Emne	**Dispensationsansøgninger, matrikelnr. 452**	
Udarbejdet af	Malte Rosenquist (MRO)	VLA
Bestilt af	Søren Raae Teisen	Solstra

1. Ansøgning:

Emne: Dispensationsansøgninger for matrikelnr. 452

Lokalplan: 310-3 (Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2005)

Grundejer: MP Ejendomme II P/S c/o CEJ Ejendomsadministration

Baggrund:
I nærværende ansøgning søges der dispensationer for følgende tre forhold:

1. Dispensation fra de udlagte byggefelter (Se 'T41_Bilag_A')
2. Dispensation fra udlægning af gårdrum (Se 'T41_Bilag_B')
3. Dispensation fra husdybden for boligbebyggelse (Se 'T41_Bilag_B')

På baggrund af forudgående forhåndsdialog ansøges der om dispensation fra de udlagte byggefelter på matrikel 452, jf. tegning 6.B i lokalplan nr. 310, "Teglværkshavnen", samt dispensation fra udlægning af gårdrum jf. tegning 4.B i lokalplan nr. 310, "Teglværkshavnen" og dispensation fra bestemmelsen om husdybden på boligbebyggelse jf. §6, stk. 5 i lokalplan nr. 310, "Teglværkshavnen".

Der søger på vegne af grundejer MP Ejendomme II P/S c/o CEJ Ejendomsadministration.

Redegørelse:

Baggrunden for den foreslåede justering af projektets disponering er et ønske om at styrke sammenhængen med Teglholmens eksisterende bystruktur og de oprindelige byplanmæssige intentioner for området. Justeringen skal samtidig bidrage til en tydeligere og mere sammenhængende bymæssig struktur samt understøtte projektets indpasning i den eksisterende bebyggelse og de omkringliggende byrum.

De nye byggefelter disponeres i forlængelse af den eksisterende bebyggelsesstruktur og tilpasses de eksisterende facadeflugter. Herved etableres en mere entydig bebyggelseskant og en tydeligere rumlig sammenhæng mellem den eksisterende og den nye bebyggelse. Samtidig friholdes Cylindervejs forløb, som med den nuværende placering af byggefelterne delvist blokeres.

Den ændrede disponering styrker karrédannelsen og skaber en mere klart defineret overgang mellem gaderum, gårdrum og grønne opholdsarealer. Den nye boligbebyggelse vil sammen med den eksisterende erhvervsbebyggelse danne en samlet karré og dermed skabe en mere helstøbt bymæssig struktur. Grebet

understøtter samtidig intentionen om at integrere og videreanvende den eksisterende bygningsmasse som en aktiv del af områdets fremtidige udvikling. Sammenstillingen af boliger og erhverv bidrager desuden til en funktionsblandet bydel, hvor eksisterende og nye anvendelser indgår i en tættere fysisk og funktionel sammenhæng.

Den samlede karré skaber desuden grundlag for et klart defineret og sammenhængende promenadeforløb omkring bebyggelsen. Herved styrkes de offentlige forbindelser gennem området, og arealer, som hidtil har været afskåret fra de offentlige passager, integreres i en mere åben og sammenhængende byrumsstruktur.

Promenadeforløbet bidrager samtidig til at aktivere kanten omkring karréen og skabe en større åbenhed mellem bebyggelsen og den omkringliggende by. Promenaden bliver en integreret del af byens offentlige rum og skaber adgang til havnen samt visuelle forbindelser og udsyn mod de omkringliggende grønne arealer.

Mellem den eksisterende og den nye bebyggelse etableres tydeligt afgrænsede grønne opholdsarealer, som friholdes for gennemkørende trafik. Det skaber mulighed for mere sammenhængende og anvendelige udearealer med bedre betingelser for ophold, aktivitet og naboskab. Samtidig etableres en tydeligere hierarkisering mellem trafikale arealer og opholdsarealer. Samlet set vurderes den ændrede placering af byggefelterne at styrke områdets arkitektoniske helhed, læsbarhed og bymæssige sammenhæng samt skabe en mere robust kobling mellem den eksisterende bystruktur og den fremtidige udvikling af Teglholmen.

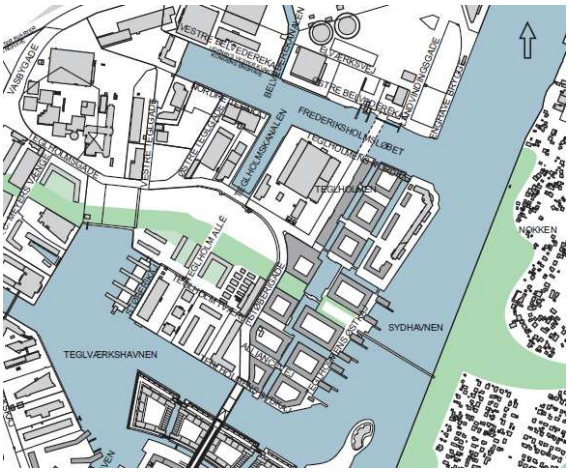
2. Dispensation fra de udlagte byggefelter

Inden for matrikel 452 kan der, på baggrund af matriklens areal på 27.216 m², opføres bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 150 %, hvilket giver et samlet muligt etageareal på 40.824 m². Den nuværende bebyggelse udgør et areal på 18.229 m² hvoraf 2.462 m2 er udnyttet tagetage. Det kommende projekt indeholder nedrivning af 464 m², så der samlet muliggøres nybyg på 23.059 m².

