

- Lokalplan 310-4 Teglværkshavn
- XX Matrikel
- Aktuelt område

## ANSØGNING OM DISPENSATION VED TEGLHOLMSGADE 38

Oversigtskort

BILAG TIL NABOORIENTERING



Dato: 09.04.2024

**Københavns Kommune**

Teknik- og Miljøforvaltningen

Njalsgade 13

2300 København S.

**BYGGEANDRAGENDE - UDDYBET DISPENSATIONSANSØGNING****Opførelse af flerbrugerhus og dagligvarebutik**

Teglholmsgade 38

2450 København SV.

Matr. Nr. 176a

Kongens Enghave, København

PLH sag 3258.00



## KONTAKTOPLYSNINGER PÅ EJEREN

NSF IV Woods Office Teglholmegade I ApS  
CVR-nr. 38 46 78 67  
C/O Nordstern  
Havnen 5  
8700 Horsens  
Att.: Ole Teilmann

### Byggesagens organisation:

Andrager: PLH Arkitekter A/S  
Vermundsgade 38K  
2100 København Ø.  
Kontaktperson: Claus Johannessen  
2720 0598  
[cj@plh.dk](mailto:cj@plh.dk)

Bygherre: NSF IV Woods Office Teglholmegade I ApS  
CVR-nr. 38 46 78 67  
C/O Nordstern  
Havnen 5  
8700 Horsens  
Att.: Ole Teilmann

Ingeniør: AFRY  
Søren Frichs Vej 34A  
8230 Aarhus  
Kontaktperson: Maja Hjorth Schødt  
2056 0762  
[maja.schjodt@afry.com](mailto:maja.schjodt@afry.com)

## PROJEKTBEKRIVELSE

Med flerbrugerhuset på Teglholmegade 38 sigter vi mod at introducere et nyt koncept for kontorbyggeri. Woods-konceptet skiller sig ud fra nutidens ensidigt funktionelle bygninger. Projektet er konciperet som et hybridkontor, der kan tilpasse sig forskellige lejetyper, aftaler, funktioner og yde høj service i en hverdag under forandring.

Byggeriet opføres med 6 etager over terrænen og med en parkeringskælder under hele bygningens fodaftryk. Teknikken placeres på taget i en åben gård med solceller placeret over de tekniske anlæg.

Alle skure i terrænen udføres med grønne tage, og der etableres en terrasse i sammenhæng med kantinen i terrænen samt tagterrasser på henholdsvis 1. og 5. sal.

Bygningsarealet i alt er	17.756 m <sup>2</sup>
heraf	
kontorer inkl. kantine og café i stuen	13.551 m <sup>2</sup>
dagligvarebutik	1.259 m <sup>2</sup>
port	114 m <sup>2</sup>
parkeringskælder	2.832 m <sup>2</sup>

Stueetagen indrettes med fælles reception og en café, der kan benyttes af områdets beboere. Der etableres en fælles kantine med tilhørende produktionskøkken mod Teglholms Allé. Langs Teglholmegade etableres en dagligvarebutik med indgang fra Teglholmegade og gårdarealet. Der etableres 18 bilparkeringspladser på terrænen med EL- og HC-pladser.

Øvrige etager indrettes med varierende fordeling af fælles mødefaciliteter og servicefunktioner til understøttelse af de enkelte lejemål og arbejdspladser.

Facaderne fremstår i et enkelt og klassisk udtryk med et rytmisk motiv i betonsandwichelementer og med faste, lodret opdelt træ/alu-vinduespartier. Den regelmæssige rytme understreges yderligere med en fremskudt, lodret og vandret markering i alle facadeelementernes hovedmoduleringer.

Generelt fremstår facaderne i en grå, glat betonoverflade fra 1. til 5. etage, mens stueetagen fremhæves med en oxidrød, heldækkende, silikatmaling. Omkring hovedindgangen og på stueetagens gårdside beklædes facaderne med en oxidrød strækmetalbeklædning i en rammekonstruktion, og hovedindgangen omkring bygningens hjørne understreges yderligere med en baldakin i oxidrøde, vandrette lameller.

