



Mangor Nagel
att.: Søren Arildskov
Struenseegade 9

2626. august 2022

Sagsnummer:
973237

eDoc:
2022-0204751

Matrikelnummer:
117 AM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Store Mølle Vej 5

Ejendomsnummer:
530876

Forhåndsdialog om et byggeprojekt

Mødedato: 15. August 2022

Mødet er afholdt i forlængelse af møde den 14. februar 2022
(sagsnummer 970411)

Deltagere udefra:

- | | |
|--------------------|-----------|
| • Kristian Barlebo | Bygherrer |
| • Søren Arildskov | Rådgiver |

Deltagere fra kommunen:

- | | |
|-------------------------|----------------|
| • Lyne Nørgård Pallesen | Fagkoordinator |
| • Pernille Langevad | Sagsbehandler |

Grundlag for afholdelse af møde er materiale dateret den 21. juni 2022
herunder:

- Beskrivelse af projektet, herunder beregninger for etageareal og bebygget arealer
- Situationsplaner af eksisterende og fremtidige forhold
- Plantegninger af eksisterende og fremtidige forhold
- Opstalter af facader, fremtidige forhold.
- Snittegning af eksisterende og fremtidige forhold
- Visualiseringer af fremtidige forhold

Område for Bygninger

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@kk.dk

www.kk.dk

Dagsorden

Side 2 af 7

1. Præsentation af projektorganisation
2. Mødets formål, herunder rammerne for en forhåndsdialog
3. Ansøger Badmintonhallen – Konvertering af sportshal til familieboliger
4. Kvalitetsløft af gårdrummet
5. Ny organisering af affaldshåndtering og cykelparkering
6. Drøftelse af relevante byggelovsforhold:
 - 6.1. Pulterrum
7. Myndighedsbehandling / tidsplan
8. Afrunding og konklusion

Sagsnummer:
973237

Matrikelnummer:
117 AM, Kbh.

Ejendomsadresse:
Store Mølle Vej 5

Ejendomsnummer:
530876

Mødets formål

Ansøger ønsker overordnet at konvertere eksisterende badmintonhal der i dag står tom til boliger.

Ansøger ønsker derfor at drøfte følgende:

- Bebyggelsens omfang:
Ejendommens eksisterende boligareal udgør 17.728 m². I projektforslaget udgør fællesarealer 155 m² og det samlede boligareal 824 m².
- Friarealer:
Eksisterende friarealer udgør 2307 m². Projektforslaget lægger op til at de fremtidige friarealer udgør 2535 m².
- Bygningsudformning:
Eksisterende Tennishal ønskes i vides udstrækning bevaret og tilføjet indgangspartier samt kviste på sydvendte buform til fremtidige boliger i de sydvendte del hallen udgør en større del af bygningen fællesarealer til beboerhus og cykelparkering.

Kommunen ønsker yderligere at gøre opmærksom på følgende:

1. TMU:
Projektet udgør en by fortætning der ligger i et grænsefelt for hvad der vurderes at være ønsket for byens udvikling.
Vi forventer at sagen skal forlægges TMU inden der evt. kan gives byggetilladelse til projektet.
2. Arkitektur:
Hensigten er at buformen bevares.
Projektet skal fastholde buformen således at denne klart og tydeligt er et bærende arkitektoniske udtryk for bygningen.
3. Landskab
Landskabet er en forudsætningen for tagboligprojektet og kræver at det bliver gennemarbejdet en helhedsplan for hele gården, inden der kan gives endelig ibrugtagningstilladelse til projektet.

Rammerne for forhåndsdialogen

En forhåndsdialog er ansøgers mulighed for at få afklaret væsentlige spørgsmål, inden der indsendes en konkret byggeansøgning om større eller særligt udfordrende byggeprojekter. Det betragtes derfor ikke som en egentlig byggesag og der laves derfor ikke udtømmende sagsbehandling.

Forhåndsdialogen skal give ansøger en forventning om der vil kunne gives umiddelbar tilladelse til og oplyse om hvor projektet eventuelt har udfordringer. Vi giver ikke forhåndstilsagn/godkendelser til et projekt.

Der afholdes ét møde fysisk, hvorefter kommunen sender en opfølgende mail med de emner og forhold, der blev drøftet på mødet. Derefter kan ansøger arbejde videre med projektet.

