



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

15. juli 2014

Sagsnummer:

480285~001

eDoc:

2014-0125450

Matrikelnummer:

240 RO, Kbh.

Ejendomsadresse:

Åbenrå 16

Ejendomsnummer:

673383

Orientering

Center for Bygninger har modtaget en ansøgning om tilladelse til på ejendommen matr.nr. 240 Rosenborg Kvarter, København, at opføre en 6 etages beboelsesbygning på 925 m², hvoraf de 2 øverste etager trækkes tilbage fra facaden. Byggeriet placeres i vejskel og føres i begge sider ud til grundgrænsen. Der etableres trappehus mod gården, som skal betjene både det projekterede byggeri og ejendommen matr.nr. 269 Rosenborg Kvarter, København, Åbenrå 18.

Vi vedlægger tegningsmateriale, som hører til ansøgningen.

Planlægning

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 36, lyst 7. august 1964. Byplanen fastlægger området til boligområde og det ansøgte er således i overensstemmelse med anvendelsen.

Afvielser fra bestemmelserne

I henhold til byplanens punkt 4, skal ny bebyggelse opføres som sluttet randbebyggelse i de fastlagte gadelinjer. Det er i forhold til denne bestemmelse praksis, at bygningen skal have en bygningshøjde og en dybde som normalt i karréen. Dette er ikke iagttaget for så vidt angår trappehusets placering.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da afvigelse er af mindre omfang samt taget i betragtning af, at karréen som helhed i dag er karakteriseret ved, at der er bygget i den indre del, kan Center for Bygninger principielt gå ind for projektet.

**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
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Dispensation

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

Sagsnummer:
480285~001

Matrikelnummer:
240 RO, Kbh.

Ejendomsadresse:
Åbenrå 16

Ejendomsnummer:
673383

Naboorientering

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelserne i en byplanvedtægt, 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 11. august 2014, hvorefter vi vil træffe en afgørelse i sagen.

Evt. kontakt i denne sag

Såfremt der er evt. spørgsmål kan følgende kontaktes:

- Teknisk byggesagsbehandler Poul Nielsen, tlf. 26 30 20 02.
-
- Administrativ byggesagsbehandler Laila Saabye, tlf. 33 66 53 57.

Med venlig hilsen



Laila Saabye

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
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk



kontekst

Som det fremgår af ovenstående er der tale om et kvarter med både gammel og ny bebyggelse (årstal på de enkelte huse refererer til ejendommens opførelsesår iht BBR). Selve gadenettet er meget gammelt, og alle de nyere bygninger er opført på 'soklerne' af tidligere byhuse.

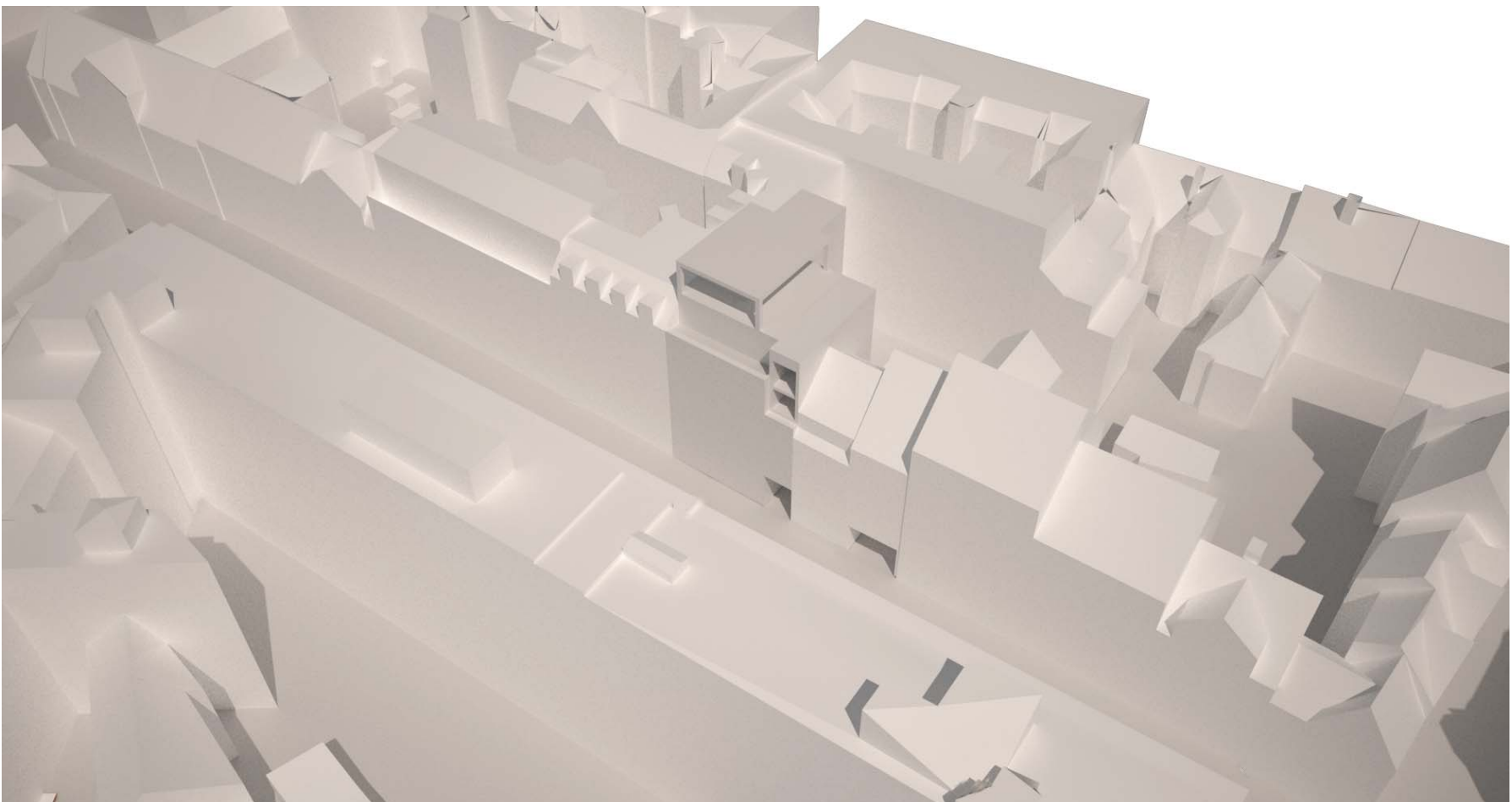
I Byplanvedtægt Nr. 36 står der (uddrag);

