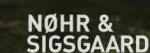
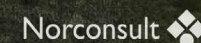
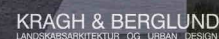


Bilag 6 Ansøgers bemærkninger til høringssvar

Ellebjergvej Botilbud

Nabohøring Ansøgers partshøringssvar 2

ByK & TRUST
04.06.2024



Ellebjergvej Botilbud

Introduktion

Ansøgers partshøringssvar 2

Ellebjergvej Botilbud
Nabohøring
Ansøgers partshøringssvar 2
04.06.2025



Indledning

Byggeriet, Ellebjergvej botilbud, Ellebjergvej 39, har søgt om dispensation fra delelementer i lokalplan 364, og vi har modtaget hørings-svar fra naboer og lokaludvalg.

Nærværende dokument søger at fortælle om det planlagte byggeri på Ellebjergvej 39, og dermed oplyse om de forhold der bliver berørt i høringerne.

Dette dokument indeholder udelukkende informationer der vedrører bygningens arkitektur og fysiske udformning.

Forhold vedrørende målgruppenn drøftes i følgegruppe.

Skala

Angivende skala ved illustrationer i dette dokument er gælder ved papirstørrelse A3.

Forside illustration:
Kig mod syd, i afskærmet gårdrum

Ansøgers partshøringssvar 2

Introduktion	2
Indhold	3
Visualisering	4
Principsnit Principsnit Hydnsvej	5
Principsnit Principsnit Stubmøllevej	6
Facade Materialeitet og udformning	7
Situationsplan	9
Parkering	10
Bebygget areal Arealoversigt	11
Skyggediagram 21. juni - Sommersolhverv 21. marts - Jævndøgn	12

Ellebjergvej Botilbud

Visualisering

Visualiseringer viser botilbuddet
størrelse ift. det omkringliggende
bygninger

Illustrationer er udført med udgangspunkt
i København 3D bymodel, som kontekst for
projektet:
<https://www.opendata.dk/city-of-copenhagen/kobenhavn-3d-bymodel>

Ellebjergvej Botilbud
Nabohøring
Ansøgers partshøringssvar 2
04.06.2025

ByK &
TRUST

Note:

Beplantning vist på illustrationen, for visionen for projektets begrønnede afgrænsning mod konteksten, og er ikke udtryk for en konkret løsning.



Kig fra Stubmøllevej mod vest.



Kig fra Stubmøllevej mod nordvest og Hydnsvej



Kig fra Hydnsvej mod Stubmøllevej



Kig fra Grønrisvej mod Stubmøllevej og fremtidigt botilbud

Fremtidige forhold
Principsnit Hydnsvej
1:200 @ A3

Bygningshøjde

Bygning i 3 etager placeres inde for det i lokalplanen angivende byggefelt. Bygningenshøjden er 11,4m.

For matrikel nr. 172 er følgende gældende i lokalplanen: "Den øvrige bebyggelse må opføres i højst 2 etager samt udnyttet tagetage. Gesimshøjden må ikke overstige 8 m og bygningshøjden ikke 13 m." (Lokalplan 364, § 6. Bebyggelsens omfang og placering, Stk. 1, b)

Herved holder bygning sig inden for den i lokalplan 364, definerede maksimale bygningshøjde.

Gesimshøjden overskrides med 2,64m.

Som det fremgår af principsnittegning ville der kunne opføres bygning med mansardtag (angivet med rød stibling), inde for lokalplanens bestemmelser, som vil have en større skyggepåvirkning på nabo ejendommen på den modsatte side af Hydnsvej. - Desuden kan der argumentes for at mansarttag vil være fremmet for området og den gennærelse bygningstybologi. - Hvor det forslåede byggeri bearbejde på en måde hvor det indpasser sig i konteksten.

Afstand til nabobebyggelse

For matrikel nr. 172 er følgende gældende i lokalplanen:

"Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 m + 1,0 x afstanden til naboskel og ikke henholdsvis 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse og 1,0 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse inden for området. Afstanden beregnes ud fra den højeste af bygningerne." (Lokalplan 364, § 6. Bebyggelsens omfang og placering, Stk. 1, d)

Ved Hydnsvej er afstanden til naboejendommen på den modsatte side af gaden over 30m, herved overskrides afstanden på; 0,8 x afstanden til anden boligbebyggelse, ikke.

