



16. april 2020

## NABOORIENTERING EFTER PLANLOVEN

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Byggeriet kræver en dispensation fra lokalplan nr. 261 "Provstevej", og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om opførelse af ny etagebebyggelse i 5 etager med 40 ungdomsboliger på adressen Frederikssundsvej 70.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?
2. Byggeprojektet og lokalplanen
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner
4. Det videre forløb

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

### Frist for dit svar

Du skal svare senest den 7. maj 2020.

### Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Tanja Troelsen på mail [CD96@kk.dk](mailto:CD96@kk.dk).

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

**Sagsnummer:**

907904

**eDoc:**

2020-0000726

**Matrikelnummer:**

6bd UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Frederikssundsvej 70

**Ejendomsnummer:**

161048

**Byens Anvendelse  
Center for Bygninger**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

**Kundecenter**  
Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
33 66 33 66

Direkte telefon  
33 66 52 00

E-mail  
[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

## 1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Husk at skrive vores sagsnummer i titlen på mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

### Hvis du er undtaget for digital post

Som undtaget for digital post kan du sende dit svar til bygninger@kk.dk. Husk at skrive vores sagsnummer i titlen på mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Du kan også sende dit svar som brevpost til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bygninger  
Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

Side 2 af 6

**Sagsnummer:**  
907904

**Matrikelnummer:**  
6bd UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Frederikssundsvej 70

**Ejendomsnummer:**  
161048

## 2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 6

### Hvordan ser projektet ud?

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre ny etagebebyggelse i 5 etager med 40 ungdomsboliger.

Bebyggelsen opføres med facade i flugt med byggelinie og nabobebyggelse. Der etableres fuld kælder under terræn med 6 parkeringspladser.

Facaden opbygges af grå teglsten. Mod gade forsynes facaden med 2 lette karnapper der beklædes med lyse facadeplader samt 18 lette altaner i lodrette ranker med glasværn.

Ejendommens etageareal vil være 1.700 m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocenten 196.

### Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 261 "Provstevej", bekendtgjort den 23. januar 1996.

Ifølge lokalplanens § 5, stk. 1, er det fastlagt, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 150.

Ifølge lokalplanens § 6, stk. 2, er det fastlagt, at bebyggelse mod gade skal inddeles i facadeenheder, således at der opnås en varieret facaderække. I område 3 må facadeenheder ikke overstige ca. 40 m.

Ifølge lokalplanens § 9, stk. 2, er det fastlagt, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

### Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Projektet kræver dispensation fra lokalplanens §§ 5 stk. 1, 6 stk. 2 og 9 stk. 2 til at opføre den nye 5 etagers boligbebyggelse med:

- en bebyggelsesprocent på 196
- facadelængde mod Provstevej på 47 m
- en parkeringsdækning på 1 pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal

Lokalplanen fastlægger en stor del af grunden som byggefelt samt krav om sluttet randbebyggelse med facade i de udlagte byggelinier og etageantal på 4-5½, jf. §5, stk. 2-3.

Det konkrete projekt er vist som randbebyggelse i de udlagte byggelinier. Bygningen er mod Provstevej visuelt 1½ etage lavere end nabobebyggelsen, men tilpasser sig nabobygninger med trappetårne der afsluttes lige under naboers tagfod. Bebyggelsen udføres desuden med reduceret husdybde på ca. 6,5 m (8 m inkl. altangang) i forhold til nabobebyggelse som har en dybde på ca. 10 m.

Kommunen kan principielt gå ind for projektet med en bebyggelsesprocent på 196, da de særlige omstændigheder og tiltag for at tilpasse bebyggelsen, udgør et hensigtsmæssigt volumen på den konkrete grund.

**Sagsnummer:**

907904

**Matrikelnummer:**

6bd UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Frederikssundsvej 70

**Ejendomsnummer:**

161048

Bebyggelsens gadefacade mod Provstevej strækker sig over 47 m og udføres med 2 karnapper, der henholdsvis fremhæver hjørnet og opdeler facaden på midten. Herudover suppleres facaden med 18 altaner og større vinduespartier med franske altaner. Vi vurderer at facadeelementerne medvirker til en opfattelse af en varieret facade og at hensynet bag bestemmelsen om maksimal facadelængde på 40 m iagttages.

Bebyggelsen er beliggende ca. 200 m fra nærmeste bus-stoppested på Frederikssundsvej og ca. 800 m fra Nørrebro S-togstation og Metro. Med henvisning til beboergruppe, boligstørrelser samt adgang til offentlig transport vurderer vi, at 6 parkeringspladser (ca. 1 pr. 300 m<sup>2</sup>) er tilstrækkeligt til indretning af det konkrete byggeri med 1.700 m<sup>2</sup> ungdomsboliger.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen og da afvigelserne er af mindre omfang samt at parkeringsdækningen tilpasses beboergruppen, kan Center for Bygninger principielt gå ind for projektet.

Side 4 af 6

**Sagsnummer:**

907904

**Matrikelnummer:**

6bd UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Frederikssundsvej 70

**Ejendomsnummer:**

161048

### 3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Side 5 af 6

#### Hvad er en dispensation?

Dispensation fra lokalplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

#### Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af dispensationsansøgningen varetage saglige, planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der f.eks. ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold, hvorfor eventuelle bemærkninger herom ikke vil blive inddraget i sagsbehandlingen.

**Sagsnummer:**

907904

**Matrikelnummer:**

6bd UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Frederikssundsvej 70

**Ejendomsnummer:**

161048

## 4. Det videre forløb

Når orienteringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen. Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlig, og at kommunen i øvrigt skal overholde de forvaltningsretlige regler.

### **Behandling af oplysninger**

*I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold. Ifølge persondataloven har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne, og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger. Hvis du vil vide, hvilke oplysninger tilsynsmyndigheden behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.*

*Hvis byggeprojektet og ansøgningen om dispensation skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. Du bedes derfor gøre opmærksom på, hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse.*

Side 6 af 6

**Sagsnummer:**

907904

**Matrikelnummer:**

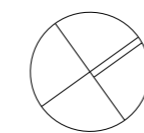
6bd UT, Kbh.

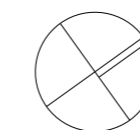
**Ejendomsadresse:**

Frederikssundsvej 70

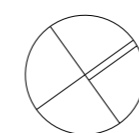
**Ejendomsnummer:**

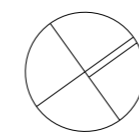
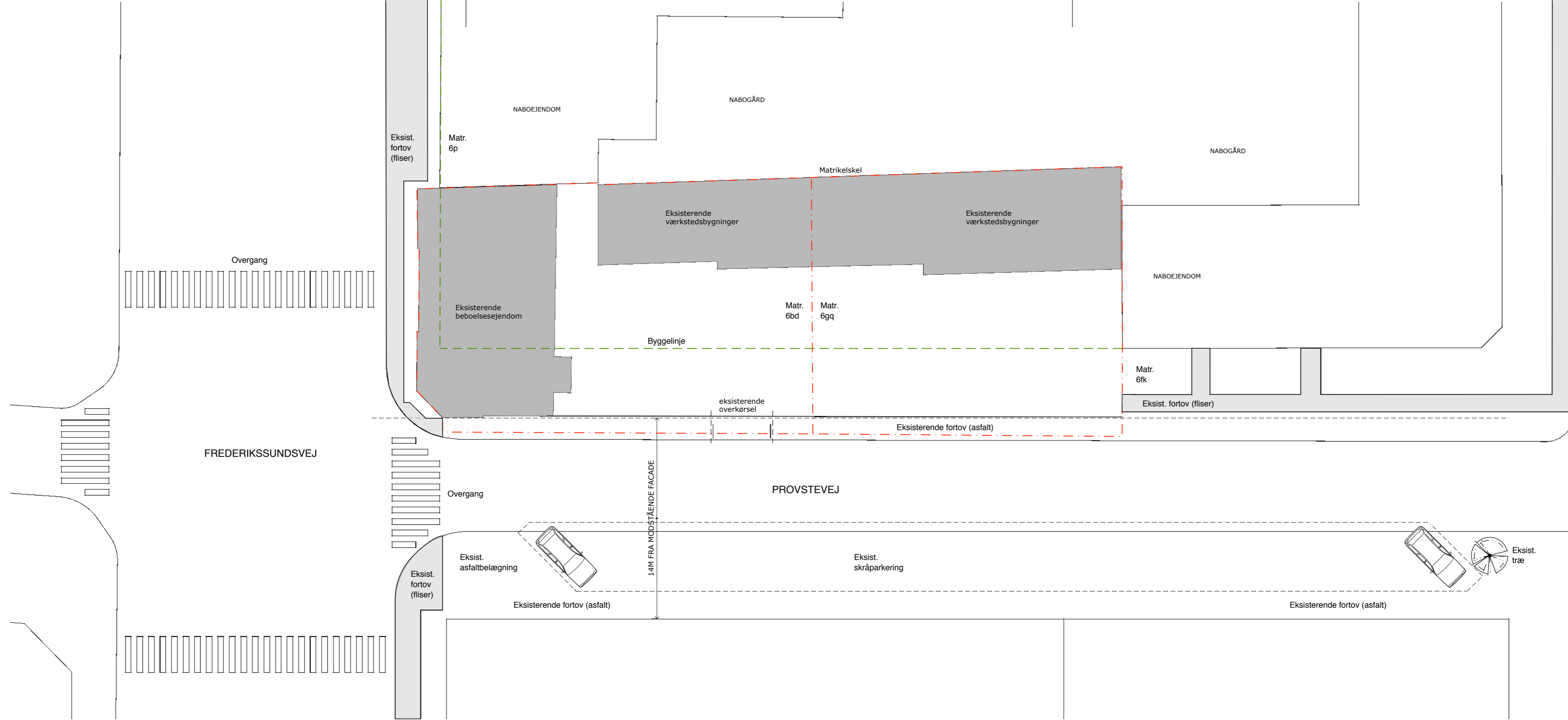
161048

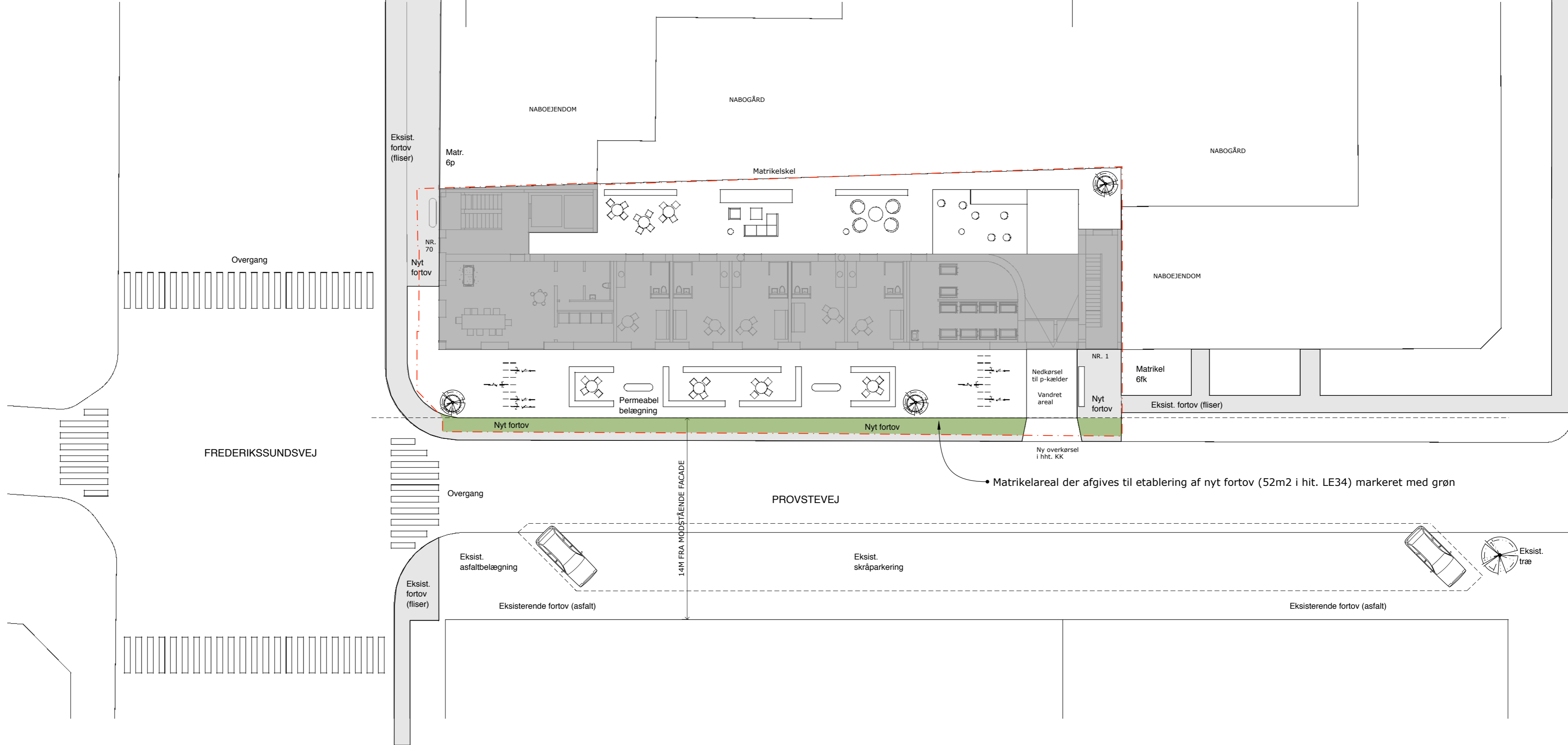




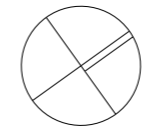


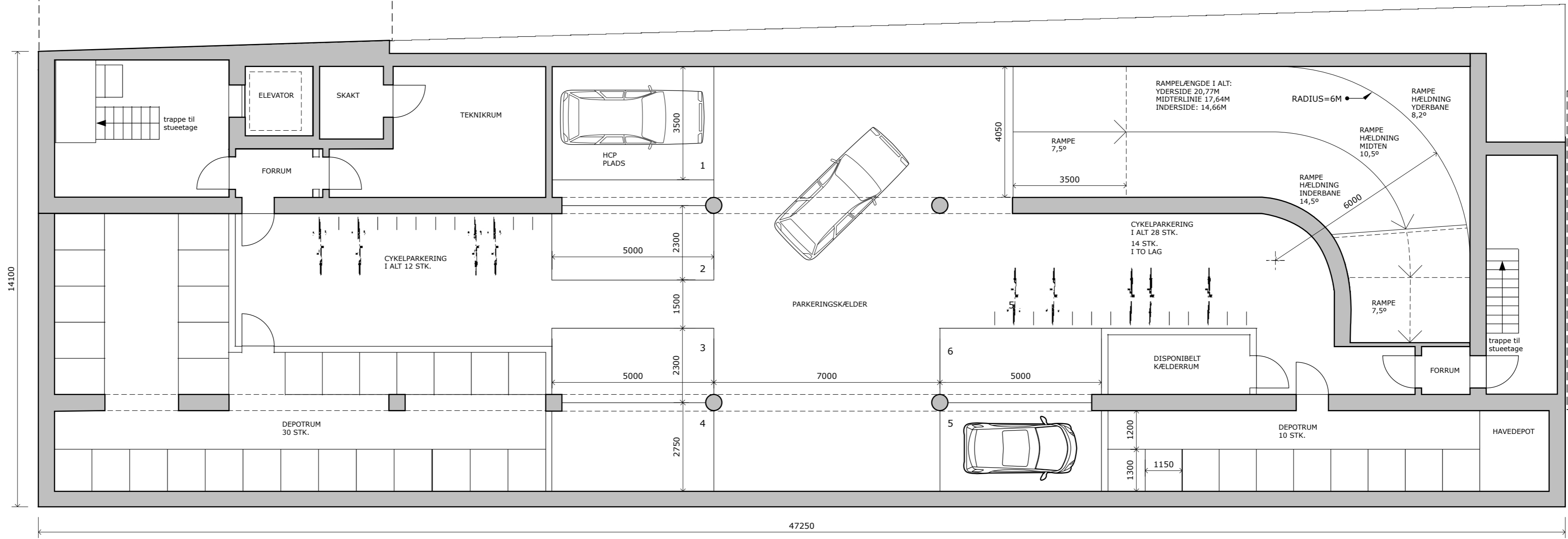






• Matrikelareal der afgives til etablering af nyt fortov (52m<sup>2</sup> i hit. LE34) markeret med grøn

