

URBANIA - Opgørelse af nøgletal (friarealer, BR-arealer, parkering) - FREMTIDIGE FORHOLD

Matr.nr. 4823, 6194, 6195 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Udgave 4 af 24.02.2023

LE34

Urbania er beliggende som et projektområdet til nye almene boliger i den sydlige spids mellem Lundtoftegade og Borups Alle. Der er udarbejdet en startredegørelse og der pågår nu en lokalplanproces.

Dette dokument har til hensigt til tilvejebringe et grundlag som angiver den fremtidige bebyggelsesprocent, angivelse og placering af de fremtidige friarealer og de fremtidige parkeringspladser

Der henvises til vedlagte oversigtsplaner for overblik over fremtidig bebyggelse og friarealer samt parkering

Følgende ejendomme er på nuværende tidspunkt en del af lokalplanområdet:

Matrikelnummer	Ejer	Grundareal ifølge matriklen
4823	AKB-København afd Lundtoftegade - boliger og institution	15.650
6194	AKB-København afd Lundtoftegade - Plejecenter Aftensol	3.090
6195	AKB-København afd Lundtoftegade - butik	1.825
7000gm	Offentlig vejareal	1.998
Samlet grundareal i området inkl offentlig vej		22.563
Samlet grundareal i området ekskl offentlig vej		20.565

Det bemærkes at Københavns Kommune har overtaget det nu udskilte vejareal 7000gm som offentlig vej. Arealet kan ikke indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten for området.

Fremtidig bebyggelse indenfor lokalplanområde

Nedenstående er en opgørelse af de fremtidige bygningsarealer i lokalplanområdet

Ejendom	Anvendelse	Adresse	Bygningnr jf BBR	Beboelse jf BBR	Erhverv jf. BBR	Daginstitution/fritidsklub jf BBR	Serviceareal jf BBR (til plejecenter)	Dagligvarebutik og forretning	Andet (fælleslokale Urbania)	Etageareal der indgår i BR-areal	Bemærkning
4823	Beboelse	Lundtoftegade nr 25-27	7	3.465	0	0	0	0	0	3.780	
	Klub/institution	Lundtoftegade nr 21B-C	6	0	0	756	0	0	0	756	
	Børnhuset Tusindfryd	Lundtoftegade nr 23	5	0	0	329	0	0	0	329	
	Beboerhus/ejendomskontor	Lundtoftegade 21A	24	0	381	0	0	0	0	381	
	Beboelse	Lundtoftegade 9-19	3	11.204	0	0	0	0	0	12.736	
6194	Plejecenter Aftensol	Lundtoftegade 5-7	2	2.498	0	0	853	0	0	4.153	En del af kælderen (453 m ²) indgår i BR-arealet da en del af loftet i kælderen er beliggende mere end 1,25 m over omgivende terræn
6195 (URBANIA)	Beboelse/dagligvarebutik/butik	Lundtoftegade 1	-	6.703	0	0	0	1.343	658	8.700	
Samlet				23.870	381	1.085	853			30.835	

De angivne arealer for URBANIA er det target der arbejdes frem mod således at bebyggelsesprocenten ikke overskrides.

Diverse småbygninger som skure, overdækninger og lign er ikke medregnet i ovenstående da det er forudsat at arealerne ikke indgår i bygningsarealerne til beregning af bebyggelsesprocenten

Det forudsættes at kommende lokalplan vil indeholde bestemmelser om at portarealer, åbne etager, cykelparkering, materialegård og væksthuse på tagene kan opføres ud over bebyggelsesprocenten.

Fremtidig beregnet bebyggelsesprocent

Området er beliggende i kommuneplanramme område R19.B.3.15 med en max bebyggelsesprocent på 150. Det er også en bebyggelsesprocent på 150 som er fastlagt i startredegørelsen

Beregnet bebyggelsesprocent ekskl. off vejareal **149,9%**

Beregnet bebyggelsesprocent inklusiv off. vejareal **136,7%**

De ønskede bygningsvolumner giver således en overskridelse af den tilladte bebyggelsesprocent da der ikke kan medregnes offentlige vejarealer til beregning af bebyggelsesprocenten.

En mulighed er også at den kommende lokalplan ikke arbejder med en bebyggelsesprocent men derimod med et fastsat antal etagemeter som må opføres i lokalplanområdet. Herved afkobles byggemulighederne for matriklernes arealer.