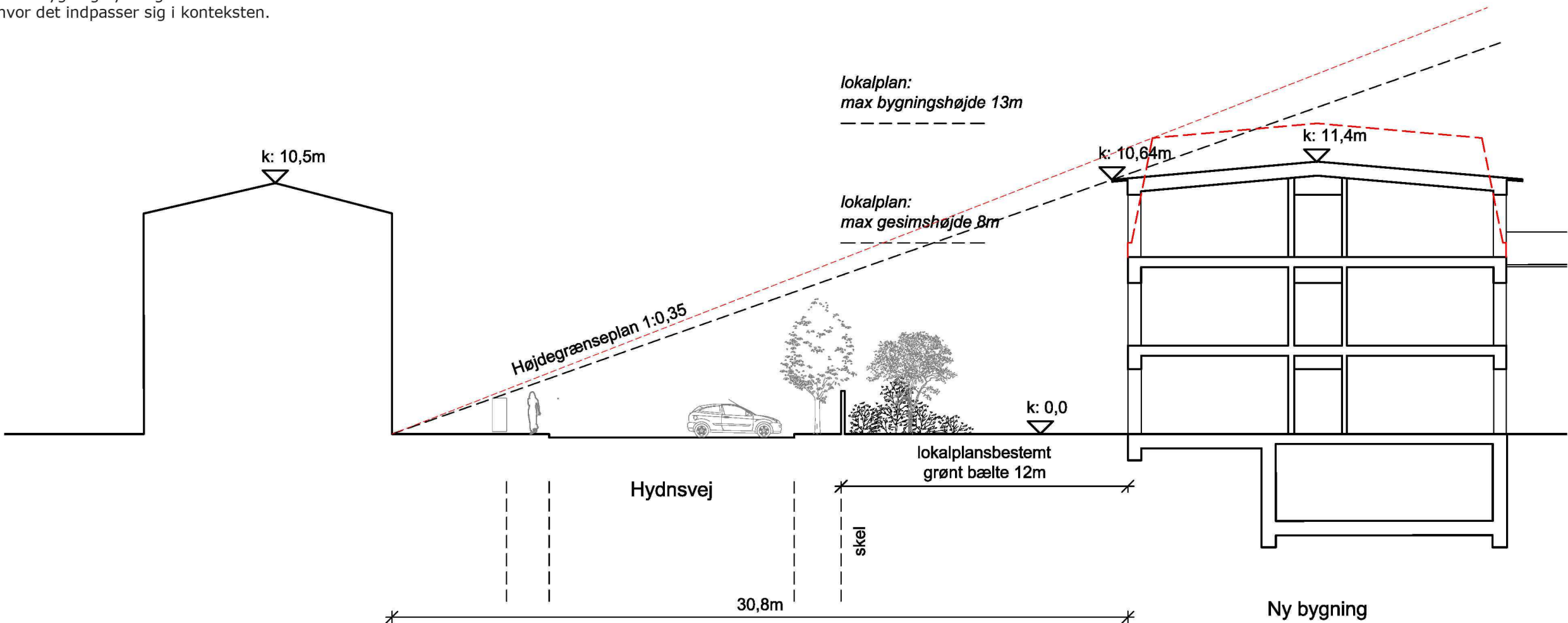
Beplantede arealer mod veje

Der er i lokalplan på tegning nr. 27.622 angivet Beplantede arealer mod veje, Dette overholdes ved opførsel af ønsket byggeri på matrikel nr. 172.

Illustrationer er udført med udgangspunkt i København 3D bymodel, som kontekst for projektet:
<https://www.opendata.dk/city-of-copenhagen/kobenhavn-3d-bymodel>

SIGNATURFORKLARING

- Lokalplans bestemt bygningsudformning
- Højdegrænseplan ved lokalplans bestemt bygningsudformning



Ellebjergervej Botilbud

Principsnit

19.11.2024

Fremtidige forhold

Principsnit Stubmøllevej

1:200 @ A3

Den den af bygningen der ligger uden for det i lokalplanen angivet byggefelt, er med til at skabe en "introvert" bebyggelse, der afskærmer botilbuddets primære uderum fra Stubmøllevej. Således at uderum vil opleves som et indlæggende gårdrum. Der afskærmer beboerne mod omgivelserne, og omvendt.

Bygning uden for byggefeltet indeholder primært service og kontor arealer for personalet. Således at beboerrette funktioner er orinetet mod gårdrummet.

Afstand til nabobebyggelse

For matrikel nr. 172 er følgende gældende i lokalplanen:

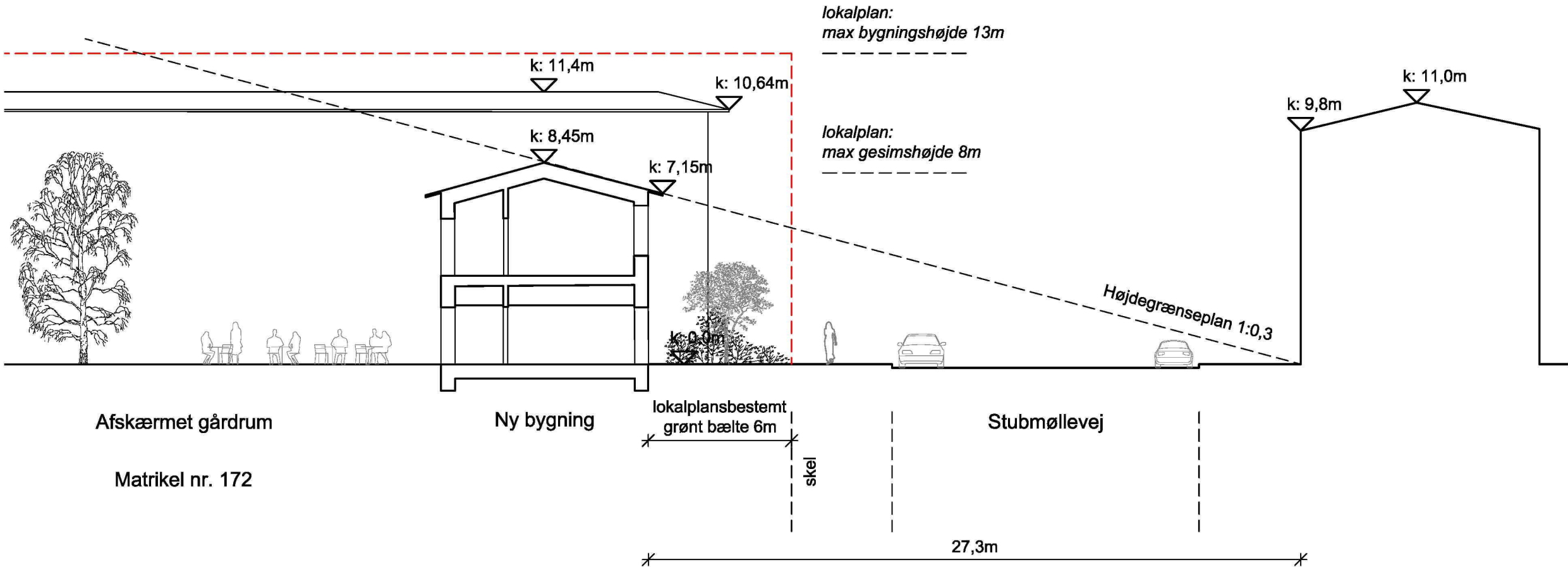
"Bebyggelsens højde må ikke overstige $4\text{ m} + 1,0 \times \text{afstanden til naboskel}$ og ikke henholdsvis $0,8 \times \text{afstanden til anden boligbebyggelse}$ og $1,0 \times \text{afstanden til anden erhvervsbebyggelse inden for området}$. Afstanden beregnes ud fra den højeste af bygningerne." (Lokalplan 364, § 6. Bebyggelsens omfang og placering, Stk. 1, d)

Ved Stubmøllevej er afstanden til naboejendommen på den modsatte side af gaden over 27m, herved overskrides afstanden på; $0,8 \times \text{afstanden til anden boligbebyggelse}$, ikke.

