



Besvarelse vedrørende nyt byggeri på Amagerbrogade 82-88 og Kurlandsgade 1B

Medlem af Borgerrepræsentationen Rasmus Steenberger (F) har den 19. september 2022 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

Kan jeg få tilsendt et oprids af dispensationssagen om Amagerbrogade 82/Kurlandsgade 1B, hvor det fremgår, hvad projektet kommer til at betyde og det fremtidige udtryk af bebyggelsen?

Svar

Forvaltningen har den 29. december 2019 modtaget en ansøgning om opførelse af to nye bygninger på hhv. Amagerbrogade 82-88 og Kurlandsgade 1B (forvaltningens sagsnr. 908149). De eksisterende bygninger på Amagerbrogade 84 og 86 er nedrevet, og der søges om at opføre en ny bygning i 4 etager med tagterrasse ud mod Amagerbrogade. Bygningen skal anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen og boliger på de øvrige etager. Grunden på Kurlandsgade er ubebygget, og der søges om at opføre en ny bygning i 3 etager med tagterrasse. Bygningen skal anvendes til ungdomsboliger. I forbindelse med byggeriet etableres et fælles gårdanlæg for hele ejendommen, som omfatter Tingvej 4, 6A, 6B og 8, Amagerbrogade 82, 84 og 86 samt Tingvej 1 og 1B.

Tegninger af nyt gårdanlæg og det nye byggeri, som viser det fremtidige udtryk på bebyggelsen, er vedlagt besvarelsen (materialet er fra ansøgningen).

Dispensationer fra lokalplan

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af lokalplan nr. 151 "Kurlandsgade" (fra 1990) og lokalplan nr. 158 "Amagerbrogade" (fra 1990). Det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplan nr. 158 "Amagerbrogade", men byggeprojekt overholder ikke alle bestemmelserne i lokalplan nr. 151 "Kurlandsgade". Da det ansøgte afviger fra lokalplanens bestemmelser, kræver det dispensation.

Dispensationerne omhandler følgende:

29-09-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 14085

Dokumentnummer i F2
56825

Sagsnummer i eDoc
2022-0293635

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Krav i lokalplan	Dispensation muliggør
§ 5, stk. 4, som fastlægger: <i>Bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager og højst 4 etager med mulighed for udnyttet tagetage. Højden af eventuel trempel må ikke overstige ca. 1 m.</i>	At der kan opføres en bygning i 4 etager med tagterrasse mod Amagerbrogade, da forvaltningen betragter en tagterrasse som en etage.
§ 5, stk. 6, som fastlægger: <i>Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til den fastlagte bebyggelse ved modstående vejlinie/vejudvidelseslinie/byggelinie.</i>	At der kan opføres en bygning mod Kurlandsgade med en højde, der overskrider den fastlagte højde af ny bebyggelse med omkring 4 m på en ca. 12 m lang strækning.
§ 6, stk. 2, som fastlægger: <i>Tage skal udformes som skrå tagflader med mulighed for placering af kviste og lignende efter Magistratens (nu Teknik- og Miljøforvaltningens) nærmere godkendelse.</i>	At der kan opføres to nye bygninger med flade tage med trappe- og elevatortårn, tagterrasser og plantebede.
§ 9, stk. 2, som fastlægger: <i>Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.</i>	At der kan etableres i alt 6 parkeringspladser til 1.689 m ² etageareal, heraf 618 m ² ungdomsboliger, 255 m ² erhverv og 813 m ² bolig.

Naboorientering om dispensationerne

Forvaltningen sendte sagen og lokalplandispensationerne i naboorientering fra den 7. juli 2022 – 4. august 2022, så de omkringboende kunne komme med deres bemærkninger til projektet. Forvaltningen har modtaget fem bemærkninger i høringsperioden.

Hvorfor er forvaltningen indstillet på at tillade projektet?

Forvaltningen kan principielt gå ind for projektet, da de to ansøgte bygninger er placeret indenfor lokalplanens byggefelt og medvirker til at færdiggøre den planlagte karréstruktur. Det er indgået i vurderingen, at den eksisterende bygning i gården på Amagerbrogade 84 nedrives, og at der etableres et større samlet gårdrum med opholdsarealer for alle fire bygninger på ejendommen. Herved forbedres friarealforholdene for de eksisterende boliger.

