Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Notat

Bilag 3 – Høringssvar

28-10-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 20326

Dokumentnummer i F2
282064

Sagsnummer eDoc
2026-0338563

I bilaget fremgår samtlige høringssvar forvaltningen har modtaget i forbindelse med partshøringen i perioderne 21. august til 11. september 2026 og 5. til 25. oktober 2026 om opførelse af bygning på 4-6 etager til etablering af 76 ungdomsboliger inkl. fælles- og sekundære funktioner på Rønnegade 9-11, Østerbro.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har modtaget 26 høringssvar i sagen.

Rådhussekretariatet

Rådhuspladsen 1

1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

From: ho yu-ling <[redacted]
Sent: 25 August 2026 18:29:52 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Subject: [EKSTERN] sagsnummer S2025-7330

til hvem det måtte vedrøre

jeg har modtaget et brev i min eboks vedrørende sagsnummer s2025-7330

jeg ønsker ikke at det bliver opført det det kan negativt påvirke min ejendomsværdi og min udsigt over til fælledparken.

mvh

yuling

從我的iPhone傳送

From: Loreto Scaff[redacted]
Sent: 3 September 2026 11:42:54 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Subject: S2026-7819 Høringssvar fra Maria Loreto Scaff Fuenzalida, Rønnegade 12, st th

--- Du finder den danske version nedenfor / Maskinoversat – der kan forekomme sproglige fejl --

Dear Copenhagen Municipality,

I am writing in response to the consultation regarding the proposed construction of 76 youth residences at Rønnegade 9–11, case number S2025-7330.

As a resident of Rønnegade 12, st. th., directly opposite the proposed development, I would like to formally object to the project in its current form.

Having reviewed the consultation letter and the attached drawings, my main concern is that the proposed building is too large and intensive for this particular site and for the relatively narrow residential street.

The municipality's letter states that the project would result in a building percentage of 170%, compared with the ordinary maximum of 60% under the building-right provisions for apartment buildings. This is a very substantial deviation and, in my view, requires especially strong justification. The drawings confirm that this would be a large building, with a street façade approximately 35 metres long, a height of approximately 20.65 metres and up to six storeys.

My specific concerns are as follows:

1. **The overall scale and density of the development**

The combination of 76 residences, a building percentage of 170%, up to six storeys, numerous balconies and three roof terraces represents a very intensive use of the site.

The new building would create a long and high façade along Rønnegade, substantially changing the scale and character of this section of the street. I ask the municipality to carefully consider whether a project of this size is appropriate for the site and whether its height, volume and number of residences should be reduced.

2. **Daylight, sunlight and shadow affecting the properties opposite**

The shadow diagrams included in the material appear to concentrate mainly on the project site and the internal courtyard. They do not clearly demonstrate the specific effect of the approximately 20.65-metre-high building on the apartments directly opposite at Rønnegade 12.

This is particularly important for the ground-floor apartments, including my home. Given the height and length of the proposed façade and the relatively limited distance across the street, I am concerned about a significant reduction in daylight and the creation of a darker, more enclosed street environment.

I therefore request a specific daylight and shadow assessment for the affected apartments at Rønnegade 12, including the ground floor, covering relevant times of the day and different seasons.

3. **Privacy and direct overlooking**

The west-facing façade towards Rønnegade includes a large number of windows and balconies across several floors. These would directly face the existing apartments on the opposite side of the street.

For residents on the ground and lower floors, this could create substantial and continuous overlooking into living spaces. This is different from occasional overlooking from a normal urban building because of the building's size, the number of residences and the concentration of balconies and large windows along the façade.

I ask the municipality to assess the privacy impact specifically and consider whether fewer balconies, altered window placement, greater setbacks or other design measures are necessary.

4. **Noise from balconies, communal facilities and roof terraces**

The project includes numerous balconies and three roof terraces with a combined area of 260 m². The roof drawings also show communal functions connected to the terrace areas.

These spaces could generate considerable noise from a relatively large number of residents, particularly during evenings and weekends. Noise from elevated terraces and balconies may travel directly towards the surrounding apartments and courtyard areas.

I request that the municipality obtain a proper noise assessment and consider conditions relating to the terraces' location, screening, maximum occupancy and permitted hours of use. In particular, the municipality should consider whether three roof terraces of this combined size are appropriate for such a densely populated development.

5. **Traffic, parking, bicycle parking and access**

Only three car parking spaces are proposed for 76 residences, and these would be situated on the neighbouring property at Teglværksgade 27. The consultation letter also states that there are no road, access or parking areas on the Rønnegade 9–11 plot itself.

Even if many residents are expected to use bicycles or public transport, the development will still generate traffic from moving vehicles, visitors, deliveries, taxis, service providers and waste collection. The consequences for Rønnegade and neighbouring properties should be assessed.

The drawings also indicate a very substantial need for bicycle parking. The municipality should confirm that sufficient, accessible bicycle parking can be accommodated entirely within the project and that bicycles will not overflow onto the pavement or obstruct building entrances, pedestrian routes or emergency access.

6. **Emergency and service access**

The submitted plans show that emergency access and fire-service operating areas depend partly on the surrounding street and neighbouring areas. Given the scale of the building and the number of residents, I ask the municipality to confirm that emergency access, evacuation, deliveries, moving activities and waste collection can all function safely without creating unreasonable obstruction or disturbance on Rønnegade.

7. **Adequacy and calculation of outdoor areas**

The consultation letter states that the outdoor-space requirements for Rønnegade 9–11 and Teglværksgade 27 are calculated jointly, producing a total requirement of 1,369.2 m².

However, it is not sufficiently clear how much of the area shown in the landscape plans qualifies as genuine and usable recreational outdoor space once access routes, fire-service areas, bicycle parking, waste facilities and other secondary functions are excluded.

I ask the municipality to provide a transparent calculation showing:

- The outdoor area allocated separately to each property.
- Which areas count towards the requirement.
- Whether fire routes, access routes, bicycle parking or waste-related areas have been included.
- How the outdoor areas will be shared between the existing residents and the 76 new residences.

The municipality should ensure that the areas are genuinely usable and of sufficient quality, rather than satisfying the requirement primarily through a technical calculation across two separate properties.

8. **Waste facilities**

The project includes a shared, curved waste facility of approximately 45 m². With 76 additional residences, the amount of waste and the frequency of collection will increase considerably.

I ask the municipality to assess whether the proposed facility has sufficient capacity and whether its position and collection arrangements could create noise, odour, hygiene or access problems for neighbouring residents.

I understand the need for youth housing in Copenhagen and I am not objecting to housing being constructed on the site as such. My objection concerns the exceptional scale and density of this particular proposal and its potential impact on daylight, privacy, noise, access and the quality of the surrounding residential environment.

Considering that the proposed building percentage is almost three times the ordinary maximum stated in the municipality's letter, I respectfully ask the municipality not to approve the project in its current form. I ask that the height, overall volume, number of residences, number of balconies and extent of the roof terraces be reduced before permission is considered.

If the municipality nevertheless intends to approve the project, I request that the decision clearly explain how each of the above impacts has been assessed and why a building percentage of 170% is considered compatible with the surrounding area.

Finally, I note an apparent inconsistency in the consultation letter: it is dated 21 August 2026 but states that the application was received on 5 September 2026. I would appreciate clarification of the correct application date.

Please confirm receipt of these comments and ensure that they are included in the municipality's overall assessment of the application.

Kind regards,

Maria Loreto Scaff Fuenzalida
Rønnegade 12, st. th.
2100 Copenhagen Ø

Kære Københavns Kommune

Jeg skriver som svar på partshøringen vedrørende det planlagte byggeri med 76 ungdomsboliger på Rønnegade 9-11, sagsnummer S2025-7330.

Som beboer på Rønnegade 12, st. th., direkte over for det planlagte byggeri, ønsker jeg hermed at gøre formel indsigelse mod projektet i dets nuværende form.

Efter at have gennemgået høringsbrevet og de vedlagte tegninger er min primære bekymring, at det planlagte byggeri er for stort og intensivt i forhold til den konkrete grund og den forholdsvis smalle boliggade.

Det fremgår af kommunens brev, at projektet vil medføre en bebyggelsesprocent på 170, mens den almindelige maksimale bebyggelsesprocent ifølge byggeretten er 60 for etageboligbebyggelse. Der er således tale om en meget væsentlig overskridelse, som efter min opfattelse kræver en særligt tungtvejende begrundelse. Tegningerne viser desuden en stor bygning med en facade mod Rønnegade på cirka 35 meter, en højde på cirka 20,65 meter og op til seks etager.

Mine konkrete bekymringer er følgende:

1. Byggeriets samlede omfang og tæthed

Kombinationen af 76 boliger, en bebyggelsesprocent på 170, op til seks etager, adskillige altaner og tre tagterrasser indebærer en meget intensiv udnyttelse af grunden.

Den nye bygning vil skabe en lang og høj facade langs Rønnegade og dermed ændre gadens skala og karakter væsentligt. Jeg anmoder kommunen om nøje at overveje, om et projekt af denne størrelse er passende for grunden, og om bygningens højde og volumen samt antallet af boliger bør reduceres.

2. Dagslys, sollys og skyggepåvirkning af ejendommene overfor

De skyggediagrammer, der indgår i materialet, synes primært at fokusere på projektgrunden og det indre gårdrum. De viser ikke tydeligt den konkrete påvirkning, som den cirka 20,65 meter høje bygning vil have på lejlighederne direkte overfor på Rønnegade 12.

Dette er særligt vigtigt for lejlighederne i stueetagen, herunder min bolig. På grund af den planlagte facades højde og længde samt den begrænsede afstand på tværs af gaden er jeg bekymret for en væsentlig reduktion af dagslyset og for, at gaderummet bliver mørkere og mere lukket.

Jeg anmoder derfor om, at der foretages en specifik dagslys- og skyggevurdering for de berørte lejligheder på Rønnegade 12, herunder stueetagen, på relevante tidspunkter af dagen og på forskellige årstider.

3. Privatliv og direkte indblik

Den vestvendte facade mod Rønnegade indeholder et stort antal vinduer og altaner fordelt på flere etager. Disse vil vende direkte mod de eksisterende lejligheder på den modsatte side af gaden.

For beboerne i stueetagen og på de nederste etager kan dette medføre væsentligt og vedvarende indblik i boligerne. På grund af bygningens størrelse, antallet af boliger og koncentrationen af altaner og store vinduer langs facaden er der tale om en mere omfattende påvirkning end det indblik, der normalt må forventes i byen.

Jeg anmoder kommunen om specifikt at vurdere påvirkningen af privatlivet og overveje, om det er nødvendigt med færre altaner, ændret placering af vinduer, større tilbagetrækning fra gaden eller andre designmæssige tiltag.

4. Støj fra altaner, fællesarealer og tagterrasser

Projektet omfatter adskillige altaner samt tre tagterrasser med et samlet areal på 260 m². Tagplanerne viser desuden fællesfunktioner i forbindelse med terrassearealerne.

Disse områder kan medføre betydelige støjgener fra et stort antal beboere, særligt om aftenen og i weekenderne. Støj fra højt placerede terrasser og altaner kan brede sig direkte til de omkringliggende lejligheder og gårdarealer.

Jeg anmoder om, at kommunen indhenter en fyldestgørende støjvurdering og overvejer vilkår vedrørende terrassernes placering, afskærmning, maksimale kapacitet og tilladte anvendelsestider. Kommunen bør navnlig overveje, om tre tagterrasser med dette samlede areal er passende i et så tæt bebygget boligområde.

5. Trafik, parkering, cykelparkering og adgangsforhold

Der planlægges kun tre bilparkeringspladser til 76 boliger, og disse skal placeres på naboejendommen Teglværksgade 27. Det fremgår desuden af høringsbrevet, at der ikke er udlagt vej-, tilkørsels- eller parkeringsarealer på selve grunden Rønnegade 9-11.

Selv hvis det forventes, at mange beboere vil benytte cykel eller offentlig transport, vil byggeriet medføre trafik fra flyttebiler, besøgende, leverancer, taxaer, servicekøretøjer og renovation. Konsekvenserne for Rønnegade og de omkringliggende ejendomme bør derfor vurderes.

Tegningerne viser desuden et betydeligt behov for cykelparkering. Kommunen bør sikre, at der etableres tilstrækkelig og lettilgængelig cykelparkering inden for projektets område, så cykler ikke ender med at blokere fortove, indgange, gangarealer eller adgangsveje for redningskøretøjer.

6. Adgang for rednings- og servicekøretøjer

De fremsendte planer viser, at adgang for redningskøretøjer og redningsberedskabets arbejdsarealer delvist afhænger af den omkringliggende gade og naboarealerne.

På grund af bygningens størrelse og det store antal beboere anmoder jeg kommunen om at bekræfte, at adgang for redningskøretøjer, evakuering, leverancer, flytninger og renovation kan foregå sikkert uden at skabe urimelige forhindringer eller gener på Rønnegade.

7. Friarealernes størrelse og beregning

Det fremgår af høringsbrevet, at friarealkravene for Rønnegade 9-11 og Teglværksgade 27 beregnes samlet og udgør i alt 1.369,2 m².

Det fremgår imidlertid ikke tilstrækkeligt tydeligt, hvor stor en del af det viste areal der reelt udgør anvendeligt rekreativt friareal, når adgangsveje, brandveje, cykelparkering, affaldsfaciliteter og andre sekundære funktioner fratrækkes.

Jeg anmoder kommunen om at fremlægge en tydelig beregning, der viser:

- Hvor stort et friareal der er afsat til hver af de to ejendomme.
- Hvilke konkrete arealer der medregnes i friarealkravet.
- Om brandveje, adgangsveje, cykelparkering eller affaldsarealer er medregnet.
- Hvordan friarealerne skal deles mellem de nuværende beboere og beboerne i de 76 nye boliger.

Kommunen bør sikre, at friarealerne reelt er anvendelige og af tilstrækkelig kvalitet, og at kravet ikke hovedsageligt opfyldes gennem en teknisk beregning på tværs af to forskellige ejendomme.

8. Affaldsfaciliteter

Projektet omfatter en fælles, bueformet affaldsgård på cirka 45 m². Med 76 yderligere boliger vil både affaldsmængden og behovet for afhentning stige betydeligt.

Jeg anmoder kommunen om at vurdere, om den planlagte affaldsgård har tilstrækkelig kapacitet, og om dens placering og tømningsforhold kan medføre problemer med støj, lugt, hygiejne eller adgang for de omkringboende.

Jeg forstår behovet for ungdomsboliger i København, og min indsigelse vedrører ikke, at der som sådan bygges boliger på grunden. Min indsigelse vedrører dette konkrete projekts usædvanligt store omfang og tæthed samt den mulige påvirkning af dagslys, privatliv, støjniveau, adgangsforhold og kvaliteten af det omkringliggende boligmiljø.

Da den foreslåede bebyggelsesprocent er næsten tre gange så høj som den almindelige maksimale bebyggelsesprocent, der er angivet i kommunens brev, anmoder jeg kommunen om ikke at godkende projektet i dets nuværende form. Jeg anmoder om, at bygningens højde

og samlede volumen, antallet af boliger og altaner samt tagterrassernes omfang reduceres, inden en tilladelse eventuelt overvejes.

Hvis kommunen alligevel agter at godkende projektet, anmoder jeg om, at det tydeligt fremgår af afgørelsen, hvordan hver af ovenstående påvirkninger er blevet vurderet, og hvorfor en bebyggelsesprocent på 170 anses for forenelig med omgivelserne.

Endelig bemærker jeg en tilsyneladende uoverensstemmelse i høringsbrevet: Brevet er dateret den 21. august 2026, men det fremgår, at ansøgningen blev modtaget den 5. september 2026. Jeg vil gerne bede om en afklaring af den korrekte ansøgningsdato.

Bekræft venligst modtagelsen af mine bemærkninger, og sørg for, at de indgår i kommunens samlede vurdering af byggeansøgningen.

Med venlig hilsen

Maria Loreto Scaff Fuenzalida
Rønnegade 12, st. th.
2100 København Ø

From: Jeppe Fall Thorø [redacted]
Sent: 7 September 2026 10:21:27 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>; Tina Lüders Benson <tinben@kk.dk>; Kenneth Gordon Kortegaard <J07W@kk.dk>
Subject: [EKSTERN] Vedr. sagsnummer S2025-7330 – Partshøring om opførelse af ungdomsboliger på Rønnegade 9-11

Til rette vedkommende,

Jeg ejer og bebor lejligheden på Rønnegade 14, 1. th., som er direkte beliggende over for det ansøgte byggeri. Projektet omfatter 76 ungdomsboliger på meget begrænset areal samt omfattende fællesfaciliteter, herunder tre tagterrasser med et samlet areal på 260 m².

Jeg ønsker hermed at fremsætte bemærkninger til projektet, der især vedrører projektets forventede indvirkning på omgivelserne i form af støj- og indbliksgener – men noterer mig også at det er øvrige forhold, der ikke er tilstrækkeligt belyst.

Særligt bekymrende er placeringen af tagterrasser og altaner direkte mod Rønnegade, og denne bekymring forstærkes af at ungdomsboliger ofte indebærer social aktivitet i de sene aften- og nattetimer. Når opholdsarealerne samtidig er placeret på tagetager uden afskærmning mod omgivelserne, forstærkes risikoen for støjspredning til de omkringliggende boliger. Dette gælder især for beboerne på den modsatte side af Rønnegade, hvor bygningen af beton potentielt vil reflektere og forstærke støj.

Derudover giver både tagterrasser og altaner risiko for betydelige indbliksgener. Tagterrasserne og altanerne har udsyn direkte mod eksisterende boliger på Rønnegade, herunder min lejlighed, og skaber dermed et helt nyt og væsentligt indblik i private opholdsrum, som ikke eksisterer i dag. Specielt for min lejlighed er det bekymrende at lejlighederne 01.10 og 01.11, som har direkte indkig i min lejlighed på den anden side af vejen, har ekstra store altaner.

Jeg finder det bemærkelsesværdigt, at de største fælles opholdsfunktioner er placeret mod Rønnegade frem for mod gårdrummet. Efter min vurdering findes der mindre indgribende alternativer, som i væsentlig grad vil reducere generne for omkringliggende beboere uden at forringe projektets funktion.

Jeg anmoder derfor kommunen om at stille krav om følgende projektændringer:

1. At tagterrassen på 4. sal placeres mod gårdsiden (ved i stedet at placere ’04.12 Fællesfunktion 01’ mod Rønnegade).
2. At tagterrasserne på 5. sal koncentreres mod gårdsiden / østfacaden og afskærmes fra Rønnegade, fx ved at flytte ’05.01 Fællesfunktion 02’ til vestsiden af bygningen og/eller etablere en ekstra boliger på vestsiden af bygningen.
3. At altaner mod Rønnegade reduceres i antal og størrelse. Ideelt set ændres det så det kun er lejligheder mod gårdsiden/østfacaden, der har altaner. Som absolut minimum bør de største altaner (til lejlighed 01.10 og 01.11) reduceres til samme størrelse som de øvrige altaner i projektet.
4. At der etableres faste støjdæmpende og indblikshæmmende afskærmninger omkring tagterrasserne.

5. At kommunen undersøger, om omfanget af fælles opholdsfaciliteter står i rimeligt forhold til nærheden til eksisterende boliger og den forventelige belastning af naboerne.

Derudover finder jeg anledning til at stille spørgsmål ved, om projektets meget høje bebyggelsesprocent, det omfattende antal boliger på et begrænset areal samt de store fælles opholdsarealer samlet set giver anledning til en tilstrækkelig kritisk vurdering af projektets indvirkning på omgivelserne. Projektet afviger væsentligt fra byggeretten, og netop derfor bør der efter min opfattelse stilles særlige krav til begrænsning af nabogener.

Endeligt er der et væld af øvrige forhold, der bør belyses yderligere inklusiv (a) øget pres på parkering, da der kun er 3 parkeringspladser til 76 lejligheder, hvilket uagtet forholdet at det er ungdomsboliger vil øge presset fra fx besøgende, (b) håndtering af regn- og spildevand fra den markante øgede bebyggelsesprocent, (c) nedrivning af bebyggelse med bevaringsværdi, (d) strid med Kommuneplan 2024, der tilsiger at Rønnegade 9 som S3-ramme primært er udlagt til serviceerhverv, hvor boligarealet maksimal må udgøre 25%.

På den baggrund opfordrer jeg kommunen til enten at stille ovenstående vilkår samt belyse forhold yderligere eller afslå projektet i den foreliggende form.

Med venlig hilsen

Jeppe Fall Thorø
Rønnegade 14, 1. th.

From: Emil [redacted]
Sent: 7 September 2026 13:57:30 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Cc: Fifi <[redacted]
Subject: (AM) S2025-7330 - Høringssvar fra Emil og Anne Sofie Wanscher

Hej,

Jeg er ejer af lejligheden i Rønnegade 24, 1. Th 2100 København Ø, hvor jeg bor sammen med min kæreste Anne Sofie Wanscher og vores datter Isabel Bureau. Vi er blevet hørt i en sag vedrørende et nybyggeri på nabogrund med sagsnummer: S2025-7330. Vi har følgende bemærkning til byggeriet, som vi håber at I vil tage til efterretning når I træffer jeres afgørelse omkring byggeriet:

I Byggereglementet kapitel 8 § 188 er der beskrevet generelle kriterier som indgår i jeres helhedsvurdering. Punkt 1 i de generelle kriterier foreskriver, at *'Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssigt i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.'*

Til dette punkt 1 har vi en bemærkning:

Bebyggelsens samlede omfang indebærer 3 tagterrasser, som vender enten delvist eller helt ud mod Rønnegade-ejerlejligheder. Ejerlejlighederne på Rønnegade 10-26 har en størrelse som passer til, og derfor huser, børnefamilier. Anvendelse af tagterrasser kan høres. Det nye byggeri er små, og mange, værelser til unge mennesker. Så vi må forvente en del støj fra disse 3 tagterrasser og fællesarealer. Man kan overveje, om sådanne 3 tagterrasser til 76 unge mennesker passer ind i den sædvanlige karreen, kvarteret eller det, der tilstræbes i området. Området er foruden ejerlejligheder til familier og par også ældreboliger på Aldersrogade og virksomheder samt hoteller. Så her tilstræbes et roligt miljø i eftermiddag og aftenstimerne. Ro er ikke hvad vi forbinder med 76 ungdomsboliger/rum med 3 tagterrasser.

På forhånd mange tak,

Mvh Emil og Anne Sofie Wanscher

From: Webspeed <[redacted]
Sent: 7 September 2026 17:43:25 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Subject: (AM) S2025- 7330 Høringssvar fra Edward Kowal

Jeg vil gerne på det krafteste protestere mod et nyt byggeri af den størrelse på grunden Rønnegade 9-11, særdeles at projektet overskrider den tilladte Bebyggelsesprocenten med 180%, fra 60 til 170, samt højden på bebyggelsen øges så markant.

Jeg er også meget bekymret at bygningen er med en tagterrasse på 260 m² beregnet til 150 unge mennesker. Man kan forvente stor støjgener i vores soveværelser. Der bor en del ældre mennesker i vores hus.

Næste problem, at til så stor byggeri er der kun afsat plads til 3 parkeringspladser, på grunden? Allerede nu er der ikke mange ledige parkeringer på vores korte gade.

Jeg har boet på Rønnegade i over 46 år, og synes ikke om at man ukritisk forandrer / nedriver ældre lokale bygninger, som skaber karakter for området.

Venlig hilsen

Edward Kowal
Rønnegade 14, 1tv
2100 Kbh Ø

From: Julia Haghi [redacted]
Sent: 8 September 2026 21:43:02 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Subject: [EKSTERN] S2025-7330

Kære Københavns Kommune

Vedrørende sagsnr. S2025-7330, Rønnegade 9-11.

Jeg har modtaget partshøringen vedrørende opførelse af 76 ungdomsboliger på Rønnegade 9-11.

Jeg ønsker at gøre indsigelse mod projektet i dets nuværende form.

Det fremgår af partshøringen, at projektet ikke overholder byggeretten, idet der søges om en bebyggelsesprocent på 170 %, mens byggeretten angiver maksimalt 60 % for etageboligbebyggelse. Der er således tale om en meget betydelig overskridelse, og jeg mener derfor, at projektets påvirkning af de eksisterende naboer og området skal vurderes særligt grundigt som led i kommunens helhedsvurdering efter BR18.

Projektet indebærer 76 ungdomsboliger i en bygning på 4-6 etager samt tre tagterrasser på samlet 260 m². Efter min opfattelse er der tale om en meget intensiv udnyttelse af grunden, som kan få væsentlige konsekvenser for de omkringliggende eksisterende boliger.

Jeg er særligt bekymret for tagterrasserne. Tre fælles tagterrasser på i alt 260 m² til 76 ungdomsboliger kan medføre en betydelig koncentration af ophold og aktivitet tæt på eksisterende boliger. Kommunen bør derfor konkret vurdere deres placering og afstand til naboboliger samt risikoen for indblik og andre væsentlige gener, herunder gener om aftenen og i weekenderne.

Området er allerede betydeligt belastet af støj og aktivitet, navnlig i forbindelse med arrangementer i Fælledparken. På sådanne tidspunkter oplever vi allerede betydelige gener, herunder støj om aftenen og vanskeligheder med at finde parkering. Projektets yderligere belastning bør derfor vurderes i sammenhæng med områdets eksisterende faktiske belastning.

Jeg finder det desuden meget problematisk, at der i forbindelse med 76 nye boliger alene etableres tre parkeringspladser, som ovenikøbet placeres på en nabomatrikel. Parkeringsforholdene i området er allerede meget pressede. Jeg anmoder derfor kommunen om konkret at redegøre for, på

hvilket faktisk grundlag det er vurderet, at tre parkeringspladser er tilstrækkelige, herunder om den eksisterende parkeringsbelægning i området om aftenen og i weekenderne er undersøgt.

Byggeriets højde på op til seks etager og den meget høje bebyggelsesprocent giver desuden anledning til bekymring for lys- og skyggeforhold samt indbliksgener for de eksisterende boliger. Jeg anmoder om, at disse forhold undersøges konkret som led i helhedsvurderingen.

Manglende tegningsmateriale

Partshøringsbrevet oplyser, at der på de følgende sider vil kunne ses tegningsmateriale, der viser det projekt, der søges om. Dette tegningsmateriale fulgte imidlertid ikke med den partshøring, jeg modtog.

Jeg har derfor ikke haft mulighed for at vurdere projektets konkrete placering og udformning, herunder bygningens placering i forhold til min ejendom, højder og afstande, tagterrassernes placering, indblik, lys- og skyggeforhold samt friarealernes indretning.

Jeg anmoder derfor om straks at få tilsendt det fulde tegnings- og projektmateriale, som ligger til grund for partshøringen.

Da høringsfristen er den 11. september 2026, anmoder jeg samtidig om en rimelig forlængelse af høringsfristen regnet fra det tidspunkt, hvor jeg har modtaget det fulde materiale, således at jeg får en reel mulighed for at gennemgå materialet og fremsætte supplerende bemærkninger.

Jeg forbeholder mig udtrykkeligt retten til at fremsende yderligere indsigelser og bemærkninger efter gennemgang af tegnings- og projektmaterialet.

Samlet set mener jeg ikke, at det på det materiale, jeg har modtaget, er tilstrækkeligt godtgjort, at et projekt med en bebyggelsesprocent på 170 %, 76 ungdomsboliger, op til seks etager, tre store tagterrasser og alene tre parkeringspladser kan godkendes efter den nødvendige helhedsvurdering uden en nærmere undersøgelse af konsekvenserne for de eksisterende naboer og området.

Jeg anmoder derfor om, at projektet ikke godkendes i den foreliggende form, før ovenstående forhold er undersøgt og vurderet, og før jeg som part har fået mulighed for at gennemgå det fulde projektmateriale og afgive supplerende bemærkninger.

Jeg anmoder endvidere om, at mine indsigelser behandles konkret i kommunens afgørelse.

