



12. oktober 2018

Sagsnr.
2018-0164106

Dokumentnr.
2018-0164106-12

Naboorientering – tagetage på rækkehusbebyggelse på Krimsvej 13A-V

Ejerne af rækkehusene på Krimsvej 13B-H, K, M-N, P, R-S og U (matr. nr. 4206b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, p og r, Sundbyøster, København) har søgt om byggetilladelse til etablering af tagetage på eget rækkehus. Tagetagen udgør ca. 29 m² bruttoetageareal og består af en tilbygning i sort træbeklædning med et shedtag. Tilbygningen er tilbagerykket 2,5 m fra den eksisterende bebyggelses nordfacade og 1,5 m fra sydfacaden, for at fastholde rækkehusenes to etager mod nord og syd og markere overgangen til tagetagen. Ejerne har oplyst, at shedtaget er valgt med reference til det tidligere industriområde og med henblik på at bryde med de flade tage, så tagetagen tilfører huset noget nyt. Ejerne har endvidere oplyst, at den sorte træbeklædning er valgt, da den går igen på rækkehusenes skure og binder dermed rækken af huse sammen.

Projektet er udarbejdet som en fælles ansøgning, da rækkehusene efter tilbygningen fortsat skal have et sammenhængende arkitektonisk udtryk. Der er fleksibilitet i projektet til at tilføje eller fravælge opførsel af taghuse på de enkelte ejendomme, men det samlede udtryk også for eventuelle nye taghuse skal fortsat godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Tegninger af det ansøgte projekt fremgår af bilag 1.

Lokalplan nr. 425 'Krimsvvej'

Projektet er omfattet af lokalplan nr. 425 'Krimsvvej', som i § 5, stk. 5 fastlægger, at rækkehusbebyggelse højst må være i 2 etager eksklusive tagetage. Lokalplanen muliggør således en tagetage på Krimsvej 13A-V.

Efter lokalplanens § 6, stk. 3 skal ændringer af eksisterende bebyggelse med hensyn til udformning, materialer, og øvrige ydre fremtræden efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn respektere bebyggelsens oprindelige arkitektoniske udtryk. Påbygninger skal udformes i høj arkitektonisk kvalitet og i nutidigt udtryk, hvor dette

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13

Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 3366

E-mail
Byensudvikling@tmf.kk.dk

styrker den eksisterende bygnings arkitektoniske udtryk efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

Efter lokalplanens § 6, stk. 12 gælder det særligt for rækkehusbebyggelse i området, at rækkehusene skal have karakter af rækkehusbebyggelse med et sammenhængende arkitektonisk udtryk som har sin egen identitet kvartererne imellem, men samtidig spiller op til de omkringliggende bebyggelsestyper. Rækkehuse kan udformes med skrå tagflader eller tagterrasser/-haver som en integreret del af arkitekturen efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Lokalplanens § 6, stk. 3 er en såkaldt kompetencenorm. En kompetencenorm er en bestemmelse, hvor kommunen i en lokalplan giver sig selv kompetence til at tillade eller godkende i bestemte situationer. I kompetencenormer er der indbygget mulighed for, at kommunen foretager et skøn i den konkrete sag.

Ved kompetencenormer skal dispensationsproceduren i planlovens §§ 19-20 følges, dvs. en tilladelse skal meddeles som en dispensation, og der skal foretages en vurdering af, om der skal foretages naboorientering i den konkrete situation.

Her har forvaltningen vurderet, at der skal foretages naboorientering af øvrige ejere i rækkehusbebyggelsen på Krimsvvej 13A-V inden der kan meddeles en dispensation, da påbygningen har indflydelse på udtrykket af den samlede rækkehusbebyggelse.

Sidst i brevet kan du se, hvordan du indsender dine eventuelle bemærkninger.

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Forvaltningen har vurderet at tagetagens volumen ligger inden for det, som er forventeligt af en tagetage på et rækkehus. Der er lavet et samlet projekt for taghusene, så der bliver skabt et sammenhængende udtryk for den samlede bebyggelse, hvor grundideen er, at taghusene har en mere ensartet karakter end de nuværende rækkehuse. De

enkelte taghuse varierer dog i vinduessætning og forholder sig dermed til de individuelle forskelligheder i udtryk på de eksisterende huse.

Forvaltningen kan på den baggrund anbefale at det gives tilladelse efter lokalplanens § 6, stk. 3.

Yderligere information

Lokalplanen kan ses

https://dokument.plandata.dk/20_3010500_1499347201867.pdf.

Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilagene her https://www.kk.dk/files/bilag_naboorientering_taghus_krimsvej_13.pdf. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få bilagene tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.kk.dk eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

Hvis du har bemærkninger

Du skal sende dine bemærkninger til: byensudvikling@tmf.kk.dk

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Center for Byplanlægning

Postboks 348

1505 København V

Bemærkningerne skal være modtaget senest den 2. november 2018.

Du er velkommen til at kontakte mig, hvis du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen

Johan Kure-Biegel

Arkitekt

2974 0532

fq7q@tmf.kk.dk