

Bilag 5 Høringssvar

Fra: [REDACTED]
Til: [LPMKRF-BA-CBT-Bygninger](#)
Emne: 610192~003 modt. 11.4.17 Indsigelse fra Lars Blomholt vedr. etablering af tagterrasse på rækkehuse
Luftmarinegade 40, 38, 34, 130, 108, 168, 162, 104, 94, 86
Dato: 11. april 2017 10:00:47

Det er kommet til vort kendskab at vores naboer i Byhusene har konkrete planer om at opføre tagterrasser oven på de eksisterende rækkehuse.

Udover at vores udsigt vil blive væsentligt forringet, vil det også have støjæssige konsekvenser da betonbyggeriet på Margrethelholmsvej (Udsigten) er uhensigtsmæssigt konstrueret ift. lyd gengivelse.

Lyden bliver forstærket væsentligt når den rammer facaden.

Jeg mener heller ikke at det står nævnt i lokalplanerne at der skal være terrasser ovenpå husene og at det reelt vil værdiforringe vores investering der med god grund blev kaldt "Udsigten"

Vil der blive en høring eller indsigelsesret ift. projektet?

Mvh

Lars Blomholt

Margrethelholmsvej 74, 6th

1432 København K

[REDACTED]

Fra: [REDACTED]
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Cc: [dorte.gad](#)
Emne: 610192~004 mdot. 30.4.17 Indsigelse fra Dorte Gad vedr. tagterrasse på rækkehuse Luftmarinegade 40, 38, 34, 130, 108, 168, 162, 104, 94, 86
Dato: 30. april 2017 20:28:02

Til rette vedkommende Københavns kommune

Vedr. evt. opførelse af tagterrasser oven på eksisterende bebyggelse / byggesagsnummer 701188

Jeg har erfaret at vores naboer i byhusene er igang med at planlægge at bygge tagterrasse på deres rækkehuse. Jeg henviser til nedenstående link, således af Københavns kommune kan få sat en stopper for denne svære forringelse for alle øvrige i området, både på baggrund af det estetiske, men absolut også pga at støjniveauet bliver transponeret op til 4 etage, og nærmest allerede nu kan være grænseoverskridende fra græsplæne højde.

<http://nyheder.tv2.dk/lokalt/2017-04-21-ulovligt-tag-kostede-karl-erik-udsigten-nu-koster-det-kommunen-kassen>

Det vil i den grad forringe udsigten herfra, og transformere noget der nu giver et roligt homogent indtryk til noget der i den grad vil blive ligeså uhomogent som der er antal af byhuse. Forringelse af udsigten fra lejlighederne i "Udsigten" vil være katastrofal.....

Forkastes byhusenes anmodning ikke direkte af Københavns kommune, så går jeg ud fra at der kommer naboer hvor det kan forkastes.

Venlig hilsen
Dorte Gad
Margretheholmsvej 74, 5. th
1432 København

Udover at vores udsigt vil blive væsentligt forringet, vil det også have støjmæssige konsekvenser da betonbyggeriet på Margretheholmsvej (Udsigten) er uhensigtsmæssigt konstrueret ift. lydgenivelse. Lyden bliver forstærket væsentligt når den rammer facaden.

Jeg mener heller ikke at det står nævnt i lokalplanerne at der skal være terrasser ovenpå husene og at det reelt vil værdiforringe vores investering der med god grund blev kaldt "Udsigten"

Vil der blive en høring eller indsigelsesret ift. projektet?

Mvh

Lars Blomholt
Margretheholmsvej 74, 6th
1432 København K

Sendes til: bygninger@tmf.kk.dk

Vedr. eventuel opførelse af terrasser oven på eksisterende bebyggelse / (byggesagsnummer 701188) og 2)

Vi har erfaret at vores naboer i Byhusene har konkrete planer om at opføre tagterrasser oven på de eksisterende rækkehuse. Udover at vores udsigt vil blive væsentligt forringet, vil det også have støjmæssige konsekvenser da betonbyggeriet på Margretheholmsvej (Udsigten) er uhensigtsmæssigt konstrueret ift. lydgenivelse. Lyden bliver forstærket væsentligt når den rammer facaden.

Jeg mener heller ikke at det står nævnt i lokalplanerne at der skal være terrasser ovenpå husene og at det reelt vil værdiforringe vores investering der med god grund blev kaldt "Udsigten"

Vil der blive en høring eller indsigelsesret ift. projektet?

Udover at vores udsigt vil blive væsentligt forringet, vil det også have støjmæssige konsekvenser da betonbyggeriet på Margretheholmsvej (Udsigten) er uhensigtsmæssigt konstrueret ift. lydgenivelse. Lyden bliver forstærket væsentligt, når den rammer facaden.

Vi mener heller ikke at det står nævnt i lokalplanerne at der skal være terrasser ovenpå husene og at det reelt i den grad vil forringe vores investering, der med god grund blev kaldt "Udsigten", den vil vi ikke få meget af, såfremt projektet bliver godkendt.

Vil der blive en høring eller indsigelsesret ift. projektet?

Med venlig hilsen

Lise & Finn Olsen
Margretheholmsvej 74, 3th.
1432 København K

Fra:

Til:

Emne:

Dato:

[REDACTED]
IMFKP BA CBY Bygninger

Vedr. eventuel opførelse af terrasser oven på eksisterende bebyggelse / (byggesagsnummer 701188) og 2)

3. maj 2017 14:17:15

Til rette vedkommende

Vedr. eventuel opførelse af terrasser oven på eksisterende bebyggelse /
(byggesagsnummer 701188) og 2)

Jeg har med gru erfaret, at vores naboer i Byhusene på Margretheholmen (postnummer 1432) konkret planlægger at opføre tagterrasser ovenpå de eksisterende rækkehuse.

Det skal understreges, at vi, som lejlighedsejere i 'Udsigten' er meget bekymrede herfor. Lejlighederne i udsigten ligger klods op af byhusene med udsyn hen over tagene på byhusene ind mod København.

Vi elsker udsigten ind mod byen, hvilket den overvejende grund til, at vi som førstegangskøbere købte vores lejlighed. Dette var især også en faktor i forhold til kvaliteten af vores investering. Endvidere forhørte os naturligvis i forhold til lokalplanerne og fik at vide, at der ikke ville blive bygget ovenpå byhusene foran.

Det direkte udsyn til tagene på byhusene vil blive kompromitteret - både visuelt og støjmæssigt af en række tagteresser i kort rækkevidde fra vores lejlighed på 3. sal.

Det vil reelt værdiforringe vores investering betydeligt, der med god grund blev kaldt "Udsigten". Det er meget bekymrende, at der nu er risiko for at værdien på vores lejlighed påvirkes negativt.

Endelig er jeg blevet opmærksom på en tidligere sag (som meget ligner denne) hvor kommunen ulovligt gav tilladelse til et byggeri, som stod i vejen for naboernes udsigt: <http://nyheder.tv2.dk/lokalt/2017-04-21-ulovligt-tag-kostede-karl-erik-udsigten-nu-koster-det-kommunen-kassen>

Ulovligt tag kostede Karl Erik udsigten: Nu koster det kommunen kassen

nyheder.tv2.dk

Frederikshavn Kommune er blevet dømt for at give byggetilladelse til et tag, som stjæler genboens udsigt.

Eftersom vi meget nødtigt vil ud i ovenstående scenarie, skal jeg således spørge, om der vil blive en officiel partshøring/mulighed for indsigelse i forbindelse med projektet?

Det ville kun være rimeligt at inkludere ovenstående standpunkt. Vi er bekendt med at flere andre fra ejendommen har indsendt lignende anke, da dette er et projekt, som ville influere mange af "Udsigtens" lejligheder negativt.

Bekræft venligst modtagelsen af denne henvendelse.

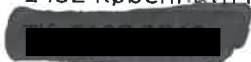
På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Kristian Nohr Rasmussen & Maren Øland Bækgaard Petersen

Margretheholmsvej 70, 3 tv.

1432 København K



Fra: Kristian Nohr Rasmussen
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~006 den 04.05.2017 supplerende oplysninger til indsigelse
Dato: 4. maj 2017 12:11:06

Note til denne henvendelse: se tilføjelse med rødt nedenfor.

Bekræft venligst modtagelsen af heraf.

Vh. Kristian Nohr Rasmussen

Fra: Kristian Nohr Rasmussen

Sendt: 3. maj 2017 14:17
Til: bygninger@tmf.kk.dk
Emne: Vedr. eventuel opførelse af terrasser oven på eksisterende bebyggelse /
(byggesagsnummer 701188) og 2)
Til rette vedkommende

Vedr. eventuel opførelse af terrasser oven på eksisterende bebyggelse /
(byggesagsnummer 701188) og 2)

Jeg har med gru erfaret, at vores naboer i Byhusene på Margretheholmen (postnummer 1432) konkret planlægger at opføre tagterrasser ovenpå de eksisterende rækkehuse.

Det skal understreges, at vi, som lejlighedsejere i 'Udsigten' er meget bekymrede herfor. Lejlighederne i udsigten ligger klods op af byhusene med udsyn hen over tagene på byhusene ind mod København.

Vi elsker udsigten ind mod byen, hvilket den overvejende grund til, at vi som førstegangskøbere købte vores lejlighed. Dette var især også en faktor i forhold til kvaliteten af vores investering. Endvidere forhørte os naturligvis i forhold til lokalplanerne og fik at vide, at der ikke ville blive bygget ovenpå byhusene foran.

Det direkte udsyn til tagene på byhusene vil blive kompromitteret - både visuelt og støjmæssigt af en række tagteresser i kort rækkevidde fra vores lejlighed på 3. sal. Eftersom lejlighederne på 2. og 3. sal har store "loft til gulv" vinduer vendt ud mod byhusene, vil man - den anden vej - endvidere kunne kigge direkte ind igennem lejlighederne på disse etager, hvilket i høj grad vil influere på privatlivets fred.

Det vil reelt værdiforringe vores investering betydeligt, der med god grund blev kaldt "Udsigten". Det er meget bekymrende, at der nu er risiko for at værdien på vores lejlighed påvirkes negativt.

Endelig er jeg blevet opmærksom på en tidligere sag (som meget ligner denne) hvor kommunen ulovligt gav tilladelse til et byggeri, som stod i vejen for naboernes udsigt:

<http://nyheder.tv2.dk/lokalt/2017-04-21-ulovligt-tag-kostede-karl-erik-udsigten-nu-koster-det-kommunen-kassen>

Ulovligt tag kostede Karl Erik udsigten: Nu koster det kommunen kassen

nyheder.tv2.dk

Frederikshavn Kommune er blevet dømt for at give byggetilladelse til et tag, som stjæler genboens udsigt.

Eftersom vi meget nødt vil ud i ovenstående scenarie, skal jeg således spørge, om der vil blive en officiel partshøring/mulighed for indsigelse i forbindelse med projektet?

Det ville kun være rimeligt at inkludere ovenstående standpunkt. Vi er bekendt med at flere andre fra ejendommen har indsendt lignende anke, da dette er et projekt, som ville influere mange af "Udsigtens" lejligheder negativt.

Bekræft venligst modtagelsen af denne henvendelse.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

Kristian Nohr Rasmussen & Maren Øland Bækgaard Petersen

Margretheholmsvej 70, 3 tv.

1432 København K



Fra: 
Til: [TMRKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~007 indsigelse fra Toke Demant vedr. etablering af tagterrasser på Luftmarinegade
Dato: 5. november 2017 10:41:10

Til rette vedkommende.

Nedenfor er mine bemærkninger til projektet på Luftmarinegade. Sagsnr 610192.

Da jeg købte ejerlejligheden på Margretheholmsvej, fik jeg oplyst, at rækkehusene på Luftmarinegade ikke måtte etablere tag-taresser. Dette gik jeg meget op i, da det etableringen ville tage af udsigten.


Etableringen vil tage hele udsigten for 3. sals ejerlighederne, som lige nu kan se københavns tårne. Derudover vil det tage noget af udsigten for 4. sal og derudover vil det give et mere rodet og uensartet kig ud over københavn for 4. sal og op. Etableringen vil samtidigt rykke livet op på taget i sommermånederne, med mere støj til følge, der ugeneret går direkte ind i vores lejligheder. Derudover kan de kigge ind i 4. sals lejlighederne, hvilket ikke er muligt nu.

Jeg kan ikke se behovet for tagterrasser. Byhusene ligger ikke midt i byen og der er massere af grønne arealer rundt om Margretheholmen. Derudover har de allerede to taresser og masser af mulighed for luft og liv.

Helt generelt vil det for alle udover akustisk støj, give optisk støj i landskabet. Uanset hvilken sal man bor på, vil det være en signifikant og radikal nedjustering af vores fælles kig ud i horisonten og var ikke en del af forudsætningerne da vi købte ejerlejlighederne. Havde jeg vidst at min udsigt blev taget, så havde jeg aldrig købt lejligheden. Det var hele primissen for at købe i første omgang. Konkluderende vil gerne for os derfor være langt mere indgribende end den nytteværdi, de vil kunne få.

Vh.

Toke Demant
Margretheholmsvej 60, 4. th.
1432 København K



Fra: Dea Milo
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~008 accept fra Dea Milo Jungersted vedr.tilladelse til tagterrasser
Dato: 6. november 2017 13:15:40

Hej,

Jeg synes, det er en god idé at dispensere fra lokalplanen ift. tilladelse til tagterrasser.

Når det er sagt, synes jeg til gengæld, dispensationen bør gives og byggetilladelsen til den tid ud fra et visuelt pænere udtryk end det foreslåede.

Et værn i krydsgitter matcher de sorte huse, da de alle har krydsgitter som værn på de franske altaner. De røde huse har alle horisontalt gitter i værn og jeg læser ud af fremsendte materiale, under "helhedsplan", at værnet også skal danne princip på for alle rækkehusene på Luftmarinegade/Magretheholmsvej, hvor det kun er Luftmarinegade, der har krydsgitter som værn på de franske altaner. - Et værn på noget så højt oppe er nødt til at være mere fyldigt i sin opbygning end blot et horisontalt gitter med samme afstand som de værn, der er på de røde rækkehuse, i mine øjne.

Jeg synes et værn i glas med en enkelt galvaniseret ramme vil være pænere. Endvidere vil den løsning også være *mindre* generende ift. udsigt for de beboere i Udsigten, der vil opleve deres udsigt som forringet, hvis der opsættes tagterrasser på rækkehusene.

Slutteligt, vil jeg gentage jeg synes det er en god idé.

Mvh.

Dea Milo Jungersted
Luftmarinegade 22
1432 København K

Fra:

Anders Berg

Til:

[TM/KP/BA/CBY/Bygninger](#)

Emne:

610192~009 Indsigelse fra Anders Berg vedr. etablering af tagterrasse på rækkehuse Luftmarinegade

Dato:

6. november 2017 13:27:36

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

Hermed fremsendes kommentarer til sagsnummer 610192. Jeg er beboer paa Margrethholmsvej og bor i nummer 72, 3. th, 1432 Kobenhavn K. Jeg er imod bygningen af altanerne af foelgende aarsager:

- Det vil medfoere visuelt stoej at have altaler paa toppen af rækkehusene. Man kan sagtens se dem fra lejlighederne ved siden af. Det hjaelper ikke at de er tilbagetrukket.
- Det vil medfoere akustisk stoej at have altanerne paa toppen af rækkehusene. Lyden gaar opad og undersøgelser viser at legeplads og trampoliner skulle rykkes vaek fra bygningen for at mindske stoejen paa alternerne. Altaner paa toppen af rækkehusene vil medfoere samme problemstilling.
- Det vil tage udsigten fra en række lejligheder paa Margrethholmsvej og forudsætninger for koeb af lejliheder holder dermed ikke naar det gaelder vaerdi, udsigt og stoej.
- Der er rigeligt med udenoms arealer paa Margrethholmsvej, saa det er svaert at se behovet.
- Det strider imod bygningsdirektiverne for omraadet.

venlig hilsen

Anders Berg
Margrethholmsvej 72, 3. th
1432 Kobenhavn K

Fra: Jensen, Klaus R.
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~010 modt. 6.11.17 Høringssvar fra Klaus Rosenkilde vedr. tagterrasse på rækkehuse Luftmarinegade 40, 38, 34, 130, 108, 168, 162, 104, 94, 86
Dato: 6. november 2017 20:11:22

Til

Teknik og miljøforvaltningen

Center for bygninger

KBH's kommune

Indsigelse vedr. sagsnr. 610192 - tagterrasser byhusene Luftmarinegade

Jf. fremsendte materiale om nabohøring ved opførelse af tagterrasser byhusene Luftmarinegade, KBH K, skal jeg hermed gøre indsigelse mod dispensationen fra lokalplanen og dermed tilladelsen til opførelse af terrasserne.

Disse tagterrasser vil være til stor gene og ulempe for alle beboere i ejendommen "Udsigten" på Margretheholmsvej, og de vil med stor sandsynlighed medføre store økonomiske tab for alle ejere af ejerlejligheder i denne bebyggelse. Indsigelsen sker af følgende årsager:

- Et af de væsentlige kriterier for mit køb af ejerlejlighed på 3 sal i bebyggelsen var, at der på 3. sal lige netop er udsigt ud over Københavns tårne, tage og havn. Denne udsigt vil helt forsvinde for beboere på 2. og 3 sal og delvist på 4.
- Jeg og andre har købt bolig i tillid til, at lokalplanen blev overholdt, og at denne dermed var med til at beskytte min/vores investering og kvaliteten af det købte. Jeg kan forstå, at man kan dispensere fra småting, men denne sag kræver dispensation fra ikke mindre end **tre væsentlige forhold**, som giver stor værdi for hele området. En dispensation vil i væsentlig grad tilsidesætte tilliden til lokalplanernes værdi, og de negative konsekvenser for alle beboere i "Udsigten" vil være omfattende.
- I mail udsendt til nabohøring anføres, at Center for bygninger principielt kan gå ind for projektet, da højden af det samlede byggeri kun overskrides minimalt, og at udformningen af tagterrasser vil være diskret set fra gadeplan. **Center for bygninger forholder sig således IKKE til, at byggeriet absolut ikke, - jf. de følgende punkter, - vil være diskret set fra 3. sal og op i "Udsigten". Tvært imod taler vi her om en potentielt stor og støjende flade af terrassevarmere, tørrestativer med vasketøj, parasoller, forskellige borde og stole m.m. Center for bygninger forholder sig heller ikke til de i skrivelsen øvrige to anførte afvigelser fra lokalplanen.**
- Tagterrasserne vil være en alvorlig indgriben i privatlivets fred for beboerne i "Udsigten", da der fra disse terrasser og med få meters afstand til "Udsigten" vil være direkte indkig til ikke bare "Udsigtens" altaner, men også gennem de store glaspartier direkte til beboernes stuer og opholdsrum
- Hvis udsigten over havn og by forsvinder eller reduceres, vil det betyde et betydeligt økonomisk tab for mit og andre berørte beboeres vedkommende. Vi taler sandsynligvis om en værdiforringelse på op til 1 million kr., da ejendommens store attraktionsværdi

netop er udsigten, - hvorfor også ejendommen kaldes for "Udsigten". Tagterrasserne vil således medføre alvorlige og store økonomiske tab rigtig mange beboere.

- For alle beboere fra 3. sal og op vil tagterrasser medføre en rodet og visuelt støjende udsigt over byhusenes tage. Disse har i dag et homogent og ensartet udtryk, der ikke tager fokus fra udsigten over by og vand.
- Gader og veje samt de mange grønne arealer i området er tænkt som levende byrum med stor udendørs aktivitet. Med tagterrasser risikerer dette byliv at flytte op i "4. sals højde". Dette er helt imod de grundlæggende arkitektoniske tanker bag hele områdets udformning, og disse har været en væsentlig del af beslutningsgrundlaget for rigtig mange i forbindelse med køb af bolig i området.
- Kort sagt: Tilladelse til i første omgang 10 tagterrasser vil være til glæde for få, men til skade for mange, - ikke bare for ejerne i blok 1 og 2, der risikerer økonomiske tab, men også for de mange hundrede beboere i leje-lejlighederne. Stort set alle beboere i "Udsigten" vil blive negativt berørt af de konsekvenser, som disse tagterrasser vil medføre.
- **Endelig skal fremhæves, at byhusenes ønske om tagterrasser på ingen måde kan begrundes i manglende muligheder for udendørs opholdsrum. Byhusene har i forvejen hele to private terrasser/haver, og de er omgivet af store grønne arealer. Der er således i forvejen alle muligheder for lys, luft og udendørs aktiviteter. På denne baggrund og set i lyset af den store forringelse, - såvel af økonomisk art som i livskvalitet, - som disse terrasser vil medføre for rigtig mange naboer, bør hensynet til naboerne veje tungest i denne sag. Jeg forventer derfor, at Københavns kommune IKKE imødekommer ansøgningen om tilladelse til opførelse af disse terrasser.**

Jeg forventer som parthaver i denne sag, at Center for bygninger forholder sig eksplicit til alle oven for anførte synspunkter i den endelige afgørelse, således at det tydeligt fremgår, hvilke vurderinger der ligger til grund for afgørelsen.

Venlig hilsen

Klaus Rosenkilde

Delivery Manager, DXC TAX Support

M +45 2923 4623

DXC Technology

Retortvej 8
2500 Valby
Denmark

dxc.technology

CSC Danmark A/S - Registered Office: Retortvej 8, DK - 2500 Valby, Denmark -
Registered in Denmark No: 15231599.

DXC Technology Company -- This message is transmitted to you by or on behalf of DXC

Fra: Klaus Rosenkilde
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~010 Tillæg til Indsigelse fra Klaus Rosenkilde
Dato: 10. november 2017 13:03:02

Til
Teknik og miljøforvaltningen
Center for bygninger
KBH's kommune

Tillæg til Indsigelse vedr. sagsnr. 610192 - tagterrasser byhusene Luftmarinegade

I tillæg til min tidligere fremsendte indsigelse skal jeg hermed også gøre indsigelse af følgende årsager:

I den fremsendte høringsskrivelse anføres, at tilladelse til tagterrasserne kræver dispensation fra tre forhold i lokalplanen, men at Center for bygninger er indstillet på at give denne, da dispensationen ikke strider mod planens formål og principper, og dermed ikke mod Center for bygningers dispensationsret.

Det er min opfattelse, at byggeriet herudover også strider mod følgende bestemmelser af væsentlig karakter i lokalplanen:

- § 7 stk. 1 e. Tage skal principielt udføres som flade tage med en overflade, der understreger deres betydning som den "femte" facade set fra kanthuset. Det kan være "grønne tage", zink eller sort pap. Tagmateriale skal være ens i hele bebyggelsen
- § 7 stk. 2 b. Bebyggelsen holdes sammen af et gennemgående tag/tagflade. Taget skal udføres sammenhængende og med en belægning i zink eller sort tagpap.

§ 7 stk. 1 e udtrykker klart, at overfladen skal betragtes som en femte facade for hele bygningen af hensyn til beboerne i kanthuset/"Udsigten" og at tagmaterialet skal være ens for hele bebyggelsen. Dette betyder, at de indsigelser der er gjort fra Udsigtens beboere vedr. gener i form af en visuelt støjende overflade skal tages ganske alvorligt, da terrasserne vil være i direkte modstrid mod paragraffens bestemmelser. Paragraffen anfører også, at tagene skal være ens for hele bebyggelsen. Med terrasser på 10 ud af flere huse, vil denne ensartethed og betydning som femte facade forsvinde.

§ 7 stk. 2 b angiver, at bebyggelsen skal holdes sammen af en gennemgående tagflade. Med terrasser på kun nogle af husene, vil tagfladen ikke længere være gennemgående. Tilladelse til byggeriet er derfor i strid med denne paragraf. Der står også, at tagmaterialet skal være zink eller sort tagpap. Strengt juridisk fortolket kan dette udlægges således, at tagterrasser ikke kan tillades.

Da der således synes at være flere bestemmelser i lokalplanen der overtrædes, end dem der er anført i det fremsendte høringssvar, må det være rimeligt, at Center for bygninger vurderer dette og udsender denne vurdering til alle hørte parter, således disse i forbindelse med deres indsigelser, er orienteret om Center for bygningers fortolkning af disse bestemmelser i lokalplanen.

I tillæg til ovenstående vil jeg på baggrund af min aktindsigt i sagen også anføre følgende: Center for bygninger har i en tidligere fase afvist en række indsigelser med den begrundelse, at skade på udsigt, indkig i lejligheder, ejendomsværdi m.m. er vurderet som værende af "af uvæsentlig karakter", da dispensationen kun gælder 10 byhuse, der ligger tilbagetrukket med en afstand på 60 meter i forhold til Udsigten. Dette er muligvis korrekt ud fra en rigid byggeteknisk fortolkning, men alle ved jo, at når først der er givet dispensation til 10 byhuse, så vil den også blive givet til fremtidige ansøgere ud fra princippet om, at der ikke må forskelsbehandles. Dette er Center for bygninger også udmærket klar over, da det af sagsmaterialet indgår **helhedsplan** med tagterrasser for **samtlig**e byhuse.

Jeg er derfor af den opfattelse, at center for bygninger begår en fejl ved kun at vurdere indsigelser i forhold til den konkrete ansøgning. Jeg skal derfor bede om, at min og andres indsigelser også vurderes i forhold til helhedsplanen, hvor afstand fra tagterrasse til altaner i Udsigten kan være 15 meter og ikke 60 meter. Med bare 15 meter mellem terrasse og altan vil skade på ejendomsværdi, udsigt og privatliv være overordentlig væsentlig.

Jeg mener derfor også det er en fejl, at sagen kun er sendt til orientering hos de umiddelbare naboer (opgang 44 til 76 samt ungdomsboligerne). Da en dispensation som nævnt vil danne præcedens, vil også de "røde byhuse" på den anden side af kasernen kunne forvente tilladelse til tagterrasser. Sagen har derfor principielt stor betydning for samtlige beboere i Udsigten og ikke blot for naboerne i den konkrete sag.

Venlig hilsen

Klaus Rosenkilde

Delivery Manager



DXC Technology

Retortvej 8

2500 Valby

Denmark

dxc.technology

Fra: Mikkel Jochimsen (M) CH
Til: IMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~011 den 09.11.2017 Høringssvar, Mikkel Jochimsen
Dato: 9. november 2017 11:12:30

Jeg vil gerne gøre indsigelse mod opførelse af tagterrasser på byhusene placeret på Margretheholmen,

Matrikelnummer:

650aa og 650ag og 650h og
650ac og 650ae og 650x og
650æ og 650bg og 650ba
og 650ø CH, Kbh.

Jeg kan ud fra lokalplanen se at der fra start af var mulighed for at lave tagterrasser, så længe man holdt sig indenfor den tilladte højde. Det valgte man så ikke at gøre, kun for at der bliver søgt om dispensation for dette ganske få år efter færdiggørelsen af husene. Det undrer mig meget, hvad lokalplanen så er til for. Jeg kunne forstå hvis området havde været beboet i 20 år, og man ønskede en fornyelse/forandring. Men området er stadig ikke færdig udviklet, og man ønsker allerede at dispensere for reglerne.

Byhusene har allerede en for terrasse og bag terrasse, nu ønskes en 3 terrasse.

Vi lejligheder i Ejerforeningen Udsigten har gulv til loft vinduer i stuen og soveværelset ud mod disse rækkehuse, og såfremt der bliver etableret tagterrasser på disse, vil det medfører direkte indkig i lejlighedernes stue og soveværelse.

Lejlighedernes altaner er lavet af stål, som reflekterer lyden, hvilket gør at jeg på 5 sal kan høre almindelig tale fra på gadeplan, når jeg sidder på min altan. Med tagterrasser vil byhusene højst sandsynligt rykke deres sommer aftener fra stueplan terrasse til taget, som vil give direkte støj mod lejlighederne.

Lejligheden blev for 2 år siden solgt til mig med argumenter som "fuldstændig ugeneret, direkte kig på Christianias søer"

Såfremt tagterrasserne etableres vil jeg ikke kunne opholde mig ugeneret i min egen stue eller soveværelse, og kigget på søerne bliver taget fra mig, kun for at give det til et byhus 3 terrasse.

Jeg håber på det kraftigste at der ikke bliver givet tilladelse til disse tagterrasser, både for hærlighedsværdien af min bolig, freden i min hverdag og den reelle værdi af min lejlighed, såfremt der kommer direkte indkig i soveværelse og stue.

Mvh.

Mikkel Jochimsen

Margretheholmsvej 72, 5 tv
1432 Kbh K.

