

Bilag 2 Fotos og visualiseringer af ejendommen

Store Kongensgade 73 - Foto af eksisterende gadefacade



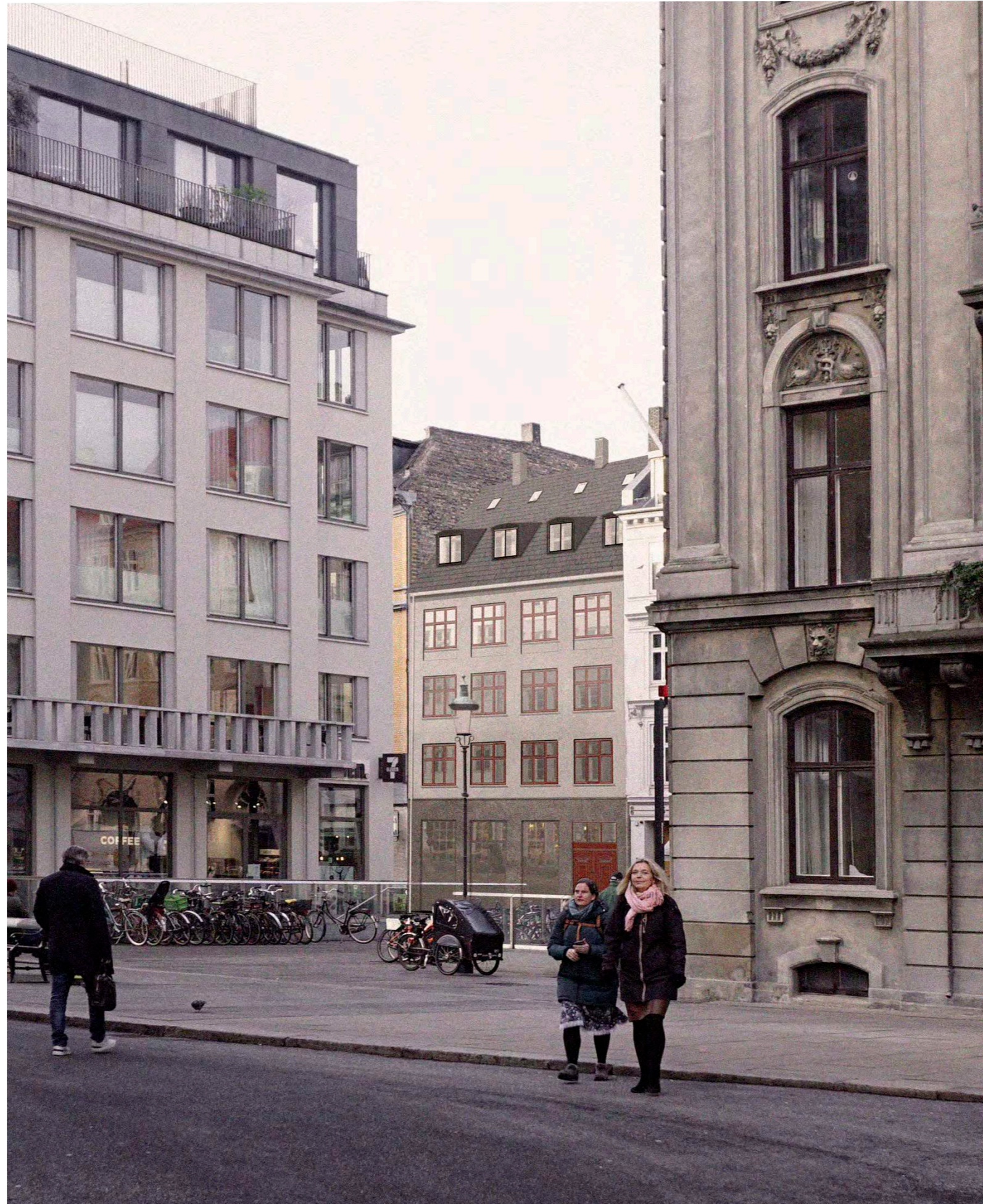
15-05-2023

Sagsnummer I F2
2023 - 4840

Dokumentnummer i F2
80615

(foto af sagsbehandler KBK, den 4. maj 2023)

