

# Foretrædemateriale til TMU-møde 6. maj 2024

Tillægsgagsorden: Dispensation fra lokalplan til  
byggeri på Frederiksborgvej 181

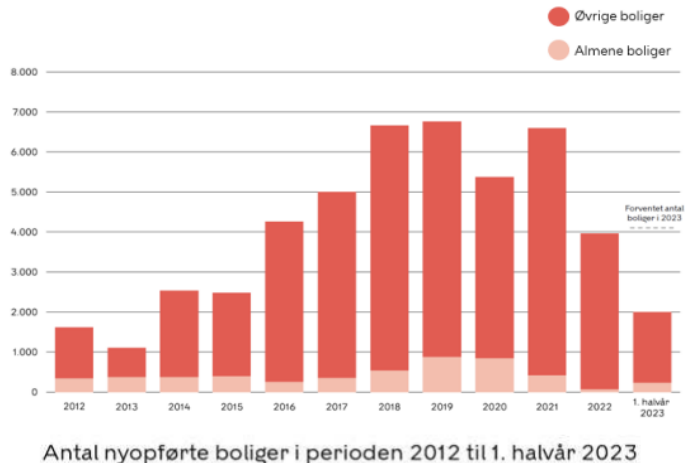


# Der mangler 6.000 ungdomsboliger i København

## Målsætninger for boligbyggeri

### Målsætninger for boligbyggeri

- At Kommuneplan 2024 fastlægger et mål om 40.000 nye boliger fra 2024 til 2036.
- At mindst 25% af de nye boliger opføres som almene, svarende til 10.000 boliger.
- At der opføres 6.000 nye ungdomsboliger.



