



**DLA Piper Denmark**  
**Advokatpartnerselskab**  
Rådhuspladsen 4  
1550 København V

Tlf. +45 33 34 00 00  
Fax +45 33 34 00 01  
CVR 35 20 93 52  
denmark@dlapiper.com  
www.dlapiper.com

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

Sendt pr. e-mail: [bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)

## **Københavns Kommunes sagsnr.: 802288 – Opførelse af studieboliger, Østerbrogade 190, København Ø – Bemærkninger til indsigelser vedrørende byggeprojekt**

30. juli 2020

J.nr.: 352766-CFF/DKC

**Dorte Kirkeskov Carlsson**  
**Advokat**

Københavns Kommune har ved brev af 2. juli 2020 fremsendt kopi af indsigelser vedrørende ovennævnte byggeprojekt samt partshøringsbrev med anmodning om, at der fremsendes eventuelle bemærkninger til indsigelserne inden 30. juli 2020. Indsigelserne er fremkommet i forbindelse med kommunens partshøring af 13. maj 2020, hvor naboer til projektet er hørt.

På vegne af min klient, Ejendomsselskabet Østerbrogade 190 ApS, der er bygherre på projektet, skal jeg hermed komme med bemærkninger til indsigelserne.

Hovedparten af indsigelserne kommer fra beboere fra ejendommene beliggende Sionsgade 4-26 og Nyborggade 1-11. Tillige er der indsigelse fra Lægeforeningens Boliger afd. 1 og 2, repræsenteret ved advokat. De to boligforeninger er almene boligselskaber og er beliggende på henholdsvis Nyborggade 1-11 og Sionsgade 4-26. Yderligere er der indsigelser fra Menighedsrådet i Sions Kirke, Holmens og Østerbros Provsti samt to beboere fra Østerbrogade 198, 5. tv.

Indsigelserne vedrører en række forhold, hvoraf fem overordnede forhold går igen i høringssvarene. Bemærkningerne vil derfor være opdelt herefter og således ikke behandle indsigelserne enkeltvis.

Der fremsendes bemærkninger i det omfang, det er vurderet, at en uddybende forklaring er væsentlig for at oplyse borgerne og politikerne yderligere om bl.a. baggrunden for projektet, som det ser ud i dag.

**DLA Piper Denmark**  
**Advokatpartnerselskab** (CVR-nummer 35 20 93 52) er en del af det globale advokatfirma DLA Piper, der opererer via flere særskilte juridiske enheder. Vores kontorer i Danmark ligger på Rådhuspladsen 4, 1550 København V, og DOKK1, Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3, 8000 Aarhus C.

På [www.dlapiper.com](http://www.dlapiper.com) findes en liste over kontorer og firmaoplysninger

**Hovedtelefonnummer i Danmark:**  
+45 33 34 00 00

## **1. Bygningens udformning og placering mv.**

Ejendommen Østerbrogade 190 har i en årrække, efter nedlæggelse af tankstationen i starten af 1990'erne, fremstået som en ikke særlig forskønnende "park" i området. I 2016 erhvervede Ejendomsselskabet Østerbrogade 190 ApS ejendommen med henblik på udvikling af boliger på grunden og indgik herefter i tæt dialog med Københavns Kommunes forvaltning, "Byens Udvikling", vedrørende planerne om opførelse af studieboliger.

Ejendomsselskabet indsendte byggeansøgning i november 2018 og har siden været i tæt dialog med Københavns Kommune, Center for Byggeri, om projektet, herunder om diverse løsninger, som kommer til udtryk i det endelige projekt, som det er sendt i høring hos naboerne til ejendommen.

Der er mangel på studieboliger i København, og med det nuværende projekt er der samtidig arbejdet med en bygning, der på grund af anvendelse af træ i byggeriet vil reducere CO<sub>2</sub> udslippet med 80% i forhold til en almindelig betonbygning. Yderligere giver anvendelsen af træ en lang række andre fordele i forbindelse med byggeprocessen og giver herudover et behageligt indeklima for beboerne.

Projektet er således et svar på flere af de udfordringer, byen står overfor, og som der er stort fokus på i samfundet.

I Københavns Kommuneplan er det kommuneplanramme R19.B.2.19, som gælder for området, der er udlagt som boligområde. Der er ikke udarbejdet lokalplan for området, og det er vurderet af forvaltningen, at en lokalplan ikke er nødvendig for at bygge de ønskede studieboliger. Denne vurdering er bygherre enig i.