1.
"For de området begrænsende gader opretholdes de nuværende gadelinier for Rosenborggade, Gothersgade og Åbenrå."
2.
"Området fastlægges i sin helhed som boligområde."

4.
"Ny bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse i de fastlagte gadelinier."
7.
"Den samlede magistrat kan indrømme lempelser i vedtægtens bestemmelser, såfremt karakteren af det kvarter, byplanen søger at skabe, ikke derved ændres."



bygningens volumen set i gadeplan



bygningens volumen i skråperspektiv

skitseprojekt

Ny bygning disponeres som sluttet randbebyggelse i 6 etager med gradvist tilbagetrukket facadeforløb opefter. Der udføres een lejlighed pr. etage i de nederste 4 etager, og de to øverste, tilbagetrukne etager disponeres som een bolig i to plan.

Nyt trappetårn i baggården forbinder lejligheder i Åbenrå 18 med Åbenrå 16.

I stuen er der via port adgang til baggården, hvor det er muligt at parkere fire biler. Der er endnu ikke disponeret cykel-p pladser.

Arealer

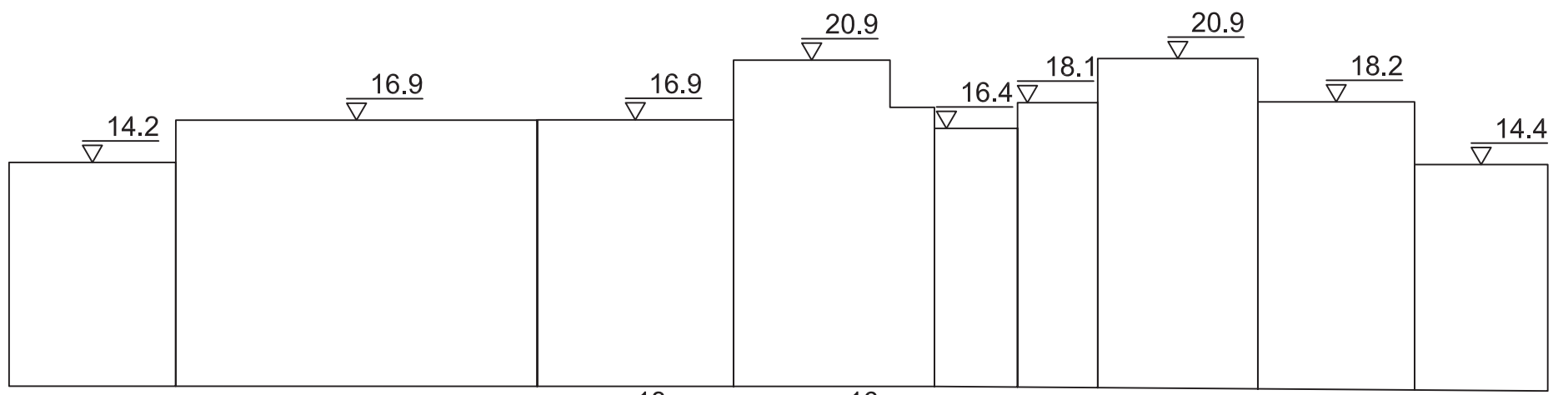
Det bebyggede areal udgør 148 m². (Herudover er overdækket portrum = 36 m²)

Bruttoareal, lejlighed i stuen (ekskl. trappe): 105 m²
 Bruttoareal, lejlighed 1./ 2.sal (ekskl. trappe): 141 m²
 Bruttoareal, lejlighed 3.sal (ekskl. trappe): 139 m²
 Bruttoareal, lejlighed i to plan 4.sal + 5.sal (ekskl. trappe): i alt 195,5 m²

Bruttoareal trapperum, pr. etage: 43 m² - i alt 215 m². Dette areal fordeles på i alt 15 boliger (10 i Åbenrå 18 og 5 i Åbenrå 16), dvs hver bolig skal tillægges et areal svarende til 14,3 m².

