



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Til ejere, lejere og brugere af ejendommene
Frederiksborgvej 13-19, 20, 28 og 29
Blytækkervej 4-6
Frederikssundsvej 34 og 44
Brofogedvej 8-14A
samt interessegrupper og lignende

3. december 2014

Sagsnummer:
480676~001

eDoc:
2014-0137854

Matrikelnummer:
1025 UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Blytækkervej 10

Ejendomsnummer:
154270

NABOORIENTERING

om dispensation fra lokalplan nr. 397, "Blytækkervej", i forbindelse med opførelse af bebyggelse på ejendommen matr. nr. 1025 Utterslev, København, Frederiksborgvej 21-25

Ansøgning

H+Arkitekter har for bygherren PB Invest I APS søgt om tilladelse til nybyggeri af en etageejendom med 16 lejligheder og erhvervslokaler i stueetagen på i alt 2.236 m² inden for lokalplan nr. 397, "Blytækkervej". Ejendommen opføres i form af 6 rækkehuse mod Blytækkervej inden for lokalplanens byggefelt B og en større bebyggelse i 6 etager i byggefelt C mod Frederiksborgvej (Bilag 1-3).

Projektet afviger på en række punkter fra bestemmelserne i lokalplanen og forudsætter derfor dispensation.

Til illustration af projektet er vedlagt følgende bilag:

- Bilag 1. Luftfoto
- Bilag 2. Lokalplantegning
- Bilag 3. Situationsplan
- Bilag 4. Facadetegninger af rækkehusene
- Bilag 5. Etagebyggeriet. Nordfacade (mod Blytækkervej)
- Bilag 6. Etagebyggeriet. Østfacade (mod Frederiksborgvej)
- Bilag 7. Etagebyggeriet. Vestfacade (mod gården)

Projekterne

Rækkehusene mod Blytækkervej udføres i forlængelse af igangværende rækkehusbebyggelse med 3 etager (Bilag 4). Stueetagen indrettes til erhverv. Der vil være adgang til boligerne via altangang på gårdfacaden. På taget etableres udgang til individuelle tagterrasser samt depotrum. Bygningerne vil have samme udseende som den igangværende rækkehusbebyggelse med facader af fibercementplader i farven antracit/mat sort samt vinduer og altandøre i træ/alu i lysegrå.

Center for Bygninger Byggetilladelser Nord

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

Etagebebyggelsen mod Frederiksborgvej opføres som hjørnebygning i 6 etager (Bilag 5-7). Hertil kommer en tagetage udført med kviste og indeliggende altaner. Facaderne i stueetagen udføres i alu-glasfacadesystem. Øvre etager beklædes med gule, lyse teglsten opmuret med bagsiden ud af for at skabe en nuanceret og rustik facade. Tagbelægningen og facaden på elevatortårn, som er placeret mod gården, udføres i naturskifer. Lejlighederne forsynes med lukkede altaner mod Frederiksborgvej, der vil fremstå hvide med undersider udført i hvidt lakeret stålpladebeklædning og fronter i glas. Vinduer og altandøre udføres i træ/alu i antracit grå.

De for byggeriet fornødne parkeringspladser placeres i parkeringskælderens på naboejendommen.

Sagsnummer:
480676~001

Matrikelnummer:
1025 UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Blytækkervej 10

Ejendomsnummer:
154270

Lokalplanen

Lokalplan nr. 397, ”Blytækkervej” har til formål at fastholde området som et boligområde præget af overvejende større, familieegnedede boliger og med publikumsorienterede strøggadefunktioner ud mod Frederikssundsvej og den sydligste del af Frederiksborgvej. Endvidere åbner lokalplanen mulighed for etablering af serviceerhverv indenfor den omkransende randbebyggelse, således at det multifunktionelle præg i området videreudvikles.

Området langs Frederiksborgvej fastholdes som en høj, overvejende sammenhængende randbebyggelse, og området inden for denne randbebyggelse fastholdes og udvikles som et område med et mere åbent og sammensat præg med en overvejende lavere bebyggelse.

På Blytækkervej kan arealer nedlægges som vej, under forudsætning af, at trafikafviklingen er sikret, og at der er den nødvendige adgang til ejendommene.

Hele lokalplanen kan ses på: www.kk.dk/lokalplaner.

Afvielser fra lokalplanen

Projektet er efter Center for Bygningers vurdering i overensstemmelse med lokalplanens formål og principper, men afviger fra en række bestemmelser i lokalplanen.

§ 5, stk. 2, pkt. c): Etagebebyggelsen opføres med en tagetage og store kviste, således at etagen må betragtes som en fuld 6. etage. Tagetagens udformning opfylder således ikke lokalplanens bestemmelser om 3 til 5 etager plus eventuel tagetage, som kan udføres som penthouse, der på alle sider er tilbagetrukket mindst 1,2 m fra facade-linje.

