



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Catalyst Architects I/S
Sølvgade 38, Baghuset H
1307 Copenhagen K

25-11-2013

Sagsnr.
2013-0186506

Dokumentnr.
2013-0186506-26

DISPENSATION

Vedrørende dispensation fra lokalplan nr. 151 "Kurlandsgade" til opførelse af ny boligbebyggelse på ejendommen matr.nr. 26l og del af 26af, Sundbyvester, København, Liflandsgade.

I mail af 28. juni 2013 har Catalyst Architects I/S på vegne af Kaae Gruppen A/S ansøgt om tilladelse til at opføre boligbyggeri med i alt 18 lejligheder.

Boligprojektet, der er i 4 etager samt en penthouseetage, har et samlet etageareal på 2.163 m². Bygningen opføres med parkeringskælder til 21 biler.

Bebyggelsen udføres som et længehus, som en del af en fastlagt kar-rébebyggelse, og bygningen markerer hjørnet og ligger parallelt med den modstående bebyggelse. Der etableres altaner både mod vej og gård. Bygningen er trukket tilbage fra vejlinien og hævet, således at gulvet i stuelejlighederne ligger i niveau med taget på den delvis ned-gravede p-kælder. Derved opnås en vis afskærmning for direkte ind-blik fra gaden. Det delvis hævede gårdrum danner private opholdsrum mod gården. Adgang til boligerne er fra gadesiden, og i forbindelse med indgangspartierne etableres der cykelparkering. På taget anlæg-ges private og fælles tagterrasser.

Bebyggelsen opføres i en let konstruktion beklædt med tegl. Den store karnap på hjørnet udføres ligeledes i tegl. De markante altaner udføres i fiberbeton og glas.

Projektet forudsætter, at der erhverves et areal på ca. 164 m² fra ejen-dommen matr. nr. 26af Sundbyvester, København, der ejes af VIBO. VIBO er ved skødebestemmelser forpligtet til at overdrage arealet til kommunen i forbindelse med byggeri på de tilstødende arealer.

Afvielser fra lokalplanen

Ifølge § 5, stk. 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 130. Be-byggelsesprocenten er ca. 190.

Ifølge § 5, stk. 4, skal bebyggelsen opføres i mindst 3 etager og højst 4 etager med mulighed for udnyttet tagetage. Højden på en eventuel

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5. sal
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1374

E-mail
ohorst@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

trepel må ikke overstige ca. 1 m. Bebyggelsen opføres i 4 etager samt en penthouseetage.

Ifølge § 5, stk. 5 må husdybden ikke overstige 10 m. Husdybden er 10,40 m.

Ifølge § 6, stk. 2, skal tage udformes som skrå tagflader med mulighed for placering af kviste og lignende. Bebyggelsen opføres med fladt tag og en penthouseetage.

Ifølge § 9, stk. 1, skal friarealet være af størrelsesordenen 50 pct. af boligtagarealet. Friarealprocenten er ca. 31.

Dispensation

Kommunen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Teknik- og Miljøudvalget har bemyndiget forvaltningen til at dispensere fra lokalplaner m.v., såfremt dispensationen ikke er af principiel karakter, eller naboorienteringen ikke har medført mange eller vægtige indsigelser.

Center for Bydesign kan anbefale, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, idet bebyggelsen følger lokalplanens bebyggelsesplan og det volumen, som lokalplanen muliggør. Desuden er det lagt til grund, at et ca. 840 m² stort areal af matr. nr. 164 ibid, der er anlagt som parkerings- og friareal, ligger i karréens indre og dermed medvirker til at skabe lys og luft. Arealet tilhører VIBO's afd. 153 og hører til bebyggelsen Kurlandsgade 6-12 og Liflandsgade 7-9.

Center for Bydesign kan ligeledes anbefale dispensation til bygningens udformning med en penthouseetage i stedet for en traditionel taghældning, idet en sådan udformning vil passe bedre til bygningens arkitektoniske udtryk. Skyggevirkningen afviger ikke fra en traditionel tagkonstruktion med hældning og en trepel på 1 m. Desuden giver en penthouseetage mulighed for, at en del af taget kan indrettes til terrasser, og derved øge det samlede opholdsareal. Samlet set vil bebyggelsen med fladt tag og en penthouseetage synes mindre end en tilsvarende bebyggelse med skrå tag.

Med hensyn til husdybden kan forvaltningen anbefale dispensation, idet de nye energikrav ligger til grund for den forøgede husdybde, og da den forøgede dybde er marginal. For at opfylde energikravene, er isoleringstykkelsen forøget betragteligt og dermed facademurens tykkelse. Idet det ikke er ønskeligt at forringe lejlighedernes areal og

dermed indretning, er den mindre forøgelse af husdybden velbegrundet.

