



20. september 2017

Sagsnummer:
523648~001

eDoc:
2016-0267500

Matrikelnummer:
13e SV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Amagerbrogade 84

Ejendomsnummer:
18768

NABOORIENTERING

Center for Bygninger har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre et nyt byggeri indeholdende erhverv og boliger på ejendommen matr. nr. 13e Sundbyvester, København, beliggende Tingvej 4-8.

Ejendommen ligger inden for lokalplan nr. 151 "[Kurlandsgade](#)". Projektet afviger på en række punkter fra bestemmelserne i lokalplanen og forudsætter derfor dispensation.

Projektet

Nybyggeriet opføres med et samlet grundareal på ca. 1.076 m².

Byggeriet indeholder følgende funktioner:

Kælderetagen

Etablering af 20 p-pladser, hvoraf 2 er handicap p-pladser samt cykel-parkering, personalefaciliteter, teknik, lager samt køle- frostrum forbeholdt erhvervsdelen og depotrum, teknik, affaldsrum samt opbevaringsrum forbeholdt boligdelen.

Stueetagen

I stueetagen etableres en dagligvarebutik.

1. -4. sal

På 1.- 4. sal indrettes beboelse.

Facader/arkitektur

I nærområdet ligger bebyggelse af meget forskellig karakter og i meget forskellig skala. I denne kontekst skal den nye bygning ses som et moderne hus i moderne materialer. Facaden er opbygget som en let konstruktion, med den nederste etage som en "tung" base.

Basen består af sandwichelementer i en lys grå farve og med glat overflade, hvor der optræder store glaspartier for at gøre facaden åben og venlig overfor forbipasserende. Som kontrast hertil beklædes den resterende del af facaden med "teglspån", som er et teglmateriale, der ophænges efter samme princip som en træspån. Den enkelte teglspån måler ca. 11x24 cm og svarer således skalamæssigt til en traditionel teglsten, den er blot "ophængt" i stedet for "stabledt".

Byens Anvendelse
Center for Bygninger
Byggetilladelser Nord

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

Teglspånen har to forskellige overflader alt efter hvilken side, der vender udad. Dette bruges til at variere facaden ved at der visse steder optræder felter, hvor den ”glatte side af teglspånen vendes udad. Teglspånen vil alt i alt give facaden et rustikt og samtidigt varieret udtryk. Facadens komposition, med de varierede vinduesbredder, er med til at forstærke det varierede udtryk.

Vinduesplaceringerne er dog stadig bundet op på en komposition med gennemgående lodrette linjer sådan at roen og balancen bevares. Alle vinduer går til gulv, og de forskellige vinduestyper fremkommer ved en varieret sammenstilling af vinduesrammer ud fra tre forskellige basisbredder.

Alle beboelsesrum med vinduer mod facaden har enten udgang til en rigtig altan eller har franske altaner. I begge tilfælde vil altanernes værn fremstå i varmforzinket stål med runde balustre i en spinkel dimension. Det varmforzinkede rå udtryk vil stå fint sammen med facadens øvrige lidt rå materialekarakter.

Lokalplanen

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 151 [”Kurlandsgade”](#), bekendtgjort den 2. marts 1990.

Lokalplanen har blandt andet til formål at opretholde området som boligområde og muliggøre opførelse af ny boligbebyggelse, således at den eksisterende karréstruktur i princippet færdiggøres.

Med bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning søges at sikre en ordening af bebyggelsesforholdene, således at der ved indpasning af fremtidig ny bebyggelse tilstræbes en variation på den enkelte bebyggelse med hensyn til materialevalg, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden.

Formålet er desuden at sikre offentlig passagemulighed gennem området.

Afvigelser fra lokalplanen

Projektet er efter Center for Bygningers vurdering i overensstemmelse med lokalplanens formål og principper, men afviger fra en række bestemmelser i lokalplanen.

§ 3, stk. 2. På 1. sal i bebyggelsen mod Amagerbrogade og undtagelsesvis i stueetagen i bebyggelsen mod de øvrige veje må der foruden boliger indrettes butiks- og kontorlokaler og lignende, der efter Magistratens [nu: Teknik- og Miljøforvaltningens] skøn naturligt kan indpasses i et boligområde.

Sagsnummer:
523648~001

Matrikelnummer:
13e SV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Amagerbrogade 84

Ejendomsnummer:
18768

§ 5, stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130. Bebyggelsesprocenten overholder således ikke denne bestemmelse, da overskridelsen i forhold til lokalplanen udgør 9 %.