§ 5, stk. 4, 1. pkt.: Det samlede bruttoetageareal i område B og C udgør i alt 4082 m², hvor lokalplanen fastlægger en maksimal størrelse på 2400 m². Da halvdelen af vejarealet på den tilstødende del af Blytækkervej nedlægges og tillægges ejendommene, må det samlede etageareal for byggefeltene udgøre 3800 m². Af de 282 m² overskri-

delse er ca. 100 m² trappebygninger på tagterrasserne. Desuden er 340 m² bruttoetageareal beliggende udenfor byggefelt B og C.

§ 5, stk. 4, 3. pkt.: Bebyggelsen inden for byggefelt B (rækkehusene) opføres med en gesimshøjde på ca. 11,5 m og en totalhøjde på ca. 13,8 m. Højden overskrider således lokalplanens bestemmelser om en maksimal gesimshøjde på 10 m og bygningshøjde på 11 m med henholdsvis ca. 1,5 m og ca. 2,8 m.

§ 6, stk. 4, litra b: I henhold til lokalplanen skal altaner, altanværn, rækværk m.v. indgå som en integreret del af facadens udtryk, og skal udføres men spinkel detaljering. Værn og rækværk skal udføres i metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt. Altanerne, der udføres med glas, overholder således ikke ovennævnte bestemmelse.

§ 6, stk. 4, litra h: Rækkehusene mod Blytækkervej får kun adgang via gården. Dette er ikke i overensstemmelse med lokalplanens § 6, stk. 4, litra h, om at opgange i randbebyggelse skal forsynes med adgang i begge facader.

Anbefaling af dispensation

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

Center for Bygninger vurderer, at projekterne fastholder lokalplanens intentioner for byggefeltene. De ansøgte overskridelser fra lokalplanens bestemmelser anses for at være af mindre betydning.

Dispensationerne i forbindelse med opførelse af rækkehusene er en forudsætning for at fortsætte den ny bebyggelse, som allerede er under opførelse. Her er dispensationen fra gesims- og bygningshøjden for trappetårnet en forudsætning for sammenhængen mellem den eksisterende og den nye bebyggelse ligesom adgang via altangang på gårdsiden til rækkehusene vil skabe forbindelse mellem bygningerne. Bebyggelsen vil medvirke til at forbedre det nuværende triste udseende af butiksbbygningen langs Blytækkervej.

Udvidelsen af byggefeltet, som byggeriet forudsætter, vil medføre en minimal eller ingen visuel betydning. Byggeriet er tilpasset bebyggelsen i området og vil følge vejens forløb. Endvidere kan det accepteres, da vejen ændrer karakter og får indrettet med grønne opholdsarealer med bord- og bænkesæt.

Bebyggelsen i byggefelt C fremstår som en forlængelse af randbebyggelsen. Tagetagen opføres med kvist i et omfang, der medfører, at etagen fremstår som en fuld etage. Det er forvaltningens opfattelse, at bygningen vil være tilpasset området med samme højde og overordnede tagform som naboejendommen. Den ansøgte udnyttelse af tagetagen med kviste og altaner vil tilføre bygningen mere karakter og medvirke til, at den vil stå frem og markere sig arkitektonisk i gadebilledet som hjørnebygning.

Side 3 af 4

Sagsnummer:
480676~001

Matrikelnummer:
1025 UT, Kbh.

Ejendomsadresse:
Blytækkervej 10

Ejendomsnummer:
154270

Frederiksborgvej er meget trafikeret. For at opnå en mere anvendelig altan skal der etableres foranstaltninger, som reducerer støjen. Derfor vurderer vi, at den foreslåede løsning er god, og at den desuden er tilpasset bygningens arkitektur.

Center for Bygninger kan således anbefale en dispensation fra de nævnte bestemmelser i lokalplanen.

Naboorientering

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere, lejere og brugere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

Eventuelle bemærkninger skal sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger
Postboks 416
1504 København V
eller via e-mail til: bygninger@tmf.kk.dk

Bemærkningerne til projektet skal være modtaget i Center for Bygninger **senest den 2. januar 2015**, hvorefter vi vil træffe en afgørelse i sagen.

Evt. kontakt i denne sag

Såfremt der er evt. spørgsmål kan følgende kontaktes:

- Teknisk byggesagsbehandler Jakob Munk Weidlich, tlf. 33 66 52 65
- Administrativ byggesagsbehandler Eva Hübner, tlf. 33 66 57 06

Med venlig hilsen



Eva Hübner

Side 4 af 4

Sagsnummer:
480676~001

Matrikelnummer:
1025 UT, Kbh.

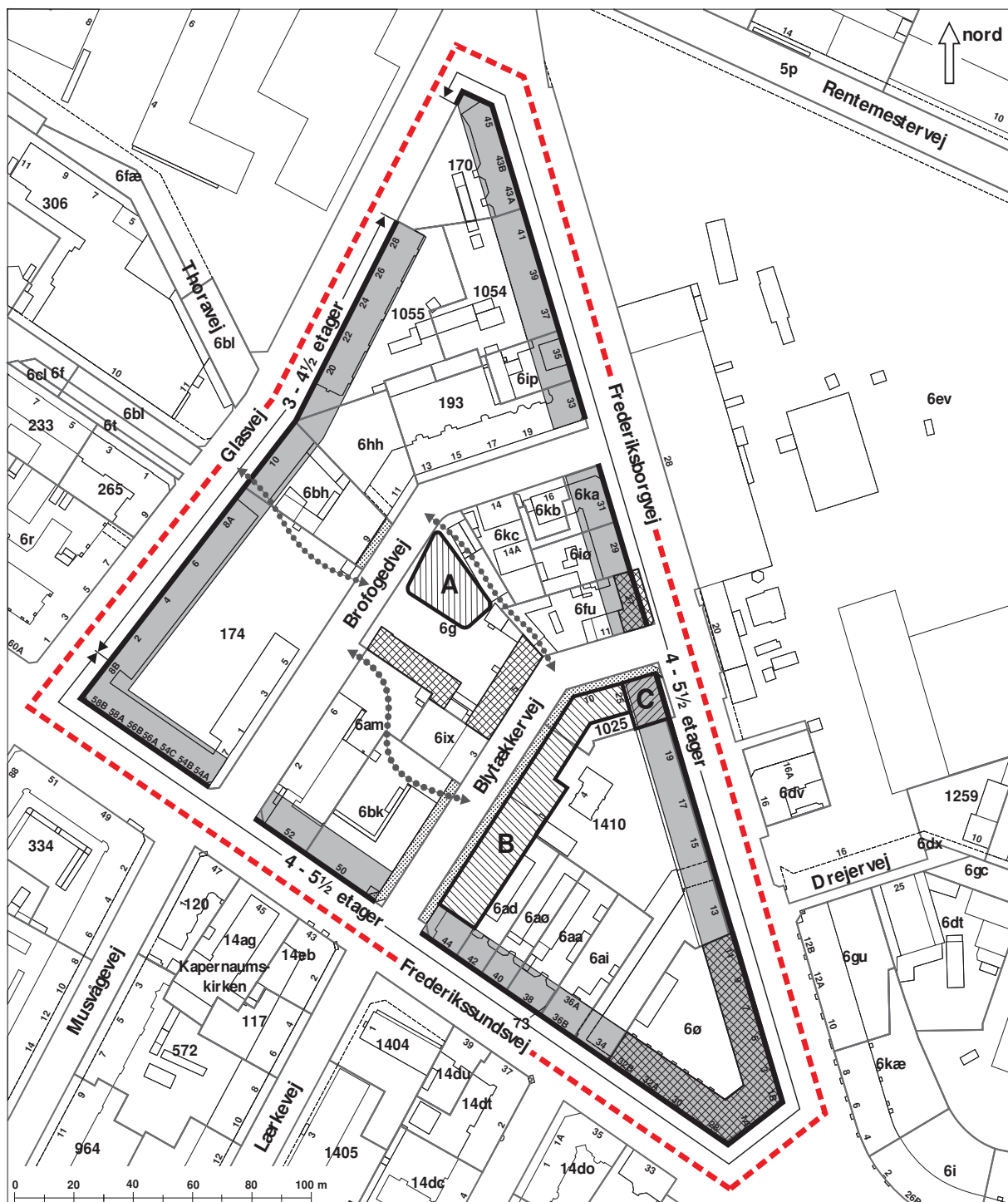
Ejendomsadresse:
Blytækkervej 10

Ejendomsnummer:
154270

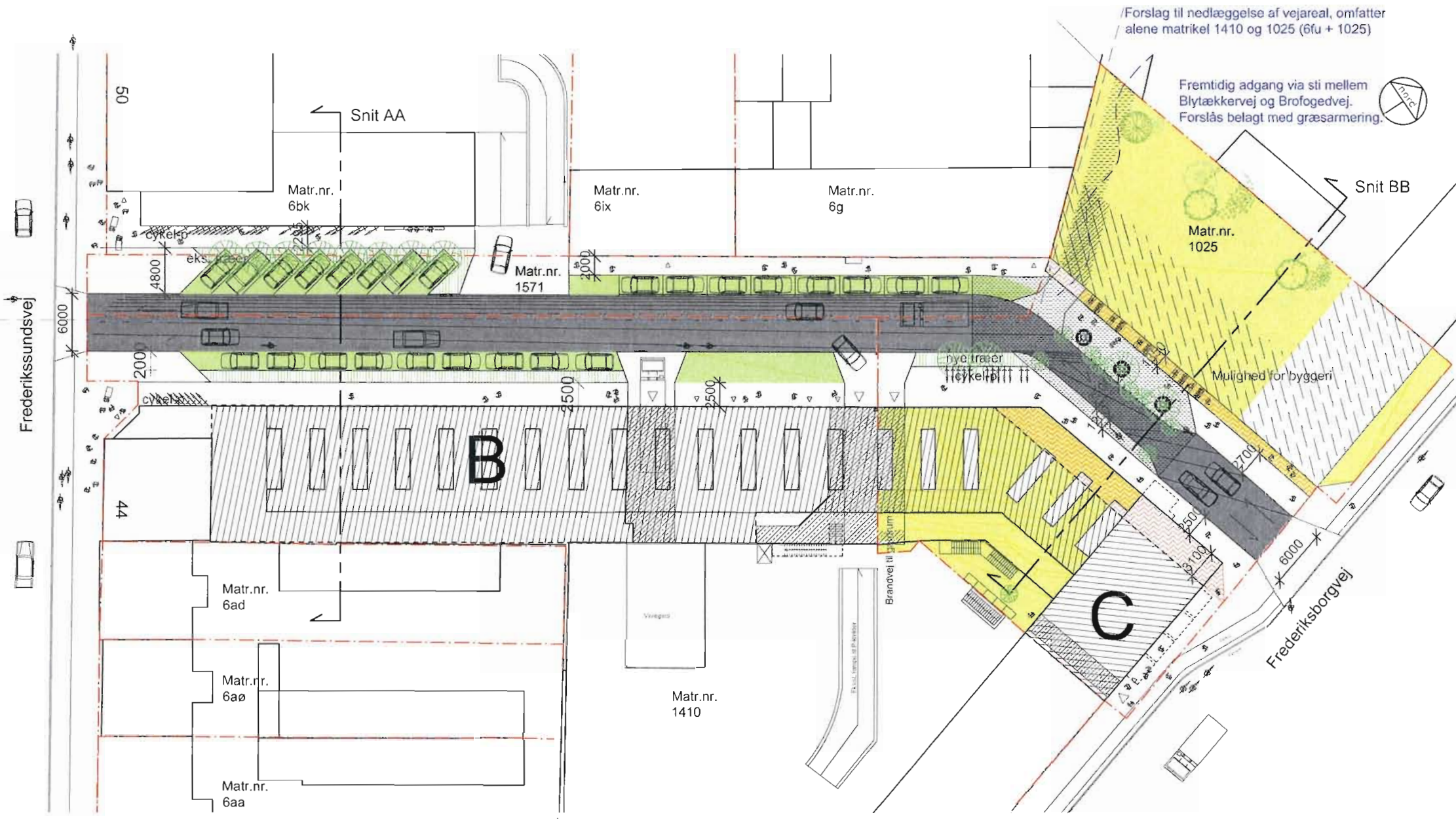


Området set mod syd. I forgrunden Blytækkervej med tom byggegrund (luftfoto fra 2012).

Lokalplantegning



- - - - Grænse for lokalplanområde
- Byggefelter
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Bebyggelsesregulerende byggegrænse
- Sluttet randbebyggelse / boliger
- Principiel placering af offentligt tilgængelige interne passager
- Vejudlæg, der ophæves



- Matrikelgrænse
- Nedlagt vejareal
- Friareal til matr.nr. 1025
- Arealer for beplantning
- Byggefelter iflg. LP 397
- Portgennemgang
- Mulighed for kommende byggeri
- Vej: Asfalt
- Græsarmering
- Parkering
- Hævet område
- Sydvendt opholdsområde

FRIAREALBEREGNING MATR.NR. 1025

Nordside Blytækkervej:	566+50+43:	659 m2
Sydside Blytækkervej:	238+69+59+30+50:	+ 446 m2
Friareal:		1.105 m2

Friarealkrav Bygn.1+2: - 713 m2

Rest friareal: 392 m2

Byggemulighed nordside Blytækkervej:

Boliger	4x208:	832 m2
Erhverv	228+208:	+ 436 m2
I alt:		1.268 m2

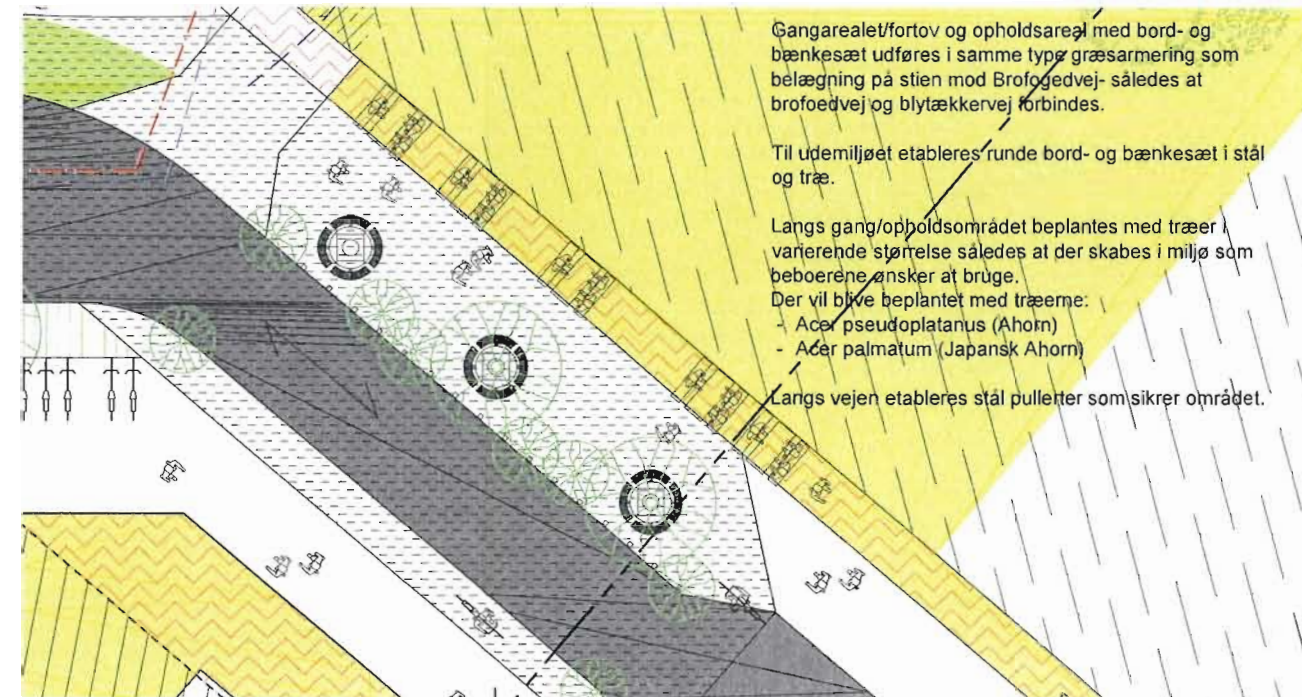
Friarealkrav:

