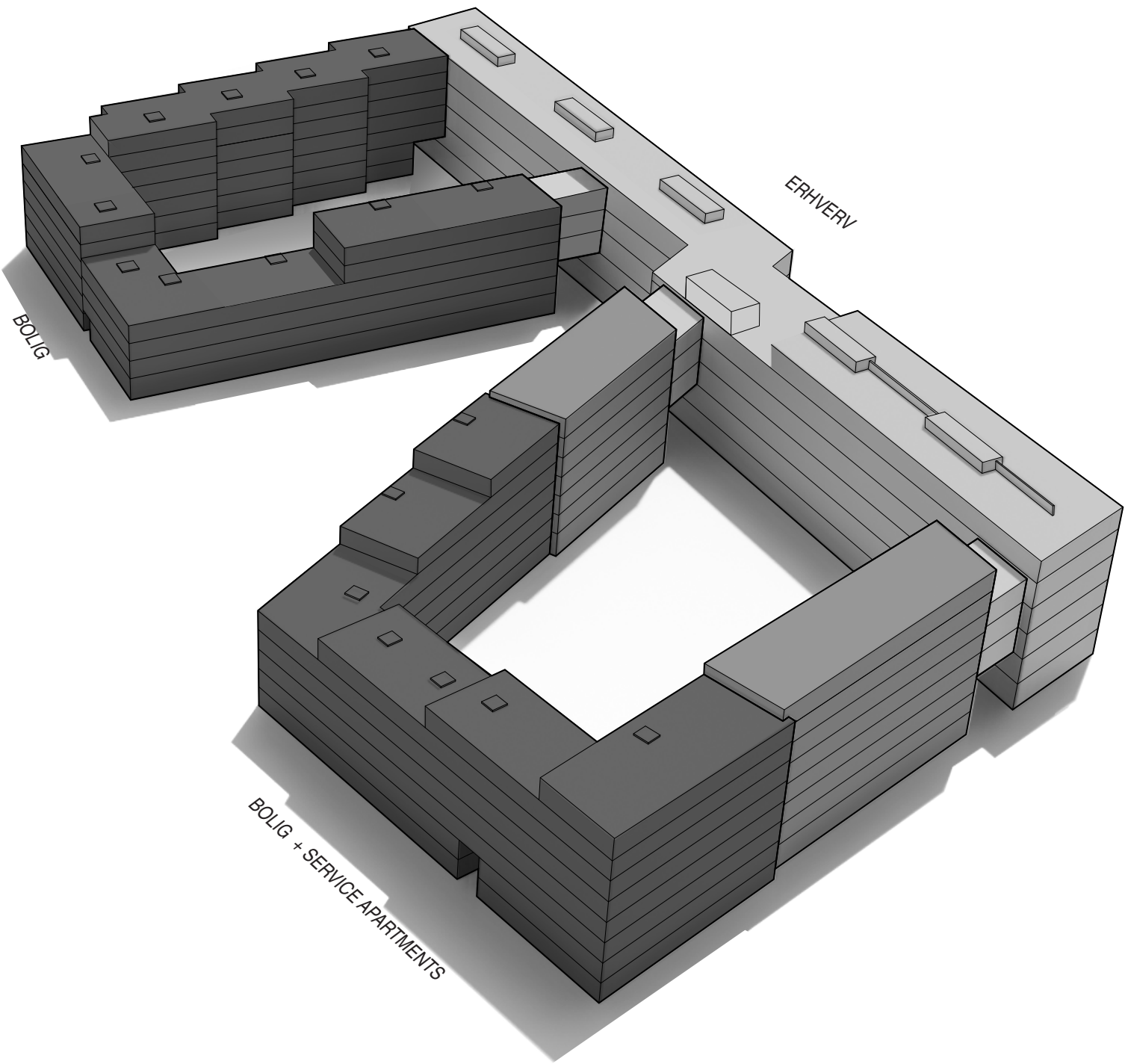
Graduerende skift i fugefarve i griddets udfyldninger

