

## Bilag 4

### Oversigt over dispensationer

Muliggjort i tillæg 4 lokalplan 310 Teglværkshavnen	Muliggøres med dispensation	Forvaltningens vurdering
<b>§ 3, stk. 6 + tegning nr. 4</b> <i>"Langs Frederiksholmsløbet og Teglholskanalen skal der etableres 4 m brede træbrygger. Træbryggerne kan flere steder udvides i princippet som vist på tegning nr. 4."</i>	1) Det muliggøres at anlægge træbryggen med en anden udformning end den, der er angivet på tegning nr. 4 og beskrevet i bestemmelsen.	Forvaltningen kan anbefale dispensationen, da den præcise udformning og udvidelserne af træbryggerne er tilpasset projektets ændringer for stueetageres anvendelse.
<b>§ 4, stk. 2</b> <i>"Boliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 85 m<sup>2</sup>, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hver ejendom under ét. Indtil 5 % af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 65 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for området under ét."</i>	2) Det muliggøres, at for nye boliger skal 50 % af etagearealet være mindst 95 m <sup>2</sup> etageareal i gennemsnit. De øvrige 50 % af etagearealet kan disponeres frit.	Forvaltningen kan anbefale dispensationen, da ændringerne for boligstørrelserne, er i overensstemmelse med gældende rammer i Kommuneplan 2019. Der er allerede et gennemsnit for boliger i området på 115 m <sup>2</sup> , og det vurderes, at der er behov for flere mindre boliger.
<b>§ 5, stk. 3 + tegning nr. 4</b> <i>"Den interne trafikbetjening af områderne skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje, fællesstier og broer i princippet som vist på tegning nr. 4. Vejene, der er angivet med grå farve, anlægges i overensstemmelse med princippet: C-C, D-D, G-G, K-K, L-L og M-M vist på tegningerne nr. 4A -4E."</i>	3) Det muliggøres at ændre placering af internt vejareal med tilhørende vende- og parkeringsarealer.	Forvaltningen kan anbefale dispensationen. Ved at flytte vejindgangen mod vest for grunden undgås tung trafik langs kajkanten mod Teglholskanalen til gavn for fodgængere og cyklister. Biltrafikken på øen vil være begrænset til ærindekørsel, renovations- og redningskøretøjer.
<b>§ 5, stk. 3 + tegning nr. 4</b> <i>"Broer anlægges som henholdsvis vej- og stibroer. De skal som hovedregel udføres med en maksimal hældning på 1:20. Vejbroer i øvrigt skal som hovedregel have en bredde på ca. 9 m. Stibroer skal som hovedregel"</i>	4) Det muliggøres at ændre placering af vej- og stibroer for at få det til at passe med det interne vejareal med tilhørende vende- og parkeringsarealer og allerede planlagte stiforbindelser til naboen, som der er	Forvaltningen kan anbefale dispensationen, da broer etableres i forlængelse af allerede planlagte stiforløb og cykelstier til naboen, dog anbefaler forvaltningen, at stiforbindelsen fra Teglholsgade til den