Boliger: 40% x 832:	333 m2
Erhverv: 10% x 436:	+ 44 m2
Friareal:	377 m2

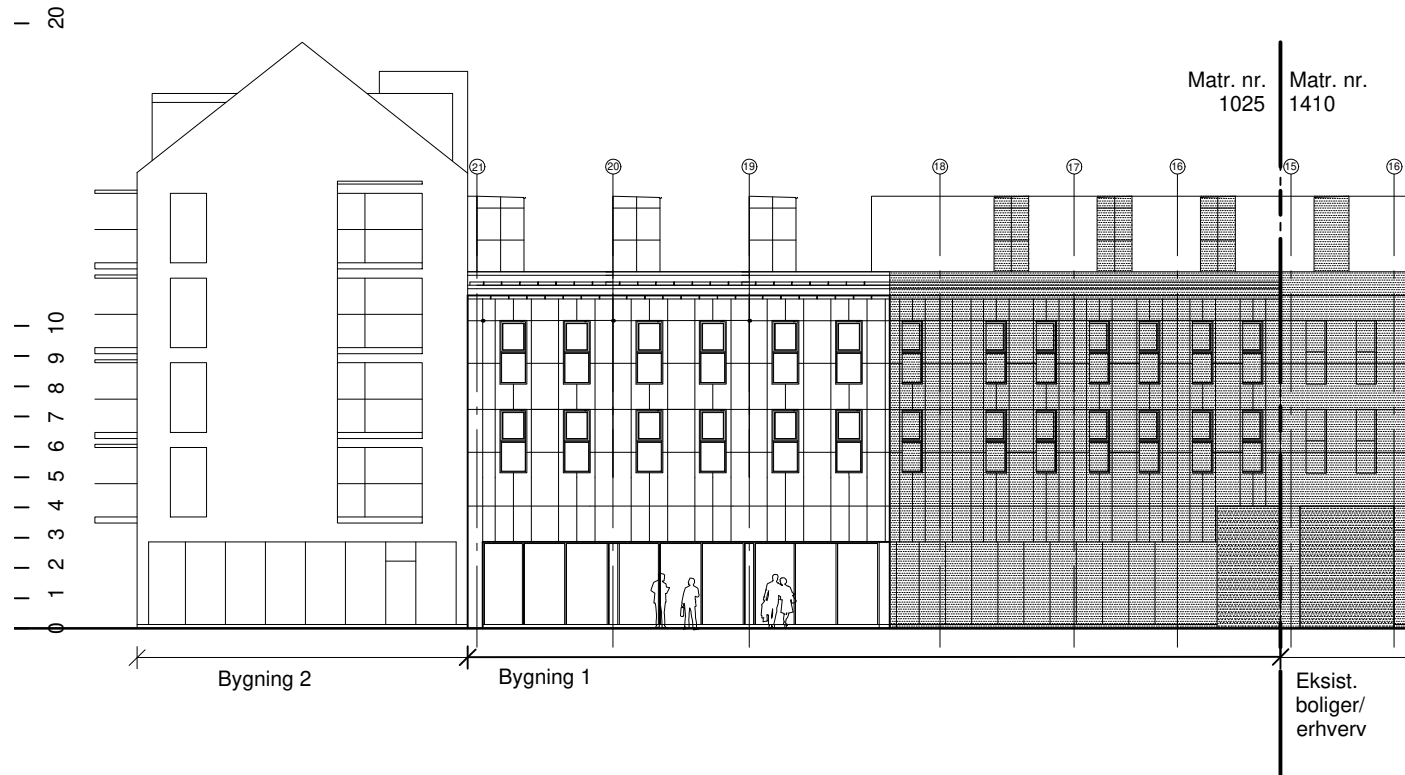
Overskud friareal: 28 m2



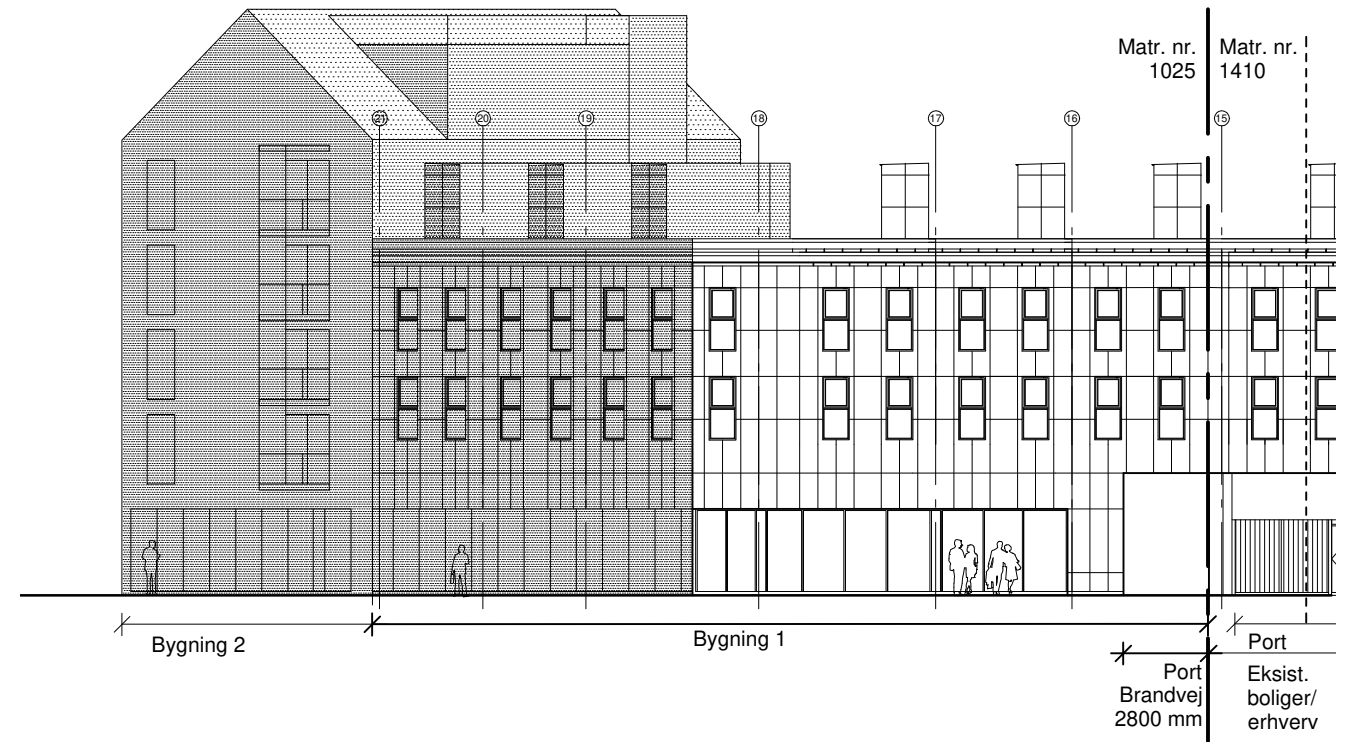
Udsnit situationsplan 1:250



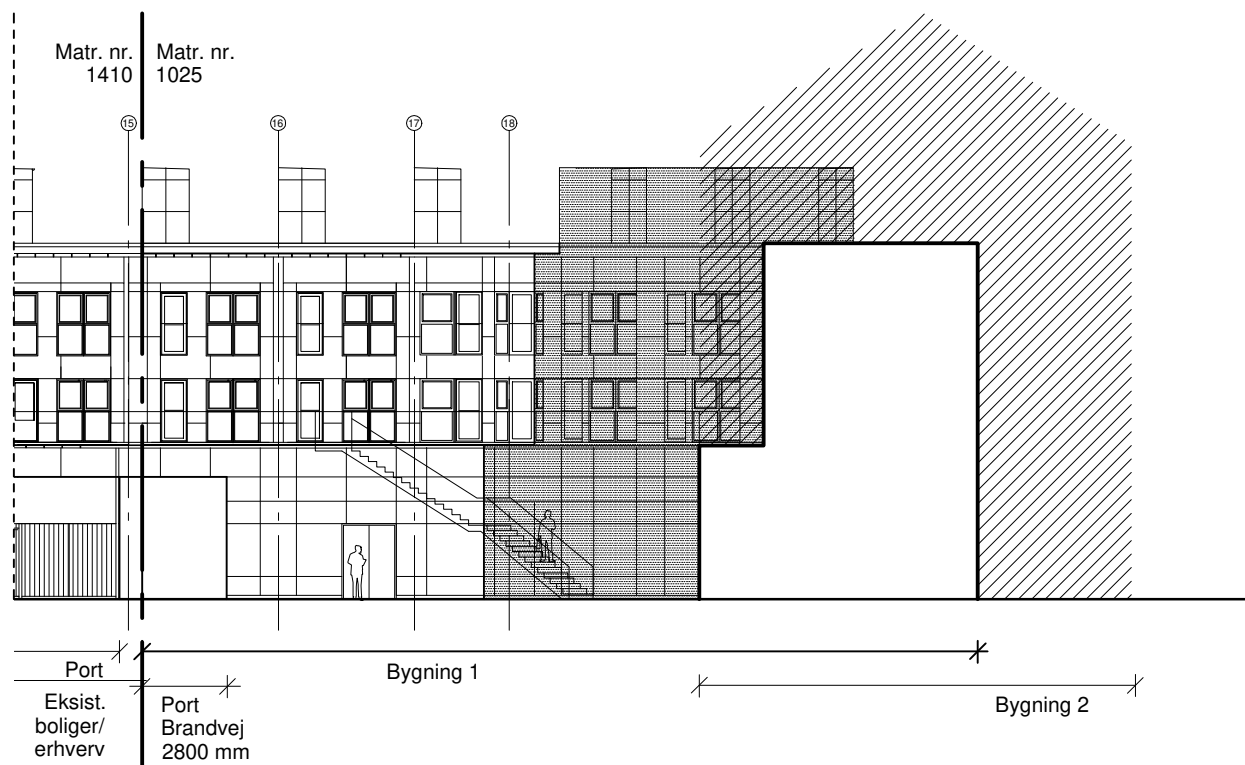
Rev.: C	Dato: 08.10.2014	Tegner: AKN	Ansv. AKN	Kontrol: IH
Emne: Nedlæggelse af vejareal. Stiforbindelse				
Myndighedsprojekt		Dato 04.07.2014		
Boliger Frederiksborgvej 21 - 23				
2400 København NV				
Matr.nr. 1025				
Bygherre: P.B Invest I ApS v/ Cand.jur Peter Basse				
Blytækkervej	Tegn.nr	Revision:		
Situationsplan/snit	L(X)0.002	C		
Tegner: AKN	Ansv. AKN	Kont.: IH	Sagsnr.	14-1396
Skala: 1:500	1cm		Filnavn: L(X)0.002	
● H+ARKITEKTER A/S			Tlf.: 3393 2266	
○ ERIK PEDERSEN RÅDGIVENDE CIVILINGENIØRER			Tlf.: 4390 0286	
○ H PROJECTS ApS			Tlf.: 3251 3200	



