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

Notat

Bilag 4 Ansøgers bemærkninger til høringssvar

28-10-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 20326

Dokumentnummer i F2
282064

Sagsnummer eDoc
2026-0338563

I bilaget fremgår ansøgers bemærkninger til høringssvar forvaltningen har modtaget i første høringsperiode fra 21. august til 11. september 2026 om opførelse af bygning på 4-6 etager til etablering af 76 ungdomsboliger inkl. fælles- og sekundære funktioner på Rønnegade 9-11, Østerbro.

Ansøgers bemærkninger modtaget af forvaltningen 2. oktober 2026.

Rådhussekretariatet

Rådhuspladsen 1

1550 København V

EAN-nummer
5798009809452



Projektet set fra Rønnegade
01.10.2026

tegnestuen LOKAL

Vedr. S2025-7330 – Rønnegade 9-11

Bygherrens bemærkninger til indkomne høringssvar

Kære Københavns Kommune

Vi har gennemgået de indsigelser, der er modtaget i forbindelse med partshøringen, og fremsender hermed vores bemærkninger.

Indledningsvis vil vi fremhæve, at projektet er resultatet af en længere dialog- og bearbejdningsproces med Københavns Kommune. Forud for ansøgningen er der afholdt tre forhåndsdialogmøder med forvaltningen på baggrund af fire projektindsendelser i perioden fra 1. marts 2024 til 16. januar 2025.

En række af de forhold, der nu rejses i høringssvarene, har allerede været centrale temaer i dialogen med kommunen, herunder projektets volumen og højde, dagslys- og skyggeforhold, friarealer, parkering samt de planmæssige rammer. Siden indsendelsen af ansøgningen den 4. september 2026 er projektet blevet revideret otte gange af professionelle ingeniør- og arkitektrådgivere.

Vi har løbende tilpasset projektet på baggrund af denne dialog og de undersøgelser, der er gennemført. Blandt andet er bygningens højde sænket med næsten en hel etage, og de højeste dele af byggeriet er placeret længere inde på grunden og væk fra Rønnegade for at begrænse påvirkningen af nabobebyggelsen.

Ungdomsboliger og Københavns Kommunes boligpolitiske mål

Vi har valgt at udvikle projektet som ungdomsboliger, fordi denne boligtype understøtter en række af Københavns Kommunes vedtagne mål for boligudviklingen.

Kommuneplan 2024 har som mål at skabe plads til **40.000 nye boliger frem mod 2036**, herunder at skabe rammer for **6.000 ungdomsboliger**. Kommuneplanen fremhæver samtidig ønsket om en mangfoldig og inkluderende by med boliger i forskellige størrelser og til forskellige livsfaser, boformer og indkomstgrupper.

Kommunen oplyser, at ungdomsboliger spiller en vigtig rolle i boligforsyningen til unge, og at der fortsat er behov for boliger målrettet denne gruppe, herunder i forhold til boligernes størrelse og huslejeniveau.

Projektets anvendelse til ungdomsboliger skal derfor også ses i denne bredere kommunale sammenhæng. Der er tale om en boligtype, som Københavns Kommune aktivt har fastsat mål for at skabe flere af, og som indgår som en del af kommunens samlede boligstrategi.

Det ændrer naturligvis ikke ved, at det konkrete projekt skal vurderes efter det gældende plangrundlag, byggeloven og bygningsreglementet, herunder hensynet til de omkringliggende ejendomme. De

boligpolitiske mål er imidlertid relevante som en del af den samlede kontekst for, hvorfor der ønskes etableret ungdomsboliger på ejendommen.

1. Bebyggelsesprocent, højde og omfang

Vi er opmærksomme på, at flere høringssvar anfører, at projektets bebyggelsesprocent og højde væsentligt overstiger byggerettens udgangspunkt, og at byggeriet derfor opleves som for omfattende.

Det er korrekt, at projektet ikke kan gennemføres direkte inden for byggeretten. Projektet skal derfor behandles efter reglerne om **helhedsvurdering i BR18 §§ 187-188**.