Ligeledes kan forvaltningen anbefale dispensation til friarealprocenten. Friarealet på terræn er 670 m² og tillægges de fælles tagterrasser på ca. 110 m², opnås en friarealprocent på ca. 36. Ved vurderingen er der lagt vægt på muligheden af fællesgård.

I byggesagen vil det således blive betinget, at ejendommen forpligtes til at indgå i et fælles gårdanlæg i det omfang og til de tidspunkter forvaltningen måtte bestemme. Aktuelt vil ansøgeren blive opfordret til at tage kontakt til naboejendommene, herunder VIBO, med henblik på allerede nu at få etableret et fælles gårdanlæg. I den forbindelse bemærkes, at VIBO ved opførelsen på matr. nr. 164 ibid er pålagt forpligtelse til at indgå i fælles gårdanlæg. I forbindelse med en dispensation, vil det blive betinget, at nedkørslen til parkeringskælderen, også skal være nedkørsel til en fremtidig parkeringskælder på naboejendommen mod sydvest på hjørnet af Telemarksgade og Romsdalsgade. Vedrørende vejanlæg vil det blive betinget, at der anlægges et 2,5 m bredt fortov i sydsiden af Telemarksgade, og at stianlægget i Røsågades forlængelse færdiggøres med mulighed for tilkørsel til parkeringskælderen og VIBO's p-anlæg i karréens indre.

Naboorientering

I perioden fra den 27. september 2013 til den 21. oktober 2013 har Center for Bydesign orienteret berørte ejere, lejere og brugere m.fl., som beskrevet i planlovens § 20, med anbefaling af dispensation.

Der er modtaget 4 henvendelser:

I mail af 20. oktober 2013 fra beboere i andelsforeningen Liflandsgade 10-12 og Røsågade 59 anføres, at man er kede af, at deres byhave nedlægges. De er utilfredse med de gener byggeriet, som vil medføre, at bl.a. at udsigten fra stuerne forsvinder, at gaden og lejlighederne bliver mørkere, og at de nye naboer kan kigge ind i deres stuer.

I brev af 8. oktober 2013 fra Boligforeningen VIBO, bemærkes det, at byggeriet vil medføre store indbliksgener for lejlighederne ud mod Telemarksgade. Det bemærkes, at boligområdet, der i forvejen er tæt bebygget, får en forøget volumen. Det bemærkes også, at beboerne mister deres grønne oase. Man mener, at såfremt der dispenseres, vil det kunne danne præcedens for kommende byggerier i nærområdet, herunder et eventuelt byggeri på hjørnet af Romsdalsgade og Telemarksgade. Til sidst bemærkes det, at etablering af fællesgård med det påtænkte byggeri vil være yderst uhensigtsmæssig, idet gårdrummet i afdeling 153 er et lukket gårdareal i en karrebebyggelse.

I mail af 21. oktober 2013 fra Line Friis, på vegne af A/B Kurland, beder hun om, at der udarbejdes sol- og skyggediagrammer. Derudover ønsker hun oplyst, om der er planlagt ventilationsanlæg på taget af hensyn til både larm og syn. Til sidst ønsker hun foreningens ejendom registreret for revner, inden byggeriet opstartes, samt erstatningsansvar for eventuelle revner, som byggeriet medfører.

I mail af 23. oktober 2013, bemærker Amager Vest Lokaludvalg bl.a., at de er tilfredse med, at der nu etableres boliger på området, men modsætter sig de meget vidtgående dispensationer, der gives mulighed for i forbindelse med byggeriet.

De ønsker, at områdets karréstruktur fastholdes med skrå tagflader og kan derfor ikke støtte, at der ved at etablere en penthouseetage ændres ved området præg, og at der med dispensationen åbnes op for etablering af et fem etagers byggeri.

Ligeledes ønsker de ikke, at der gives dispensation til en bebyggelsesprocent på 190 i et område, som allerede med en procent på 130 må betegnes som bymæssig tæt bebyggelse.

Endelig har lokaludvalget svært ved at forstå, hvordan private altaner kan indgå i det krævede friareal, og selv med dette tekniske krumspring opnår bebyggelsen ikke de krævede 50 %. Lokaludvalget finder, at det er en teknisk glidebane, såfremt fælles tagterrasser og private altaner fremover kan indgå som del af de krav, der stilles til friarealer på terræn. Lokaludvalget mener, at det er vigtigt, at de fælles friarealer på terræn opfordrer til ophold og sociale sammenkomster med naboer i det øvrige nabolag.

