

Foretrædemateriale til TMU-møde 6. maj 2024

Tillægsgdagsorden: Dispensation fra lokalplan til
byggeri på Frederiksborgvej 181

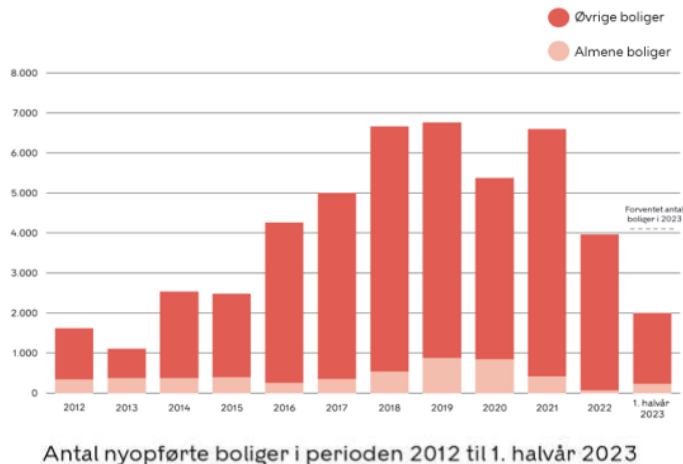


Der mangler 6.000 ungdomsboliger i København

Målsætninger for boligbyggeri

Målsætninger for boligbyggeri

- At Kommuneplan 2024 fastlægger et mål om 40.000 nye boliger fra 2024 til 2036.
- At mindst 25% af de nye boliger opføres som almene, svarende til 10.000 boliger.
- At der opføres 6.000 nye ungdomsboliger.



**Frederiksborgvej 181
2400 København NV**

DTU (7,4 km mod nord)

Emdrup Station (1 km)

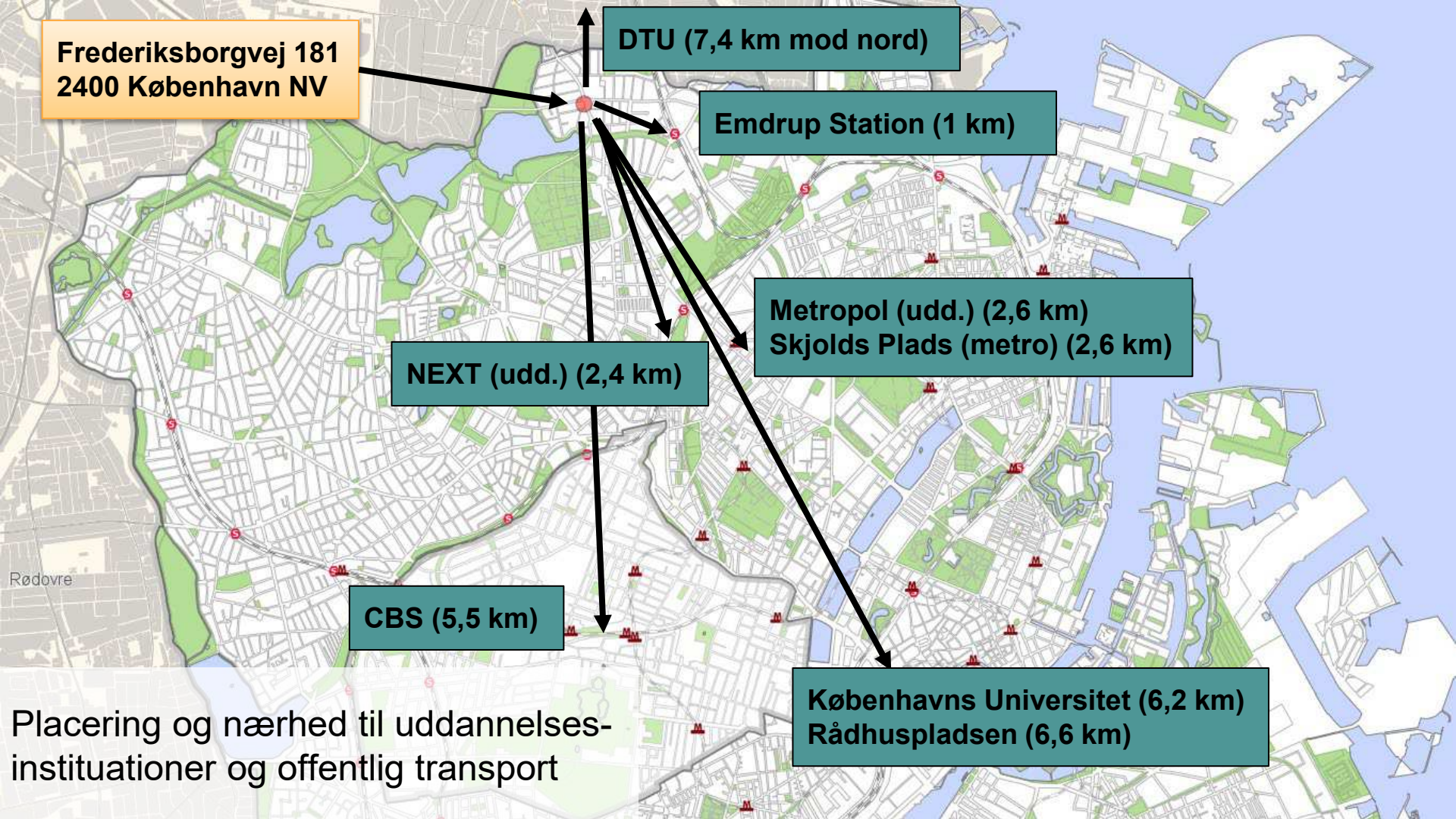
NEXT (udd.) (2,4 km)

**Metropol (udd.) (2,6 km)
Skjolds Plads (metro) (2,6 km)**

CBS (5,5 km)