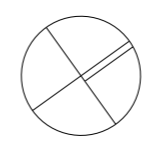


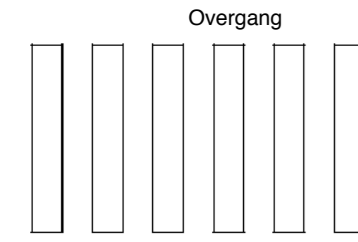


Naboejendom

Naboejendom

**PLAN, P-KÆLDER, 1:100  
FREM TIDIGE FORHOLD**



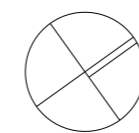
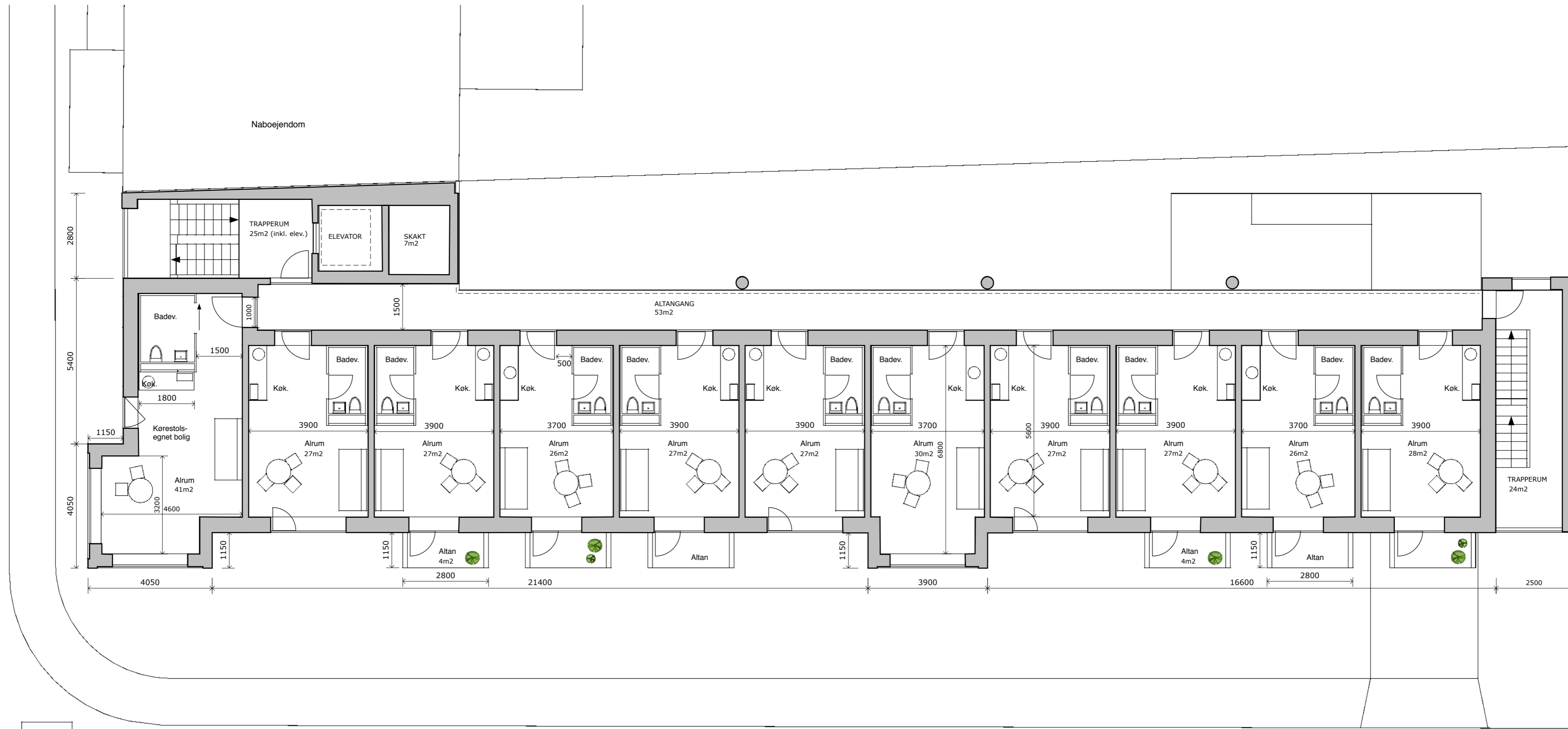


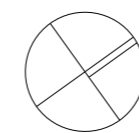
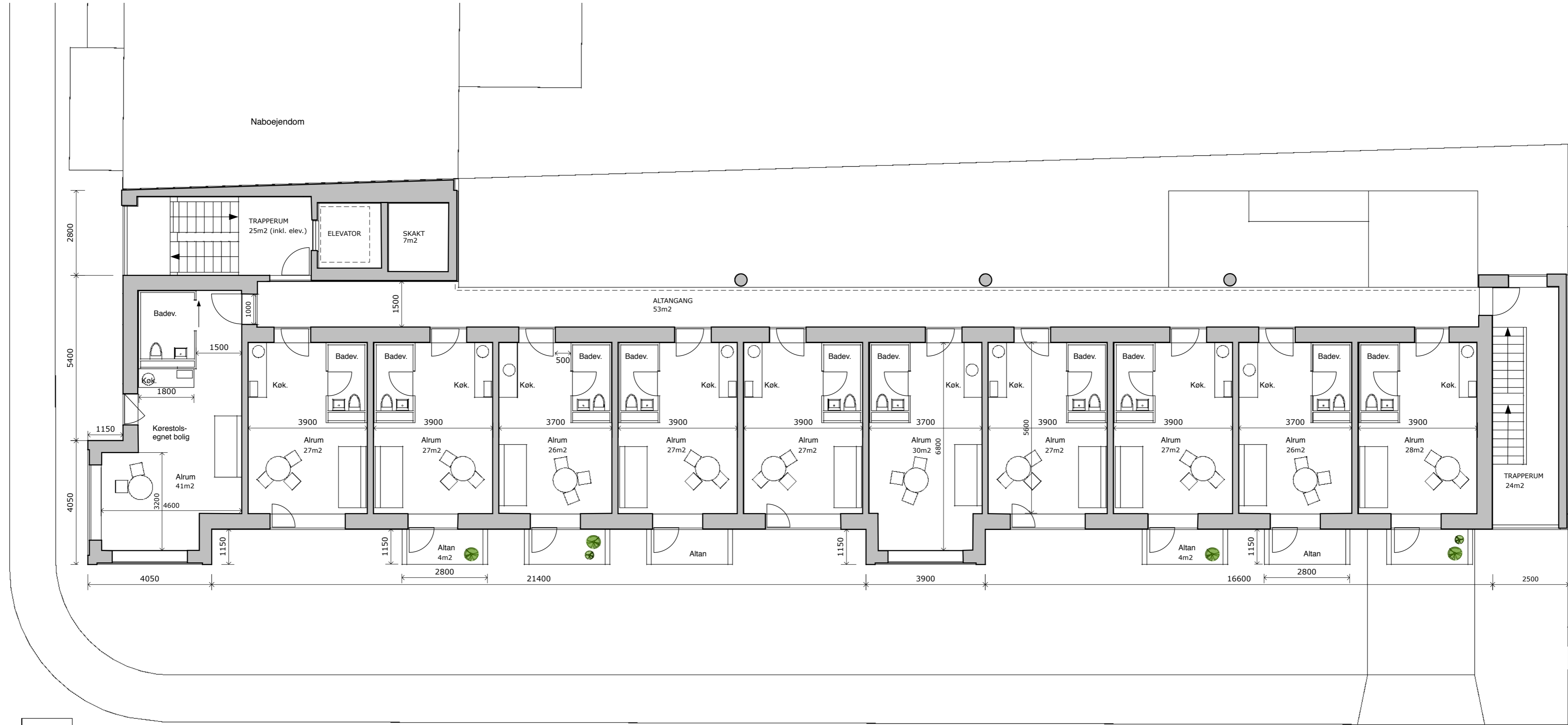
FREDERIKSSUNDSVEJ

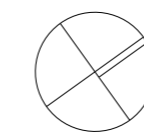


**PLAN, STUEETAGE, 1:100  
FREM TIDIGE FORHOLD**

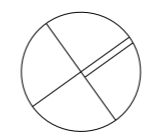
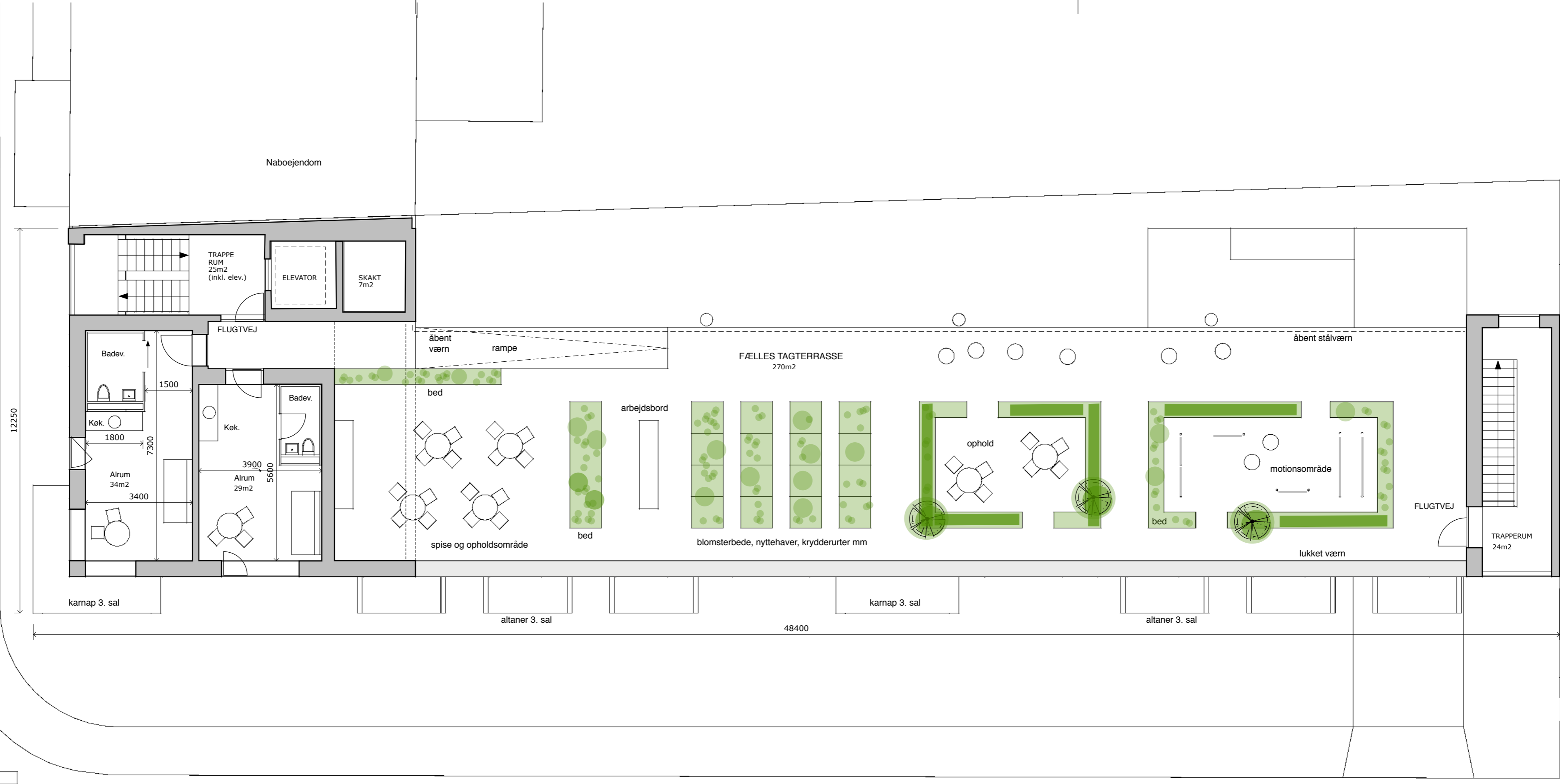
**TEGN. NR.: PV05-a-0-1-200\_REV.: - / REV. DATO: -**  
 PROVSTEVEJ 1 / FREDERIKSSUNDSVEJ 70, MATR. 6 bd og 6 gq, Utterslev kv. Kbh. / DATO: 28.10.2019

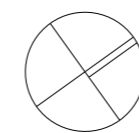
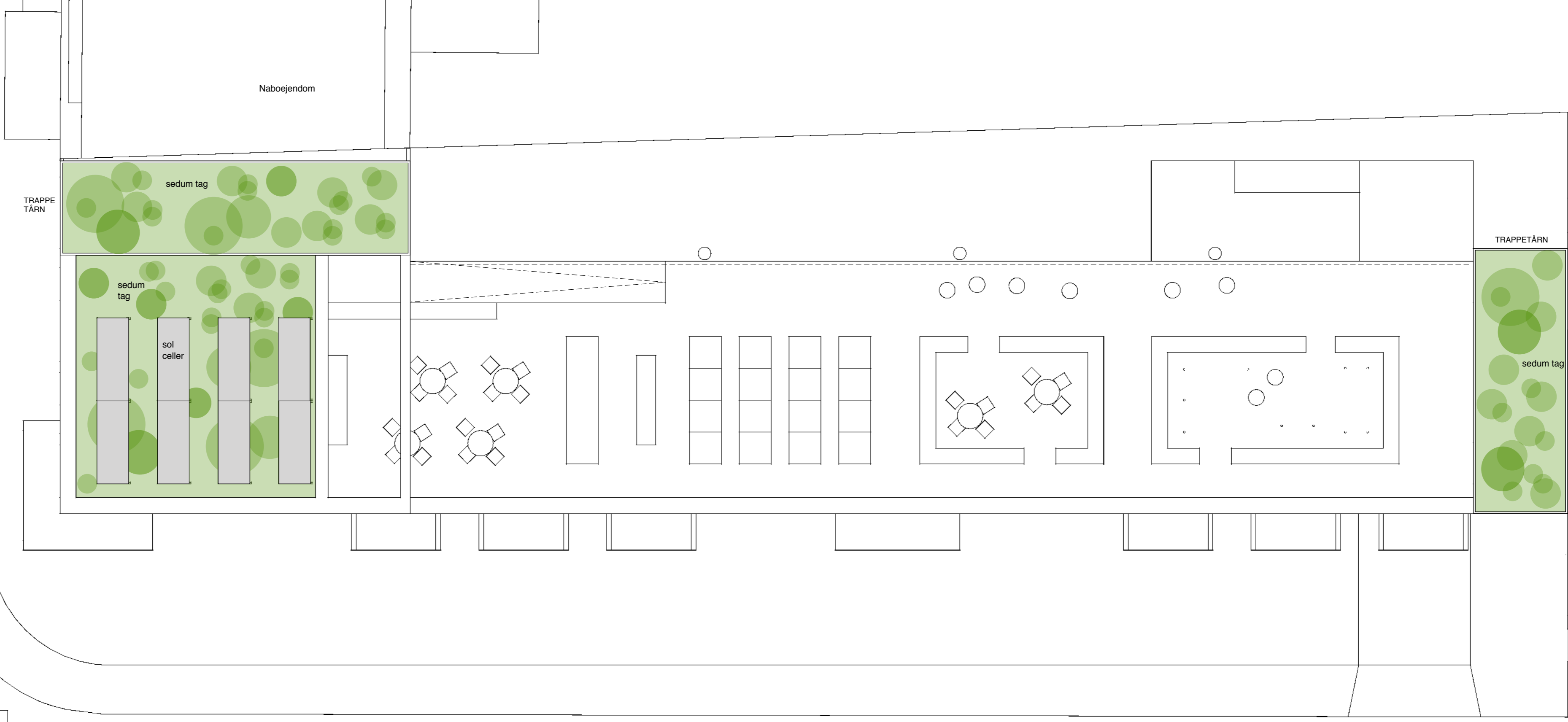


















## PARTSHØRING EFTER FORVALTNINGS- LOVEN

Vi skriver til dig, fordi vi gerne vil høre din mening om supplerende oplysninger forvaltningen har modtaget, vedrørende et kommende byggeri, hvor vi vurderer, at du er part i byggesagen.