De ønskede justeringer af byggefelterne muliggør en ny bebyggelse på 22.500 m².
Den samlede fremtidige bebyggelse på matriklen vil således udgøre ca. 40.250 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 148% og overstiger således ikke den tilladte lokalplanlagte bebyggelsesprocent på 150.

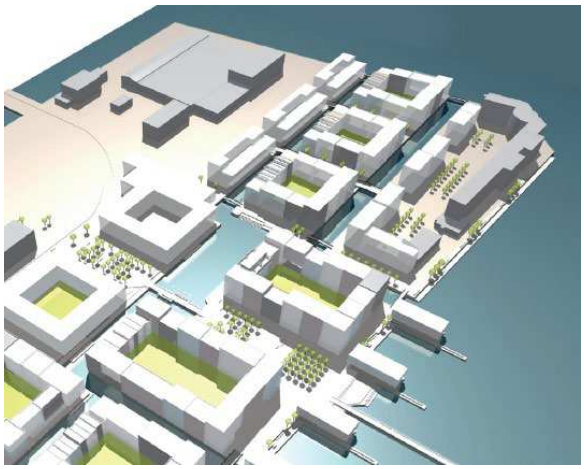
Der er tale om en justering af byggefelternes placering og indbyrdes disponering, ikke en ændring af lokalplanens anvendelse, maksimale bebyggelsesomfang, vej- og stistruktur eller overordnede planprincipper. Dispensation kan derfor meddeles efter planlovens § 19, da det ansøgte, ikke vurderes at være i strid med lokalplanens principper.

Der ønskes dispensation til at udføre byggefelterne, så de stemmer overens med den udlægning af byggefelter, der er beskrevet i afsnittet "Lokalplanens formål – Baggrund for lokalplanen – Bebyggelsesplaner" i tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310, "Teglværkshavnen", med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2005, s. 7 og 10.



Illustrationen viser forslag til den samlede plan for Teglholmen Øst, Sluseholmen og Fordgrunden.

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2005, s. 7



Modelfoto af bebyggelsesplan for Teglholmen Øst

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2005, s. 10

Gældende plangrundlag
Lokalplan: 310-3 (Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 310 "Teglværkshavnen" med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2005)

Redegørelse for ønskede ændringer
Jf. 'T41_BILAG_A' ønskes de udlagte byggefelter i lokalplan nr. 310, tegning 6.B og tegning 4B, ændret, så de stemmer overens med de illustrerede byggefelter under lokalplanens formål.

- Byggefeltet mod Teglholmsgade ønskes flyttet ud, så det flugter med de eksisterende bygninger, hvormed gadeforløbet tegnes tydeligere op. Gaden vil være forbeholdt gående og cyklende trafik, jf. vej- og stiforhold på lokalplanens Tegning 4B. ('T41_BILAG_A')

- Der ønskes udlagt et nyt byggefelt mellem Cylindervej og Dieselvej som følger de allerede opførte nabobebyggelser og det eksisterende vejforløb.

- Byggefelterne ønskes således ændret, så de tilpasses den oprindelige hovedstruktur, der er udlagt for lokalplantillægsområde X.

- Byggefelterne A og B i bilag A udlægges til boligformål, mens byggefelt C udlægges til bolig- eller erhvervsformål i overensstemmelse med lokalplanen.

Planmæssig begrundelse
De ønskede ændringer vurderes ikke at være i strid med lokalplanens formål og principper. Den ønskede struktur er i overensstemmelse med den oprindelige struktur, der er angivet i lokalplanens formål, og vurderes i højere grad at understøtte og præcisere den planlagte bebyggelsesstruktur.

Der er derfor ikke tale om en ny struktur, men om ændringer, der understøtter det i forvejen fastlagte planlægningsmæssige hovedgreb.

Byggefelterne ønskes hhv. anvendt til bolig og erhverv, jf. lokalplanens tegning nr. 3B. Der sker således ikke ændringer i forhold til anvendelsen i henhold til lokalplanen.

Omfanget af friarealerne overholdes jf. lokalplanens bestemmelser. De nye byggefelter vil danne rammen om et nyt stort gårdrum til ophold, samt et reduceret areal til parkering.

Naboforhold og visuelle konsekvenser

Justeringen af byggefelterne vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer for nabobebyggelserne, idet bebyggelsens samlede omfang fortsat holdes inden for lokalplanens rammer, og vej-, sti- og adgangsforhold fastholdes.
Justeringen vurderes ikke at påvirke overholdelsen af dagslyskravene efter BR18 for de overforliggende byggefelter. For det tilføjede byggefelt kan der dog ske en ændring i adgangen til himmellys for det overforliggende byggefelt.

De omkringliggende byrum bevares. Uderummene omkring den eksisterende bebyggelse mod havnen og gårdrummet vil blive åbnet til adgang og dermed bidrage markant til områdets sammenhæng og tilgængelighed, da der i dag er spærret for offentligheden.

Derudover skabes der et nyt stort fælles område mellem den eksisterende bebyggelse og den nye, som forventeligt kan friholdes helt for trafik, så det kan indrettes til ophold for hele kvarterets beboere.

