



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Anvendelse

12-12-2014

Sagsnr.

2014-0165666

Dokumentnr.

2014-0165666-100

KMD Structura sag nr.

481381

## Orientering i medfør af planloven § 20

Center for Bygninger har den 10. december 2014 modtaget en revideret ansøgning om tilladelse til opførelse af en bygning med 131 ungdomsboliger på Provstevej 5.

Ejendommen har matrikelnummer 6gy Utterslev Kvarter, København og har ejendomsnummer 443361.

Der ansøges om tilladelse til at opføre en bygning i 3 og 4 etager med 131 ungdomsboliger, heraf 121 boliger med 1 rum på ca. 26 m<sup>2</sup> og 10 boliger med 2 rum på ca. 40 m<sup>2</sup>, med et samlet etageareal på i alt 4777 m<sup>2</sup>.

Ansøger har oplyst, at bygningen opføres i indfarvet beton med murstenspræg.

Til hver boligenhed hører en altan med en dybde på 0,9 meter eller fransk altan.

På de 2 øverste etager etableres altaner med en dybde på 1,3 meter for enden af flugtvejsgangen mod Theklavej.

Der etableres en fælles tagterrace på 982 m<sup>2</sup> og fælles faciliteter i kælderen på 227 m<sup>2</sup>.

Vi vedlægger tegningsmateriale, som hører til ansøgningen.

Center for Bygninger skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at der i materialet fra ansøger i teksten på side 7 under billedet øverst til højre burde have stået "Set mod Provstevej".

### Planforhold

Ejendommen, Provstevej 5, er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 261 "Provstevej" med tillæg 1. Provstevej 5 er beliggende i lokalplanens delområde I.

### *Planens anvendelse*

Den ansøgte anvendelse er i overensstemmelse med lokalplanens § 3, stk. 1, litra a, om at der efter Magistratens (nu Teknik og

**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

Miljøforvaltningen) nærmere godkendelse kan indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv og boliger.

Anvendelsen er ligeledes i overensstemmelse med lokalplanens § 3, stk. 1, litra b, om at randbebyggelse mod Provstevej skal anvendes til boliger.

### ***Facade***

Lokalplanen fastlægger, at der mod gade skal bebyggelse inddeles i facadeenheder, således at der opnås en varieret facaderække, samt at facadeenheder i område I ikke må overstige ca. 25 meter.

Facaderne langs Provstevej og Theklavej er bearbejdet på en måde således, at bebyggelsen fremstår med varierende bygningsfremspring, der fremhæves med forskellige farver og altaner. Det vil sige, at facadeenhederne er på skift rykket frem eller tilbage langs gaden. Facadeenhederne er derudover varieret med facadefarver og altantyper.

Det ansøgte er som følge heraf i overensstemmelse med lokalplanens § 6, stk. 2.

### ***Bebyggelsesprocent***

Efter lokalplanens § 5, stk. 1, må bebyggelsesprocenten i delområde I ikke overstige 110 %, og med det pågældende byggeri vil den øges til 145 %.

Der er tale om en reduktion i forhold til den tidligere fremsendte ansøgning, idet trappetårnet i den tidligere ansøgning er fjernet.

Det ansøgte vil kræve en dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1.

### ***Etageantal og husdybde***

Efter lokalplanens § 5, stk. 3, er det fastsat, at bebyggelse skal opføres med et etageantal på 2-3½ etage med en husdybde på ca. 11 meter.

Det ansøgte har en husdybde på 13 meter og er på 3 og 4 etager, idet den fjerde etage er placeret ind mod gården mod Theklavej.

Det ansøgte vil kræve en dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3.

### ***Friarealprocent***

Lokalplanens § 9, stk. 1, fastlægger friarealet for område 1 til 60 % af boligetagearealet svarende til 3.130 m<sup>2</sup>, hvilket ikke er iagttaget i det ansøgte byggeprojekt.

Det ansøgte byggeprojekt har en friarealprocent på 41.

I kommuneplantillæg nr. 25 om kollegie- og ungdomsboliger, som blev vedtaget den 10. april 2014, er friarealkravet på 30 %.

Det ansøgte vil kræve en dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 1.

### ***Parkeringsdækning***

Lokalplanens § 9, stk. 2, fastlægger parkeringsdækningen til 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

I henhold til det ansøgte bliver der anlagt 16 p-pladser svarende til 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal. Det er i overensstemmelse med parkeringsnormen for ungdomsboliger, jf. kommuneplantillæg nr. 25 om kollegie- og ungdomsboliger.

Det ansøgte vil kræve en dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 2.

### **Dispensation**

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

Projektet overholder kommuneplanens rammebestemmelser for ungdomsboliger, jf. kommuneplantillæg nr. 25 om kollegie- og ungdomsboliger.

Center for Bygninger kan principielt gå ind for projektet, da der for så vidt angår etageantal er tale om en mindre afvigelse, og da byggeriet er tilpasset og udformet med hensyntagen til den eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt, hvorved der opnås en tilfredsstillende arkitektonisk fremtræden i bybilledet og tilfredsstillende lysforhold i opholds- og arbejdsrum.

### **Høringsfrist**

Kommunen kan i henhold til planlovens § 20, stk. 1, først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er

blevet orienteret og har haft mulighed for at komme med bemærkninger.

Som følge af den reviderede ansøgning foretages der med denne orientering en ny høring. Omfanget af høringskredsen er markeret på sidste side i det vedlagte materiale.

Vedlagt er adressefortegnelse, hvortil høringsbreve er sendt.

Eventuelle bemærkninger til sendes til e-mail: [bygninger@tmf.kk.dk](mailto:bygninger@tmf.kk.dk) eller til postadressen: Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bygninger, Njalsgade 13, Postboks 416, 1504 København V.

Bemærkningerne til projektet skal være modtaget senest den 9. januar 2014, hvorefter vi vil træffe en afgørelse i sagen.

#### **Eventuel kontakt i denne sag**

Såfremt der er eventuelle spørgsmål kan følgende kontaktes:

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord, arkitekt Charlotte Engelbrecht, tlf. 33 66 53 26.

Administrativ byggesagsbehandler Laila Madsen, tlf. 33 66 52 94.

Med venlig hilsen

Laila Madsen