Fra: Finn Olsen
Til: TMFRP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~012 Indsigelse / Høringssvar fra Lise & Finn Olsen
Dato: 10. november 2017 09:43:26
Vedhæftede filer: [Center for Bygninger Byggetilladelser Indre - Indsigelse.pdf](#)

Vi fremsender hermed vort klage/indsigelse vedrørende sagsnummer 610192.

Dette bliver fremsendt som e-mail, da det ikke er muligt at sende det som Digital Post

Venlig hilsen

Lise & Finn Olsen
Margretheholms vej 74, 3th
1432 København V

Center for Bygninger Byggetilladelser Indre
Njalsgade13
1504 København V

København, den 10. november 2017

Vedr.: Sagsnummer 610192 eDoc: 2016-0415532.

Vi har modtaget ovenstående skrivelse.

Når dette dokument fremsendes på e-mail, er det fordi det ikke er muligt at besvare det som eDokument.

Det er med stor undren vi læser ovenstående og samtidig erfarer, at der har været forhandlinger mellem Center for Bygninger Indre, arkitektfirmaet Vandkunsten og ansøgere gennem mere end et ½ år og at ansøgningen mere eller mindre er godkendt, uden at vi som part overhovedet er blevet kontaktet og nu kun har 3 uger til at komme med indsigelser.

Vi har købt en ejerlejlighed her i København, fordi vi vil nyde vores tredie alder og fandt frem til det vindunderlige sted på Margretheholmsvej 74, 3.th., 1432 København K - efter at have undersøgt bl.a. lokalplanen – dejlige omgivelser med grønne arealer, udsigt over Københavns tage og tæt på vandet.

Nu får vi så tilsendt en ændring af lokalplanen – nok med indsigelsesmulighed – som vil være til stor gene for vores bolig. Følgende gener vil fremkomme ved ændring af lokalplanen:

- 1. Lejligheden er købt med henblik på udsyn, hvilket bliver ødelagt**
 - a) Med en 3. etage med tagterrasser hvorpå der stilles møbler, parasoller, kulgrill, beplantning vil højden overstige de 11,4m der står i jeres beskrivelse.

2. Lejligheden er købt med henblik på ikke indsyn, hvilket bliver ødelagt

a) Fra en 3. sal vil der blive fuldt indsyn til vores lejlighed, hvilket vi ikke ønskede fra start og derfor valgte den lejlighed, vi nu bor i, efter at have studeret planloven. Nok ligger der kun ansøgning om 10 tagterrasser, men det skaber præcedens for resten at bebyggelsen, og disse altaner ligger mindre en 50m fra bebyggelsen Udsigten og derfor skal hele projektet i nabohøring, hvilket bebyggelsen Udsigten ikke har været inviteret til. Arkitektfirmaet Vandkunsten har ikke gjort sig den ulejlighed at prøve at lave en visualisering fra boligerne i Udsigten.

3. Lejligheden er købt med henblik på ro, hvilket bliver ødelagt

a) Med tagterrasser på først 10 og siden mange flere og uden nogen form for restriktioner i "kasbah-bebyggelsens" vedtægter om ro, vil dette med soveværelse lige ud til en sommerfest på tagterrassen skabe meget støj, også fordi Udsigten er et betonbyggeri, hvor al støj forplanter sig til siden og opad.

4. Lejligheden er købt med henblik på frisk luft, hvilket bliver ødelagt

a) Masser af frisk luft er dejligt også en årsag til vores køb – dette bliver nu ændret, da "kasbah-bebyggelsen" ingen restriktioner har for ikke at bruge kulgrill til forskel fra Udsigten, der kun må have gasgrill på altanen. En dejlig lun sommeraften med lidt vestenvind ødelægger alt for dem der bruger altanen i bebyggelsen Udsigten.

5. Lejligheden er købt med henblik på flot arkitektonisk udførelse, hvilket bliver ødelagt.

a) Der er nu en ensartet udsigt med flot arkitektonisk udførelse af boligerne i "kasbah-bebyggelsen", med tagterrasser fyldt med store parasoller, diverse opbevaring, diverse stole, hængekøjer m.v. vil skabe et "Klondyke kvarter", hvilket ikke har været hensigten med bebyggelsen.

Vi vil på baggrund af ovenstående derfor **ikke** acceptere, at der gives tilladelse til opførelsen af tagterrasserne.

Med venlig hilsen


Lise og Finn Olsen

Margretheholmsvej 74, 3.th.

1432 København K

Fra: [REDACTED]
Til: [TMKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~013 Ny Indsigelse fra Lars Blomholt
Dato: 10. november 2017 13:06:01
Vedhæftede filer: [Indsigelse bebyggelse af tagterrasser. Sagsnummer 610192.pdf](#)
[Post Center for Bygninger - Høring.PDF](#)

Mvh
Lars Blomholt
Margretheholmsvej 74, 6th
1432 København K



Center for Bygninger Byggetilladelser Indre
Njalsgade13
1504 København V

København den 10. november 2017

Vedr.: Bebyggelse af tagterrasser på Margretheholmen. Sagsnummer 610192 eDoc: 2016-0415532

Vi har som digital post modtaget brev om høring - Sagsnummer 610192 eDoc: 2016-0415532. Jeg har forsøgt at sende dette som eDokument men det kunne ikke lade sig gøre, derfor denne mail.

Vi er som beboere meget skeptiske omkring dette projekt, og at såfremt det realiseres vil det ødelægge meget for beboerne på Margretheholmsvej. Dels er det i strid med lokalplanen, hvorfor der søges om dispensation.

Vi har for 2 år siden valgt at købe netop vores lejlighed idet der ikke var indkik fra naboejendommen. Udover dette - er bebyggelsen hvor man agter at opføre tagterrasserne ikke omfattet af et fælles støjregulativ, hvorfor man i teorien vil kunne afholde fester hele natten til stor gene for os der har soveværelse ud til byggeriet.

Det var netop det flotte og enkle design som vi faldt for for 2 år siden. Det bliver i vores optik helt ødelagt når de påtænkte altan bliver fyldt op med endnu højere effekter som diverse parasoller mv. og ikke mindst gener som kulgrill (de er desværre tilladte i den pågældende forening.) - især når det som oftest blæser fra vest. Lydforholdene i et betonbyggeri er ikke på nogen måde gunstige for yderligere støjkluder idet der er kraftig resonans som arkitekten vandkunsten i øvrigt er klar over. I forvejen er vi plaget af især lyden for trampolinen (skrig mm) der er tilknyttet legepladsen. Jeg har dokumentation for dette som kan sendes.

Vigtigt er også at mange lejligheder i vores bebyggelse (især 3+4 sals lejligheder) vil få direkte indkik og miste deres udsigt til byens mange tårne og vand. Lejlighedernes værdi vil muligvis også blive påvirket af et sådant tiltag.

Sidst men ikke mindst er vi meget urolige for at en tilladelse til at opføre tagterrasser vil skabe præcedens til opførelse yderligere tagterrasser. Det er jo ret beset set før.

Vi vil derfor ikke acceptere at der gives dispensation til opførelsen af tagterrasserne.

NB! Byhusene der ønsker tagterrasserne har i øvrigt i forvejen 2 terrasser samt et stort privat grønt område så vi er uforstående overfor det reelle behov.

Med venlig hilsen



Lene & Lars Blomholt
Margretheholmsvej 74, 6th
1432 København K



Fra: allan.thuesen@mail.com på vegne af Allan Thuesen
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~014 Høringssvar fra Allan Thuesen
Dato: 11. november 2017 21:19:23

Til rette vedkommende

Bekræft venligst modtagelsen af denne.

Jeg har med stor skuffelse modtaget jeres orientering vedr. sagsnummer 610192.

Hermed min indsigelse / "bemærkninger".

Det er meget problematisk, at I vil give en dispensation fra lokalplanen, da jeg ikke mener, I har ret i, at anlæggelsen af tagterrasserne ikke går imod principperne i lokalplanen.

Ud over at bygningerne er nævnt som Kasbah, kan jeg ikke se noget, der taler for, at tagterrasserne følger principper fra lokalplanen.

Tværtom! Jeg kan se, at der går direkte imod principperne i lokalplanen.

Jeg kan læse, at der i lokalplanen er fokus på flader, og disse flader vil unægteligt blive brudt af tagterrasserne:

Citat fra lokalplan: "Det resulterer i 3 landskabselementer: volden, fladen og stranden, der er inspirationen til de 2 bygningstypologier: kanthuset og kasbahen."

Citat fra lokalplan: "Det vurderes som en byarkitektonisk kvalitet, at bebyggelsen tager et klart afsæt i landskabsanalysen, der fremhæver 3 dominerende elementer: volden, fladen og stranden"

Der fordres et homogent udtryk med forskelle i bygningsvolumen. Spredte tagterrasser vil give et uhomogent udtryk, og en tagterrasse vil jeg ikke anse som en ændring i bygningsvolumen og dermed den variation der stræbes efter:

Citat fra lokalplan: "Arkitektonisk tilstræbes et homogent udtryk, der er præget af stor variation i de enkelte bygningsvolumener."

Jeg mener ikke, at der er redegjort for, hvilke principper man mener tagterrasserne følger og hvorfor disse skulle stå over ovennævnte principper. Og tilmed skulle kunne tilsidesætte konkrete paragraffer.

I har selv gjort opmærksom på, at tagterrasser bryder med tre punkter i lokalplanen. Jeg mener at I overser to, som jeg har tilføjet:

\$6 stk. 1

"For nybyggeri mrk. A1-A5 gælder, at den skal opføres i **2-3 etager**, at bygningshøjden ikke må **overstige 11 m**"

"Bygningshøjden er **fastlagt under hensyn til ønsket om at muliggøre en varieret rumhøjde** og optage eventuelle terrænspring. Det er en forudsætning, at bebyggelsen **fremtræder med ens tagkote** inden for det enkelte bygningsafsnit."

\$7 stk. 1a

"Bebyggelsen skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn udformes i et nutidigt formsprog og fremtræde med en høj arkitektonisk standard. **Der tilstræbes et homogent udtryk**, men med stor variation i de enkelte bygningsvolumener, hvor indskæringer og

små variationer i vinduessætningen skal sikre en levende og dynamisk motivverden inden for et relativt stramt afsæt"

\$7 stk. 1c

"Tage skal principielt udføres som **flade tage** med en overflade, der understreger **deres betydning som den "femte" facade set fra kanthuset**. Det kan være "grønne tage", zink eller sort pap. **Tagmatriale skal være ens i hele bebyggelsen.**"

\$7 st. 1d

"Boliger skal forsynes med opholdsaltaner og/eller terrasser, der skal holdes **inden for bygningskroppen**. Terrasser på terræn er dog undtaget, jf. § 7, stk. 6."

\$7 stk. 2b

"Bebyggelsen holdes sammen af et **gennemgående tag/tagflade**. Taget skal udføres sammenhængende og med en belægning i zink eller sort tagpap."

Desuden kan jeg på side 43, side 44, side 45, side 46 og side 47 læse, at bygningerne skal være lave. En fire etage høj bygning kan ikke betragtes som lav, og lokalplanen tager netop hånd om dette ved at fastsætte en max. højde, som i dette tilfælde vil brydes. I max.-højden er der tilmed taget højde for variation.

I skriver, at højden bliver 11 m og 40 cm, men tager ikke højde for, at der naturligvis vil blive placeret 2-3 meter høje parasoller, som vil gå betragtelig højere op. I tager heller ikke højde for, at det vil være naturligt at sætte en kraftig vindafskærmning op, da der ofte er en stærk blæst tæt på havet. Det "lette" udtryk bliver derfor hurtigt mere tungt.

Jeg frygter for:

- Udelivet på Margretheholmen
Margretheholmen er ikke tænkt som et sted, hvor folk isolerer sig i deres boliger. Byhusene er bygget tæt og med åbne haver, for at fremelske det lokale fællesskab. De mange grønne fællesområder ønskes benyttede, så der sikres liv på gade- og gårdplan. Tagterrasserne risikerer at bidrage til mere "isolation" - endda fragmenteret (Som der desværre i forvejen er for meget af)
- Støjgener
Der er i forvejen store problemer med støj, der bliver kastet mellem beton-bygninger og forplanter sig opad.
- Indkigsgener
Fra tagterrasserne vil der være direkte indkig til altan og stuer til lejligheder på Margretheholmsvej.
- Lysgener
Øget bygningshøjde vil føre til reduceret lys til de lave lejligheder på Margretheholmsvej
- Udkigsgener
100-vis af mennesker vil miste værdifuld (herligheds-mæssigt og økonomisk) udsigt fra altan og vestvendte stue/værelser.
- Visuelle gener
Tagterrasserne og alt det, som folk måtte placere deroppe, vil give et uensartet, rodet og grimt udtryk.

Jeg kan på ingen måde se, at der skulle være taget højde for noget af ovenstående. Der foreligger ingen dialog, beregninger eller visualiseringer ift. vores lejligheder på Margretheholmsvej.

Hilsen

Allan Thuesen
Margretheholmsvej 60, 3. th.
1432 København K.

Fra: Karin Andresen
Til: THM RE-BA CDT Bygninger
Emne: 610192~015 Høringssvar fra Karin Andresen
Dato: 11. november 2017 08:41:56

Jeg gør hermed indsigelse mod ovennævnte ansøgning om tagterrasser. Jeg har følgende bemærkninger:

Da jeg købte min lejlighed i 2015, var en væsentlig grund til, at jeg valgte netop den lejlighed på 5. sal, at jeg fik et lille kik til vand henover de sorte byhuse. Dette drejer sig især om eventuelle terrasser på de yderste blokke. Etablering af terrasser vil fjerne denne gode udsigt.

Fra 5. sal kan jeg se direkte ned på alle de sorte hustage. Med en knopskydning af terrasser, og hvad dermed følger af leben, larm og rod, vil det medføre endnu en forringelse af min udsigt.

Jeg kan ikke se nogen grund til at give dispensation i forhold til lokalplanen. Byhusene har terrasser både for og bag. Ydermere grønne områder lige udenfor døren. Beboerne burde have været klar over denne lokalplan, da de bestemte sig for at købe husene.


Specielt vil terrasserne være et brud på lokalplan nr. 331-2, §7.1.a, som foreskriver et homogent udtryk. Forskellige terrasser med stærkt varierende indhold, parasoller, møbler osv. - vil fuldstændig ødelægge det nuværende ensartede tagareal.

Derimod vil en tilladelse til terrasser forringe Udsigten (som vores ejendom faktisk hedder) i væsentlig grad.

Jeg håber, at jeg her 2 år efter mit køb af lejlighed kan regne med indholdet af lokalplanen, således, at ansøgningen om dispensation afvises. Andet ville gøre kommunens planer utroværdige.

Med venlig hilsen

Karin Andresen
Margretheholmsvej 72, [5.th.](#)
1432 København K



Fra: sifredheim
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~016 Hørdings svar fra Siri Fredheim
Dato: 12. november 2017 16:20:20
Vedhæftede filer: [Indsigelse.pdf](#)

Til Teknik og Miljøforvaltningen ved Lars Kristian Madsen,

Jeg vedhæfter indsigelse omhandlende opførelse af tagterrace byhusene Luftmarinegade, og beder om kvittering for modtagelse af denne mail.

Med venlig hilsen,

Siri Fredheim

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger

Siri Fredheim
Margretheholmsvej 74, 4. th
1432 København K

12. November 2017

Indsigelse vedr. sagsnr. 610192 - tagterrasser byhusene Luftmarinegade

I den fremsendte høringsskrivelse anføres, at tilladelse til tagterrasserne kræver dispensation fra tre forhold i lokalplanen, men at Center for bygninger er indstillet på at give denne, da dispensationen ikke strider mod planens formål og principper, og dermed ikke mod Center for bygningers dispensationsret. Jeg er af den overbevisning at Center for bygninger har lavet flere fejlvurderinger i denne sag der overskrider den gældende lokalplan.

Center for bygninger har i en tidligere fase afvist en række indsigelser fra Udsigtens beboere med den begrundelse, at skade på udsigt, indkig i lejligheder, ejendomsværdi m.m. er vurderet som værende "af uvæsentlig karakter", da dispensationen kun gælder 10 byhuse der ligger tilbagetrukket med en afstand på 60 meter i forhold til Udsigten. Center for bygninger begår en fejl ved kun at vurdere indsigelser i forhold til den konkrete ansøgning og ikke ud fra helhedsplanen. Dette er Center for bygninger godt klar over, da der af sags materialet indgår en helhedsplan med tagterrasser for samtlige byhuse.

Afstanden fra tagterrasse til Udsigten kan være 15 meter og ikke 60 meter som anført i fremsendte høringsskrivelse. Med bare 15 meter mellem terrasse og altan vil skade på ejendomsværdi, udsigt og privatliv være overordentlig væsentlig for Udsigtens beboere. En eventuel dispensation, vurderet ud fra tidligere lignende sager, vil danne præcedens for de øvrige byhuse samt de "røde byhuse" på den anden side af kasernen som vil kunne forvente tilladelse til tagterrasser. Dette er set ud fra et forskelsbehandlings princip hvor en naturlig konsekvens vil være at give dispensation ikke blot for de 10 byhuse, men også indvillige øvrige byhuse en dispensation efterfølgende. Sagen har derfor principielt stor betydning for samtlige beboere i Udsigten og ikke blot for de umiddelbare naboer i

den konkrete sag svarende til Udsigten opgang 44-74 samt ungdomsboligerne.

Det er min opfattelse, at byggeriet herudover også strider mod følgende bestemmelser af væsentlig karakter i lokalplanen:

- § 7 stk. 1 e. Tage skal principielt udføres som flade tage med en overflade, der understreger deres betydning som den "femte" facade set fra kanthuset. Det kan være "grønne tage", zink eller sort pap. Tagmateriale skal være ens i hele bebyggelsen
- § 7 stk. 2 b. Bebyggelsen holdes sammen af et gennemgående tag/tagflade. Taget skal udføres sammenhængende og med en belægning i zink eller sort tagpap.

§ 7 stk. 1 e udtrykker klart, at overfladen skal betragtes som en femte facade for hele bygningen af hensyn til beboerne i kanthuset/"Udsigten" og at tagmaterialet skal være ens for hele bebyggelsen. Dette betyder, at de indsigelser der er gjort fra Udsigtens beboere vedr. gener i form af en visuelt støjende overflade skal tages ganske alvorligt, da terrasserne vil være i direkte modstrid mod paragraffens bestemmelser. Paragraffen anfører også, at tagene skal være ens for hele bebyggelsen. Med tagterrasser vil denne ensartethed og betydning som femte facade forsvinde.

§ 7 stk. 2 b angiver, at bebyggelsen skal holdes sammen af en gennemgående tagflade. Med terrasser på kun nogle af husene, vil tagfladen ikke længere være gennemgående. Tilladelse til byggeriet er derfor i strid med denne paragraf. Der står også, at tagmaterialet skal være zink eller sort tagpap. Strengt juridisk fortolket kan dette udlægges således, at tagterrasser ikke kan tillades.

Jeg er derudover af den opfattelse at en eventuel dispensation vil forringe lokal miljøet væsentligt. I lokalplanen er der lagt fokus på fællesskab på gadeplan, hvilket er muliggjort af byhusenes to altaner hvor man kommer hinanden ved på de grønne fællesarealer. Tagterrasserne vil uden tvivl bidrage til at rykke det i lokalplanens beskrevne formål med nabofællesskab op i højden adskilt fra fællesskabet.

Udsigten er desuden omfattet af diverse regulativ for støj og god naboorden. For byhusene findes der ingen lydregulativ eller fælles retningslinjer for godt naboskab. Ved etablering af tagterrasser er det min bekymring at støj og gener fra kulgrille etc. vil forringe beboerne i


Udsigtens mulighed for anvendelse af egen altan, da vi ikke har en alternativ terrasse som byhusene har. Byggeteknisk er det også problematisk med et manglende støjregulativ da Udsigtens fysiske placering gør at lyden accentueres i resonansen mellem byhusene og Udsigten og fungerer som en forstærker og afleder lyden opad i Udsigten.

Da der således synes at være flere bestemmelser i lokalplanen der overtrædes, end dem der er anført i det fremsendte høringssvar, må det være rimeligt, at Center for bygninger revurderer dette. Det er forventeligt at Center for bygninger udsender denne vurdering til alle hørte parter, og inddrager alle berørte parter i sagen. Det vil derudover være ønskeligt at Center for bygninger i forbindelse med disse indsigelser, orienterer beboerne i Udsigten om deres fortolkning af bestemmelserne i lokalplanen.

Såfremt Center for bygninger vælger at give dispensation i denne sag, vil den naturligvis blive afprøvet juridisk da jeg ikke kan se rationalet i denne beslutning ud fra gældende lovgivning og regulativer på området.

Med venlig hilsen,

Siri Fredheim

Fra: 
Til: [IMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~017 modt. 13.11.17 Høringssvar fra Alice Johansen og Martin N Rasmussen vedr. tagterrasse
Luftmarinegade 40, fl.f
Dato: 13. november 2017 15:12:17

Kære alle

Jeg skriver til jer fordi jeg og andre beboere i "Udsigten" på Margretheholmen er bekymrede over, at Teknik og Miljøforvaltningen efter min og andres opfattelse, er i færd med at træffe en beslutning om dispensation fra lokalplan nr. 331 Holmen II og Lokalplan nr. 331-2 Holmen II tillæg 2, der vil være til glæde for ganske få, men til skade for rigtig mange.

Sagen drejer sig om tilladelse til tagterrasser på 10 af treetages byhuse, der ligger foran lejlighedsbebyggelsen "Udsigten". Når jeg og andre beboere gør indsigelse mod tilladelse hertil skyldes det bl.a. følgende:

1. Tilladelsen strider efter vores opfattelse mod lokalplanen
2. Tagterrasserne vil betyde en såvel materiel som immateriel forringelse for beboerne i "Udsigten": Udsigten til byens tårne og tage vil forsvinde for 3 sals beboerne og alle vil opleve visuel støj og mulighed for direkte indkig til beboelsesrum i "Udsigten".
3. Byhusene har i forvejen hele to private terrasser i grundhøjde og de er omgivet af grønne arealer. Ansøgning om et tredje udendørs opholdsrum kan således ikke begrundes i mangler. Der er i forvejen masser af muligheder for udendørs ophold og lys og luft. Derimod er "Udsigtens" altaner eneste private udendørs rum for flere hundrede lejligheder, og dette rum vil blive væsentligt forringet med tagterrasser på byhusene.

Der er gjort rigtig mange indsigelser fra beboerne i "Udsigten", der uddyber den skade dispensationen vi påføre os, så I kan finde mere information her. Jeg vil igen blot fremhæve, at det ikke er rimeligt, at 10 huse får tilført en værdiforøgelse og attraktionsværdi på bekostning af, at samme fratages mange flere lejligheder i "Udsigten".

Det fremgår af brevet fra Center for bygninger, at det er en helhedsplan og at tagterrasserne skal danne princip for placering og udførsel af tagterrasser for hele rækkehusbebyggelsen Luftmarinegade/Margretheholmsvej. Derfor kan Center for bygninger ikke afvise modargumenter med den begrundelse, at det kun omhandler de 10 ansøgte tagterrasser.

- Anlæggelse af tagterrasser strider mod principperne for området, hvor tanken bl.a. er, at det rekreative skal prioriteres samt at der skal være liv på de grønne plæner og på vejene. Med individuelle tagterrasserne for byhusene vil beboerne blive mere tilbøjelige til at holde sig oppe på deres tage, frem for at skabe liv på de grønne områder og på vejene.
- Larm:
 - Akustikken på Margretheholmsvej er således, at lyden går op ad og lukkes inden af Udsigtens bygning. Tagterrasserne vil dermed kunne give en markant lydgener for Udsigtens beboere (for 3. sal og op)

Det er forskellige ejerforeninger (Byhusene og Udsigten), som ikke har fælles regler. Udsigten har ikke mulighed for at påvirke udformningen af byhusenes regler for tagterrasserne

- Det frygtes, at tagterrasserne vil skabe unødigt larm efter kl 20 – hvor E/F har sat sit sluttidspunkt for larm på altaner
- Uensartet æstetisk udtryk:
 - Den nuværende udformning af byhusene med ensartet tag giver et roligt udtryk med rene linjer. Dette vil blive brudt og skabe et uensartet og rodet udtryk, hvor nogle har tagterrasser, men andre ikke har.
 - Dertil kommer forskelligt indrettede terrasser med forskellige parasoller mv. (der også vil lægge yderligere 2m til et byggeri, der i forvejen overstiger maksimalt tilladt – 2 til 3 etager eller 11 m.
 - Det kan ikke kontrolleres og håndhæves, hvis tagterrasserne bruges som opbevaring, hvilket vil skabe et yderligere rodet udtryk.
 - Tagterrasserne vil gå imod tankerne i lokalplanen om kontrasten mellem det høje (Udsigten) og det lave (Byhusene), samt tanken om at rækkehusene skal være lavere end træerne (Lokalplan 331-2, s. 14)
- Mistet udsyn
 - Udsigtens beboere vil miste udsigt. 3. salslejlighederne vil få taget deres udsigt til Københavns spir og tårne. 4. og 5. sal mister udsyn til søerne (hvorfor skal byggerier, der i forvejen ligger direkte ned til søerne, og har udsigten, have endnu en udsigt, der blokerer en eksisterende udsigt?)
- Lysindfald
 - Lysindfald for 1. og 2. sal i udsigten bliver markant forværret, når det godkendes at byhuse liggende nærmest udsigten kan få tagterrasser
- Indsigtsgener
 - Fra tagterrasserne vil man have direkte kig ind i Udsigtens lejligheder - særligt fra 3. sal og op. Dette vil virke generende for Udsigtens beboere og reducere muligheden for privatliv betragteligt.
- Argumentation for at byhusene allerede har 2 terrasser
 - De byhuse, der har ansøgt om tagterrasser, har allerede vestvendt terrasse, mens flere har frit udsyn til Christianshavns vold. Hvorfor skal de en yderligere tagterrassere - særligt når der er masser af fælles grønne områder?
- Tagterrasserne vil være til glæde for nogle få gange om året, men til gene for mange hele året
 - Tagterrasserne vil kun komme de beboere, der anlægger disse, til gavn, men vil påvirke rigtig mange andre beboere negativt ift. larm, mistet udsyn, indsigtsgener mv.
 - Dertil kommer at tagterrasserne kun vil være egnede til anvendelse nogle få dage om året (primært i sommermånederne). Vinden i området og den manglende afskærmning på tagterrasserne vil yderligere reduceret antallet af dage, hvor den bruges. På den anden side vil tagterrasserne være til gene for Udsigtens beboere hele året.
- Man tager fra nogle og giver til andre

- De byhuse med tagterrasser vil få værdistigninger, men mange lejligheder i Udsigten vil få reduceret deres værdi.

Opsummerende kan det konstateres, at det ikke kun er 3. salen, der bliver berørt. Det er i høj grad også alle andre. Fsva. 1 og 2. salen, hvor i hvert fald 2. Salen i dag, har et beskeden kig ud til tårne og træer, så vil dette blive totalt fjernet. Ligesom lyset på 1. Salen vil blive forringet ud fra et skyggediagram. Ligeledes vil det specielt også berøre 4. Salen, hvor de hidtil har kunne kigge skråt ned over, der vil det blive fjernet, samtidig med det bliver et mere rodet kig, hvilket også gælder de øvrige etager ovenover i større eller mindre grad. Helt generelt overordnet set, vil det derfor for alle udover akustisk støj, give optisk støj i landskabet. Så samlet set, uanset hvilken sal man bor på, vil det være en signifikant radikal nedjustering af vores fælles kig ud i horisonten og det mener jeg er en berettiget indsigelse overfor kommunen også ift. de forudsætninger, som vi alle har købt sig ind på i sin tid. Udover vores gener og forringelse i det daglige, er det nemlig ikke engang sikkert, at man kan gøre forringelsen op i kr. og øre, idet det kan være et fuldstændigt no-go for en evt. fremtidig potentiel køber og dermed kan det potentielt begrænse køberskarren.

Så ud fra en konkret vurdering og fornuftsmæssig afvejning, er der derfor intet der berettiger en tagterrasse, da de ikke bor midt inde i byen, idet som allerede flere også har fremført, så er det nok ikke udenoms arealer, de mangler. Konkluderende vil generne for os derfor være langt mere indgribende end den nytteværdi, de vil kunne få.