Ellebjergervej Botilbud
Nabohøring
Ansøgers partshøringssvar 2
04.06.2025

ByK &
TRUST

Illustrationer er udført med udgangspunkt i København 3D bymodel, som kontekst for projektet:
<https://www.opendata.dk/city-of-copenhagen/kobenhavn-3d-bymodel>



SIGNATURFORKLARING

----- Lokalplans bestemt
bygningsudformning

Ellebjergvej Botilbud

Facade

Materialitet og udformning

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk.1. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelser-ne og give de forskellige afsnit af bebyggelsen et velargumenteret fællespræg med arkitekto-nisk tilfredsstillende fremtræden. Bygnings-overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelig materialer, såsom tegl, natur-sten, træ, beton og glas.

Materialitet

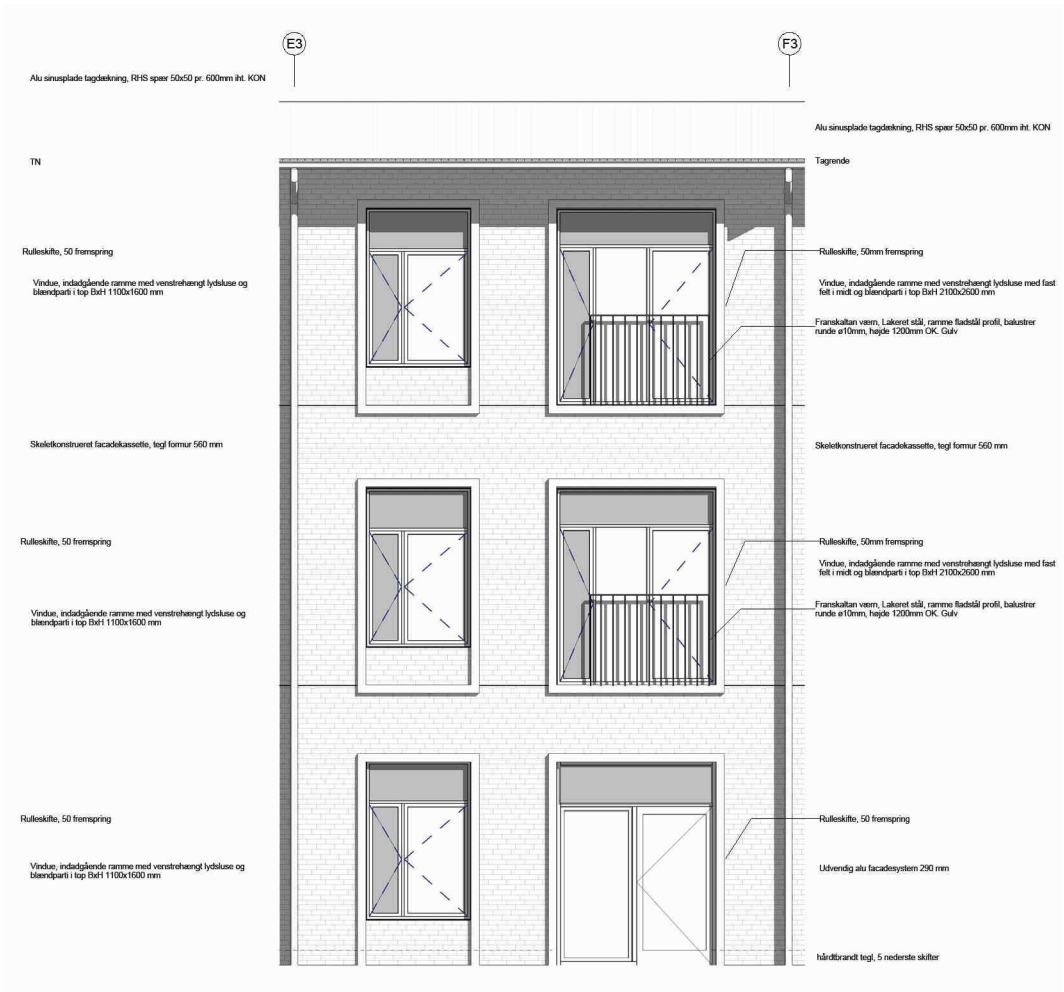
Der arbejdes med en kombination af tegl og træ. Bygning i 3 etager, mod Hydnsvej, udføres med teglfacade af (genbrugs) teglsten i gule nuancer, som bygninger i konteksten. Facaden bearbejdes med detaljer omkring vinduesåbninger, som fremtrukket teglsten (rulleskifte). Som det også ses på naboejendom på den modsatte side af Hydnsvej.

Bygning i 2 etager, mod Stubmøllevej, udføres facade som en kombination af tegl og træ, så der i facadens materiale sker et skift i takt med nedskaleringen.

Den 1 etagersbygning der afgrænser gårdrummet mod vest, udføres med træfacade.