**Frederiksborgvej 181  
2400 København NV**

**DTU (7,4 km mod nord)**

**Emdrup Station (1 km)**

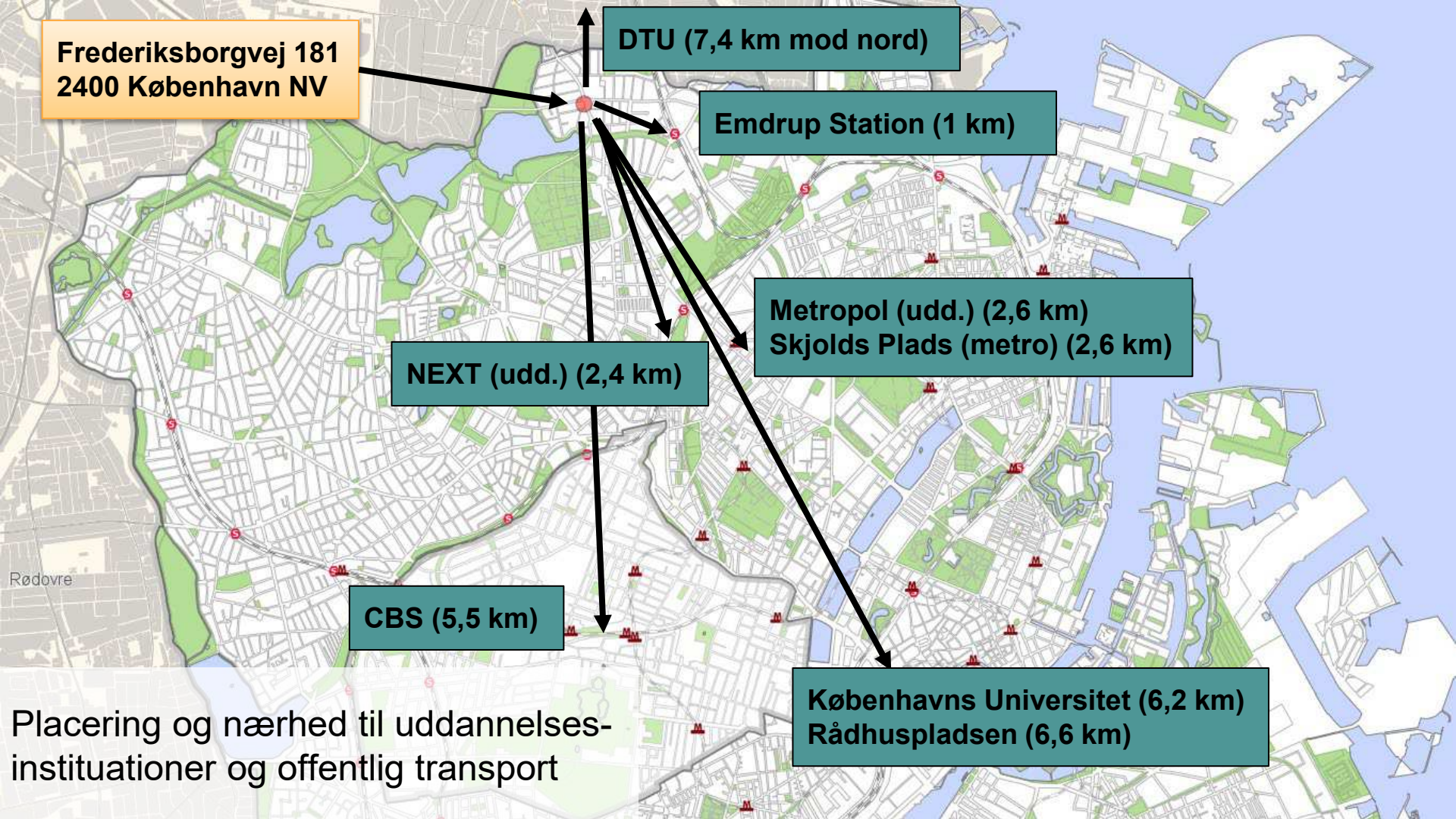
**NEXT (udd.) (2,4 km)**

**Metropol (udd.) (2,6 km)  
Skjolds Plads (metro) (2,6 km)**

**CBS (5,5 km)**

**Københavns Universitet (6,2 km)  
Rådhuspladsen (6,6 km)**

Placering og nærhed til uddannelses-  
institutioner og offentlig transport



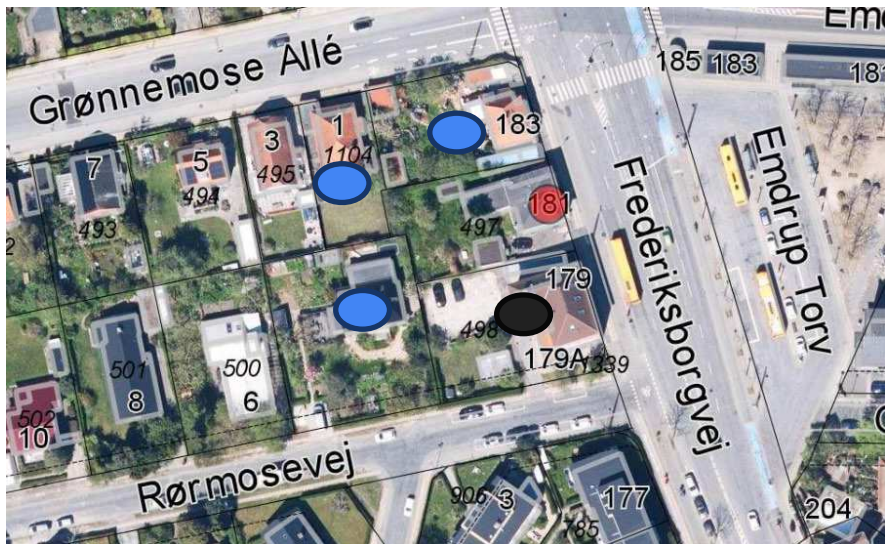


Bygningen er "træt" og ligger i første parket til Emdrup Torv



# Opholdsaltaner er et lokalplankrav, men giver anledning til bekymringer

Vi har været i dialog med grundejerforeningen og de nærmeste naboer

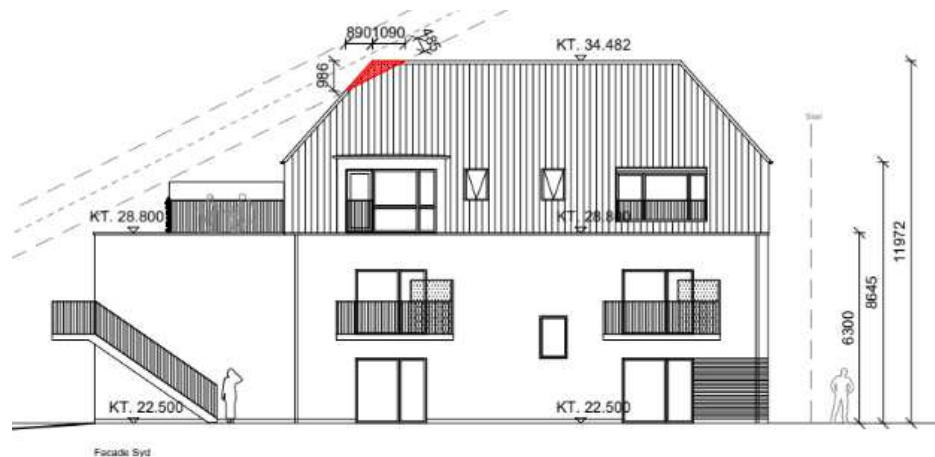
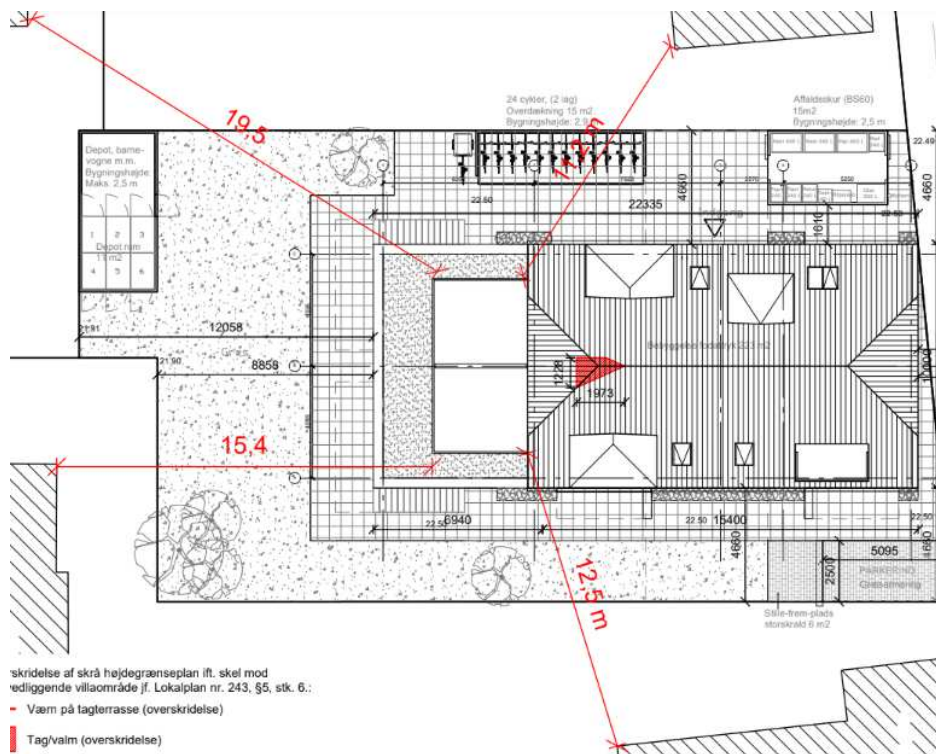


## Lokalplanen stiller krav om opholdsaltaner

Det ansøgte byggeri overholder lokalplanen på en række punkter i forhold til:

- anvendelse, der udlægger området til boligformål.
- bebyggelsesprocent, der er på 90, som tilladt i lokalplanen.
- bebyggelsens placering i vejlinjen mod Frederiksborgvej.
- at bygningen skal være fritliggende.
- antal etager, da ejendommen opføres med i alt 2 etager samt en udnyttet tagetage.
- højde- og afstandsforholdet for depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen, hvor den højeste bygning er oplyst til at være 2,9 m høj. Det iagttager lokalplanen, som foreskriver, at højden ikke må overstige 3 m + 0,5 m x afstanden til skel mod det bagvedliggende villaområde.
- facademateriale, da ungdomsboligbygningen opføres i blankt murværk med røde teglmursten.
- at der etableres altaner/tagterrasser på 1. sal og 2. sal, da lokalplanen foreskriver, at der skal etableres opholdsaltaner til boliger i etagebebyggelse.
- friarealet, der svarer til 60 procent af etagearealet.

# Model 3: Tagterrasse tilbagetrukket 2 meter fra vest og 1 meter fra nord/syd



**Forslag til de nærmeste naboer (tilbudt den 28. april og 4. maj):**

1. Tagterrasse som model 3
2. Bepantning/afskærmning ved værn
3. Husorden med forbud mod musik, støj m.v. fra tagterrassen



# Dispensationen omhandler kun fladt tag, hvilket er sædvanligt i lokalplanområdet

## Forvaltningens vurdering af tagterrassen

§ 6, stk. 4, der fastlægger:  
"Tage skal udformes med skrå eller krumme tagflader. Tage med skrå tagflader skal udføres i tegltagsten og skal afvalmes ved fritstående gavle (...)"

At etablere en tagterrasse (fladt tag) i 2. sals højde.

Dispensation anbefales, da det er sædvanligt, at tagterrasser afviger fra bestemmelsen om tagmaterialer. Tagterrassen giver mulighed for udendørs opholdsareal i direkte tilknytning til boligen. Bygningens øvrige tag udføres efter lokalplanen som afvalmet tag beklædt med røde tegltagsten.

Forvaltningens svar på indsigelser:

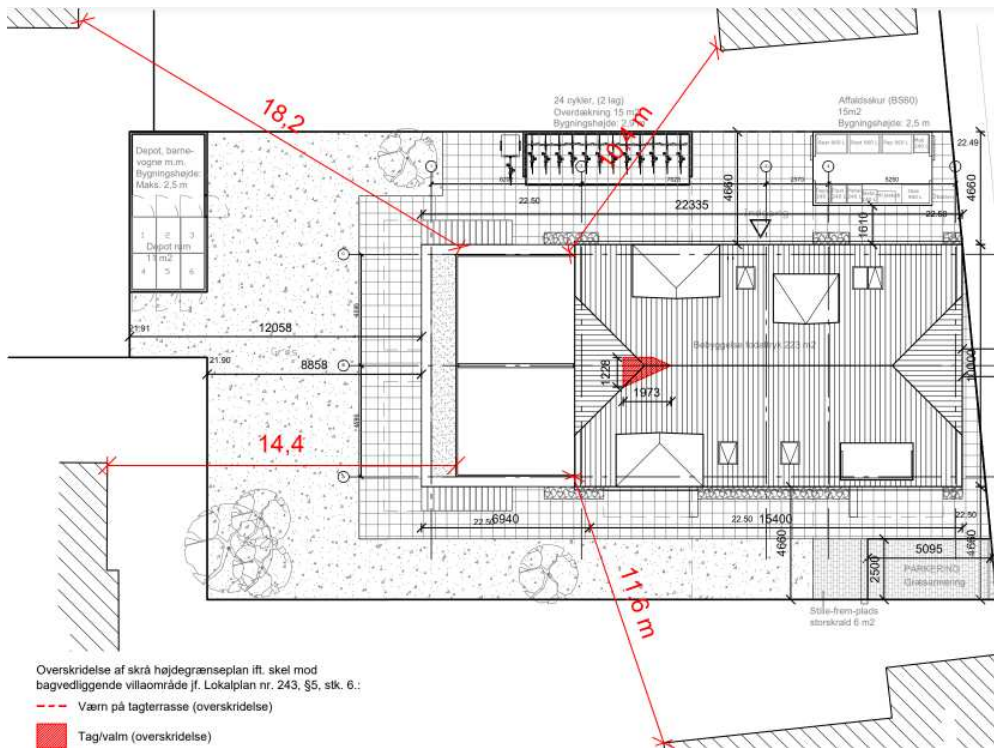
1. Lokalplanen regulerer byggeriets placering samt højde- og afstandsforhold er med højdegrænseplanet, og de begrænsede overskridelser vurderes ikke at være væsentligt til gene for naboer ift. indblik.
4. Lokalplanen foreskriver, at der skal etableres opholdsaltaner til boliger i etagebebyggelse. Forvaltningen har ikke hjemmel til at regulere eventuel støj fra friarealer eller boligerne.

## Tagterrasser/fladt tag er tidligere godkendt ved nybyggeri på Frederiksborgvej



Google Maps foto: Frederiksborgvej 209 - 213

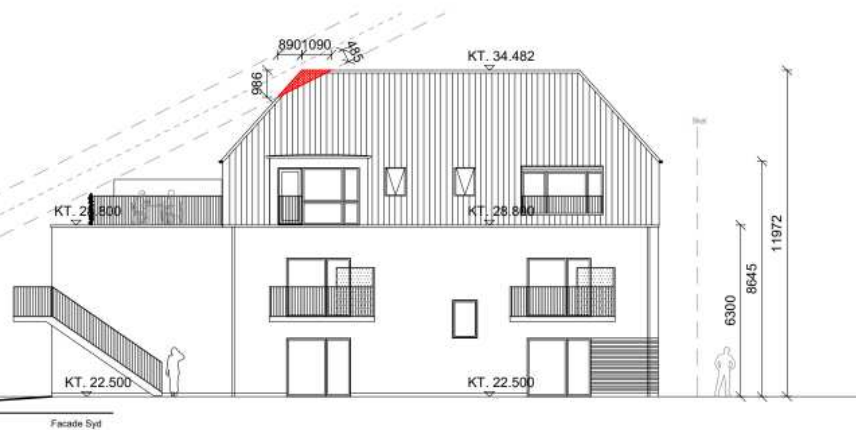
# Model 2: Tagterrasse tilbagetrukket 1 meter fra vest