I henhold til kommuneplanramme R19.B.2.19 er der fastsat en max højde på byggeri på 24 meter. Det påtænkte byggeri er på i alt 19,61 meter og overholder således kommuneplanrammens maksimum.

Som det tillige fremgår af de kontekstuelle snit, som viser byggeriets sammenhæng med de øvrige bygninger i området og er vedlagt høringsmaterialet, er det påtænkte byggeri i samme højde som byggeri på den nordlige side af Sionskirken samt på den anden side af Østerbrogade. Tillige er en lang række eksisterende bygninger i nærområdet højere end det påtænkte byggeri.

Således er der ikke tale om et markant højere byggeri end det eksisterende i området, og byggeriet er tænkt ind i helheden i området.

Der er under byggeansøgningsprocessen i Københavns Kommune arbejdet med adskillige udformninger af byggeriet, både for så vidt angår højde, længde/bredde samt placering.

Den endelige udformning som et seks etagers byggeri er sket ud fra en lang række afvejninger. Som der er redegjort nedenfor, er der overordnet lagt vægt på arkitektoniske kvaliteter og på hensynet til beboerne i bl.a. den bagvedliggende ejendom.

Der er lagt vægt på, at bygningens fremtræden skal passe ind i gadebilledet og antage en passende størrelse i forhold til de omkringliggende bygninger. Bygningen skal samtidig have en flot facade i et gedigent materiale og et urbant udtryk, som spiller sammen med andre nye og ældre bygninger i området. Der er derfor valgt en kobberfarvet facade i metal.

Der blev i samarbejdet mellem Københavns Kommune og bygherres rådgivere udarbejdet arkitektmodeller af den ansøgte bygning og omkringliggende bygninger for at vurdere bygningernes størrelser i forhold til hinanden. Særligt i forhold til Sionskirken og bygningen syd for det påtænkte byggeri, blev der set på konteksten med det kommende studieboligbyggeri. Der blev tillige lavet vurderinger af gadebilledet og udsynet i forhold til Østerbrogade.

Den valgte højde i seks plan med et forholdsvis lille fodaftryk, er baseret på at kunne give en god disponering af byggeretten med café og udadrettet brug i stueetagen, hvilket var et krav fra Københavns Kommunes side. Samtidig indeholder bygningen fire mindre lejligheder pr. etage i de øvrige fem plan.

Voluminet og anvendelsen af bygningen indgik således også i overvejelserne omkring udformningen, og der er lagt vægt på at skabe god kvalitet i anvendelsen og oplevelsen af hver etage. Det blev derfor også besluttet at bygge en pavillon i den sydlige ende af grunden. Pavillonen rummer studieboligernes fællesareal med køkken og spiserum, såvel som vaskefaciliteter og kælder til depotrum.

Ligeledes er placeringen af studieboligerne efter drøftelser med Københavns Kommune placeret på grunden så langt mod nord og vest som muligt, hvilket i kombination med det lille fodaftryk, skaber mest muligt udsyn til Østerbrogade for naboejendommen mod øst.

Det er bygherres vurdering, at samtlige forhold vedrørende samspil med det allerede eksisterende byggeri i området samt placeringen og udformningen af den

nye bebyggelse i forhold til naboejendommene er nøje overvejet i tæt samarbejde med Københavns Kommune.

#### 1.1 Dagslysforhold og indbliksgener

Der er flere indsigelser vedrørende forringede dagslysforhold og indbliksgener for beboerne øst for grunden.

Som det fremgår af høringsmaterialet, er der ca. 12 meter til nærmeste nabobeboelse fra den kommende bygning. På grund af placeringen af bygningen på grundens nordvestlige hjørne vil det kun være boligerne beliggende Sionsgade 4 og 6, der kommer til at ligge direkte bagved den nye bebyggelse på seks etager, mens fælleslokalet på én etage vil blive placeret ud for Sionsgade 10.

Der planlægges tillige en plads mellem studieboligerne og pavillon, der indrettes som en forlængelse af caféen, og skaber en sammenhæng mellem de to bygninger i form af et mindre torv. Torvet åbner op mod byen og giver mulighed for ophold i de permanente by-elementer, som pladsen indrettes med.