**Københavns Universitet (6,2 km)
Rådhuspladsen (6,6 km)**

Placering og nærhed til uddannelses-
institutioner og offentlig transport

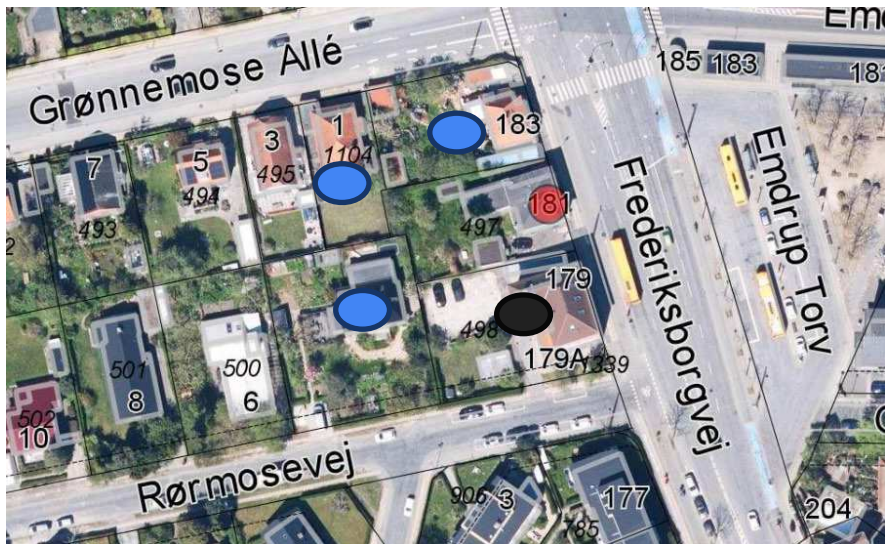


Bygningen er "træt" og ligger i første parket til Emdrup Torv



Opholdsaltaner er et lokalplankrav, men giver anledning til bekymringer

Vi har været i dialog med grundejerforeningen og de nærmeste naboer

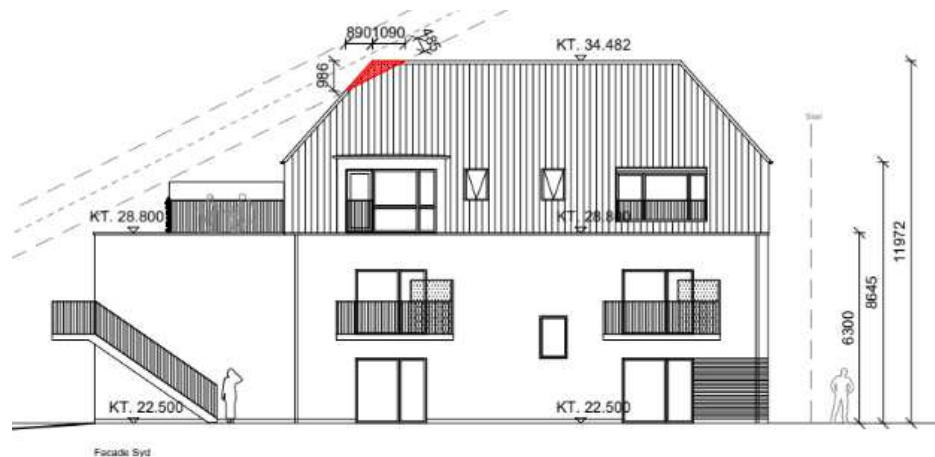
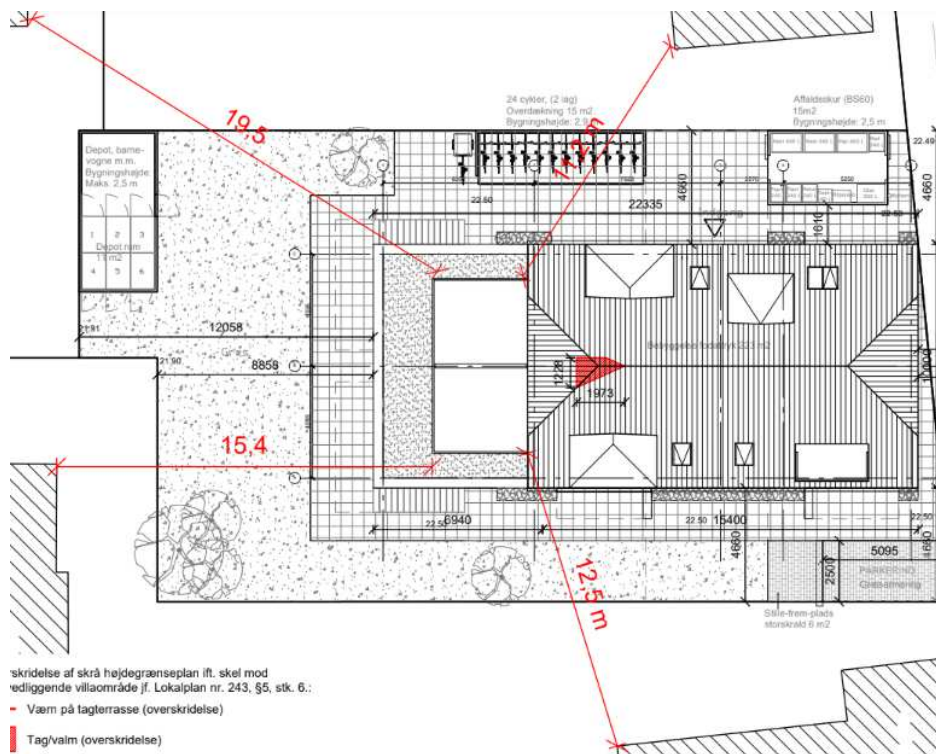


Lokalplanen stiller krav om opholdsaltaner

Det ansøgte byggeri overholder lokalplanen på en række punkter i forhold til:

- anvendelse, der udlægger området til boligformål.
- bebyggelsesprocent, der er på 90, som tilladt i lokalplanen.
- bebyggelsens placering i vejlinjen mod Frederiksborgvej.
- at bygningen skal være fritliggende.
- antal etager, da ejendommen opføres med i alt 2 etager samt en udnyttet tagetage.
- højde- og afstandsforholdet for depotskuret, affaldsskuret og cykeloverdækningen, hvor den højeste bygning er oplyst til at være 2,9 m høj. Det iagttager lokalplanen, som foreskriver, at højden ikke må overstige 3 m + 0,5 m x afstanden til skel mod det bagvedliggende villaområde.
- facademateriale, da ungdomsboligbygningen opføres i blankt murværk med røde teglmursten.
- at der etableres altaner/tagterrasser på 1. sal og 2. sal, da lokalplanen foreskriver, at der skal etableres opholdsaltaner til boliger i etagebebyggelse.
- friarealet, der svarer til 60 procent af etagearealet.

Model 3: Tagterrasse tilbagetrukket 2 meter fra vest og 1 meter fra nord/syd



Forslag til de nærmeste naboer (tilbudt den 28. april og 4. maj):

1. Tagterrasse som model 3
2. Bepantning/afskærmning ved værn
3. Husorden med forbud mod musik, støj m.v. fra tagterrassen

Dispensationen omhandler kun fladt tag, hvilket er sædvanligt i lokalplanområdet

Forvaltningens vurdering af tagterrassen

§ 6, stk. 4, der fastlægger:
"Tage skal udformes med skrå eller krumme tagflader. Tage med skrå tagflader skal udføres i tegltagsten og skal afvalmes ved fritstående gavle (...)"

At etablere en tagterrasse (fladt tag) i 2. sals højde.

Dispensation anbefales, da det er sædvanligt, at tagterrasser afviger fra bestemmelsen om tagmaterialer. Tagterrassen giver mulighed for udendørs opholdsareal i direkte tilknytning til boligen. Bygningens øvrige tag udføres efter lokalplanen som afvalmet tag beklædt med røde tegltagsten.

Forvaltningens svar på indsigelser:

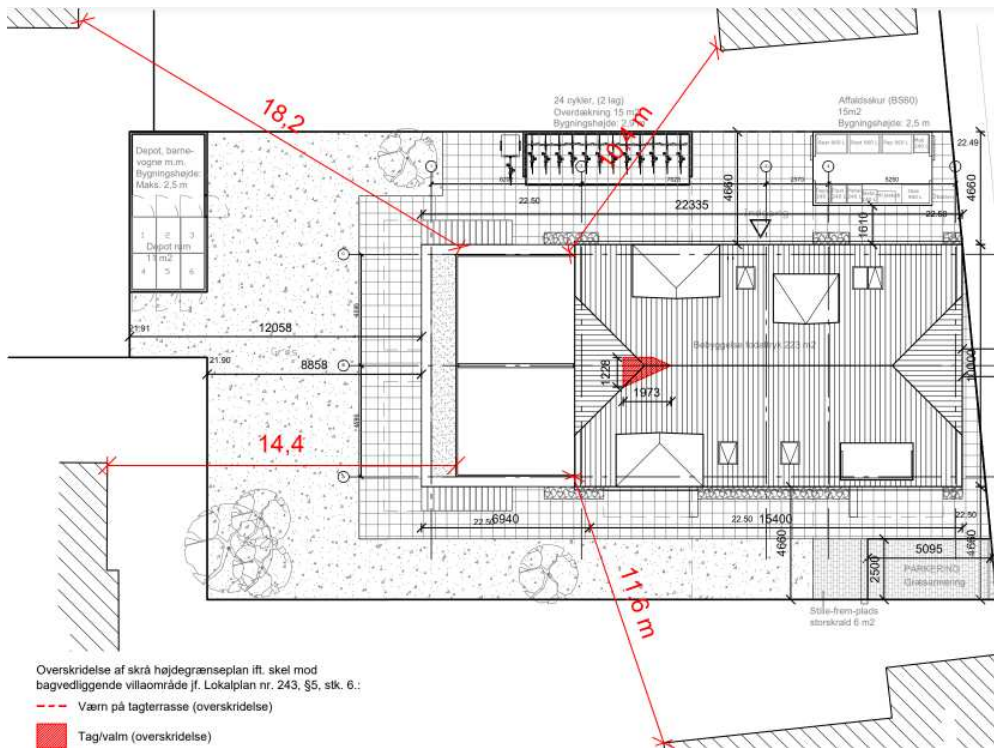
1. Lokalplanen regulerer byggeriets placering samt højde- og afstandsforhold er med højdegrænseplanet, og de begrænsede overskridelser vurderes ikke at være væsentligt til gene for naboer ift. indblik.
4. Lokalplanen foreskriver, at der skal etableres opholdsaltaner til boliger i etagebebyggelse. Forvaltningen har ikke hjemmel til at regulere eventuel støj fra friarealer eller boligerne.