Åbenrå nr. 16 etageareal i alt: 936,5 m²

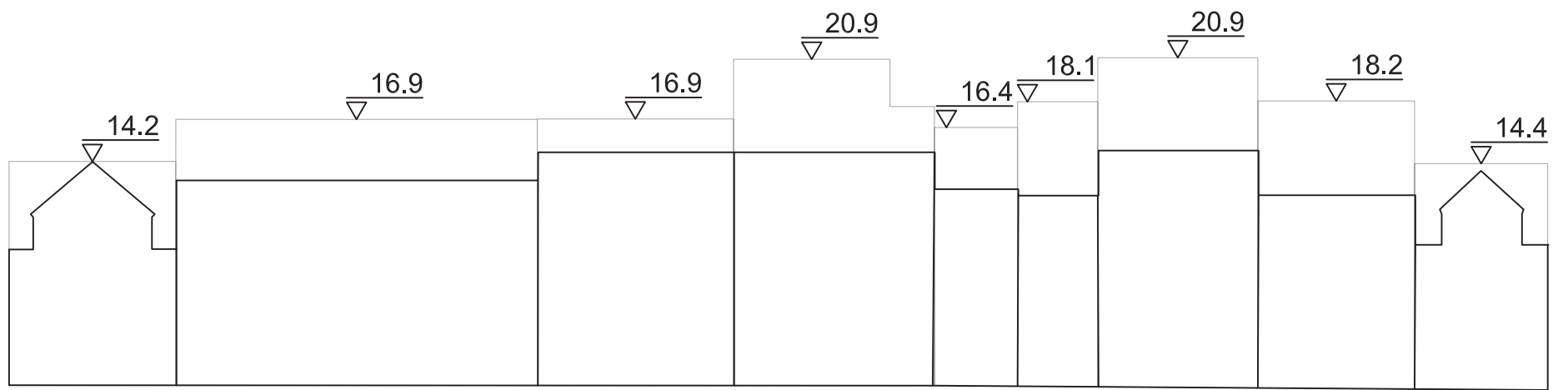
Mål er vejledende og skal verificeres af en landinspektør i forbindelse med udarbejdelse af egentligt projekt.



