

København d. 18. august 2022

Svar på indsigelser fra partshøring.

Vedr. byggeprojektet beliggende på adresserne Amagerbrogade 82-88 og Kurlandsgade 1B

Nedenfor bygherres bemærkninger på indsigelser modtaget i forbindelse med partshøring:

- Bygherre vil løbende i processen opdatere og varsle naboerne om byggeprojektet.
- Det nye gårdrum kommer til at fremstå med et større grønt areal med legeplads og tilgængelighed for alle. Bygherre ønsker at skabe et fælles uderum for både beboere og naboer.
- Byggeprojektet er dækket af alle de nødvendige forsikringer og de omkringliggende bygningers tilstand er alle fotodokumenteret. Inden opstart af projektet, vil der yderligere blive opsat vibrationsmålere for eventuelle rystelser inden opstart af projektet.
- I det fremsendte projektmateriale, indgår der et skyggediagram (se bilag 1), hvor det vurderes, at nybyggeriet generelt ikke har den store skyggevirkninger på det omkringliggende miljø. Af den ene konkrete indsigelse om forringelse af dagslysforhold, skal det yderligere bemærkes, at bygningen, hvorfra indsigelsen er skrevet, er placeret nordvendt og, at den nye bygning på Kurlandsgade (længere mod nord), ikke vil påvirke omfanget af dagslys væsentligt.
- Ved Kurlandsgade vil der kun blive opført svalegang og ingen altaner. Ved Amagerbrogade vender altanerne ud mod det åbne gårdrum. Tagterrassernes placering, vil ikke medføre væsentlige indbliksgener for naboerne.
- Gårdrummet udføres inden for egen matrikel og der tages hensyn til nabobygninger og omgivelser, ved udførelse af beplantning.
- Al arbejde i forbindelse med byggesagen, herunder vand og eventuel jordhåndtering, vil blive håndteret på egen grund.
- Bygherre arbejder med mangfoldighed og tilgængelighed for alle i deres byggerier. Af samme grund er der i projektet prioriteret, at der også opføres ungdomsboliger. Dette er i overensstemmelse med kommunens overordnede retningslinjer om en mangfoldig by. Med opførelse af de nye bygninger og gårdrum, er det et ønske for bygherre at skabe mangfoldig og et byrum der er til glæde for alle i lokalområdet.

- Byggeriet opføres på egen matrikel og indenfor byggefelter fastlagt i lokalplanen. Højderne på de nye bygninger overholder lokalplanens krav.
- Byggeriet opføres efter bygningsreglementet BR18. Dette dokumenteres ved byggesagens afslutning. Der må derfor ikke bruges farlige stoffer i bygningsmaterialerne.
- Ventilationsanlæg i de nye bygninger vil blive placeret på tag. Ingen ventilation placeres på terræn.
- Bygherre ønsker at beholde som langsigtet investering med henblik på udlejning. Der vil i den forbindelse være husregler for alle beboerne ved brug af fællesarealerne herunder tagterrassen.
- Det kan tilføjes, at projektet har haft et langt forløb og løbende er blevet tilpasset i samarbejde med kommunen.

SVAR VEDR. INDSIGELSE PÅ HØRING

Sagsnr. 908149

Vision Ejendomme har modtaget partshøring den 10. august 2022 med svar fra interessenter på kommunens høring i forbindelse med byggesagsbehandling af den fremsendte ansøgning om byggetilladelse til byggeriet på adresserne Amagerbrogade 82-88 og Kurlandsgade 1B.

Én beboer i Kurlandsgade 3A har fremsat indsigelser angående dagslys. Vi svarede på beboerens bekymringer den 18. august 2022. [I dette svar redegjorde vi for, at det kommende byggeri ikke vil påvirke omfanget af dagslys væsentligt].

Vi har efterfølgende modtaget svar fra Københavns Kommune den 7. september 2022, hvori det tilkendegives, at *"det er vores umiddelbare vurdering, at dagslyset kan være forringet"*, men at det ikke på foreliggende grundlag kan vurderes, *"om der er tale om væsentlige dagslysforringelser"*. Københavns Kommune beder os derfor om at dokumentere omfanget, f.eks. ved udarbejdelse af en egentlig dagslysberegning.

Vi gør indledningsvis opmærksom på, at det ansøgte projekt – på trods af ansøgningen om dispensation fra lokalplanen – ikke overskrider højdegrænseplan i forhold til den gældende lokalplan for området. Lokalplanen beskriver således mulighed for huludfyldning med 3 etager med sadeltag, som ville være højere end det foreslåede projekt med 3 egentlige etager og en tagterrasse. De ansøgte dispensationer fra lokalplanen fører således ikke til en forringelse af dagslysforholdene for naboerne set i forhold til det umiddelbart tilladte i henhold til lokalplanen.

Som efterspurgt har vi fået udarbejdet en dagslysberegning for projektet. Denne er udarbejdet af MOE A/S og er vedhæftet. Heraf fremgår det, at *"dagslyset er simuleret i det store nordvestvendte værelse i boligen på Kurlandsgade 3A 1.TV, som vil være mest påvirket af de nye bygninger. Uden de nye bygninger, opnås der 300 lux i halvdelen af dagslystimerne i 40,8 % af rummet."* Beregningerne er således foretaget for i det sted i lejligheden, som vil være mest påvirket af den ansøgte bebyggelse. MOE A/S konkluderer, at der *"ved at opføre de to bygninger, hvor bygningen på Amagerbrogade har et fladt tag, opnås der 300 lux i halvdelen af dagslystimerne i 28,4% af rummet. Ved at opføre de to bygninger, hvor bygningen på Amagerbrogade har et saddeltag, opnås der 300 lux i halvdelen af dagslystimerne i 26,6% af rummet"*. Beregningerne viser dermed en uvæsentlig og forventelig påvirkning af lysforholdene i det mest udsatte rum og viser samtidig, at såfremt byggeriet blev opført efter den gældende lokalplan ville der kun *"opnås 300 lux i halvdelen af dagslystimerne i 26,6% af rummet"*, hvilket set i forhold til det ansøgte projekt er en større påvirkning.

Der henvises til, at der er en større tolerance overfor lys- og skyggegener i højere, tættere og mere bynær bebyggelse i forhold til væsentlighedsvurderingen, jf. f.eks. Vejledning om bygningsreglementets kapitel 8 - byggeret og helhedsvurdering (s. 18), og at generne ved den ansøgte bebyggelse svarer til det sædvanlige og forventelige for området.

Vi fastholder på denne baggrund, at lysforholdene for naboerne er tilfredsstillende, og at hensyn til naboerne ikke kan begrunde et afslag på byggetilladelse og dispensation fra lokalplanen.

Såfremt Københavns Kommune finder det nødvendigt med en yderligere dialog, er vi naturligvis parat til dette.

Vi imødeser et svar fra jer.