Bygningen afsluttes med den åbne teknikgård på taget, som integreres i bygningens arkitektoniske formsprog ved yderligere at trække sig tilbage fra facaden, og omhylles helt af den samme art oxidrøde strækmetalbeklædning som i stuen.





Sydvendt baggård med terrasse i tilslutning til den grønne kile på sydsiden af bygningen.

## DISPENSATION FRA LOKALPLAN

### Dispensationsansøgninger

Der henvises til indsendt byggeandragende af 01.10.2023

### Forhold til lokalplan

Projektet er placeret på Teglnholmen i det område, som er omfattet af Tillæg 4 til lokalplan 310 Teglværkshavnen.

#### 1. Husdybde stueplan.

*Lokalplan tekst: § 6. Bebyggelsens omfang og placering, stk. 4.*

*Husdybden for boligbebyggelse må ikke overstige 14 m.*

*For erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m.*

*Ved atriumbebyggelse og lignende, ved parkeringshuse, ved idrætsanlæg, institutioner og ved stueetager med publikumsorienterede serviceerhverv mv. kan husdybden øges. Ved sammenbygning skal husdybden tilpasses husdybden på naboejendommen.*

*For boliger placeret langs med Vasbygade gælder det, at husdybden ikke må overstige 20 m inklusive atrium.*

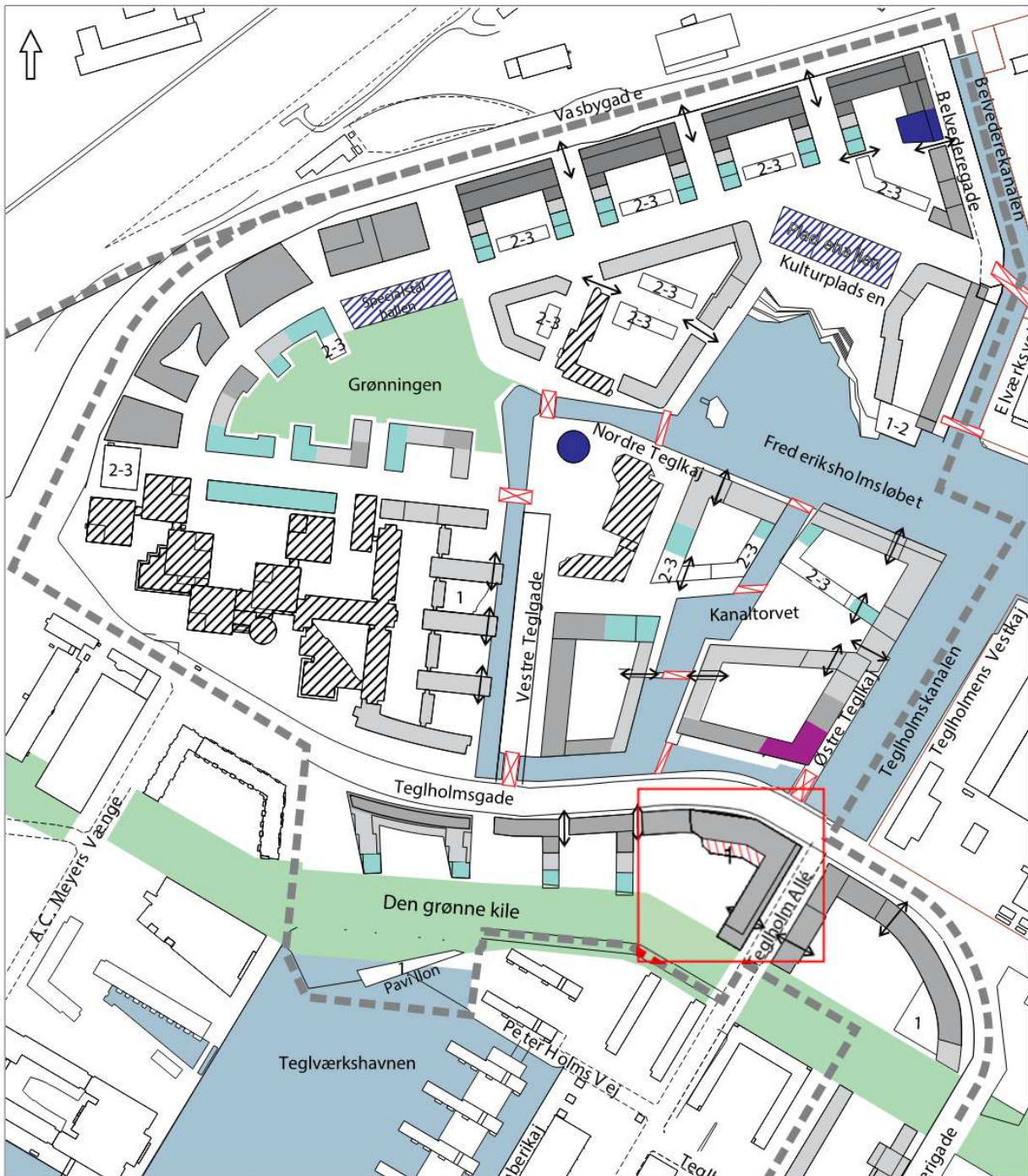
Projektet er udformet med en husdybde på 27 m i stueetagen i dagligvarebutikken.