Med venlig hilsen

Julia Shokrollahzadeh-Haghi

Rønnegade 22, 1tv

Sent from Yahoo Mail for iPhone

From: Rodrigo Coronel Téllez [redacted]
Sent: 9 September 2026 09:31:02 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Subject: [EKSTERN] Sagsnummer: S2025-7330 - Høringssvar vedrørende Rønnegade 9-11

Kære Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed,

I forbindelse med partshøringen om ansøgningen om opførelse af 76 ungdomsboliger fordelt på 4-6 etager på Rønnegade 9-11, indsendes hermed følgende bemærkninger til sagen inden fristen den 11. september 2026:

- **Støj fra tagterrasser**: Projektet indebærer etablering af tre tagterrasser på samlet 260 m² på 4.–6. etage, hvor der kan opholde sig op til 150 personer samtidig. Placeringen ca. 25 meter fra nabobygningens facade og soveværelsesvinduer skaber stor bekymring for støjgener, særligt ved brug om aftenen og natten. Vi opfordrer kommunen til at foretage en konkret vurdering af, hvordan lyden vil reflekteres og eventuelt forstærkes mellem de to betonbygningers facader.
- **Indbliksgener og privatliv**: Med en bygningshøjde på op til 6 etager bedes kommunen redegøre for, hvordan vinduer, altaner og tagterrasser vil påvirke indbliksforholdene og privatlivet i vores eksisterende lejligheder. Denne type sigtelinjer fremgår ikke af det modtagne materialegrundlag.
- **Affaldshåndtering og renlighed i gadebilledet**: Der opføres en 45 m² fælles affaldsgård til matriklerne Rønnegade 9 og Teglværksgade 27. Tilføjelsen af 76 nye ungdomsboliger vil medføre en betydelig øget affaldsmængde i området. Kommunen bedes redegøre for, om affaldsgårdens kapacitet er tilstrækkelig til at forhindre overfyldte containere og sikre renligheden i det omkringliggende gaderum.

Vi henstiller til, at disse forhold indgår i kommunens samlede helhedsvurdering af projektets indvirkning på omgivelserne.

Med venlig hilsen,

Rodrigo Hernan Coronel Tellez
Rønnegade 16, 2. th 2100 København Ø

From: Jiangmin Li <[redacted]
Sent: 9 September 2026 18:23:34 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Subject: [EKSTERN] S2025-7330 – Høringssvar vedrørende Rønnegade 9-11

Høringssvar vedrørende byggeprojektet på Rønnegade 9-11

Kære Område for Bygninger

Jeg hedder Jiangmin Li og bor på Rønnegade 12, 5. th., 2100 København Ø. Jeg er blevet partshørt i byggesag **S2025-7330** vedrørende opførelse af ungdomsboliger på Rønnegade 9-11.

Jeg har forståelse for behovet for ungdomsboliger i København. Jeg gør dog indsigelse mod projektet i dets nuværende form, fordi projektets omfang og påvirkning af de eksisterende naboboliger efter min opfattelse ikke er tilstrækkeligt belyst i det fremsendte materiale.

Projektet omfatter en bygning på 4–6 etager med 76 ungdomsboliger, tre tagterrasser med et samlet areal på 260 m² og en bebyggelsesprocent på 170. Kommunen oplyser selv, at projektet ikke overholder byggerettens maksimale bebyggelsesprocent på 60 for etageboligbebyggelse.

Jeg anmoder derfor om, at kommunen foretager en grundig og konkret vurdering af nedenstående forhold, inden der træffes afgørelse.

1. Projektets samlede omfang og helhedsvurderingen

Bebyggelsesprocenten på 170 er væsentligt højere end byggerettens maksimale bebyggelsesprocent på 60. Det er derfor vigtigt, at kommunens helhedsvurdering ikke alene består af en overordnet konklusion om, at projektet foreløbigt vurderes at være foreneligt med de relevante hensyn.

Jeg anmoder om en konkret redegørelse for, hvordan kommunen har vurderet:

- bygningens højde og samlede bygningsvolumen
- afstanden til de eksisterende boliger på Rønnegade 12
- forholdet mellem den nye bygning og den eksisterende bebyggelse
- påvirkningen af lys-, skygge- og indbliksforhold
- støjpåvirkningen fra tagterrasser og fællesarealer
- størrelsen og kvaliteten af de ubebyggede arealer
- den samlede belastning af området som følge af 76 nye boliger.

Kommunen bedes desuden redegøre konkret for, hvorfor et projekt med en bebyggelsesprocent på 170 vurderes at være foreneligt med kriterierne for helhedsvurderingen efter BR18.

2. Skyggeforhold og dagslys

Den nye bygning bliver op til seks etager høj og kan derfor medføre væsentlige ændringer i sol- og skyggeforholdene for de eksisterende boliger.

Jeg anmoder om, at kommunen fremlægger en samlet skyggedokumentation, der viser forholdene før og efter opførelsen af byggeriet. Dokumentationen bør omfatte forskellige tidspunkter på dagen og relevante perioder gennem hele året og ikke kun enkelte udvalgte måneder.

Skyggedokumentationen bør specifikt vise påvirkningen af:

- facaden og lejlighederne på Rønnegade 12
- de øverste etager, herunder min bolig på 5. sal
- gård- og opholdsarealer
- varigheden af eventuelt tab af direkte sollys.

Kommunen bedes også redegøre for, om der er foretaget egentlige dagslysberegninger for de eksisterende boliger, og hvilke forudsætninger der er anvendt.

3. Indblik og privatliv

Det fremsendte materiale gør det efter min opfattelse ikke muligt at vurdere det fremtidige indblik fra den nye bygnings vinduer, fællesarealer og tagterrasser til lejlighederne på Rønnegade 12.

Jeg anmoder derfor om:

- tegninger og visualiseringer med relevante sigtelinjer
- oplysninger om afstanden mellem den nye bygning og Rønnegade 12
- angivelse af hvilke vinduer, fællesarealer og tagterrasser der vender mod vores bygning
- en vurdering af indblik til boliger og soveværelsesvinduer
- en redegørelse for eventuelle afskærmende foranstaltninger.

Vurderingen bør også omfatte indblik om aftenen, hvor lys fra boliger og tagterrasser kan gøre indblikket mere markant.

4. Støj fra de tre tagterrasser

Projektet indeholder tre tagterrasser med et samlet areal på 260 m². Terrasser af denne størrelse kan give anledning til støj fra samtaler, ophold, sammenkomster, døre, møbler og eventuel musik, særligt om aftenen og natten.

Jeg anmoder om, at kommunen får foretaget en konkret støjvurdering, som omfatter:

- samtidig anvendelse af de tre tagterrasser
- støj i dag-, aften- og natperioden
- refleksion og mulig forstærkning af lyd mellem bygningernes facader
- støjpåvirkning ved åbne vinduer
- eventuelle tekniske installationer på tagene

- støj fra adgangsdøre og fællesarealer.

Kommunen bedes desuden oplyse, om der fastsættes:

- maksimalt antal personer på terrasserne
- begrænsede åbningstider
- krav om støjafskærmning
- krav til placering af opholdszoner
- regler for brug af musik og arrangementer
- en ordning for håndtering af eventuelle støjklager.

Bestyrelsens inspirationsmateriale fremhæver netop risikoen for støj og indblik fra tagterrasserne samt muligheden for, at lyden kan reflekteres mellem bygningernes facader.

5. Plangrundlag og S3-rammen

Jeg er blevet opmærksom på, at ejendommen muligvis er omfattet af en S3-ramme i Kommuneplan 2024, hvor området primært er udlagt til serviceerhverv, og hvor boligarealet ifølge det materiale, jeg har modtaget, maksimalt må udgøre 25 procent.

Jeg anmoder kommunen om at bekræfte, hvilken kommuneplanramme der gælder for ejendommen, og redegøre for:

- hvordan 76 ungdomsboliger er forenelige med den gældende ramme
- hvordan boligarealet indgår i kommunens beregning
- om ungdomsboligerne betragtes som boliger eller serviceerhverv i plansammenhæng
- hvilket konkret plangrundlag kommunen forventer at anvende ved en eventuel godkendelse.

6. Behovet for en lokalplan

Projektet indebærer blandt andet en markant høj bebyggelsesprocent, opførelse af en bygning på op til seks etager, etablering af 76 boliger, tre større tagterrasser og en væsentlig ændring af ejendommens anvendelse og fysiske forhold.

Jeg anmoder derfor om, at kommunen konkret redegør for, om projektet har en sådan størrelse og påvirkning af omgivelserne, at det udløser krav om udarbejdelse af en lokalplan.

Det er ikke tilstrækkeligt alene at konstatere, at byggeriet eventuelt kan godkendes efter en helhedsvurdering. Kommunen bedes også vurdere, om projektet medfører en væsentlig ændring af det bestående miljø, som bør behandles gennem en lokalplanproces med en bredere offentlig høring.

7. Parkering, cykelparkering og trafik

Der etableres kun tre parkeringspladser til projektets 76 ungdomsboliger. Parkeringspladserne skal desuden etableres på naboejendommen Teglværksgade 27 og ikke på selve ejendommen Rønnegade 9-11.

Jeg anmoder om en samlet vurdering af projektets konsekvenser for:

- parkeringsforholdene i området
- cykelparkering og adgang til cykelparkering
- varelevering
- flytninger til og fra de 76 boliger
- renovation og afhentning af affald
- personafhentning, taxaer og delebiler
- adgang for rednings- og servicekøretøjer
- den samlede trafikbelastning på de omkringliggende veje.

Kommunen bedes også oplyse, hvordan den permanente og praktiske adgang til de tre parkeringspladser på Teglværksgade 27 sikres, herunder hvilke rettigheder der tinglyses.

8. Friarealberegningen

Partshøringsbrevet angiver, at friarealet skal beregnes samlet for Rønnegade 9-11 og Teglværksgade 27, og at det samlede friarealkrav er 1.369,2 m².

Det fremgår imidlertid ikke tydeligt, hvordan det nødvendige friareal faktisk tilvejebringes, eller hvilke konkrete arealer der medregnes.

Jeg anmoder derfor om:

- en detaljeret arealberegning
- en tegning, der viser samtlige arealer, som medregnes
- oplysninger om, hvorvidt tagterrasser medregnes som friareal
- en redegørelse for friarealernes tilgængelighed og kvalitet
- oplysninger om sol-, skygge- og støjforhold på friarealerne
- dokumentation for den juridiske og permanente rådighed over friarealer på naboejendommen.

Kommunen bedes samtidig redegøre for, hvordan de fælles friarealer kan dække behovet for både den eksisterende bebyggelse på Teglværksgade 27 og de 76 nye ungdomsboliger.

9. Kloak, regnvand og skybrudssikring

Projektet medfører en væsentlig forøgelse af det bebyggede areal, tagarealet og antallet af beboere.

Jeg anmoder derfor om, at kommunen redegør for:

- håndteringen af regnvand fra bygningen og tagterrasserne
- håndteringen af spildevand fra de 76 boliger
- kapaciteten i det eksisterende kloaksystem
- eventuelle krav om forsinkelse eller lokal håndtering af regnvand
- beskyttelse mod oversvømmelser og skybrud
- risikoen for øget belastning af omkringliggende ejendomme og gårdarealer.

10. Uklarhed om datoerne i partshøringsbrevet

Partshøringsbrevet er dateret den 21. august 2026. Samtidig står der i brevet, at kommunen den 5. september 2026 har modtaget ansøgningen.

Det er ikke tidsmæssigt muligt, at brevet er udarbejdet før modtagelsen af den ansøgning, som partshøringen vedrører.

Jeg anmoder derfor om, at kommunen oplyser:

- hvilken dato der er korrekt
- om ansøgningen eller projektmaterialet er blevet ændret efter den 21. august 2026
- om det materiale, der er sendt i partshøring, er det seneste og fuldstændige materiale
- om der findes yderligere tegninger, analyser eller bilag, som parterne ikke har modtaget.

Hvis der findes nyere eller supplerende materiale, anmoder jeg om at modtage dette og få en rimelig forlængelse af høringsfristen, så materialet kan gennemgås ordentligt.

Jeg forbeholder mig retten til at indsende supplerende bemærkninger, hvis der efterfølgende fremsendes nye eller ændrede oplysninger.

Samlet konklusion

På baggrund af ovenstående mener jeg ikke, at sagen på nuværende tidspunkt er tilstrækkeligt oplyst til, at det kan konkluderes, at projektet er foreneligt med hensynene til de eksisterende naboboliger og omgivelserne.

Jeg anmoder derfor om, at projektet ikke godkendes i den foreliggende form, før:

1. de nævnte forhold er undersøgt og dokumenteret,
2. kommunens konkrete helhedsvurdering er fremlagt,
3. plangrundlaget og spørgsmålet om lokalplan er afklaret,
4. påvirkningen af naboerne er vurderet på baggrund af tilstrækkelige analyser,
5. eventuelle nødvendige ændringer og afværgeforanstaltninger er indarbejdet i projektet.

Hvis projektet ændres væsentligt eller der fremkommer nyt materiale, anmoder jeg om, at der gennemføres en ny partshøring.

Jeg anmoder desuden om, at kommunen i sin afgørelse forholder sig konkret til hvert af de ovenstående punkter.

Med venlig hilsen

Jiangmin Li
Rønnegade 12, 5. th.
2100 København Ø

From: Fabian Johansen [redacted]
Sent: 9 September 2026 16:56:39 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Subject: S2026-7819 (H-S2025-7330) (MB) [EKSTERN] S2025-7330 // Bemærkninger til byggeprojekt på Rønnegade 9-11

Hej,

Jeg skriver vedrørende høringen om byggeprojektet på Rønnegade 9-11, da jeg bor på **Teglværksgade 27B, st. tv.**

Vores stue og værelse vender direkte ud mod den gård, hvor byggeriet skal finde sted, og fra vores stuevindue er der efter min vurdering kun omkring 10-30 meter til det kommende byggeareal. Jeg er derfor bekymret for, hvordan projektet vil påvirke vores bolig og hverdag, særligt i forhold til støj og vibrationer.

Jeg er selvfølgelig klar over, at byggearbejde naturligt medfører en vis grad af støj og gene. Min bekymring skyldes især den meget korte afstand til vores bolig. Allerede i dag forplanter selv en dør, der bliver smækket i opgangen, sig meget tydeligt gennem lejligheden. Derfor er jeg særligt opmærksom på, hvordan et større nedrivnings- og byggeprojekt så tæt på kan påvirke boligen.

Jeg har indtil videre kun modtaget det fremsendte høringsmateriale og har derfor ikke et nærmere indblik i projektets forventede varighed, de konkrete byggeprocesser eller omfanget af de gener, vi som nærmeste naboer kan forvente.

Jeg vil derfor gerne høre, om der kan gives yderligere oplysninger om den forventede byggeperiode, hvilke dele af byggeprojektet der forventes at medføre mest støj og vibrationer, samt hvilke tiltag der påtænkes for at begrænse generne for de nærmeste beboere.

Jeg håber samtidig, at vores bemærkninger kan indgå i den videre behandling af sagen. Vores bolig ligger meget tæt på det kommende byggeprojekt, og jeg synes derfor, det er relevant, at påvirkningen af de nærmeste boliger bliver taget med i vurderingen.

På forhånd tak for hjælpen.

Med venlig hilsen

Fabian Johansen
Teglværksgade 27B, st. tv.
2100 København Ø

From: [redacted]
Sent: 10 September 2026 17:46:42 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Subject: S2026-7819 Høringssvar fra Allan og Marianne Mørkeberg

Herved fremsendes partshøring fra ejer Allan og Marianne Mørkeberg, Rønnegade 16, 1. Th, 2100 København Ø Lejlighed 37 i Ejerforeningen Lersøhus.

Det er stærkt utilfredsstillende at modtage så omfattende et materiale, som virker meget upræcist og flere ark virker ikke fyldestgørende, når man står og sammenligner tegning med det faktiske areal lige ud for vores vinduer. Det har været meget vanskeligt for os at gennemskue materialet for om der vil være faktuelle fejl og mangler i det tilsendte. Selv byggesagkyndige har over for os udtrykt bekymring for gennemskueligheden i materialet.

Det er derfor som helt almindelige genboer til et nyt tæt byggeprojekt med 76 ungdomsboliger vi afgiver dette høringssvar:

- Har kommunen oplysninger, om at bygherre tager højde for mangfoldighed og er der tænkt specielt på adgang/ophold for handicappede unge i bebyggelsen? 16 m2 er ikke meget plads til et ungt menneske i dag. Man kan spørge, om der overhovedet er brug for flere ungdomsboliger lige i dette område? Vi er i de senere år blevet beriget med adskillelige ungdomsboliger i nærområdet. Har kommunen overvejet at tænke tilsvarende på ældreboliger i nærområdet?

- Kan kommunen redegøre for, hvordan øget afledning af regn- og spildevand håndteres, og om den eksisterende kloakkapacitet er tilstrækkelig. Området har ved tidligere voldsomt vejr ikke været optimalt.

- Kan kommunen redegøre for, hvordan bygherre sikre, at der etableres tilstrækkeligt af strømforsyning, netværk m.v så vidt der er tale om en bygningsprocent, der overskrides markant på et område der er udlagt til serviceerhverv. Så vidt det vides er der ikke noget, der tyder på at udlejningsboliger kan medregnes som serviceerhverv. Kan der nærmere redegøres for, på hvilket grundlag kommunen kan godkende projektet inden for S3-rammen.

- Kan kommunen redegøre for, hvordan en øget trafik og pres på parkeringspladser (3 nye på området er ikke optimalt) i området vil blive løst? Kan der blive tale om underjordisk parkering på projektets område?

- Kan kommunen eller bygherre redegøre for, hvordan vinduer, altaner i den nye bygning vil påvirke indblik i vores lejligheder, hvor der er tale om en del soverum ud til gaden?

- Kan kommunen eller bygherre redegøre for, hvordan der tages højde for at ekstra støjgener i Rønnegade vil blive holdt på et tåleligt niveau? Allerede i dag tåler vi lydgenerne fra den eksisterende bolig Teglværksgade 27A, hvor altanerne vender ud mod Rønnegade. Når der sidder/står personer på altanerne rammer/reflektere lyden/talen over på højhusets facade/vinduer (specielt i aften/nattetimerne). Med et højt hus tættere på kan man blive bekymret for, at generne vil blive en markant større udfordring.
-
- De planlagte tagterrasser med mulighed for samtidigt ophold af 150 personer giver også bekymrende støjgener. Har kommunen lavet en vurdering af, hvordan sådan en støjstyrke vil reflektere lyden mellem de to bygninger?

Med Venlig hilsen

Allan og Marianne Mørkeberg
Rønnegade 16, 1. Th
2100 Ø

From: Bo Blangstrup [redacted]
Sent: 10 September 2026 23:01:31 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Subject: Høringssvar fra Bo Blangstrup

Jeg har kigget på materialet, og har disse kommentarer og spørgmål:

Kommunen anmodes om at redegøre for, om projektet er vurderet i forhold til lokalplanpligten efter planlovens § 13, stk. 2, og i bekræftende fald begrunde, hvorfor opførelsen af 2.413 m² ny boligbebyggelse i 4-6 etager med 76 ungdomsboliger og tre fælles tagterrasser ikke anses for at medføre en sådan væsentlig ændring af det bestående miljø, at projektet er lokalplanpligtigt.

Projektets bebyggelsesprocent på 170 % ligger meget betydeligt over byggerettens 60%. Jeg anmoder derfor kommunen om en konkret og fyldestgørende begrundelse for, hvorfor et byggeri med denne tæthed vurderes at være hensigtsmæssigt og svarende til det sædvanlige i karreen eller kvarteret, jf. BR18 § 188, nr. 1. Vurderingen bør efter min opfattelse ikke alene baseres på etageantal, men også på den samlede intensivering af ejendommen med 76 boliger, tre fælles tagterrasser og de deraf følgende krav til friareal, lysforhold og beskyttelse mod indblik.

Navnligt de fælles tagterrasser ser jeg som problematiske.
Disse virker til at være disponeret til en intensiv fælles anvendelse, da de er angivet til at være anlagt direkte i forbindelse med både fælleskøkkener og toiletfaciliteter og med niveaufri udgang til terrasserne herfra. Og det er ikke bare een tagterrasse der er tale om, det er hele 3 forskellige, så der kan i princippet i sommerhalvåret være selskaber på alle 3
samtidigt. Tegningerne angiver dimensioneringen til op til 50 personer pr terrasse eller max 130 personer samlet. Dette virker alt andet lige som en meget voldsom påvirkning af omgivelserne
og nærområdet. Da folk jo ofte står og ryger og snakker og kigger ud fra sådanne tagterrasser, lige over i vores soveværelser/værelser/køkkener.

Niveauerne er angivet omkring 13,7 m for 4. sal og 16,9 m for 5. sal, og bygningshøjden går op omkring
20,65 m. Terrasser og pergolaer er en integreret del af denne øvre del af bygningen.
Det er relevant, fordi opholdsstøj fra et åbent areal i den højde ikke har den samme naturlige afskærmning som et gårdareal på terræn,
og fordi der samtidig kan opstå direkte indblik fra disse tagterrasser mod alle boliger på den modsatte side af gaden.

Tagterrasser og påvirkning af nabobebyggelsen

Jeg finder det væsentligt, at projektets tre tagterrasser indgår særskilt og konkret i kommunens helhedsvurdering. Der er ikke tale om mindre private altaner, men om tre kæmpestore fælles opholdsarealer knyttet til fællesfunktioner i et byggeri med 76 ungdomsboliger.
Det fremsendte brandmateriale dokumenterer en betydelig potentiel personbelastning.
For fællesområdet på 4. sal er angivet en personbelastning på 50 personer inkl.

tagterrassen, mens de to tagterrasser og fællesrummet på 5. sal samlet er dimensioneret til op til 80 personer samtidig, med mulighed for op til 50 personer på den enkelte terrasse.

Jeg bor direkte over for projektet, og soveværelser/køkkener/værelser i vores ejendom vender mod
Rønnegade og dermed mod det nye byggeri. Navnlig i sommerhalvåret, hvor soveværelsesvinduer naturligt vil stå åbne om aftenen og natten, vil tre højtliggende fælles opholdsarealer med denne potentielle personbelastning kunne indebære en væsentlig ændring af påvirkningen af de eksisterende boliger.

Jeg anmoder derfor kommunen om konkret at redegøre for, hvordan tagterrassernes placering, størrelse, personkapacitet og karakter som fælles opholdsarealer er indgået i helhedsvurderingen, herunder i vurderingen af byggeriets samlede omfang og indvirkning på omgivelserne. Jeg kan ikke se, at det fremsendte materiale indeholder en støjfaglig vurdering eller egentlige støjdæmpende foranstaltninger for tagterrasserne.

Jeg anmoder endvidere om en konkret vurdering af indbliksgenerne fra de højtliggende fælles tagterrasser til de eksisterende boliger på den modsatte side af Rønnegade, herunder Rønnegade 14, jf. kriterierne i BR18 § 188. Kommunen bedes i den forbindelse forholde sig til sigtelinjer, afstande og terrassearealernes højde i forhold til de eksisterende boligvinduer

Såfremt kommunen vurderer, at terrasserne kan godkendes, anmoder jeg om, at det samtidig vurderes, om påvirkningen kan begrænses gennem projektets fysiske udformning, eksempelvis ved tilbagerykning af opholdsarealer fra facaden mod Rønnegade, afskærmning eller reduktion af de anvendelige terrassearealer.
Eller alternavt at vende tagterrasserne ind imod deres eget gårdareal, så de ikke giver helt så voldsomme gerne for os overfor.

Sådan helt subjektivt synes jeg projektet virker alt for overdimensioneret/voldsomt til området
og hvis de tagterrasser realiseres på den måde som tegningerne angiver frygter jeg for at sommerhalvåret bliver udlideligt for os naboer på den anden side af vejen. Jeg synes ikke umiddelbart det er rimeligt at bare uden lokalplan eller noget at placere 3 højtliggende gildesalde med tilhørende tagterrasser i et område som ellers er stille og fredeligt, og på en grund som er udlagt til serviceerhverv. Det er der jo en grund til, og det synes jeg ikke man administrativt skal tillade uden en lokalplan hvor politikerne også har været inde over.

Med venlig hilsen
Bo Blangstrup
Rønnegade 14, 6.tv
2100 København Ø

[redacted]

From: Tina Lüders Benson <tinben@kk.dk>
Sent: 11 September 2026 09:02:38 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Subject: Høringssvar fra Juan Carlos Estrada Saldana

Fra: Juan Carlos Estrada
Sendt: 10. september 2026 22:34
Til: Tina Lüders Benson
Emne: [EKSTERN] Emne: S2025-7330 – Bemærkninger til partshøring vedrørende Rønnegade 9-11

Kære Tina Benson og Københavns Kommune Område for Bygninger,

Jeg bor på Rønnegade 14, 3. th., direkte over for det foreslåede byggeri. Ikke alene ligger vores bolig direkte over for projektet, både vores eget soveværelse og vores to små børns soveværelse vender direkte mod den ejendom, hvor det nye byggeri foreslås opført.
Vores børn er henholdsvis 2 og 4 år.
Jeg skriver som part i byggesagen S2025-7330 vedrørende det ansøgte projekt på Rønnegade 9-11 og ønsker hermed at fremsende mine bemærkninger til projektet.
Efter at have gennemgået partshøringsbrevet og det fremsendte tegningsmateriale er jeg særligt bekymret over projektets omfang, højde og tæthed samt dets potentielle påvirkning af de eksisterende boliger på den modsatte side af Rønnegade.

1. Projektets usædvanlige omfang, tæthed og højde

Det fremgår af partshøringsbrevet, at projektet medfører en bebyggelsesprocent på 170 %, mens byggeretten for etageboligbebyggelse som udgangspunkt giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 60 %.
Jeg forstår, at projektet derfor kræver en konkret helhedsvurdering efter BR18 §§ 187-195.
Den meget betydelige afvigelse fra den almindelige byggeret gør det efter min opfattelse særligt vigtigt, at projektets påvirkning af de eksisterende boliger omkring ejendommen vurderes konkret.
Tegningsmaterialet viser en bygning med et betydeligt volumen og en højde på op til ca. 17 meter, hvilket vil ændre det eksisterende gade- og byrum væsentligt.
Jeg vil derfor bede kommunen redegøre nærmere for, hvordan projektets højde, volumen og tæthed konkret er vurderet i forhold til de eksisterende boligbebyggelser på den modsatte side af Rønnegade.
Jeg vil navnlig gerne forstå, hvordan kommunen vurderer, at en så væsentlig overskridelse af den normale byggeret kan indpasses i det eksisterende bymiljø.

2. Dagslys, morgensol og himmeludsyn

Rønnegade 14 ligger umiddelbart over for det ansøgte byggeri. Fra min bolig på 3. sal vil den nye bygning ligge mod øst/nordøst.
Det er særligt relevant, fordi vores soveværelser – både børnenes og vores eget – vender direkte mod det område, hvor det nye byggeri foreslås opført.

Dette er særligt vigtigt for vores familie, fordi vores børn er små og har behov for stabile og rolige søvnforhold. Da børneværelset vender direkte mod det foreslåede byggeri, vil det kunne blive påvirket af støj, aktivitet og belysning fra den nye bebyggelse, herunder fra altaner, fælles opholdsarealer og tagterrasser.
Det samme gør sig gældende for omkring to tredjedele af lejlighederne i de fire eksisterende ejendomme, som vender mod det foreslåede byggeri.
Den nye bygning vil derfor ikke alene påvirke et enkelt opholdsrum eller én lejlighed, men potentielt en betydelig del af de eksisterende boligers vinduer og soveværelser.
Jeg er bekymret for projektets påvirkning af:

- morgensol
- dagslys fra øst/nordøst
- himmeludsyn
- den visuelle åbenhed foran boligerne
- de generelle lysforhold i de eksisterende boliger.

Det fremsendte materiale indeholder skyggeanalyser for eksisterende og fremtidige forhold den 21. marts, 21. juni og 21. december på forskellige tidspunkter af dagen.
Det fremgår imidlertid ikke tydeligt af materialet, hvordan påvirkningen af de konkrete boliger på Rønnegade 14 er vurderet.
Jeg vil derfor bede kommunen oplyse:

1. Om Rønnegade 14 konkret indgår i skyggeanalysen.
2. Hvilken ændring i sol og skyggeforhold der forventes for Rønnegade 14.
3. Om boligerne på 3. sal er specifikt vurderet.
4. Om analysen tager højde for de relevante vinduers faktiske orientering.
5. Om skyggeanalysen er baseret på den nuværende version af projektet, idet flere af de arkitektoniske tegninger efterfølgende er blevet revideret.