Ved helhedsvurderingen skal kommunen blandt andet forholde sig til bebyggelsens samlede omfang, højde, etageantal, afstandsforhold, bebyggelsesprocent, lys- og indbliksforhold, friarealer, adgang og parkering.

Ejendommen er beliggende i et S3-område, hvor Kommuneplan 2024 fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 185 pct. og en maksimal bygningshøjde på 24 meter.

Området omkring Rønnegade er samtidig et sammensat byområde med både boliger og erhverv, bygninger på 1 til 7 etager samt forskellige bebyggelsesstrukturer og afstande til gaden.

Projektets volumen og højde har været væsentlige temaer i vores forhåndsdialog med kommunen. Vi har derfor disponeret bygningen med de laveste dele nærmest Rønnegade, mens de højere bygningsdele er placeret længere inde på grunden. Bygningen har fem hele etager samt et taghus på 6. sal, som primært indeholder fællesrum. Den dominerende tagflade er i projektforløbet sænket fra 20,65 meter til ca. 16,91 meter.

Det er vores opfattelse, at projektets omfang skal vurderes på baggrund af den konkrete helhedsvurdering og områdets faktiske og planlagte karakter, og ikke alene ved en sammenligning med byggerettens udgangspunkt. F.eks. er genboejendommen på Rønnegade 10, hvorfra de fleste indsigelser kommer, ca. 20 meter høj svarende til syv etager, og bygningen er opført i vejskel.

2. Tagterrasser og støj

Vi har noteret os naboernes bekymring for støj fra tagterrasserne, særligt i aften- og nattetimerne.

Tagterrasserne er en del af de fælles opholdsarealer for bygningens beboere og er disponeret i mindre, forskelligartede opholdszoner med forskellige orienteringer, beplantning, læforhold og pergolaer. Opdelingen i tre terrasser på to forskellige etager indebærer, at tagterrasserne ikke er indrettet til, at et større antal personer samles samme sted. Derudover underlægges alle nye beboere sædvanlig Husorden med regler om støj og larm mm., som beboerne underskriver forud for indflytning.

3. Indblik og privatliv

Vi er opmærksomme på de rejste bekymringer om indblik fra boliger, altaner og tagterrasser mod den eksisterende bebyggelse.

Indblik er et relevant hensyn i helhedsvurderingen efter BR18, hvor der skal sikres tilfredsstillende forhold og modvirkes væsentlige indbliksgener over for nabobebyggelsen.

Vi har bearbejdet projektets placering og geometri med særlig opmærksomhed på forholdet til boligerne på den modsatte side af Rønnegade. De højeste bygningsdele er trukket længere væk fra gaden, mens bebyggelsen trapper ned mod Rønnegade.

Der er samtidig tale om et eksisterende tæt byområde, hvor boliger, vinduer og altaner allerede er orienteret mod hinanden på tværs af gader og gårdrum. Det relevante kriterium efter BR18 er derfor, om projektet medfører væsentlige indbliksgener, og ikke om ethvert indblik mellem boliger kan undgås.

4. Dagslys, sol og skygge

Dagslys og skyggepåvirkning af de eksisterende boliger har været et af de centrale emner gennem hele projektudviklingen og i vores forhåndsdialog med Københavns Kommune.

Vi har fået undersøgt påvirkningen af boligerne på den modsatte side af Rønnegade, og dagslysforholdene har været styrende for projektets geometri, placering og højde.

Undersøgelserne har medført konkrete ændringer af byggeriet. Den dominerende tagflade er i projektforløbet sænket fra 20,65 m til ca. 16,91 m, og de højeste dele er flyttet længere ind på matriklen og væk fra de eksisterende boliger på Rønnegade.

Dagslys, sol og skygge er blevet varetaget af rådgivende ingeniørfirma med speciale indenfor lysberegninger. Dagslys- og skyggeforholdene har igennem hele processen, således været en grundlæggende parameter for vores udformning af projektet.

5. Parkering, trafik og adgang

Vi har noteret os bekymringen over, at der etableres tre bilparkeringspladser i projektet.

Kommuneplanen opererer med en særlig parkeringsnorm for ungdomsboliger, som er væsentligt lavere end for almindelige familieboliger. Antallet af parkeringspladser skal derfor vurderes efter normen for ungdomsboliger og ikke efter antallet af boligenheder. Dette er i overensstemmelse med politisk vedtagne mål for parkering. Det er desuden vores erfaring som udlejer, at unge i dag i meget begrænset omfang anvender bil som transportmiddel i byen.

Vi etablerer tre bilparkeringspladser med adgang fra Teglværksgade.

Samtidig har vi prioriteret cykelparkering højt. Der etableres 104 cykelparkeringspladser, hvoraf 64 placeres overdækket i kælderen, og fem pladser reserveres til pladskrævende cykler.

Adgangen til gårdrummet sker fra Teglværksgade, hvilket samtidig betyder, at biltrafikken til parkeringsarealerne ikke skal ske via Rønnegade.

6. Friarealer

Friarealerne har ligeledes været et væsentligt tema i dialogen med kommunen og i den samlede disponering af projektet.

Vi etablerer et fælles grønt gårdrum mellem Rønnegade 9 og Teglværksgade 27. Der er tinglyst servitut om fælles gårdrum mellem ejendommene, og de fælles friarealer er disponeret til brug for begge ejendommes beboere og brugere. For Teglværksgade 27 er der særskilt indregnet friareal for både bolig- og erhvervsarealer, således at projektet ikke alene tilvejebringer friareal til Rønnegade 9.

Det samlede beregnede friareal overstiger de fastlagte krav for ejendommen.

Vi vurderer samtidig, at projektet indebærer en markant kvalitativ forbedring af de eksisterende forhold. Det eksisterende gårdrum er i dag næsten fuldt befæstet med asfalt og SF-sten og har meget begrænset beplantning. Vi etablerer i stedet et sammenhængende grønt gårdrum med træer, plantebede, græs, opholdsarealer, legefunktioner og regnvandshåndtering. Projektet er udformet af en erfaren landskabsarkitekt med gennemgående fokus på oplevet kvalitet i gårdrummet. Det nye offentligt tilgængelige grønne byrum, vil give et markant løft, ikke kun til de omkringliggende boliger, men til hele kvarteret.

7. Plangrundlag og lokalplanpligt

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan og ligger inden for kommuneplanens S3-ramme.

S3-rammen fastlægger området til serviceerhverv med mulighed for en boligandel på op til 25 pct. Samtidig er den maksimale bebyggelsesprocent 185 pct. og den maksimale bygningshøjde 24 m.

Boligandelen har været et særskilt tema i vores forudgående dialog med kommunen. Den konkrete beregning er baseret på den samlede bolig- og erhvervsfordeling i det relevante kommuneplanområde, hvor der findes flere større erhvervsejendomme.

Efter projektets realisering er fordelingen beregnet til 26.954 m^2 erhverv og 7.589 m^2 bolig, i alt 34.543 m^2. Boligarealet ligger dermed fortsat under 25 pct. af det samlede etageareal i det anvendte beregningsområde. Denne beregningsmetode har været drøftet med kommunen i forbindelse med forhåndsdialogerne og har været en forudsætning for vores videre bearbejdning af projektet. Baggrunden er blandt andet områdets sammensætning og de betydelige eksisterende erhvervsarealer.

Spørgsmålet om lokalplanpligt har tilsvarende været en del af den planmæssige behandling af projektet. Vores forståelse gennem den hidtidige forhåndsdialog har været, at projektet behandles som en konkret byggesag med helhedsvurdering efter BR18. Dette kan også læses ud af partshøringsbrev af 21. august 2026 fra Københavns Kommune, hvor flg. er beskrevet på s. 3.

"Vi skal derfor foretage en konkret helhedsvurdering efter kriterier, der blandt andet handler om bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, jf. BR18, §§ 187-195. Det er vores foreløbige vurdering, at det ansøgte projekt er foreneligt med de hensyn, som vi skal varetage efter kriterierne om helhedsvurdering."

