

Fra: [Majken Vanessa Poullé](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#); [Majken Vanessa Poullé](#)
Emne: 515615~ 004 modt. 30.5.16 Indsigelse fra Margaret Poullé Nygårdsvej 32
Dato: 30. maj 2016 09:23:51

Til rette vedkommende, vedr opførelse af ejendom på drejøgade.

Det forekommer mig fuldstændig chokerende at i overvejer at bygge en 5 etages ejendom på denne adresse.

Har i nogensinde været her om eftermiddagen og prøvet at få en parkerings plads?

Umuligt, og når man får gæster til middag må de køre rundt længe for at finde en plads i en af de andre gader, småbørns familiers sikkerhed bliver sat på spil da der i forvejen er umenneskelig trafik pga varerlevering både fra netto og kiwi, kæmpe lastbiler som ikke kan se, som ikke kan komme frem eller tilbage i de smalle gader. Dette kaos vil blive endnu værre med flere mennesker/cykler/biler og ja det er jo "kun" os som bor her som kommer til at se dette til hverdag og som bliver påvirket. Men det er uacceptabel.

Prøv at se hvordan bilerne holder parkeret på hjørnet af drejøgade og nygårdsvej, på begge sider af vejen så man kan ikke passere 2 biler af gangen. Lige dette hjørne er slemmest på hele nygårdsvej. Børn som skal over vejen for at komme i skole må vente længe i forvejen før det er sikkert at gå over, de ældre som bor er usikre og venter også længe, taget i betragtning af dette er en lille sidevej på Østerbro.

Og så for at nævne at vores ejerlejligheder vil klart miste værdig pga der vil blive betydeligt mørkere inde i de fleste lejligheder, også min lejlighed. Dette vil påvirke min pension når jeg en dag bliver nød til at sælge.....

Området vil virke klemt inde og ikke særligt attraktivt. Hvor er hele kk ide om "grønnere område i Kbh" henne i disse overvejelser!

Penge er altså ikke alt.

Lad os bevare lidt "luft" så vi kan være der.....

Under 20 dages hørings svar er vist heller ikke helt lovligt så dette vil blive undersøgt og behandlet af ejerforeningen.

Jeg håber ikke dette projekt bliver til noget, da jeg har boet her i 37 år og altid været glad for området. Og man må sige jeg har oplevet hvordan byen har forandret sig, og byfornyelse er dejligt men her er grænsen nået og nu er det ikke folket der bliver tænkt på, men istedet pengekasse hos kk!!!

Med venlig hilsen

Margaret Poullé, Drejøgade 35, lejlighed. 33.

Fra: Saunagus.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~ 005 D. 31.05.2016 Høringssvar fra Elisabeth Nielsen, Nygårdsvej 32
Dato: 31. maj 2016 08:56:57

Hermed ønsker jeg at gøre indsigelse mod, opførelse af sagsnummer 515615-001.
Årsag: vi mister vores nuværende udsigt mod sydøst og der vil blive skygge på det lille frirum vi har i vores grønne gård.

Med venlig hilsen
Elisabeth Nielsen
Drejøgade 42, 4tv.
2100
Kbh. Ø

--

De Varmeste hilsner
Elisabeth Nielsen
SAUNAGUS.dk

Hjemmeside: <http://www.saunagus.dk>
Kontaktinfo:
mail: saunagus@gmail.com
Tlf: +45 25850015

Fra: [Filip Bojanowski](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: Bemærkning fra genbo til nyt byggeri
Dato: 2. juni 2016 20:30:54

Til rette vedkommende

Jeg har fået tilsendt et høringsbrev om sagsnummer 515615~001 hvor jeg vil blive genbo til det foreslåede byggeri på Nygårdsvej 32.

Tilbage i februar skrev jeg under på en købsaftale på min lejlighed på Drejøgade 35. Min lejlighed ligger på 5 sal. Jeg valgte at købe lejligheden specifikt fordi den lå ugeneret, uden indkigsgener samt med gode lysforhold. Grundet dette var prisen på lejligheden højere end sammenlignelige lejligheder med samme størrelse og beliggenhed.

Det foreslåede byggeri vil medføre væsentlige indkigsgener da byggeriet vil resultere i at det nye byggeri får direkte indkig ind i mit køkken, stue samt soveværelse. Dette vil være flere etager af det nye byggeri som vil kunne se ind. Pt. har jeg ingen indkigsgener da nærmeste genbo ligger ca. 100 meter væk og er derudover maksimalt i 4 etagers højde.

Derudover vil det foreslåede byggeri påvirke soldindstråling i min boligi negativ grad, samt give skygge om morgenen og formiddagen i min stue samt på min altan.

En godkendelse af det foreslåede byggeri vil påvirke mig økonomisk da jeg forventer at min boligs værdi vil falde, da en stor del af dens værdi ligger i at den har en ugeneret beliggenhed uden indkig fra naboer/genboer, samt det faktum at den har en ugeneret altan.

Havde jeg været informeret om byggeriet og dets påvirkning af lejlighedens forhold da jeg købte boligen, så havde jeg budt en væsentligt reduceret pris eller helt fravalgt at købe boligen.

Hilsen
Filip Bojanowski
Drejøgade 35, 5, 45
2100 København Ø

Fra: [Inger Kelså](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~ 008 modt. 06.06.2016 Indsigelse fra Inger Kelså
Dato: 3. juni 2016 23:02:26

Lejl 40 , Drejøgade 35 har følgende bemærkninger/indvendinger om det påtænkte byggeri.

1. Alle lejligheder, incl min vil miste i værdi, hvis den omtalte bygning bliver opført. Prisen, da man købte, var afpasset efter den gode udsigt og det flotte lysindfald. Der må derfor i det mindste ydes kompensation for tab af herlighedsværdi og tab ved evt salg.
2. Det vil blive nærmest uudholdeligt at bo der i opføringsperioden . Der må derfor i det mindste forventes nattero, hvad der ikke er for tiden hvor man opfører en bygning på Nygårdsvej .
3. Det er ikke rimeligt, at man opfører i mere end de i lokalplanen tilladte 4 etager. At man før har overtrædt lokalplanen, retfærdiggør ikke, at man fortsætter.

Mvh

Inger Kelså

Fra: [Jacob Østergaard](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Cc: [Nina Tolstrup](#)
Emne: 515615~ 009 modt. 06.06.2016 Indsigelse fra Jacob Østergaard
Dato: 3. juni 2016 15:06:44

Indsigelse mod opførelse af etageejendom samt udvidelse af eksisterende butik (Nygårdsvej 34-38)

Det er i forvejen et meget tætbebygget område, med meget høje bygninger og meget få åbninger og pladser. Dette betyder at vi i vores lokaleområde allerede er meget pressede på adgang til lys, luft, plads til ophold og parkering i gadeplan. Derfor mener jeg ikke at der skal gives yderligere tilladelser til udvidelse og opføring af bebyggelse i området, før der fra kommunal side er lavet en plan for hvordan dette byrum skal udvikles. Det er allerede utroligt hensigtsmæssigt for de lokale beboere som det er nu.

Pt. er hjørnet Madsnedøgade og Nygårdsvej i gang med at blive ændret til fuld-karre bebyggelse, 5 etager og 18 m (markeret med 1). Så den åbning i den omkringliggende bebyggelse, der engang højst sandsynligt har været med til at muliggøre opførelsen af de meget voldsomme bygninger (markeret med 2 og 3) Drejøgade 28 (som er 8 etager) og Drejøgade 35 (som er nærmest 7 etager) er ikke mere tilstede!

Der udover er der et meget stort trafikalt problem, i det gaderum som denne matrikel (1339 UK, Kbh.) grænser op til. Dette kommer bl.a. af at, der ligger tre supermarkeder Aldi, Kiwi og Netto (markeret med 4, 5 og 6 + blå firkanter for hvor de læsere varer af). Der kommer ofte også lastvogne til Unilabs (markeret med 7 og gulfirkant). Deres handlende gæster parkere selvfølgelig også i området og så vidt som jeg kan se det vil der mindst blive nedlagt 5 deciderede kunde-parkeringspladser (markeret med 8). Der vil også blive nedlagt ca. 22 private parkeringspladser ud for Unilabs (markeret med 9). Dertil kommer alle de skråparkerings-pladser som i dag er hele vejen rundt (mærkeret med 10) i alt er der 30 parkeringspladser, der vil højst være 15 hvis de skal lægges som ikke skråparkeringer.

Det vil sige at der vil komme mange flere mennesker i området grundet: Madsnedøgade 28 hvor der ca. kommer 30 nye lejligheder, Nygårdsvej 34-38 hvor der kommer 31 nye lejligheder og så selvfølgelig det øgede antal handlende der må forventes at komme ved en udvidelse af butiks arealet (Jeg kan ikke gennemskue om der også kommer flere arbejdspladser), der blive nedlagt ca. 42 parkeringspladser og vare aflæsningen for Kiwi og Unilabs vil blive flyttet ud på gaden. Jeg har meget svært ved at se hvordan vores område skal holde til det. Det er i forvej meget farligt rent trafikalt og det her vil kun gøre det endnu farligere.

Omlægningen til betalings parkering for ydre-Østerbro vil helt sikkert ikke få den forventede positive effekt for vores omrøde og kan derfor ikke bruges som løsning. Alle gade i området er fyldt om natten og jeg tvivler på at det er natarbejdere der kommer og parkere i vores kvarter.

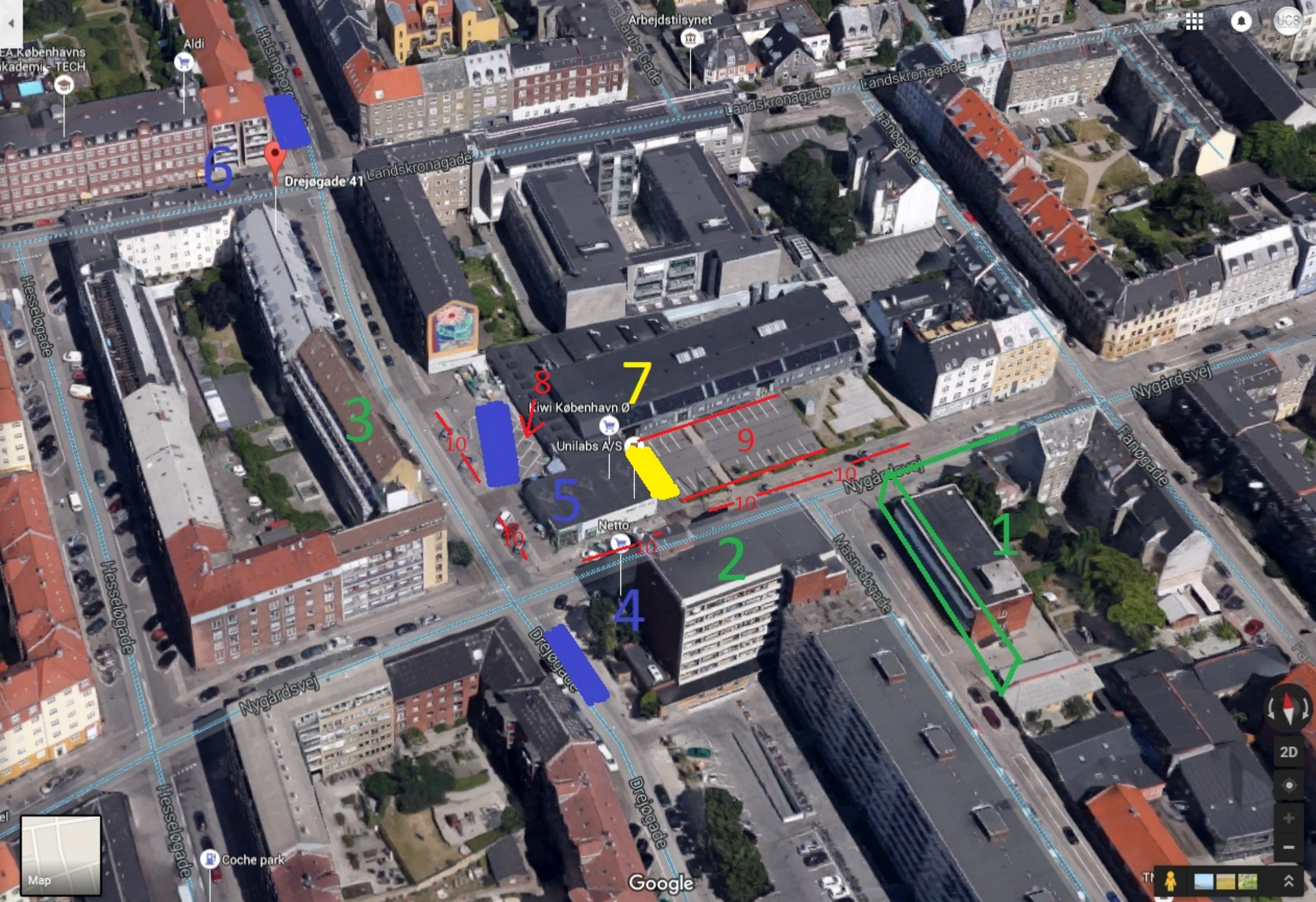
Jeg har vedhæftet et billede der kan forklare hvad der gøres indsigelser imod.

Venlig hilsen
Jacob

Jacob Østergaard

Arkitekt MAA

Mobil: +45 3171 2181



KA Københavns
akademi - TECH

Aldi

6

Drejøgade 41

3

10

8

5

4

Kiwi København Ø

Unilabs A/S

Netto

Drejøgade

Google

Arbejdstilsynet

Landskronagade

Landskronagade

Landskronagade

Fanøgade

Nygårdsvvej

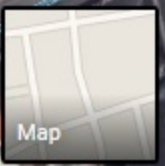
Fanøgade

Nygårdsvvej

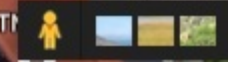
Masnedøgade

Nygårdsvvej

Coche park



2D



Center for Bygninger

Njalsgade 13

Postboks 416

1504 Kbh V

Vedr. sagsnummer : 51561-001

Høringssvar om opførsel af etageejendom samt udvidelse af eksisterende butik

Vi skal på det kraftigste appellere til at der ikke gives tilladelse til opførsel af etageejendom på Nygårdsvej 34-38.

Vi bor i andelslejlighed i Drejøgade 37 lidt til højre for Kiwis parkeringsplads. Vi har lige over for os en etageejendom på 5 etager. På den anden side af vores lejlighed har vi kun udsyn til en anden 5 etagers ejendom. Det eneste sted i vores lejlighed vi ikke har direkte udsyn ind i andre borgers lejlighed er rummet over Kiwis parkeringsplads.

Det kommer til at føles meget indelukket, med udsyn til 5 etagers ejendomme fra samtlige vinduer i vores lejlighed. Vi er bekymrede for hvad det vil have af konsekvenser for lyset i vores lejlighed.

I forhold til udvidelse af den eksisterende butik har vi bekymringer omkring vores lokalmiljø. For få år tilbage søgte borgere til dette område fordi her var stille og fredeligt. Efter Netto har udvidet og Kiwi er kommet til oplever vi at krydset Drejøgade/Nygårdsvej er blevet et trafikknudepunkt. Om eftermiddagen er det et virvar af handlende der kommer hertil i deres biler/cykler til gene for os der bor i lokalområdet.

Vi mener at godkendelse af denne byggeplan vil forringe værdien af vores andelsbolig. Dels grundet at vi mister det eneste udsyn der ikke er til andre ejendomme og dels den øgede trafik udvidelsen vil medføre.

Vi håber på og har tillid til at vores mening som lokalbeboere bliver medtænkt i beslutningen omkring dette byggeprojekt, da vi der lever her skal leve videre med konsekvensen af denne beslutning. Alt i alt mener vi at gennemførelse af forslaget vil medføre en markant forringelse af vores lokalmiljø, private boligforhold og værdien af vores andelsbolig.

Med venlig hilsen

Michael Bing

Drejøgade 37, 4. tv

2100 kbh Ø

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Att.: Kirsten Søje
Via mail: bygninger@tmf.kk.dk

Sagsnummer:
515615-001
Matrikelnummer:
1339 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Nygårdsvej 32
Ejendomsnummer:
401340

Bemærkninger til påtænkt afgørelse, sagsnummer 515615-001

Jeg har modtaget jeres brev af 20. maj 2016, og skal i det følgende fremsætte mine bemærkninger til den nuværende påtænkte afgørelse om at meddele dispensation i en sag, hvor der bl.a. søges om tilladelse til at opføre en etageejendom på Nygårdsvej 34-38.

Jeg har tre vigtige ærinder med denne skrivelse:

- at gøre indsigelse mod det påtænkte antal etager på ejendommen, da dette ville være i strid med Lokalplan nr. 441 såvel som Bygningsreglementet.
- at opfordre Center for Bygninger på det kraftigste til at forlange en alternativ udformning af ejendommens tag i overensstemmelse med de miljømæssige visioner, der tilstræbes i området.
- at søge om aktindsigt i den ansøgning med bilag, som Center for Bygninger har modtaget forud for høringskrivelsen af 20. maj d.å.

Det påtænkte antal etager:

Af BR10, kap. 2.3.1., nr. 2 fremgår det, at "Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området."

Det kan i denne forbindelse hurtigt fastslås, at alle bygninger i karréen er på max 4 etager på nær én. Det sædvanlige i karréen er således ikke de 5 etager, som der ansøges om tilladelse til at opføre.

Endvidere fremgår det af Lokalplan nr. 441, § 5, stk. 3, at "Bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager ekskl. tagetage og må ikke opføres i mere end 4 etager med evt. udnyttet tagetage."

Det fremgår altså direkte af lokalplanen for karréen, hvori der søges om tilladelse til at bygge, at bebyggelse ikke må opføres i mere end 4 etager. Lokalplanen er et klart udtryk for det, der tilstræbes i området, og man må som borger kunne forvente at lokalplanens bestemmelser ikke fraviges, så man kan disponere og indrette sig herefter.

Lokalplanen, som er udfærdiget mange år efter opførelsen af naboejendommen til den planlagte randbebyggelse (som er den eneste bygning på 5 etager i hele karréen), er skrevet velvidende om de

aktuelle forhold i karréen, og vidner således om et klart ønske om at bibeholde resten af karréen i de sædvanlige 3-4 etagers højde.

Jeg mener således at de planlagte 5 etager er åbenlyst i strid med Bygningsreglementet såvel som Lokalplanen for det område, hvori der ansøges om tilladelse til at opføre en etageejendom.

Derudover nævner bestemmelsen i BR10, kap. 2.3.1, nr. 3 at; "Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde."

Som afgørelsen ser ud i sin nuværende form, synes man at tillade opførelsen af en ejendom, som dels vil medføre en væsentlig forringelse af de nuværende lysforhold for Drejøgade 35, og dels vil medføre væsentlige indbliksgener i forhold til bebyggelsen på Drejøgade 35 såvel som den planlagte bebyggelse.

Ad tilfredsstillende lysforhold:

Det fremgår af Center for Bygningers brev af 20. maj, at der er sikret tilfredsstillende lysforhold, idet bebyggelsen kun vil give skygge om morgenen i efteråret/foråret på nabobebyggelsen på Drejøgade 35-41. Af det vedlagte tegningsmateriale kan man kun se skyggediagrammer for tidspunkterne kl. 9, kl. 12, kl. 15 og kl. 18. Det eneste tidspunkt på døgnet, hvor der er lysindfald fra den pågældende side af bebyggelsen på Drejøgade 35 er om morgenen (frem til ca. kl. 12). Idet den påtænkte bebyggelse vil give skygge om morgenen, og dette er det eneste tidspunkt, hvor der rent faktisk er lysindfald fra denne side af bygningen på Drejøgade 35, da medfører den påtænkte bebyggelse en de facto fuldstændig mørklægning af bygningen på Drejøgade 35 i alle de timer af døgnet, hvor der er lysindfald fra denne side af bygningen.

Ad væsentlige indbliksgener:

Det fremgår af tegningsmaterialet, at det planlægges at opføre altaner ud mod Drejøgade. Ved opførelsen af altaner ud mod Drejøgade, sikrer man beboerne i den planlagte bebyggelse en udsigt direkte ind til soveværelserne i bebyggelsen på Drejøgade 35-41. Endvidere vil den planlagte 5. etage med panoramavinduer have direkte indblik til beboere med panoramavinduer på den modsatte side af den forholdsvis smalle Drejøgade. Dette vil skabe væsentlige indbliksgener for beboere i begge ejendomme, idet alt privatliv vil blive umuliggjort med komplet og fuldstændig blottet indsyn i en meget kort afstand til beboere på den anden side af gaden.

Den påtænkte udformning af ejendommens tag:

Det fremgår af Lokalplanens § 1, at formålet med lokalplanen er, "at tilstræbe, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by."

Disse miljørigtige principper kunne oplagt medføre en udformning af taget som et grønt tag. I lokalplanens § 6, stk. 6 nævnes muligheden for at udføre grønt tag fx med sedumbeplantning.

På www.klimakvarter.dk findes en større samarbejdsplan om at indfri visionerne om at gøre Østerbro til Københavns første klimatilpassede bydel. Det nævnes bl.a. at man på længere sigt vil indrette Nygårdsvej

og Landskronagade som skybrudsveje. Jeg synes at det er en oplagt mulighed for, fra Center for Bygningers side at kræve nye bebyggelsestiltag som det ansøgte tilpasset fremtidens miljørigtige principper.

Aktindsigt:

Der søges afslutningsvist om aktindsigt i den ansøgning med tilhørende bilag, som ligger til grund for Center for Bygningers påtænkte afgørelse i sagen 515615-001.

Med venlig hilsen

Michael Besjakov Brandt

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade
Postboks 416
1504 København

Sagsnummer:
13515615-001
Matrikelnummer:
V1339 UK, Kbh.

Att.: Kirsten Søje
Via mail: bygninger@tmf.kk.dk

Ejendomsadresse:
Nygårdsvej 32
Ejendomsnummer:
401340

Høringssvar til opførelse af etageejendom, sagsnummer 515615-001

Jeg har modtaget jeres brev af 20. maj 2016, og skal i det følgende fremsætte mine bemærkninger til den nuværende påtænkte afgørelse om at meddele dispensation i en sag, hvor der bl.a. søges om tilladelse til at opføre en etageejendom på Nygårdsvej 34-38.

Jeg har tre vigtige ærinder med denne skrivelse:

- at gøre indsigelse mod det påtænkte antal etager på ejendommen, da dette ville være i strid med Lokalplan nr. 441 såvel som Bygningsreglementet.
- at opfordre Center for Bygninger på det kraftigste til at forlange en alternativ udformning af ejendommens tag i overensstemmelse med de miljømæssige visioner, der tilstræbes i området.
- at udtrykke min bekymring for den ekstra trafikale belastning, inddragelsen af de nuværende parkeringspladser vil give på Drejøgade og Nygårdsvej.

Det påtænkte antal etager:

Af BR10, kap. 2.3.1., nr. 2 fremgår det, at "Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området."

Det kan i denne forbindelse hurtigt fastslås, at alle bygninger i karréen er på max 4 etager på nær én. Det sædvanlige i karréen er således ikke de 5 etager, som der ansøges om tilladelse til at opføre.

Endvidere fremgår det af Lokalplan nr. 441, § 5, stk. 3, at "Bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager ekskl. tagetage og må ikke opføres i mere end 4 etager med evt. udnyttet tagetage."

Det fremgår altså direkte af lokalplanen for karréen, hvori der søges om tilladelse til at bygge, at bebyggelse ikke må opføres i mere end 4 etager. Lokalplanen er et klart udtryk for det, der tilstræbes i området, og man må som borger kunne forvente at lokalplanens bestemmelser ikke fraviges, så man kan disponere og indrette sig herefter.

Lokalplanen, som er udfærdiget mange år efter opførelsen af naboejendommen til den planlagte randbebyggelse (som er den eneste bygning på 5 etager i hele karréen), er skrevet velvidende om de aktuelle forhold i karréen, og vidner således om et klart ønske om at bibeholde resten af karréen i de sædvanlige 3-4 etagers højde.

Jeg mener således at de planlagte 5 etager er åbenlyst i strid med Bygningsreglementet såvel som Lokalplanen for det område, hvori der ansøges om tilladelse til at opføre en etageejendom.

Derudover nævner bestemmelsen i BR10, kap. 2.3.1, nr. 3 at; "Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde."

Som afgørelsen ser ud i sin nuværende form, synes man at tillade opførelsen af en ejendom, som dels vil medføre en væsentlig forringelse af de nuværende lysforhold for Drejøgade 35, og dels vil medføre væsentlige indbliksgener i forhold til bebyggelsen på Drejøgade 35 såvel som den planlagte bebyggelse.

Ad tilfredsstillende lysforhold:

Det fremgår af Center for Bygningers brev af 20. maj, at der er sikret tilfredsstillende lysforhold, idet bebyggelsen kun vil give skygge om morgenen i efteråret/foråret på nabobebyggelsen på Drejøgade 35-41.

Af det vedlagte tegningsmateriale kan man kun se skyggediagrammer for tidspunkterne kl. 9, kl. 12, kl. 15 og kl. 18. Det eneste tidspunkt på døgnet, hvor der er lysindfald fra den pågældende side af bebyggelsen på Drejøgade 35 er om morgenen (frem til ca. kl. 12). Idet den påtænkte bebyggelse vil give skygge om morgenen, og dette er det eneste tidspunkt, hvor der rent faktisk er lysindfald fra denne side af bygningen på Drejøgade 35, da medfører den påtænkte bebyggelse en de facto fuldstændig mørklægning af bygningen på Drejøgade 35 i alle de timer af døgnet, hvor der er lysindfald fra denne side af bygningen.

Ad væsentlige indbliksgener:

Det fremgår af tegningsmaterialet, at det planlægges at opføre altaner ud mod Drejøgade. Ved opførelsen af altaner ud mod Drejøgade, sikrer man beboerne i den planlagte bebyggelse en udsigt direkte ind til soveværelserne i bebyggelsen på Drejøgade 35-41. Endvidere vil den planlagte 5. etage med panoramavinduer have direkte indblik til beboere med panoramavinduer på den modsatte side af den forholdsvis smalle Drejøgade. Dette vil skabe væsentlige indbliksgener for beboere i begge ejendomme, idet alt privatliv vil blive umuliggjort med komplet og fuldstændig blottet indsyn i en meget kort afstand til beboere på den anden side af gaden.

Den påtænkte udformning af ejendommens tag:

Det fremgår af Lokalplanens § 1, at formålet med lokalplanen er, "at tilstræbe, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by."

Disse miljørigtige principper kunne oplagt medføre en udformning af taget som et grønt tag. I lokalplanens § 6, stk. 6 nævnes muligheden for at udføre grønt tag fx med sedumbepantning.

På www.klimakvarter.dk findes en større samarbejdsplan om at indfri visionerne om at gøre Østerbro til Københavns første klimatilpassede bydel. Det nævnes bl.a. at man på længere sigt vil indrette Nygårdsvej og Landskronagade som skybrudsveje. Jeg synes at det er en oplagt mulighed for, fra Center for Bygningers side at kræve nye bebyggelsestiltag som det ansøgte tilpasset fremtidens miljørigtige principper.

Parkeringsforhold:

Afslutningsvist vil jeg henlede opmærksomheden på de nuværende svært udfordrede parkeringsforhold der eksisterer i kvarteret. Selvom Drejøgade 35 har parkeringskælder, er der dagligt mangel på parkeringspladser i området. I det nye byggeri er der også planlagt opførelse af parkeringskælder, men eftersom de eksisterende parkeringspladser i den forbindelse inddrages på den østlige side af Drejøgade og den nordlige side af Nygårdsvej, bliver parkeringsproblemerne kun større.

Københavns Kommunes overtagelse af blandt andet Drejøgade, som dermed gør vejen offentlig og betalingspåkrævet, ændrer ifølge brev pr. 1. juni ikke på trafikken i området, selvom det er besluttet med henblik på "at dæmpe den stigende biltrafik udefra og skabe bedre parkering for københavnere" (sagsnr. 2016-0072278).

Som det er nu, vil kommunens overtagelse af vejen ende med flere parkeringstilladelser end parkeringspladser til områdets beboere, og det nye byggeri vil umiddelbart sløjfe 25-30 parkeringspladser.

Med venlig hilsen

Camilla Wendt, Drejøgade 35, 5-49.

Fra: [Karsten Munch Ledgaard](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~ 013 modt. 7.6.16 Indsigelse fra Karsten Munch Ledgaard Nygårdsvej 32
Dato: 6. juni 2016 14:35:57

Kære Teknik- og Miljøforvaltning.

Som ejer af lejligheden Drejøgade 35, 1. -10, 2100 København Ø, har jeg modtaget orientering om nybyggeri på Drejøgade 32.

Min indsigelse / kommentar / henstilling drejer sig kun om P-pladser:

På nuværende tidspunkt er der en del p-pladser ved Kiwi-butikken på Drejøgade 32, inde på selve Drejøgade 32's grund - de forsvinder med den nye bygning. Endvidere kommer der nu 31 nye lejligheder, hvoraf formentlig en del af de nye ejere har 1 eller 2 biler. Overfor Kiwi - i Drejøgården (Drejøgade 26) - ligger en stor Netto. Begge butikker tiltrækker en del parkering, udover kvarterets egen.

Den eneste grund til, at parkeringsforholdene omkring krydset Nygårdsvej/Drejøgade ikke for længe siden er kokset helt til, er, at både Drejøgade 35, Drejøgården og den røde beboelsesbygning overfor Drejøgade 35's sydfacade mod Nygårdsvej, alle har parkeringskældre, som aftager rigtig meget af de lokale beboeres parkering.

Hvis ikke parkeringsforholdene omkring Drejøgade 32 skal udvikle sig til kaos - jf. Kiwi og Netto - er det meget vigtigt, at Drejøgade 32 får godt med parkerings-kælder-kapacitet, så alle beboere i den nye ejendom får mulighed for at parkere i egen p-kælder. Om 36 pladser er nok til det, kan jeg godt tvivle på.

I hvert fald: Tag venligst hensyn hertil ved afgivelse af byggetilladelse - hellere at der kommer til at stå et par tomme p-pladser i Drejøgade 32's p-kælder end at den bliver for lille til de nye beboeres behov - og dermed kvarterets. På forhånd tak.

P.S.: I må i øvrigt gerne gå mere op i, at Drejøgade 32 løfter kvarteret, end at det passer til det - kvarteret kunne godt trænge til noget forskønnelse ;-)

Med venlig hilsen
Karsten Munch Ledgaard
Elbagade 69, 3. tv.
2300 Kbh. S.

Fra: [Anne Charlotte Hovard Lembye](mailto:Anne.Charlotte.Hovard.Lembye)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](mailto:TMFKP.BA.CBY.Bygninger)
Cc: thomas.hovard@gmail.com
Emne: 515615~ 014 modt. 7.6.16 indsigelse fra Anne Charlotte & Thomas Hovard Lembye vedr. Nygårdsvej 32
Dato: 6. juni 2016 14:39:54

Kære Center for Bygninger

Bemærkninger til påtænkt afgørelse, sagsnummer 515615-001

Jeg har modtaget jeres brev af 20. maj 2016, og skal i det følgende fremsætte mine bemærkninger til den nuværende påtænkte afgørelse om at meddele dispensation i en sag, hvor der bl.a. søges om tilladelse til at opføre en etageejendom på Nygårdsvej 34-38.

Jeg har tre vigtige ærinder med denne skrivelse:

- at gøre indsigelse mod det påtænkte antal etager på ejendommen, da dette ville være i strid med Lokalplan nr. 441 såvel som Bygningsreglementet.
- at opfordre Center for Bygninger på det kraftigste til at forlange en alternativ udformning af ejendommens tag i overensstemmelse med de miljømæssige visioner, der tilstræbes i området.
- at søge om aktindsigt i den ansøgning med bilag, som Center for Bygninger har modtaget forud for høringskrivelsen af 20. maj d.å.

Det påtænkte antal etager:

Af BR10, kap. 2.3.1., nr. 2 fremgår det, at "Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området."

Det kan i denne forbindelse hurtigt fastslås, at alle bygninger i karréen er på max 4 etager på nær én. Det sædvanlige i karréen er således ikke de 5 etager, som der ansøges om tilladelse til at opføre.

Endvidere fremgår det af Lokalplan nr. 441, § 5, stk. 3, at "Bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager ekskl. tagetage og må ikke opføres i mere end 4 etager med evt. udnyttet tagetage."