Nordfacade mod Blytækkervej



Nordvestfacade mod Blytækkervej



Sydfacade mod gård

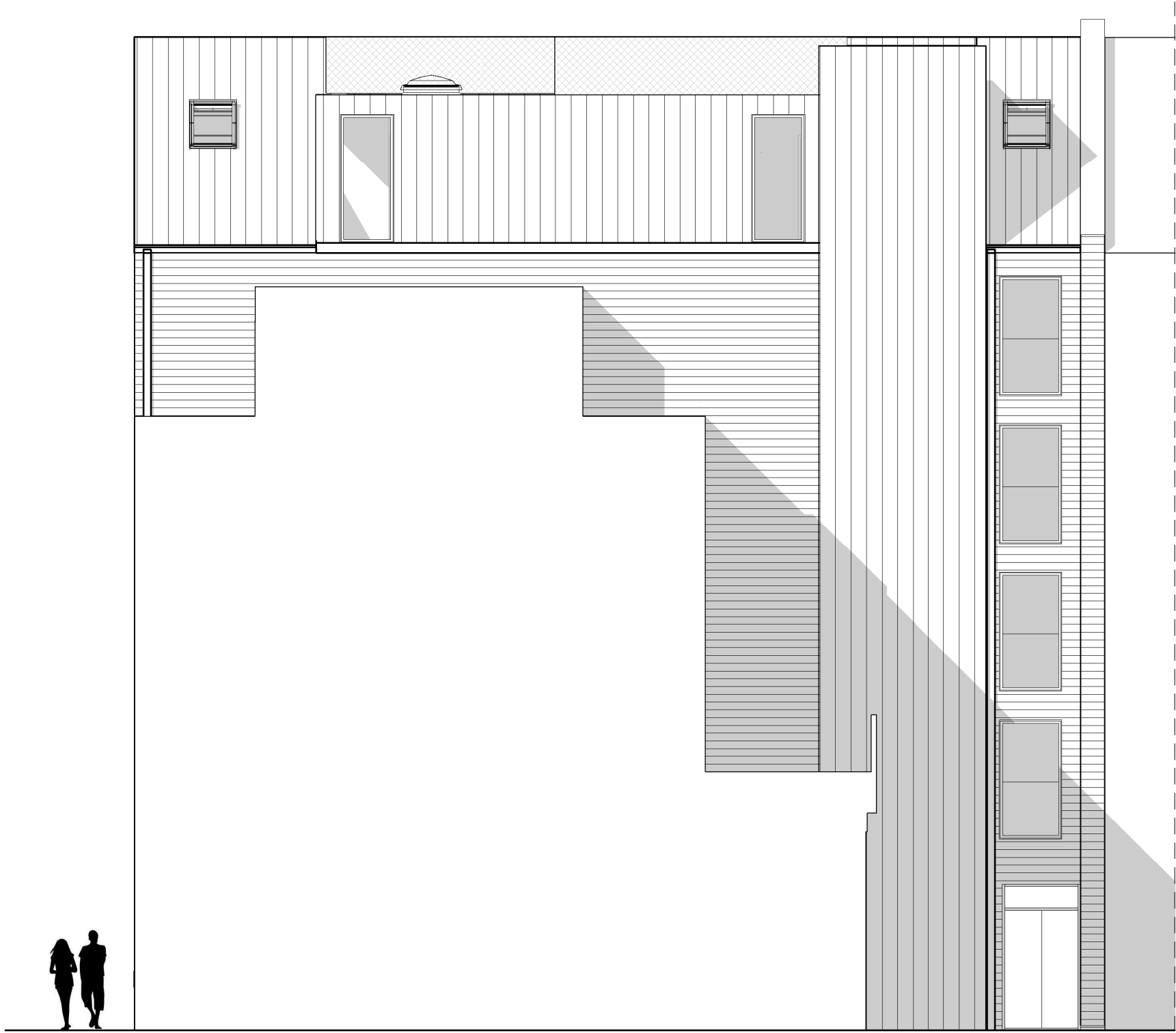
Rev.: A	Dato: 17.09.2014	Tegner: AKN	Ansvar: AKN	Kontrol.: IH
Emne: Ny Type A1 (spejling af Type A)				
Boliger Frederiksborgvej 21 - 23				
2400 København NV				
Matr.nr. 1025				
Bygherre: P.B Invest I ApS v/ Cand.jur Peter Basse				
Myndighedsprojekt		Dato 04.03.2014		
Bygning 1		Tegn.nr	Revision:	
Facader		A(1)2.021	A	
Tegner: AKN		Ansvar: AKN	Kont.: IH	Sagsnr. 14-1396
		1cm		Filnavn: A(1)2.021
● H+ARKITEKTER A/S				Tlf.: 3393 2266
○ ERIK PEDERSEN RÅDGIVENDE CIVILINGENIØRER				Tlf.: 4390 0286
○ H PROJECTS ApS				Tlf.: 3251 3200



Rev.:	Dato:	Tegner:	Ansvar:
Emne:			
Boliger Frederiksborgvej 21 - 23			
2400 København NV			
Matr.nr.: nr 1025			
Bygherre: P.B Invest I Aps v/ Cand.jur Peter Basse			
Myndighedsprojekt		Dato: 04-07-2014	
Bygning 2		Tegn.nr.:	Rev.:
Nordfacade		A(2)3.001	
Tegner : SKI	Ansvar : AKN	Kont.: IH	Sagsnr.: 14-1396
<input checked="" type="radio"/> H+ ARKITEKTER A/S <input type="radio"/> ERIK PEDERSEN RÅDGIVENDE CIVILINGENIØRER <input type="radio"/> H PROJECTS ApS			



Rev.:	Dato:	Tegner:	Ansvar:
Emne:			
Boliger Frederiksborgvej 21 - 23			
2400 København NV			
Matr.nr.: nr 1025			
Bygherre: P.B Invest I Aps v/ Cand.jur Peter Basse			
Myndighedsprojekt		Dato: 04-07-2014	
Bygning 2		Tegn.nr.:	Rev.:
Østfacade		A(2)3.004	
Tegner : SKI	Ansvar : AKN	Kont.: IH	Sagsnr.: 14-1396
<input checked="" type="radio"/> H+ ARKITEKTER A/S <input type="radio"/> ERIK PEDERSEN RÅDGIVENDE CIVILINGENIØRER <input type="radio"/> H PROJECTS ApS			



Rev.:	Dato:	Tegner:	Ansvar:
Emne:			
Boliger Frederiksborgvej 21 - 23			
2400 København NV			
Matr.nr.: nr 1025			
Bygherre: P.B Invest I Aps v/ Cand.jur Peter Basse			
Myndighedsprojekt		Dato: 04-07-2014	
Bygning 2		Tegn.nr.:	Rev.:
Vestfacade		A(2)3.003	
Tegner : SKI	Ansvar : AKN	Kont.: IH	Sagsnr.: 14-1396
Skala : 1 : 100	1cm		
● H+ ARKITEKTER A/S			
○ ERIK PEDERSEN RÅDGIVENDE CIVILINGENIØRER			
○ H PROJECTS ApS			