Kig fra Stubmøllevej mod øst og Hydnsvej



Facadeudsnit 1:100



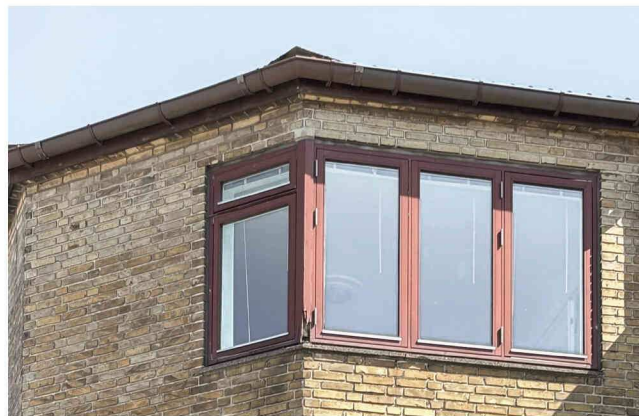
Kig mod facade ved Stubmøllevej

Materialeitet og udformning

Nær kontekst - Facade referencer fra nabobygning på Haydnsvej:



Markering af vinduer med fremskudt rulleskifte omkring vindue



Vinduesparti omkring hjørne

Illustrationer er udført med udgangspunkt
i København 3D bymodel, som kontekst for
projektet:
[https://www.opendata.dk/city-of-copenha-
gen/kobenhavn-3d-bymodel](https://www.opendata.dk/city-of-copenhagen/kobenhavn-3d-bymodel)

Kig fra Hydnsvej mod Stubmøllevej



Note:
Beplantning vist på illustrationen, for
visionen for projektets begrønnede af-
grænsning mod konteksten, og er ikke
udtryk for en konkret løsning.

Ellebjergvej Botilbud

Situationsplan

Ellebjergvej Botilbud
Nabohøring
Ansøgers partshøringssvar 2
04.06.2025



De dele af ejendommene matr.nr. 172, 374 og 375 Kongens Enghave, København, der ligger vest og nord for de i § 6, stk. 1, pkt. b fastlagte byggefelter, skal anlægges med græs og træbeplantning efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal henligge uindhegnede. Arealerne, der er markeret på tegning nr. 27.622, må ikke bruges til parkering eller tilkørsel. Herudover skal de ligeledes på tegningen markerede arealer langs Strømmen, Haydnsvej, Ellebjergvej, Grønrisvej, Stubmøllevej og Spontinisvej anlægges med græs og træbeplantning, bortset fra adgangsarealer og eventuelle bebyggede arealer, efter Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse.

Grønt bælte
De i lokalplanen bestemt arealer til begrøning, beskrevet ovenfor, overholdes i projektet. Således er der mod Hydensvej er 12m fra bygnings facade til skel. Mod Stubmøllevej er afstanden 6m.

Begge steder vil arealet, som det fremgår af situationsplanen, blive begrønnet, med både græs og træer.

Begrøningen er med til at afskærme bebyggelsen mod omgivelserne.

SIGNATURFORKLARING

GENERELT SIGN	BETEGNELSE
	MATRIKELSKEL
	ENTREPRISEGRÆNSE
	VEJMIDTE
	VEJUDLÆGSLINJE
	REGNVANDSBASSIN
	TERRÆNKURVER
BELÆGNING SIGN	BETEGNELSE
	ASFALT/BETONFLISER
	TEGL
	BELÆGNINGSSKEL
INVENTAR SIGN	BETEGNELSE
	PARASOL
	BÆNK, GENERELT
	BÆNK, TORVET
	OVERDÆKNING SKURE
	HOVEDINDGANGE
	INDGANGE
BEPLANTNING SIGN	BETEGNELSE
	EKSISTERENDE TRÆ
	NYT TRÆ
	NY BUSK
	GRÆS
	GRÆSARMERING
	HÆK
	UPLEJET NATUR
	BEDE



Lokalplansbestemmelse
For lokalplanen er følgende gølden-
de:

§ 11. Ubebyggede arealer
Stk. 1. For område I og III gælder:

b)Parkeringsdækningen skal være
af størrelsesordenen 1 parkerings-
plads pr. 100 m2 etageareal.

Parkeringsnormer - KP24
For Københavns Komunes Kommu-
neplan 24, omhandlende Parke-
ringsnormer for biler er følgende
gældende:

”Offentlige og almene formål
Ved byggeri til brug for offentlige
og almene formål, herunder f.eks.
uddannelse (erhvervsskoler, uni-
versiteter mv.), døgninstitutioner
og botilbud, kulturelle og rekreative
funktioner (museer, biblioteker,
koncerthuse mv.) samt boliger til
socialt udsatte, fx skæve boliger
fastsættes parkeringsdækningen
efter en konkret vurdering på bag-
grund af ejendommens/områdets
anvendelse og beliggenhed i byen,
antal ansatte og besøgende mv.
Parkeringsdækningen til de 20 % af
almene nye boliger, der indrettes
til meget små boliger til boligsocial
anvisning til Socialforvaltningens
målgrupper, fastsættes ligeledes
efter en konkret vurdering.”

Kilde: <https://kp24.kk.dk/bilparkering>

Parkeringsbehov for botilbud
I løbet af en almindelige dag vil der
maksimalt være 12 medarbejdere
på arbejde samtidigt.

Behovet for p-pladser vurderes at
være:

Beboere og besøgende:
3 p-pladser

**Personale, teknisk drift, læge,
øvrige eksterne samarbejds-
partnere:**
5 p-pladser samt 1 handicap og 1
minibus/handicapbus

Parkeringsbelastningen:
For personale og eksterne samar-
bejdspartnere vil behov for par-
keringspladser være størst ved
hverdag mellem 8 og 15.

For beboere og besøgende vil
behovet være størst efter kl. 16 i
hvedag og i weekenden.

P-pladser på Haydnvej ændres
ikke, og indgår ikke som del af par-
keringsdækningen for byggeriet.