Når ansøger indsender en konkret byggeansøgning, vil den som udgangspunkt fortsætte på aktuelt sagsnummer. Herefter vil der blive

Side 3 af 7

Sagsnummer:

973237

Matrikelnummer:

117 AM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Store Mølle Vej 5

Ejendomsnummer:

530876

foretaget konkret sagsbehandling og hvis det er nødvendigt kan der også her afholdes møder mellem ansøger og kommune.

Side 4 af 7

Beskrivelse af projektet

Projektet omfatter konvertering af eksisterende Tennishal til boliger
Det fremtidige boligareal i eksisterende Tennishal udgør 1045 m²

Grundens areal er 6478 m², hvoraf det ubebyggede areal udgør 2307 m².

Ejendommens etageareal vil øges med 16 m² til i alt 18.273 m² og bebyggelsesprocenten vil øges med ca. 1 til i alt 282.

På ejendommen er der opført sekundær bebyggelse og tilbygninger med et samlet areal på 390 m² der ønskes nedrevet i forbindelse med konvertering af hal til boliger.

Hallens volumen øges endvidere, da der etableres nye indgangspartier og kviste på sydvendte rundbueform.

Der etableres ingen nye parkeringspladser til biler og 67 parkeringspladser hvoraf de 18 er overdækkede.

Sagsnummer:

973237

Matrikelnummer:

117 AM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Store Mølle Vej 5

Ejendomsnummer:

530876

Gældende plangrundlag

SERVITUTTER

Ejendommen er omfattet af skødeservitut S1129 lyst den 21. februar 1916, deklaration III3438 lyst den 26. april 1915 samt deklaration V8065 lyst den 10. september 1929.

Af servitutterne fremgår det at "baghusbebyggelse er forbudt"

LOKALPLAN

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 385, "VERMLANDSGADE", der er bekendtgjort den 8. marts 2005 og beliggende i område IIa.

Rammeområde

Ejendommen er placeret i et område, der i rammerne i Kommuneplan 2019 er fastlagt til boliger (B4-område).

Det ansøgte byggeri er i overensstemmelse med Kommuneplanens generelle rammebestemmelser for B4 - områder.

Bygningsreglement 2018 (BR18)

Konstruktions- og brandklasse

Der er ved nærværende forhåndsdialog ikke taget stilling til konstruktions- og brandklasse.

Tekniske forhold

Ansøger skal ved ansøgningstidspunktet tage stilling til hvilke kapitler om tekniske forhold projektet er omfattet af. Ansvar for at byggeriet opfylder gældende krav, ligger alene hos ejer/ansøger.

Hvis projektet ikke opfylder de tekniske bestemmelser i BR18, skal der søges om dispensation (BR 18, § 13). En dispensationsansøgning skal indeholde en saglig begrundelse med eventuelle relevante beregninger, tegninger og øvrigt materiale.

Helhedsvurdering

Ved ansøgning om byggetilladelse skal forvaltningen foretage en helhedsvurdering af projektet under hensyn til følgende generelle kriterier i BR18, § 188) samt de bebyggelsesregulerende forhold i §189-195 og de ubebyggede arealers indretning, jf. §393-402, hvor disse forhold ikke reguleres af lokalplanen.

Bygnings- og boligregistret (BBR)

Du er forpligtet til at sørge for, at oplysningerne i BBR er korrekte. Derfor skal du registrere ændringerne i bygningen og enhederne i BBR-registeret, jf. BR18, § 10, stk. 1, nr. 4. Du kan læse mere om BBR og finde blanketter, på kk.dk/bbr-blanketter

Pulterrum

Til de nye boligerne skal der etableres depotrum jf. §202.

Forhold til anden lovgivning

Forvaltningsloven

Du skal være opmærksom på at inden kommunen træffer afgørelse i en byggesag, skal det vurderes, om der skal foretages partshøring, jf. forvaltningslovens § 19. Partsstatus er betinget af, at den pågældende person eller virksomhed har en væsentlig, retlig relevant og individuel interesse i sagens afgørelse.

Der kan derfor ikke træffes afgørelse i forbindelse med en forhåndsdialog.

Forurening

Grunden er registreret forurenede på vidensniveau V2. Projektet kan kræve tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Læs mere herom på: kk.dk/indhold/jordforurening-og-regler-ved-byggeri

Affaldshåndtering

For nærmere afklaring og spørgsmål vedrørende affaldshåndtering kan enheden for Affaldsindsamling og sortering kontaktes på mail Affaldskonsulenter@tmf.kk.dk.