Forvaltningen kan endvidere gå ind for, at der etableres tagterrasser med opholdsarealer og beplantning i stedet for tage med skrå tagflader.

Forvaltningen vurderer, at overskridelsen af lokalplanens højdebestemmelse mod Kurlandsgade ikke vil medføre, at bygningen bliver dominerende, da højdebestemmelsen kun overskrides ud for et ubebygget areal på modsatte side af Kurlandsgade. Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre ny bebyggelse på det ubebyggede areal på modsatte side af Kurlandsgade, fordi arealet i lokalplanen er angivet som en åbning i karreen.

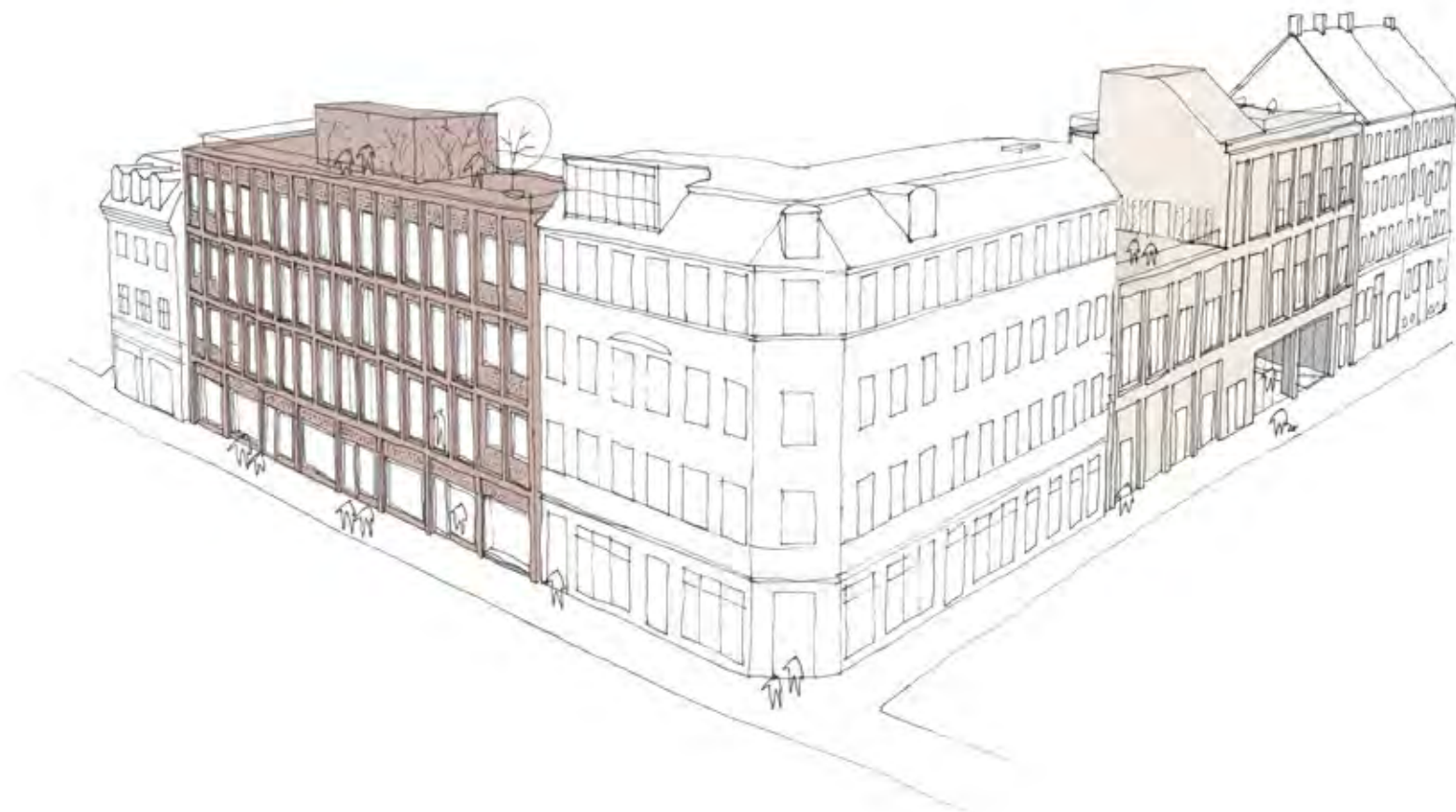
Forvaltningen vurderer, at 6 parkeringspladser opfylder behovet for det nye byggeri. Det skyldes, at byggeriet er placeret i nærheden af offentlig transport. Der er ca. 300 m til nærmeste metrostation, og der er bus-stoppested på Amagerbrogade lige ud for den nye bygning. I sidegaderne omkring det nye byggeri er der en belægningsprocent på parkeringspladserne på under 80 i dagtimerne og en belægningsprocent på mellem 80 og 90 kl. 17. Kommunen har desuden lagt vægt på, at antallet af parkeringspladser er i overensstemmelse med parkeringsnormen i Kommuneplan 2019, og at der etableres 67 cykelparkeringspladser til det nye byggeri.