Fremtidige opgjorte friarealer

Det forudsættes at de nuværende friarealer understøtter den eksisterende anvendelse og er tilvejebragt som resultat af givne byggetilladelser. Kommunen oplyser ligeledes at der ikke er stillet krav om friarealer i tidligere byggetilladelser.

Det forventes at den kommende lokalplan vil fastsætte følgende krav til størrelsen på friarealerne som følge af at området er udpeget som rammetype B4 i Københavns Kommuneplan:

40% for boliger

10% for erhverv

Friarealbehov udløst af nybyggeri på matr.nr. 6195 - URBANIA

Ejendom	Bolig (40%)	Dagligvarebutik og forretning (10%)	Fælleslokale (10%)	Behov i alt ved fælleslokale som erhverv	Fælleslokale (40 %)	Behov i alt ved fælleslokale som bolig
6195 (URBANIA)	2.681	134	66	2.881	263	3.078

Opgjorte friarealer i lokalplanområde (i m²):

Der henvises til vedlagte oversigtstegning LE34_2001906-018-001 for en oversigt over de registrerede friarealer på ejendommen som fordeler sig således:

Ejendom	Friarealer på terræn	Friareal i tilknytning til cykel-p	Friarealer på offentlig vej (fortov)	Friarealer på hævet plint	Friareal på hævet tagterrasse	Opgjorte friarealer i alt på ejendommen
4823	9.940	126	0	0	0	10.066
6194	1.586	0	0	0	0	1.586
6195 (URBANIA)	803	22	0	1.386	386	2.597
Offentlig vej	0	0	555	0	0	555
Total opgjort	12.329	148	555	1.386	386	14.804

Det kræver godkendelse fra Københavns Kommune såfremt friarealerne på offentlig vej medregnes

Støjbelastede friarealer på terræn er i overensstemmelse med kravene til friarealer medregnet i ovenstående. Det kræver en nærmere støjanalyse for at vurdere i hvilket omfang støjen påvirker *opholdsarealerne* iht bygningsreglementet

Det forudsættes at arealer til parkeringshuse, tekniske anlæg, pulterrum og kælderarealer ikke i sig selv afføder et behov for friareal.

Det forudsættes at hævdede taghaver og fælles tagterrasser kan medregnes i friarealet og at dette indarbejdes i lokalplanen.

Samlet friarealbalance på matr.nr. 6195 - URBANIA:

Forudsætning at fælleslokale anskues som *erhvervs* anvendelse

Ejendom	Overskud/Underskud (Balance - fælleslokale som erhverv)
6195 (URBANIA)	-284

Samlet friarealbalance på matr.nr. 6195 - URBANIA:

Forudsætning at fælleslokale anskues som *bolig* anvendelse

Ejendom	Overskud/Underskud (Balance - fælleslokale som bolig)
6195 (URBANIA)	-481

Der er således et underskud på ejendommen ifht friareal. Det må sikres ved deklaration og ved tilladelse fra Københavns Kommune at der anvendes friarealer fra naboejendommene.

Der er som nævnt ikke stillet krav til friarealer i byggetilladelser på naboejendommene, men det kan konstateres, at der på naboejendommene i lokalplanområdet er et samlet overskud af friarealer på ca 3.500 m² hvis rammerne i B4 lægges til grund

Fremtidig opgjort bilparkering

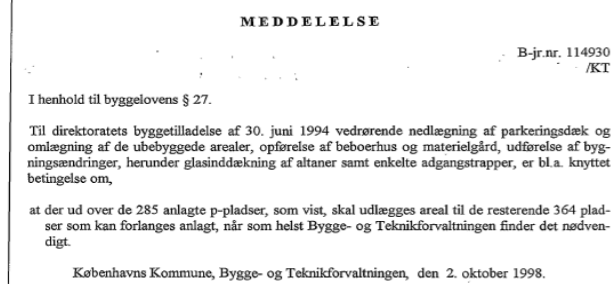
Nedenstående beregning for parkeringskrav tager udgangspunkt i en undersøgelse af byggesagsarkivet for at klarlægge antallet af parkeringspladser stillet i tidligere byggetilladelser samt kendskab til den fremtidige bebyggelse

I forbindelse med en større omdisponering af udearealer, opførelse af beboerhus og andre bygningsarbejder i midt 90'erne er der givet byggetilladelse (byggesag 114930) til nedlæggelse og omdisponering af parkeringsarealerne.