højde til kip

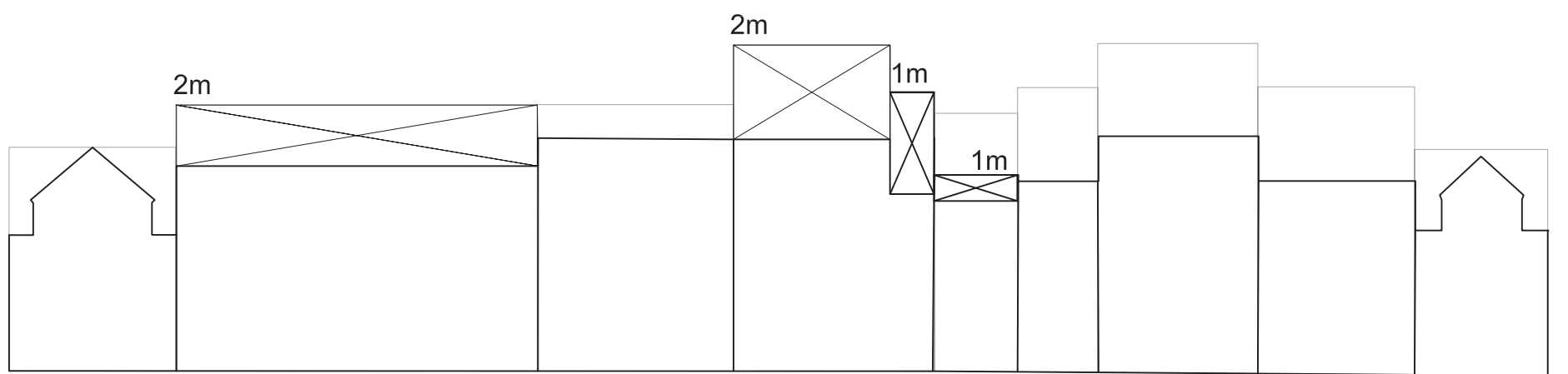
nr. 18

nr. 16

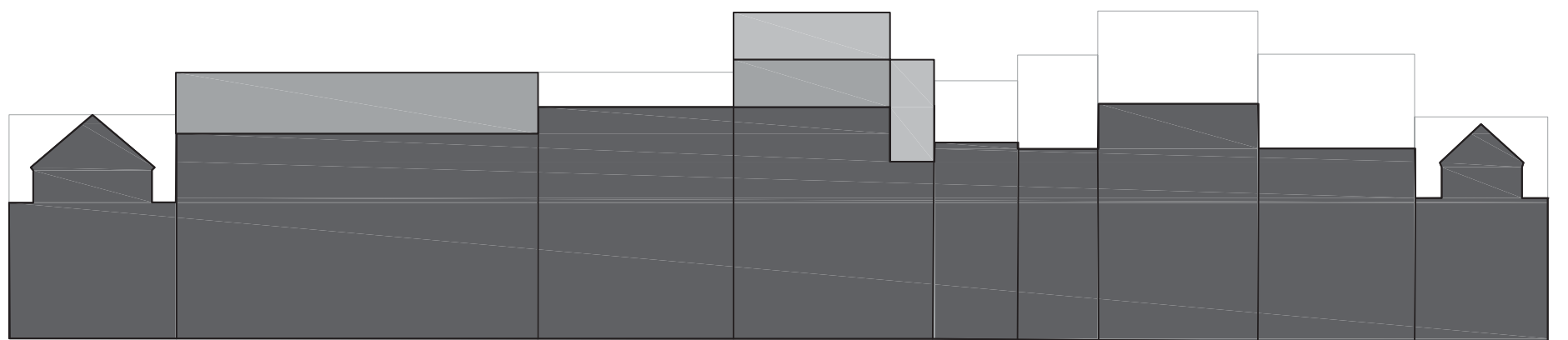


højde til murkrone

12



facadeparti trukket tilbage



muret facade i gadeplan

tilbagetrukne partier

lette partier - add on



facadestudie 7 fag

297 m2 facadeflade
226 m2 hul
hulprocent ca. 76%

166 m2 facadeflade
81.6 m2 hul
hulprocent ca. 50%

150 m2 facadeflade
71 m2 hul
hulprocent ca. 47%



7 fag = gode dagslysindtag og samtidig opretholdes facadens tyngde

14



blokforbandt med stilliseret / pixeleret billede af rådhusvin - grundens kendetegn