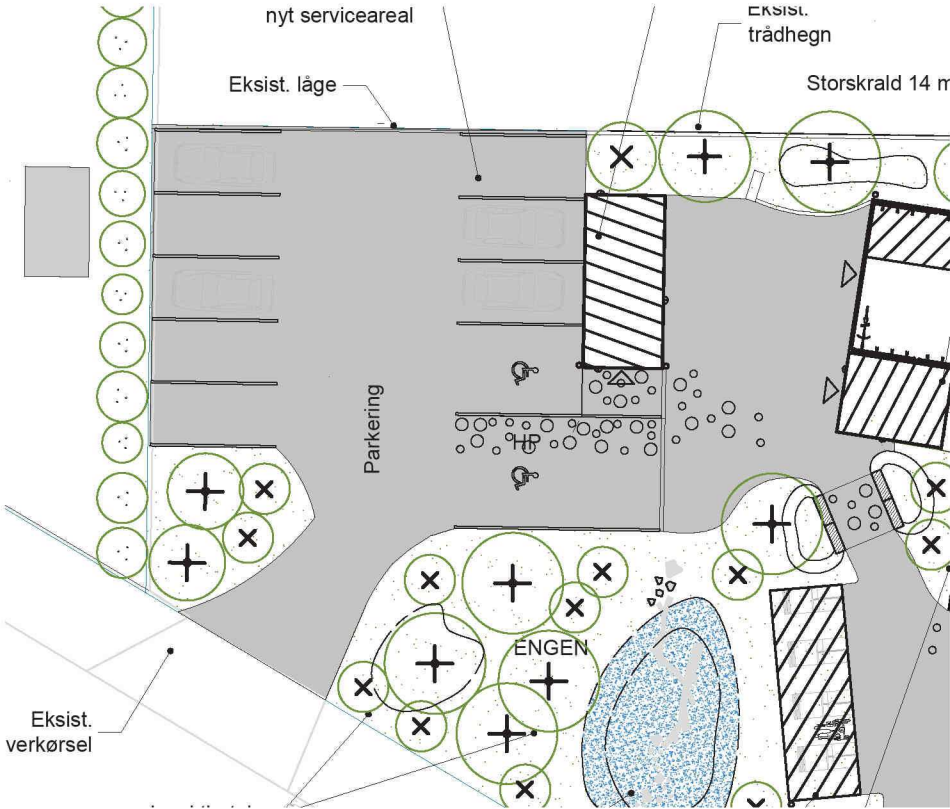
Parkeringsnormer for biler.

I forbindelse med nybyggeri eller ændret anvendelse af bebyggelse skal der etableres et
antal parkeringspladser, som skal være i størrelsesordenen og ikke må overskride
normerne i denne tabel. Parkeringspladser er angivet pr. kvadratmeter etageareal.

Der er en række supplerende bestemmelser til de generelle normer i tabellen, som
fremgår nedenfor.

Funktion/ Bydel	Centrum	Tætby & byudviklingsområder	Øvrig by
Bolig (1)	1:357	1:250	1:214
Erhverv (2, 3)	1:214	1:214	1:143
Grundskole (4)	1:714	1:607	1:464
Daginstitution	1:286	1:286	1:179
Kollegie- og ungdomsbolig (5)	1:857	1:857	1:857
Plejecenter/ plejebolig	1:714	1:714	1:714
Butik (6)	1:143	1:143	1:143

Kilde: <https://kp24.kk.dk/bilparkering>



Situationsplansudsnit - Parkering
1:300 @ A3

Ellebjergvej Botilbud

Bebygget areal

Arealoversigt

Arealoversigt
Eksisternede forhold (nedrevet)

Bebygget areal iht. BBR-meddelelse:

bygning 1: (overdækketareal 360m2)	648m ²
bygning 2:	1279m
bygning 7:	584m ²
Samlet bebygget areal:	2.511m²
Overdækketareal:	360m ²

