



Til ejere, lejere og brugere af ejendommene

Rentemestervej 28-46, 17-29

Provstevej 22-24

Bispevej 1-5

Frederiksborgvej 53

01-09-2010

Sagsnr.

2010-92801

Dokumentnr.

2010-547817

Sagsbehandler

Jens Jacob Bierring

## **NABOORIENTERING**

### **Naboorientering vedr. opførelse af 24 boliger, mat. nr. 1407 Utterslev, Rentemestervej 40**

Karl Henning Sørensen Arkitekter har på vegne af LEV ansøgt om at opføre en beboelsesejendom med 24 lejligheder for psykisk udviklingshæmmede. Grunden er omfattet af lokalplan nr. 261 ”Provstevej”, lyst 31. juli 1996. Projektet forudsætter, at der meddeles dispensation fra lokalplanen.

#### **Projekt**

Der søges om tilladelse til opførelse af en beboelsesejendom med 5 etager samt tagetage indeholdende 24 boliger med et samlet areal på 2.010 m<sup>2</sup>. Lejlighederne forsynes med fælles altan for hver etage samt adgang til tagterrasse. I stueetagen tænkes indrettet en café. Ejendommen vil fremstå i blank mur med tagetage udformet som fladt tag med opbevaringsfaciliteter og fælles tagterrasse.

#### **Lokalplan nr. 261**

Lokalplan nr. 261 fastlægger området som delområde I til boliger og serviceerhverv samt med institutioner såfremt efter Magistratens nærmere godkendelse med en bebyggelsesprocent på 110 og mulighed for opførelse af etagebebyggelse på 3 etager samt tagetage overvejende udført som randbebyggelse. Bygningens fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne. De enkelte facadeenheder må ikke overstige 25 m.

#### **Afvigelser fra lokalplanen**

Ansøgte bebyggelse afviger fra følgende paragrafer i lokalplanen:

- § 3 stk. 1. Ved Teknik- og Miljøudvalgets (Magistraten) nærmere godkendelse kan der indrettes institutionsbyggeri i stedet for boliger og serviceerhverv.
- § 5 stk. 1, om maksimal bebyggelsesprocent på 110. Projektet anviser en bebyggelsesprocent på 163.
- § 9 stk. 1, om friareal dækning på 60 % og 15 % af erhvervsetagearealet. Projektet anviser en friarealdækning på 35 %.

#### **Center for Bydesign**

Islands Brygge 37, 5. Sal,  
Postboks 447  
1505 Kbh. V

Telefon  
3366 1381

Telefax  
3366 7020

E-mail  
jebier@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

www.kk.dk

- § 6 stk. 2, om at den maksimale facadelængde fastsat til 25 m. Projektet aviser en facadelængde på 42 m.
- Det på tegning 27.117 viste antal tilladte etager som for denne grund er beskrevet med 2- 3 etager samt tagetage. Projektet anviser 6 etager.
- § 9 stk. 2, om at parkeringsdækning skal være på 1 p plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Der er ansøgt om 5 pladser. Kravet er 20 pladser.

Bebyggelsen skal anses som et institutionsbyggeri med boliger og er derfor ikke omfattet af kravet om familieboliger (§ 3 stk.1f) som betyder et krav om gennemsnitlig lejlighedsstørrelse på 95 m<sup>2</sup>.

*Teknik- og Miljøudvalget (Magistraten) kan tillade, at der indrettes institutioner der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv og boliger. Det er forvaltningens opfattelse, at ansøgningen om institution med boliger til psykisk udviklingshæmmede er forenelig med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.*

Bebyggelsen overskrider den i § 5 stk. 1 fastlagte bebyggelsesprocent på 110. Projektet anviser en bebyggelsesprocent på 163.

*Det er lokalplanens intention at det tidligere industrikvarter omdannes til et tidssvarende bykvarter med blandede bolig- og erhvervsfunktioner udformet med afvekslende bygningsformer med bebyggelsesmæssig skala af købstadsniveau. Den planlagte bebyggelse skal ses som en hul udfyldning i en karré. Bebyggelsen følger sig naturligt hvad angår i højde og drøjde, ind i den eksisterende karré med de variationer, der er med til at gøre bebyggelsen levende som lokalplanen tilstræber. Bebyggelsesprocenten er fremkommet ved en tilpasning højdemæssigt til den eksisterende bebyggelse, således at der ved bebyggelse af grunden ikke fremkommer skæmmende synlige brandgavle i ejendomsskel.*

Bebyggelsen overskrider § 6 stk. 2, om at den maksimale facadelængde fastsættes til 25 m. Den samlede facadelængde er 42 m.