§ 5, stk. 2. Bebyggelse skal i princippet opføres som sluttet bebyggelse i de fastlagte vejlinjer og bebyggelsesregulerende byggelinjer og med åbninger i princippet som vist på tegningen, da nybyggeriet opføres trukket 2,2 m tilbage fra byggelinjen.

§ 5, stk. 5. Husdybden må ikke overstige 10 m. Ejendommen opføres med en husdybde på 20 m og iagttager dermed ikke lokalplanens bestemmelse.

§ 6, stk. 1. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal godkendes af Magistrat. Denne bestemmelse er formuleret som en såkaldt kompetencenorm, der betyder at tilladelsen til nybyggeri skal gives i form af en dispensation.

§ 9, stk. 1. Friarealer (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer samt friarealer til eventuelle institutioner) skal være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet plus 10 pct. af erhvervsetagearealet og skal anlægges med opholdsarealer, herunder legepladser, efter Magistratens nærmere godkendelse. Et samlet friareal for bolig og erhverv på 1.073 m² forudsætter dermed en dispensation fra lokalplanen.

§ 9, stk. 2. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkeringen kan indrettes på terræn eller i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Magistratens nærmere bestemmelse. Den ansøgte indretning af parkeringspladser samt parkeringsdækningen på 1 parkeringsplads pr. 112 m² erhverv og 1 parkeringsplads pr. 200 m² bolig forudsætter ligeledes en dispensation fra lokalplanen.

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Center for Bygninger vurderer, at projektet fastholder lokalplanens intentioner.

Etableringen af butik i ejendommens stueetage mod Tingvej, i forlængelse af naboejendommens butikker i stueetagen, vurderes at supplere gadens forløb på en god måde. Dette skyldes, at en butik i dette boligområde ses at tilpasse sig det sædvanlige i området og kan betjene dette pågældende boligområde. Desuden er der en butik i den eksisterende bygnings stueetage, og ejendommen er placeret i et af kommuneplanens udpegede bymidte-områder, der muliggør butikker.

Sagsnummer:
523648~001

Matrikelnummer:
13e SV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Amagerbrogade 84

Ejendomsnummer:
18768

Den ansøgte bebyggelse, der etableres med en stor stueetage og en oprejst boligbebyggelse placeret som en karrébebyggelse, vurderes at give nye kvaliteter til området. Bebyggelsen anlægges med et fælles udeareal på taget af den store udgravende stueetage. Yderligere ses ejendommens bebyggelsesprocent at iagttage kommuneplanens rammer for området, som er et B4-område med en maksimal bebyggelsesprocent på 150.

Bebyggelsen, der placeres trukket 2,2, m tilbage fra byggelinjen, muliggør en for området trafiksikker løsning vedrørende vareaflysning samt skaber et tilfredsstillende areal for fodgængere og parkering af cykler. Dette vurderes at være en væsentlig kvalitet for et område, der skal betjene butiksbesøgende og beboere i området. Desuden muliggør det en adgangssti til det fælles areal, der etableres for ejendommen.

Den ansøgte butik i ejendommens stueetage mod Tingvej med en husdybde på 20 m giver mulighed for en butik med en til anvendelsens formål tilfredsstillende udformning. Desuden anvendes taget af denne etage til et fælles udeareal for ejendommens bebyggelse. Dette udeareal anlægges med et grønt bælte, der afskærmer indbliksgener til naboejendommens friarealer.

Det ansøgte vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden vurderes at tilpasse sig det omkringliggende område.

Stueetagen opføres med en facade med en lys grå pudset betonoverflade samt større vinduespartier placeret i højformat gående fra terræn med en højde på ca. 2,6 m. Facaden fra 1. sal til 3. sal beklædes med teglspån. Teglspån består af teglskaller og fremstår derfor i materialiteten som en traditionel teglsten.

Vinduerne i bebyggelsen udføres med en yderside i lakeret aluminium i en mørk nuance og alle i højformat.

Vinduerne i gadefacaden er placeret med et let spredt mønster, dog med lodrette spejlingslinjer, der giver en genkendelighed og samtidig et spil i vinduesplaceringen. Mellem udvalgte felter mellem vinduer vendes teglspånen med bagsiden ud af, hvorved teglspånens overordnede materialitet nuanceres. Enkelte vinduespartier udføres med franske altaner med værn i galvaniseret stål.

