



25-02-2015

Sagsnr.
2015-0034554

Dokumentnr.
2015-0034554-4

Naboorientering Vestre Teglade 2-6

I forbindelse med opførelse af en boligkarré på ejendommene, matr. nr. 258, 427 og 428, Kongens Enghave, København, Vestre Teglade 2-6, har grundejer søgt om dispensationer fra bestemmelserne i lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med tillæg 1, 2, 3, 4 & 5.

Orienteringen omhandler dispensationer fra bestemmelserne om udgravning af kanaler, om anlæg af veje og stibroer, om træbrygger, om altaner samt om fællesanlæg.

Der er udarbejdet et bilag med illustrationer af projektet og dispensationerne, se afsnittet Yderligere information, side 3.

Projekt

Arkitektfirmaet Arkitema har på vegne af grundejeren, Tegllholmen Aps, søgt om tilladelse til at opføre en boligbebyggelse på Vestre Teglade 2-6.

Bebyggelsen udgør en lukket karré mod Tegllholmegade, Vestre Teglade samt mod øst og syd. Bebyggelsen rummer 179 lejeboliger på i alt 17.472 m² og 8 hotellejligheder på i alt 795 m². Arealerne på ydersiden af karréen indrettes med rekreative forbindelser for de bløde trafikanter - mod øst og syd som et promenadeforløb med opholdsmuligheder og varierende beplantning.

Afvigelser fra lokalplanen

Ejendommen er omfattet af bestemmelser i lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med tillæg nr. 1, 2, 3, 4 og 5, se særligt tillæg 4.

1. Ændring af kanaler, § 3, stk. 2 og § 8, stk. 3

Grundejeren har ansøgt om at anlægge et 9 m bredt areal uden på karréen mod syd og øst i stedet for at udgrave kanaler her. Arealet ønskes indrettet til offentlige promenader med brandvej samt private forhaver. I den forbindelse reduceres den østlige og sydlige kanal med ca. 9 m og den sydlige kanal flyttes ca. 1,3 m mod syd, hvorved den samlet reduceres med ca. 7,7 m. Se bilag, side 3. Der etableres endvidere ikke træbrygger syd og øst for karréen.

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Direkte telefon
3366 3366

E-mail
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Ændringerne kræver en dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 2, der bestemmer, at der skal udgraves kanaler som vist på lokalplanens tegning nr. 2 samt fra lokalplanens § 8, stk. 3, der bestemmer, at der skal etableres træbrygger som vist på tegning 4 og principsnit.

2. Ændring af stibroer, § 5, stk. 3

Grundejer har ansøgt om at ændre placering af den sydligste af de to stibroer over kanalen øst for karreen. Broen foreslås placeret ud for en portåbning i karreens sydøstlige hjørne. Endvidere ønsker grundejer at flytte broen ved Kanaltorvet mod syd, for at skabe en bedre sammenhæng med promenadeforløbet på østsiden af kanalen. Se bilag, side 3.

Ændringerne kræver en dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, der bestemmer, at den interne trafikbetjening af områderne skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje, fællesstier og broer i princippet som vist på tegning nr. 4.

3. Ændring af principsnit M-M (ved Teglholmsgade), § 5, stk. 3

Grundejer har ansøgt om at ændre vejprofilet for Teglholmsgade og kanalen for at kunne etablere et 9 m bredt areal langs karreen som beskrevet i pkt. 1. I det foreslåede, nye vejprofil er kanalen reduceret fra 17 m til 9-10 m og flyttet ca. 1,3 m mod syd. Endvidere er promenaden syd for kanalen reduceret fra 4,5 m til ca. 3,7 m og kantstensparkering på gadens nordside er reduceret fra 2,5 m til 2,0 m. Se bilag, side 4 og 5.

Ændringerne kræver en dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, der bestemmer at den interne trafikbetjening af områderne skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje, fællesstier og broer i princippet som vist på tegning nr. 4 og principsnit vist på tegning nr. 4A-4E.

4. Større fremspring på altaner, § 7, stk. 3

Grundejer ønsker at etablere altaner på karréens ydre facader mod syd og vest med fremspring på 0,75 - 1,5 m. Se bilag, side 6. Det fremgår af § 7, stk. 3 at karnapper og altaner kun må have et fremspring på gade og kanaler på op til 0,8 meter. I enkelte tilfælde kan der, hvis det findes arkitektonisk velbegrundet, tillades fremspring på gade- og kanalfacaden på op til 2 meter.

5. Senere etablering af fællesanlæg, § 3, stk. 2 og § 13, stk. 2, pkt. a

Grundejeren har søgt om dispensation til, at fællesanlæg etableres senere i takt med udbygningen af området. Se bilag, side 7. Senere etablering vil kræve dispensation fra lokalplanens § 3, stk. 2, der bestemmer, at kanaler skal udgraves i overensstemmelse med lokalplantegning nr. 2 samt fra lokalplanens § 13, stk. 2, pkt. a, der bestemmer, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før de fastlagte kanaler, promenader, broer, træbrygger og byrum er etableret.