De forringede dagslysforhold og indbliksgener, som beboerne i ejendommen øst for grunden er bekymrede for, er begrænset i videst muligt omfang efter tæt samarbejde med Københavns Kommune. Der er således taget størst muligt hensyn til netop denne naboejendom.

Lejlighederne umiddelbart bagved den seks etager høje bygning vil opleve en reduktion af dagslys, hvilket der er lavet beregninger på i forhold til bygningsreglementet krav. Beregningerne af reduktionen er drøftet nøje med og accepteret af Københavns Kommunes forvaltning.

I forhold til de anførte indbliksgener bemærkes, at det er en naturlig og forventelig udvikling af en tom grund på Østerbro i et udlagt boligområde, at denne bygges med boliger. Samtidig er afstanden til naboejendommen ikke usædvanlig. At der er tale om studieboliger gør ikke en forskel i forhold til indbliksgenernes karakter.

#### 1.2 Skyggediagrammerne

Der er kommet indsigelser vedrørende skyggediagrammerne, som fremgår af høringsmaterialet. Bl.a. er det anført, at fælleslokalet ikke fremgår af skyggediagrammerne, og beboerne øst for det kommende byggeri mener, at denne bygning vil kaste skygge på de bagvedliggende boliger. Dette må afvises.

Pavillonbygningen i én etage vil ikke kaste skygge på den bagvedliggende bygning, før ejendommene på den vestlige side af Østerbrogade begynder at fange solens stråler og dermed kaster skygge på alle bygningerne på den østlige side af Østerbrogade, inklusive studieboligerne, pavillonen og beboelsesejendommen bagved.

På tilsvarende vis ligger studieboligerne og pavillonen i skygge om morgenen og formiddagen bag Sionsgade 4-10.

De udarbejdede skyggediagrammer illustrerer skyggekast fra den ønskede bebyggelse i henholdsvis marts og juni måned. Dette er fuldt i overensstemmelse med sædvanlig praksis.

Som ekstra illustrationer, er der lavet skyggediagrammer, hvor eksisterende forhold sammenlignes med det kommende byggeri i juni måned. Heraf fremgår, at der i sommermånederne vil være skyggekast på Sionsgade 2 kl. 16.00 og frem til Sionsgade 8 kl. ca. 18.00, hvorefter hele området vil opleve skygge fra bygningerne vest for Østerbrogade. I den øvrige del af året vil området generelt være i skygge fra kl. 16.00.

Der har stået større træer i det nordvestlige hjørne af grundstykket såvel ved gavlens af Sionsgade 4. Disse er nu fældet for at skabe plads, men fremgår stadig af skyggediagrammerne og viser, hvor meget de tidligere træer har kastet skygger på den bagvedliggende bygning.

Det er væsentligt at understrege, at dette ikke påvirker diagrammerne i forhold til de illustrerede skygger for det kommende byggeri. Samtidig er det relevant at nævne, at der netop har været en del skyggevirkning på ejendommen fra de træer der tidligere har været i området.

### 1.3 Højdegrænseplaner

I de indkomne indsigelser er det flere gange nævnt, at højdegrænseplaner er overskredet.

I henhold til kommuneplanrammen gældende for området er maximal højden for byggeri 24 m. Der er ikke i en lokalplan for området fastsat højdegrænseplaner, og der ses derfor ikke at være tale om en overskridelse af nogle højdegrænseplaner endsige af kommuneplanens ramme for maximal højde.

Bygningsreglementets ”bebyggelsesregulerende bestemmelser” anvendes, når der ikke er en lokalplan, der regulerer sådanne forhold konkret.

I bygningsreglementet er der ikke for etageejendomme fastsat regler for afstand til skel eller naboejendomme mv., og afstande skal derfor fastlægges efter en helhedsvurdering med inddragelse af en række kriterier fastsat i BR18 § 188. Herunder skal specifikt nævnes følgende:

Bebyggelsens omfang skal være *hensigtsmæssig* og svare til *det sædvanlige* i kvarteret. Der skal sikres *tilfredsstillende lysforhold* for bebyggelsen og nabobebyggelse og sikres mod væsentlige indbliksgener for samme.

Med ovenstående gennemgang er det bygherres vurdering, at Københavns Kommune har foretaget den rette helhedsvurdering, og at væsentlige kriterier og hensyn er inddraget i tilfredsstillende grad herunder placeringen af bygningen i forhold til dens højde.