Jeg vil desuden bede om, at kommunen vurderer ændringen i himmeludsyn og visuel åbenhed for de eksisterende boliger og ikke alene direkte solpåvirkning.

3. Indblik og privatliv

Projektet indeholder 76 ungdomsboliger med vinduer, glaspartier og altaner. Derudover etableres der opholdsarealer og tagterrasser på de øvre niveauer.
Da Rønnegade 14 ligger direkte over for den nye bebyggelse, er jeg bekymret for øget indblik og tab af privatliv for de eksisterende boliger.
Dette er særligt relevant, fordi mange af boligerne i Rønnegade 14 og de omkringliggende eksisterende ejendomme har vinduer mod det nye byggeri.
Jeg vil derfor bede kommunen vurdere mulighederne for direkte og indirekte indblik mellem:

- de nye boliger;
- de nye altaner;
- tagterrasser og andre hævede opholdsarealer; og
- de eksisterende boliger på Rønnegade 14 og de øvrige berørte ejendomme.

Jeg vil også gerne vide, hvilke konkrete tiltag der anvendes for at begrænse indblik, eksempelvis afskærmning, beplantning eller ændret placering eller orientering af altaner og opholdsarealer.

4. Tagterrasser, støj og søvnforhold

Projektet omfatter tre tagterrasser med et samlet areal på 260 m².
Af brandmaterialet fremgår desuden, at der kan opholde sig op til 50 personer på en enkelt tagterrasse og op til 80 personer samlet i de relevante fællesarealer på tagetagen.
Tagterrasserne må derfor forventes at være egentlige fælles opholdsarealer og ikke blot tekniske eller dekorative tagarealer.
På grund af deres højde, størrelse og nærhed til de eksisterende boliger er jeg bekymret for potentielle gener i form af:

- støj
- samtaler og ophold
- aftenaktivitet
- større forsamlinger
- øget indblik til de eksisterende boliger
- forstyrrelse af søvn og daglig trivsel i de berørte boliger

Bekymringen er særlig alvorlig for vores familie, fordi både vores eget soveværelse og vores lille børneværelse vender direkte mod det foreslåede byggeri. Støj fra tagterrasser, altaner, fælles opholdsarealer eller andre udendørsarealer vil kunne forstyrre putning og nattesøvn, også på tidspunkter hvor der normalt må forventes ro i de eksisterende boliger.
Jeg vil derfor bede kommunen vurdere støjpåvirkningen af de eksisterende boliger konkret, herunder særligt påvirkningen af soveværelserne i Rønnegade 14.
Jeg vil desuden bede kommunen oplyse, hvilke konkrete foranstaltninger der etableres for at begrænse støjgenerne, herunder:

- eventuelle begrænsninger af anvendelsestiderne for tagterrasser og andre fælles opholdsarealer;
- regler for brug af tagterrasserne om aftenen
- afskærmning eller anden støjdæmpning
- begrænsninger af større forsamlinger eller støjende aktiviteter
- eventuelle ordensregler eller tilsynsforanstaltninger

Jeg vil også bede kommunen oplyse, hvilke konkrete foranstaltninger der etableres for at begrænse indblik fra tagterrasserne, herunder eventuelle afskærmninger, beplantning eller ændret placering og orientering af altaner og opholdsarealer.

5. Kloak-, spildevands- og regnvandsforhold

Projektet indebærer etablering af 76 nye boliger og dermed en væsentlig forøgelse af antallet af beboere og boligenheder på ejendommen.
I det fremsendte tegningsmateriale fremgår der desuden en eksisterende kloakledning på ejendommen samt et areal, hvor der ikke må beplantes på grund af kloakledningen.

Samtidig indeholder projektet forskellige løsninger til håndtering af regnvand, herunder regnvandsrender, dræn, sænkede plantebede, overløb og mulighed for midlertidig opstuvning af regnvand på terræn ved ekstreme regnhændelser.
Det fremgår imidlertid ikke tydeligt af det fremsendte materiale, hvordan spildevandet fra de 76 boliger tilsluttes det offentlige kloaksystem, eller om kapaciteten i den eksisterende kloakinfrastruktur er blevet vurderet.
Jeg vil derfor bede kommunen oplyse:

1. Hvor projektets spildevand tilsluttes det eksisterende offentlige kloaksystem.
2. Om kapaciteten i det eksisterende kloaksystem er blevet vurderet i forbindelse med projektet.
3. Om den relevante forsyning har bekræftet, at den øgede spildevandsbelastning kan håndteres.
4. Hvordan projektets regnvandshåndtering påvirker belastningen af det eksisterende kloaksystem, særligt ved kraftige regnhændelser.

Jeg gør ikke gældende, at den eksisterende kloak nødvendigvis mangler kapacitet. Min bekymring er, at det ikke fremgår af det materiale, der er sendt i partshøring, om denne problemstilling er blevet undersøgt, selv om projektet indebærer en betydelig forøgelse af den intensive boligudnyttelse.

6. Parkering, trafik og adgang

Projektet omfatter 76 ungdomsboliger, men alene tre parkeringspladser. De tre parkeringspladser placeres på naboejendommen ved Teglværksgade 27, og der etableres ikke parkerings- eller almindeligt tilkørselsareal på selve Rønnegade 9-11.
Jeg er opmærksom på, at projektet har en betydelig cykelparkeringskapacitet, og at en lav bilandel kan være tilsigtet for denne type boligprojekt.
76 nye boliger vil imidlertid stadig medføre aktivitet i forbindelse med blandt andet:

- beboere og besøgende i bil
- vareleverancer
- flytninger
- taxaer og afsætning
- service- og håndværkerkørsel
- renovation
- anden lejlighedsvis kørsel

Jeg vil derfor bede kommunen redegøre for, hvordan projektets påvirkning af parkering, af- og pålæsning, vareleverancer, servicekørsel og den generelle trafik i Rønnegade og de omkringliggende gader er vurderet.

7. Affald og brandadgang

Jeg bemærker, at der i det fremsendte tegningsmateriale er bemærkninger om, at den tinglyste brandvej og affaldsgården ikke er vist korrekt på enkelte tegninger, med bemærkninger dateret 19. august 2026.
Jeg vil derfor bede kommunen sikre, at det tegningsmateriale, der lægges til grund for den endelige afgørelse, entydigt viser:

- den tinglyste brandvej

- affaldsgårdens placering
- adgangsforhold
- adgang for renovationskøretøjer
- forholdet til de omkringliggende ejendomme

Jeg vil desuden gerne have oplyst, hvordan renovation og afhentning af storskrald forventes at foregå, herunder om dette vil medføre yderligere støj eller trafik i Rønnegade.

8. Påvirkninger under byggeperioden

På grund af projektets størrelse, herunder opførelsen af en ny bygning i flere etager samt kælder, er jeg også bekymret for påvirkningen af de eksisterende naboejendomme under byggeriet.
Jeg vil derfor bede om oplysninger om, hvordan følgende forhold forventes håndteret:

- udgravning og etablering af kælder
- tung bygge- og lastbiltrafik
- støj
- støv
- vibrationer
- midlertidig påvirkning af fortov og vej
- beskyttelse af de eksisterende nabobygninger

Støj, vibrationer og byggeaktivitet vil desuden kunne påvirke vores mulighed for at opretholde normale søvnforhold i hjemmet. Dette er særligt bekymrende, fordi vores børn er små og har behov for at kunne sove uforstyrret og normalt går tidligt i seng.
Jeg vil derfor bede kommunen sikre, at der tages særligt hensyn til støjende byggearbejde i de tidlige aftentimer samt til eventuelle vibrationer og andre gener, der kan påvirke soveværelserne i Rønnegade 14.
Jeg er opmærksom på, at den detaljerede byggeplads- og logistikplan eventuelt behandles på et senere tidspunkt, men jeg vil gerne have bekræftet, at disse forhold vil blive vurderet, inden byggeriet påbegyndes.

9. Samlet vurdering

Jeg er opmærksom på, at kommunen i partshøringsbrevet foreløbigt vurderer, at projektet kan være foreneligt med de hensyn, der skal varetages ved helhedsvurderingen.
På baggrund af projektets meget høje bebyggelsesprocent på 170 % sammenholdt med den almindelige byggeret på 60 %, projektets betydelige højde og volumen, dets placering direkte over for eksisterende boliger samt etableringen af omfattende hævede fælles opholdsarealer, mener jeg imidlertid, at projektets konkrete påvirkning af de eksisterende boliger bør belyses yderligere, inden der træffes afgørelse.
Jeg er særligt bekymret for:

1. projektets usædvanlige skala, tæthed og højde
2. påvirkningen af morgensol, dagslys og himmeludsyn
3. at vores og mange andre familiers soveværelser vender direkte mod det nye byggeri

4. øget indblik og tab af privatliv
5. støj og aktivitet fra tagterrasserne, altanerne og andre fælles opholdsarealer, herunder risikoen for forstyrrelse af vores og vores børns søvn
6. belastningen af eksisterende kloak- og regnvandsinfrastruktur
7. påvirkningen af parkering, trafik og servicekørsel
8. påvirkningen af de eksisterende naboejendomme under byggeperioden

For vores familie er det navnlig vigtigt, at kommunen vurderer støjgenerne ud fra de faktiske forhold i vores bolig. Vi bor direkte over for projektet, og både vores eget soveværelse og vores børneværelse vender mod den nye bebyggelse. Støj og aktivitet i de tidlige aftentimer kan derfor have væsentlig betydning for børnenes putning, søvn og daglige trivsel.
Jeg anmoder derfor om, at ovenstående forhold indgår i kommunens videre behandling af S2025-7330, og at de konkrete konsekvenser for Rønnegade 14 og de øvrige berørte eksisterende boliger bliver belyst, inden der træffes endelig afgørelse.
Jeg vil desuden sætte pris på at få kommunens svar på de konkrete spørgsmål ovenfor som led i den videre behandling af sagen.

Med venlig hilsen,
Juan Carlos Estrada Saldana
Rønnegade 14, 3. th.
2100 København Ø

P.S. I translated this letter digitally from English to Danish. I apologize for any language mistakes in advance.

Nedrivningen bør også ses i sammenhæng med den nylige nedrivning af lignende bebyggelse på Teglværksgade 33 og vi vil opfordre kommunen til at sikre områdets særlige historiske karakter via en lokalplan. I tråd med Kommuneplanen bør det af klimamæssige hensyn desuden overvejes, om eksisterende bygninger i stedet kan omdannes frem for at blive revet ned og erstattet af nybyggeri.

Afslutning

Vi er som udgangspunkt positive overfor etablering af ungdomsboliger i vores kvarter, og for byudvikling generelt. Men det projektmateriale vi har fået adgang til, rejser adskillige spørgsmål og bekymringer.

Mest kritisk er det, at flere af projektets centrale antagelser og beregninger fremstår utilstrækkeligt begrundede eller (hvad vi kan vurdere) fejlbehæftede. Vi finder det yderst bekymrende, at vi hverken kan gennemskue beregningerne for bolig- og erhvervsfordeling og for friareal, eller kan finde den påståede tinglyste deklaration, som synes at være afgørende for projektets lovlighed indenfor Kommuneplanen. Dette rejser efter vores opfattelse spørgsmål om pålideligheden af projektets øvrige antagelser og beregninger, som vi ikke selv har mulighed for at gennemskue.

Vi vil derfor anmode kommunen om at sætte projektet i bero, indtil projektets afgørende forudsætninger og antagelser er blevet verificeret og dokumenteret. Herefter anmoder vi om, at der gennemføres en fornyet partshøring, hvor vi som naboer præsenteres for projektets forventede påvirkning af omgivelserne på baggrund af dokumenterede forhold og faglige vurderinger.

Med venlig hilsen

Marco Pizzolato og Julie Bonne Køhler
Rønnegade 16, 4. th.
2100 København Ø

From: ataol oktem <[redacted]
Sent: 24 August 2026 11:28:11 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Cc: Kenneth Gordon Kortegaard <J07W@kk.dk>; Tina Lüders Benson <tinben@kk.dk>; Loreto Scaff [redacted]
Subject: S2026-7819 Høringssvar fra Hamdi Ataol Öktem
Attachments: OmrådeforBygninger-Høring.pdf

Dear Sir or Madam,

Please find the Danish version below.

I am writing in response to the party consultation concerning the proposed construction project at Rønnegade 9-11, case number S2025-7330.

My family and I live on the ground floor at Rønnegade 12, directly opposite the proposed development. We have two young children and are therefore particularly concerned about the project's direct impact on our home and immediate surroundings.

Having reviewed the consultation letter and the attached drawings, we would like the following matters to be considered before a decision is made:

1. Daylight and shadow impact

The proposed building will be approximately 35 metres long along Rønnegade and up to approximately 20.7 metres high. Because our ground-floor home is located directly opposite the development, we are concerned about a significant reduction in daylight and morning sunlight.

The submitted shadow diagrams show the general area but do not clearly identify Rønnegade 12 or demonstrate the specific impact on our ground-floor windows. We therefore request an address- and façade-specific assessment comparing the existing and proposed daylight and sunlight conditions at Rønnegade 12, particularly at ground-floor level.

2. Overlooking and privacy

The proposed western façade facing Rønnegade contains numerous large windows and residential openings directly opposite our ground-floor home. We are concerned that this will create direct views into our living areas and substantially reduce our privacy.

We request clarification of the exact façade-to-façade distance and an assessment of the lines of sight between the proposed apartments and the ground-floor windows at Rønnegade 12. We also ask the municipality to consider appropriate measures, such as privacy screening, partially obscured glazing or alternative window arrangements.

3. Noise from rooftop terraces and common areas

The project includes three rooftop terraces with a combined area of approximately 260 m². The submitted material indicates that the rooftop terraces and common room may accommodate up to 80 people in total at the same time, with up to 50 people permitted in an individual terrace or common area.

For a development comprising 76 youth residences, this creates a genuine risk of evening and nighttime noise. We request a proper noise assessment and binding conditions governing the use of the terraces, including defined opening hours, restrictions on amplified music and gatherings, and suitable acoustic screening towards Rønnegade. We would specifically ask the municipality to consider prohibiting the use of the terraces after 22:00.

4. Traffic, deliveries and children's safety

As a family with young children living directly opposite the site, we are concerned about increased traffic from moving vehicles, deliveries, taxis, waste collection and service vehicles. We are also concerned about construction traffic and the safety of children and pedestrians along Rønnegade.

We therefore request information about the planned arrangements for deliveries, drop-off, waste collection and construction-site access, including any measures to protect pedestrians and children, particularly during school and childcare travel hours.

5. Scale and development density

The consultation letter states that the project will result in a development density of 170%, compared with the standard building-right limit of 60% referred to in the letter. We request a more detailed explanation of why this scale and density are considered compatible with the surrounding buildings and acceptable in relation to daylight, overlooking, privacy and the impact on the properties directly opposite.

We also ask whether alternatives involving a reduced height, a setback of the upper floors from Rønnegade, or a reduction or relocation of the rooftop terrace facing Rønnegade have been considered.

We kindly ask that these comments be formally included in the case and considered before any decision is made. We would also appreciate confirmation of receipt of this email.

Kind regards,

Hamdi Ataol Öktem
Rønnegade 12, ST TH

DANSK VERSION
(Maskinoversat – der kan forekomme sproglige fejl)

Kære vedkommende

Jeg skriver som svar på partshøringen vedrørende det foreslåede byggeprojekt på Rønnegade 9-11, sagsnummer S2025-7330.

Min familie og jeg bor i stueetagen på Rønnegade 12, direkte over for det planlagte byggeri. Vi har to mindre børn og er derfor særligt bekymrede for projektets direkte påvirkning af vores bolig og nærmiljø.

Efter at have gennemgået høringsbrevet og de vedlagte tegninger ønsker vi, at følgende forhold bliver vurderet, inden der træffes afgørelse:

1. Påvirkning af dagslys og skygge

Den foreslåede bygning bliver cirka 35 meter lang langs Rønnegade og op til cirka 20,7 meter høj. Da vores bolig i stueetagen ligger direkte over for byggeriet, er vi bekymrede for en væsentlig reduktion af dagslys og morgensol.

De fremsendte skyggediagrammer viser det generelle område, men identificerer ikke tydeligt Rønnegade 12 eller den konkrete påvirkning af vores vinduer i stueetagen. Vi anmoder derfor om en adresse- og facadespecifik vurdering, der sammenligner de eksisterende og fremtidige dagslys- og sollysforhold på Rønnegade 12, særligt i stueetagen.

2. Indblik og privatliv

Den foreslåede vestfacade mod Rønnegade indeholder mange store vinduer og åbninger til boliger direkte over for vores bolig i stueetagen. Vi er bekymrede for, at dette vil skabe direkte indblik i vores opholdsrum og medføre en væsentlig forringelse af vores privatliv.

Vi anmoder om en præcis angivelse af afstanden mellem facaderne samt en vurdering af sigtelinjerne mellem de foreslåede boliger og vinduerne i stueetagen på Rønnegade 12. Vi beder desuden kommunen overveje passende afskærmende foranstaltninger, eksempelvis afskærmning, delvist matteret glas eller en ændret placering og udformning af vinduerne.

3. Støj fra tagterrasser og fællesarealer

Projektet omfatter tre tagterrasser med et samlet areal på cirka 260 m². Det fremsendte materiale angiver, at tagterrasserne og fælleslokalet samlet kan rumme op til 80 personer på samme tid, og at der kan opholde sig op til 50 personer på en enkelt tagterrasse eller i fælleslokalet.

I forbindelse med et byggeri med 76 ungdomsboliger medfører dette en reel risiko for støj om aftenen og natten. Vi anmoder derfor om en egentlig støjvurdering og bindende betingelser for brugen af tagterrasserne, herunder faste åbningstider, begrænsninger på forstærket musik og større sammenkomster samt passende støjafskærmning mod Rønnegade. Vi beder specifikt kommunen overveje at forbyde brugen af tagterrasserne efter kl. 22.00.

4. Trafik, leverancer og børns sikkerhed

Som en familie med mindre børn, der bor direkte over for byggegrunden, er vi bekymrede for øget trafik fra flyttebiler, leverancer, taxaer, affaldsindsamling og servicekøretøjer. Vi er også bekymrede for byggepladstrafikken og sikkerheden for børn og fodgængere langs Rønnegade.

Vi anmoder derfor om oplysninger om de planlagte forhold vedrørende leverancer, af- og påstigning, affaldsindsamling og adgang til byggepladsen, herunder de foranstaltninger, der

vil blive truffet for at beskytte fodgængere og børn, særligt i de tidsrum, hvor børn går til og fra skole og institution.

5. Byggeriets omfang og bebyggelsesprocent

Det fremgår af høringsbrevet, at projektet vil medføre en bebyggelsesprocent på 170, sammenholdt med den almindelige byggeretsgrænse på 60 procent, som er nævnt i brevet. Vi anmoder om en mere detaljeret begrundelse for, hvorfor dette omfang og denne bebyggelsesprocent vurderes at være forenelige med den omkringliggende bebyggelse og acceptable i forhold til dagslys, indblik, privatliv og påvirkningen af ejendommene direkte overfor.

Vi beder desuden om oplysning om, hvorvidt der er blevet overvejet alternativer med en lavere bygningshøjde, tilbagetrækning af de øverste etager fra Rønnegade eller en reduktion eller flytning af den tagterrasse, der vender mod Rønnegade.

Vi beder venligst om, at disse bemærkninger indgår formelt i byggesagen og bliver taget i betragtning, inden der træffes afgørelse. Vi vil også sætte pris på en bekræftelse på modtagelsen af denne e-mail.

Med venlig hilsen
Hamdi Ataol Öktem
Rønnegade 12, stueetagen

--

Ataol OKTEM

From: Ege Malling [redacted]
Sent: 9 September 2026 21:18:53 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>; Tina Lüders Benson <tinben@kk.dk>; Kenneth Gordon Kortegaard <J07W@kk.dk>
Subject: [EKSTERN] Sagsnummer S2025-7330 - Partshøring – Rønnegade 9 – 11, 2100 København Ø
Attachments: Rønnegade 9 - 11 - Københavns Kommune - Høring byggeansøgning - 2026_08_21.pdf.docx

Til Bygninger KK, Tina Benson og Kenneth Kortegaard

Word dokument er vedhæftet.

Tak for at give ejerne i Lersøhus mulighed for at give input til byggesagsbehandlingen, det er meget værdsat.

Mit feedback er lidt langt, i er velkomne til at kontakte mig hvis i har spørgsmål.

M v h

Ege Malling,

Lersøhus, Rønnegade 22, 3., 2100 København Ø

Ege Malling
Lersøhus
Rønnegade 22, 3.
2100 København Ø

København, den 9. september 2026

Københavns Kommune
Område for Bygninger
Att. Tina Benson og Kenneth Gordon Kortegaard
E-mail: bygninger@kk.dk tinben@kk.dk j07w@kk.dk
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Sagsnummer S2025-7330 - Partshøring – Rønnegade 9 – 11, 2100 København Ø

Tak for at give ejerne i Lersøhus mulighed for at give input til byggesagsbehandlingen, det er meget værdsat. I de år jeg var bestyrelsesmedlem i Lersøhus havde vi en god og positiv dialog med mange af jeres kolleger også med Tina. Blandt andet i forbindelse med byggesager, inspektioner, brandforhold, markiser mm. Efterfølgende har jeg også haft nogle gode dialoger, blandt andet med Finn Andreasen i forbindelse vejgenopretningsprojektet i Rønnegade.

Mit feedback er lidt langt, i er velkomne til at kontakte mig hvis i har spørgsmål.

Som udgangspunkt er min første observation, Københavns Kommune, hvis lovligt, måske kan overveje at afvente med at give tilladelse til at bygge flere ungdomsboliger på Østerbro på grund af at der er et stort behov for moderne ældrevenlige boliger med elevatorer mm.

Parkering

Inden KK går videre med byggesagen, vil det blive godt modtaget af mange, hvis Københavns Kommune stiller et ultimativt krav om at der skal etableres imellem 50 og 75 underjordiske parkeringspladser. Efter Københavns Kommune og andre er stoppet med at leje bygninger i Rønnegade og Teglværksgade og bygningerne er omdannet til kontorer, ejer- og lejeboliger er parkeringsudfordringer eskaleret og nu hvor lejerne i kontor- og lejlighedsbygningerne i Aldersrogade og 21Ø Aldersrogade/Vibenshus runddel er flyttet ind er der endnu større efterspørgsel efter p-pladser på gadeniveau.

- Stil venligst krav om at der etableres 50 -75 underjordiske parkeringspladser på matriklerne.
- Imellem Rønnegade 1 og 3, blev der for nogle år siden nedlagt og afspærret til 19 parkeringspladser. Nu ser det ud til at et nyt byggeri starter på det tidligere parkeringsareal.
- I gården med indkørsel i Rønnegade 7 er der også nedlagt et antal p-pladser.
- Da Københavns Kommune stoppede med at benytte ejendommene med indkørsel fra Rønnegade blev parkeringspladser i gårdene også nedlagt.
- Da der ikke er stillet krav om at der bygges et parkeringsanlæg i Parken blokeres samtlige parkeringspladser i Rønnegade og de omliggende gader, hver gang der er fodbold, koncerter mm i Parken.

- Hvert år i hele den uge hvor der er DHL stafetløb i Parken er alle p-pladser i hele kvarteret blokeret hver eftermiddag/aften.
- Pt. er der et flerårigt projekt i Gammelkloster hvor 5 p-pladser i Aldersrogade er blokeret af en mandskabsvogn. Den facilitet kunne let placeres indenfor egen matrikel.
- Det er dejligt at konstatere at den nye ATP-ejendom 21Ø bygning i Aldersrogade/Vibenshus Runddel har en parkeringskælder.

Diverse:

1. Med henblik på at bevare lys og luft i Rønnegade vil det være godt hvis den nye bygning begrænses til 4 etager.
2. Den enkelte bolig på 16m2 virker for lille, måske kan i følge KKs generelle krav på 25m2 og ønske om et antal lejligheder på minimum 50m2 til fysisk udfordrede lejere
3. Hvis muligt vil det være positivt hvis der stilles krav om at byggeriets facader opføres i mursten, så den nye ejendom falder naturligt ind imellem de øvrige murstensbygninger i kvarteret.
4. Affaldsgård/gårde - bør samles, med indkørsel fra Teglværksgade, for alle bygherres ejendomme.
5. Ønsket om tagterrasser på byggeriet vil få stor indflydelse på lejlighederne i Rønnegade 10 – 26, da der vil blive direkte indsyn i lejlighedernes soveværelser. Det vil være en god ide at flytte tagterrasserne så de har udsyn til det flotte gårdmiljø der fremgår af tegningerne, i modsætning til udsyn til Rønnegade og beboerne i Lersøhus.
6. Hvis der bliver givet OK til tagterrasser, bør det være med forbud mod at bruge terrasserne til sang, koncerter, musik og støjende adfærd, det vil svare til reglerne i Ejerforeningen Lersøhus.
7. Beboerne i Lersøhus med soveværelser ud imod Rønnegade bør have mulighed for at sove med åbentstående vinduer. I må gerne være opmærksomme på at der er beboere med 7 x 24 timers job, som kirurger, læger, sygeplejersker, buschauffører, SOSU-assistenter mm. Jeg er ikke længere i ejerforeningens bestyrelse og ved derfor ikke hvor mange med den type job der fortsat bor i ejendommen.
8. Jeg ved at det ikke handler om denne byggesag. Men måske har i mulighed for at genoverveje at Rønnegade ændres til en grøn stillegade. Det er positivt at se der bliver plantet flere træer og buske. Pt. er der desværre kun to træer tilbage ved Rønnegade/Haraldsgade.

Skybrudszone

Rønnegade ligger i en skybrudszone. Lersøhus er blevet alvorligt beskadiget i 3 forskellige skybrud, der forårsagede oversvømmelse af alle 115 kælderrum, alle fællesfaciliteter og cykel/barnevognsrum i kældrene. Et antal stuelejligheder blev oversvømmet da hele Rønnegade var dækket af et højt lag vand.

Alle relaterede omkostninger var for ejerforeningens regning og risiko.

Hvis Rønnegade endnu ikke er 100% skybrudssikret, bør der først gives godkendelse til bygning af nye boliger, når det er fuldt dokumenteret at de kloakledninger der skal lede kloakvandet til deres respektive endestationer er dimensioneret til belastningen.

Byggetilladelsen bør stille krav om at der etableres højtvandslukke i den nye og øvrige bygninger ejet af bygherren

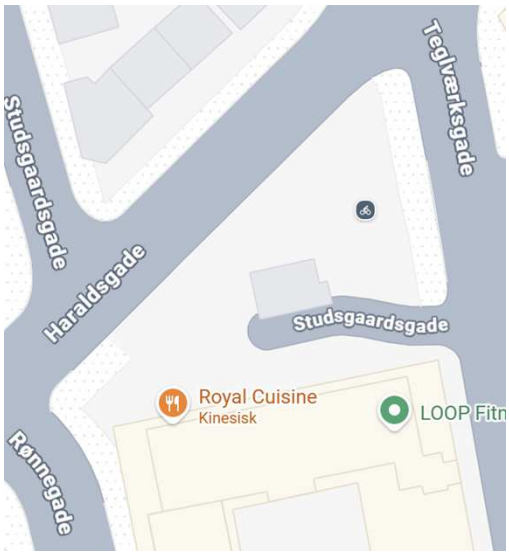
Brand- og redningsforhold

Byggetilladelsen bør stille krav om at Rønnegade ikke blokeres af mandskabsvogne, containere, byggematerialer mm. Alt hvad der ikke kan placeres indenfor bygherres egne matrikler bør henvises til pladsen, der omkranses af Rønnegade, Haraldsgade og Teglværksgade. Se kort nedenfor.

Denne plads blev benyttet af Københavns kommune i forbindelse med genopretningen af Rønnegade. Der blev opsat meget velfungerende mandskabs-, køkken-, møde og toilet/badeforhold i to etager.