For at skabe plads til en rummelig café med adgang fra Teglnholmsgade, er dagligvarebutikkens udbredelse i området omkring hjørnet af bygningen minimeret. Det betyder, at butikkens dybde øges for at opnå det nødvendige butiksareal.

Hovedadgangen til Woods kontorerne foregår fra hjørnet af bygningen via caféen, som skal være åbent og inviterende. Caféen har offentlig adgang og står i åben forbindelse med co-working arbejdspladser længere inde i bygningen. Woods konceptet fordrer derfor god og åben plads til cafeområdet, hvilket opnås ved at rykke dagligvarebutikken længere væk fra hjørnet af bygningen og dermed forøge dybden af butikken.

På baggrund af ovenstående søges der om dispensation til, at husdybden i dagligvarebutikken udføres med en dybde på 27 m, hvilket er en udvidelse ift. de tilladte 18 m i lokalplanen.

# Tegning nr. 5 - Bebyggelsesplan



- Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan
- Kulturhistorisk bevarelsværdig bebyggelse
- 1-3 Ny bebyggelse i 1-3 etager med etageantal
- Ny bebyggelse i 4-5 etager

- Ny bebyggelse i 5-6 etager
- Ny bebyggelse i 6-7 etager
- Ny bebyggelse i 7-8 etager
- Ny bebyggelse i 8-9 etager
- Ny bebyggelse i 9-10 etager
- + mulighed for penthouse
- Principiel placering af porte/passager til gårdrum mv



## 2. Etagehøjder og gulvkoter.

*Lokalplan tekst: § 6. Bebyggelsens omfang og placering, stk. 3.*

*Det anføres, at stueetager anvendt til publikums-orienterede serviceerhverv, skal have en etagehøjde på mindst 4 meter, og gulve skal være i terrænniveau.*

Der søges dispensation til at gulve skal være i terrænniveau, da terrænet langs Teglgolmsgade varierer jævnt fra kote 2.0 til kote 3.3. Det er således ikke muligt ift. de fysiske forhold at placere gulvet i dagligvarebutikken i terrænniveau. Gulvet placeres derfor i kote 2.50 (ca. median). Indgangen til dagligvarebutikken placeres i terrænniveau i den vestlige ende af Teglgolmsgade.

## 3. Teknik på tag

*Lokalplan tekst: § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden, stk. 5.*

*Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal så vidt mulig placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil.*

*Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal placeres og udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatorårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.*

Der søges Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse til at placere køle- og ventilationsanlæg i en åben teknikgård på bygningens tag, da der ikke er plads i kælderen, der primært anvendes til opfyldelse af lokalplanens krav til parkeringspladser. Teknikgårdens facader udføres i en højde svarende til 3,45 m over bygningens sternkant.

