



3RKØBENHAVN

Capital Investment

World Trade Center Ballerup
Borupvang 3, 2760 Ballerup
www.3rk.dk
info@3rk.dk

Vedrørende ejendommen matr. nr. 117 Amagerbro Kvarter, beliggende mellem Store Møllevej 5-9, Ved Kløvermarken 2-12, Flinterenden 6, Markmandsgade 8-16 og Ved Skansen 1-5.

Bebyggelsens omfang.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 385 "Vermlandsgade", bekendtgjort 8. marts 2005.
Ejendommen er beliggende i lokalplanens område II a.

Anvendelse

Ejendommen er i lokalplanens § 3 fastlagt til boligformål.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Bestemmelser om bebyggelsens omfang fremgår af § 5.

Ejendommens randbebyggelse er fastlagt som bebyggelsesplan, jf. §5, stk. 3a. Ejendommens bebyggelsesprocent er, jf. stk. 1, anført som denne bebyggelsesplan. Dvs. der i princippet ikke kan bygges yderligere.

Den omhandlede badmintonhal er ikke fastlagt som bevaringsværdig og dermed ikke en del af bebyggelsesplanen. Dvs. at enhver forøgelse af etagearealet ved hallen vil kræve dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1. Endvidere vil enhver tilbygning, både indskudte arealer og udbygninger (kviste mv.) kræve dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3a.

Hallens tilbygninger nedrives, hvorefter hallen står tilbage som en rensset figur. Der nedrives i alt 390 m². Der er herefter 573 m² tilbage.

I forbindelse med indretning af boligerne etableres indskudt dæk i hallen samt påbygning af karnapper/kviste og dens areal vil herved øges til i alt 937 m² og bygningen vil blive i 2 etager.

Dette forhold kræver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1 og fra § 5, stk. 3a.

I forbindelse med vurdering af, om der kan gives ovennævnte dispensationer, skal bygningens indvirkning på omgivelserne vurderes, herunder indvirkningen på lys- og indblikforhold.

Det vurderes, at lysforholdene ikke ændres, idet den eksisterende bebyggelses ydre dimensioner ikke ændres. Hallen er beliggende i karreens sydlige ende med en afstand til nærmeste randbebyggelsen på mindst 8 m.

Ligeledes vurderes det, at der med afstanden på mindst 8 m til anden bebyggelse ikke vil være tale om indbliksgener.

Ubebyggede arealer

Bebyggelsens ubebyggede arealer er fastlagt i lokalplanens § 7.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² bolig- og erhvervsetageareal.

Det fremgår af sk. 1, at friarealet i område IIA i videst muligt omfang skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere og endvidere af stk. 2, at der ikke må etableres parkering på terræn i gårdrummene.

Etableringen af boliger i badmintonhallen kræver dispensation fra bestemmelsen i § 7, stk. 2 om bilparkering.

Bruttoetagearealet øges med 357 m² og der er dermed et krav om etablering af 4 bilparkeringspladser.

I betragtning af, at der ombygges indenfor eksisterende volumen – svarende til indretning i en ubenyttet tagetage – og der i lokalplanen er forbud mod at anlægge parkeringspladser i gården, søges dispensation for at anlægge de 4 parkeringspladser. Området er rigt forsynet med offentlige transportmuligheder.

Hele friarealet udlægges til ophold for beboerne, udover de arealer der skal benyttes som adgangsarealer og til affaldsområder og cykelparkering på terræn.



De bebyggelsesregulerende forhold i relation til BR 18, kap. 8, §§ 168-186 er ikke relevante, da der er bestemmelser i lokalplanen der regulerer alle disse forhold.

10. juni 2022

3RK

Arkitekt maa

Poul Nielsen

Tlf.: 30668672