Samlet vurderes justeringen af byggefelterne ikke at påvirke naboforhold i forhold til, udsyn, lys- og skyggeforhold væsentligt. Derimod vurderes adgangen til havnerummet at kunne bidrage til en øget kantzonekvalitet for beboere og brugere af området. Matriklens friarealer vil, i modsætning til de nuværende forhold, blive åbnet op for offentligheden. Det vil sige, at hele havnefronten langs Sluseløbet samt Frederiksholmsløbet vil blive åbnet op og udnyttet som fælles friarealer for alle beboere på Teglholmen.

Jf. 'T41_BILAG_A.1' analyseres skyggepåvirkningerne af området gennem skyggediagrammer på hhv. 21. Marts, 21. Juni, 21. September og 21. December – alle datoerne analyseres kl. 08, 12 og 16.
Således belyses påvirkningerne på alle tider af året og af døgnet, hvor sol er en faktor.

Bemærkninger til notatet

Såfremt der meddeles dispensation til de nuværende byggefelter, vil arbejdet med et endeligt projekt umiddelbart herefter blive påbegyndt, jf. lokalplanens bestemmelser.
Det bemærkes, at der tidligere er meddelt dispensationer inden for samme lokalplan, lokalplan 310-3, herunder for byggefelterne U, V og W samt for udformningen ved Frederikskaj / Fordgraven.

Trafik, adgang og tekniske forhold
De trafikale forhold ændres ikke i forhold til det lokalplanlagte, jf. vej- og stiforholdene i bilag 4B. Tilkørsel til de fremtidige byggefelter samt de eksisterende kontorbygninger vil ske fra Cylindervej og Dieselvej. Dette

omfatter bilparkering, renovation og beredskabsadgang. De endelige forhold vil blive dokumenteret i forbindelse med den efterfølgende ansøgning om byggeri. Justeringen af byggefeltet ændrer således ikke på forholdene i forhold til de lokalplanlagte vejudlæg.

3. Dispensation fra udlægning af gårdrum

Der ønskes dispensation fra den planlagte udlægning til parkering af hele gårdrummets areal (tegning nr. 4B i lokalplanen), da der ønskes at tilføre forhøjet kvalitet og herlighedsværdi via et begrønnet gårdrum til de ønskede byggefelter samt det eksisterende erhvervsbyggeri.

Redegørelse for ønskede ændringer
Jf. 'T41_BILAG_B' ønskes gårdrummet omdisponeret.

- Så det udlægges til en kombination af parkering, servicefunktioner i form af brandveje, affaldshåndtering og forsyninger, samt arealer til ophold og leg.

4. Dispensation fra husdybden for boligbebyggelse

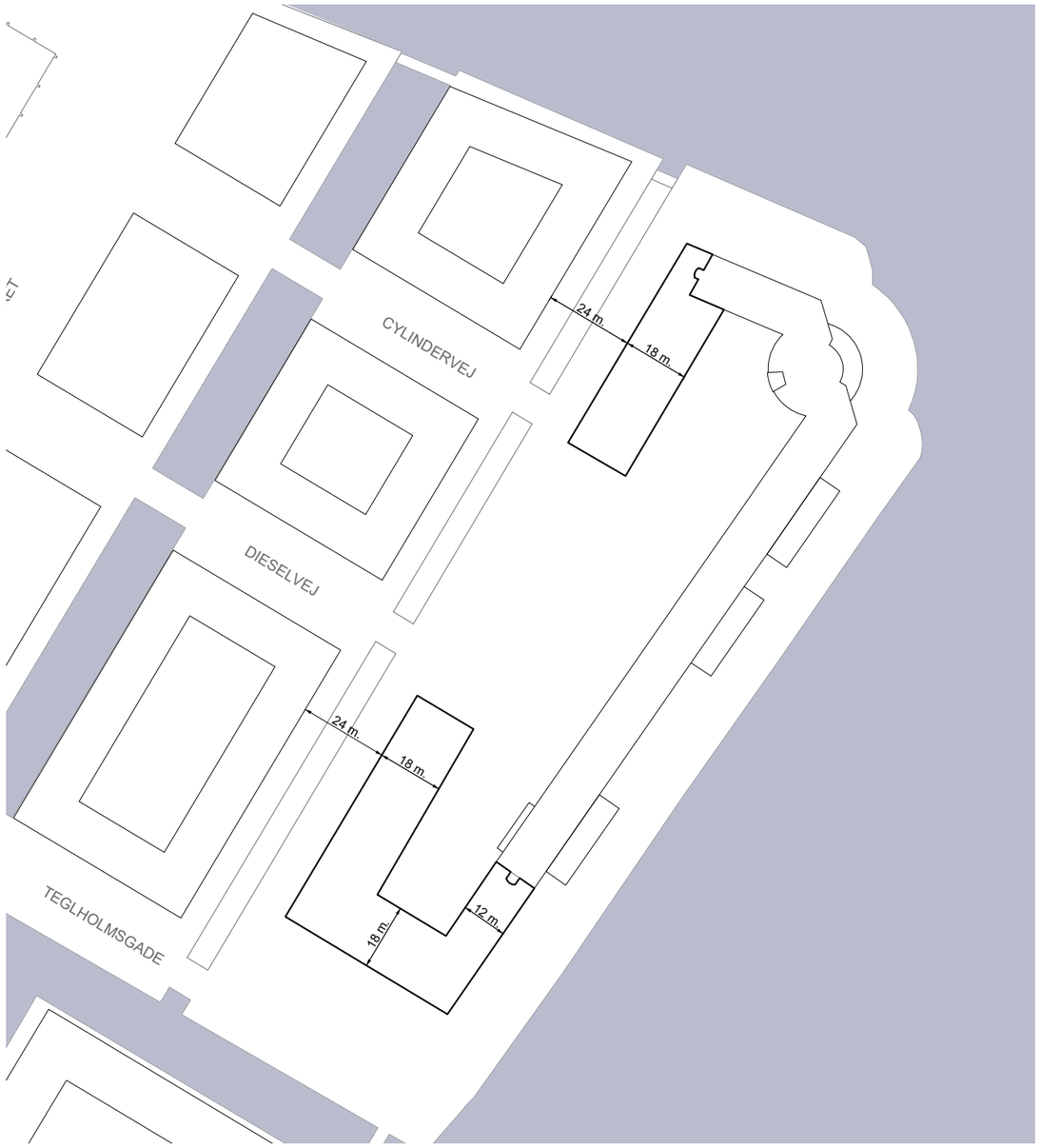
Der ønskes dispensation fra '§6. Bebyggelsens omgang og placering stk. 5.' vedr. den maksimale bygningsdybde på 14 m. inkl. altaner, så der muliggøres altaner udover de 14 m.