Det betyder, at vi har vurderet, at byggeriet kan have en konkret og væsentlig betydning for dig. Vi vil derfor gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet/byggearbejderne vil påvirke din ejendom.

Vi har givet ansøger mulighed for at kommentere på de indkomne indsigelser mod opførelse af ungdomsboligbyggeri på ejendommen Frederikssundsvej 70. Ansøger har den 19. juni 2020 kommenteret indsigelserne og bl.a. besvaret ved indsendelse af skyggediagrammer og tegningsmateriale med præcisering af afstande til omkringliggende bebyggelse. Vi vurderer at de supplerende oplysninger, der vedrører indblik- og skyggeforhold, er relevante for parter i sagen.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

1. Hvordan svarer du på høringen?
2. Byggeprojektet
3. Lovhensyn ved partshøringer i byggesager
4. Det videre forløb

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

### Frist for dit svar

Du skal svare senest den 24. juli 2020.

### Kontakt

Har du spørgsmål til høringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Tanja Troelsen på mail [CD96@kk.dk](mailto:CD96@kk.dk).

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

26. juni 2020

**Sagsnummer:**  
907904

**eDoc:**  
2020-0000726

**Matrikelnummer:**  
6bd UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Frederikssundsvej 70

**Ejendomsnummer:**  
161048

**Byens Anvendelse  
Center for Bygninger**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

**Kundecenter**  
Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
33 66 33 66

Direkte telefon  
33 66 52 00

E-mail  
[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

## 1. Hvordan svarer du på høringen?

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Husk at skrive vores sagsnummer i titlen på mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

### ***Hvis du er undtaget for digital post***

Som undtaget for digital post kan du sende dit svar til bygninger@kk.dk. Husk at skrive vores sagsnummer i titlen på mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Du kan også sende dit svar som brevpost til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bygninger  
Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

Side 2 af 6

**Sagsnummer:**  
907904

**Matrikelnummer:**  
6bd UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Frederikssundsvej 70

**Ejendomsnummer:**  
161048

## 2. Byggeprojektet

Side 3 af 6

### Hvordan ser projektet ud?

Du kan læse mere om projektets omfang i vores partshøringsbrev fra den 16. april 2020. Denne høring vedrører supplerende oplysninger om skygge- og indblikforhold.

Du kan se ansøgers kommentarer til indsigelserne mod projektet og de udarbejdede skyggediagrammer i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

Skyggediagrammerne viser nuværende og fremtidige skyggeforhold for:

- 1. marts kl. 9, 12 og 16
- 1. juni kl. 9, 12 og 16
- 1. september kl. 9, 12 og 16
- 1. december kl. 9, 12 og 16

Venstre kolonne er eksisterende forhold og højre kolonne viser fremtidige forhold. Ændringer i skyggeforhold ses som forskellen mellem de grå områder på illustrationerne i de 2 kolonner.

Læg mærke til signatur for orientering oppe i højre hjørne. Den tykke sorte streg i cirklen angiver nord-retning. Når du kigger på tegningerne, kan du derfor med fordel dreje dem lidt mod uret så den tykke sorte streg peger opad.

På situationsplanen ses placering af nabos nordvendte altan på Frederikssundsvej 72B, 2. tv. Altanen har en afstand på ca. 2,5 m til skel og 6,14 m til ungdomsboligbebyggelses altangange. Afstand fra altanen og vinduer beliggende nærmest ungdomsboligbebyggelsens entredøre er derfor ca. 7,4 m. Altanen står på søjler og strækker sig ca. 4,5 m ud i gårdrummet.

### Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

#### **Bygningsreglementet 2018, BR18**

Bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne skal fastlægges ved en helhedsvurdering efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser, jf. § 187, under hensyn til de generelle kriterier i § 188, nr. 1-6, hvor disse forhold ikke reguleres af lokalplan nr. 261 "Provstevej", bekendtgjort den 23. januar 1996.

Ungdomsboligbebyggelsen er orienteret nogenlunde parallel med Nord-syd-akse med gadefacade i flugt med nabobygninger. Denne orientering medfører skygge for omgivelserne primært morgen og aften. Ved middag/først på eftermiddagen vil bebyggelsens skygge falde i ét med nabo-bebyggelsen på Provstevej 3A.

Ansøgers præcisering af skyggeforhold, placering af naboaltan og afstande til nabobebyggelsen på Frederikssundsvej 72, afviger ikke fra det grundlag forvaltningen oprindeligt har vurderet sagen på baggrund af. Oplysningerne er i overensstemmelse med det oprindelige tegningsmateriale i kombination af de informationer forvaltningen har fundet i filarkiv, matrikelkort og luftfotos som led i sagsbehandlingen af sagen. De supplerende oplysninger giver derfor ikke anledning til, at forvaltningen ændrer vores vurdering af sagen.

**Sagsnummer:**

907904

**Matrikelnummer:**

6bd UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Frederikssundsvej 70

**Ejendomsnummer:**

161048

Forvaltningen vurderer fortsat at ungdomsboligbebyggelsen har et omfang, en placering og afstand til omkringliggende bebyggelse, der svarer til det sædvanlige og tilstræbte i området. Samtidig vurderer vi, at ændringer af lys- og indblikforhold ved opførelse af ungdomsboligbebyggelsen er forventelige og sædvanlige i området.

Side 4 af 6

**Sagsnummer:**

907904

**Matrikelnummer:**

6bd UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Frederikssundsvej 70

**Ejendomsnummer:**

161048



### 3. Lovhensyn ved partshøringer i byggesager

Side 5 af 6

#### Hvad er en partshøring?

Vi har ud fra projektets størrelse og omfang vurderet, at du vil blive væsentligt og individuelt berørt af det ansøgte byggeri/byggearbejde, hvorfor vi partshører dig efter forvaltningslovens § 19, stk. 1.

Høring efter forvaltningsloven er en partshøring, som giver dig mulighed for at oplyse os bedre om sagen, inden vi træffer en afgørelse.

Det er nu, at du har muligheden for at fortælle os, hvad du mener om projektet. Når høringen er afsluttet, vil vi træffe afgørelse i sagen.

Du kan læse mere om dine rettigheder som part i forvaltningsloven, herunder særligt kapitel 3 - 5.

#### Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter byggeloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af byggeansøgningen varetage saglige, byggelovsmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter byggeloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der f.eks. ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold, hvorfor eventuelle bemærkninger herom ikke vil blive inddraget i sagsbehandlingen.

**Sagsnummer:**

907904

**Matrikelnummer:**

6bd UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Frederikssundsvej 70

**Ejendomsnummer:**

161048

## 4. Det videre forløb

Når høringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dit eventuelle høringssvar.

Du vil som part i sagen få meddelt afgørelsen og samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen. Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlig, og at kommunen i øvrigt skal overholde de forvaltningsretlige regler.

### **Behandling af oplysninger**

*I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold. Ifølge persondataloven har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne, og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger. Hvis du vil vide, hvilke oplysninger tilsynsmyndigheden behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.*

Side 6 af 6

**Sagsnummer:**

907904

**Matrikelnummer:**

6bd UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Frederikssundsvej 70

**Ejendomsnummer:**

161048



## HØRING OM BYGGEPROJEKT

Vi skriver til dig, fordi vi har modtaget en ansøgning om et byggeprojekt på adressen Frederikssundsvej 70.

Vi har i dag sendt projektet i høring hos de berørte parter. Partshøringen med tegningsmateriale er vedlagt dette brev.

Da du er andelshaver eller lejer, betragtes du ikke som part i sagen.

Vi vil dog gerne sikre, at sagen er fuldt oplyst, inden vi træffer en afgørelse. Du har derfor mulighed for at sende dine eventuelle bemærkninger til byggeprojektet.

Du kan sende dine bemærkninger **senest den 24. juli 2020** til bygninger@kk.dk.

### Videre proces

Dette er en praksishøring og ikke en lovpligtig høring. Derfor er du ikke at betragte som part i sagen, og du har derfor heller ikke mulighed for at klage over den endelige afgørelse. Dine eventuelle bemærkninger vil dog indgå i sagsbehandlingen.

Når høringen er afsluttet, vil der blive truffet en afgørelse på baggrund af sagens oplysninger. Afgørelsen vil blive sendt til ejeren af din ejendom.

Har du spørgsmål til høringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Tanja Troelsen på mail CD96@kk.dk.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

26. juni 2020

**Sagsnummer:**  
907904

**eDoc:**  
2020-0000726

**Matrikelnummer:**  
6bd UT, Kbh.

**Ejendomsadresse:**  
Frederikssundsvej 70

**Ejendomsnummer:**  
161048

**Byens Anvendelse**  
**Center for Bygninger**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

**Kundecenter**  
Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
33 66 33 66

Direkte telefon  
33 66 52 00

E-mail  
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

Sagsnummer: 907904

Sagsnr.: PV05  
Dokument ID: NOT-A-01-007  
Reference: TRS  
Dato: 19.6.2020  
Side 1 af 6

---

Emne **PARTSHØRINGSSVAR PÅ INDSIGELSER I FORBINDELSE MED  
BYGGESAG PÅ FREDERIKSSUNDSVEJ 70 OG PROVSTEVEJ 1**

---

I forbindelse med den udsendte høring og de indkomne indsigelser, har bygherre, ansøger og bygherrerådgiver gennemlæst og taget indsigelserne imod nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af det nye ungdomsboligprojekt (kaldet projektet) til efterretning. Nedenstående er vores samlede svar på de mest gennemgående indsigelser og bekymringer behandlet i hht. sortering og gruppering af indsigelserne samt redegørelse for de 3 konkrete dispensationer KK har udpeget i høringsbrevet. Der vedlægges bilag med fotos, tegninger, skyggediagrammer og visualisering som hjælp til forståelse af nærværende skrivelse.

### ***Indholdsfortegnelse***

1. Fuglereden og det lokale miljø
2. Randbebyggelse og Bebyggelsesprocent
3. Indbliksgener
4. Dagslys- og skyggeforhold
5. Materialer og ydre fremtræden
6. Facadeenhed på max. 40 meter
7. Parkering
8. Lokalplanens § 15, dispensationer
9. Ejers berettigede forventninger

#### **1. Fuglereden og det lokale miljø**

Vi anerkender, at der er bekymring for det lokale miljø og at der næres store følelser for Fuglereden. Ejer af ejendommen Jørgen Petersen er uddannet tømrer og købte ejendommen i 1998. Jørgen har selv boet i ejendommen, der huser Fuglereden i 10 år og er ikke en udefrakommende udvikler, der ikke respekterer det lokale miljø omkring Provstevej. Jørgen vil gerne, efter lang tids overvejelse og mere end 3 års dialog med Københavns Kommune, løfte kvaliteten af sin ejendom til glæde for byen og for områdets nuværende og kommende beboer i mange år fremover. Jørgen har også et helt legitimt ønske om at forbedre indtjeningen på sin ejendom. Ejendommen skal være langtidsholdbar og projektet opføres ikke til videresalg. Han ønsker selv at drive ungdomsboligbebyggelsen og er ikke ude efter hurtig profit. Jørgen har derfor al mulig interesse i at tage de indsendte indsigelser alvorligt og vil forsøge at imødekomme bekymringerne, hvor det er muligt. Jørgen har som ejer dog både berettigede forventninger som følge af hele sagsbehandlingsforløbet og rettigheder der skal respekteres, når det skal vurderes om opførelse af et byggeri i hht. den gældende lokalplan kan godkendes.

Vi er klar over at der har været stor utilfredshed med ungdomsboligbyggeriet Provstevej 5. Københavns kommunes dispensation fra friarealkravet blev underkendt i Planklagenævnet. Nogle af områdets beboere generes af larm fra tagterrassen og den "Folkets Park" som områdets beboere havde taget til sig, blev taget fra dem. Provstevej nr. 5 bebos imidlertid af et større antal beboere (131 boligenheder), hvorimod den

planlagte bebyggelse er mindre, med plads til kun 40 beboere. Tagterrassen på Provstevej 5 består primært af ét stort fladt tag uden inddeling og med åbne værn. I det aktuelle projekt er der disponeret anderledes (se bilag nr. 9), med mere beplantning og opdeling i mindre zoner, for at forhindre store forsamlinger og store fester. Der er netop lagt op til at det skal blive en fredelig grøn oase med en lille nyttehøve og hyggelige opholdszoner. Værnet på tagterrassen mod Provstevej opføres desuden som et lukket værn af hensyn til lydgener, frem for et åbent stålværn. Det forareal der skabes foran bygningen vil tillige blive indrettet med hyggeligt opholdsareal og mod gården åbnes op for en fremtidig gårdsammenlægning, som beskrevet i lokalplanen. Med disse tiltag, har projektet indarbejdet et hensyn til det lokale nærmiljø og skaber en fin balance imellem afskærmning for eventuelle gener samt forskønnelse af de omkringliggende udearealer.

De eksisterende bygninger på matriklen er ikke registreret som bevaringsværdige. De er værdigt trængende til udskiftning. På den ene del af matriklen ligger den mindre ejendom, der huser Fuglereden samt fire utidssvarende lejligheder uden friareal. På den anden del af matriklen ligger et autoværksted med den larm, skidt og gamle bildæk det medfører på forpladsen. For at gøre plads til det nye byggeri er det nødvendigt at nedrive de gamle bygninger og udvikle ejendommen i hht. Lokalplan 261.

Den nye bebyggelse tilbyder i stedet et udeareal med beplantede bede og opdeling i mindre zoner, hvor de lokale beboere kan mødes til en snak, sætte sig på en bænk og følge med i livet i området. På hjørnet opstår en lille plads, hvor det lige nu er trangt og svært at passere omkring hjørnet af den eksisterende fremskudte bygning (se bilag nr. 4 og 5). Det vil skabe bedre overblik over trafikken i krydset. Den nye bebyggelse skaber bedre overblik over trafikken i krydset. Tilbagetrækningen af facadelinjerne er i tråd med lokalplanen og hensigtsmæssigt for trafiksikkerheden, især for de bløde trafikanter. Der er afgivet areal til Københavns Kommune med henblik på etablering af fortov langs ejendommen og frem til krydset. I dag er fortovet en broget blanding af asfalt, brosten, beton og småsten.

Diversiteten i Nordvest er et særligt aktiv, men vi mener ikke, at diversiteten trues af, at der bliver bygget flere ungdomsboliger. For at bevare diversiteten må man opføre familieboliger på de ejendomme, hvor det er muligt, erhverv hvor der er gode vilkår for det og ungdomsboliger, hvor det giver mening og kan lade sig gøre i henhold til lokalplaner og lovgivning. Den aktuelle ejendom er hensigtsmæssigt udnyttet til ungdomsboliger, da dens plangrundlag efterlader et mindre areal til udnyttelse af bilparkering og friareal. Ved Ungdomsboliger stilles der netop mindre karv til både bilparkering og friarealer, end ved f.eks. andre boligtyper, herunder familieboliger.