Det fremgår altså direkte af lokalplanen for karréen, hvori der søges om tilladelse til at bygge, at bebyggelse ikke må opføres i mere end 4 etager. Lokalplanen er et klart udtryk for det, der tilstræbes i området, og man må som borger kunne forvente at lokalplanens bestemmelser ikke fraviges, så man kan disponere og indrette sig herefter.

Lokalplanen, som er udfærdiget mange år efter opførelsen af naboejendommen til den planlagte randbebyggelse (som er den eneste bygning på 5 etager i hele karréen), er skrevet velvidende om de aktuelle forhold i karréen, og vidner således om et klart ønske om at bibeholde resten af karréen i de sædvanlige 3-4 etagers højde.

Jeg mener således at de planlagte 5 etager er åbenlyst i strid med Bygningsreglementet såvel som Lokalplanen for det område, hvori der ansøges om tilladelse til at opføre en etageejendom. Derudover nævner bestemmelsen i BR10, kap. 2.3.1, nr. 3 at; "Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde."

Som afgørelsen ser ud i sin nuværende form, synes man at tillade opførelsen af en ejendom, som dels vil medføre en væsentlig forringelse af de nuværende lysforhold for Drejøgade 35, og dels vil medføre væsentlige indbliksgener i forhold til bebyggelsen på Drejøgade 35 såvel som den planlagte bebyggelse.

Ad tilfredsstillende lysforhold:

Det fremgår af Center for Bygningers brev af 20. maj, at der er sikret tilfredsstillende lysforhold, idet bebyggelsen kun vil give skygge om morgenen i efteråret/foråret på nabobebyggelsen på Drejøgade 35-41. Af det vedlagte tegningsmateriale kan man kun se skyggediagrammer for tidspunkterne kl. 9, kl. 12, kl. 15 og kl. 18. Det eneste tidspunkt på døgnet, hvor der er lysindfald

fra den pågældende side af bebyggelsen på Drejøgade 35 er om morgenen (frem til ca. kl. 12). Idet den påtænkte bebyggelse vil give skygge om morgenen, og dette er det eneste tidspunkt, hvor der rent faktisk er lysindfald fra denne side af bygningen på Drejøgade 35, da medfører den påtænkte bebyggelse en de facto fuldstændig mørklægning af bygningen på Drejøgade 35 i alle de timer af døgnet, hvor der er lysindfald fra denne side af bygningen.

Ad væsentlige indbliksgener:

Det fremgår af tegningsmaterialet, at det planlægges at opføre altaner ud mod Drejøgade. Ved opførelsen af altaner ud mod Drejøgade, sikrer man beboerne i den planlagte bebyggelse en udsigt direkte ind til soveværelserne i bebyggelsen på Drejøgade 35-41. Endvidere vil den planlagte 5. etage med panoramavinduer have direkte indblik til beboere med panoramavinduer på den modsatte side af den forholdsvis smalle Drejøgade. Dette vil skabe væsentlige indbliksgener for beboere i begge ejendomme, idet alt privatliv vil blive umuliggjort med komplet og fuldstændig blottet indsyn i en meget kort afstand til beboere på den anden side af gaden.

Drejøgade 35, 5 sal er samtidig andeledes en de øvrige etager i Drejøgade 35. Lejlighederne er smalle og der er ingen vinduer mod vest, så eneste udsigt fra disse lejligheder er gennem panoramavinduerne mod det nye byggeri.

Den påtænkte udformning af ejendommens tag:

Det fremgår af Lokalplanens § 1, at formålet med lokalplanen er, "at tilstræbe, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by."

Disse miljørigtige principper kunne oplagt medføre en udformning af taget som et grønt tag. I lokalplanens § 6, stk. 6 nævnes muligheden for at udføre grønt tag fx med sedumbeplantning.

På www.klimakvarter.dk findes en større samarbejdsplan om at indfri visionerne om at gøre Østerbro til Københavns første klimatilpassede bydel. Det nævnes bl.a. at man på længere sigt vil indrette Nygårdsvej og Landskronagade som skybrudsveje. Jeg synes at det er en oplagt mulighed for, fra Center for Bygningers side at kræve nye bebyggelsestiltag som det ansøgte tilpasset fremtidens miljørigtige principper.

Aktindsigt:

Der søges afslutningsvist om aktindsigt i den ansøgning med tilhørende bilag, som ligger til grund for Center for Bygningers påtænkte afgørelse i sagen 515615-001.

Yours sincerely,

Anne Charlotte & Thomas Hovard Lembye

Drejøgade 35, lejlighed 13

2100 Østerbro

Mobile China: +86 1352 400 5923

Mobile Denmark: +45 22 41 53 57

**RULE FASHION
DEMAND GOOD
QUALITY** **LU<OU
SOURCING**

Fra: [Mette Hermansen](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~ 015 modt. 07.06.2016 Indsigelse fra Mette Northman Hermansen
Dato: 6. juni 2016 15:16:38

Center for bygninger 6. juni 2016

Teknik- og Miljøforvaltningen

Københavns Kommune

Njalsgade 13,

Postboks 416,

1504 Kbh. V

Høringssvar vedrørende opførelse af etageejendom samt udvidelse af eksisterende butik i forbindelse med erhvervsbebyggelse på adressen Nygårdsvej 34-38. Sagsnr.: 515615~001

--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->Jeg bor i stueetagen i Drejøgade 37, hvor al min sol til gadesiden vil blive opslugt af det planlagte nybyggeri. Jeg er omgivet af højhuse til alle sider og er meget bekymret for, hvad byggeriet vil have af konsekvenser for lysindfaldet i min lejlighed. Det er ikke ok at tillade nybyggeri over 4 etager iflg. lokalplanen § 5, st. 3, og vi har lige nu en exceptionel mulighed for at tænke større, ikke højere. Denne ende af Drejøgade er grå, kedelig og belastet. Et inspirerende, lokalområdeforbedrende løft ville være kærkomment, men det synes jeg bestemt ikke, det foreliggende forslag bidrager med.

--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->Der er ansøgt om tilladelse til udvidelse af eksisterende butik (Kiwi) i stueetagen. Vi har på vore 100 m korte vejstykke allerede både Netto, Kiwi og Aldi. Vi er i vort lille nærområde voldsomt belastet af tung trafik til de 3 supermarkeder. Nygårdsvej er blevet en farlig vej at passere og Drejøgade blokeres af lastbiler hele morgenen. Der er bestemt ikke behov for udvidelse af trafikken til området. Når man inddrager Kiwis parkerings/vendeplads mod Drejøgade, vil endnu flere store lastbiler skulle holde i gaden og losse/laste og trafiksikkerheden sænkes yderligere.

--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->Den tunge trafik og tyverier fra Kiwis flaske- og palleopbevaring om natten giver en del larm i forvejen. Hvor tænker man, at Kiwis affald og containere fremover skal stå?

--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->Det parkeringsområde mod Drejøgade, som ønskes inddraget i byggeriet, indeholder 4 pladser (ikke 2 som beskrevet), som Kiwi har anlagt til sine kunder. Desuden kan man af tegningerne se, at skråparkeringen ændres til parallelparkering, hvilket fjerner yderligere pladser. Vi, der bor i området, bruger allerede mellem 30 og 60 minutter på at finde en parkeringsplads, når vi kommer hjem om aftenen. At bygge endnu flere beboelseslejemål uden som et minimum at sørge for en ny parkeringsplads pr. lejemål samt en forsvarlig parkering til Kiwis besøgende er urimeligt.

--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->Facaden i det nye byggeri er kedelig. Det kan umuligt være ønsket med lokalplanen at bidrage med endnu en kedelig facade, når nu man kunne tænke større. Der sidder et bevaringsværdigt gavlmaleri af Lars Ravn på gavlen af Drejøgade 40. Det er en farverig blomst, der betyder meget for os, der bor i den grå ende af gaden. Det planlagte byggeri vil dække den til.

--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->I dette område er der allerede en stor procentdel af boliger, der er egnet til og bebos af unge. Der er stor efterspørgsel på lejligheder på mere end 3 værelser – det er her udbuddet er for småt. De store lejligheder og beboerne i disse skaber sammenhængen i området og interesserer sig for områdets udvikling. Der bør ikke dispenseres fra lokalplanens §3 stk. 2.

--[if !supportLists]-->• <!--[endif]-->Vi mangler grønt i dette lille hjørne af klimakvarteret. En god café med udendørsservering om sommeren, på taget af Kiwi eller på parkeringspladsen? En park, en byhave eller 5 store trampoliner på taget. En kælkebakke ned fra taget? Vi høster så meget verdensomspændende opmærksomhed og ros for nytænkning i netop dette kvarter. Det foreliggende projekt er 10 skridt tilbage.

Jeg vil på det kraftigste appellere til, at der ikke gives tilladelse til opførelse af etageejendom på Nygårdsvej 34-38, og jeg håber I vil lytte til min bekymring både for lokalområdet, trafiksikkerheden, klimaet i min egen bolig og værdien af andelsboligerne/ejerlejlighederne i området.

Med venlig hilsen

Mette Northman Hermansen

Drejøgade 37, st

2100 København Ø.

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V
Att. Kirsten Søje

Indsendt via <http://www.blivhoert.kk.dk/node/12734/svar>

Med henvisning til det modtagne materiale for ovennævnte byggesag / høring, skal vi hermed fremsætte følgende bemærkninger til sagen.

1. Selve omfanget af projektet på matriklen er en helt ny bebyggelse i 5 etager, hvilket er en væsentlig ændring ift. den nuværende benyttelse, der i mange år har været lav bebyggelse og delvis parkeringsplads. Byggeriet adskiller sig ved nedenstående punkter og strider mod BR10, kap. 2.3.1:

- a. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 2

Byggeriets arkitektoniske karakter vil virke dominant og ude af trit med karréens og kvarterets nuværende karakter. Store glaspartier mod gaden sammenholdt med store altaner, passer ikke visuelt ind. Der findes kun ganske få ejendomme med altaner mod gaden i kvarteret, og disse typisk af meget beskedent størrelse.

Begge dele strider ligeledes imod lokalplanens formål om at skabe et sammenhængende byggeri, ligesom at begge dele, vil være til gene for lejlighederne på Drejøgade 35 som vil få megen indkig fra den nye ejendom.

- b. Lokalplan 441 § 5, stk. 3

Det planlagte antal etager overskrider den i lokalplanen fastsatte grænse på 4½ etager. Det fremgår herudover af BR10 kap. 2.3.1 nr. 2, at:

"Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området."

Karréen hvori bebyggelsen planlægges opført, er alle ejendomme opført på max 4 etager, på nær en enkelt ejendom. Det "sædvanlige", er derfor 4 etager, og ikke de 5 etager som der ansøges om, dette bør respekteres af kommunen og bygherrer, ligesom det i 2010 blev respekteret da man udarbejdede den nuværende lokalplan, hvori der netop blev taget hensyn til argumenterne om antallet af etager for de eksisterende beboere.

- c. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 3

Opføres bygningen i 5 etager vil det have stor indflydelse på lysindfaldet i lejlighederne på Drejøgade 35, navnlig lejlighederne fra stueetagen og op til 4. etage, men også 5. sal vil blive påvirket. Alle lejligheder vil opleve forringet udsyn, mindre him-

mel og dermed mindre lys, og indkig fra den nye, høje bebyggelse.

Lysindfald skal ikke kun betragtes som direkte sollys, men også som belysning fra himlen. Bebyggelse på Drejøgade 35 er, desværre, bygget med relativt små vinduespartier, og at der opføres så høj og tæt bebyggelse lige overfor, vil have stor indvirkning på mængden af lys i lejlighederne, og dermed livskvaliteten for beboerne.

Ligeledes vil beboere fra Drejøgade 35 få gener af indkig fra de store altaner og vinduespartier jf. pkt. a.

Københavns kommune har tidligere sagt nej til andre høje byggerier, eksempelvis i forbindelse med B-jr. UK 5195 / UK 1295 (Julius Bloms Gade 20A mfl.) hvor Lejerbo ansøgte om at bygge højere, men hvor resultatet endte med at bygningen kun blev bygget i 3. sals højde med argumentet om, at der skulle være lys og luft.

Gælder dette kun beboere på Nørrebro?

d. Lokalplanen § 3, stk. 2

De 3 boliger der er mindre end mindstearealet jf. lokalplanen kan med høj sandsynlighed ende med at blive opkøbt af spekulative udlejere som ønsker at erhverve dem for at udleje via tjenester som AirBnb. Denne form for udlejning sker typisk ved mindre lejligheder, eftersom feriegæster ikke kræver megen plads, ligesom at spekulanten kan binde færre penge i den enkelte lejlighed. Det må derfor frarådes at der gives dispensation til at opføre lejligheder mindre end det tilladte. Det kan desuden ses som en glidebane såfremt der gives dispensation nu, vil man også kunne være nødsaget til at gøre det næste gang der ansøges om dette i området.

e. Lokalplanen jf. § 7, stk. 1 samt BR10 2.2.1 (Friareal og bebyggelsesprocent)

Det lader til at bygherrer og kommune i beregningerne af de forskellige procenter, tager udgangspunkt i det matrikulære areal, uden at tage hensyn til, at en stor del af matriklen mod Drejøgade er hhv. fortov og vej, eftersom matriklen går *helt op* til facaden på Drejøgade 35. Bebyggelsen vil med den forelagte plan dermed få en kunstig lav bebyggelsesprocent og et kunstigt højt friareal sammenlignet med andre bebyggelser i området. Da veje og fortov aldrig vil kunne bebygges, bør disse arealer ikke indgå i beregningen af friarealet såvel som bebyggelsesprocenten for projektet.



Andre bekymringer:

Udvidelse af butiksareal i stueetagen med 363 m²

- a. Beboerne på Drejøgade 35 har siden KIWI flyttede ind i de nuværende lokaler, måtte tåle at der i flere timer hver dag blev leveret varer og at ansatte larmede til kl. 23:30 (butikken lukker kl. 23) med at få varer ind. Vi har flere gange været i kontakt med kommunen omkring dette.

Med det nye ønske om at udvide arealet af butikken med 363 m², *samtidig* med at arealet foran ejendommen (parkeringspladsen) nedlægges, vil det skabe kaos på Drejøgade dagligt. Det giver sig selv, at en udvidelse af butikken vil kræve at butikken afsætter flere varer, og derfor også skal modtage flere varer, hver dag. Som parkeringspladsen er indrettet i dag kan lastbilerne køre ind på parkeringspladsen således trafikken ikke generes, men når facaden fremrykkes som det er foreslået, mister man denne mulighed, og lastbilerne vil være nødsaget til at parkere på gaden. Dette forhold er meget uholdbart, da lastbilerne typisk altid kommer 2-3 stk. ad gangen, og oftest fra kl. 7-8:30 hvor folk skal på arbejde – det vil derved give yderligere trafikkaos.

Fortove og veje

- b. Det forstås at bygherre ønsker at bygge flotte grønne arealer som kun de nye beboere vil få glæde af. Til gengæld er der ingen planer for, hvad der skal ske med det stykke vej og fortovsarealet som jf. matrikelkort går helt til facaden af Drejøgade 35. Dette stykke fremstår i dag som et stort trist stykke asfalt. Ifølge lokalplanens formål fremgår det:

”at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.”

Uagtet hvorvidt projektet gennemføres som planlagt eller ej, ville det være en stor lettelse

for beboere på Drejøgade 35 at dette stykke asfalt blev forskønnet så her var et pænt fortov, grønne planter mv. Gennemføres projektet bør kommunen stille det som krav, at disse arealer forskønnes i overensstemmelse med kommunens planer for området.

- c. For vores vedkommende (vi bor på 4. sal) vil bygningen både tage sol, himmel og udsigt fra vores lejlighed. Vi har i dag frit kig helt til Svanemølleværket, og en fantastisk himmel. Vi ved at det var en præmis da vi købte lejligheden i oktober 2015, at der potentielt kunne bygges noget på matrikel foran, men vi havde egentlig forventet at man ville overholde lokalplanens bestemmelser omkring antallet af etager, så vi havde aldrig regnet med, at vi ville miste udsigten (som vi står til, hvis projektet gennemføres).

Forslag til forbedringer af projektet

Vi er som genboer ikke 100 % imod et projekt på matriklen 1339 UK, men mener der er mange oversete elementer, især i forhold hensynet til nuværende beboere. Vi kommer herunder med et par forslag som vi mener, vil forbedre projektet både i forhold til brugerne, naboerne og bymiljøet:

1. Bebyggelsen opføres i maks. 4½ etager for at overholde den gældende lokalplan. Dette vil begrænse tabet af lys, luft og udsigt for de eksisterende lejligheder, som vil blive kraftigt påvirket hvis projektet gennemføres som det er tegnet i dag.
2. Regnvandet afkobles 100 % på matriklen eksempelvis gennem grønt tag, begrønning af gaderum og øvrige friarealer. Projektet ligger i Klimakvarteret og bør som et af de få nybygprojekter i området, gå foran ift. at vise, hvordan regnvand kan håndteres lokalt og bruges som en ressource. Det vil ligeledes spille sammen med at Landskronagade er udpeget som skybrudsvej og at Københavns Klimakarré er placeret i Helsingborggade-karréen (nabokarréen). Projektet har altså en unik mulighed for at bidrage til fortællingen for området.
3. Lejlighedernes altaner flyttes til ejendommens modsatte side. Mange altanejere får ikke brugt deres altaner, når de er placeret mod en vej. Så udover at være generende for beboere på Drejøgade 35, og skæmmende ift. det generelle bybillede, vil de ikke engang blive brugt i det omfang de er tiltænkt. En løsning kan være at placere altanerne på ejendommens modsatte side, mod det planlagte friareal. Her vil de blive brugt da der er udsigt til grønt (også selvom der ikke er lige så meget sol). De eksisterende gulv-til-loft vinduespartier erstattes med vinduer i samme størrelse som resten af facaden for at begrænse indkig mod naboejendomme og fastholde det arkitektoniske udtryk i området.
4. Vej og fortovsarealet omkring Drejøgade/Nygårdsvej forskønnes
Fortovsarealerne er særligt brede på dette stræk, og der er derfor en unik mulighed for at aktivere byrummet til at skabe bedre livskvalitet, biodiversitet og klimatilpasning i byen. Det forskønnede gaderum kunne også bidrage med opholdssteder, som der er en mangel på. En kombination af ny belægning af fortove, træer, højbede o.l. ville skabe en flot helhed i området.

5. Vareindlevering til Kiwi

Da den nuværende plan højest sandsynligt vil skabe trafikalt kaos, kunne det være en løsning at vareindleveringen til Kiwi blev flyttet om til gården hvor "Unilab" har vareindlevering. Det vil gøre at lastbilerne her kan køre ind på et areal fremfor at stå på offentlig vej, hvilket både vil være en fordel for beboere, lastbilchauffører samt forretningen.

Vi håber at vores bemærkninger vil blive taget i betragtning, og at det endelig projekt vil blive tilpasset således det ikke går udover eksisterende beboere i for høj grad.

Såfremt kommune eller bygherre ved selvsyn ønsker at se hvor meget byggeriet vil påvirke vores lejligheder fsva. lysindfald og indkig, stiller vi gerne vores lejlighed til rådighed.

Afslutningsvis er det bekymrende, at kommunen tilsyneladende allerede har truffet en afgørelse. Vi agter derfor at søge aktindsigt i ansøgnings- og godkendelsesforløbet i fald kommunen uden videre godkender det nuværende projekt.

Venlig hilsen

Simone & Simon Kongsbak Saxtorph
Drejøgade 35, 4. lejl. 41
2100 København Ø

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~017 modt. 7.6.16 indsigelse fra Mette Pilgaard Nygårdsvej 32
Dato: 7. juni 2016 09:07:00

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Nygårdsvej 34-38

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 515615~001
Svar id: 12957
Navn: Mette Pilgaard
Postnr/by: 9210 Aalborg SØ
Organisation:
Adresse: Brådalvej 35 B
Email: mettettem@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Jeg gør hermed indsigelse mod opførelse af bygning i 5 etager på Nygårdsvej 34-38 jf. sagsnummer 515615-001.

Jeg baserer indsigelsen på det værditab, som det nye byggeri vil betyde for værdien af min lejlighed på 5. sal i Drejøgade 35.

Jeg har i god tro købt min lejlighed med forventning om, at der jf. lokalplanen ikke vil blive bygget højere end 4 etager på Nygårdsvej 34-38. Dette har indgået i prisen som jeg oprindeligt gav for min lejlighed, hvor prisen i høj grad blev presset op pga. den herlighedsværdi, der er i udsigten og den luft, som det åbne område giver lejligheden.

Jeg forbeholder mig derfor retten til at kræve erstatning for det værditab, som det anførte byggeri vil påføre mig, hvis kommunen giver tilladelse til byggeriet.

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/12957>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse

Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Att.: Kirsten Søje
Via mail: bygninger@tmf.kk.dk

Sagsnummer:
515615-001
Matrikelnummer:
1339 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Nygårdsvej 32.
Ejendomsnummer:
401340

Bemærkninger til påtænkte bebyggelse på Nygårdsvej 34-38 (sagsnummer 515615-001)

Vi har modtaget jeres brev af 20. maj 2016, og skal i det følgende fremsætte vores bemærkninger til opførelsen af en etageejendom på Nygårdsvej 34-38. Vi bor på Drejøgade 35., som ligger lige over for den påtænkte bebyggelse.

Etageejendommens højde:

Hermed gør vi indsigelse mod det påtænkte antal etager på ejendommen, da dette er i strid med områdets lokalplan såvel som Bygningsreglementet.

Af BR10, kap. 2.3.1., nr. 2 fremgår det, at "Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området."

Endvidere fremgår det af Lokalplan nr. 441, § 5, stk. 3, at "Bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager ekskl. tagetage og må ikke opføres i mere end 4 etager med evt. udnyttet tagetage."

Entreprenøren af etageejendommen ansøger om afvigelse fra både lokalplan og gældende lovgivning pga. at han gerne vil bygge en 5 etager høj ejendom. Vi synes, at dette vil være fuldstændigt malplaceret i vores karré, da alle bygninger i karréen er 3-4 etager høje.

Desuden er det også problematisk, at både Drejøgade og Nygårdsvej er smalle gader, og en monstrøs bygning vil derfor kaste skygge på hele området.

Ødelæggelse af lysforhold i vores ejendom:

Det fremgår af jeres brev af 20. maj, at der er sikret tilfredsstillende lysforhold, idet bebyggelsen kun vil give skygge om morgenen i efteråret/foråret på nabobebyggelsen på Drejøgade 35-41. Problemet er, at morgenen er det eneste tidspunkt, hvor der rent faktisk er lysindfald fra denne side af bygningen på Drejøgade 35. Og da alle lejligheder på Drejøgade 35-41. har stue og soveværelse med kun et vindue mod Drejøgade, vil opførelsen af den påtænkte etageejendom betyde en de facto fuldstændig mørklægning af lejlighederne på Drejøgade 35-41.

Derfor mener vi, at etageejendommen vil påvirke vores livskvalitet negativt og reducere vores ejendoms værdi. Af den grund kan vi absolut ikke acceptere at bygningen bliver bygget på de vilkår entreprenøren søger om.

Væsentlige indbliksgener:

Det fremgår af tegningsmaterialet, at det planlægges at opføre altaner ud mod Drejøgade. Ved opførelsen af altaner ud mod Drejøgade, sikrer man beboerne i den planlagte bebyggelse en udsigt direkte ind til soveværelserne i bebyggelsen på Drejøgade 35-41. Som vi har oplyst om før, er Drejøgade en snæver gade. Dette betyder at vi vil få meget begrænset privatliv i vores soveværelser, da man kan kigge lige ind i dem, fra altanerne på den anden side, da de vil være i en meget kort afstand fra vores vinduer.

Derfor gør vi indsigelse mod opførelse af altaner ud mod Drejøgade 35.

Problemer med affald i kvarteret:

KIWI supermarkedet, som nu står på Nygårdsvej 34., håndterer deres affald meget uansvarligt, det gør at vores karré ofte ligner en skaldplads. KIWIs affaldscontainer og flaskecontainer er aldrig lukket ordentligt, og derfor blæser skralden derfra rundt i vores gade, når det er blæsevejr.

Vi mener, at udvidelsen af KIWI vil bidrage til dette problem, som trods af vores bestyrelsens utallige henvendelser gennem årene, aldrig blev taget seriøst af supermarkedets ledelse.

Desuden fremgår det af Lokalplanens § 1, at formålet med lokalplanen er, "at tilstræbe, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by." Vi synes at en tætbebygget snæver gade med et supermarked, der uansvarligt forurener miljøet, er i strid med denne paragraf af lokalplanen. Vi ønsker i stedet for mere grønt i vores kvarter, da det er netop det vi mangler.

Problemer med trafik i Drejøgade

På nuværende tidspunkt parkerer lastbilerne på parkeringspladsen ved KIWI, når medarbejdere aflæsser bilen (dvs. hver morgen). Hvis parkeringspladsen bliver nedlagt, vil lastbilerne parkere på Drejøgade og dermed vil det fuldstændigt blokere gennemkørslen i Drejøgade og ud- og indkørslen fra vores garage. Der er allerede problemer med morgentrafik pga. lastbiler fra Netto, som ligger på anden side af Nygårdsvej.

Da der bor mange ældre mennesker i vores ejendom, vil det være katastrofalt for dem, hvis ambulancen ikke kan komme til Drejøgade 35-41 pga. lastbilerne fra de to supermarkeder blokerer vejen.

Vi vil gerne bede jer om at overveje disse punkter, når I tager beslutning i sagen, da en evt. bebyggelse vil påvirke vores liv væsentligt.

Med venlig hilsen.

Kasper Frank Klint og Emese Kovács
Drejøgade 35. 3 sal. lejl. 30

Fra: [Elin Winther Hedegaard](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~ 019 modt. 8.6.16 indsigelse fra Elin Winther Hedegaard Nygårdsvej 32
Dato: 7. juni 2016 13:21:59

Jeg skal hermed gøre indsigelse mod det foreslåede byggeprojekt beskrevet i eDoc 2015-0245586.

Da jeg købte min lejlighed var det beliggenheden der var afgørende: morgensol, udsyn og følelsen af ikke at bo indeklemmt. Det påtænkte byggeri vil i høj grad forringe denne herlighedsværdi.

Jeg troede det var kommunes boligpolitik af fremme lavt byggeri med flere åbne pladser. Vi har supermarkeder nok i vores område. Parkeringsforholdene er i forvejen kaotiske og en forværring kan kun forventes.

Arkitekturen minder mig om de lejekasserner der blev opført i begyndelsen af forrige århundrede. En totalt uinspirerende og trist facade er hvad jeg kan se frem til at glo på, såfremt byggeriet bliver gennemført. Dertil kommer den betragtelige økonomiske værdiforringelse byggeriet ville medføre ved salg af lejligheden. Som en boligkyndig opmuntrende sagde: der mistede du lige en million Elin.

Hvis byggeriet bliver vedtaget vil jeg ikke stiltiende acceptere det, men søge juridisk bistand.

Med venlig hilsen

Elin Winther Hedegaard

Drejøgade 35.4 lejlighed 42

2100 København Ø

P.S. Den smukke gavludsmykning af Lars Ravn, er der nogen planer for den?

Fra: [Charlotte Halskov Nielsen](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~ 020 den 08.06.2016 Indsigelse, Ejendomsaktieselskabet Matr.nr. 1204 , v/ Charlotte Halskov Nielsen
Dato: 7. juni 2016 13:18:52

Til rette vedkommende

Vi har modtaget jeres brev af 20. maj 2016 angående høring om opførelse af etageejendom på adressen Nygårdsvej 34-38. Vi har modtaget en indsigelse fra en beboer i ejendommen Drejøgade 40-46/Landskronagade 39-41. På vegne af Ejendomsaktieselskabet Matr.nr. 1204 skal vi hermed sende indsigelser mod projektet, da opførelse af bygningen vil give skygge i vor ejendoms gård og udsynet mod sydøst forsvinder.

Med venlig hilsen

Charlotte Halskov Nielsen

Ejendomsadministrator

Carl H. Petersen
H.C. Andersens Boulevard 5, 2.
1553 København V
Telefon (+45) 33 33 83 93
Direkte (+45) 33 30 79 93
Fax (+45) 33 33 83 43

Fra: [Christian Mose-Christensen](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~ 021 den 08.06.2016 Indsigelse, Christian Mose-Christensen
Dato: 7. juni 2016 22:26:18

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V
Att. Kirsten Søie

Med henvisning til det modtagne materiale for ovennævnte byggesag / høring, skal vi hermed fremsætte følgende bemærkninger til sagen.
Selve omfanget af projektet på matriklen er en helt ny bebyggelse i 5 etager, hvilket er en væsentlig ændring ift. den nuværende benyttelse, der i mange år har været lav bebyggelse og delvis parkeringsplads. Byggeriet adskiller sig ved nedenstående punkter og strider mod BR10, kap. 2.3.1:

BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 2

Byggeriets arkitektoniske karakter vil virke dominant og ude af trit med karréens og kvarterets nuværende karakter. Store glaspartier mod gaden sammenholdt med store altaner, passer ikke visuelt ind. Der findes kun ganske få ejendomme med altaner mod gaden i kvarteret, og disse typisk af meget beskedent størrelse.

Begge dele strider ligeledes imod lokalplanens formål om at skabe et sammenhængende byggeri, ligesom at begge dele, vil være til gene for lejlighederne på Drejøgade 35 som vil få megen indkig fra den nye ejendom.

Lokalplan 441 § 5, stk. 3

Det planlagte antal etager overskrider den i lokalplanen fastsatte grænse på 4½ etager. Det fremgår herudover af BR10 kap. 2.3.1 nr. 2, at:

”Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.”

Karréen hvori bebyggelsen planlægges opført, er alle ejendomme opført på max 4 etager, på nær en enkelt ejendom. Det ”sædvanlige”, er derfor 4 etager, og ikke de 5 etager som der ansøges om, dette bør respekteres af kommunen og bygherrer, ligesom det i 2010 blev respekteret da man udarbejdede den nuværende lokalplan, hvori der netop blev taget hensyn til argumenterne om antallet af etager for de eksisterende beboere.

BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 3

Opføres bygningen i 5 etager vil det have stor indflydelse på lysindfaldet i lejlighederne på Drejøgade 35, navnlig lejlighederne fra stueetagen og op til 4. etage, men også 5. sal vil blive påvirket. Alle lejligheder vil opleve forringet udsyn, mindre himmel og dermed mindre lys, og indkig fra den nye, høje bebyggelse.

Lysindfald skal ikke kun betragtes som direkte sollys, men også som belysning fra himlen. Bebyggelse på Drejøgade 35 er, desværre, bygget med relativt små vinduespartier, og at der opføres så høj og tæt bebyggelse lige overfor, vil have stor indvirkning på mængden af lys i lejlighederne, og dermed livskvaliteten for beboerne.

Ligeledes vil beboere fra Drejøgade 35 få gener af indkig fra de store altaner og vinduespartier jf. pkt. a.

Københavns kommune har tidligere sagt nej til andre høje byggerier, eksempelvis i forbindelse med B-jr. UK 5195 / UK 1295 (Julius Bloms Gade 20A mfl.) hvor Lejerbo ansøgte om at bygge højere, men hvor resultatet endte med at bygningen kun blev bygget i 3. sals højde med argumentet om, at der skulle være lys og luft. Gælder dette kun beboere på Nørrebro?

Lokalplanen § 3, stk. 2

De 3 boliger der er mindre end mindstarealet jf. lokalplanen kan med høj sandsynlighed ende med at blive opkøbt af spekulative udlejere som ønsker at erhverve dem for at udleje via tjenester som Airbnb. Denne form for udlejning sker typisk ved mindre lejligheder, eftersom feriegæster ikke kræver megen plads, ligesom at spekulanten kan binde færre penge i den enkelte lejlighed. Det må derfor frarådes at der gives dispensation til at opføre lejligheder mindre end det tilladte. Det kan desuden ses som en glidebane såfremt der gives dispensation nu, vil man også kunne være nødsaget til at gøre det næste gang der ansøges om dette i området.

Lokalplanen jf. § 7, stk. 1 samt BR10 2.2.1 (Friareal og bebyggelsesprocent)

Det lader til at bygherrer og kommune i beregningerne af de forskellige procenter, tager udgangspunkt i det matrikulære areal, uden at tage hensyn til, at en stor del af matriklen mod Drejøgade er hhv. fortov og vej, eftersom matriklen går helt op til facaden på Drejøgade 35. Bebyggelsen vil med den forelagte plan dermed få en kunstig lav bebyggelsesprocent og et kunstigt højt friareal sammenlignet med andre bebyggelser i området. Da veje og fortov aldrig vil kunne bebygges, bør disse arealer ikke indgå i beregningen af friarealet såvel som bebyggelsesprocenten for projektet.