Videre forløb

Forvaltningen er ved at behandle sagen på baggrund af de høringssvar, der er indkommet. Forvaltningen vil i den forbindelse vurdere, om der kan gives de ansøgte lokalplandispensationer og byggetilladelse, eller om der er indkommet bemærkninger, som betyder, at projektet skal tilpasses. Vurderingen heraf afventer den videre sagsbehandling.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoeudvalget/politikerspørgsmaal>

Lena Kongsbach
Vicedirektør



**AMAGERBROGADE/
KURLANDSGADE**
PROJEKTPRÆSENTATION
20-05-2021

LETH & GORI

opLAND



AMAGERBROGADE/ KURLANDSGADE | KONTEKST

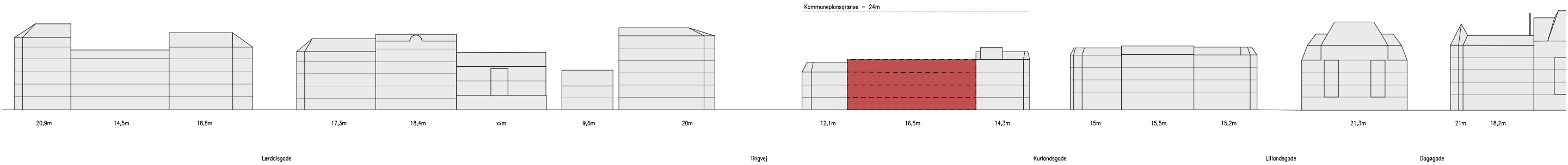


DIAGRAM - RANDBEBYGGELSE



AMAGERBROGADE NR. 69



OLIEBLADSGADE NR. 3



OLIEBLADSGADE NR. 5



ROMDALSGADE NR. 7



SUNDBY KIRKE

KONTEKST - REGISTRERING



AMAGERBROGADE/ KURLANDSGADE | PROJEKTBESKRIVELSE



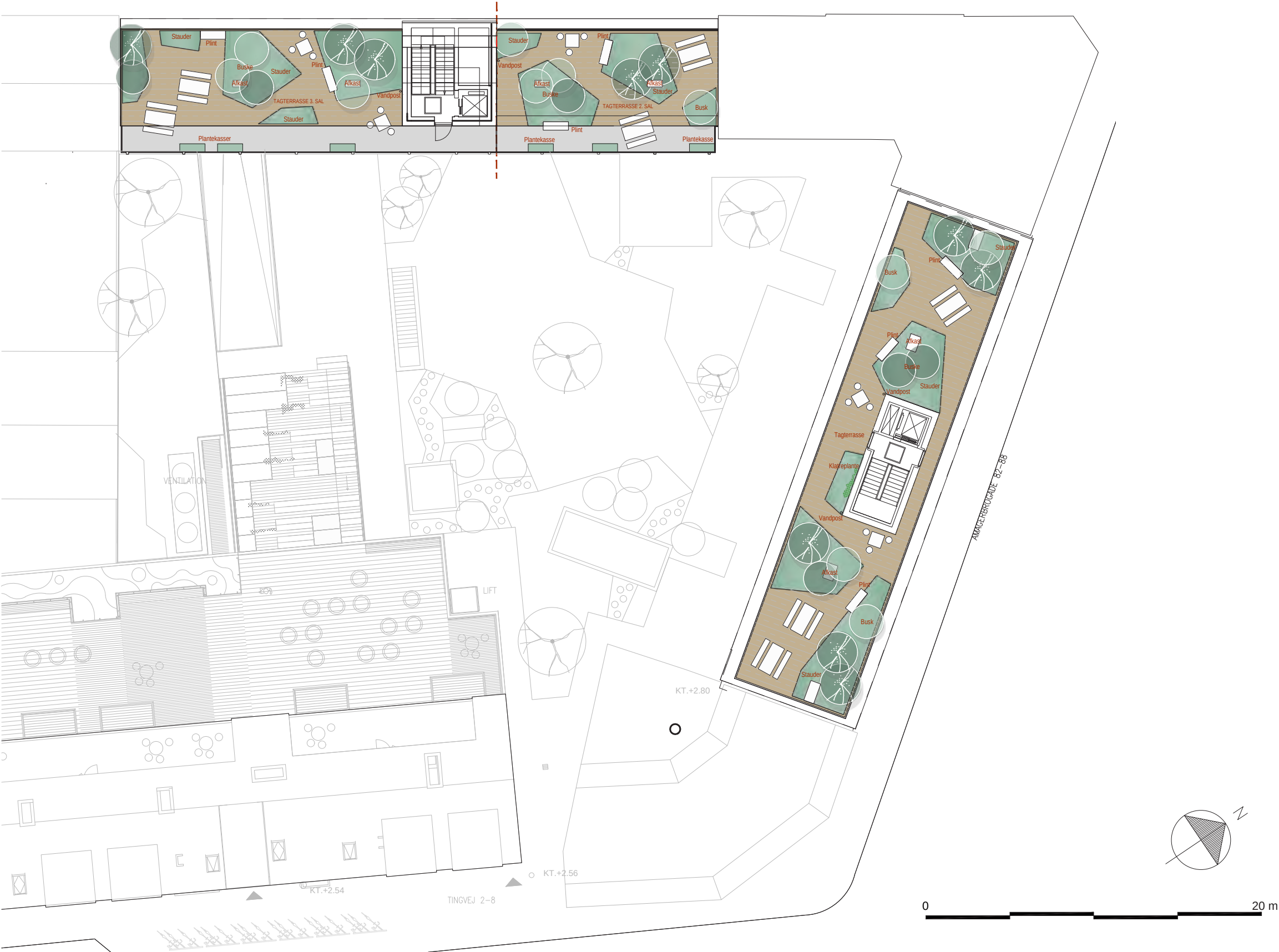
