

## Bilag 2 - Bygherres hørings svar og løsningsforslag til pavillonen

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling

c/o Pihl & Søn A.S.  
Hovedvejen 3A  
DK - 2600 Glostrup  
CVR 38030582

[www.pihl-as.dk](http://www.pihl-as.dk)

Dato: 07-09-2018

### **Vedr. Varsel om forbud i henhold til planlovens § 14 mod opførelse af pavillonbebyggelse på ejendommen matr. nr. 146 Kongens Enghave, København.**

Som opfølgning på Teknik- og Miljøforvaltningens varsel om § 14 forbud mod opførelse af pavillonbebyggelsen af den 24. august 2018 skal TDC Pensionskasse, grundejeren, og totalentreprenøren Pihl-konsortiet Tegholmen I/S, der forestår myndighedsbehandlingen på byggeriet, hermed vende tilbage med vores bemærkninger.

Lokalplanretningslinjer skal være begrundet i saglige, planlægningsmæssige hensyn. Det er vores opfattelse, at et forbud, der alene er begrundet med "ønsket om at udvide andelen af publikumsorienterede serviceerhverv", ikke er et saglig planmæssig hensyn for at nedlægge et § 14 forbud.

TDC Pensionskasse er imidlertid positivt indstillet på at imødekomme Københavns Kommunes ønske om at sikre offentlig adgang, samt etablere publikumsorienterede serviceerhverv i pavillonen i form af opførelse af en café.

TDC Pensionskasse vil derfor gerne opføre en café kombineret med fællesarealer til beboeraktivitet i pavillonen. Når fællesarealerne ikke benyttes til beboeraktiviteter, kan de være tilgængelig for caféens gæster. Derved er der offentlig adgang og publikumsorienterede serviceerhverv i pavillonen samtidigt med, at lokalplanens krav om en procent fællesanlæg opfyldes af pavillonen. Revideret forslag til den fremtidige pavillon med kombinerede café og fællesareal til beboeraktiviteter er vedlagt som bilag.

Den foreslåede løsning med publikumsorienterede serviceerhverv og dermed offentlig adgang til pavillonen er ifølge Teknik- og Miljøforvaltningen muligt at realisere indenfor den gældende lokalplan. Vi mener derfor ikke, at det er nødvendigt for Københavns Kommune at nedlægge det ved brev af 24. august 2018 varslede §14 forbud med henblik på at ændre lokalplanens bestemmelser om anvendelse af bygningen.

Vi håber, at Københavns Kommune vil se positivt på den foreslåede løsning og står naturligvis til rådighed ved evt. spørgsmål.

Med venlig hilsen

*Niels Flach-Jensen, 2095 4272*

Pihl-konsortiet Tegholmen I/S

Bilag: 1. Idéoplæg til pavillon

Bygherre: TDC Pensionskasse

Totalentreprenør: Pihlkonsortiet Teglholmen I/S

---

**Idéoplæg:**

Nærværende idéoplæg vedrører pavillon i den grønne kile i forbindelse med byggeriet af Teglholm Brygge, Teglholmsgade 12-14, 2450 København SV og udspringer af den oprindelige byggeansøgning, sagsnummer 709428.

Idéoplæg til revideret forslag til den fremtidige pavillon er udarbejdet for at imødekomme Københavns Kommunes ønske om at sikre offentlig adgang samt etablere publikumsorienterede serviceerhverv i pavillonen i form af opførelse af en café.

Der foreslås at opføre en café kombineret med fællesareal til beboeraktivitet i pavillonen. Når fællesarealerne ikke benyttes til beboeraktiviteter, kan de være tilgængelig for cafeens gæster. Derved er der offentlig adgang samtidigt med, at lokalplanens krav om 1 procent fællesareal opfyldes af pavillonen.

Revideret forslag til den fremtidige pavillon med kombinerede café og fællesareal til beboeraktivitet fremgår i det følgende indeholdende et volumenstudie, der illustrerer grænseflader og funktionssammenhænge mellem de forskellige faciliteter i pavillonen.

**Pavillonen:**

Café placeres i den vestlige del af pavillonen, mens fællesareal til beboeraktiviteter placeres i den østlige del af pavillonen. Centralt i den ca. 300 m<sup>2</sup> store pavillon placeres birum og fællesfaciliteter, som vil være omdrejningspunkt for både caféen og fællesareal til beboeraktivitet.