For at få teknikgården til at blive en integreret del af og afslutning af bygningens arkitektur, benyttes samme strækmetalfacade, opdeling og farve, som findes i stueetagen. Endvidere trækkes teknikgårdens facade ind på taget og danner dermed en aftrapning og naturlig afslutning af bygningens top.

## 4. Bygningshøjder.

*Lokalplan tekst: § 6. Bebyggelsens omfang og placering, stk. 2, afsnit b)*

*For bebyggelsen gælder de på tegning nr. 5 viste etageantal. For bebyggelse i maksimalt 3 etager må bygningshøjden ikke overstige 13 m, for bebyggelse i maksimalt 5 etager ikke 19 m, for bebyggelse i maksimalt 6 etager eller 5 etager med penthouse ikke 22 m, for bebyggelse i maksimalt 7 etager ikke 26 m, for bebyggelse i 7 etager med penthouse eller 8 etager ikke 29 m, for bebyggelse i maksimalt 9 etager ikke 32 m, og for bebyggelse i maksimalt 10 etager ikke 35 m. De angivne etageantal er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trapperum hertil. Højden regnes fra kote + 2,1.*

Da den eksisterende terrænkote langs Teglgolms Allé er ca. 3.3, vil højdekravet til byggeri i 6 etager betyde, at den samlede bygningshøjde maksimalt må være 20,8 m regnet fra terræn.

Det er nødvendigt, at udføre bygningen med en højde på 24,2 m over terræn for at kunne

- optage forskelle i terrænet
- opfylde lokalplanens krav til en stueetagen på min. 4 m
- etablere en loftshøjde på min. 3.2 m, for at sikre gode dagslysforhold i kontorfunktionerne
- opfylde BR-krav til frihøjde i kontorlokaler sammenholdt med fysiske pladskrav til ventilationskanaler

Bygningshøjden holdes dog indenfor den tilladelige maksimale bygningshøjde i området, svarende til 26 m regnet fra kote +2,1 gældende for en 7-etagers bygning.

På baggrund af ovenstående søges der om dispensation til at opføre bygningen i en bygningshøjde på 25,4 m regnet fra kote +2,1, hvilket er 3,4 m mere end Lokalplankravet til 6 etage.

## 5. Afstand til naboer.

Lokalplan tekst: § 6. Bebyggelsens omfang og placering, stk. 5.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse og ikke 1,0 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Bestemmelsen, der ikke gælder, såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle, kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold. Ved hævede gårdrum og ved bebyggelse med facade i kanalkant regnes højden fra kote 3,4.