Andre bekymringer:

Udvidelse af butiksareal i stueetagen med 363 m²

Beboerne på Drejøgade 35 har siden KIWI flyttede ind i de nuværende lokaler, måtte tåle at der i flere timer hver dag blev leveret varer og at ansatte larmede til kl. 23:30 (butikken lukker kl. 23) med at få varer ind. Vi har flere gange været i kontakt med kommunen omkring dette.

Med det nye ønske om at udvide arealet af butikken med 363 m², samtidig med at arealet foran ejendommen (parkeringspladsen) nedlægges, vil det skabe kaos på Drejøgade dagligt. Det giver sig selv, at en udvidelse af butikken vil kræve at butikken afsætter flere varer, og derfor også skal modtage flere varer, hver dag. Som parkeringspladsen er indrettet i dag kan lastbilerne køre ind på parkeringspladsen således trafikken ikke generes, men når facaden fremrykkes som det er foreslået, mister man denne mulighed, og lastbilerne vil være nødsaget til at parkere på gaden. Dette forhold er meget uholdbart, da lastbilerne typisk altid kommer 2-3 stk. ad gangen, og oftest fra kl. 7-8:30 hvor folk skal på arbejde – det vil derved give yderligere trafikkaos.

Fortove og veje

Det forstås at bygherre ønsker at bygge flotte grønne arealer som kun de nye beboere vil få glæde af. Til gengæld er der ingen planer for, hvad der skal ske med det stykke vej og fortovsarealet som jf. matrikelkort går helt til facaden af Drejøgade 35. Dette stykke fremstår i dag som et stort trist stykke asfalt. Ifølge lokalplanens formål fremgår det: "at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by."

Uagtet hvorvidt projektet gennemføres som planlagt eller ej, ville det være en stor lettelse for beboere på Drejøgade 35 at dette stykke asfalt blev forskønnet så her var et pænt fortov, grønne planter mv. Gennemføres projektet bør kommunen stille det som krav, at disse arealer forskønnes i overensstemmelse med kommunens planer for området.

Forslag til forbedringer af projektet

Vi er som genboer ikke 100 % imod et projekt på matriklen 1339 UK, men mener der er mange oversete elementer, især i forhold hensynet til nuværende beboere. Vi kommer herunder med et par forslag som vi mener, vil forbedre projektet både i forhold til brugerne, naboerne og bymiljøet:

Bebyggelsen opføres i maks. 4½ etager for at overholde den gældende lokalplan.

Dette vil begrænse tabet af lys, luft og udsigt for de eksisterende lejligheder, som vil blive kraftigt påvirket hvis projektet gennemføres som det er tegnet i dag.

Regnvandet afkobles 100 % på matriklen eksempelvis gennem grønt tag, begrønning af gaderum og øvrige friarealer. Projektet ligger i Klimakvarteret og bør som et af de få nybyg-projekter i området, gå foran ift. at vise, hvordan regnvand kan håndteres lokalt og bruges som en ressource. Det vil ligeledes spille sammen med at Landskronagade er udpeget som skybrudsvej og at Københavns Klimakarré er placeret i Helsingborggade-karréen (nabokarréen). Projektet har altså en unik mulighed for at bidrage til fortællingen for området.

Lejlighedernes altaner flyttes til ejendommens modsatte side.

Mange altanejere får ikke brugt deres altaner, når de er placeret mod en vej. Så udover at være generende for beboere på Drejøgade 35, og skæmmende ift. det generelle bybillede, vil de ikke engang blive brugt i det omfang de er tiltænkt. En løsning kan være at placere altanerne på ejendommens modsatte side, mod det planlagte friareal. Her vil de blive brugt da der er udsigt til grønt (også selvom der ikke er lige så meget sol).

De eksisterende gulv-til-loft vinduespartier erstattes med vinduer i samme størrelse som resten af facaden for at begrænse indkig mod naboejendomme og fastholde det arkitektoniske udtryk i området.

Vej og fortovsarealet omkring Drejøgade/Nygårdsvej forskønnes

Fortovsarealerne er særligt brede på dette stræk, og der er derfor en unik mulighed for at aktivere byrummet til at skabe bedre livskvalitet, biodiversitet og klimatilpasning i byen.

Det forskønnede gaderum kunne også bidrage med opholdssteder, som der er en mangel på. En kombination af ny belægning af fortove, træer, højbede o.l. ville skabe en flot helhed i området.

Vareindlevering til Kiwi

Da den nuværende plan højst sandsynligt vil skabe trafikalt kaos, kunne det være en løsning at vareindleveringen til Kiwi blev flyttet om til gården hvor "Unilab" har vareindlevering. Det vil gøre at lastbilerne her kan køre ind på et areal fremfor at stå på offentlig vej, hvilket både vil være en fordel for beboere, lastbilchauffører samt forretningen.

Vi håber at vores bemærkninger vil blive taget i betragtning, og at det endelig projekt vil blive tilpasset således det ikke går udover eksisterende beboere i for høj grad.

Såfremt kommune eller bygherre ved selvsyn ønsker at se hvor meget byggeriet vil påvirke vores lejligheder fsva. lysindfald og indkig, stiller vi gerne vores lejlighed til rådighed.

Afslutningsvis er det bekymrende, at kommunen tilsyneladende allerede har truffet en afgørelse. Vi agter derfor at søge aktindsigt i ansøgnings- og godkendelsesforløbet i fald kommunen uden videre godkender det nuværende projekt.

Venlig hilsen

Christian Mose-Christensen

Drejøgade 35,5 sal lejl 44
2100 kbh ø

Fra: [Sebastian](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~ 022 den 08.06.2016 Indsigelse, Sebastian og Beatrice Rotaru
Dato: 7. juni 2016 22:39:26

Du må ikke bygge 5 etage over Kiwi. Max 4 etage. Og det skal blive entableret cykelstig i Nygårdsvej. Også det skal forbuden køre lastbil over 7,5T i hele området.

Mange tak
Sebastian og Beatrice Rotaru
Drejøgade 35, 2-22
2100 Kbh

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V
Att. Kirsten Søje

Indsendt via <http://www.blivhoert.kk.dk/node/12734/svar>

I forbindelse med det modtagne materiale for ovennævnte byggesag/høring, tager jeg under med følgende bemærkninger til sagen:

1. Selve omfanget af projektet på matriklen er en helt ny bebyggelse i 5 etager, hvilket er en væsentlig ændring ift. den nuværende benyttelse, der i mange år har været lav bebyggelse og delvis parkeringsplads. Byggeriet adskiller sig ved nedenstående punkter og strider mod BR10, kap. 2.3.1:

- a. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 2

Byggeriets arkitektoniske karakter vil virke dominant og ude af trit med karréens og kvarterets nuværende karakter. Store glaspartier mod gaden sammenholdt med store altaner, passer ikke visuelt ind. Der findes kun ganske få ejendomme med altaner mod gaden i kvarteret, og disse typisk af meget beskeden størrelse.

Begge dele strider ligeledes imod lokalplanens formål om at skabe et sammenhængende byggeri, ligesom at begge dele, vil være til gene for lejlighederne på Drejøgade 35 som vil få megen indkig fra den nye ejendom.

- b. Lokalplan 441 § 5, stk. 3

Det planlagte antal etager overskrider den i lokalplanen fastsatte grænse på 4½ etager. Det fremgår herudover af BR10 kap. 2.3.1 nr. 2, at:

”Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.”

Karréen hvori bebyggelsen planlægges opført, er alle ejendomme opført på max 4 etager, på nær en enkelt ejendom. Det ”sædvanlige”, er derfor 4 etager, og ikke de 5 etager som der ansøges om, dette bør respekteres af kommunen og bygherrer, ligesom det i 2010 blev respekteret da man udarbejdede den nuværende lokalplan, hvori der netop blev taget hensyn til argumenterne om antallet af etager for de eksisterende beboere.

- c. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 3

Opføres bygningen i 5 etager vil det have stor indflydelse på lysindfaldet i lejlighederne på Drejøgade 35, navnlig lejlighederne fra stueetagen og op til 4. etage, men også 5. sal vil blive påvirket. Alle lejligheder vil opleve forringet udsyn, mindre himmel og dermed mindre lys, og indkig fra den nye, høje bebyggelse.

Lysindfald skal ikke kun betragtes som direkte sollys, men også som belysning fra himlen. Bebyggelse på Drejøgade 35 er, desværre, bygget med relativt små vinduespartier, og at der opføres så høj og tæt bebyggelse lige overfor, vil have stor indvirkning på mængden af lys i lejlighederne, og dermed livskvaliteten for beboerne.

Ligeledes vil beboere fra Drejøgade 35 få gener af indkig fra de store altaner og vinduespartier jf. pkt. a.

Københavns kommune har tidligere sagt nej til andre høje byggerier, eksempelvis i forbindelse med B-jr. UK 5195 / UK 1295 (Julius Bloms Gade 20A mfl.) hvor Lejerbo ansøgte om at bygge højere, men hvor resultatet endte med at bygningen kun blev bygget i 3. sals højde med argumentet om, at der skulle være lys og luft. Gælder dette kun beboere på Nørrebro?

d. Lokalplanen § 3, stk. 2

De 3 boliger der er mindre end mindstearealet jf. lokalplanen kan med høj sandsynlighed ende med at blive opkøbt af spekulative udlejere som ønsker at erhverve dem for at udleje via tjenester som Airbnb. Denne form for udlejning sker typisk ved mindre lejligheder, eftersom feriegæster ikke kræver megen plads, ligesom at spekulanten kan binde færre penge i den enkelte lejlighed. Det må derfor frarådes at der gives dispensation til at opføre lejligheder mindre end det tilladte. Det kan desuden ses som en glidebane såfremt der gives dispensation nu, vil man også kunne være nødsaget til at gøre det næste gang der ansøges om dette i området.

e. Lokalplanen jf. § 7, stk. 1 samt BR10 2.2.1 (Friareal og bebyggelsesprocent)

Det lader til at bygherrer og kommune i beregningerne af de forskellige procenter, tager udgangspunkt i det matrikulære areal, uden at tage hensyn til, at en stor del af matriklen mod Drejøgade er hhv. fortov og vej, eftersom matriklen går *helt op* til facaden på Drejøgade 35. Bebyggelsen vil med den forelagte plan dermed få en kunstig lav bebyggelsesprocent og et kunstigt højt friareal sammenlignet med andre bebyggelser i området. Da veje og fortov aldrig vil kunne bebygges, bør disse arealer ikke indgå i beregningen af friarealet såvel som bebyggelsesprocenten for projektet.



Andre bekymringer:

Udvidelse af butiksareal i stueetagen med 363 m²

- a. Beboerne på Drejøgade 35 har siden KIWI flyttede ind i de nuværende lokaler, måtte tåle at der i flere timer hver dag blev leveret varer og at ansatte larmede til kl. 23:30 (butikken lukker kl. 23) med at få varer ind. Vi har flere gange været i kontakt med kommunen omkring dette.

Med det nye ønske om at udvide arealet af butikken med 363 m², *samtidig* med at arealet foran ejendommen (parkeringspladsen) nedlægges, vil det skabe kaos på Drejøgade dagligt. Det giver sig selv, at en udvidelse af butikken vil kræve at butikken afsætter flere varer, og derfor også skal modtage flere varer, hver dag. Som parkeringspladsen er indrettet i dag kan lastbilerne køre ind på parkeringspladsen således trafikken ikke generes, men når facaden fremrykkes som det er foreslået, mister man denne mulighed, og lastbilerne vil være nødsaget til at parkere på gaden. Dette forhold er meget uholdbart, da lastbilerne typisk altid kommer 2-3 stk. ad gangen, og oftest fra kl. 7-8:30 hvor folk skal på arbejde – det vil derved give yderligere trafikkaos.

Fortove og veje

- b. Det forstås at bygherre ønsker at bygge flotte grønne arealer som kun de nye beboere vil få glæde af. Til gengæld er der ingen planer for, hvad der skal ske med det stykke vej og fortovsarealet som jf. matrikelkort går helt til facaden af Drejøgade 35. Dette stykke fremstår i dag som et stort trist stykke asfalt. Ifølge lokalplanens formål fremgår det:

"at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by."

Uagtet hvorvidt projektet gennemføres som planlagt eller ej, ville det være en stor lettelse for beboere på Drejøgade 35 at dette stykke asfalt blev forskønnet så her var et pænt fortov,

grønne planter mv. Gennemføres projektet bør kommunen stille det som krav, at disse arealer forskønnes i overensstemmelse med kommunens planer for området.

- c. For vores vedkommende (vi bor på 4. sal) vil bygningen både tage sol, himmel og udsigt fra vores lejlighed. Vi har i dag frit kig helt til Svanemølleværket, og en fantastisk himmel. Vi ved at det var en præmie da vi købte lejligheden i oktober 2015, at der potentielt kunne bygges noget på matrikel foran, men vi havde egentlig forventet at man ville overholde lokalplanens bestemmelser omkring antallet af etager, så vi havde aldrig regnet med, at vi ville miste udsigten (som vi står til, hvis projektet gennemføres).

Forslag til forbedringer af projektet

Vi er som genboer ikke 100 % imod et projekt på matriklen 1339 UK, men mener der er mange oversete elementer, især i forhold hensynet til nuværende beboere. Vi kommer herunder med et par forslag som vi mener, vil forbedre projektet både i forhold til brugerne, naboerne og bymiljøet:

1. Bebyggelsen opføres i maks. 4½ etager for at overholde den gældende lokalplan. Dette vil begrænse tabet af lys, luft og udsigt for de eksisterende lejligheder, som vil blive kraftigt påvirket hvis projektet gennemføres som det er tegnet i dag.
2. Regnvandet afkobles 100 % på matriklen eksempelvis gennem grønt tag, begrønning af gaderum og øvrige friarealer. Projektet ligger i Klimakvarteret og bør som et af de få nybygprojekter i området, gå foran ift. at vise, hvordan regnvand kan håndteres lokalt og bruges som en ressource. Det vil ligeledes spille sammen med at Landskronagade er udpeget som skybrudsvej og at Københavns Klimakarré er placeret i Helsingborggade-karréen (nabokarréen). Projektet har altså en unik mulighed for at bidrage til fortællingen for området.
3. Lejlighedernes altaner flyttes til ejendommens modsatte side. Mange altanejere får ikke brugt deres altaner, når de er placeret mod en vej. Så udover at være generende for beboere på Drejøgade 35, og skæmmende ift. det generelle bybillede, vil de ikke engang blive brugt i det omfang de er tiltænkt. En løsning kan være at placere altanerne på ejendommens modsatte side, mod det planlagte friareal. Her vil de blive brugt da der er udsigt til grønt (også selvom der ikke er lige så meget sol). De eksisterende gulv-til-loft vinduespartier erstattes med vinduer i samme størrelse som resten af facaden for at begrænse indkig mod naboejendomme og fastholde det arkitektoniske udtryk i området.
4. Vej og fortovsarealet omkring Drejøgade/Nygårdsvej forskønnes. Fortovsarealerne er særligt brede på dette stræk, og der er derfor en unik mulighed for at aktivere byrummet til at skabe bedre livskvalitet, biodiversitet og klimatilpasning i byen. Det forskønnede gaderum kunne også bidrage med opholdssteder, som der er en mangel på. En kombination af ny belægning af fortove, træer, højbede o.l. ville skabe en flot helhed i området.

5. Vareindlevering til Kiwi

Da den nuværende plan højest sandsynligt vil skabe trafikalt kaos, kunne det være en løsning at vareindleveringen til Kiwi blev flyttet om til gården hvor "Unilab" har vareindlevering. Det vil gøre at lastbilerne her kan køre ind på et areal fremfor at stå på offentlig vej, hvilket både vil være en fordel for beboere, lastbilchauffører samt forretningen.

Vi håber at vores bemærkninger vil blive taget i betragtning, og at det endelig projekt vil blive tilpasset således det ikke går udover eksisterende beboere i for høj grad.

Såfremt kommune eller bygherre ved selvsyn ønsker at se hvor meget byggeriet vil påvirke vores lejligheder fsva. lysindfald og indkig, stiller vi gerne vores lejlighed til rådighed.

Afslutningsvis er det bekymrende, at kommunen tilsyneladende allerede har truffet en afgørelse. Vi agter derfor at søge aktindsigt i ansøgnings- og godkendelsesforløbet i fald kommunen uden videre godkender det nuværende projekt.

Med venlig hilsen

Claes Bohn-Willeberg
Drejøgade 35, lejl. 47
2100 København Ø

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V
Att. Kirsten Søje

Indsendt via <http://www.blivhoert.kk.dk/node/12734/svar>

Med henvisning til det modtagne materiale for ovennævnte byggesag / høring, skal vi hermed fremsætte følgende bemærkninger til sagen.

1. Selve omfanget af projektet på matriklen er en helt ny bebyggelse i 5 etager, hvilket er en væsentlig ændring ift. den nuværende benyttelse, der i mange år har været lav bebyggelse og delvis parkeringsplads. Byggeriet adskiller sig ved nedenstående punkter og strider mod BR10, kap. 2.3.1:

- a. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 2

Byggeriets arkitektoniske karakter vil virke dominant og ude af trit med karréens og kvarterets nuværende karakter. Store glaspartier mod gaden sammenholdt med store altaner, passer ikke visuelt ind. Der findes kun ganske få ejendomme med altaner mod gaden i kvarteret, og disse typisk af meget beskedent størrelse.

Begge dele strider ligeledes imod lokalplanens formål om at skabe et sammenhængende byggeri, ligesom at begge dele, vil være til gene for lejlighederne på Drejøgade 35 som vil få megen indkig fra den nye ejendom.

- b. Lokalplan 441 § 5, stk. 3

Det planlagte antal etager overskrider den i lokalplanen fastsatte grænse på 4½ etager. Det fremgår herudover af BR10 kap. 2.3.1 nr. 2, at:

”Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.”

Karréen hvori bebyggelsen planlægges opført, er alle ejendomme opført på max 4 etager, på nær en enkelt ejendom. Det ”sædvanlige”, er derfor 4 etager, og ikke de 5 etager som der ansøges om, dette bør respekteres af kommunen og bygherrer, ligesom det i 2010 blev respekteret da man udarbejdede den nuværende lokalplan, hvori der netop blev taget hensyn til argumenterne om antallet af etager for de eksisterende beboere.

- c. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 3

Opføres bygningen i 5 etager vil det have stor indflydelse på lysindfaldet i lejlige-

derne på Drejøgade 35, navnlig lejlighederne fra stueetagen og op til 4. etage, men også 5. sal vil blive påvirket. Alle lejligheder vil opleve forringet udsyn, mindre himmel og dermed mindre lys, og indkig fra den nye, høje bebyggelse.

Lysindfald skal ikke kun betragtes som direkte sollys, men også som belysning fra himlen. Bebyggelse på Drejøgade 35 er, desværre, bygget med relativt små vinduespartier, og at der opføres så høj og tæt bebyggelse lige overfor, vil have stor indvirkning på mængden af lys i lejlighederne, og dermed livskvaliteten for beboerne.

Ligeledes vil beboere fra Drejøgade 35 få gener af indkig fra de store altaner og vinduespartier jf. pkt. a.

Københavns kommune har tidligere sagt nej til andre høje byggerier, eksempelvis i forbindelse med B-jr. UK 5195 / UK 1295 (Julius Bloms Gade 20A mfl.) hvor Lejerbo ansøgte om at bygge højere, men hvor resultatet endte med at bygningen kun blev bygget i 3. sals højde med argumentet om, at der skulle være lys og luft.

Gælder dette kun beboere på Nørrebro?

d. Lokalplanen § 3, stk. 2

De 3 boliger der er mindre end mindstearealet jf. lokalplanen kan med høj sandsynlighed ende med at blive opkøbt af spekulative udlejere som ønsker at erhverve dem for at udleje via tjenester som AirBnb. Denne form for udlejning sker typisk ved mindre lejligheder, eftersom feriegæster ikke kræver megen plads, ligesom at spekulanten kan binde færre penge i den enkelte lejlighed. Det må derfor frarådes at der gives dispensation til at opføre lejligheder mindre end det tilladte. Det kan desuden ses som en glidebane såfremt der gives dispensation nu, vil man også kunne være nødsaget til at gøre det næste gang der ansøges om dette i området.

e. Lokalplanen jf. § 7, stk. 1 samt BR10 2.2.1 (Friareal og bebyggelsesprocent)

Det lader til at bygherrer og kommune i beregningerne af de forskellige procenter, tager udgangspunkt i det matrikulære areal, uden at tage hensyn til, at en stor del af matriklen mod Drejøgade er hhv. fortov og vej, eftersom matriklen går *helt op* til facaden på Drejøgade 35. Bebyggelsen vil med den forelagte plan dermed få en kunstigt lav bebyggelsesprocent og et kunstigt højt friareal sammenlignet med andre bebyggelser i området. Da veje og fortov aldrig vil kunne bebygges, bør disse arealer ikke indgå i beregningen af friarealet såvel som bebyggelsesprocenten for projektet.



Andre bekymringer:

Udvidelse af butiksareal i stueetagen med 363 m²

- a. Beboerne på Drejøgade 35 har siden KIWI flyttede ind i de nuværende lokaler, måtte tåle at der i flere timer hver dag blev leveret varer og at ansatte larmede til kl. 23:30 (butikken lukker kl. 23) med at få varer ind. Vi har flere gange været i kontakt med kommunen omkring dette.

Med det nye ønske om at udvide arealet af butikken med 363 m², *samtidig* med at arealet foran ejendommen (parkeringspladsen) nedlægges, vil det skabe kaos på Drejøgade dagligt. Det giver sig selv, at en udvidelse af butikken vil kræve at butikken afsætter flere varer, og derfor også skal modtage flere varer, hver dag. Som parkeringspladsen er indrettet i dag kan lastbilerne køre ind på parkeringspladsen således at trafikken ikke generes, men når facaden fremrykkes, som det er foreslået, mister man denne mulighed, og lastbilerne vil være nødsaget til at parkere på gaden. Dette forhold er meget uholdbart, da lastbilerne typisk altid kommer 2-3 stk. ad gangen, og oftest fra kl. 7-8:30 hvor folk skal på arbejde – det vil derved give yderligere trafikkaos.

Fortove og veje

- b. Det forstås at bygherre ønsker at bygge flotte grønne arealer som kun de nye beboere vil få glæde af. Til gengæld er der ingen planer for, hvad der skal ske med det stykke vej og fortovsarealet som jf. matrikelkort går helt til facaden af Drejøgade 35. Dette stykke fremstår i dag som et stort trist stykke asfalt. Ifølge lokalplanens formål fremgår det:
”at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.”

Uagtet hvorvidt projektet gennemføres som planlagt eller ej, ville det være en stor lettelse for beboere på Drejøgade 35 at dette stykke asfalt blev forskønnet så her var et pænt fortov, grønne planter mv. Gennemføres projektet bør kommunen stille det som krav, at disse arealer forskønnes i overensstemmelse med kommunens planer for området.

- c. Manglende parkeringskælder under nybygningen - af de fremlagte tegninger ser det ud til, der ikke skal udgraves til parkeringskælder. Dette vil jo sige, der skal findes parkeringsplads for beboerne i nybygningen på offentlig vej.

Forslag til forbedringer af projektet

Vi er som genboer ikke 100 % imod et projekt på matriklen 1339 UK, men mener der er mange oversete elementer, især i forhold hensynet til nuværende beboere. Vi kommer herunder med et par forslag som vi mener, vil forbedre projektet både i forhold til brugerne, naboerne og bymiljøet:

1. Bebyggelsen opføres i maks. 4½ etager for at overholde den gældende lokalplan. Dette vil begrænse tabet af lys, luft og udsigt for de eksisterende lejligheder, som vil blive kraftigt påvirket hvis projektet gennemføres som det er tegnet i dag.
2. Regnvandet afkobles 100 % på matriklen eksempelvis gennem grønt tag, begrønning af gaderum og øvrige friarealer. Projektet ligger i Klimakvarteret og bør som et af de få nybyggerprojekter i området, gå foran ift. at vise, hvordan regnvand kan håndteres lokalt og bruges som en ressource. Det vil ligeledes spille sammen med at Landskronagade er udpeget som skybrudsvej og at Københavns Klimakarré er placeret i Helsingborggade-karréen (nabokarréen). Projektet har altså en unik mulighed for at bidrage til fortællingen for området.
3. Lejlighedernes altaner flyttes til ejendommens modsatte side. Mange altanejere får ikke brugt deres altaner, når de er placeret mod en vej. Så udover at være generende for beboere på Drejøgade 35, og skæmmende ift. det generelle bybillede, vil de ikke engang blive brugt i det omfang de er tiltænkt. En løsning kan være at placere altanerne på ejendommens modsatte side, mod det planlagte friareal. Her vil de blive brugt da der er udsigt til grønt (også selvom der ikke er lige så meget sol). De eksisterende gulv-til-loft vinduespartier erstattes med vinduer i samme størrelse som resten af facaden for at begrænse indkig mod naboejendomme og fastholde det arkitektoniske udtryk i området.
4. Vej og fortovsarealet omkring Drejøgade/Nygårdsvej forskønnes
Fortovsarealerne er særligt brede på dette stræk, og der er derfor en unik mulighed for at aktivere byrummet til at skabe bedre livskvalitet, biodiversitet og klimatilpasning i byen. Det forskønnede gaderum kunne også bidrage med opholdssteder, som der er en mangel på. En kombination af ny belægning af fortove, træer, højbede o.l. ville skabe en flot helhed i områ-

det.

5. Vareindlevering til Kiwi samt Netto

Da den nuværende plan højest sandsynligt vil skabe trafikalt kaos, kunne det være en løsning at vareindleveringen til Kiwi blev flyttet om til gården hvor "Unilab" har vareindlevering. Det vil gøre at lastbilerne her kan køre ind på et areal fremfor at stå på offentlig vej med spærring af kørebanen på Drejøgade, hvilket både vil være en fordel for beboere, lastbilchauffører samt forretningen. Et yderligere problem er, at der mange gange i løbet af dagen også sker varelevering til Netto med store lastbiler, og tit kommer lastbilerne til hvert sit supermarked på tværs af hinanden i krydset Nygårdsvej/Drejøgade og blokerer for hinanden og al anden trafik.

Vi håber at vores bemærkninger vil blive taget i betragtning, og at det endelige projekt vil blive tilpasset således, det ikke går udover eksisterende beboere i for høj grad.

Afslutningsvis er det bekymrende, at kommunen tilsyneladende allerede har truffet en afgørelse. Vi agter derfor at søge aktindsigt i ansøgnings- og godkendelsesforløbet i fald kommunen uden videre godkender det nuværende projekt. Iøvrigt opfordres borgmester Morten Kabell til at besigtige området Nygårdsvej/Drejøgade på en hverdag, og ikke som det allerede er sket i søndags på Grundlovsdagen, hvor bl.a. Netto havde lukket. På hverdage færdes der børn på vej til Kildevældsskolen. Børnene har svært ved at overskue det trafik kaos, der hersker i vores område, med bl.a. biler, der kører på fortovet, fordi varelevering med lastbiler spærrer kørebanen.

Venlig hilsen

Birte og Giulio d'Ambra

Drejøgade 35, 2-18, 2100 Kbh. Ø

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V
Att. Kirsten Sjøie

Indsendt via <http://www.blivhoert.kk.dk/node/12734/svar>

Med henvisning til det modtagne materiale for ovennævnte byggesag / høring, skal vi hermed fremsætte følgende bemærkninger til sagen.

1. Selve omfanget af projektet på matriklen er en helt ny bebyggelse i 5 etager, hvilket er en væsentlig ændring ift. den nuværende benyttelse, der i mange år har været lav bebyggelse og delvis parkeringsplads. Byggeriet adskiller sig ved nedenstående punkter og strider mod BR10, kap. 2.3.1:

- a. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 2

Byggeriets arkitektoniske karakter vil virke dominant og ude af trit med karréens og kvarterets nuværende karakter. Store glaspartier mod gaden sammenholdt med store altaner, passer ikke visuelt ind. Der findes kun ganske få ejendomme med altaner mod gaden i kvarteret, og disse typisk af meget beskedent størrelse.

Begge dele strider ligeledes imod lokalplanens formål om at skabe et sammenhængende byggeri, ligesom at begge dele, vil være til gene for lejlighederne på Drejøgade 35 som vil få megen indkig fra den nye ejendom.

- b. Lokalplan 441 § 5, stk. 3

Det planlagte antal etager overskrider den i lokalplanen fastsatte grænse på 4½ etager. Det fremgår herudover af BR10 kap. 2.3.1 nr. 2, at:

"Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området."

Karréen hvori bebyggelsen planlægges opført, er alle ejendomme opført på max 4 etager, på nær en enkelt ejendom. Det "sædvanlige", er derfor 4 etager, og ikke de 5 etager som der ansøges om, dette bør respekteres af kommunen og bygherrer, ligesom det i 2010 blev respekteret da man udarbejdede den nuværende lokalplan, hvori der netop blev taget hensyn til argumenterne om antallet af etager for de eksisterende beboere.

- c. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 3

Opføres bygningen i 5 etager vil det have stor indflydelse på lysindfaldet i lejlighederne på Drejøgade 35, navnlig lejlighederne fra stueetagen og op til 4. etage, men også 5. sal vil blive påvirket. Alle lejligheder vil opleve forringet udsyn, mindre him-

mel og dermed mindre lys, og indkig fra den nye, høje bebyggelse.

Lysindfald skal ikke kun betragtes som direkte sollys, men også som belysning fra himlen. Bebyggelse på Drejøgade 35 er, desværre, bygget med relativt små vinduespartier, og at der opføres så høj og tæt bebyggelse lige overfor, vil have stor indvirkning på mængden af lys i lejlighederne, og dermed livskvaliteten for beboerne.

Ligeledes vil beboere fra Drejøgade 35 få gener af indkig fra de store altaner og vinduespartier jf. pkt. a.

Københavns kommune har tidligere sagt nej til andre høje byggerier, eksempelvis i forbindelse med B-jr. UK 5195 / UK 1295 (Julius Bloms Gade 20A mfl.) hvor Lejerbo ansøgte om at bygge højere, men hvor resultatet endte med at bygningen kun blev bygget i 3. sals højde med argumentet om, at der skulle være lys og luft. Gælder dette kun beboere på Nørrebro?

d. Lokalplanen § 3, stk. 2

De 3 boliger der er mindre end mindstearealet jf. lokalplanen kan med høj sandsynlighed ende med at blive opkøbt af spekulative udlejere som ønsker at erhverve dem for at udleje via tjenester som AirBnb. Denne form for udlejning sker typisk ved mindre lejligheder, eftersom feriegæster ikke kræver megen plads, ligesom at spekulanten kan binde færre penge i den enkelte lejlighed. Det må derfor frarådes at der gives dispensation til at opføre lejligheder mindre end det tilladte. Det kan desuden ses som en glidebane såfremt der gives dispensation nu, vil man også kunne være nødsaget til at gøre det næste gang der ansøges om dette i området.

e. Lokalplanen jf. § 7, stk. 1 samt BR10 2.2.1 (Friareal og bebyggelsesprocent)

Det lader til at bygherrer og kommune i beregningerne af de forskellige procenter, tager udgangspunkt i det matrikulære areal, uden at tage hensyn til, at en stor del af matriklen mod Drejøgade er hhv. fortov og vej, eftersom matriklen går *helt op* til facaden på Drejøgade 35. Bebyggelsen vil med den forelagte plan dermed få en kunstig lav bebyggelsesprocent og et kunstigt højt friareal sammenlignet med andre bebyggelser i området. Da veje og fortov aldrig vil kunne bebygges, bør disse arealer ikke indgå i beregningen af friarealet såvel som bebyggelsesprocenten for projektet.



Andre bekymringer:

Udvidelse af butiksareal i stueetagen med 363 m²

- a. Beboerne på Drejøgade 35 har siden KIWI flyttede ind i de nuværende lokaler, måtte tåle at der i flere timer hver dag blev leveret varer og at ansatte larmede til kl. 23:30 (butikken lukker kl. 23) med at få varer ind. Vi har flere gange været i kontakt med kommunen omkring dette.

