



Bilag 4

Oversigt over dispensationer

Muliggjort i tillæg 4 lokalplan 310 Teglværkshavnen	Muliggøres med dispensation	Forvaltningens vurdering
Af § 6, stk. 2, litra a) + tegning nr. 5 fremgår, <i>"Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 5 viste principielle bebyggelsesplan. [...]"</i>	1) Det muliggøres, at husdybden i stueetagen for dagligvarebutikken kan være 27 m og ikke 18 m som angivet på bebyggelsesplanen.	Forvaltningen kan anbefale dispensationen. For at muliggøre en standard dagligvarebutik det pågældende sted, kræver det husdybde svarende til 27 m. Selvom tegningen i lokalplanen ikke viser en konkret placering af en dagligvarebutik lægger bestemmelsen § 6, stk. 4 op til en øget husdybde ved erhvervsbebyggelser med publikumsorienteret serviceerhverv mv.
Af § 6, stk. 4 fremgår, at <i>" [...]. 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. [...]"</i>	2) Det muliggøres, at husdybden for erhvervsbygninger kan øges ved etablering af fx publikumsorienteret serviceerhverv mv. Ordet mv. omfatter også detailhandel / dagligvarebutik.	Forvaltningen kan anbefale dispensationen, da lokalplan allerede har taget stilling til en øget husdybde, idet der står ' <i>kan husdybden øges</i> ' ved fx etablering af en dagligvarebutik og/eller café i stueetagen. Da der er tale om en kompetencenorm, idet der står, ' <i>kan</i> ' i stedet for ' <i>skal</i> ,' med afsæt i en konkret meterangivelse, kræver det en dispensation fra lokalplanen. Det vil sige en konkret vurdering.
Af § 6, stk. 2, litra b) + tegning nr. 5 fremgår, at <i>"For bebyggelsen gælder de på tegning nr. 5 viste etageantal.</i>	3) Det muliggøres, at bygningshøjden for 6 etager er 25,4 m i stedet for 22 m.	Forvaltningen kan anbefale dispensationen, da der ifølge lokalplantegningen allerede er muliggjort en højde på 26

<p>[...] for bebyggelse i maksimalt 6 etager eller 5 etager med penthouse ikke 22 m, for bebyggelse i maksimalt 7 etager ikke 26 m, [...]. Højden regnes fra kote + 2,1. Ved hævede gårdrum og ved bebyggelse med facade i kanalkant regnes højden fra kote + 3,4.</p>		<p>m ved en bebyggelse i 7 etager. Det vil sige at der allerede er en forventning om et byggeri på op til 26 m det pågældende sted.</p>
<p>Af § 6, stk. 3, fremgår, at "Stueetager, der i henhold til § 4, stk. 3 og 4 er fastlagt eller muliggjort anvendt til publikumsorienterede serviceerhverv mv., jf. tegning nr. 3, skal have en etagehøjde på mindst 4 m og gulve skal være i terrænniveau."</p>	<p>4) Det muliggøres, at gulvene er i terrænniveau ved indgangspartier men ikke langs hele facadestrækningen pga. det skrånende terræn.</p>	<p>Forvaltningen kan anbefale dispensationen, da det ikke er muligt ift. de fysiske forhold at placere gulvet i dagligvarebutikken i terrænniveau. Gulvet placeres derfor i kote 2.50. Indgangen til dagligvarebutikken placeres i terrænniveau i den vestlige ende af Tegllholmsgade.</p>
<p>Af § 6, stk. 5, fremgår, at "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</p>	<p>5) Det muliggøres, at det skrå højdegrænseplan overskrides.</p>	<p>Forvaltningen kan anbefale dispensationen. Selve overskridelsen af det skrå højdegrænseplan påvirker ikke nabobebyggelsen men dette projekts stueetage, som indrettes herefter jf. krav til dagslysforhold mv.</p>
<p>Af § 7, stk. 5, fremgår at "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</p>	<p>6) Der muliggøres at placere køle- og ventilationsanlæg på tag i en åben teknikgård</p>	<p>Forvaltningen kan anbefale dispensationen, da teknikgården på taget er placeret tilbagetrukket og udformet som en integreret del af bygningens arkitektur. Dette opnås ved at benytte samme strækmetalfacade, opdeling og farve, som</p>

<p>Miljøforvaltningens godkendelse og skal placeres og udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur [...].”</p>		<p>findes i stueetagen. Det skrå højdegrænseplan bliver overholdt i forhold til nabobebyggelsen.</p>
<p>Af § 12, stk. 2 fremgår: at ”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.”</p>	<p>7) Der muliggøres, at dette krav ikke skal håndhæves</p>	<p>Forvaltningen kan anbefale dispensationen, da tagpap og grønne tage er uegnede til opsamling af regnvand til brug i toiletskyl og tøjvask. For bebyggelsen gør det sig gældende, at det er et så beskedent areal, man ville kunne bruge til opsamling af regnvand, at det ikke står til mål med etableringen af det nødvendige tekniske anlæg for filtrering og distribution af det indsamlede vand jf. målsætningen om bæredygtighed.</p>