## **2. Randbebyggelse og Bebyggelsesprocent**

Relevante uddrag fra Lokalplan 261

§ 1. Formål:

*”At boligområdet mellem Frederikssundsvej og Theklavej/Møntmestervej kan færdiggøres som karrebebyggelse med en bebyggelsesmæssig karakter, der svarer til karrebebyggelser langs den syd for liggende strækning af Frederikssundsvej.”* (se bilag nr. 1 og bilag 2)

§ 5, stk. 1, *Indenfor område III må bebyggelsesprocenten ikke overstige 150.*

§ 5, stk. 2, *Bebyggelse skal opføres med facade i de fastlagte vejlinjer/byggelinjer.*

§ 5, stk. 7, *Uanset stk. 1 og 3 kan Magistraten tillade, at den maksimale bebyggelsesprocent og det maksimale etageantal overskrides: - med den del, der er begrundet i særlige arkitektoniske, bykologiske, rekreative eller funktionsmæssige hensyn og når friarealforholdene ikke derved forringes på utilfredsstillende måde.*

§ 9, stk. 3, *Friarealer og parkering skal efter Magistratens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.*

Lokalplanen foreskriver en karrelukning med en tilbagetrækning af begge gadefacader til facadeflugt med nabobygningerne (se bilag nr. 2). Det er lokalplanens intension, at man fremadrettet ved etablering af ny bebyggelse fuldender den lange række af karreer, som er kendetegnende for Frederikssundsvej og den bymæssige kontekst i øvrigt (se bilag nr. 1). En del af indsigelserne forholder sig til indbliksgener, manglende dagslys og for tæt bebyggelse, der skygger og mindsker åbenheden i området.

Imidlertid er netop denne karre dybere end sædvanligt for området (se bilag nr. 3). Vejbredden er helt normal for kvarteret og bestemt af lokalplanen og i overensstemmelse med KK, Tilladelse til Vejændringer. Den nye bebyggelse overholder lokalplanens intensjon om karrelukning og ændre ikke væsentligt på de eksisterende forhold i området. De anviste afstande (se bilag nr. 3 og 4) og bygningshøjder er sædvanlige i området, herunder tætheden og dagslysforholdene. De fremtidige forhold vil være af en karakter og kvalitet som foreskrevet i lokalplanen og i samme kvalitet eller bedre end andre steder i området. Se gerne bilag nr. 4, 5, og 6 der viser de omtalte afstande.

Det er almindelig praksis og i henhold til kommuneplanen, at der ved fuldendelse af randbebyggelser kan dispenseres for bebyggelsesprocenten. Det er særligt aktuelt ved hjørnegrunde, der ofte lider under manglende grundareal og en større andel af vejareal. I sagen Provstevej 5, som en del af indsigelserne henviser til, har KK dispenseret fra friarealkravet. Dette er blevet underkendt af Planklagenævnet pga. kravet i den gældende lokalplan. Til gengæld blev det også afgjort, at hævede opholdsarealer kan udgøre en del af det krævede friareal, uden dispensation, såfremt de indrettes tilfredsstillende. I det aktuelle projekt opnås 20% friareal på terræn og 20% opholdsareal på tagterrasse – i alt 40% - uden medregning af de private altaner, som 18 lejligheder får glæde af. Den gældende lokalplan foreskriver at forholdet mellem brutto etagearealet og et fri- og opholdsareal skal være minimum 40%, hvilket projektet opfylder. På den baggrund kan der dispenseres fra den maksimale bebyggelsesprocent, da der netop ikke går på kompromis med de rekreative arealer. Projektet har en høj friarealprocent og stor kvalitet i have- og opholdsarealerne. De generelle krav fra kommuneplanen stiller kun krav til 30 % friareal i forbindelse med opførelsen af ungdomsboliger.

Ejendommens ydre grænse er fastlagt, idet facader skal opføres i henhold til vejlinje/byggelinje og i flugt med nabobygningernes facader på begge vejstrækninger. Det afgørende for bygningens omfang (fodaftryk) bliver dermed bygningens afgrænsning mod gården. Ejendommen har så godt som intet areal tilbage ind mod gården, hvis den gængse bygningsdybde følges. Den maksimale bebyggelsesprocent samt krav om adgang til fremtidigt fælles gårdanlæg betyder derfor, at der må arbejdes med en reduceret bygningsdybde. Det gør adgangsforhold til lejlighederne vanskeligere og begrænser indretningsmulighederne, men ved at etablere svalegange ind mod gården bevarer vi både rumlighed og luft mod gården, skaber adgangs- og flugtvejsforhold til alle boliger samt åbner for mere dagslys ind til lejlighederne, der bliver gennemlyste. Skal bygningsdybden reduceres yderligere vil ejendommen blive presset ind i et hjørne bag de to naboejendomme, med begrænset udkig til gården og mindre attraktive boliger til følge. Det vil blive mere en facadeskal end en reel sluttet randbebyggelse. Frederikssundsvej 72-76 har bygget langt ind i gårdrummet, hvilket efterlader mindre lys og luft på det areal, der ligger i det indvendige hjørne. Intentionen med et fremtidigt fælles gårdanlæg er bl.a. at tilgodese de matrikler, der har de sværeste vilkår for at skabe gode friarealer. Etageantal og bebyggelsesprocent har dermed ikke negativ indflydelse på friarealet, som opfyldes ved de forskellige uderum fordelt i bebyggelsen.

Vi henviser i forhold til bebyggelsesprocenten til Kommuneplan 2019, Særlige bebyggelsesforhold, hvoraf det fremgår under *Randbebyggelse*:

*” Ved afrunding af randbebyggelse eller etablering af ny randbebyggelse i gadeforløb med overvejende randbebyggelse kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, hvis kvarterets helhedspræg, inkl. de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende.”*

### **3. Indbliksgener**

Afstanden mellem det aktuelle projekt og de eksisterende bygninger, herunder altaner og opholdsarealer, afviger ikke væsentligt fra det sædvanlige i området. Vejbredden og facadeflugter overholdes mod gade. Facaderne følger naboejendommene og overholder derved lokalplanens krav. Mod gården flugter projektet ejendommen beliggende Frederikssundsvej 72-74 og trækkes tilbage i forhold til ejendommen på Provstevej 3. Bebyggelsen er derfor placeret mest hensigtsmæssigt og med afstande til naboejendomme, som er sædvanlige og anviste jf. lokalplanens bestemmelser.

Det er derfor vores klare vurdering at projektet ikke medfører væsentlige indbliksgener for hverken boliger, altaner eller opholdsarealer. De præcise afstande til relevante naboejendomme er vist på bilag nr. 6.

#### **4. Dagslys- og skyggeforhold**

Lokalplanen foreskriver en bygningshøjde på minimum 4, max 5 ½ etage. For at optage de forskellige højder på naboejendommene er den planlagte bygning 5 ½ etage mod Frederikssundsvej og 4 ½ etage langs Provstevej. Højdeforskellen er med til at markere hjørnet, som også ejendommen Provstevej 2 gør på modsatte side af vejen og skaber en gradueret overgang til naboejendommene og den visuelle afslutning på karreen, som lokalplanen anviser.

Bygningshøjderne er derfor typiske for området, da de netop kobler sig direkte på naboejendommene. Dette forhold afspejles ligeledes i de fremtidige dagslys- og skyggeforhold, der ligeledes er sædvanlig for området og for en bymæssige kontekst. De medsendte skyggediagrammer (se bilag nr. 7A, 7B, 7C og 7D) viser ydermere at den nye bebyggelse ikke medfører væsentlige forringelse af dagslysforholdene. Vi vurderer at forskellen mellem de nuværende dagslysforhold og de kommende ikke ændres markant.

#### **5. Materialer og ydre fremtræden**

For at imødekomme de indsigelser, der beskriver en frygt for at byggeriet vil fremstå som "en stor grå betonklods" er ejer indstillet på at tilpasse projektet mere til områdets karakter. Vi fastholder bygningens materialevalg, men vil gerne medgive, at den grå mursten ikke er helt samstemmende med områdets typiske farvetoner og i stedet vælges en rødlig mursten til facaden. Valget af den rødlige mursten trækker en direkte forbindelse til naboejendommene, på samme side af Provstevej – der netop alle er rødlige. Vinduer og altaner udfører i en mørkere farvenuance, hvilket ligeledes ses i nærområdet med mørkere altaner og vinduesrammer. Vi vedlægger en ny visualisering af projektet med røde mursten, der ligeledes illustrerer relationen til nabobygningerne samt bebyggelsens samlede ydre fremtræden.

#### **6. Facadeenhed på max. 40m**

*Relevant uddrag fra lokalplan 261*

*§ 6, stk. 2: Bebyggelsens ydre fremtræden*

*"Mod gade skal facade inddeles i facadeenheder, således at der opstår en varieret facaderække.*

*I område II, III og IV må facadeenheder ikke overstige ca. 40m."*

Facadelængden udgør i alt ca. 47m. Denne længde er defineret af lokalplanens krav til facadeflugt med naboejendomme langs begge veje. Det er altså ikke fordi facaden ikke må overstige 40m, men der skal på facadestrækningen optræde elementer/fremspring/materialeskift/farveskift eller lignende, der bryder facaden op i mindre enheder på maksimalt 40m. Igennem hele forløbet med projektet, har Københavns kommune vejledt os til at indføre karnapper og altaner, som værende det/de elementer, der kunne bryde den lange facade op i mindre enheder. Udover karnapperne er altanerne med til at skabe liv og variation i facaden. De to trappeopgange vil ligeledes kunne aflæses tydeligt med en anden vinduesfordeling end den øvrige facade og der vil være lys og bevægelse at se gennem de store glaspartier. Facadeopdelingen er inspireret af facaden på Provstevej 2, der har samme karnapmotiver og påsatte altaner. Pga. byggelinjen/facadeflugten er det ikke muligt at trække facaden frem eller tilbage i stueetagen, hvorfor der må blive tale om fremspring fra 1. sal og opefter, som det er muligt med karnapper. Se bilag nr. 8.

Der henvises desuden til Københavns Kommunes afsnit i Høringsbrevet benævnt:

*Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?*

*"Bebyggelsens gadefacade mod Provstevej strækker sig over 47 m og udføres med 2 karnapper, der henholdsvis fremhæver hjørnet og opdeler facaden på midten. Herudover suppleres facaden med 18 altaner og større vinduespartier med franske altaner. Vi vurderer at facadeelementerne medvirker til en opfattelse af en varieret facade og at hensynet bag bestemmelsen om maksimal facadelængde på 40 m iagttages."*

## **7. Parkering**

Der henvises til: GENERELLE BESTEMMELSER for KOLLEGIE- OG UNGDOMSBOLIGER TILLÆG NR. 25 TIL KOMMUNEPLAN 2011, hvoraf det fremgår:

*"På den baggrund fastlægges en reduceret p-norm for kollegie- og ungdomsboliger på 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal. Det konkrete krav til pladser kan reduceres yderligere på baggrund af en konkret vurdering. I vurderingen af det konkrete antal pladser indgår bl.a. lokaliseringen i forhold til stationer og god kollektiv trafik generelt, samt projektets karakteristika i forhold til boligstørrelser, boligantal og disponering af fælles faciliteter mv."*

Det har hidtil været kommunens vurdering at ovenstående parkeringsdækning er tilstrækkelig. Området er betjent af busser, tog og Metro og er beliggende kun 900m fra Nørrebro Station. Vi forholder os til aftalen med forvaltningen om at parkeringsdækningen er i tråd med kravet i kommuneplanen og almindelig praksis for ungdomsboligbebyggelser.

## **8. Dispensationer**

Relevante uddrag fra Lokalplan 261:

*§ 15, Dispensationer, I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.*

Lokalplanen fastlægger desuden i § 5, stk. 2, at *"den karré, hvori ejendommene er beliggende, skal bebygges med sluttet randbebyggelse."* Hvis denne struktur respekteres og karreen lukkes i sædvanlig forstand, vil det medføre en overskridelse af den maksimale bebyggelsesprocent og det vil være i strid med planen, ikke at dispensere.

§ 15 samt § 5, stk. 7 er begge paragraffer, der skal sikre, at formålet med lokalplanen kan opfyldes, selvom det giver en overskridelse af bebyggelsesprocenten på enkelte matrikler.

## **9. Ejers berettigede forventninger**

I forbindelse med tidligere ansøgning om byggetilladelse har bygherre/ansøger modtaget nedenstående *Vejledende bemærkninger* af forvaltningen. Vi har tilpasset projektet til de retningslinjer, der er givet i bemærkningerne samt de meldinger vi i øvrigt har modtaget. Idet projektet er sendt i høring af forvaltningen antager vi, at projektet endelig har ramt et niveau for bebyggelsen, der kan godtages i forhold til de planmæssige og arkitektoniske krav som det planmæssige grundlag anviser.

Vi er klar over at disse vejledende bemærkninger ikke er bindende tilsagn. Ikke desto mindre er de udarbejdet af forvaltningen og det har derfor ligget til grund for de tilpasninger projektet har været igennem. Det er derfor naturligt at ejer Jørgen Petersen har en forventning om at projektet vil blive godkendt og at hans rettigheder som ejer vil blive respekteret.

## **Indsat: Vejledende bemærkninger fra Københavns Kommune**

*"Det ansøgte projekt omfatter etværelses ungdomsboliger.*

*Bebyggelsen er vist med en dybde på ca. 6,6 m målt fra gadelinje og er reduceret i forhold til byggefeltets dybde mod gården. Vi vurderer at den reducerede dybde medfører hensigtsmæssigt indrettede etværelses ungdomsboliger.*

*På baggrund af det viste projekt og de planmæssige bestemmelser for bebyggelse på grunden, vurderer vi umiddelbart, at der kan dispenseres til en bebyggelsesprocent på op til 200. Denne tilkendegivelse baseres på følgende arealer: Bebygget areal på ca. 360 m<sup>2</sup>, 1.-3. sal med et etageareal på ca. 410m<sup>2</sup> og ca. 150m<sup>2</sup> til evt. karnapper og/eller øget bygningshøjde mod Frederikssundsvej. Herudfra kan projektet udformes med en bebyggelsesprocent på maksimalt 200. Samtidig vil en sænkning af hævet gårdareal til terræn muliggøre en friarealprocent på 20, som kan indrettes med opholdszoner, suppleret med evt. tagterrasse, der udgør et hævet opholdsareal på 20% af boligarealet.*

*Til sikring af hensigtsmæssige fri- og opholdsarealer kan det viste projekt reduceres i etageareal ved bearbejdning af karnapper og etagehøjde. I denne betragtning er vi positive overfor et mere diskret og tilbagetrukket karnapmotiv evt. med inspiration fra genbebyggelsen på Provstevej 2. Vi er samtidig*



*positive overfor varierende bygnings- og etagehøjde med udgangspunkt i de meget forskellige bebyggelsesforhold der findes mod henholdsvis Frederikssundsvej og Provstevej. Vi vurderer, at en væsentlig større del af ejendommens opholdsareal skal placeres på terræn. Vi er positive overfor landskabelig bearbejdning af terræn, så eventuelt nødvendige hævede arealer (evt. del af parkeringsrampe) har en naturlig tilknytning til arealer på terræn og gives let tilgængelig adgang for alle. Friareal mod gade placeret længst væk fra Frederikssundsvej er påvirket af trafikstøj i mindre grad og kan med fordel indrettes med opholdsarealer i tilknytning til boliger og fællesrum.”*

Til slut henvises generelt til forvaltningens orienteringsbrev og partshøring udsendt til naboerne. I den fremsendte skrivelse redegør forvaltningen på side 3, 4 og 5 for, hvorfor de er indstillet på at godkende projektet til opførelse.