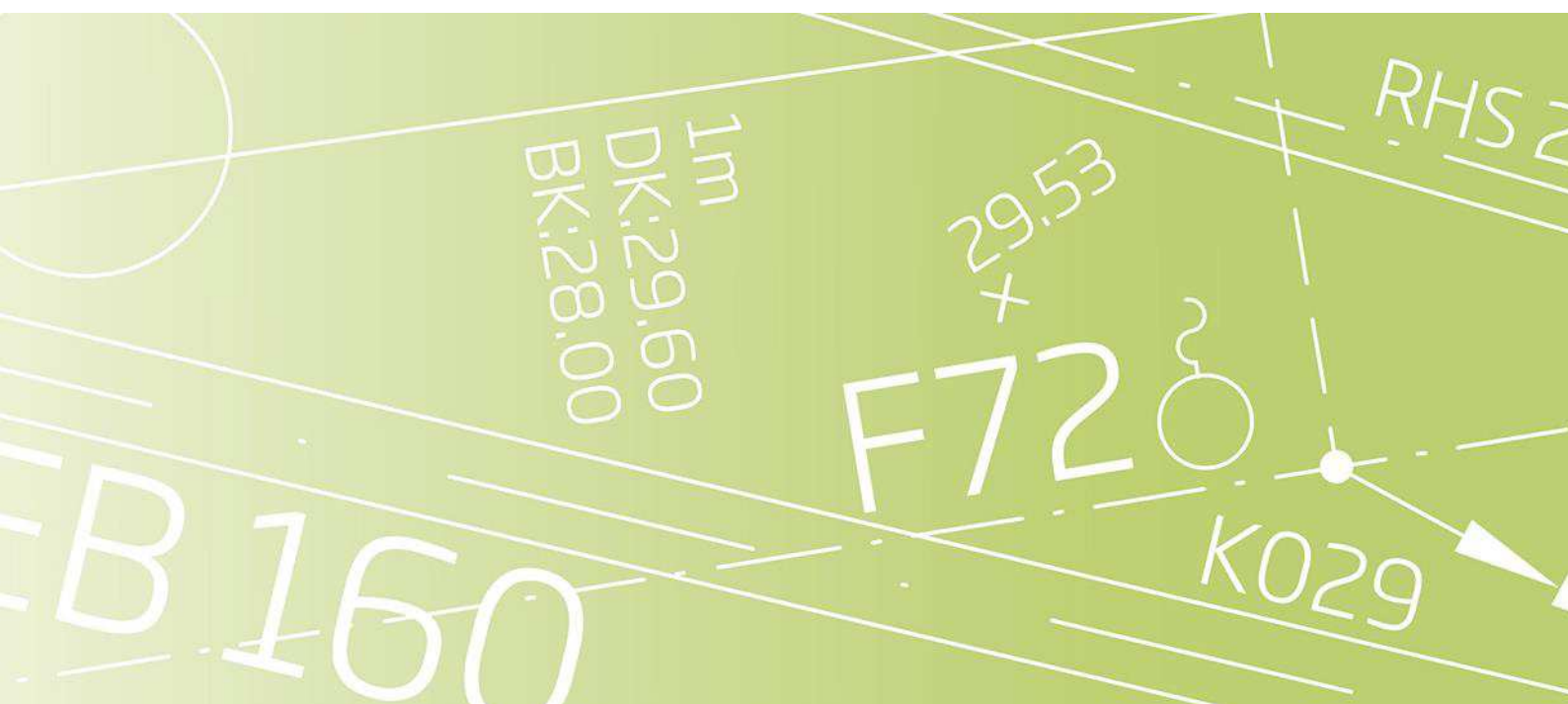
Bilag: Notat_Amagerbrogade/Kurlandsgade – Dagslyssimuleringer rev. 01(01.11.2022)

På vegne af bygherre
Thomas T. Oversø

Amagerbrogade/Kurlandsgade

Dagslyssimuleringer

Rapport - Dagslys



Udarbejdet af: Sofie Hass Andersen
Kontrolleret af: Stine Holst Pedersen
Dato: 20.09.2022
Revision: 01 (01.11.2022)
Projekt nr.: 1019880

Indhold

1	Formål	4
2	Konklusion	4
3	Generelt	4
4	Beregningsparametre.....	5
5	Resultater	7

1 Formål

Denne rapport er udarbejdet for at undersøge hvordan dagslysindfaldet i boligen på Kurlandsgade 3A 1.TV, påvirkes ved opførelse af nye bygninger i området. Første undersøgelse består af en ny bygning på Amagerbrogade 84-86 med et fladt tag og en ny bygning på Kurlandsgade 1-3. Anden undersøgelse består af en ny bygning på Amagerbrogade 84-86 med saddeltag og en ny bygning på Kurlandsgade 1-3.

Dagslyset simuleres med eksisterende omkringliggende bygninger, hvor der simuleres med og uden de nye bygninger for at vurdere de nye bygningers påvirkning på dagslysindfaldet.

2 Konklusion

Dagslyset er simuleret i det store nordvestvendte værelse i boligen på Kurlandsgade 3A 1.TV, som vil være mest påvirket af de nye bygninger. Uden de nye bygninger, opnås der 300 lux i halvdelen af dagslystimerne i 40,8 % af rummet. Glasarealet af vinduerne udgør 17% af gulvareal. Orienteringen af vinduerne samt de omkringliggende bygninger påvirker dagslyset i rummet.

Ved at opføre de to bygninger, hvor bygningen på Amagerbrogade har et fladt tag, opnås der 300 lux i halvdelen af dagslystimerne i 28,4% af rummet. Ved at opføre de to bygninger, hvor bygningen på Amagerbrogade har et saddeltag, opnås der 300 lux i halvdelen af dagslystimerne i 26,6% af rummet.

De nye bygninger reducerer dagslysindfaldet i rummet. Der er ikke stor forskel på resultaterne alt efter om bygningen på Amagerbrogade opføres med fladt tag eller saddeltag, men de bedste resultater opnås med fladt tag.

3 Generelt

For nybyggeri gælder jf. BR18 at beboelsesrum og køkkener skal have en sådan tilgang af dagslys, at rummene er tilstrækkeligt belyste. Tilstrækkeligt med dagslys kan blandt andet dokumenteres ved at eftervise, at den indvendige belysningsstyrke fra dagslys er 300 lux eller mere ved mindst halvdelen af det relevante gulvareal i mindst halvdelen af dagslystimerne. For beboelsesrum er det relevante gulvareal lig det indvendige gulvareal.

Boligen på Kurlandsgade 3A er en eksisterende bebyggelse som er opført efter et tidligere gældende bygningsreglement, hvor ovenstående krav ikke var gældende. I forbindelse med opførelse af et nyt byggeri på Amagerbrogade samt Kurlandsgade, undersøges dagslystilgangen på Kurlandsgade 3A 1.TV med ovenstående 300 lux metode, for at vurdere om de nye bygninger vil reducere dagslyset i det betragtede rum, sammenlignet med de eksisterende forhold.

4 Beregningsparametre

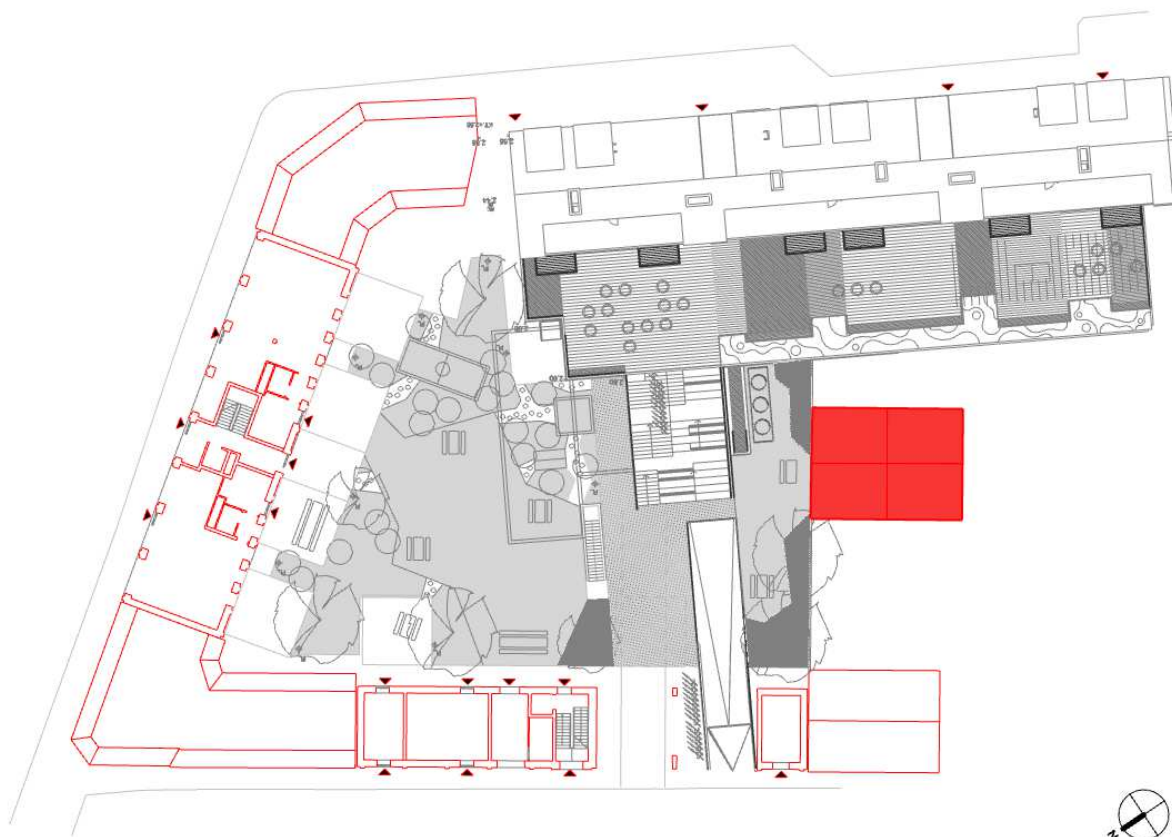
Fordelingen af dagslys er bestemt med en klimabaseret dagslyssimulering med Climate Studio version 1.8.8244.25282 i programmet Rhinoceros 7. Som grundlag for beregningerne benyttes timeværdier for vejrdata i Design Reference Year, DRY2001-2010 (Wang et al., 2013) og det supplerende datasæt i DMI Report No. 18-20 "2001-2010 Danish Reference Year. Update and supplementary datasets". Belysningsstyrkerne er bestemt 0,50 m over gulv i et net af punkter med intern afstand på 0,25 m og med en randzone på 0,50 m fra væggene, som angivet i BR18.