PROJEKTET OMFATTER TO NYE BYGNINGER PÅ HHV. AMAGERBROGADE 84-86 OG IMELLEM KURLANDSGADE 1 OG 3. DE TO BYGNINGER ETABLERES SOM HULUDFYLDNINGER OG TILPASSES NABOEJENDOMME IFT. SKALA, PROPORTIONER OG MATERIALER. SAMMEN MED PROJEKTET ETABLERES FÆLLESSAREALER I FORM AF ET NYT GRØNT FÆLLES GÅRDANLÆG SAMT TAGTERRASSER PÅ BEGGE BYGNINGER. HERUDOVER ETABLERES EN NY UDBYGNING AF EKSISTERENDE P-KÆLDER MED CYKELPARKERINGSPLADSER OG DEPOTRUM TIL BOLIGERNE.

BYGNINGEN PÅ AMAGERBROGADE ER PÅ FIRE ETAGER MED TO ERHVERVSLEJEMÅL I STUEETAGEN OG 11 LEJLIGHEDER FORDELT PÅ 1. TIL 3. SAL. PÅ 4. SAL ETABLERES FÆLLES TAGTERRASSE MED ADGANG FRA FÆLLESTRAPPE OG ELEVATOR. BYGNINGEN HAR FACADER I TEGL MED ET RELIEF DER OPDELER FACADEN I 16 VINDUESFAG. I STUEETAGEN MOD AMAGERBROGADE OPDELES FACADEN I 8 FAG FOR AT ETABLERES STØRRE BUTIKSVINDUER MOD ERHVERVSLEJEMÅLENE. MOD GÅRDEN ER BYGNINGEN FORSYNET MED UDEPÅLIGGENDE ALTANER TIL ALLE BOLIGER.