Vi håber at ovenstående redegørelse med bilag samt forvaltningens indstilling til godkendelse af projektet vil medvirke til at Teknik- og Miljøudvalget også finder frem til at projektet bør godkendes.

Vi står selvfølgelig til rådighed, hvis der i forbindelse med den fremadrettede proces opstår spørgsmål eller et ønske om en mundtlig gennemgang af projektet eller udvikling af dette.

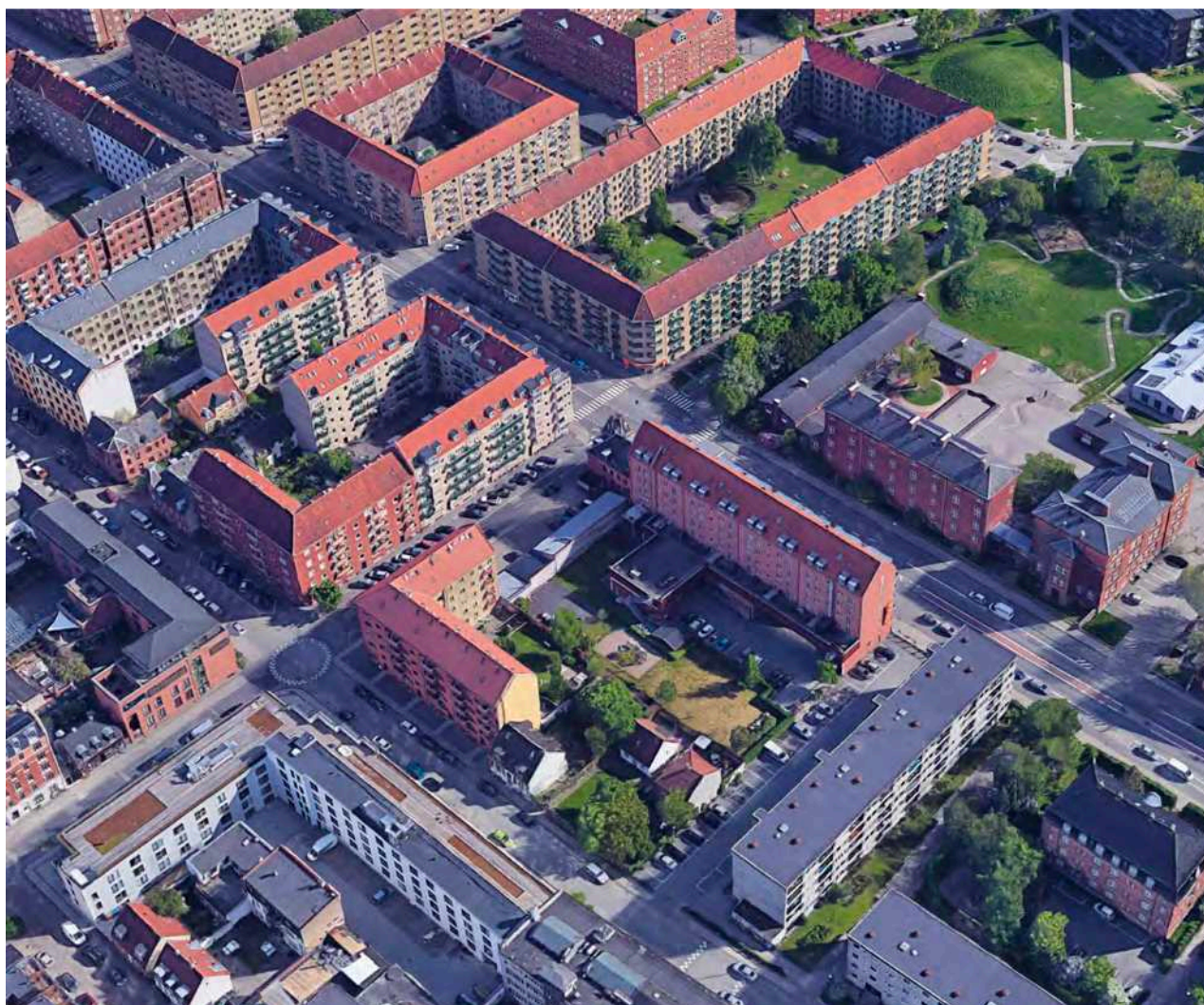
*Med venlig hilsen*

*Trine Schneider, arkitekt (ansøger)  
Anne Fridberg, Jan Moxness (bygherrerådgiver)  
Jørgen Petersen (bygherre)*

**BILAG TIL PARTSHØRINGSSVAR  
D. 19.6.2020**

**REDEGØRELSE I FORHOLD TIL INDKOMNE INDSIGELSER VEDR.  
UNGDOMSBOLIGBEBYGGELSE PÅ PROVSTEVEJ**

**BYGGESAGSNR.: 907904**







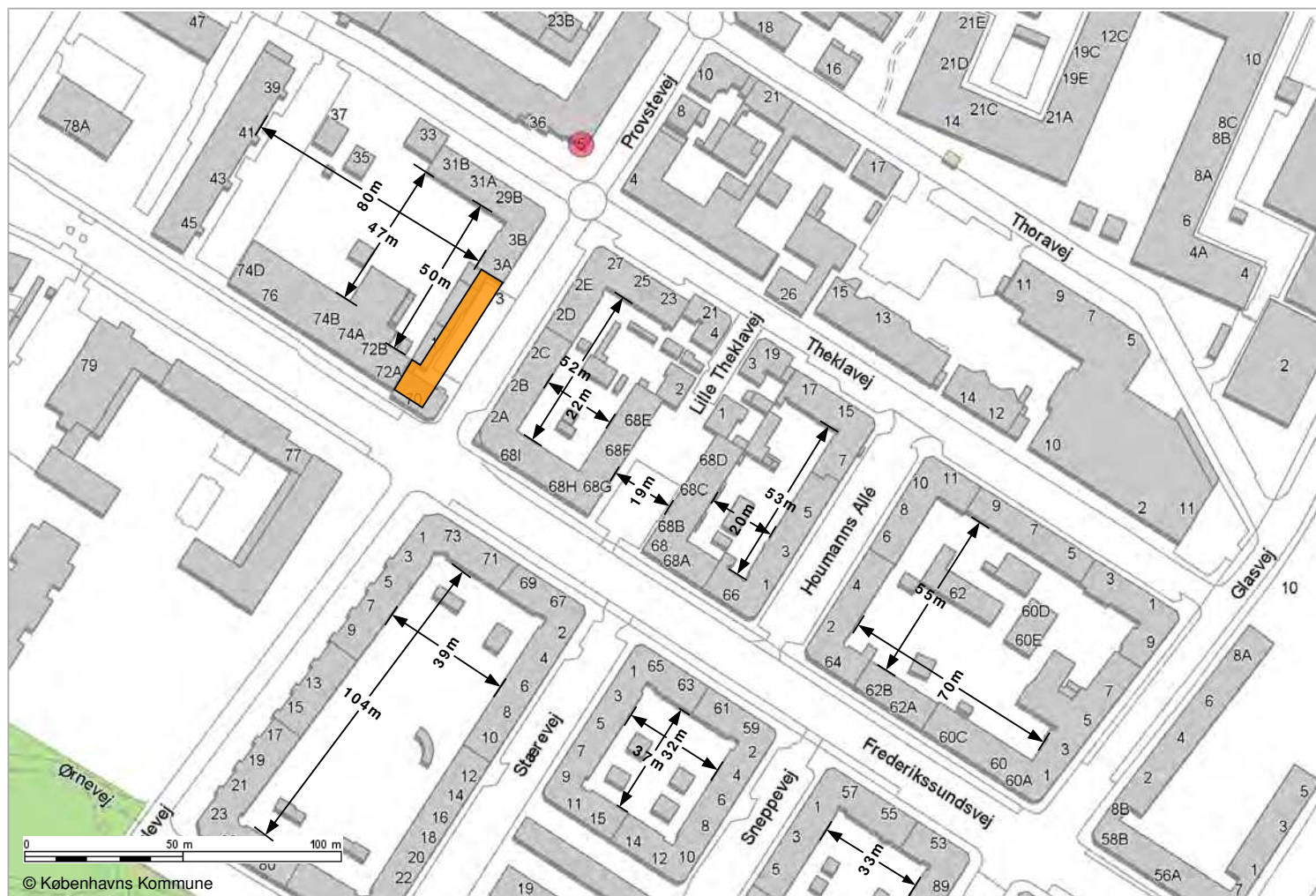
**BEBYGGELSESFORHOLD**

- SLUTTET RANDBEBYGGELSE
- OVERVEJENDE RANDBEBYGGELSE
- 2-3 1/2 ETAGEANTAL
- BEBYGGELSESMÅLREGULERENDE BYGGELINIE

HULUDFYLDNING VED PROVSTEVEJ  
EN DEL AF DEN PLANLAGTE SAMLEDE  
RANDBEBYGGELSE

EMNE LOKALPLAN PROVSTEVEJ	MÅL 1:4000	JOURN. NR. PD 45
EJERLAV UTTERSLEV, KØBENHAVN	TEGN. DATO JAN. 1996	TEGN. NR. 27.117
OVERBORGMESTERENS AFDELING, PLAN- OG EJENDOMSDIREKTORATET KØBENHAVNS RÅDHUS, 1599 KØBENHAVN V.		

## AFSTANDSFORHOLD MÅLT PÅ KBHKORT.KK.DK

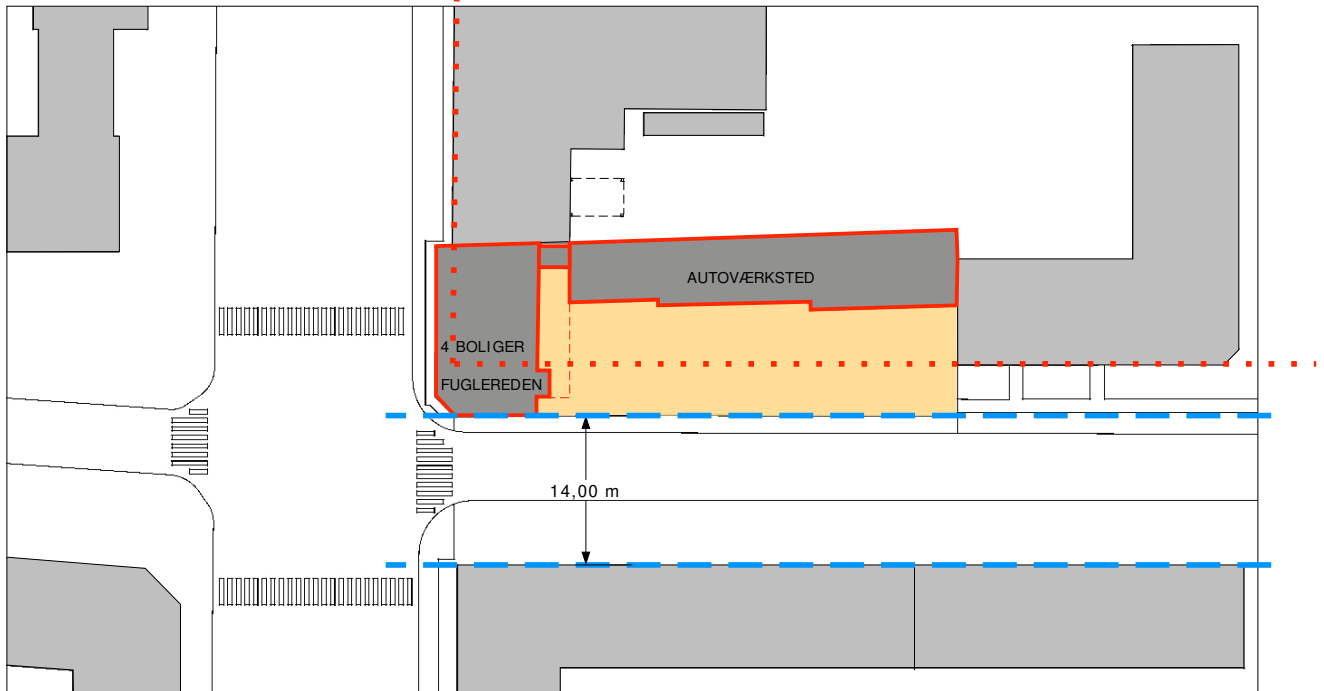


 NY BYGNING

MÅL ER AFRUNDET TIL HELE METER OG MED DEN PRÆCISION DET ER MULIGT AT MÅLE PÅ KBHKORT.KK.DK

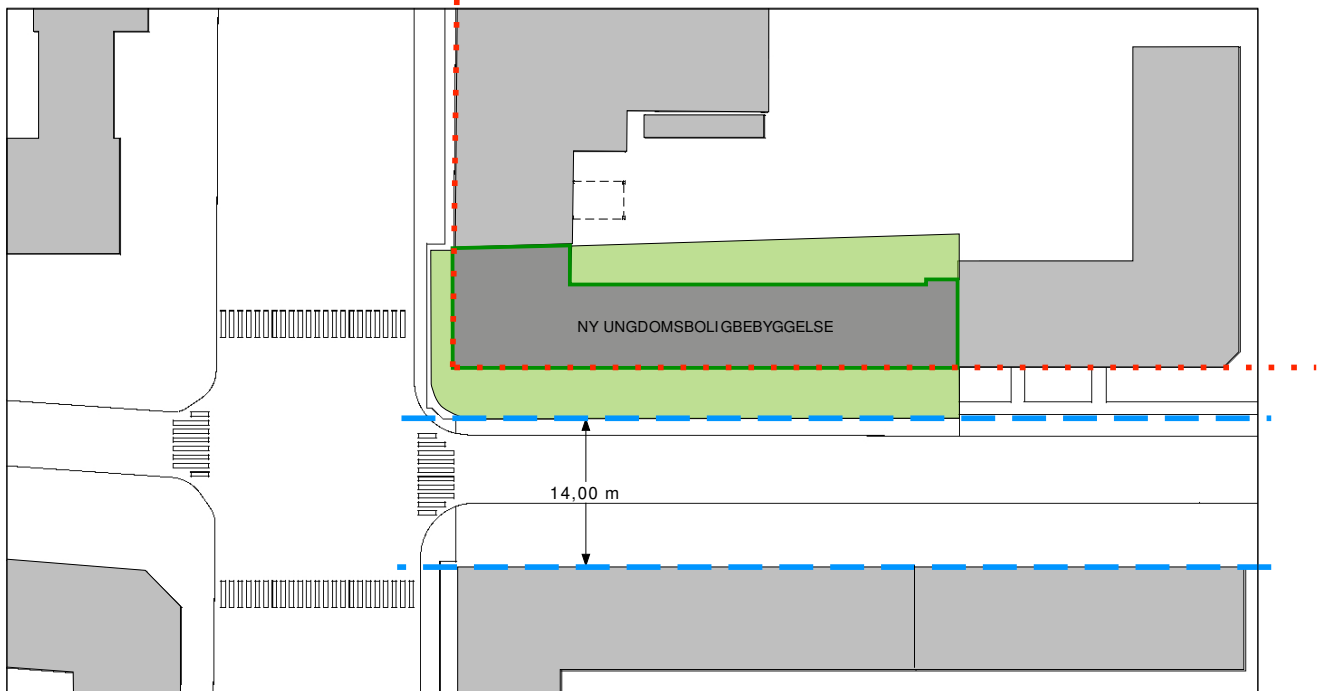
 X  INDBYRDES AFSTAND I METER

**EKSISTERENDE FORHOLD:  
VEJBREDDE 14M OG FRIAREAL PÅ TERRÆN**

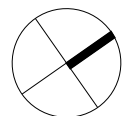


- EKSISTERENDE BYGNING
- ASFALTERET / GRUS AREAL FORAN AUTOVÆRKSTED
- VEJBREDDE I HHT. LOKALPLAN
- FACADEFLUGT / BYGGELINJE