*Bebyggelsen er udformet i 2 dele, på hver 17,5 m som er sammenbundet af altaner og en tagterrasse der gør bygningen til en helhed. Derudover består facaden af en vinduestakt med større og mindre recesser som tilsammen gør, at facaden opnår den fornødne variation som er intentionen i kravet.*

Bebyggelsen overskrider det på tegning 27.117 beskrevne antal tilladte etager, som er mellem 2 og 3 etager samt tagetage. Bygningen viser 6 etager idet tagterrassen i byggelovsmæssig forstand betegnes som en fuld etage.

*Den nævnte overskridelse skal dog efter vores opfattelse ses som en 5 etages bygning, idet tagterrasseetagen ikke fremtræder som en fuld etage. Etageantallet refererer til nabobebyggelserne som begge er på 5 etager samt tagetage. Af den grund er det vores opfattelse at den nye bebyggelse føjer sig fint ind størrelsesmæssigt i den eksisterende bebyggelse, og er de facto endda lavere.*

Bebyggelsen overskrider § 9 stk. 1 om, at friarealet skal være i størrelsesordenen 60 % af boligetagearealet svarende til 1.122 m<sup>2</sup> og 15 % af erhvervsetagearealet svarende til 21 % i alt 1.143 m<sup>2</sup>. Friarealet er gårdanlæg og forhaver fratrukket parkeringsareal, tilkørsel overdækkede arealer såsom port og ankomstareal. Projektet anviser i alt 575 m<sup>2</sup> svarende til en samlet friarealprocent på 35.

*Projektet anviser som supplement tagterrasse samt fælles altaner der udgør et samlet udendørs opholdsareal på 484 m<sup>2</sup>. Lægges det til friarealet opnås et fri- og opholdsareal på 1.059 m<sup>2</sup>. En del af friarealet etableres som forhaver ud mod gaden og giver gaderummet et grønnere præg.*

Bebyggelsen overholder ikke § 9 stk. 2 om, at der skal etableres 1 P plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Projektet anviser 5 parkeringspladser på grunden. Der ansøges om, at der tegnes parkeringsdeklaration for de manglende parkeringspladser, svarende til 15 pladser.

*Det er normalt, at forvaltningen tegner en sådan deklaration med henblik på eventuelt på et senere tidspunkt at opføre parkeringshus til kvarterets beboere. Vi kan anbefale denne løsning, idet husets beboere ikke normalt ejer en bil. Vi stiller dog krav om, at der etableres parkeringspladser til husets ansatte.*

Der vedlægges tegninger, som viser hvor projektet skal opføres, fotos før og efter samt projektets facade mod gade og gård, samt typisk plan, stueetage med situationsplan og snit gennem bygningen.

### **Naboorientering**

Inden kommunen dispenserer fra bestemmelserne i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og brugere m.fl. orienteres således, at de får lejlighed for at fremsende kommentarer til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af Planlovens § 20.

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

Center for Bydesign  
Islands Brygge 37, 5. sal  
Postboks 447  
1505 København V  
eller via mail  
[bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

Kommentarer skal være os i hænde **senest den 16. september 2010**

Med Venlig Hilsen

Jens Jacob Bierring  
Arkitekt

**Bilag**

- 1. Illustration af eksisterende forhold og nybyggeri på Rentemestervej 40**
- 2. Bebyggelsesplan (situationsplan) stueetage i mål 1/200**
- 3. Facade mod gade i mål 1/200**
- 4. Facade mod gård i mål 1/200**
- 5. Principsnit i mål 1/200**
- 6. Plantegning af 1. sal og tagterrasse etage i mål 1/200.**



## Bilag 1

Naboorientering vedr. dispensation fra lokalplan nr. 261 "Provstevej".

**Illustration af eksisterende forhold og nybyggeri på Rentemestervej 40.**

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign, Byplan Nord, september 2010.



## Bilag 2

## Rentemestervej

Naboorientering vedr. dispensation fra lokalplan nr. 261 "Provstevej".

Bebyggelsesplan. Mål 1 : 200.

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign, Byplan Nord, september 2010.