Overskridelse af skrå højdegrænseplan ift. skel mod bagvedliggende villaområde jf. Lokalplan nr. 243, §5, stk. 6.:

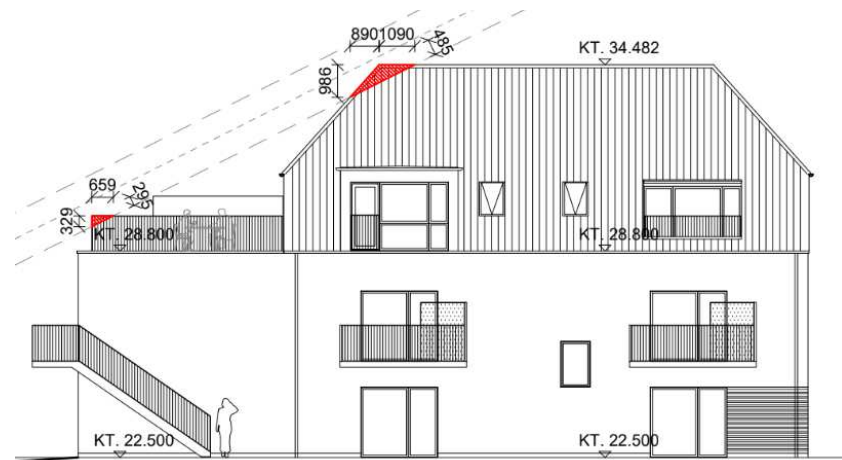
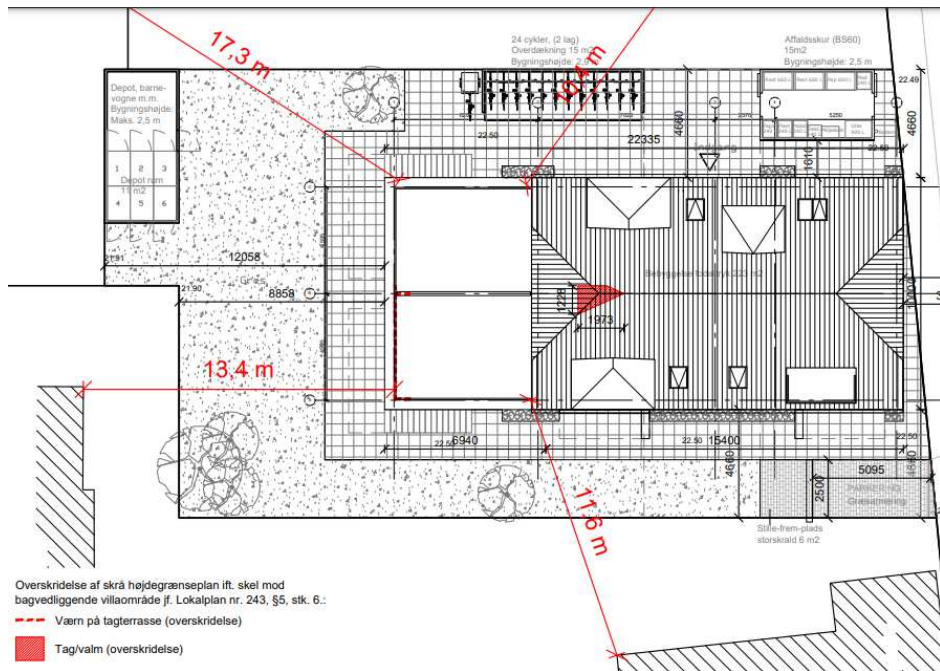
--- Værm på tagterrasse (overskridelse)

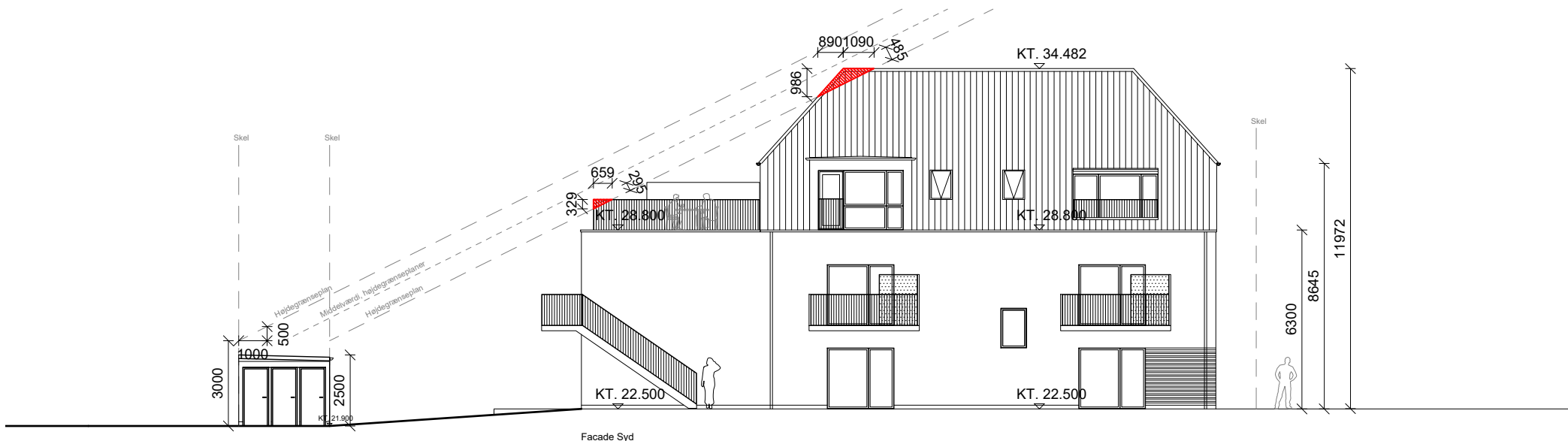
■ Tag/valm (overskridelse)







