



Bilag 4 Dispensationsoversigt

Byggeriet af et etageboligbyggeri i 4 til 8 etager med 206 etageboliger på den nordøstlige bolig Ø "Sejlbryggen", Moder Teresas Vej 1, kræver følgende dispensationer fra lokalplan 494 "Enghave Brygge".

14-09-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 17134

Dokumentnummer i F2
274819

Sagsnummer eDoc
2026-0265222

	Bestemmelser i lokalplan 494 "Enghave Brygge"	Muliggøres med dispensation	Forvaltningens begrundelse for dispensation
	§ 4. Vej- og stiforhold, broer samt byggelinjer		
1)	§ 4, stk. 3 om trafikbetjening: "Den interne trafikbetjening af områderne skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesvej og promenader i princippet som vist på tegning nr. 4. Veje angivet med orange farver anlægges i overensstemmelse med principsnittene angivet på tegning nr. 7."	At indrette den interne vej mod nord, sydøst og vest som en lege- og opholdsgade med promenade og tydeligt markeret kantzoner langs færdselsarealet.	Alle principsnit i lokalplanen er placeret andre steder end ved byggefelt J, hvor pladsforholdene adskiller sig markant, og derfor ikke er sammenlignelige. Det er derfor ikke muligt at etablere veje ved byggefelt J i overensstemmelse med principsnittene i lokalplanen. På baggrund af, at der ikke er udarbejdet principsnit for byggefelt J i lokalplanen, har forvaltningen vurderet, at etableringen af den ønskede lege- og opholdsgade – med kantzone, færdselsareal og promenade, som vist på snittegningerne i dispensationsansøgningen –

			er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen.
	§5 Vandarealer og zonestatus		
2)	§ 5 stk. 5 om terrænkoter: "Den generelle terrænkote for arealer langs havnen og kanaler skal være ca. + 2,1.-2,3m."	Den generelle terrænkote for arealer langs havnen og kanaler fastlægges til kote +2,7 – 2,8. Terrænkoten for byggeriet langs havnen og kanalen fastsættes til +2,8, efter samme terrænprincip som broerne til øerne J og K og metropladsen. Når byggeriets terrænkote ændres til kote +2,8 m, løftes hævede gårdrum tilsvarende fra kote +3,6 m til kote +4,1 m.	Pga. Metroselskabets krav til klimasikring på den nærliggende metroplads hæves terrænet med 0,5 m i forhold til lokalplanens bestemmelser
3)	§ 5 stk. 6 og tegning nr. 7 om etablering af træbrygge: "Langs kanaler og havnefronten skal der etableres træbrygger som vist på tegning nr. 6, jf. også tegning nr. 7, principsnit Q-Q, R-R og T-T."	At placere træbryggen mod sydøst på ydersiden af øen i en rektangulære form, samt hæve koten på den nedre del af træbryggen fra +1,0 til kote +1,5 – 1,8. Placering af to pontoner tilpasses, og etableres med en dybde på 2,5 m med en længde på henholdsvis 10 m og 13 m.	Pga. Metroselskabets krav til klimasikring på den nærliggende metroplads hæves træbrygger med 0,5 m i forhold til lokalplanens bestemmelser.
	§6 Bebyggelsens omfang og placering		
4)	§ 6 stk. 2, litra a) om byggefelt: "Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 og 5 viste bebyggelsesplan som åbne karréer mrk. J, K, L."	At tillade mindre afvigelser fra lokalplanens angivne byggefelt. Dette skal ses i sammenhæng med en uoverensstemmelse mellem lokalplanens tegning af byggefeltet og lokalplanbestemmelsen. Lokalplanens byggefelt	Ansøger gør opmærksom på en række forhold, der udfordrer muligheden for at gennemføre byggeriet på byggefelt J, særligt på grund af øens begrænsede størrelse. Blandt de udfordrende forhold nævnes husdybden fast-