Finn Andreasen, Københavns Kommune, var byggeleder.

Denne placering sikrer tilgængelige brand- og redningsforhold, for brandkøretøjer, vand- og stigevogne, til de mere end 70 lejligheder i Rønnegade 10 – 16.



Renholdelse

Byggetilladelsen bør stille krav om at alle køretøjers dæk, spules fri for jord, grus, sten mm inden de kører fra byggepladsen ud i Rønnegade.

Vi har i et antal år levet med at Aldersrogade blev omdannet til en jord-, ler- og grusvej i forbindelse med ATP-ejendommes byggeri på hjørnet af Aldersrogade, Vibenshus Runddel og Jagtvej.

Alle kloakriste omkring byggeriet blev helt eller delvist dækket af byggeaffald, jord grus mm.

Det resulterede i at alle dæk på cykler, kørestole, rollatorer, barnevogne og biler blev tilsvinet og at alle gående beboere bragte mudder mm ind i opgange og elevatorer.

Afløbet fra alle lejligheder i Rønnegade 10-16 blev stoppet, da hovedkloakken i Rønnegade blev blokeret, med det resultat at kloakvandet steg op i ejerforeningens parkeringskælder. Den type skader blev udbedret

for ejerforeningens regning. Ingen ville påtage sig ansvaret for ødelæggelserne. Derfor ønskes en garanti fra Københavns Kommune om at alle eventuelle skader i og på Lersøhus udbedres for bygherres regning.

Person hensyn

Byggetilladelsen bør stille krav om at der vises hensyn til ældre, handicappede, blinde- og svagtseende der bor i kvarteret, inklusive Gammelkloster, så de kan færdes uhindret i Rønnegade.

I de år ATP-Ejendommes byggeri har stået på i Aldersrogade, har der været helt og delvist blokeret for at de svageste har kunnet kommet frem og tilbage til Vibenshus Runddel, metro og busser. Ligesom der har været 100% blokering for cyklister, der har været henvist til at benytte et smalt fortov sammen med gående.

Byggeriets mandskabsvogne, hegn mm blokerede også 100% for redningskøretøjers adgang til hele beboelsesejendommen på det modsatte hjørne, Aldersrogade 2 – 4

Elevatorer

Jeg ved ikke om kommunen kan stille krav til størrelsen på elevatorer og trappeopgange i nybyggeri.

I forbindelse med andre byggeprojekter er jeg blevet gjort opmærksom på ambulancebehandleres og bedemænds ønsker om elevatorernes størrelse, så der er plads til elektriske/hydrauliske ambulancebårer og kister, ligesom der på afsatserne skal være plads til at der uhindret kan rulles ind og ud ad elevatorer.

Med venlig hilsen

Ege Malling

Ege Malling
Lersøhus
Rønnegade 22, 3.
2100 København Ø

København, den 9. september 2026

Københavns Kommune
Område for Bygninger
Att. Tina Benson og Kenneth Gordon Kortegaard
E-mail: bygninger@kk.dk tinben@kk.dk j07w@kk.dk
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Sagsnummer S2025-7330 - Partshøring – Rønnegade 9 – 11, 2100 København Ø

Tak for at give ejerne i Lersøhus mulighed for at give input til byggesagsbehandlingen, det er meget værdsat. I de år jeg var bestyrelsesmedlem i Lersøhus havde vi en god og positiv dialog med mange af jeres kolleger også med Tina. Blandt andet i forbindelse med byggesager, inspektioner, brandforhold, markiser mm. Efterfølgende har jeg også haft nogle gode dialoger, blandt andet med Finn Andreasen i forbindelse vejgenopretningsprojektet i Rønnegade.

Mit feedback er lidt langt, i er velkomne til at kontakte mig hvis i har spørgsmål.

Som udgangspunkt er min første observation, Københavns Kommune, hvis lovligt, måske kan overveje at afvente med at give tilladelse til at bygge flere ungdomsboliger på Østerbro på grund af at der er et stort behov for moderne ældrevenlige boliger med elevatorer mm.

Parkering

Inden KK går videre med byggesagen, vil det blive godt modtaget af mange, hvis Københavns Kommune stiller et ultimativt krav om at der skal etableres imellem 50 og 75 underjordiske parkeringspladser. Efter Københavns Kommune og andre er stoppet med at leje bygninger i Rønnegade og Teglværksgade og bygningerne er omdannet til kontorer, ejer- og lejeboliger er parkeringsudfordringer eskaleret og nu hvor lejerne i kontor- og lejlighedsbygningerne i Aldersrogade og 21Ø Aldersrogade/Vibenshus runddel er flyttet ind er der endnu større efterspørgsel efter p-pladser på gadeniveau.

- Stil venligst krav om at der etableres 50 -75 underjordiske parkeringspladser på matriklerne.
- Imellem Rønnegade 1 og 3, blev der for nogle år siden nedlagt og afspærret til 19 parkeringspladser. Nu ser det ud til at et nyt byggeri starter på det tidligere parkeringsareal.
- I gården med indkørsel i Rønnegade 7 er der også nedlagt et antal p-pladser.
- Da Københavns Kommune stoppede med at benytte ejendommene med indkørsel fra Rønnegade blev parkeringspladser i gårdene også nedlagt.
- Da der ikke er stillet krav om at der bygges et parkeringsanlæg i Parken blokeres samtlige parkeringspladser i Rønnegade og de omliggende gader, hver gang der er fodbold, koncerter mm i Parken.

- Hvert år i hele den uge hvor der er DHL stafetløb i Parken er alle p-pladser i hele kvarteret blokeret hver eftermiddag/aften.
- Pt. er der et flerårigt projekt i Gammelkloster hvor 5 p-pladser i Aldersrogade er blokeret af en mandskabsvogn. Den facilitet kunne let placeres indenfor egen matrikel.
- Det er dejligt at konstatere at den nye ATP-ejendom 21Ø bygning i Aldersrogade/Vibenshus Runddel har en parkeringskælder.

Diverse:

1. Med henblik på at bevare lys og luft i Rønnegade vil det være godt hvis den nye bygning begrænses til 4 etager.
2. Den enkelte bolig på 16m2 virker for lille, måske kan i følge KKs generelle krav på 25m2 og ønske om et antal lejligheder på minimum 50m2 til fysisk udfordrede lejere
3. Hvis muligt vil det være positivt hvis der stilles krav om at byggeriets facader opføres i mursten, så den nye ejendom falder naturligt ind imellem de øvrige murstensbygninger i kvarteret.
4. Affaldsgård/gårde - bør samles, med indkørsel fra Teglværksgade, for alle bygherres ejendomme.
5. Ønsket om tagterrasser på byggeriet vil få stor indflydelse på lejlighederne i Rønnegade 10 – 26, da der vil blive direkte indsyn i lejlighedernes soveværelser. Det vil være en god ide at flytte tagterrasserne så de har udsyn til det flotte gårdmiljø der fremgår af tegningerne, i modsætning til udsyn til Rønnegade og beboerne i Lersøhus.
6. Hvis der bliver givet OK til tagterrasser, bør det være med forbud mod at bruge terrasserne til sang, koncerter, musik og støjende adfærd, det vil svare til reglerne i Ejerforeningen Lersøhus.
7. Beboerne i Lersøhus med soveværelser ud imod Rønnegade bør have mulighed for at sove med åbentstående vinduer. I må gerne være opmærksomme på at der er beboere med 7 x 24 timers job, som kirurger, læger, sygeplejersker, buschauffører, SOSU-assistenter mm. Jeg er ikke længere i ejerforeningens bestyrelse og ved derfor ikke hvor mange med den type job der fortsat bor i ejendommen.
8. Jeg ved at det ikke handler om denne byggesag. Men måske har i mulighed for at genoverveje at Rønnegade ændres til en grøn stillegade. Det er positivt at se der bliver plantet flere træer og buske. Pt. er der desværre kun to træer tilbage ved Rønnegade/Haraldsgade.

Skybrudszone

Rønnegade ligger i en skybrudszone. Lersøhus er blevet alvorligt beskadiget i 3 forskellige skybrud, der forårsagede oversvømmelse af alle 115 kælderrum, alle fællesfaciliteter og cykel/barnevognsrum i kældrene. Et antal stuelejligheder blev oversvømmet da hele Rønnegade var dækket af et højt lag vand.

Alle relaterede omkostninger var for ejerforeningens regning og risiko.

Hvis Rønnegade endnu ikke er 100% skybrudssikret, bør der først gives godkendelse til bygning af nye boliger, når det er fuldt dokumenteret at de kloakledninger der skal lede kloakvandet til deres respektive endestationer er dimensioneret til belastningen.

Byggetilladelsen bør stille krav om at der etableres højtvandslukke i den nye og øvrige bygninger ejet af bygherren

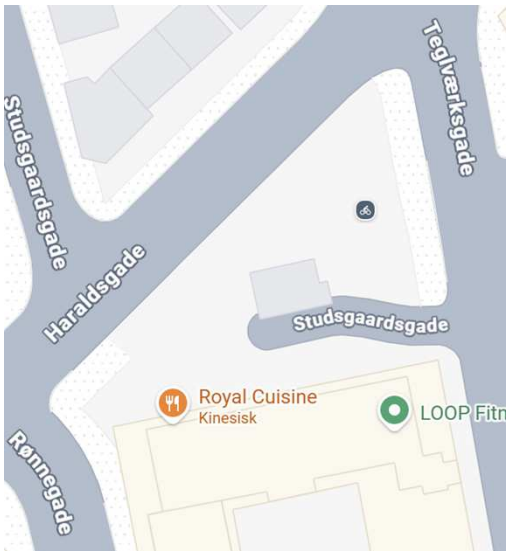
Brand- og redningsforhold

Byggetilladelsen bør stille krav om at Rønnegade ikke blokeres af mandskabsvogne, containere, byggematerialer mm. Alt hvad der ikke kan placeres indenfor bygherres egne matrikler bør henvises til pladsen, der omkranses af Rønnegade, Haraldsgade og Teglværksgade. Se kort nedenfor.

Denne plads blev benyttet af Københavns kommune i forbindelse med genopretningen af Rønnegade. Der blev opsat meget velfungerende mandskabs-, køkken-, møde og toilet/badeforhold i to etager.

Finn Andreasen, Københavns Kommune, var byggeleder.

Denne placering sikrer tilgængelige brand- og redningsforhold, for brandkøretøjer, vand- og stigevogne, til de mere end 70 lejligheder i Rønnegade 10 – 16.



Renholdelse

Byggetilladelsen bør stille krav om at alle køretøjers dæk, spules fri for jord, grus, sten mm inden de kører fra byggepladsen ud i Rønnegade.

Vi har i et antal år levet med at Aldersrogade blev omdannet til en jord-, ler- og grusvej i forbindelse med ATP-ejendommes byggeri på hjørnet af Aldersrogade, Vibenshus Runddel og Jagtvej.

Alle kloakriste omkring byggeriet blev helt eller delvist dækket af byggeaffald, jord grus mm.

Det resulterede i at alle dæk på cykler, kørestole, rollatorer, barnevogne og biler blev tilsvinet og at alle gående beboere bragte mudder mm ind i opgange og elevatorer.

Afløbet fra alle lejligheder i Rønnegade 10-16 blev stoppet, da hovedkloakken i Rønnegade blev blokeret, med det resultat at kloakvandet steg op i ejerforeningens parkeringskælder. Den type skader blev udbedret

for ejerforeningens regning. Ingen ville påtage sig ansvaret for ødelæggelserne. Derfor ønskes en garanti fra Københavns Kommune om at alle eventuelle skader i og på Lersøhus udbedres for bygherres regning.

Person hensyn

Byggetilladelsen bør stille krav om at der vises hensyn til ældre, handicappede, blinde- og svagtseende der bor i kvarteret, inklusive Gammelkloster, så de kan færdes uhindret i Rønnegade.

I de år ATP-Ejendommes byggeri har stået på i Aldersrogade, har der været helt og delvist blokeret for at de svageste har kunnet kommet frem og tilbage til Vibenshus Runddel, metro og busser. Ligesom der har været 100% blokering for cyklister, der har været henvist til at benytte et smalt fortov sammen med gående.

Byggeriets mandskabsvogne, hegn mm blokerede også 100% for redningskøretøjers adgang til hele beboelsesejendommen på det modsatte hjørne, Aldersrogade 2 – 4

Elevatorer

Jeg ved ikke om kommunen kan stille krav til størrelsen på elevatorer og trappeopgange i nybyggeri.

I forbindelse med andre byggeprojekter er jeg blevet gjort opmærksom på ambulancebehandleres og bedemænds ønsker om elevatorernes størrelse, så der er plads til elektriske/hydrauliske ambulancebårer og kister, ligesom der på afsatserne skal være plads til at der uhindret kan rulles ind og ud ad elevatorer.

Med venlig hilsen

Ege Malling

From: Julie Bonne Køhler <[redacted]
Sent: 10 September 2026 12:47:33 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Cc: Marco Pizzolato [redacted]
Subject: S2026-7819 (H-S2025-7330) (MB) [EKSTERN] Sagsnummer S2025-7330
Attachments: Partshøring ang. sagsnummer S2025-7330.pdf

Til Københavns Kommune

Vedhæftet er partshøringssvar ang. sagsnr. S2025-7330.

Med venlig hilsen
Marco Pizzolato og Julie Bonne Køhler
Rønnegade 16 4.th, 2100 København Ø.

Ang. Sagsnummer S2025-7330

Til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Høringssvar vedrørende byggeprojekt på Rønnegade 9-11

Vi bor på Rønnegade 16, 4. th., direkte over for det ansøgte byggeprojekt på Rønnegade 9-11.

På baggrund af høringsmaterialet, samt yderligere materiale modtaget via aktindsigt, har vi en række bemærkninger og spørgsmål til projektet.

Beregning af fordeling af bolig/erhvervsareal og overholdelse af Kommuneplanen

Rønnegade 9 er i Kommuneplanen udlagt til serviceerhverv (S3), hvorfor boligandelen max må udgøre 25%. Dette projekt overskrider åbenlyst denne ramme for den specifikke matrikel. Vi forstår dog ud fra aktindsigten, at fordelingen mellem bolig og erhverv er blevet beregnet fælles for Rønnegade 9, Teglværksgade 27 og Teglværksgade 31. Ved at inddrage alle tre ejendomme konkluderes det, at boligandelen holdes under 25%. Vi har følgende bemærkninger til denne udregning:

- I projektets beregning (fra Tegnestuen Lokal) fremgår et samlet erhvervsareal for de tre ejendomme på 26.954 m2. Når man slår op i BBR-registeret er der for Teglværksgade 27 angivet et erhvervsareal på 232 m2, og for Teglværksgade 31 et erhvervsareal på 6.350 m2. Dvs. et samlet erhvervsareal på 6.582 m2, hvilket er ca. 4x mindre end det areal brugt i beregningerne. Der ønskes opført 100% bolig på Rønnegade 9 som altså ikke bidrager med erhvervsareal. Vi kan ved et besøg på matriklerne heller ikke forstå hvordan man er kommet frem til 26.954 m2. Ang. boligareal er der angivet et samlet areal på 7.589 m2 (4.982+2.607). De 2.607 m2 udgøres af projektet, som senere er blevet reduceret til 2.413 m2. Men vi kan ikke forstå hvad de 4.982 m2 dækker. I høringsbrevet er angivet et boligareal for Teglværksgade 27 på 2.090 m2 (i overensstemmelse med BBR). Teglværksgade 31 har ifølge BBR ikke noget boligareal. Så i vores beregning vil det samlede boligareal komme op på 2.090 m2 + 2.413 m2 = 4.503 m2.

  Vi anmoder derfor kommunen om at redegøre for uoverenstemmelserne med BBR og fremvise de konkrete erhvervs og boligearealer, der er lagt til grund for regnestykket. Benytter man et samlet erhvervsareal på 6.582 m2 og et samlet boligareal på 4.503 m2 vil boligandelen udgøre 40,6% af de samlede 11.085 m2, og S3 rammen overskrides.

- I materialet fra aktindsigten skriver kommunen, at der den 3. april 2019 er tinglyst en deklaration om at fordelingen mellem bolig og erhverv skal beregnes samlet for Rønnegade 9, Teglværksgade 27 og Rønnegade 7 (samme matrikel som Teglværksgade 31).

  Dette kan ikke bekræftes via Tinglysning.dk. Her kan vi finde en deklaration af 3. april 2019 (dokument nr. 1010632495), som vedrører fælles bolig/erhvervs fordeling for Teglværksgade 27 og Teglværksgade 31, men *ikke* Rønnegade 9. Vi kan derudover finde en deklaration vedr. Rønnegade 9 og Teglværksgade 27, som vedrører fælles gårdareal, men *ikke* fælles beregning af bolig/erhvervsareal.

Vi anmoder derfor kommunen om at redegøre for på hvilket lovligt grundlag, at bolig/erhvervsfordelingen kan beregnes samlet for Rønnegade 9, Teglværksgade 27 og Teglværksgade 31.

Helhedsvurdering

Byggeriet har en bebyggelsesprocent på 170% hvilket er en massiv overskridelse af de tilladte 60%, og det skal derfor undergå en helhedsvurdering. I høringsbrevet skriver forvaltningen, at deres foreløbige vurdering er, at byggeriet er foreneligt med de hensyn, som de skal varetage efter kriterierne om helhedsvurdering. Vi forstår, at et af kriterierne er projektets indvirken på omgivelserne bl.a. i forhold til indblik og skygge. Vi finder dog kun meget begrænset information om det ansøgte projekts indvirken på vores ejendom og omgivelser generelt. Til trods for at byggeriet ønskes placeret direkte overfor vores facede, er der ingen beskrivelser af afstande mellem facaderne, eller af sigtelinjer fra byggeriets mange vinduer, altaner eller tagterasser relativt til vores ejendom. Der er vist enkelte skyggediagrammer. De dækker dog ikke tilstrækkeligt formiddagstimerne som netop er de timer, der er relevant at vurdere. Det står specifikt i BR18 § 188, at man i helhedsvurderingen skal sikre tilfredsstillende lysforhold for naboer, og sikre imod væsentlige indbliksgener. Vi anmoder derfor kommunen om at foreligge en konkret vurdering af projektets indblik og skyggepåvirkninger (i form af tegninger og beregninger), så vi har noget konkret information at forholde til.

På det foreliggende grundlag har vi som naboer ikke haft en reel mulighed for at forholde os til kommunens vurdering af forhold, der udtrykkeligt skal indgå i helhedsvurderingen efter BR18 § 188. Dette må være i strid med hensigten om partshøring.

Beregning af Friareal

Da byggeriet markant overskrider byggeprocenten, er det iht. BR18 § 188 afgørende, at der sikres tilfredsstillende friareal i forhold til bebyggelsens anvendelse. Vi forstår, at friarealet skal deles med Teglværksgade 27, og at høringsbrevet angiver et krav om et samlet friareal på 1.369,2 m². Vi har imidlertid svært ved at få dette til at stemme med de medsendte tegninger uden at medregne affaldsskur, p-pladser, manøvrerum og brandvej. Vi anmoder derfor kommunen om at fremvise tegninger, der tydeligt angiver de specifikke mål, der er anvendt til at fastlægge friarealet.

Tagterrasser

Projektet indeholder ca. 260 m² fælles tagterrasseareal med mulighed for samtidig ophold for op til 150 personer.

Vi har fuld forståelse for behovet for gode udendørs opholdsarealer for beboerne, men savner en konkret vurdering af tagterrassernes påvirkning af omgivelserne. Vi finder det påfaldende, at en sådan vurdering ikke fremgår af projektmaterialet, når man tager tagterrassernes størrelse, funktion og placering i betragtning. De er placeret lige ud for vores soveværelsesvinduer, og der er derfor god grund til at antage, at der vil kunne opstå betydelige støjgener. Vores bygning er af beton, og vi er bekymrede for, at lyd vil kunne reflekteres og forstærkes mellem bygningerne, hvilket også vil være til gene for ungdomsboligernes egne beboere.

En vurdering af tagterassernes påvirkning af omgivelserne bør ikke alene tage udgangspunkt i deres fysiske udformning, men også i deres forventelige anvendelse. Den ene tagterasse med direkte front mod vores ejendom ligger i forlængelse af et fælleslokale, og det står beskrevet i sagsakternes projektmateriale, at dette lokale skal danne rammen om større arrangementer og fælles beboeraktiviteter, samt at lokalet kan bookes af husets beboere til fx familiefødselsdage. Man må antage, at tagterassen ved sådanne anledninger også vil blive taget i brug.

Med 76 unge beboere, og terassernes størrelse taget i betragtning, er det efter vores opfattelse naturligt og forudsigeligt, at antage at tagterasserne vil blive brugt hyppigt i sommerhalvåret, at brugen vil inkludere gæster udefra og vil kunne strække sig ind i aften og nattetimerne.

Vi er vant til støj fra byens liv, bl.a. fra Egmont kollegiet og fredagsbarer fra områdets erhvervsliv. Men vi er meget bekymrede for, at projektet her indebærer en væsentilige større risiko for støjgener både i forhold til hyppighed og intensitet, som vil påvirke vores nattesøvn i store dele- potentielt dagligt – af sommerhalvåret. I høringsbrevet, eller i det materiale vi umiddelbart har kunnet finde i sagsakterne, fremgår der ingen beskrivelse eller vurdering af de potentielle støjgener fra tagterrasserne, eller hvordan de ville kunne afhjælpes. Helt konkret kunne man fx placere dem udelukkende med front mod Teglværksgade 27. På den måde ville de også blive en naturlig del af det fælles gårdrum som ejeren af matriklerne ønsker at skabe, og man kunne afskærme ud mod Rønnegade.

Vi anmoder kommunen om at foretage en konkret og velunderbygget vurdering af tagterrassernes påvirkning af omgivelserne. Vurderingen bør efter vores opfattelse forholde sig til hvordan tagterrassernes størrelse, kapacitet, placering samt påtænkte anvendelse, som beskrevet i projektmaterialet, må forventes at påvirke omgivelserne.

Vi mener, at en sådan helhedsvurdering er i tråd med Kommuneplan 2024's ambition om en mangfoldig og blandet by, hvor mennesker i forskellige livsfaser kan bo side om side. Efter vores opfattelse forudsætter dette nemlig, at nye boligprojekter indpasses med velovervejet hensyn til eksisterende beboer, hvis ambitionen skal blive en succes.

Projektets omfang og behovet for en lokalplan

Projektet indebærer nedrivning af eksisterende og beværingsværdi bebyggelse fra 1927, en 90 graders ændring af bebyggelsens orientering, en markant øget bebyggelsesprocent, væsentligt øget højde og etageantal samt ændret anvendelse fra serviceerhverv til ungdomsboliger. Hertil kommer etableringen af 260 m2 tagterasse. Projektet er derfor af en størrelse, der bør udløse en lokaplan.

Vi er desuden bekymrede for, om den samlede ændring af matriklen i tilstrækkelig grad er vurderet i forhold til områdets karakter og kulturhistoriske sammenhæng. De eksisterende bygninger er en del af fortællingen om området som tidligere industrikvarter med små værksteder, og nedrivningen betyder, at endnu et stykke af denne historie forsvinder. Vi er bekendt med, at der allerede foreligger en nedrivningsgodkendelse fra juni 2025, men denne må antages at være udløbet.

Nedrivningen bør også ses i sammenhæng med den nylige nedrivning af lignende bebyggelse på Teglværksgade 33 og vi vil opfordre kommunen til at sikre områdets særlige historiske karakter via en lokalplan. I tråd med Kommuneplanen bør det af klimamæssige hensyn desuden overvejes, om eksisterende bygninger i stedet kan omdannes frem for at blive revet ned og erstattet af nybyggeri.

Afslutning

Vi er som udgangspunkt positive overfor etablering af ungdomsboliger i vores kvarter, og for byudvikling generelt. Men det projektmateriale vi har fået adgang til, rejser adskillige spørgsmål og bekymringer.

Mest kritisk er det, at flere af projektets centrale antagelser og beregninger fremstår utilstrækkeligt begrundede eller (hvad vi kan vurdere) fejlbehæftede. Vi finder det yderst bekymrende, at vi hverken kan gennemskue beregningerne for bolig- og erhvervsfordeling og for friareal, eller kan finde den påståede tinglyste deklaration, som synes at være afgørende for projektets lovlighed indenfor Kommuneplanen. Dette rejser efter vores opfattelse spørgsmål om pålideligheden af projektets øvrige antagelser og beregninger, som vi ikke selv har mulighed for at gennemskue.

Vi vil derfor anmode kommunen om at sætte projektet i bero, indtil projektets afgørende forudsætninger og antagelser er blevet verificeret og dokumenteret. Herefter anmoder vi om, at der gennemføres en fornyet partshøring, hvor vi som naboer præsenteres for projektets forventede påvirkning af omgivelserne på baggrund af dokumenterede forhold og faglige vurderinger.

Med venlig hilsen

Marco Pizzolato og Julie Bonne Køhler
Rønnegade 16, 4. th.
2100 København Ø

Ang. Sagsnummer S2025-7330

Til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Høringssvar vedrørende byggeprojekt på Rønnegade 9-11

Vi bor på Rønnegade 16, 4. th., direkte over for det ansøgte byggeprojekt på Rønnegade 9-11.

På baggrund af høringsmaterialet, samt yderligere materiale modtaget via aktindsigt, har vi en række bemærkninger og spørgsmål til projektet.

Beregning af fordeling af bolig/erhvervsareal og overholdelse af Kommuneplanen

Rønnegade 9 er i Kommuneplanen udlagt til serviceerhverv (S3), hvorfor boligandelen max må udgøre 25%. Dette projekt overskrider åbenlyst denne ramme for den specifikke matrikel. Vi forstår dog ud fra aktindsigten, at fordelingen mellem bolig og erhverv er blevet beregnet fælles for Rønnegade 9, Teglværksgade 27 og Teglværksgade 31. Ved at inddrage alle tre ejendomme konkluderes det, at boligandelen holdes under 25%. Vi har følgende bemærkninger til denne udregning:

- I projektets beregning (fra Tegnestuen Lokal) fremgår et samlet erhvervsareal for de tre ejendomme på 26.954 m2. Når man slår op i BBR-registeret er der for Teglværksgade 27 angivet et erhvervsareal på 232 m2, og for Teglværksgade 31 et erhvervsareal på 6.350 m2. Dvs. et samlet erhvervsareal på 6.582 m2, hvilket er ca. 4x mindre end det areal brugt i beregningerne. Der ønskes opført 100% bolig på Rønnegade 9 som altså ikke bidrager med erhvervsareal. Vi kan ved et besøg på matriklerne heller ikke forstå hvordan man er kommet frem til 26.954 m2. Ang. boligareal er der angivet et samlet areal på 7.589 m2 (4.982+2.607). De 2.607 m2 udgøres af projektet, som senere er blevet reduceret til 2.413 m2. Men vi kan ikke forstå hvad de 4.982 m2 dækker. I høringsbrevet er angivet et boligareal for Teglværksgade 27 på 2.090 m2 (i overensstemmelse med BBR). Teglværksgade 31 har ifølge BBR ikke noget boligareal. Så i vores beregning vil det samlede boligareal komme op på 2.090 m2 + 2.413 m2 = 4.503 m2.

  Vi anmoder derfor kommunen om at redegøre for uoverenstemmelserne med BBR og fremvise de konkrete erhvervs og boligearealer, der er lagt til grund for regnestykket. Benytter man et samlet erhvervsareal på 6.582 m2 og et samlet boligareal på 4.503 m2 vil boligandelen udgøre 40,6% af de samlede 11.085 m2, og S3 rammen overskrides.

- I materialet fra aktindsigten skriver kommunen, at der den 3. april 2019 er tinglyst en deklaration om at fordelingen mellem bolig og erhverv skal beregnes samlet for Rønnegade 9, Teglværksgade 27 og Rønnegade 7 (samme matrikel som Teglværksgade 31).

  Dette kan ikke bekræftes via Tinglysning.dk. Her kan vi finde en deklaration af 3. april 2019 (dokument nr. 1010632495), som vedrører fælles bolig/erhvervs fordeling for Teglværksgade 27 og Teglværksgade 31, men *ikke* Rønnegade 9. Vi kan derudover finde en deklaration vedr. Rønnegade 9 og Teglværksgade 27, som vedrører fælles gårdareal, men *ikke* fælles beregning af bolig/erhvervsareal.