#### 1.4 Bebyggelsesprocent

I Københavns Kommuneplan, kommuneplanramme R19.B.2.19, som gælder for området, er der fastsat en bebyggelsesprocent på 150 for det enkelte grundstykke.

Det påtænkte studieboligbyggeri overholder i sig selv bebyggelsesprocenten på 150.

Oprindeligt i projektet var der alene påtænkt én bygning på grunden, boligbebyggelsen. I dette skulle der indrettes fællesarealer på hver etage på reposerne. Efter drøftelser med København Kommune blev det dog besluttet, at fællesarealerne mv. skulle placeres i en selvstændig pavillon som fælleslokale på ca. 70 m<sup>2</sup>.

Med tilføjelse af det selvstændige fælleslokale bliver bebyggelsesprocenten på grunden således højere men indgår ikke i den endelige opgørelse af bebyggelsesprocenten i høringsmaterialet.

Kommuneplanrammerne indgår i kommunens helhedsvurdering af ansøgninger om byggetilladelse, når der ikke er lokalplan. Da bebyggelsesprocenten kommuneplanrammen i et sådant tilfælde er vejledende, kan Københavns Kommune efter en konkret vurdering vælge at fravige bebyggelsesprocenten ud fra en samlet vurdering af byggeriet, se også pkt. 1.3.

Den valgte løsning med et selvstændigt fælleslokale som opholdsareal, baserer sig på et ønske fra kommunens side om at skabe en bedre kvalitet i indretningsløsningen. Alternativet var at indrette fællesrum på hver repos op igennem den høje bygning, hvilket giver en mere ”mast” indretning og en trang udnyttelse af m<sup>2</sup>.

Med den valgte løsning er der også i pavillonen gjort plads til vaskeri og fælleskøkken m.m. samt kælderrum. Det var ikke en billig løsning men en løsning, der overordnet giver en bedre kvalitet for beboerne.

#### 1.5 Overskridelse af byggelinje

Den nuværende byggelinje har haft en funktion, da der lå en tankstation, idet formålet formentlig har været, at man ikke har ønsket at tankstationen og dennes øvrige installationer/hegn m.m. skulle brede sig ud over linjen. Byggelinjen er derfor ikke tidssvarende, når der nu i stedet bygges studieboliger.

Det fremgår herudover, at de øvrige byggerier i området er placeret tilsvarende i forhold til Østerbrogade, som den kommende facade på studieboligbyggeriet og pavillon. Det nye byggeri vil således ikke stikke længere ud i forhold til Østerbrogade end det øvrige byggeri i området.

#### 1.6 Det arkitektoniske udtryk

Der er gjort indsigelse vedrørende det arkitektoniske udtryk, således som studieboligerne i høringsmaterialet fremstår.

Der er i forbindelse med valget af materialer lagt vægt på bæredygtighed, og herudover at bygningens fremtræden skal passe ind i gadebilledet samtidig med at byggeriet gives et moderne udtryk.

Bygningen skal samtidig have en flot facade i et gedigent materiale og et urbant udtryk, som spiller sammen med andre nye og ældre bygninger i området, herunder med kirken som én af de nærmeste naboer. Der er derfor valgt en kobberfarvet facade i metal efter dialog med Københavns Kommune.

## 2. Støjgener

Der gøres indsigelse fra beboere i naboejendommen mod forventet støj forårsaget af studieboligernes beboere. Tillige gøres der indsigelse i forhold til støj fra afhentning af affald.

Studieboligerne har ikke altan, så ophold og de potentielt mere støjende aktiviteter er tiltænkt fælleshuset og indendørs. Caféen er en mindre café og tænkes ikke at forvolde mere støj i forhold til omgivelserne, end de øvrige aktiviteter der er eller har været i området. Derudover er den fremherskende støj i området den støj, der kommer fra trafikken på Østerbrogade.

Der har tidligere været benzinstation på ejendommen, der i dag ligger ubebygget hen. Dette er dog ikke ensbetydende med, at naboer til ejendommen kan forvente en ubebygget grund i al fremtid. Som en naturlig del af den samfundsmæssige udvikling i et område som Østerbrogade, er det forventeligt, at der bygges bl.a. studieboliger i et område udlagt til boligbebyggelse.