Visualisering af ombygning Kig fra Marmorkirken



Visualisering af ombygning Kig fra Store Kongensgade



Visualisering af ombygning Farveillustreret gadefacade



Visualisering af ombygning Farveillustreret gårdfacade



Tegning af eksisterende forhold, facade mod Store Kongensgade



71

73

75

SAG: Store Kongensgade 73 MATR. NR.: 62, Sankt Annæ Vester, København K TEGN. NR.: A_K01_H2_E200

MAL: 1:100 (A3)

EMNE: Facade, Store Kongensgade
Eksisterende forhold

DATO: 30.05.2022 REV. DATO:

SIGN.: VF KS.: AG GODK.: CL

SAG. NR.: 746

Over Byen Arkitekter ApS

Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S

Tlf.: +45 33 93 07 30

info@overbyen.dk



Tegning af fremtidige forhold, facade mod Store Kongensgade



SAG: Store Kongensgade 73 MATR. NR.: 62, Sankt Annæ Vester, København K TEGN. NR.: A_K01_H2_F200

MAL: 1:100 (A3)

EMNE: Facade, Store Kongensgade
Fremtidige forhold

DATO: 30.05.2022 REV. DATO:

SIGN.: VF KS.: AG GODK.: CL

SAG. NR.: 746

Over Byen Arkitekter ApS

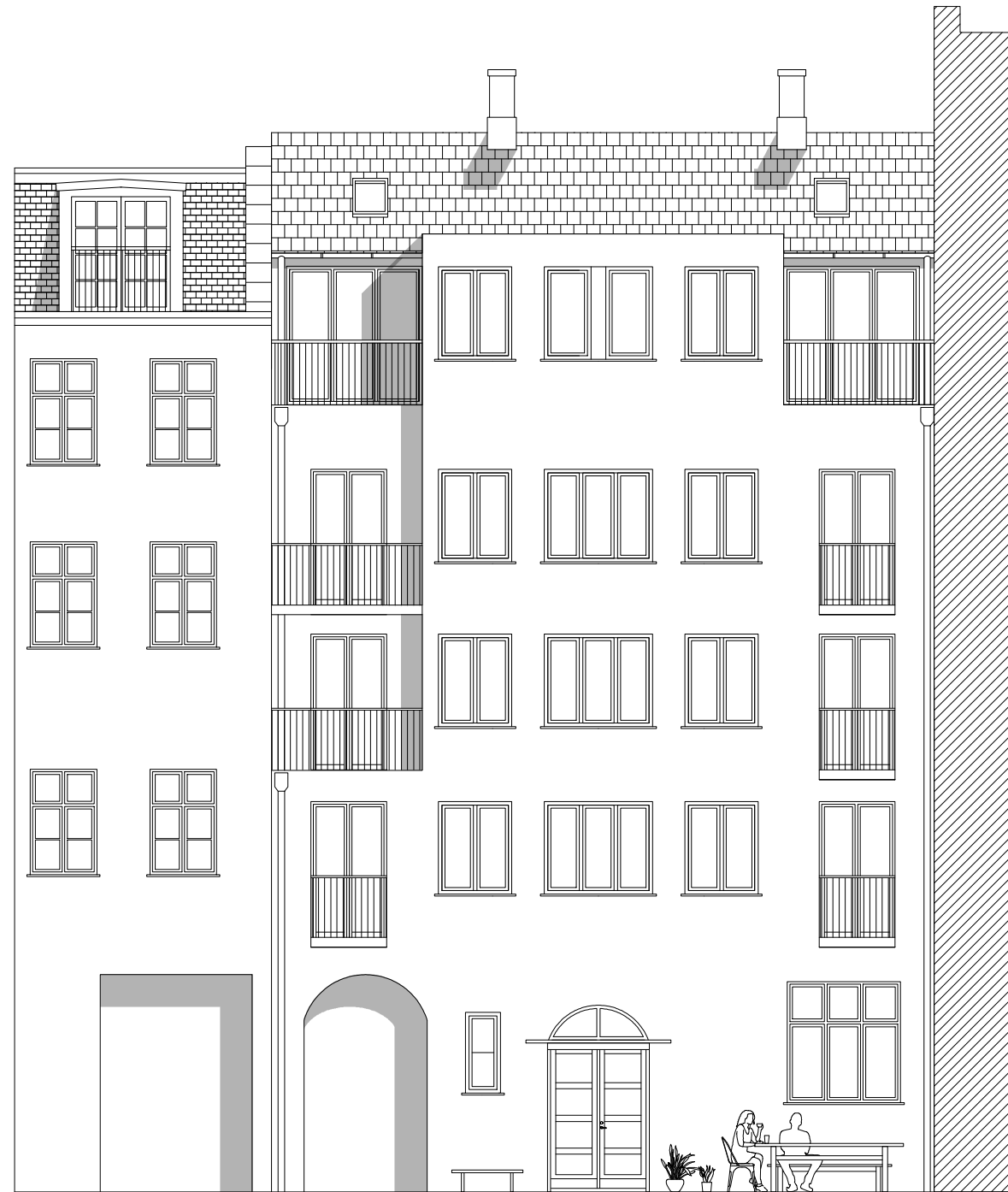
Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S