8. Kloak, regnvand og skybrud

Vi har indarbejdet en samlet løsning for håndtering og forsinkelse af regnvand i projektet.

Regnvand på terræn ledes gennem åbne brostensrender. Ved kraftige regnhændelser og skybrud ledes overskydende vand via overløb til sænkede plantebede, hvor vandet kan opstuves midlertidigt og forsinkes, inden det ledes videre til regnvandssystemet.

Regnvands- og skybrudshåndteringen er dermed integreret som en aktiv del af gårdrummets landskabelige udformning og bidrager samtidig til mere begrønning og biodiversitet. Projektet begrænser derfor belastningen af det eksisterende offentlige kloaknet, idet vi etablerer separation af regn- og spildevand samt lokal håndtering af regnvand på grunden.

9. Affald, brand- og serviceadgang samt byggeperioden

Vi har i projektet afsat konkrete arealer til renovation og storskrald samt til de nødvendige adgangs- og servicefunktioner efter flere runder med kommunens affaldsafdeling.

Renovation, parkering og adgang er placeret i den nordlige del af gårdrummet med adgang fra Teglværksgade, mens hovedparten af det centrale og sydlige gårdrum friholdes til grønne opholds- og legearealer.

Adgangsforholdene for redningsberedskabet indgår som en integreret del af projektet, ligesom der er niveaufri adgang til indgangene på terræn.

10. Nedrivning og områdets karakter/bevaringsværdier

Vi har noteret os, at flere høringssvar fremhæver de eksisterende bygninger og deres betydning for områdets karakter.

Området omkring Rønnegade er imidlertid ikke karakteriseret ved én samlet eller ensartet arkitektur. Der findes både bolig- og erhvervsbygninger, ældre og nyere byggeri samt etagehøjder fra 1 til 7 etager. Bebyggelsen varierer samtidig betydeligt i placering i forhold til gaden.

Vi har udviklet projektet med udgangspunkt i denne sammensatte bymæssige karakter og samtidig prioriteret en væsentlig grøn omdannelse af gårdrummet og nye grønne kantzoner mod gaden.

Vi skal samtidig fremhæve, at nedrivningen er behandlet som en selvstændig myndighedssag, og at Københavns Kommune den 18. juni 2025 har meddelt tilladelse til nedrivning af de eksisterende bygninger. Nedrivning er således påbegyndt.

Vi er som bygherre naturligvis opmærksomme på, at igangværende nedrivning og senere byggearbejder midlertidigt vil påvirke de omkringboende. Arbejderne udføres i overensstemmelse med Københavns Kommunes gældende regler for bygge- og anlægsarbejder, herunder regler om støj, støv og arbejdstider.

11. Bygherrens lokale engagement og erfaring

Vi skal afslutningsvis fremhæve, at ansøger og bygherre er VISION Ejendomme, som selv ejer flere af de omkringliggende ejendomme og matrikler i området. Vi har derfor en betydelig og langsigtet interesse i, at der gennemføres et projekt af høj kvalitet, som ikke alene fungerer for de kommende beboere, men som også bidrager positivt til det samlede område.

Projektet skal ses som en del af en langsigtet investering i kvarteret, hvor målet er at løfte områdets karakter gennem ny arkitektur, grønne opholdsarealer, bedre gårdrum og en mere varieret anvendelse.

VISION Ejendomme har erfaring med større byudviklingsprojekter i København. Et eksempel er **Lygtehusene** ved Bispebjerg Station, hvor VISION Ejendomme er bygherre på et nyt bykvarter med ca. 24.000 m^2 bolig- og erhvervsbyggeri, herunder familieboliger, mikroboliger, almene boliger, kontor og butik samt et større grønt parkrum, der binder området sammen. De almene boliger er tilvejebragt i samarbejde med Domea.