Der er regnet med standard overfladereflektanser jf. BR18:

Lofter:	0,70
Indvendige vægoverflader:	0,50
Gulvflader:	0,20
Vinduesramme/-karm:	0,70
Terræn:	0,10
Omkringliggende bygninger:	0,20

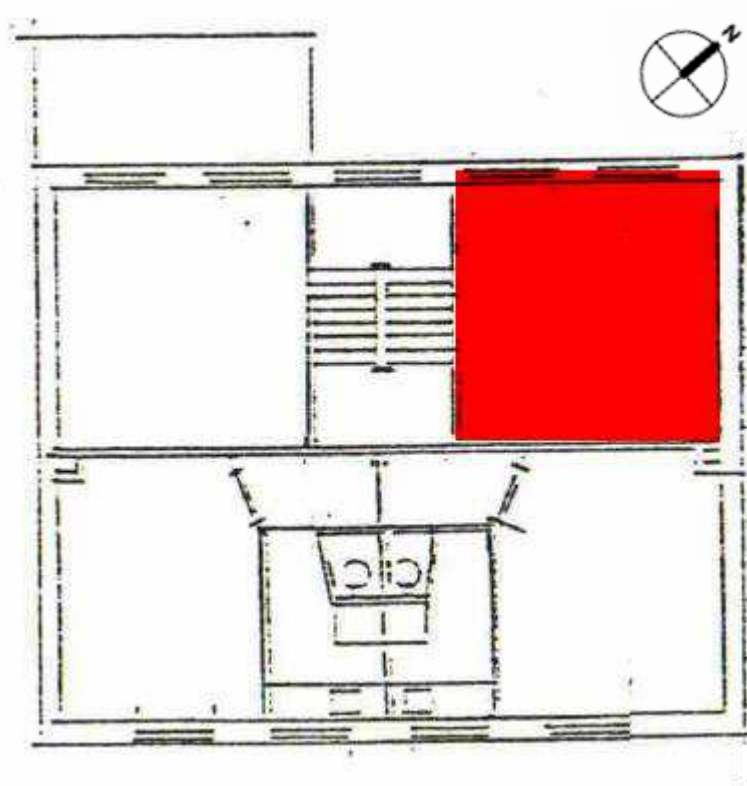
Beregningerne er udført med udgangspunkt i tegningsmaterialet modtaget via mail 08.09.2022 og tegningsmateriale modtaget 27.10.2022 samt 3D Rhino model modtaget via mail 09.09.2022.

Der er regnet med en standard 2-lagsrude med en lystransmittans på 0,82.



Figur 1: Rhino model af eksisterende forhold af Kurlandsgade 3A og omkringliggende bygninger. Kurlandsgade 3A er markeret med rød overflade. De omkringliggende som er medregnet i simuleringen er markeret med røde kanter.

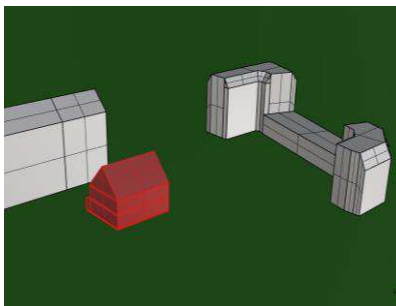
Der er udført simuleringer af det store værelse i lejligheden på Kurlandsgade 3A 1.TV.:
Den simulerede zone er markeret med rød på Figur 2.