Tlf.: +45 33 93 07 30

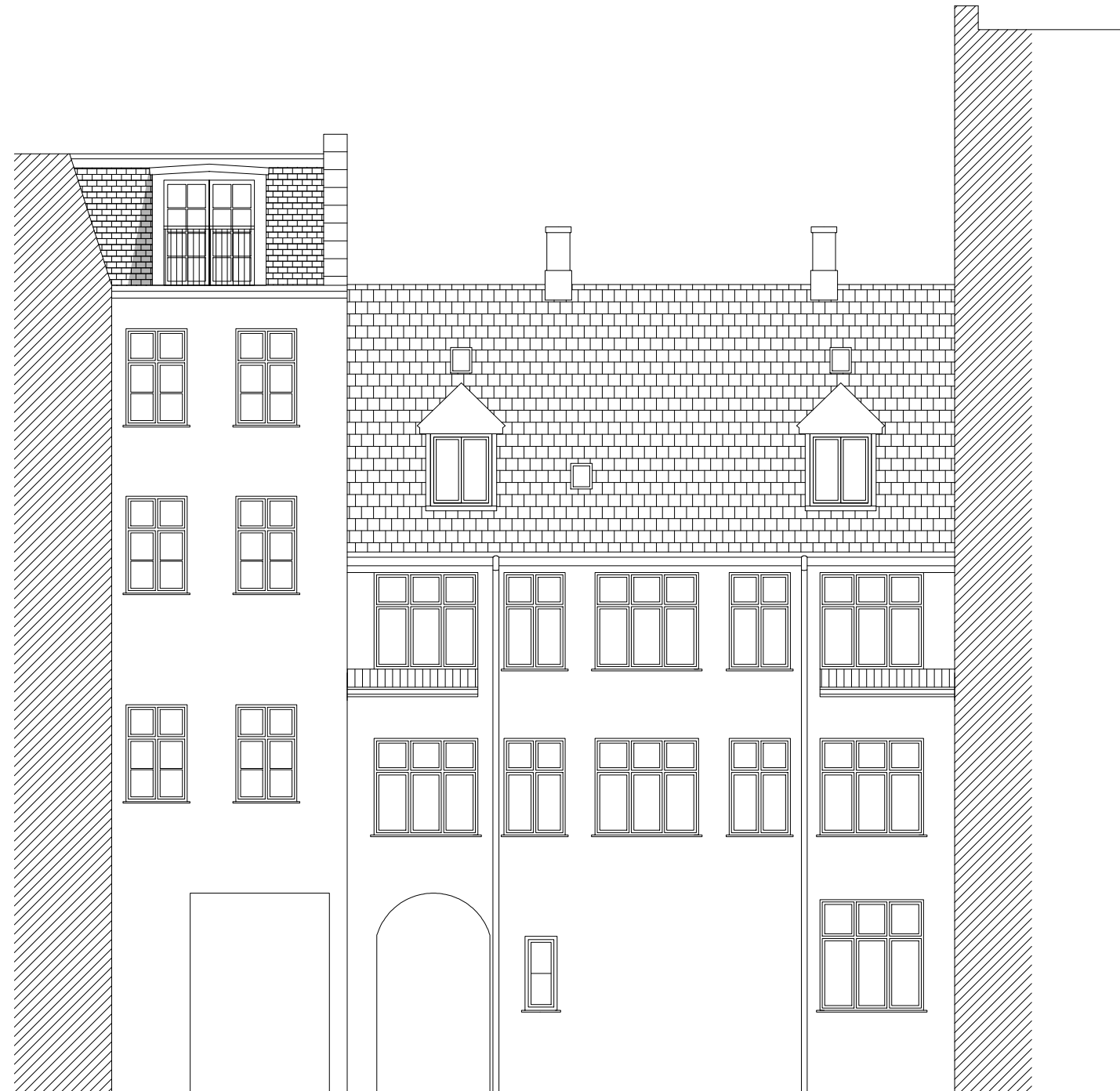
info@overbyen.dk



Tegning af fremtidige forhold, facade mod gården



Tegning af eksisterende forhold, facade mod gården



SAG: Store Kongensgade 73 MATR. NR.: 62, Sankt Annæ Vester, København K TEGN. NR.: A_K01_H2_E201 MAL: 1:100 (A3)