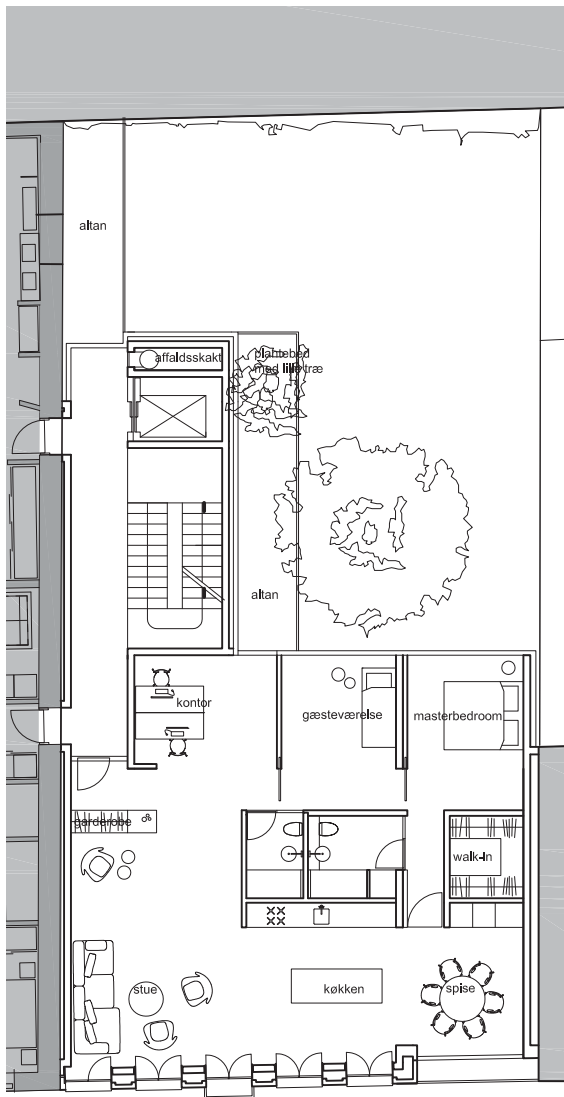
facadestudie 7 fag

facadestudier

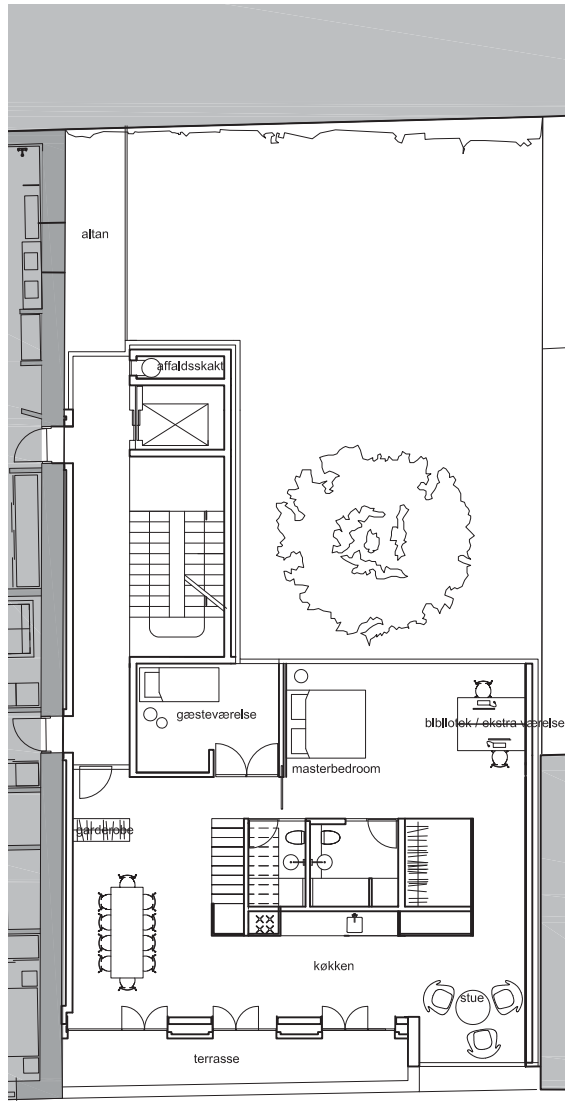
Balancen mellem teglflade og vinduesåbninger har været studeret med 5, 6 og 7 vinduesfag. De 7 vinduesfag giver samme "hulprocent" som nogle af nabobygningerne.

Teglfacaden behandles i et moderne formsprog.