Boligbebyggelsen og fælleslokalerne er tillige placeret så langt væk fra nabobebyggelse på Sionsgade som muligt.

Støj i forbindelse med affaldsafhentning ses ikke at være yderligere begrundet, og det er ikke bygherres opfattelse, at affaldsafhentning på ejendommen vil larme mere end affaldsafhentning på øvrige ejendomme i området.

### **3. Lugtgener**

Der gøres indsigtelse overfor forventede lugtgener ved affaldshåndtering for byggeriets beboere.

Placering af affald sker bag afskærmning i form af hegn samt overdækning, der begrænser både indblik og lugtgener. Både storskrald og almindeligt affald er således afskærmet, og afskærmningen er integreret ind i det arkitektoniske udtryk for pavillonen.

Der er skabt mulighed for tømning af containere fra Østerbrogade og ikke fra Sionsgade. Dette vil samlet set give færre gener for beboerne i den bagvedliggende bygning.

Byggeriet ses således ikke at kunne medføre lugtgener, idet afskærmning mv. hindrer dette og naturligvis vil leve op til Københavns Kommunes krav herom.

### **4. Anvendelse af eksisterende brandvej til indkørsel**

Beboerne i naboejendommen øst for det kommende byggeri mener, at byggeprojektet hindrer færdsel til en brandvej.



Der har på historiske tegninger været indikeret en brandvej med indkørsel hen over den tidligere tankstations areal (matr.nr. 5881). Brandvejen er hverken udlagt til brandvej eller deklareret på matriklen, og der er således ikke sket en arealreservation til brandvejen på matr.nr. 5881.

Der er tillige ikke etableret en befæstet vej til kørsel med tung last langs facaden på Sionsgade 4-10.

Arealet parallelt foran Sionsgade 4-10, der således skulle kunne bruges som brandvej, er i dag anlagt som græsplæne og ligger i et andet niveau og i øvrigt bag et plantebælte, der ikke gør indkørsel henover ejendommen mulig.

Derudover er den oprindelige indikation af brandvej i de historiske dokumenter beliggende for tæt på den eksisterende bygning og derved ikke egnet til redning med moderne stigevogne.

Lejlighederne i Sionsgade 4-10 har gennemgående lejligheder med vinduer på begge sider, og der er derved mulighed for redning fra bygningens østvendte facade.

Brandforholdene for studieboligerne og naboejendommene er naturligvis drøftet med Københavns Kommune som en del af byggeansøgningsprocessen, og der er enighed om, at alle brandforholdene fremadrettet vil være fuldt ud tilfredsstillende.

## **5. Parkeringsforhold**

Der gøres indsigelse over de kommende parkeringsforhold på ejendommen, både for så vidt angår placering og antal.

Der er udlagt én parkeringsplads i forbindelse med projektet, hvilken tænkes placeret på grundens nordøstlige hjørne. Den ene parkeringsplads er aftalt med kommunen.

Ejendommen er beliggende i "tætbyen" og har dermed en parkeringsnorm, der hedder 1:857 for studieboliger, dvs. at der skal etableres én parkeringsplads pr. 857 m<sup>2</sup> etageareal. Samtidig er det anført i Københavns Kommunes retningslinjer, at parkeringsdækningen for denne type byggeri kan fastsættes efter en konkret vurdering, således at der kan fritages for at bygge parkeringspladser i konstruktion, hvis det vurderes, at der ikke er behov for andet end aflæsning på vejen.

Der planlægges bebyggelse på 861 m<sup>2</sup> i tårnet og 70 m<sup>2</sup> som fællesarealer. Københavns Kommune har vurderet at én parkeringsplads er tilstrækkelig uanset denne mindre overskridelse i forhold til parkeringsnormen.

Placeringen af parkeringspladsen er ikke et problem i forhold til brandvejsforhold, se nærmere ovenfor, pkt. 4.

-----

Hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål, står min klient og jeg naturligvis til rådighed. Samtidig skal nævnes, at totalentreprenør Frederik Spanning, CREE Denmark, og arkitekt Michael Schytt, Wilhelm Lauritzen Arkitekter, har anmodet om foretræde for Teknik- og Miljøudvalget, hvor udvalgets spørgsmål således også kan besvares, inden udvalgets behandling af sagen i september 2020

Med venlig hilsen

Dorte Kirkeskov Carlsson