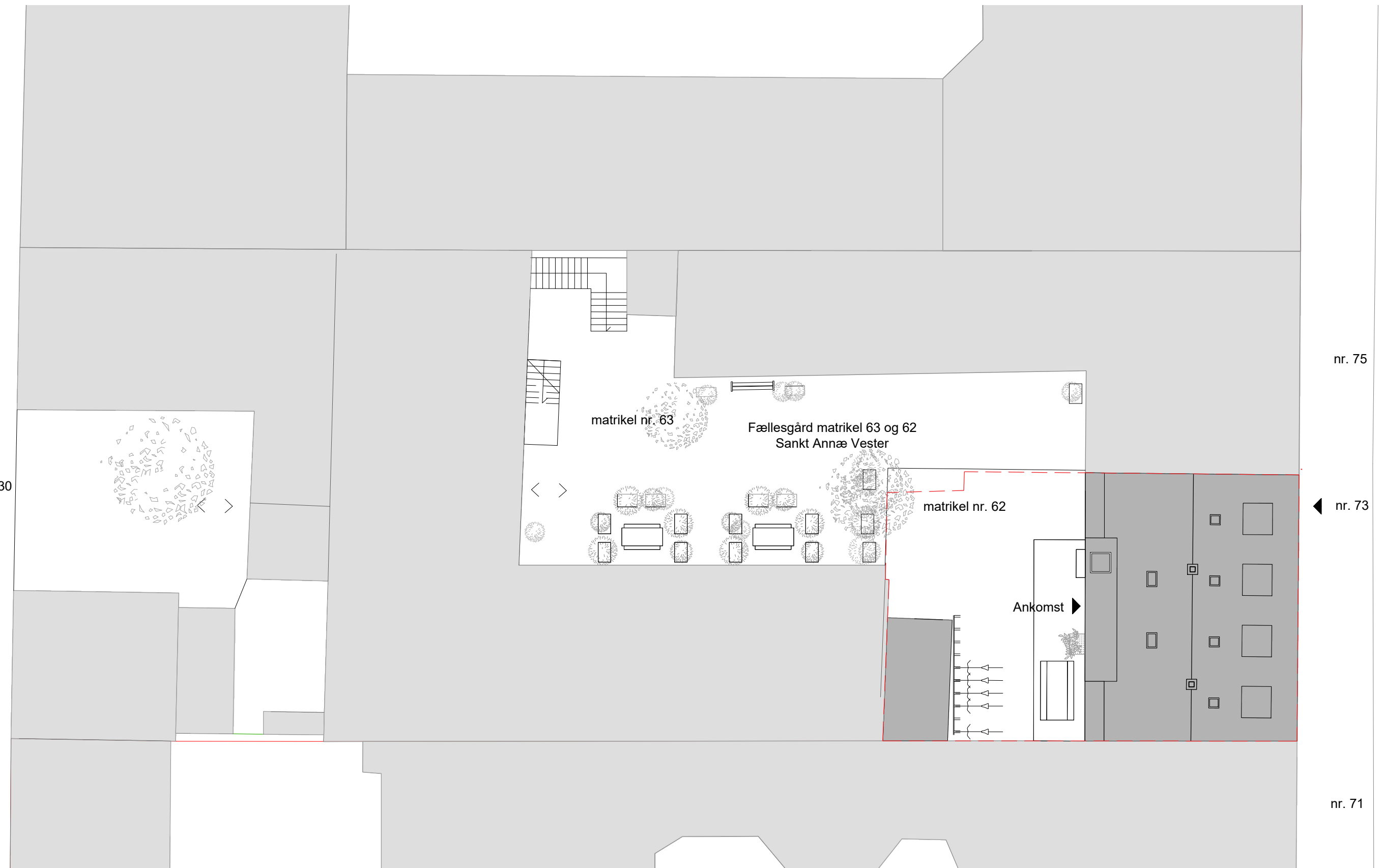
EMNE: Facade, gården
Eksisterende forhold

DATO: 30.05.2022 REV. DATO: SIGN.: VF KS.: AG GODK.: CL SAG. NR.: 746

Over Byen Arkitekter ApS Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S Tlf.: +45 33 93 07 30 info@overbyen.dk



Situationsplan over fremtidige forhold i gården



Baggård Borgergade 30
Parkering

nr. 75

nr. 73

Store Kongensgade

nr. 71

SAG: Store Kongensgade 73 MATR. NR.: 62, Sankt Annæ Vester, København K TEGN. NR.: A_K01_H1_F000

MAL: 1:150 (A3)

EMNE: Situationsplan
Fremtidige forhold

DATO: 30.05.2022

REV. DATO:

SIGN.: VF

KS.: AG

GODK.: CL

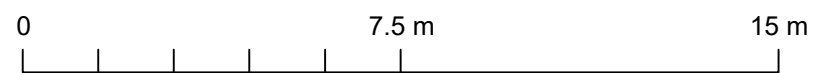
SAG. NR.: 746

Over Byen Arkitekter ApS

Uplandsgade 56, 2.sal, 2300 København S

Tlf.: +45 33 93 07 30

info@overbyen.dk



Til
Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

København den 31. maj 2022

**Anmodning om byggetilladelse til ombygning af ejendommen:
Store Kongensgade 73, matrikel nr. 62, Sankt Annæ Vester Kvarter,
København**

På vegne af ejer anmodes hermed om byggetilladelse til at ombygge ejendommen med adressen Store Kongensgade 73.

Der er tidligere afholdt forhåndsdialog vedrørende de bygningsregulerende bestemmelser samt planforhold.

