

**Sagsnummer: 515 615**

Matrikel nr. 1339, Udenbys Klædebo Kvarter, Nygårdsvej 32, 2100 København Ø.  
Sagsbehandler: Judith Furu-Grage

**Partshøring – Ansøgers bemærkninger til høring / indsigelser vedr. sagsnr. 515 615, Nygårdsvej 32**

DesignGroup Architects har d. 21. juni 2016 modtaget jeres anmodning om at skrive bemærkninger til indsigelser vedr. høring om byggesagen, afsluttet d. 10. juni 2016.

Vi har modtaget i alt 46 dokumenter, og noteret at mange er kopier med forskellige afsendere.

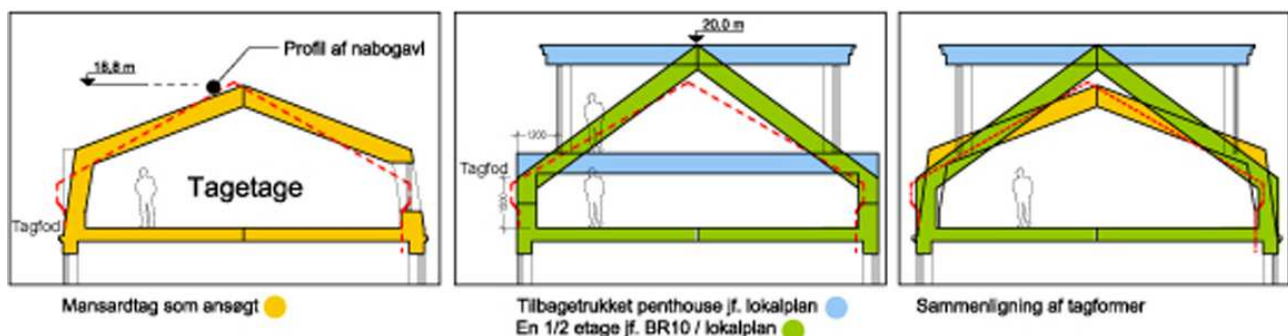
Indsigelser vedr. selve byggeriet – at der med lokalplan 441 er bestemt, at man ønsker karrestrukturen fuldendt som randbebyggelse – har vi ingen bemærkninger til.

Høringens øvrige indsigelser, fordeler sig i forskellige emner:

1. Etageantal. Ansøgning om dispensation for at bygge en fuldt udnyttet tagetage.
2. Lejlighedsstørrelse. Ansøgning om dispensation for at 3 lejligheder er <75 m<sup>2</sup> brutto.
3. Tagterrasse og altaner. Bekymring for indbliksgener ved hhv. naboejendom og ejendom overfor.
4. Bekymring for trafik/parkering og affald.

Alle 4 emner har ved dialogmøder været drøftet med Center for Bygninger, så projektet blev tilpasset myndighedernes kommentarer, med forventning om byggetilladelse og dispensationer for de mindre afvigelser i forhold til lokalplanen.

Ad 1. Etageantal. Der er ansøgt om dispensation for at tagetagen udføres som mansardtag, som giver større udnyttelse af etagearealet end tilbagetrukket penthouse eller traditionelt saddeltag.



Jf. Lokalplanens § 5, stk. 4, må "Bygningshøjden (..) normalt ikke være mere end 20 m over eksisterende terræn". Ved dialogmøde med Center for Bygninger d. 23.02.2016, blev tagetagen drøftet og tagryggen efterfølgende tilpasset ved at sænke den til 18,8 m, så bygningen har samme højde som nabobygningen.

Ad.2 Lejlighedsstørrelse. Der er søgt dispensation for at 3 lejligheder på hhv. 65, 69 og 69 m<sup>2</sup> er mindre end lokalplanens minimum på 75 m<sup>2</sup>. Da der ansøges om etablering af i alt 31 boliger på gennemsnitlig 95,7 m<sup>2</sup>, (jf. lokalplanens hensigt, § 3, stk. 2) mener vi, at den mindre fravigelse mht. mindstestørrelsen for 3 stk. er en balanceret variation som giver den bedste løsning.

Løsningen er tilpasset efter dialogmøde med Center for Bygninger d. 23.11.2015.

Ad. 3 Tagterrasse og altaner. Da butikken bibeholdes, mener vi at tagterrassen er et positivt tiltag – også for karreens øvrige beboere, som hidtil har kigget på et tagpaptag. Tagterrassen udføres med blandet træ-/flisebelægning og begrønnes med planter og mindre træer. For at undgå indbliksgener for beboere i naboejendommens nærmeste etager, og på opfordring fra Center for Bygninger, er der afskærmet med trancluent glasskærm i højde 2 m, og 1,5 m ud fra facaden.

Lokalplanens § 6, stk. 3, siger at: "Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med altaner."

Altaner mod gaden er placeret i lejlighedernes opholdsrum, mod syd og vest, hvor det giver mest mening at placere dem. - ligesom naboejendommen også har altaner mod gaden.

Ad. 4 Jf. lokalplanens § 7, stk. 2 og 6 overholdes parkeringdækningen i konstruktion (eksisterende parkeringskælder) og cykelparkering i overdækket/lukket portrum mod Derjøgade.

I portrummet håndteres også sortering af affald fra boliger, som ikke er restaffald. Restaffald håndteres ved skraldesug og affald fra butikken håndteres i butikken.

Grønne tiltag:

Jf. lokalplanens § 10, etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl og tøjvask i maskine.

Størstedelen af parkeringen foran Unilabs, ændres til grønt friareal ligesom der på tagterrassen etableres friareal med plantekasser og begrønning. Boligerne udføres i øvrigt, jf. lokalplanens § 9, iht. krav i BR20 – dvs. skærpede krav til energiramme i forhold til det gældende bygningsreglement (2015).

----- O -----

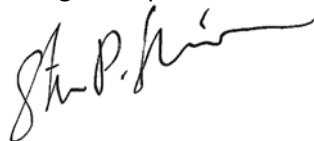
Hensigten med lokalplan 441 er bl.a., jf. § 1. Formål, "at sikre en bebyggelsesmæssig færdiggørelse af området med overvejende sammenhængende randbebyggelse, der definerer gaderummene,".

Med det foreslåede byggeri, påbegyndes denne udvikling med et projekt som - efter vores opfattelse - løfter kvarteret med gode boliger i et gedigent byggeri.

Bygningens arkitektur og materialevalg er nutidig, men afstemt placering og omgivelser, så den falder til i kvarteret og tilføjer mere kvalitet.

Tegnestuen står naturligvis til rådighed, hvis der er spørgsmål til projektet, ligesom vi gerne deltager i afklarende møder.

Med venlig hilsen  
DesignGroup Architects



Steen P. Sabinsky  
Arkitekt MAA