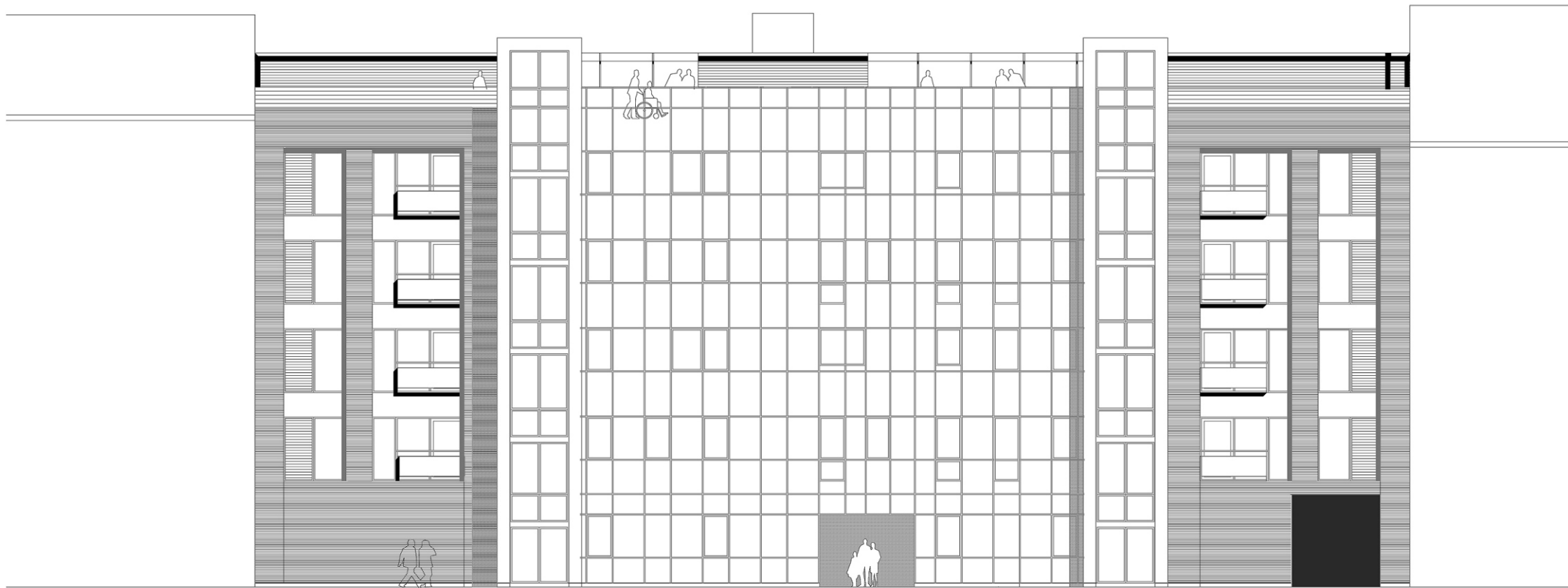


### Bilag 3

Naboorientering vedr. dispensation fra lokalplan nr. 261 "Provstevej".

Facade mod gade. Mål 1 : 200.

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign, Byplan Nord, september 2010.



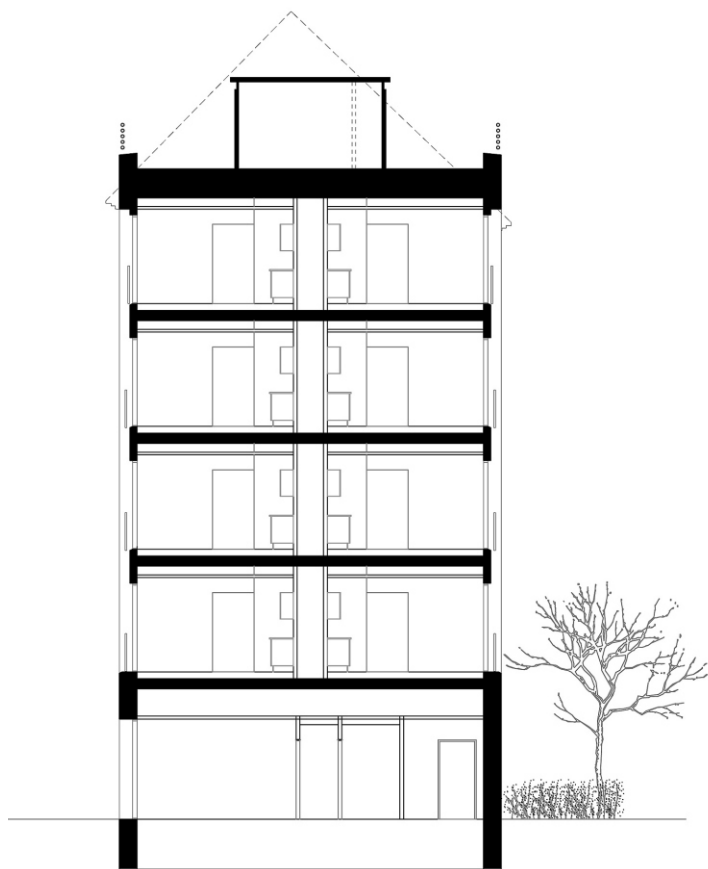
## Bilag 4

Naboorientering vedr. dispensation fra lokalplan nr. 261 "Provstevej".

