



Nyt boligbyggeri på Rosenvængets Allé 32 og Rosenvængets Allé 34-38

11. november 2005

Journalnr.
311/547-0001-04

/KMV

INDSTILLING

Bygge- og Teknikforvaltningen indstiller, at Bygge- og Teknikudvalget godkender, at forvaltningen sender projekt for ny boligbebyggelse på Rosenvængets Alle 32-38 i naboorientering med henblik på meddelelse af dispensation fra Byplan nr. 7, og derved muliggøre byggeriets opførelse.

RESUMÈ

Ejeren af ejendommene Rosenvængets Allé 32 og Rosenvængets Allé 34-38, Hans Henrik Kondrup, har fremsendt et projekt for opførelse af en boligbebyggelse med ca. 36 lejligheder på sine to grunde (*bilag 1-10*).

Bebyggelsen tænkes opført indenfor den gældende byplans fastlagte byggefelt som seks enkeltstående "flerfamilievillaer" på to og tre etager med tag udført som penthouse. Det samlede etageareal udgør ca. 4.100 m² og det samlede grundareal på de to grunde udgør 5.826 m², hvilket medfører en bebyggelsesprocent på ca. 70. Parkeering etableres i underjordisk anlæg med tilkørsel fra Rosenvængets Allé og det indre ubebyggede areal påregnes at indgå i fælles gårdanlæg med den tilstødende randbebyggelse, der har begrænsede friarealer.

De to grunde er omfattet af den i 1942 med tillæg i 1952 vedtagne Byplan nr. 7, der bl.a. fastlægger det omtalte byggefelt med mulighed for karrébebyggelse i to og tre etager. Byplanen fastlægger endvidere, at tag skal udformes som sadeltag.

Gennemførelse af projektet indebærer fjernelse af de eksisterende bygninger på grundene, hvoraf én ("Det Franske Institut") ifølge SAVE-registreringen har middel bevaringsværdi (trin 4).

Da den foreslåede bebyggelse er væsentligt reduceret i forhold til byplanens rammer, og ved sin planløsning danner mulighed for kig til det bagvedliggende grønne gårdrum, der i øvrigt er bevaret stort set intakt, vurderes projektet med hensyn til højde, placering og opdeling i bygningsenheder på en harmonisk måde at respektere Rosenvænget kvarters særlige villapræg.

Bebyggelsen er foreslået udført med tag udført som penthouse, hvilket er i modstrid med byplanens bestemmelser, der foreskriver sadeltag. Ligeledes er det i modstrid med bestemmelserne, at bebyggelsen flere steder er foreslået udført med fremspring i facaden på 0,6 meter, der overskrider byplanens fastlagte byggefelt.

Opførelse af den foreslåede bebyggelse kræver derfor dispensation fra byplanens bestemmelser.

Forvaltningen anbefaler på denne baggrund, at der meddeles dispensation fra byplanens bestemmelser vedrørende de to nævnte forhold da tagformen er en væsentlig del af den arkitektoniske hovedidé, og fremspringene understøtter et varieret og individuelt udtryk, hvilket generelt kendetegner kvarteret.

Forvaltningen er indstillet på at iværksætte dispensationsproceduren når byggeandragende er fremsendt, samt på at meddele dispensation såfremt der ikke kommer mange/væsentlige indsigelser, idet sagen i så fald i overensstemmelse med sædvanlig praksis vil blive forelagt udvalget på ny.

SAGSBESKRIVELSE

Baggrund

I efteråret 2004 fremsendte den nye ejer af ejendommene Rosenvængets Allé 32 og Rosenvængets Allé 34-38, Hans Henrik Kondrup, et projekt for opførelse af en samlet boligbebyggelse på ca. 5.800 m² på grundene. Bebyggelsen var i princippet udformet som randbebyggelse. Med et samlede grundareal på 5.826 m² på de to grunde ville projektets gennemførelse medføre en bebyggelsesprocent på ca. 100.

Projektet, der stred imod rammerne i den gældende Byplan nr. 7 for området ved bl.a. at foreslå tre og fire etagers byggeri mod Rosenvængets Allé, skulle danne grundlag for et lokalplanforslag og et kommuneplantillæg, der muliggjorde realisering af projektet.

På baggrund af forvaltningens redegørelse (*bilag 11*) blev projektet drøftet på Bygge- og Teknikudvalgets møde den 12. januar 2005 og på Økonomiudvalgets møde den 25. januar 2005. Drøftelserne resulterede i, at udvalgene ønskede at ny bebyggelse i højere grad skulle respektere Rosenvænget kvarters særlige villapræg end tilfældet i det fremlagte projekt.