BYGNINGEN PÅ KURLANDSGADE ER TRE ETAGER MOD KURLANDSGADE 3 OG TO ETAGER MOD KURLANDSGADE 1. BYGNINGEN HAR FÆLLES VASKERI, RENOVATIONSNUM, PORT OG RAMPE TIL P-KÆLDER I STUEETAGEN OG INDEHOLDER 14 UNGDOMSBOLIGER MED HEMSE (MAKS. 4,5 M2) PÅ 1. OG 2. SAL. PÅ 2. SAL OG 3. SAL ETABLERES TAGTERRASSE MED ADGANG FRA FÆLLES TRAPPE OG ELEVATOR. ADGANG TIL BOLIGERNE SKER VIA ÅBEN ALTANGANG PÅ GÅRDSIDEN. BYGNINGEN HAR FACADER I TEGL MED ET RELIEF MED 11 FAG MOD KURLANDSGADE. BOLIGERNE HAR STORE VINDUESPARTIER MED FRANSK ALTAN MOD GADEN OG INDGANGSDØR MED GLAS MOD GÅRDEN.

DET FÆLLES GÅRDANLÆG OG TAGTERRASSER PÅ DE TO BYGNINGER ER DISPONERET AF OPLAND LANDSKABSARKITEKTER. GÅRDPROJEKTET SKABER EN GRØN FÆLLES HAVE MED MULIGHED FOR BÅDE LEG OG OPHOLD. GÅRDRUMMET ER ÅBENT OG OVERSKUELIG, MEN INDEHOLDER SAMTIDIG EN RÆKKE FORSKELLIGE STEDER SOM TRYGT KAN INDtages OG BENYTTES.