Vi anmoder derfor kommunen om at redegøre for på hvilket lovligt grundlag, at bolig/erhvervsfordelingen kan beregnes samlet for Rønnegade 9, Teglværksgade 27 og Teglværksgade 31.

Helhedsvurdering

Byggeriet har en bebyggelsesprocent på 170% hvilket er en massiv overskridelse af de tilladte 60%, og det skal derfor undergå en helhedsvurdering. I høringsbrevet skriver forvaltningen, at deres foreløbige vurdering er, at byggeriet er foreneligt med de hensyn, som de skal varetage efter kriterierne om helhedsvurdering. Vi forstår, at et af kriterierne er projektets indvirken på omgivelserne bl.a. i forhold til indblik og skygge. Vi finder dog kun meget begrænset information om det ansøgte projekts indvirken på vores ejendom og omgivelser generelt. Til trods for at byggeriet ønskes placeret direkte overfor vores facede, er der ingen beskrivelser af afstande mellem facaderne, eller af sigtelinjer fra byggeriets mange vinduer, altaner eller tagterasser relativt til vores ejendom. Der er vist enkelte skyggediagrammer. De dækker dog ikke tilstrækkeligt formiddagstimerne som netop er de timer, der er relevant at vurdere. Det står specifikt i BR18 § 188, at man i helhedsvurderingen skal sikre tilfredsstillende lysforhold for naboer, og sikre imod væsentlige indbliksgener. Vi anmoder derfor kommunen om at foreligge en konkret vurdering af projektets indblik og skyggepåvirkninger (i form af tegninger og beregninger), så vi har noget konkret information at forholde til.

På det foreliggende grundlag har vi som naboer ikke haft en reel mulighed for at forholde os til kommunens vurdering af forhold, der udtrykkeligt skal indgå i helhedsvurderingen efter BR18 § 188. Dette må være i strid med hensigten om partshøring.

Beregning af Friareal

Da byggeriet markant overskrider byggeprocenten, er det iht. BR18 § 188 afgørende, at der sikres tilfredsstillende friareal i forhold til bebyggelsens anvendelse. Vi forstår, at friarealet skal deles med Teglværksgade 27, og at høringsbrevet angiver et krav om et samlet friareal på 1.369,2 m². Vi har imidlertid svært ved at få dette til at stemme med de medsendte tegninger uden at medregne affaldsskur, p-pladser, manøvrerum og brandvej. Vi anmoder derfor kommunen om at fremvise tegninger, der tydeligt angiver de specifikke mål, der er anvendt til at fastlægge friarealet.

Tagterrasser

Projektet indeholder ca. 260 m² fælles tagterrasseareal med mulighed for samtidig ophold for op til 150 personer.

Vi har fuld forståelse for behovet for gode udendørs opholdsarealer for beboerne, men savner en konkret vurdering af tagterrassernes påvirkning af omgivelserne. Vi finder det påfaldende, at en sådan vurdering ikke fremgår af projektmaterialet, når man tager tagterrassernes størrelse, funktion og placering i betragtning. De er placeret lige ud for vores soveværelsesvinduer, og der er derfor god grund til at antage, at der vil kunne opstå betydelige støjgener. Vores bygning er af beton, og vi er bekymrede for, at lyd vil kunne reflekteres og forstærkes mellem bygningerne, hvilket også vil være til gene for ungdomsboligernes egne beboere.

En vurdering af tagterassernes påvirkning af omgivelserne bør ikke alene tage udgangspunkt i deres fysiske udformning, men også i deres forventelige anvendelse. Den ene tagterasse med direkte front mod vores ejendom ligger i forlængelse af et fælleslokale, og det står beskrevet i sagsakternes projektmateriale, at dette lokale skal danne rammen om større arrangementer og fælles beboeraktiviteter, samt at lokalet kan bookes af husets beboere til fx familiefødselsdage. Man må antage, at tagterassen ved sådanne anledninger også vil blive taget i brug.

Med 76 unge beboere, og terassernes størrelse taget i betragtning, er det efter vores opfattelse naturligt og forudsigeligt, at antage at tagterasserne vil blive brugt hyppigt i sommerhalvåret, at brugen vil inkludere gæster udefra og vil kunne strække sig ind i aften og nattetimerne.

Vi er vant til støj fra byens liv, bl.a. fra Egmont kollegiet og fredagsbarer fra områdets erhvervsliv. Men vi er meget bekymrede for, at projektet her indebærer en væsentilige større risiko for støjgener både i forhold til hyppighed og intensitet, som vil påvirke vores nattesøvn i store dele- potentielt dagligt – af sommerhalvåret. I høringsbrevet, eller i det materiale vi umiddelbart har kunnet finde i sagsakterne, fremgår der ingen beskrivelse eller vurdering af de potentielle støjgener fra tagterrasserne, eller hvordan de ville kunne afhjælpes. Helt konkret kunne man fx placere dem udelukkende med front mod Teglværksgade 27. På den måde ville de også blive en naturlig del af det fælles gårdrum som ejeren af matriklerne ønsker at skabe, og man kunne afskærme ud mod Rønnegade.

Vi anmoder kommunen om at foretage en konkret og velunderbygget vurdering af tagterrassernes påvirkning af omgivelserne. Vurderingen bør efter vores opfattelse forholde sig til hvordan tagterrassernes størrelse, kapacitet, placering samt påtænkte anvendelse, som beskrevet i projektmaterialet, må forventes at påvirke omgivelserne.

Vi mener, at en sådan helhedsvurdering er i tråd med Kommuneplan 2024's ambition om en mangfoldig og blandet by, hvor mennesker i forskellige livsfaser kan bo side om side. Efter vores opfattelse forudsætter dette nemlig, at nye boligprojekter indpasses med velovervejet hensyn til eksisterende beboer, hvis ambitionen skal blive en succes.

Projektets omfang og behovet for en lokalplan

Projektet indebærer nedrivning af eksisterende og beværingsværdi bebyggelse fra 1927, en 90 graders ændring af bebyggelsens orientering, en markant øget bebyggelsesprocent, væsentligt øget højde og etageantal samt ændret anvendelse fra serviceerhverv til ungdomsboliger. Hertil kommer etableringen af 260 m2 tagterasse. Projektet er derfor af en størrelse, der bør udløse en lokaplan.

Vi er desuden bekymrede for, om den samlede ændring af matriklen i tilstrækkelig grad er vurderet i forhold til områdets karakter og kulturhistoriske sammenhæng. De eksisterende bygninger er en del af fortællingen om området som tidligere industrikvarter med små værksteder, og nedrivningen betyder, at endnu et stykke af denne historie forsvinder. Vi er bekendt med, at der allerede foreligger en nedrivningsgodkendelse fra juni 2025, men denne må antages at være udløbet.

Nedrivningen bør også ses i sammenhæng med den nylige nedrivning af lignende bebyggelse på Teglværksgade 33 og vi vil opfordre kommunen til at sikre områdets særlige historiske karakter via en lokalplan. I tråd med Kommuneplanen bør det af klimamæssige hensyn desuden overvejes, om eksisterende bygninger i stedet kan omdannes frem for at blive revet ned og erstattet af nybyggeri.

Afslutning

Vi er som udgangspunkt positive overfor etablering af ungdomsboliger i vores kvarter, og for byudvikling generelt. Men det projektmateriale vi har fået adgang til, rejser adskillige spørgsmål og bekymringer.

Mest kritisk er det, at flere af projektets centrale antagelser og beregninger fremstår utilstrækkeligt begrundede eller (hvad vi kan vurdere) fejlbehæftede. Vi finder det yderst bekymrende, at vi hverken kan gennemskue beregningerne for bolig- og erhvervsfordeling og for friareal, eller kan finde den påståede tinglyste deklaration, som synes at være afgørende for projektets lovlighed indenfor Kommuneplanen. Dette rejser efter vores opfattelse spørgsmål om pålideligheden af projektets øvrige antagelser og beregninger, som vi ikke selv har mulighed for at gennemskue.

Vi vil derfor anmode kommunen om at sætte projektet i bero, indtil projektets afgørende forudsætninger og antagelser er blevet verificeret og dokumenteret. Herefter anmoder vi om, at der gennemføres en fornyet partshøring, hvor vi som naboer præsenteres for projektets forventede påvirkning af omgivelserne på baggrund af dokumenterede forhold og faglige vurderinger.

Med venlig hilsen

Marco Pizzolato og Julie Bonne Køhler
Rønnegade 16, 4. th.
2100 København Ø

From: [redacted]
Sent: 10 September 2026 21:43:08 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Cc: Tina Segerberg [redacted]
Subject: Høringssvar fra [redacted]
Attachments: Hoeringssvar_S2025-7330_Roennegade_9-11.pdf

Hej KK

Hermed vedlagt høringssvar til partshøring om opførelse af 76 ungdomsboliger på Rønnegade 9-11 (matr.nr. 4760 Udenbys Klædebo Kvarter).

Giv lyd skulle der være noget galt med filen.

Med venlig hilsen,

[redacted]

Til: bygninger@kk.dk

Emne: Sagsnummer S2025-7330, høringssvar vedr. Rønnegade 9-11

Fra: [redacted]

Dato: 10. September, 2026

Høringssvar til partshøring om opførelse af 76 ungdomsboliger på Rønnegade 9-11 (matr.nr. 4760 Udenbys Klædebo Kvarter)

Tak for partshøringen af 21. august 2026. Jeg bor på Rønnegade 12, 2. tv, direkte over for byggegrunden, og er dermed en af de naboer, der påvirkes mest direkte af projektet. Mine bemærkninger nedenfor vedrører de faktiske forhold og de byggelovsmæssige hensyn, som kommunen skal varetage i helhedsvurderingen efter BR18 §§ 187-195. Jeg anmoder om, at de indgår i sagsbehandlingen, og at kommunen redegør for de punkter, hvor jeg efterspørger dokumentation.

1. Gennemgang og adgangsforhold mellem Rønnegade og Teglværksgade

Grunden Rønnegade 9-11 har i lige så lang tid jeg kan huske fungeret som en åben parkeringsplads **med fri gang- og cykeladgang**, og den bruges dagligt af beboere i kvarteret som gennemgang mellem Rønnegade og Teglværksgade, blandt andet til indkøb ved Østerbrocentret. Den forbindelse har reel betydning for kvarterets sammenhæng og for gangafstandene for mange beboere.

Af høringsbrevet fremgår, at friarealet skal regnes samlet for Rønnegade 9-11 og Teglværksgade 27, at der etableres en fælles affaldsgård for de to matrikler, og at parkering til projektet placeres på Teglværksgade 27. Projektet forudsætter altså i sig selv en funktionel sammenhæng og færdsel på tværs af de to ejendomme.

Jeg beder kommunen redegøre for:

- Hvordan adgangs- og færdselsforholdene på og omkring grunden bliver efter byggeriet, herunder om der fortsat vil være gang-, og cykelforbindelse mellem Rønnegade og Teglværksgade
- Om kommunen i helhedsvurderingen har inddraget hensynet til kvarterets sammenhæng og de ubebyggede arealers indretning, jf. BR18 § 187 om bebyggelsens indvirkning på omgivelserne
- Hvordan ansøger sikrer adgang for beboere, renovation og redningskøretøjer til den fælles affaldsgård, tagterrasser og de indregnede friarealer på tværs af matriklerne, og om det stiller krav til en åben passage

Jeg opfordrer til, at kommunen i en eventuel tilladelse stiller vilkår om, at der bevares en offentligt tilgængelig gang- og cykelforbindelse mellem Rønnegade og Teglværksgade. Jeg forbeholder mig i øvrigt mine rettigheder vedrørende færdsel over ejendommen, som jeg er bekendt med ikke indgår i byggesagsbehandlingen.

2. Indblik

Materialet indeholder ingen sigtelinjer eller redegørelse for indblik fra den nye bygnings vinduer, altaner og tagterrasser mod vores lejligheder. På 25 meters afstand er indblik direkte ind i opholds- og soveværelser en reel gene. Jeg beder kommunen redegøre for indbliksforholdene og for, hvilke afskærmende tiltag der er stillet krav om.

3. Støj fra tagterrasser og fra driften af bygningen

Projektet indeholder tre tagterrasser på i alt 260 m² på 4.-6. etage med plads til et stort antal personer samtidig, placeret over for eksisterende boliger. Ungdomsboliger med fælles tagterrasser

af denne størrelse må forventes at blive brugt intensivt aften og nat. Facaden på Rønnegade 12 er i beton og vil kunne reflektere og forstærke lyden mellem bygningerne.

Jeg beder kommunen redegøre for:

- Om der er foretaget en støjvurdering af tagterrassernes brug og af lydrefleksion mellem de to bygninger
- Hvilke vilkår der stilles om afskærmning, tidsbegrænsning og maksimalt antal personer på tagterrasserne
- Hvordan støj fra tekniske anlæg (ventilation, elevatorer) på tag og facade er placeret og dæmpet i forhold til vores boliger

4. Parkering og trafik

Der etableres kun 3 parkeringspladser til 76 boliger, og de placeres på en anden matrikel. Samtidig fjernes den eksisterende parkeringsplads. Jeg beder kommunen redegøre for det samlede parkeringsregnskab, herunder cykelparkering, og for hvordan varelevering, flytning og renovation håndteres uden at belaste Rønnegade, som er en smal gade.

5. Bebyggelsens omfang og grundlaget for at behandle sagen uden lokalplan

Projektet medfører en bebyggelsesprocent på 170 mod byggerettens maksimum på 60 for etageboligbebyggelse. Det er en overskridelse på næsten en faktor tre og ikke en mindre afvigelse, som helhedsvurderingen efter min opfattelse er tænkt til at rumme. Samtidig ændres anvendelsen fra serviceerhverv til bolig, eksisterende bygninger fra 1927 nedrives (heraf én registreret med bevaringsværdi 7 i SAVE), højden øges markant, og der etableres 260 m² tagterrasser.

Jeg beder kommunen redegøre for:

- Hvorfor et projekt af dette omfang og med denne anvendelsesændring ikke vurderes at udløse lokalplanpligt efter planlovens § 13, stk. 2
- Hvordan de 76 ungdomsboliger er forenelige med kommuneplanens S3-ramme for området, hvor boligandelen efter min forståelse højst må udgøre 25 %, og hvordan boligarealet konkret indgår i den beregning
- Hvilke konkrete forhold der har ført til den foreløbige vurdering af, at projektet er foreneligt med helhedsvurderingens kriterier, når overskridelsen af byggeretten er så væsentlig

6. Friarealer og dokumentation af beregningen

Høringsbrevet angiver et samlet friarealkrav på 1.369,2 m². Det ubebyggede areal på Rønnegade 9-11 er samtidig angivet til 941 m², og Teglværksgade 27 er allerede bebygget og skal derudover rumme 3 parkeringspladser og en del af den fælles affaldsgård. Det er ikke muligt ud fra det fremsendte materiale at se, hvordan kravet opfyldes.

Jeg beder kommunen redegøre for:

- Den fulde friarealberegning for begge matrikler, herunder hvilke arealer der er medregnet, og om de 260 m² tagterrasser indgår som friareal
- Hvordan friarealet på Teglværksgade 27 er opgjort, når ejendommen allerede er bebygget og nu også skal rumme parkering og affaldsgård
- Om friarealerne får en kvalitet og indretning, der reelt kan anvendes til ophold for 76 boliger, og ikke blot opfylder et regnestykke

7. Skygge- og dagslysforhold

Bygningen bliver op til 6 etager og ligger ca. 25 meter fra vores facade. Det fremsendte skyggemateriale dækker kun marts, juni og december. Jeg beder kommunen redegøre for de samlede skyggevirkninger på Rønnegade 12 hen over året og døgnet, herunder for mine vinduer på 2. etage, og for hvordan dagslyskravene til eksisterende boliger er vurderet.

8. Gener i byggeperioden

Nedrivning af to bygninger og opførelse af 6 etager 25 meter fra vores facade vil give betydelige støj-, støv- og vibrationsgener i en længere periode. Jeg beder kommunen oplyse, hvilke vilkår der stilles om arbejdstider, støjgrænser, byggepladsindretning og information til naboer.

Afslutning

Jeg anmoder om at få tilsendt ansøgers eventuelle svar på de rejste spørgsmål inden afgørelse, at få meddelt afgørelsen med klagevejledning, og at få tilsendt de skyggediagrammer, sigtelinjer og friarealberegninger, som kommunen lægger til grund. Jeg står gerne til rådighed for besigtigelse fra min lejlighed, hvis det kan oplyse sagen.

Med venlig hilsen

[redacted]

Til: bygninger@kk.dk

Emne: Sagsnummer S2025-7330, høringssvar vedr. Rønnegade 9-11

Fra: [redacted]

Dato: 10. September, 2026

Høringssvar til partshøring om opførelse af 76 ungdomsboliger på Rønnegade 9-11 (matr.nr. 4760 Udenbys Klædebo Kvarter)

Tak for partshøringen af 21. august 2026. Jeg bor på Rønnegade 12, 2. tv, direkte over for byggegrunden, og er dermed en af de naboer, der påvirkes mest direkte af projektet. Mine bemærkninger nedenfor vedrører de faktiske forhold og de byggelovsmæssige hensyn, som kommunen skal varetage i helhedsvurderingen efter BR18 §§ 187-195. Jeg anmoder om, at de indgår i sagsbehandlingen, og at kommunen redegør for de punkter, hvor jeg efterspørger dokumentation.

1. Gennemgang og adgangsforhold mellem Rønnegade og Teglværksgade

Grunden Rønnegade 9-11 har i lige så lang tid jeg kan huske fungeret som en åben parkeringsplads **med fri gang- og cykeladgang**, og den bruges dagligt af beboere i kvarteret som gennemgang mellem Rønnegade og Teglværksgade, blandt andet til indkøb ved Østerbrocentret. Den forbindelse har reel betydning for kvarterets sammenhæng og for gangafstandene for mange beboere.

Af høringsbrevet fremgår, at friarealet skal regnes samlet for Rønnegade 9-11 og Teglværksgade 27, at der etableres en fælles affaldsgård for de to matrikler, og at parkering til projektet placeres på Teglværksgade 27. Projektet forudsætter altså i sig selv en funktionel sammenhæng og færdsel på tværs af de to ejendomme.

Jeg beder kommunen redegøre for:

- Hvordan adgangs- og færdselsforholdene på og omkring grunden bliver efter byggeriet, herunder om der fortsat vil være gang-, og cykelforbindelse mellem Rønnegade og Teglværksgade
- Om kommunen i helhedsvurderingen har inddraget hensynet til kvarterets sammenhæng og de ubebyggede arealers indretning, jf. BR18 § 187 om bebyggelsens indvirkning på omgivelserne
- Hvordan ansøger sikrer adgang for beboere, renovation og redningskøretøjer til den fælles affaldsgård, tagterrasser og de indregnede friarealer på tværs af matriklerne, og om det stiller krav til en åben passage

Jeg opfordrer til, at kommunen i en eventuel tilladelse stiller vilkår om, at der bevares en offentligt tilgængelig gang- og cykelforbindelse mellem Rønnegade og Teglværksgade. Jeg forbeholder mig i øvrigt mine rettigheder vedrørende færdsel over ejendommen, som jeg er bekendt med ikke indgår i byggesagsbehandlingen.

2. Indblik

Materialet indeholder ingen sigtelinjer eller redegørelse for indblik fra den nye bygnings vinduer, altaner og tagterrasser mod vores lejligheder. På 25 meters afstand er indblik direkte ind i opholds- og soveværelser en reel gene. Jeg beder kommunen redegøre for indbliksforholdene og for, hvilke afskærmende tiltag der er stillet krav om.

3. Støj fra tagterrasser og fra driften af bygningen

Projektet indeholder tre tagterrasser på i alt 260 m² på 4.-6. etage med plads til et stort antal personer samtidig, placeret over for eksisterende boliger. Ungdomsboliger med fælles tagterrasser

af denne størrelse må forventes at blive brugt intensivt aften og nat. Facaden på Rønnegade 12 er i beton og vil kunne reflektere og forstærke lyden mellem bygningerne.

Jeg beder kommunen redegøre for:

- Om der er foretaget en støjvurdering af tagterrassernes brug og af lydrefleksion mellem de to bygninger
- Hvilke vilkår der stilles om afskærmning, tidsbegrænsning og maksimalt antal personer på tagterrasserne
- Hvordan støj fra tekniske anlæg (ventilation, elevatorer) på tag og facade er placeret og dæmpet i forhold til vores boliger

4. Parkering og trafik

Der etableres kun 3 parkeringspladser til 76 boliger, og de placeres på en anden matrikel. Samtidig fjernes den eksisterende parkeringsplads. Jeg beder kommunen redegøre for det samlede parkeringsregnskab, herunder cykelparkering, og for hvordan varelevering, flytning og renovation håndteres uden at belaste Rønnegade, som er en smal gade.

5. Bebyggelsens omfang og grundlaget for at behandle sagen uden lokalplan

Projektet medfører en bebyggelsesprocent på 170 mod byggerettens maksimum på 60 for etageboligbebyggelse. Det er en overskridelse på næsten en faktor tre og ikke en mindre afvigelse, som helhedsvurderingen efter min opfattelse er tænkt til at rumme. Samtidig ændres anvendelsen fra serviceerhverv til bolig, eksisterende bygninger fra 1927 nedrives (heraf én registreret med bevaringsværdi 7 i SAVE), højden øges markant, og der etableres 260 m² tagterrasser.

Jeg beder kommunen redegøre for:

- Hvorfor et projekt af dette omfang og med denne anvendelsesændring ikke vurderes at udløse lokalplanpligt efter planlovens § 13, stk. 2
- Hvordan de 76 ungdomsboliger er forenelige med kommuneplanens S3-ramme for området, hvor boligandelen efter min forståelse højst må udgøre 25 %, og hvordan boligarealet konkret indgår i den beregning
- Hvilke konkrete forhold der har ført til den foreløbige vurdering af, at projektet er foreneligt med helhedsvurderingens kriterier, når overskridelsen af byggeretten er så væsentlig

6. Friarealer og dokumentation af beregningen

Høringsbrevet angiver et samlet friarealkrav på 1.369,2 m². Det ubebyggede areal på Rønnegade 9-11 er samtidig angivet til 941 m², og Teglværksgade 27 er allerede bebygget og skal derudover rumme 3 parkeringspladser og en del af den fælles affaldsgård. Det er ikke muligt ud fra det fremsendte materiale at se, hvordan kravet opfyldes.

Jeg beder kommunen redegøre for:

- Den fulde friarealberegning for begge matrikler, herunder hvilke arealer der er medregnet, og om de 260 m² tagterrasser indgår som friareal
- Hvordan friarealet på Teglværksgade 27 er opgjort, når ejendommen allerede er bebygget og nu også skal rumme parkering og affaldsgård
- Om friarealerne får en kvalitet og indretning, der reelt kan anvendes til ophold for 76 boliger, og ikke blot opfylder et regnestykke

7. Skygge- og dagslysforhold

Bygningen bliver op til 6 etager og ligger ca. 25 meter fra vores facade. Det fremsendte skyggemateriale dækker kun marts, juni og december. Jeg beder kommunen redegøre for de samlede skyggevirkninger på Rønnegade 12 hen over året og døgnet, herunder for mine vinduer på 2. etage, og for hvordan dagslyskravene til eksisterende boliger er vurderet.

8. Gener i byggeperioden

Nedrivning af to bygninger og opførelse af 6 etager 25 meter fra vores facade vil give betydelige støj-, støv- og vibrationsgener i en længere periode. Jeg beder kommunen oplyse, hvilke vilkår der stilles om arbejdstider, støjgrænser, byggepladsindretning og information til naboer.

Afslutning

Jeg anmoder om at få tilsendt ansøgers eventuelle svar på de rejste spørgsmål inden afgørelse, at få meddelt afgørelsen med klagevejledning, og at få tilsendt de skyggediagrammer, sigtelinjer og friarealberegninger, som kommunen lægger til grund. Jeg står gerne til rådighed for besigtigelse fra min lejlighed, hvis det kan oplyse sagen.

Med venlig hilsen

[redacted]

From: Digital Post fra Bo Thuesen Blangstrup <digitalpost@kk.dk>
Sent: 11 September 2026 13:14:24 (UTC +02)
To: KITKP digitalpost <digitalpost@kk.dk>
Subject: Partshøringssvar vedr. S2025-7330 – Rønnegade 9-11
Attachments: memometadata.xml

PS jeg har også sendt dette til bygninger@kk.dk , men sender her via e-boks.dk også da normal email nogen gange ikke virker og jeg vil være sikker på at i modtager det.

Jeg har kigget på materialet, og har disse kommentarer og spørgmål:

Kommunen anmodes om at redegøre for, om projektet er vurderet i forhold til lokalplanpligten efter planlovens § 13, stk. 2, og i bekræftende fald begrunde, hvorfor opførelsen af 2.413 m² ny boligbebyggelse i 4-6 etager med 76 ungdomsboliger og tre fælles tagterrasser ikke anses for at medføre en sådan væsentlig ændring af det bestående miljø, at projektet er lokalplanpligtigt.

Projektets bebyggelsesprocent på 170 % ligger meget betydeligt over byggerettens 60%. Jeg anmoder derfor kommunen om en konkret og fyldestgørende begrundelse for, hvorfor et byggeri med denne tæthed vurderes at være hensigtsmæssigt og svarende til det sædvanlige i karreen eller kvarteret, jf. BR18 § 188, nr. 1. Vurderingen bør efter min opfattelse ikke alene baseres på etageantal, men også på den samlede intensivering af ejendommen med 76 boliger, tre fælles tagterrasser og de deraf følgende krav til friareal, lysforhold og beskyttelse mod indblik.

Navnligt de fælles tagterrasser ser jeg som problematiske.
Disse virker til at være disponeret til en intensiv fælles anvendelse, da de er angivet til at være anlagt direkte i forbindelse med både fælleskøkkener og toiletfaciliteter og med niveaufri udgang til terrasserne herfra. Og det er ikke bare een tagterrasse der er tale om, det er hele 3 forskellige, så der kan i princippet i sommerhalvåret være selskaber på alle 3
samtidigt. Tegningerne angiver dimensioneringen til op til 50 personer pr terrasse eller max 130 personer samlet. Dette virker alt andet lige som en meget voldsom påvirkning af omgivelserne
og nærområdet. Da folk jo ofte står og ryger og snakker og kigger ud fra sådanne tagterrasser, lige over i vores soveværelser/værelser/køkkener.

Niveauerne er angivet omkring 13,7 m for 4. sal og 16,9 m for 5. sal, og bygningshøjden går op omkring
20,65 m. Terrasser og pergolaer er en integreret del af denne øvre del af bygningen.
Det er relevant, fordi opholdsstøj fra et åbent areal i den højde ikke har den samme naturlige afskærmning som et gårdareal på terræn,
og fordi der samtidig kan opstå direkte indblik fra disse tagterrasser mod alle boliger på den modsatte side af gaden.

Tagterrasser og påvirkning af nabobebyggelsen

Jeg finder det væsentligt, at projektets tre tagterrasser indgår særskilt og konkret i kommunens helhedsvurdering. Der er ikke tale om mindre private altaner, men om tre kæmpestore fælles opholdsarealer knyttet til fællesfunktioner i et byggeri med 76 ungdomsboliger.
Det fremsendte brandmateriale dokumenterer en betydelig potentiel personbelastning. For fællesområdet på 4. sal er angivet en personbelastning på 50 personer inkl. tagterrassen, mens de to tagterrasser og fællesrummet på 5. sal samlet er dimensioneret til op til 80 personer samtidig, med mulighed for op til 50 personer på den enkelte terrasse.

Jeg bor direkte over for projektet, og soveværelser/køkkener/værelser i vores ejendom vender mod
Rønnegade og dermed mod det nye byggeri. Navnlig i sommerhalvåret, hvor soveværelsesvinduer naturligt vil stå åbne om aftenen og natten, vil tre højtliggende fælles opholdsarealer med denne potentielle personbelastning kunne indebære en væsentlig ændring af påvirkningen af de eksisterende boliger.