Med det nye ønske om at udvide arealet af butikken med 363 m², *samtidig* med at arealet foran ejendommen (parkeringspladsen) nedlægges, vil det skabe kaos på Drejøgade dagligt. Det giver sig selv, at en udvidelse af butikken vil kræve at butikken afsætter flere varer, og derfor også skal modtage flere varer, hver dag. Som parkeringspladsen er indrettet i dag kan lastbilerne køre ind på parkeringspladsen således trafikken ikke generes, men når facaden fremrykkes som det er foreslået, mister man denne mulighed, og lastbilerne vil være nødsaget til at parkere på gaden. Dette forhold er meget uholdbart, da lastbilerne typisk altid kommer 2-3 stk. ad gangen, og oftest fra kl. 7-8:30 hvor folk skal på arbejde – det vil derved give yderligere trafikkaos.

Fortove og veje

- b. Det forstås at bygherre ønsker at bygge flotte grønne arealer som kun de nye beboere vil få glæde af. Til gengæld er der ingen planer for, hvad der skal ske med det stykke vej og fortovsarealet som jf. matrikelkort går helt til facaden af Drejøgade 35. Dette stykke fremstår i dag som et stort trist stykke asfalt. Ifølge lokalplanens formål fremgår det:

”at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.”

Uagtet hvorvidt projektet gennemføres som planlagt eller ej, ville det være en stor lettelse

for beboere på Drejøgade 35 at dette stykke asfalt blev forskønnet så her var et pænt fortov, grønne planter mv. Gennemføres projektet bør kommunen stille det som krav, at disse arealer forskønnes i overensstemmelse med kommunens planer for området.

- c. For vores vedkommende (vi bor på 4. sal) vil bygningen både tage sol, himmel og udsigt fra vores lejlighed. Vi har i dag frit kig helt til Svanemølleværket, og en fantastisk himmel. Vi ved at det var en præmis da vi købte lejligheden i oktober 2015, at der potentielt kunne bygges noget på matrikel foran, men vi havde egentlig forventet at man ville overholde lokalplanens bestemmelser omkring antallet af etager, så vi havde aldrig regnet med, at vi ville miste udsigten (som vi står til, hvis projektet gennemføres).

Forslag til forbedringer af projektet

Vi er som genboer ikke 100 % imod et projekt på matriklen 1339 UK, men mener der er mange oversete elementer, især i forhold hensynet til nuværende beboere. Vi kommer herunder med et par forslag som vi mener, vil forbedre projektet både i forhold til brugerne, naboerne og bymiljøet:

1. Bebyggelsen opføres i maks. 4½ etager for at overholde den gældende lokalplan. Dette vil begrænse tabet af lys, luft og udsigt for de eksisterende lejligheder, som vil blive kraftigt påvirket hvis projektet gennemføres som det er tegnet i dag.
2. Regnvandet afkobles 100 % på matriklen eksempelvis gennem grønt tag, begrønning af gaderum og øvrige friarealer. Projektet ligger i Klimakvarteret og bør som et af de få nybygprojekter i området, gå foran ift. at vise, hvordan regnvand kan håndteres lokalt og bruges som en ressource. Det vil ligeledes spille sammen med at Landskronagade er udpeget som skybrudsvej og at Københavns Klimakarré er placeret i Helsingborggade-karréen (nabokarréen). Projektet har altså en unik mulighed for at bidrage til fortællingen for området.
3. Lejlighedernes altaner flyttes til ejendommens modsatte side. Mange altanejere får ikke brugt deres altaner, når de er placeret mod en vej. Så udover at være generende for beboere på Drejøgade 35, og skæmmende ift. det generelle bybillede, vil de ikke engang blive brugt i det omfang de er tiltænkt. En løsning kan være at placere altanerne på ejendommens modsatte side, mod det planlagte friareal. Her vil de blive brugt da der er udsigt til grønt (også selvom der ikke er lige så meget sol). De eksisterende gulv-til-loft vinduespartier erstattes med vinduer i samme størrelse som resten af facaden for at begrænse indkig mod naboejendomme og fastholde det arkitektoniske udtryk i området.
4. Vej og fortovsarealet omkring Drejøgade/Nygårdsvej forskønnes. Fortovsarealerne er særligt brede på dette stræk, og der er derfor en unik mulighed for at aktivere byrummet til at skabe bedre livskvalitet, biodiversitet og klimatilpasning i byen. Det forskønnede gaderum kunne også bidrage med opholdssteder, som der er en mangel på. En kombination af ny belægning af fortove, træer, højbede o.l. ville skabe en flot helhed i området.

5. Vareindlevering til Kiwi

Da den nuværende plan højest sandsynligt vil skabe trafikalt kaos, kunne det være en løsning at vareindleveringen til Kiwi blev flyttet om til gården hvor "Unilab" har vareindlevering. Det vil gøre at lastbilerne her kan køre ind på et areal fremfor at stå på offentlig vej, hvilket både vil være en fordel for beboere, lastbilchauffører samt forretningen.

Vi håber at vores bemærkninger vil blive taget i betragtning, og at det endelig projekt vil blive tilpasset således det ikke går udover eksisterende beboere i for høj grad.

Såfremt kommune eller bygherre ved selvsyn ønsker at se hvor meget byggeriet vil påvirke vores lejligheder fsva. lysindfald og indkig, stiller vi gerne vores lejlighed til rådighed.

Afslutningsvis er det bekymrende, at kommunen tilsyneladende allerede har truffet en afgørelse. Vi agter derfor at søge aktindsigt i ansøgnings- og godkendelsesforløbet i fald kommunen uden videre godkender det nuværende projekt.

Venlig hilsen

Christian Ballegaard Pedersen,
Drejøgade 35, 2. sal, lejl. 20,
2100 København Ø

og

LJP Holding APS
(ejer af Drejøgade 35, 2. sal, lejl. 20; repræsenteret ved John Pedersen og Lone Pedersen)
Agern Allé 3
2970 Hørsholm

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~026, modt. d. 09.06.2016 Indsigelse fra Giulio Fragiaco, Nygårdsvej 32
Dato: 8. juni 2016 22:40:32
Vedhæftede filer: [Center for Bygninger høringssvar.pdf](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Nygårdsvej 34-38

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på [kk.dk](#).

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 515615~001
Svar id: 12982
Navn: Giulio Fragiaco
Postnr/by: 2100 København Ø
Organisation:
Adresse: Drejøgade 35, st-3
Email: giulio.fragiaco@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Goddag,
man kan finde mit høringssvar i den vedhæftede fil.
Jeg er fuldstændig enig med de andre ejer af Drejøgade 35.
Mvh,
Giulio

Vedhæftede filer:

[Center for Bygninger høringssvar.pdf](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/12982>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Att.: Kirsten Søje
Via mail: bygninger@tmf.kk.dk

Sagsnummer:
515615-001
Matrikelnummer:
1339 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Nygårdsvej 32
Ejendomsnummer:
401340

Bemærkninger til påtænkt afgørelse, sagsnummer 515615-001

Jeg har modtaget jeres brev af 20. maj 2016, og skal i det følgende fremsætte mine bemærkninger til den nuværende påtænkte afgørelse om at meddele dispensation i en sag, hvor der bl.a. søges om tilladelse til at opføre en etageejendom på Nygårdsvej 34-38.

Jeg har tre vigtige ærinder med denne skrivelse:

- at gøre indsigelse mod det påtænkte antal etager på ejendommen, da dette ville være i strid med Lokalplan nr. 441 såvel som Bygningsreglementet.
- at opfordre Center for Bygninger på det kraftigste til at forlange en alternativ udformning af ejendommens tag i overensstemmelse med de miljømæssige visioner, der tilstræbes i området.
- at søge om aktindsigt i den ansøgning med bilag, som Center for Bygninger har modtaget forud for høringskrivelsen af 20. maj d.å.

Det påtænkte antal etager:

Af BR10, kap. 2.3.1., nr. 2 fremgår det, at "Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området."

Det kan i denne forbindelse hurtigt fastslås, at alle bygninger i karréen er på max 4 etager på nær én. Det sædvanlige i karréen er således ikke de 5 etager, som der ansøges om tilladelse til at opføre.

Endvidere fremgår det af Lokalplan nr. 441, § 5, stk. 3, at "Bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager ekskl. tagetage og må ikke opføres i mere end 4 etager med evt. udnyttet tagetage."

Det fremgår altså direkte af lokalplanen for karréen, hvori der søges om tilladelse til at bygge, at bebyggelse ikke må opføres i mere end 4 etager. Lokalplanen er et klart udtryk for det, der tilstræbes i området, og man må som borger kunne forvente at lokalplanens bestemmelser ikke fraviges, så man kan disponere og indrette sig herefter.

Lokalplanen, som er udfærdiget mange år efter opførelsen af naboejendommen til den planlagte randbebyggelse (som er den eneste bygning på 5 etager i hele karréen), er skrevet velvidende om de

aktuelle forhold i karréen, og vidner således om et klart ønske om at bibeholde resten af karréen i de sædvanlige 3-4 etagers højde.

Jeg mener således at de planlagte 5 etager er åbenlyst i strid med Bygningsreglementet såvel som Lokalplanen for det område, hvori der ansøges om tilladelse til at opføre en etageejendom.

Derudover nævner bestemmelsen i BR10, kap. 2.3.1, nr. 3 at; "Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde."

Som afgørelsen ser ud i sin nuværende form, synes man at tillade opførelsen af en ejendom, som dels vil medføre en væsentlig forringelse af de nuværende lysforhold for Drejøgade 35, og dels vil medføre væsentlige indbliksgener i forhold til bebyggelsen på Drejøgade 35 såvel som den planlagte bebyggelse.

Ad tilfredsstillende lysforhold:

Det fremgår af Center for Bygningers brev af 20. maj, at der er sikret tilfredsstillende lysforhold, idet bebyggelsen kun vil give skygge om morgenen i efteråret/foråret på nabobebyggelsen på Drejøgade 35-41. Af det vedlagte tegningsmateriale kan man kun se skyggediagrammer for tidspunkterne kl. 9, kl. 12, kl. 15 og kl. 18. Det eneste tidspunkt på døgnet, hvor der er lysindfald fra den pågældende side af bebyggelsen på Drejøgade 35 er om morgenen (frem til ca. kl. 12). Idet den påtænkte bebyggelse vil give skygge om morgenen, og dette er det eneste tidspunkt, hvor der rent faktisk er lysindfald fra denne side af bygningen på Drejøgade 35, da medfører den påtænkte bebyggelse en de facto fuldstændig mørklægning af bygningen på Drejøgade 35 i alle de timer af døgnet, hvor der er lysindfald fra denne side af bygningen.

Ad væsentlige indbliksgener:

Det fremgår af tegningsmaterialet, at det planlægges at opføre altaner ud mod Drejøgade. Ved opførelsen af altaner ud mod Drejøgade, sikrer man beboerne i den planlagte bebyggelse en udsigt direkte ind til soveværelserne i bebyggelsen på Drejøgade 35-41. Endvidere vil den planlagte 5. etage med panoramavinduer have direkte indblik til beboere med panoramavinduer på den modsatte side af den forholdsvis smalle Drejøgade. Dette vil skabe væsentlige indbliksgener for beboere i begge ejendomme, idet alt privatliv vil blive umuliggjort med komplet og fuldstændig blottet indsyn i en meget kort afstand til beboere på den anden side af gaden.

Den påtænkte udformning af ejendommens tag:

Det fremgår af Lokalplanens § 1, at formålet med lokalplanen er, "at tilstræbe, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by."

Disse miljørigtige principper kunne oplagt medføre en udformning af taget som et grønt tag. I lokalplanens § 6, stk. 6 nævnes muligheden for at udføre grønt tag fx med sedumbeplantning.

På www.klimakvarter.dk findes en større samarbejdsplan om at indfri visionerne om at gøre Østerbro til Københavns første klimatilpassede bydel. Det nævnes bl.a. at man på længere sigt vil indrette Nygårdsvej

og Landskronagade som skybrudsveje. Jeg synes at det er en oplagt mulighed for, fra Center for Bygningers side at kræve nye bebyggelsestiltag som det ansøgte tilpasset fremtidens miljørigtige principper.

Aktindsigt:

Der søges afslutningsvist om aktindsigt i den ansøgning med tilhørende bilag, som ligger til grund for Center for Bygningers påtænkte afgørelse i sagen 515615-001.

Med venlig hilsen

Center for bygninger, Byggetilladelser Nord

Njalsgade 13

2300 København S

Ved sagsnummer 515615-001

Matrikelnummer 1339 Uk, Kbh.

Ejendomsadresse Nygårdsvej 32

Ejendomsnummer 401340

Østerbro den 09.06.2016

Indsigelse vedr. opførelse af etageejendom samt udvidelse af eksisterende butik.

Jeg tilslutter mig bestyrelsen i A/B Drejøgade 37-41's hærings svar og indsigelse mod etage ejendom samt udvidelse af eksisterende butik.

Jeg vil på det kraftigste opfordre Københavns kommune til at re-tænke nuværende planer for kvarteret omkring Nygårdsvej/Drejøgade, da jeg mener at disse planer vil ødelægge et i forvejen skrøbeligt og arkitektonisk uigennemtænkt område på ydre østerbro. Området er allerede tæt bebygget og vi har meget få brugbare åbninger/pladser/grønne oaser.

Jeg bor på Drejægade 41,5 og vil som sådan ikke direkte være plaget af de nedsatte lysforhold en evt opført 5 etagers ejendom vil give, men det er der bestemt andre beboere i ejendommen, der bliver svært plaget af, især fordi de i forvejen har meget lidt lys i deres bolig mod gaden og en etageejendom lige overfor vil bestemt forringe dette yderligere. Desuden mener jeg at gaden bliver trist, mørk og indelukket af en sådan høj bygning, og mener derfor ikke der bør gives dispensation for lokalplanens §5 stk 3.

Vores nærområde voldsomt belastet af tung trafik til de 3 supermarkeder. Nygårdsvej er blevet en farlig vej at passere og Drejøgade blokeres af lastbiler hele morgenen. Der er bestemt ikke behov for udvidelse af trafikken til området. Når man inddrager Kiwis parkerings/vendeplads mod Drejøgade, vil endnu flere store lastbiler skulle holde i gaden og losse/laste og trafiksikkerheden sænkes yderligere.

Den tunge trafik og tyverier fra Kiwis flaske- og palleopbevaring om natten giver en del larm i forvejen. Med nuværende forslag kommer vi i Drejøgade til at direkte genboer til varelevering, hvilket kommer til at medvirke yderligere til larm nat og tidlig morgen. Vi har i forvejen problemer med KIWI's affaldsopbevaring og det er for mig ikke tydeligt, hvordan dette løses i nuværende forslag, hvilket derfor ønskes belyst.

De mange parkeringspladser der nedlægges i forbindelse med projektet på Drejøgade og Nygårdsvej er meget foruroligende især set i lyset af, at der med dette projekt kommer flere beboere til området både ved opførelsen af denne etageejendom, men også pga det igangværende byggeprojekt på Masnedøgade/Nygårdsvej, samt de flere kunder den udvidet butik vil medføre. Det er i forvejen en stor udfordring at finde en parkeringsplads om aftenen, med redueringen af parkeringspladser på Drejøgade/Nygårdsvej og flere beboere i nærmiljøet, bliver det da helt umuligt at finde en parkeringsplads, hvis dette forslag godkendes og det harmonere slet ikke med at gaden pr 1 januar bliver gul

parkeringszone/betalingszone. Det medfører, at vi skal betale for at parkere, men ingen steder har at parkere, hvilket på ingen måde giver mening og er dybt frustrerende.

Jeg håber vitterligt, at jeg med denne indsigelse kan medvirke til at der ikke gives tilladelse til opførelse af etageejendom på Nygårdsvej 34-38 samt udvidelse af eksisterende butik og jeg håber I vil lytte til mine bekymringer både for lokalområdet, trafiksikkerheden, parkeringsmuligheder, klimaet og salgsværdien af andelsboligere/ejerlejligheder i området mm.

Hvis projektet mod forventning alligevel godkedes har jeg følgende forslag:

- At etageejendommen kun opføres med 4 etager, og der derved ikke gives dispensation for lokalplanens §5 stk 3, da dette vil give mere lys og ikke føles nær så indelukket.
- At vareleveringen til butikken KIWI omplaceres, således at vareleveringen foregår et andet sted end lige uden for vores bygning og hvorved dette fremkalder larm, diesellugt samt spærrer gaden for trafik om morgenen/natten. Måske kunne man bygge en parkerings/aflastningszone for lastbilerne, således at de ikke forstyrrer og spærrer gaden f.eks ligesom Aldi, som har en indkørsel, hvor lastbilerne bakker ind og leverer deres vare direkte ind i butikkens lager.
- At der opføres flere parkeringspladser, så det stemmer med det øget antal behov for parkeringspladser der kommer samt honorere at man rent faktisk kan få en parkeringsplads, når man nu betaler for det via gul parkeringszone.
- At der præciseres hvor affald, falskecontainer mm tænkes placeret. Og der indtænkes at placere dette væk fra gadeplan, således at dette ikke længere forstyrrer os om natten pga tyveri f.eks europaller mm.
- At der tages højde for påbegyndelse af projektet, således at dette først opstartes, når byggeri af etageejendommen på Masnedøgade/Nygårdsvej og vejarbejdet på Landskronagade er færdigt, da vi allerede nu er meget plaget af meget byggelarm fra flere sider og det er meget forstyrrende og forårsager at vi i perioder ikke har kunne holde ud at opholde os i vores lejlighed, med et byggeri mere på samme tid, vil det blive helt umuligt at holde ud at opholde sig i lejligheden, hvorfor dette ønskes imødekommet. Desuden ønskes en tidsplan.
- At der indtænkes plan for materiel levering og opbevaring inklusiv skuvogne, kraner mm, således at dette ikke spærrer for vej, parkeringsmuligheder og der ikke leveres materialer om natten mm, således at det er så lidt forstyrrende som muligt.

Jeg håber inderligt at projektet ikke vedtages og hvis det mod forventning gør dette alligevel, tager mine forslag med i betragtning.

Mvh Dinah Muzs, Drejøgade 41,5

Mailadresse: dinah.muzs@gmail.com

Fra: noreply@blivhoert.kk.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~028, modt. d. 09.06.2016 Indsigelse fra Louise Petersen, Nygårdsvej 32
Dato: 9. juni 2016 13:07:17
Vedhæftede filer: [Høringssvar_sagsnr515615-001.pdf](#)

Tak for dit høringssvar i forbindelse med Nygårdsvej 34-38

Du vil ikke få et direkte svar på dit høringssvar med mindre det er en byggesagshøring. Når høringsperioden er slut, vil forvaltningen samle alle de indkomne høringssvar og indarbejde dem i den politiske behandling, som kan følges på kk.dk.

Dit høringssvar er modtaget med følgende oplysninger:

Sagsnummer: 515615~001
Svar id: 12986
Navn: Louise Petersen
Postnr/by: 2100 København Ø
Organisation:
Adresse: Drejøgade 35
Email: louisepetersen212@gmail.com
Øvrige Kontaktoplysninger:

Høringssvar:

Jeg tilslutter mig hermed de andre beboer i ejdommen Drejøgade 35, og Jeg gør hermed indsigelse mod opførelse af bygning i 5 etager på Nygårdsvej 34-38 jf. sagsnummer 515615-001.

Vedhæftede filer:

[Høringssvar_sagsnr515615-001.pdf](#)

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/12986>

Har du spørgsmål til høringssvaret - eller tekniske problemer kan du kontakte forvaltningen på:

Center for Bygninger, Teknik- og Miljøforvaltningen
Telefon: 33 66 52 00

Det er muligt at klage over retlige spørgsmål i forbindelse med en afgørelse. Borgerrepræsentationen har truffet jf. planloven. Klagen sendes til kommunen, som sender den videre til Naturklagenævnet. Læs mere om klagemuligheder på www.blivhoert.kk.dk

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V
Att. Kirsten Søie, Judith Furu-Grage

Med henvisning til det modtagne materiale for ovennævnte byggesag / høring fremsættes hermed følgende bemærkninger til sagen.

1. Selve omfanget af projektet på matriklen er en helt ny bebyggelse i 5 etager, hvilket er en væsentlig ændring ift. den nuværende benyttelse, der i mange år har været lav bebyggelse og delvis parkeringsplads. Byggeriet adskiller sig ved nedenstående punkter og strider mod BR10, kap. 2.3.1:

- a. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 2

Byggeriets arkitektoniske karakter vil virke dominant og ude af trit med karréens og kvarterets nuværende karakter. Store glaspartier mod gaden sammenholdt med store altaner, passer ikke visuelt ind. Der findes kun ganske få ejendomme med altaner mod gaden i kvarteret, og disse typisk af meget beskednen størrelse.

Begge dele strider ligeledes imod lokalplanens formål om at skabe et sammenhængende byggeri, ligesom at begge dele, vil være til gene for lejlighederne på Drejøgade 35 som vil få megen indkig fra den nye ejendom.

- b. Lokalplan 441 § 5, stk. 3

Det planlagte antal etager overskrider den i lokalplanen fastsatte grænse på 4½ etager. Det fremgår herudover af BR10 kap. 2.3.1 nr. 2, at:

”Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.”

Karréen hvori bebyggelsen planlægges opført, er alle ejendomme opført på max 4 etager, på nær en enkelt ejendom. Det ”sædvanlige”, er derfor 4 etager, og ikke de 5 etager som der ansøges om, dette bør respekteres af kommunen og bygherrer, ligesom det i 2010 blev respekteret da man udarbejdede den nuværende lokalplan, hvori der netop blev taget hensyn til argumenterne om antallet af etager for de eksisterende beboere.

- c. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 3

Opføres bygningen i 5 etager vil det have stor indflydelse på lysindfaldet i lejlighederne på Drejøgade 35, navnlig lejlighederne fra stueetagen og op til 4. etage, men også 5. sal vil blive påvirket. Alle lejligheder vil opleve forringet udsyn, mindre himmel og dermed mindre lys, og indkig fra den nye, høje bebyggelse.

Lysindfald skal ikke kun betragtes som direkte sollys, men også som belysning fra himlen. Bebyggelse på Drejøgade 35 er, desværre, bygget med relativt små vindues-

partier, og at der opføres så høj og tæt bebyggelse lige overfor, vil have stor indvirkning på mængden af lys i lejlighederne, og dermed livskvaliteten for beboerne.

Ligeledes vil beboere fra Drejøgade 35 få gener af indkig fra de store altaner og vinduespartier jf. pkt. a.

Københavns kommune har tidligere sagt nej til andre høje byggerier, eksempelvis i forbindelse med B-jr. UK 5195 / UK 1295 (Julius Bloms Gade 20A mfl.) hvor Lejerbo ansøgte om at bygge højere, men hvor resultatet endte med at bygningen kun blev bygget i 3. sals højde med argumentet om, at der skulle være lys og luft.

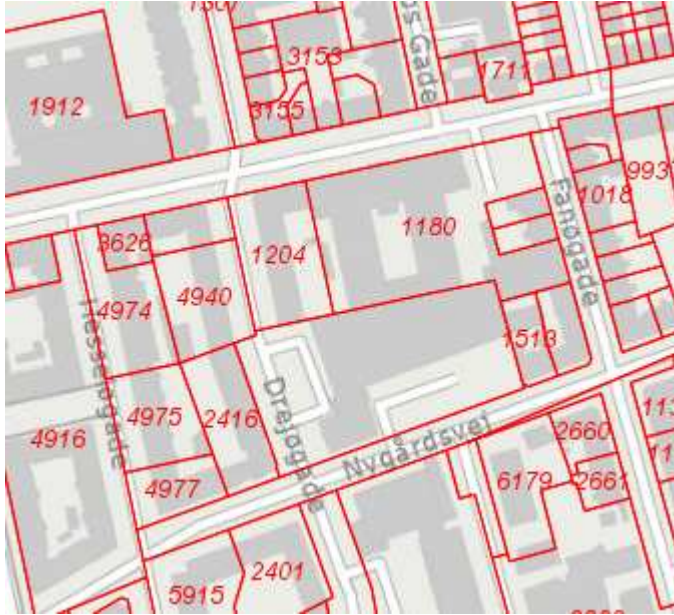
Gælder dette kun beboere på Nørrebro?

d. Lokalplanen § 3, stk. 2

De 3 boliger der er mindre end mindstearealet jf. lokalplanen kan med høj sandsynlighed ende med at blive opkøbt af spekulative udlejere som ønsker at erhverve dem for at udleje via tjenester som AirBnb. Denne form for udlejning sker typisk ved mindre lejligheder, eftersom feriegæster ikke kræver megen plads, ligesom at spekulanten kan binde færre penge i den enkelte lejlighed. Det må derfor frarådes at der gives dispensation til at opføre lejligheder mindre end det tilladte. Det kan desuden ses som en glidebane såfremt der gives dispensation nu, vil man også kunne være nødsaget til at gøre det næste gang der ansøges om dette i området.

e. Lokalplanen jf. § 7, stk. 1 samt BR10 2.2.1 (Friareal og bebyggelsesprocent)

Det lader til at bygherrer og kommune i beregningerne af de forskellige procenter, tager udgangspunkt i det matrikulære areal, uden at tage hensyn til, at en stor del af matriklen mod Drejøgade er hhv. fortov og vej, eftersom matriklen går *helt op* til facaden på Drejøgade 35. Bebyggelsen vil med den forelagte plan dermed få en kunstig lav bebyggelsesprocent og et kunstigt højt friareal sammenlignet med andre bebyggelser i området. Da veje og fortov aldrig vil kunne bebygges, bør disse arealer ikke indgå i beregningen af friarealet såvel som bebyggelsesprocenten for projektet.



Andre bekymringer:

Udvidelse af butiksareal i stueetagen med 363 m²

- a. Beboerne på Drejøgade 35 har siden KIWI flyttede ind i de nuværende lokaler, måtte tåle at der i flere timer hver dag blev leveret varer og at ansatte larmede til kl. 23:30 (butikken lukker kl. 23) med at få varer ind. Vi har flere gange været i kontakt med kommunen omkring dette.

Med det nye ønske om at udvide arealet af butikken med 363 m², *samtidig* med at arealet foran ejendommen (parkeringspladsen) nedlægges, vil det skabe kaos på Drejøgade dagligt. Det giver sig selv, at en udvidelse af butikken vil kræve at butikken afsætter flere varer, og derfor også skal modtage flere varer, hver dag. Som parkeringspladsen er indrettet i dag kan lastbilerne køre ind på parkeringspladsen således trafikken ikke generes, men når facaden fremrykkes som det er foreslået, mister man denne mulighed, og lastbilerne vil være nødsaget til at parkere på gaden. Dette forhold er meget uholdbart, da lastbilerne typisk altid kommer 2-3 stk. ad gangen, og oftest fra kl. 7-8:30 hvor folk skal på arbejde – det vil derved give yderligere trafikkaos.

Fortove og veje

- b. Det forstås at bygherre ønsker at bygge flotte grønne arealer som kun de nye beboere vil få glæde af. Til gengæld er der ingen planer for, hvad der skal ske med det stykke vej og fortovsarealet som jf. matrikelkort går helt til facaden af Drejøgade 35. Dette stykke fremstår i dag som et stort trist stykke asfalt. Ifølge lokalplanens formål fremgår det:

”at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.”

Uagtet hvorvidt projektet gennemføres som planlagt eller ej, ville det være en stor lettelse for beboere på Drejøgade 35 at dette stykke asfalt blev forskønnet så her var et pænt fortov, grønne planter mv. Gennemføres projektet bør kommunen stille det som krav, at disse arealer forskønnes i overensstemmelse med kommunens planer for området.

Høring af Sagsnummer: **515615-001**

Nygårdsvej 34-38

Matrikelnummer: 1339 UK

Ejendomsnummer 401340

Jeg håber at bemærkningerne vil blive taget i betragtning, og at det endelig projekt vil blive tilpasset således det ikke går udover eksisterende beboere i for høj grad.

Venlig hilsen,

Louise Petersen, Drejøgade 35.

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger , Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

København Ø, den 9. juni 2016

Vedr. sagsnummer 515615-001

Høringssvar – Indsigelse vedr. opførelse af etageejendom samt udvidelse af eksisterende butik.

Med henvisning til kommunens høringsskrivelse af 20. maj 2016 skriver vi i bestyrelsen i A/B Drejøgade 37-41, som har i alt 36 andelshavere, hermed et høringssvar på vegne af vores forening.

Vi vil på det kraftigste opfordre Københavns kommune til at re-tænke nuværende planer for kvarteret omkring Nygårdsvej/Drejøgade, da vi mener at disse planer vil ødelægge et i forvejen skrøbeligt og arkitektonisk uigennemtænkt område på ydre østerbro. Området trænger i den grad til et løft og til noget kvalitet! Området er allerede tæt bebygget, og vi har meget få brugbare åbninger/pladser/grønne oaser. Noget som vi ønsker os en klar plan for i samspil med bl.a. Østerbro Klimakvarter. Vi ser ingen vindere i dette forslag. Dette forslag giver flere spørgsmål, end det giver svar, for hvad er de overordnede strategiske tanker omkring Østerbros klimakvarter, og hvordan vil Københavns kommune sikre en bæredygtig udvikling af dette kvarter, når det ikke virker som om, at der udbygges efter en veltilrettelagt plan!

Lysforhold: Med dette forslag forringes lysforholdene for de fleste af andelshaverne, særligt for vores beboere i nr 37. Derudover vil gaden føles smal og indelukket. Da vores bygning også er 5 etager, nabobygningen (Drejøgade 35) er tæt på 7 etager samt ejendommen overfor (drejøgade 40-46) også er 5 etager, undrer vi os over, at der nu planlægges endnu et højt byggeri, da grundlaget for at nævnte bygninger er så høje må være, at der er friarealer og lav bebyggelse rundt om. Derfor mener vi ikke at der skal gives dispensation fra lokalplanens §5, stk. 3.

Trafik: Vi er i vores nærområde voldsomt belastet af tung trafik til de 3 supermarkeder. Nygårdsvej er blevet en farlig vej at passere, og Drejøgade blokeres af lastbiler hele morgenen. Der er bestemt ikke behov for udvidelse af trafikken til området. Når man inddrager Kiwis parkerings-/vendeplads mod Drejøgade, vil endnu flere store lastbiler skulle holde i gaden og losse/laste, og trafiksikkerheden sænkes yderligere. Den tunge trafik og tyverier fra Kiwis flaske- og palleopbevaring om natten giver en del larm i forvejen. Hvor tænker man, at Kiwis affald og containere fremover skal stå? Det vil givetvis også give yderligere støjgener på ubelejlige (tidlig morgen/nat) tidspunkter for beboerne på Drejøgade, idet vi potentielt bliver direkte genboer til et vare- og affaldsområde. Det antydes i tegningsmaterialet, at varer og affald gemmes væk, hvilket ville glæde os meget, da det er et kæmpe problem p.t. og trækker vores område ned. Derfor er vi meget interesserede i, at få det nærmere belyst, da vi tror hverdagen er anderledes end vist på tegningerne!

Parkering: Vi er dybt foruroliget omkring parkeringssituationen her i kvarteret, der allerede idag er yderst presset. Vi kan se at forslaget ikke på nogen måde tager hensyn til, at der kommer et øget antal beboere samt handlende på Drejøgade. Så vidt vi kan se, vil der mindst blive nedlagt 5 deciderede kunde-

parkeringspladser. Der vil også blive nedlagt ca. 22 private parkeringspladser ud for Unilabs. Dertil kommer alle de skråparkeringspladser, som i dag er hele vejen rundt om det foreslåede byggeri. I alt er det 30 parkeringspladser, der, hvis vi er heldige, bliver reduceret til 15 parallelparkeringspladser. Derudover er det meget uklart ifølge det tilsendte materiale, hvem der kan få adgang til parkeringsarealer under jorden? Sidst men ikke mindst er der et igangværende byggeprojekt (Masnedøgade/Nygårdsvej) hvor det også er uklart for os, hvor mange parkeringspladser der etableres, og hvor mange der fjernes, samt hvor stort et parkeringsareal under jorden der laves?

Betalingsparkering/Gul zone: Omlægningen til betalings parkering for ydre-Østerbro pr. 1. januar 2017 vil helt sikkert ikke få den forventede positive effekt for vores område og kan derfor ikke bruges som løsning på ovenstående problematikker. Alle gader i området er fyldt om natten, og vi tvivler på, at det er natarbejdere eller biograf-pendlere, der kommer og parkerer i vores kvarter.