Samtet bruttoaral iht BR18: **2.511m²**

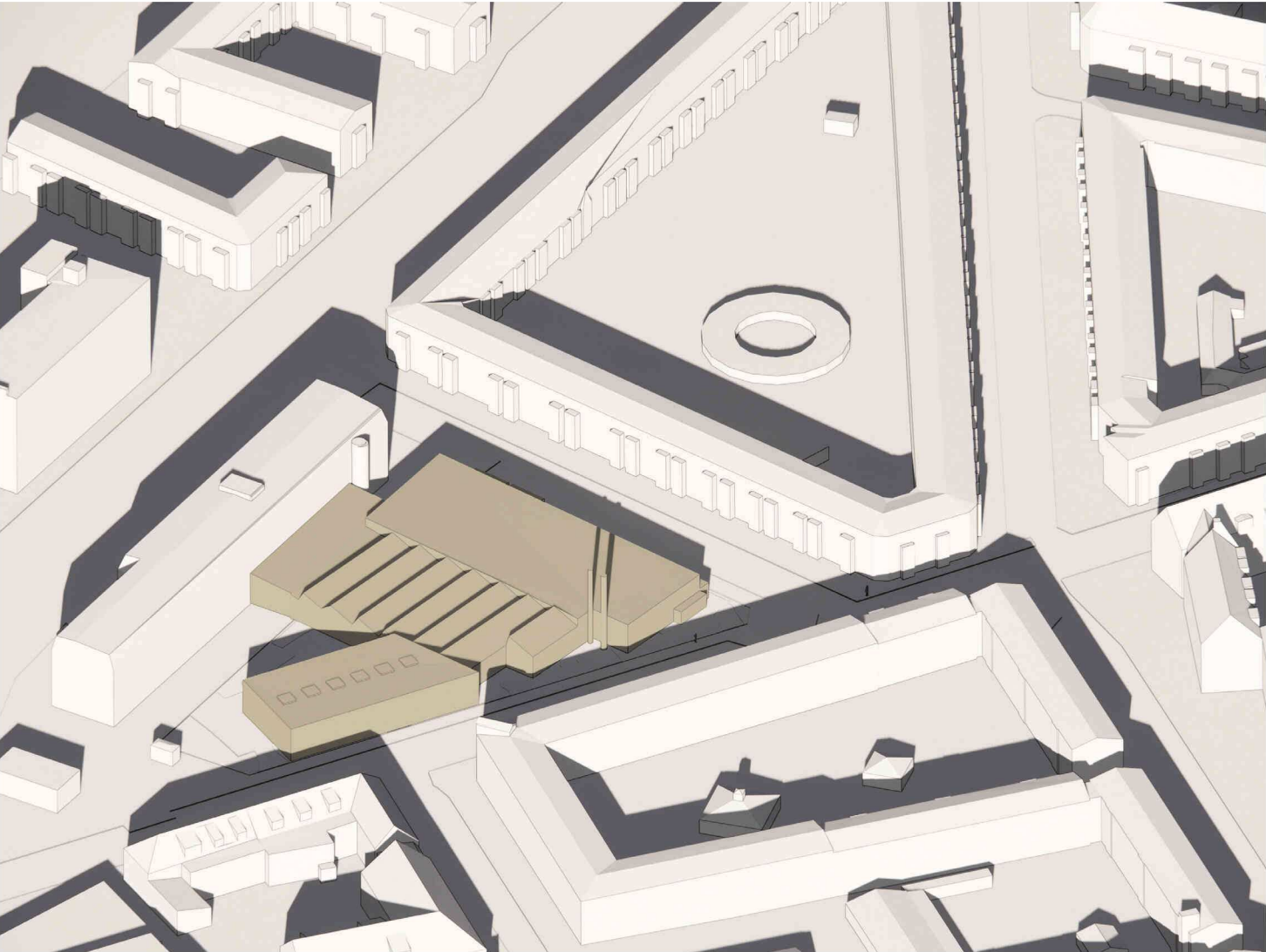


Illustration: eksisterende (nu nedrevet bebyggelse)

Arealoversigt
Ønsket byggeri

Bebygget area iht. BR18: **1148m²**

Samtet bruttoaral iht BR18: **3.007 m²**
Skure på terræn 83 m²

Bebyggelsesprocent
Det ønskede byggeri overstiger ikke den lokalplans bestemte bebyggelsesprocent på 110.

Illustrationer er udført med udgangspunkt i København 3D bymodel, som kontekst for projektet:
<https://www.opendata.dk/city-of-copenhagen/kobenhavn-3d-bymodel>