Det fremgår endvidere af § 14, stk. 1, at der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere inden for området. Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser. Det fremgår endvidere af § 14, stk. 2, at grundejerforeningen senest skal være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i henholdsvis området nord for Teglholmegade og området syd for Teglholmegade. Endvidere fremgår det af stk. 3, at Teknik- Miljøudvalget, uanset stk. 1 og 2 kan tillade, at der oprettes grundejerforeninger der alene omfatter delområder indenfor hvert underområde.

Yderligere information

Der er udarbejdet et bilag med illustrationer af projektet og dispensationerne. Frem til den 15. marts 2015 kan du hente bilaget via denne adresse:

http://www.kk.dk/files/Naboorientering_Teglværksbyen_low.pdf

Hvis du er fritaget for digital post, kan du få bilaget tilsendt ved at kontakte os. Du er også velkommen til at kontakte os med spørgsmål. Se vores kontaktoplysninger i slutningen af brevet.

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Ad. 1. Ændring af kanaler, § 3, stk. 2 og § 8, stk. 3

Byens Udvikling anbefaler, at der gives dispensation til en reduktion i kanalernes bredde som ansøgt. Vi vurderer at en reduktion af kanalen ikke vil forringe bydelens kontakt til vandet, men bidrage til variation i det samlede forløb af kanaler og vandflader. Endvidere at den nye promenade vil bidrage med rekreative kvaliteter for beboere og besøgende.

I forbindelse med dispensationen vil vi stille vilkår om, at promenaden etableres med en offentlig stiforbindelse med opholdsmuligheder og varierende beplantning. Endvidere at private for haver kun etableres indenfor 3 m fra facaden og afgrænses med beplantning.

Ad. 2. Ændring af stibroer, § 5, stk. 3

Byens Udvikling anbefaler, at der gives dispensation til at flytte broerne som beskrevet, da det vil skabe en bedre sammenhæng i promenadeforløbet.

Ad. 3. Ændring af principsnit M-M (ved Tegllholmsgade), § 5, stk. 3
Byens Udvikling anbefaler, at vejprofilen for Tegllholmsgade og kanalen ændres som beskrevet (kanalen reduceres fra 17 m til 9-10 m og flyttes 1,3 m mod syd, promenaden syd for kanalen reduceres fra 4,5 til 3,7 m og kantstensparkering på gadens nordside reduceres fra 2,5 til 2,0 m.)

Ad. 4. Større fremspring på altaner, § 7, stk. 3
Byens Udvikling anbefaler, at der gives dispensation til altaner med todelte fremspring på henholdsvis 1,5 og 0,75 meter på karreenes ydre facader mod syd og vest, da det vurderes at være fint integreret i facaderne og bidrager til et varieret facademotiv.

Ad. 5. Udskydelse af etablering af fællesanlæg, § 3, stk. 2 og § 13, stk. 2, pkt. a

Byens Udvikling anbefaler, at der gives de nødvendige dispensationer fra bestemmelserne om tilslutning til fællesanlæggene som betingelse for tilladelse til ibrugtagning. Dette begrundes med, at det ikke med rimelighed kan forventes, at fællesanlæggene vil blive etableret straks og i deres helhed, idet der er tale om investeringer, som samlet langt overstiger det aktuelle byggeris andel i de fællesanlæg, der ikke etableres i forbindelse med de ansøgte byggerier. Se folderen om mulighederne for rækkefølgen for fællesanlæggenes etablering i forhold til færdiggørelsen af de enkelte byggerier.

Dispensationen for fællesanlæg vil først kunne meddeles, når der foreligger en af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt tidsplan for etableringen. Dispensationen vil blive tidsbegrænset i forhold hertil. Endvidere skal det dokumenteres, at Tegllholmen Aps forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel til senere etablering af de fastlagte fællesanlæg.

Det kan gøres ved at oprette en grundejerforening med vedtægter, der sikrer finansiering og gennemførelse af fællesanlæggene. Grundejerforeningen er under etablering.

Den ønskede dispensation til, at fællesanlæggene ikke etableres straks og i deres helhed ved det enkelte byggeri, er i tråd med tanken bag lokalplanens bestemmelser om fællesanlæg, jf. kommentarerne til lokalplanens § 10, stk. 2. Her står: ”Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres for bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering.”

Denne fremgangsmåde med dispensation til udskydelse af etablering af fællesanlæg er en forudsætning for virkeliggørelse af byggerierne i lokalplanerne for hele den nye Sydhavn. Tilsvarende dispensationer er derfor også givet tidligere, bl.a. i forbindelse med det nu færdigudbyggede ”Sluseholmen Nord”.

Naboorientering

Inden Kommunen dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og brugere m.fl. orienteres, således at de får mulighed for at fremsende kommentarer til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

Eventuelle bemærkninger skal sendes til:

Byensudvikling@tmf.kk.dk

Dit hørings svar kan også indsendes til: Byens Udvikling, Postboks 348, 1503 København V.

Kommentarer skal være modtaget i Byens Udvikling **senest den 16. marts 2015.**

Du er velkommen til at kontakte os, såfremt du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen

Berit H. Jørgensen
Arkitekt
Telefon nr. 33 66 13 77
e-mail berjor@tmf.kk.dk

Lars Korn
Arkitekt
Telefon nr. 33 66 13 78
e-mail larkor@tmf.kk.dk