Tagterrasser/fladt tag er tidligere godkendt ved nybyggeri på Frederiksborgvej



Google Maps foto: Frederiksborgvej 209 - 213

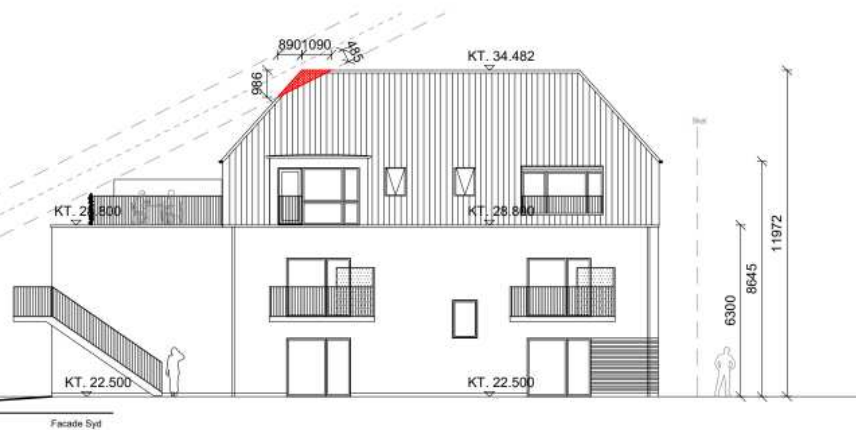
Model 2: Tagterrasse tilbagetrukket 1 meter fra vest



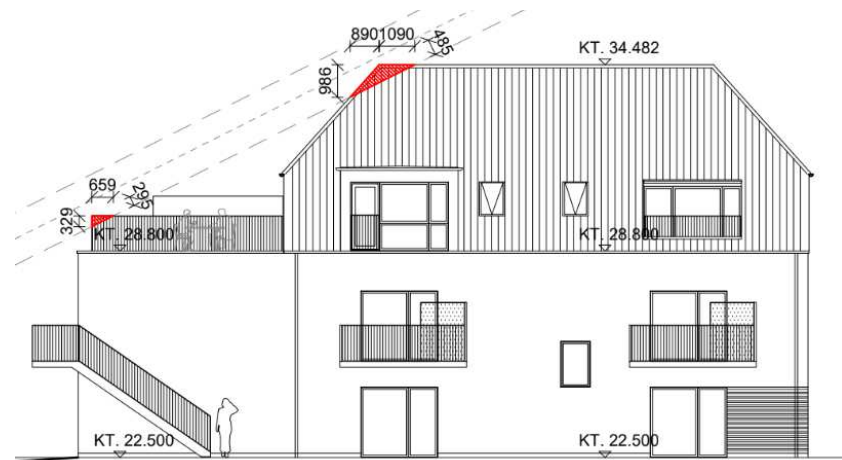
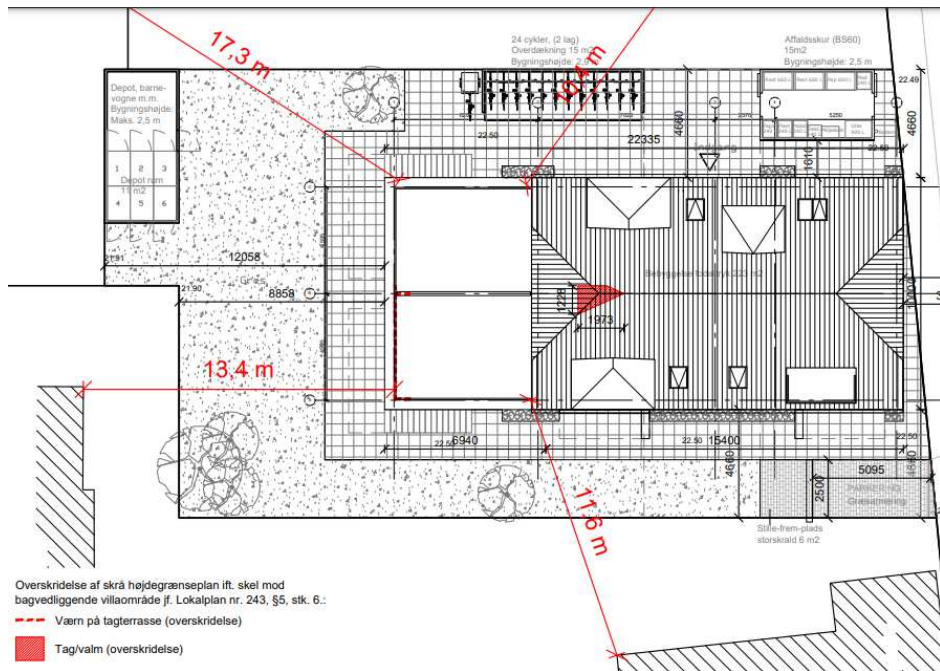
Overskridelse af skrå højdegrænseplan ift. skel mod bagvedliggende villaområde jf. Lokalplan nr. 243, §5, stk. 6.:

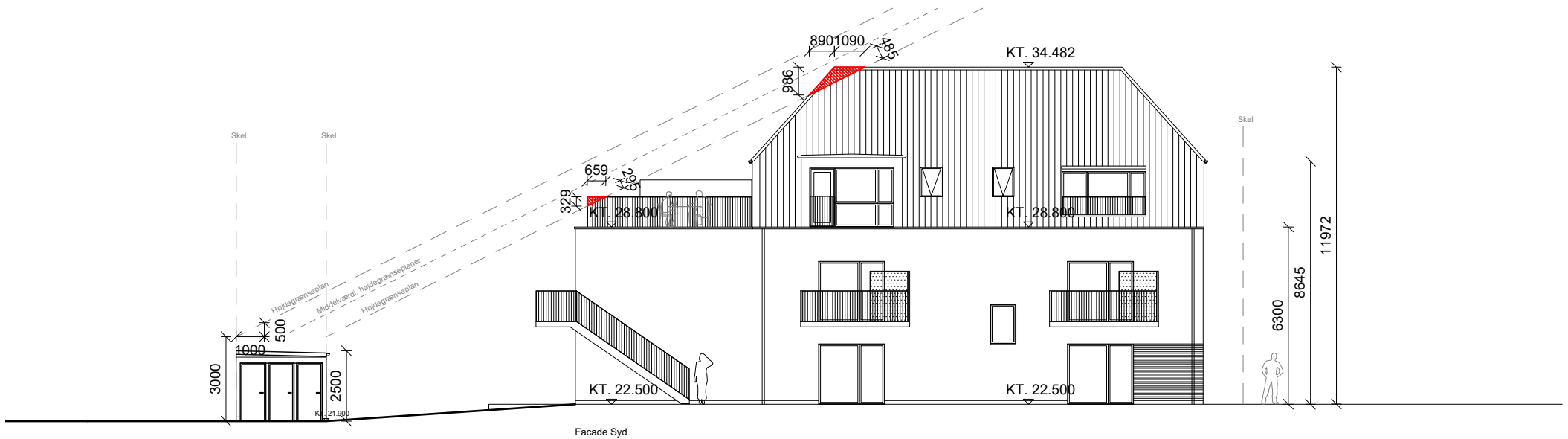
--- Værm på tagterrasse (overskridelse)

