



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

4. marts 2015

Sagsnummer:
483088~001

eDoc:
2014-0254919

Matrikelnummer:
45 BR, Kbh.

Ejendomsadresse:
Godthåbsvej 241

Ejendomsnummer:
183998

Orientering

Center for Bygninger har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre en ny beboelsesbygning på adressen Godthåbsvej 241.

Projekt

Der er tale om opførelse af en 3 etages bygning med private tagterrasser i 4. sals højde. Der indrettes 6 lejligheder (2 på hver etage) med en størrelse på mellem 94 m² og 106 m², foruden småbygninger på tagterrasserne. Bygningen udføres med fuld kælder med parkering og pulterrum og med adgang via kørerampe direkte fra gaden.

Beboelsesbygningen har et bruttoetageareal på ca. 667 m², inklusive trappehuse og drivhuse på de private tagterrasser i 4. sals højde.

Bygningen er placeret i grundgrænsen ud mod Godthåbsvej og mod de 2 naboejendomme. Husdybden er 12,65 m, forøget med 3,2 m, hvor parkeringskælderen er ført ud på havesiden i en højde over terræn på ca. 1,6 m. På dette plateau er stuelejlighedernes terrasser placeret med trapper til friarealerne. På havesiden er der på 1. og 2. sal etableret altaner. Lejlighederne på 2. sal har individuel trappeadgang til private tagterrasser.

Der vedlægges tegningsmateriale, hørende til ansøgningen.

Planlægning

Kommuneplan

Ejendommen er i Københavns Kommuneplan 2011 beliggende i et område, der er fastlagt til et boligområde (B3-område). Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110, og friarealprocenten skal være mindst 60 for boligbebyggelse. Bebyggelsesstrukturen skal normalt udføres som sluttet etagebebyggelse, og parkeringsdækningen skal normalt være fra 1 parkeringsplads pr. 200 m². Kommuneplanens rammebestemmelser er vejledende.

Center for Bygninger Byggetilladelser Nord

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Byplan

Side 2 af 3

Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 85, lyst den 15. november 1977.

Sagsnummer:
483088~001

Den omhandlede ejendom er beliggende i byplanens underområde "E", der fastlægger området til boligbebyggelse.

Matrikelnummer:
45 BR, Kbh.

I henhold til byplanens pkt. 6 må der kun opføres etagebebyggelse i højst 3 etager. På grunde med facade mod Godthåbsvej nord for Frederiksgårds Allé skal bebyggelsen opføres som sluttet bebyggelse i de fastlagte gadelinjer.

Ejendomsadresse:
Godthåbsvej 241

Ejendomsnummer:
183998

Områdets bebyggelsesstruktur

I den del af karreen, der i byplanen er fastlagt til sluttet randbebyggelse, er den typiske ældre randbebyggelse 1½-2 etages bebyggelse, helt eller delvis sammenbygget med naboejendommen, med resten af grunden fyldt op med lave erhvervsbygninger i skel. Knap halvdelen af grundene er dog efterhånden bebygget med nyere sluttet randbebyggelse i op til 3-5 etager.

Den typiske husdybde for karreens nyere bebyggelse svinger mellem 12,90 m (1-5 etager) og 10,2 m (3 etager). Den 1½ etages ældre nabo-bebyggelse i naboskel nord for omhandlede ejendom er 8 m dyb, eksklusive veranda, og fortsætter langs resten af skel med massiv bebyggelse i form af en 3,3 m høj erhvervsbebyggelse. Den 3 etages beboelsejendom med erhverv i stueetagen i naboskel mod syd er 11,40 m dyb foruden ca. 1,5 m dybe havede opholdsarealer.

Der er ikke anlagt fællesgård i karreen.

Afvigelser fra bestemmelserne

Da hele taget anvendes som tagterrace, og derved betragtes som en ekstra etage, overholder projektet ikke byplanens bestemmelser om antal etager.

Dispensation

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

Center for Bygninger kan principielt gå ind for projektet, da der ikke er tale om en egentlig etageforøgelse, og da projektet er tilpasset områdets karakter med varierende etageantal.

Det er taget i betragtning, at byggeriet med hensyn til placering, etager, og samlet omfang i princippet er i overensstemmelse med såvel

byplanen som kommuneplanen. Bebyggelsens omfang svarer til det tilstræbt sædvanlige i området, og friarealerne betragtes som tilfredsstillende i forhold til ejendommens anvendelse.

Det er endvidere vurderet, at husdybden, inklusive hævede terrasser og altaner, er hensigtsmæssig og ikke giver skyggepåvirkning på naboejendomme, herunder disses opholdsarealer, ud over hvad der må kunne forventes og tåles ved den gradvise omdannelse af karreen fra blandet høj og lav bebyggelse til sluttet og tidssvarende randbebyggelse i op til 3 etager. Placering og udformning af terrasser og altaner med gennemskinnelig afskærmning mod naboskel vurderes ikke med de viste afstande og bebyggelsesforhold, at give væsentlige indbliksgener på nabobebyggelse eller opholdsarealer.

Naboorientering

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

Bemærkningerne til projektet skal være modtaget senest den 1. april 2015, hvorefter vi vil træffe en afgørelse i sagen.

Evt. kontakt i denne sag

Såfremt der er evt. spørgsmål kan følgende kontaktes:

- Teknisk byggesagsbehandler arkitekt Pernille Skov-Petersen, tlf. 33 66 52 15.
- Administrativ byggesagsbehandler specialist Jan Pedersen, tlf. 33 66 52 33.

Med venlig hilsen



Jan Pedersen

Side 3 af 3

Sagsnummer:
483088~001

Matrikelnummer:
45 BR, Kbh.

Ejendomsadresse:
Godthåbsvej 241

Ejendomsnummer:
183998