



10-09-2014

Sagsnr.  
2014-0172136

Dokumentnr.  
2014-0172136-7

Sagsbehandler  
Jacob Uhrskov Egholm

### **Bilag 3. Bemærkninger til indsigelserne**

Ansøgningen om opførelse af den nye beboelsesejendom har været sendt i naboorientering i perioden 15. juli 2014 til 11. august 2014. I samme periode har vi herudover partshørt ejerne af ejendommene over for Åbenrå 16. Der er i høringsperioden fremkommet 6 indsigelser, der vedhæftes i bilag 2.

Indsigelserne vedrører generelt en kritik af bygningshøjden og den arkitektoniske udformning, mens enkelte har den opfattelse, at projektet udløser krav om udarbejdelse af en ny lokalplan for området. Endelig gøres der indsigelse selve naboorienteringen, idet denne er foretaget i en periode, hvor der er sommerferie.

#### **Forvaltningens bemærkninger til indsigelserne**

Det nye trappehus i gården er beliggende således, at trappen skal betjene såvel den nye bygning i nr. 16. som den eksisterende bygning i nr. 18, der herved får adgang til en brandsikker trappe med elevator, hvorved bygningerne lever op til byggelovens bestemmelser om niveaufri adgang til boligerne.

#### *Byggeriets højde, udseende og materialevalg*

For så vidt angår højden og udseende på den projekterede bebyggelse mod Åbenrå, har forvaltningen vurderet, at byggeriet svarer til det, der er normalt i karréen, og således er i overensstemmelse med byplanvedtægtens bestemmelser.

Vi skal i den forbindelse henvise til, at Åbenrå 10 er opført i 5 etager samt tageetage og nr. 20 er opført i 6 etager, hvor de øverste 2 etager fremstår let indrykkede.

Projektet i Åbenrå 16 er udarbejdet således, at 4. sal i bygningen fremstår delvis indrykket for så vidt angår 3 meter af facaden mod ejendommen i nr. 14. I relation til 5. sal fremstår denne yderligere indrykket og kun delvis bebygget i form af en overdækket tagterrasse. Tilbagekningen af de 2 øverste etager fra 4. sal medfører en reliefvirkning, der passer ind i facaderækkens eksisterende forskydninger, hvor nybyggeriet både relaterer sig til de lavere bygninger som f.eks. Åbenrå 18 og de højere i husrækken som f.eks. Åbenrå 10.

I forhold til udseende og materialevalg finder forvaltningen, at byggeriets udformning er tilpasset området og lever op til kommuneplanens rammer om, at der skal stilles ekstraordinære krav til den arkitektoniske udformning. Det er vurderet, at byggeriets arkitektur knytter sig til de andre facader mht. højde og materialer. Desuden er forholdet mel-

lem vindueshuller og facade bearbejdet efter de gamle huse i facade-rækken.

#### *Skyggevirkninger*

I forbindelse med behandlingen af ansøgningen har vi modtaget skyggediagrammer til vurdering af de ændrede lysforhold som følge af opførelsen af byggeriet.

Det fremgår af de tilsendte skyggestudier, at den skitserede bebyggelse ikke vil medføre lysmæssige gener, hvor trappebygningen inde i gården placeres op ad den eksisterende brandvæg på nabobygningen mod vest. I forhold til bebyggelsen på den anden side af Åbenrå er det vurderet, at det skitserede ikke vil medføre lysmæssige gener på grund af vejafstand og nybyggeriets placering mod nord.

#### *Ny lokalplan*

Byplanvedtægt 36 fastlægger området til boliger med mulighed for indretning af forretnings- og kontorlokaler i de nederste etager. Der kræves tilladelse til ombygninger og ændringer, og ny bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse. Bygningernes materialer, form og farver skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Indre By og Christianshavns Kvarter er friholdt for standardiserede rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og friarealprocent, men der stilles ekstraordinære krav til den arkitektoniske udformning. I dette tilfælde er der en byplanvedtægt, der sikrer de nævnte hensyn, idet den indeholder nødvendige bestemmelser for at en bebyggelse kan leve op til kommuneplanens rammer, og udarbejdelse af en ny lokalplan er derfor ikke nødvendig.

#### *Høring i ferieperioden*

Det nævnes i enkelte indsigelser, at forvaltningen, at forvaltningen ikke bør foretage en naboorientering i sommerferieperioden, hvor mange borgere holder ferie. Det må i den anledning bemærkes, at planloven har fastsat, at høringsperioder i forbindelse med dispensationer er 2 uger, jf. planlovens § 20, stk. 1. Forvaltningen har dog en praksis, hvor fristen kan udvides til 3 eller 4 uger. Dette er begrundet i eventuel afholdelse af ferie samt afsendelse er brev med B-post, idet sidstnævnte indebærer, at en forsendelse i værste fald først kommer frem efter 4-5 dage. Dermed tager forvaltningen allerede de fornødne hensyn.

#### **Konklusion**

Forvaltningen kan på baggrund af ovennævnte anbefale projektet.