Der blev i byggetilladelsen givet tilladelse til og ved sikring heraf tinglyst en servitut om at der til bebyggelsen skulle anvises i alt 649 parkeringspladser. 285 pladser som anlagte p-pladser og 364 udlagte parkeringspladser.

Af de 285 parkeringspladser blev der givet tilladelse til at 171 af disse pladser blev etableret mod Lundtoftegade på offentlig vej. Dvs *samtlig*e gadepladser på Lundtoftegades vestlige side.

Der henvises til vedlagte stemplede plan af 8.4.1998 - benævnt "Parkeringsplan"



På dette tidspunkt omfattede byggetilladelsen følgende nuværende ejendomme med følgende estimerede etagearealer:

Matr.nr.	Estimeret etageareal jf BBR	Bemærkning
6195	842	Indenfor kommende lokalplanområde
6194	4.215	Indenfor kommende lokalplanområde
4823	18.252	Indenfor kommende lokalplanområde
i alt	23.309	Indenfor kommende lokalplanområde
172b	42.449	Udenfor kommende lokalplanområde
172a	1.769	Udenfor kommende lokalplanområde
14gf	413	Udenfor kommende lokalplanområde
i alt	44.631	Udenfor kommende lokalplanområde
Samlet etageareal i område	67.940	

På baggrund af ovenstående kan den nuværende parkeringsdækning beregnes til:

104,7 dvs 1 plads pr. 105 m² etageareal

Nedenstående er en beregning af hvor mange p-pladser der relativt kan antages at høre til eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet. Beregningen foretages ud fra de estimerede etagearealer for bebyggelsen jf oplysninger i BBR.

Antal <i>anlagte</i> pladser der tilhører eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet	98	heraf er beregnet 59 pladser af de 171 pladser som jf "Parkeringsplan" fra byggesag 114930 er beliggende på offentlig vej Lundtoftegade
Antal <i>udlagte</i> pladser der tilhører eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet	125	
Samlet antal <i>anlagte</i> og <i>udlagte</i> pladser der tilhører eksisterende bebyggelse:	223	

Beregning af fremtidigt parkeringsbehov

Med realiseringen af Urbania projektet sker der nedrivning af noget af det eksisterende byggeri:

Matr.nr.	Etageareal der nedrives i m ²	Bemærkning
4823	270	Materialegård
6195	842	Dagligvarebutik
Total	1.112	

Med den udregnede parkeringsdækning på ca 105 m² pr plads svarer dette til at følgende pladser kan fraregnes efter nedrivning:

11

En nyberegning af det oprindeligt stillede krav i byggesag 114930 kan herefter beregnes.

Antal <i>anlagte</i> pladser der tilhører eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet efter nedrivning	93
Antal <i>udlagte</i> pladser der tilhører eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet efter nedrivning	119
Samlet antal <i>anlagte</i> og <i>udlagte</i> pladser der tilhører eksisterende bebyggelse efter nedrivning:	212

Bemærk: I byggesagen 114930 og den tilhørende tinglysning er det angivet hvor de udlagte parkeringspladser skal være. Urbaniprojektet inddrager ca. 24 af disse udlagte pladser, som skal anvises andet sted i området.

Det forventes at der stilles følgende krav til bilparkering i den kommende lokalplan:

1 plads pr. 143 m² erhverv

1 plads pr. 250 m² bolig

For nybyggeriet kan der derfor beregnes følgende behov:

Ejendom	Bolig (1 plads pr 200 m ²)	Dagligvarebutik og forretning (1 plads pr 100 m ²)	Behov i alt nybyg
6195 (URBANIA)	29	9	39

Københavns Kommune har oplyst at fælleslokalet skal opfattes som boligareal ifht udløsning af parkeringsbehov

På baggrund af ovenstående kan der herefter beregnes det samlede parkeringsregnskab i lokalplanområdet

Krav til <i>anlagte</i> pladser der tilhører <i>eksisterende</i> bebyggelse i lokalplanområdet efter nedrivning	93
Krav til <i>udlagte</i> pladser der tilhører <i>eksisterende</i> bebyggelse i lokalplanområdet efter nedrivning	119
Krav til nybyggeri af URBANIA	39
Total behov	251

heraf 119 som skal være udlagte p-pladser

Med det nuværende design projekteres med etablering af de nødvendige 39 parkeringspladser med hhv 38 i kælder og 1 HC-parkering i terræn. Dertil kommer de pladser som er angivet på Parkeringsplanen fra byggesag 114930