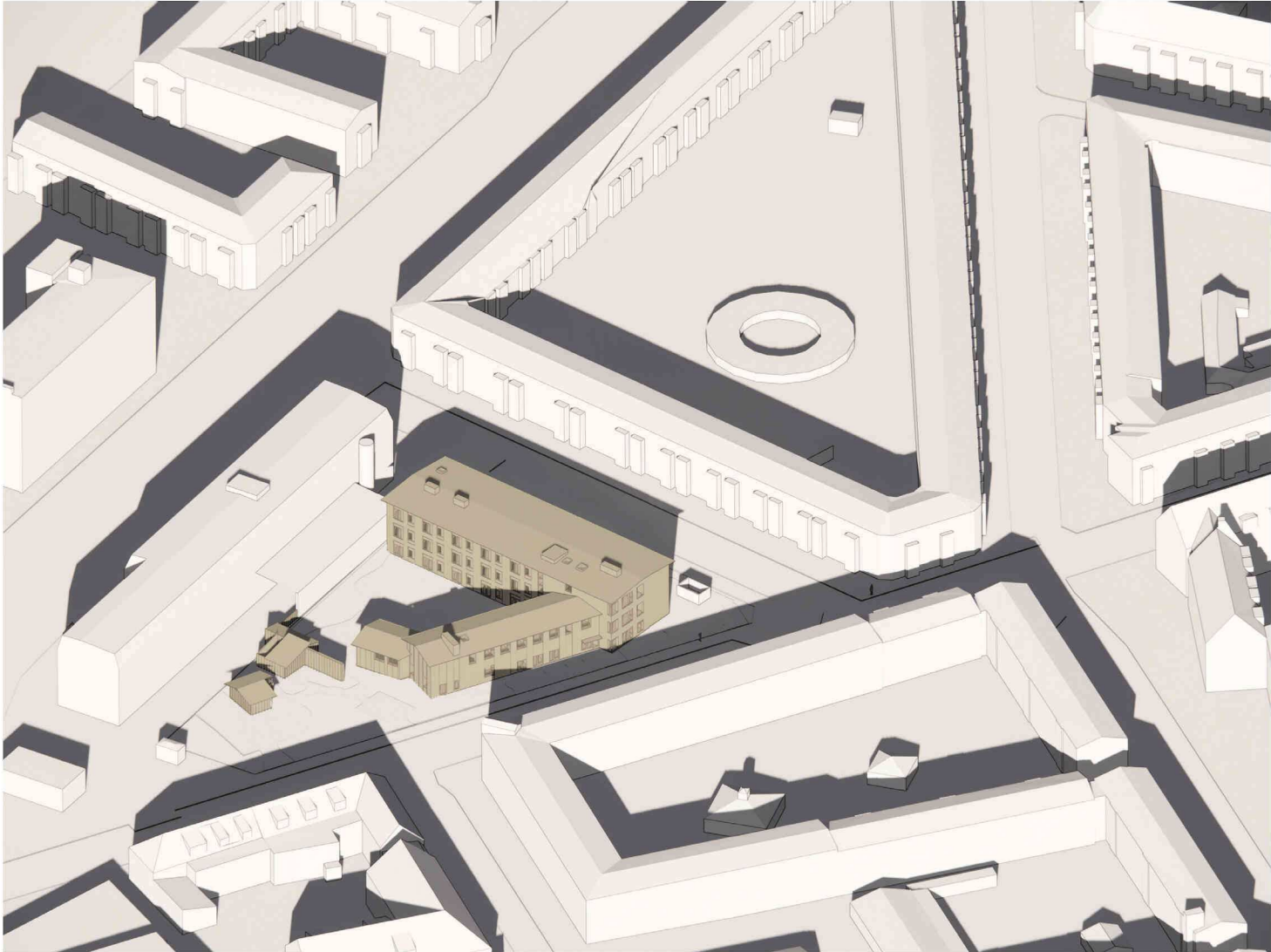


Illustration: Ønsket byggei

Ellebjergervej Botilbud

Skyggediagram

Ellebjergervej Botilbud
Nabohøring
Ansøgers partshøringssvar 2
04.06.2025

ByK &
TRUST

21. juni - Sommersolhverv

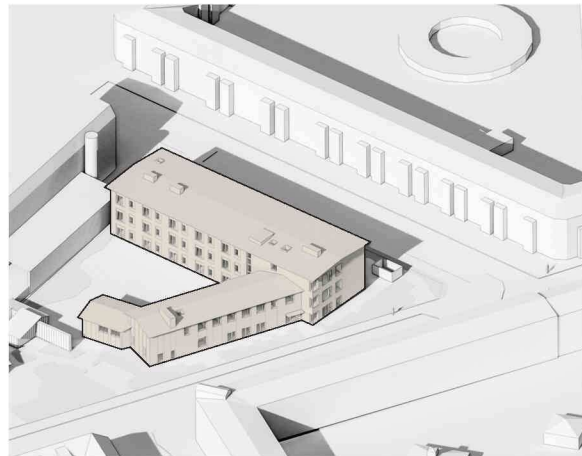
Nedenstående diagrammer illustrerer skyggepåvirkningen ved facaden på naboejendom på den modsatte side af Hydensvej. Øverste række viser det ønskede byggeri mens den nederste vise det mulige byggeri inde for lokalplanen.

De viste skyggediagrammer fokuserer på tidsrummet 18-20, da der i øvrige tidsrum ikke er skyggepåvirkning af Nabobygning på den modsatte side af Hydensvej. Da det ønskede byggeri ligger på den nordlige side af Stubmøllevej, er der ikke skyggepåvirkning ved omkringliggende boligejendomme.

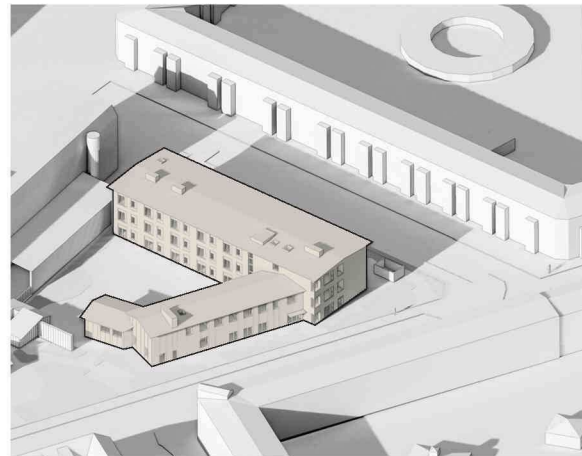
Illustrationer er udført med udgangspunkt i København 3D bymodel, som kontekst for projektet:
<https://www.opendata.dk/city-of-copenhagen/kobenhavn-3d-bymodel>