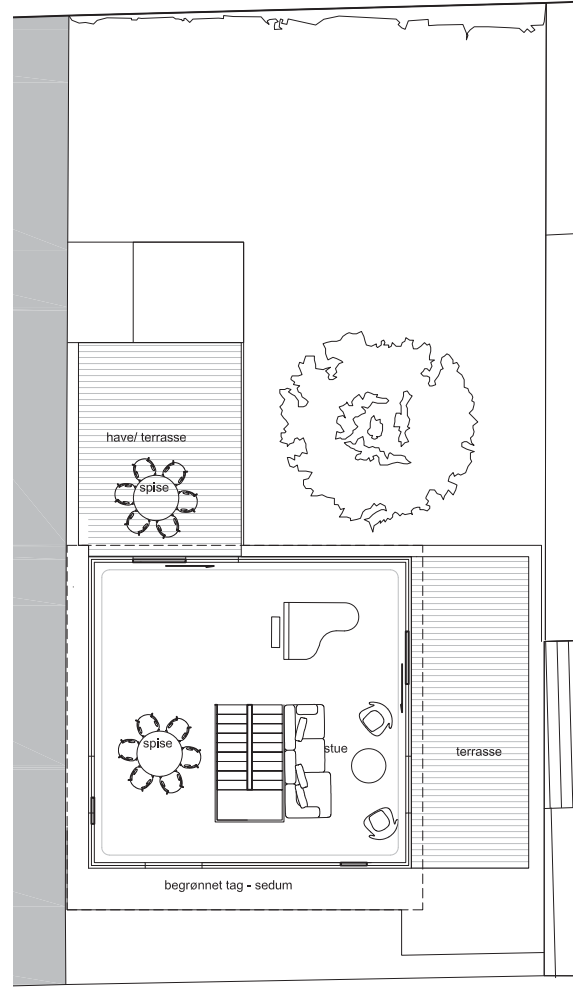
skitseprojekt - planer



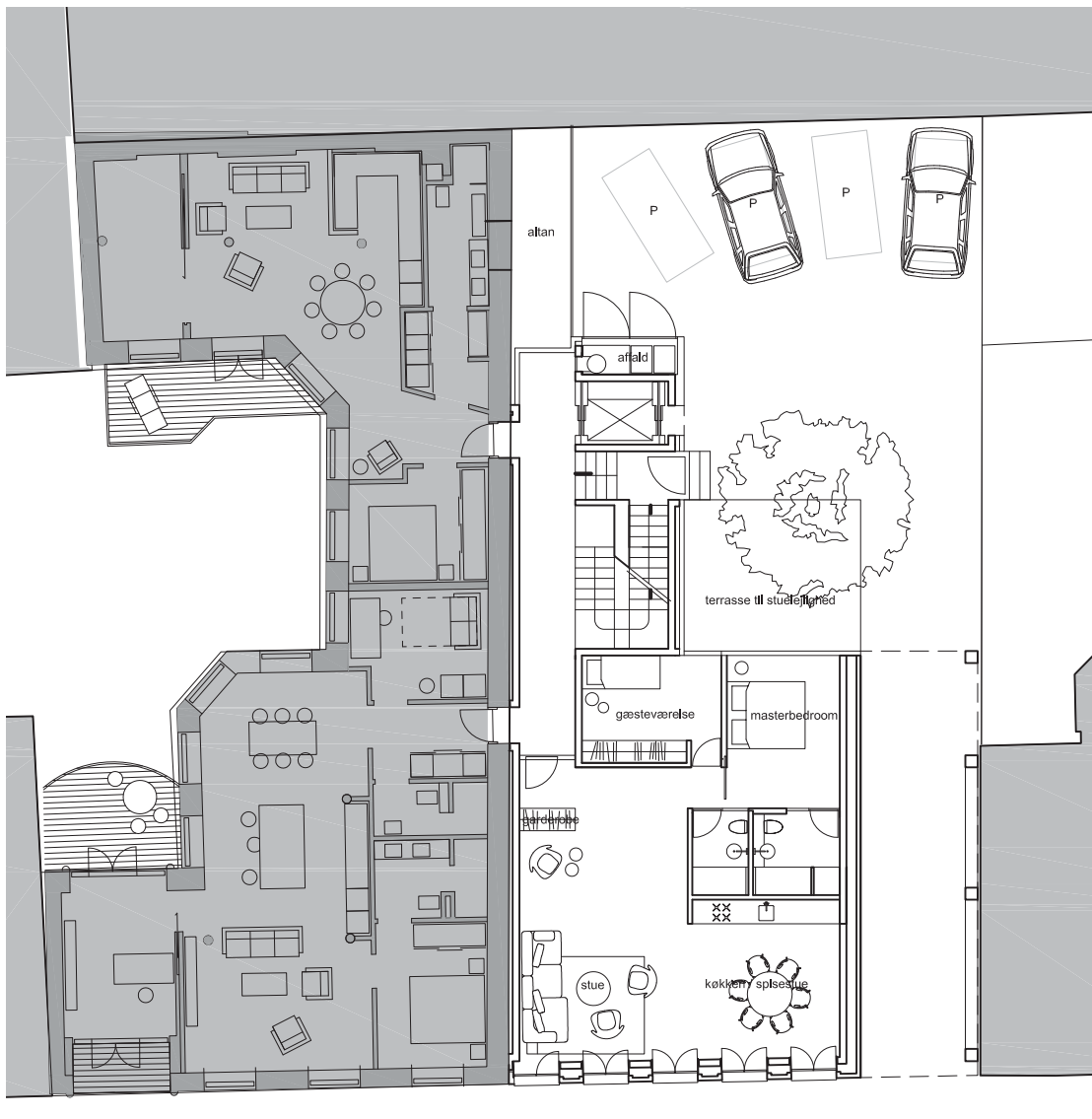
plan 3. sal 1:200



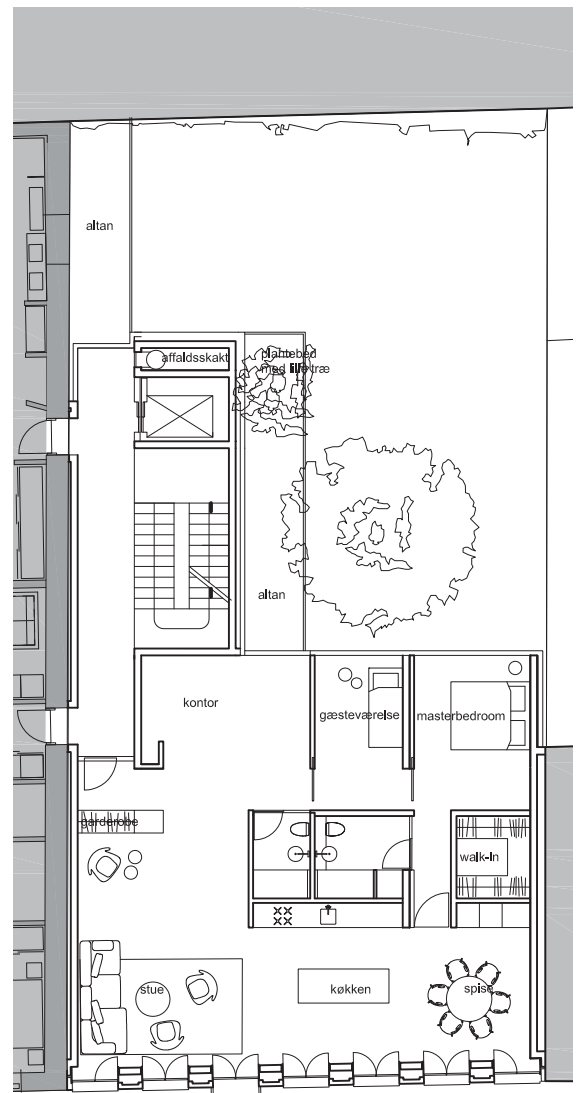
plan 4. sal 1:200



plan 5. sal 1:200

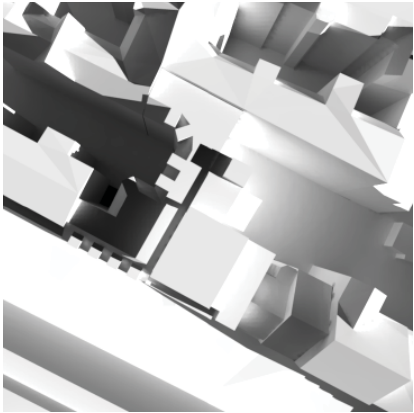


plan stue 1:200

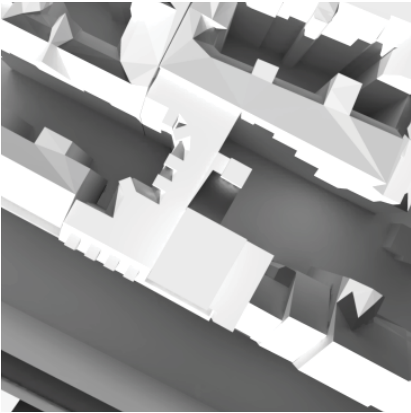


plan 1.-2. sal 1:200

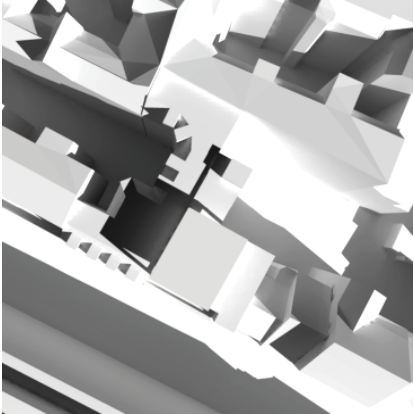
skyggediagrammer 21. marts/ september



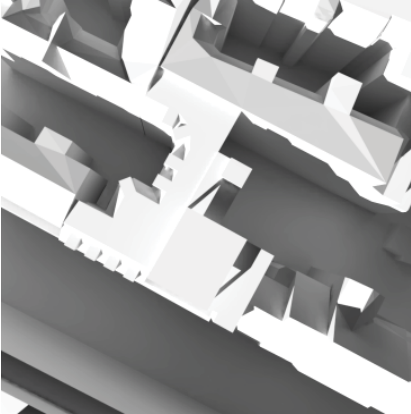
21. marts/ september, kl. 8.00



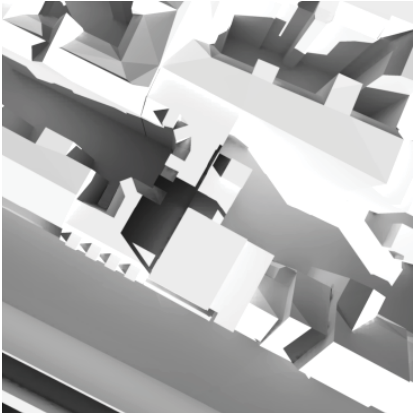
21. marts/ september, kl. 14.00



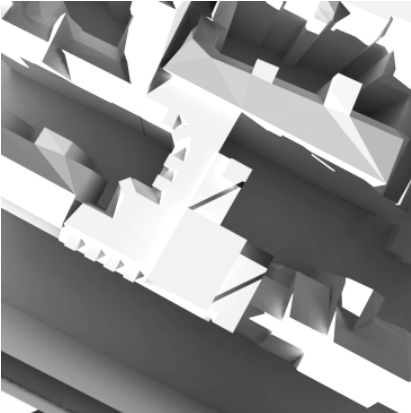