Jeg anmoder derfor kommunen om konkret at redegøre for, hvordan tagterrassernes placering, størrelse, personkapacitet og karakter som fælles opholdsarealer er indgået i helhedsvurderingen, herunder i vurderingen af byggeriets samlede omfang og indvirkning på omgivelserne. Jeg kan ikke se, at det fremsendte materiale indeholder en støjfaglig vurdering eller egentlige støjdæmpende foranstaltninger for tagterrasserne.

Jeg anmoder endvidere om en konkret vurdering af indbliksgenerne fra de højtliggende fælles tagterrasser til de eksisterende boliger på den modsatte side af Rønnegade, herunder Rønnegade 14, jf. kriterierne i BR18 § 188. Kommunen bedes i den forbindelse forholde sig til sigtelinjer, afstande og terrassearealernes højde i forhold til de eksisterende boligvinduer

Såfremt kommunen vurderer, at terrasserne kan godkendes, anmoder jeg om, at det samtidig vurderes, om påvirkningen kan begrænses gennem projektets fysiske udformning, eksempelvis ved tilbagerykning af opholdsarealer fra facaden mod Rønnegade, afskærmning eller reduktion af de anvendelige terrassearealer.
Eller alternavt at vende tagterrasserne ind imod deres eget gårdareal, så de ikke giver helt så voldsomme gerne for os overfor.

Sådan helt subjektivt synes jeg projektet virker alt for overdimensioneret/voldsomt til området
og hvis de tagterrasser realiseres på den måde som tegningerne angiver frygter jeg for at sommerhalvåret bliver udlideligt for os naboer på den anden side af vejen. Jeg synes ikke umiddelbart det er rimeligt at bare uden lokalplan eller noget at placere 3 højtliggende gildesalde med tilhørende tagterrasser i et område som ellers er stille og fredeligt, og på en grund som er udlagt til serviceerhverv. Det er der jo en grund til, og det synes jeg ikke man administrativt
skal tillade uden en lokalplan hvor politikerne også har været inde over.

Mvh
Bo Blangstrup
Rønnegade 14, 6.tv
2100 København Ø

From: Maria Juhl <[redacted]
Sent: 11 September 2026 11:05:42 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Cc: Tina Lüders Benson <tinben@kk.dk>; Kenneth Gordon Kortegaard <J07W@kk.dk>
Subject: Høringssvar fra ejerforeningen E/F Lersøhus v/ advokat Maria Juhl Hansen
Attachments: Partshøringssvar fra ejerforeningen Lersøhus vedrørende byggeprojekt Rønnegade 9-11.pdf

Som advokat for E/F Lersøhus skal jeg hermed indgive vedlagte partshøringssvar i ovennævnte byggesag.

Jeg kan oplyse, at partshøringssvaret sendes i kopi til følgende medlemmer af borgerrepræsentationen:

Jakob Næsager (C),
Christopher Røhl (B),
Jens-Kristian Lütken (V),
Lasse Mandal (I),
Kasper Stisen (A),
Andreas Keil (A),
Sisse Marie Welling (F),
Line Barfod (Ø),
Karina Vestergård Madsen (Ø) og
Mads Hvid (F)

Med venlig hilsen
Maria Juhl Hansen
advokat
Åbenrå 34
1124 København K
CVR 33609779
[redacted]
§ Juhl
Advokater

§ Juhl Advokater

Københavns Kommune
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
Område for Bygninger
Njalsgade 13
2300 København S
Sendt pr. e-mail til bygninger@kk.dk

København den 11. september 2026

Vedrørende partshøring i byggesag S2025-7330 – Rønnegade 9-11, matr.nr. 4760 Udenbys Klædebo Kvarter

På vegne af E/F Lersøhus, Rønnegade 10-26 umiddelbart over for projektgrunden, fremsendes hermed foreningens bemærkninger til det ansøgte byggeri som svar på kommunens partshøring af 21. august 2026 og det tegningsmateriale, der var vedlagt høringen.

Projektets omfang og forholdet til Lersøhus

Ansøgningen vedrører godkendelse af et projekt med opførelse af en ny bygning med 76 ungdomsboliger og fællesfunktioner på 2.413 m² etageareal. Bygningen er efter planerne ca. 35 m lang og ca. 15,5 m bred, opføres i 4-6 etager og når en maksimal højde på 20,65 m. Der etableres tre tagterrasser med et samlet areal på 260 m². Det bebyggede areal er 471 m² på en grund på 1.412 m².

Projektets vestfacade vender direkte mod E/F Lersøhus på den modsatte side af Rønnegade. Godt halvdelen af de 76 boliger er orienteret mod vest, og af facade- og etageplanerne fremgår store åbninger med skydedøre, syv vestvendte altanfelter på 1.-3. sal samt tre højtliggende tagterrasser, der alle har vestlig kant eller eksponering mod Rønnegade og Lersøhus. Projektets højde, længde og intensive anvendelse får umiddelbar virkning for lys-, indbliks- og opholdsforholdene i Lersøhus.

Der er i tegningsmaterialet intet målsat gadesnit eller tværsnit med projektets fulde højde sammen med Rønnegades bredde, Lersøhus' facade, vinduer og opholdsarealer. Afstanden mellem facaderne kan alene skønnes ud fra planer og kortmateriale og synes at være i størrelsesordenen 22 m. Fordi projektets maksimale højde omtrent svarer til facadeafstanden, er et målsat snit og en konkret vurdering af

projektets virkning på lys- og indbliksforholdene i Lersøhus nødvendige, før kommunen kan afgøre sagen.

Der kan ikke meddeles byggetilladelse på det foreliggende grundlag

Der kan på det foreliggende grundlag ikke lovligt meddeles byggetilladelse til det ansøgte projekt. Tre forhold er hver for sig tilstrækkelige til at standse sagen i dens nuværende form.

For det første udløser projektets omfang og anvendelsen til beboelse lokalplanpligt efter planlovens § 13, stk. 2. Der foreligger ingen lokalplan.

For det andet er projektet omfattet af den obligatoriske screeningspligt efter miljøvurderingsloven. Der er ikke foretaget nogen screening.

For det tredje er sagen ikke oplyst tilstrækkeligt til, at kommunen kan foretage den konkrete helhedsvurdering af navnlig højde, etageantal, lysforhold, indblik, friarealer, adgangsforhold og parkering, som bygningsreglementet kræver.

Kommunen har selv konstateret, at projektet ikke opfylder bestemmelserne om byggeretten. Med et etageareal på 2.413 m² på en grund på 1.412 m² er bebyggelsesprocenten ca. 171 mod byggerettens 60 for etageboligbebyggelse, altså næsten det tredobbelte. Allerede den overskridelse forpligter kommunen til en konkret helhedsvurdering efter BR18 §§ 187-195, hvor projektets omfang skal holdes op mod det sædvanlige i kvarteret og mod nabobebyggelsens lys-, indbliks- og friarealforhold. Kommunen nøjes i høringsbrevet med at konstatere overskridelsen og med en foreløbig konklusion om, at projektet er foreneligt med hensynene bag helhedsvurderingen, uden at vise, hvad konklusionen bygger på.

Projektet fraviger også byggerettens ramme for højde og etageantal. Efter facadeplanerne er højden 20,65 m målt fra projektets kote E0 i stueplan, og bebyggelsen opføres efter ansøgningen i 4-6 etager, mens BR18 § 176 alene afskærer kommunen fra at nægte godkendelse, når bebyggelsen er på højst 2 etager og ikke overstiger 8,5 m. En fravigelse på godt 12 m udløser en selvstændig pligt til at fastlægge og begrunde, at der kan meddeles tilladelse til højde og etageantal efter BR18 §§ 187, 188, 194 og 195, og etageantallet skal tillige opgøres efter § 458. Hertil kommer, at vurderingen ikke nødvendigvis skal foretages på baggrund af de 20,65 m, idet bygningshøjden efter § 456 måles fra naturligt terræn eller fra et niveauplan fastsat af kommunen. Kommunen har i høringsbrevet alene omtalt bebyggelsesprocenten og de ubebyggede arealer og har ikke taget stilling til højde eller etageantal.

E/F Lersøhus anmoder på den baggrund kommunen om at stille byggesagen i bero og undlade at meddele byggetilladelse, indtil lokalplanpligten er opfyldt, og indtil der foreligger en gyldig miljøscreening. Subsidiært må projektet reduceres og omarbejdes væsentligt, navnlig i højden og i placeringen af de vestvendte tagterrasser, hvorefter der skal gennemføres en fornyet partshøring på grundlag af et fyldestgørende projektmateriale.

Projektet forudsætter en lokalplan

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal kommunalbestyrelsen tilvejebringe en lokalplan, før der gennemføres større bygge- eller anlægsarbejder, og når det i øvrigt er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Vurderingen beror på projektets konkrete omfang og karakter og på dets ændring af det bestående miljø. Også et arealmæssigt mindre projekt er lokalplanpligtigt, hvis det indebærer en væsentlig ændring af områdets anvendelse eller karakter.

Her er der tale om en ny, selvstændig bebyggelse på 2.413 m² med 76 boliger i 4-6 etager, en højde på 20,65 m og tre kollektive tagterrasser. Projektet tilfører en fuld boligejendom i et område, der efter Kommuneplan 2024 er udlagt til serviceerhverv, og det ændrer samtidig markant den fysiske situation over for Lersøhus.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme R24.S.2.13 og er udlagt som S3-område til serviceerhverv. Efter Kommuneplan 2024 skal S-områder anvendes til serviceerhverv, mens indtil 25 % af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Det fremgår udtrykkeligt af rammebestemmelserne, at boligandelen som udgangspunkt gælder for den enkelte ejendom, og at boligandelen i lokalplaner kan fastlægges for flere ejendomme under ét.

Det ansøgte projekt indebærer derimod, at projektgrunden anvendes 100 % til boligformål. Projektet afviger markant fra kommuneplanens hovedanvendelse til serviceerhverv og fra rammebestemmelsens udgangspunkt om en maksimal boligandel på 25 %.

Det ændrer efter foreningens opfattelse ikke herpå, at kommunen ved beregningen af friareal har inddraget Teglværksgade 27. Kommuneplanen sondrer mellem den enkelte ejendom og en samlet opgørelse for flere ejendomme og angiver udtrykkeligt, at en fælles boligandel fastlægges i en lokalplan. Der foreligger ingen lokalplanbestemmelse, der fastlægger en fælles boligandel for projektgrunden og Teglværksgade 27.

Kommunen har i sagens akter henvist til en tinglyst deklaration, hvorefter fordelingen mellem bolig og erhverv kan opgøres samlet for Rønnegade 9 og Teglværksgade 27 og 31. Deklarationen er ikke fremlagt i høringen og er ikke identificeret ved dato eller løbenummer. Den deklaration, der den 3. april 2019 er tinglyst på begge ejendomme (løbenr. 1010632621) med Københavns Kommune som påtaleberettiget, angår alene fælles friarealer og indeholder intet om fordelingen mellem bolig og erhverv.

En privatretlig deklaration kan ikke træde i stedet for den lokalplan, som kommuneplanen forudsætter, og den kan under ingen omstændigheder ændre rammens hovedanvendelse til serviceerhverv. Fastholder kommunen, at boligandelen skal opgøres for flere ejendomme under ét, skal kommunen fremlægge den (de) relevante deklaration(er) og en opgørelse af etageareal og anvendelse for hver af de omfattede ejendomme.

Selv hvis projektgrunden og Teglværksgade 27 – uanset dette – opgøres samlet, ændrer det ikke konklusionen. Boligarealet udgør efter projektmaterialet 4.503 m² af et samlet etageareal på 4.686 m²,

svarende til ca. 96 %. Boligandelen ligger fortsat meget væsentligt over kommuneplanrammens udgangspunkt på 25 %.

Projektet indebærer funktionelt en næsten fuldstændig boligudnyttelse af arealet i et område, som kommuneplanen har udlagt til serviceerhverv.

Kommunen skal derfor redegøre for, på hvilket planretligt grundlag en sådan anvendelse anses for forenelig med kommuneplanen, og hvorfor der ikke ses at være behov for kommuneplantillæg og lokalplan.

Rammens maksima på 185 % og 24 m er den øvre grænse for, hvad kommunen kan planlægge for i et område med serviceerhverv som hovedanvendelse, og de udmøntes gennem lokalplan. Efter planlovens § 12, stk. 3, kan kommunen i byzone modsætte sig bebyggelse eller ændret anvendelse, der er i strid med kommuneplanens rammedel, og et byggeri med 100 % boliger i et område, hvor boligandelen højst må udgøre 25 %, er i strid med rammen. Så længe der ikke foreligger en lokalplan, gælder bygningsreglementets byggeret, og det fremgår af kommuneplanen selv, at bebyggelsens omfang og højde i områder uden lokalplan fastlægges ved en konkret helhedsvurdering efter bygningsreglementet. Rammens maksima kan derfor alene udnyttes på grundlag af en lokalplan.

Det følger også af Planklagenævnets praksis, at der er lokalplanpligt, når ændret anvendelse fører til ændring af et områdes karakter. Ved afgørelse af 24. april 2026, j.nr. 26/00163, ophævede nævnet en kommunal afgørelse om, at 12 midlertidige boliger på i alt ca. 480 m² i et overvejende erhvervsområde ikke var lokalplanpligtige. Nævnet lagde vægt på, at nye boliger i en sådan sammenhæng som udgangspunkt ikke kan anses for ubetydelige, og at projektet ændrede områdets karakter. Tilsvarende fandt nævnet ved afgørelse af 15. maj 2023, j.nr. 23/02984, at 12 boliger på 1.188 m² på en tidligere erhvervsejendom udløste lokalplanpligt. Det foreliggende projekt er med 76 boliger og 2.413 m² væsentligt større end begge.

Der skal derfor tilvejebringes en lokalplan, før projektet kan realiseres. En byggetilladelse uden forudgående lokalplan vil samtidig indeholde en indirekte afgørelse om, at der ikke består lokalplanpligt, og den afgørelse kan prøves efter planloven. Ønsker kommunen at planlægge med en boligandel tæt på 100 % på ejendommen, skal kommunen også foretage en vurdering af, om lokalplanen forudsætter et kommuneplantillæg, idet en lokalplan efter planlovens § 13, stk. 1, ikke må stride mod kommuneplanen.

Projektet er omfattet af krav om obligatorisk miljøscreening

Projektet er et anlægsarbejde i byzone og dermed omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10 b. Bygherren skal derfor indgive ansøgning efter lovens § 19, og kommunen skal træffe og offentliggøre en screeningsafgørelse efter §§ 21 og 36 på grundlag af lovens kriterier. Pligten gælder uden en nedre størrelsestærskel, og screeningen er obligatorisk, uanset om den ender med krav om en miljøkonsekvensrapport eller ej.

Der er i forbindelse med projektet hverken indgivet en ansøgning efter § 19 eller for en screeningsafgørelse efter § 21. En screening skal omfatte det samlede projekt, herunder de tre

parkeringspladser, friarealer, affaldsgård samt brand- og adgangsarealer på eller i samspil med matr.nr. 5856. Den skal desuden belyse både anlægs- og driftsfasen og de kumulative virkninger, der opstår sammen med den eksisterende bebyggelse.

De relevante temaer ved vurderingen er navnlig projektets højde og visuelle virkning, skygge og dagslys, indblik, støj fra fællesrum og tagterrasser med stor personkapacitet, trafik og renovation, regn- og skybrudshåndtering, forurening samt de samtidige belastninger fra de funktioner, der placeres på nabomatriklen.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 8. april 2025, j.nr. 24/06884, angik et etageboligprojekt med 32 boliger og nævnet fandt, at projektet var omfattet af bilag 2, punkt 10 b; screeningsafgørelsen blev ophævet.

I sagen om Jernbane Allé i København fastslog nævnet tilsvarende ved afgørelse af 10. oktober 2024, j.nr. 24/00244, at et etagebyggeri var omfattet af punkt 10 b, og Byggeklageenheden ophævede efterfølgende den oprindelige byggetilladelse, fordi miljøscreeningen først var gennemført efter tilladelsen, jf. afgørelse af 20. juni 2025, j.nr. 24/00220. Kommunen må derfor sikre sig, at der foreligger en gyldig og forudgående screening, inden byggesagen afgøres.

Helhedsvurdering

Kommunen har med rette konstateret, at projektet ligger uden for byggeretten. Med en bebyggelsesprocent på ca. 171 mod byggerettens 60 er afvigelsen så markant, at vurderingen ikke kan støttes på byggeretten alene, men må hvile på en konkret analyse af, om netop denne tæthed er hensigtsmæssig på grunden og i forhold til den omkringliggende bebyggelse.

Projektets faktiske intensitet rækker desuden ud over bebyggelsesprocenten. Åbne tagterrasser medregnes efter BR18 § 455, stk. 3, nr. 3, ikke i etagearealet. De 260 m² tagopholdsareal ligger derfor ud over det areal, der danner grundlag for de ca. 171 %, men skal ikke desto mindre indgå i helhedsvurderingen af projektets samlede omfang, anvendelse, indblik og friarealer.

Projektet fraviger desuden byggeretten selvstændigt i højde og etageantal. Efter BR18 § 176 kan kommunen ikke af højdehensyn nægte et byggeri på højst 2 etager og 8,5 m. Projektet er 4-6 etager og når 20,65 m ved den høje del og pergolakonstruktionen, mens den trappede lavere del efter tegningerne er ca. 17 m. Den maksimale højde ligger dermed godt 12 m over byggerettens højderamme.

Facadeplanernes 20,65 m er desuden angivet fra projektets kote E0 i stueplan. Bygningshøjden skal imidlertid opgøres efter BR18 § 456 fra naturligt terræn eller fra et niveauplan, som kommunen har fastsat. På landskabsplanen er der flere steder angivet terrænkoter under gulvkoten. Hverken den beregnede højde efter § 456 eller et eventuelt niveauplan er oplyst i materialet, og det kan derfor ikke efterprøves, om 20,65 m overhovedet er den højde, der retligt skal indgå i vurderingen. Afstandsforholdene skal tilsvarende dokumenteres efter § 457.

Kommunen skal endvidere opgøre etageantallet efter BR18 § 458. Efter bestemmelsen kan kommunen beslutte, at blandt andet en tagterrasse skal medregnes som en etage. De tre tagopholdsarealer udgør

tilsammen 260 m² og er dimensioneret til en betydelig personbelastning. Deres omfang og opholdsfunktion gør bestemmelsen direkte relevant, men kommunen har ikke i høringsmaterialet taget stilling til, om en eller flere terrasser skal medregnes ved fastlæggelsen af etageantallet.

BR18 § 187 kræver, at højde, etageantal, bebyggelsesprocent, afstandsforhold og ubebyggede arealer indgår i helhedsvurderingen. Efter § 188, nr. 1, skal det samlede omfang være hensigtsmæssigt i forhold til anvendelsen og svare til det sædvanlige i karréen eller kvarteret eller til det, der tilstræbes i området. Efter §§ 194 og 195 skal højde og etageantal fastlægges konkret under hensyn til afstand og højde i forhold til nabobebyggelsen, dennes friarealer, vej og sti, således at der sikres tilfredsstillende lysforhold og forebygges væsentlige indbliksgener.

Kommunens foreløbige konklusion i høringsbrevet om, at projektet er foreneligt med de hensyn, der ligger bag helhedsvurderingen, fremstår ubegrundet. Høringsbrevet indeholder ingen oplysninger eller analyser, der viser, hvordan kommunen er nået frem til den, og parterne kan derfor hverken forholde sig til den eller imødegå den. Der foreligger intet målsat gadesnit med terræn, begge facader, vinduer, altaner, tagterrasser, værn og den fulde pergolahøjde. Kvarterets sædvanlige eller tilstræbte højde og skala er ikke beskrevet. Forholdet mellem den ca. 20,65 m høje facade og facadeafstanden over Rønnegade er ikke vurderet. Der er ingen samlet lys-, skygge- og indbliksanalyse for de berørte boliger og opholdsarealer i Lersøhus, og det er ikke begrundet, hvorfor projektets øverste etager og pergolaer ikke kan tilbagerykkes eller reduceres.

Der er dermed ikke tale om en helhedsvurdering, men om en ubegrundet godkendelse af ansøgerens projekt.

Partshøringen omfatter desuden efter sit indhold slet ikke de forhold, der er mest indgribende for ejerforeningen umiddelbart over for. Kommunen forholder sig i høringsbrevet alene til bebyggelsesprocenten og de ubebyggede arealer og nævner hverken højden, etageantallet eller tagterrassernes anvendelse som forhold, der fraviger byggeretten og skal indgå i en helhedsvurdering. En partshøring efter forvaltningslovens § 19 skal give parten mulighed for at udtale sig om de faktiske oplysninger, der er af væsentlig betydning for afgørelsen. Den mangel skal under alle omstændigheder afhjælpes ved en fornyet høring på et fuldstændigt grundlag.

På det foreliggende grundlag taler bygningens højde i forhold til den smalle gade, de vestvendte altaner og tagterrasser samt den meget store tæthed for, at den øverste del af bebyggelsen skal reduceres og tilbagerykkes væsentligt.

Lys- og skyggematerialet er utilstrækkeligt

Efter BR18 § 188, nr. 2, og § 195 skal kommunen sikre tilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelsen. Det forudsætter, at det er oplyst, hvilken virkning byggeriet har på lysforholdene for de berørte vinduer og opholdsarealer. De fremlagte skyggediagrammer opfylder ikke det formål.

I diagrammerne er alene vist fem øjebliksbilleder den 21. marts, 21. juni og 21. december, nemlig kl. 8, 12, 14, 17 og 20. Tidsrummet kl. 9-11 er dermed udeladt, og disse timer er helt centrale for vurderingen af morgensolen på Lersøhus' østvendte facade. Flere af de valgte tidspunkter, herunder kl.

20 og i december tillige kl. 8 og 17, ligger helt eller i det væsentlige uden for anvendeligt dagslys og bidrager ikke til at belyse lystabet. Der er i materialet hverken målestok, identifikation af de berørte vinduer og opholdsarealer, soltimeregnskab eller kvantificering af forskellen mellem eksisterende og fremtidige forhold.

Af den visuelle sammenligning fremgår samtidig, at nybyggeriet kl. 8 den 21. marts og den 21. juni kaster en ny vestgående skygge over Rønnegade mod Lersøhus' østfacade. Den indikation skærper behovet for en præcis analyse. Diagrammerne er desuden dateret 18. februar 2026, mens projektet efterfølgende er revideret i flere omgange frem til august 2026. Det fremgår ikke, at skyggeberegningen er opdateret til det projekt, der nu søges godkendt.

Kommunen bør derfor kræve en ny beregning fra ansøgerne for det endelige projekt med mindst timevise intervaller og finere intervaller i de kritiske morgentimer, med dokumenteret beregningsmetode og med en vindues- og facadebaseret analyse af forholdene før og efter for Lersøhus. I analysen bør soltimer og dagslyspåvirkning for de mest berørte boliger og fælles opholdsarealer være opgjort, og effekten af de øverste etager, værn og pergolaer bør være vist særskilt.

Indblik fra boliger, altaner og tagterrasser

Det følger af BR18 § 188, nr. 2, § 192 og § 195, at kommunen er forpligtet til at sikre omkringliggende bebyggelser mod væsentlige indbliksgener. Vurderingen skal foretages i forhold til de faktiske sigtelinjer mellem projektet og nabobebyggelsen. Her vender godt halvdelen af boligerne og syv altanfelter mod Lersøhus, og alle tre tagterrasser når den vestlige bygningskant eller er direkte eksponeret mod vest.

Af brandplanen for 4. sal fremgår en personbelastning på op til 50 personer i fællesfunktion og tagterrasse 01 tilsammen. For 5. sal angives en samlet personbelastning på op til 80 personer for fællesrum og de to terrasser, med op til 50 i hvert delareal. Der er ikke fastsat nogen tværgående begrænsning mellem etagerne, og efter brandplanernes ordlyd kan der derfor opholde sig op til 130 personer samtidig på 4. og 5. sal. Der er dermed tale om udeopholdsarealer, som kan gøres til genstand for endog meget intensiv brug.

Der foreligger ingen sigtelinjeanalyse fra terrasser, altaner eller de store vestvendte åbninger til konkrete vinduer og opholdsarealer i Lersøhus, og der er ikke vist effektive afskærmninger på tegningerne. Pergolaerne på tegningerne afskærmer ikke mod indblik, og kommunens vurdering efter bygningsreglementet angår alene den fysiske indretning.

De vestvendte tagterrasser bør flyttes, reduceres eller trækkes tilbage fra facaden, personkapaciteten bør nedbringes, og nødvendige faste afskærmninger skal fremgå af facader, snit og sigtelinjer. Først på det grundlag kan kommunen vurdere, om væsentlige indbliksgener faktisk er forebygget.

Støj og drift fra fællesrum og tagterrasser

De tre tagterrasser udgør i alt 260 m², og de er indrettet som fælles opholdsarealer med den ovenfor beskrevne personkapacitet. Der må derfor forventes en anden og mere koncentreret brug end fra private

altaner. Placeringen i 4. og 5. sals højde og åbningen mod Rønnegade indebærer, at støjen fra tale, musik og anden aktivitet vil udbrede sig direkte til Lersøhus' facade og opholdsarealer.

Materialet indeholder hverken en vurdering af støjbelastningen, en beskrivelse af de forventede brugstider eller en analyse af de samlede virkninger fra tre terrasser og to fællesrum. Forholdene er relevante både for lokalplanpligten og for miljøscreeningen, og de understøtter samtidig behovet for at ændre terrassernes placering og kapacitet. Da kommunen ikke har hjemmel til at fastsætte driftsvilkår, er det afgørende, at ejendommen indrettes, så væsentlige nabogener forebygges ved kilden.

Friarealer

Kommunen har opgjort et samlet friarealkrav på 1.369,2 m² for Rønnegade 9-11 og Teglværksgade 27, fordelt med 723,9 m² for projektets boliger, 627,0 m² for de eksisterende boliger på Teglværksgade 27 og 18,3 m² for erhvervet samme sted. Projektgrunden har efter fradrag af bygningens grundplan alene 941 m² ubebygget areal. Selv hvis hver eneste kvadratmeter heraf kunne medregnes, er projektet afhængigt af mindst 428,2 m² på naboejendommen, og selv hvis samtlige 260 m² tagterrasse tillige regnes med, er der fortsat behov for mindst 168,2 m² på naboejendommen.

Det er ikke udelukket at henregne friareal på en anden ejendom, men det forudsætter, at arealet faktisk findes, at det ikke allerede medgår til at dække denne ejendoms eget krav, og at rådigheden sikres varigt ved tinglysning med kommunen som påtaleberettiget. Der fremgår intet af partshøringen om, hvor stort et ubebygget areal Teglværksgade 27 råder over, hvor meget heraf der allerede medgår til ejendommens eget friarealkrav på 645,3 m², og hvor meget der optages af den brandvej, det redningsareal, de parkeringspladser og den affaldsgård, som projektet samtidig placerer på matr.nr. 5856. Uden disse oplysninger kan det ikke vurderes, hvorvidt det manglende friareal på projektgrunden overhovedet kan dækkes.

Det eneste tinglyste grundlag for fælles friarealer er deklarationen af 3. april 2019 (løbenr. 1010632621), der er lyst på matr.nr. 5856 og 4760 med Københavns Kommune som eneste påtaleberettigede. Efter deklarationen skal der på de to ejendomme tilsammen etableres fælles friarealer på i alt 698 m² til brug for begge ejendommes beboere, ansatte og brugere. Det er 671,2 m² mindre end det friarealkrav på 1.369,2 m², som kommunen nu selv opgør, og kun 52,7 m² mere end det krav på 645,3 m², der alene kan henføres til Teglværksgade 27.

Hertil kommer, at en del af de 698 m² efter deklarationens ordlyd ligger på Rønnegade 9, som projektet nu bebygger og disponerer til brandvej, redningsareal, adgang og renovation. Projektet indebærer således ikke blot et udækket friarealkrav, men også et indgreb i det friareal, der allerede er sikret for beboerne på Teglværksgade 27. Deklarationen kan ikke aflyses eller ændres uden kommunens samtykke, og kommunen har hverken i høringsbrevet eller i tegningsmaterialet taget stilling til, hvordan projektet forholder sig til den. En ny deklaration, der sikrer det fulde friarealkrav med angivelse af arealernes placering og størrelse på hver ejendom, skal foreligge, forud for helhedsvurderingen.