Med venlig hilsen

Alice Johannessen og Martin Nordstjerne Rasmussen

Margretheholmsvej 66

Fra:

Martin Hansen

Til:

[IMFKP BA CBY Bygninger](#)

Emne:

610192~018 modt. 13.11.17 Høringssvar fra Martin Hansen vedr. tagterrasse på rækkehuse
Luftmarinegade 40, 38, 34, 130, 108, 168, 162, 104, 94, 86

Dato:

13. november 2017 22:43:00

Kære KK

Som nabo til tagterrasserne er vi utrolige positive. Det er smukt og diskret udformet og gør husene markant kønnere med bløde linjer. Flot arbejde.

Jeg vil høre, hvordan processen er, hvis andre end de ti nævnte kunne ønske sig at etablere en tilsvarende altan. Skal der så søges om det igen?

Mvh

Martin Hansen

Luftmarinegade 164.

Sendt fra min iPhone

Fra: Helle Staghøj Rønde
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~019 den 15.11.2017 Indsigelse, Helle Rønde og Rasmus Sørensen
Dato: 15. november 2017 13:03:53
Vedhæftede filer: [image005.png](#)
[Indsigelse mod tagterrasser_sagsnummer 310192 Helle Rønde.pdf](#)

Kære alle

Vedhæftet i PDF vores indsigelser mod sagsnummer 610192, tagterrasser.

Det er ikke muligt at besvare brevet gennem e-boks, som ellers anført i brevet, se nedenstående udklip, så derfor denne mail.

En bekræftelse på modtagelse modtages gerne.

❗ Besvar Post Center for Bygninger - Høring

Dette emne kan ikke besvares
Kontakt venligst afsenderen på anden vis.

Københavns Kommune

Byghuset

1509

København V

www.kk.dk

Luk

Mvh Helle Rønde
Margretheholmsvej 58 4. th.

Med venlig hilsen

Helle Staghøj Rønde

Senior Business controller

Management Reporting

Finance & IT



[Læs mere på orsted.com](http://orsted.com)

Nesa Allé 1
2820 Gentofte



Kære alle

Vi er blevet informeret om, at Teknik og Miljøforvaltningen i disse dage er ved at træffe en beslutning om at dispensere fra lokalplan nr. 331 Holmen II og lokalplan nr. 331-2 Holmen II tillæg 2.

Vi er meget ked af og overrasket over, at det virker som om, man allerede har truffet en beslutning om tagterrasser på nogle af byhusene, og kun giver os under 3 uger til svar, efter det virker som om der har været et større arbejde i gang i mange måneder. Det er min opfattelse at Margretheholmens tanke var et fælles integreret byområde og er uforstående overfor først at få besked herom så sent i processen.

Vi på Margretheholmsvej 58 4. th. vil gerne gøre indsigelse mod tagterrasseprojektet.

Da vi flyttede ind på Margretheholmsvej fik vi udtrykkeligt at vide at lokalplanen for området var på plads og tiltænkt alle beboerne. Hvis man blot kan lave en dispensation uden om en allerede fastlagt lokalplan. bliver vi i tvivl om vores retssikkerhed, og hvordan man overhovedet kan stole på de officielle dokumenter fra kommunen, når man går ud og køber en lejlighed.

Vi mener at tilladelsen direkte strider mod lokalplanen og at Center for Bygninger dermed har begået væsentlige fejl i deres vurdering på følgende punkter:

- **§ 1. formål.** Ved placering og udformning af bebyggelse skal der lægges vægt på Holmens kulturhistoriske, bebyggelsesmæssige og arkitektoniske karakter med lange sluttede bygningskroppe mod Danneskiold-Samsøes Allé og kanalerne og anden bebyggelse parallelt med eller vinkelret herpå. Arkitektonisk er bebyggelsen præget af bygninger med få dekorative elementer og vinduesåbninger gentaget i en taktfast rytme **samt store og ubrudte tagflader.**

Dispensationen strider mod § 1 ud fra selve formålet med at bebygge området og den holistiske tilgang man oprindeligt har valgt.

- **§ 7 stk. 1 c.** Tage skal principielt udføres som flade tage med en overflade, der understreger deres betydning som den "femte" facade set fra kanthuset. Det kan være "grønne tage", zink eller sort pap. **Tagmateriale skal være ens i hele bebyggelsen**

Dispensationen strider mod: § 7 stk. 1 e. idet, at overfladen skal betragtes som en femte facade for hele bygningen af hensyn til beboerne i kanthuset/"Udsigten" og at tagmaterialet skal være ens for hele bebyggelsen. Dette betyder, at de indsigelser der er gjort fra Udsigtens beboere vedr. gener i form af en visuelt forstyrrende overflade skal tages alvorligt, da terrasserne vil være i direkte modstrid mod paragraffens bestemmelser. Paragraffen anfører også, at tagene skal være ens for hele bebyggelsen. Med terrasser på 10 ud af flere huse, vil denne ensartethed og betydning som femte facade forsvinde.

- **§ 7 stk. 2 b.** Bebyggelsen holdes sammen af et gennemgående tag/tagflade. Taget skal udføres sammenhængende og med en belægning i zink eller sort tagpap.

Dispensationen strider mod § 7 stk. 2 b idet, at bebyggelsen skal holdes sammen af en gennemgående tagflade. Med terrasser på kun nogle af husene, vil tagfladen ikke længere være gennemgående. Tilladelse til byggeriet er derfor i strid med denne paragraf. Der står også, at tagmaterialet skal være zink eller sort tagpap. Strengt juridisk fortolket kan dette udlægges således, at tagterrasser ikke kan tillades.

Da der virker til at der er flere bestemmelser i lokalplanen som overtrædes, end dem der er anført i det fremsendte høringssvar, må det være rimeligt, at Center for Bygninger vurderer dette og udsender denne vurdering til alle hørte parter, sådan at disse i forbindelse med deres indsigelser, er orienteret om Center for Bygningers fortolkning af disse bestemmelser i lokalplanen.

Derudover er vi blevet informeret om andre indsigelser i sagen gennem andre beboeres aktindsigt:

Center for bygninger har i en tidligere fase (marts 2017) afvist en række indsigelser med den begrundelse, at skade på udsigt, indkig i lejligheder, ejendomsværdi m.m. er vurderet som værende af "af uvæsentlig karakter", da dispensationen kun gælder 10 byhuse, der ligger tilbagetrukket med en afstand på 60 meter i forhold til Margretholmsvej/Udsigten. Dette er korrekt ud fra en byggeteknisk fortolkning, men det er jo almen praksis, at når først der er givet dispensation til 10 byhuse, så vil den også blive givet til fremtidige ansøgere ud fra princippet om, at der ikke må forskelsbehandles. Dette er Center for bygninger også udmærket klar over, da det af sagsmaterialet indgår helhedsplan med tagterrasser for samtlige byhuse. Dvs. at Udsigten faktisk kan se frem til bare 15 meter mellem terrasse og altan frem for de 60 som sagen bliver vurderet ud fra. Dette mener vi er en klar fejl i vurderingen og en måde at omgå indsigelser fra os i Udsigten, når terrasserne skal godkendes, for derefter at tilføje flere terrasser tættere på senere, uden at vi i Udsigten så kan gøre ret meget ved det.

Byhusene har i forvejen hele to private terrasser i grundhøjde og de er omgivet af grønne arealer. Ansøgning om et tredje udendørs opholdsrum kan således ikke begrundes i mangler. Der er i forvejen masser af muligheder for udendørs ophold og lys og luft. Derimod er "Udsigtens" altaner eneste private udendørs rum for flere hundrede lejligheder, og dette rum vil blive væsentligt forringet med tagterrasser på byhusene. Vi mener derfor ikke at det er rimeligt at 10 huse får tilført en værdiforøgelse og attraktionsværdi på bekostning af, at samme fratages mange flere lejligheder i Udsigten.

Tagterrasserne vil betyde en såvel materiel som immateriel forringelse for beboerne i Udsigten. Udsigten blev solgt til borgere efter en lokalplan som netop skulle have udkig til byens tårne og tage. Dette vil især forsvinde for 3. sals beboerne og alle vil opleve visuel støj og mulighed for direkte indkig til beboelsesrum i Udsigten.

Konklusionen er derfor, at vi beboere på Margretholmsvej 58, 4 th. gør klare indsigelser mod tagterrasseprojektet ud fra at det er i strid med lokalplanen, som vi ellers troede vi kunne stole på. Derudover er tagterrasserne til gene for en masse beboerne i Udsigten, både i forhold til udsigt, værdiforringelse, støj og indkig i lejligheder, som man ellers troede man kunne regne med ud fra en allerede fastlagt lokalplan fra kommunen samt formodet færdigt byggeri. Endeligt er det bekymrende at man forsøger at "komme nemt igennem" med en godkendelse på tagterasser længst væk fra Udsigten, velvidende at boligerne tættere på, blot vil kunne få godkendt deres terrasser senere i kølvandet på dette.

Da det ikke er muligt at sende det digitalt, som der ellers står i brevet i e-boks, fremsender vi det på mail og vil gerne have en bekræftelse på, at det er modtaget.

Mvh

Rasmus Sørensen og Helle Rønde

Margretholmsvej 58, 4 th.

1432 København K



Fra: [Redacted]
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610193 Høringsvar / Indsigelse mod opførelsen af tagterresser på Margretheholmen
Dato: 12. november 2017 21:25:04

Kære Teknik- og Miljøforvaltning,

Jeg ønsker hermed at gøre indsigelse mod opførelsen af tagterresser på byhusene på Margretheholmen. Jeg sender min indsigelse til jer, da det ikke er muligt via digital post, og teknisk byggesagsbehandler Lars Kristian Madsen i i telefonen har, bedt mig bruge denne mailadresse.

Da vi for blot 2 år siden, besluttede os for at bosætte os på Margretheholmen, var det naturligvis med udgangspunkt i de gældende lokalplaner. Vi vil derfor blive meget forundret, skuffet og vrede, hvis det viser sig, at lokalplanerne ikke var til at regne med.

Vi besluttede os for at investere alle vores sparepenge i en ejerlejlighed i "Udsigten" på Margretheholmsvej. Det gjorde vi på trods af den usikkerhed som ARC med tilhørende skibakke og nu også etableringen af HOFOR's nye anlæg, samt den potentielle anlæggelse af en trafik korridor lige bag bygningen, mod øst - da vi på grundlag af de gældende lokalplaner, vidste os sikre på, der ikke ville blive opført yderligere bygningsværk lige foran os, mod vest, der hvor byhusene ligger.

Vores bygning fungerer, ifølge forvaltningen selv, som støjvæg mod øst, og skærmer således byhusene for støj fra ARC og HOFOR, men "Udsigten" som vores ejendom også kaldes, har naturligvis også brug for "en fredelig side".

Det seneste halve år, har vi, såvel som byhusene selv, været plaget af byggestøj og byggeaktivitet, da alle facadepladerne på byhusene er ved at blive skiftet, og dette arbejde vil formegentlig fortsætte mindst et halvt år endnu.

Både etableringen og brugen af tagterresserne, vil alt andet lige resultere i mere støj og uro, auditivt, såvel som visuelt.

Margretheholmen har ellers vist sig at være et godt og venligt sted for os og vores børn, og vi frygter at etableringen af tagterresser, til fordel for nogle ganske få, på bekostning af rigtig mange, vil skabe rigtig dårlig stemning, dårligere naboskab og ringere sammenhængskraft i lokalsamfundet. Vi frygter det vil skabe mindre kontakt mellem menneskene, mindre brug af de grønne områder og mere hensynsløs egoistisk adfærd.

Margretheholmen har i mine øjne, mere brug for fred og ro, stabilitet og forudsigelighed, end exceptionelle undtagelser fra lokalplanen, der vil skabe ufred og nabostrid, hvis kvarteret skal have en chance for at finde sig selv som lokalsamfund og vores børn skal kunne lege godt sammen.

Såfremt byhusene etablerer tagterresser, mister vi desuden vores meget værdsatte kig til søen, og får i stedet overforboere, der uhindret kan kigge ind i vores pigers soveværelse og hele stuen. Vi frygter således også en markant forringelse af vores ejendomsværdi. Som de offentlige ejendomsvurderinger også afslører, har vi jo betalt for vores udsigt.(Jo højere etage, jo højere ejendomsskat).

Jeg håber inderligt, I vil revurdere beslutningen om at dispensere for hele 3 forhold i lokalplanerne, til fordel for nogle ganske få, der i forvejen har 2 terresser og bedre adgang til grønne fællesarealer, end os i lejlighederne, så vores børn ikke skal vokse op et ringere sted, end det vi valgte for dem.

Med venlig hilsen

Jesper Conrad Rasmussen

Margretheholmsvej 60, 5th.
1432 København K.

Fra: Jens-Peter Baatz Kristensen
Til: IMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~021 modt. 15.11.2017 Høringssvar fra Jens-Peter Baatz Kristensen, Luftmarinegade 40, 38, 34, 130, 108, 168, 162, 104, 94, 86
Dato: 15. november 2017 17:51:18

Kære Center for bygninger

Da jeg har oplevet problemer med at sende som digital post, sender jeg dette pr. e-mail til Center for bygninger.

Jeg skriver til Center for bygninger vedrørende sagen om ansøgte tagterrasser på Margretheholmsvej/Luftmarinegade, sagsnummer 610192. Jeg ønsker på det kraftigste at gøre indsigelse mod planerne om at give tilladelse til opførelse af tagterrasserne med baggrund i følgende hovedargumenter:

Opførelsen af tagterrasser på rækkehusene på Margretheholmsvej/Luftmarinegade:

- Strider mod lokalplanens principper for Margretheholmen.
- Vil medføre en væsentlig og uretfærdig omfordeling af både brugsværdi, herlighedsværdi og økonomisk værdi.
- Vil medføre et rodet udsyn, mistet udsigt, mistet lysindfald, støjgener, indsigtsgener (indskrænkning af muligheden for privatliv) for Udsigtens beboere – hvorimod rækkehusenes beboere kun vil få marginal nytte af en ekstra (tag)terrasse, da de allerede har to i forvejen og store grønne fællesarealer foran deres dørtrin.

Nedenfor redegør jeg nærmere for både argumenter og belæg for indsigelsen.

Indsigelser skal behandles ud fra helhedsplanen og ikke kun ud fra de 10 ansøgte tagterrasser

Det skal anføres eksplicit, at de ansøgte tagterrasser er en del af en helhedsplan – og ”at tagterrasserne skal danne princip for placering og udførsel af tagterrasser for hele rækkehusbebyggelsen Luftmarinegade/Margretheholmsvej” (Post Center for bygninger – Høring, 6-11-2017) – og derfor kan Center for bygninger ikke kan afvise flere af de nedenfor anførte indsigelser med henvisning til, at ansøgningen kun omhandler de 10 ansøgte tagterrasser. Afgørelsen kommer til at danne præcedens for tilladelser til fremtidige tagterrasser for rækkehusene på Margretheholmsvej/Luftmarinegade, hvor godkendelse af flere tagterrasser nemt vil blive givet ud fra princippet om, at der ikke må forskelsbehandles. At afstanden mellem Udsigten og byhusenes tagterrasser dermed kan blive 15 meter fremfor 60 meter har en væsentlig betydning for indsigtsgener, støj, mindre lysindfald i lejligheder, begrænset udsigt og den generelle oplevelse af at bo meget tæt i området.

Anlæggelse af tagterrasser vil anfægte principperne i lokalplanen og de arkitektoniske tanker bag Margretheholmen

Det skal påpeges, at det ikke er lykkedes mig at finde en ekspliciteret beskrivelse af lokalplanens ”principper” i lokalplanen og jeg forstår på planlovens § 19, stk. 1, at det er Teknik- og miljøudvalget, der meddeler dispensationer – dog er det uklart for mig, hvem der den sidste fortolkningsret i forhold til dette.

Med baggrund i flere formuleringer i lokalplanen og direkte brudte bestemmelser, mener jeg dog det er tydeligt, at ikke bare lokalplanen, men også lokalplanens principper brydes. Jeg ser at følgende principper for lokalplanen brydes med en eventuel tilladelse til tagterrasser:

1. Princip om rekreativitet og fællesskab:

Tankerne bag Margretheholmen og det omkringliggende område er, at det skal være rekreativt med fælles grønne arealer og liv på vejene. Det er noget af det, jeg som beboer, påskønner meget ved at bo her. Anlæggelse af individuelle tagterrasser vil bryde med dette princip og tilskynde tagterrassernes ejere til at opholde sig der, fremfor at være en del af at skabe liv på vejene og på de grønne fællesområder. Dette princip ser jeg bl.a. lægge bag formuleringer af følgende type i lokalplanen: ”Etageareal, der inden for

bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg og åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer [...], kan etableres herudover, såfremt det er begrundet i særligt arkitektoniske, miljømæssige, rekreative eller funktionelle hensyn.” (s. 20). Udover at de ansøgte tagterrasser går udover bygningsvolumen, er det netop individuelle og ikke fælles – og kan ikke begrundes i arkitektoniske, miljømæssige, rekreative eller funktionelle hensyn. Byhusene har allerede 2 terrasser i forvejen – samt grønne fællesområder foran deres dørtrin – og en ekstra individuel tagterrasse understøtter ikke Margretheholmen som et rekreativt område.

Jeg ser i stedet man fra Københavns kommune side burde støtte initiativer, der skaber mere fællesskab og flere fælles rekreative tiltag.

2: Princip om homogenitet og en stram motivverden for de enkelte bygninger

I flere beskrivelser i lokalplanen fremhæves Margretheholmen som et varieret område omkring de forskellige bygninger på den ene side, men også med et gennemgående princip om homogenitet og en stram motivverden for de enkelte bygninger på den anden side. Og det fremhæves bl.a. af følgende bestemmelser eksplicit for rækkehusene:

”Tage skal principielt udføres som flade tage med en overflade, der understreger deres betydning som den ”femte” facade set fra kanthuset. Det kan være ”grønne tage”, zink eller sort pap. Tagmateriale skal være ens i hele bebyggelsen.” (§ 7, 1e).

”Bebyggelsen holdes sammen af et gennemgående tag/tagflade. Taget skal udføres sammenhængende og med en belægning i zink eller sort tagpap.” (§ 7, 2b).

Dette arkitektoniske princip betyder meget for oplevelsen af at bo på Margretheholmen, hvor beboerne bor tæt, men stadig har en oplevelse af at bo i et harmonisk område med plads til at ånde, netop takke være en stram motivverden. Beboerne i bl.a. Udsigten vil blive mødt med et forstyrrende og rodet udsyn med den eventuelt kommende etablering af tagterrasser og den indretningsmæssige vilkårlighed, som de vil medføre.

3: Princip om variation og dramatisk modstilling mellem forskellige bygninger

Som anført ovenfor er der samtidig et gennemgående princip i lokalplanen om variation og modstilling mellem de forskellige bygninger omkring Margretheholmen. Det fremgår bl.a. her:

”Det er intentionen for udbygningen af Margretheholm, at bebyggelsen i sit færdige udtryk skal medtage det bedste fra flere epoker i bybygningens historie. Det tætte, lave, hvor der er høj intensitet og dynamik i bebyggelsens organisering, sammenholdt med den dramatiske modstilling mellem kanthuset og den lave kasbahstruktur.” (s. 12).

Denne variation og dramatiske modstilling mellem de to bygninger vil blive udlignet med udsigten til, at der opføres tagterrasser (med dertilhørende parasoller og andre høje genstande). Endvidere vil rækkehusene også dermed skygge for flere træer og historiske bygninger efter endt opførelse og indretning:

”Kashahen foreslås opført i 3 etager. Bebyggelsen respekterer de eksisterende beplætninger og volumener og underordner sig eksisterende retninger. Bebyggelsen tager afsæt i den eksisterende bebyggelse og fylder ud på stedets betingelser i respekt for de eksisterende stoffligheder og proportioner. Hovedindtrykket er grønt, husene lavere end træerne [...].” (s. 20).

De anførte bestemmelser ovenfor er alle i tillæg til de tre bestemmelser, som Center for bygninger selv nævner vil blive brudt med anlæggelse af tagterrasser (Lokalplan nr. 311-26, 1c; § 7, 1a og 1d). Dette angår bestemmelser om 1) højde og antallet af etager på rækkehusene, at 2) det skal være dynamisk indenfor en relativ stram motivverden, samt 3) at (tag)terrasser skal holde sig indenfor bygningskroppen.

Når der kan påpeges så mange steder i lokalplanen, som etableringen af tagterrasser går imod, er det i sig selv et vidnesbyrd om, at dets principper brydes.

Det er lige præcis de nævnte principper i lokalplanen, som min kæreste og jeg, som købere af en 3. salslejlighed i Udsigten, læste og var med til at bekræfte os i, at Margretheholmen var det rigtige sted for os at flytte hen. For os er det oprørende at se, hvor tilsyneladende let man fra Københavns kommunes side blot er på vej til at affeje disse bestemmelser ved at give tilladelse til at etablere individuelle tagterrasser alligevel.

Tagterrasserne vil give en marginal ekstraværdi for nogle få – som allerede har to terrasser samt store fællesområder – mens de vil være til stor gene for mange
Byhusene har allerede to terrasser hver samt direkte adgang til store grønne fællesområder, så tagterrasserne vil kunne give dem en marginal ekstra brugsværdi, angiveligt nogle få dage om året, hvor solen skinner og vinden ikke samtidig blæser uhindret over tagene. Derimod vil tagterrasserne give store gener for rigtig mange beboere i Udsigten hele året i form af mistet udsigt, mindre lysindfald, støj uensartet udsyn mv. Tagterrasserne risikerer at blive anvendt som opbevaring for byhusene i de måneder af året, hvor den ikke benyttes. Dette rodede og uskønne syn vil berøre Udsigtens beboere, mens tagterrassernes ejere ikke selv vil blive berørt.
Endvidere vil tagterrasserne give rækkehusene en økonomisk værdistigning på deres boliger, men denne værdistigning vil blive taget direkte fra de mange lejligheder i Udsigten, der vil miste værdi.

Byhusenes tagterrasser vil medføre væsentlige gener for Udsigtens beboere – gener der ikke er analyseret og taget højde for i prospektet fra Vandkunsten


I tillæg til den tabte økonomiske værdi, vil Udsigtens beboere også opleve at blive frataget brugs- og herlighedsværdi fra deres lejligheder. Dette vil være i form af bl.a.:

- Støjgener: Akustikken på Margrethelholmsvej er således (bl.a. pga. Udsigtens betonmaterialer), at lyd forstærkes, går op ad og holdes foran Udsigtens bygning. Tagterrasserne vil dermed kunne give en markant lydgener for Udsigtens beboere (for 3. sal og op).
- Uensartet æstetisk udtryk: Tagterrasserne vil skabe et uensartet og rodet udtryk, hvor nogle har tagterrasser, men andre ikke har. Samtidig kan det ikke kontrolleres og håndhæves, hvis tagterrasserne bruges som opbevaring, da der ikke er mulighed for fælles regelsæt. Det vil derfor skabe et yderligere rodet udtryk.
- Mistet udsigt: Jeg vil som beboer på 3. sal miste udsigt til Københavns spir og tårne. 4. og 5. sal mister udsyn til søerne.
- Lysindfald: Lysindfald for 1. og 2. sal i udsigten bliver markant forværret, når det godkendes at byhuse liggende nærmest udsigten kan få tagterrasser.
- Indsigtsgener: Fra tagterrasserne vil man have direkte kig ind i Udsigtens lejligheder. Det vil virke generende for Udsigtens beboere og reducere muligheden for privatliv betragteligt.

Med baggrund i de nævnte indsigelser indstiller jeg til, at Center for bygninger/Københavns Kommune vil lytte til denne modstand mod godkendelse af byhusenes tagterrasser og afvise ansøgningen.

Med venlig hilsen

Jens-Peter Baatz Kristensen
Margrethelholmsvej 70, 3. th
1432 København K.

Fra: 
Til: [JMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~022 modt. 16.11.2017 Høringssvar fra Ulrik Møllergaard, Luftmarinegade 40, 38, 34, 130, 108, 168, 162, 104, 94, 86
Dato: 16. november 2017 09:47:09
Vedhæftede filer: [Post Center for Bygninger - Høring.pdf](#)

Kære Københavns Kommune

Som ejere af 3 lejligheder på Margretheholmsvej 56 vil vi gerne gøre indsigelse imod projektet med tagterrasserne, da vi ikke mener, at terrasserne passer ind i bebyggelsens udtryk og de ikke holder sig inden for bygningskroppen.

Samtidig vil udsigten fra vores lejligheder blive påvirket af disse tagterrasser, ligesom det vil forventeligt vil skabe støj derfra, når de benyttes, hvilket vil være til gene for benyttelsen af vores altaner.

Vi er derfor imod etableringen af disse tagterrasser.

Vi håber, at vores kommentarer vil blive inddraget i jeres endelige stillingtagen til projektet.

Med venlig hilsen

CPH Homes A/S

Ulrik Møllergaard



Fra: [REDACTED]
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~023 DIGITAL - Høringssvar fra Martin Pabst Mouritsen og Mathilde Pabst Mouritsen
Dato: 19. november 2017 16:00:28
Vedhæftede filer: [original_email.eml.msg](#)

Den vedhæftede e-mail er blevet behandlet af Sikker E-mail Postkasse.

Modtaget af Sikker E-mail Postkasse: 19-11-2017 16:00:26,864 CET

Sikkerhedskontrollen af e-mailen gav følgende resultat:

Fortrolig (krypteret): Ja
Digital signatur: Gyldig
signatur verificeret: 19-11-2017 16:00:26,911 CET

Virksomhedscertifikat

[REDACTED]

Bemærkning:

Øvrige oplysninger:

Krypteringstilstand:
transport nøgle krypteret med: 1.2.840.113549.1.1.1 2048 bit
data krypteret med: 1.2.840.113549.3.7 192 bit

Fra: [redacted]
Til: [TMFKP BA CBT Bygninger](#)
Emne: Byggeri [Autotitel=2017A11A19A15B30B05B295716]
Dato: 19. november 2017 16:00:26
Vedhæftede filer: [dkalmetadata.xml](#)
[dkalsignaturbevis.xml](#)

##DKALDialogtraad=2017A11A19A15B30B05B294668##

Emne: Sagsnummer 610192 - Indsigelse fra Magrethelholmsvej 58, 2.th

Indsigelse fra Magrethelholmsvej 58, 2.th

I den fremsendte høringsskrivelse er vi blevet gjort opmærksomme på at byhusene på Margrethelholmsvej/Luftmarinegade har ansøgt om dispensation til opførelse af foreløbigt 10 tagterrasser.

Vi er som ejere og beboere i Udsigten, Margrethelholmsvej bekymret for godkendelsen af dispensationen af de ansøgte 10 tagterrasser, da det vil danne præcedens for flere på længere sigt.

Vi købte som tilflyttere til København denne lejlighed med en unikke natur og beliggenhed, da det var vigtigt for os at have plads i en pulserende by. Vi faldt for de gode visioner om store dejlige grønne fællesarealer med liv fra alle områdets beboer. Det er så specielt at kunne bo så mange mennesker samlet på et så skønt sted, og så kunne mødes tilfældigt med sine naboer – det er langt fra alle steder i København, man får samme udendørs liv.

Vi er bekymret for, at dette fælles ude liv vil blive mindre ved opførelsen af flere private terrasser, der kun gavner få, men som i en større grad udfordrer fællesskabsfølelsen.

Vores lejlighed ligger på 2. sal med udsigt til byhusene og den gamle historiske Søflyskole (nuværende kollegie). Somrene har vi nydt på vores altan, der er vores eneste udendørs og private altan. Med en opførelse af tagterrasser vil vi fremadrettet kunne have direkte indkig til altan og stue fra byhusenes tagterrasser, samtidig med at udsigten til Søflyskolen bliver helt eller delvist begrænset.

Da vi købte lejligheden læste vi faktisk som mange købere lokalplanen for at sikre os imod ændringer. Her hæftede vi os ved, de arkitektoniske principper om homogenitet i bygningsmasser, som ikke længere vil være tilfældet med en godkendelse, samt at Margrethelholmsvej er tiltænkt som et rekreativt område.

Det store spørgsmål vi sidder tilbage med er, hvorfor vil kommune fravige lokalplanens bestemmelser for at tilfredsstille få beboer, men samtidig ødelægge det for majoriteten.

Byhusene har allerede to terrasser de kan benytte sig af, og ønsker sig nu den tredje til opførelse. Vi har svært ved at se, hvorfor de skal have endnu mere udendørs areal, og som kun vil give os endnu mindre privatrum.

Vi håber, at I vil læse vores indsigelse med seriøsitet.