Redegørelse for ønskede ændringer
Jf. 'T41_BILAG_C' ansøges der for boligbebyggelsen om, at den maksimale bygningsdybde fastsættes til 14,0 m med mulighed for et tillæg på op til 1,5 m til altaner fra 1. sal og opefter. Mod kanalfacaden begrænses tillægget til maksimalt 0,8 m som nabobyggefelter. Dette svarer til en samlet bygningsdybde på maksimalt 15,5 m inkl. altaner og maksimalt 14,8 m inkl. altaner mod kanalfacaden.

Det fremgår af lokalplanens § 6, stk. 6, at altangange kan etableres ud over den maksimale bygningsdybde på 14,0 m. Lokalplanen indeholder således allerede mulighed for, at dele af bebyggelsen kan overskride den fastsatte bygningsdybde. Det ansøgte vedrører alene boligbebyggelsen og omfatter alene altaner fra 1. sal og opefter. Det vurderes på den baggrund, at det ansøgte, ikke er i strid med lokalplanens overordnede principper og intentioner.

Dispensationen vurderes at muliggøre en mere hensigtsmæssig og fleksibel disponering inden for byggefeltet. Herved skabes bedre forudsætninger for en varieret boligudformning med øgede rumlige kvaliteter samt forbedrede dagslys- og solforhold på de tilhørende altaner.

BILAG A



Byggefelt som godkendt i lokalplan

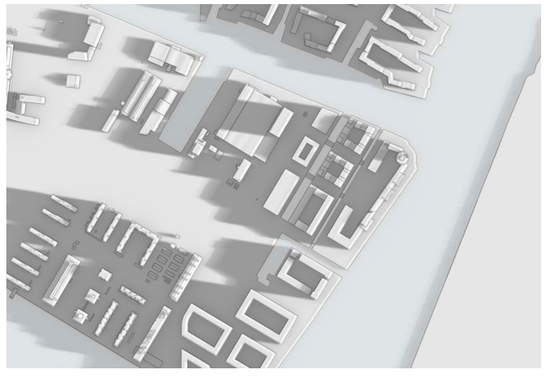


Byggefelt som der ønskes dispensation til

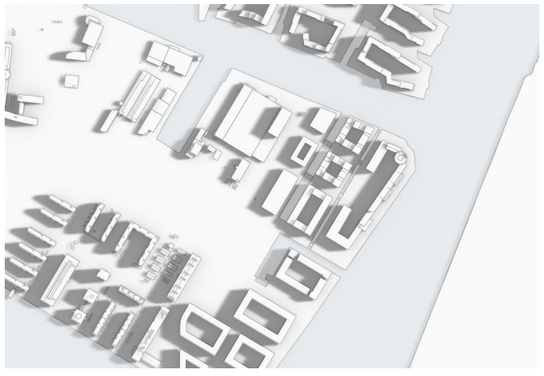
Bolig *Erhverv eller bolig*

BILAG A.1 - skyggediagrammer, lokalplanlagt byggefelt

21. marts kl. 8



21. juni kl. 8



21. september kl. 8



21. december kl. 8



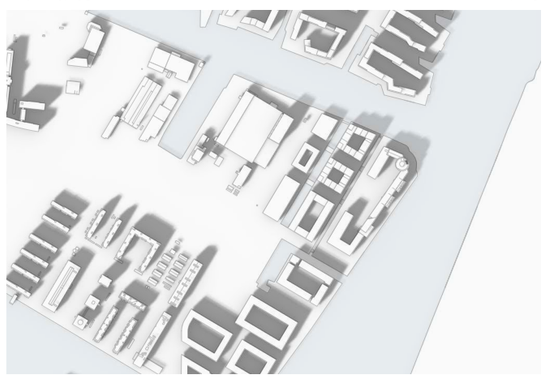
21. marts kl. 12

21. juni kl. 12

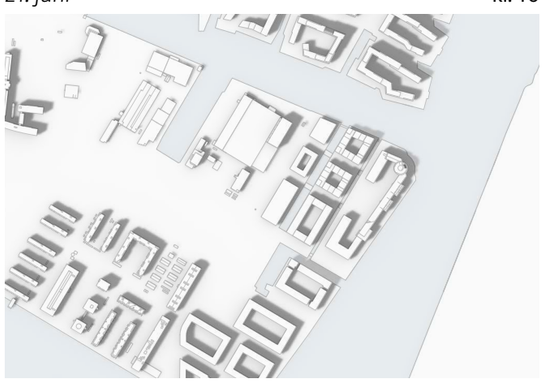
21. september kl. 12

21. december kl. 12