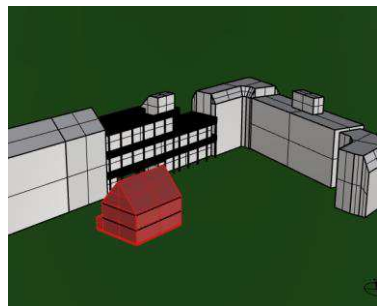
Figur 2: Simuleret rum på Kurlandsgade 3A 1.TV.

Værelset er simuleret med skygger fra eksisterende omkringliggende bygninger for at se de eksisterende forhold. Derefter er værelset simuleret med de to nye bygninger. Den første simulering er med et fladt tag, hvor en elevatorskakt går op og giver adgang til taget. Den anden simulering er med et saddeltag.

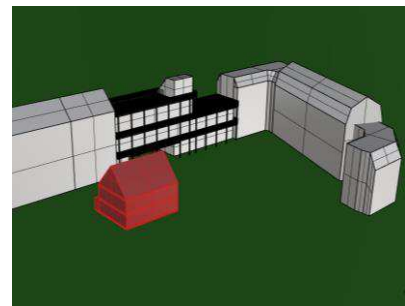
På Figur 3 herunder ses Rhino-modellen med de eksisterende forhold. På Figur 4 ses Rhino-modellen med de to nye bygninger med det flade tag på bygningen mod Amagerbrogade. Figur 5 ses Rhino-modellen med saddeltag på bygningen mod Amagerbrogade.



Figur 3: Rhino model, eksisterende forhold.



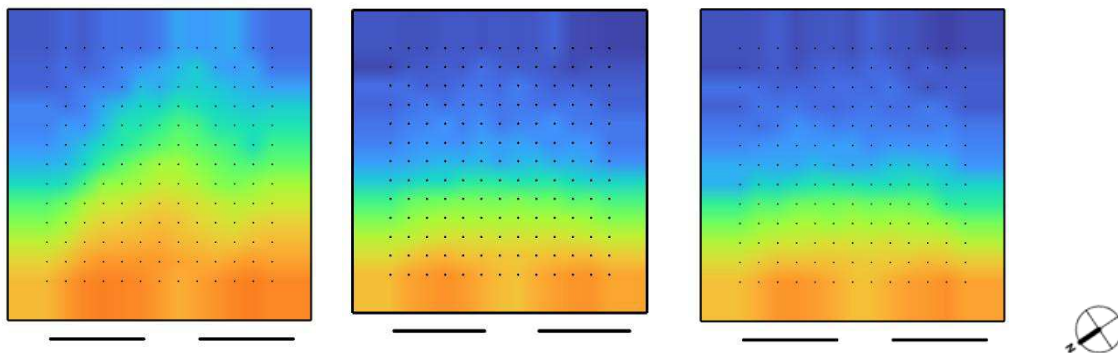
Figur 4: Rhino model, med nye bygninger – fladt tag.



Figur 5: Rhino model, med nye bygninger – saddeltag.

5 Resultater

På figurerne herunder er resultaterne for dagslyssimuleringerne af rummet med eksisterende forhold sammenlignet med resultaterne med de to nye bygninger, hvor Figur 7 viser resultaterne med fladt tag på bygningen på Amagerbrogade 84-86. Figur 8 viser resultaterne for den nye bygning på Amagerbrogade med saddeltag.



Figur 6: Dagslyssimulering, eksisterende forhold.

Figur 7: Dagslyssimulering, med nye bygninger – fladt tag.

Figur 8: Dagslyssimulering, med nye bygninger - saddeltag.

Tabel 1:

SDA _{300/50%}		
Eksisterende forhold	Fladt tag	Saddeltag
40,8%	28,4%	26,6%

Rummet i bygningen på Kurlandsgade 3A 1.TV får en reduktion på 30,4% af dagslys, hvis der opføres to nye bygninger på henholdsvis Amagerbrogade 84-86 med fladt tag og Kurlandsgade 1-3. Rummet får en reduktion på 34,8%, hvis der opføres to nye bygninger, hvor bygningen på Amagerbrogade 84-86 har et saddeltag.