<p>have en bredde på ca. 3 m. Bredden måles mellem rækværkerne. Den frie gennemsejlingshøjde skal ved normal vandstand være mindst 1,8 m. Broer skal udføres i stål eller træ og med en dertil passende belægning. Rækværker skal være i stål med lodrette balustre."</p>	<p>dispenseret til jf. opførelse af byggeri på denne ø.</p>	<p>sydvestlige del af øen anlægges som lokalplanlagt. Så bløde trafikanter får nem adgang til øen og Kanaltorvet.</p>
<p><b>§ 5, stk. 6 + tegning nr. 6</b> "Vejene skal forsynes med træbeplantning i princippet som vist på tegning nr. 6."</p>	<p>5) Det tillægges at ændre på placering vejtræer.</p>	<p>Forvaltningen kan anbefale dispensationen, da den nye interne trafikbetjening, ændrer placeringen af træer i lokalplanen.</p>
<p><b>§ 5, stk. 7 + tegning nr. 4</b> "Overkørsler til karreernes parkeringskælder skal i princippet placeres som vist på tegning nr. 4."</p>	<p>6) Det tillægges at ændre placering af overkørsel til p-kælder fra den, fastlagte, placering i lokalplanen.</p>	<p>Forvaltningen kan anbefale dispensationen, da den nye interne trafikbetjening ændrer parkeringsmulighederne. Ved at flytte den tunge trafik kan al trafik til p-kælder afvikles umiddelbart efter ankomst til øen.</p>
<p><b>§ 6, stk. 2, litra b + tegning nr. 5</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. Ved hævede gårdrum og ved bebyggelse med facade i kanalkant regnes højden fra kote + 3,4."</p>	<p>7) Der tillægges at ændre etageantallet for den nordlige karré fra 3 til 4 samt 4 til 5 etager mod Kanaltorvet og den nye kanal samt 4 til 5 og 6 til 7 etager mod Frederiksholmsløbet. For den sydlige karré ændres etageantallet fra 6 til 7 etager i det sydvestlige hjørne ud mod den nye kanal og mod nordøst mod kanaltorvet ved erhvervsbygningen.</p>	<p>Forvaltningen kan anbefale dispensationen, da lokalplanens maks. højder for byggeriet overholdes. Yderligere har projektet optimeret sol- og skyggeforskel på grunden ved at arbejde med bebyggelsens volumen. Måden, hvorpå bygningerne trapper ned påvirker i mindre grad Havneparken mod nord. Samtidigt harmonerer højderne mod syd, hvor de højere etager passer til den fremtidige kontekst mod Teglhølmegade.</p>

<p><b>§ 6, stk. 7 + tegning nr. 5</b>  <i>"Der skal etableres porte til gårdrummene i princippet som vist på tegning nr. 5. Portene skal have en bredde på mindst 3,5 m og en højde på mindst 3,5 m mod gade/kanal og 2,4 m mod gård. Størrelsen kan dog reduceres, hvis det er begrundet i miljømæssige hensyn."</i></p>	<p>8) Der muliggøres, at der ikke etableres en port i erhvervsbygningen mod Teglholskanalen, men i stedet for etableres en port for tung trafik i den sydlige karré mod Tegholmegade.</p>	<p>Forvaltningen kan anbefale dispensationen, til ikke at etablere en port i erhvervsbygningen mod Teglholskanalen. Det mindsker støjen fra MAN ved ikke at bryde erhvervsbygningens facade. Der etableres i stedet en port for tung trafik i den sydlige bygning mod Tegholmegade, hvilket giver en bedre trafikafvikling.</p>
<p><b>§ 7, stk. 3</b>  <i>"...Karnapper og altaner kan have et fremspring fra gade og kanalfacaden på op til 0,8 m og fra gårdfacaden på op til 2 m. I enkelte tilfælde kan der, hvis det findes arkitektonisk velbegrundet, tillades fremspring fra gade- og kanalfacaden på op til 2 m."</i></p>	<p>9) Det muliggøres, at altanerne mod Kanaltorvet, kanalen og Tegholmssløbet har en overskridelse på 0,6 m med et fremspring på 1,4 m fremfor 0,8 m og en overskridelse op 0,5 m med et fremspring på 1,3 m fremfor 0,8 m.</p>	<p>Forvaltningen kan anbefale dispensationen. For at sikre optimale dagslysforhold i boligerne bliver altanerne formgivet med et hjørne med fremspring på 0,8 m og det andet hjørne med et fremspring på enten 1,3 m eller 1,4 m. Altanernes vinkler gør, at man primært vil opholde sig ved den brede ende af altanerne, og det vil sikre privatliv uden skærme mod naboerne. Mod Frederiksholmsløbet bliver altaner 1,0 m dybe i stedet for 0,8 m, for en bedre udnyttelse, med indretningsmuligheder af altanareal. Der er lavet en dagslyssimulering, som sikrer, at den øgede dybde på altanerne ikke får konsekvenser for den underliggende bolig.</p>
<p><b>§ 7, stk. 5</b>  <i>"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. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal</i></p>	<p>10) Der muliggøres at placere elevatortårn og trappehus på taget af erhvervsbygningen.</p>	<p>Forvaltningen kan anbefale dispensationen, da man kan komme ud på en anlagt tagterrasse. Det vil betyde, at man kan benytte taget til ophold.</p>