Ønsket byggeri

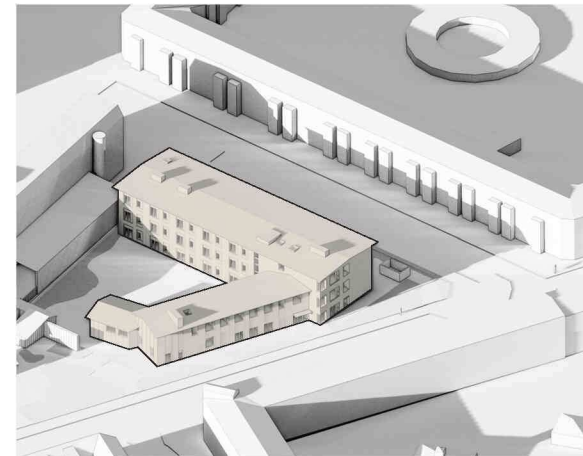
kl. 18.00



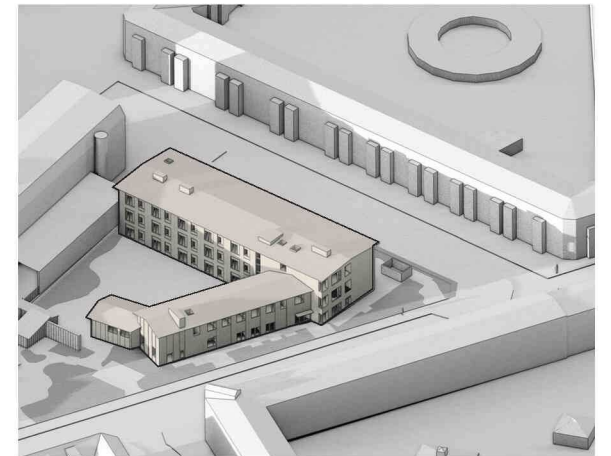
kl. 19.00



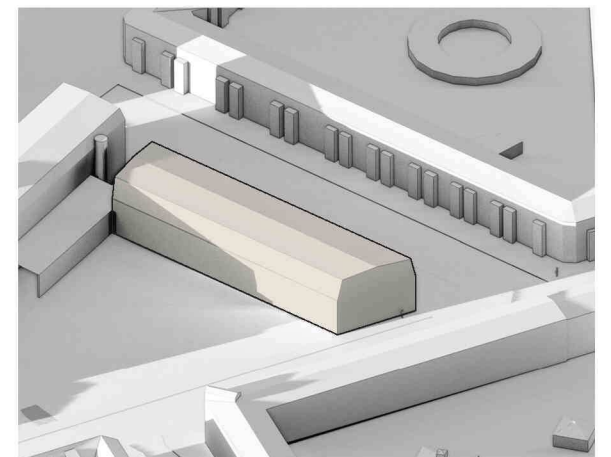
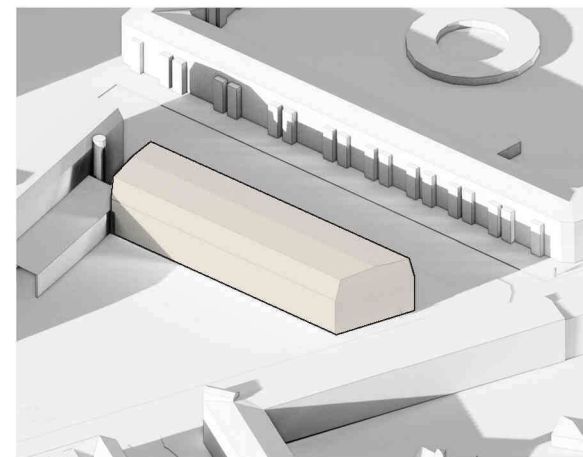
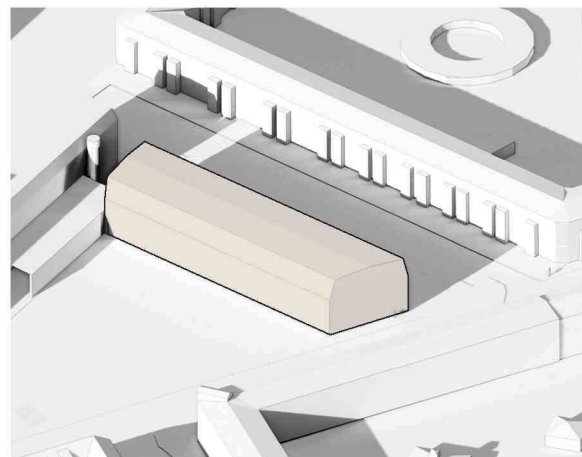
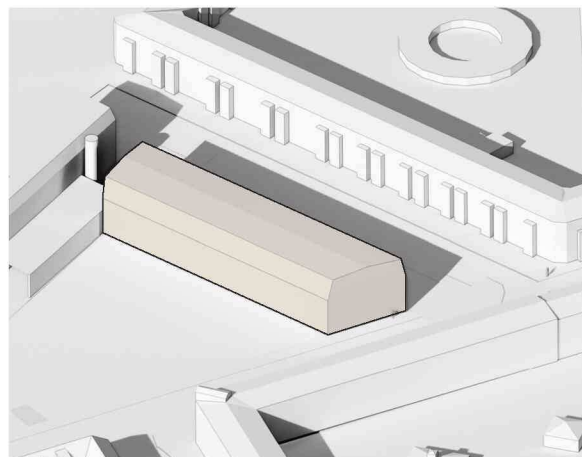
kl. 20.00



kl. 21.00



Bygning mulig inden for lokalplan



Ellebjergvej Botilbud

Skyggediagram

Ellebjergvej Botilbud
Nabohøring
Ansøgers partshøringssvar 2
04.06.2025



21. marts - Jævn døgn

Nedenstående diagrammer illustrerer skyggepåvirkningen ved facaden på naboejendom på den modsatte side af Hydnvej. Øverste række viser det ønskede byggeri mens den nederste vise det mulige byggeri inde for lokalplanen.

De viste skyggediagrammer fokuserer på tidsrummet 16-18, da der i øvrige tidsrum ikke er skyggepåvirkning af Nabobygning på den modsatte side af Hydnvej. Da det ønskede byggeri ligger på den nordlige side af Stubmøllevej, er der ikke skyggepåvirkning ved omkringliggende boligejendomme.

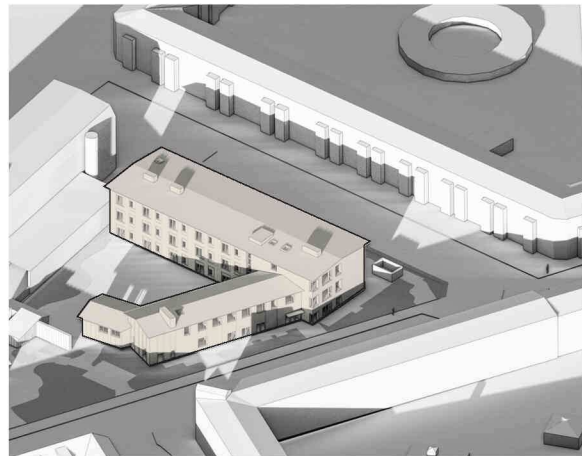
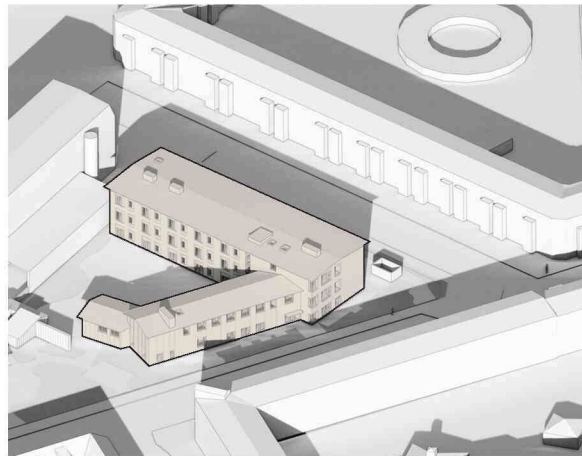
Illustrationer er udført med udgangspunkt i København 3D bymodel, som kontekst for projektet:
<https://www.opendata.dk/city-of-copenhagen/kobenhavn-3d-bymodel>

Ønsket byggeri

kl. 16.00

kl. 17.00

kl. 18.00



Bygning mulig inden for lokalplan