Side 5 af 7

Sagsnummer:

973237

Matrikelnummer:

117 AM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Store Mølle Vej 5

Ejendomsnummer:

530876

Konklusion

Her følger en kort sammenfatning:

Arkitektur

Projektet skal fastholde bueformen således at denne klart og tydeligt er det bærende arkitektoniske udtryk for bygningen.

Indgangspartier er meget store og opløser bue formen men skaber ikke bedre rum eller merværdi til boligerne eller beboerrummet.

Vores anbefaling er at indgangspartier reduceres og som minimum holder sig bag bueformens projektion på terræn. Det anbefales ligeledes at kvistene rykkes tilbage i forhold til rundbueformen, dette løser også andre udfordringer med lysreduktion for naboerne.

Landskab

Asfalt udgør med det viste næsten en 1/3 af gårdrummet.

Vores anbefaling er at hele disponeringen af gårdrummet gentænkes og at der arbejdes på at lave forskellige zoner og en reducere af asfalt bræmme langs bygningsfacaderne.

Der vurderes herfra gode muligheder for at arbejde nærmere med kantzonen langs eksisterende bygningsfacader, men særligt de sydvendte og sydvest vendte bygningsfacader i karren for at sikre, gode opholdsarealer i de mange soltimer, der er i de i dag asfalterede arealer. Det vurderes at adgangen til de nye boliger gentænkes med fordel kan ændringer af indgangspartier til buehallerne være med til at skabe rammen for en god kantzone til til de nye boliger uden friarealerne bliver privatiserede.

Det videre forløb

Det anbefales at projektet tilrettes med de drøftede bemærkninger og fremsendes til sagsbehandling.

TMU

Grundet projektet særlige karakter er vi åbne overfor at sagsbehandle projektet i forhold til diverse dispensationer fra lokalplan samt afklare rammerne for byggeriets arkitektoniske udformning og omfang, med henblik på at løfte sagen til politisk behandling såfremt dette vurderes nødvendigt. Dette kan ske, før projektet får tilknyttet certificerede rådgivere. Byggeriet skal dog fortsat indplaceres ved indsendelse.

Forbehold

Der er ikke hermed truffet afgørelse i sagen.

Når forskriftsmæssig byggeansøgning indsendes, vil vi tage konkret til projektet. Vi vil desuden træffe afgørelse om de øvrige spørgsmål, som sagen måtte rejse.

Øvrige oplysninger

Københavns Kommunes retningslinjer og lign.:

Bygningsbevaring og arkitekturpolitik: kk.dk/artikel/bevaring-og-ombygning

Planforhold:

Københavnerkortet: kbhkort.kk.dk/spatialmap?

Planportal: [Planportal\(kk.dk\)](http://Planportal(kk.dk))

Kommuneplan 2019, KP19: kp19.kk.dk/

Lokalplaner: kk.dk/lokalplaner

Byggeansøgning:

Servicemål: www.kk.dk/sagsbehandlingstid-byggeri

Ansøgningsproces, Københavns Kommune: kk.dk/byggetilladelse

Side 6 af 7

Sagsnummer:

973237

Matrikelnummer:

117 AM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Store Mølle Vej 5

Ejendomsnummer:

530876

Det nationale ansøgningsmodul Byg og Miljø: byggogmiljoe.dk/certificering.tbst.dk/
Oversigt over certificerede rådgivere statikere og brandrådgivere:

Side 7 af 7

Blanketter

Oplysninger til BBR: kk.dk/bbr-blanketter
Byggeskadeforsikring: kk.dk/byggeskadeforsikring
Erklæring om frivillig fraflytning: kk.dk/sites/default/files/friv-fraflyt_03-07-2017.pdf

Sagsnummer:

973237

Matrikelnummer:

117 AM, Kbh.

Ejendomsadresse:

Store Mølle Vej 5

Ejendomsnummer:

530876

Byggearbejde i København:

Bygge- og anlægsskrift: kk.dk/artikel/byggearbejde-uden-for-normal-arbejdstid
Byggearbejde på forurenede jord: kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg

Lovgivning:

Bygningsreglementet 2018, BR18: Bygningsreglementet.dk
Beregning af arealer: retsinformation.dk/eli/lta/1983/311

Politik

Arkitekturpolitik København 2017-2025:
https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/?mode=detalje&id=1646
Klima og Miljø: kk.dk/klima
Træpolitik: kk.dk/artikel/koebenhavns-kommunes-traepolitik-2018-2025

Tilskud

Tilskud til renovering: kk.dk/byfornyelse
Tilskud til fællesgård: kk.dk/gaardhaver