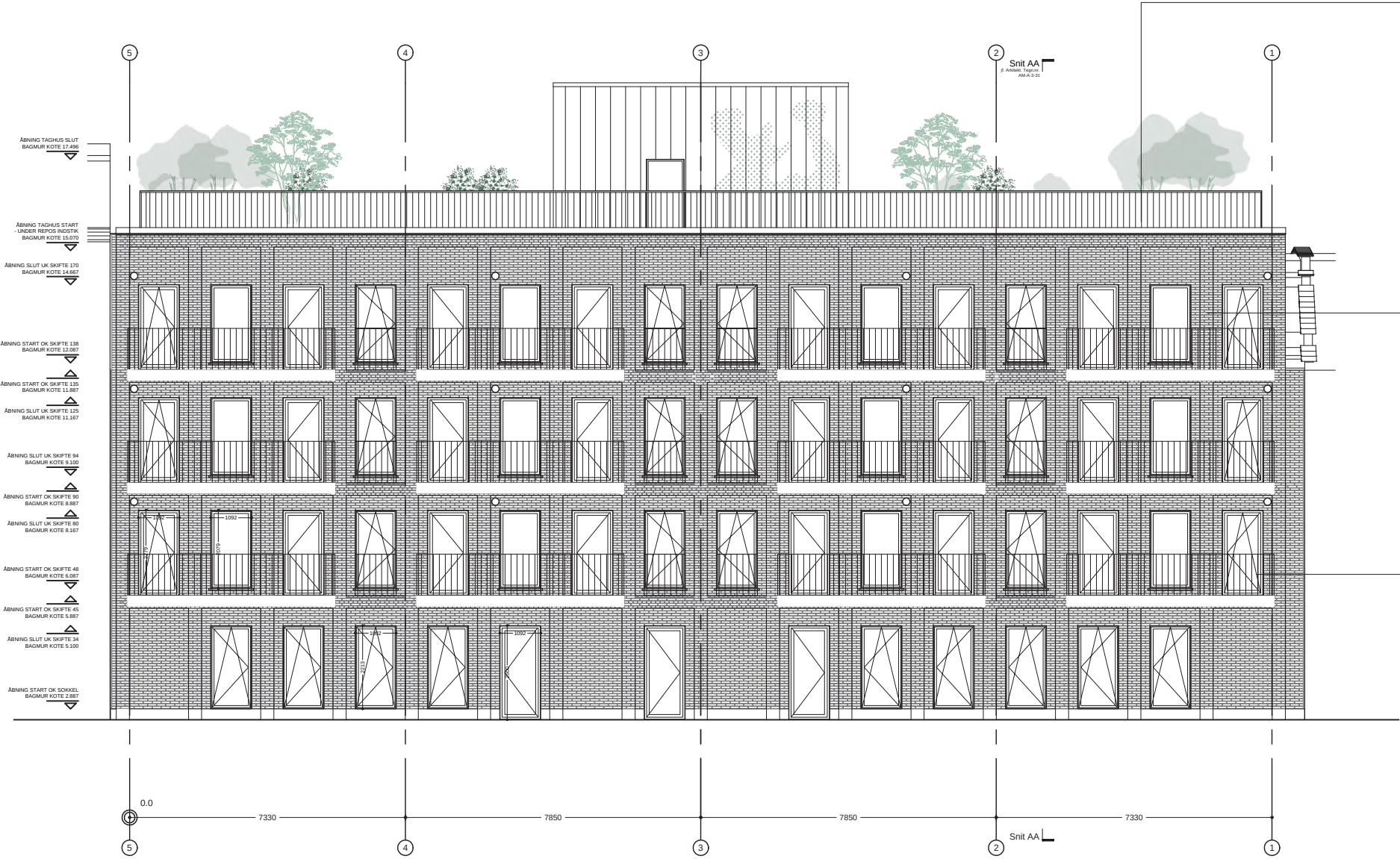
AMAGERBROGADE | **GADEFACADE** | SKALA 1:150



STEDSTILPASNING

BYGNINGEN PÅ AMAGERBROGADE ER TILPASSET KONTEKSTEN IFT. SKALA, MATERIALITET OG PROPORTIONERING. BYGNINGEN FANGER HØJDER PÅ SOKKEL, GESIMSBÅND OG TAGFOD PÅ NABOBYGNINGERNE. STUEETAGEN ER ÅBEN MED STØRRE BUTIKSVINDUER SOM NABOBYGNINGERNE. PÅ BOLIGETAGERNE ER FACADENS 10 MIDTERSTE VINDUESFAG Udstyret med franske altaner men de yderste tre fag i hver side har vinduer der skaber en overgang til nabobygningerne.