■ Tag/valm (overskridelse)

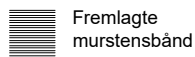


Model 1: Tagterrasse som ansøgt





Facade: Blank mur rød tegl
 Tag: Røde vingeteg
 Værn, altaner og trapper: sortmalede stål balustrel
 Vinduer farve: sort
 Indækninger, tagrender og nedløb i zink
 Kvistflunker: sort zink



Fremlagte murstensbånd



Glasafskærmning på altaner



Overskridelse af skrå højdegrænseplan ift. skel mod bagvedliggende villaområde jf. Lokalplan nr. 243, §5, stk. 6

Myndighedsprojekt

Tagterrasse uændret

Sag: Frederiksborgvej 181 - 14 ungdomsboliger

EMNE: Opstalt
Facade mod syd

Tegn.nr.:
2-X-204 A

Rev.dato: 2023.12.18

Mål: 1:200

Sign.:

Kontr./Godk.:

Dato: 2023.11.20

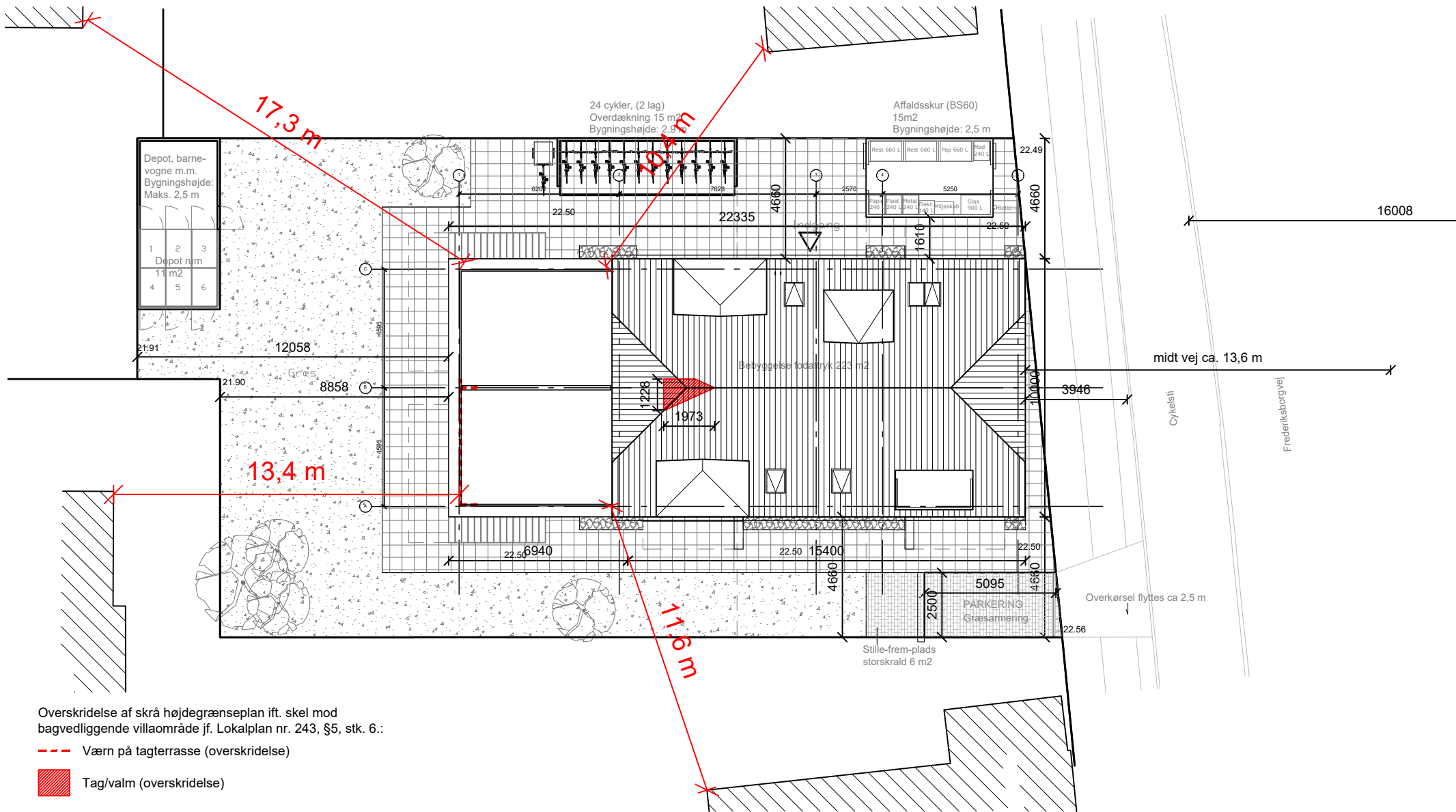
● Lantz Arkitekter Aps.

