



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Til ejere, lejere og brugere  
Romsdalsgade 1-13  
Kurlandsgade 10-28  
Telemarksgade 12 og 33-37  
Røsågade 57-59  
Liflandsgade 12  
samt interessegrupper

26-09-2013

Sagsnr.  
2013-0186506

Dokumentnr.  
2013-0186506-5

## NABOORIENTERING

**vedr.: dispensation fra lokalplan nr. 151 "Kurlandsgade" til opførelse af ny boligbebyggelse i Liflandsgade.**

### Ansøgning

Arkitektfirmaet Catalyst Architects I/S søger på vegne af Kaae Gruppen A/S om tilladelse til at opføre boligbyggeri med i alt 18 lejligheder, som illustreret i bilaget.

### Projekt

Boligprojektet, der er i 4 etager samt en penthouseetage, har et samlet etageareal på 2.163 m<sup>2</sup>. Bygningen opføres med parkeringskælder til 21 biler.

Bebyggelsen udføres som et længehus, som en del af en kommende karré, og bygningen markerer hjørnet og ligger parallelt med den modstående bebyggelse. Der etableres altaner både mod gade og gård. Bygningen er trukket tilbage fra vejlinien og hævet, således at gulvet i stuelejlighederne ligger i niveau med taget på den delvis nedgravede p-kælder. Derved opnås en vis afskærmning for direkte indblik fra gaden, og det hævede gårdrum, danner private opholdsrum mod gården. Forarealet mellem fortov og bygning udføres med beplantning og afgrænsningen mod fortov udføres med en høj kant der muliggør siddeophold. Adgang til boligerne er fra gadesiden, og i forbindelse med indgangspartierne etableres der cykelparkering. På taget anlægges private og fælles tagterrasser.

Bebyggelsen opføres i en let konstruktion beklædt med tegl. Den store karnap på hjørnet, udføres ligeledes i tegl. De markante altaner udføres i fiberbeton og glas.

Projektet forudsætter, at der erhverves et areal på ca. 164 m<sup>2</sup> fra ejendommen matr. nr. 26at Sundbyvester, København, der ejes af VIBO. VIBO er ved skødebestemmelser forpligtet til at overdrage arealet til kommunen i forbindelse med byggeri på de tilstødende arealer.

### Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5. sal  
Postboks 447  
2300 København S

Telefon  
3366 1374

E-mail  
ohorst@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009482044

### **Planlægning**

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 151 "Kurlandsgade", der fastlægges til ny boligbebyggelse, således at den eksisterende karréstruktur i princippet færdiggøres.

Ifølge § 5, stk. 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 130, og i henhold til stk. 4 skal bebyggelsen opføres i mindst 3 etager og højst 4 etager med mulighed for udnyttet tagetage. Højden på en eventuel trempel må ikke overstige ca. 1 m. Ifølge stk. 5 må husdybden ikke overstige 10 m.

Ifølge § 6, stk. 2, skal tage udformes som skrå tagflader med mulighed for placering af kviste og lignende.

Ifølge § 9, stk. 1, skal friarealet være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet, og ifølge stk. 4, skal ubebyggede arealer og parkeringsanlæg efter forvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

### **Afvielser fra lokalplanen**

Bebyggelsesprocenten er ca. 190, og bebyggelsen opføres i 4 etager og med en penthouseetage i stedet for tagetage med skrå tagflader og med en tilladelig trempel på 1 m. Husdybden er 10,40 m, og friarealprocenten er ca. 31.

### **Anbefaling af dispensation**

Kommunen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Center for Bydesign kan anbefale, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, idet bebyggelsen følger lokalplanens bebyggelsesplan, og det volumen som lokalplanen muliggør. Desuden er det lagt til grund, at et ca. 840 m<sup>2</sup> stort areal af matr. nr. 164 ibid, anlagt som parkerings- og friareal, ligger i karréens indre og dermed medvirker til at skabe lys og luft. Arealet tilhører VIBO og hører til bebyggelsen Kurlandsgade 6-12 og Liflandsgade 7-9.

Center for Bydesign kan ligeledes anbefale dispensation til bygnings udformning med en penthouseetage i stedet for en traditionel taghældning, idet en sådan udformning vil passe bedre til bygningens arkitektoniske udtryk, og idet skyggevirkningen ikke afviger fra en traditionel tagkonstruktion med hældning og en trempel på 1 m. Desuden giver en penthouseetage mulighed for, at en del af taget kan indrettes til terrasser, og derved øge det samlede opholdsareal, der i dette tilfælde ikke opfylder lokalplanens krav. Samlet set vil bebyggelsen med fladt tag og en penthouseetage synes mindre end en tilsvarende bebyggelse med skrå tag.

Med hensyn til husdybden kan forvaltningen anbefale dispensation, idet de nye energikrav ligger til grund for den forøgede husdybde, og den forøgede dybde er marginal. For at opfylde energikravene, er isoleringstykkelsen forøget betragteligt og dermed facademurens tykkelse. Idet det ikke er ønskeligt at forringe lejlighedernes areal og dermed indretning, er en forøgelse af husdybden nødvendig.

Ligeledes kan forvaltningen anbefale dispensation til friarealprocenten. Friarealet på terræn er 670 m<sup>2</sup> og tillægges de fælles tagterrasser på ca. 110 m<sup>2</sup>, opnås en friarealprocent på ca. 36. Tillægges de private altaner og tagterrasser, opnås en friarealprocent på ca. 47. Alle lejligheder har altaner eller terrasser.

I forbindelse med en dispensation, vil det blive betinget, at nedkørslen til parkeringskælderens, også skal være nedkørsel til en fremtidig parkeringskælder på naboejendommen mod sydvest på hjørnet af Telemarksgade og Romsdalsgade. I byggesagen vil det blive betinget, at ejendommen forpligtes til at indgå i et fælles gårdanlæg i det omfang og til de tidspunkter forvaltningen måtte bestemme. Aktuelt vil ansøgeren blive opfordret til at tage kontakt til naboejendommene, herunder VIBO, med henblik på allerede nu at få etableret et fælles gårdanlæg. Vedrørende vejanlæg vil det blive betinget, at der anlægges et 2,5 m bredt fortov i sydsiden af Telemarksgade, og at stianlægget i Røsågades forlængelse færdiggøres med mulighed for tilkørsel til parkeringskælderens og VIBO's p-anlæg i karréens indre.

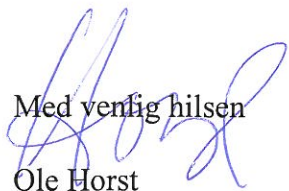
### **Naboorientering**

Inden kommunen dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere m.fl. orienteres således, at de får mulighed for at fremsende kommentarer til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

### **Eventuelle bemærkninger skal sendes til:**

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V  
E-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

Kommentarer skal være modtaget i Center for Bydesign **senest mandag den 21 oktober 2013.**



Med venlig hilsen

Ole Horst

Arkitekt maa

[ohorst@tmf.kk.dk](mailto:ohorst@tmf.kk.dk)

3366 1374

Bilag 1: Illustrationer af projektet