



Bilag 6 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

I forbindelse med ansøgning om dispensation fra lokalplanen til opførelse af et etageboligbyggeri i 4-8 etager med 206 etageboliger på den nordøstlige bolig Ø "Sejlbryggen", på ejendommen Moder Teresas Vej 1, 2450 København SV er der gennemført naboorientering om forhold, der forudsætter dispensationer fra Lokalplan nr. 494 "Enghave Brygge".

I fortsættelse af vores naboorientering af 3. juni 2026 vedrørende opførelse af etageboligbyggeriet blev vi opmærksomme på, at et bilag vedrørende bygningshøjde ikke var vedlagt. På den baggrund fremsendte vi naboorienteringen på ny den 11. juni 2026 med det samlede høringsmateriale og forlænget høringsfristen til den 2. juli 2026.

Naboorienteringen er sendt til 446 personer og virksomheder samt til forvaltningens faste høringsparter. I høringsperioden fra 3. juni til 2. juli 2026 er der indkommet 21 høringssvar. Høringssvarene kommer dels fra Vesterbro Lokaludvalg, fra naboer og ejerforeningen Myrholm.

Alle henvendelser er resumeret og besvaret nedenfor og kan findes i deres fulde form i bilag 4 "Opsamling af høringssvar vedrørende dispensationer til byggefelt J".

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

1. Bemærkninger fra Vesterbro Lokaludvalg
2. Bemærkninger om summen af afvigelser
3. Bemærkninger om ny lokalplan
4. Bemærkninger om terrænhøjde
5. Bemærkninger om bygningshøjde
6. Bemærkninger om husdybde og byggefelt
7. Bemærkninger om manglende dokumentation for skyggeforhold
8. Bemærkninger om indretning af de ubebyggede arealer

Ad 1. Bemærkninger fra Vesterbro Lokaludvalg

Lokaludvalget har ikke bemærkninger til de konkrete dispensationer.

Lokaludvalget finder det væsentligt, at den videre projektering og realisering fortsat understøtter intentionerne i lokalplanen om høj arkitektonisk kvalitet, attraktive og grønne opholdsarealer, gode forbindelser til vandet, biodiversitet samt gode rammer for hverdagsliv og naboskab.

Lokaludvalget lægger desuden vægt på, at projektet bidrager positivt til den samlede bykvalitet på Enghave Brygge og understøtter et levende og attraktivt havne- og boligmiljø.

Bemærkninger

Forvaltningen er indstillet på at intentionerne i lokalplanen realiseres.

18. august 2026

Sagsnummer
S2026-1651

Dokumentnummer
D2026-236801

Matrikelnummer
1562 Udenbys Vester Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Moder Teresas Vej 1

BFE-nummer
6025106

**Byggesager Byudvikling,
Matrikel, Affald**

Postboks 416
1504 København V

KTF Kontaktcenter
33 66 56 00

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

www.kk.dk

E-mail
bygninger@kk.dk

Ad 2 Bemærkninger om summen af afvigelser fra lokalplan

Der er modtaget 11 henvendelser fra borgere, som mener, at der ikke bør dispenseres til så mange afvigelser fra lokalplanen, da dokumentationen for afvigelserne ikke er tilstrækkelig, at kommunen bør vurdere dispensationerne samlede, fordi det fremgår af ansøgningen at projektet ikke umiddelbart kan rummes inden for lokalplanens bestemmelser og at en dispensation vil kunne danne præcedens. Enkelte borgere henviser til planklagenævnets praksis på området.

Bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at der kan dispenseres til de ansøgte dispensationer. Forvaltningen vil i forbindelse med hver enkelt dispensation foretage en konkret vurdering ud fra den samlede indvirkning på omgivelserne, for at undgå, at der skabes præcedens for området.

Sagsnummer
S2026-5494

Dokumentnummer
D2026-236801

Matrikelnummer
1562 Udenbys Vester Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Moder Teresas Vej 1

BFE-nummer
6025106

Ad 3 Bemærkninger om udarbejdelse af en ny lokalplan

Der er modtaget 10 henvendelser fra borgere, som mener, at der bør udarbejdes en ny lokalplan på baggrund af de mange afvigelser fra lokalplanen. De mener desuden, at flere af afvigelserne strider mod lokalplanens principper eller formål, og at en ny lokalplan vil give mulighed for at vurdere konsekvenserne af byggeriet.

Bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at de ansøgte dispensationer samlet set ikke er i strid med principperne i lokalplan nr. 494 "Enghave Brygge", jf. lokalplanens § 1, og derfor ikke nødvendiggør et lokalplantillæg. De konkrete afvigelser er vurderet enkeltvis og samlet, og forvaltningen vurderer, at de kan forenes med lokalplanens overordnede formål og principper.

Ad 4 Bemærkninger om terrænhøjde

Der er modtaget 16 henvendelser fra borgere, som mener, at hævelse af terrænet betyder at højden måles fra et højere terræn og derfor vil byggeriet ligge højere over jorden end planlagt.

Bemærkninger

Grundet Metroselskabets krav til klimasikring på den nærliggende metrop-lads, er koten på metropladsen hævet til +2,8 og +3 m ved trappe- og elevatoradgange til metroen. Der er lavet tilpasninger ved de allerede anlagte broer til øerne J og K, så de lander i samme niveau på begge sider af Enghave Kanal, i kote +2,8 m. Byggeriets samlede højde, målt fra den ansøgte kote for det hævede gårdrum på +4,1, vil ligge under 30 m over terræn, som er den maksimale tilladte højde for byggeri i otte etager.

Ad 5 Bemærkninger om bygningshøjde

Der er modtaget 18 henvendelser fra borgere, som mener, at den lokale overskridelse af bygningshøjden med tilføjelse af en ekstra etage og hævet terræn vil få byggeriet til at fremstå væsentligt højere.

Bemærkninger

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. Lokalplanen giver mulighed for at opføre én bebyggelse i op til 8 etager med en maksimal højde på 30 meter mod lystbådehavnen. Byggeriets samlede højde, målt fra den ansøgte kote for det hævede gårdrum på +4,1, vil ligge under 30 meter over terræn. Derfor vil den samlede bygningshøjde, selv med det hævede terræn og det øgede etageantal, fortsat ligge under den maksimale højde, der er fastsat i lokalplanen.

Sagsnummer
S2026-5494

Dokumentnummer
D2026-236801

Matrikelnummer
1562 Udenbys Vester Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Moder Teresas Vej 1

BFE-nummer
6025106

Ad 6 Bemærkninger om husdybde og byggefelt

Der er modtaget 10 henvendelser fra borgere, som mener, at ændring af byggefeltet og husdybden inklusive altaner medfører reduceret afstand mellem bebyggelse og opholdsarealer og forringer lys og udsigtsforhold.

Bemærkninger

Byggefeltet følger husdybden inkl. altaner, og tilpasses byggeriets volumen med mindre justeringer, der tilgodeser funktionaliteten for beboere, besøgende, servicefunktioner og brandredning.

Ad 7 Bemærkninger om manglende dokumentation for skyggeforhold

Der er modtaget 14 henvendelser fra borgere om manglende dokumentation for mulige skyggegener fra byggeriet på Lyngholm, herunder Christian Langes Plads og lystbådehavnen. Borgerne mener, at bygningsvolumen på byggefelt J vil forringe dagslys og bylivet på Lyngholm for beboere og erhvervsdrivende.

Bemærkninger

I forhold til mulige skyggegener kan forvaltningen oplyse, at afstanden fra byggefelt J til nabobebyggelsen på Lyngholm er tilstrækkelig. Der i lokalplanen redegjort for skyggevirksomheder i og omkring Enghave Brygge ud fra byggeriets maksimale højder.

Ad 8 Bemærkninger om indretning af de ubebyggede arealer

Der er modtaget 8 henvendelser fra borgere, som mener, at indretning af de ubebyggede arealer forringes grundet byggeriets volumen.

Bemærkninger

Der etableres en lege- og opholdsgade med promenade, terrænparkering og mulighed for færdsel, som allerede er muliggjort i lokalplanen. Gårdrummet indrettes med private terrasser, trædesten, espalier og beplant-

ning, som afskærmer mod indbliksgener i det smalle gårdrum og sikrer et frodigt og varieret udtryk med træer. Antallet af træer på øen fastholdes.

Sagsnummer
S2026-5494

Dokumentnummer
D2026-236801

Matrikelnummer
1562 Udenbys Vester Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Moder Teresas Vej 1

BFE-nummer
6025106