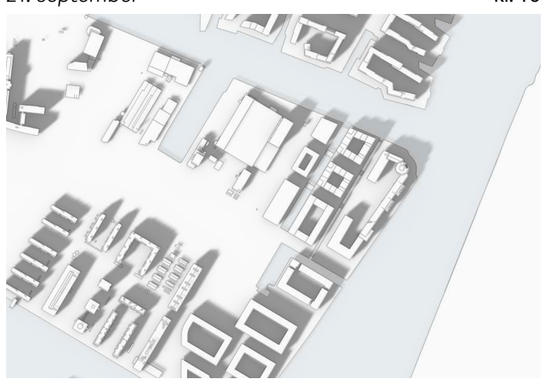
21. marts kl. 16



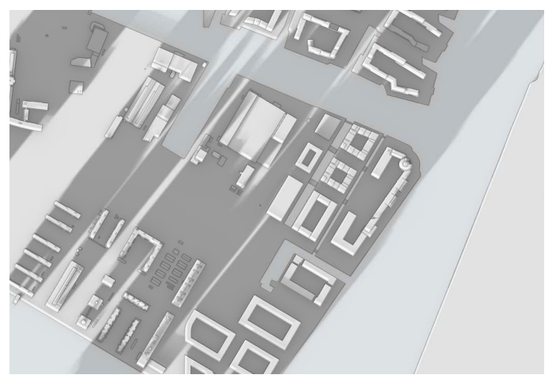
21. juni kl. 16



21. september kl. 16



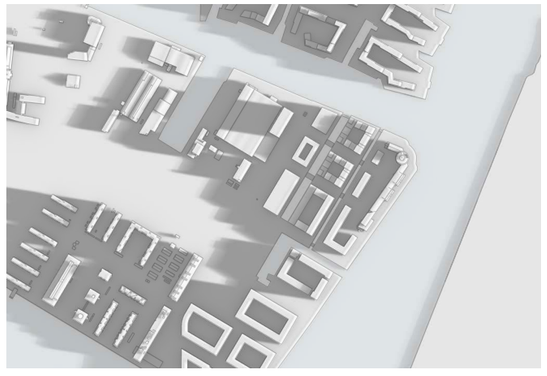
21. december kl. 16



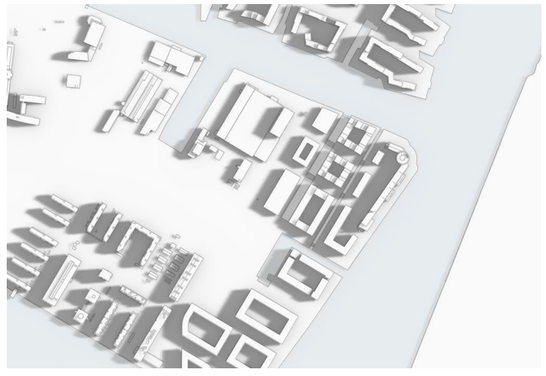
VILHELM LAURITZEN architects

BILAG A.1 - skyggediagrammer, ønsket byggefelt

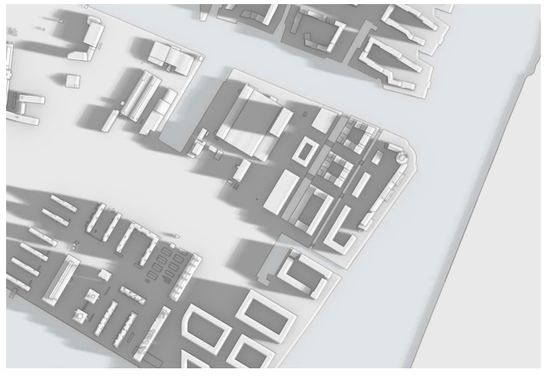
21. marts kl. 8



21. juni kl. 8



21. september kl. 8



21. december kl. 8



21. marts kl. 12



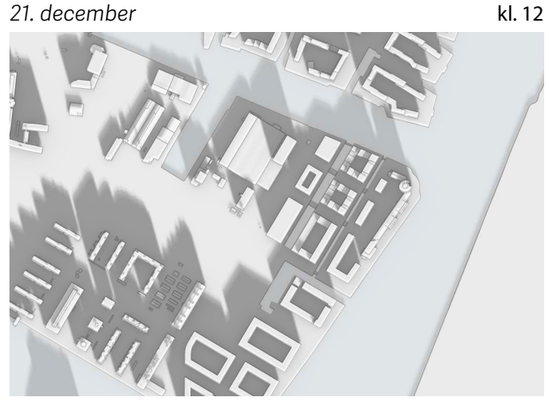
21. juni kl. 12