På denne baggrund meddelte bygherren, at det fremsendte projekt blev opgivet, og at selskabet ønskede at udarbejde et nyt projektforslag.

Efter en længere analyse- og skitseringsfase udarbejdede bygherres arkitekt et nyt projekt, der blev præsenteret for Bygge- og Teknikudvalget på udvalgets møde den 5. oktober 2005, hvor Hans Henrik Kondrup havde søgt foretræde. Udvalget bad på den baggrund forvaltningen om en redegørelse.

Efterfølgende har Hans Henrik Kondrup fremsendt det aktuelle projekt til forvaltningen i en redigeret og viderebearbejdet udgave.

Det aktuelle projekt

Det aktuelle projekt har et samlet etageareal på ca. 4.100 m² og indeholder ca. 36 lejligheder med parkering i parkeringskælder i størrelsesordenen én parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Der etableres nedkørsel til parkeringskælder fra Rosenvængets Alle. Det samlede grundareal på de to grunde er 5.826 m² hvilket medfører en bebyggelsesprocent på ca. 70.

Bebyggelsen er udformet som seks enkeltstående ”flerfamilievillaer”, placeret i det U-formede byggefelt, der er fastlagt i Byplan nr. 7. Mod Rosenvængets Allé er bebyggelsen i to etager samt tag udformet som penthouse og mod Saabyesvej og inde i gårdrummet i tre etager samt tag udformet som penthouse. Byggefeltet/bebyggelsen er i øvrigt placeret tilbagetrukket fra fortov med ca. 6 meter mod Rosenvængets Allé og med ca. 10 meter fra fortov mod Saabyesvej, hvorved kvartets grønne forhavede respekteres.

Bygningerne tænkes opført i tunge materialer med en hvid glat overflade. Penthouse tænkes udført overvejende i zink.

Gesimshøjden på de to etagers bygninger inklusive værn ved penthouse er ca. 7,3 meter og bygningshøjden er ca. 9,5 meter. Gesimshøjden på de treetages bygninger er ca. 10,1 meter og bygningshøjden er ca. 12,3 meter.

Bygningerne har lodrette markeringer i form af 0,6 meters fremspring, hvilket opdeler facaden i mindre afsnit og giver et varieret og mere individualiseret udtryk. Facaderne fremstår med udskæringer i alle hjørner for altaner og med vinduer i forskellige størrelser og former. Gavle er bearbejdet som facader.

Den nuværende havekarakter med mange værdifulde træer oprettholdes stort set intakt, og arealet påregnes at indgå i fællesgård med den tilstødende etagehusbebyggelse, der har begrænsede friarealer. Enkelte eksisterende træer på ejendommen, herunder et relativt stort træ ved Saabyesvej, må dog fjernes af hensyn til bebyggelsesprincippet.

Som nævnt etableres den skitserede bebyggelse indenfor den gældende byplans byggefelt, men bryder med byplanens rammer for tagudformning og ved mindre overskridelser af byggefeltet i form af fremspring i facaden, for hvilket der søges om dispensation

Projektet er vist på *bilag 1-10* med henholdsvis situationsplan, etageplan, facader, rumlige illustrationer og skyggediagrammer.

Planforhold

I *Kommuneplan 2001* er de aktuelle ejendomme fastlagt som B3 område til boligformål. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 110 og kravet til friarealer er fastsat til 60 % af etagearealet.

I området må der udover boliger etableres kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med boliger.

I Kommuneplan 2001 er Rosenvænget kvarter medregnet blandt de områder, der karakteriseres som ”Udvalgte bevaringsværdige bebyggelser af særlig byarkitektonisk værdi på grund af helhedspræg eller større sammenhængende træk”.

Vurdering

Projektets arkitektoniske hovedidé er en fastholdelse af Byplan nr. 7's fastlagte byggefelt, hvori der placeres seks ”flerfamilievillaer” i to og tre etager med tag udformet som penthouse. De enkelte bygninger opføres som afrundede enheder, hvorimellem der er kig til bebyggelsens grønne gårdrum fra Rosenvængets Allé og Saabyesvej.

Bygningerne er i volumen sammenlignelige med andre bygninger i kvarteret og har et arkitektonisk nutidigt udtryk, der tager udgangspunkt i og bidrager til områdets nuværende kvaliteter og særpræg.

Det vurderes at det arkitektoniske kvalitetsniveau modsvarer det omgivende miljø med et varieret og individuelt udtryk i facadeudformningen på de enkelte bygninger.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet vil tilføre kvarteret kvalitative arkitektoniske værdier, som på smuk vis matcher områdets potentiale og samtidig respekterer det grønne gårdrum og byggegrundens særlige unikke placering i overgangen mellem villabebyggelse og etagebebyggelse.

Endvidere vurderes projektet med hensyn til højde, placering og opdeling i bygningsenheder på harmonisk måde at leve op til ønsket om respekt for kvarterets særlige villapræg.

Områdets grønne karakter fastholdes ved bebyggelsens placering tilbage trukket, med et overvejende grønt præg mellem bygningerne og vejlinierne. Åbninger i bebyggelsen skaber kig til det bagvedliggende grønne gårdrum.

Det aktuelle projekt muliggør tilførsel af nye boliger af høj kvalitet til denne del af Østerbro, hvilket er i overensstemmelse med den boligpolitiske handlingsplan.

Det vurderes, at den skitserede bebyggelse i givet fald kan etableres indenfor den gældende byplans rammer, med dispensation for den påtænkte tagkonstruktion som penthouse og dispensation for overskridelse af det fastlagte byggefelt med 0,6 meter.

Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at der meddeles dispensation fra byplanens bestemmelser vedrørende de to nævnte forhold, idet tagformen er en væsentlig del af den arkitektoniske hovedidé og fremspringene understøtter et varieret og individuelt udtryk, hvilket generelt kendetegner kvarteret.

Høring

Forvaltningen er indstillet på at iværksætte dispensationsproceduren når byggeandragende er fremsendt, samt på at meddele dispensation såfremt der ikke kommer mange/væsentlige indsigelser, idet sagen i så fald i overensstemmelse med sædvanlig praksis vil blive forelagt udvalget på ny.

Miljøvurdering

Indstillingen er ikke omfattet af Bygge- og Teknikforvaltningens eller Økonomiforvaltningens positivlister over sager, der skal miljøvurderes.

Bilag vedlagt

1. Situationsplan
2. Stueplan
3. Facade Saabyesvej
4. Facade Rosenvængets Allé
5. Facade set fra Rosenvængets Allé nr. 40
6. Rummelig illustration
7. Rummelig illustration
8. Skyggediagrammer
9. Skyggediagrammer
10. Materialebeskrivelse m.v.
11. Forvaltningens redegørelse fra Bygge- og Teknikudvalgets møde den 12. januar 2005

/Ulrik Winge





[Rosenvængets Allé]

[Saabyesvej]

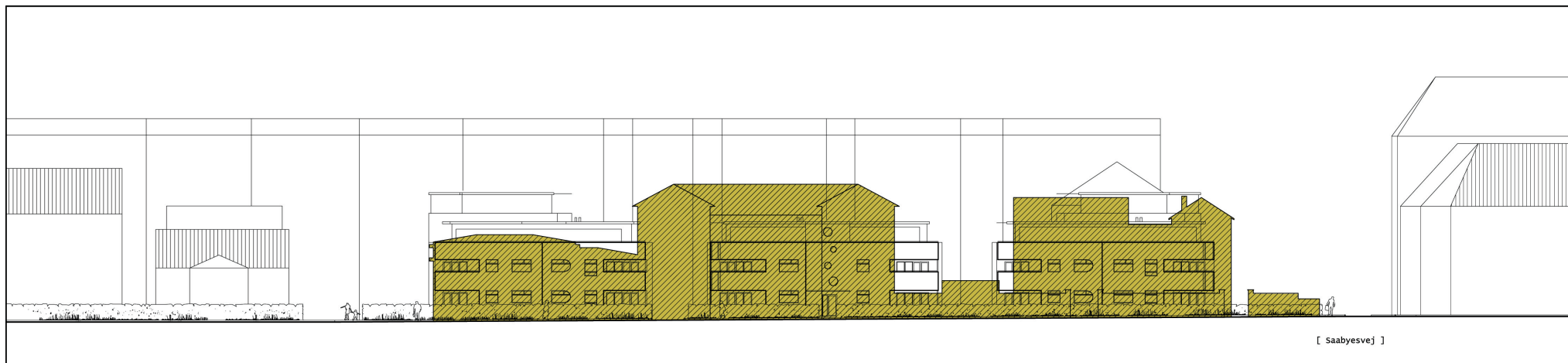
[Høfsteinsgade]

Andetags
parkering

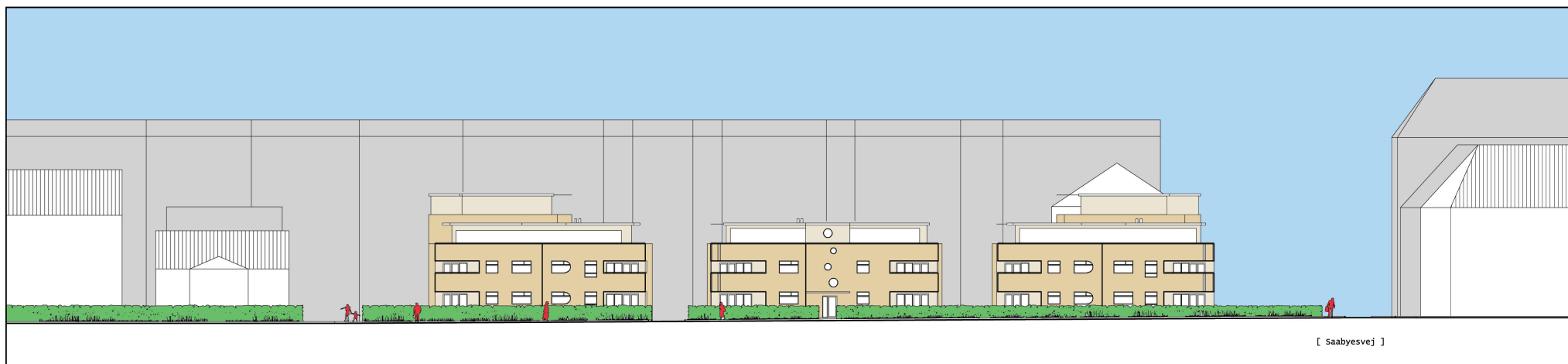


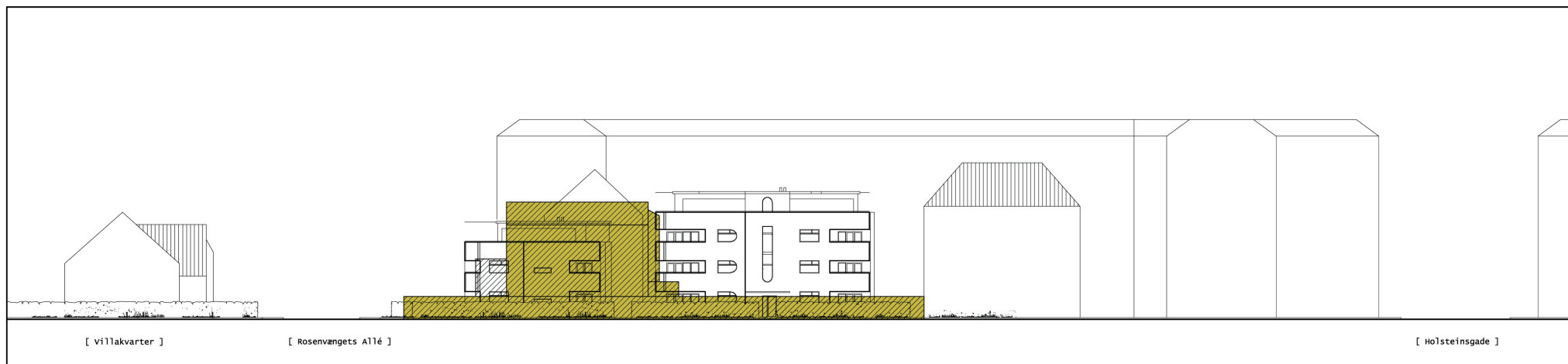
Stueplan
Bilag 2
skala 1:400 på A3 papir

stueplan skala 1:800 på A4 papir **hs ark.**



[Eksisterende bygninger]





[Eksisterende bygninger]





[Eksisterende bygninger]