**FREMTIDIGE FORHOLD:  
VEJBREDDE 14M OG FRIAREAL PÅ TERRÆN**



- NY BYGNING
- REKREATIVE FRIAREALER PÅ TERRÆN
- VEJBREDDE I HHT. LOKALPLAN
- FACADEFLUGT / BYGGELINJE





FORPLADS FORAN AUTOVÆRKSTED MOD PROVSTEVEJ  
INTET FRI AREAL TIL DE 4 BOLIGER  
DÅRLIGT FORTOV LANGS HELE EJENDOMMEN



UHENTSIGTSMÆSSIG SVÆR PASSAGE  
SMALT, DÅRLIGT FORTOV  
MANGLENDE OVERBLIK VED KRYDSET

HJØRNET AF PROVSTEVEJ MOD  
FREDERIKSSUNDSVEJ



HJØRNET AF FREDERIKSSUNDSVEJ OG PROVSTEVEJ



FREDERIKSSUNDSVEJ



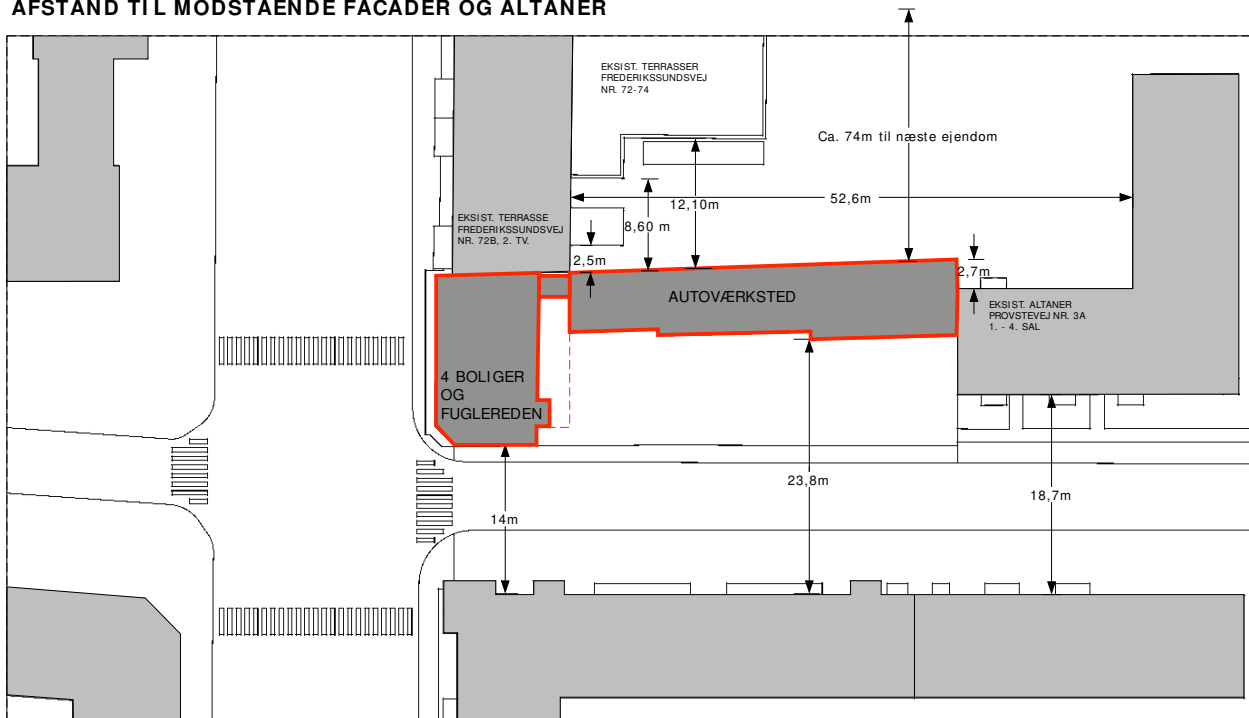
FRA UGLEVEJ MOD PROVSTEVEJ

FACADE FREMSPRING  
SMALT FORTOV



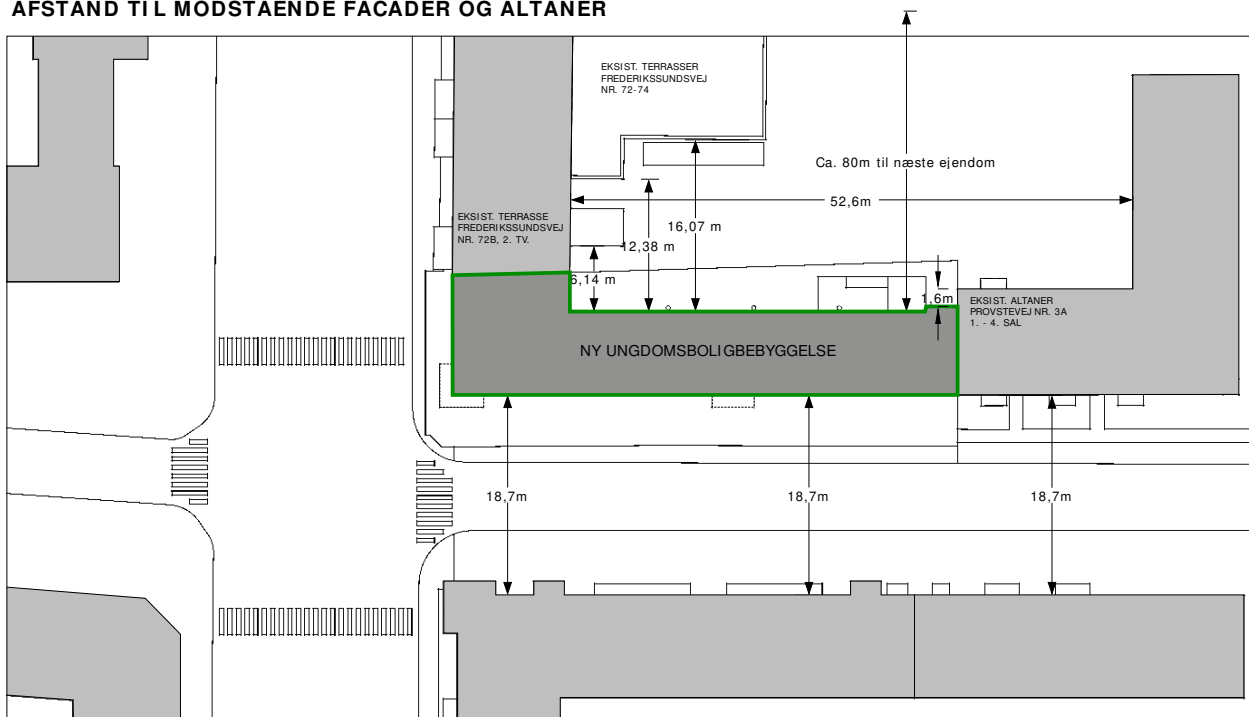
**EKSISTERENDE BYGNINGS OMFANG  
AFSTAND TIL MODSTÅENDE FACADER OG ALTANER**

**BI LAG 6**

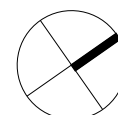


- EKSISTERENDE BYGNINGER
- NABOEJENDOMME
- ← X → INDBYRDES AFSTAND I METER

**NY BYGNINGS OMFANG  
AFSTAND TIL MODSTÅENDE FACADER OG ALTANER**



- NY BYGNING
- NABOEJENDOMME
- ← X → INDBYRDES AFSTAND I METER