Projektets omfang

Den mindre ejendom anvendes i dag til butik i stueetagen, kontor på 1. sal og 3. sal, samt herimellem, en godkendt bolig på 2. sal.

Det skitserede projekt omfatter en istandsættelse og forhøjelse af ejendommen med én etage til 4 etager + tagetage, herunder indretning af i alt 4 boligenheder over butikken i stueetagen. Bebyggelsesprocenten stiger fra i dag 190% til 246%.

Ved ombygningen etableres der i bygningen bl.a. en ny BS-trappe med elevator for forbedret brandsikkerhed og tilgængelighed. Samtlige boliger vil have vinduer mod både gade og gård. Boligerne vil have et bruttoetageareal på mellem 75 og 85 m².

	Eksisterende forhold	Fremtidige forhold
Matrikel	166 m ²	166 m ²
Bebygget areal	85 m ² + skur 12 m ²	85 m ² + skur 12 m ²
Affaldsskur i terræn	12 m ²	12 m ²
Stueetage	85 m ²	85 m ²
1. sal	85 m ²	85 m ²
2. sal	85 m ²	85 m ²
Tagetage/3. sal	60 m ²	85 m ²
Tagetage		69 m ²

Det bemærkes, at arealerne af eksisterende forhold er angivet i forhold til de faktiske forhold, idet arealerne registreret i BBR ikke er korrekte.

Ydre udformning

Den ydre udformning tager udgangspunkt i ejendommens eksisterende arkitektur.

Mod gaden forhøjes bygningen med en etage hvor taget "reetableres" som det eksisterende saddetag med naturskiffer og 4 nye kviste tilpasset ejendommen. Øverst etableres mod gaden 4 mindre tagvinduer som Velux GVO. Den eksisterende port bevares og istandsættes og forsynes med et overvindue. Vinduer i facaden etableres også med en opdeling tættere på den oprindelige udformning (se fotomappe A_K01_H4_F410, foto 3).

I forhold til kommunens vejledende retningslinjer for tagboliger arbejdes der i forhold til arkitektoniske hensyn med "Tilgang 2", dog med den forskel, at der er tale om et nyt tag.

Mod gården. Relieffet fra den eksisterende gårdfacade hvor højre og venstre side er trykket halvanden sten ind, bevares i venstre side og minimerer indblik til naboerne i Store Kongensgade nr. 75. Fragmenter i den eksisterende gårdfacade tyder på at der tidligere har været en frontispice. Denne reetableres i en nutidig fortolkning, og giver facaden en markant afslutning mod taget mod gården.

Samlet tegner det en mere fri og asymmetrisk facade sammenlignet med gadefacaden.

Fri og opholdsarealet

Ejendommen er placeret på en mindre grund, men indgår siden 2015 i en fælles gård med den tilstødende bebyggelse på matrikel nr. 63, Sankt Annæ Vester Kvarter. Ejendommens eksisterende friareal reduceres ikke med det skitserede, men forbedres med opholdsareal. Til de ansøgte boliger etableres der, i det omfang det er muligt, mindre spanske altaner mod gården, ligesom der i tagetagen mod gården også etableres indeliggende tagterrasser som et supplement til friarealet i den fælles gård (th.: 2,3 m², tv.: 2,8 m²).

Indblikforhold

Projektet medfører ikke væsentlige ændrede indblikforhold i forhold til i dag. Mod gaden er afstanden fra ejendommens vinduesåbninger mod anden bebyggelse de samme (15 m eller mere). Mod gården er det samme gældende, hvor gårdfacaden desuden primært er placeret mod naboejendommens brandvæg.

Dagslys for naboer

Ejendommens volumen iagttages mod gaden med en ubetydelig afvigelse (se snit - A_K01_H3_F300 - med A x 0,8 højdegrænseplan indtegnet) de vejledende retningslinjer for tagboliger. Mod gården er facaden primært orienteret mod naboejendommens brandvæg i skel, og sekundært mod facaden 75C ca. 22 m væk.