21. marts/ september, kl. 09.00



21. marts/ september, kl. 15.00



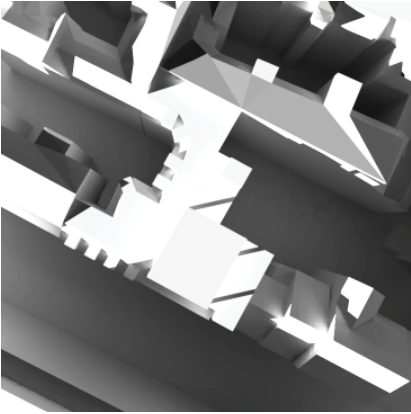
21. marts/ september, kl. 10.00



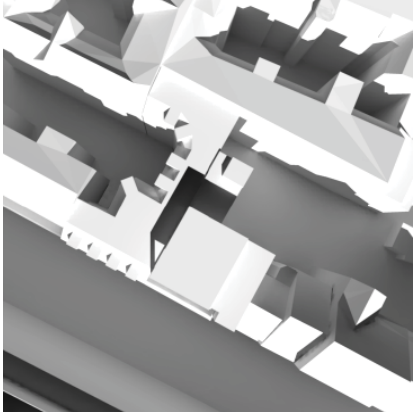
21. marts/ september, kl. 16.00



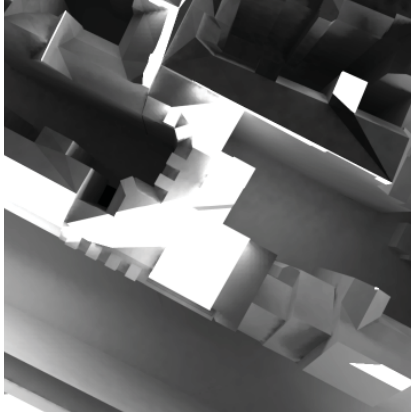
21. marts/ september kl. 11.00



21. marts/ september, kl. 17.00



21. marts/ september, kl. 12.00



21. marts/ september, kl. 18.00



21. marts/ september, kl. 13.00

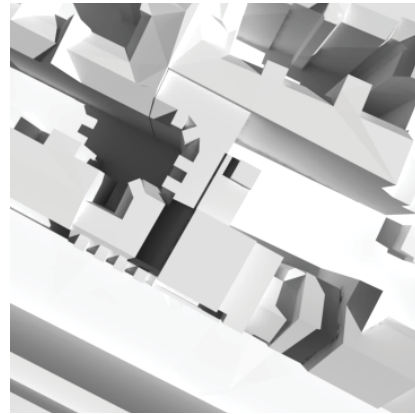
skyggediagrammer 21. juni



21. juni, kl. 8.00



21. juni, kl. 14.00



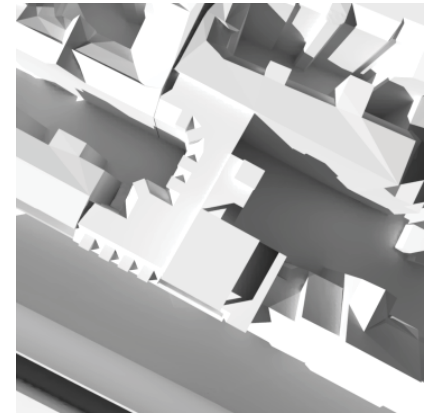
21. juni, kl. 09.00



