

10. Opførelse af beboelsesejendom, Sverrigsgade 4. (2010-64173)

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at der meddeles dispensation fra lokalplan nr. 134, for så vidt gælder bestemmelserne i
 - § 5, stk. 1, om maksimal bebyggelsesprocent på 130, idet bebyggelsesprocenten bliver ca. 160, samt
 - § 5, stk. 7, om at højden ikke må overstige 12,5, men bliver 13,5 m.
 - § 5, stk. 5, om en maksimal facadelængde på 20 m, idet den samlede facadelængde bliver 33,5,
 - § 5, stk. 6, om maksimal husdybde på 10 m, idet husdybden overskrides med 1m ved 4 karnapper,
 - § 9, stk. 1, om at friarealet skal være i størrelsesordenen 50 % af etagearealet idet friarealet udgør 35 %,
 - § 9, stk. 2, om at der etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal

Dispensationen gives på betingelse af:

- at elevator placeres inde i huset og der etableres indgang til ejendommen fra gaden
- at der etableres cykelparkeringspladser inde i bygningen
- at tagbeklædning bliver skifer eller eternitskifer i stedet for zink, og
- at de manglende 13 parkeringspladser på ejendommen sikres ved senere lejlighed (i form af tinglyst deklARATION).

Problemstilling

Format Arkitekter har ansøgt kommunen om tilladelse til opførelse af 14 familieboliger som infill i en eksisterende karré på Amagerbro. Bygningen er en muret 3 etages bygning med tagetage. Sagen har været sendt i orientering fra 21. marts 2010 frem til 14. februar 2010. I den forbindelse er der fremkommet 3 henvendelser, der repræsenterer i alt 38 indsigelser imod og 1 for projektet.

Der har tidligere været indsendt et projekt med 14 lejligheder i 2006. Dette projekt blev på grundlag af naboorientering afvist af Plan & Arkitektur (nu Center for Bydesign).

Indsigerne klager over, at kommunen ikke har fulgt henvendelser fra en tidligere nabohøring tilbage i 2006. Således at den maksimale husdybde stadig overskrides, samt at adgang til ejendommen og kælder stadig sker fra gårdsiden. Der påpeges, at en udvendig glaselevator vil lyse op, altaner, affaldsbeholdere og cykelparkering vil fylde op i den smalle, sammenlagte gård, der er etableret med offentlig støtte. Der spørges til, hvorfor kommunen stadig vil dispensere fra lokalplanens friarealkrav

og husdybde.

Indsigerne opfordrer til, at elevatoren, affaldsbehandling og cykelparkering flyttes ind i bygningen, og at karnapdybden reduceres.

Generelt synes man om, at hullet i husrækken bebygges, men at forslaget ikke passer ind i sammenhængen. Endelig protesteres der i mod, at bygningen opføres med zinktag, der vil give refleksioner.

Løsning

Ifølge lokalplanen fastlægges området til boligområde med en randbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 130 og mulighed for opførelse af bebyggelse i 3 etager samt tagetage. Husdybden må ikke overstige 10m og bygningens højde må ikke overskride afstanden til modstående vejlinie.

Det er lokalplanens intention, at der skal etableres en randbebyggelse med bebyggelse i op til 3 etager samt tagetage. Den muliggjorte bebyggelse med en husdybde på 10m kan ikke opfylde friarealkravet på 50 % af etagearealet. Det aktuelle forslag anviser 34 %.

Det er forvaltningens vurdering, at en huludfyldning med bebyggelse det pågældende sted vil færdiggøre det samlede gadebillede. For at skabe et homogent gadebillede, er det også af betydning, at bebyggelsen får en højde, der svarer til nabobebyggelserne. Forvaltningen vil på den baggrund anbefale, at de ovenfor beskrevne dispensationer kan meddeles, med de ændringsforslag af projektet, der er beskrevet her under.

Det er forvaltningens vurdering, at indvendingerne om placering af elevator inde i bygningen og adgangsforhold fra gaden, bør efterkommes. Derudover skal affaldshåndtering - og cykelparkering ske sammen med en planlagt håndtering for hele karréen i gården. Det bør dog undersøges, hvorvidt en del af cykelparkeringen kan ske inde i bygningerne, således at friarealet belastes mindst muligt. Endvidere bør karnapperne reduceres svarende til ca. 1m (i projektet 1,37m) idet den med bygningens højde og størrelse vil virke mindre dominerende i gaderummet. Med hensyn til tagmaterialet er forslaget om at anvende et andet tagmateriale drøftet med arkitekten, som er indstillet på at anvende skifer, som ikke kan give anledning til refleksionsgener.

Bemærkningerne giver forvaltningen anledning til at foreslå følgende ændringer af projektet:

- at karnapdybden reduceres fra 1,37 meter til 1 meter.
- at adgangsforholdene flyttes fra gården til gaden.
- at elevator etableres inde i bygningen.
- at tagmaterialet ændres fra zink til eternit- eller naturskifer.

Ændringerne vil betyde at bygningen får et betydelig mere harmonisk udseende, at adgangsforholdene bliver mere klare. Det vil dog betyde at lejlighederne vil blive en anelse mindre således at den i kommuneplanen foreskrevne mindste gennemsnitstørrelse på 95 m² ikke vil kunne overholdes. Den bliver nu på ca. 90 m². I forhold til de givne muligheder i det afgrænsede byggefelt, vurderes dette acceptabelt. Mindstemålet for den enkelte lejlighed er 65 m² svarende til minimumstørrelsen for lejligheder i Kommuneplan 2009.

Økonomi

Ændringen har ingen økonomisk konsekvens for kommunen

Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget har godkendt indstillingen, meddeles dispensationen til ansøgeren. Samtidig underrettes de, som har fremkommet med bemærkninger til dispensationen, om sagens udfald. I forbindelse med den kommende byggesagsbehandling af det endelige projekt påser forvaltningen, at de til dispensationen knyttede betingelser er opfyldt og sikret.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Projektets udformning](#)

[Bilag 2 - Luftfoto af eksisterende forhold](#)

[Bilag 3 - Notat vedrørende nabohøring og dens resultat samt naboindsigelse](#)

[Bilag 4 - Tidligere projektudformning fra 2006](#)

[Bilag 5 - Resultat af tidligere nabohøring](#)