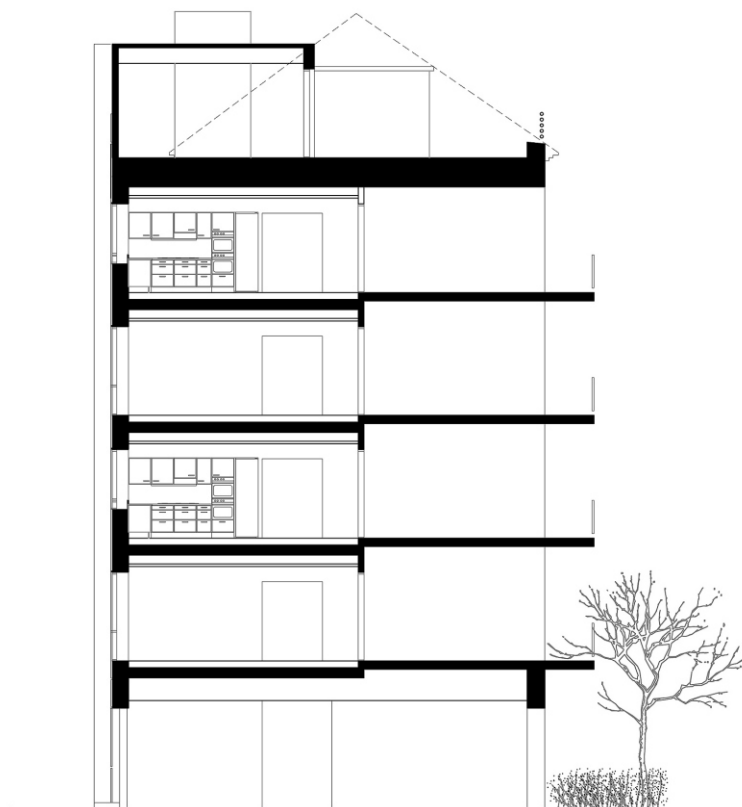
Facade mod gård. Mål 1 : 200.

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign, Byplan Nord, september 2010.





Principsnit Boliggruppe

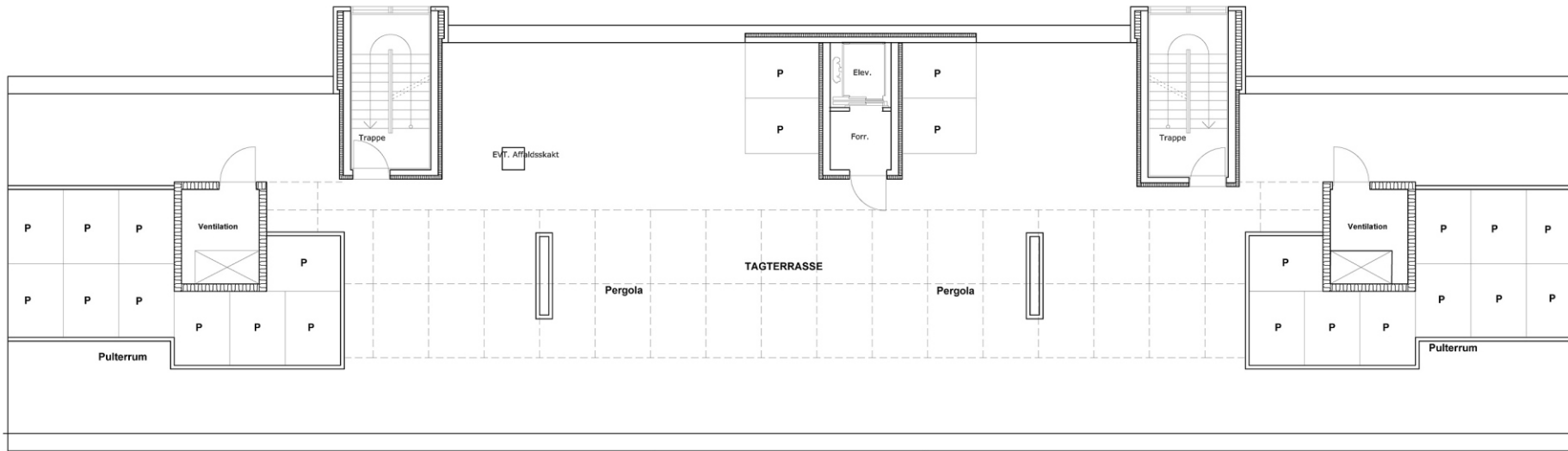


Principsnit Fællesrum - Fælles altan

## Bilag 5

Naboorientering vedr. dispensation fra lokalplan nr. 261 "Provstevej".

Principsnit. Mål 1 : 200.



## Bilag 6

Naboorientering vedr. dispensation fra lokalplan nr. 261 "Provstevej".

Plantegning af 1' ste sal og tagterrasse. Mål 1 : 200.

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign, Byplan Nord, september 2010.