



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Sendt pr. mail:
Nørrebro Lokaludvalg

23. maj 2014

Sagsnummer:
471775~005

eDoc:

Matrikelnummer:
240 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Ryesgade 25

Ejendomsnummer:
473465

Orientering

Center for Bygninger har modtaget en ansøgning om tilladelse til på adressen Ryesgade 25 at sammenlægge boliger, herunder ændre lejemålsskel, etablere ny tagkonstruktion, herunder etablere 7 nye boliger i to etager, udvide etageareal i indeliggende hjørne mod gård fra 1. sal til tagetage, etablere badeværelser og udføre nye køkkener, herunder etablere mekanisk ventilation af køkkener og wc-baderum samt etablere fjernvarmeforsynet centralvarmeanlæg.

Der søges endvidere om at nedlægge bitrapper og installere elevator i trapperum, etablere 31 altaner, etablere trappe til gård til 3 lejemål, etablere fælles tagterrasse og private tagterrasser, etablere grønt tag, opsætte solceller samt etablere pulterrum og beboervaskeri i ejendommens kælder.

Altaner udføres med en dybde på 50 cm mod henholdsvis gade og gård, idet en lodret altanrække til lejemålene nr. 25B, tv, mod gård mod nordvest udføres med en dybde på 1,5 m. Altaner til lejemålene nr. 25D er vist med en afstand til skel på 1 m.

Vi vedlægger tegningsmateriale, som hører til ansøgningen.

Planlægning

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 211, bekendtgjort 8. oktober 1992. Lokalplanen fastlægger området til boligformål.

Center for Bygninger Byggetilladelser Indre

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
bygindre@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Afvigelser fra bestemmelserne

Side 2 af 3

Følgende lokalplanforhold er ikke overholdt:

- 1) I relation til indretningen af lejligheden i nr. 25A, st. tv, er lokalplanens § 3, stk. 1 og 3, ikke overholdt. Anvendelsen er fastlagt til boligformål og lejligheder skal indrettes overvejende som familieboliger. Efter stk. 2, er der mulighed for at indrette butiks- og kontorlokaler i stueetagen, men det pågældende falder ikke ind under denne definition.
- 2) Bebyggelsesprocenten forøges med det ansøgte fra 228,5 til 236, hvilket kræver dispensation, jf. § 5, stk. 1.
- 3) Etageantallet bliver på 7 inkl. udnyttet tagetage, hvilket er i strid med § 5, stk. 3, der fastlægger et maksimalt etageantal på 5 inkl. udnyttet tagetage.
- 4) Endelig kræves der i § 9, stk. 1, en friarealprocent på 40 % boligarealet og 10 % af erhvervsarealet. Procenten reduceres fra 20 til 16 %.

Sagsnummer:
471775~005

Matrikelnummer:
240 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Ryesgade 25

Ejendomsnummer:
473465

I relation til parkering er der, til trods for at antallet af etager formelt udvides, reelt tale om en udvidelse primært inden for det eksisterende, hvorfor der konkret ikke stilles krav om ekstra parkeringspladser.

Dispensation

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

Det vurderes, at der **ikke** kan meddeles dispensation til indretning af lejligheden i nr. 25A, st. tv. til hotellejlighed, da det er i modstrid med principperne i lokalplanen.

Der kan dispenseres fra lokalplanens § 5, stk. 1 og 3, da der er tale om en mindre afvigelse i forhold til de eksisterende forhold.

Der kan endvidere dispenseres fra § 9, stk. 1, da der etableres fælles opholdsarealer i form af en tagterrasse, og da ejendommen indgår i en ordning med et stort fælles gårdanlæg.

Naboorientering

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, 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 20. juni 2014, hvorefter vi vil træffe en afgørelse i sagen.

Evt. kontakt i denne sag

Såfremt der er evt. spørgsmål kan følgende kontaktes:

- Teknisk byggesagsbehandler Eva Møllnitz, tlf. 33 66 56 86.
- Administrativ byggesagsbehandler Peter Rulffs, tlf. 33 66 56 98.

Med venlig hilsen



Peter Rulffs

1 bilag

Sagsnummer:
471775~005

Matrikelnummer:
240 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Ryesgade 25

Ejendomsnummer:
473465