Havebo 4L

2500 Valby

Tel 4240 8577

Sagsnr



Overskridelse af skrå højdegrænseplan ift. skel mod bagvedliggende villaområde jf. Lokalplan nr. 243, §5, stk. 6.:

--- Værn på tagterrasse (overskridelse)

■ Tag/valm (overskridelse)

FRIAREALKRAV 60%, jf. lokalplan 243 § 9, stk. 1
Beregning:

Krav 578x60%	areal	347 m ²
Beregning:		
Grund	642 m ²	
Bebygget areal	-223 m ²	
Udv. flugtvejstrapper	-8 m ²	
Parkering og tilkørselsforhold	-13 m ²	
Cykelparkering	-15 m ²	
Affaldsskur	-15 m ²	
Skut til barnevogn m.m. og depotrum	-21 m ²	
Rest	347 m ² (60%)	

Myndighedsprojekt

m. afstande til naboer fra tagterrasse

Sag: Frederiksborgvej 181 - 14 ungdomsboliger

EMNE: Etageplan
Situationsplan

Tegn.nr.:
1-0-TE-001

Mål: 1:200

Sign.:

Kontr./Godk.:

Dato:

2023.12.20

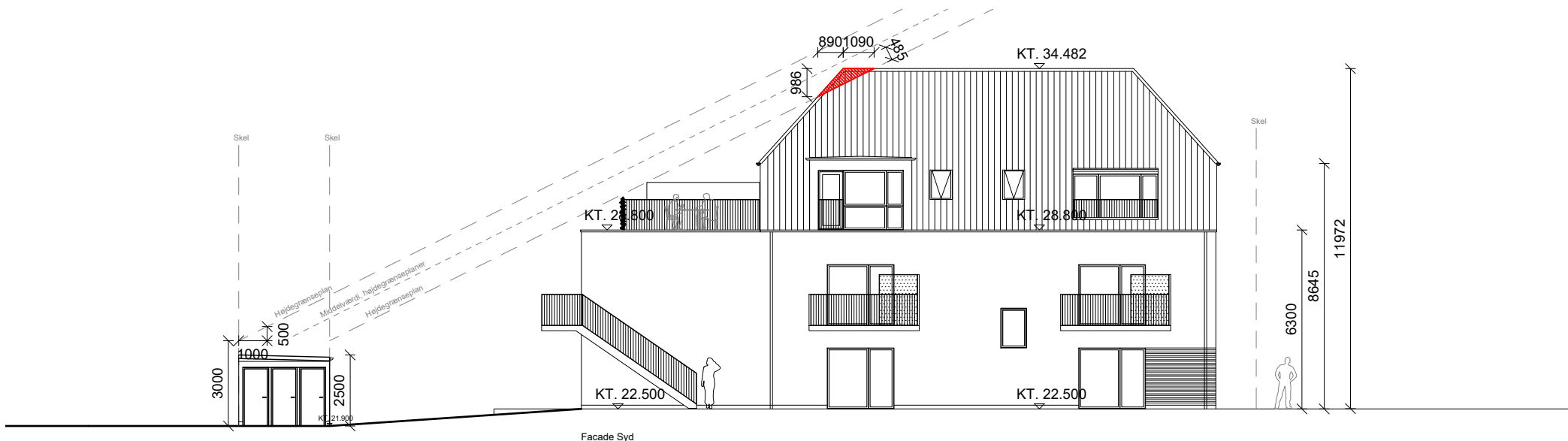
● Lantz Arkitekter Aps.

Havebo 4L

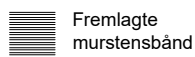
2500 Valby

Tel 4240 8577

Sagsnr



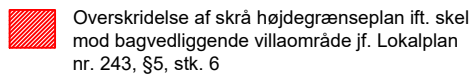
Facade: Blank mur rød tegl
 Tag: Røde vingeteg
 Værn, altaner og trapper: sortmalede stål balustrel
 Vinduer farve: sort
 Indækninger, tagrender og nedløb i zink
 Kvistflunker: sort zink



Fremlagte
murstensbånd



Glasafskærmning på
altaner



Overskridelse af skrå højdegrænseplan ift. skel
mod bagvedliggende villaområde jf. Lokalplan
nr. 243, §5, stk. 6

Myndighedsprojekt

Tagterrasse reduceret 1 m

Sag: Frederiksborgvej 181 - 14 ungdomsboliger

EMNE: Opstalt
Facade mod syd

Tegn.nr.:
2-X-204 A

Rev.dato: 2023.12.18

Mål: 1:200

Sign.:

Kontr./Godk.:

Dato: 2023.11.20

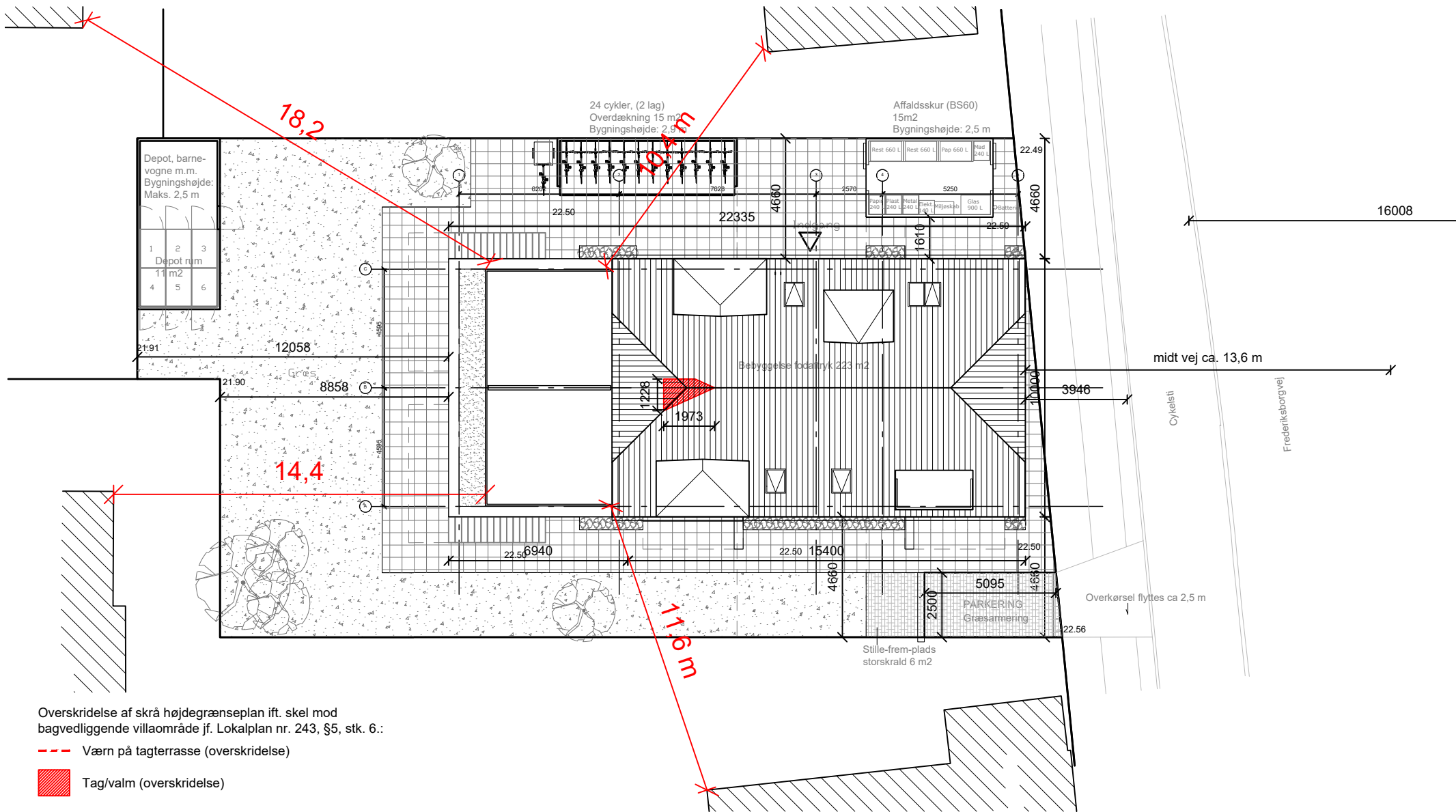
● Lantz Arkitekter Aps.

Havebo 4L

2500 Valby

Tel 4240 8577

Sagsnr



Overskridelse af skrå højdegrænseplan ift. skel mod bagvedliggende villaområde jf. Lokalplan nr. 243, §5, stk. 6.:

--- Værn på tagterrasse (overskridelse)

■ Tag/valm (overskridelse)

FRIAREALKRAV 60%, jf. lokalplan 243 § 9, stk. 1
Beregning:

	areal
Krav 578x60%	347 m ²
Beregning:	
Grund	642 m ²
Bebygget areal	-223 m ²
Udv. flugtvejstrapper	-8 m ²
Parkering og tilkørselsforhold	-13 m ²
Cykelparkering	-15 m ²
Affaldsskur	-15 m ²
Skut til barnevogn m.m. og depotrum	-21 m ²
Rest	347m ² (60%)

Myndighedsprojekt

Sag: Frederiksborgvej 181 - 14 ungdomsboliger

EMNE: Etageplan
Situationsplan

Mål: 1:200

● Lantz Arkitekter Aps.

Sign.:

Havebo 4L

Kontr./Godk.:

2500 Valby

Tegn.nr.:

1-0-TE-001

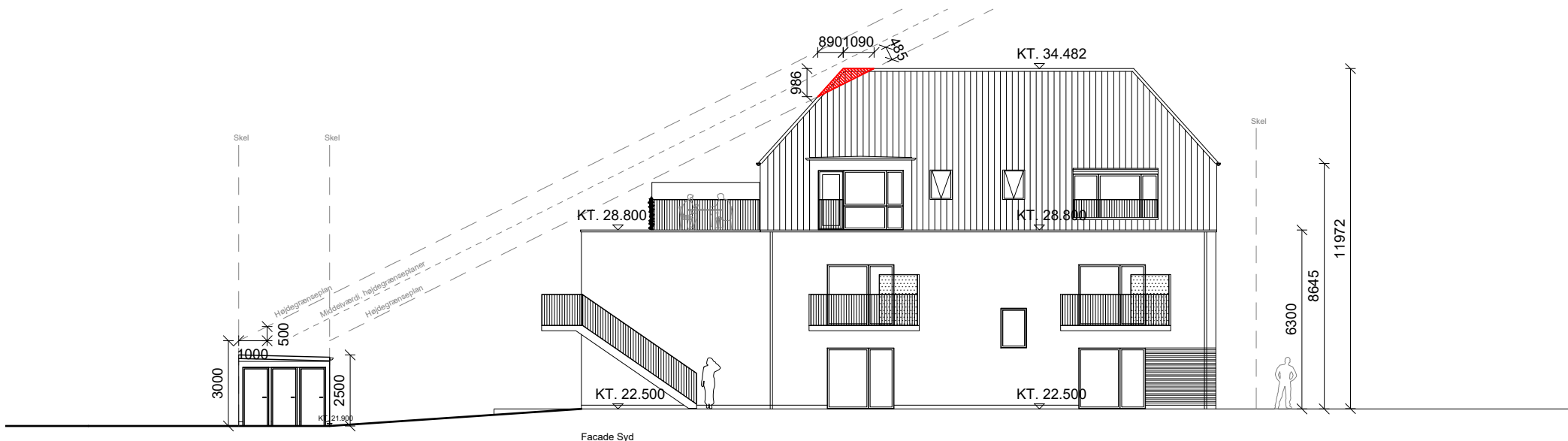
Dato:

Tel 4240 8577

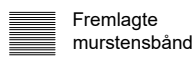
2023.12.20

Sagsnr

Tagterrasse reduceret 1 m




Facade: Blank mur rød tegl
 Tag: Røde vingeteg
 Værn, altaner og trapper: sortmalede stål balustrel
 Vinduer farve: sort
 Indækninger, tagrender og nedløb i zink
 Kvistflunker: sort zink