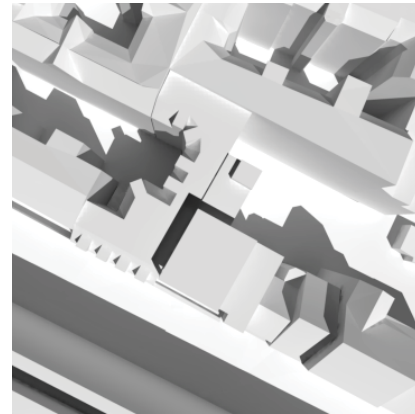
21. juni, kl. 15.00



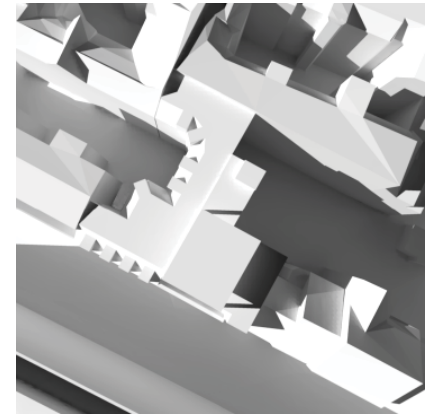
21. juni, kl. 10.00



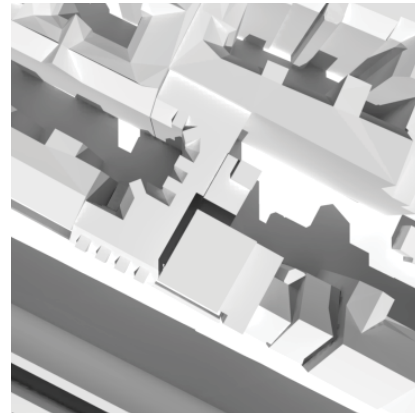
21. juni, kl. 16.00



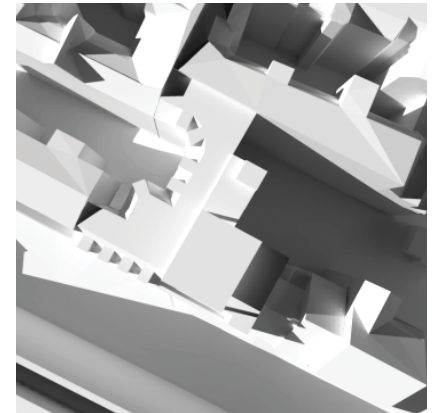
21. juni, kl. 11.00



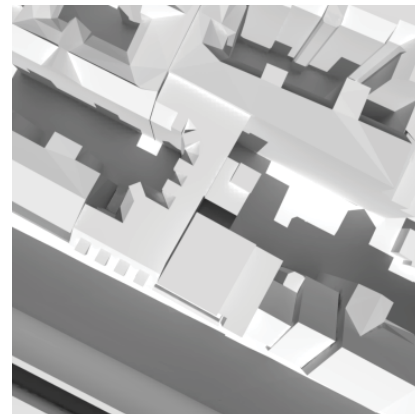
21. juni, kl. 17.00



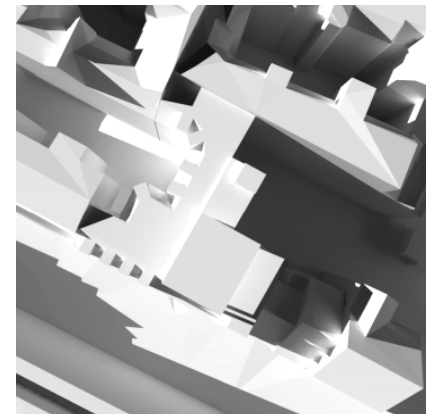
21. juni, kl. 12.00



21. juni, kl. 18.00



21. juni, kl. 13.00



21. juni, kl. 19.00

skyggediagrammer

Skyggediagrammer set oppefra, som viser ny bygning i Åbenrå nr. 16 sammen med eksisterende bebyggelse.



visualisering af bebyggelse i Åbenrå 16 set fra øst