Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

12. oktober 2026

Sagsnummer:
S2026-6795
Matrikelnummer:
452 Kongens Enghave, København

BFE-nummer:
6009829

Naboorientering efter planloven

Vi har den 8. juli 2026 modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 310 "Teglværkshavnen" tillæg 3, til at justere de udlagte byggefelters placering, udlægge et nyt byggefelt til boliger, øge husdybden med op til 1,5 m med altaner og indrette gårdrummet til også at indeholde andre funktioner end parkering på matr.nr. 452 Kongens Enghave; København, Teglholmsgade 41.

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af byggeprojektet, idet det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplan.

Vi vurderer også, at du er part i byggesagen.

Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

Vores naboorientering af 9. oktober 2026 bortfalder hermed, idet vi har tilrettet naboorienteringen og forlænget svarfristen.

På de følgende sider kan du læse mere uddybende om:

Hvis du har spørgsmål 1
1. Byggeprojektet 2
2. Lovmæssige rammer 3
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner og partshøringer i byggesager 5
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger 6
5. Det videre forløb 6

Frist for svar
Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 5. november 2026**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler arkitekt Javad Alam, på mail HY3Q@kk.dk.

Venlig hilsen

Område for Bygninger

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

Sagsnummer:
S2026-6795

Matrikelnummer:
452 Kongens Enghave, København

BFE-nummer:
6009829

1. Byggeprojektet

Hvordan ser projektet ud?
Ansøger ønsker at opføre etageboliger på matriklen og søger i denne forbindelse om dispensation fra lokalplanen **til at justere de udlagte byggefelters placering, udlægge et nyt byggefelt til boliger i op til 6 etager**, øge husdybden med op til 1,5 m med altaner og indrette gårdrummet til også at indeholde andre funktioner end parkering på matr.nr. 452 Kongens Enghave; København, Teglholmsgade 41, 2450 København.

Matriklen har et areal på 27.216 m^2 med mulighed for at udnytte en bebyggelsesprocent på 150. Den nuværende bebyggelse udgør samlet 18.229 m^2, eksklusive kælderarealet på 2.680 m^2, hvilket giver en bebyggelsesprocent på 66,97. Det fremtidige projekt indeholder nedrivning af en eksisterende bygning på 494 m^2.

De ønskede justeringer af byggefelterne muliggør en ny bebyggelse på 22.500 m^2. Den samlede fremtidige bebyggelse på matriklen vil således udgøre ca. 40.250 m^2 svarende til en bebyggelsesprocent på 148% og overstiger således ikke den tilladte lokalplanlagte bebyggelsesprocent på 150.

Der ændres ikke på anvendelse, etageantal eller højde på byggeriet.

Byggefelterne justeres og disponeres til at indpasse i den eksisterende bebyggelse og tilpasses områdets eksisterende bebyggelsesstruktur og facadeflugter. Den nye boligbebyggelse vil sammen med den eksisterende erhvervsbebyggelse danne en samlet karré og dermed skabe en mere helstøbt bymæssig struktur med grønne udearealer og et funktionelt gårdrum som indrettes til at servicere både eksisterende og fremtidige bebyggelse. Det skaber mulighed for mere sammenhængende og anvendelige udearealer med bedre betingelser for ophold, aktivitet og naboskab. Samlet set vil den ændrede placering af byggefelterne styrke områdets arkitektoniske helhed, læsbarhed og bymæssige sammenhæng samt skabe en mere robust kobling mellem den eksisterende bystruktur og den fremtidige udvikling af Teglholmen.

Se punkt 1 i ansøgningen for yderligere beskrivelse af projektet.

På de følgende sider vil du kunne se dispensationsansøgningen til at justere de udlagte byggefelters placering, udlægge et nyt byggefelt, der beskriver projektet, som der søges om

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser
Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" tillæg 3, bekendtgjort den 4. marts 2009.

Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser
Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation. Det ansøgte afviger fra lokalplanens bestemmelser om:

Justering af byggefelter og udlæggelse af et nyt byggefelt kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 3a, der fastlægger:

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 6B viste principielle bebyggelsesplan som karre mrk. U. Eksisterende bebyggelse mrk. v indgår i bebyggelsesplanen.

Afvigelse:
Der ønskes dispensation til at udlægge et nyt byggefelt til boliger og justere eksisterende byggefelternes placering.

- Det sydlige byggefelt U mod Teglholmsgade ønskes flyttet ud, så det flugter med de eksisterende bygninger langs promenaden på Teglholmsgade, hvormed promenaden tegnes tydeligere op.