# Model 1: Tagterrasse som ansøgt






Facade: Blank mur rød tegl  
 Tag: Røde vingeteg  
 Værn, altaner og trapper: sortmalede stål balustrel  
 Vinduer farve: sort  
 Indæknings, tagrender og nedløb i zink  
 Kvistflunker: sort zink

 Fremlagte  
 murstensbånd

 Glasafsikrning på  
 altaner

 Overskridelse af skrå højdegrænseplan ift. skel  
 mod bagvedliggende villaområde jf. Lokalplan  
 nr. 243, §5, stk. 6

## Myndighedsprojekt

## Tagterrasse uændret

Sag: Frederiksborgvej 181 - 14 ungdomsboliger

EMNE: Opstalt  
 Facade mod syd

Tegn.nr.:  
 2-X-204 A

Rev.dato: 2023.12.18

Mål: 1:200

Sign.:

Kontr./Godk.:

Dato: 2023.11.20

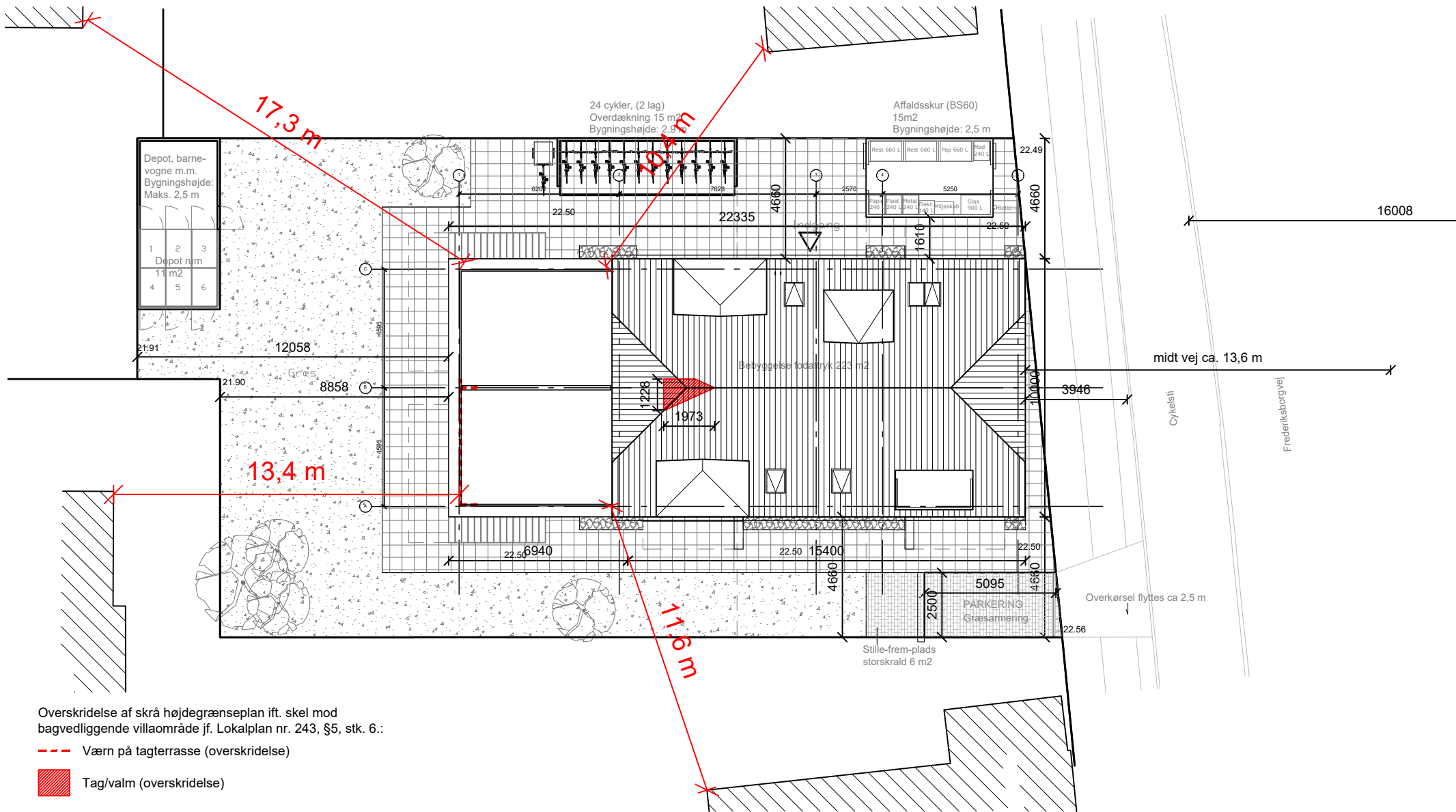
● Lantz Arkitekter Aps.