Boligtypologier: I dette område er der allerede en stor procentdel af boliger, der er egnet til at bebos af unge. Der er stor efterspørgsel på lejligheder på mere end 3 værelser – det er her udbuddet er for småt. De store lejligheder og beboerne i disse skaber sammenhængen i området og interesserer sig for områdets udvikling. Vi mener derfor ikke at der skal dispenseres fra lokalplanens §3 stk. 2. Ydermere besvarer forslaget ikke spørgsmålet om hvilken type boliger der opføres. Er det leje/andel/ejer?

Erhverv: Vi kan umiddelbart ikke tyde ud fra forslaget, om der etableres andet og nyt erhverv udover en større KIWI butik? Dette forhold ønskes uddybet, da dette også vil påvirke nærmiljøet i en negativ grad, hvis det ikke er erhverv (ex cafe) der mere aktivt tilfører kvalitet og byliv til området.

Projektets tidsplan: Det fremgår ikke af tilsendte materiale, hvad projektets samlede tidsplan i givet fald vil være, altså hvornår påtænker man at begynde og afslutte arbejderne, da det i givet fald, hvis projektet mod forventning godkendes, har betydning for os, da vi i forvejen er meget belastede af byggeri (5 etagers ejendom på Masnedøgade, vejarbejder på Landskronagade. Begge langvarige projekter). Vi forudser derudover, at der kommer til at være kaotiske tilstande på vores vej, hvis der begynder at rulle betonbiler ned af vejen, og der skal gøres plads til materialeopbevaring samt maskinel/skurvogne mv.

Vi håber meget, at der ikke gives tilladelse til opførelse af etageejendom på Nygårdsvej 34-38, og vi håber, I vil lytte til vores bekymringer både for lokalområdet, trafikikkerheden, parkeringsmulighederne, klimaet og salgsværdien af andelsboliger/ejerlejligheder i området.

Til orientering har vi ligeledes sendt en mail til Østerbros Klimakvarter samt til teknik- og miljøborgmester Morten Kabell og Østerbro lokaludvalg.

I øvrigt er vi i dialog med vores naboejendomme, da vi deler samme bekymringer for følgerne af det foreslåede projekt.

Med venlig Hilsen

Bestyrelsen A/B Drejøgade 37-41

Formand Dinah Muzs, Nina Tolstrup, Peter Vogel Eriksen, Casper Songqvist, Didde Kjær, Keshia Fly Gregersen og Alexander Kokfelt

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V
Att. Kirsten Søje

Indsendt via <http://www.blivhoert.kk.dk/node/12734/svar>

Med henvisning til det modtagne materiale for ovennævnte byggesag / høring, skal vi hermed fremsætte følgende bemærkninger til sagen.

1. Selve omfanget af projektet på matriklen er en helt ny bebyggelse i 5 etager, hvilket er en væsentlig ændring ift. den nuværende benyttelse, der i mange år har været lav bebyggelse og delvis parkeringsplads. Byggeriet adskiller sig ved nedenstående punkter og strider mod BR10, kap. 2.3.1:

- a. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 2

Byggeriets arkitektoniske karakter vil virke dominant og ude af trit med karréens og kvarterets nuværende karakter. Store glaspartier mod gaden sammenholdt med store altaner, passer ikke visuelt ind. Der findes kun ganske få ejendomme med altaner mod gaden i kvarteret, og disse typisk af meget beskeden størrelse.

Begge dele strider ligeledes imod lokalplanens formål om at skabe et sammenhængende byggeri, ligesom at begge dele, vil være til gene for lejlighederne på Drejøgade 35 som vil få megen indkig fra den nye ejendom.

- b. Lokalplan 441 § 5, stk. 3

Det planlagte antal etager overskrider den i lokalplanen fastsatte grænse på 4½ etager. Det fremgår herudover af BR10 kap. 2.3.1 nr. 2, at:

"Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området."

Karréen hvori bebyggelsen planlægges opført, er alle ejendomme opført på max 4 etager, på nær en enkelt ejendom. Det "sædvanlige", er derfor 4 etager, og ikke de 5 etager som der ansøges om, dette bør respekteres af kommunen og bygherrer, ligesom det i 2010 blev respekteret da man udarbejdede den nuværende lokalplan, hvori der netop blev taget hensyn til argumenterne om antallet af etager for de eksisterende beboere.

- c. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 3

Opføres bygningen i 5 etager vil det have stor indflydelse på lysindfaldet i lejlighederne på Drejøgade 35, navnlig lejlighederne fra stueetagen og op til 4. etage, men også 5. sal vil blive påvirket. Alle lejligheder vil opleve forringet udsyn, mindre himmel og dermed mindre lys, og indkig fra den nye, høje bebyggelse.

Lysindfald skal ikke kun betragtes som direkte sollys, men også som belysning fra himlen. Bebyggelse på Drejøgade 35 er, desværre, bygget med relativt små vinduespartier, og at der opføres så høj og tæt bebyggelse lige overfor, vil have stor indvirkning på mængden af lys i lejlighederne, og dermed livskvaliteten for beboerne.

Ligeledes vil beboere fra Drejøgade 35 få gener af indkig fra de store altaner og vinduespartier jf. pkt. a.

Københavns kommune har tidligere sagt nej til andre høje byggerier, eksempelvis i forbindelse med B-jr. UK 5195 / UK 1295 (Julius Bloms Gade 20A mfl.) hvor Lejerbo ansøgte om at bygge højere, men hvor resultatet endte med at bygningen kun blev bygget i 3. sals højde med argumentet om, at der skulle være lys og luft.

Gælder dette kun beboere på Nørrebro?

d. Lokalplanen § 3, stk. 2

De 3 boliger der er mindre end mindstearealet jf. lokalplanen kan med høj sandsynlighed ende med at blive opkøbt af spekulative udlejere som ønsker at erhverve dem for at udleje via tjenester som AirBnb. Denne form for udlejning sker typisk ved mindre lejligheder, eftersom feriegæster ikke kræver megen plads, ligesom at spekulanten kan binde færre penge i den enkelte lejlighed. Det må derfor frarådes at der gives dispensation til at opføre lejligheder mindre end det tilladte. Det kan desuden ses som en glidebane såfremt der gives dispensation nu, vil man også kunne være nødsaget til at gøre det næste gang der ansøges om dette i området.

e. Lokalplanen jf. § 7, stk. 1 samt BR10 2.2.1 (Friareal og bebyggelsesprocent)

Det lader til at bygherrer og kommune i beregningerne af de forskellige procenter, tager udgangspunkt i det matrikulære areal, uden at tage hensyn til, at en stor del af matriklen mod Drejøgade er hhv. fortov og vej, eftersom matriklen går *helt op* til facaden på Drejøgade 35. Bebyggelsen vil med den forelagte plan dermed få en kunstig lav bebyggelsesprocent og et kunstigt højt friareal sammenlignet med andre bebyggelser i området. Da veje og fortov aldrig vil kunne bebygges, bør disse arealer ikke indgå i beregningen af friarealet såvel som bebyggelsesprocenten for projektet.



Andre bekymringer:

Udvidelse af butiksareal i stueetagen med 363 m²

- a. Beboerne på Drejøgade 35 har siden KIWI flyttede ind i de nuværende lokaler, måtte tåle at der i flere timer hver dag blev leveret varer og at ansatte larmede til kl. 23:30 (butikken lukker kl. 23) med at få varer ind. Vi har flere gange været i kontakt med kommunen omkring dette.

Med det nye ønske om at udvide arealet af butikken med 363 m², *samtidig* med at arealet foran ejendommen (parkeringspladsen) nedlægges, vil det skabe kaos på Drejøgade dagligt. Det giver sig selv, at en udvidelse af butikken vil kræve at butikken afsætter flere varer, og derfor også skal modtage flere varer, hver dag. Som parkeringspladsen er indrettet i dag kan lastbilerne køre ind på parkeringspladsen således trafikken ikke generes, men når facaden fremrykkes som det er foreslået, mister man denne mulighed, og lastbilerne vil være nødsaget til at parkere på gaden. Dette forhold er meget uholdbart, da lastbilerne typisk altid kommer 2-3 stk. ad gangen, og oftest fra kl. 7-8:30 hvor folk skal på arbejde – det vil derved give yderligere trafikkaos.

Fortove og veje

- b. Det forstås at bygherre ønsker at bygge flotte grønne arealer som kun de nye beboere vil få glæde af. Til gengæld er der ingen planer for, hvad der skal ske med det stykke vej og fortovsarealet som jf. matrikelkort går helt til facaden af Drejøgade 35. Dette stykke fremstår i dag som et stort trist stykke asfalt. Ifølge lokalplanens formål fremgår det:

"at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by."

Uagtet hvorvidt projektet gennemføres som planlagt eller ej, ville det være en stor lettelse for beboere på Drejøgade 35 at dette stykke asfalt blev forskønnet så her var et

pænt fortov, grønne planter mv. Gennemføres projektet bør kommunen stille det som krav, at disse arealer forskønnes i overensstemmelse med kommunens planer for området.

- c. For vores vedkommende (vi bor på 4. sal) vil bygningen både tage sol, himmel og udsigt fra vores lejlighed. Vi har i dag frit kig helt til Svanemølleværket, og en fantastisk himmel. Vi vidste ikke at det var en præmis da vi købte lejligheden i August 2015, at der potentielt kunne bygges noget på matriklen foran, og vi havde egentlig forventet at man ville overholde lokalplanens bestemmelser omkring antallet af etager, så vi havde aldrig regnet med, at vi ville miste udsigten (som vi står til, hvis projektet gennemføres).

Forslag til forbedringer af projektet

Vi er som genboer ikke 100 % imod et projekt på matriklen 1339 UK, men mener der er mange oversete elementer, især i forhold hensynet til nuværende beboere. Vi kommer herunder med et par forslag som vi mener, vil forbedre projektet både i forhold til brugerne, naboerne og bymiljøet:

1. Bebyggelsen opføres i maks. 4½ etager for at overholde den gældende lokalplan. Dette vil begrænse tabet af lys, luft og udsigt for de eksisterende lejligheder, som vil blive kraftigt påvirket hvis projektet gennemføres som det er tegnet i dag.
2. Regnvandet afkobles 100 % på matriklen eksempelvis gennem grønt tag, begrønning af gaderum og øvrige friarealer. Projektet ligger i Klimakvarteret og bør som et af de få nybyg-projekter i området, gå foran ift. at vise, hvordan regnvand kan håndteres lokalt og bruges som en ressource. Det vil ligeledes spille sammen med at Landskronagade er udpeget som skybrudsvej og at Københavns Klimakarré er placeret i Helsingborggade-karréen (nabokarréen). Projektet har altså en unik mulighed for at bidrage til fortællingen for området.
3. Lejlighedernes altaner flyttes til ejendommens modsatte side. Mange altanejere får ikke brugt deres altaner, når de er placeret mod en vej. Så udover at være generende for beboere på Drejøgade 35, og skæmmende ift. det generelle bybillede, vil de ikke engang blive brugt i det omfang de er tiltænkt. En løsning kan være at placere altanerne på ejendommens modsatte side, mod det planlagte friareal. Her vil de blive brugt da der er udsigt til grønt (også selvom der ikke er lige så meget sol).
De eksisterende gulv-til-loft vinduespartier erstattes med vinduer i samme størrelse som resten af facaden for at begrænse indkig mod naboejendomme og fastholde det arkitektoniske udtryk i området.
4. Vej og fortovsarealet omkring Drejøgade/Nygårdsvej forskønnes
Fortovsarealerne er særligt brede på dette stræk, og der er derfor en unik mulighed for at aktivere byrummet til at skabe bedre livskvalitet, biodiversitet og klimatilpasning i byen. Det forskønnede gaderum kunne også bidrage med opholdssteder, som der er en mangel på. En kombination af ny belægning af fortove, træer, højbede o.l. ville

skabe en flot helhed i området.

5. Vareindlevering til Kiwi

Da den nuværende plan højest sandsynligt vil skabe trafikalt kaos, kunne det være en løsning at vareindleveringen til Kiwi blev flyttet om til gården hvor "Unilab" har vareindlevering. Det vil gøre at lastbilerne her kan køre ind på et areal fremfor at stå på offentlig vej, hvilket både vil være en fordel for beboere, lastbilchauffører samt forretningen.

Vi håber at vores bemærkninger vil blive taget i betragtning, og at det endelig projekt vil blive tilpasset således det ikke går udover eksisterende beboere i for høj grad.

Såfremt kommune eller bygherre ved selvsyn ønsker at se hvor meget byggeriet vil påvirke vores lejligheder fsva. lysindfald og indkig, stiller vi gerne vores lejlighed til rådighed.

Afslutningsvis er det bekymrende, at kommunen tilsyneladende allerede har truffet en afgørelse. Vi agter derfor at søge aktindsigt i ansøgnings- og godkendelsesforløbet i fald kommunen uden videre godkender det nuværende projekt.

Venlig hilsen

Christian Nydahl & Malin Öhman
Drejøgade 35, 4. Nr. 39
2100
KBH Ø

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V
Att. Kirsten Søje

Indsendt via <http://www.blivhoert.kk.dk/node/12734/svar>

Med henvisning til det modtagne materiale for ovennævnte byggesag / høring, skal vi hermed fremsætte følgende bemærkninger til sagen.

1. Selve omfanget af projektet på matriklen er en helt ny bebyggelse i 5 etager, hvilket er en væsentlig ændring ift. den nuværende benyttelse, der i mange år har været lav bebyggelse og delvis parkeringsplads. Byggeriet adskiller sig ved nedenstående punkter og strider mod BR10, kap. 2.3.1:

- a. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 2

Byggeriets arkitektoniske karakter vil virke dominant og ude af trit med karréens og kvarterets nuværende karakter. Store glaspartier mod gaden sammenholdt med store altaner, passer ikke visuelt ind. Der findes kun ganske få ejendomme med altaner mod gaden i kvarteret, og disse typisk af meget beskeden størrelse.

Begge dele strider ligeledes imod lokalplanens formål om at skabe et sammenhængende byggeri, ligesom at begge dele, vil være til gene for lejlighederne på Drejøgade 35 som vil få megen indkig fra den nye ejendom.

- b. Lokalplan 441 § 5, stk. 3

Det planlagte antal etager overskrider den i lokalplanen fastsatte grænse på 4½ etager. Det fremgår herudover af BR10 kap. 2.3.1 nr. 2, at:

"Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området."

Karréen hvori bebyggelsen planlægges opført, er alle ejendomme opført på max 4 etager, på nær en enkelt ejendom. Det "sædvanlige", er derfor 4 etager, og ikke de 5 etager som der ansøges om, dette bør respekteres af kommunen og bygherrer, ligesom det i 2010 blev respekteret da man udarbejdede den nuværende lokalplan, hvori der netop blev taget hensyn til argumenterne om antallet af etager for de eksisterende beboere.

- c. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 3

Opføres bygningen i 5 etager vil det have stor indflydelse på lysindfaldet i lejlighederne på Drejøgade 35, navnlig lejlighederne fra stueetagen og op til 4. etage, men også 5. sal vil blive påvirket. Alle lejligheder vil opleve forringet udsyn, mindre himmel og dermed mindre lys, og indkig fra den nye, høje bebyggelse.

Lysindfald skal ikke kun betragtes som direkte sollys, men også som belysning fra himlen. Bebyggelse på Drejøgade 35 er, desværre, bygget med relativt små vinduespartier, og at der opføres så høj og tæt bebyggelse lige overfor, vil have stor indvirkning på mængden af lys i lejlighederne, og dermed livskvaliteten for beboerne.

Ligeledes vil beboere fra Drejøgade 35 få gener af indkig fra de store altaner og vinduespartier jf. pkt. a.

Københavns kommune har tidligere sagt nej til andre høje byggerier, eksempelvis i forbindelse med B-jr. UK 5195 / UK 1295 (Julius Bloms Gade 20A mfl.) hvor Lejerbo ansøgte om at bygge højere, men hvor resultatet endte med at bygningen kun blev bygget i 3. sals højde med argumentet om, at der skulle være lys og luft.

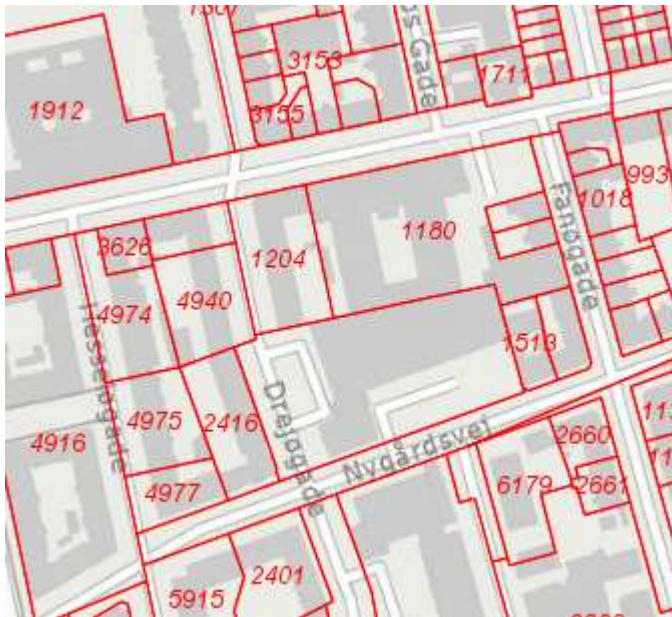
Gælder dette kun beboere på Nørrebro?

d. Lokalplanen § 3, stk. 2

De 3 boliger der er mindre end mindstearealet jf. lokalplanen kan med høj sandsynlighed ende med at blive opkøbt af spekulative udlejere som ønsker at erhverve dem for at udleje via tjenester som AirBnb. Denne form for udlejning sker typisk ved mindre lejligheder, eftersom feriegæster ikke kræver megen plads, ligesom at spekulanten kan binde færre penge i den enkelte lejlighed. Det må derfor frarådes at der gives dispensation til at opføre lejligheder mindre end det tilladte. Det kan desuden ses som en glidebane såfremt der gives dispensation nu, vil man også kunne være nødsaget til at gøre det næste gang der ansøges om dette i området.

e. Lokalplanen jf. § 7, stk. 1 samt BR10 2.2.1 (Friareal og bebyggelsesprocent)

Det lader til at bygherrer og kommune i beregningerne af de forskellige procenter, tager udgangspunkt i det matrikulære areal, uden at tage hensyn til, at en stor del af matriklen mod Drejøgade er hhv. fortov og vej, eftersom matriklen går *helt op* til facaden på Drejøgade 35. Bebyggelsen vil med den forelagte plan dermed få en kunstig lav bebyggelsesprocent og et kunstigt højt friareal sammenlignet med andre bebyggelser i området. Da veje og fortov aldrig vil kunne bebygges, bør disse arealer ikke indgå i beregningen af friarealet såvel som bebyggelsesprocenten for projektet.



Andre bekymringer:

Udvidelse af butiksareal i stueetagen med 363 m²

- a. Beboerne på Drejøgade 35 har siden KIWI flyttede ind i de nuværende lokaler, måtte tåle at der i flere timer hver dag blev leveret varer og at ansatte larmede til kl. 23:30 (butikken lukker kl. 23) med at få varer ind. Vi har flere gange været i kontakt med kommunen omkring dette.

Med det nye ønske om at udvide arealet af butikken med 363 m², *samtidig* med at arealet foran ejendommen (parkeringspladsen) nedlægges, vil det skabe kaos på Drejøgade dagligt. Det giver sig selv, at en udvidelse af butikken vil kræve at butikken afsætter flere varer, og derfor også skal modtage flere varer, hver dag. Som parkeringspladsen er indrettet i dag kan lastbilerne køre ind på parkeringspladsen således trafikken ikke generes, men når facaden fremrykkes som det er foreslået, mister man denne mulighed, og lastbilerne vil være nødsaget til at parkere på gaden. Dette forhold er meget uholdbart, da lastbilerne typisk altid kommer 2-3 stk. ad gangen, og oftest fra kl. 7-8:30 hvor folk skal på arbejde – det vil derved give yderligere trafikkaos.

Fortove og veje

- b. Det forstås at bygherre ønsker at bygge flotte grønne arealer som kun de nye beboere vil få glæde af. Til gengæld er der ingen planer for, hvad der skal ske med det stykke vej og fortovsarealet som jf. matrikelkort går helt til facaden af Drejøgade 35. Dette stykke fremstår i dag som et stort trist stykke asfalt. Ifølge lokalplanens formål fremgår det:

"at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by."

Uagtet hvorvidt projektet gennemføres som planlagt eller ej, ville det være en stor lettelse for beboere på Drejøgade 35 at dette stykke asfalt blev forskønnet så her var et

pænt fortov, grønne planter mv. Gennemføres projektet bør kommunen stille det som krav, at disse arealer forskønnes i overensstemmelse med kommunens planer for området.

- c. For vores vedkommende (vi bor på 4. sal) vil bygningen både tage sol, himmel og udsigt fra vores lejlighed. Vi har i dag frit kig helt til Svanemølleværket, og en fantastisk himmel. Vi vidste ikke at det var en præmis da vi købte lejligheden i August 2015, at der potentielt kunne bygges noget på matriklen foran, og vi havde egentlig forventet at man ville overholde lokalplanens bestemmelser omkring antallet af etager, så vi havde aldrig regnet med, at vi ville miste udsigten (som vi står til, hvis projektet gennemføres).

Forslag til forbedringer af projektet

Vi er som genboer ikke 100 % imod et projekt på matriklen 1339 UK, men mener der er mange oversete elementer, især i forhold hensynet til nuværende beboere. Vi kommer herunder med et par forslag som vi mener, vil forbedre projektet både i forhold til brugerne, naboerne og bymiljøet:

1. Bebyggelsen opføres i maks. 4½ etager for at overholde den gældende lokalplan. Dette vil begrænse tabet af lys, luft og udsigt for de eksisterende lejligheder, som vil blive kraftigt påvirket hvis projektet gennemføres som det er tegnet i dag.
2. Regnvandet afkobles 100 % på matriklen eksempelvis gennem grønt tag, begrønning af gaderum og øvrige friarealer. Projektet ligger i Klimakvarteret og bør som et af de få nybyg-projekter i området, gå foran ift. at vise, hvordan regnvand kan håndteres lokalt og bruges som en ressource. Det vil ligeledes spille sammen med at Landskronagade er udpeget som skybrudsvej og at Københavns Klimakarré er placeret i Helsingborggade-karréen (nabokarréen). Projektet har altså en unik mulighed for at bidrage til fortællingen for området.
3. Lejlighedernes altaner flyttes til ejendommens modsatte side. Mange altanejere får ikke brugt deres altaner, når de er placeret mod en vej. Så udover at være generende for beboere på Drejøgade 35, og skæmmende ift. det generelle bybillede, vil de ikke engang blive brugt i det omfang de er tiltænkt. En løsning kan være at placere altanerne på ejendommens modsatte side, mod det planlagte friareal. Her vil de blive brugt da der er udsigt til grønt (også selvom der ikke er lige så meget sol).
De eksisterende gulv-til-loft vinduespartier erstattes med vinduer i samme størrelse som resten af facaden for at begrænse indkig mod naboejendomme og fastholde det arkitektoniske udtryk i området.
4. Vej og fortovsarealet omkring Drejøgade/Nygårdsvej forskønnes
Fortovsarealerne er særligt brede på dette stræk, og der er derfor en unik mulighed for at aktivere byrummet til at skabe bedre livskvalitet, biodiversitet og klimatilpasning i byen. Det forskønnede gaderum kunne også bidrage med opholdssteder, som der er en mangel på. En kombination af ny belægning af fortove, træer, højbede o.l. ville

skabe en flot helhed i området.

5. Vareindlevering til Kiwi

Da den nuværende plan højest sandsynligt vil skabe trafikalt kaos, kunne det være en løsning at vareindleveringen til Kiwi blev flyttet om til gården hvor "Unilab" har vareindlevering. Det vil gøre at lastbilerne her kan køre ind på et areal fremfor at stå på offentlig vej, hvilket både vil være en fordel for beboere, lastbilchauffører samt forretningen.

Vi håber at vores bemærkninger vil blive taget i betragtning, og at det endelig projekt vil blive tilpasset således det ikke går udover eksisterende beboere i for høj grad.

Såfremt kommune eller bygherre ved selvsyn ønsker at se hvor meget byggeriet vil påvirke vores lejligheder fsva. lysindfald og indkig, stiller vi gerne vores lejlighed til rådighed.

Afslutningsvis er det bekymrende, at kommunen tilsyneladende allerede har truffet en afgørelse. Vi agter derfor at søge aktindsigt i ansøgnings- og godkendelsesforløbet i fald kommunen uden videre godkender det nuværende projekt.

Venlig hilsen

Christian Nydahl & Malin Öhman
Drejøgade 35, 4. Nr. 39
2100
KBH Ø

Fra: [jetteroemer](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~ 034 Indsigelse fra Jette Rømer, Nygårdsvej 32
Dato: 9. juni 2016 22:17:41

Til Kirsten Søie.

Bemærkninger til påtænkt afgørelse, sagsnummer 515615-001

Jeg har modtaget jeres brev af 20. maj 2016, og skal i det følgende fremsætte mine bemærkninger til den nuværende påtænkte afgørelse om at meddele dispensation i en sag, hvor der bl.a. søges om tilladelse til at opføre en etageejendom på Nygårdsvej 34-38.

Jeg vil primært gøre indsigelse mod følgende.

- indsigelse mod det påtænkte antal etager på ejendommen, da dette ville være i strid med Lokalplan nr. 441 såvel som Bygningsreglementet.

Opførelsen i 5 etager vil betyde at Drejøgade 35 vil opleve skyggeproblematik fra den nye ejendom.

Dette er en mærkbar forringelse af lysforholdene mod øst i Drejøgade 35.

Desuden vil det åbne op for indkig over den smalle gade. Ligeledes fra de vestvendte altaner.

Mvh Jette Rømer.

Høringssvar om opførelse af etageejendom samt udvidelse af eksisterende butik

Hermed en indsigelse vedr. opførelse af etageejendom samt udvidelse af eksisterende butik vedr. sagsnummer 515615-001. Som

Som andelshaver i foreningen Drejøgade 37-41 giver jer hermed støtte til bestyrelsens indsigelse i ovenstående sagsnummer.

Nedenstående er min egen indsigelse og modstand overfor projektet:

1. Jeg har i de sidste 4 uger talt hvor mange lastbiler der holder på Drejøgade og Nygårdsvej i tidsrummet ml kl. 06:30-08:00. Hele 6 lastbiler har der holdt, spærret og kørt de sidste 4 uger, og det skulle ikke undre mig hvis der var flere efter kl. 8.

Trafikken her er simpelthen så kaotisk og vanvittig usikker i forvejen, og det vil i bidrage yderligere til? Jeg begriber ikke hvorfor man ikke tænker på sikkerheden, der er ikke ét menneske i omegn der ikke føler sig usikker på cykel, gåben eller i bil.

2. Rationalet bag udvidelsen af KIWI giver på ingen måde mening. Jeg har i de sidste 2 år handlet fast i KIWI og under ingen omstændigheder kan jeg se argumentet for udvidelsen. En statistisk analyse vil hurtigt vise, at de manglende kunder ikke skyldes det indvendige areal, men derimod inventar og opbygningen af denne. Der er ALDRIG "fuldt hus" medmindre Netto har lukket grundet helligdage, hvilket også er de eneste tidspunkter hvor der er lange kø-tider. Man kunne i stedet formode at en renovering af det indvendige ville være at foretrække frem for en udvidelse. I omegn er der i forvejen konkurrence fra Aldi, Fakta, Netto, Lidl, Irma og Rema 1000, og det er næppe en udvidelse der vil tiltrække beboerne til at handle der.

3. Jeg mener at godkendelse af denne byggeplan vil forringe værdien af andelsboligen. Dels grundet at vi mister det eneste udsyn der ikke er til andre ejendomme og dels den øgede trafik udvidelsen vil medføre.

Med venlig hilsen

Hellen Victory

Drejøgade 39, 1th
2100 København H

Fra: [Hellen Victory](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~ 035 Indsigelse fra Hellen Victory, Nygårdsvej 32
Dato: 9. juni 2016 23:01:33
Vedhæftede filer: [Høringssvar om opførelse af etageejendom samt udvidelse af eksisterende butik.docx](#)

Vedhæftet er min indsigelse i vedr. opførelse af etageejendom samt udvidelse af eksisterende butik.
Foruden min holdning giver jeg Bestyrelsen for Drejøgade 37-41 min fulde støtte og opbakning.

Mvh
Hellen Victory
Drejøgade 39

Fra: [Jamil Farah Mehdi](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~ 036 Indsigelse fra Jamil F. Mehdi, Nygårdsvej 32
Dato: 9. juni 2016 23:19:12
Vedhæftede filer: [Center for Bygninger høringssvar.docx](#)

Til den/de rette vedkommende,

Vi sender jeg her en klage i forhold til den bygning, der er blevet søgt tilladelse til at bygge lige overfor os på Drejøgade 35, 2100.

Vi har vedhæftet en klage som I også har modtaget af Michael Brandt - Vi er 100% enig i hans gode og helt konkrete henvisninger samt klager han peger på og finder det ikke nødvendigt at sende jer en ny formuleret klage.

Derudover finder vi det også som et stort problem i forhold til den trafik der vil opstå både under og efter byggeriet i forhold til de lastbiler der hver dag kommer med vare til KIWI - I dag er de fleste formiddage ret kaotiske i forhold til vareleveringen og de mange lastbiler hos Netto - Lige overfor KIWI.

Vi håber inderligt I kan se at byggeriet af sådan en etage ejendom, vil være med til at skabe en masse kaos også i forhold til hvis nu en ambulance eller lignende køretøj skal forbi i en fart pga. en nødsituation i det tidsrum der er lastbiler både hos Kiwi og Netto.

Vi håber at I vil tage de mange klager alvorligt og afvise den ansøgning i har modtaget i forhold til den 5. etage ejendom/bygning.

Rigtig god fredag samt weekend, når I når så langt.

[De bedste hilsner og god karma](#)

[Jamil F. Mehdi](#)
[Mobil +45 51838 555](#)

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Att.: Kirsten Søje
Via mail: bygninger@tmf.kk.dk

Sagsnummer:
515615-001
Matrikelnummer:
1339 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Nygårdsvej 32
Ejendomsnummer:
401340

Bemærkninger til påtænkt afgørelse, sagsnummer 515615-001

Jeg har modtaget jeres brev af 20. maj 2016, og skal i det følgende fremsætte mine bemærkninger til den nuværende påtænkte afgørelse om at meddele dispensation i en sag, hvor der bl.a. søges om tilladelse til at opføre en etageejendom på Nygårdsvej 34-38.

Jeg har tre vigtige ærinder med denne skrivelse:

- at gøre indsigelse mod det påtænkte antal etager på ejendommen, da dette ville være i strid med Lokalplan nr. 441 såvel som Bygningsreglementet.
- at opfordre Center for Bygninger på det kraftigste til at forlange en alternativ udformning af ejendommens tag i overensstemmelse med de miljømæssige visioner, der tilstræbes i området.
- at søge om aktindsigt i den ansøgning med bilag, som Center for Bygninger har modtaget forud for høringskrivelsen af 20. maj d.å.

Det påtænkte antal etager:

Af BR10, kap. 2.3.1., nr. 2 fremgår det, at "Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området."

Det kan i denne forbindelse hurtigt fastslås, at alle bygninger i karréen er på max 4 etager på nær én. Det sædvanlige i karréen er således ikke de 5 etager, som der ansøges om tilladelse til at opføre.

Endvidere fremgår det af Lokalplan nr. 441, § 5, stk. 3, at "Bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager ekskl. tagetage og må ikke opføres i mere end 4 etager med evt. udnyttet tagetage."

Det fremgår altså direkte af lokalplanen for karréen, hvori der søges om tilladelse til at bygge, at bebyggelse ikke må opføres i mere end 4 etager. Lokalplanen er et klart udtryk for det, der tilstræbes i området, og man må som borger kunne forvente at lokalplanens bestemmelser ikke fraviges, så man kan disponere og indrette sig herefter.

Lokalplanen, som er udfærdiget mange år efter opførelsen af naboejendommen til den planlagte randbebyggelse (som er den eneste bygning på 5 etager i hele karréen), er skrevet velvidende om de

aktuelle forhold i karréen, og vidner således om et klart ønske om at bibeholde resten af karréen i de sædvanlige 3-4 etagers højde.

Jeg mener således at de planlagte 5 etager er åbenlyst i strid med Bygningsreglementet såvel som Lokalplanen for det område, hvori der ansøges om tilladelse til at opføre en etageejendom.

Derudover nævner bestemmelsen i BR10, kap. 2.3.1, nr. 3 at; "Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde."