- Det nordlige byggefelt U ønskes tilpasset så det flugter med eksisterende bebyggelse langs det nordlige Cylindervej

- Der ønskes udlagt et nyt byggefelt mellem Cylindervej og Dielselvej som flugter med de eksisterende nabobebyggelser og følger det eksisterende vejforløb.

Bilag A viser den ændrede bebyggelsesplan i forhold til lokalplanens bebyggelsesplan.

Etablering af boligbebyggelse med en større husdybde, kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 5, der fastlægger:

Husdybden for boligbebyggelse må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige godkendelse overstige 14 m.

Afvigelse:
Der søges om at husdybden på 14 m for boligbebyggelse øges med mulighed for et tillæg på op til 1,5 m inklusive altaner fra 1. sal og opefter. Mod kanalfacaden (Teglholmsgade) begrænses tillægget til maksimalt 0,8 meter. Dette svarer til en samlet bygningsdybde på maksimalt 15,5 meter inklusive altaner og maksimalt 14,8 m inkl. altaner mod kanalfacaden.

Bilag C og Bilag D viser husdybden på boligbebyggelse på 14 meter med mulighed for et tillæg på op til 1,5 meter til en samlet husdybde inklusive altaner på maksimalt 15,5 meter, dog maksimalt 14,8 meter mod kanalfacaden (Teglholmsgade).

Sagsnummer:
S2026-6795

Matrikelnummer:
452 Kongens Enghave, København

BFE-nummer:
6009829

Etablering af gårdrum med andet end parkering kræver dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 5, der fastlægger:

Promenader, stier, træbrygger og pladsdannelser skal placeres, som vist på tegningerne 4A og 4B og anlægges i overensstemmelse med principsnit E-E, H-H, I-I N-N, O-O, P-P, og Q-Q som vist på tegningerne 6A og 6B.

Afvigelse:
Der ønskes dispensation fra den planlagte udlægning til parkering af hele gårdrummets areal til en kombination af parkering, servicefunktioner i form af brandveje, affaldshåndtering og forsyninger, samt arealer til ophold og leg.

Bilag B viser arealet af området fastlagt i lokalplanen som ønskes om disponeret.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?
Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da de ønskede tilpasninger til byggefelterne samt udlæggelse af et nyt byggefelt til etageboliger i maksimalt 6 etager med en højde på 22 m skaber gode rammer for fremtidig boligbebyggelse.

Desuden vil etageantal og bygningshøjden for det nye byggefelt være i overensstemmelse med gældende bebyggelsesplan for bebyggelse på grunden i lokalplanen. Tilføjelse af altaner bidrager til at højne boligernes kvalitet og understøtter visionerne for de tilhørende byrum samt områdets nære beliggenhed til vandet.

Gårdrummet indrettes med mulighed for ophold og leg, ligesom der etableres funktionelle løsninger til servicering af både eksisterende og kommende bebyggelse. Derudover sikrer projektet en forbedret trafikal løsning for bydelen, som udnytter den eksisterende infrastruktur og øger tilgængeligheden.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da afvigelserne vil gavne både beboere og omgivelser ved, at der etableres en attraktiv boligbebyggelse for enden af det nordøstlige Teglværkshavn, som samtidig indpasses godt med den eksisterende erhvervsbebyggelse, kan Københavns Kommune principielt gå ind for projektet.

Sagsnummer:
S2026-6795

Matrikelnummer:
452 Kongens Enghave, København

BFE-nummer:
6009829

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner og partshøringer i byggesager

Hvad er en dispensation?
Dispensation fra lokalplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

Hvad er en partshøring?
Høring efter forvaltningslovens § 19 er en partshøring, som giver dig mulighed for at oplyse os bedre om sagen, inden vi træffer en afgørelse. Partshøringen handler om de faktiske forhold i sagen.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages i partshøring og naboorientering?
Kommunen skal i sin sagsbehandling af byggeansøgningen varetage saglige, plan- og byggelovsmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan lovligt inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og byggeloven og de hensyn, der ligger bag lovene, kan der fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Det betyder, at vi fx ikke kan inddrage synspunkter om eventuel værdiforringelse af naboejendomme. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

Sagsnummer:
S2026-6795

Matrikelnummer:
452 Kongens Enghave, København

BFE-nummer:
6009829

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

5. Det videre forløb

Når svarfristen er udløbet, vurderer vi, om der er behov for yderligere sagsoplysning, fx partshøring af ansøger.

Vi behandler derefter oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dit eventuelle høringssvar.

Du vil som part i sagen få meddelt afgørelsen og samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen.

Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlig, og at kommunen har forstået eller anvendt reglerne korrekt.
Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Behandling af oplysninger
I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger.

Hvis du vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside om Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager (itera.dk).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor høringssvar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik.