

26. januar 2016

Sagsnummer:
510461~009

eDoc:
2015-0034973

Matrikelnummer:
261 SV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Liflandsgade 15

Ejendomsnummer:
342034

Orientering

Center for Bygninger har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre en ny beboelsesbygning i 4 etager med i alt 20 boliger med et bruttoetageareal på ca. 1958 m², altaner mod gade og gård, parkeringskælder og pulterrum med et areal på ca. 681 m² samt fælles tagterrasse på 409 m² på adressen Liflandsgade 15.

Der indrettes 20 boliger med et bruttoareal på mellem 67 og 114 m².

Ejendommen placeres som et længe hus, og kan tilpasses en eventuel kommende karré. Bygningen markerer hjørnet og ligger parallelt med modstående bebyggelse.

Der etableres altaner mod gade og gård, bygningen placeres ved vej-udvidelseslinjen og er hævet mod gårdside, således at gulv ligger i niveau med taget på parkeringskælder.

Der udføres beplantning på forarealet mellem bygning og fortov samt bænke/bede med høj kant til eventuelt siddeophold.

Der er adgang til boliger fra gadeside, og der er gennemgang fra trappeopgang til gården og friarealer.

Der etableres nedkørsel til p-kælder omkring hjørnet, som også skal betjene eventuel fremtidig nabobebyggelse.

Bygningen opføres i røde teglmaterialer og med en tagterrasse placeret bag murkrone, som danner værn. 2 stk. trappe- og elevatorårne stikker henholdsvis ca. 1,7 m og 2,78 m over murkrone på tagterrasse.

Altaner forsynes med værn i glas og stål.

Der har i 2013 været et lignende projekt i høring, hvor der blev givet dispensationer fra lokalplanen. Der blev imidlertid aldrig søgt om byggetilladelse. Nuværende projekt er blevet ændret i forhold til det oprindelige projekt, hvorfor sagen sendes i fornyet orientering.

Center for Bygninger
Byggetilladelser Syd

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
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Planlægning

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 151, "Kurlandsgade", bekendtgjort den 2. marts 1990. Lokalplanen fastlægger området til boligformål i henhold til lokalplanens § 3.

Sagsnummer:
510461~009

Matrikelnummer:
261 SV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Liflandsgade 15

Ejendomsnummer:
342034

Afvigelser fra bestemmelserne

I henhold til lokalplanens § 5, stk. 1, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 130.

Bebyggelsesprocenten vil blive 172.

I henhold til lokalplanens § 5, stk. 3, kan der efter magistratens nærmere godkendelse opføres enkelte mindre udhuse og lignende i karréernes indre. En godkendelse skal ske i form af en dispensation.

Der opføres ca. 20 m² affaldsskure og cykelhalvtage i karréens indre. De ansøgte affaldsskure og cykelparkering er nødvendig for bebyggelsen. Placering af cykelhalvtag sker op mod hævet terrasse og danner en del af overgangen.

I henhold til lokalplanens § 5, stk. 4, skal bebyggelse opføres i mindst 3 etager og højst 4 etager med mulighed for udnyttet tagetage. Højden af eventuel trempel må ikke overstige ca. 1 m.

Bebyggelsen opføres i 4 etager og med tagterrasse, trappe- og elevatorårne.

I henhold til lokalplanens § 5, stk. 5, må husdybden ikke overstige 10 m.

Bebyggelsen opføres med en husdybde på 10,4 m.

I henhold til lokalplanens § 5, stk. 6, må bebyggelsens højde ikke overstige afstanden til den fastlagte bebyggelse ved modstående vejlinje / vejudvidelseslinje / byggelinje.

Der er tale om en partiel øget højde ved de to trappetårne, idet de overskrider afstand til modstående bebyggelse med ca. 1 m. For elevatorårne, der er tilbagetrukket, er overskridelsen ca. 1,2 m.

I henhold til lokalplanens § 6, stk. 1, skal bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden godkendes af magistraten. En godkendelse skal ske i form af en dispensation.

Det ansøgte facadeudtryk skal godkendes efter denne bestemmelse.

Sagsnummer:
510461~009

I henhold til lokalplanens § 6, stk. 2, skal tage udformes som skrå tagflader med mulighed for placering af kviste eller lignende efter magistratens nærmere godkendelse.

Matrikelnummer:
261 SV, Kbh.

Bebyggelsen opføres med fladt tag, som benyttes til tagterrasse.

Ejendomsadresse:
Liflandsgade 15

I henhold til lokalplanens § 9, stk. 1, skal friarealer (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal samt friareal til eventuelle institutioner) være af størrelsesordenen 50 % af boligetagearealet plus 10 % af erhvervs-etagearealet og skal anlægges med opholdsarealer, herunder legepladser, efter magistratens nærmere godkendelse. En godkendelse skal ske i form af en dispensation.

Ejendomsnummer:
342034

Fri- og opholdsareal er placeret dels på terræn, på hævet opholdsareal ca. 1,5 m over terræn og med fælles tagterrasse. Med det ansøgte udgør fri- og opholdsarealet på terræn og på hævet opholdsareal over terræn ca. 573 m², svarende til en friarealprocent på ca. 29 %. Med fælles tagterrasser på ca. 409 m² vil det samlede fri- og opholdsareal udgøre ca. 50 % af etagearealet.

Dispensation

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

Center for Bygninger kan principielt gå ind for projektet, da byggeriet, i forhold til bebyggelsesprocenten, holder sig inden for den i lokalplanen fastlagte bebyggelsesplan, herunder det forudsatte volumen.

Skurbebyggelsen vurderes tilpasset ejendommens konkrete behov i forhold til henstillen af cykler og håndtering af affald.

Ved opførelse af bebyggelsen i 4 etager med tagterrasse sikres et bedre opholdsareal for beboerne, idet der etableres fælles opholdsarealer på tagterrasser.

Der er tale om en mindre overskridelse af husdybden.

I forhold til højden på bygningen er der alene tale om en mindre delvis overskridelse i forhold til trappe- og elevatorårne.

Facadeudtrykket vurderes at være varieret og balanceret, hvilket skaber et harmonisk helhedsindtryk. Endvidere vurderes et fladt tag bedre tilpasset bygningens samlede udtryk, samtidig med at der skabes forbedrede opholdsarealer for beboerne. Endelig overholdes friarealprocenten samlet set, ved at der kompenseres med hævdede opholdsarealer af høj kvalitet.

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).

Høringssvar

På Københavns Kommunes digitale høringsportal via adressen: <http://www.blivhoert.kk.dk/andrehoeringer> under titlen "Liflandsgade", kan du se bilag med illustrationer af projektet. Det er også via høringsportalen, du indsender høringssvar. Personer, som er fritaget for Digital Post, har mulighed for at indsende bemærkninger til bygninger@tmf.kk.dk eller som brevpost til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V.

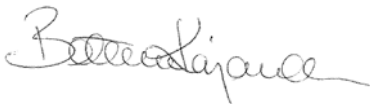
Er du fritaget for Digital Post og har brug for at få tilsendt illustrationer af projektet i papirform, skal du henvende dig til Teknik og Miljøforvaltningen, arkitekt Neel Kringelbach eller administrativ byggesagsbehandler Bettina Kajander. Eventuelle bemærkninger skal være modtaget senest den 10. februar 2016, hvorefter vi vil træffe en afgørelse i sagen.

Evt. kontakt i denne sag

Såfremt der er evt. spørgsmål kan følgende kontaktes:

- Teknisk byggesagsbehandler Neel Kringelbach,
tlf. 33 66 52 16
- Administrativ byggesagsbehandler Bettina Kajander,
tlf. 33 66 52 59

Med venlig hilsen



Bettina Kajander

Sagsnummer:
510461~009

Matrikelnummer:
261 SV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Liflandsgade 15

Ejendomsnummer:
342034