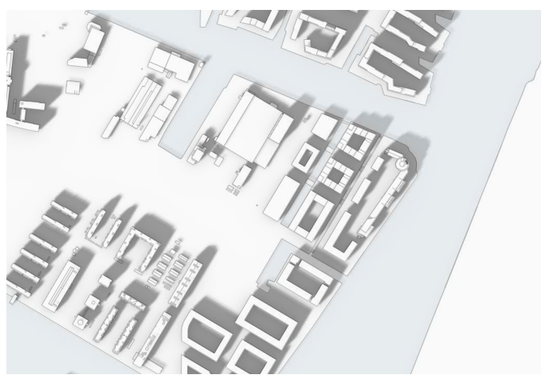
21. september kl. 12



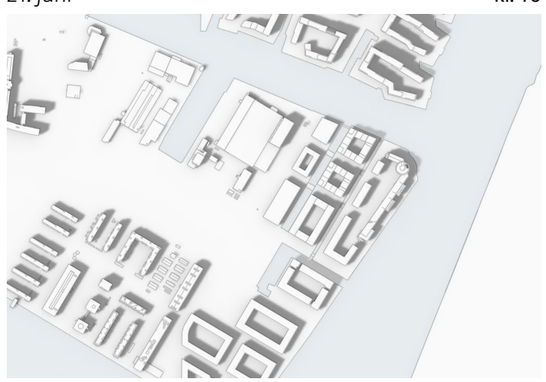
21. december kl. 12



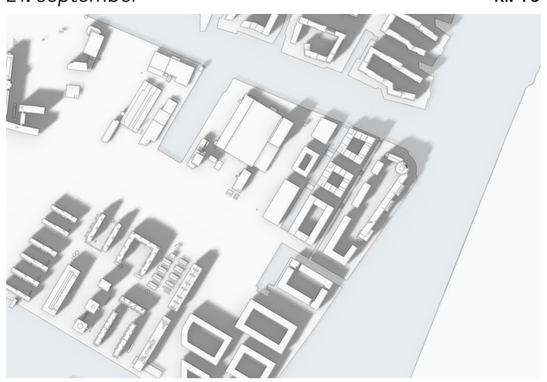
21. marts kl. 16



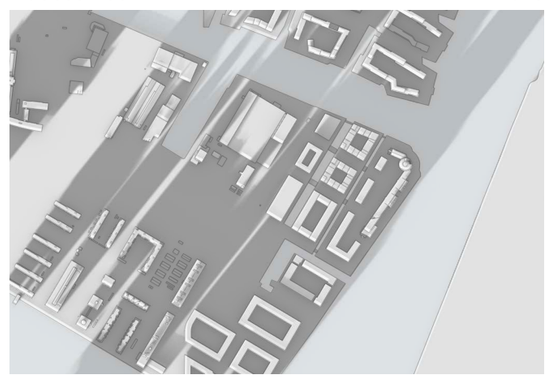
21. juni kl. 16



21. september kl. 16



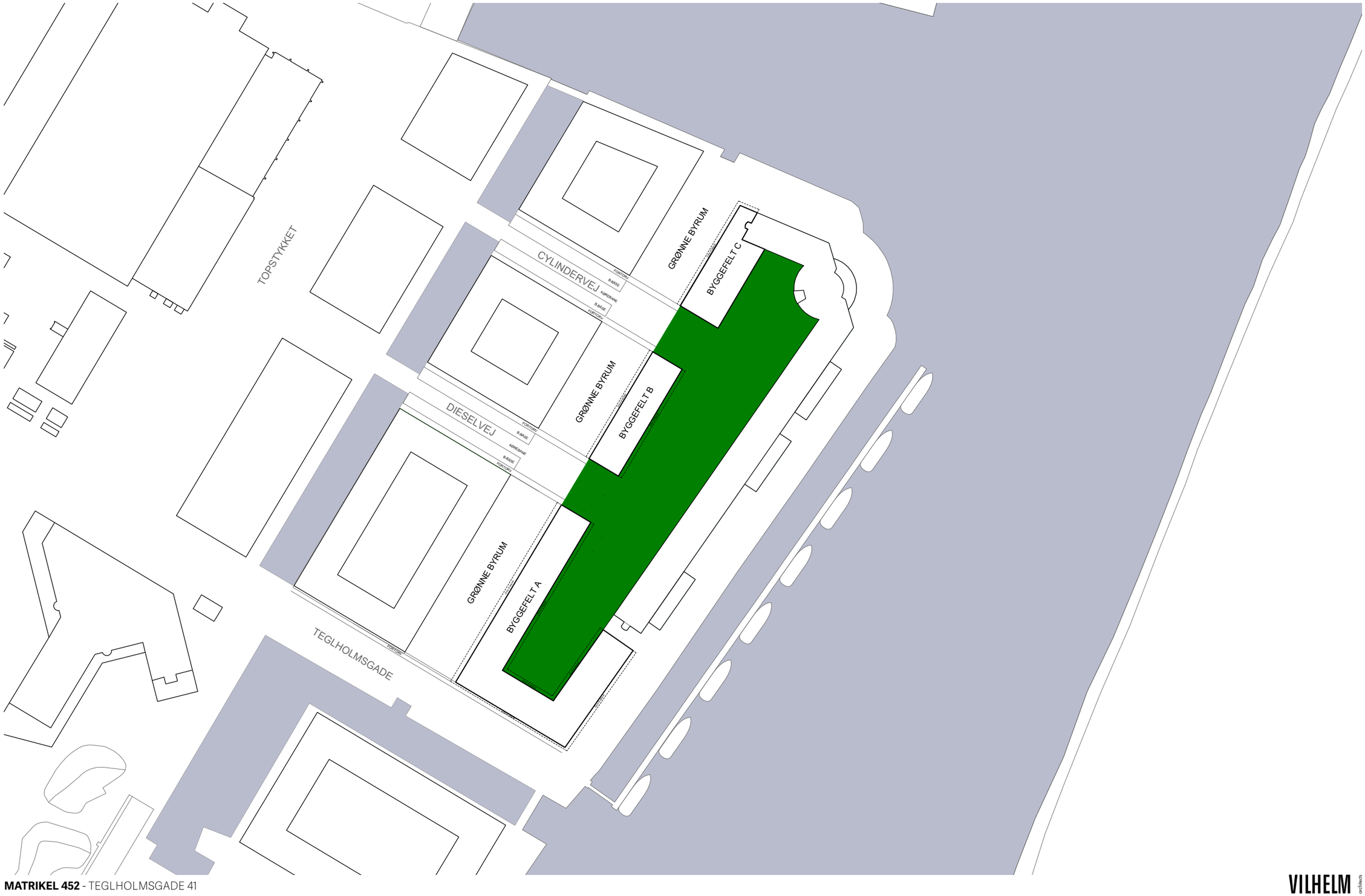
21. december kl. 16



BILAG B

Matrikelskel

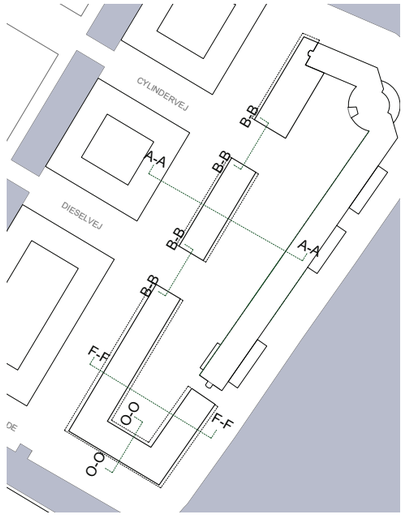
Parkering og servicefunktioner i form af brandveje, affaldshåndtering og forsyninger samt araler til ophold og leg