Havebo 4L

2500 Valby

Tel 4240 8577

Sagsnr



Overskridelse af skrå højdegrænseplan ift. skel mod bagvedliggende villaområde jf. Lokalplan nr. 243, §5, stk. 6.:

--- Værn på tagterrasse (overskridelse)

■ Tag/valm (overskridelse)

FRIAREALKRAV 60%, jf. lokalplan 243 § 9, stk. 1  
Beregning:

Krav 578x60%	areal 347 m <sup>2</sup>
Beregning:	
Grund	642 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	-223 m <sup>2</sup>
Udv. flugtvejstrapper	-8 m <sup>2</sup>
Parkering og tilkørselsforhold	-13 m <sup>2</sup>
Cykelparkering	-15 m <sup>2</sup>
Affaldsskur	-15 m <sup>2</sup>
Skut til barnevogn m.m. og depotrum	-21 m <sup>2</sup>
Rest	347m <sup>2</sup> (60%)

## Myndighedsprojekt

**m. afstande til naboer fra tagterrasse**

Sag: Frederiksborgvej 181 - 14 ungdomsboliger

EMNE: Etageplan  
Situationsplan

Tegn.nr.:  
1-0-TE-001

Mål: 1:200

Sign.:

Kontr./Godk.:

Dato:

2023.12.20

● Lantz Arkitekter Aps.

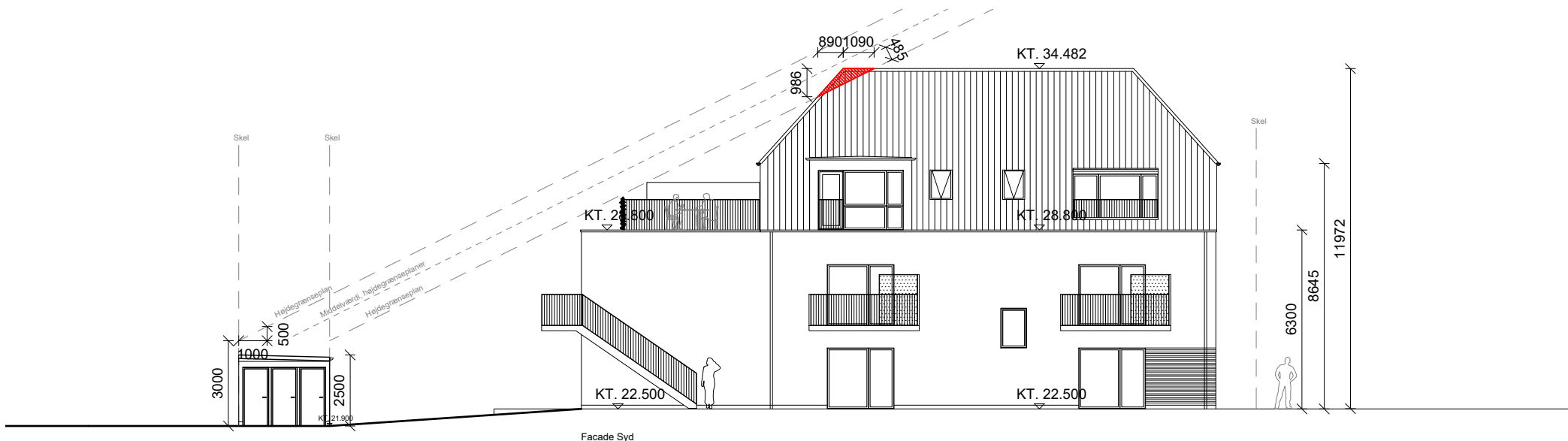
Havebo 4L

2500 Valby

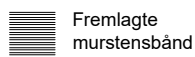
Tel 4240 8577

Sagsnr





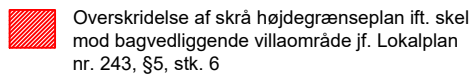
Facade: Blank mur rød tegl  
 Tag: Røde vingeteg  
 Værn, altaner og trapper: sortmalede stål balustrel  
 Vinduer farve: sort  
 Indækninger, tagrender og nedløb i zink  
 Kvistflunker: sort zink



Fremlagte  
murstensbånd



Glasafskærmning på  
altaner



Overskridelse af skrå højdegrænseplan ift. skel  
mod bagvedliggende villaområde jf. Lokalplan  
nr. 243, §5, stk. 6

## Myndighedsprojekt

## Tagterrasse reduceret 1 m

Sag: Frederiksborgvej 181 - 14 ungdomsboliger

EMNE: Opstalt  
Facade mod syd

Tegn.nr.:  
2-X-204 A

Rev.dato: 2023.12.18

Mål: 1:200

Sign.:

Kontr./Godk.:

Dato: 2023.11.20

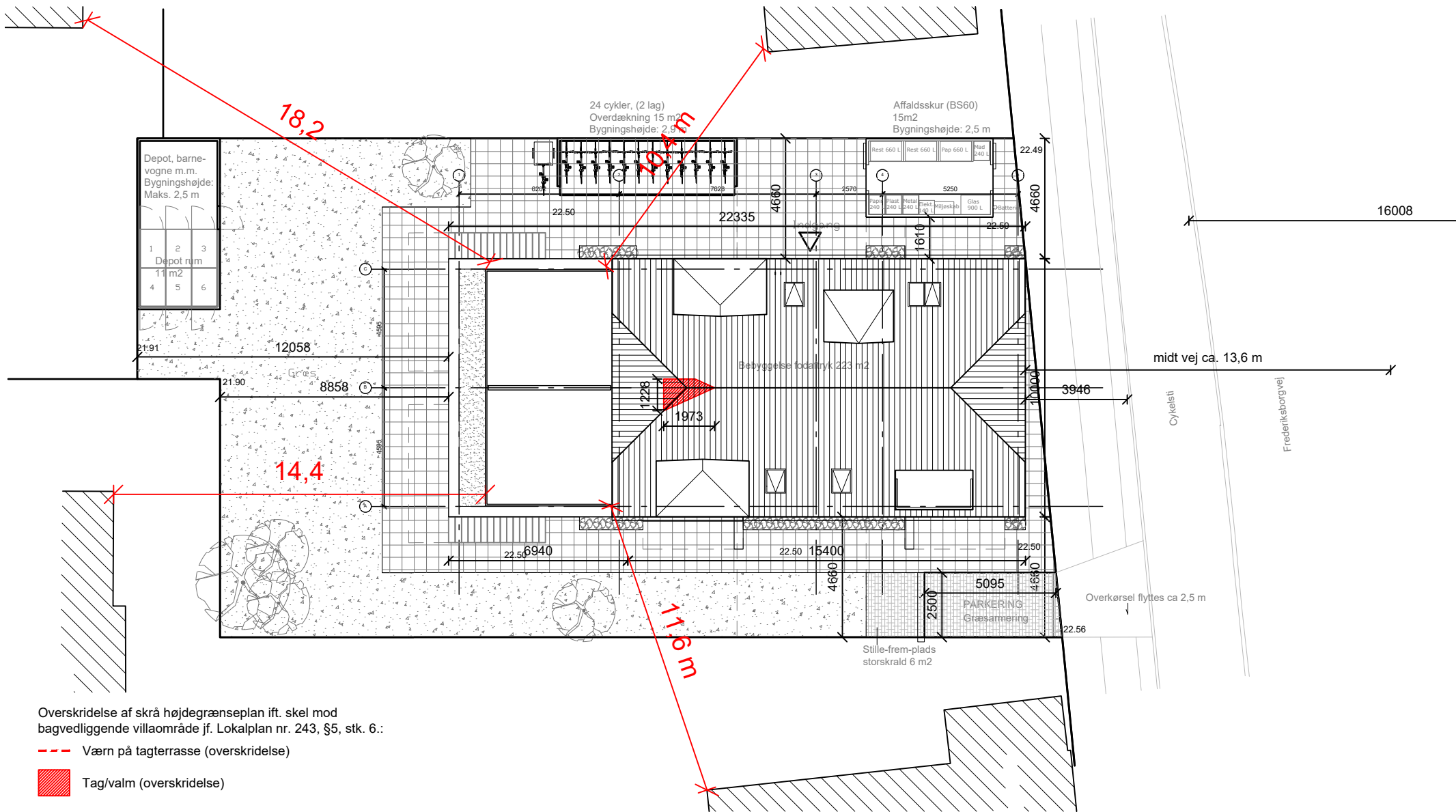
● Lantz Arkitekter Aps.

Havebo 4L

2500 Valby

Tel 4240 8577

Sagsnr



Overskridelse af skrå højdegrænseplan ift. skel mod bagvedliggende villaområde jf. Lokalplan nr. 243, §5, stk. 6.:

--- Værn på tagterrasse (overskridelse)

Tag/valm (overskridelse)

FRIAREALKRAV 60%, jf. lokalplan 243 § 9, stk. 1  
Beregning:

	areal
Krav 578x60%	347 m <sup>2</sup>
Beregning:	
Grund	642 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	-223 m <sup>2</sup>
Udv. flugtvejstrapper	-8 m <sup>2</sup>
Parkering og tilkørselsforhold	-13 m <sup>2</sup>
Cykelparkering	-15 m <sup>2</sup>
Affaldsskur	-15 m <sup>2</sup>
Skut til barnevogn m.m. og depotrum	-21 m <sup>2</sup>
Rest	347m <sup>2</sup> (60%)

## Myndighedsprojekt

Sag: Frederiksborgvej 181 - 14 ungdomsboliger

EMNE: Etageplan  
Situationsplan

Mål: 1:200

● Lantz Arkitekter Aps.

Sign.:

Havebo 4L

Kontr./Godk.:

2500 Valby

Tegn.nr.:

1-0-TE-001

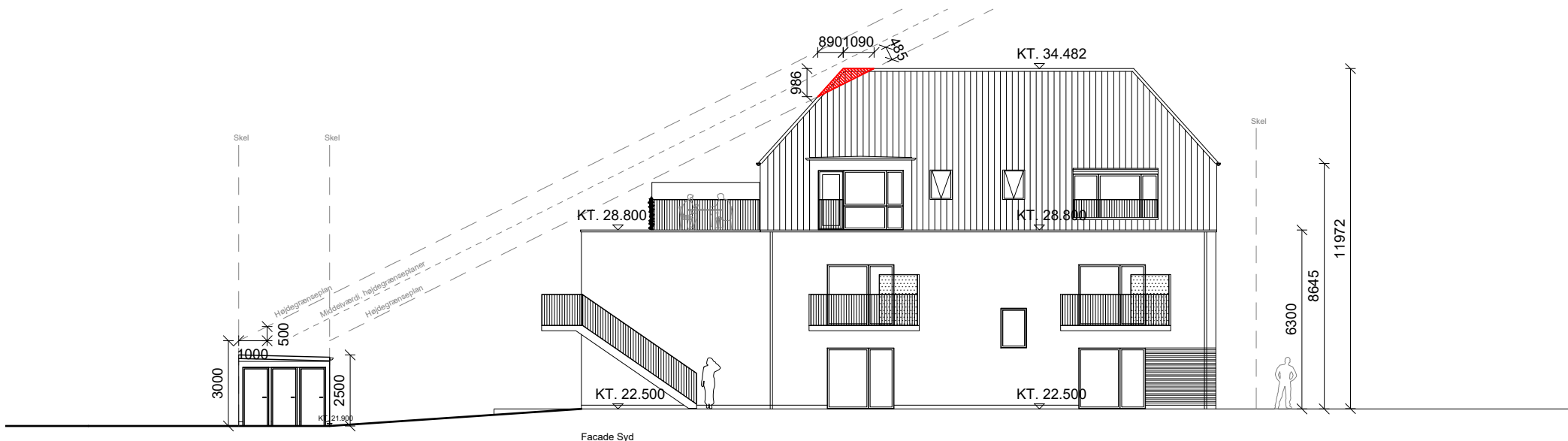
Dato:

Tel 4240 8577


2023.12.20


Sagsnr


# Tagterrasse reduceret 1 m



Facade: Blank mur rød tegl  
 Tag: Røde vingeteg  
 Værn, altaner og trapper: sortmalede stål balustrel  
 Vinduer farve: sort  
 Indækninger, tagrender og nedløb i zink  
 Kvistflunker: sort zink

 Fremlagte  
 murstensbånd

 Glasafskærmning på  
 altaner

 Overskridelse af skrå højdegrænseplan ift. skel  
 mod bagvedliggende villaområde jf. Lokalplan  
 nr. 243, §5, stk. 6

## Myndighedsprojekt

## Tagterrasse reduceret 2 m

Sag: Frederiksborgvej 181 - 14 ungdomsboliger

EMNE: Opstalt  
 Facade mod syd

Tegn.nr.:  
 2-X-204 A

Rev.dato: 2023.12.18

Mål: 1:200

Sign.:

Kontr./Godk.:

Dato: 2023.11.20

● Lantz Arkitekter Aps.

