



10. august 2016

**Sagsnummer:**

522721~001

**eDoc:**

2016-0236269

**Matrikelnummer:**

18au VB, Kbh.

**Ejendom adresse:**

Bavnehøj Allé 36

**Ejendomsnummer:**

39900

## Høring i henhold til forvaltningsloven

Center for Bygninger har modtaget en ansøgning om opførelse af nyt etagebyggeri i henholdsvis 4 og 5 etager på Bavnehøj Alle 36-38.

Byggeriet omfatter 40 ungdomsboliger, og har et bebygget areal på 342 m<sup>2</sup> ("fodaftryk") og et samlet etageareal på 1.554 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten er 154 %, og bygningen opføres med en bygningshøjde på henholdsvis 18,5 m. (4 etage) og 23,5 m. (5 etage).

På ejendommen bliver der et friareal på terræn på 467 m<sup>2</sup>. Derudover etableres hævede fælles opholdsarealer (tagterrasse) på 115 m<sup>2</sup>, hvilket giver et samlet opholds- og friareal på 582 m<sup>2</sup>. Dermed bliver friarealprocenten 38 %. Der er altaner til alle boliger, og til de fælles opholdsrum i stueetagen er der to altaner.

Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger området til boliger (B4) med en maksimal bygningshøjde på 24 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 % og friarealprocenten skal være mindst 40 % for boliger. Det bemærkes, at kommuneplanens rammer er vejledende.

Byggeriet overholder ikke fuldt ud kommuneplanens rammer, idet bebyggelsesprocenten med sine 154 % er 4 % for høj, mens friarealprocenten med sine 38 % er 2 % for lav.

Derfor skal der foretages en helhedsvurdering af byggeriet i medfør af Bygningsreglement 2010. I den konkrete sag indgår følgende kriterier i BR10 kap. 2.3.1 stk. 1 i afgørelsen:

- Det er vurderet, at bebyggelsens samlede omfang er hensigtsmæssigt i forhold til bebyggelsens anvendelse som ungdomsboliger med tilhørende depot/pulterrum til lejlighederne.
- Det er vurderet, at bebyggelsens samlede omfang svarer til det, der tilstræbes i området, idet nybyggeriet svarer til det

### 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

sædvanlige i området med hensyn til bygningshøjde og husdybde. Byggeriet giver samtidig udtryk for en nytænkning i forhold til bygningens arkitektoniske udtryk, idet bygningen giver Bavnehøj Alle en markant afslutning.

- Det er vurderet, at der under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde. Altanerne udføres således med afskærmning, og tagterrassen er placeret på den lavere del af bygningen (på 4 etager).
- Det er vurderet, at der sikres tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede. Beboerne tilbydes opholdsarealer i det fri, både på terræn og på tagterrassen, og hver bolig har adgang til en altan på ca. 6 m<sup>2</sup>. Altanerne tilfører boligerne et opholdsareal på 189 m<sup>2</sup>. Samlet set vurderes at et friareal på 582 m<sup>2</sup> og en friarealprocent på 38 at være acceptabel.
- Det er vurderet, at der under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for ejendommens brugere, herunder særligt personer med handicap, og redningsberedskab, ligesom der er tilstrækkelige parkeringsarealer for både biler og cykler.

**Sagsnummer:**  
522721~001

**Matrikelnummer:**  
18au VB, Kbh.

**Ejendom adresse:**  
Bavnehøj Allé 36

**Ejendomsnummer:**  
39900

Ansøger har udarbejdet skyggediagrammer, der viser hvordan skyggerne falder på naboejendommene på forskellige tidspunkter af døgnet og året. Det er vurderet, at disse forhold er af sædvanligt omfang overfor den eksisterende bebyggelse

Tegningsmateriale og skyggediagrammer som hører til ansøgningen ligger på Københavns Kommunes digitale høringsportal. Link fremgår i punktet

### **Høringsfrist**

Center for Bygninger er forpligtet til at informere berørte parter om sagen, såfremt vi må formode, at de ikke er bekendt med denne. Først herefter må vi træffe en afgørelse (jf. forvaltningslovens § 19).

Da ovennævnte bebyggelse vil påvirke jeres område, anser vi jer som part i sagen. Vi skal derfor bede jeres om at sende eventuelle bemærkninger til projektet senest **24. august 2016**.

## Hørings svar

Sde 3 af 3

På Københavns Kommunes digitale høringsportal via adressen: <http://blivhoert.kk.dk/hoering/bavneh-j-all-36-38> kan du se bilag med illustrationer af projektet. Det er også via høringsportalen du indsender hørings svar. 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.

**Sagsnummer:**  
522721~001

**Matrikelnummer:**  
18au VB, Kbh.

**Ejendom adresse:**  
Bavnehøj Allé 36

**Ejendomsnummer:**  
39900

Er du fritaget for Digital Post og har brug for, at få tilsendt illustrationer af projektet i papirform, skal du henvende dig til en af undertegnede kontaktpersoner. Eventuelle bemærkninger skal være modtaget senest **24. august** 2016, hvorefter vi vil træffe en afgørelse i sagen.

## Kontakt i denne sag

Såfremt der er evt. spørgsmål kan følgende kontaktes:

- Center for Bygninger, Lieselotte Eick, arkitekt, tlf. 33 66 52 89
- Center for Bygninger, jurist Birgitte Durhuus Nielsen, tlf. 51 15 21 25

Med venlig hilsen

Thomas René Thomsen