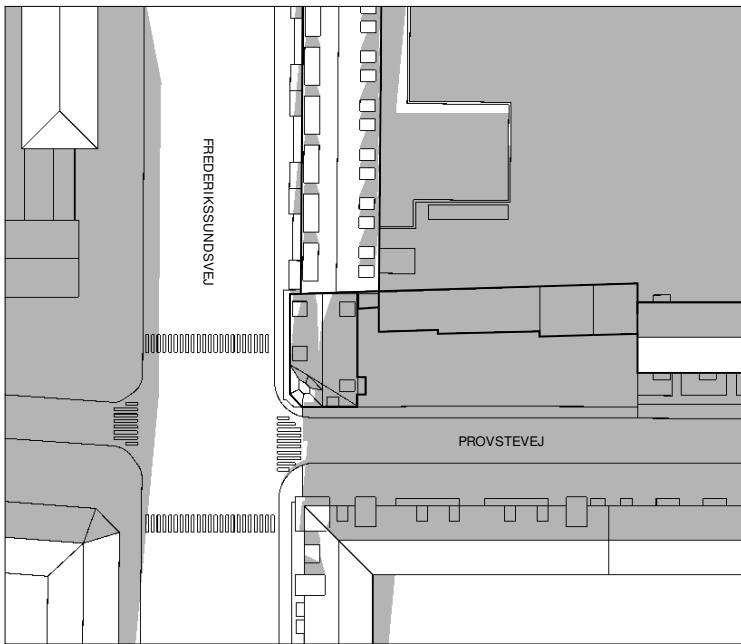
# SKYGGEDI AGRAMMER FORÅR

EKSISTERENDE FORHOLD

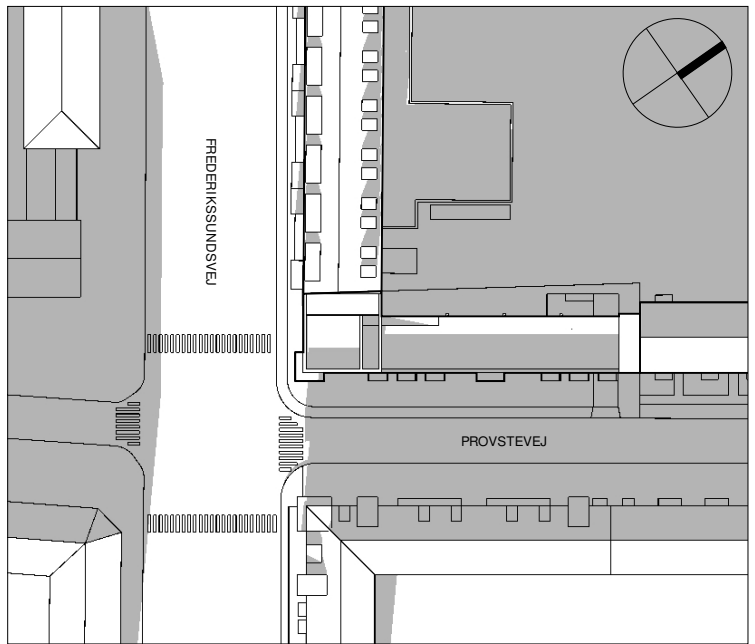
VÆSENTLIGE  
SKYGGEFORSKELLE

FREMIDI GE FORHOLD

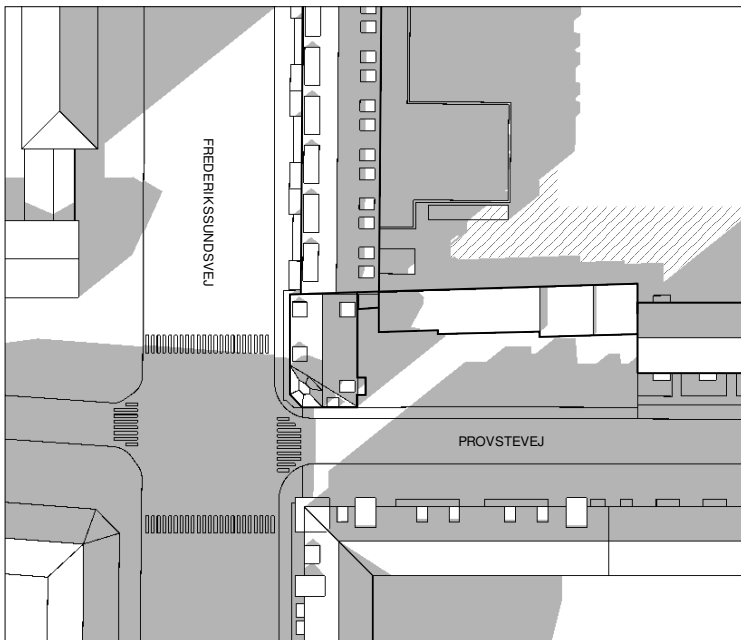
BILAG 7A



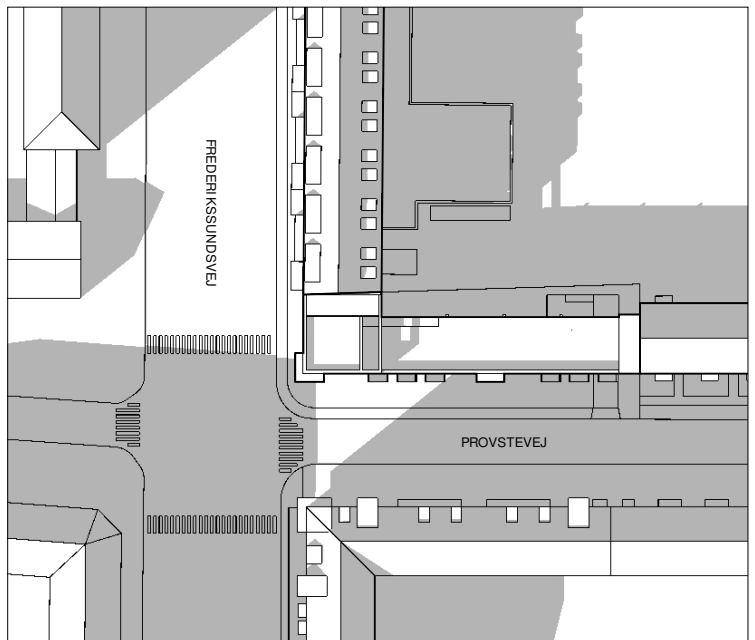
1. MARTS KL. 9.00



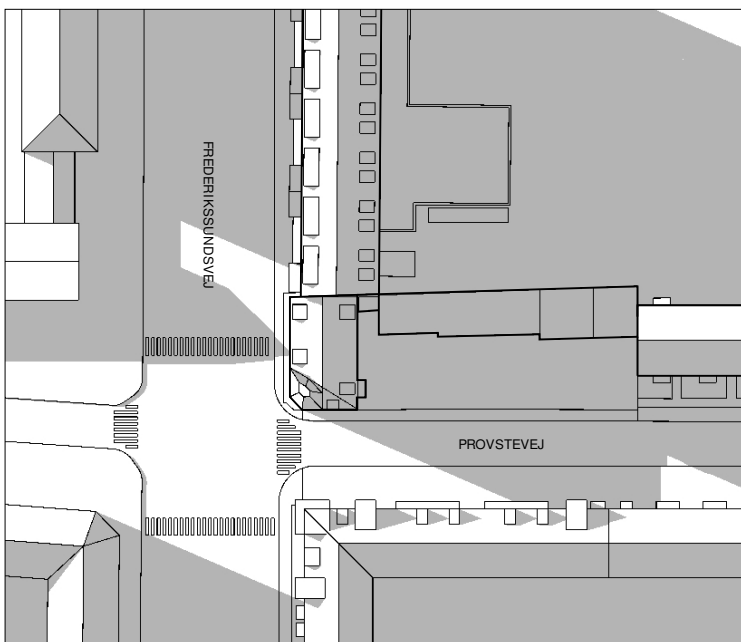
1. MARTS KL. 9.00



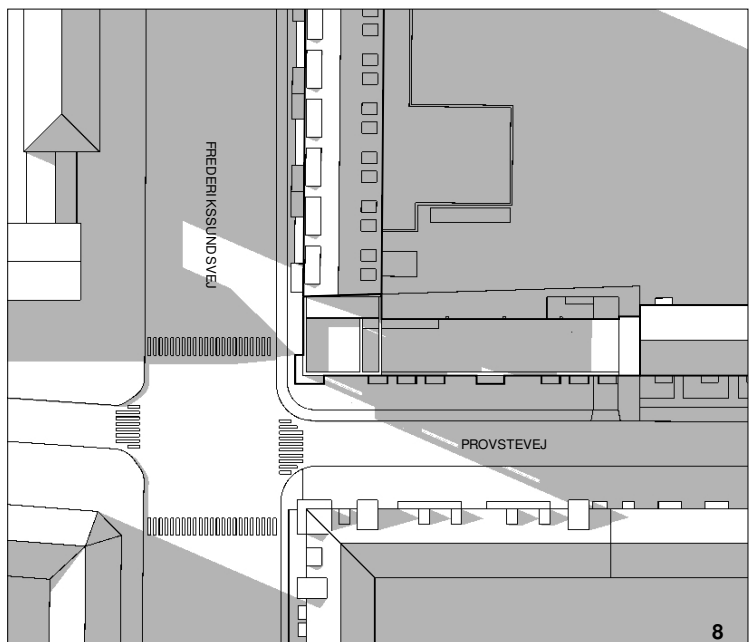
1. MARTS KL. 12.00



1. MARTS KL. 12.00



1. MARTS KL. 16.00



1. MARTS KL. 16.00

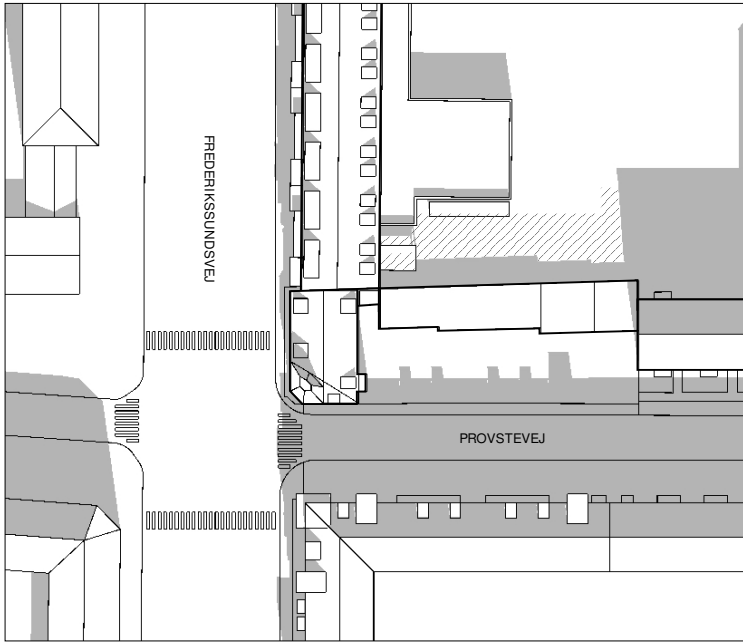
# SKYGGEDI AGRAMMER SOMMER

EKSISTERENDE FORHOLD

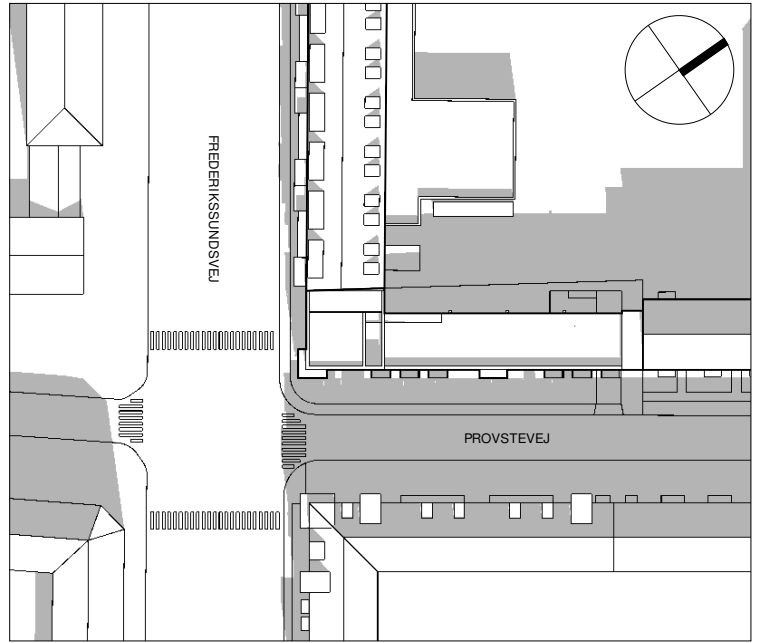
VÆSENTLIGE  
SKYGGEFORSKELLE

FREMIDI GE FORHOLD

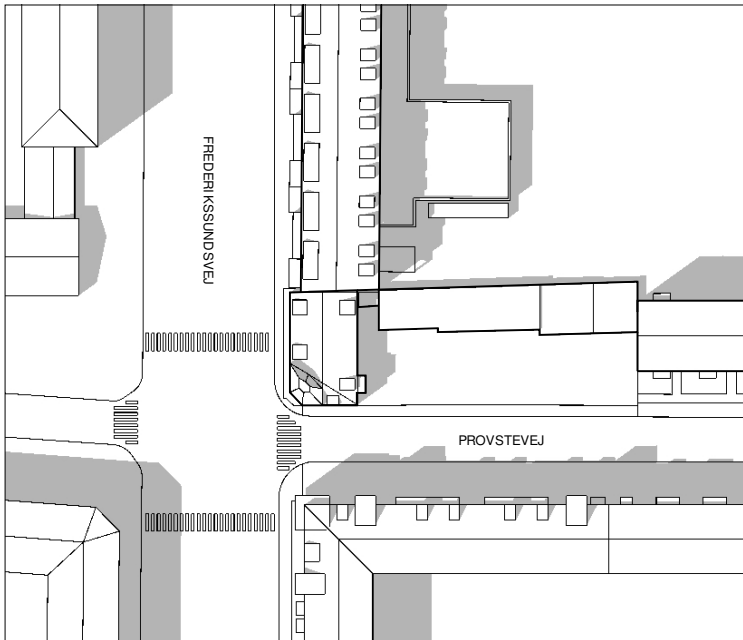
BILAG 7B



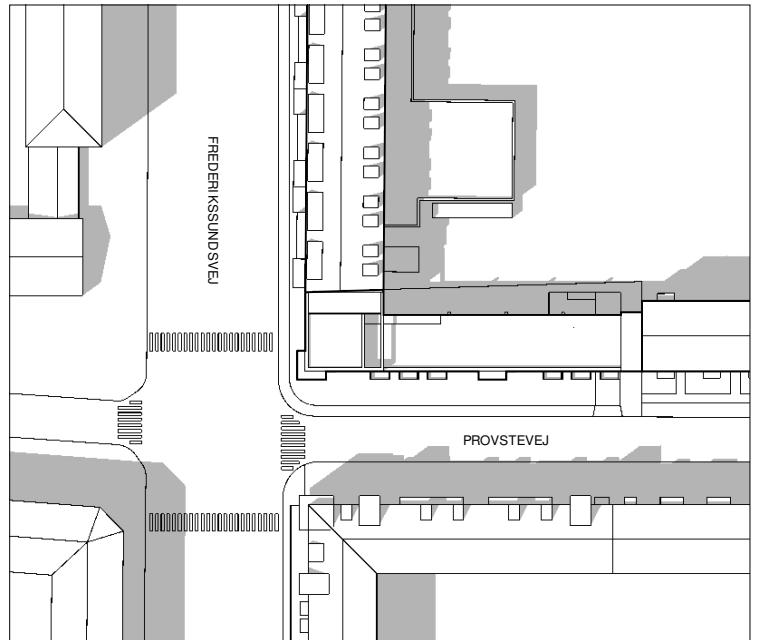
1. JUNI KL. 9.00



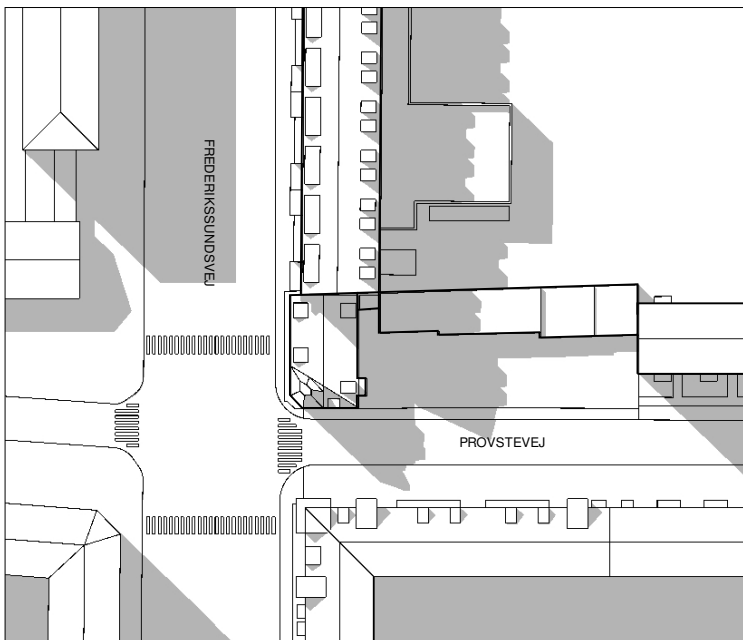
1. JUNI KL. 9.00



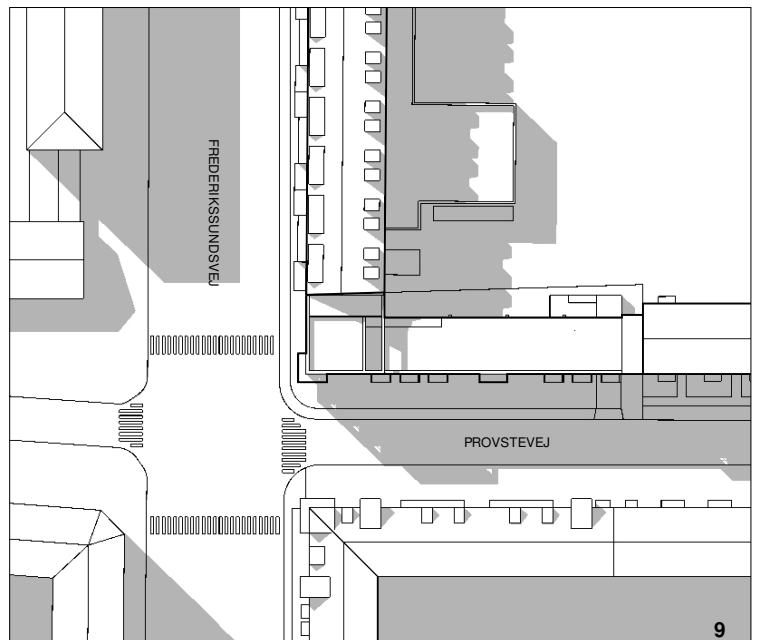
1. JUNI KL. 12.00



1. JUNI KL. 12.00



1. JUNI KL. 16.00



1. JUNI KL. 16.00

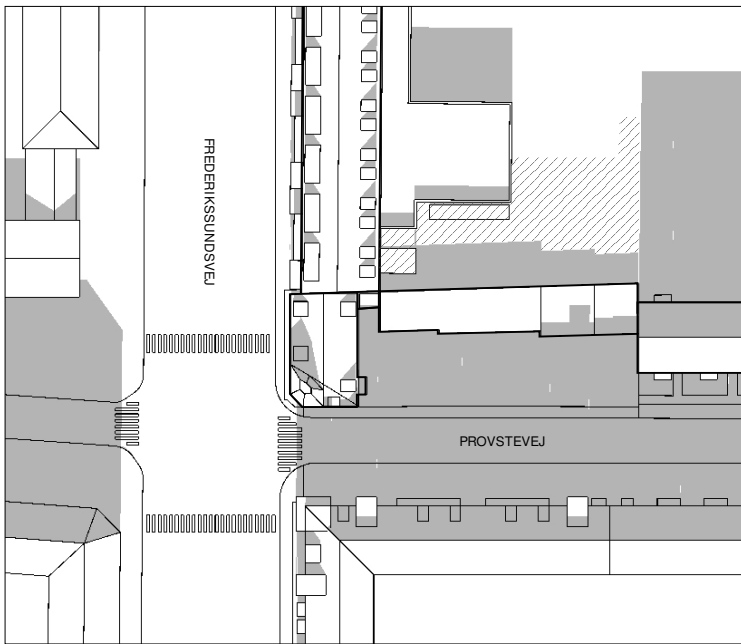