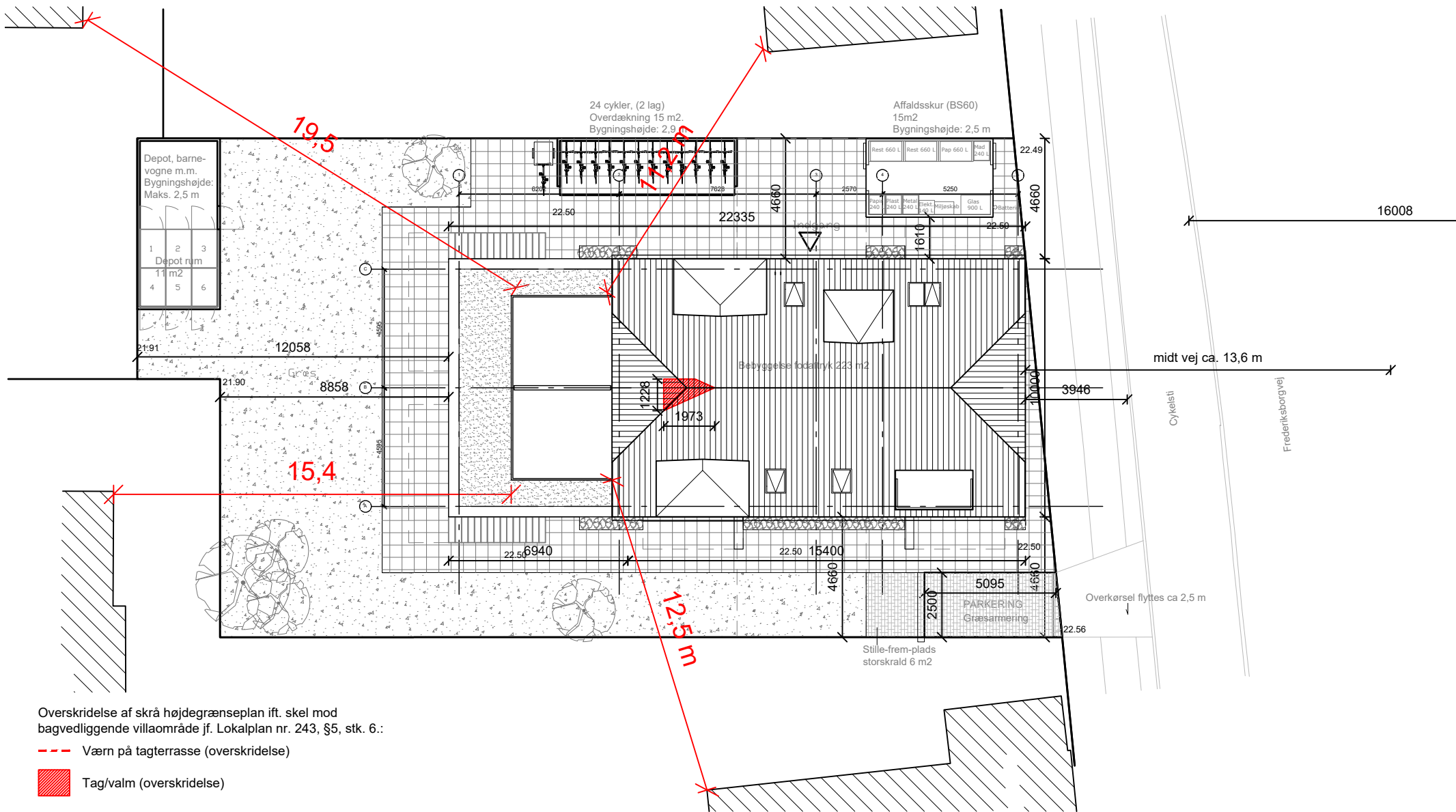
Havebo 4L

2500 Valby

Tel 4240 8577

Sagsnr





Overskridelse af skrå højdegrænseplan ift. skel mod bagvedliggende villaområde jf. Lokalplan nr. 243, §5, stk. 6.:

--- Værn på tagterrasse (overskridelse)

Tag/valm (overskridelse)

FRIAREALKRAV 60%, jf. lokalplan 243 § 9, stk. 1

Beregning:

	areal
Krav 578x60%	347 m <sup>2</sup>
Beregning:	
Grund	642 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	-223 m <sup>2</sup>
Udv. flugtvejstrapper	-8 m <sup>2</sup>
Parkering og tilkørselsforhold	-13 m <sup>2</sup>
Cykelparkering	-15 m <sup>2</sup>
Affaldsskur	-15 m <sup>2</sup>
Skut til barnevogn m.m. og depotrum	-21 m <sup>2</sup>
Rest	347 m <sup>2</sup> (60%)

## Myndighedsprojekt

Sag: Frederiksborgvej 181 - 14 ungdomsboliger

EMNE: Etageplan  
Situationsplan

Tegn.nr.:  
1-0-TE-001

Mål: 1:200

Sign.:

Kontr./Godk.:

Dato: 2023.12.20

● Lantz Arkitekter Aps.

Havebo 4L

2500 Valby

Tel 4240 8577

Sagsnr

# Tagterrasse reduceret 2 m