Fremlagte
murstensbånd



Glasafskærmning på
altaner

 Overskridelse af skrå højdegrænseplan ift. skel
 mod bagvedliggende villaområde jf. Lokalplan
 nr. 243, §5, stk. 6

Myndighedsprojekt

Tagterrasse reduceret 2 m

Sag: Frederiksborgvej 181 - 14 ungdomsboliger

EMNE: Opstalt
Facade mod syd

Tegn.nr.:
2-X-204 A

Rev.dato: 2023.12.18

Mål: 1:200

Sign.:

Kontr./Godk.:

Dato: 2023.11.20

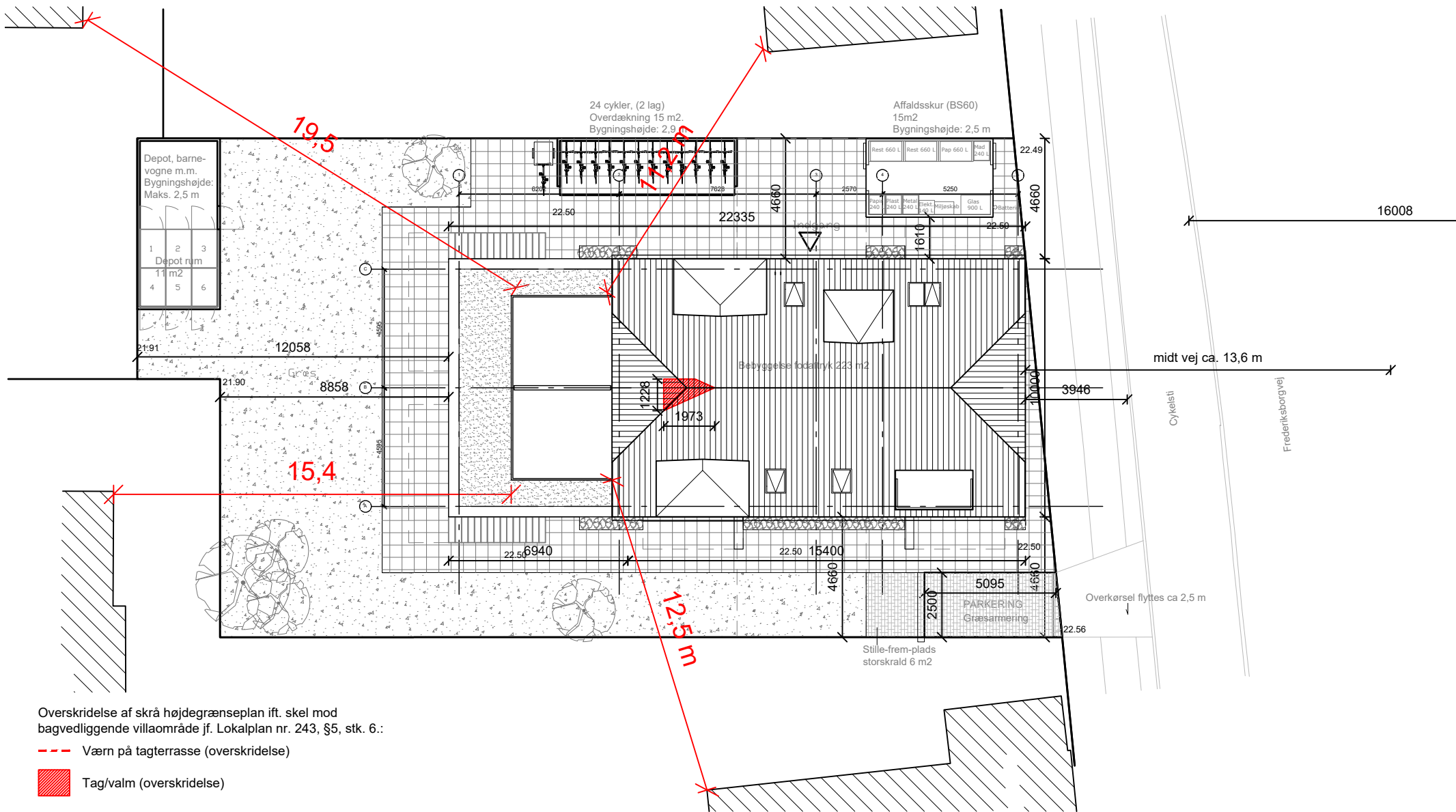
● Lantz Arkitekter Aps.

Havebo 4L

2500 Valby

Tel 4240 8577

Sagsnr



Overskridelse af skrå højdegrænseplan ift. skel mod bagvedliggende villaområde jf. Lokalplan nr. 243, §5, stk. 6.:

--- Værn på tagterrasse (overskridelse)

Tag/valm (overskridelse)

FRIAREALKRAV 60%, jf. lokalplan 243 § 9, stk. 1

Beregning:

	areal
Krav 578x60%	347 m ²
Beregning:	
Grund	642 m ²
Bebygget areal	-223 m ²
Udv. flugtvejstrapper	-8 m ²
Parkering og tilkørselsforhold	-13 m ²
Cykelparkering	-15 m ²
Affaldsskur	-15 m ²
Skut til barnevogn m.m. og depotrum	-21 m ²
Rest	347 m ² (60%)

Myndighedsprojekt

Sag: Frederiksborgvej 181 - 14 ungdomsboliger

EMNE: Etageplan
Situationsplan

Tegn.nr.:
1-0-TE-001

Mål: 1:200

Sign.:

Kontr./Godk.:

Dato: 2023.12.20

● Lantz Arkitekter Aps.

Havebo 4L

2500 Valby

Tel 4240 8577

Sagsnr

Tagterrasse reduceret 2 m