Bemærkninger

Hertil skal bemærkes, at byhaven er anlagt med ejers gode vilje og med den betingelse, at den nedlægges, når der skal bygges på grunden. Med hensyn til højden så er byggeriet lavere med en penthouseetage, end med et traditionelt 45⁰ saddeltag.

Det må forventes, at der på et eller andet tidspunkt vil blive opført en bebyggelse på stedet. Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan med en bebyggelse, der i volumen stort set er identisk med det ansøgte, dog med en højde der er lavere grundet det flade tag og penthouseetagen.

Det areal, der ønskes inddraget i et fælles gårdanlæg, er den del af VIBO's afd. 153, matr. nr. 164 ibid, der er anlagt med grusbelægning til parkering og boldspil. Det er således ikke gården i den eksisterende karré, der refereres til. Hertil kommer muligheden for at inddrage flere ejendomme i et fællesgårdanlæg, herunder i forbindelse med et evt. kommende byggeri på hjørnet Romsdalsgade og Telemarksgade.

Der er efterfølgende udført skyggediagrammer, som er fremsendt til indsiger, hvorfra der ikke er fremkommet yderligere bemærkninger.

Skyggediagrammerne viser, at skyggepåvirkningen på de omkringliggende bebyggelser er i vinterhalvåret, mens ejendommene ikke vil blive berørt i sommerhalvåret, hvor skyggen falder på vej og egen grund. Med hensyn til ventilationsanlæg på tag, etableres der normalt ventilationsanlæg med afkast over tag. Det vil ikke medføre støjgener ud over den tilladte støjgrænse.

Registrering af revner er et privatretligt forhold, og bygherre er blevet oplyst om ønsket.

Med hensyn til etageantallet skal bemærkes, at lokalplanen giver mulighed for 4 etager med udnyttet tagetage med en trempel på 1 m. Indretning af en fornuftig bolig i tagetagen med skrå taghældning er ikke optimal, og derfor er en penthouseetage at foretrække, selvom den fraviger fra områdets øvrige bebyggelser. Udformningen passer bedre til bygningens arkitektoniske udtryk, der afspejler en mere nutidig bygning, og samlet set vil bebyggelsen med fladt tag og en penthouseetage synes mindre end en tilsvarende bebyggelse med skråt tag.

Vedrørende beregning af friarealprocenten skal det præciseres, at fælles tagterrasser i visse tilfælde kan tillades medregnet. I henhold til Kommuneplan 2011 kan der således i lokalplaner optages bestemmelser om, at opholdsarealer på hævede gårddek og tagterrasser kan indgå i friarealberegningen, hvilket er sket i flere nyere lokalplaner.

Altaner kan ikke medregnes. Oplysningen om, at alle lejligheder har altaner eller terrasser skulle opfattes som et argument for at anbefale projektet, og det er en fejl, at der er anført en friarealprocent ved medregning af altaner og private terrasser..

Forvaltningen kan på baggrund af ovenstående anbefale, at der meddeles dispensation til de ønskede fravigelser fra lokalplanens bestemmelser.

Afgørelse

Med henvisning hertil meddeles der dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, 4 og 5, § 5, stk. 5, § 6, stk. 2, samt § 9, stk. 1 på betingelse af, at nedkørslen til parkeringskælderen, også skal være nedkørsel til en fremtidig parkeringskælder på naboejendommen mod sydvest på hjørnet af Telemarksgade og Romsdalsgade, og at ejendommen forpligtes til at indgå i et fælles gårdanlæg i det omfang og til de tidspunkter forvaltningen måtte bestemme.

Center for Byggeri er d.d. orienteret om dispensationen. Udnyttelse af dispensationen forudsætter, at du fremsender ansøgning om byggetilladelse til Center for Byggeri, Postboks 416, 1504 København V.

Klagevejledning:

Den trufne afgørelse kan – for så vidt angår retlige spørgsmål – påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. lov om planlægning § 58, stk. 1, nr. 4. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Eventuel klage skal være indgivet skriftligt til Center for Bydesign, Njalsgade 13, 2300 København S (**postadresse:** Center for Bydesign, Postboks 447, 1505 København V - **e-mail:** bydesign@tmf.kk.dk) inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1 og 2.

Center for Bydesign vil – hvis vi vil fastholde afgørelsen - inden for 3 uger efter klagefristens udløb fremsende klagen med vore bemærkninger til Natur- og Miljøklagenævnet. Du vil blive orienteret herom og have lejlighed til at kommentere kommunens bemærkninger over for Natur- og Miljøklagenævnet.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at du indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelse af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk . Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvist medhold i klagen.

Søgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til lov om planlægning, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. lovens § 62, stk. 1.

Med venlig hilsen



Ole Horst
Arkitekt maa

Kopi til:
Center for Byggeri