Det er langt fra hele det ubebyggede areal, der kan medtages ved beregningen af rekreativt friareal. På situations- og landskabsplanerne er samtidig udlagt brandvej og redningsarealer, adgang og

manøvrering, tre parkeringspladser, renovation og storskrald, cykelparkering, skybrudsbede, transformer, kloakareal og to sprinklervandstanke. Der foreligger ingen farvelagt nettoarealopgørelse, der viser, hvilke arealer der medregnes til hvilket formål, på hvilken matrikel de ligger, og om det samme areal tælles flere gange.

Efter kommuneplanens definition af friareal medregnes parkerings- og tilkørselsarealer til biler ikke. Efter BR18 § 395 skal opholdsarealer som udgangspunkt placeres på terræn, og kun hvor det ikke er muligt, kan de delvist etableres på tag eller større altaner. De 260 m² tagterrasse kan derfor ikke uden en konkret begrundelse anvendes som erstatning for manglende terrænareal. Det fremgår heller ikke af materialet, hvilken passende del af opholdsarealet der efter BR18 § 398 anlægges som legeområde.

Efter BR18 § 188, nr. 3 og 4, og §§ 393-394 skal der være tilfredsstillende friarealer og adgangsforhold. Når arealer udlægges fælles for flere ejendomme, skal rådigheden, anlægget og anvendelsen sikres ved tinglysning på de berørte ejendomme. Det gælder også den oplyste fælles affaldsgård på 45 m², der berører matr.nr. 4760 og 5856, og som efter kommunens egen påtegning er vist forkert.

Kommunen bør kræve en målfast nettoopgørelse fra ansøgeren og udkast til de endelige deklarationer, før helhedsvurderingen foretages. Deklarationerne skal sikre arealernes varige tilgængelighed, anlæg, vedligeholdelse og forhindre, at de samme arealer samtidig disponeres til friareal, brandvej, parkering og renovation.

Bil- og cykelparkering samt rettigheder på nabomatriklen

De tre parkeringspladser etableres ikke på projektgrunden, men på matr.nr. 5856, Teglværksgade 27. Kommunen anfører, at forholdet skal sikres ved deklaration. Den konkrete deklaration er imidlertid ikke fremlagt, og det er ikke dokumenteret, at pladserne kan etableres og opretholdes uden konflikt med brandvej, redningsarealer, renovation, friarealer og de øvrige bindinger på det samme areal.

BR18 § 188, nr. 5, og §§ 399-402 kræver tilstrækkelige parkeringsarealer, og § 399 tager udgangspunkt i parkering på ejendommens eget område. Placeringen på matr.nr. 5856 forudsætter derfor dispensation efter byggelovens § 22, stk. 6, og et forpligtende grundlag for anlæg af pladserne uden for ejendommen efter bekendtgørelse nr. 146 af 12. februar 2015.

Projektgrundlaget for parkeringsarealerne skal blandt andet identificere de forpligtede ejere og udgiftsfordelingen samt angive antal eller areal, præcis placering og tidspunktet for færdiganlæggelse. Det skal tinglyses på både byggeejendommen og parkeringsejendommen, og ordningen skal tilføre nye pladser. Disse betingelser er ikke dokumenteret ved oplysningen om, at der senere tinglyses en deklaration, og kommunen skal behandle og begrunde dispensationen særskilt.

Det fremgår heller ikke, om et passende antal af parkeringspladserne til biler udformes, så de kan anvendes af personer med handicap, jf. BR18 § 401. På landskabsplanen er alene vist tre skråtstillede pladser uden handicapmarkering og uden dokumentation for mål, belægning og niveaufri adgang. Forholdet skal afklares, før parkeringsløsningen kan godkendes.

§ Juhl Advokater

BR18 § 399 omfatter tillige cykelparkering. Efter Kommuneplan 2024 gælder for kollegie- og ungdomsboliger en norm på fire cykelpladser pr. 100 m² etageareal, heraf én plads til pladskrævende cykler pr. 500 m², og som udgangspunkt mindst 50 % overdækket. For 2.413 m² svarer det til ca. 97 cykelpladser, heraf ca. fem til pladskrævende cykler.

På den seneste kælderplan er vist 66 pladser, mens cykelfunktionerne på landskabsplanen er vist uden en samlet opgørelse af antal, mål og overdækning. Det er derfor ikke dokumenteret, at cykelparkeringen svarer til den planmæssige norm, eller at pladserne er let tilgængelige og kan anlægges uden at reducere de arealer, der samtidig påberåbes som friareal eller redningsareal.

Projektmaterialet er indbyrdes modstridende

Det fremgår af kommunens egne påtegninger, at grundlaget endnu ikke er koordineret. På situationsplanen med brandforhold er det anført, både at den tinglyste brandvej og at affaldsgården er vist forkert. Det modsiges direkte af samme tegnings egen revisionsbemærkning om, at tegningsgrundlaget er opdateret med korrekt angivet tinglyst brandvej. Også på tinglysningsridset er affaldsgården markeret som forkert vist, og på landskabsplanen gentages det, at brandvejen ikke er korrekt vist.

Der er desuden to forskellige kælderplaner i materialet. På den ældre arkitektplan er blandt andet vist et depot på 43 m² og 64 cykelpladser, på den senere et depot på 24 m², et ekstra depot og 66 cykelpladser. Der foreligger ingen samlet tegningsliste, hvoraf den gældende version fremgår. Tagterrasserne betegnes 01-03 på planerne, mens en terrasse på vestfacaden betegnes Tagterrasse 4, og brandnoten for 5. sal anvender endnu en nummerering. Brandplanernes titelblokke er desuden overkrydset uden forklaring.

Uoverensstemmelserne angår brand- og redningsadgang, affald, cykelparkering, friarealdisponering og netop de terrasser, der er centrale for nabopåvirkningen. En myndighedsafgørelse skal angå et identificerbart og entydigt projekt. Kommunen bør derfor kræve ét samlet og koordineret tegningssæt med tegningsliste, revisionsdatoer og entydig status og derefter forny partshøringen, hvis rettelserne ændrer de faktiske forhold eller nabopåvirkningen.

Datooplysningerne i høringsbrevet bør tillige berigtiges. Kommunen anfører i brevet, at ansøgningen blev modtaget den 5. september 2026, selv om brevet er dateret 21. august 2026. Kommunen bør fastslå den korrekte ansøgningsdato og sikre, at høringen omfatter det senest modtagne projektmateriale.

Sammenfatning

Projektets hovedanvendelse, skala og samlede miljøvirkning rejser forudgående plan- og miljøretlige spørgsmål, som ikke kan håndteres med vilkår i en byggetilladelse, og det tekniske materiale er samtidig utilstrækkeligt og modstridende på de punkter, der er afgørende for helhedsvurderingen.

E/F Lersøhus anmoder på den baggrund kommunen om at fastslå, at projektet ikke kan realiseres uden en forudgående lokalplan, og om at tage stilling til behovet for et kommuneplantillæg. Foreningen

§ Juhl Advokater

anmoder endvidere om, at kommunen sikrer, at der indgives ansøgning efter miljøvurderingslovens § 19, og at der træffes og offentliggøres en gyldig screeningsafgørelse, før byggesagen afgøres.

Kommunen skal derudover kræve et fyldestgørende og retvisende projektgrundlag med én gældende tegningsliste og korrekte planer for brandvej, affald, kælder og tagterrasser. Der skal foreligge et målsat gadesnit og en konkret helhedsvurdering af bebyggelsesprocent, højde og etageantal i forhold til Lersøhus, Rønnegade og kvarteret. Analyserne af sol, dagslys, skygge, sigtelinjer, indblik og støj skal opdateres og dokumenteres fagligt, og friarealerne skal opgøres netto sammen med de nødvendige tinglyste rettigheder til friareal, adgang, brandvej, parkering og renovation. Endelig bør kommunen forudsætte en væsentlig reduktion og tilbagerykning af de øverste bygningsdele samt flytning, reduktion og afskærmning af de vestvendte tagterrasser og gennemføre en fornyet partshøring, hvis projektet eller grundlaget ændres væsentligt.

E/F Lersøhus forbeholder sig ret til at supplere bemærkningerne, når der foreligger et korrigeret og fuldstændigt materiale samt kommunens stillingtagen til lokalplanpligten og miljøscreeningen.

Med venlig hilsen

Maria Juhl Hansen, advokat

Juhl Advokatfirma

From: Gurli Mizrahi <[redacted]
Sent: 11 September 2026 13:49:47 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Subject: HBL [EKSTERN] Partshøring sags nr. S2025-7330

Til Bygge-Parkerings- og Miljømyndighed m.m.

Klage over opførelse opførelse af 76 ungdomsboligheder i Rønnegade 9 - 11.

Først vil to høje bygninger ødelægge den smule udsigt vi har tilbage ud over Østerbro og Øresund.

De høje bygninger i 4 til 6 etager med tre tagterrasser ødelægge soves nattesøvn om sommeren, dette er til stor bekymring for os da vi har meget dårlig erfaring med Egmont kollegiet der ligger på Lyngbyvej.

Vi er meget forurolige over dette projekt her i vores ellers rolige gade.

Venlig hilsen
Gurli og Pinhas Mizrahi
Ørnegade 14 4 tv.
2100 Kbh. Ø

From: Mikkel Schmidt Jensen [redacted]
Sent: 11 September 2026 15:09:05 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Subject: HBL [EKSTERN] S2025-7330
Attachments: Høringssvar - Rønnegade 12, 2 TH.docx

Til rette vedkommende

Hermed fremsendes høringssvar vedrørende "*ansøgning om opførelse af bygning på 4-6 etager til opførelse af 76 ungdomsboliger inkl. fælles- og sekundære funktioner på, Rønnegade 9-11*". Høringssvaret er vedhæftet denne mail.

Jeg ser frem til at høre fra jer.

Mvh Mikkel Jensen og Clara Due, Rønnegade 12, 2. TH

Bech-Bruun

Mikkel Schmidt Jensen
Advokat

[redacted]

Gdanskgade 18
2150 Nordhavn

Advokatpartnerselskab
CVR-nr. 38538071

Flere kontaktoplysninger
København Aarhus

Vores forretningsbetingelser og privatlivspolitik fremgår af vores hjemmeside. Yderligere info kan findes her

TOP TIER FIRM Legal500 EMEA 2026
Chambers TOP RANKED Global 2026 Bech-Bruun
Chambers TOP RANKED Europe 2026 Bech-Bruun

Høringssvar – Rønnegade 12, 2 TH

Hermed fremsendes høringssvar på vegne af beboerne på Rønnegade 12, 2 TH:

Skyggeforhold:

Det konstateres, at den nye bygning bliver op til 6 etager, og det fremsendte materiale viser kun skyggeforhold for marts, juni og december. Redegør venligst for de samlede skyggepåvirkninger.

Indblik:

Redegør venligst for, hvordan vinduer, altaner og tagterrasser i den nye bygning vil påvirke indblik til vores lejligheder. Denne information (sigtelinjer) er ikke angivet i det sendte materiale.

Tagterrasse/støj:

Projektet indeholder en fælles tagterrasse på 260 m² (på 4. – 6. etage) med mulighed for samtidigt ophold for op til 150 personer. Vi har i den forbindelse en bekymring for støjgener + indblik, særligt på grund af terrassens størrelse, placering og nærhed til vores boliger/soveværelsesvinduer (ca. 25 meter fra vores facade). En udbredt brug af denne terasse aften/nat vil uden tvivl blive til gene. Vores bygning af beton vil muligvis reflektere lyden. Hvad er jeres vurdering af, hvordan lyd/støj evt. vil reflekteres/forstærkes mellem de to bygninger?

Kommuneplanen:

Rønnegade 9 er efter Kommuneplan 2024 omfattet af en S3-ramme, hvor området primært er udlagt til serviceerhverv, og hvor boligarealet maksimalt må udgøre 25 %. Redegør venligst for, hvordan de 76 ansøgte ungdomsboliger forholder sig til denne ramme, herunder hvordan boligarealet indgår i beregningen.

Det fremgår ikke tydeligt af det udsendte materiale, hvilket grundlag kommunen har for at godkende projektet inden for S3-rammen: Redegør venligst nærmere for dette.

Parkering:

Projektet indebærer kun etablering af 3 nye parkeringspladser. Redegør venligst for jeres forventning til evt. øget trafik og pres på parkeringspladser.

Kloakering og regnvand:

Projektet indebærer en væsentlig ændring af bebyggelsesprocenten og tagarealet. Redegør venligst for, hvordan øget afledning af regn- og spildevand håndteres, herunder om den eksisterende kloakkapacitet er tilstrækkelig.

Passage til Teglværksgade:

Lige nu er der ud for Rønnegade 12 en fri gangpassage direkte til Teglværksgade. Redegør venligst for, om denne frie direkte gangpassage vil blive påvirket af projektet.

From: Ole Kappelgaard [redacted]
Sent: 11 September 2026 18:18:18 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Cc: Ole Kappelgaard [redacted]
Subject: HBL [EKSTERN] S2025-7330 - Høringssvar

Høringssvar – fra Rønnegade 16, st.th.

Sagsnummer: S2025-7330
Matrikelnummer: 4760 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nummer: 6021229

Hermed høringssvar:

Vedr. kommuneplanen.
Det undrer os at nogen foreslår at bygge ungdomsboliger i et området udlagt til serviceerhverv (S3-ramme) og hvor boligarealet max. må udgøre 25%. Har kommunen opmuntret til dette?
1) Vil bede forvaltningen om at redegøre for, hvordan de 76 ansøgte ungdomsboliger forholder sig til denne ramme

Vedr. parkering
Såvidt vi kan se er der kun planer om etablering af 3 nye parkeringspladser. Dette er på ingen måde nok med nybyggede 76 boliger (omend ungdomsboliger) ift både beboere og gæster. Vores egen ejendom har en etableret parkeringskælder til at supplere gadeparkering.
2) Hvordan forholder kommunen sig til dette?

Indblik:
Højden af bygningen og altanerne taget i betragtning, er vi er nervøse for hvordan det vil påvirke indblik (sigtelinjer) til vores lejlighed. Dette er ikke angivet i det fremsendte materiale.
3) Vi anmoder om at bygningens sigtelinier og bedre visualiserings-tegninger bør indgå i materialet

Støj:
Vi er bekymrede for støj fra særlig tagterassen på 260 m2 med plads til 150 mennesker. Det ligger op til soveværelser i hele Rønnegade 10-16 inkl. vores egen. Dette er ikke acceptabelt!
4) Vil forvaltningen lave en vurdering af hvordan lyd/støj vil reflekteres og forstærkes mellem de to høje bygninger?

Opsamling: Bekymring vedr. omfanget og påvirkning - Anmodning om afvisning eller lokalplansændring
Vi undrer os over at nogen har fået indtryk at få tilladelse til at lave et så omfangsrigt grænsesøgende projekt i Rønnegade 9.
5) Vi mener forvaltningen bør forklare hvorfor dette projekt ikke skal afvises eller ikke skal udløse en lokalplansændring.
Af følgende årsager: Bebyggelsesprocenten overskrides markant, nuværende bygninger fra 1927 nedrives (en bygning er registreret med SAVE med bevaringsværdi (værdi 7), højden på

bebyggelsen øges markant, placering på grunden ændres, 260 m2 tagterasse, ændring fra serviceerhverv til bolig (overskridelse af S3-rammen).

Venligst
Ruth og Ole Kappelgaard
Rønnegade 16, st.th.
2100 Kbh. Ø

From: Camille Papon [redacted]
Sent: 11 September 2026 19:17:49 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Cc: Alexey Tiranov [redacted]
Subject: HBL [EKSTERN] Høringssvar til byggesag S2025-7330

Goddag,

Vi er nabo til projektet og ønsker hermed at fremsende følgende bemærkninger til kommunens behandling af ansøgningen om opførelse af 76 ungdomsboliger på Rønnegade 9-11.
Jeg er særligt opmærksom på, at projektet kræver en helhedsvurdering, idet bebyggelsesprocenten bliver 170 %, hvilket væsentligt overstiger byggerettens maksimale bebyggelsesprocent på 60 %. På denne baggrund anmoder jeg om, at nedenstående forhold belyses nærmere, inden der træffes afgørelse.

1. Skyggeforhold

Den ansøgte bygning opføres i 4-6 etager og vil være væsentligt højere end den eksisterende bebyggelse på grunden.
Det fremsendte materiale synes ikke at indeholde en samlet dokumentation af skyggepåvirkningen for de omkringliggende boliger. Jeg anmoder derfor om, at kommunen redegør for projektets samlede påvirkning af dagslys- og skyggeforhold for naboejendommene, herunder særlig påvirkning af boligerne i højhuset på Rønnegade.

2. Indbliksgener

Projektet omfatter et stort antal boliger samt tagterrasser i flere niveauer.
Jeg kan ikke se, at det fremsendte materiale indeholder visualiseringer eller sigtelinjeanalyser, som viser indblikspåvirkningen for de omkringliggende boliger.
Jeg anmoder derfor om, at kommunen redegør for, hvordan placeringen af vinduer, altaner og tagterrasser vil påvirke indblik til eksisterende boliger, herunder soveværelser og opholdsrum i de omkringliggende ejendomme.

3. Tagterrasser og støjpåvirkning

Projektet indeholder tre tagterrasser med et samlet areal på 260 m².
Tagterrasserne placeres i direkte nærhed til eksisterende boliger, og særligt de øvre terrasser vurderes at kunne medføre væsentlige støj- og indbliksgener.
Jeg er bekymret for, at ophold på tagterrasserne i aften- og nattetimerne kan give betydelige gener for naboerne. Afstanden til den eksisterende boligbebyggelse er relativt begrænset, og jeg vil gerne have oplyst, om kommunen har vurderet risikoen for lydrefleksioner og eventuel forstærkning af støj mellem de omkringliggende bygninger.
Jeg anmoder derfor om, at støjforholdene i relation til tagterrasserne belyses nærmere som led i helhedsvurderingen.

4. Forhold til kommuneplanens S3-ramme

Det fremgår af Kommuneplan 2024, at ejendommen er omfattet af en S3-ramme, hvor området primært er udlagt til serviceerhverv, og hvor boligarealet som udgangspunkt højst må udgøre 25 %.
Da projektet omfatter 76 ungdomsboliger og et samlet boligareal på 2.413 m², anmoder jeg om, at kommunen redegør for, hvordan projektet vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.
Det fremgår ikke tydeligt af det fremsendte materiale, hvilket planmæssigt grundlag der anvendes for at muliggøre projektet inden for den gældende ramme.

5. Parkering og trafik

Projektet etablerer alene tre parkeringspladser.
Selvom ungdomsboliger generelt forventes at generere færre biler end almindelige familieboliger, vil tilførslen af 76 boliger uundgåeligt øge antallet af beboere, besøgende, leverancer og servicekørsel.
Jeg anmoder derfor om, at kommunen redegør for, hvordan projektet forventes at påvirke parkerings- og trafikforholdene i lokalområdet.

6. Håndtering af regn- og spildevand

Projektet indebærer en markant ændring af grundens bebyggelse og befæstede arealer.
Jeg anmoder om, at kommunen redegør for, hvordan regnvand og spildevand håndteres, samt om der er foretaget vurderinger af kapaciteten i den eksisterende kloakinfrastruktur.

7. Behov for lokalplan

Projektet adskiller sig væsentligt fra den eksisterende situation på ejendommen.
Der er blandt andet tale om:
• Bebyggelsesprocent på 170 % mod byggerettens 60 % • Opførelse af en ny bygning i 4-6 etager • Nedrivning af eksisterende bebyggelse • Etablering af 76 boliger • Etablering af 260 m² tagterrasser • Mulig afvigelse fra kommuneplanens anvendelsesbestemmelser
Jeg vil derfor opfordre kommunen til at redegøre for, hvorfor projektet kan behandles som en byggesag uden udarbejdelse af lokalplan, og hvorfor projektets omfang ikke vurderes at udløse behov for en mere omfattende planproces.

8. Friarealberegninger

Det fremgår af materialet, at friarealkravene opfyldes gennem en samlet beregning for Rønnegade 9-11 og Teglværksgade 27.
Jeg anmoder om, at kommunen tydeliggør beregningsgrundlaget og dokumenterer, at de faktiske friarealer opfylder de gældende krav, herunder hvordan tagterrasser og øvrige fællesarealer indgår i beregningen.
Afslutning
Jeg anmoder om, at ovenstående forhold belyses og indgår i kommunens videre behandling af sagen, således at helhedsvurderingen sker på et tilstrækkeligt oplyst grundlag.

Med venlig hilsen
Camille Papon
Alexey Tiranov

Rønnegade 16, 2. tv 2100 København Ø

From: [redacted]
Sent: 12 September 2026 09:44:41 (UTC +02)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Subject: HBL [EKSTERN] Sagsnummer : S2025-7330

Kære Alle.

Stort erstatnings krav herfra , min lejlighed taber en ½ million I salgspris og hele området vil fuldstændig ændre udseende til det værer.
Der vil blive trængsel på dette lille område med alle disse mennesker og såi den alder.
Tag dette projekt af bordet , og find en andet byggegrund.

Med venlig hilsen
Elvin Madsen
Rønnegade 12 6 tv
2100 Østerbro

From: ataol oktem [redacted]
Sent: 16 October 2026 10:04:12 (UTC +01)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Cc: Loreto Scaff [redacted]
Subject: [EKSTERN] S2025-7330 - Individuel indsigelse vedrørende Rønnegade 9-11

(Maskinoversat – der kan forekomme sproglige fejl)

Kære vedkommende

Vi skriver som svar på den fornyede partshøring vedrørende det planlagte byggeri på Rønnegade 9-11, sagsnummer S2025-7330.

Vi bor med vores to mindre børn i stueetagen på Rønnegade 12, direkte over for det planlagte byggeri. Vi tilslutter os de indsigelser og bemærkninger, som E/F Lersøhus har fremsendt, og anmoder om, at denne e-mail også registreres formelt som vores individuelle høringssvar.

Efter at have gennemgået ansøgers bemærkninger og den supplerende dokumentation er vi fortsat alvorligt bekymrede for, at det retlige og faktiske grundlag for at godkende projektet ikke er tilstrækkeligt belyst.

1. Overholdelse af grænsen på 25 procent boligareal

Ejendommen ligger i et S3-område, som primært er udlagt til serviceerhverv. Ifølge Kommuneplanen må boliger som udgangspunkt højst udgøre 25 procent af etagearealet, og boligandelen gælder som udgangspunkt for den enkelte ejendom.

Ansøger anfører, at bolig- og erhvervsarealer kan beregnes samlet for Rønnegade 9-11, Teglværksgade 27 og Rønnegade 7/Teglværksgade 31. De tinglyste deklarationer, der er vedlagt høringsmaterialet, synes imidlertid ikke at dokumentere denne påstand.

Deklarationen, der omfatter Rønnegade 9-11, matr.nr. 4760, og Teglværksgade 27, matr.nr. 5856, vedrører fælles friarealer på 698 m². Den synes ikke at indeholde hjemmel til en fælles beregning af bolig- og erhvervsarealer.

Den separate deklaration om fælles beregning af bolig- og erhvervsarealer synes alene at gælde matr.nr. 5856 og 4652 og omfatter ikke matr.nr. 4760, Rønnegade 9-11.

Vi anmoder derfor kommunen om at redegøre for:

- Præcis hvilke ejendomme og matrikelnumre der indgår i ansøgers opgørelse på 26.954 m² erhverv og 7.589 m² bolig;
- Etagearealerne for hver enkelt ejendom før og efter projektets gennemførelse;
- Det præcise retlige grundlag for at medregne Rønnegade 9-11 sammen med disse ejendomme; og
- Hvordan et nybyggeri på 2.413 m², der udelukkende består af ungdomsboliger, kan overholde Kommuneplanens grænse på 25 procent boligareal uden vedtagelse af en lokalplan.

Hvis dette retlige grundlag ikke kan dokumenteres fuldt ud, anmoder vi om, at ansøgningen afslås som værende i strid med Kommuneplanen.

2. Krav om lokalplan

Projektet omfatter 76 ungdomsboliger i en ny bygning på fire til seks etager, tre tagterrasser samt en væsentlig ændring af anvendelsen og den fysiske karakter af en ejendom i et område, der primært er udlagt til serviceerhverv.

Ansøger anfører alene, at man på baggrund af forhåndsdialogen med kommunen har forstået, at projektet kunne behandles som en almindelig byggesag uden lokalplan. Dette udgør ikke en dokumenteret og begrundet vurdering af, om projektet er omfattet af lokalplanpligten efter planlovens § 13, stk. 2.

Vi anmoder derfor kommunen om at udarbejde og udlevere en konkret, skriftlig og begrundet vurdering af lokalplanpligten, inden der træffes afgørelse. Indtil denne vurdering er foretaget, og materialet fra forhåndsdialogen er udleveret til sagens parter, mener vi ikke, at projektet bør godkendes.

3. Utilstrækkelig dagslysvurdering for Rønnegade 12

Ansøger anfører, at påvirkningen af boligerne på den modsatte side af Rønnegade er blevet undersøgt. Den fremsendte dagslysrapport vedrører imidlertid udtrykkeligt kun udvalgte rum i en bolig i stueetagen på Teglværksgade 27, som ejes af bygherren.

Rapporten undersøger ikke Rønnegade 12-16 og indeholder ingen beregning af påvirkningen af vores bolig i stueetagen på Rønnegade 12. Den oplyste reduktion på 0,5 procent beskriver derfor ikke påvirkningen af vores bolig og kan ikke anvendes som dokumentation for, at påvirkningen af boligerne direkte overfor er uvæsentlig.

Da vores bolig ligger i stueetagen direkte over for det planlagte byggeri, må den forventes at være blandt de boliger, der påvirkes mest af reduceret dagslys, morgensol og udsyn til himlen.

Vi anmoder derfor om en uafhængig, adresse- og facadespecifik vurdering, som sammenligner de eksisterende og fremtidige forhold for vinduer og beboelsesrum i stueetagen på Rønnegade 12, herunder dagslys, sollys, skygge og udsyn til himlen.

Der bør ikke træffes en endelig afgørelse, før dette materiale er udarbejdet, og de berørte parter har haft mulighed for at kommentere det.

4. Indblik, privatliv og støj fra tagterrasser

Projektet vil medføre et stort antal boligvinduer og tre fælles tagterrasser over for de eksisterende boliger på Rønnegade. Ansøgers generelle henvisninger til et tæt byområde, beplantning, pergolaer og en fremtidig husorden udgør ikke en egentlig vurdering af indbliks- og støjgenerne for Rønnegade 12.

Vi anmoder om:

- En vurdering af sigtelinjerne mellem det planlagte byggeri og vinduerne i stueetagen på Rønnegade 12;

- En egentlig støjvurdering af brugen af de tre tagterrasser i aften- og nattetimerne;
- Bindende begrænsninger vedrørende terrassernes åbningstider, forstærket musik og større sammenkomster;
- At tagterrasserne lukkes senest kl. 22.00; og
- Passende støj- og indbliksafskærmning mod Rønnegade.

En privat husorden, som senere kan ændres eller håndhæves forskelligt, bør ikke erstatte bindende vilkår i en plan- eller byggetilladelse.

5. Anmodning vedrørende den videre proces

Ansøger henviser gentagne gange til tre forhåndsdialogmøder med kommunen. Dokumenterne og vurderingerne fra denne proces er imidlertid ikke indeholdt i det materiale, som vi har fået adgang til.

Vi anmoder om aktindsigt i hele materialet fra forhåndsdialogen, herunder kommunens vurderinger af:

- Overensstemmelsen med Kommuneplanen;
- Beregningen af boligandelen;
- Lokalplanpligten;
- Byggeriets højde og volumen;
- Påvirkningen af dagslys og skygge på Rønnegade 12-16; og
- Indblik og privatliv.