Mvh.

Martin Pabst Mouritsen og Mathilde Pabst Mouritsen

Margretheholmsvej 58, 2. Th

1432 København K



Fra: Torben og Jane Andersen
Til: TMFKP BA CBY-Bygninger
Emne: 610192~024 Høringsvar fra Torben og Jane Andersen
Dato: 18. november 2017 11:16:05
Vedhæftede filer: [image.png](#)

Fra
Torben og Jane Andersen
Margrethelholmsvej 64 6 tv
1432 kbh K

Ang: Indsigelse mod tilladelse til at etablere 10 tagterrasser fordelt på adresserne Luftmarinegade 34, 38, 40, 86, 94, 104, 108, 130, 162 og 168, 1432 København K
høringsfrist

40, 86, 94, 104, 108, 130, 162 og 168, 1432 København K
Til Rette vedkommende

Vi har fået fremsendt orientering om ovenstående og finder dette uacceptabelt af følgende årsager:

Det er i strid med lokalplanen, som vi gennemgik inden vi købte lejligheden bl.a. med henblik på om udsigten mod de fredede områder og vådområder kunne blive ødelagt af fremtidigt byggeri. Det kunne den ikke og derfor er det meget skuffende at kommunen ser positivt på dette tiltag vedr tagterrasser fra Luftmarinegade Skitsen herunder viser at vi får alle tagterrasserne direkte i vores udsigt mod de fredede områder



Indtrykket vil blive særdeles uharmonisk og vil forhindre udsigt til en del af vådområdet som dermed vil miste helhedsindtrykket. En ting er at tagterrasserne bliver opført harmonisk, men de vil blive møbleret uens. Der vil komme havemøbler parasoller og lign, som ikke vil overholde den angivne byggehøjde. Man kan blot gå en tur i området langs husene om sommeren og se hvilket virvar der er på de nuværende terrasser. Dette vil formentlig gentage sig på tagene.

Terrasserne vil være til gene for alle som har altaner den vej og det gælder alle i boligblokkene på Margrethelholmsvej fra nr 56 til 72

Beboerne i husene har i forvejen terrasser ved husene samt "forhaver" så adgang til fri luft kan ikke være et argument for at etablere tagterrasser. Tagterrasserne er til gavn for ganske få og til gene for rigtig mange. Desuden er de ikke i tråd med tanken bag områdets lokalplan, men mere en investering som vil hæve den enkeltes boligværdi samtidig med at de vil sænke værdien af andre bolig - ejerlejlighederne.

Det må også forventes at tagterrasserne kan udgøre en støjkilde om sommeren når

beboerne sidder eller afholder fest til sent på aftenen. Mange boliger i boligblokkene har soverum mod Luftmarinegade og vil således blive generet af støj fra tagterrasserne, som uhindret kan fordele sig i området. Ligeledes vil ophold på altanerne i boligblokkene, som er den eneste adgang til fri luft i ejerlejlighederne blive generet af støj fra tagterrasserne.

Håber at denne indsigelse vil blive taget seriøst og at man ikke vil give tilladelse til dette projekt, som egensidigt tilgodeser en lille del af beboerne i området.

Med venlig hilsen
Torben og Jane Andersen

Fra: Alexander Lind Vedelsby
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Cc: carolinemoeller@hotmail.com
Emne: 610192~025 Høringssvar fra Alexander Lind Vedelsby og Caroline Offenbach Møller
Dato: 18. november 2017 16:13:30

Att.: byggesagsbehandler Lars Kristian Madsen

På baggrund af nabohøringerne vedr. dispensation til ansøgning om tilladelse til etablering af 10 tagterrasser fordelt på Luftmarinegade 34, 38, 40, 86, 94, 104, 108, 130, 162 og 168, 1432 København K, gøres der hermed **indsigelse mod ansøgningen.**

Indsigelsen er begrundet i følgende:

- Tagterrasser på byhusene vil betyde formindsket udsigt fra vores lejlighed og altan. Denne udsigt er en vi har betalt mange millioner kr. for og ønsker at bevare.
- Etablering af tagterrasser vil som sagt formindske vores udsigt og dermed medføre et fald af vores lejligheds værdi.
- Tagterrasser vil betyde forøget larm, støj og indbliksgener.
- Tagterrasserne strider mod de oprindelige tanker med Margretheholmen, idet individuelle tagterrasser ikke understøtter Margretheholmen som et rekreativt område med liv på vejene med grønne arealer.
- Tagterrasserne går imod de arkitektoniske principper om homogenitet i de enkelte bygningsmasser og ligeledes imod tanken om dramatiske modsætninger mellem de forskellige bygninger.
- Opsummerende det således siges, at tagterrasserne vil gavne meget få men være til stor gene for rigtig mange mennesker.

Med venlig hilsen
Alexander Lind Vedelsby og
Caroline Offenbach Møller

Margretheholmsvej 56, 5. tv.,
1432 København K

Fra: Trine Bruun Andersen
Til: [TRINE BRUUN ANDERSEN](#)
Emne: 610192 Indsigelse mod tagterrasser
Dato: 19. november 2017 09:24:53

Hej Kbh kommune

Jeg vil gerne gøre indsigelse mod tagterrasserne på Margretheholmen.

Jeg bor i lejlighederne (Margretheholmsvej 66). Hvis tagterrasserne bliver lavet vil folk kunne se lige ind i min stue, hvilket jeg ikke synes er særlig rart. Jeg købte netop lejligheden på 5 sal for at undgå dette.

Rigtig god dag:-)

Mvh Trine Bruun Andersen

Få [Outlook til iOS](#)

Fra: Helle Sørensen
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~027 Høringssvar fra Helle Boye Sørensen
Dato: 19. november 2017 12:09:03
Vedhæftede filer: [Københavns Kommune, indsigelse.docx](#)

Københavns Kommune

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Anvendelse

Njalsgade 13

Postboks 416

1504 København K

Digitalt: bygninger@tmf.kk.dk

BEMÆRKNINGER SAG NR. 610192

Se vedhæftet fil.

Med venlig hilsen
Helle Boye Sørensen
Margretheholmsvej 68, 3 tv
1432 København K

Københavns Kommune

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Anvendelse

Njalsgade 13

Postboks 416

1504 København K

Digitalt: bygninger@tmf.kk.dk

BEMÆRKNINGER SAG NR. 610192

Det fremgår, at Kommunen kan dispensere fra en lokalplan, hvis *dispensationen ikke er i strid med principperne i planen*. (Planloven §19, stk. 1)

OVERORDNET STRIDER DISPESATIONEN MED PRICIPPERNE I LOKALPLANEN. Der kan derfor ikke meddeles dispensation.

Kommunen anfører enkelte "udvalgte" bestemmelser, som ikke overholder lokalplanen. Når jeg ser disse bestemmelser, ser de meget "valgte " ud. Disse bestemmelser vil man basere dispensationen på. Men f.eks.henvises der IKKE til §7, stk 1, litra c "Tage skal principielt udføres som flade tage med en overflade, der understreger deres betydning som den "femte" facade set fra kanthuset. Det kan være "grønne tage", zink eller sort pap. Tagmateriale skal være ens i hele bebyggelsen."

I denne sag drejer det sig om tilladelse til at etablere 10 tagterrasser.

Hvor er ensartetheden henne? 10 stk ud af ca. 80 !! Er det begyndelsen til enden på ensartetheden, der er det bærende princip i Kasbah-bebyggelsen?

Generelt efterlades man med fornemmelsen af, at de udvalgte bestemmelser, kommunen mener, der skal dispenseres fra, er valgt med omhu eller måske endda ganske tilfældigt!! Der mangler helt og aldeles en stillingtagen til grundlaget for lokalplanen og en vurdering af, hvordan en evt. dispensation tager hensyn til helheden. Alle rækkehusene i kasbah-bebyggelsen har mulighed for at etablere en /to terrasser på terræn. Så hvorfor genere Kanthuset med mulige tagterrasser (10 stk)

Jeg hører gerne Kommunens bemærkninger/begrundelser for en evt. dispensation, men skal for god ordens skyld pointere, at jeg forbeholder mig, at gøre kommunen økonomisk ansvarlig i tilfælde af, at min lejlighed påføres et værditab(udgangspunkt =dispensation vil være i strid med principperne i planen).

Kommunen fremfører godt nok, at der ikke kan gives (der normalt ikke gives) økonomisk kompensation for påførte gener. Dette er ganske korrekt, men baserer sig på, at dispensationen er lovlig, hvilket ikke vil være tilfældet her, fordi kompensationen strider mod principperne i lokalplanen. Derfor vil der være tale om økonomisk ansvar.

Med venlig hilsen

Helle Boye Sørensen

Margretheholmsvej 68, 3.tv.

1432 København K

Fra:

Anne Birgitte Klange

Til:

IMFKP BA CBY Bygninger

Emne:

610192~028 høringssvar fra Anne Birgitte Klange og Søren Holm

Dato:

19. november 2017 14:40:05

Indsigelse vedr. etablering af tagterrasser på byhuse, Margretheholmen, København K.

Som det fremgår af orientering udsendt 3. november 2017 vedr. ansøgning om tagterrasser på byhusene Margretheholmen fremgår det, at den påtænkte etablering af tagterrasser ikke overholder lokalplanen (Holmen II 331 og 331-2).

Disse bestemmelser i lokalplanen mener vi er af afgørende betydning for den arkitektur og det boligmiljø, der er ønsket på Margretheholmen, og som beboerne har erhvervet deres boliger på baggrund af.

Der lægges i orienteringen op til, at de tagterrasser, der ansøges om, kan danne præcedens for yderligere udbygning på området mht. tagterrasser.

Vi kan være bekymrede for, at en evt. dispensation til tagterrasserne vil danne præcedens for andre dispensationer andre steder i den samlede arkitektur og boligmiljø på Margretheholmen.

Vi begrundet vores indsigelse på baggrund af følgende punkter:

Det udsendte skitseforslag til tagterrasser, mener vi vil være til stor gene for flertallet af beboerne i området.

Projektet vil kun være til gavn for en lille gruppe beboere, der i forvejen har terrasser på begge sider af deres bolig.

Projektet vil have en negativ betydning alle beboerne på Margretheholmen "Udsigten". Enten vil de få beskåret deres udsigt (3. – 6. sal), eller mindre lysindfald (1. -2. sal).

De kommende tagterrasser vil skabe et betydeligt større indblik i lejlighederne og på den måde påvirke muligheden for privatliv.

Tagterrasserne vil skabe øget larm – både som følge af byggeriet og fremtidigt ophold på taget af byhusene.

Terrasserne går imod de arkitektoniske principper om variation af boligformer og homogenitet indenfor de enkelte boliger.

Forslaget til materialevalg mener vi vil påvirke byggeriet negativt æstetisk.

Endelig mener vi, at projektbeskrivelsen er så kortfattet og mangetydig, at den ikke kan danne baggrund for en dispensation for den gældende lokalplan.

Vi gør opmærksom på, at det ikke er muligt at besvare via e-post.

Mvh.

Anne Birgitte Klange og Søren Holm, Margretheholmsvej 60, 1. tv, 1432 København K

Fra: Bente Meinhardt
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~029 Høringssvar fra Bente Meinhardt
Dato: 19. november 2017 00:55:28
Prioritet: Høj


Kære Københavns Kommune/Center for bygninger/Lars Kristian Madsen
Tak for brev med orientering om ansøgning om tilladelse til at etablere 10 tagterrasser fordelt på adresserne Luftmarinegade 34, 38, 40, 86, 94, 104, 108, 130, 162 og 168, 1432 København K
Som ejer og beboer af en lejlighed i Udsigten på Margrethelholmsvej (58, 7. tv) vil jeg - i lighed med de øvrige ejere - bede Københavns Kommune om nøje at overveje konsekvensen af de ansøgte dispensationer fra lokalplanens bestemmelser.
Konsekvensen ville blive den, at ejerne i 'Udsigten' ville få deres udsigt forringet direkte proportionalt med, at ejerne i rækkehusene får deres udsigt forbedret vha. en tagterrasse. En sådan forfordeling/skævvridning af borgerinteresser kan ingen være tjent med.
Jeg anmoder derfor om, at Københavns Kommune sikrer, at 'Udsigten' også fremadrettet kan leve op til sit navn. Jeg - og mange andre - har købt lejligheden udelukkende pga. udsigten. Den ønsker jeg - og de øvrige beboere - ikke forringet.
På forhånd tak.
De venligste hilsener

Bente Meinhardt

Direktør



Maglehøjen 6
4000 Roskilde

A large black rectangular redaction box covers the bottom portion of the page, obscuring any text or contact information that might have been present.

Fra:

Maria Ipsen

Til:

TMFKP BA CBY Bygninger

Emne:

610192~030 Hørings svar fra Maria Ipsen & Mads Læsø Christensen

Dato:

19. november 2017 19:45:44

Kære Center for Bygninger

Tak for orientering om ansøgning om dispensation til at etablere tagterrasser på Luftmarinegade (sagsnummer 610192).

Vi bor på Margrethelholmsvej 60, 3. tv., 1432 København K og vil blive direkte berørt, hvis disse tagterrasser bliver opført. Vi sender derfor denne indsigelse mod, at der gives dispensation til at fravige lokalplan nr.331-2.

Da det ikke er muligt at sende indsigelsen via digital post, sender vi den på mail.

Tagterrasserne bliver bygget i samme højde som vores lejlighed og vil give et direkte kig ind i vores stue og soveværelse og derved reducere vores mulighed for privatliv betragteligt. Derudover vil det fratage os udsigten ind over København. Denne udsigt var den afgørende faktor for, at vi i sin tid købte lejligheden, på et tidspunkt, hvor der ifølge lokalplanen ingen risiko var for, at netop udsigten ville blive forringet.

Vi er ydermere overbeviste om, at hvis denne udsigt forsvinder, vil værdien på vores lejlighed falde drastisk, både den oplevede herlighedsværdi for os og den faktuelle salgsværdi.

Det faktum, at det fremsendte materiale omkring tagterrassebyggeriet slet ikke behandler de ind- og udsynsmæssige konsekvenser af byggeprojektet for vores byggeri, sender et tydeligt signal om, at projektet på ingen måder tager hensyn til eventuelle konsekvenser for naboer og området som helhed. At man i det hele taget søsætter et så omfattende projekt uden at inddrage størstedelen af områdets beboere, må vi på det kraftigste gøre indsigelse imod.

V

i går ind for, at der skal være plads til alle i København og vi hilser nye tiltag, såsom de midlertidige studieboliger på Refshaleøen, velkommen. Vi mener dog, at dette er en helt anden sag, da opførelsen af tagterrasserne, vil være til glæde for meget få mennesker, i et par måneder om året, men samtidig være til gene for alle beboere i Udsigten alle årets 12 måneder.

Ydermere mener vi, at dispensationen er i strid med principperne for lokalplan 331-2, med henblik på, at man opfordres til at bruge de rekreative fællesområder og skabe liv mellem

bygningerne. Rækkehusene har allerede to private terrasser, og med en tredje, som tillige er hævet over fællesarealerne, vil det isolere beboerne i rækkehusene yderligere.

Samtidig er det tydeligt anført, at byhusenes tage betragtes som en 5 facade, som skal holde et ensartet visuelt udtryk. Dette vil i praksis være umuligt i tilfælde af tagterassebyggeri, som vi medføre at der opstilles møbler, parasoller etc. som vil give et uharmonisk indtryk.

Vi håber, at vores indsigelse tages i betragtning i forhold til beslutningen om evt. dispensation for lokalplanens bestemmelser.

Med venlig hilsen

Maria Ipsen & Mads Læsø Christensen

Fra: 
Til: [TMFKP BA CBY bygninger](#)
Emne: 610192~031 Høringssvar fra Mette Engelbrekt Rosengreen
Dato: 19. november 2017 16:46:52

Kære Københavns Kommune

Jeg har efter mange overvejelser besluttet at sende denne mail med indsigelse mod etablering af tagterasser.

Årsagen er, at tagterrasserne i det store hele vil ændre privatlivet for Udsigtens beboere. Vi bruger selv vores altan meget og nyder det frie udsyn, hvor vi på nuværende tidspunkt har et meget antal begrænset tilskuere til vores altan. Ligeledes mener jeg også, at ensartetheden vil forsvinde ved, at nogle vælger at etablere tagterasser og andre ikke.

Støjniveauet vil blive anderledes og sidste argument herfra er, at det også vil være meget forskelligt, hvad husejerne vil opbevare på terrasserne.

Jeg forstår til fulde, hvis rækkehusejerne finder det rigtig ærgerligt, at der kommer indsigelser, men lige i denne her situation ser man selvfølgelig på situationen med egne egoistiske øjne.

Med venlig hilsen


Mette Engelbrekt Rosengreen

Fra: Lars Christensen
Til: [TMRP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~032 Høringssvar fra Lars Christensen
Dato: 19. november 2017 18:36:57

Vedr. sagsnummer: 610192

På vegne af beboerne på Margretheholmsvej 52, 3. th., gør jeg indsigelse af opførelsen af tagterrasser på Margretheholmen. Dette pga. en forringelse af udsigten fra vores bolig. Navnet på hele vores boligkompleks er netop "Udsigten". Der vil ligeledes blive larm, som der ikke er taget højde for og også mistet lysindfald. Derfor er vi meget imod opførelsen af tagterrasserne.

Med venlig hilsen
Lars Christensen

Fra: 
Til: [LMFKP BA-CBY bygninger](#)
Emne: 610192~033 Høringssvar fra Birgit Tengberg
Dato: 19. november 2017 22:34:48

Hej


Jeg gør hermed indsigelse mod bygning af tagterasser oven på byhusene på Margretheholmsvej og Luftmarinegade.

Jeg bor temmelig tæt på byhusene, og evt. tagterasser på byhusene lige over for vil tage dele af min udsigt. Da jeg flyttede ind på Margretheholmsvej i 2014 valgte jeg netop at leje en lejlighed på 3. sal, fordi udlejer dengang forsikrede mig om, at jeg i den højde ville kunne bevare udsigt og skyline - også efter at byhusene blev færdige. Hvilket viste sig at være helt korrekt.

Ud over at min udsigt forsvinder delvist, er jeg bange for, at tagterasser i øjenhøjde går vil gå ud over privatlivets 'fred'...

Med venlig hilsen

Birgit Tengberg
Margretheholmsvej 22, 3. th
1432 København K



Fra: Susanne Sankjer
Til: Susanne Sankjer
Emne: 610192~034 modt. 20.11.17 Høringssvar fra Ida Andreasen og Sven Hempel vedr. tagterasse
Luftmarinegade 40, 38, 34, 130, 108, 168, 162, 104, 94, 86
Dato: 21. november 2017 11:29:04

-----Oprindelig meddelelse-----

Sendt: 20. november 2017 19:06
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Cc: Sven Hempel
Emne: 610192~034 modt. 20.11.17 Høringssvar fra Ida Andreasen og Sven Hempel vedr. tagterasse
Luftmarinegade 40, 38, 34, 130, 108, 168, 162, 104, 94, 86

Kære Københavns Kommune.

Min mand, Sven Hempel og jeg, Ida Andreasen vil gerne gøre indsigelse mod opførelse af tagterasser på byhusene på Luftmarinegade, da vi mener det vil forringe herlighedsværdien af vores lejlighed (og forringe udsigten).

Mvh Ida Andreasen og Sven Hempel
Margretheholmsvej 52, 4. Tv
1432 København K

Fra:

Nanna Grøn Sørensen

Til:

TMFKP BA CBY Bygninger

Emne:

610192~035 modt. 20.11.17 Høringssvar fra Nanna Grøn Sørensen tagterrasse på rækkehuse Luftmarinegade 40, 38, 34, 130, 108, 168, 162, 104, 94, 86

Dato:

20. november 2017 21:31:26

Indsigelse til Københavns Kommune angående nabohøring sags nr. 610192

Helheden:

I det tilsendte materiale på byhusenes ansøgning om tagterrasser, er projektet kun beskrevet ud fra den enkelte boligenhed. Der savnes en beskrivelse af projektets betydning for hele Margretheholmen. Hvordan fremstår projektet i sin helhed fra lejlighederne? fra forskellige vinkler på gadeplan? og ikke mindst relationen til de kulturhistoriske rammer (Voldene og Vandflyvehangaren)?

I dag terrassere bygningshøjderne ned mod voldene. Dette vil ikke længere være tilfældet når projektet etableres og opleves udefra. Derudover vil tagterrasserne blive etableret vilkårligt på tagene, uden nogen overvejelser omkring kompositionen i sin helhed. Der foreligger ingen etapefaser og man frygter at projektet skaber præcedens, således at endnu flere tagterrasser kommer til, med ingen garanti for homogenitet og kvalitet. Projektet vil medføre øget tæthed, ved en tilføje mere bygningsmasse og flere hårde materialer i et eksisterende fattigt byrum der skriger på mere grønt og stoflighed.

Gene for lejlighederne:

1. Kompositionen af tagterrasser vil fremstå tilfældig set fra lejlighederne. Tagterrasserne nærmest voldene vil fjerne kontakten til den fælles natur og tagterrasserne nærmest lejlighederne vil have fuldt indkig til boligernes eneste opholdsstue og udeareal. Foreligger der etapefaser som sikre det arkitektoniske udtryk?
2. Maxhøjden på tagterrasserne vil blive suppleret med parasoller. Dette er løst inventar vi ikke har indflydelse på.
3. Ordensregler, rod, larm og lysforurening. Vi har som adskilte ejerforeninger ingen mulighed for at påvirke ordensreglerne.
4. Nabofællesskab i kvarteret? Det er altid et dårligt udgangspunkt når nogen laver om på en fælles aftale, da der er tale om tre exceptionelle undtagelser for lokalplanen som der gives dispensation for.

Jeg beder jeg om at stoppe dette projekt, da det kun tilgodeser de få på fællesskabets bekostning.

Nanna Grøn Sørensen
Margretheholmsvej 60, 5. Th.
1432 København K

Fra:

Laila Bønsø

Til:

[TMFKP BA CBY Bygninger](#)

Emne:

610192~036 modt. 21.11.17 Høringssvar fra Laila Bønsø vedr. tagterrasse på rækkehuse Luftmarinegade 40, 38, 34, 130, 108, 168, 162, 104, 94, 86

Dato:

21. november 2017 10:10:11

Jeg er imod at der bliver bygget tagtaresser på margretheholmen, med den begrundelse at der i de 3 år jeg har boet her har været for meget byggelarm både dag og nat. Det er svært at få ro når man har fri og sin søvn når man skal sove.

Mvh.

Laila Bønsø

Sagsnummer 610192

ejendomsnummer 9853

Fra: Jacob Bechmann
Til: TMFKP/BA CBY Bygninger
Emne: 610192~037 modt. 21.11.17 Høringssvar fra Cecilie og Jacob Bechmann Bahr vedr. tagterrasse på rækkehuse Luftmarinegade 40, 38, 34, 130, 108, 168, 162, 104, 94, 86
Dato: 21. november 2017 10:32:52

Sagsnummer: 610192

Teknik-og miljøforvaltning – Center for bygninger.

Indsigelse

Vi modtog den 3. november 2017 orientering omkring dispensation til lokalplan nr. 331-2's område IIA og har i den forbindelse en del bekymringer vedrørende de planlagte dispensationer.

Som udgangspunkt er der kun ansøgt om tilladelse til tagterrasser på de rækkehuse/byhuse, der ligger længst væk fra bygning B (nævnt i lokalplan 331.), dog med det formål at danne præcedens for de resterende rækkehuse/byhuse på området. Vores bekymringer bygger dels på følgende mangler i præsentationen af projektet for tagterrasserne:

- Vi mangler beregninger for, hvordan den samlede højde på rækkehusene inklusiv tagterrasser, herunder skillevæg mellem husene, "kun" udgøre 11,4m
- Der er ikke vedlagt nogen skyggeberegning af mulige tagterrasser på de rækkehuse, der ligger nærmest bygning B. Vi frygter for lysindfald i flere lejligheder, hvis der bliver monteret 1,8m skillevægge/hegn, der vil kaste skygger mod bygning B.
- Hvordan er Stadsarkitektens holdning til etablering af tagterrasser? Det seneste vi har erfaret er, at Stadsarkitektens holdning er, at tagterrasser strider mod hele ideen bag Margretheholmen om, at der skal være et liv på de grønne plæner, og på vejen. Derfor ønsker man derfor ikke, at alle byhusenes beboer skal gemme sig oppe på deres tage, men snare ud og tage del i livet på gadeplan
- Der er tale om dispensation for 10 adresser, hvor der gives tilladelse til at opføre en ekstra etage i strid med lokalplanens udtrykkelige forbud. Center for Bygning synes ikke at forholde sig til det faktum, at der etableres en ekstra etage, hvorved det maksimale antal etage overskrides. Der er således ikke blot tale om en overskridelse af den maksimale byggehøjde men også en overskridelse af det tilladte antal etager. Der kan og bør ikke gives dispensation til så omfattende afvigelser, der alene tilgodeser bygherre/ejerne og er til gene for alle andre. En sådan afvigelse fra lokalplanen bestemmelser bør alene ske ved tilvejebringelse af ny lokalplan.
- Endeligt vil en tagterrasse ikke kun stride mod lokalplanen, men vil med den ekstra etage også være omfattet af kommuneplanens kategori af boliger på 3-6 etager. Der er i kommuneplanen udpeget særlige områder, hvor der kan opføres boliger på 3-6 etager og kan ikke placeres i det aktuelle område.

Med reference til vores bekymringer omkring etablering af tagterrasserne undrer forvaltningens fortolkning af lokalplanen os. Hvordan skal vi som borger i Københavns Kommune kunne stole på de retningslinjer og regler kommunen udsteder, hvis der ved først kommende ansøgning dispenseres fra dem? Det undrer os derudover yderligere, at den udsigt vi på nuværende tidspunkt har fra vores lejlighed – som vi nyder hver dag og som vi har betalt for - skal tages fra os, og i strid med lokalplanen gives videre til andre (i dette tilfælde rækkehusenes beboer), for at de kan nyde den i det begrænset tidsrum, hvor det er muligt at bruge en tagterrasse. Beboerne i rækkehusene har ingen berettiget forventning om, at de vil kunne få dispensation til at etablere tagterrasse, da forbuddet fremgår klart og tydeligt at lokalplanen, hvorimod vi andre har en klart berettiget forventning om at have og kunne beholde udsigten. Foruden en massiv værdiforringelse af

vores lejligheder, vil etableringen af tagterrasser med al sandsynlighed også skabe splid mellem grundejerforeningerne, når nogle enkelte begunstiges på bekostning af mange andre.

Med ovenstående betragtninger in mente håber jeg, at i vil trække dispensationen tilbage og beholde Margretheholmen som det rekreative område med liv som det er i dag.

Med Venlig Hilsen

Cecilie og Jacob Bechmann Bahr

Margretheholmsvej 64, 5tv.

Fra: Line Friberg Nielsen
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~038 den 21.11.2017 Høringssvar, Line Friberg Nielsen og Ross Alexander Allen
Dato: 21. november 2017 13:14:41
Vedhæftede filer: [Indsigelse af 20. november 2017.pdf](#)

Vedr. sagsnummer 610192: ansøgning om tilladelse til at etablere tagterasser på et antalt rækkehuse på Margretheholmen, København K.

Indsigelse (vedhæftet samt herunder):

Den 3. november 2017 modtog vi en orientering vedr. dispensation til lokalplan nr. 331 "Holmen II", som omhandler etablering af tagterasser på et antal rækkehuse/byhuse på Margretheholmen.

Vi ønsker hermed at gøre indsigelse imod denne dispensation med henvisning til at den går imod lokalplanens formål, principper og flere paragraffer. Dette er alvorligt, også i det lys at ansøgningen er med det formål at danne præcedens for de resterende rækkehuse/byhuse på området ("skal danne princip for placering og udførsel af tagaltaner for hele rækkehusbebyggelsen Luftmarinegade/Margretheholmsvej"), så når først en dispensation gives – hvilket vi altså har kraftige indsigelser imod – så er der ingen vej tilbage. Det vil negativt berøre langt flere beboere i lejlighederne i 'Udsigten' samt øvrige beboere i rækkehuse/byhuse (som ikke ønsker projektet), end de 10 adresser, der har ansøgt om dispensationen.

Tillad os hermed at påpege hvilke paragraffer i lokalplanen som tagterasse-projektet er i strid med:

§ 7 stk. 1 e. Tage skal principielt udføres som flade tage med en overflade, der understreger deres betydning som den "femte" facade set fra kanthuset. Det kan være "grønne tage", zink eller sort pap. Tagmateriale skal være ens i hele bebyggelsen

§ 7 stk. 2 b. Bebyggelsen holdes sammen af et gennemgående tag/tagflade. Taget skal udføres sammenhængende og med en belægning i zink eller sort tagpap.

§ 7 stk. 1 e udtrykker klart, at overfladen skal betragtes som en femte facade for hele bygningen af hensyn til beboerne i kanthuset/"Udsigten" og at tagmaterialet skal være ens for hele bebyggelsen. Dette betyder, at de indsigelser der er gjort fra Udsigtens beboere vedr. gener i form af en visuelt støjende overflade skal tages ganske alvorligt, da terrasserne vil være i direkte modstrid mod paragraffens bestemmelser. Paragraffen anfører også, at tagene skal være ens for hele bebyggelsen. Med terrasser på 10 ud af flere huse, så går man altså imod denne ensartethed og betydning som femte facade.

§ 7 stk. 2 b angiver, at bebyggelsen skal holdes sammen af en gennemgående tagflade. Med terrasser på kun nogle af husene, vil tagfladen ikke længere være gennemgående. Tilladelse til byggeriet er derfor i strid med denne paragraf. Der står også, at tagmaterialet skal være zink eller sort tagpap. Strengt juridisk fortolket kan dette udlægges således, at tagterasser ikke kan tillades.

Der er desuden følgende mangler i præsentationen af projektet for tagterasserne:

- Vi mangler beregninger for, hvordan den samlede højde på rækkehusene inklusiv tagterasser, herunder skillevæg mellem husene, "kun" udgør 11,4m;
- Der er ikke vedlagt nogen skyggeberegning af mulige tagterasser på de rækkehuse, der ligger nærmest bygning B. Hvis der bliver monteret 1,8m skillevægge/hegn, vil

det kaste skygger mod bygning B, hvilket vil berøre adskillige beboere i Udsigten samt øvrige beboere i rækkehuse/byhuse, som ligger tæt på de rækkehuse/byhuse, som ønsker tagterrasser i denne omgang;

- Hvad er Stadsarkitektens holdning til etablering af tagterrasser? Det seneste vi har erfaret er, at Stadsarkitektens holdning er, at tagterrasser strider mod hele ideen bag Margretheholmen om, at der skal være et liv på de grønne plæner, og på vejen. Derfor ønsker man ikke, at alle byhusenes beboere skal gemme sig oppe på deres tage, men snarere skal tage del i livet på gadeplan;
- Der er tale om dispensation for 10 adresser, hvor der gives tilladelse til at opføre en ekstra etage i strid med lokalplanens udtrykkelige forbud. Center for Bygning synes ikke at forholde sig til det faktum, at der etableres en ekstra etage, hvorved det maksimale antal etager overskrides. Der er således ikke blot tale om en overskridelse af den maksimale byggehøjde men også en overskridelse af det tilladte antal etager. Der kan og bør ikke gives dispensation til så omfattende afvigelser, der alene tilgodeser bygherre/ejerne og er til gene for alle andre. En sådan afvigelse fra lokalplanen bestemmelser bør alene ske ved tilvejebringelse af ny lokalplan.
- Endeligt vil en tagterrasse ikke kun stride mod lokalplanen, men vil med den ekstra etage også være omfattet af kommuneplanens kategori af boliger på 3-6 etager. Der er i kommuneplanen udpeget særlige områder, hvor der kan opføres boliger på 3-6 etager og kan ikke placeres i det aktuelle område.

Vi forstår at en ansat ved Center for Bygninger har udtalt at kommunen prøver at kompensere for at området Margretheholmen ikke lever op til formålet i lokalplanen; at formålet er et varieret udtryk på bygningerne, som blev nedjusteret i forbindelse med finanskrisen. Og at det ønskes man nu at ændre, ved at give tilladelse til tagterrasser. Til dette har vi følgende spørgsmål og kommentarer:

1. Hvem i kommunen er det der mener, der skal kompenseres for manglende variation?
2. Formuleringerne i lokalplanen er møntet på variation i bygningstyper, hvilket der er. Vi mener altså at der er tale om en fejlfortolkning af lokalplanen, når der tales om at tilføje disse tagterrasser.

Vi gennemgik lokalplanen, inden vi i sin tid købte vores lejlighed i Udsigten, bl.a. med henblik på at konstatere om udsigten mod de fredede områder og vådområder kunne blive ødelagt af fremtidigt byggeri. Det kunne den ikke, jf. lokalplanen, og derfor er det uacceptabelt at kommunen overhovedet overvejer dette projekt. Hvordan skal vi som borgere i Københavns Kommune kunne stole på de retningslinjer og regler kommunen udsteder, hvis der ved først kommende ansøgning dispenseres fra dem?

Dispensationen vil betyde en værdiforringelse – og herlighedsværdiforringelse - af langt størstedelen af lejlighederne i Udsigten (og formodentlig for de rækkehuse/byhuse som ikke ønsker tagterrasse og som vil komme til at ligge i skyggen af evt. nye tagterrasser), mens at nogle få begunstiges - på bekostning af de andre.

Beboerne i rækkehusene har ingen berettiget forventning om, at de vil kunne få dispensation til at etablere tagterrasse, da forbuddet fremgår klart og tydeligt at lokalplanen, mens alle andre har en klart berettiget forventning om at have og kunne beholde udsigten, og ikke få direkte udsigt til folks forskellige anvendelse af tagterrasser.

Vi beder jer hermed om at genoverveje sagen, og ikke tillade dispensationen.

Vi takker mange gange for orienteringen og muligheden for at gøre indsigelse.

Mvh,

Line Friberg Nielsen og Ross Alexander Allen

Margretheholmsvej 70, 4. TV - 1432 Kbh K

Fra: Karin Nørregren
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~039 den 21.11.2017 Hørings svar, Amalie og Karin Nørregren
Dato: 21. november 2017 17:38:44

Vi indsender herved indsigelse mod opførelse af tagterrasser på ovennævnte byhuse.
Vor begrundelse for indsigelse er følgende:

- de ansøgte tagterrasser vil danne præcedens for fremtidige tagterrasser på
Margretheholmen

(Er der først en, der får tilladelse, vil flere og flere ansøge)

- tagterrasserne går imod tankerne bag Margretheholmen

- tagterrasserne vil medføre gener for mange og gavne få

- tagterrasserne vil tage udsigt

- tagterrasserne vil gribe ind i privatlivets fred

Der skal her gøres opmærksom på, at det i etageejdommene ikke er tilladt at tildække
glasfacaderne på altanerne

- tagterrasserne vil medføre mere støj og uro

- tagterrasserne vil give en uensartet arkitektur

- ejerne af byhusene vidste ved køb, at der allerede lå (ligger) etageejendomme. Så derfor
kan

det ikke komme som en overraskelse, at disse bygninger "tager" noget af deres udsigt.

Derimod

vidste lejere og ejere af lejlighederne i etageejdommene, at der lå/ville komme byhuse i
en

højde, der svarer til 2. sal, og IKKE at der evt. ville komme tagterrasser.

Der bor rigtig mange mennesker i etageejdommene, som vil blive berørt af disse
tagterrasser. Vi håber derfor, at der vil blive taget behørigt hensyn til de mange og ikke de
få, som vil få glæde af tagterrasserne.

Med venlig hilsen

Amalie og Karin Nørregren

Margretheholmsvej 24, [6.tv.](#)

1432 København K

Fra: Joachim
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~040 den 21.11.2017 Høringssvar, Joachim Nørregren
Dato: 21. november 2017 18:41:27

Jeg indsender herved indsigelse mod opførelse af tagterrasser på ovennævnte byhuse.
Begrundelse for indsigelse er følgende:

- de ansøgte tagterrasser vil danne præcedens for fremtidige tagterrasser på Margretheholmen

(Er der først en, der får tilladelse, vil flere og flere ansøge)

- tagterrasserne går imod tankerne bag Margretheholmen

- tagterrasserne vil medføre gener for mange og gavne få

- tagterrasserne vil tage udsigt

- tagterrasserne vil gribe ind i privatlivets fred

Der skal her gøres opmærksom på, at det i etageejdommene ikke er tilladt at tildække glasfacaderne på altanerne

- tagterrasserne vil medføre mere støj og uro

- tagterrasserne vil give en uensartet arkitektur

- ejerne af byhusene vidste ved køb, at der allerede lå (ligger) etageejendomme. Så derfor kan

det ikke komme som en overraskelse, at disse bygninger "tager" noget af deres udsigt.

Derimod

vidste lejere og ejere af lejlighederne i etageejdommene, at der lå/ville komme byhuse i en

højde, der svarer til 2. sal, og IKKE at der evt. ville komme tagterrasser.

Der bor rigtig mange mennesker i etageejdommene, som vil blive berørt af disse tagterrasser. Vi håber derfor, at der vil blive taget behørigt hensyn til de mange og ikke de få, som vil få glæde af tagterrasserne.

Med venlig hilsen

Joachim Nørregren

Margretheholmsgade 8, [3.th](#)

1432 København K

Fra: Henning Nielsen
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~041 den 21.11.2017 Høringssvar, Henning Nielsen og Susanne Munch
Dato: 21. november 2017 20:06:54

Vi gør hermed indsigelse mod den foreslåede dispensation fra lokalplanen, som afgørende vil forringe forholdene for beboerne i Udsigten og i et vist omfang også for andre beboere i Byhusene.

Ejere og lejere er flyttet ind i Udsigten i tiltro til, at lokalplanen vil blive overholdt.

Lejligheder fra 4. sal vil miste deres udsigt.

Lejligheder fra 3. sal og nedefter vil lide under direkte indsyn fra tagterrasserne på Byhusene.

Lejligheder fra 2. sal og ned efter vil miste deres lysinfald.

Udendørsliv på 4. etage på Byhusene vil give støjgener for alle i området.

Med venlig hilsen

Henning Nielsen og Susanne Munch
Margretheholmsvej 70. 1432 Kbh K

Fra: Enel Laura Pagaard Selvig
Til: IMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~042 den 21.11.2017 Høringssvar, Sebbe og Enel Laura Pagaard Selvig
Dato: 21. november 2017 20:21:22

Hej Center for bygninger

Vi vil hermed gerne gøre indsigelse mod for nogen naboers ønske om at etablere tagterrasser på deres byhuse.

Som bosiddende i Udsigten på 1 sal, vil vi miste en betydelig del af dagslyset om vinteren og det vil vi være rigtig kede af. Desuden mener vi, det er en sørgelig udvikling i et ellers godt nabofællesskab, at glæde nogle få til store skade for flertallet.

Vi håber derfor at denne indsigelse vil være med til at sikre, at det gode nabofællesskab vil bestå.

Med venlig hilsen

Sebbe og Enel Laura Pagaard Selvig
Margretheholmsvej 72, 1th.
1432 København K

Fra:

Jon Rasmussen

Til:

TMFKP BA CBY Bygninger

Emne:

610192~043 den 21.11.2017 Høringssvar, Ulrikke Borre Jørgensen og Jon Paag Rasmussen

Dato:

21. november 2017 21:23:39

Til Teknik-og miljøforvaltning – Center for bygninger

Sagsnummer: 610192

Indsigelse

Vi modtog den 3. november 2017 orientering omkring dispensation til lokalplan nr. 331 "Holmen II" og har i den forbindelse en del bekymringer vedrørende de planlagte dispensationer.

Først og fremmest kan det undre os, at der kan gives dispensation fra lokalplanen og at vi som beboere først orienteres på bagkant.

Vi bor på 4. sal og mener at vi i den grad vil påvirkes af byhusenes tagterrasser. Vi købte vores lejlighed for at komme op i niveau for at få udsigten til byens spir og tårne. Forinden gennemgik vi lokalplanen for at sikre os, at denne udsigt ikke kunne blive taget fra os. Hvorfor have en lokalplan, hvis man uden videre kan fravige den uden at beboerne i området bliver hørt.

Dispensationen til opførelsen af tagterrasser på byhusene giver os følgende bekymringer:

- Man giver en værdistigning til nogen men giver en værdiforringelse til andre. Byhusene får en værdistigning mens lejlighederne risikerer at få en værdiforringelse
- Formålet med lokalplanen var et varieret udtryk, hvilket vi kan forstå, at nogen mener området ikke lever op til. Der er andre måder at skabe varieret udtryk end at skabe værdi- og levedforringelse hos eksisterende beboere. Området har et varieret udtryk idet, at der er forskellige typer byhuse og lejligheder. Endvidere er der forskellige typer legepladser, grønne områder mv. Tagterrasser til 10 byhuse vil skabe et rodet udtryk – og ikke et pænt varieret udtryk.
- Lokalplanen har på forhånd taget stilling til, at der ikke skal være tagterrasser, hvilket nok har sin årsag.
- Tagterrasserne vil bidrage til markant øjede støjgener. Støjgener som i forvejen er et problem.
- Tagterrasser vil tage udsigten fra vores lejlighed. Vi har købt en lejlighed højt oppe, netop for at få udsigten udover København. Ikke for at kigge ned og se hvad folk spiser til aftensmad på deres terrasse. Så kunne vi lige så godt have valgt en lejlighed et andet sted i København.
- Byhusene har ingen berettiget forventning om at de vil kunne få dispensation, da forbuddet fremgår tydeligt af lokalplanen. Vi er andre deroimod, har en klar forventning om at kunne beholde den udsigt vi har betalt for.
- Tagterrasserne vil kun blive brugt kort tid om året men til gengæld vil det skabe gener for lejlighederne hele året rundt. Så glæden er kort for nogen men generne er døgnnet rundt hele året rundt for andre
- Vi har betalt mange penge ekstra (150.000 kr mellem hver etage) for at

få vores udsigt. Med tagterrasse vil vores udsigt tages fra os og vi vil, modsat idag, have folk der kan kigge ind i vores lejlighed. Det må alt andet lige betyde en væsentlig værdiforringelse af vores lejlighed. Vi købte vores lejlighed pga udsigt og privatliv, det vil nu tages fra os.

- Byhusene har grønne arealer og små terrasser de kan bruge. Ville de have haft udsigt, kunne de have betalt mange penge for en lejlighed, som vi andre har gjort.
- Risiko for at begrænse køberskarren
- Der er bevilget at bygge i 3 etager (11,4 meter). Dvs. at tagterrasserne vil overstige det maksimalt tilladte byggeri.

Med ovenstående betragtninger håber vi meget, at I vil annullere jeres dispensation.

Såfremt dispensationen ikke annulleres bedes I overveje at kompensere for det økonomiske tab, som rigtig mange af os andre vil lide under.

Lad os beholde Margrethelholmen, som den nu engang er.

Mvh

Ulrikke Borre Jørgensen og Jon Paag Rasmussen

Margrethelholmsvej 64, 4tv

1432 København K

Fra: Astrid Munch
Til: [TMFRP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~044 den 22.11.2017 Høringssvar, Astrid Munch
Dato: 22. november 2017 08:22:46

Hej

Jeg gør hermed indsigelse mod ændringer i lokalplanen. 10 rækkehuse har søgt om tilladelse til tagterrasser (og det vil danne precædens), og det kræver ændringer i lokalplanen. Dette vil betyde, at lejlighederne i Udsigten på 3. sal vil miste deres udsigt. Lejlighederne på 1. og 2. sal vil miste deres aftensol og alle lejligheder fra 4. og ned vil lide under indsyn fra tagterrasserne på rækkehusene. Tagterrasserne vil desuden give støjgener for alle i området.

Købere og lejere er flyttet ind med kendskab til lokalplanen og tillid til at den vil blive overholdt. Ændringer vil forringe forholdene for alle beboere i Udsigten og for en del beboere i rækkehusene. Ændringer i lokalplanen vil være til glæde for få men til gene for mange.

Med venlig hilsen
Astrid Munch
Margretheholmsvej 40, 1432 København K

Fra: Dorte Gad
Til: [IMFRP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~045 den 22.11.2017 Høringssvar, Dorte Gad
Dato: 22. november 2017 09:23:42
Vedhæftede filer: [Indsigelse.docx](#)

Til rette vedkommende
hermed fremsendes indsigelse som vedhæftet fil.

Venlig hilsen
Dorte Gad

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger

Dorte Gad
Margretheholmsvej 74, 5. th
1432 København K

21. November 2017

Indsigelse vedr. sagsnr. 610192 - tagterrasser byhusene Luftmarinegade

I den fremsendte høringskrivelse anføres, at tilladelse til tagterrasserne kræver dispensation fra tre forhold i lokalplanen, men at Center for bygninger er indstillet på at give denne, da dispensationen ikke strider mod planens formål og principper, og dermed ikke mod Center for bygningers dispensationsret. Jeg er af den overbevisning at Center for bygninger har lavet flere fejlurderinger i denne sag der overskrider den gældende lokalplan.

Center for bygninger har i en tidligere fase afvist en række indsigelser fra Udsigtens beboere med den begrundelse, at skade på udsigt, indkig i lejligheder, ejendomsværdi m.m. er vurderet som værende "af uvæsentlig karakter", da dispensationen kun gælder 10 byhuse der ligger tilbagetrukket med en afstand på 60 meter i forhold til Udsigten. Center for bygninger begår en fejl ved kun at vurdere indsigelser i forhold til den konkrete ansøgning og ikke ud fra helhedsplanen. Dette er Center for bygninger godt klar over, da der af sags materialet indgår en helhedsplan med tagterrasser for samtlige byhuse.

Afstanden fra tagterrasse til Udsigten kan være 15 meter og ikke 60 meter som anført i fremsendte høringskrivelse. Med bare 15 meter mellem terrasse og altan vil skade på ejendomsværdi, udsigt og privatliv være overordentlig væsentlig for Udsigtens beboere. En eventuel dispensation, vurderet ud fra tidligere lignende sager, vil danne præcedens for de øvrige byhuse samt de "røde byhuse" på den anden side af kasernen som vil kunne forvente tilladelse til tagterrasser. Dette er set ud fra et forskelsbehandlings princip hvor en naturlig konsekvens vil være at give dispensation ikke blot for de 10 byhuse, men også indvillige øvrige byhuse en dispensation efterfølgende. Sagen har derfor principielt stor betydning for samtlige beboere i Udsigten og ikke blot for de umiddelbare naboer i

den konkrete sag svarende til Udsigten opgang 44-74 samt ungdomsboligerne.

Det er min opfattelse, at byggeriet herudover også strider mod følgende bestemmelser af væsentlig karakter i lokalplanen:

- **§ 7 stk. 1 e.** Tage skal principielt udføres som flade tage med en overflade, der understreger deres betydning som den ”femte” facade set fra kanthuset. Det kan være ”grønne tage”, zink eller sort pap. Tagmateriale skal være ens i hele bebyggelsen

- **§ 7 stk. 2 b.** Bebyggelsen holdes sammen af et gennemgående tag/tagflade. Taget skal udføres sammenhængende og med en belægning i zink eller sort tagpap.

§ 7 stk. 1 e udtrykker klart, at overfladen skal betragtes som en femte facade for hele bygningen af hensyn til beboerne i kanthuset/”Udsigten” og at tagmaterialet skal være ens for hele bebyggelsen. Dette betyder, at de indsigelser der er gjort fra Udsigtens beboere vedr. gener i form af en visuelt støjende overflade skal tages ganske alvorligt, da terrasserne vil være i direkte modstrid mod paragraffens bestemmelser. Paragraffen anfører også, at tagene skal være ens for hele bebyggelsen. Med tagterrasser vil denne ensartethed og betydning som femte facade forsvinde.

§ 7 stk. 2 b angiver, at bebyggelsen skal holdes sammen af en gennemgående tagflade. Med terrasser på kun nogle af husene, vil tagfladen ikke længere være gennemgående. Tilladelse til byggeriet er derfor i strid med denne paragraf. Der står også, at tagmaterialet skal være zink eller sort tagpap. Strengt juridisk fortolket kan dette udlægges således, at tagterrasser ikke kan tillades.

Jeg er derudover af den opfattelse at en eventuel dispensation vil forringe lokal miljøet væsentligt. I lokalplanen er der lagt fokus på fællesskab på gadeplan, hvilket er muliggjort af byhusenes to altaner hvor man kommer hinanden ved på de grønne fællesarealer. Tagterrasserne vil uden tvivl bidrage til at rykke det i lokalplanens beskrevne formål med nabofællesskab op i højden adskilt fra fællesskabet.

Udsigten er desuden omfattet af diverse regulativ for støj og god naboorden. For byhusene findes der ingen lydregulativ eller fælles retningslinjer for godt naboskab. Ved etablering af tagterrasser er det min bekymring at støj og gener fra kulgrille etc. vil forringe beboerne i

Udsigtens mulighed for anvendelse af egen altan, da vi ikke har en alternativ terrasse som byhusene har. Byggeteknisk er det også problematisk med et manglende støjregulativ da Udsigtens fysiske placering gør at lyden accentueres i resonansen mellem byhusene og Udsigten og fungerer som en forstærker og afleder lyden opad i Udsigten.

Da der således synes at være flere bestemmelser i lokalplanen der overtrædes, end dem der er anført i det fremsendte høringssvar, må det være rimeligt, at Center for bygninger revurderer dette. Det er forventeligt at Center for bygninger udsender denne vurdering til alle hørte parter, og inddrager alle berørte parter i sagen. Det vil derudover være ønskeligt at Center for bygninger i forbindelse med disse indsigelser, orienterer beboerne i Udsigten om deres fortolkning af bestemmelserne i lokalplanen.

Såfremt Center for bygninger vælger at give dispensation i denne sag, vil den naturligvis blive afprøvet juridisk da jeg ikke kan se rationalet i denne beslutning ud fra gældende lovgivning og regulativer på området.

Med venlig hilsen,

Dorte Gad

Andreas_Pourkamali@br.kk.dk

Henrik_Nord@br.kk.dk

Ikram_Sarwar@br.kk.dk

Mette_Annelie_Rasmussen@br.kk.dk

Michael_Gatten@br.kk.dk

Mikkel_Sarbo@br.kk.dk

Tommy_Petersen@br.kk.dk

Ayfer_Baykal@br.kk.dk

Klaus_Mygind@br.kk.dk

Maria_Frej@br.kk.dk

Neil_Bloem@br.kk.dk
borgmesteren@suf.kk.dk
Sisse_Welling@br.kk.dk
Anna_Hede@br.kk.dk
borgmesteren@kff.kk.dk
Henrik_Svendsen@br.kk.dk
Karin_Storgaard@br.kk.dk
Kasper_Heumann_Kristensen@br.kk.dk
Heidi_Wang@br.kk.dk
Nishandan_Ganesalingam@br.kk.dk
mette-katrine_ejby_buch@br.kk.dk
Jakob_Naesager@br.kk.dk

Fra:

Jens Lau Petersen

Til:

TMFKP BA CBY Bygninger

Emne:

610192~046 den 22.11.2017 Høringssvar, Birgitte og Jens Lau Petersen

Dato:

22. november 2017 10:27:57

Hermed indsigelse mod Byhusene på Magretheholm/Luftmarinegades ansøgning om dispensation fra lokalplanen på (Holmen 331 og 331-2) så der kan opføres tagterrasser.

Baggrunden for indsigelsen er følgende:

Der er ikke taget højde for påvirkning for Udsigtens beboere, i det de påtænkte tagterrasser vil tage udsigten fra 3. sals beboere og give forringet lysfald for beboere på 1. og 2. sal. Hertil kan det danne præcedens, så andre beboere i Byhusene ønsker tilsvarende terrasser etableret. Hvilket vil være helt i modstrid med de oprindelige intentioner i lokalplanen om fælles rekreative grønne områder.

Med venlig hilsen

Birgitte og Jens Lau Petersen

Magretheholmsvej 6.

Sendt fra min iPhone

Fra: [Redacted]
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~047 Modt. 22.11.2017 Høringssvar fra Kasper Buch og Sissel Kristensen
Dato: 22. november 2017 13:25:29
Vedhæftede filer: [Indsigelse af 22. november 2017.pdf](#)

Til rette vekommende,

Vedhæftet er indsigelse mod sagsnummer 610292

Med venlig hilsen

Sissel M. Kristensen
cand.jur

[Redacted]

Sagsnummer: 610192

Teknik-og miljøforvaltning – Center for bygninger.

Indsigelse

Vi modtog den 3. november 2017 orientering om dispensation til lokalplan nr. 331 "Holmen II" og har i den forbindelse en del bekymringer vedrørende de planlagte dispensationer.

Som udgangspunkt er der kun ansøgt om tilladelse til tagterrasser på de rækkehuse/byhuse, der ligger længst væk fra bygning B (nævnt i lokalplan 331.), dog med det formål at danne præcedens for de resterende rækkehuse/byhuse på området. Vores bekymringer bygger dels på følgende mangler i præsentationen af projektet for tagterrasserne:

- Vi mangler beregninger for, hvordan den samlede højde på rækkehusene inklusiv tagterrasser, herunder skillevæg mellem husene, "kun" udgøre 11,4m
- Der er ikke vedlagt nogen skyggeberegning af mulige tagterrasser på de rækkehuse, der ligger nærmest bygning B. Vi frygter for lysindfald i vores lejlighed, hvis der bliver monteret 1,8m skillevægge/hegn, der vil kaste skygger mod bygning B. Dette er også kommenteret i lokalplanen på side 53, hvor der nævnes at bebyggelser mod øst skal tage særligt hensyn til skyggevirksomheder.
- Hvordan er Stadarkitektens holdning til etablering af tagterrasser? Vi har forstået, at hele ideen bag Margretheholmen er, at der skal være et liv på de grønne plæner, og på vejen. Dette mener vi ikke er foreneligt med, at alle byhuse etablerer tagterrasser.
- Der er tale om dispensation for 10 adresser, hvor der gives tilladelse til at opføre en ekstra etage i strid med lokalplanens udtrykkelige forbud. Center for Bygning synes ikke at forholde sig til det faktum, at der etableres en ekstra etage, hvorved det maksimale antal etage overskrides. Der er således ikke blot tale om en overskridelse af den maksimale byggehøjde men også en overskridelse af det tilladte antal etager. Der kan og bør ikke gives dispensation til så omfattende afvigelser, der alene tilgodeser bygherre/ejerne og er til gene for alle andre. En sådan afvigelse fra lokalplanen bestemmelser bør alene ske ved tilvejebringelse af ny lokalplan.
- Endeligt vil en tagterrasse ikke kun stride mod lokalplanen, men vil med den ekstra etage også være omfattet af kommuneplanens kategori af boliger på 3-6 etager. Der er i kommuneplanen udpeget særlige områder, hvor der kan opføres boliger på 3-6 etager og kan ikke placeres i det aktuelle område.

Med reference til vores bekymringer omkring etablering af tagterrasserne undrer forvaltningens fortolkning af lokalplanen os. Hvordan skal vi som borger i Københavns Kommune kunne stole på de retningslinjer og regler kommunen udsteder, hvis der ved først kommende ansøgning dispenseres fra dem? Det undrer os derudover yderligere, at den udsigt vi på nuværende tidspunkt har fra vores lejlighed – som vi nyder hver dag og som vi har betalt for - skal tages fra os, og i strid med lokalplanen gives videre til andre (i dette tilfælde rækkehusenes beboer), for at de kan nyde den i det begrænset tidsrum, hvor det er muligt at bruge en tagterrasse. Beboerne i rækkehusene har ingen berettiget forventning om, at de vil kunne få dispensation til at etablere tagterrasse, da forbuddet fremgår klart og tydeligt at lokalplanen, hvorimod vi andre har en klart berettiget forventning om at have og kunne beholde udsigten. Foruden en massiv værdiforringelse af vores lejligheder, vil etableringen af tagterrasser med al sandsynlighed også skabe splid mellem grundejerforeningerne, når nogle enkelte begunstiges på bekostning af os andre.

Med ovenstående betragtninger in mente håber jeg, at i vil trække dispensationen tilbage og beholde Margretheholmen som det rekreative område med liv det er.

Hilsen

Kasper Buch og Sissel Kristensen

Margretheholmsvej 66, 2 th.


Fra: John Andersen
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~048 modt. 22.22.2017 DIGITAL - høringsvar fra John Andersen
Dato: 22. november 2017 16:42:29

vedr. sag nr. 610192 med forslag til anlæggelse af taghaver så er jeg IMOD.