Som afgørelsen ser ud i sin nuværende form, synes man at tillade opførelsen af en ejendom, som dels vil medføre en væsentlig forringelse af de nuværende lysforhold for Drejøgade 35, og dels vil medføre væsentlige indbliksgener i forhold til bebyggelsen på Drejøgade 35 såvel som den planlagte bebyggelse.

Ad tilfredsstillende lysforhold:

Det fremgår af Center for Bygningers brev af 20. maj, at der er sikret tilfredsstillende lysforhold, idet bebyggelsen kun vil give skygge om morgenen i efteråret/foråret på nabobebyggelsen på Drejøgade 35-41. Af det vedlagte tegningsmateriale kan man kun se skyggediagrammer for tidspunkterne kl. 9, kl. 12, kl. 15 og kl. 18. Det eneste tidspunkt på døgnet, hvor der er lysindfald fra den pågældende side af bebyggelsen på Drejøgade 35 er om morgenen (frem til ca. kl. 12). Idet den påtænkte bebyggelse vil give skygge om morgenen, og dette er det eneste tidspunkt, hvor der rent faktisk er lysindfald fra denne side af bygningen på Drejøgade 35, da medfører den påtænkte bebyggelse en de facto fuldstændig mørklægning af bygningen på Drejøgade 35 i alle de timer af døgnet, hvor der er lysindfald fra denne side af bygningen.

Ad væsentlige indbliksgener:

Det fremgår af tegningsmaterialet, at det planlægges at opføre altaner ud mod Drejøgade. Ved opførelsen af altaner ud mod Drejøgade, sikrer man beboerne i den planlagte bebyggelse en udsigt direkte ind til soveværelserne i bebyggelsen på Drejøgade 35-41. Endvidere vil den planlagte 5. etage med panoramavinduer have direkte indblik til beboere med panoramavinduer på den modsatte side af den forholdsvis smalle Drejøgade. Dette vil skabe væsentlige indbliksgener for beboere i begge ejendomme, idet alt privatliv vil blive umuliggjort med komplet og fuldstændig blottet indsyn i en meget kort afstand til beboere på den anden side af gaden.

Den påtænkte udformning af ejendommens tag:

Det fremgår af Lokalplanens § 1, at formålet med lokalplanen er, "at tilstræbe, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by."

Disse miljørigtige principper kunne oplagt medføre en udformning af taget som et grønt tag. I lokalplanens § 6, stk. 6 nævnes muligheden for at udføre grønt tag fx med sedumbeplantning.

På www.klimakvarter.dk findes en større samarbejdsplan om at indfri visionerne om at gøre Østerbro til Københavns første klimatilpassede bydel. Det nævnes bl.a. at man på længere sigt vil indrette Nygårdsvej

og Landskronagade som skybrudsveje. Jeg synes at det er en oplagt mulighed for, fra Center for Bygningers side at kræve nye bebyggelsestiltag som det ansøgte tilpasset fremtidens miljørigtige principper.

Aktindsigt:

Der søges afslutningsvist om aktindsigt i den ansøgning med tilhørende bilag, som ligger til grund for Center for Bygningers påtænkte afgørelse i sagen 515615-001.

Med venlig hilsen

Sandra Mehdi og Jamil F. Mehdi

Fra: [Pernille Rübner-Petersen](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~ 037 Indsigelse fra Pernille Rübner-Petersen, Nygårdsvej 32
Dato: 10. juni 2016 07:13:05
Vedhæftede filer: [Center for Bygninger.docx](#)

Kære Center for Bygninger.

Hermed høringssvar og opfordring (vedhæftet brev) til ikke at give tilladelse til nyt byggeri - sagsnummer 515615-001.

Med venlig hilsen

Pernille Rübner-Petersen

Drejøgade 37, 5. th

2100 Kbh. Ø.

Kære Center for Bygninger.

Vedr. sagsnummer 515615-001.

Som beboer i Drejøgade og Andelsboligforeningen A/B Drejøgade 37-4, henviser jeg først og fremmest til skrivelse af Bestyrelsen.

Den er jeg fuldstændig enig i.

Hertil vil jeg tilføje, at det utroligt bekymrende at man fra jeres afdeling mener, at byggeriet er i orden. Det er på ingen måde i orden. De evt. nye beboere som ikke har kendt til andet, vil måske have tålelige forhold med en tagterrasse på toppen, mens vi andre, der i forvejen bor her får smadret vores lysforhold, forværret støjforholdene som i forvejen er blevet kraftigt forringet pga. Kiwi fremkomst – og ydermere får forurenede vores forholdsvis trange område af tung trafik. Det er ganske enkelt uacceptabelt.

At man på den måde fra overordnet politisk presser et alt for omfattende byggeri ned over hovedet på byens borgere er ud fra et demokratisk synspunkt også stærkt bekymrende, fordi det er tydeligt at man i afvigelse fra lokalplanerne ikke er opmærksom på de gener, som rent faktisk opstår for områdets beboere.

Der henvises til skygge for nogle beboere forår/efterår. Hvilken undersøgelse har man lavet i den forbindelse? Formuleringen af konklusionen er vag og ukonkret. Og hvorfra får man ideen fra, at det er i orden med "skygge"?

For det første betyder byggeriet fjernelse af lys og total skygge for nogle beboere – for det andet er det selvfølgelig ikke i orden.

I vores ejendom har de toværelseslejligheder soveværelse ud med gaden. Larmen fra Kiwi fra morgenstunden – ofte allerede før kl. 7, da lastbilerne mange gange ikke respekterer de pågældende regler for varelevering – er i forvejen meget generende og forstyrrende. Vi kan kun forvente, at trafikstøjen bliver værre.

Hvis man overhovedet overvejer at opføre det pågældende byggeri – og ikke allerede nu kan se, hvor problematisk det er at ødelægge området med tung bebyggelse med forøgelse af trafiklarm og forurening – gør jeg venligst opmærksom på, at man bør bekoste en udskiftning af **alle** vores vinduer til moderne standard, der kan udelukke **al** trafikstøj.

Men jeg vil anbefale at man ikke giver tilladelse til byggeriet – af den enkelte grund, at blot fordi man øjner en mulighed for at få mere erhverv og flere skattekrøner, er det naturligvis ikke rimeligt, men udtryk for en absurd tankegang, at ødelægge et boligområde for de mennesker, der nu en gang bor i området.

Med venlig hilsen

Pernille Rübner-Petersen
Drejøgade 37, 5.th
2100 Kbh. Ø.

Fra: [nelli s. Jensen](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~ 038 Indsigelse fra Nelli. S. Jensen, Nygårdsvej 32
Dato: 10. juni 2016 07:24:10

Indsigelse til byggeri. Sagsnr.: 515615-001, Ejendoms nr. 401340, Nygårdsvej 32

Jeg har været meget i tvivl om jeg skulle lave denne indsigelse, da jeg ikke føler mig overbevist om at det vil blive hørt. Årsagen til dette er at sidst der blev bygget supermarkedet på denne grund gik byggeriet i gang inde der var byggetilladelse, og det var beboerne i vores ejendom der henvendte sig til kommunen for at spørge hvad der skulle ske med grunden i denne anledning.

Som udgangspunkt er jeg tilhænger af udvikling og jeg synes det ser rigtig fint ud på overfladen, men når man så gransker projektet lidt er der en del ting som ikke er gennemtænkt og som kommer til at give stor gene for omgivelserne i området.

Det er påfaldende at vi kun må kende arkitekten ikke bygherrer og ejer/invester på projektet i oplægget, dette er relevant at vide.

Jeg mener at vare indleveringspunktet er lavet urealistisk på tegningerne i den nye ejendom og jeg ønsker at I afklarer om store lastbiler virkelig kan komme sikkert rundt om hjørnet og læsse af til den planlagte varer indlevering. Årsagen til jeg betvivler dette er at på nuværende tidspunkt er der en minimal parkeringsplads foran bygningen, og selv med denne ekstra plads så formår lastbilerne til supermarkedet på nuværende tidspunkt ikke at klarer dette på så lidt plads. Det betyder at lastbilerne påkører gadelamperne på pladsen og ødelægger belsningen. Der opstår også løbende farlige situationer ifht anden trafik, når der skal vendes ind og rundt i Drejøgade pga af denne af og pålæsning. Da denne aflastningsproces er ret støj tung mener jeg ikke det løses af at gøre dette tidligere eller senere på døgnet end det nuværende tidspunkter alle dage også weekend starter dette fra lidt efter kl 6 om morgenen, hvilket larmer nok til at man vågner af det i vores ejendom ved siden af i Drejøgade.

Omkring indleveringspunktet/døren i den nye ejendom, vil jeg gerne vide om det så betyder at supermarkedet ikke må have ting og varer incl affald stående udenfor bygningen? Det er lidt bekymrende når man besigtigere nuværende plads foran supermarkedet, om man med det nye byggeri vil evne at ryde op og holde alt indenfor ejendommen eller om vi pludselig får en losseplads foran vores ejendom også lige ved siden af vores ejendom ude på fortovet. Hvad er vores sanktison mulighed hvis dette sker? Hvilken myndighed har tilsyn med dette?

Ventilations systemet til supermarkedet, disse udgører ligenu en stor passiv støjkilde 24 timer i døgnet og er til gene for os som naboer. Det betyder reelt at man ikke kan sove med åben vindue om sommeren i soveværelset pga støjen hvis man bor op til Kiwi supermarkedet. På tegningerne for det nye byggeri fremgår det overhovedet ikke hvor

disse ventilatorer skal stå fremover, og derfor kan vi ikke vurdere hvordan det vil påvirke os, men da de ligenu er opført lige op ad vores ejendom kan man godt frygte at de kommer til at stå i samme område igen. Hvordan vil man emilinere denne støjgene og sikre at de ikke er i nærheden af boligere?

Skyggeberegningerne, jeg kan sige at de kommer til at ødelægge belysningen med dagslys i Drejøgade ejendommen ved siden af, vi kommer til at få meget mindre lys i både gården og i lejlighederne end der er nu. Ud fra de nye skygge tegninger kan jeg se at jeg ikke mere kommer til at have direkte lys på noget tidspunkt af dagen i min lejlighed, fordi der hele tiden vil være skygge på Drejøgade 40 hjørnet af gården. Dette er ikke tilfældet på nuværende tidspunkt, og da det er havldelen af min lejligheds lyskilder, ligger til denne side af gården betyder det at jeg vil prøve at finde et andet sted at bo.

Når jeg ser på teningerne over den nye ejendom kan jeg se at man hæver niveauet på taget i taghave delen af den nye ejendom, dette er uacceptabelt da det igen ødelægge belysning i nabo ejendommen. Dette er set iforhold til vhor taget på nuværende bygging går på nuværende tidspunkt.

Omkring taghaven har jeg følgende indsigelser, det er ikke acceptabelt at man kun gør glasafskærmningen ikke gennemsigtigt i et kort stykke ind til vores vinduer og ejendom. Og det er ikke acceptabelt at man let kan stå og se hen over denne afskærmning, samt at man kan stille ting eks planter lige foran denne afskræmning som så tager lyset ind til nabo gården. Jeg bor på første sal og med det nye byggerig vil folk kunne stå få menter væk fra mit soveværelse og se lige ind i mit hjem, samtidig med at jeg ikke får ordentlig dagslys mere, så jeg finder faktisk dette er en stor og uacceptael gene for naboerne.

Det kommer til at ødelægge nabo livet i vore gård da det ikke kommer til at være rart at sidde nede i den gamle gård og være til skue for nabo taghaven i total skygge. Han man beregnet hvordan lyden vil være fra taghaven i det nye gårdmiljø? Jeg forudsiger der kommer et lyd ekko som kommer til at være en gene for hele gården også os som naboer.

Jeg foreslår derfor man ikke laver en taghave, ELLER at man sikre matteret glat i en højde på minst 1,8 meter hele vejen og at man ikke må stille ting og planter op af det matterede glas for at sikre dette ikke tager lyset. Og at man samtidig sikre at lyden ikke vil løbe som ekko pga 1,5 etages niveau forskel mellem de to bygninger. Og sikre at tag højden ikke øges mere end den nuværende bygning er, hvilket det ser ud til på tegningerne. Hvis dette ikke er muligt mener jeg man skal droppe taghave niveauet. Bemærk venligst at ydermorden på den nuværende bygning mod Drejøgade er højre end tagets kant inde på taget bagved muren.

Hvis I har spørgsmål eller brug for uddybende information er I velkommende til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Nelli. S. Jensen
mail: nsj30@hotmail.com
telefon 26836391

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V
Att. Kirsten Søje

Med henvisning til det modtagne materiale for ovennævnte byggesag / høring, skal jeg hermed fremsætte følgende bemærkninger til sagen.

1. Selve omfanget af projektet på matriklen er en helt ny bebyggelse i 5 etager, hvilket er en væsentlig ændring ift. den nuværende benyttelse, der i mange år har været lav bebyggelse og delvis parkeringsplads. Byggeriet adskiller sig ved nedenstående punkter og strider mod BR10, kap. 2.3.1:

- a. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 2

Byggeriets arkitektoniske karakter vil virke dominant og ude af trit med karréens og kvarterets nuværende karakter. Store glaspartier mod gaden sammenholdt med store altaner, passer ikke visuelt ind. Der findes kun ganske få ejendomme med altaner mod gaden i kvarteret, og disse typisk af meget beskedent størrelse.

Begge dele strider ligeledes imod lokalplanens formål om at skabe et sammenhængende byggeri, ligesom at begge dele vil være til gene for lejlighederne på Drejøgade 35 som vil få megen indkig fra den nye ejendom.

- b. Lokalplan 441 § 5, stk. 3

Det planlagte antal etager overskrider den i lokalplanen fastsatte grænse på 4½ etager. Det fremgår herudover af BR10 kap. 2.3.1 nr. 2, at:

”Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.”

Karréen hvori bebyggelsen planlægges opført, er alle ejendomme opført på max 4 etager, på nær en enkelt ejendom. Det ”sædvanlige”, er derfor 4 etager, og ikke de 5 etager som der ansøges om, dette bør respekteres af kommunen og bygherrer, ligesom det i 2010 blev respekteret da man udarbejdede den nuværende lokalplan, hvori der netop blev taget hensyn til argumenterne om antallet af etager for de eksisterende beboere.

- c. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 3

Opføres bygningen i 5 etager vil det have stor indflydelse på lysindfaldet i lejlighederne på Drejøgade 35, navnlig lejlighederne fra stueetagen og op til 4. etage, men også 5. sal vil blive påvirket. Alle lejligheder vil opleve forringet udsyn, mindre him-

mel og dermed mindre lys, og indkig fra den nye, høje bebyggelse.

Lysindfald skal ikke kun betragtes som direkte sollys, men også som belysning fra himlen. Bebyggelse på Drejøgade 35 er, desværre, bygget med relativt små vinduespartier, og at der opføres så høj og tæt bebyggelse lige overfor, vil have stor indvirkning på mængden af lys i lejlighederne, og dermed livskvaliteten for beboerne.

Ligeledes vil beboere i Drejøgade 35 få gener af indkig fra de store altaner og vinduespartier jf. pkt. a.

Københavns kommune har tidligere sagt nej til andre høje byggerier, eksempelvis i forbindelse med B-jr. UK 5195 / UK 1295 (Julius Bloms Gade 20A mfl.) hvor Lejerbo ansøgte om at bygge højere, men hvor resultatet endte med at bygningen kun blev bygget i 3. sals højde med argumentet om, at der skulle være lys og luft. Gælder dette kun beboere på Nørrebro?

d. Lokalplanen § 3, stk. 2

De 3 boliger der er mindre end mindstearealet jf. lokalplanen kan med høj sandsynlighed ende med at blive opkøbt af spekulative udlejere, som ønsker at erhverve dem for at udleje via tjenester som AirBnb. Denne form for udlejning sker typisk ved mindre lejligheder, eftersom feriegæster ikke kræver megen plads, ligesom at spekulanten kan binde færre penge i den enkelte lejlighed. Det må derfor frarådes, at der gives dispensation til at opføre lejligheder mindre end det tilladte. Det kan desuden ses som en glidebane, såfremt der gives dispensation nu, for så vil man også kunne være nødsaget til at gøre det næste gang der ansøges om dette i området.

e. Lokalplanen jf. § 7, stk. 1 samt BR10 2.2.1 (Friareal og bebyggelsesprocent)

Det lader til, at bygherrer og kommune i beregningerne af de forskellige procenter tager udgangspunkt i det matrikulære areal, uden at tage hensyn til, at en stor del af matriklen mod Drejøgade er hhv. fortov og vej, eftersom matriklen går *helt op* til facaden på Drejøgade 35. Bebyggelsen vil med den forelagte plan dermed få en kunstigt lav bebyggelsesprocent og et kunstigt højt friareal sammenlignet med andre bebyggelser i området. Da veje og fortov aldrig vil kunne bebygges, bør disse arealer ikke indgå i beregningen af friarealet såvel som bebyggelsesprocenten for projektet.



Andre bekymringer:

Udvidelse af butiksareal i stueetagen med 363 m²

- a. Beboerne på Drejøgade 35 har siden KIWI flyttede ind i de nuværende lokaler, måtte tåle at der i flere timer hver dag bliver leveret varer og at ansatte larmer til kl. 23:30 (butikken lukker kl. 23) med at få varer ind. Ejendommens beboere har flere gange været i kontakt med KIWI's skiftende bestyrere, skiftende regionalchefer og kommunen omkring dette.

Med det nye ønske om at udvide arealet af butikken med 363 m², *samtidig* med at arealet foran ejendommen (parkeringspladsen) nedlægges, vil det skabe yderligere kaos på Drejøgade dagligt. Det giver sig selv, at en udvidelse af butikken vil kræve at butikken afsætter flere varer, og derfor også skal modtage flere varer, hver dag. Som parkeringspladsen er indrettet i dag er det meningen, at chaufførerne kører ind på parkeringspladsen, således at trafikken ikke generes. Når facaden fremrykkes som det er foreslået, mister man denne mulighed, og lastbilerne vil være nødsaget til at parkere på gaden. Dette forhold er meget uholdbart, da lastbilerne typisk altid kommer 2-3 stk. ad gangen, og oftest fra kl. 7-8:30 hvor folk skal på arbejde – det vil derved give yderligere trafikkaos og støj/larm.

Det kan ikke pointeres kraftigt nok, at KIWI's tilstedeværelse som dagligvareforretning gennem årene har forårsaget trafikkaos i Drejøgade. Jeg har tit stået på min altan på 5. sal og studeret den tidligere morgentrafik og det faktum, at Drejøgade er vejen der bruges som skolevej for cyklister, forældre og børn, der kører mod Kildevældsskolen. Der observeres mange farlige situationer på den konto, og på grund af de store lastbiler, der ukritisk holder i kø på selve vejen for at komme til at aflevere deres varer på KIWI's parkeringsplads. Om man så også som chauffør skal parkere og spærre for opkørsel fra vores parkeringskælder, har man igen respekt for, og dette resulterer i, at vores beboere må ty til at køre op på fortovet

for at forsøge at komme afsted på arbejde om morgenen.

Ejerforeningen har for nylig – via vores administrator – modtaget afgørelse på etablering af gul zone og skråparkering. Jeg har efterlyst den oprindelige høring, men har fået at vide, at det kun har været publiceret i vores lokalavis og et møde via Østerbro lokalråd. Notitsen om høring har jeg selvfølgelig set i Østerbro Avis, men gik ud fra, at der kom en reel høring.

Fortove og veje

- b. Det forstås, at bygherre ønsker at bygge flotte grønne arealer som kun de nye beboere vil få glæde af. Til gengæld er der ingen planer for, hvad der skal ske med det stykke vej og fortovsarealet som jf. matrikelkort går helt til facaden af Drejøgade 35. Dette stykke fremstår i dag som et stort trist stykke asfalt. Ifølge lokalplanens formål fremgår det:

”at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.”

Uagtet hvorvidt projektet gennemføres som planlagt eller ej, ville det være en stor lettelse for beboere på Drejøgade 35 at dette stykke asfalt blev forskønnet så her var et pænt fortov, grønne planter mv. Gennemføres projektet bør kommunen stille det som krav, at disse arealer forskønnes i overensstemmelse med kommunens planer for området.

- c. For mit vedkommende som mangeårig ejer på 5. sal vil bygningen både tage sol, himmel og udsigt fra lejligheden. Der er i dag frit kig helt til svenskekysten, Svanemølleværket, og en fantastisk himmel.

Forslag til forbedringer af projektet

Jeg er som genboer ikke 100 % imod et projekt på matriklen 1339 UK, men mener der er mange oversete elementer, især i forhold hensynet til nuværende beboere. Jeg kommer herunder med et par forslag som vi mener, vil forbedre projektet både i forhold til brugerne, naboerne og bymiljøet:

1. Bebyggelsen opføres i maks. 4½ etager for at overholde den gældende lokalplan. Dette vil begrænse tabet af lys, luft og udsigt for de eksisterende lejligheder, som vil blive kraftigt påvirket hvis projektet gennemføres som det er tegnet i dag.
2. Regnvandet afkobles 100 % på matriklen eksempelvis gennem grønt tag, beplantning af gaderum og øvrige friarealer. Projektet ligger i Klimakvarteret og bør som et af de få nybygprojekter i området, gå foran ift. at vise, hvordan regnvand kan håndteres lokalt og bruges som en ressource. Det vil ligeledes spille sammen med, at Landskronagade er udpeget som skybrudsvej og at Københavns Klimakarré er placeret i Helsingborggade-karréen (nabokarréen). Projektet har altså en unik mulighed for at bidrage til fortællingen for området.
3. Lejlighedernes altaner flyttes til ejendommens modsatte side. Mange altanejere får ikke brugt deres altaner, når de er placeret mod en vej. Så udover at være generende for beboere på Drejøgade 35, og skæmmende ift. det generelle bybillede, vil de ikke engang blive brugt i det omfang de er tiltænkt. En løsning kan være at placere altanerne på ejendommens modsatte side, mod det planlagte friareal. Her vil de blive brugt da

der er udsigt til grønt (også selvom der ikke er lige så meget sol).

De eksisterende gulv-til-loft vinduespartier erstattes med vinduer i samme størrelse som resten af facaden for at begrænse indkig mod naboejendomme og fastholde det arkitektoniske udtryk i området.

4. Vej og fortovsarealet omkring Drejøgade/Nygårdsvej forskønnes

Fortovsarealerne er særligt brede på dette stræk, og der er derfor en unik mulighed for at aktivere byrummet til at skabe bedre livskvalitet, biodiversitet og klimatilpasning i byen. Det forskønnede gaderum kunne også bidrage med opholdssteder, som der er en mangel på. En kombination af ny belægning af fortove, træer, højbede o.l. ville skabe en flot helhed i området.

5. Vareindlevering til Kiwi

Da den nuværende plan højest sandsynligt vil skabe trafikalt kaos, kunne det være en løsning at vareindleveringen til Kiwi blev flyttet om til gården hvor "Unilab" har vareindlevering. Det vil gøre at lastbilerne her kan køre ind på et areal fremfor at stå på offentlig vej, hvilket både vil være en fordel for beboere, lastbilchauffører samt forretningen.

Vi håber at vores bemærkninger vil blive taget i betragtning, og at det endelige projekt vil blive tilpasset således det ikke går udover eksisterende beboere i for høj grad.

Såfremt kommune eller bygherre ved selvsyn ønsker at se hvor meget byggeriet vil påvirke vores lejligheder hvad angår lysindfald og indkig, stiller jeg gerne min lejlighed til rådighed.

Afslutningsvis er det bekymrende, at kommunen tilsyneladende allerede har truffet en afgørelse. Vi agter derfor at søge aktindsigt i ansøgnings- og godkendelsesforløbet i fald kommunen uden videre godkender det nuværende projekt.

Med venlig hilsen

Hanne Lütken

Drejøgade 35, 5-48

2100 København Ø

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V
Att. Kirsten Søjie

Efter modtagelsen af jeres brev af 20. maj 2016, ønsker jeg at komme med mine bemærkninger til den nuværende påtænkte afgørelse om at meddele dispensation i en sag, hvor der bl.a. søges om tilladelse til at opføre en etageejendom på Nygårdsvej 34-38.

Jeg har tre vigtige ærinder med denne skrivelse:

1. at gøre indsigelse mod det påtænkte antal etager på ejendommen, da dette ville være i strid med Lokalplan nr. 441 såvel som Bygningsreglementet.
2. Udvidelse af butiksareal i stueetagen med 363 m²
3. at søge om aktindsigt i den ansøgning med bilag, som Center for Bygninger har modtaget forud for høringskrivelsen af 20. maj d.å.

1. Antal etager

Selve omfanget af projektet på matriklen er en helt ny bebyggelse i 5 etager, hvilket er en væsentlig ændring ift. den nuværende benyttelse, der i mange år har været lav bebyggelse og delvis parkeringsplads. Byggeriet adskiller sig ved nedenstående punkter og strider mod BR10, kap. 2.3.1:

a. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 2

Byggeriets arkitektoniske karakter vil virke dominant og ude af trit med karréens og kvarterets nuværende karakter. Store glaspartier mod gaden sammenholdt med store altaner, passer ikke visuelt ind. Der findes kun ganske få ejendomme med altaner mod gaden i kvarteret, og disse typisk af meget beskeden størrelse.

Begge dele strider ligeledes imod lokalplanens formål om at skabe et sammenhængende byggeri, ligesom at begge dele, vil være til gene for lejlighederne på Drejøgade 35 som vil få megen indkig fra den nye ejendom.

b. Lokalplan 441 § 5, stk. 3

Det planlagte antal etager overskrider den i lokalplanen fastsatte grænse på 4½ etager. Det fremgår herudover af BR10 kap. 2.3.1 nr. 2, at:

"Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området."

Karréen hvori bebyggelsen planlægges opført, er alle ejendomme opført på max 4 etager, på nær en enkelt ejendom. Det "sædvanlige", er derfor 4 etager, og ikke de 5

etager som der ansøges om, dette bør respekteres af kommunen og bygherrer, ligesom det i 2010 blev respekteret da man udarbejdede den nuværende lokalplan, hvori der netop blev taget hensyn til argumenterne om antallet af etager for de eksisterende beboere.

c. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 3

Opføres bygningen i 5 etager vil det have stor indflydelse på lysindfaldet i lejlighederne på Drejøgade 35, navnlig lejlighederne fra stueetagen og op til 4. etage, men også 5. sal vil blive påvirket. Alle lejligheder vil opleve forringet udsyn, mindre himmel og dermed mindre lys, og indkig fra den nye, høje bebyggelse.

Lysindfald skal ikke kun betragtes som direkte sollys, men også som belysning fra himlen. Bebyggelse på Drejøgade 35 er, desværre, bygget med relativt små vinduespartier, og at der opføres så høj og tæt bebyggelse lige overfor, vil have stor indvirkning på mængden af lys i lejlighederne, og dermed livskvaliteten for beboerne.

Ligeledes vil beboere fra Drejøgade 35 få gener af indkig fra de store altaner og vinduespartier jf. pkt. a.

Københavns kommune har tidligere sagt nej til andre høje byggerier, eksempelvis i forbindelse med B-jr. UK 5195 / UK 1295 (Julius Bloms Gade 20A mfl.) hvor Lejerbo ansøgte om at bygge højere, men hvor resultatet endte med at bygningen kun blev bygget i 3. sals højde med argumentet om, at der skulle være lys og luft. Gælder dette kun beboere på Nørrebro?

d. Lokalplanen § 3, stk. 2

De 3 boliger der er mindre end mindstearealet jf. lokalplanen kan med høj sandsynlighed ende med at blive opkøbt af spekulative udlejere som ønsker at erhverve dem for at udleje via tjenester som AirBnb. Denne form for udlejning sker typisk ved mindre lejligheder, eftersom feriegæster ikke kræver megen plads, ligesom at spekulanten kan binde færre penge i den enkelte lejlighed. Det må derfor frarådes at der gives dispensation til at opføre lejligheder mindre end det tilladte. Det kan desuden ses som en glidebane såfremt der gives dispensation nu, vil man også kunne være nødsaget til at gøre det næste gang der ansøges om dette i området.

Lokalplanen jf. § 7, stk. 1 samt BR10 2.2.1 (Friareal og bebyggelsesprocent)

Det lader til at bygherrer og kommune i beregningerne af de forskellige procenter, tager udgangspunkt i det matrikulære areal, uden at tage hensyn til, at en stor del af matriklen mod Drejøgade er hhv. fortov og vej, eftersom matriklen går *helt op* til facaden på Drejøgade 35. Bebyggelsen vil med den forelagte plan dermed få en kunstig lav bebyggelsesprocent og et kunstigt højt friareal sammenlignet med andre bebyggelser i området. Da veje og fortov aldrig vil kunne bebygges, bør disse arealer ikke indgå i beregningen af friarealet såvel som bebyggelsesprocenten for

projektet.

2. Udvidelse af butiksareal

Udvidelse af butiksareal i stueetagen med 363 m²

- a. Beboerne på Drejøgade 35 har siden KIWI flyttede ind i de nuværende lokaler, måtte tåle at der i flere timer hver dag blev leveret varer og at ansatte larmede til kl. 23:30 (butikken lukker kl. 23) med at få varer ind. Vi har flere gange været i kontakt med kommunen omkring dette.

Med det nye ønske om at udvide arealet af butikken med 363 m², *samtidig* med at arealet foran ejendommen (parkeringspladsen) nedlægges, vil det skabe kaos på Drejøgade dagligt. Det giver sig selv, at en udvidelse af butikken vil kræve at butikken afsætter flere varer, og derfor også skal modtage flere varer, hver dag. Som parkeringspladsen er indrettet i dag kan lastbilerne køre ind på parkeringspladsen således trafikken ikke generes, men når facaden fremrykkes som det er foreslået, mister man denne mulighed, og lastbilerne vil være nødsaget til at parkere på gaden. Dette forhold er meget uholdbart, da lastbilerne typisk altid kommer 2-3 stk. ad gangen, og oftest fra kl. 7-8:30 hvor folk skal på arbejde – det vil derved give yderligere trafikkaos.

Fortove og veje

- b. Det forstås at bygherre ønsker at bygge flotte grønne arealer som kun de nye beboere vil få glæde af. Til gengæld er der ingen planer for, hvad der skal ske med det stykke vej og fortovsarealet som jf. matrikelkort går helt til facaden af Drejøgade 35. Dette stykke fremstår i dag som et stort trist stykke asfalt. Ifølge lokalplanens formål fremgår det:
"at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by."
Uagtet hvorvidt projektet gennemføres som planlagt eller ej, ville det være en stor lettelse for beboere på Drejøgade 35 at dette stykke asfalt blev forskønnet så her var et pænt fortov, grønne planter mv. Gennemføres projektet bør kommunen stille det som krav, at disse arealer forskønnes i overensstemmelse med kommunens planer for området.
- c. Redegørelse for parkeringsmuligheder
På nuværende tidspunkt, er der trængsel i forbindelse med parkeringsforholdene foran og omkring Kiwi. Ved udvidelsen af stueetagen, vil parkeringsforholdene blive forringet, og dette vil skabe endnu trafik og parkeringsvanskelig. Hvordan har bygherre redegjort for dette, herunder mulighed for aflæsning af- og pålæsning varer til KIWI.

3. Ansøgning om aktindsigt

Der søges afslutningsvist om aktindsigt i den ansøgning med tilhørende bilag, som ligger til grund for Center for Bygningers påtænkte afgørelse i sagen 515615-001.

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Att.: Kirsten Søje
Via mail: bygninger@tmf.kk.dk

Sagsnummer:
515615-001
Matrikelnummer:
1339 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Nygårdsvej 32
Ejendomsnummer:
401340

Bemærkninger til påtænkt afgørelse, sagsnummer 515615-001

Jeg har modtaget jeres brev af 20. maj 2016, og skal i det følgende fremsætte mine bemærkninger til den nuværende påtænkte afgørelse om at meddele dispensation i en sag, hvor der bl.a. søges om tilladelse til at opføre en etageejendom på Nygårdsvej 34-38.

Jeg har to vigtige ærinder med denne skrivelse:

- At gøre indsigelse mod det påtænkte antal etager på ejendommen, da dette ville være i strid med Lokalplan nr. 441 såvel som Bygningsreglementet.
- At opfordre til, at der i forbindelse med det påtænkte byggeri sørges for tilstrækkelige P-pladser – og ikke på den ret smalle Drejøgade – til parkering til såvel ejendommens beboere, kunder til forretningen i bygningen samt at der bliver mulighed for vareindlevering andet sted end fra Drejøgade.