På gårdfacaden etableres altaner, i lodrette ranker, udført med værn i galvaniseret stål. Vinduerne i gårdfacaden placeres i lodrette rækker med enkelte lodrette spejlingslinjer, der giver en let og varieret facade.

Tagetagen udføres med en trempel på 1 m og etableres med en tagbeklædning med et aluminium-baseret plademateriale, denne beklædning fremstår som en traditionel zinkbeklædning. Mod gade etableres 6 kviste, der udføres med beklædning af aluminium-baseret plademateriale som den øvrige tagbeklædning.

Sagsnummer:
523648~001

Matrikelnummer:
13e SV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Amagerbrogade 84

Ejendomsnummer:
18768

Mod gård trækkes taget tilbage i tre felter, og der indrettes indeliggende private tagterrasser med værn i galvaniseret stål. Ved tagboligernes facade til tagterrasserne skabes der et udhæng, der mod gårdfacaden får bebyggelsen til at fremstå med et sadeltag, hvori der er udsparinger til udeophold.

Det fælles hævede opholdsareal, der etableres på taget af bebyggelsens stueetage, anlægges med et grønt beplantningsbælte, der hindrer direkte indblik til naboejendommens friarealer. Der etableres en trappegang fra det fælles opholdsareal, der udformes med skiftevis forskudte trappeforløb og siddetrapper.

Det ansøgte vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden vurderes at tilpasse sig det omkringliggende område. Bebyggelsen i området fremstår med bebyggelse i meget forskellig størrelse gående fra 2-etages til 5-etages bebyggelse. Facadebeklædning i det pågældende område fremstår ligeledes meget forskellig, fra røde teglsten, bemalede pudsede facader til betonelementbyggeri.

Det vurderes derfor, at den ansøgte bebyggelse med facadebeklædning af teglspåner vil indgå i en tilfredsstillende sammenhæng med det pågældende område.

De manglende 42 m² friareal opvejes af det ansøgte fælles hævede opholdsareal, der etableres på taget af bebyggelsens butik, placeret på Tingvej 4. Desuden vurderes det, at det ansøgte hævede opholdsareal er optimalt placeret i forhold til lys og tilfredsstillende som opholdsareal.

De eksisterende samt nyanlagte parkeringspladser vil være tilstrækkelige i forhold til den ansøgte bebyggelse. Eksisterende 2 parkeringspladser ved blivende bebyggelse på adresserne Kurlandsgade 1 og Amagerbrogade 82, 84 og 86 bibeholdes, og der etableres nye parkeringspladser i forhold til det ansøgte.

Der etableres nye parkeringspladser, jf. kommuneplanens rammer, hvor der for det pågældende område gælder 1 parkeringsplads pr. 200 m² bolig og 1 parkeringsplads pr. 100 m² erhverv. Det samlede antal nye parkeringspladser, der etableres, udgør i alt 19. Dermed vil der være et samlet antal parkeringspladser på 21 stk. Det vurderes, at det ansøgte er tilstrækkeligt for ejendommen, og at ejendommen er placeret i et område med god mulighed for anvendelse af kollektiv trafik.

Center for Bygninger kan således anbefale en dispensation fra de nævnte bestemmelser.

Sagsnummer:
523648~001

Matrikelnummer:
13e SV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Amagerbrogade 84

Ejendomsnummer:
18768

Naboorientering

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil (jf. planlovens § 20, stk. 1).

Hørings svar

På Københavns Kommunes digitale høringsportal via adressen: <https://blivhoert.kk.dk/hoering/tingvej-4-8> 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.

Er du fritaget for Digital Post og har brug for at få tilsendt illustrationer af projektet i papirform, skal du henvende dig til Teknik og Miljøforvaltningen, arkitekt Sofie Holm Christensen eller administrativ byggesagsbehandler Anni Møller. Eventuelle bemærkninger skal være modtaget senest 11. oktober 2017, hvorefter vi vil træffe en afgørelse i sagen.

Evt. kontakt i denne sag

Såfremt der er evt. spørgsmål kan følgende kontaktes:

- Teknisk byggesagsbehandler Sofie Holm Christensen, tlf. 33 66 37 30.
- Administrativ byggesagsbehandler Anni Møller, tlf. 33 66 52 39.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

Side 6 af 6

Sagsnummer:
523648~001

Matrikelnummer:
13e SV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Amagerbrogade 84

Ejendomsnummer:
18768