AMAGERBROGADE | GÅRDFACADE | SKALA 1:150



VÆRN - STÅL
RØD/ BRONZE



TEGLSTEN - RØD



VINDUE - ANODISERET
ALUMINIUM RØD/
BRONZE

KURLANDSGADE | **GADEFACADE** | SKALA 1: 150



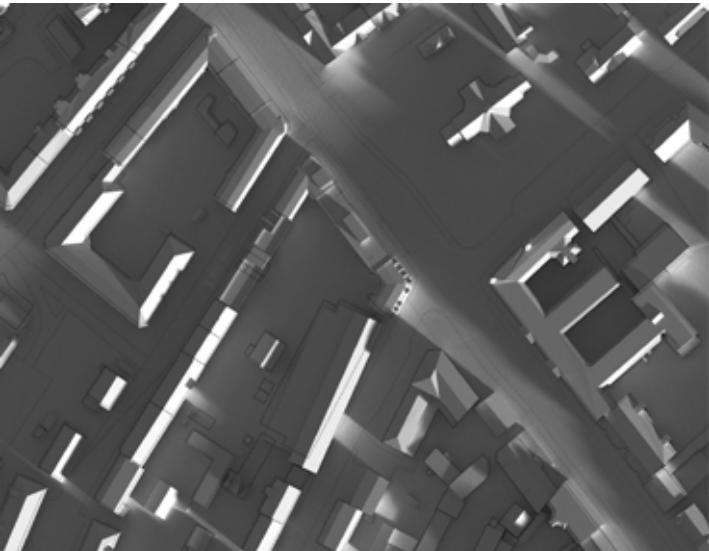
TEGLSTEN - LYS GUL

KURLANDSGADE | GÅRDFACADE | SKALA 1: 150

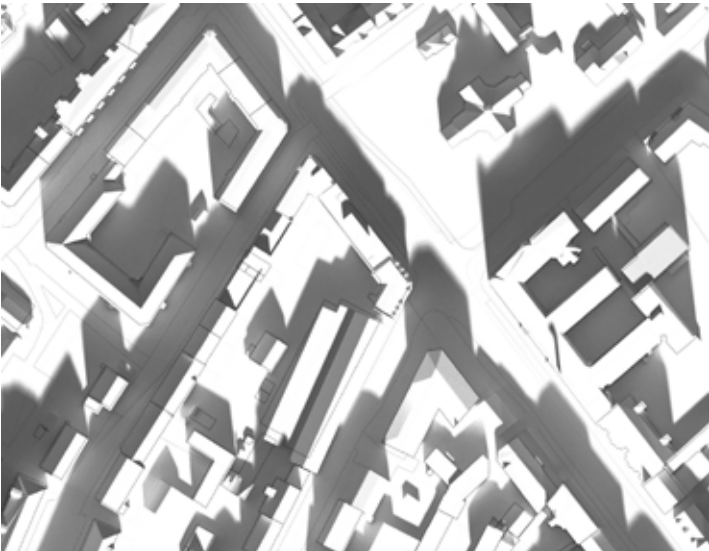


AMAGERBROGADE/ KURLANDSGADE | **SKYGGEDIAGRAMMER**

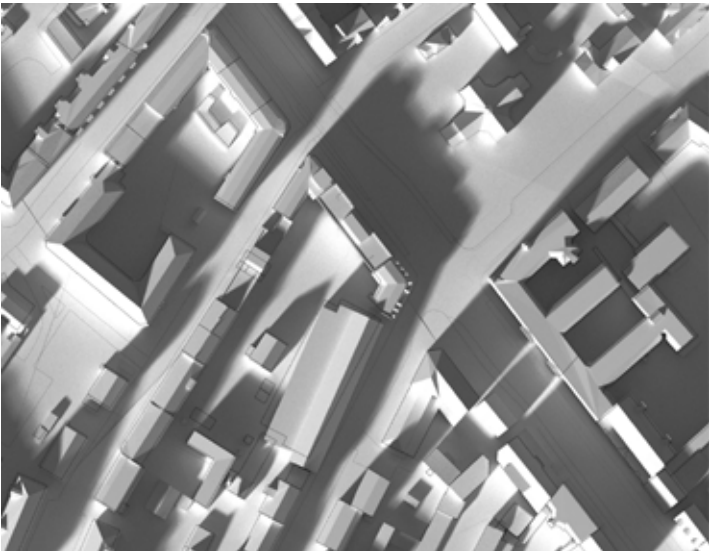