Af BR10, kap. 2.3.1., nr. 2 fremgår det, at "Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området." Det kan i denne forbindelse hurtigt fastslås, at alle bygninger i karréen er på max 4 etager på nær én. Det sædvanlige i karréen er således ikke de 5 etager, som der ansøges om tilladelse til at opføre. Endvidere fremgår det af Lokalplan nr. 441, § 5, stk. 3, at "Bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager ekskl. tagetage og må ikke opføres i mere end 4 etager med evt. udnyttet tagetage."

Det fremgår altså direkte af lokalplanen for karréen, hvori der søges om tilladelse til at bygge, at bebyggelse ikke må opføres i mere end 4 etager. Lokalplanen er et klart udtryk for det, der tilstræbes i området, og man må som borger kunne forvente at lokalplanens bestemmelser ikke fraviges, så man kan disponere og indrette sig herefter.

Lokalplanen, som er udfærdiget mange år efter opførelsen af naboejendommen til den planlagte randbebyggelse (som er den eneste bygning på 5 etager i hele karréen), er skrevet velvidende om de aktuelle forhold i karréen, og vidner således om et klart ønske om at bibeholde resten af karréen i de sædvanlige 3-4 etagers højde.

Jeg mener således at de planlagte 5 etager er åbenlyst i strid med Bygningsreglementet såvel som Lokalplanen for det område, hvori der ansøges om tilladelse til at opføre en etageejendom.

Derudover nævner bestemmelsen i BR10, kap. 2.3.1, nr. 3 at; ”Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.”

Da det er helt åbenlyst, at jo højere en bygning er, jo mere lys vil den tage fra ejendomme i umiddelbar nærhed. Med andre ord, vil beboerne i Drejøgade 35 komme til at opleve forringede lysforhold – især beboere på de nederste etager. Herudover vil alle beboere komme til at opleve, at solen ikke kan nå bygningen, da den vil komme til at ligge i skyggen fra den påtænkte nye bebyggelse.

Det fremgår endvidere, at det planlægges at opføre altaner ud mod Drejøgade. Ved opførelsen af altaner ud mod Drejøgade, får beboerne i den planlagte bebyggelse udsigt direkte ind til værelserne i bebyggelsen på Drejøgade 35. Endvidere vil den planlagte 5. etage med panoramavinduer have direkte indblik til beboere med panoramavinduer på den modsatte side af den forholdsvis smalle Drejøgade. Dette vil skabe væsentlige indbliksgener for beboere i begge ejendomme, idet alt privatliv vil blive umuliggjort med komplet og fuldstændig blottet indsyn i en meget kort afstand til beboere på den anden side af gaden.

Jeg håber, at de nuværende planer for byggeriet ændres således, at de nuværende beboere i Drejøgade generes mindst muligt omfang af et kommende byggeri.

Med venlig hilsen

Lone Lau-Jensen

Drejøgade 35, 3 - 28

Ang. Høringssvar i sagsnummer 515615-0011

Med henvisning til det modtagne materiale for ovennævnte byggesag / høring, vil jeg hermed fremsætte følgende bemærkninger til sagen.

- A) Ud over at blive bygget i gule mursten har den planlagte bebyggelse ingen ligheder med de øvrige bygninger på Drejøgade.
- B) Da området er udnævnt til "Klima-kvarter", kan det overraske, at kommunen slet ingen krav har til denne nye bygnings "grønne profil". Kommunen burde benytte denne lejlighed til at fastsætte retningslinjer for området. Som minimum burde der etableres "grønt tag", altså regnvands absorberende beplantning på taget, og mere beplantning i gadeniveau.
- C) Der er allerede i området store problemer med parkeringspladser. Det nye byggeri vil betyde et farvel til 20-30 p-pladser, samtidig med at der tilkommer mange nye beboere, flere ansatte og flere handlende. Jeg er ikke bekendt med reglerne på området, men jeg troede der var en regel om, at der pr. hver ny lejlighed skulle opføres tilsvarende antal p-pladser?
- D) Der er ligeledes enorme trafikale problemer på Drejøgade, Nygårdsvej og i særdeleshed i krydset Drejøgade/Nygårdsvej. Det skyldes dels, at vejene er så smalle, at de reelt er ensporede når der er parkeret biler i begge sider. Desuden er der meget trafik da der i krydset ligger både Kiwi og Netto, og i den anden ende af Drejøgade, en Aldi butik.
- E) Der mest belastende er de mange store lastbiler der kommer og skal læsse varer af, samt diverse skraldebiler der skal hente affald og restmad fra butikkerne. Selvom der i dag faktisk er en parkeringsplads på Kiwis grund der benyttes af lastbilerne, så holder der ofte 1-2 lastbiler i "kø" ude på vejen. Det spærrer i lang tid for trafikken i begge retninger. Desuden holder lastbilerne ofte så de spærre for op- og nedkørsel til vores p-kælder i op til 30 min.
Jeg har personligt flere gange klaget over dette til Kiwi og sågar indgivet politianmeldelser.
Nu hvor det planlægges at udvide Kiwi betragteligt, vil disse problemer tiltage yderligere i omfang til det uacceptable!!
Derfor bør kommunen insistere på, at af- og pålastning kan ske på selve grunden. Der skal gøres plads til lastbilerne, f.eks. ved at der gøres plads til lastbil i stueetagen, eller allerede eksisterende læsserampe i den anden ende af bygningen anvendes.
Alt andet vil være til kæmpe gene for alle beboere i dagligdage. Desuden vil blandt andet redningskøretøjer ikke kunne komme frem en stor del af dagen.



Krydset med Kiwi og Netto



Drejøgade og Kiwi's nuværende parkeringsareal med vareindlevering. Der hvor den gule taxi holder er op- og nedkørslen til vores P-kælder. Her holder ofte lastbiler og spærres mens de venter på at kunne komme til på parkeringsarealet.



Bare et eksempel. Forestil jer når alt dette skal ske ude på den i forvejen smalle vej!

Følgende er forfattet af medbeboer med mere indblik i reglerne. Jeg tilslutter mig nedenstående:

1. Selve omfanget af projektet på matriklen er en helt ny bebyggelse i 5 etager, hvilket er en væsentlig ændring ift. den nuværende benyttelse, der i mange år har været lav bebyggelse og delvis parkeringsplads. Byggeriet adskiller sig ved nedenstående punkter og strider mod BR10, kap. 2.3.1:

- a. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 2

Byggeriets arkitektoniske karakter vil virke dominant og ude af trit med karréens og kvarterets nuværende karakter. Store glaspartier mod gaden sammenholdt med store altaner, passer ikke visuelt ind. Der findes kun ganske få ejendomme med altaner mod gaden i kvarteret, og disse typisk af meget beskedent størrelse.

Begge dele strider ligeledes imod lokalplanens formål om at skabe et sammenhængende byggeri, ligesom at begge dele, vil være til gene for lejlighederne på Drejøgade 35 som vil få megen indkig fra den nye ejendom.

- b. Lokalplan 441 § 5, stk. 3

Det planlagte antal etager overskrider den i lokalplanen fastsatte grænse på 4½ etager. Det fremgår herudover af BR10 kap. 2.3.1 nr. 2, at:

”Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.”

Karréen hvori bebyggelsen planlægges opført, er alle ejendomme opført på max 4 etager, på nær en enkelt ejendom. Det ”sædvanlige”, er derfor 4 etager, og ikke de 5 etager som der ansøges om, dette bør respekteres af kommunen og bygherrer, ligesom det i 2010 blev respekteret da man udarbejdede den nuværende lokalplan, hvori der netop blev taget hensyn til argumenterne om antallet af etager for de eksisterende beboere.

- c. BR10 2.3.1 stk. 1 nr. 3

Opføres bygningen i 5 etager vil det have stor indflydelse på lysindfaldet i lejlighederne på Drejøgade 35, navnlig lejlighederne fra stueetagen og op til 4. etage, men også 5. sal vil blive påvirket. Alle lejligheder vil opleve forringet udsyn, mindre himmel og dermed mindre lys, og indkig fra den nye, høje bebyggelse.

Lysindfald skal ikke kun betragtes som direkte sollys, men også som belysning fra himlen. Bebyggelse på Drejøgade 35 er, desværre, bygget med relativt små vinduespartier, og at der opføres så høj og tæt bebyggelse lige overfor, vil have stor indvirkning på mængden af lys i lejlighederne, og dermed livskvaliteten for beboerne.

Ligeledes vil beboere fra Drejøgade 35 få gener af indkig fra de store altaner og vinduespartier jf. pkt. a.

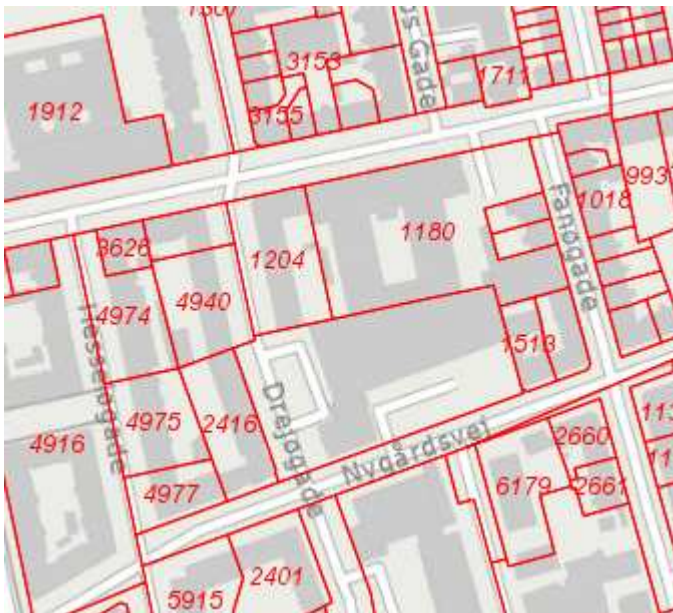
Københavns kommune har tidligere sagt nej til andre høje byggerier, eksempelvis i forbindelse med B-jr. UK 5195 / UK 1295 (Julius Bloms Gade 20A mfl.) hvor Lejerbo ansøgte om at bygge højere, men hvor resultatet endte med at bygningen kun blev bygget i 3. sals højde med argumentet om, at der skulle være lys og luft. Gælder dette kun beboere på Nørrebro?

d. Lokalplanen § 3, stk. 2

De 3 boliger der er mindre end mindstearealet jf. lokalplanen kan med høj sandsynlighed ende med at blive opkøbt af spekulative udlejere som ønsker at erhverve dem for at udleje via tjenester som AirBnb. Denne form for udlejning sker typisk ved mindre lejligheder, eftersom feriegæster ikke kræver megen plads, ligesom at spekulanten kan binde færre penge i den enkelte lejlighed. Det må derfor frarådes at der gives dispensation til at opføre lejligheder mindre end det tilladte. Det kan desuden ses som en glidebane såfremt der gives dispensation nu, vil man også kunne være nødsaget til at gøre det næste gang der ansøges om dette i området.

e. Lokalplanen jf. § 7, stk. 1 samt BR10 2.2.1 (Friareal og bebyggelsesprocent)

Det lader til at bygherrer og kommune i beregningerne af de forskellige procenter, tager udgangspunkt i det matrikulære areal, uden at tage hensyn til, at en stor del af matriklen mod Drejøgade er hhv. fortov og vej, eftersom matriklen går *helt op* til facaden på Drejøgade 35. Bebyggelsen vil med den forelagte plan dermed få en kunstig lav bebyggelsesprocent og et kunstigt højt friareal sammenlignet med andre bebyggelser i området. Da veje og fortov aldrig vil kunne bebygges, bør disse arealer ikke indgå i beregningen af friarealet såvel som bebyggelsesprocenten for projektet.



Andre bekymringer:

Udvidelse af butiksareal i stueetagen med 363 m²

- a. Beboerne på Drejøgade 35 har siden KIWI flyttede ind i de nuværende lokaler, måtte tåle at der i flere timer hver dag blev leveret varer og at ansatte larmede til kl. 23:30 (butikken lukker kl. 23) med at få varer ind. Vi har flere gange været i kontakt med kommunen omkring dette.

Med det nye ønske om at udvide arealet af butikken med 363 m², *samtidig* med at arealet foran ejendommen (parkeringspladsen) nedlægges, vil det skabe kaos på Drejøgade dagligt. Det giver sig selv, at en udvidelse af butikken vil kræve at butikken afsætter flere varer, og derfor også skal modtage flere varer, hver dag. Som parkeringspladsen er indrettet i dag kan lastbilerne køre ind på parkeringspladsen således trafikken ikke generes, men når facaden fremrykkes som det er foreslået, mister man denne mulighed, og lastbilerne vil være nødsaget til at parkere på gaden. Dette forhold er meget uholdbart, da lastbilerne typisk altid kommer 2-3 stk. ad gangen, og oftest fra kl. 7-8:30 hvor folk skal på arbejde – det vil derved give yderligere trafikkaos.

Fortove og veje

- b. Det forstås at bygherre ønsker at bygge flotte grønne arealer som kun de nye beboere vil få glæde af. Til gengæld er der ingen planer for, hvad der skal ske med det stykke vej og fortovsarealet som jf. matrikelkort går helt til facaden af Drejøgade 35. Dette stykke fremstår i dag som et stort trist stykke asfalt. Ifølge lokalplanens formål fremgår det:

”at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.”

Uagtet hvorvidt projektet gennemføres som planlagt eller ej, ville det være en stor lettelse for beboere på Drejøgade 35 at dette stykke asfalt blev forskønnet så her var et pænt fortov, grønne planter mv. Gennemføres projektet bør kommunen stille det som krav, at disse arealer forskønnes i overensstemmelse med kommunens planer for området.

- c. For vores vedkommende (vi bor på 4. sal) vil bygningen både tage sol, himmel og udsigt fra vores lejlighed. Vi har i dag frit kig helt til Svanemølleværket, og en fantastisk himmel. Vi ved at det var en præmis da vi købte lejligheden i oktober 2015, at der potentielt kunne bygges noget på matrikel foran, men vi havde egentlig forventet at man ville overholde lokalplanens bestemmelser omkring antallet af etager, så vi havde aldrig regnet med, at vi ville miste udsigten (som vi står til, hvis projektet gennemføres).

Forslag til forbedringer af projektet

Vi er som genboer ikke 100 % imod et projekt på matriklen 1339 UK, men mener der er mange oversete elementer, især i forhold hensynet til nuværende beboere. Vi kommer herunder med et par forslag som vi mener, vil forbedre projektet både i forhold til brugerne, naboerne og bymiljøet:

1. Bebyggelsen opføres i maks. 4½ etager for at overholde den gældende lokalplan. Dette vil begrænse tabet af lys, luft og udsigt for de eksisterende lejligheder, som vil blive kraftigt påvirket hvis projektet gennemføres som det er tegnet i dag.

2. Regnvandet afkobles 100 % på matriklen eksempelvis gennem grønt tag, begrønning af gaderum og øvrige friarealer. Projektet ligger i Klimakvarteret og bør som et af de få nybyg-projekter i området, gå foran ift. at vise, hvordan regnvand kan håndteres lokalt og bruges som en ressource. Det vil ligeledes spille sammen med at Landskronagade er udpeget som skybrudsvej og at Københavns Klimakarré er placeret i Helsingborggade-karréen (nabokarréen). Projektet har altså en unik mulighed for at bidrage til fortællingen for området.
3. Lejlighedernes altaner flyttes til ejendommens modsatte side.
Mange altanejere får ikke brugt deres altaner, når de er placeret mod en vej. Så udover at være generende for beboere på Drejøgade 35, og skæmmende ift. det generelle bybillede, vil de ikke engang blive brugt i det omfang de er tiltænkt. En løsning kan være at placere altanerne på ejendommens modsatte side, mod det planlagte friareal. Her vil de blive brugt da der er udsigt til grønt (også selvom der ikke er lige så meget sol).
De eksisterende gulv-til-loft vinduespartier erstattes med vinduer i samme størrelse som resten af facaden for at begrænse indkig mod naboejendomme og fastholde det arkitektoniske udtryk i området.
4. Vej og fortovsarealet omkring Drejøgade/Nygårdsvej forskønnes
Fortovsarealerne er særligt brede på dette stræk, og der er derfor en unik mulighed for at aktivere byrummet til at skabe bedre livskvalitet, biodiversitet og klimatilpasning i byen. Det forskønnede gaderum kunne også bidrage med opholdssteder, som der er en mangel på. En kombination af ny belægning af fortove, træer, højbede o.l. ville skabe en flot helhed i området.
5. Vareindlevering til Kiwi
Da den nuværende plan højst sandsynligt vil skabe trafikalt kaos, kunne det være en løsning at vareindleveringen til Kiwi blev flyttet om til gården hvor "Unilab" har vareindlevering. Det vil gøre at lastbilerne her kan køre ind på et areal fremfor at stå på offentlig vej, hvilket både vil være en fordel for beboere, lastbilchauffører samt forretningen.

Vi håber at vores bemærkninger vil blive taget i betragtning, og at det endelig projekt vil blive tilpasset således det ikke går udover eksisterende beboere i for høj grad.

Såfremt kommune eller bygherre ved selvsyn ønsker at se hvor meget byggeriet vil påvirke vores lejligheder fsva. lysindfald og indkig, stiller vi gerne vores lejlighed til rådighed.

Afslutningsvis er det bekymrende, at kommunen tilsyneladende allerede har truffet en afgørelse. Vi agter derfor at søge aktindsigt i ansøgnings- og godkendelsesforløbet i fald kommunen uden videre godkender det nuværende projekt.

Venlig hilsen

Susanne Birkballe

Drejøgade 35, lej. 35

2100 København Ø

Mail: sannebirkballe@hotmail.com

Mobil: 31419016

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger , Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

København Ø, den 10. juni 2016

Vedr. sagsnummer 515615-001

Høringssvar – Indsigelse vedr. opførelse af etageejendom samt udvidelse af eksisterende butik.

Bemærkninger til påtænkt afgørelse, sagsnummer 515615-001

Jeg har modtaget jeres brev af 20. maj 2016, og skal i det følgende fremsætte mine bemærkninger til den nuværende påtænkte afgørelse om at meddele dispensation i en sag, hvor der bl.a. søges om tilladelse til at opføre en etageejendom på Nygårdsvej 34-38.

Jeg har tre vigtige ærinder med denne skrivelse:

- at gøre indsigelse mod det påtænkte antal etager på ejendommen, da dette ville være i strid med Lokalplan nr. 441 såvel som Bygningsreglementet.
- at opfordre Center for Bygninger på det kraftigste til at forlange en alternativ udformning af ejendommens tag i overensstemmelse med de miljømæssige visioner, der tilstræbes i området.
- at påpege de trafikale og parkeringsmæssige problemer det planlagte byggeri vil medføre.
- at påpege den områdets kvalitet.

Det påtænkte antal etager:

Af BR10, kap. 2.3.1., nr. 2 fremgår det, at "Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området."

Det kan i denne forbindelse hurtigt fastslås, at alle bygninger i karréen er på max 4 etager på nær én. Det sædvanlige i karréen er således ikke de 5 etager, som der ansøges om tilladelse til at opføre. En 5 etage begrundes med at denne vil gøre at bygningen bedre tilpasses nabobygningen. Et hurtigt kig i området viser dog med tydelighed at forskellige størrelser på bygningerne mere er reglen fremfor undtagelsen. Denne forskellighed er med til at give området sit særpræg og er i den grad med til at give et hyggeligt og rart islæt som for mange også virker betryggende.

Endvidere fremgår det af Lokalplan nr. 441, § 5, stk. 3, at "Bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager ekskl. tagetage og må ikke opføres i mere end 4 etager med evt. udnyttet tagetage."

Det fremgår altså direkte af lokalplanen for karréen, hvori der søges om tilladelse til at bygge, at bebyggelse ikke må opføres i mere end 4 etager. Lokalplanen er et klart udtryk for det, der tilstræbes i området, og man må som borger kunne forvente at lokalplanens bestemmelser ikke fraviges, så man kan disponere og indrette sig herefter.

Lokalplanen, som er udfærdiget mange år efter opførelsen af naboejendommen til den planlagte randbebyggelse (som er den eneste bygning på 5 etager i hele karréen), er skrevet velvidende om de aktuelle forhold i karréen, og vidner således om et klart ønske om at bibeholde resten af karréen i de sædvanlige 3-4 etagers højde.

Jeg mener således at de planlagte 5 etager er åbenlyst i strid med Bygningsreglementet såvel som Lokalplanen for det område, hvori der ansøges om tilladelse til at opføre en etageejendom.

Derudover nævner bestemmelsen i BR10, kap. 2.3.1, nr. 3 at; "Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde."

Som afgørelsen ser ud i sin nuværende form, synes man at tillade opførelsen af en ejendom, som dels vil medføre en væsentlig forringelse af de nuværende lysforhold for Drejøgade 35, og dels vil medføre væsentlige indbliksgener i forhold til bebyggelsen på Drejøgade 35 såvel som den planlagte bebyggelse.

Ad tilfredsstillende lysforhold:

Det fremgår af Center for Bygningers brev af 20. maj, at der er sikret tilfredsstillende lysforhold, idet bebyggelsen kun vil give skygge om morgenen i efteråret/foråret på nabobebyggelsen på Drejøgade 35-41. Af det vedlagte tegningsmateriale kan man kun se skyggediagrammer for tidspunkterne kl. 9, kl. 12, kl. 15 og kl. 18. Det eneste tidspunkt på døgnet, hvor der er lysindfald fra den pågældende side af bebyggelsen på Drejøgade 35 er om morgenen (frem til ca. kl. 12). Idet den påtænkte bebyggelse vil give skygge om morgenen, og dette er det eneste tidspunkt, hvor der rent faktisk er lysindfald fra denne side af bygningen på Drejøgade 35, da medfører den påtænkte bebyggelse en de facto fuldstændig mørklægning af bygningen på Drejøgade 35 i alle de timer af døgnet, hvor der er lysindfald fra denne side af bygningen.

Ad væsentlige indbliksgener:

Det fremgår af tegningsmaterialet, at det planlægges at opføre altaner ud mod Drejøgade. Ved opførelsen af altaner ud mod Drejøgade, sikrer man beboerne i den planlagte bebyggelse en udsigt direkte ind til soveværelserne i bebyggelsen på Drejøgade 35-41. Endvidere vil den planlagte 5. etage med panoramavinduer have direkte indblik til beboere med panoramavinduer på den modsatte side af den forholdsvis smalle Drejøgade. Dette vil skabe væsentlige indbliksgener for beboere i begge ejendomme, idet alt privatliv vil blive umuliggjort med komplet og fuldstændig blottet indsyn i en meget kort afstand til beboere på den anden side af gaden.

Det må endvidere bemærkes at de øverste lejligheder på Drejøgade 35 ikke er lige så dybe som de andre lejligheder i ejendommen og har INGEN vinduer mod vest. Dette betyder at eneste udsigt fra disse lejligheder vil være gennem panoramavinduerne !!! Disse lejligheder har idag, en for østerbro, unik udsigt over øresund og herlighedsværdien vil med det planlagte byggeri blive forringet i sådan grad at et kæmpe værditab syntes uundåeligt.

Den påtænkte udformning af ejendommens tag:

Det fremgår af Lokalplanens § 1, at formålet med lokalplanen er, "at tilstræbe, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by."

Disse miljørigtige principper kunne oplagt medføre en udformning af taget som et grønt tag. I lokalplanens § 6, stk. 6 nævnes muligheden for at udføre grønt tag fx med sedumbelantning.

På www.klimakvarter.dk findes en større samarbejdsplan om at indfri visionerne om at gøre Østerbro til Københavns første klimatilpassede bydel. Det nævnes bl.a. at man på længere sigt vil indrette Nygårdsvej og Landskronagade som skybrudsveje. Jeg synes at det er en oplagt mulighed for, fra Center for Bygningers side at kræve nye bebyggelsestiltag som det ansøgte tilpasset fremtidens miljørigtige principper.

Trafik og parkering:

Vi er i vores nærområde gennem de senere år blevet voldsomt belastet af tung trafik til de 3 store supermarkeder, Kiwi, Netto og Aldi som alle ligger i en afstand på mindre end 100 meter. Nygårdsvej er gået fra en rolig mindre vej til at blive en farlig vej at passere, og Drejøgade blokeres af lastbiler hele morgenen, hvilket dagligt medfører trafikkaos. Der er bestemt ikke behov for udvidelse af trafikken til området. Når man inddrager Kiwis parkerings-/vendepads mod Drejøgade, vil endnu flere store lastbiler skulle holde i gaden og losse/laste, og trafiksikkerheden sænkes yderligere.

Den tunge trafik og tyverier fra Kiwis flaske- og palleopbevaring om natten giver en del larm i forvejen, også på tidspunkter hvor der normalt ikke burde være støjgener. Jeg tænker specielt her på tidlige morgentimer før kl. 7, også på søn- og helligdage hvor tung trafik er særligt generende. Hvor tænker man, at Kiwis affald og containere fremover skal stå? Dette vil givetvis også give yderligere støjgener på ubelejlige (tidlig morgen/nat) tidspunkter for beboerne på Drejøgade, idet vi potentielt bliver direkte genboer til et vare- og affaldsområde. Det bemærkes at også beboerne overfor Netto og Aldi allerede er voldsomt generet og gentagne henvendelser til disse supermarkeder indtil nu har haft yderst begrænset effekt. Det antydes i tegningsmaterialet, at varer og affald gemmes væk, hvilket ville glæde os meget, da det er et kæmpe problem p.t. og trækker vores område ned. Derfor er vi meget interesserede i, at få det nærmere belyst, da vi tror hverdagen er anderledes end vist på tegningerne!

Vi er dybt foruroliget omkring parkeringssituationen her i kvarteret, der allerede idag er yderst presset. Vi kan se at forslaget ikke på nogen måde tager hensyn til, at der kommer et øget antal beboere samt handlende på Drejøgade. Så vidt vi kan se, vil der mindst blive nedlagt et antal kundeparkeringpladser. Der vil også blive nedlagt ca. 22 private parkeringspladser ud for Unilabs. Dertil kommer alle de skråparkeringspladser, som i dag er hele vejen rundt om det foreslåede byggeri. I alt er det 30 parkeringspladser. Derudover er det meget uklart ifølge det tilsendte materiale, hvem der kan få adgang til parkeringsarealer under jorden. Sidst men ikke mindst er der et igangværende byggeprojekt (Masnedøgade/Nygårdsvej) hvor det også er uklart for os, hvor mange parkeringspladser der etableres, og hvor mange der fjernes, samt hvor stort et parkeringsareal under jorden der laves.

Forringelse af områdets kvalitet:

Området trænger allerede idag til et løft og til noget kvalitet. Området er allerede tæt bebygget og vi har meget få brugbare åbninger/pladser/grønne oaser. Krydset Drejøgade/Nygårdsvej har indtil nu været områdets åndehul, et dejligt og lidt mere åbent område hvor alle kan trække vejret, og et område vi alle ønsker os en klar plan for i samspil med bl.a. Østerbro Klimakvarter. Allerede omgivet af forholdsvis høj bebyggelse er dette et af de få steder hvor Østerbro i den grad burde holde sig til lokalplanen. Disse hensyn syntes i forslaget fuldstændig tilsidesat. Vi ser ingen vindere i dette forslag, udover de økonomiske interesser der uden tvivl hersker her. Dette forslag har absolut ingen tanke på beboerne i området, og giver flere spørgsmål end det giver svar, for hvad er de overordnede strategiske tanker omkring Østerbros klimakvarter?.. og hvordan vil Københavns kommune sikre en bæredygtig udvikling af dette kvarter når det ikke virker som om at der udbygges efter en veltilrettelagt plan der sætter beboerne først.

Med venlig hilsen

Emilie Regitze Larsen

Drejøgade 35, lejl. 52

2100 Kbh.

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger , Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

København Ø, den 10. juni 2016

Vedr. sagsnummer 515615-001

Høringssvar – Indsigelse vedr. opførelse af etageejendom samt udvidelse af eksisterende butik.

Bemærkninger til påtænkt afgørelse, sagsnummer 515615-001

Jeg har modtaget jeres brev af 20. maj 2016, og skal i det følgende fremsætte mine bemærkninger til den nuværende påtænkte afgørelse om at meddele dispensation i en sag, hvor der bl.a. søges om tilladelse til at opføre en etageejendom på Nygårdsvej 34-38.

Jeg har tre vigtige ærinder med denne skrivelse:

- at gøre indsigelse mod det påtænkte antal etager på ejendommen, da dette ville være i strid med Lokalplan nr. 441 såvel som Bygningsreglementet.
- at opfordre Center for Bygninger på det kraftigste til at forlange en alternativ udformning af ejendommens tag i overensstemmelse med de miljømæssige visioner, der tilstræbes i området.
- at påpege de trafikale og parkeringsmæssige problemer det planlagte byggeri vil medføre.
- at påpege den områdets kvalitet.

Det påtænkte antal etager:

Af BR10, kap. 2.3.1., nr. 2 fremgår det, at "Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området."

Det kan i denne forbindelse hurtigt fastslås, at alle bygninger i karréen er på max 4 etager på nær én. Det sædvanlige i karréen er således ikke de 5 etager, som der ansøges om tilladelse til at opføre. En 5 etage begrundes med at denne vil gøre at bygningen bedre tilpasses nabobygningen. Et hurtigt kig i området viser dog med tydelighed at forskellige størrelser på bygningerne mere er reglen fremfor undtagelsen. Denne forskellighed er med til at give området sit særpræg og er i den grad med til at give et hyggeligt og rart islæt som for mange også virker betryggende.

Endvidere fremgår det af Lokalplan nr. 441, § 5, stk. 3, at "Bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager ekskl. tagetage og må ikke opføres i mere end 4 etager med evt. udnyttet tagetage."

Det fremgår altså direkte af lokalplanen for karréen, hvori der søges om tilladelse til at bygge, at bebyggelse ikke må opføres i mere end 4 etager. Lokalplanen er et klart udtryk for det, der tilstræbes i området, og man må som borger kunne forvente at lokalplanens bestemmelser ikke fraviges, så man kan disponere og indrette sig herefter.

Lokalplanen, som er udfærdiget mange år efter opførelsen af naboejendommen til den planlagte randbebyggelse (som er den eneste bygning på 5 etager i hele karréen), er skrevet velvidende om de aktuelle forhold i karréen, og vidner således om et klart ønske om at bibeholde resten af karréen i de sædvanlige 3-4 etagers højde.

Jeg mener således at de planlagte 5 etager er åbenlyst i strid med Bygningsreglementet såvel som Lokalplanen for det område, hvori der ansøges om tilladelse til at opføre en etageejendom.

Derudover nævner bestemmelsen i BR10, kap. 2.3.1, nr. 3 at; "Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde."

Som afgørelsen ser ud i sin nuværende form, synes man at tillade opførelsen af en ejendom, som dels vil medføre en væsentlig forringelse af de nuværende lysforhold for Drejøgade 35, og dels vil medføre væsentlige indbliksgener i forhold til bebyggelsen på Drejøgade 35 såvel som den planlagte bebyggelse.

Ad tilfredsstillende lysforhold:

Det fremgår af Center for Bygningers brev af 20. maj, at der er sikret tilfredsstillende lysforhold, idet bebyggelsen kun vil give skygge om morgenen i efteråret/foråret på nabobebyggelsen på Drejøgade 35-41. Af det vedlagte tegningsmateriale kan man kun se skyggediagrammer for tidspunkterne kl. 9, kl. 12, kl. 15 og kl. 18. Det eneste tidspunkt på døgnet, hvor der er lysindfald fra den pågældende side af bebyggelsen på Drejøgade 35 er om morgenen (frem til ca. kl. 12). Idet den påtænkte bebyggelse vil give skygge om morgenen, og dette er det eneste tidspunkt, hvor der rent faktisk er lysindfald fra denne side af bygningen på Drejøgade 35, da medfører den påtænkte bebyggelse en de facto fuldstændig mørklægning af bygningen på Drejøgade 35 i alle de timer af døgnet, hvor der er lysindfald fra denne side af bygningen.

Ad væsentlige indbliksgener:

Det fremgår af tegningsmaterialet, at det planlægges at opføre altaner ud mod Drejøgade. Ved opførelsen af altaner ud mod Drejøgade, sikrer man beboerne i den planlagte bebyggelse en udsigt direkte ind til soveværelserne i bebyggelsen på Drejøgade 35-41. Endvidere vil den planlagte 5. etage med panoramavinduer have direkte indblik til beboere med panoramavinduer på den modsatte side af den forholdsvis smalle Drejøgade. Dette vil skabe væsentlige indbliksgener for beboere i begge ejendomme, idet alt privatliv vil blive umuliggjort med komplet og fuldstændig blottet indsyn i en meget kort afstand til beboere på den anden side af gaden.