Mvh
John Andersen
Margretheholmsvej 12 2tv

--

John Andersen, Arkitekt, polarforsker, forfatter
Margretheholmsvej 12, 2tv
1432 København K



Fra:

Jo Anna Hammer

Til:

[TMFKP BA CBY Bygninger](#)

Emne:

610192~049 modt. 22.11.2017 DIGITAL - Høringssvar fra Jo Anna Hammer og Martin Helgesen

Dato:

22. november 2017 21:49:18

Høringssvar ang. dispensation fra lokalplan nr. 331-2

Rækkehusene på Margretheholmen ligger meget tæt, og vi oplever allerede i dag lange slagskygger. Hvis der gives mulighed for at opføre tagterrasser med værn på op til 1,8 m. vil der komme yderligere skygge både når det drejer som om dagslys ind i vores bolig og i sommermånederne på vores terrasse. Særligt når det som beskrevet er med trådhegn der beplantes, så vil det jo reelt være en helt lukket skærm og svare til at man satte en halv etage oven på alle boligerne.

Opførelse af tagterrasser, med "lukkede" sider på næsten to meter, i så tæt en bebyggelse vil forringe mange flere boliger end de få boliger der ønsker at opføre tagterrasser og vi håber derfor at forvaltningen vil tage de omkringliggende huses forringede sol- og dagslysforhold i betragtning i jeres behandling af sagen.

Mvh. Jo Anna Hammer og Martin Helgesen
Luftmarinegade 102

Fra: 
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Cc: [Glen Marc Nesgaard](#)
Emne: 610192~050 modt. 23.11.2017 DIGITAL - Høringssvar fra Glen Marc Nesgaard
Dato: 23. november 2017 11:38:37

Sagsnummer: 610192

Teknik-og miljøforvaltning – Center for bygninger.

Indsigelse overfor tagteresser på Margretheholmen

Jeg har den 3. november 2017 modtaget orientering omkring dispensation til lokalplan nr. 331 "Holmen II" og vil i den forbindelse gøre indsigelse overfor de planlagte dispensationer.

Der er som udgangspunkt ansøgt om tilladelse til tagterrasser på de rækkehuse/byhuse, der ligger længst væk fra bygning B (nævnt i lokalplan 331.), dog med det formål at danne præcedens for de resterende rækkehuse/byhuse på området. Derfor har jeg følgende bekymringer for mangler i præsentationen

<!--[if !supportLists]-->- <!--[endif]-->Vi mangler beregninger for, hvordan den samlede højde på rækkehusene inklusiv tagterrasser, herunder skillevæg mellem husene, "kun" udgøre 11,4m

<!--[if !supportLists]-->- <!--[endif]-->Der er ikke vedlagt nogen skyggeberegning af mulige tagterrasser på de rækkehuse, der ligger nærmest bygning B. Vi frygter for lysindfald i min lejlighed, hvis der bliver monteret 1,8m skillevægge/hegn, der vil kaste skygger mod bygning B.

<!--[if !supportLists]-->- <!--[endif]-->Hvordan er Stadarkitektens holdning til etablering af tagterrasser? Det seneste vi har erfaret er, at Stadsarkitektens holdning er, at tagterrasser strider mod hele ideen bag Margretheholmen om, at der skal være et liv på de grønne plæner, og på vejen. Derfor ønsker man derfor ikke, at alle byhusenes beboer skal gemme sig oppe på deres tage, men snare ud og tage del i livet på gadeplan

<!--[if !supportLists]-->- <!--[endif]-->Der er tale om dispensation for 10 adresser, hvor der gives tilladelse til at opføre en ekstra etage i strid med lokalplanens udtrykkelige forbud. Center for Bygning synes ikke at forholde sig til det faktum, at der etableres en ekstra etage, hvorved det maksimale antal etage overskrides. Der er således ikke blot tale om en overskridelse af den maksimale byggehøjde men også en overskridelse af det tilladte antal etager. Der kan og bør ikke gives dispensation til så omfattende afvigelser, der alene tilgodeser bygherre/ejerne og er til gene for alle andre. En sådan afvigelse fra lokalplanen bestemmelser bør alene ske ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

<!--[if !supportLists]-->- <!--[endif]-->Endeligt vil en tagterasse ikke kun stride mod lokalplanen, men vil med den ekstra etage også være omfattet af kommuneplanens kategori af boliger på 3-6 etager. Der er i kommuneplanen udpeget særlige områder, hvor der kan opføres boliger på 3-6 etager og kan ikke placeres i det aktuelle område.

Med reference til min bekymringer omkring etablering af tagterrasserne undrer forvaltningens fortolkning af lokalplanen os. Hvordan skal vi som borger i Københavns Kommune kunne stole på de retningslinjer og regler kommunen udsteder, hvis der ved først kommende ansøgning dispenseres fra dem? Det undrer mig derudover yderligere, at den udsigt vi på nuværende tidspunkt har fra min lejlighed – som jeg nyder hver dag og som jeg har betalt for - skal tages fra mig, og i strid med lokalplanen gives videre til andre (i dette tilfælde rækkehusenes beboer), for at de kan nyde den i det begrænset tidsrum, hvor det er muligt at bruge en tagterasse.

Såfremt der gives dispensation til rækkehusene, kan jeg derfor samtidig forvente en værdiforringelse. Jeg skal gøre opmærksom på at jeg agter at tage retslige skridt mod Københavns Kommune, såfremt man giver denne dispensation. Da jeg købte lejligheden var det under forudsætning af den lokalplan der

var til stede. Jeg havde ganske enkelte ikke købt denne lejlighed da min udsigt på 4. sal ville være betydeligt begrænset. Jeg forventer et betydeligt økonomisk tab såfremt i går videre med ansøgning, ligeledes vil alle mine øvrige naboer opleve det samme.

Beboerne i rækkehusene har ingen berettiget forventning om, at de vil kunne få dispensation til at etablere tagterrace, da forbuddet fremgår klart og tydeligt at lokalplanen, hvorimod vi andre har en klart berettiget forventning om at have og kunne beholde udsigten.

Jeg forventer derfor ikke at I giver dispensation for denne byggeansøgning.

Hilsen

Glen Marc Nesgaard

Margretheholmsvej 62, 4 tv.

Fra: [Redacted]
Til: [PHIKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~051, modt. d. 23.11.2017, Høringssvar fra Katja Brandt
Dato: 23. november 2017 16:33:36

Vi vil som direkte nabo, på skyggesiden, til Luftmarinegade 86 der har ansøgt om dispensation gøre indsigelse mod etablering af tagterrasser. Vores hus er beliggende Luftmarinegade 84.

Vi har som udgangspunkt intet imod tagterrasser men den løsning der er i høring påvirker taget på vores hus særdeles uhensigtsmæssigt og vil forkorte restlevetiden på tag og hus væsentlig.

Vores huse er konstrueret således, at vi har fælles tagflade med de 2 øvrige huse i blokken. (blok 8.6) Vi har fælles afdræningsflade og fælles nedløbsrør. Vi har i forvejen haft store problemer med den måde tagene er konstrueret på, for flade med underdimensioneret nedløb ift. flade. Det gør at der stort set altid står vand i store lunger på tagene.

Hvis vores nabo bryder membranen i tagfladen for at skifte membranen på det areal hvor de etablerer deres tagterrasse, vil der opstå nye svejsninger af tagpappet, med væsentlig øget risiko for utætheder.

I tillæg til dette vil vores del af den fællestagflade, forsat have den oprindelig type belægning og membran, der efter bygherres og ingeniørers oplysninger kræver direkte sollys. Vores membran vil ikke blive skiftet i forbindelse med vores nabos etablering af tagterrasse. Vores terrasse kommer efter etableringen til at have et stort areal der hele året vil være i skygge pga. det høje stål gitter, der evt. bliver begrønnet. Det vil reelt være en mur. Vores hus er særlig udsat pga. beliggenhed N/S.

Membranen på vores tag vil derfor ikke få sollys som krævet for at det holder tæt.

Vi ser derfor frem mod utæt tag. I tillæg til dette vil den byggeskadeforsikring der er tegnet af bygherre i forbindelse med byggeriet for en 10-årig periode, afvise at dække når der er ændret i konstruktionen. Vi vil derfor komme til at stå med utæt tag og ingen forsikring. Jeg kan oplyse at der i grundejerforeningen i fælles regi – fordi tagfladerne er fælles – allerede flere gange har været rejst krav om udbedring af tage hvor der var utætheder og for store lunger med vand. Dette arbejde pågår forsat.

I tillæg til dette har vi i husene problemer med ristene hvor nedløbsrørene ender. Det overflade grus der kommer af tagpappet sander simpelthen ristene til. Med risiko for vandskader i stueplan. Dem har vi også rejst krav om udbedring overfor bygherre. Det virker dog som at dette krav afvises, så vi kommer til at bo med underdimensionerede brønde altid. Hvis vores nabo begrønner en tagterrasse, som oplægget er, vil der på tagfladen uomtvistelig komme til at være en stor mængde løvfald. Det vil ikke løbe af taget, da der ikke er tilstrækkelig hældning, og nedløbshullet er under dimensioneret. Det vil medføre der står endnu mere vand på tagene som om vinteren fryser til is og belaster tagpap om membran endnu mere. Skulle løvfaldet nå nedløbsrøret vil brøndene blot få blade stoppe til. De ligger helt op af huset og vores hus, der har det ene nedløbsrør på blokken, vil være i øget risiko for vandskade.

Mvh.

Katja Brandt, Luftmarinegade 84, 1432 KBH K
[Redacted]

Fra: 
Til: [IMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~052, modt. d. 23.11.2017, Høringssvar fra Anne Sofie Berendt
Dato: 23. november 2017 17:35:27
Vedhæftede filer: [Høringssvar tagterrasser sagsnummer 610192.pdf](#)

Teksten nedenfor findes også som vedhæftet pdf.

Høringssvar sagsnummer 610192

Jeg ønsker at gøre indsigelse imod etablering af tagterrasser på rækkehusene på Luftmarinegade.

Vi er meget glade for at bo i byhusene på Luftmarinegade. Ét af byhusenes store plusser er, at husenes relativt små, meget åbne terrasser på terræn, ligger ud til fællesarealer. Derved falder man nemt i snak med naboer, hvilket er med til at give byggeriet et meget åbent og socialt islæt. Man kan derfor godt frygte, at det velfungerende og sociale kan komme til at lide, hvis beboerne isolerer sig på de private tagterrasser. Det vigtigste er dog, at etablering af private tagterrasser ikke bør ske på bekostning af kvaliteten af de terrænnære primære opholdsarealer (åbne terrasser og fællesarealer).

Som ejer af et hus i bebyggelsen er der tre forhold, som jeg finder særligt problematiske i forbindelse med etableringen af tagterrasser. Det drejer sig om 1) hensyn til indbliksgener, samt 2) påvirkning af direkte sollys ift. mulige forringelser af lysindfald i vores bolig, på vores terrasser og på grundejerforeningens fællesarealer, samt 3) risiko for fugtproblemer i tagkonstruktioner på huse, der er nabo til huse med tagterrasser.

Nogle af nedenstående betragtninger i 1) - 3) er af principiel karakter, men menes relevante ud over de ti ansøgte tagterrasser, idet det anføres i projektbeskrivelsen, at den beskrevne måde at udføre tagterrasserne på, skal danne princip for placering og udførsel af tagterrasser for hele rækkehusbebyggelsen på Luftmarinegade.

Ad. 1

I projektbeskrivelsen og tegning markeret "SK. 06 / 1.5.17 / VK." er anført, at der sikres mod indblik fra tag ned på terrasser på terræn ved at trække terrassen 800 mm tilbage fra facaden. Dette kan kun anses som gældende for indbliksgener til terrasser på terræn foran den samme blokbygning som tagterrassen etableres på. Det forventes ikke, at 800 mm tilbagetrækning vil have nogen væsentlig effekt på at sikre mod indbliksgener ned til terrasser på nærtliggende modstående huse. Hvordan sikres mod indbliksgener for øvrige huse?

Ad. 2

Værn udføres jf. tegning A.1.O1B i højde på 1000 mm over terrassebelægning (dvs. ekskl. underliggende konstruktion og opklodsning) og mod nabo hæves værn til 1800mm i ca. halvdelen af tagterrassedybden. I følge projektbeskrivelsen udføres værn af galvaniserede

rammer med strækmetal (som de eksisterende franske altanværn i bebyggelsen) og ifølge beskrivelsen lægger værnet op til, at beboerne selv begrønner det. Der savnes vurdering af skyggekastpåvirkning ift. øvrige matrikler og fællesarealer. Byhusene er jf. Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 331-1 "Holmen II" anlagt efter principper inspireret af mellemøstlige kasbah'er, og "... er tænkt som en tæt bebyggelsesstruktur med smøgen, strædet og passagen som tema". Vores rækkehusbebyggelse er derfor bl.a. kendetegnet ved smalle gyder med kort afstand mellem husene. Dette betyder, at vi flere steder i bebyggelsen har ned til 8-10 meter mellem husfacaderne. Det må forventes, at enhver forøgelse af skyggekasthøjden potentielt vil kunne forringe lysindfald på nabomatrikler. Bygningshøjden ved anlæg af tagterrasser øges skønsomt med op til ca. 1950 mm, og materialevalg ved værn samt oplæg til begrønning af værn gør, at der ikke sikres gennemsommelighed. Det vil derfor svare til, at højden af et hus med tagterrasse forøges med ca. 20 %. Vi mener derfor ikke, at det på nuværende grundlag kan afvises, at der kan forekomme væsentlig påvirkning af lysindfald i vores bolig og på vores matrikel, samt på fællesarealer.

Ad. 3

Der beskrives jf. tegning A.1.O1B, at i huse, hvor der skal etableres tagterrasse, skal eksisterende gipsloft demonteres og eksisterende hygrodioder dampspærre nedtages og erstattes med damppærrefolie. I huse, hvor der ikke etableres tagterrasser, vil der dog stadig være den oprindelige hygrodioder dampspærre, som kræver, at tagfladen periodevis skal opvarmes af solen for at sikre designmæssig udtørring af tagkonstruktionen. I forhold til Byg-Erfa erfaringsblad 05 12 29 forudsættes bl.a. generelt, at der ikke bør være dele af tagfladen, som ligger i permanent skygge, fx forårsaget af større træer og bygninger samt højereliggende bygningsdele, brandkamme og elevatorårne. Høringsmaterialet forholder sig ikke til, hvordan øget skyggekast fra en tagterrasse (inkl. konstruktion, værn og evt. begrønning, parasoller, læsejl, træer/buske m.m.), som er væsentligt større end f.eks. en brandkam, påvirker muligheden for designmæssig affugtning af tagkonstruktionen i skyggekastområdet hos nabo uden tagterrasse. Hvordan sikrer man, at skyggekast fra tagterrasser ikke giver anledning til fugtskader hos naboer med hygrodioder dampspærre?

Det fremgår ikke tydeligt i høringsmaterialet, om der skal udskiftes tagpap på de rækkehuse, hvor der etableres tagterrasser, eller om etablering af tagterrasser på anden vis kan have effekt på tagmembranens integritet. Tagene i rækkehusene er lagt samlet over hver blok. Dvs. at hvert rækkehus' tagpap er sammenhængende med dets umiddelbare naboer. Såfremt tagpappet beskadiges eller skal udskiftes ved etablering af tagterrasser, og derfor samles/svejses med eksisterende tagpap, på huse uden tagterrasser, må der forventes en risiko for påvirkning af tagmembranens integritet og risiko for lunger. Sidstnævnte kan potentielt forværres af, at der ikke er etableret nedløbsrør til afløb af vand fra tagene på samtlige matrikler. Hvordan sikrer man, at fugtskader i forbindelse med etablering af tagterrasser ikke kan forplante sig til nabomatriklers tage, at etablering af tagterrasser ikke negativt påvirker taggaranti/byggeskadeforsikring for huse der har fælles tagflader, samt at vandafledningen fra tagene også er tilstrækkelig for alle huse efter etableringen af

tagterrasser, hvis nogle huse i en blok har tagterrasser og andre ikke har?

Med venlig hilsen

Anne Sofie Berendt

Sent from [Outlook](#)

Fra: 
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~053, modt. d. 23.11.2017, Høringssvar fra Mette Olesen
Dato: 23. november 2017 17:56:22
Vedhæftede filer: [Vedr tagterrasser.pdf](#)

Kære Københavns kommune

hermed indsigelse jf. ovenstående.

Mange hilsner Mette

Center for byggeri
Njalsgade 13
2300 KBH S

Mette Olesen
Margretheholmsvej 58, 3. tv
1432 KBH K

Vedr. sagsnummer 610192 - Indsigelse

Kære Center for byggeri

Jeg har modtaget jeres nabohøring om dispensation til at mine naboer kan anlægge en tagterrasse på deres rækkehuse. Jeg har derfor konsulteret lokalplanen – her står:

”§1. Formål: Krav til placering og udformning af bebyggelse skal desuden ske under hensyntagen til beliggenheden op til den fredede Christianshavns Vold, samspillet med fredet og bevaringsværdig bebyggelse og ønsket om at opnå attraktive og varierede byrum. - Krav til bebyggelsens ydre skal sikre, at nybyggeri udformes ud fra overordnede arkitektoniske ideer og bliver af nutidig høj arkitektonisk kvalitet. - Krav til friarealer, herunder støjvold, stianlæg, beplantning og begrænset terrænparkering, skal sikre samspil med voldanlægget og Margretheholm Havn”

Der lægges i lokalplanen op til støjvolde og hensyntagen til friarealer. Det bliver ikke opfyldt hvis en del af beboerne får tilføjet en tagterrasse. Her vil støjen forplante sig ud området fra det der svarer til 3. sal i dag.

§6.stk 1 c. For nybyggeri mrk. A1-A5 gælder, at den skal opføres i 2-3 etager, at bygningshøjden ikke må overstige 11 m, og at husdybden for boligbebyggelse ikke må overstige 11,5 m, for rækkehuse dog ikke 10,5 m, og for erhvervsbebyggelse ikke 15 m. Husdybden regnes som gennemsnit pr. rækkehus/opgangsenhed og eksklusive altaner, karnapper og lignende.

Kommentar Bygningshøjden er fastlagt under hensyn til ønsket om at muliggøre en varieret rumhøjde og optage eventuelle terrænspring. Det er en forudsætning, at bebyggelsen fremtræder med ens tagkote inden for det enkelte bygningsafsnit.

Ifølge lokalplanen må byggeriet ikke være højere end det er nu, hvor rækkehusene er opført med 3 etager. Der lægges i ansøgning op til hegn mellem de enkelte naboer på 1,8 meter – en højde som vil være meget generende for os beboere i Udsigten, som vil få blokeret vores udsigt over byen med disse galvaniserede hegn, som ikke pynter på et i forvejen knap så arkitektonisk skønbyggeri. Ønsket er et varieret byrum med ens tagkote – det opnås ikke med mere eller mindre tilfældigt anlagte tagterrasser som tværtimod vil skæmme området.

§7 stk. 1: Tage skal principielt udføres som flade tage med en overflade, der understreger deres betydning som den "femte" facade set fra kanthuset. Det kan være "grønne tage", zink eller sort pap. Tagmateriale skal være ens i hele bebyggelsen."

Denne del vil også blive overskredet ved anlæggelse af tagterrasser, da tagmaterialet ikke vil være ens i hele bebyggelsen, men tilfældigt alt efter om man har tagterrasse eller ej.

Jeg læste naturligvis lokalplanen igennem i forbindelse med køb af min lejlighed i starten af 2015. Jeg ville gerne vide, hvad planerne for området var – men også sikre mig, at jeg ved at bosætte mig på 3. sal i byggeriet Udsigten, ikke ville miste netop den udsigt, som min bygning meget passende er opkaldt efter. Jeg har blandt andet købt min lejlighed på grund udsigten over byens tårne, og fordi jeg ikke har nysgerrige naboers blikke direkte ind i min lejlighed. Skulle Københavns Kommune give tilladelse til at bygge tagterrasser, mister jeg begge dele. Havde rækkehusene ikke haft mulighed for at trække udenfor i det gode vejr, kunne jeg forstå deres behov, men de har i forvejen 2 terrasser, som de har rig lejlighed til at benytte.

Processen påvirker lokalmiljøet

Når I nu sender ansøgningen ud til os alle, og vi hver især skal komme med indsigelser, så håber jeg det er fordi I gerne vil høre vores stemme. Jeg er ked af, at ingen i Københavns kommune har ulejliget sig at bruge den halve time, det tager at tage fra Njalsgade til Margretheholmen, besigtige byggeriet og de konsekvenser det får for os, der mister udsigt, men til gengæld får nysgerrige blikke, støj og grillos. Det havde været klædeligt at I tog herud – jeg har talt med Lars Kristian Madsen som bekræfter, at I ikke har været herude. Derudover kan jeg også kun beklage, at vores naboer i de pågældende rækkehuse ikke har ulejliget sig med at orientere os andre, så vi sammen kunne finde en løsning, hvor alle får opfyldt deres behov. Jeg kender ikke bevæggrundene for deres ansøgning. Jeg ved bare, at stemningen på Margretheholmen er endt med en "os og dem" – med folk på delt på 2 hold. Det er svært for sådan en lille bydel af vokse og udvikle sig til det fantastiske rekreative sted, som kommunen også selv beskriver i lokalplanen, når processen er så lukket og ensidig, som den er. Det skaber et rigtig dårligt lokalmiljø.

Tagterrasserne – kunne de blive en altan?

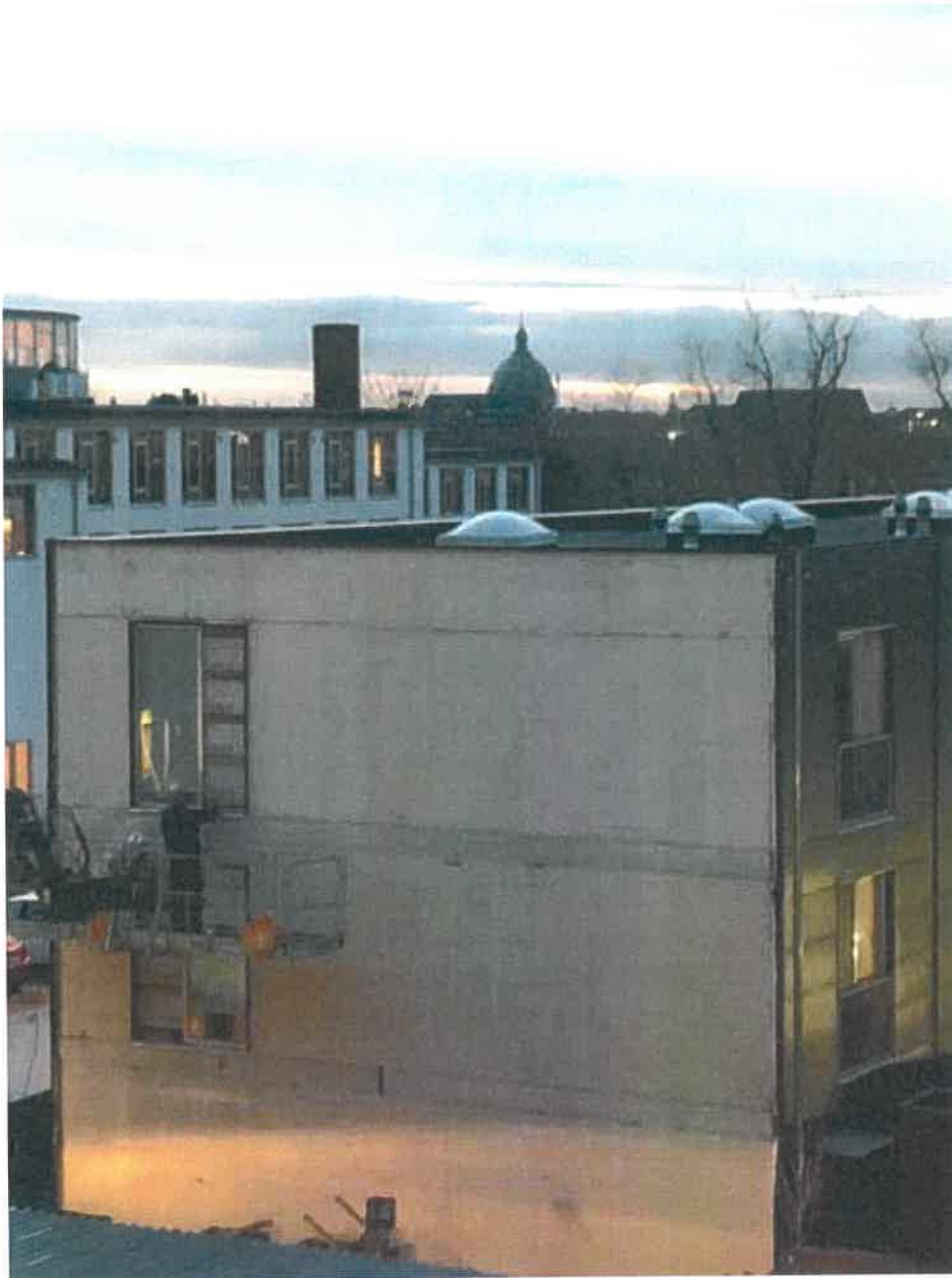
Selve udformningen med et jerngitter som hegn vil ikke pynte i området, men mere give det et fængselslignende udtryk, som taler meget mod både §6 og §7 i lokalplanen. At det kun er 10 rækkehuse, der ønsker tagterrasse vil ikke give en fremtræden af ens tagkote som beskrevet i lokalplanen. Tværtimod. På nuværende tidspunkt er der tale om 10 huse, altså en meget lille del af områdets beboere, der får indflydelse på lejlighederne fra 1. til 6. sal fra Margretheholmsvej 56-74 – altså en meget større andel af områdets beboere, der mister lys, udsigt og privatliv men til gengæld får en ekstra støjkilde. Skal København være en by for de få og ikke for de mange? Hvis ønsket fra rækkehusene er at få mere udeplads, (jeg ved det ikke for de ønsker ikke en dialog med os) kunne det jo være en løsning, at de etablerer en altan på deres 3. etage mod syd – så får de adgang til aften- og eftermiddagssol og facaden vender væk fra Udsigten – samtidig med at lokalplanen overholdes.

Selve tagterrasserne skal være 1800mm mellem naboerne – hvis de gennemføres kan jeg fra min 3. sals lejlighed fremadrettet se ind i en galvaniseret væg med grønt. Det er jeg ikke interesseret i – jeg vil have den udsigt til byens tårne og kirker som jeg har nu. Jeg synes det er direkte urimeligt, at jeg skal betale med mistet værdi af min lejlighed, fordi 10 rækkehuse gerne vil kunne sidde i fred på deres tage. Ved at anlægge altaner på deres 3. etage kommer vi uden om det problem.

Udsigten fra min altan på 3. sal



Jeg håber, I godt kan forestille jer, hvordan det vil se ud med 1,8 m høje vægge mellem naboerne for mig her.



Jeg håber ikke, at rækkehusene får deres tilladelse – jeg håber, I forstår hvor stort et indgreb i økonomi og privatliv, det betyder for særligt os beboere på 3. sal.

Med venlig hilsen

Mette Olesen

Margretheholmsvej 58, 3. tv

1432 København K

Fra: Jan Bønding
Til: TMFKP BA CBT Bygninger
Emne: 610192~054, modt. d. 23.11.2017, Høringssvar fra Jan Bønding
Dato: 23. november 2017 20:48:40

Københavns kommune
Teknik- og Miljøforvaltning
Njalsgade 13
1504 København K

København 23-11-2017
Indsigelse vedrørende sagsnummer 610192

Vi har modtaget Københavns Kommunes orientering om etablering af tagterrasser på kasbah-bebyggelsen. Herunder Kommunes forslag om dispensationer til lokalplan nr. 331-2 §6 stk1 litra c, §7 stk. 1 litra a og litra d. Vi mener dispensation herfor er uforståelig, der er vel en grund til at bestemmelse om etager og byggehøjder er indskrevet i lokalplanen. Men værre er det at dispensationen ifølge vore opfattelse strider mod andre paragraffer og måske hele formålet med lokalplanen.

Vi henviser til:

- § 7 stk. 1 e. Tage skal principielt udføres som flade tage med en overflade, der understreger deres betydning som den ”femte” facade set fra kanthuset. Det kan være ”grønne tage”, zink eller sort pap. Tagmateriale skal være ens i hele bebyggelsen
- § 7 stk. 2 b. Bebyggelsen holdes sammen af et gennemgående tag/tagflade. Taget skal udføres sammenhængende og med en belægning i zink eller sort tagpap.
- § 7 stk. 1 e udtrykker klart, at overfladen skal betragtes som en femte facade for hele bygningen af hensyn til beboerne i kanthuset/”Udsigten” og at tagmaterialet skal være ens for hele bebyggelsen.
- § 7 stk. 2 b angiver, at bebyggelsen skal holdes sammen af en gennemgående tagflade. Med terrasser på kun nogle af husene, vil tagfladen ikke længere være gennemgående. Tilladelse til byggeriet er derfor i strid med denne paragraf. Der står også, at tagmaterialet skal være zink eller sort tagpap.