		på tegningen er blot 12 m dyb, mens husdybden for boligbebyggelse ikke må overstige 13 m ifølge lokalplanbestemmelsen.	sat i lokalplanen, vejprofiler, trafikale forhold, krav til brandredning samt indretning af de ubebyggede arealer. Forvaltningen vurderer, at den begrænsede plads på øen udfordrer opfyldelse af alle lokalplansbestemmelser, hvorfor forvaltningen vurderer, at det tilpassede projekt er en bedre løsning. Byggefeltet følger husdybden inkl. altaner, og tilpasses byggeriets volumen med mindre justeringer, der tilgodeser funktionaliteten for beboere, besøgende, servicefunktioner og brandredning.
5)	§ 6 stk. 2, litra b) om højdemåling og hævede gårdrum: "Højden regnes fra kote +2,3. Ved hævede gårdrum regnes højden fra kote +3,6."	Når byggeriets terrænkote ændres til +2,8 og ved hævede gårdrum til +4,1, måles bygningshøjden langs havnen og kanaler fra kote +2,8 og ved hævede gårdrum fra kote +4,1.	Pga. Metroselskabets krav til klimasikring på den nærliggende metroplads hæves gårdrum med 0,5 m i forhold til lokalplanens bestemmelser.
6)	§ 6 stk. 2, litra b) om etageantal og bygningshøjde: "For bebyggelsen gælder det på tegning nr. 5 viste etageantal. Bygningshøjden må ikke overstige: 9 m for bebyggelse i 1- 2 etager 12 m for bebyggelse i 3 etager 16 m for bebyggelse i 4 etager 19 m for bebyggelse i 5 etager 23 m for bebyggelse i 6 etager 26 m for bebyggelse i 7 etager 30 m for bebyggelse i 8 etager 33 m for bebyggelse i 9 etage De angivne etageantal og højder er inklusive eventuelle udnyttede tage-	At tillade ændring til byggeriets etageantal og bygningshøjde i et bygningsafsnit med 7 etager i stedet for 6 etager samt en bygningshøjde på 26 meter i stedet for 23 meter inden for det afgrænsede område. Den fastsatte bygningshøjde på 23 m for 6 etager overskrides med 1,5 m,	Der ansøges om at tilføje en ekstra etage, i alt 7 etager i stedet for 6, lokalt i den sydlige længe af karreen, hvor bygningshøjden øges fra 23 til 24,5 meter. Der er tale om en mindre overskridelse, der arkitektonisk giver et bedre projekt, med et sadeltag, hvor tekniske anlæg er placeret under taget. Den

	tager, men eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterasser og trapperum hertil."	målt fra kote +4,1, hvor der etableres et bygningsafsnit med 7 etager i en højde på 24,5 m,	samlede bygningshøjde vil, selv med det hævede terræn og det øgede etageantal, fortsat ligge under den maksimale højde, der er fastsat i lokalplanen.
7)	§ 6 stk. 2, litra d) om bygningsdybde: "Husdybden for boligbebyggelse må ikke overstige 13 m. Undtaget herfra er de på tegning nr. 5 med rød stiplede linje viste bygninger, hvor husdybden kan øges til 14,5 m i op til 50 pct af facadelængden."	At tillade etablering af en bygningsdybde på 13,2 meter for hvert andet bygningssegment. Dette medfører en overskridelse af den tilladte husdybde i lokalplanen på 200 mm. Derudover ønskes der etableret indeliggende altaner med et fremspring på 800 mm ud over facaden mod gaden samt altaner med et fremspring på op til 1600 mm mod gårdsiden. Begge typer altaner medregnes i husdybden. Der søges derfor også dispensation til at etablere husdybder, der varierer fra 13,2 meter til 15,5 meter, afhængigt af etagen. Bemærk dog, at etage 1-3 er identiske.	Lokalplanen giver mulighed for, at boligbebyggelser kan have en husdybde på op til 14,5 meter på maksimalt 50 % af facadens længde. Derudover tillader lokalplanen altanfremspring på op til 0,8 meter fra gade-, promenade- og kalfacaderne samt op til 2 meter fra gårdfacaden. Forvaltningen vurderer, at en husdybde på 13,2 meter samt altanfremspring på henholdsvis 0,8 meter og 1,6 meter – hvor den samlede husdybde inklusive altaner varierer fra 13,2 meter til 15,5 meter – er i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.
	§7 Bebyggelsens ydre fremtræden		

8)	§ 7 stk. 1 om opgangsenheder: "For område I-IV gælder særligt, at de enkelte bebyggelser skal fremtræde som arkitektonisk sammenhængende helheder, opdelt i individuelle enheder hver med 2 til 4 opgangsenheder. Opdelingen skal understøttes af to eller flere af disse virkemidler: Skift i arkitektonisk udtryk, farve, materialitet, rytme samt skift i facadehøjden."	Til at etablere bebyggelse med færre opgangsenheder, så der i alt er ni opgangsenheder fordelt på 15 bygningsenheder.	Forvaltningen vurderer, at fordelingen af opgangsenheder som ansøgt understøtter variation og rytme i byggeriets arkitektoniske udtryk.
§8 Byrum, ubebyggede arealer og parkering			
9)	§ 8 stk. 6 om træer: "Der skal etableres træplantning som angivet på tegning nr. 6 og principsnit T-T, tegning nr. 7. Træerne skal plantes med 8-10 meters mellemrum."	At træækken mod Enghave Kanal etableres, som vist i ansøgning. Der søges dispensation om at træækken mod Enghave Kanal ikke etableres i sin fulde udstrækning i antal og afstand. Dispensationen søges da særligt brandredningsarealer og kørekurver umuliggør placering af træække med 8-10 m indbyrdes afstand. Det samlede antal træer, 34 stk. jf. lokalplanen, fastholdes på byggefeltet.	Der plantes 6 træer i stedet for 7 i træækken langs Enghave Kanal uden en indbyrdes afstand på 8-10 m, som skyldes trafikale og indsatsforhold. Antallet af træer på øen fastholdes i overensstemmelse med lokalplanen. Forvaltningen dispenserer til at der kan plantes træer som ansøgt.