Parkering

Det er ikke fysisk muligt at etablere bilparkeringspladser på grunden. I forhold til det skitserede er udvidelsen i forhold til det eksisterende meget begrænset (ca. +95 m²). Ejendommen er placeret stationsnært i forhold til offentlig transport, med kun 25 m til Metro Marmorkirken og 600 m til Metro Kongens Nytorv.

I forhold til cykler etableres der 16 cykelparkeringspladser i gården i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Én vil være dimensioneret til pladskrævende cykel. De vil blive etableret som cykelstativ i to etager.

Lokalplanforhold

Ejendommen er delvist omfattet af strøggadelokalplan nr. 130 "Store Kongensgade" fra 1989, og regulerer i § 3 stueetagens anvendelse til publikumsorienteret serviceerhverv (ændres ikke).

I § 4 om bebyggelsens ydre udformning mod gaden er der ingen konkrete bestemmelser om facadens ydre, men bestemmelsen er formuleret, så alle ændringer af gadefacaden forudsætter en dispensation (kompetencenorm). Lokalplanen regulerer ikke andet.

Ansøgning om dispensation fra lokalplanen

I forhold til § 4 om bebyggelsens ydre udformning mod gaden, forhøjes bygningen med én etage, hvor taget *reetableres* som det eksisterende saddetag på 4. sal (fra i dag 3. sal). Ændringerne i bygningens ydre forudsætter dispensation fra lokalplanens § 4.

Dispensationsansøgningen begrundes med, at der med de ansøgte ændringer er taget udgangspunkt i ejendommens eksisterende arkitektur. Selvom ejendommen ikke har en meget høj SAVE-vurdering, har vi valgt denne retning fordi ejendommen er placeret i et udpeget kulturmiljø og fordi der er tale om en begrænset tilbygning til en eksisterende bygning, hvor størstedelen af bebyggelsens ydre opretholdes som eksisterende, men dog med en tilbageførsel af vinduerne i gadefacaden over stueetagen til en mere oprindelig opdeling. Taget reetableres med saddetag med vingetegl som i dag, og forsynes mod gaden med 4 nye klassiske kviste med malet front samt 4 mindre tagvinduer øverst (som Velux GVO). Den eksisterende fine men ikke originale port bevares og istandsættes og forsynes med et overvindue med en mere oprindelig opdeling. Facaden udføres med en underfacade i højglansmalet træpaneler og en overfacade pudset i den klassiske jordfarve koldgrå, og vinduer og port malet i engelsk rød.

Den begrænsede forhøjelse af bygningen medfører desuden, at ejendommen fremstår mere velproportioneret og ikke som i dag med et klemt og horisontalt motiv. Forhøjelsen at bygningen medfører også en styrket oplevelse af gadens forløb, hvor alle bygninger er mellem fem og seks etager høje.

I forhold til kommunens vejledende retningslinjer for tagboliger arbejdes der i forhold til arkitektoniske hensyn med "Tilgang 2".



Arkitekter

Kommuneplan

Ejendommen er i KP19 placeret i et B-område, område til boliger.

Ejendommen, der er tilskrevet opført 1752, er ikke fredet eller optaget som bevaringsværdig enkeltbygning i kommuneplanen. Ejendommen er SAVE registreret som 4.

Vi ser frem til at modtage en byggetilladelse til den ansøgte ombygning.
Hvis der er eventuelle spørgsmål til det fremsendte, er I velkommen til at kontakte mig direkte.

Med venlig hilsen

Over Byen Arkitekter
Arkitekt MAA Victor Fruergaard
T: +45 2448 1091
M: vf@overbyen.dk

Bilag

- Ejerfuldmagt
- BBR skema
- Tegninger ifølge tegningsliste
- Bilag vedrørende vinduer mod gade
- Startdokumenter brand
- Tilbud byggeskadeforsikring