Det må endvidere bemærkes at de øverste lejligheder på Drejøgade 35 ikke er lige så dybe som de andre lejligheder i ejendommen og har INGEN vinduer mod vest. Dette betyder at eneste udsigt fra disse lejligheder vil være gennem panoramavinduerne !!! Disse lejligheder har idag, en for østerbro, unik udsigt over øresund og herlighedsværdien vil med det planlagte byggeri blive forringet i sådan grad at et kæmpe værditab syntes uundåeligt.

Den påtænkte udformning af ejendommens tag:

Det fremgår af Lokalplanens § 1, at formålet med lokalplanen er, "at tilstræbe, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by."

Disse miljørigtige principper kunne oplagt medføre en udformning af taget som et grønt tag. I lokalplanens § 6, stk. 6 nævnes muligheden for at udføre grønt tag fx med sedumbelantning.

På www.klimakvarter.dk findes en større samarbejdsplan om at indfri visionerne om at gøre Østerbro til Københavns første klimatilpassede bydel. Det nævnes bl.a. at man på længere sigt vil indrette Nygårdsvej og Landskronagade som skybrudsveje. Jeg synes at det er en oplagt mulighed for, fra Center for Bygningers side at kræve nye bebyggelsestiltag som det ansøgte tilpasset fremtidens miljørigtige principper.

Trafik og parkering:

Vi er i vores nærområde gennem de senere år blevet voldsomt belastet af tung trafik til de 3 store supermarkeder, Kiwi, Netto og Aldi som alle ligger i en afstand på mindre end 100 meter. Nygårdsvej er gået fra en rolig mindre vej til at blive en farlig vej at passere, og Drejøgade blokeres af lastbiler hele morgenen, hvilket dagligt medfører trafikkaos. Der er bestemt ikke behov for udvidelse af trafikken til området. Når man inddrager Kiwis parkerings-/vendepads mod Drejøgade, vil endnu flere store lastbiler skulle holde i gaden og losse/laste, og trafiksikkerheden sænkes yderligere.

Den tunge trafik og tyverier fra Kiwis flaske- og palleopbevaring om natten giver en del larm i forvejen, også på tidspunkter hvor der normalt ikke burde være støjgener. Jeg tænker specielt her på tidlige morgentimer før kl. 7, også på søn- og helligdage hvor tung trafik er særligt generende. Hvor tænker man, at Kiwis affald og containere fremover skal stå? Dette vil givetvis også give yderligere støjgener på ubelejlige (tidlig morgen/nat) tidspunkter for beboerne på Drejøgade, idet vi potentielt bliver direkte genboer til et vare- og affaldsområde. Det bemærkes at også beboerne overfor Netto og Aldi allerede er voldsomt generet og gentagne henvendelser til disse supermarkeder indtil nu har haft yderst begrænset effekt. Det antydes i tegningsmaterialet, at varer og affald gemmes væk, hvilket ville glæde os meget, da det er et kæmpe problem p.t. og trækker vores område ned. Derfor er vi meget interesserede i, at få det nærmere belyst, da vi tror hverdagen er anderledes end vist på tegningerne!

Vi er dybt foruroliget omkring parkeringssituationen her i kvarteret, der allerede idag er yderst presset. Vi kan se at forslaget ikke på nogen måde tager hensyn til, at der kommer et øget antal beboere samt handlende på Drejøgade. Så vidt vi kan se, vil der mindst blive nedlagt et antal kundeparkeringpladser. Der vil også blive nedlagt ca. 22 private parkeringspladser ud for Unilabs. Dertil kommer alle de skråparkeringspladser, som i dag er hele vejen rundt om det foreslåede byggeri. I alt er det 30 parkeringspladser. Derudover er det meget uklart ifølge det tilsendte materiale, hvem der kan få adgang til parkeringsarealer under jorden. Sidst men ikke mindst er der et igangværende byggeprojekt (Masnedøgade/Nygårdsvej) hvor det også er uklart for os, hvor mange parkeringspladser der etableres, og hvor mange der fjernes, samt hvor stort et parkeringsareal under jorden der laves.

Forringelse af områdets kvalitet:

Området trænger allerede idag til et løft og til noget kvalitet. Området er allerede tæt bebygget og vi har meget få brugbare åbninger/pladser/grønne oaser. Krydset Drejøgade/Nygårdsvej har indtil nu været områdets åndehul, et dejligt og lidt mere åbent område hvor alle kan trække vejret, og et område vi alle ønsker os en klar plan for i samspil med bl.a. Østerbro Klimakvarter. Allerede omgivet af forholdsvis høj bebyggelse er dette et af de få steder hvor Østerbro i den grad burde holde sig til lokalplanen. Disse hensyn syntes i forslaget fuldstændig tilsidesat. Vi ser ingen vindere i dette forslag, udover de økonomiske interesser der uden tvivl hersker her. Dette forslag har absolut ingen tanke på beboerne i området, og giver flere spørgsmål end det giver svar, for hvad er de overordnede strategiske tanker omkring Østerbros klimakvarter?.. og hvordan vil Københavns kommune sikre en bæredygtig udvikling af dette kvarter når det ikke virker som om at der udbygges efter en veltilrettelagt plan der sætter beboerne først.

Med venlig hilsen

Emilie Regitze Larsen

Drejøgade 35, lejl. 52

2100 Kbh.

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger , Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

København Ø, den 10. juni 2016

Vedr. sagsnummer 515615-001

Høringssvar – Indsigelse vedr. opførelse af etageejendom samt udvidelse af eksisterende butik.

Bemærkninger til påtænkt afgørelse, sagsnummer 515615-001

Jeg har modtaget jeres brev af 20. maj 2016, og skal i det følgende fremsætte mine bemærkninger til den nuværende påtænkte afgørelse om at meddele dispensation i en sag, hvor der bl.a. søges om tilladelse til at opføre en etageejendom på Nygårdsvej 34-38.

Jeg har tre vigtige ærinder med denne skrivelse:

- at gøre indsigelse mod det påtænkte antal etager på ejendommen, da dette ville være i strid med Lokalplan nr. 441 såvel som Bygningsreglementet.
- at opfordre Center for Bygninger på det kraftigste til at forlange en alternativ udformning af ejendommens tag i overensstemmelse med de miljømæssige visioner, der tilstræbes i området.
- at søge om aktindsigt i den ansøgning med bilag, som Center for Bygninger har modtaget forud for høringsskrivelsen af 20. maj d.å.
- at påpege de trafikale og parkeringmæssige problemer det planlagte byggeri vil medføre.
- at påpege den områdets kvalitet.

Det påtænkte antal etager:

Af BR10, kap. 2.3.1., nr. 2 fremgår det, at "Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området."

Det kan i denne forbindelse hurtigt fastslås, at alle bygninger i karréen er på max 4 etager på nær én. Det sædvanlige i karréen er således ikke de 5 etager, som der ansøges om tilladelse til at opføre. En 5 etage begrundes med at denne vil gøre at bygningen bedre tilpasses nabobygningen. Et hurtigt kig i området viser dog med tydelighed at forskellige størrelser på bygningerne mere er reglen fremfor undtagelsen. Denne forskellighed er med til at give området sit særpræg og er i den grad med til at give et hyggeligt og rart islæt som for mange også virker betryggende.

Endvidere fremgår det af Lokalplan nr. 441, § 5, stk. 3, at "Bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager ekskl. tagetage og må ikke opføres i mere end 4 etager med evt. udnyttet tagetage."

Det fremgår altså direkte af lokalplanen for karréen, hvori der søges om tilladelse til at bygge, at bebyggelse ikke må opføres i mere end 4 etager. Lokalplanen er et klart udtryk for det, der tilstræbes i området, og man må som borger kunne forvente at lokalplanens bestemmelser ikke fraviges, så man kan disponere og indrette sig herefter.

Lokalplanen, som er udfærdiget mange år efter opførelsen af naboejendommen til den planlagte randbebyggelse (som er den eneste bygning på 5 etager i hele karréen), er skrevet velvidende om de aktuelle forhold i karréen, og vidner således om et klart ønske om at bibeholde resten af karréen i de sædvanlige 3-4 etagers højde.

Jeg mener således at de planlagte 5 etager er åbenlyst i strid med Bygningsreglementet såvel som Lokalplanen for det område, hvori der ansøges om tilladelse til at opføre en etageejendom.

Derudover nævner bestemmelsen i BR10, kap. 2.3.1, nr. 3 at; "Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde."

Som afgørelsen ser ud i sin nuværende form, synes man at tillade opførelsen af en ejendom, som dels vil medføre en væsentlig forringelse af de nuværende lysforhold for Drejøgade 35, og dels vil medføre væsentlige indbliksgener i forhold til bebyggelsen på Drejøgade 35 såvel som den planlagte bebyggelse.

Ad tilfredsstillende lysforhold:

Det fremgår af Center for Bygningers brev af 20. maj, at der er sikret tilfredsstillende lysforhold, idet bebyggelsen kun vil give skygge om morgenen i efteråret/foråret på nabobebyggelsen på Drejøgade 35-41. Af det vedlagte tegningsmateriale kan man kun se skyggediagrammer for tidspunkterne kl. 9, kl. 12, kl. 15 og kl. 18. Det eneste tidspunkt på døgnet, hvor der er lysindfald fra den pågældende side af bebyggelsen på Drejøgade 35 er om morgenen (frem til ca. kl. 12). Idet den påtænkte bebyggelse vil give skygge om morgenen, og dette er det eneste tidspunkt, hvor der rent faktisk er lysindfald fra denne side af bygningen på Drejøgade 35, da medfører den påtænkte bebyggelse en de facto fuldstændig mørklægning af bygningen på Drejøgade 35 i alle de timer af døgnet, hvor der er lysindfald fra denne side af bygningen.

Ad væsentlige indbliksgener:

Det fremgår af tegningsmaterialet, at det planlægges at opføre altaner ud mod Drejøgade. Ved opførelsen af altaner ud mod Drejøgade, sikrer man beboerne i den planlagte bebyggelse en udsigt direkte ind til soveværelserne i bebyggelsen på Drejøgade 35-41. Endvidere vil den planlagte 5. etage med panoramavinduer have direkte indblik til beboere med panoramavinduer på den modsatte side af den forholdsvis smalle Drejøgade. Dette vil skabe væsentlige indbliksgener for beboere i begge ejendomme, idet alt privatliv vil blive umuliggjort med komplet og fuldstændig blottet indsyn i en meget kort afstand til beboere på den anden side af gaden.

Det må endvidere bemærkes at de øverste lejligheder på Drejøgade 35 ikke er lige så dybe som de andre lejligheder i ejendommen og har INGEN vinduer mod vest. Dette betyder at eneste udsigt fra disse lejligheder vil være gennem panoramavinduerne !!! Disse lejligheder har idag, en for østerbro, unik udsigt

over øresund og herlighedsværdien vil med det planlagte byggeri blive forringet i sådan grad at et kæmpe værditab syntes uundåeligt. Ved købet af lejligheden gik vi ud fra at lokalplanen ville blive overholdt og dette var den overvejende del ifm. købet. Havde vi vidst at lokalplanen ikke blev overholdt havde vi aldrig købt lejligheden.

Den påtænkte udformning af ejendommens tag:

Det fremgår af Lokalplanens § 1, at formålet med lokalplanen er, "at tilstræbe, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by."

Disse miljørigtige principper kunne oplagt medføre en udformning af taget som et grønt tag. I lokalplanens § 6, stk. 6 nævnes muligheden for at udføre grønt tag fx med sedumbeplantning.

På www.klimakvarter.dk findes en større samarbejdsplan om at indfri visionerne om at gøre Østerbro til Københavns første klimatilpassede bydel. Det nævnes bl.a. at man på længere sigt vil indrette Nygårdsvej og Landskronagade som skybrudsveje. Jeg synes at det er en oplagt mulighed for, fra Center for Bygningers side at kræve nye bebyggelsestiltag som det ansøgte tilpasset fremtidens miljørigtige principper.

Aktindsigt:

Der søges om aktindsigt i den ansøgning med tilhørende bilag, som ligger til grund for Center for Bygningers påtænkte afgørelse i sagen 515615-001.

Trafik og parkering:

Vi er i vores nærområde gennem de senere år blevet voldsomt belastet af tung trafik til de 3 store supermarkeder, Kiwi, Netto og Aldi som alle ligger i en afstand på mindre end 100 meter. Nygårdsvej er gået fra en rolig mindre vej til at blive en farlig vej at passere, og der er mange små børn i området. Drejøgade blokeres af lastbiler hele morgenen, hvilket dagligt medfører trafikkaos. Det er efterhånden gået så vidt at folk i området taler om at der burde være lysregulering i krydset Drejøgade/Nygårdsvej, hvilket virker helt absurd på så små veje. Der er bestemt ikke behov for udvidelse af trafikken til området. Når man inddrager Kiwis parkerings-/vendeplads mod Drejøgade, vil endnu flere store lastbiler skulle holde i gaden og losse/laste, og trafiksikkerheden sænkes yderligere.

Den tunge trafik og tyverier fra Kiwis flaske- og palleopbevaring om natten giver en del larm i forvejen, også på tidspunkter hvor der normalt ikke burde være støjgener. Jeg tænker specielt her på tidlige morgentimer før kl. 7, også på søn- og helligdage hvor tung trafik er særligt generende. Hvor tænker man, at Kiwis affald og containere fremover skal stå? Dette vil givetvis også give yderligere støjgener på ubelejlige (tidlig morgen/nat) tidspunkter for beboerne på Drejøgade, idet vi potentielt bliver direkte genboer til et vare- og affaldsområde. Det bemærkes at også beboerne overfor Netto og Aldi allerede er voldsomt generet og gentagne henvendelser til disse supermarkeder indtil nu har haft yderst begrænset effekt. Det antydes i tegningsmaterialet, at varer og affald gemmes væk, hvilket ville glæde os meget, da det er et kæmpe problem p.t. og trækker vores område ned. Derfor er vi meget interesserede i, at få det nærmere belyst, da vi tror hverdagen er anderledes end vist på tegningerne!

Vi er dybt foruroliget omkring parkeringssituationen her i kvarteret, der allerede idag er yderst presset. Vi kan se at forslaget ikke på nogen måde tager hensyn til, at der kommer et øget antal beboere samt handlende på Drejøgade. Så vidt vi kan se, vil der mindst blive nedlagt et antal kundeparkeringpladser. Der vil også blive nedlagt ca. 22 private parkeringspladser ud for Unilabs. Dertil kommer alle de skråparkeringspladser, som i dag er hele vejen rundt om det foreslåede byggeri. I alt er det 30 parkeringspladser. Derudover er det meget uklart ifølge det tilsendte materiale, hvem der kan få adgang til parkeringsarealer under jorden. Sidst men ikke mindst er der et igangværende byggeprojekt (Masnedøgade/Nygårdsvej) hvor det også er uklart for os, hvor mange parkeringspladser der etableres, og hvor mange der fjernes, samt hvor stort et parkeringsareal under jorden der laves.

Forringelse af områdets kvalitet:

Området trænger allerede idag til et løft og til noget kvalitet. Området er allerede tæt bebygget og vi har meget få brugbare åbninger/pladser/grønne oaser. Krydset Drejøgade/Nygårdsvej har indtil nu været områdets åndehul, et dejligt og lidt mere åbent område hvor alle kan trække vejret, og et område vi alle ønsker os en klar plan for i samspil med bl.a. Østerbro Klimakvarter. Allerede omgivet af forholdsvis høj bebyggelse er dette et af de få steder hvor Østerbro i den grad burde holde sig til lokalplanen. Disse hensyn syntes i forslaget fuldstændig tilsidesat. Vi ser ingen vindere i dette forslag, udover de økonomiske interesser der uden tvivl hersker her. Dette forslag har absolut ingen tanke på beboerne i området, og giver flere spørgsmål end det giver svar, for hvad er de overordnede strategiske tanker omkring Østerbros klimakvarter?.. og hvordan vil Københavns kommune sikre en bæredygtig udvikling af dette kvarter når det ikke virker som om at der udbygges efter en veltilrettelagt plan der sætter beboerne først.

Med venlig hilsen

Ulrich & Joan Schmidt

Drejøgade 35, lejl. 52

2100 Kbh.

Fra: [Jytte Nielsen](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~ 046 modt. 13.06.2016 Indsigelse fra Jytte Nielsen
Dato: 10. juni 2016 22:18:25

Idet der henvises til sagsnr. 515615-001 og Københavns Kommunes skrivelse af 20. maj 2016 skal jeg hermed tillade mig at gøre indsigelser imod/bemærkninger til det planlagte byggeri på Nygårdsej 34-38:

- Byggeriet vil for beboerne ud til Drejøgade 35 betyde forringet udsyn og lys og manglende fornemmelse af åben himmel.
- Det planlagte byggeri vil for beboerne ud til Drejøgade 35 betyde forringet privatliv på grund af indkig fra beboerne fra det nye byggeri.
- Drejøgade er i forvejen om morgenen stærkt plagt af kørsel af varer til Kiwi på Drejøgade og Netto på Nygårdsvej. En forøgelse af butiksarealet på Kivi/Drejøgade vil sandsynligvis betyde endnu mere kørsel til Kiwi på Drejøgade
- Drejøgade er i forvejen en meget smal gade. Det planlagte byggeri vil betyde, at gaden, også uden direkte lys, vil føles meget sammenpresset og uden luft og lys.

Med venlig hilsen

Jytte Nielsen

Drejøgade 35, lejlighed 2-25

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Att.: Kirsten Søje
Via mail: bygninger@tmf.kk.dk

Sagsnummer:
515615-001
Matrikelnummer:
1339 UK, Kbh.

Ejendomsadresse:
Nygårdsvej 32
Ejendomsnummer:
401340

Bemærkninger til påtænkt afgørelse, sagsnummer 515615-001

Jeg har modtaget jeres brev af 20. maj 2016, og skal i det følgende fremsætte mine bemærkninger til den nuværende påtænkte afgørelse om at meddele dispensation i en sag, hvor der bl.a. søges om tilladelse til at opføre en etageejendom på Nygårdsvej 34-38.

Jeg har tre vigtige ærinder med denne skrivelse:

- at gøre indsigelse mod det påtænkte antal etager på ejendommen, da dette ville være i strid med Lokalplan nr. 441 såvel som Bygningsreglementet.
- at opfordre Center for Bygninger på det kraftigste til at forlange en alternativ udformning af ejendommens tag og øvrige udformning, så en tydelig grøn vision opnås, og at den således vil være i overensstemmelse med de miljømæssige visioner, der tilstræbes i området.
- at søge om aktindsigt i den ansøgning med bilag, som Center for Bygninger har modtaget forud for høringsskrivelsen af 20. maj d.å.

Det påtænkte antal etager:

Af BR10, kap. 2.3.1., nr. 2 fremgår det, at "Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området."

Det kan i denne forbindelse hurtigt fastslås, at alle bygninger i karréen er på max 4 etager på nær én. Det sædvanlige i karréen er således ikke de 5 etager, som der ansøges om tilladelse til at opføre.

Endvidere fremgår det af Lokalplan nr. 441, § 5, stk. 3, at "Bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager ekskl. tagetage og må ikke opføres i mere end 4 etager med evt. udnyttet tagetage."

Det fremgår altså direkte af lokalplanen for karréen, hvori der søges om tilladelse til at bygge, at bebyggelse ikke må opføres i mere end 4 etager. Lokalplanen er et klart udtryk for det, der tilstræbes i området, og man må som borger kunne forvente at lokalplanens bestemmelser ikke fraviges, så man kan disponere og indrette sig herefter.

Lokalplanen, som er udfærdiget mange år efter opførelsen af naboejendommen til den planlagte randbebyggelse (som er den eneste bygning på 5 etager i hele karréen), er skrevet velvidende om de

aktuelle forhold i karréen, og vidner således om et klart ønske om at bibeholde resten af karréen i de sædvanlige 3-4 etagers højde.

Jeg mener således at de planlagte 5 etager er åbenlyst i strid med Bygningsreglementet såvel som Lokalplanen for det område, hvori der ansøges om tilladelse til at opføre en etageejendom.

Derudover nævner bestemmelsen i BR10, kap. 2.3.1, nr. 3 at; "Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde."

Som afgørelsen ser ud i sin nuværende form, synes man at tillade opførelsen af en ejendom, som dels vil medføre en væsentlig forringelse af de nuværende lysforhold for Drejøgade 35, og dels vil medføre væsentlige indbliksgener i forhold til bebyggelsen på Drejøgade 35 såvel som den planlagte bebyggelse.

Ad tilfredsstillende lysforhold:

Det fremgår af Center for Bygningers brev af 20. maj, at der er sikret tilfredsstillende lysforhold, idet bebyggelsen kun vil give skygge om morgenen i efteråret/foråret på nabobebyggelsen på Drejøgade 35-41. Af det vedlagte tegningsmateriale kan man kun se skyggediagrammer for tidspunkterne kl. 9, kl. 12, kl. 15 og kl. 18. Det eneste tidspunkt på døgnet, hvor der er lysindfald fra den pågældende side af bebyggelsen på Drejøgade 35 er om morgenen (frem til ca. kl. 12). Idet den påtænkte bebyggelse vil give skygge om morgenen, og dette er det eneste tidspunkt, hvor der rent faktisk er lysindfald fra denne side af bygningen på Drejøgade 35, da medfører den påtænkte bebyggelse en de facto fuldstændig mørklægning af bygningen på Drejøgade 35 i alle de timer af døgnet, hvor der er lysindfald fra denne side af bygningen. Endvidere kan lysindfald ikke kun betragtes som direkte sollys, men også som belysning fra himlen. Bebyggelse på Drejøgade 35 er, desværre, bygget med relativt små vinduespartier, og at der opføres så høj og tæt bebyggelse lige overfor, vil have stor indvirkning på mængden af lys i lejlighederne, og dermed livskvaliteten for beboerne.

Ad væsentlige indbliksgener:

Det fremgår af tegningsmaterialet, at det planlægges at opføre altaner ud mod Drejøgade. Ved opførelsen af altaner ud mod Drejøgade, sikrer man beboerne i den planlagte bebyggelse en udsigt direkte ind til soveværelserne i bebyggelsen på Drejøgade 35-41. Endvidere vil den planlagte 5. etage med panoramavinduer have direkte indblik til beboere med panoramavinduer på den modsatte side af den forholdsvis smalle Drejøgade. Samtlige lejligheder på 5. sal på Drejøgade 35 er smalle, og hele det østvendte parti består af glas. Derfor vil den ekstra etage med panoramavinduer, som der er søgt dispensation til, resultere i uacceptable indbliksgener for beboere i begge ejendomme, idet alt privatliv vil blive umuliggjort med komplet og fuldstændig blottet indsyn i en meget kort afstand til beboere på den anden side af gaden.

Den påtænkte udformning af ejendommens tag samt manglende grønne vision:

Det fremgår af Lokalplanens § 1, at formålet med lokalplanen er, "at tilstræbe, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by."

Disse miljørigtige principper kunne oplagt medføre en udformning af taget som et grønt tag. I lokalplanens § 6, stk. 6 nævnes muligheden for at udføre grønt tag fx med sedumbelantning.

På www.klimakvarter.dk findes en større samarbejdsplan om at indfri visionerne om at gøre Østerbro til Københavns første klimatilpassede bydel. Det nævnes bl.a. at man på længere sigt vil indrette Nygårdsvej og Landskronagade som skybrudsveje. Jeg synes at det er en oplagt mulighed for, fra Center for Bygningers side at kræve nye bebyggelsestiltag som det ansøgte tilpasset fremtidens miljørigtige principper.

Ligeledes står der i "Konkretiseringen af Skybrudsplan Østerbro": "Sankt Kjelds kvarter (Ydre Østerbro) ligger såvel i det øvre opland og i "Mellemoplandet" og har **særlig fokus på synlige blå-grønne løsninger, som håndterer regnvand og øger by-kvaliteten.**" Dette kan på ingen måde siges at være opfyldt, ved den skitserede udformning af bygningen samt udnyttelsen af dennes grønne arealer. De påtænkte grønne arealer ud mod Nygårdsvej er i det nuværende forslag private, og kan derfor ikke siges at øge by-kvaliteten. Var dette areal i stedet offentlig tilgængeligt, ville det i kombination med, at fortovsarealerne er særligt brede på dette stræk give en unik mulighed for at aktivere byrummet til at skabe bedre livskvalitet, biodiversitet og klimatilpasning i byen. Det forskønnede gaderum kunne også bidrage med opholdssteder, som der er en mangel på. Et offentligt grønt rum ville kombineret med ny belægning af fortove, træer, højbede o.l. skabe en flot helhed i området.

Aktindsigt:

Der søges afslutningsvist om aktindsigt i den ansøgning med tilhørende bilag, som ligger til grund for Center for Bygningers påtænkte afgørelse i sagen 515615-001.

Med venlig hilsen

Emma Møller Husted og Frederik Agner Husted

Center for Bygninger, Byggetilladelser Nord
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Att.: Kirsten Søje
Via mail: bygninger@tmf.kk.dk

Vedrørende opførelse af etageejendom samt udvidelse af eksisterende butik

Vi har den 20. maj 2016 modtaget en orientering om den nye bebyggelse på Drejøgade 32 og sender hermed vores bemærkninger. Nedenfor er vores indsigelser til afvigelserne fra lokalplanen, yderligere bemærkninger samt vores forslag til forbedringer.

Afvigelser fra lokalplan:

1) Bygningshøjde (lokalplan nr. 441, § 5, stk. 3)

- a) 4 etagers ejendomme i karréen: Det fremgår af BR10, kap. 2.3.1., nr. 2, at *"Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området."* I pågældende karréen er naboejendommen den eneste, som overstiger 4½ etager, da ejendommen er opført, før lokalplanen blev ændret. Af samme grund henstiller vi til at lokalplan nr. 441, § 5, stk. 3 overholdes og da man med lokalplanen har ønsket at holde karréen i de sædvanlige 3 og 4 etager.
- b) Områdets åndehul: Krydset ved Drejøgade og Nygårdsvej er områdets åndehul, der bryder det gennemgående tætte byggeri. Et byggeri på 5 etager vil dominere dette kryds og skabe et meget kompakt kvarter.
- c) Lysindfald: Af vedhæftede bilag udlægges, at den nye etageejendom kun vil påvirke lysindfaldet for facaden vendt mod Drejøgade om morgenen (til kl. 12) i foråret/efteråret. Dette er dog det eneste tidsrum, hvor denne side af ejendommen får sollys. Det høje byggeri vil af samme grund mørklægge ejendommen – navnlig lejlighederne i stueetagen og op til 4. etage. Da vores ejendom desværre også er forsynet med et begrænset vinduesparti, forøges mørklægningen kun yderligere.

2) Facadeudtryk (lokalplan nr. 441, § 6, stk. 1)

- a) Dominerende bygning: Ud fra de vedhæftede tegninger synes vi ikke at bygningen har samme udtryk som resten af karréen. Der er ganske få ejendomme med altaner – i så fald ikke i samme størrelsesorden. Dertil har planlagte byggeri store vinduespartier, som ligeledes adskiller sig fra

karréen. Dette sammen med bygningshøjden giver et indtryk af et meget dominerende byggeri, som ikke passer sammen med resten af karréen.

- b) Indbliksgener: De store vinduespartier og altaner vil ligeledes forårsage indbliksgener ikke bare for beboerne i Drejøgade 35, men måske i højere grad for kommende beboere i det nye byggeri, da privatliv nærmest umuliggøres. Endvidere vil den planlagte 5. etage med panoramavinduer have direkte indblik til beboere med panoramavinduer på den modsatte side af den forholdsvis smalle Drejøgade. Dette vil skabe væsentlige indbliksgener for beboere i begge ejendomme.

Yderligere bemærkninger

1) **Randbebyggelse og trafik**

- a) Vareindlevering: På nuværende tidspunkt har KIWI kundeparkering indenfor matriklen, hvor lastbiler holder og afleverer varer. Dette sker i tidsrummet 7:00-8:30. Planen om ny randbebyggelse og udvidelse af KIWI vil betyde, at lastbilerne fremover skal holde på Drejøgade og levere varer, sådan som det allerede er praksis på den modsatte side af Nygårdsvej ved Netto. Dette vil forårsage to blokader på gaden i det tidsrum, hvor der er allermest trafik, da områdets beboere skal på arbejde. I og med der er tale om en udvidelse af KIWI, må man også antage at butikken afsætter mere, hvilket kræver flere leveringer og dermed forårsager yderligere blokader.
- b) KIWI's affaldssortering: KIWI har i øjeblikket deres affaldssortering stående foran deres bygning mod Drejøgade og da det ikke fremgår af forelagte tegninger, må vi spørge, hvor affaldssorteringen skal stå fremover? Med den planlagte randbebyggelse vil der ikke være plads på Drejøgade.

2) **Klimakvarteret**

- a) **Bæredygtigt byggeri:** Eftersom etageejendommen bliver en del af Klimakvarteret savner vi flere bæredygtige løsninger i byggeriet. Lokalplanen understøtter denne tankegang og henstiller til *"at tilstræbe, at området udvikles med størst mulig respekt for miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by."* Dette kunne være i form af vedvarende energi, udnyttelse af regnvand mm.. Da dette er den første nye bygning i karréen, mener vi, at den burde lægge standarden for fremtidigt byggeri.

Forslag til forbedringer

b) Begrønning

Vi er glade for at se, at der med den nye etageejendom følger grønne områder langs Nygårdsvej. Men hvad med Drejøgade? Randbebyggelsen betyder, at den nuværende gavludsmykning af billedkunstneren Lars Ravn, som hænger på nabobygningen, vil forsvinde. Dette efterlader Drejøgade som en trist vej bestående af asfalt og bilparkering. Vi håber, at man i forbindelse med

byggeriet samt anlægning af gul parkeringszone kunne begrønne Drejøgade, så den fremstår skønnere.

- c) Vende altaner: Vi vil foreslå, at bygherrer i stedet for at have altaner ud mod Drejøgade, vender disse mod Unilabs. Dette skyldes ikke kun ovennævnte arkitektoniske udtryk, men også støjen og det begrænsede lysindfald. Som nævnt tidligere afleverer lastbilerne deres varer på Drejøgade og dette støjer en del – foruden støjen forårsaget af den generelle aktivitet omkring KIWI. Med en større butik forventer vi ikke, at denne støj aftager. Det er givetvis den side, hvor etageejendommen får mest eftermiddagssol, men som det fremgår af vedlagte skyggediagram, er dette kun i et kort tidsrum, før bygningen på Drejøgade 35 skygger. Derfor foreslår vi, at bygherrer flytter altanerne over på den modsatte side af bygningen. Her vil der ikke være eftermiddagssol, men der vil til gengæld være ro og beboerne kan nyde udsigt ud over Østerbro og deres grønne opholdsarealer.

Vi håber at vores bemærkninger vil blive taget i betragtning, og at det endelig projekt vil blive tilpasset således det ikke går udover eksisterende beboere i for høj grad.

Med venlig hilsen

Rasmus Nordgaard Petersen og Stine Juul

Drejøgade 35, 1-15
2100 København Ø

Fra: [Kirsten Faxedahl](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 515615~ 049 modt. 13.06.2016 Indsigelse fra Kirsten Faxedahl
Dato: 10. juni 2016 15:11:23

Til
Center for bygninger.

Jeg har flg. indsigelser vedr. den påtænkte afgørelse i sag nr. 515615-001:

1. Indsigelse vedr. antal etager, som er i strid med indholdet af Bygningsreglementet, samt med lokalplan nr. 441.
2. Indsigelse vedr. konklusionerne om tilfredsstillende lysindfald i lejlighederne. Uden at være arkitekt eller ingeniør er det åbenlyst at se, at to så høje huse, der er bygget så tæt på hinanden, vil skygge betydeligt mere, end det fremgår af jeres skrivelse.

Foruden indsigelserne, finder jeg det dybt beklageligt, at lokalområdets igangværende arbejde med at gøre Østerbro til det første egentlige klimakvarter ikke har givet inspiration til til byggeriet. Hvorfor ikke se på de projekter, der allerede er igang med grønne tage m.m.?

Med venlig hilsen

Kirsten Faxedahl
Drejøgade 35, lejl.6
2100 Kbh.Ø