Fællesareal til beboeraktiviteter kan, når disse ikke benyttes til beboeraktiviteter, være tilgængelige for cafeens gæster.

Inventar i fællesarealer vil kunne fungere både til cafe-formål og beboeraktiviteter, således at opbevaringsbehov for inventar undgås.

Pavillonens areal er opdelt i tre hoved faciliteter: Beboer-, Delte- og Cafefaciliteter, hvoraf Beboer- og delte faciliteter udgør ca. 170 m<sup>2</sup>, som derved opfylder bestemmelsen i lokalplan 310, tillæg 4 og 5, § 4 stk. 2. angivne størrelsesorden 1 procent fællesanlæg for bebyggelsens beboer.

Arealerne forventes fordelt som følger:

**Beboer faciliteter:** ca. 130 m<sup>2</sup>

Fællesrum: ca. 100 m<sup>2</sup>

Anretter-køkken: ca. 10-20 m<sup>2</sup>

Depot: ca. 10 m<sup>2</sup>

**Delte faciliteter:** ca. 40 m<sup>2</sup>

Toiletter: ca. 10 m<sup>2</sup>

Garderobe: ca. 5 m<sup>2</sup>

Rengøringsrum: ca. 5 m<sup>2</sup>

Teknikrum: ca. 20 m<sup>2</sup>

**Cafe faciliteter:** ca. 130 m<sup>2</sup>

Gæsteophold: ca. 75 m<sup>2</sup>

Bygherre: TDC Pensionskasse

Totalentreprenør: Pihlkonsortiet Teglholmen I/S

---

Servering: ca. 10-20 m<sup>2</sup>  
Køkken: ca. 10-15 m<sup>2</sup>  
Opvask: ca. 5 m<sup>2</sup>  
Personaleomklædning: ca. 5 m<sup>2</sup>  
Personaletilet: ca. 2 m<sup>2</sup>  
Fødevarerlager: ca. 10-15 m<sup>2</sup>  
Depot: ca. 5-10 m<sup>2</sup>

Personbelastning for fællesfaciliteter forventes i omegnen af 60 personer og for Café faciliteter i omegnen af 50 personer. Brandteknisk vil der være en begrænsning på maksimalt 149 personer for pavillonen.

### **Bryggen:**

Ved pavillonens nordside etableres nødvendige funktionelle faciliteter for pavillonen, såsom affaldshåndtering, varemodtagelse og tekniske installationer som overdækkede opbevaringsskure.

Havnepromenaden vil gå nord om pavillon og dens faciliteter, under hensyntagen til trafiksikkerhed og overskueligt for brugere.

Øst og vest for pavillon vil der være mulighed for udendørs ophold i forlængelse af fællesarealerne.

Mod vest hæver det udendørs opholdsareal sig over bryggebassin og mod øst er opholdsområdet en del af nedtrapningen mod vandet og primær adgangsvej for kajakisætning fra flydeplatform. Eksisterende Idé med kajakisætning fra flydeplatform ved træbryggen bibeholdes, hvorfor overdækket kajakopbevaring fortsat er relevant for bryggens rekreative formål.

Såvel café som fællesarealer til beboeraktiviteter vil være med en stor grad af åbenhed/transparens mod havnebassinet, den grønne kile og træbryggen.

Arealerne forventes fordelt som følger:

#### **Funktionelle indhegnet arealer: ca. 40 m<sup>2</sup>**

Renovation: ca. 10-20 m<sup>2</sup>

Varegård: ca. 10-20 m<sup>2</sup>

Teknik: ca. 5-10 m<sup>2</sup>

#### **Rekreative uopvarmet overdækket arealer: ca. 60 m<sup>2</sup>**

Kajakopbevaring: ca. 50-70 m<sup>2</sup>

### **Den grønne kile:**

I den grønne kile vil befæstet stiforløb mod brygge anvendes til adgangsvej for vareleverancer samt for renovation og brandvej. For enden af sti er det hensigten at etableret vendeplads i form af fx hammerhoved for at undgå bakkende trafik over cykelsti i grøn kile.

Bygherre: TDC Pensionskasse

Totalentreprenør: Pihlkonsortiet Teglholmen I/S

---

## **Materialer:**

Pavillon:

- Pavillonen beklædes med cedertræs shingles for dels at skabe en sammenhæng mellem bryggen og pavillonen, og dels for at lave en kobling til skalaen i områdets mange murstensbygninger.
- Tagfladen forstilles beklædt med sedum.