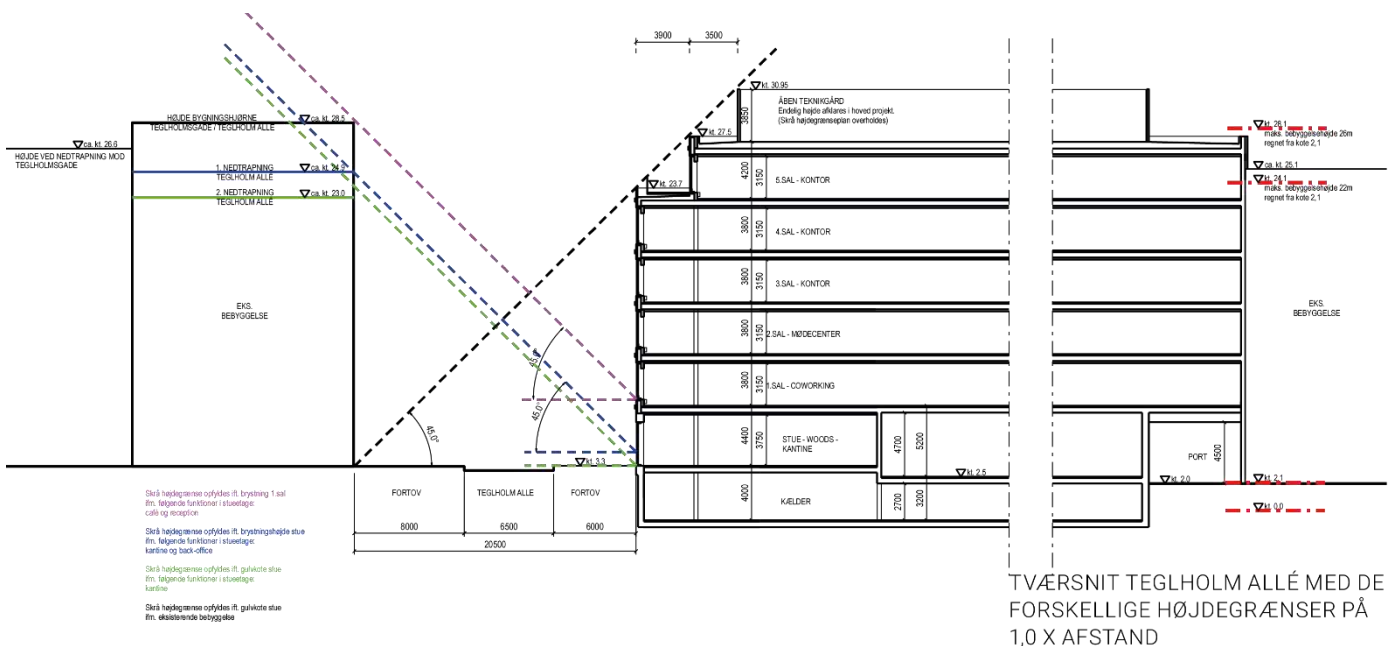
Det er ikke muligt, at opføre en kontorbygning i 6 etager inden for det i lokalplanen viste byggefelt langs Teglhølm Allé, og samtidig opfylde kravet om afstand til den eksisterende bebyggelse på den modsatte side af Teglhølm Allé.

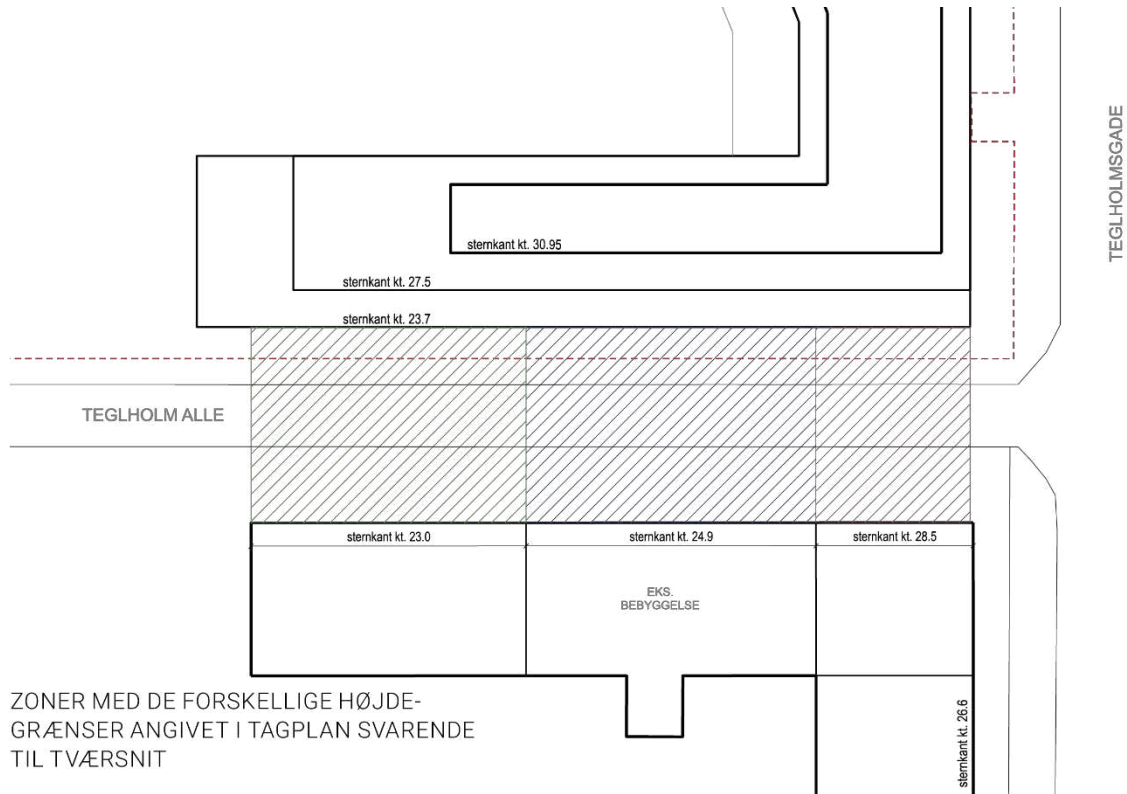
Som vist på nedenstående skitse overskrides afstandskravet / højdegrænseplanet ved hjørnet Teglhølm Allé og Teglhølmgade (det røde område) med ca. 4,8 m og ca. 1,1 m i et område langs Teglhølm Allé (det blå område).