1. MARTS KL. 09.00



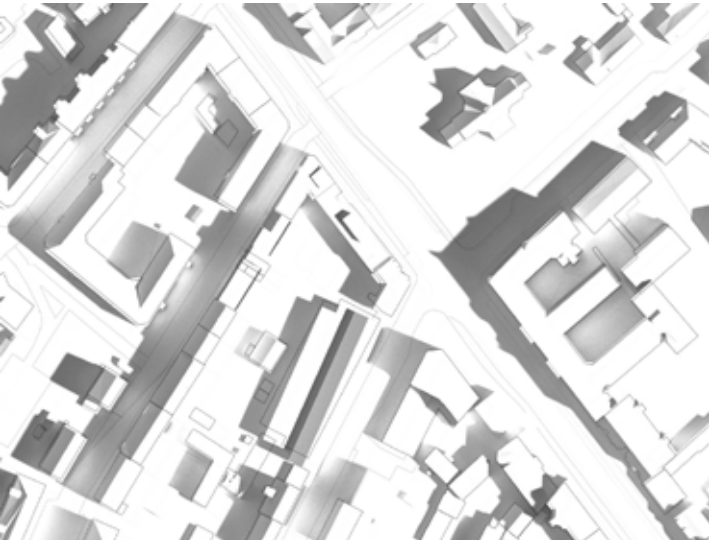
1. MARTS KL. 12.00



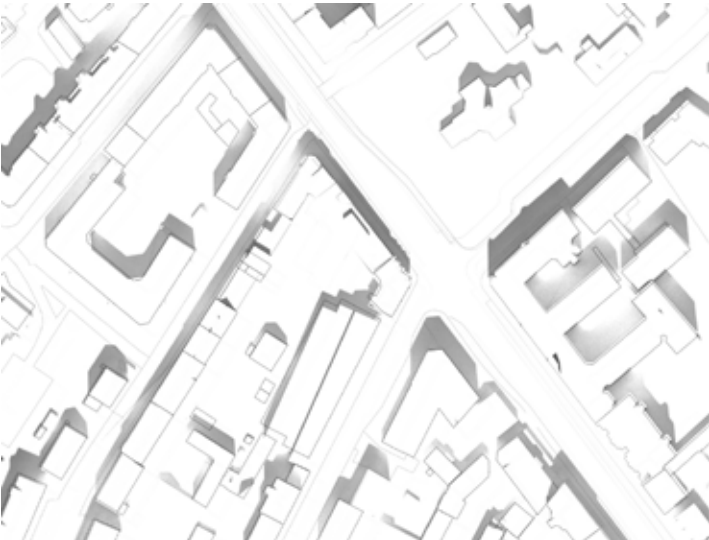
1. MARTS KL. 15.00



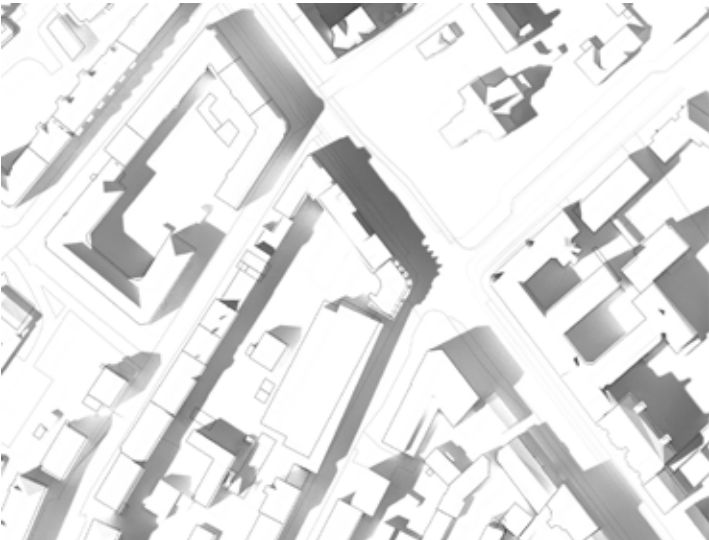
1. JUNI KL. 09.00



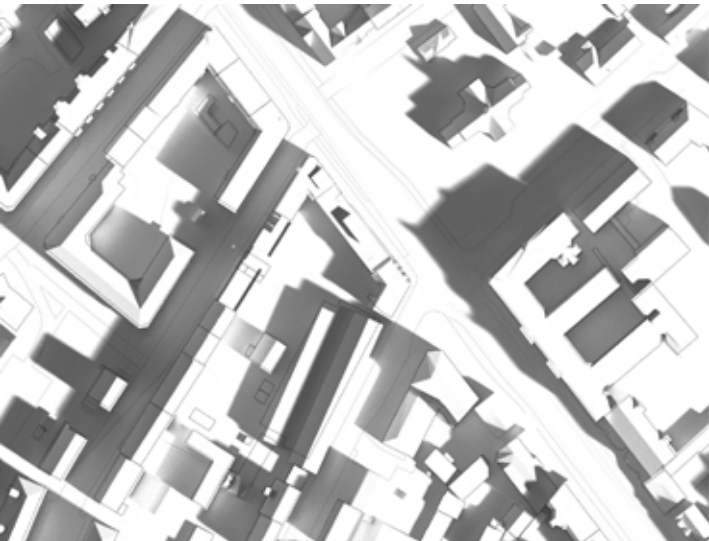
1. JUNI KL. 12.00



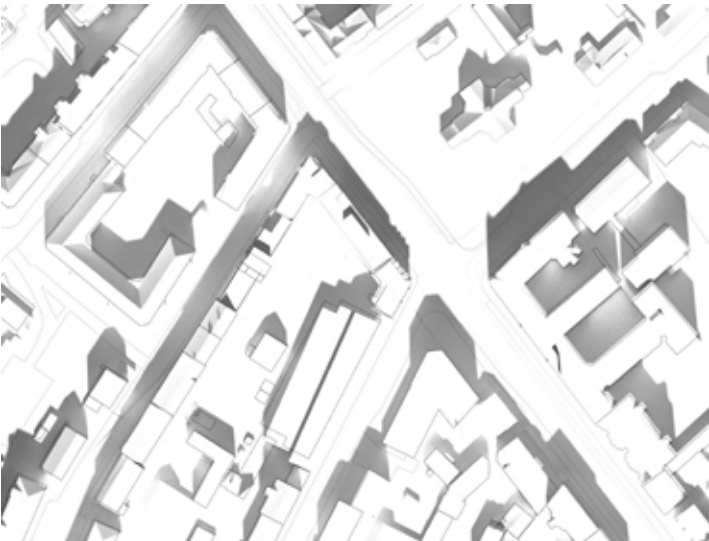
1. JUNI KL. 15.00



1. SEPTEMBER KL. 09.00



1. SEPTEMBER KL. 12.00



1. SEPTEMBER KL. 15.00