# SKYGGEDI AGRAMMER EFTERÅR

EKSISTERENDE FORHOLD

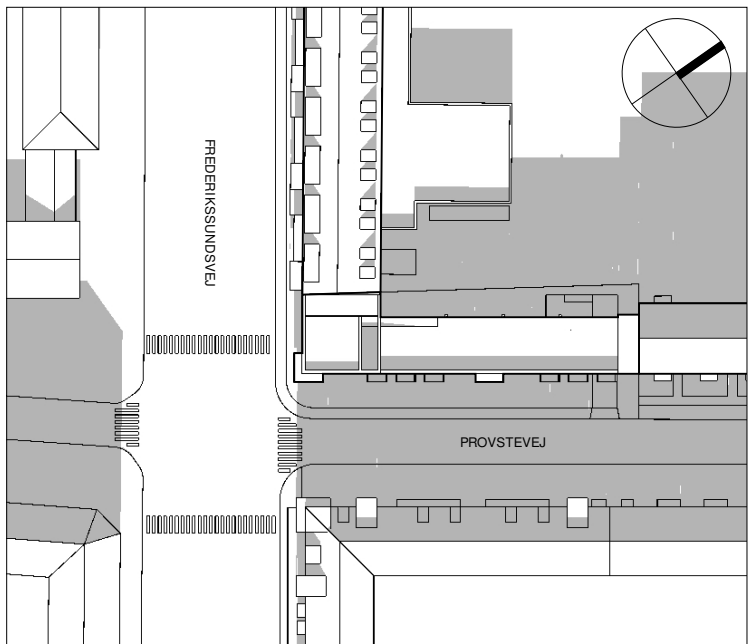
VÆSENTLIGE  
SKYGGEFORSKELLE

FREMTIDIGE FORHOLD

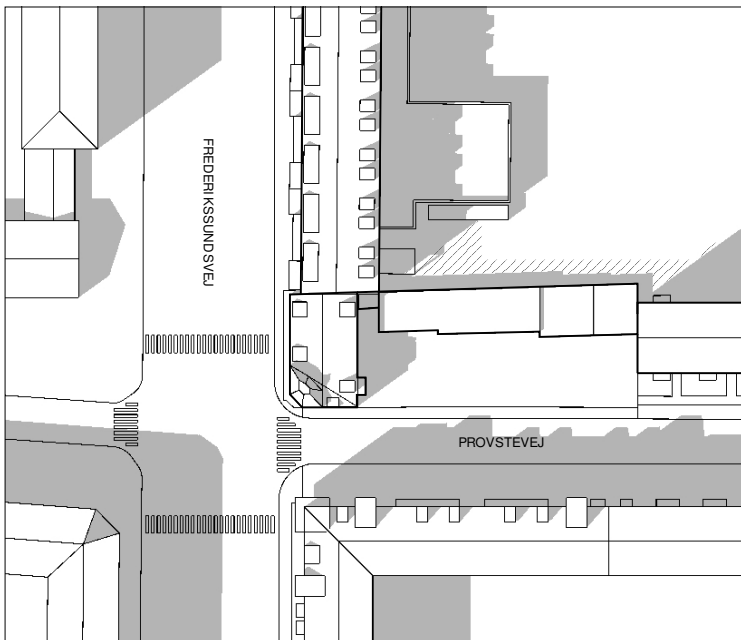
BILAG 7C



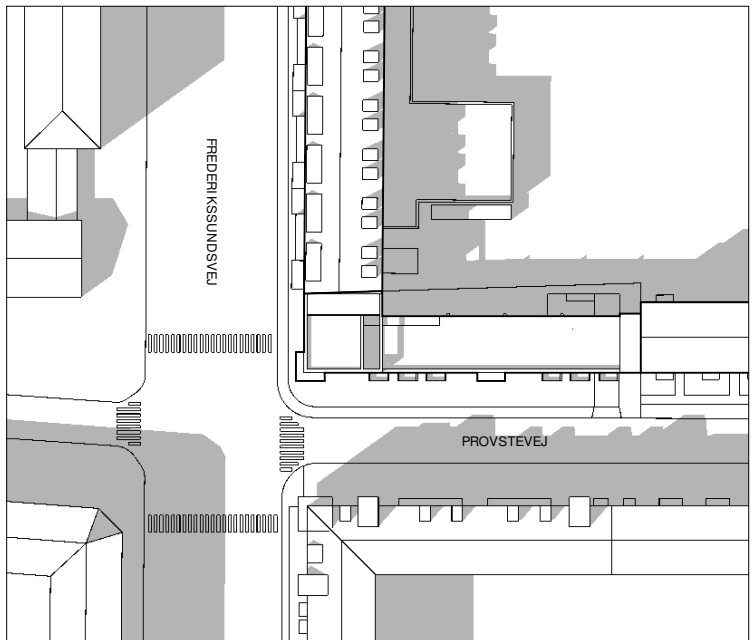
1. SEPTEMBER KL. 9.00



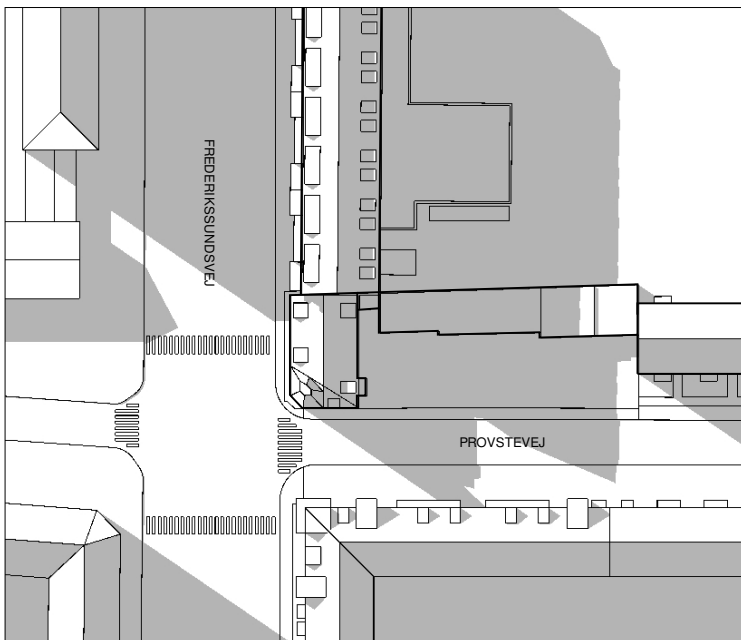
1. SEPTEMBER KL. 9.00



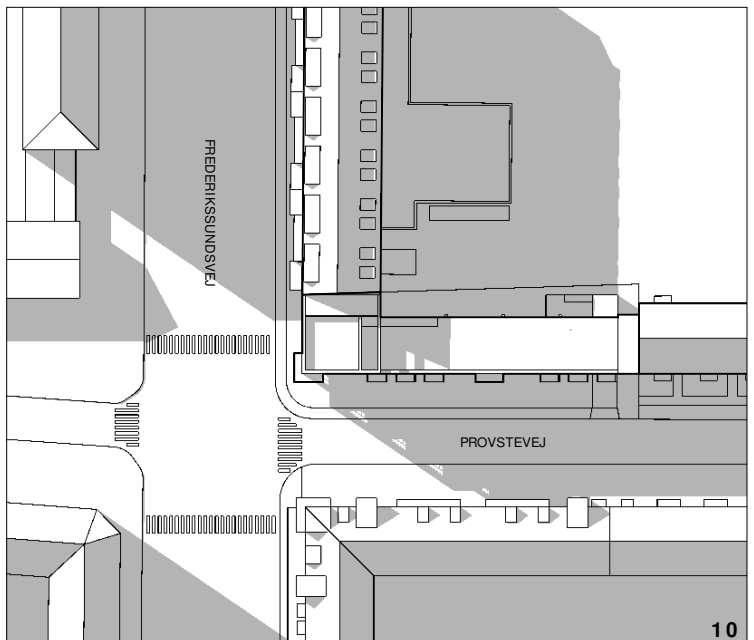
1. SEPTEMBER KL. 12.00



1. SEPTEMBER KL. 12.00



1. SEPTEMBER KL. 16.00



1. SEPTEMBER KL. 16.00

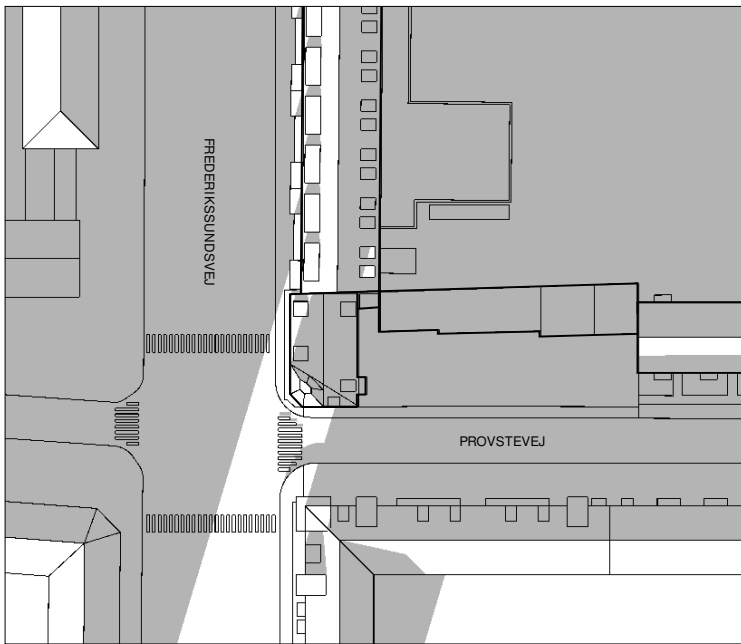
# SKYGGEDI AGRAMMER VINTER

EKSISTERENDE FORHOLD

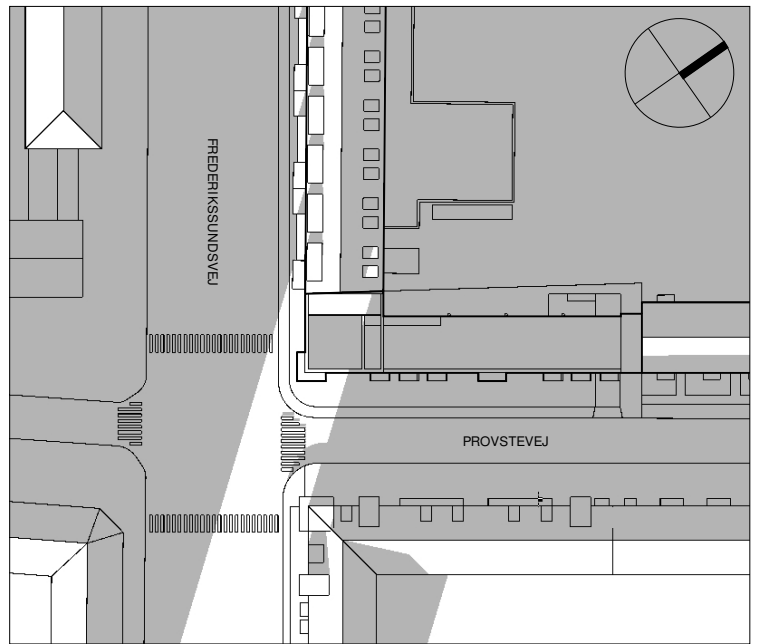
VÆSENTLIGE  
SKYGGEFORSKELLE

FREMTIDIGE FORHOLD

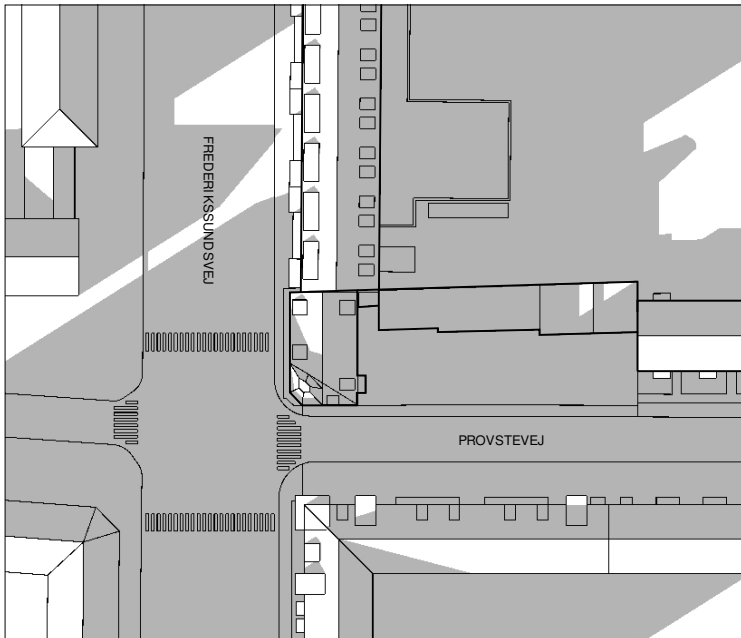
BILAG 7C



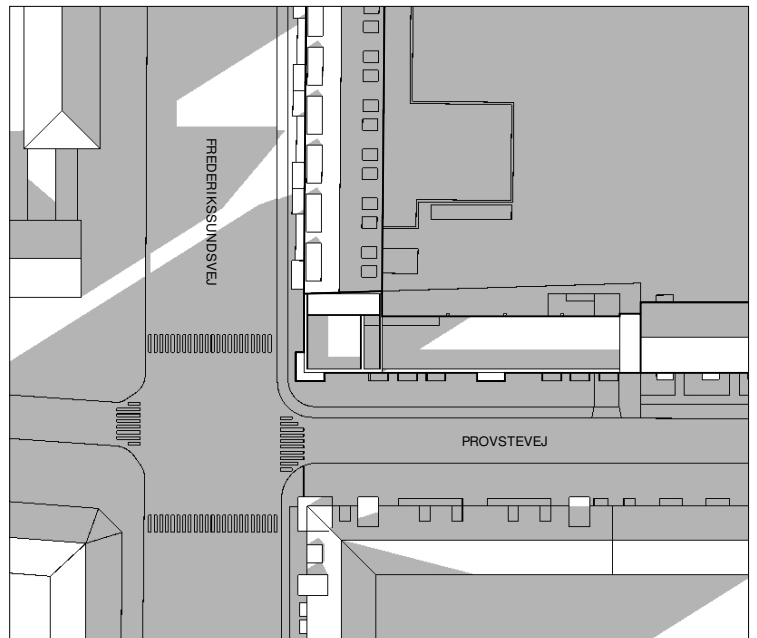
1. DECEMBER KL. 9.00



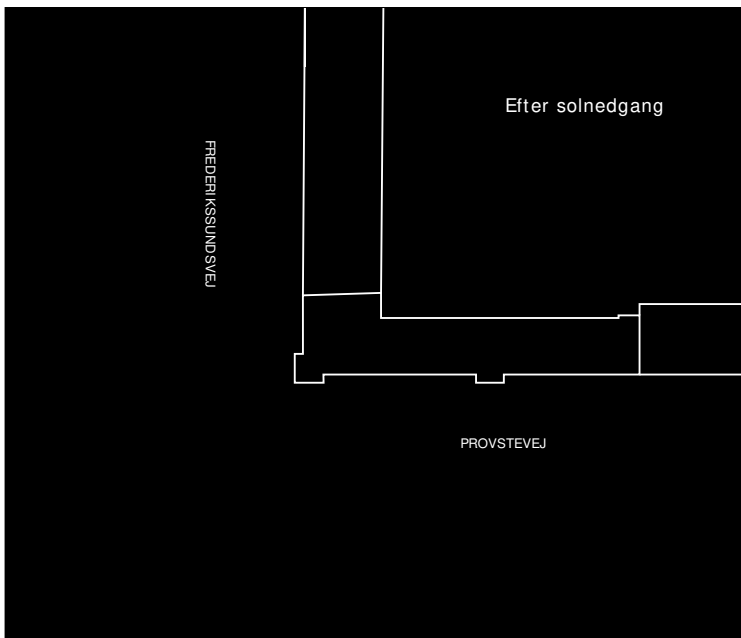
1. DECEMBER KL. 9.00



1. DECEMBER KL. 12.00



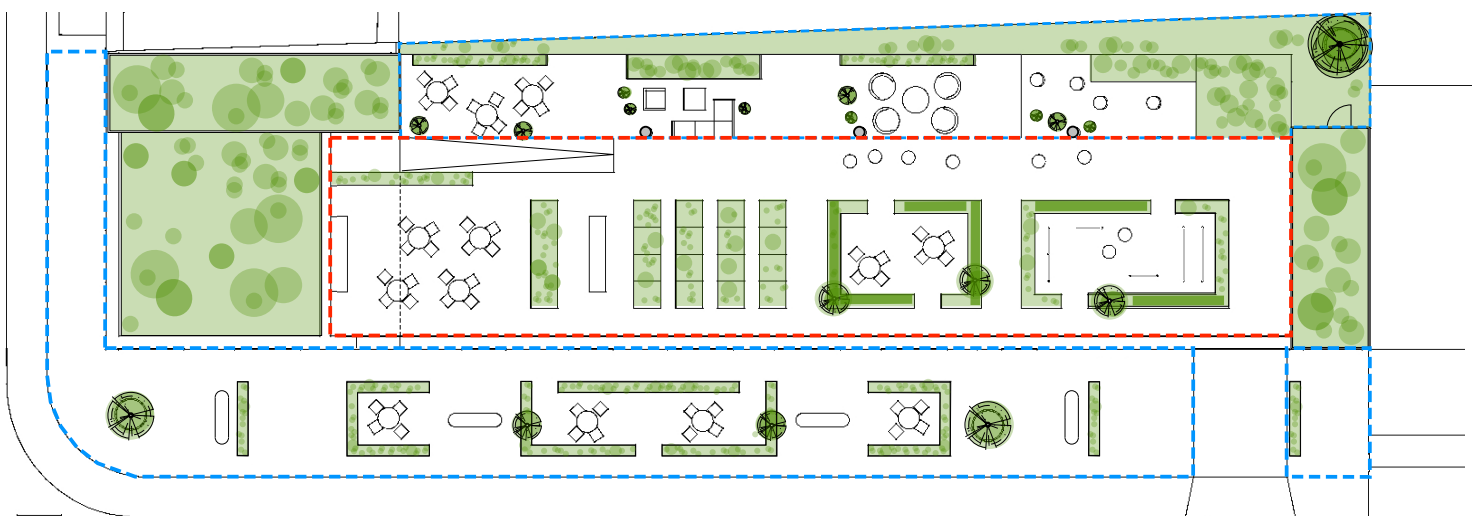
1. DECEMBER KL. 12.00



1. DECEMBER KL. 16.00



1. DECEMBER KL. 16.00



- FRI AREALER PÅ TERRÆN
- FRI AREAL PÅ TAG