Der søges derfor om dispensation vedrørende lokalplanens afstandskrav til bebyggelsen på den modsatte side af Teglhølm Allé, idet

- der etableres et dobbelthøjt rum i caféområdet på hjørnet af bygningen, som forbedrer dagslysforholdene væsentligt omkring hjørnet Teglhølm Allé og Teglhølmgade (café og det røde område)
- der ikke etableres permanente arbejdspladser (arbejdsrum) i stueetagen langs Teglhølm Allé, således at krav om dagslysforhold er overholdt.

Afstandskravet for så vidt angår den eksisterende bebyggelse på den modsatte side af Teglhølm Allé er opfyldt, jf. nedenstående skitse (sorte stiplede linje).





## 6. Opsamling af regnvand

Lokalplan tekst: § 12. Bæredygtighed, stk. 2.

*"Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine".*

Projektet planlægges udført uden anlæg til opsamling af regnvand til brug for toilet og tøjvask på baggrund af følgende punkter:

- A. Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra taget i wc-skyl og vaskemaskine". Heraf fremgår, at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i f.eks. offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Dagligvarebutikens kundetoilet og kontorbygningens toiletter knyttet til café-funktionen i stueetagen udføres med offentlig adgang. Desuden vil der være adgang i den øvrige bygning for gæster, der ikke har fast arbejdsplads i bygningen.
- B. Størstedelen af tagfladerne planlægges udført med tagpap på grund af hældning og brugen af taget, som f.eks. teknikgård, tagterrasser og grønne tage. Jf. pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskine" samt Rørcenter anvisning nr. 003, er tagpap og grønne tage uegnede til opsamling af regnvand til brug i toiletskyl og tøjvask. Det samme gælder for overflader fra terrasser.

- C. For bebyggelsen gør det sig gældende, at det er et beskedent areal, der ikke er forbedret grønne tage, tagterrasse og teknikgård. Der kan således kun indsamles en beskedent mængde regnvand til wc-skyl. Etableringen af det nødvendige tekniske anlæg for filtrering og distribution af det indsamlede vand anses derfor ikke, at harmonere med målsætningen om bæredygtighed. Det grønne tag vil desuden optage CO<sub>2</sub>-partikler, give ekstra liv til biodiversiteten og sikre, at en del af regnvandet bliver håndteret ved naturlig fordampning.

Der søges derfor om dispensation til at kravet om, at der skal ske opsamling af regnvand til wc-skyl og tøjvask.

Venlig hilsen / Regards



**Claus Johannessen**  
Senior Project Leader  
Office & Worklife  
Architect MAA

PLH Arkitekter A/S  
Vermundsgade 38K  
DK 2100 Copenhagen

D +45 2720 0598  
T +45 3543 0055  
[www.plh.dk](http://www.plh.dk)

