



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

07-11-2016

Sagsnr.

2016-0017813

Dokumentnr.

2016-0017813-4

NABOORIENTERING

Byggeri på byggefelt l og m og ændring af parkeringsdækning for byggefelt d, e, f, k, l og m i den nordlige del af Teglholsområdet.

Ansøgning

Sjælsø Management ApS har søgt om dispensation fra tillæg 3 til lokalplan 310 "Teglværkshavnen" til opførelse af boliger i byggefelt l og m og til ændring af parkeringsnormen for byggefelt d, e, f, k, l og m.

Byggefelterne ligger på matr.nr.: 434a, 434b, 434c, 434d, 434e og 434f Kongens Enghave, København, i område X i lokalplanen.

På byggefelt l og m ønskes opført et boligbyggeri, og for dette byggeri ønskes der dispensation til stedvise altanfrem spring på 1,2 m.

Der er også ansøgt om dispensation til, at der må opføres bebyggelse i byggefelt l og m, før bebyggelserne d, e, og f er etableret fuldt ud.

Sjælsø Management ApS ønsker at reducere parkeringen for alle de 6 byggefelter fra lokalplanens krav om 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal.

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 eventuelle bemærkninger til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

Sidst i brevet kan du finde et link til illustrationer af ændringerne og se, hvordan du indsender dine eventuelle bemærkninger.

Afvielser fra lokalplanen og anbefaling af dispensation

- 1. Altaner med fremspring større end 0,8 m fra facade, lokalplanens § 7, stk. 3*

Lokalplanen giver generelt mulighed for at etablere altaner med et fremspring på 0,8 m fra gade- og kanalfacaden.

Desuden giver lokalplanen mulighed for, at der i enkelte tilfælde kan dispenseres til altanfrem spring på disse facader på 1,2 m.

Der er ansøgt om at etablere 24 altaner med fremspring på 1,2 m på den vestlige facade på byggefelt l.

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 3366

E-mail
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

For den vestlige facade på byggefelt m er der søgt om 23 altaner og for den nordlige facade 31 altaner med et fremspring på 1,2 m. Resten af altanerne bliver 0,8 m dybe i overensstemmelse med lokalplanen.

Kommunen kan anbefale, at der etableres altaner på denne måde. Altanerne er placeret på et begrænset udsnit af facaderne, hvor fremspringene er arkitektonisk velbegrundede, fordi de bidrager til en variation i facadebillet. Altanernes placering giver et spil, hvilket aktivt bidrager til facadernes dynamik.

2. Opførelse bebyggelse i byggefelt l og m før bebyggelserne d, e, og f er etableret fuldt ud, lokalplanens § 8, stk. 3.

Bebyggelse på blandt andet byggefelt l og m ikke må tages i brug før bebyggelsen i byggefelt d, e og f er opført som støjværn mod aktiviteter på matr. nr. 410 Kongens Enghave, København. På denne ejendom ligger virksomheden MAN Diesel & Turbo.

Der er på nuværende tidspunkt kun opført et parkeringshus i byggefelt d.

Kommunen kan anbefale, at der gives ibrugtagningstilladelse til byggeri i byggefelt l og m, selvom bebyggelserne på byggefelt d, e og f kun delvist er opført.

Der er på ejendommene for byggefelt l og m lyst en deklaration, der forpligter ejeren af disse ejendomme til at sørge for, at nyt boligbyggeri kan opfylde kravene til støjisolering.

Dispensationen betinges af, at der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse fremsendes beregninger over støjbelastningen og for, at støjkravene kan overholdes. For senere ibrugtagningstilladelse stilles det endvidere som betingelse, at der fremlægges en endelig dokumentation for, at støjkravene kan overholdes.

3. Ændring af parkeringsdækning, lokalplanens § 9, stk. 7

Der er ansøgt om tilladelse til at ændre parkering for alle 6 byggefelter fra lokalplanens krav om 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal. Det vil svare til den gældende kommuneplans krav.

Forvaltningen kan anbefale, at der gives dispensation til ændring af parkeringsdækningen.

For de 6 karreer skal der samlet set beregnes parkeringspladser i forhold til et etageareal på ca. 46.000 m².

Lokalplanens krav vil betyde, at der skal indrettes ca. 460 parkeringspladser. Højest 20 procent af disse pladser må indrettes på terræn.

Den ønskede reduktion af parkeringen svarer til, at der skal indrettes ca. 300 pladser, hvoraf maksimalt 20 procent må indrettes på terræn.

Erfaringsmæssigt vil parkeringsbehovet i områder af denne karakter være 1 parkeringsplads pr. 146 m² ved en gennemsnitlig boligstørrelse på 95 m².

Om få år vil der komme Metro til området, og der vil blive placeret en station nord for Frederiksholmsløbet indenfor en afstand af 100-500 m. fra disse byggerier. Det betyder, at området kommer til at ligge meget tæt ved en station, og det nedsætter behovet for at komme til stedet i bil.

I bilag 1.3 er vist, hvordan parkeringsdækningen i hele Teglsøområdet vil komme til at være. Parkeringen for de forskellige underområder er fastsat med udgangspunkt i de på tidspunktet for planlægningen gældende kommuneplanrammer.

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Kommunen kan på baggrund af ovenstående anbefale en dispensation fra lokalplanens §§ 7, stk. 3, 8, stk. 3 og 9, stk. 7.

Yderligere information

Lokalplanen kan ses her:

http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1057139_APPROVED_1236155864410.pdf

Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilagene

<https://www.kk.dk/files/naboorientering-teglholmen-bilag-1pdf>

Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få bilagene tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.kk.dk, telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

Hvis du har bemærkninger

Du skal sende dine bemærkninger til: byensudvikling@tmf.kk.dk

Du kan også sende din bemærkning til:
Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling
Center for Byplanlægning
Postboks 348
1505 København V

Bemærkningerne skal være modtaget senest den 28. november 2016.

Du er velkommen til at kontakte Andreas Alexander Blau på telefon 20 40 02 75 eller mail FF7X@tmf.kk.dk, hvis du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen

Bertha Lysgaard
Enhedschef

Andreas Alexander Blau
Byplanlægger