



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

14. februar 2016

Sagsnummer:

510024~002

eDoc:

2015-0011286

Matrikelnummer:

10e VB, Kbh.

Ejendomsadresse:

Valby Langgade 65

Ejendomsnummer:

601641

Orientering

Center for Bygninger har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre erhvervs- og boligbebyggelse indeholdende 2 butikker i stueetagen og 3 beboelseslejligheder i tagetagen på adressen Valby Langgade 65-67.

Bebyggelsen indeholder 380m² erhverv i stueetagen og 266 m² beboelse i tagetagen.

På 1. sal på gårdside etableres hævet fælles opholdsareal på 114 m², og i gården etableres 113 m² friareal samt 3 parkeringspladser.

Bebyggelsen opføres som sluttet randbebyggelse i skel mod Valby Tingsted og Valby Langgade, med adgang til gård fra Lillegade.

Mod gadeside fremstår bebyggelsen som én etage med udnyttet tagetage med kviste og mod gårdside som to etager.

Planlægning

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan 112, "Lillegade", bekendtgjort den 16. juli 1987 og lokalplan 179, "Valby Langgade", bekendtgjort den 5. december 1990. Lokalplanerne fastlægger området til boligområde og serviceerhverv.

Afvielser fra bestemmelserne i lokalplan 112, "Lillegade"

Ifølge lokalplanens § 5, stk. 1, må bebyggelsesprocenten ikke overskride 110.

Ejendommen får en bebyggelsesprocent på 113.

Ifølge lokalplanens § 5, stk. 3, må bebyggelse opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage mod Valby Tingsted ud for torvet, mod Valby Langgade samt mod Lillegade og i højst 2 etager med udnyttet tagetage mod de øvrige veje.

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

Der skæres i tagfladen mod gård, således at den fremstår som en rejst facade, og bebyggelsen mod gård vil fremstå som to etager.

Sagsnummer:
510024~002

Ifølge lokalplanens § 5, stk. 6, skal bebyggelse fremtræde som enkeltbygninger med hensyn til facadeopdeling og materialevalg. Mod Valby Tingsted og mod Valby Langgade må facadeenheder ikke overstige ca. 20 m og mod Lillegade ikke ca. 15 m.

Matrikelnummer:
10e VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Valby Langgade 65

Den ansøgte bebyggelse fremstår som en bebyggelse med en samlet tagflade isat kviste, hvor murede detaljer i stuetagen opdeler facadeenhederne i stueetagen, som angivet i bestemmelsen.

Ejendomsnummer:
601641

Ifølge lokalplanens § 6, stk. 1, 2. pkt., skal tage i randbebyggelse udformes som symmetriske saddeltage med en hældning på 40-50° og skal fortrinsvis udføres med kviste eller lignende opbygninger mod vejside. Udformningen skal godkendes af Magistraten (Teknik- og Miljøforvaltningen). Godkendelse skal ske i form af en dispensation.

Tag udføres i rød tegl med kvist inddækket i zink.

Ifølge lokalplanens § 9, stk. 1, skal friarealet (ekskl. parkerings- og tilkørselsareal) være i størrelsesordenen 60 pct. af boligetagearealet plus 15 pct. af erhvervsetagearealet og skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

Ifølge lokalplanens § 9, stk. 2, skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal. Parkeringen skal indrettes på terræn eller i underjordiske anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Magistratens (Teknik- og Miljøforvaltningens) nærmere bestemmelse.

Det nødvendige friareal for ejendommen er samlet 217 m². Der etableres 110 m² friareal på terræn og 114 m² fælles opholdsareal samt 3 parkeringspladser, mod de 6 pladser, som lokalplanen foreskriver.

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 der i forhold til bebyggelsesprocenten er tale om en bagatelagtig overskridelse.

I forhold til etageantallet vurderes den rejste facade at være af begrænset omfang, og ejendommen overholder generelt det i lokalplanen forudsatte.

Det vurderes endvidere, at den ansøgte bebyggelse vil fremstå som en bebyggelse, hvor detaljeringen i murværket i stuetagen giver en hensigtsmæssig oplevelse af opdelingen af funktionerne/anvendelsen.

Tagets udformning vurderes tilpasset områdets karakter, idet tagetagen udføres med symmetrisk saddeltag med en hældning på 40-50° samt kviste mod gader og torv, som lokalplanen foreskriver.

Der kompenseres for manglende friareal på terræn med hævede opholdsarealer af et sådant omfang, at den samlede friarealprocent herigennem er overholdt. Ved at etablere fælles opholdsareal på 1. sal sikres der nærhed til boligerne.

Det vurderes, at de etablerede parkeringspladser er i overensstemmelse med det konkrete behov, der samtidig er bedre tilpasset kommuneplanens ramme om maksimalt 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal.

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> 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 Sine Høyrup eller administrativ byggesagsbehandler Bettina Kajander. Eventuelle bemærkninger skal være modtaget senest den 4. marts 2016, hvorefter vi vil træffe en afgørelse i sagen.

Side 3 af 4

Sagsnummer:
510024~002

Matrikelnummer:
10e VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Valby Langgade 65

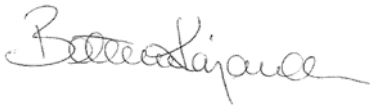
Ejendomsnummer:
601641

Evt. kontakt i denne sag

Såfremt der er evt. spørgsmål kan følgende kontaktes:

- Teknisk byggesagsbehandler Sine Høyrup, tlf. 33 66 33 56
- Administrativ byggesagsbehandler Bettina Kajander, tlf. 33 66 52 59

Med venlig hilsen



Bettina Kajander

Sagsnummer:
510024~002

Matrikelnummer:
10e VB, Kbh.

Ejendomsadresse:
Valby Langgade 65

Ejendomsnummer:
601641