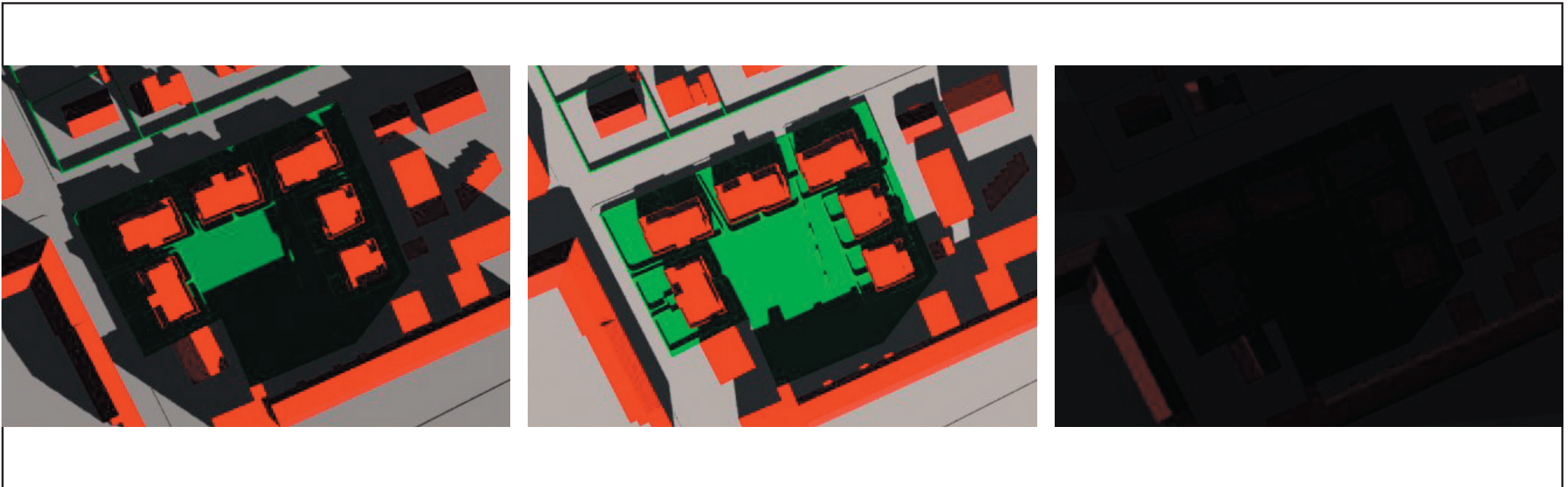




klokken 9:00

klokken 12:00

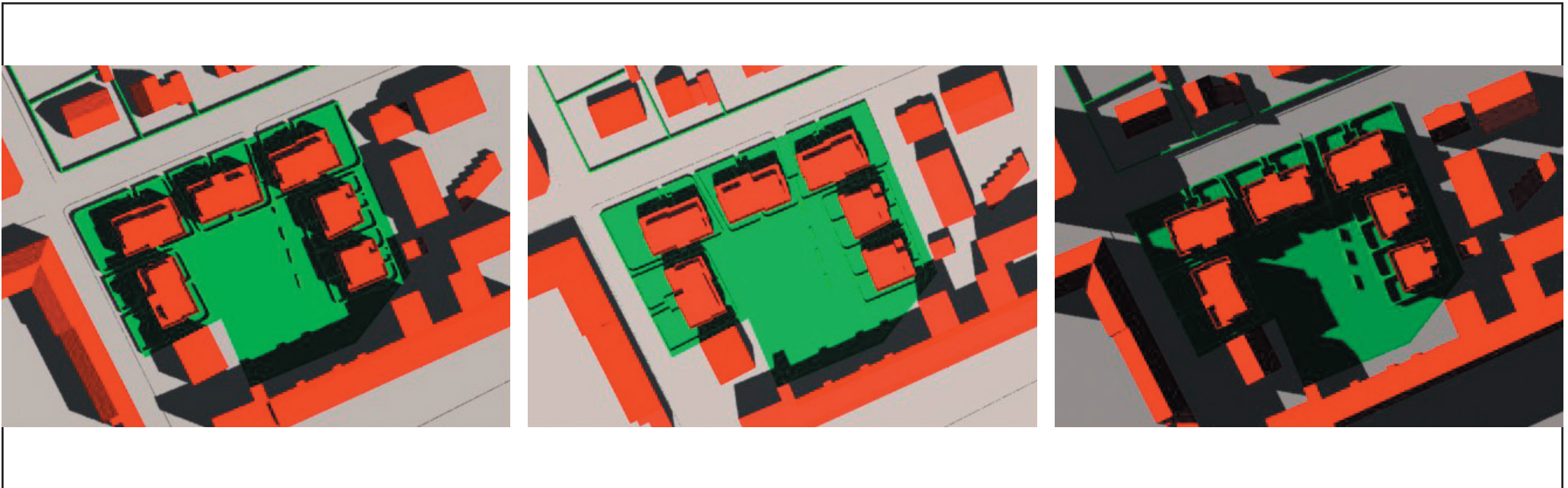
klokken 18:00



κlocken 9:00

κlocken 12:00

κlocken 18:00



Materiale

Penthouse tænkes udført overvejende i zink

Bygningkroppen ses som lyse pudsede facader, med tyndsprossede vinduespatier, udført i træ.

Håndlister ved altaner og penthouse udføres i stål, som følger bygningkroppen form.