Vinduer mørkegrå eller mørkerød

GLASBOKSES



Facadeprincip opdeling



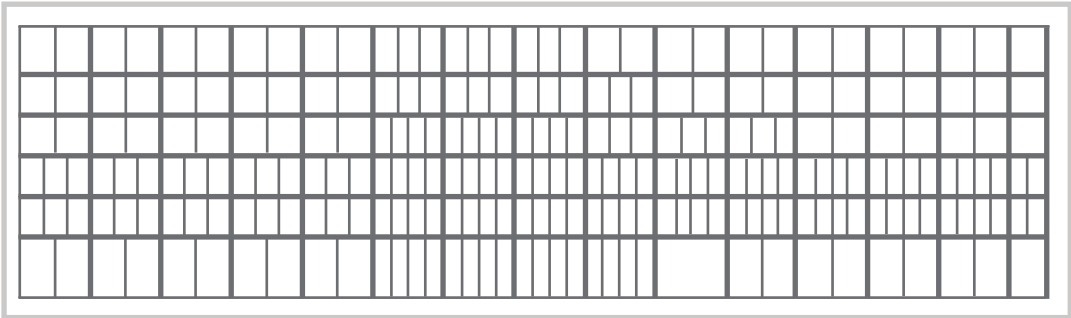
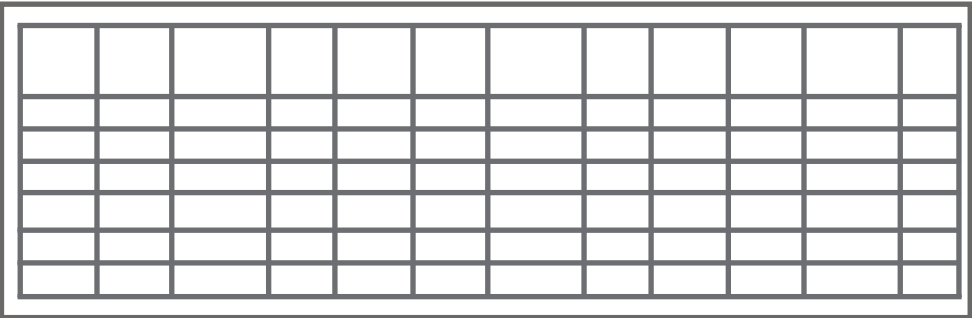
BOLIG  
stor grid med vinuder lige



SERVICE APARTMENTS  
nederste to etager detaljeret



ERHVERV  
grid med vinduer forskudt







Princip 2

- 1. Mursten brun nuancer / anthrazit fuge. Grid motiv, +-0
  - 2. Mursten brun nuancer / gråhvid fuge. Felter i reces, -15mm
- Reliefmurværk på griddets lodrette markeringer i de nederste to etager og rundt hjørnet, 15mm  
(de nederste to etager mod Frederikholmsløbet og mod vest)
- Fladjern balustre skrå altan
- Vinduer og altaner i brun farve

Princip 1

- 1. Mursten Rød/brun nuancer / anthrazit fuge. Grid motiv +-0
  - 2. Mursten Rød/brun nuancer / gråhvid fuge. Felter i reces, -15mm
- Reliefmurværk på griddets lodrette markeringer i de nederst etage, 15mm  
(de nederste to etager mod Frederikholmsløbet og mod vest)
- Runddiagonal balustre skrå altan
- Vinduer og altaner i grøn farve





Princip for Service Apartments

- 1. Mursten brun nuancer / anthrazit fuge. Stue og 1.sal
  - 2. Mursten brun nuancer / gråhvid fuge. Resten af etager
- Relief murværk i de nederste to etager
- Aluminium rammer omkring vinduer
- Vinduer og rammer i brun farve

Princip 1

- 1. Mursten rødbrun nuancer / anthrazit fuge. Grid motiv
  - 2. Mursten rødbrun nuancer / gråhvid fuge. Felter i reces
- Reliefmurværk i griddets udfyldninger i de nederste to og øverste to etager, + 15mm
- Runddiagonal balustre altan (skrå altan mod kanal og Teglholtsgade)
- Vindue og altaner i mørkegrøn farve

Princip 2

- 1. Mursten brun nuancer / anthrazit fuge. Grid motiv
  - 2. Mursten brun nuancer / gråhvid fuge. Felter i reces
- Fladjern balustre altan (skrå altan mod kanal og teglholmsgade)
- Reliefmurværk i griddets udfyldninger i de nederste to og de øverste to etager.
- Reliefmurværk på griddets lodrette markeringer i de nederste etage, ved hjørnerne
- Vinduer og altaner i brun farve





Princip

- 1. Mursten rødbrun nuancer / gråhvid fuger. Grid motiv
- 2. Mursten vandret i relief +15 rødbrun nuancer / anthrazit fuger. Felter i reces - stueetage
- 3. Mursten rødbrun nuancer / grå fuger. Felter i reces - 1. og 2.sal
- 4. Mursten rødbrun nuancer / hvid fuger. Felter i reces - øverste etager

Vinduer i mørkerød farve