Servicefaciliteter:

- En let pladebeklædning i metal med perforering eller anden form for mønster.

## **Tekniske installationer:**

Der etableres ventilation i serveringslokaler for cafe og etableres fedtudskiller ifm. cafe-køkken.

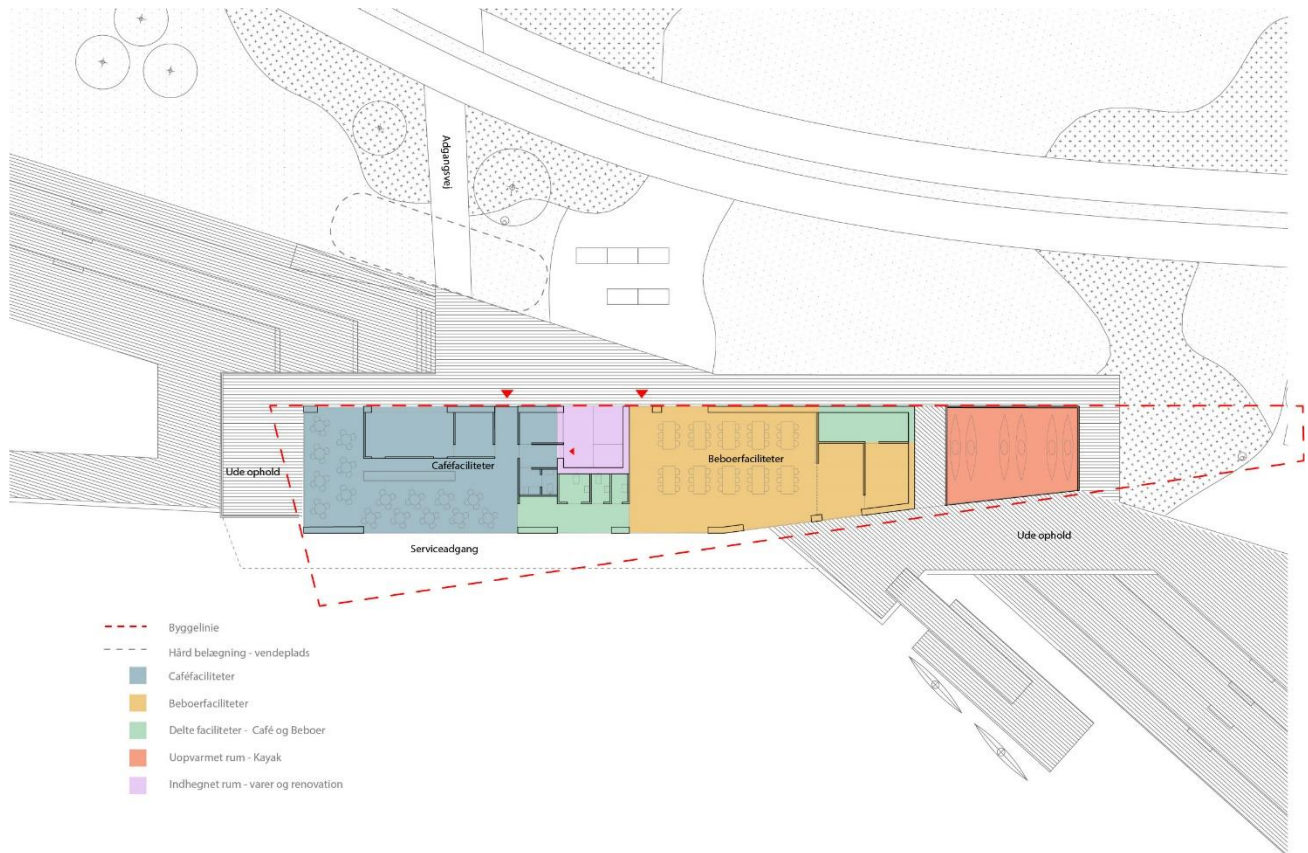
## **Drift og vedligehold:**

I forbindelse med kommende vedligeholdelsesarbejder og vinduespolering på syd-facade mod vand ønskes der etableret serviceadgang som en del af bryggen.

Bygherre: TDC Pensionskasse

Totalentreprenør: Pihlkonsortiet Teglholmen I/S

## Volumenstudie



Volumenstudiet bygger videre på indgivne ansøgnings aflange bygningskrop i byggefelt, og indeholder både pavillon og rekreative arealer som tilsammen dækker ca. 400 m<sup>2</sup> af bryggen.