Afslutningsvis anmoder vi kommunen om ikke at meddele tilladelse på grundlag af det nuværende materiale. Efter vores vurdering dokumenterer materialet hverken, at projektet er i overensstemmelse med Kommuneplanen, at det lovligt kan gennemføres uden en lokalplan, eller at konsekvenserne for boligerne direkte overfor er blevet tilstrækkeligt undersøgt.

Hvis kommunen alligevel påtænker at godkende projektet, anmoder vi om en detaljeret skriftlig afgørelse, der forholder sig til hvert af ovenstående punkter, samt fuld klagevejledning.

Bekræft venligst modtagelsen af denne e-mail, og at den er registreret i sag S2025-7330 som vores individuelle høringssvar.

Med venlig hilsen

Hamdi Ataol Öktem
Rønnegade 12, st th
2100 København Ø

From: Anne Wolf [redacted]
Sent: 25 October 2026 15:08:07 (UTC +01)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Subject: (AM) S2026-7819 - Høringssvar fra Anne Wolf
Attachments: Høringssvar - S2025-7330.pdf

Kære Københavns Kommune,

Hermed mit høringssvar til sagen om Rønnegade 9-11. Sagsnummer: S2025-7330.

Med venlig hilsen
Anne Wolf

Supplerende høringssvar vedr. Rønnegade 9-11

Sagsnummer: S2025-7330

Kære Københavns Kommune

Tak for muligheden for at komme med supplerende bemærkninger til byggeriet på Rønnegade 9-11 og bygherrens svar på de indkomne indsigelser.

Vi har gennemgået bygherrens bemærkninger af 2. oktober 2026 og ønsker at fastholde vores tidligere indsigelser vedrørende byggeriets omfang, placering samt risikoen for støj- og indbliksgener.

Vi hæfter os særligt ved, at bygherren i vid udstrækning henviser til tidligere tilpasninger og dialog med kommunen, men at der tilsyneladende ikke er foretaget væsentlige ændringer af projektet som følge af den første partshøring.

1. Tagterrasser og støj

Bygherren anfører, at de tre tagterrasser er opdelt i mindre opholdszoner på to forskellige etager, og at dette skal forhindre større forsamlinger på samme sted.

Vi mener ikke, at denne begrundelse i tilstrækkelig grad imødekommer vores bekymringer. Opdelingen i tre tagterrasser forhindrer ikke, at der kan foregå flere samtidige sammenkomster med samtaler, musik og andre støjende aktiviteter. Tværtimod giver opdelingen mulighed for, at flere grupper opholder sig udendørs samtidigt på forskellige dele af bygningen.

Vi finder det derfor ikke tilstrækkeligt alene at henvise til terrassernes opdeling som en foranstaltning, der begrænser støjgenerne.

Bygherren henviser desuden til, at beboerne skal underskrive en almindelig husorden med regler om støj og larm. Det fremgår dog ikke, hvilke konkrete regler husordenen vil indeholde, eller hvordan de vil blive håndhævet.

Vi vil derfor bede om at få fremlagt den påtænkte husorden eller som minimum få oplyst, hvilke regler der vil gælde for anvendelsen af tagterrasserne. Herunder ønsker vi særligt svar på:

- Vil der være begrænsninger på brugen af tagterrasserne i aften- og nattetimerne?
- Vil musikafspilning, herunder brug af større transportable højttalere som Soundboks, være tilladt?
- Vil der være begrænsninger på antallet af personer og afholdelse af større arrangementer?

- Hvordan vil reglerne blive håndhævet, og hvem vil naboerne kunne henvende sig til ved gentagne støjgener?

Vi beder samtidig kommunen vurdere, om en privat husorden er en tilstrækkelig foranstaltning, eller om der bør stilles mere konkrete og bindende vilkår for anvendelsen af de fælles tagterrasser.

2. Altaner, indblik og privatliv

Bygherren anfører, at indblik mellem boliger er almindeligt i et tæt byområde, og at byggeriets højeste dele er trukket længere væk fra Rønnegade.

Vi er enige i, at man som beboer i København må acceptere et vist indblik fra omkringliggende bygninger. Vi mener dog ikke, at dette i sig selv besvarer vores konkrete indsigelse.

Der er i dag erhvervsbygninger over for vores soveværelsesvinduer, og der er ikke tilsvarende boligaltaner med mulighed for længerevarende udendørs ophold direkte over for vores vinduer. Projektet vil derfor medføre en væsentlig ændring af de eksisterende naboforhold.

Vi ønsker særligt at fremhæve, at den altan, der er placeret direkte over for vores lejlighed og soveværelser, efter tegningerne er større end de øvrige altaner på facaden.

Det giver anledning til en særlig bekymring, da en større altan kan give mulighed for, at flere personer opholder sig udendørs i længere tid direkte over for vores soveværelser.

Vi mener derfor ikke, at det er tilstrækkeligt at henvise generelt til, at indblik er almindeligt i et tæt byområde. Der bør foretages en konkret vurdering af den pågældende altans størrelse, placering og afstand til vores vinduer.

Vi henviser i den forbindelse til BR18's bestemmelser om helhedsvurdering og hensynet til væsentlige indbliksgener.

Vi beder kommunen og bygherren om konkret at forholde sig til, hvorfor denne altan er større end de øvrige, og om den kan reduceres i størrelse, omplaceres eller udformes anderledes for at begrænse indblik og gener for de eksisterende boliger.

3. Byggeriets omfang og placering

Vi har noteret os bygherrens henvisning til kommuneplanens S3-ramme med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 og en maksimal bygningshøjde på 24 meter.

Vi anerkender, at disse rammer er relevante for kommunens vurdering. Vi mener dog fortsat, at det konkrete byggeri skal vurderes ud fra dets faktiske påvirkning af omgivelserne.

Bygherren fremhæver, at bygningens højde er reduceret, og at de højeste dele er placeret længere inde på grunden. Det fremstår imidlertid som ændringer, der er foretaget tidligere i projektforløbet, og ikke som nye tilpasninger efter den første partshøring.

Vi savner derfor en konkret stillingtagen til, om byggeriets placering og udformning kan ændres yderligere for at begrænse påvirkningen af de eksisterende boliger på den modsatte side af Rønnegade.

Vi mener særligt, at der bør ses på, om bygningsvolumen kan disponeres anderledes på grunden, så der skabes større afstand til de eksisterende boliger.

I dag er de eksisterende erhvervsbygninger på grunden væsentligt lavere end det planlagte byggeri, og de højere bygninger længere inde i området, herunder ved Teglværksgade, ligger i større afstand fra vores lejlighed.

Det er derfor ikke alene byggeriets højde, men kombinationen af højde, placering og afstand til de eksisterende boliger, som giver anledning til vores bekymring.

Vi beder kommunen om konkret at forholde sig til, hvorfor den ansøgte placering og udformning vurderes hensigtsmæssig, og om alternative placeringer eller en ændret disponering af byggeriet er blevet undersøgt.

4. Dagslys, skyggeforhold og udsyn

Vi har noteret os, at der allerede i det oprindelige høringsmateriale indgik skyggediagrammer, som sammenligner de eksisterende og fremtidige forhold.

Vi mener dog ikke, at disse diagrammer i sig selv giver et tilstrækkeligt grundlag for at vurdere den konkrete påvirkning af vores lejlighed.

I dag har vi udsyn til himlen over de eksisterende, lavere erhvervsbygninger på den modsatte side af Rønnegade. Med det ansøgte byggeri vil dette udsyn i væsentligt omfang blive erstattet af en højere boligbebyggelse direkte over for vores soveværelsesvinduer.

Det vil være en markant ændring af vores nuværende forhold. Hvor vi i dag vågner med udsyn til himlen, vil vi fremover primært se direkte ind i facaden på en anden bygning.

Vi savner derfor en konkret vurdering af, hvordan byggeriet påvirker dagslyset inde i vores lejlighed, og hvordan den væsentlige ændring i udsyn og oplevet tæthed indgår i kommunens helhedsvurdering.

Vi bemærker desuden, at de supplerende dagslysberegninger i bilag 3 vedrører Teglværksgade 27 og ikke vores ejendom på den modsatte side af Rønnegade.

Vi beder derfor kommunen oplyse, om der er foretaget særskilte dagslysberegninger for boligerne på Rønnegade, og i givet fald fremlægge dem. Hvis sådanne beregninger ikke foreligger, beder vi kommunen vurdere behovet for yderligere dokumentation, inden der træffes afgørelse.

5. Eksisterende ungdomsboliger i nærområdet

Bygherren fremhæver Københavns Kommunes boligpolitiske målsætning om flere ungdomsboliger som en væsentlig begrundelse for projektet.

Vi anerkender behovet for ungdomsboliger, men ønsker samtidig at fremhæve, at der allerede er etableret et større antal ungdomsboliger i nærområdet, herunder 161 ungdomsboliger på Lersø Parkallé 2, Jagtvej 159 og Stadens Vænge.

I lokalplanen for dette byggeri har kommunen blandt andet lagt vægt på placeringen af de nye bygninger i forhold til områdets eksisterende karakter og grønne præg. Det viser, at etablering af ungdomsboliger kan ske med en konkret tilpasning af byggeriets placering og udformning til omgivelserne.

Vi mener derfor, at behovet for flere ungdomsboliger ikke i sig selv er en tilstrækkelig begrundelse for den valgte udformning på Rønnegade 9-11.

Vi savner særligt en redegørelse for, om alternative placeringer af altaner og fælles tagterrasser er blevet undersøgt med henblik på at begrænse støj- og indbliksgener for de eksisterende beboere.

6. Samlet bemærkning

Vi ønsker at understrege, at vi ikke er imod etableringen af flere boliger på grunden, herunder ungdomsboliger. Vi anerkender behovet for flere ungdomsboliger i København, men mener samtidig, at dette behov skal afvejes mod hensynet til de eksisterende beboere.

Som det også fremgår af andre ungdomsboligprojekter i nærområdet, er det muligt at arbejde aktivt med byggeriets placering og udformning under hensyntagen til omgivelserne. Vi savner, at dette hensyn i højere grad afspejles i det konkrete projekt på Rønnegade 9-11.

Vores bekymringer vedrører særligt byggeriets omfang og placering samt de væsentlige ændringer i støjforhold, indblik, dagslys og udsyn, som projektet vil medføre.

Vi finder ikke, at bygherrens bemærkninger i tilstrækkelig grad besvarer vores konkrete indsigelser. Der henvises primært til tidligere tilpasninger af projektet, almindelige forhold i tæt bebyggede områder og en endnu ikke nærmere beskrevet husorden.

Vi opfordrer derfor kommunen til at foretage en grundig og konkret helhedsvurdering af projektets påvirkning af de eksisterende boliger og undersøge mulighederne for yderligere tilpasninger, særligt hvad angår byggeriets placering, altanernes udformning og anvendelsen af tagterrasserne, inden der træffes endelig afgørelse.

Vi ønsker samtidig, at vores tidligere høringssvar fortsat indgår i kommunens samlede vurdering af sagen.

Med venlig hilsen

Anne Wolf
Rønnegade 14, 1th.

From: Jeppe Fall Thorø [redacted]
Sent: 25 October 2026 15:49:57 (UTC +01)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Subject: (AM) S2026-7819 Høringssvar fra Jeppe Fall Thorø

Til Københavns Kommune,

Jeg henviser til mit høringssvar af 7. september 2026 samt til kommunens 2. partshøring af 5. oktober 2026 med bygherrens efterfølgende bemærkninger og supplerende materiale.

Jeg kan konstatere, at det supplerende materiale ikke ændrer ved mine væsentligste indsigelser mod projektet, navnlig vedrørende støj og indblik fra de vestvendte tagterrasser og altaner samt projektets meget betydelige omfang i forhold til de eksisterende boliger på den modsatte side af Rønnegade.

Tagterrasser og støj
Bygherren henviser som svar på bekymringen om støj blandt andet til terrassernes opdeling, beplantning, pergolaer og en kommende husorden. Dette dokumenterer efter min opfattelse ikke, at projektets konkrete støjpåvirkning af de omkringliggende boliger er acceptabel. Der foreligger fortsat ikke nogen støjanalyse af anvendelsen af de tre tagterrasser og fællesfunktionerne.

Det nye materiale understreger tværtimod problemets potentielle omfang. Af brandmaterialet fremgår en personbelastning på op til 50 personer for fællesfunktion/tagterrasse på 4. sal samt en samlet personbelastning på op til 80 personer for fællesrum og tagterrasser på 5. sal. Der er således tale om meget betydelige fælles opholdsarealer placeret højt og med eksponering mod eksisterende boliger. En privat husorden kan efter min opfattelse ikke erstatte en vurdering af, om bygningens fysiske indretning i sig selv sikrer tilfredsstillende naboforhold.

Jeg fastholder derfor min tidligere anmodning om, at de vestvendte tagterrasser flyttes, reduceres og/eller trækkes tilbage fra Rønnegade, og at der etableres nødvendig permanent støjdæmpende afskærmning.

Indblik
Bygherren anerkender i sit svar, at indblik er et relevant hensyn, men henviser hovedsageligt til, at der er tale om et tæt byområde, hvor vinduer og altaner allerede er orienteret mod hinanden.

Der foreligger imidlertid fortsat ikke en konkret sigtelinjeanalyse fra de vestvendte boliger, altaner og tagterrasser til de eksisterende boliger på Rønnegade. Mine tidligere bemærkninger om altanerne direkte over for min bolig specifikt, herunder de store altaner ved boligerne 01.10 og 01.11, er dermed efter min opfattelse ikke konkret adresseret.

Jeg fastholder derfor min anmodning om, at altaner mod Rønnegade reduceres i antal og omfang, og at de væsentligste indbliksgener som nuværende forslag vil forårsage forebygges gennem projektets fysiske udformning.

Bygningens højde og afstand til eksisterende boliger
Det er positivt, at der nu er fremlagt et snit, som dokumenterer facadeafstanden mellem projektet og bebyggelsen på modsatte side af Rønnegade til ca. 21,7-23,8 meter.

Netop fordi denne afstand nu er kendt, anmoder jeg kommunen om konkret at redegøre for sin vurdering af forholdet mellem denne afstand, bygningens højde og de vestvendte altaner og tagterrasser, herunder hvordan kommunen vurderer risikoen for væsentlige indbliksgener, lysgener og øvrig påvirkning af boligerne på Rønnegade.

Jeg bemærker samtidig, at bygherren anfører, at den dominerende tagflade er reduceret til ca. 16,91 meter, mens tegningsmaterialet fortsat viser konstruktioner op til ca. 20,65 meter. Jeg anmoder derfor om, at kommunen tydeligt fastlægger, hvilken bygningshøjde og hvilke bygningsdele der indgår i helhedsvurderingen.

Dagslys og skygge
Der er som nyt materiale fremlagt en dagslysanalyse, men denne vedrører efter min forståelse en bolig på Teglværksgade 27 og ikke de eksisterende boliger direkte over for projektet på Rønnegade.

Analysen kan derfor ikke uden videre dokumentere påvirkningen af dagslys- og skyggeforholdene for de boliger, der ligger direkte over for den nye bebyggelse.

Jeg anmoder derfor kommunen om at sikre, at helhedsvurderingen baseres på en konkret vurdering af projektets lys- og skyggepåvirkning af de berørte boliger på den modsatte side af Rønnegade.

Kommuneplan og boligandel
Det fremgår af det nye materiale, at kommuneplanens udgangspunkt er, at boligandelen højst må udgøre 25 %, og at boligandelen som udgangspunkt gælder for den enkelte ejendom.

Kommunen anfører samtidig, at der er tinglyst en deklaration, hvorefter bolig- og erhvervsarealer kan beregnes samlet for Rønnegade 9-11, Teglværksgade 27 og Rønnegade 7/Teglværksgade 31.

Jeg kan imidlertid ikke se, at de vedlagte deklarationer dokumenterer dette. Den deklaration, der omfatter Rønnegade 9 og Teglværksgade 27, synes at vedrøre fælles friarealer, mens deklarationen om fælles beregning af bolig- og erhvervsarealer efter sin ordlyd synes at omfatte Teglværksgade 27 og Teglværksgade 31.

Jeg anmoder derfor kommunen om konkret at dokumentere det retlige grundlag for at medregne Rønnegade 9-11 i den fælles beregning samt fremlægge beregningen bag de oplyste 26.954 m^2 erhverv og 7.589 m^2 bolig.

Lokalplanpligt og samlet helhedsvurdering
Bygherren henviser til, at det gennem forhåndsdialogen med kommunen har været forståelsen, at projektet kunne behandles som en byggesag med helhedsvurdering uden lokalplan.

Jeg kan imidlertid ikke se, at det nye materiale indeholder kommunens begrundede vurdering af spørgsmålet om lokalplanpligt.

I lyset af projektets omfang, anvendelsen til 76 boliger i et område udlagt til serviceerhverv og den betydelige afvigelse fra byggeretten anmoder jeg derfor kommunen om udtrykkeligt at tage stilling til dette spørgsmål, før der træffes afgørelse i byggesagen.

Sammenfatning
Det supplerende materiale ændrer efter min opfattelse ikke ved de centrale forhold i mit første høringssvar. Tværtimod dokumenterer de nye oplysninger om tagterrassernes personkapacitet, facadeafstandene og projektets planmæssige grundlag behovet for en nærmere og konkret vurdering.

Jeg fastholder derfor mine tidligere bemærkninger og anmoder kommunen om ikke at meddele byggetilladelse på det foreliggende grundlag.

Subsidiært anmoder jeg om, at kommunen stiller krav om væsentlige projektændringer, navnlig vedrørende de vestvendte tagterrasser og altaner, og at der gennemføres en fornyet partshøring, hvis projektet ændres eller yderligere væsentligt materiale tilgår sagen.

Med venlig hilsen
Jeppe Fall Thorø

From: Dijana Lekic [redacted]
Sent: 26 October 2026 11:41:14 (UTC +01)
To: KTFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>
Subject: HBL [EKSTERN] EF Lersøhus - jeres sagsnummer S2025-7330
Attachments: Partshøring, sagsnr. S2025-7330.pdf

Til rette vedkommende.

Bedste hilsen

Dijana Lekic
Rådgiver
[redacted]

WA ApS
Havneholmen 21, 5. Sal.
1561 Kbh V
www.wadm.dk



Vi gør opmærksom på, at denne e-mail kan indeholde fortrolig information. Hvis du ved en fejltagelse modtager e-mailen, beder vi dig venligst informere afsender om fejlen ved at bruge svar-funktionen.
Samtidig beder vi dig slette e-mailen i dit system uden at videresende eller kopiere den.

Københavns Kommune
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
Område for Bygninger

D. 25. oktober 2026

Høringssvar til byggesag S2025-7330

På vegne af E/F Lersøhus fremsendes hermed svar på partshøringsbrev af 5. oktober 2026 med byggeansøgers bemærkninger og supplerende dokumentation.

Efter vores opfattelse ændrer det nye materiale ikke ved relevansen af de bemærkninger foreningen allerede har fremsat i høringssvar af 11. september 2026, fremsendt via advokat Maria Juhl Hansen.

Vi vil dog gerne supplere med følgende bemærkninger til det nye materiale.

Plangrundlag og lokalplanpligt

Da ejendommen ifølge Kommuneplan 2024 er udlagt til serviceerhverv, må boligandelen højst udgøre 25%. Bygherre oplyser i sine bemærkninger, at denne grænse fortsat overholdes, fordi bolig- og erhvervsarealer beregnes samlet for det relevante kommuneplanområde. Kommuneplanen siger dog, at boligandelen som udgangspunkt fastlægges for den enkelte ejendom. Bygherre forholder sig i bilag 4 til dette ved at skrive, at den ansøgte anvendelse til beboelse er i overensstemmelse med Kommuneplanen da der 3. april 2019 er tinglyst en deklaration om, at fordelingen bolig/erhverv skal regnes samlet for:

• Rønnegade 9-11 (matr.nr. 4760 Udenbyes Klædebo Kvarter) og

• Teglværksgade 27 (matr.nr. 5856 Udenbyes Klædebo Kvarter) og

• Rønnegade 7 (matr.nr. 4652 Udenbyes Klædebo Kvarter), svarende til Teglværksgade 31.

Dette kan vi dog konstatere er faktuelt forkert. Den nævnte deklaration involverer udelukkende Teglværksgade 27 og 31 og *ikke* Rønnegade 9-11. Vi har ikke kunnet finde andre deklarationer på Tinglysning.dk, der dokumenterer, at Rønnegade 9-11 indgår i denne ordning. Der findes udelukkende en deklaration ang. Rønnegade 9 og Teglværksgade 27, der omhandler fælles gårdareal.

Selv hvis den beskrevne deklaration fandtes ville den fælles boligandel for de tre matrikler ikke forblive under 25%. Anvender man de arealer, der er angivet i BBR-registeret, ville boligandelen efter projektets gennemførelse være 40.6 % (med et erhvervsareal på 6.582 m2 og et boligareal på 4.503 m2).

Bygherre skriver i sine bemærkninger, at fordelingen efter projektets realisering er beregnet til 26.954 m² erhverv og 7.589 m² bolig, og at boligarealet dermed fortsat ligger under 25% af det samlede etageareal i det anvendte beregningsområde. Det må betyde, at bygherre her taler om et område, der er meget større end det i den nævnte deklaration. Det nævnes dog ikke hvilke ejendomme, der er medregnet. Men

hvis boligandelen i virkeligheden er beregnet for et større område, synes den nævnte dekaration jo ikke at have relevans for sagen, selv hvis den fandtes.

Bygherres argumentation for projektets opfyldelse af plangrundlaget synes altså ikke at hænge sammen.

Derudover fremgår det klart af Kommuneplanen, at boligandelen som udgangspunkt fastlægges for den enkelte ejendom, og at boligandelen kan fastlægges for flere ejendomme under ét via en lokalplan. Der findes ingen lokalplan for området.

Ud over at projektet indebærer ændret anvendelse, medfører det markante fysiske ændringer af matriklen: Nuværende og bevaringsværdi bebyggelse fra 1927 nedrives, bebyggelsesprocenten øges markant og bygningens placering på grunden ændres fra den nuværende orientering vinkelret på Rønnegade til en placering parallelt med gaden.

Hertil kommer en betydelig forøgelse af bygningshøjden og etablering af en tagterrasse på 260 m² med plads til 150 personer. En sådan tagterasse ses ikke hos andre beboelsesejendomme i området og vil udgøre et markant nyt element i det eksisterende miljø. Endelig aflukkes en eksisterende og meget benyttet gennemgang mellem Rønnegade og Teglværksgade.

Samlet set er der altså tale om en gennemgribende omdannelse, der berører både eksisterende bebyggelse, områdets karakter og den offentlige passage gennem kvarteret. Vi mangler derfor en forståelse for hvordan projektet lovligt kan gennemføres uden en lokalplan?

Tagterrasser og støj

Vi forstår, at tagterrasserne ønskes opdelt i flere mindre områder og dermed ikke er tiltænkt større forsamlinger. Dog må man regne med at samtidigt ophold af flere mindre grupper vil kunne medføre de samme støjgener som én stor gruppe. Tagterrassernes anvendelse bør desuden ses i sammenhæng med det tilhørende fælleslokale på 4. sal, som har direkte udgang til den ene terrasse. Af sagens akter fremgår det, at fælleslokalet skal danne rammen om større arrangementer, fælles beboeraktiviter, og kan bookes af husets beboere. Med direkte adgang til den ene tagterasse er det forventeligt, at den også vil blive taget i brug ved sådanne arrangementer. Bygningens udformning lægger altså op til, at tagterrasserne vil blive anvendt af større forsamlinger.

Helt generelt bør tagterasserne vurderes ud fra deres samlede personkapacitet og deres placering i forhold til omgivelserne.

Tagterrassernes placering i 4.-6. sals højde, blot 20-25 meter fra vores facade og soveværelsesvinduer, giver anledning til særlig bekymring for støjgener. Tale, latter, råb og musik vil fra denne højde kunne brede sig direkte til vores øvre etager uden den naturlige afskærmning, som bygninger og terræn normalt giver, når fællesarealer er placeret i et mere eller mindre aflukket gårdrum.

Tagterrasserne placeres mellem to ejendommes facader (vores og Teglværksgade 27), i henholdsvis 4. og 6. sals højde, og lydrefleksioner mellem bygningerne, herunder fra vores betonfacade, vil kunne forstærke lyden, og derved også påvirke beboerne i ungdomsboligerne negativt.

Samlet set vurderer vi, at tagterrassernes placering, størrelse og forventede anvendelse indebærer en væsentlig risiko for støjgener, som både i forventelig hyppighed og volumen ikke kan sidestilles med det støjniveau man normalt kan opleve mellem naboejendomme i København.

Vi finder det bekymrende, hvis vurderingen af de støjmæssige konsekvenser kun baseres på bygherrens hensigt om at udarbejde en husorden. En husorden dokumenterer ikke hvad acceptable støjgener er, og den sikrer ikke i sig selv, at reglerne bliver overholdt eller håndhævet.

Vi mener, at der bør gennemføres en grundig støjfaglig vurdering inden der meddeles byggetilladelse. Vurderingen bør tage udgangspunkt i terrassernes samlede kapacitet og forventede anvendelse, herunder større arrangementer i forbindelse med det tilhørende fælleslokale.

Indblik og privatliv

Ligesom for potentielle støjgener, savner vi dokumentation for projektets konsekvenser for indblik og privatliv. Der er ikke fremlagt tegninger eller analyser af indblik mellem de to ejendomme. Vi har derfor ikke mulighed for at vurdere de konkrete indbliksgener eller det grundlag, som kommunens helhedsvurdering skal foretages på.

Friarealer

Projektet synes at efterlade meget lidt friareal til de nye beboere og Teglværksgade 27. Høringsmaterialet nævner et samlet friarealkrav for de to ejendomme på 1.369,2 m2. Det nye projekt vil efterlade 941 m2 ubebygget areal for Rønnegade 9, og Teglværksgade 27 har et ubebygget areal på 482 m2. Heraf er der pt opgivet 89 m2 til parkering og tilkørsel, hvilket efterlader et friareal på 393 m2. Lægger man dette friareal sammen med Rønnegade 9's ubebyggede areal får man 1.334 m2. Dette er allerede mindre end kravet. Men kan hele Rønnegade 9's ubebyggede areal tælle med som friareal? Vi kan ikke se at man fx har fratrukket den tinglyste brandvej. Når man dertil lægger affaldsgård, og cykelparkering, synes der ikke at være meget reelt friareal tilbage. Vi håber, at kommunen vil sørge for at nettofriarealerne bliver opgjort og dokumenteret.

Kommuneplanstrategien

Vi har forståelse for kommunens ønske om flere ungdomsboliger. Vi mener dog, at projektet bør vurderes i sammenhæng med kommunens øvrige strategiske mål som også tæller mere erhvervsareal (2.4 mio m2 ønskes opført fra 2024 til 2036),

bevarelse af lokalområders kultuhistorie og egenart, samt bæredygtighed og klimaneutralitet.

Med projektet fjerner man erhvervsareal i et område udlagt til erhverv, og man fjerner uden videre to bygninger fra 1927 (den ene SAVE 7) som er karakteristiske for hvordan området var en gang, og som er nogle af de sidste af deres art i kvarteret (især efter man for nylig har nedrevet tre ældre bygninger på Rønnegade 3–Teglværksgade 33). Nedrivning og nybyggeri medfører desuden en betydelig klimabelastning, og der bør derfor foreligge gode grunde til at rive eksisterende bygninger ned hvis kommuneplanens målsætninger om bæredygtighed og bevaring af lokal kulturhistorie skal realiseres i praksis.

Vi hæfter os ved at tilladelsen til nedrivning af 18. juni 2025 er udløbet og opfordrer kommunen til at overveje, om bevaring og eventuel omdannelse af de eksisterende bygninger i højere grad kan forene behovet for udvikling med hensynet til kulturhistorie og klima.

Afslutning

Samlet set synes der at være væsentlige mangler i belysningen af projektets retlige grundlag og dets påvirkning af omgivelserne. Vi anmoder derfor kommunen om ikke at meddele byggetilladelse på det foreliggende grundlag.

Afslutningsvis skal vi gøre opmærksom på, at flere sider i bilag 1 og 3 til kommunens seneste brev ikke er læsbare. Disse bør fremsendes på ny i en læsbar udgave.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i E/F Lersøhus

Rønnegade 10-26