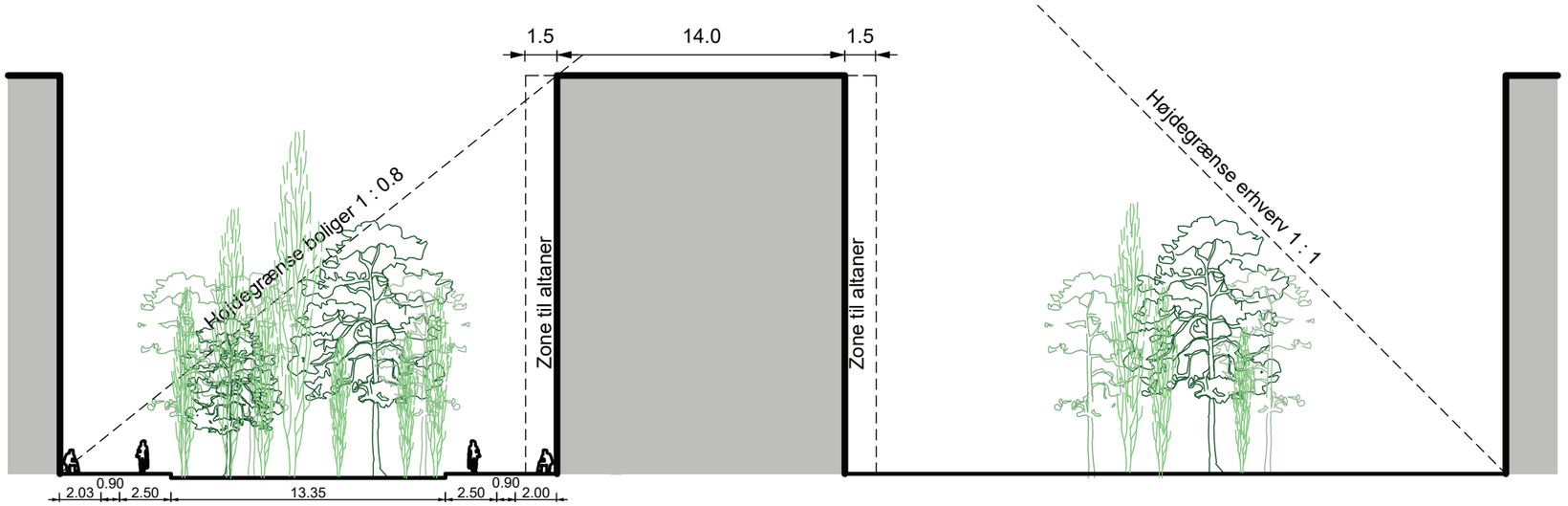


MATRIKEL 452 - TEGLHOLMSGADE 41

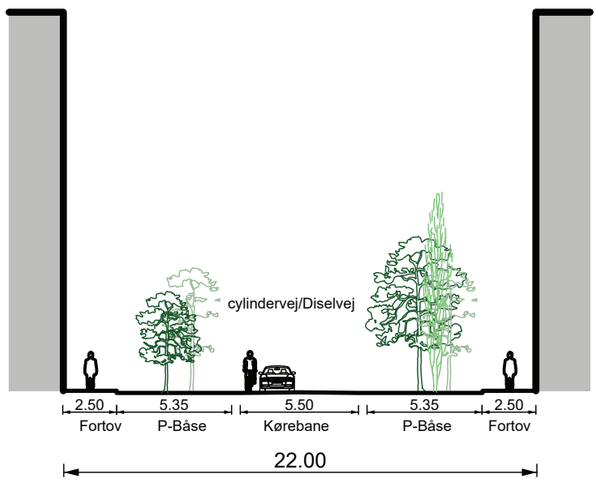
VILHELM LAURITZEN architects

BILAG C





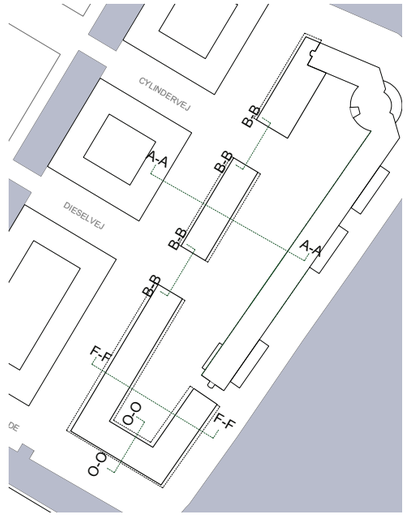
A-A

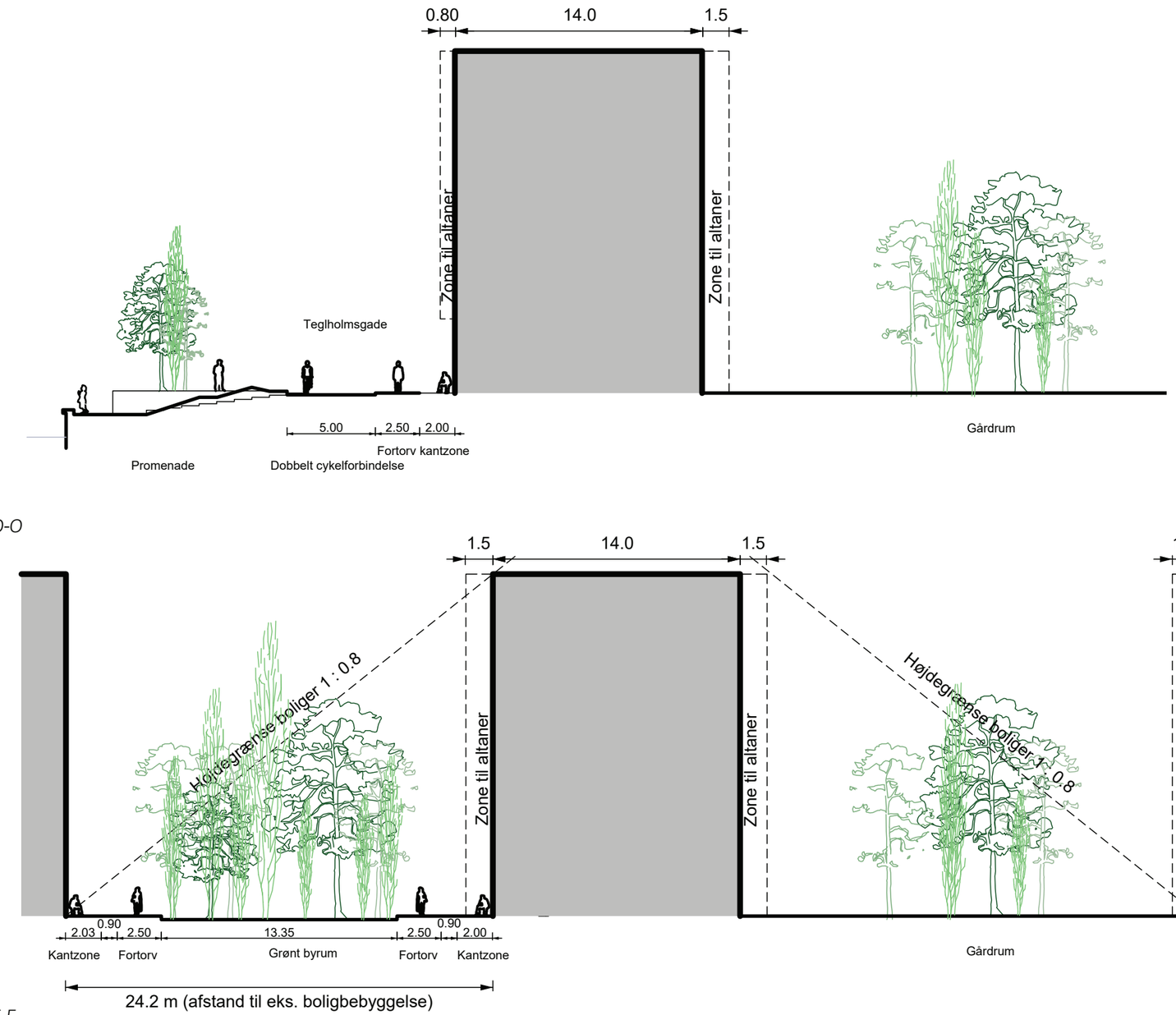


B-B

VILHELM LAURITZEN architects

BILAG D





VILHELM LAURITZEN architects