<p><i>udformes og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur."</i></p>		
<p><b>§ 8, stk. 3 + tegning nr. 4A-4E</b>  <i>"Promenader, stier, træbrygger og pladsdannelser, jvf. § 9, stk. 1 og § 3, stk. 6, skal placeres, som vist på tegning 4 og anlægges i overensstemmelse med principsnit C-C, E-E, F-F, G-G, H-H, L-L, M-M, N-N, OO som vist på tegning 4A- 4E."</i></p>	<p>11) Der muliggøres, at anlægge promenade, stier, træbrygge samt Kanaltorvet som ønsket samt ikke at opføre arkader i stueetagen.</p>	<p>Forvaltningen kan anbefale dispensationen, da det muliggør ændrede placeringer af promenade, stier, træbrygge samt Kanaltorvet. At der ikke etableres overdækkede arkader langs vandet. Kvaliteten af stueetagen for både boliger og erhverv vil blive væsentligt forbedret ved at flytte den sti, der skulle være i arkaden, ud på træbryggen, så der skelnes tydeligt mellem offentligt tilgængelige friarealer og halvprivate eller private friarealer. For at sikre den offentligt tilgængelige passage rundt om øen, er erhvervsbebyggelsen skubbet mod vest, for at gøre plads til passage. Mod nord foregår den offentlige passage på træbryggen.</p>
<p><b>§ 8, stk. 4 + tegning nr. 6</b>  <i>"Som overordnet retningslinje for træbeplantning på friarealerne gælder de på tegning nr. 6 viste principper."</i></p>	<p>12) Der muliggøres at plante træerne andre steder end vist på tegning nr. 6.</p>	<p>Forvaltningen kan anbefale dispensationen, da en anden placering af træer på Kanaltorvet og i gårdrummene vil give bedre byrum.</p>
<p><b>§ 9, stk. 3, litra b + tegning nr. 6</b>  <i>"... Pladsen er todelt omkring kanalen. Kontakten på tværs af kanalen mellem de to dele af pladsen skal sikres ved bearbejdning af kajkanten herunder ved etablering af træbrygger og trappeanlæg, som vist på tegning nr. 6..."</i></p>	<p>13) Der muliggøres at anlægge trappeanlægget som en cirkulær form i stedet for den form, der er angivet på tegningen</p>	<p>Forvaltningen kan anbefale dispensationen til at opføre en anden udformning og placering af trappeanlæg ved Kanaltorvet. Afgrænsningen i lokalplanen støder sammen med det anlagte brohoved på den anden side af kanalen, hvorfor det er nødvendigt at flytte trappeanlægget længere mod nord. Udformningen af trappeanlægget bliver i stedet cirkulært og orienteret mod den kommende kanal.</p>

<p><b>§ 12, stk. 2</b> <i>"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."</i></p>	<p>14) Der muliggøres, at der ikke etableres et anlæg til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.</p>	<p>Forvaltningen kan anbefale dispensationen, da det er ikke muligt at gøre, hvis der samtidig skal være grønne tage, som angivet i lokalplanen. I stedet benyttes regnvand til vanding af bevoksninger i væksthuse på tage og gårdarealet, da det ikke er muligt med opsamling af regnvand til wc-skyl og tøjvask.</p>
---	--	---