

341. Åboulevard 53, Ombygning af etageejendom

Åbent - 02.34.00-P19-762-15

Resumé

By- og Miljøområdet har modtaget en ansøgning fra JJW Arkitekter om principiel tilladelse til, på Åboulevard 53 at ombygge eksisterende 5-etages ejendom med 8 lejligheder á 40 m² til en 7-etages ejendom med 6 lejligheder á ca. 125 m² samt en mindre erhvervsenhed i stueetagen. Bygherre ønsker at etablere p-kælder, niveaufri adgang til alle lejligheder samt at forskønne opholdsarealerne.

Sagen forelægges By- og Miljøudvalget, da der ønskes en principiel stillingtagen til, om man ønsker at dispensere fra gældende lokalplans bestemmelser om etageantal.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog, at der meddeles principiel tilladelse til den skitserede ombygning fra 5 til 7 etager, idet det skal bemærkes, at endelig byggetilladelse er betinget af:

1. at der ved naboorientering ikke fremkommer væsentlige indsigelser,
2. at endeligt projekt godkendes af By- og Miljøudvalget bl.a. med hensyn til facadeudformning samt materiale- og farvevalg.

Forvaltningen blev anmodet om at undersøge, om byggeriet kan etableres med særlig fokus på miljøforhold.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller, at der meddeles principiel tilladelse til den skitserede ombygning fra 5 til 7 etager, idet det skal bemærkes, at endelig byggetilladelse er betinget af:

1. at der ved naboorientering ikke fremkommer væsentlige indsigelser,
2. at endeligt projekt godkendes af By- og Miljøudvalget bl.a. med hensyn til facadeudformning samt materiale- og farvevalg.

Sagsfremstilling

Ejendommen er opført i 1986 i 5 etager. Den består af 8 lejligheder på hver 40 m² samt en lukket stueetage med status som sikringsrum. Fra Åboulevard er der adgang til en fælles baggård via en port. I baggården er indrettet 3 stk. parkeringspladser. Facaderne er udført i sandwich-betonelementer med røde præfabrikerede teglsten som formur med synlige overgange mellem elementerne. Vinduerne er tophængte dannebrogsvinduer af plastik. Tagkonstruktionen er beklædt med røde vingetegl. Ejendommen er konstruktivt i god stand, derfor er det økonomisk og miljømæssigt fordelagtigt at ombygge den i stedet for at rive ned og bygge nyt.

Ejendommen er opført i henhold til bestemmelserne i lokalplan 30, men skiller sig ud ved ikke at indgå i en sammenhæng med områdets øvrige arkitektur, ved sin lave arkitektoniske værdi og manglende detaljerighed, som ellers er karakteristisk for området.

JJW Arkitekter søger på vegne af ejerne af ejendommen Åboulevard 53 om principiel tilladelse til at ombygge ejendommen til en boligbebyggelse indeholdende 6 gennemlyste boliger på ca. 125 m² samt en erhvervsenhed på ca. 35 m² i stueetagen. Man ønsker at tilføje to etager for at indpasse ejendommen bedre i Åboulevardens facadeforløb.

Der etableres niveaufri adgang til alle boligerne, som også alle får adgang til altaner mod gården. Til den øverste lejlighed etableres en privat tagterrasse.

Man ønsker desuden at grave ud til parkeringskælder i gården. Det fælles gårdareal får et løft i form af terrasserede begrønnede flader, som danner mulighed for forskellige former for ophold oven på parkeringskælderen.



Der kan med gårdareal, altaner og tagterrasse opnås et opholdsareal på 57 % af boligarealet. De for projektet nødvendige parkeringspladser vil blive placeret i parkeringskælder.

Projektet indebærer fire lejlighedessammenlægninger på under 130 kvm samt etablering af yderligere to lejligheder, således at ejendommens boligantal reduceres fra 8 til 6 boliger.

Lovgrundlag:

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 30 for et område begrænset af kommunegrænsen (Åboulevard), Ingemannsvej og Bülowvej.

Lokalplanens afsnit 5.2.3 bestemmer, at "Bebyggelsens højde må ikke overstige 5 etager." Da projektet indeholder 7 etager, kræver det en dispensation fra lokalplan 30, afsnit 5.2.3.

Ifølge Boligreguleringslovens kap. 7 kan kommunen ikke forhindre sammenlægning af lejligheder når de boliger, der tilvejebringes, har et boligareal under 130 m² og de eksisterende lejligheder fraflyttes frivilligt. Ejendommens eksisterende lejligheder er 40 m² og vil derfor efter sammenlægning have et boligareal på under 130 m². Ansøger skal fremsende dokumentation for frivillig fraflytning, inden der kan gives tilladelse.

By- og Miljøområdetets vurdering

By- og Miljøområdet finder, at den ansøgte ombygning i sin kontekst er et lille projekt, som ikke udløser krav om ny lokalplan.

Det vurderes, at det ansøgte vil forbedre ejendommens arkitektoniske kvalitet betydeligt. Da bygningens etagehøjde er lavere, end hvad der er sædvanligt for området, vil de 7 etager ikke resultere i en bygning som rager op over naboejendommens tage. Derimod vil den være tilpasset naboejendommens gesimshøjde og omsætte deres facademotiver i form af karnapper, frontispicer og recesser til nutidigt formsprog. Derfor indpasser bygningen sig i langt højere grad naboejendommens formsprog, materialeholdning og detaljerigdom. Projektet har været forelagt stadsarkitekten, som har givet sin anbefaling.

Herudover tilfører ombygningen værdi til ejendommen og byen i form af begrønning af gård og gårdfacade, niveaufri adgang til alle lejligheder samt mere tidssvarende boliger.

Derfor anbefales en dispensation fra lokalplan 30 til det ansøgte projekt.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget.
PBM/MMH

Bilag

- [Ansøgning](#)
- [Foto](#)