At flytte udeaktiviteter i byhusene til tagene mener vi også strider mod intensionen om fællesskab, hvor de hidtil eksisterende terrasser ligge umiddelbart op til de grønne fællesarealer.

Vi er som beboere i Udsigten bekymrede for opstilling af læskærme, store parasoller og trækulsgрил på terrasserne som vil virke skæmmende og forstyrrende

Med venlig hilsen

Anette Oelrich og Jan Bønding

Margrethelholms vej 60, 4.tv.

Fra: Kamilla Rahbek
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~055, modt. d. 23.11.2017, Høringssvar fra Kamilla Rahbek og Casper Schandorff
Dato: 23. november 2017 21:27:44
Vedhæftede filer: [Indsigelse.docx](#)

Til rette vedkommende
Hermed vedhæftet indsigelse mod dispensation til lokalplan nr. 331 "Holmen II"

Med venlig hilsen
Kamilla Rahbek og Casper Schandorff

--

Sagsnummer: 610192

Teknik-og miljøforvaltning – Center for Bygninger

Indsigelse mod dispensation til lokalplan nr. 331 ”Holmen II”

Vi er d. 3. november 2017 blevet orienteret om, at der er ansøgt om tilladelse til 10 tagterrasser på byhusene med adresserne Luftmarinegade 34, 38, 40, 86, 94, 104, 108, 130, 162 og 168, hvilket vil berøre og være til stor gene for beboerne i Udsigten, Margretheholmsvej nr. 56-72.

En evt. dispensation til lokalplanen vil kunne danne præcedens for de resterende byhuse på området, og som beboere i Udsigten, Margretheholmsvej 24 vil vi hermed udtrykke vores store bekymring vedrørende de planlagte dispensationer.

Væsentligt for vores valg af bolig på Udsigten, Margretheholmen 24, 3. sal var et frit udsyn udover de grønne rekreative arealer og vådområder henover tagene på de foranliggende byhuse. Derfor undersøgte vi lokalplanen, som angiver et udtrykkeligt forbud mod at opføre en ekstra etage/tagterrasse på foranliggende byhuse samt en maksimal byggehøjde, som ikke ville genere vores udsyn fra 3. sal. Ligeledes vil evt. tagterrasser med inventar give uharmonisk udtryk.

De ansøgte tagterrasser på byhusene med endegavl på usædvanligt høje 1,8 m. vil totalt spærre for vores udsigt fra vores altan og stue. Udsigten og Byhusene er kun adskilt af en smal vej og beboere, der opholder sig på tagterrasserne, vil have fuldstændig frit/direkte indsyn til vores altan og tilmed stue, idet vores altanrækværk er af glas og da vi har et rumhøjt vinduesparti ud til altanen. Det ses tydeligt på billederne herunder.

Det er vanskeligt at se byhusenes behov for yderligere opholdsarealer i det fri ifm. tagterrasse, da de har indtil flere opholdsarealer i det fri både foran og bag huset samt grønne fællesarealer i terræn.

Med ovenstående betragtninger håber vi at bidrage med argumenter for, at i vil trække dispensationen tilbage. Projektet vil egensidigt tilgodese en lille del af beboerne i området og være til stor gene for alle beboere i Udsigten.

Med venlig hilsen

Kamilla Rahbek og Casper Schandorff

Margretheholmsvej 24, 3. tv.



Udsigt fra stuen/altanen. Tagterasse med endegavl på 1,8 m vil spærre fuldstændig for nuværende udsigt over grønne områder, byens tage og træer.



Udsigt fra stue/altan. Her ses endnu tydeligere, hvordan en evt tagterrasse med endegavl vil spærre vores udsigt og mindske lysindfald: Det ses tydeligt hvordan folk på en evt. tagterrasse vil have frit udsyn ind i vores lejlighed.

Fra: Louise Rasmussen
Til: [TMFKP-BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~056, modt. d. 23.11.2017, Høringssvar fra Louise Rasmussen
Dato: 23. november 2017 21:47:06

Som beboer i Udsigten på Margretheholmsvej, 1432 Kbh k, anmoder jeg på det kraftigste om at min indsigelse mod projektet "tagterrasser på byhusene" bliver taget alvorligt!!

Jeg bor på 4 sal og nyder det... Da jeg og min familie flyttede ind for snart 2,5 år, fik vi lovning på at der ikke blev bygget højere end 3 sals højde, så vi valgte naturligt en lejlighed med en fri udsigt ud over Kbh.

Dette afspejler sig naturligvis også i prisen på lejlighederne, da udsigten over byens tage er essensen af lejligheden.

Jeg har min privatsfære på 4 sal, men den bliver meget invaderet på det groveste hvis der bliver bygget tagterrasser på husene, så vil det føles som at sidde der sammen med dem, så tæt vil det føles.

Byhusene har i forvejen to fine private terasser og er omgivet af grønne områder, så det er da ikke lys og luft de mangler. Dette er et projekt som ganske få har glæde af men som skader rigtig mange. Herudover er projektet i strid med hele fem paragraffer i lokalplanen + principper og formål i samme. Har godt nok lidt vært ved at se det "geniale"?

Så tag det her seriøst..

Med venlig hilsen
Louise Rasmussen
Margretheholmsvej 18.4.tv

Fra: Jens Fobian-Larsen
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~057, modt. d. 23.11.2017, Høringssvar fra Sarah Skovlunde Hornshøj Pedersen og Jens Fobian-Larsen
Dato: 23. november 2017 22:03:37

Til Københavns Kommune Teknik- og Miljøforvaltning

Sagsnummer: 610192

Den 3. november 2017 modtog vi orienteringen omkring etablering om tagterrasser på rækkehusene i Luftmarinegade, 34, 38, 40, 86, 94, 104, 108, 130, 162, 168 til at starte med. Hvor denne dispensation gælder disse ti adresser, med udgangspunkt i at disse skal danne præcedens for de resterende rækkehuse – vi er meget bekymrede omkring dette, og endnu mere kede af den udvikling og betydning dette vil have på vores hjem og for naboskabet herude på Margretheholmen. Vores bekymringer bygger dels på følgende mangler i præsentationen af projektet for tagterrasserne:

- Findes der beregninger for hvordan den samlede højde på rækkehusene inklusiv tagterrasser, herunder skillevæg mellem husene, "kun" udgøre 11,4m
- Der er ikke vedlagt nogen skyggeberegning af mulige tagterrasser på de rækkehuse, der ligger nærmest bygning B. Vi frygter for lysindfald i min lejlighed, hvis der bliver monteret 1,8m skillevægge/hegn, der vil kaste skygger mod bygning B.
- Der er tale om dispensation for 10 adresser, hvor der gives tilladelse til at opføre en ekstra etage i strid med lokalplanens udtrykkelige forbud. Center for Bygning synes ikke at forholde sig til det faktum, at der etableres en ekstra etage, hvorved det maksimale antal etage overskrides. Der er således ikke blot tale om en overskridelse af den maksimale byggehøjde men også en overskridelse af det tilladte antal etager. Der kan og bør ikke gives dispensation til så omfattende afvigelser, der alene tilgodeser bygherre/ejerne og er til gene for alle andre. En sådan afvigelse fra lokalplanen bestemmelser bør alene ske ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Herudover er tagterrasserne ikke i overensstemmelse med minimum paragrafferne i lokalplanen listet herunder herunder:

- § 7 stk. 1 e. Tage skal principielt udføres som flade tage med en overflade, der understreger deres betydning som den "femte" facade set fra kanthuset. Det kan være "grønne tage", zink eller sort pap. Tagmateriale skal være ens i hele bebyggelsen
- § 7 stk. 2 b. Bebyggelsen holdes sammen af et gennemgående tag/tagflade. Taget skal udføres sammenhængende og med en belægning i zink eller sort tagpap.
- § 7 stk. 1 e udtrykker klart, at overfladen skal betragtes som en femte facade for hele bygningen af hensyn til beboerne i kanthuset/"Udsigten" og at tagmaterialet skal være ens for hele bebyggelsen. Dette betyder, at de indsigelser der er gjort fra Udsigtens beboere vedr. gener i form af en visuelt støjende overflade skal tages ganske alvorligt, da terrasserne vil være i direkte modstrid mod paragraffens bestemmelser. Paragraffen anfører også, at tagene skal være ens for hele bebyggelsen. Med terrasser på 10 ud af flere huse, vil denne ensartethed og betydning som femte facade forsvinde.
- § 7 stk. 2 b angiver, at bebyggelsen skal holdes sammen af en gennemgående tagflade. Med terrasser på kun nogle af husene, vil tagfladen ikke længere være gennemgående. Tilladelse til byggeriet er derfor i strid med denne paragraf. Der står også, at tagmaterialet skal være zink eller sort tagpap. Strengt juridisk fortolket kan dette udlægges således, at tagterrasser ikke kan tillades.

Vi bor på tredje sal i udsigten, og disse tagterrasser tager udsigten til ALLE bygningerne i hele København. Min kone og jeg selv har et travlt arbejdsliv, og valgte med vilje at flytte herud på Margretheholmen pga. udsigten og den ro vi har herude. Nu står vi til at få taget dette fra os, fordi det synes fair for nogen at dem i byhusene der i forvejen har 2 arealer udendørs, nemlig deres terrasser på hver side af huset, ikke er nok, men i stedet skal stå til at forherlige deres bolig med ENDNU et udeareal som ødelægger det for alle os i udsigten. Undskyld, men jeg kan simpelthen ikke se rimeligheden i dette!

Ydermere ved vi et der også fra nogen i rækkehusene er gjort indsigelse fordi de selv mener at det ødelægger lysindfaldet i forskellige huse, samt at det ødelægger det naboskab de har dernede.

Det stopper jo ikke ved at tagterrasserne "kun" stikker op hvad der teknisk svarer til endnu én etage på rækkehusene. Nej, sådanne tagterrasser vil også blive møbleret med parasoller for ødelægger det endnu mere for os andre. Rækkehusene har ingen ordensregler, dvs. at de kan holde fest som det passer dem og larme som det passer dem, og det gør de i høj grad. Hvis dette nu kan trækkes op på tagene, står os i udsigten til at have en kronisk støjkilde der vil blive reflekteret rundt grundet de hårde materialer der er udenfor i byggeriet, nævne

ligt stål og beton.

Det er os uforståeligt hvordan det kan accepteres at der gives utallige omfattende dispensationer, for at dem der i forvejen har adgang til grønne arealer og private terrasser skal have endnu mere, imens vi andre får ødelagt det vi har. På baggrund af dette håber vi at dispensationerne trækkes tilbage.

Mvh. Sarah Skovlunde Hornshøj Pedersen og Jens Fobian-Larsen

Margretheholmsvej 72, 3tv.

Fra: 
Til: [TMEKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~058, modt. d. 23.11.2017, Høringssvar fra Michael Kjær og Line Markvardsen
Dato: 23. november 2017 22:09:11


Som beboer i byggeriet "Udsigten", Margretheholmsvej 40, 4. th. gør jeg hermed indsigelse mod de tagterasser er søgt dispensation til at opføre oven på byhusene Margretheholmsvej/Luftmarinegade.

Byggeriet vil i den grad komme til at ødelægge vores udsigt, skabe beboerstøj, larm og en uensartet udsigt. Alle de ting vi forsøgte at lægge bag os på ydre Amager og som vi endelig er lykkelige over at være fri for her på dejlige Margretheholmsvej.

Det vil være absolut utilgiveligt om man giver dispensation til at opføre omhandlende terasser og være til frygtelig stor gene for alle os i det høje byggeri på Margretheholmsvej. Vores naboer, overboer og samtlige i opgangen er ganske oprørt!

Vi vil på bestemteste vis modsætte os opførelsen af terasserne og på det kraftigste anmode om, at man lytter de mange der bliver negativt berørt af byggeriet i stedet for de ganske få det kommer til gode.

Venlig hilsen
Michael Kjær og Line Markvardsen
Margretheholmsvej 40, 4.th.
1432 Kbh K



Fra: [Redacted]
Til: TMFKP SA CBY Bygninger
Cc: [Redacted]
Emne: 610192~059, modt. d. 23.11.2017, Høringssvar fra Kasper Buch
Dato: 23. november 2017 22:48:20
Vedhæftede filer: [Indsigelse.pdf](#)

Til Rette vedkommende,

Vedhæftet er Ejerforeningen Udsigtens indsigelse mod sagsnummer 610192.

Hilsen
Kasper

Sagsnummer: 610192

Teknik-og miljøforvaltning – Center for bygninger.

Indsigelse

Vi, Ejerforeningen udsigten (Herefter E/F) modtog den 3. november 2017 orientering omkring dispensation til lokalplan nr. 331 "Holmen II" og har i den forbindelse en del bekymringer vedrørende de planlagte dispensationer.

Som udgangspunkt er der kun ansøgt om tilladelse til tagterrasser på de rækkehuse/byhuse, der ligger længst væk fra bygning B (nævnt i lokalplan 331.), dog med det formål at danne præcedens for de resterende rækkehuse/byhuse på området. Vores bekymringer bygger dels på følgende mangler i præsentationen af projektet for tagterrasserne:

- Det nævnes i kommentarerne til Lokalplan 331. s. 53 " *Bebyggelsesplanen indebærer, at der ved indretning af boliger i de østlige dele primært af bebyggelsen mrk. A2 skal tages særligt hensyn til skyggevirksomheden af bebyggelsen mrk. B.*" Dette mener vi ikke kan forenes med, at der i orienteringen fremgår, at " *Den beskrevne måde at udføre tagterrasserne på, skal danne princip for placering og udførsel af tagaltaner for hele rækkehusbebyggelsen Luftmarinegade / Margretheholmsvej.*" Der er i orienteringen ikke fremlagt en skyggeberegning, hvilket E/F anser som en væsentlig mangel.
- Lokalplanen foreskriver at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 90%. Dette mangler E/F også beregning på. Der må foreligge en beregning på, hvor meget bebyggelsesprocenten kommer op på, når alle byhuse har fået etableret 20 kvm tagterrasse.
- Af lokalplanens §7 stk. 1 *litra c* (lokalplan nr. 331 "Holmen II" side 54) " *Tage skal principielt udføres som flade tage med en overflade, der understreger deres betydning som den "femte" facade set fra kanthuset. Det kan være "grønne tage", zink eller sort pap. Tagmateriale skal være ens i hele bebyggelsen.*" Dette mener E/F ikke er foreneligt med etablering af tagterrasser, da dette vil ødelægge lokalplanens hensigt omkring den femte facade

Det undrer E/F at der gives dispensation til tagterrasser for hele området under Holmen II er færdigudviklet. Dette virker som en unødvendig handling der kun tilgodeser et fåtal, mens en betragtelig del af beboerne får en forringelse i udsigt og lysindfald. Hvad er begrundelsen for, at der gives en udsigt til en bolig, der i forvejen er begunstiget af to terrasser, ved at tage den fra en lejlighed der kun har én altan? Laves der en opsummering over lejlighederne der mister deres frie udsyn over byen rammes særligt 3. sals lejlighederne. Herudover rammes alle yderlige lejligheder fra 4 sal og op, hvor udsigten enten markant forringes eller forstyrres. Der skal hertil ligges at alle lejligheder, i de særligt berørte husnumre, på 1. og 2. sal mister væsentligt lysindfald og får forringet den nuværende udsigt.

Som en afsluttende bemærkning skal E/F nævne, at der i lokalplanen er lagt særlig vægt på, at området Holmen II fremstår som et aktivt og rekreativt område. E/F synes ikke at idéen omkring tagterrasser tilgodeser hverken det aktive eller rekreative.

Med ovenstående betragtninger in mente håber E/F, at i vil trække dispensationen tilbage og beholde Margretheholmen som det rekreative område med liv det er.

Bestyrelsen Ejerforeningen Udsigten.

Malene, Morten, Mikke & Kasper

Fra: Simon Mikkelsen - Implement Consulting Group
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Cc: kirsten_hindsholm@hotmail.com
Emne: 610192~060, modt. d. 23.11.2017, Hørings svar fra Implement Consulting Group v. Simon Mikkelsen
Dato: 23. november 2017 22:58:47

Hej

Hermed indsigelse vedr. ansøgning om ændring af lokalplan således tagterrasser kan etableres på Margretheholmen.

- I prospektet for tagterrasserne er der ikke taget højde for påvirkninger for Udsigtens beboere, herunder larm, uensartet udsyn, blokeret udsigt (fra 3. sal og op), mistet lysindfald (særligt for 1. og 2. sal), mistet mulighed for privatliv mv.
- Tagterrasserne går imod principperne i lokalplanen:
 - Individuelle tagterrasser understøtter ikke Margretheholmen som et rekreativt område med liv på vejene og de grønne arealer
 - Tagterrasserne går imod de arkitektoniske principper om homogenitet i de enkelte bygningsmasser og ligeledes imod tanken om dramatiske modsætninger mellem de forskellige bygninger.

Vi håber i vil tage disse bekymringer med i jeres overvejelser før i træffer en beslutning.

Mvh

Kirsten Hindsholm og Simon Mikkelsen
Margretheholmsvej 68, 4.tv
1432 København K

Simon Mikkelsen

IMPLEMENT

CONSULTING GROUP

implementconsultinggroup.com | [Legal notice](#)

Join us:

[LinkedIn](#) | [Facebook](#) | [Twitter](#) | [YouTube](#) | [SlideShare](#)

Fra: [TMFKP BA](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~061, modt. d. 23.11.2017, Høringssvar fra Allan Holm Pedersen og Helle Nørgaard Rasmussen
Dato: 23. november 2017 16:25:14
Vedhæftede filer: [original_email.eml.msg](#)

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: TMF (tmf@tmf.kk.dk)
Sendt: 23. november 2017 14:06
Til: TMFKP BA
Emne: VS: {{TMF}}Teknik- og Miljøforvaltningen\Byggeri [Autotitel=2017A11A23A13B57B45B857594]
[Ref.nr.=16ea3d0ff9a94c1ca6dd6cafa5a1fa44]

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: indgaaende@prod.e-boks.dk [<mailto:indgaaende@prod.e-boks.dk>]
Sendt: 23. november 2017 14:01
Til: TMF (tmf@tmf.kk.dk)
Emne: {{TMF}}Teknik- og Miljøforvaltningen\Byggeri [Autotitel=2017A11A23A13B57B45B857594]
[Ref.nr.=16ea3d0ff9a94c1ca6dd6cafa5a1fa44]

Den vedhæftede e-mail er blevet behandlet af Sikker E-mail Postkasse.

Modtaget af Sikker E-mail Postkasse: 23-11-2017 14:00:52,521 CET

Sikkerhedskontrollen af e-mailen gav følgende resultat:

Fortrolig (krypteret): Ja
Digital signatur: Gyldig
signatur verificeret: 23-11-2017 14:00:52,568 CET

Virksomhedscertifikat



Bemærkning:

Øvrige oplysninger:

Krypteringstilstand:
transport nøgle krypteret med: RSA 2048 bit
data krypteret med: DES-EDE3-CBC 192 bit

Fra: indgaaende@prod.e-boks.dk
Til: [TMF \(tmf@tmf.kk.dk\)](mailto:TMF (tmf@tmf.kk.dk))
Emne: {{TMF}}Teknik- og Miljøforvaltningen\Byggeri [Autotitel=2017A11A23A13B57B45B857594]
[Ref.nr.=16ea3d0ff9a94c1ca6dd6cafa5a1fa44]
Dato: 23. november 2017 14:00:52
Vedhæftede filer: [dkalmetadata.xml](#)
[dkalsignaturbevis.xml](#)

##DKALDialogtraad=2017A11A23A13B57B45B856966##

Emne: Indsigelse mod dispensation til lokalplan

København 22. november 2017

Teknik og miljøforvaltningen

Center for bygninger

Njalsgade 13

1504 København V.

Nabohøring vedr. dispensation fra lokalplan til tilladelse af etablering af 10 tagterrasser. Sagsnummer:610192 i luftmarinegade 34, 38, 40, 86, 104, 108, 130,162 og 168, 1432 København K.

Center for Bygninger, Byggetilladelser Indre har den 3. november fremsendt orientering om mulig dispensation af lokalplanen til etablering af 10 tagterrasser.

Vi vil hermed protestere mod at der gives en dispensation til lokalplanen. Da vi købte vores lejlighed i Udsigten, Margretheholmen 74, 5.tv. læste vi meget grundig lokalplanen for at sikre os at der ikke bliver bygget foran boligen eller at den udsigt vi har fra boligen ikke kunne forringes udover det der var synligt på købstidspunktet.

Lokalplanen er jo meget præcis bl.a. i §7 at tage udføres som flade tage og tagmateriale skal være ens i hele bebyggelsen. Det vil ikke være tilfældet med dispensationen af tagterrasser. Herudover vil højden blive højere end lokalplanens max. højde på 11 meter. Ved etablering af terrasser er det ikke kun rækværk, men også det ansøgerne vil sætte ovenpå med parasoller og pavilloner, så overskridelsen vil være væsentlig over de 11 meter. Det vil samtidig være i strid med de principper der var lagt til grund for området. Rækkehusene har i dag 2 terrasser på hver siden af deres boliger.

Et andet problem er støj. Udsigtens udformning gør at alle lyde presser op ad bygningen og lyde forstærkes kraftigt. Ved etablering af terrasser vil dette blive forstærket. Vi har f.eks. ikke samme regler for støj, f.eks. skal støj ophøre på nærmere tidspunkt, hvilket ikke er gældende for rækkehus bebyggelsen.

Et tredje problem er ødelæggelse af udsigten. Den er unik og jo længere nede af etagerne man bor ødelægges den mere og mere.

Et fjerde problem er indkik. VI bor på 5. sal og ved at der bliver anvendelse på tagene i rækkehusene vil de få indkik som i dag ikke er muligt pga. bygningernes vinkel på hinanden. Den ophæves ved tagterrasser på rækkehusene.

Et femte problem er at man ved godkendelse af tagterrasserne giver ejerne et værditab af deres lejligheder.

V håber at i vil tages vores indsigelse alvorligt og genoverveje en dispensation som giver nogle få glæde i sommermånederne med for os andre hele året.

Venlig Hilsen

Allan Holm Pedersen og Helle Nørgaard Rasmussen,

Margretheholmen 74, 5.tv. 1432 København K 

Fra: [redacted]
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~062, modt. d. 23.11.2017, Høringssvar fra Jakob Mortensen
Dato: 23. november 2017 21:21:40

Til Center for Bygninger

Der er fra mine umiddelbare naboer, ansøgt om dispensation fra lokalplanen.

Jeg vil være ked af at dispensationen bevilges, og tagterrasser opføres.

Opførelsen vil sandsynligvis bevirke, at aftensol hurtigere vil forsvinde, og indkig og beskuelse til min ejendom vil øges.

Jeg håber derfor, at tingenes nuværende tilstand bibeholdes.

M.v.h.

Jakob Mortensen

Margretheholmsvej 56, 2, th.

1432 København K

[redacted]

Fra: Grete Ellemløse Hansen
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~063, modt. d. 24.11.2017, Høringssvar fra Mogens Kyllsbech og Grete Ellemløse Hansen
Dato: 24. november 2017 09:11:07

Til Københavns Kommune

Vi har modtaget høringsbrev angående mulig dispensation fra lokalplan til opførelse af 10 tagterrasser på byhusene Luftmarinegade.

Vi vil indtrængende opfordre til at der ikke bliver dispenseret fra lokalplanens bestemmelser i denne sag af følgende årsager:

Da vi købte vores lejlighed Margrethelholmsvej 72, 4. th., undersøgte vi lokalplanen for at sikre os at vi ville bevare vores udsigt. Her kunne vi læse at der ikke kunne bygges højere på byhusene, og vi kunne se tegninger af byhusene hvor det fremgik at der havde været planer om at lade en del af husenes øverste etage være tagterrasse. Det har man så fravalgt for at få mere boligareal.

Byhusene har allerede både en for- og baghave og meget let adgang til stort fællesareal. Et areal de også flittigt bruger til at opstille festtelte til konfirmationer med mere. Hvilket er meget hyggeligt og forståeligt da byhusene endnu ikke har fået deres fælleshus. Byhusene har således allerede nu rigelige muligheder for at nyde udelivet.

Hos os er der kun en altan og den vil pludselig ikke være særlig privat længere på grund af indsigt fra tagterrasserne. Der vil ligeledes blive indsigtsgener i vores stue. Støjgener kan vi kun gætte på, men hvis de fester der nu bliver holdt i telt på en af plænerne rykker op i højden, kan man med rette frygte støjgener.

Sidst men ikke mindst er der det visuelle. Byhusene er ikke et smukt syn i sig selv, men udsigten er ensartet..

Med - i første omgang - 10 tagterrasser bliver det en rodet udsigt.

Vi der bor her, ved at det altid blæser, så vi frygter at der inden længe vil blive opsat lægivende foranstaltninger (begroet hegn vil ikke give læ nok) af forskellig arkitektonisk udformning.

Hvis vi får en solrig sommer, vil man også erfare at parasoller ikke kan klare blæsten og så forudser vi at der vil blive opsat andre skyggegivende genstande som pavillioner og espalierer.

Når den første vinter sætter ind, vil byhusenes ejere erfare at de ikke har et sted at opbevare havemøblerne og så frygter vi at et blikskur på 180 cm fra Sillvan bliver den lette løsning eller måske vælger man en pressenning der kan blafre godt i vinden. Ejerne af byhusene bliver ikke selv generet af at der er rod på tagterrassen om vinteren, for de ser det jo ikke selv. Byhusene mangler ligesom lejlighederne depotrum og de små haver bærer allerede præg af at der mangler plads. Det generer jo ikke vores udsigt, men vi mener med rette at vi kan frygt at rodet "vil rykke op på taget" de 8 måneder om året hvor tagterrassen ikke er i brug.

Tagterrasserne med parasoller, terrassevarmere, telte, skure med mere vil ødelægge den herlighedsværdi vores lejlighed har på grund af at udsigten vil blive beskåret (vi vil miste kigget til Holmens gule huse) og få et meget rodet udtryk. Vi vil heller ikke længer kunne nyde en stille aften på altanen. I vores ejendom har vi ordensregler der regulerer støj og fx

nul brug af kulgrill. Så vidt vi er orienteret er der ikke samme regler i byhusene, så der vil det være politiet der skal indblandes.

De fine tegninger der følger med projektet giver efter vores opfattelse ikke et retvisende billede af den virkelighed vi vil møde.

Så af disse grunde vil vi indstille at kommunen ikke giver tilladelse til byggeriet af tagterrasserne. Skulle I alligevel gøre det og en klagesag give jer medhold, vil vi opfordre til at der i en tilladelse præciseres at der ikke må være telte, skure og andre lignende indretninger på taget ligesom regler om blandt andet støj kunne inddrages.

Med venlig hilsen

Mogens Kyllsbech
Grete Ellemose Hansen
Margretheholmsve 72, 4. th.,
1432 København K

Fra: Marie van Es
Til: [TMRP BA CBT Bygninger](#)
Emne: 610192~064, modt. d. 24.11.2017, Høringssvar fra Marie van Es
Dato: 24. november 2017 09:35:57
Vedhæftede filer: [Indsigelse mod etablering af rækkehuse_sagsnummer 610192 Marie.docx](#)

Hej

Vedhæftet er indsigelse mod tagterasser på
Luftmarinegade/Margretheholmen, sagsnummer 610192.

Med venlig hilsen

Marie van Es
Margretheholmsvej 70, 3th,
1432 kbh K

København den 24. november 2017.

Indsigelse mod Københavns kommunes planer om at give tilladelse til opførelse af tagterrasser for rækkehusene på Margretheholmsvej/Luftmarinegade - Sagsnummer: 610192

Jeg skriver til jer, da jeg ønsker at gøre indsigelse vedr. sagen om ansøgte tagterrasser på Margretheholmsvej/Luftmarinegade, sagsnummer **610192**.

Jeg mener, at initiativet omkring opførelse af tagterrasser på Margretheholmen strider mod lokalplanens principper for Margretheholmen. Lokalplanens principper vægtede højt, da jeg valgte at købe lejlighed i et ikke så etableret område, og jeg måtte stole på de tanker og ideer, som var lagt for området.

Hvordan understøtter tagterrasser princippet om homogenitet i bygningsmasserne?

I lokalplanen understreges det, at der skal være homogenitet i bygningsmasserne og at rækkehusenes "Tage skal principielt udføres som flade tage med en overflade, der understreger deres betydning som den "femte" facade set fra kanthuset. Det kan være "grønne tage", zink eller sort pap. Tagmateriale skal være ens i hele bebyggelsen." (§ 7, 1e)."Bebyggelsen holdes sammen af et gennemgående tag/tagflade. Taget skal udføres sammenhængende og med en belægning i zink eller sort tagpap." (§ 7, 2b) Netop denne homogenitet og stramme arkitektur, vil blive brudt med det nuværende forslag om tagterrasser. En tagterasse, vil medføre en "ekstra" etage og kigget vil blive betragtelig forringet.

Udover at bryde med princippet om homogenitet, vil en godkendelse af tagterrasser medføre, at den udsigt, som jeg købte lejligheden med, vil blive frataget mig – udsigten vil faktisk helt forsvinde og jeg vil kunne se direkte ind i tagterrasserne i stedet.



Billedet er taget fra stuen, og den udsigt, som jeg har i dag, hvor jeg kan kigge hen over byhusenes tage.

Individualitet frem for rekreativitet?

Noget af det, som i dag fungerer rigtig godt, og som var en af årsagerne til, at jeg valgte at bosætte mig på Margretheholmen, er fællesskabet. En opførelse af individuelle tagterrasser, vil gå i mod dette

princip og medføre tagterrassernes ejere vil at opholde sig der, frem for at være en del af at skabe liv på vejene og på de grønne fællesområder.

Hvordan påvirker det udsigtens beboere?

Det under mig meget, at der ikke i prospektet er taget højde for, hvordan tagterasserne vil påvirke Udsigtens beboere.

- Opførelsen af tagterrasser vil medføre mistet udsyn for mig og derved værdiforringe lejlighederne
- Støjgener: Akustikken på Margretheholmsvej er således (bl.a. pga. Udsigtens betonmaterialer), at lyd forstærkes, går op ad og holdes foran Udsigtens bygning.
- Lysindfald: Lysindfald for 1. og 2. sal i udsigten bliver markant forværret

Jeg håber meget, at I vil være lydhøre over for ovenstående indsigelse og tage denne med i jeres vurderingen af sagen.

Med venlig hilsen
Marie Grønkjær van Es
Margretheholmsvej 70, 3. th
1432 København K.

Fra: [TMFKP BA](#)
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~065, modt. d. 24.11.2017, Høringssvar fra læge Villa Bettum og læge Erik Arthur Andersen
Dato: 24. november 2017 09:54:40
Vedhæftede filer: [original_email.eml.msg](#)

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: TMF (tmf@tmf.kk.dk)
Sendt: 24. november 2017 08:27
Til: TMFKP BA
Emne: VS: {{TMF}} Byggeri [Autotitel=2017A11A23A15B49B53B375588]
[Ref.nr.=031c8f134a1e4d64a9ee903704930429]

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: indgaaende@prod.e-boks.dk [<mailto:indgaaende@prod.e-boks.dk>]
Sendt: 23. november 2017 16:01
Til: TMF (tmf@tmf.kk.dk)
Emne: {{TMF}} Byggeri [Autotitel=2017A11A23A15B49B53B375588]
[Ref.nr.=031c8f134a1e4d64a9ee903704930429]

Den vedhæftede e-mail er blevet behandlet af Sikker E-mail Postkasse.

Modtaget af Sikker E-mail Postkasse: 23-11-2017 16:01:01,179 CET

Sikkerhedskontrollen af e-mailen gav følgende resultat:

Fortrolig (krypteret): Ja
Digital signatur: Gyldig
signatur verificeret: 23-11-2017 16:01:01,366 CET

Virksomhedscertifikat



Bemærkning:

Øvrige oplysninger:

Krypteringstilstand:
transport nøgle krypteret med: RSA 2048 bit
data krypteret med: DES-EDE3-CBC 192 bit

Fuldmagt

Jeg giver hermed min datter, Cand. Jur. Maria Liv Andersen Nair, fuldmagt til at besvare brev af 3. november 2017 fra København Kommune vedrørende tagterrasser i Luftmarinegade, sagsnummer 610192.

Med venlig hilsen

Villa Bettum
Bagerstræde 27
4912 Harpelunde
Ejer af Margretheholmsvej 62, 3.th., 1432 København K.

Harpelunde 23. november 2017



Villa Bettum

Fra: indgaaende@prod.e-boks.dk
Til: [TMF \(tmf@tmf.kk.dk\)](mailto:TMF(tmf@tmf.kk.dk))
Emne: {{TMF}}Byggeri [Autotitel=2017A11A23A15B49B53B375588]
[Ref.nr.=031c8f134a1e4d64a9ee903704930429]
Dato: 23. november 2017 16:01:01
Vedhæftede filer: [dkalmetadata.xml](#)
[dkalsignaturbevis.xml](#)
[Fuldmagt - Villa Bettum - 23.11.2017.pdf](#)

##DKALDialogtraad=2017A11A23A15B49B53B374646##

Emne: Svar vedr. høring - sags nr. 610192

Til Center for Byggeri - se venligst nedenstående høringssvar: sags nr. 610192

Vedr. tagterresse projekt på Margrethelholmen:

Da mine forældre i sin tid købte ejerlejligheden på Margrethelholmsvej 62, [3.th.](#), 1432 Kbh. K., var det især udsigten fra lejligheden mod København og beliggenheden der gjorde, at de købte netop denne lejlighed.

Vi er derfor meget bekymret over, at der nu planlægges tagterasser på rækkehusene i Luftmarinegade.

Vi vil uddybe dette nærmere.

Vi har følgende indvendinger mod anlæggelse af tagaltaner på rækkehusene i Luftmarinegade:

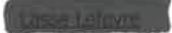
- 1) Udsynet fra lejligheden vil bliver generet og indskrænket, når man ser mod den gamle del af København. Vi har idag en lille bid vand vi kan se, og denne vil forsvinde helt såfremt der kommer tagterasser, idet vi ser denne plet vand lige over tagtagene (vi bor også på 3. sal)
- 2) Synsindtrykket vil blive grimt, rodet og uroligt.
- 3) Det må forventes, at der vil komme støjproblemer og uro. Her er i forvejen lidt støjet, idet lejligheden ligger i bygningens knæk, hvilket betyder der nogle gange kan komme en ekko-effekt fra støjende adfærd.
- 4) Lejligheden vil uden tvivl falde i pris.
- 5) Der vil komme øget skygge mellem rækkehusene, hvilket vil virke dystert.

Vi er i øvrigt uforstående overfor behovet for en tagterresse, når disse beboere allerede har både teresse og adgang til grønne arealer. En værdiforøgning af deres ejendom, med en i øvrigt begrænset brugs mulighed i godt vejr, vil medføre en forringelse af både vores lejlighed, prisen samt den livskvalitet vi som beboere har i lejligheden.

Med venlig hilsen

Maria Liv Andersen Nair

På vegne af læge Villa Bettum og læge Erik Arthur Andersen

Fra: 
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~066, modt. d. 24.11.2017, Høringssvar fra Lasse Lefevre
Dato: 24. november 2017 10:29:55


Hej

Jeg vil gerne komme med indsigelse til opførelse af tagterrasser på byhusene på Margretheholmsvej/Luftmarinegade.
De gener det vil have går imod alle tankerne bag Margretheholmsvej.

Mvh

--

Lasse Lefevre
Margretheholmsvej 22, 6 th.
1432 København K



Fra: Michael Munch Kappel
Til: [TMPKP BA CBY Bygninger](#)
Cc: [Julie Mosfelt](#)
Emne: 610192~067, modt. d. 24.11.2017, Høringssvar fra Julie Mosfelt Kappel & Michael Munch Kappel
Dato: 24. november 2017 11:22:59
Vedhæftede filer: [Indsigelse af 24. november 2017 vedrørende dispensation fra lokalplan Holmen II 331 og 331-2.docx](#)

Til rette vedkommende.

Hermed fremsende indsigelse mod dispensation fra lokalplan Holmen II 331 og 331-2
jævnfør sagsnummer 610192.

Med venlig hilsen
Julie Mosfelt Kappel & Michael Munch Kappel
Margretheholmsvej 58, [4.tv.](#)
1432 København K

Center for bygninger – att. rette vedkommende

Indsigelse vedrørende dispensation fra lokalplan Holmen II 331 og 331-2

Vi modtog den 3. november 2017 orientering omkring dispensation fra lokalplan nr. 331 "Holmen II 331 og 31-2".

Vores indsigelse mod den planlagte dispensation fra ovenstående lokalplan bygger blandt andet på nedenstående bekymringer samt vurderinger af forventede konsekvenser. Derudover er vi af den mening, at dispensationen er i klar modstrid med de overordnede ønsker for området, både set fra beboernes og kommunens synspunkt.

- Som udgangspunkt er der ansøgt om tilladelse til tagterrasser på udvalgte rækkehuse/byhuse, der er beliggende lidt fjernere fra bygning B (nævnt i lokalplan 331.) end de allernærmeste byhuse. Dog har dispensationen det formål at danne præcedens for de resterende rækkehuse/byhuse på området. Dette betyder selvsagt, at problemet hurtigt kan rykke langt tættere på bygningen Udsigten med endnu større konsekvenser til følge.
- De fremlagte tegninger for tagterasserne viser kun den faste konstruktion og ikke de individuelle etableringer af for eksempel skyggeforanstaltninger på tagterasserne. Disse vil med overvejede sandsynlighed blive højere end de fremlagte mål samt ikke mindst skabe et langt mindre homogent og dermed rodet udtryk set fra vores side
- Der er ikke vedlagt nogen skyggeberegning af mulige tagterrasser på de rækkehuse, der ligger nærmest bygning B. Afhængig af endelig udformning af tagterasserne samt etablering af mere midlertidige afskærmninger, parasoller og lignende, er det yderst relevant i forhold os som nabo.
- Tagterasserne bryder med den overordnede plan for området, både hvad angår det visuelle udtryk, hvor et homogent udtryk med tagfladen skal ses som den femte husflade, men også i forhold til ønsket om et fælles udeliv i gadeplan
- Der er tale om dispensation for 10 adresser, hvor der gives tilladelse til at opføre en ekstra etage i strid med lokalplanens udtrykkelige forbud. Center for Bygning synes ikke at forholde sig til det faktum, at der etableres en ekstra etage, hvorved det maksimale antal etager overskrides. Der er således ikke blot tale om en overskridelse af den maksimale byggehøjde men også en overskridelse af det tilladte antal etager. Der bør ikke gives dispensation til så omfattende afvigelser, der alene tilgodeser bygherre/ejerne, mens beslutningen er til gene for an lang række beboere.
- Etablering af tagterasservil medføre en ekstra etage og dermed være omfattet af kommuneplanens kategori af boliger på 3-6 etager. Der er i kommuneplanen udpeget særlige områder, hvor der kan opføres boliger på 3-6 etager. Disse kan ikke placeres i det aktuelle område.

- Området er relativt nybygget, og vi har klart forholdt os til lokalplanen i forhold til vores udsigt som en del af vores boligkøbsproces. En så indgribende dispensation vil være til glæde for få beboere og til gene for en lang række andre beboere. Vel at mærke beboere der har købt lejlighed i en bygning benævnt Udsigten. Vi har forståelse for byhusenes beboeres ønske om at få del i denne udsigt fra deres respektive boliger, men det burde have indgået som en del af deres boligvalg og ikke som følge af den ønskede dispensation. Der er ved byhusene allerede etableret udearealer samt fri direkte adgang til grønne fællesarealer, så behovet for adgang til udeliv er rigeligt opfyldt.

Beboerne i byhusene har ingen berettiget forventning om, at de vil kunne få dispensation til at etablere tagterrasse, da lokalplanen er meget tydelig på dette punkt, hvorimod vi andre har en klart berettiget forventning om at kunne stole på lokalplanen. Udsigten fra vores bygning er så væsentlig en del at det at være beboer her, at vi mener at have en berettiget forventning om at kunne bibeholde denne.

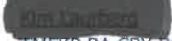
Foruden en massiv værdiforringelse af vores lejligheder vil etableringen af tagterrasser med al sandsynlighed også skabe splid mellem grundejerforeningerne. Dette er alt andet end ønskeligt i et nybygget boligområde, hvor beboernes sammenhængskraft er en afgørende faktor for det miljø, der er grundstenen i et godt boligområde.

Baseret på ovenstående er vores håb og forventning derfor, at der ikke gives dispensation til projektet, således at kommunen forbliver tro mod den lokalplan, der er med til at øre Margretholmen et yderst attraktivt boligområde for alle beboere.

Med venlig hilsen

Julie Mosfelt Kappen & Michael Munch Kappel

Margretholmsvej 58, 4. tv., 1432 København K

Fra: 
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~068, modt. d. 24.11.2017, Høringssvar fra Kim Laurberg
Dato: 24. november 2017 11:49:22

Hej

Jeg vil gerne lave en indsigelse mod opførelse af tagterrasser på byhusene.

Vi ønsker ikke at de skal have lov til at opføre tagterrasser da det nedsætter vores aften sol og derved også stjæler mere af det lysindfald vi har i lejligheden.

Samtidig kan de os stå og kigge lige ned i vores lejlighed fra taget og derved sænker/krænke vores privatliv

Det ødelægger os udsigten og den arkitektur der er gennemført her ude.

Samtidig går det os i mod de principper som er grundstenene for byggeriet her ude.

Med venlig hilsen

Kim Laurberg
Margretheholmsvej 48, 1 TV



Fra: Morten Rostved
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~069 Høringssvar fra Eva Thinggaard Laustsen og Morten Rostved
Dato: 24. november 2017 17:39:57

Til rette vedkommende

Da vi ikke kan bruge "Besvar" funktionen på den mail vedr. Sagsnummer 610192 vi har modtaget i e-boks, sender vi vores indsigelse til denne mailadresse:

Sagsnummer 610192

Teknik-og miljøforvaltning – Center for bygninger.

Indsigelse

Vi modtog den 3. november 2017 orientering omkring dispensation til lokalplan nr. 331 "Holmen II" og har i den forbindelse en del bekymringer vedrørende de planlagte dispensationer.

Der er i første omgang kun ansøgt om tilladelse til tagterrasser på 10 af rækkehusene, men de vil danne præcedens for efterfølgende ansøgninger fra de resterende rækkehuse på området.

Vores bekymringer drejer sig om:

1. Vi mangler beregninger vedr.:

- Hvordan den samlede højde på rækkehusene inklusiv tagterrasser "kun" kan udgøre 11,4 m.

- "Skyggeeffekt" af tagterrasser ift. lysindfald i lejlighederne og den effekt det vil have, når tagterrasserne bliver forsynet med parasoller, møbler etc. En parasol kan fx godt være 2½ m. høj med en skærm på 2½ m. i diameter.

2. Dispensationen til de 10 adresser giver reelt tilladelse til, at de opfører en ekstra etage, hvilket også er i strid med lokalplanen. Der bør ikke gives dispensation til så omfattende afvigelser fra lokalplanen, der alene tilgodeser bygherrerne og er til gene for mange andre.

3. Inden vi købte vores bolig, gennemgik vi lokalplanen for området og valgte vores bolig ud fra denne. Vi havde ikke fantasi til, at forestille os, at der ville blive lagt op til, at blive givet så mange dispensationer og så kort tid efter, at området er bygget færdig.

4 Rækkehusene har i forvejen 2 terrasser i tilknytning til huset og har adgang til fællesarealer, så tagterrasserne er ikke en nødvendighed for, at få adgang til lys og luft.

Vi undrer os over forvaltningens fortolkning af lokalplanen og hvordan skal vi som borgere kunne stole på de regler og retningslinjer kommunen udsteder, når de bliver dispenseret fra, ved førstkommande ansøgning?

Vi undrer os også over, at den udsigt vi i dag har fra vores lejlighed, og som vi har betalt for og værdsætter hver eneste dag, skal forringes og i strid med lokalplanen gives videre til andre, der i et begrænset tidsrum om året kan nyde den.

Med ovenstående betragtninger håber vi, at I vil trække dispensationen tilbage, så vi kan beholde vores udsigt og lyset i vores lejlighed.

Med venlig hilsen

Eva Thinggaard Laustsen og Morten Rostved

Margrethelholmsvej 72, 2. th.

1432 København K

Fra: Ulrik P. Schmidt@naboo.dk
Til: TMFKP BA CBY Bygninger
Emne: 610192~072 Høringssvar fra Ulrik P. Schmidt
Dato: 24. november 2017 21:16:16

Sagsnummer: 610192

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bygninger

Indsigelse

Som beboere og ejer på Margretheholmsvej har vi 3. november modtaget høringsbrev omkring dispensation til lokalplan nr. 331 "Holmen II" og har i den forbindelse en række bekymringer samt bemærkninger.

Som det fremgår af orienteringen er der i første omgang ansøgt om tilladelse til opførelse af tagterrasser på rækkehusene længst væk fra bygning B (nævnt i lokalplan 331), dog med det formål at danne præcedens for de resterende rækkehuse på området, da det er svært at tænke sig, at man vil give tilladelse til nogle og ikke andre. Dette lægger op til en række bekymringer, som bl.a. også bygger på mangler i det fremsendte præsentationsmateriale:

- Det fremgår ikke i det fremsendte materiale, hvordan opførelsen af tagterrasser vil komme til at blokere for solen og kaste skygger og hermed forringe lysindholdet i samtlige lejligheder fra 3. sal og nedefter.
- Da det yderligere forventes at skabe præcedens for tagterrasser på alle rækkehusene, vil man i enden længst mod Lynetten Lystbådehavn og opgangene 64-70 også komme meget tæt på lejlighederne og vores privatliv vil også blive udsat.
- Der er tale om dispensation, hvor der gives tilladelse til at opføre en ekstra etage i strid med lokalplanens forbud samt overskridelse af den maksimale byggehøjde, hvilket vi ser som en omfattende afvigelse, der udelukkende tilgodese enkelte ejere og som samtidig er til stor gene for mange øvrige beboere i området, hvorfor det er meget svært at argumentere for en sådan dispensation, som udelukkende giver en begrænset antal beboere en økonomisk gevinst, mens den er til så stor gene og værdiforringelse for andre.
- I vedlagte materiale er der heller ikke taget højde for, at der ikke forelægger noget fælles regelsæt. Man vil således over tid formentlig opleve at der bliver sat læhegn, parasoller, altanvarmere mv., som skal påregnes oveni højden og således også være til gene for øvrige beboere på Margretheholmsvej – herunder os. Det vil bl.a. også betyde, at vi mister den udsigt, som vi har betalt for og en stor del af grunden til, at vi købte netop den lejlighed, da vi netop kunne se i lokalplanen, at denne ville være "fredet".
- Dispensationen går også imod ideen med de rekreative områder og ideen med de sociale åbne områder, som alle i dag har glæde af. Rækkehusene har allerede i dag alle egen terrasse og baghave samt de store fællesarealer, hvorfor argumentet for behovet for en tagterrasse synet vag? Og vil formentlig skabe større strid end gavn.

Jeg ved, at vi er mange beboere som er skuffet og chokerede over denne nærmest allerede givet dispensation. Jeg er bekendt med at mange andre har fremført en række argumenter, som vi også støtter 100 procent.

Vi håber derfor meget, at I vil tage vores betragtninger og bekymringer op til overvejelse og tænke jer om en ekstra gang, før der pludselig gives dispensation og tilladelse til noget, der i vores optik bryder så meget mod alle regler.

Med venlig hilsen

Martin K. Cederlund & Ulrik P. Schmidt,

Margretheholmsvej 68, 3.th

Best regards,

Ulrik P. Schmidt

Digital Communication & Marketing Expert

Nordea | Digital Sales & Marketing

Visit me: Grønjordsvej 10, 2300 København S

Write to me: Grønjordsvej 10, PO Box 850, 0900 København C

Nordea Danmark, filial af Nordea Bank AB (publ), Sverige, reg. no. 516406-0120, Bolagsverket, CVR no. 25992180, Copenhagen

This e-mail may contain confidential information. If you receive this e-mail by mistake, please inform the sender, delete the e-mail and do not share or copy it.

Fra: [redacted]
Til: [redacted]
Emne: 610192~073 Høringssvar fra Emil og Hanna van Es
Dato: 24. november 2017 22:00:52

Til Teknik-og miljøforvaltning – Center for bygninger.

Vi modtog den 3. november 2017 en orientering omkring dispensation til lokalplan nr. 331 "Holmen II" og har i den forbindelse en del bekymringer vedrørende de planlagte dispensationer.

Som udgangspunkt er der kun ansøgt om tilladelse til tagterrasser på de rækkehusene, der ligger længst væk fra bygning B (nævnt i lokalplan 331.), dog med det formål at danne præcedens for de resterende rækkehuse på området. Vores bekymringer bygger på følgende mangler i præsentationen af projektet for tagterrasserne:

- Der er ikke vedlagt nogen skyggeberegning af mulige tagterrasser på de rækkehuse, der ligger nærmest bygning B. Vi frygter for mindsket lysindfald i vores lejlighed, hvis der bliver monteret 1,8 m skillevægge/hegn, der vil kaste skygger mod bygning B.
- Hvordan er Stadarkitektens holdning til etablering af tagterrasser? Det seneste vi har erfaret er, at Stadsarkitektens holdning er, at tagterrasser strider mod hele ideen bag Margretheholmen om, at der skal være et liv på de grønne plæner og vejen. Derfor ønsker man ikke, at alle byhusenes beboer skal "gemme sig" oppe på deres tage, men snare ud og tage del i livet på gadeplan
- Der er tale om dispensation for 10 adresser, hvor der gives tilladelse til at opføre en ekstra etage i strid med lokalplanens ordlyd. Center for Bygning synes ikke at forholde sig til det faktum, at der etableres en ekstra etage, hvorved det maksimale antal etage overskrides. Der er således ikke blot tale om en overskridelse af den maksimale byggehøjde men også en overskridelse af det tilladte antal etager. Der bør ikke gives dispensation til så omfattende afvigelser, der alene tilgodeser bygherre/ejerne og er til gene for alle andre. En sådan afvigelse fra lokalplanen bestemmelser bør alene ske ved tilvejebringelse af ny lokalplan.
- Endeligt vil en tagterrasse ikke kun stride mod lokalplanen, men vil med den ekstra etage også være omfattet af kommuneplanens kategori af boliger på 3-6 etager. Der er i kommuneplanen udpeget særlige områder, hvor der kan opføres boliger på 3-6 etager og kan ikke placeres i det aktuelle område.

Det undrer os derudover yderligere, at den udsigt vi på nuværende tidspunkt har fra vores lejlighed – som vi nyder hver dag og som vi har betalt for - skal tages fra os, og i strid med lokalplanen gives videre til andre (i dette tilfælde rækkehusenes beboer), for at de kan nyde den i det begrænset tidsrum, hvor det er muligt at bruge en tagterrasse. Beboerne i rækkehusene har ingen berettigede forventninger om, at de vil kunne få dispensation til at etablere tagterrasse, da forbuddet fremgår klart af lokalplanen, hvorimod vi har en berettiget forventning om at have og kunne beholde udsigten fra vores lejlighed.

Med venlig hilsen Emil og Hanna van Es

[Margretheholmsvej 66, 1 tv.](#)

Fra: indgaaende@prod.e-boks.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192~074 Høringssvar fra Frederik Falkenberg-Andersen & Cornelia Larsen
Dato: 24. november 2017 18:30:26
Vedhæftede filer: [original_email.eml.msg](#)

Den vedhæftede e-mail er blevet behandlet af Sikker E-mail Postkasse.

Modtaget af Sikker E-mail Postkasse: 24-11-2017 18:30:23,770 CET

Sikkerhedskontrollen af e-mailen gav følgende resultat:

Fortrolig (krypteret): Ja
Digital signatur: Gyldig
signatur verificeret: 24-11-2017 18:30:23,817 CET

Virksomhedscertifikat



Bemærkning:

Øvrige oplysninger:

Krypteringstilstand:
transport nøgle krypteret med: 1.2.840.113549.1.1.1 2048 bit
data krypteret med: 1.2.840.113549.3.7 192 bit

Fra: indgaaende@prod.e-boks.dk
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: Byggeri [Autotitel=2017A11A24A18B18B59B923814]
Dato: 24. november 2017 18:30:23
Vedhæftede filer: [dkalmetadata.xml](#)
[dkalsignaturbevis.xml](#)

##DKALDialogtraad=2017A11A24A18B18B59B922373##

Emne: Indsigelse til Center for Bygninger. Sagsnummer 610192.

Sagsnummer: 610192

Teknik-og miljøforvaltning – Center for bygninger.

Indsigelse

Vi modtog den 3. november 2017 orientering omkring dispensation til lokalplan nr. 331 Holmen II og har i den forbindelse en del bekymringer vedrørende de planlagte dispensationer.

Som udgangspunkt valgte vi lejligheden på 3. sal (nr. 62, 3.TV), fordi udsigten var bedre end på 1 og 2 sal, og det var et fornuftigt kompromis for os mellem pris og udsigtsforhold. Derfor frygter vi mindre lysindfald og udsigt inde fra vores lejlighed, hvilket vi også blive lovet af ejendomsmægler og lokalplanlægning. Vi mener derfor, at den maksimale byggehøjde samt antal etage på byhusene overskrides.

Vi har også erfaret, at stadsarkitektens holdning er, at tagterrasser på byhusene vil stride mod hele ideen bag Margrethelolmen om, at der skal være et liv på de grønne fællesområder og på vejen rundt omkring både byhusene og lejlighederne.

Som udgangspunkt er der kun ansøgt om tilladelse til tagterrasser på de rækkehuse/byhuse, der ligger længst væk fra bygning B (nævnt i lokalplan 331.), dog med det formål at danne præcedens for de resterende rækkehuse/byhuse på området. Vores bekymringer bygger dels på følgende mangler i præsentationen af projektet for tagterrasserne.

Det undrer os derudover yderligere, at den udsigt vi på nuværende tidspunkt har fra vores lejlighed, som vi nyder hver dag og som vi har betalt for, skal tages fra os, også fordi det strider med lokalplanen.

Foruden en massiv værdiforringelse af vores lejligheder, vil etableringen af tagterrasser med al sandsynlighed også skabe splid mellem grundejerforeningerne, når nogle enkelte begunstiges på bekostning af os andre.

Med ovenstående betragtninger in mente håber jeg, at i vil trække dispensationen tilbage og beholde Margrethelolmen som det rekreative område med liv det er.

Venlig hilsen

Frederik Falkenberg-Andersen & Cornelia Larsen

Margretholmsvej 62, 3. TV, 1432 København K

Fra: [REDACTED]
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 610192 Høringsvar fra Metroelskabet og Hovedstadens Letbane vedr. Luftmarinegade 40, 38, 34, 130, 108, 168, 162,
Dato: 12. december 2017 19:02:39
Vedhæftede filer: [CR-X-3P-CR-81-0003.pdf](#)

Hermed fremsendes for en god ordens skyld til arkivering på sagen Metroelskabets bemærkninger til dispensation fra lokalplan "Holmen II" om 10 adresser i Luftmarinegade.

Med venlig hilsen

Karen Fentz Østergaard

Landinspektør

Metroelskabet og Hovedstadens Letbane

Metrovej 5

DK-2300 København S

[REDACTED]

Mere end 1 million passagerer kører med metroen hver uge, og vi bygger flere end 50 metro- og letbanestationer, der skaber nye forbindelser og muligheder i Hovedstaden. Læs mere på [m.dk](#) og [dinletbane.dk](#)



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

Brevet er fremsendt pr. mail til bygninger@tmf.kk.dk
Att.: Lars Kristian Madsen

Cityringen. Metroselskabets bemærkninger til dispensation fra lokalplan "Holmen II" om 10 adresser i Luftmarinegade.

Kommunens sagsnr.: 610192

Metroselskabet har den 3. november 2017 modtaget anmodning om bemærkninger til at etablere 10 tagterrasser fordelt på adresserne Luftmarinegade 34, 38, 40, 86, 94, 104, 108, 130, 162 og 168, 1432 København K.

Metroselskabet har gransket det fremsendte materiale og har ingen bemærkninger til dispensationen.

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, Areal & Rettigheder på mailadressen [redacted]

Med venlig hilsen

Christine Hammer Jespersen

Metroselskabet I/S
Metrovej 5
DK-2300 København S
m.dk

[redacted]
2017-12-12