VISION Ejendomme står også som part bag udviklingen af **Banevingen**, som ligger i forlængelse af Lygtehusene, og hvor der arbejdes med at skabe sammenhæng mellem naboområder, grønne byrum og forbedrede lokale kvaliteter.

For os som bygherre er det derfor væsentligt, at projektet på Rønnegade ikke alene vurderes som et enkeltstående nybyggeri, men også som en mulighed for at forbedre et i dag relativt hårdt og erhvervspræget område med nye boliger, et markant grønnere gårdmiljø og bedre opholdskvaliteter.

Vi har som ejer af flere ejendomme i nærområdet en direkte interesse i, at projektet tilfører området kvalitet og bidrager positivt til den langsigtede udvikling af kvarteret. F.eks. bliver de grønne arealer tilgængelige for områdets brugere.

Samlet bemærkning

Vi har forståelse for, at et nyt ungdomsboligprojekt af denne størrelse giver anledning til spørgsmål blandt de omkringboende.

Vi finder samtidig, at det er væsentligt, at projektet vurderes på baggrund af det konkrete projekt og den omfattende proces, der ligger forud for ansøgningen.

Vi har gennem projektforløbet haft flere møder med Københavns Kommune, hvor væsentlige spørgsmål om blandt andet **bebyggelsesomfang, højde, dagslys, skygge, friarealer, parkering og de planmæssige forhold** har været behandlet.

Dialogen har ført til konkrete og væsentlige tilpasninger af projektet. Mest tydeligt har vi reduceret bygningens højde og trappet og flyttet volumen væk fra Rønnegade af hensyn til dagslys og påvirkningen af genboerne.

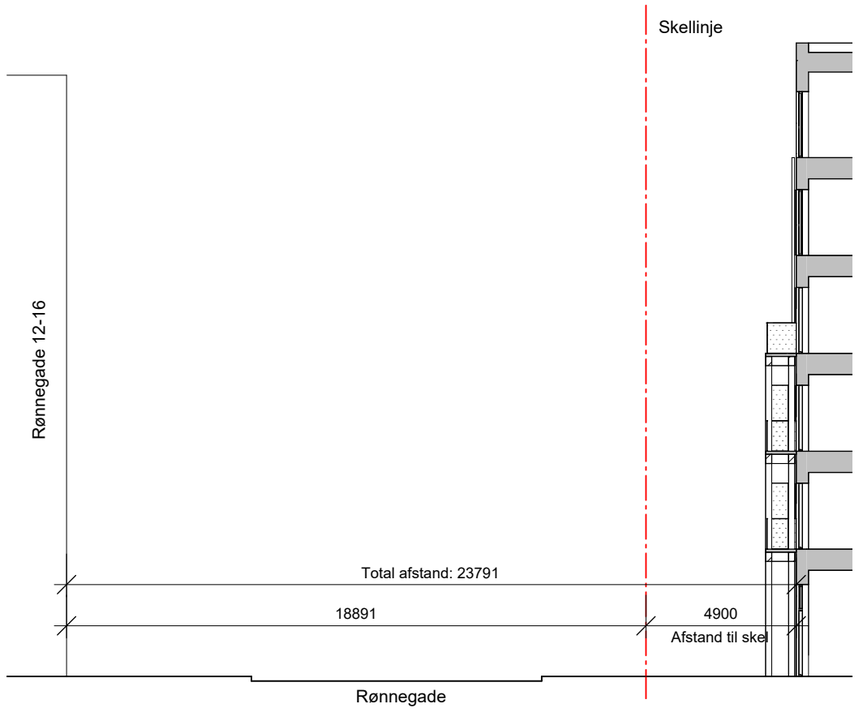
Vi tilfører samtidig nye ungdomsboliger, et væsentligt forbedret og grønnere gårdmiljø, omfattende cykelparkering, lokal regnvandshåndtering og nye fælles opholdsarealer.

Vi skal endvidere understrege, at nedrivningen af de eksisterende bygninger er behandlet i en selvstændig sag, hvor der blev meddelt nedrivningstilladelse d. 18. juni 2025 og at nedrivningsarbejderne er påbegyndt.

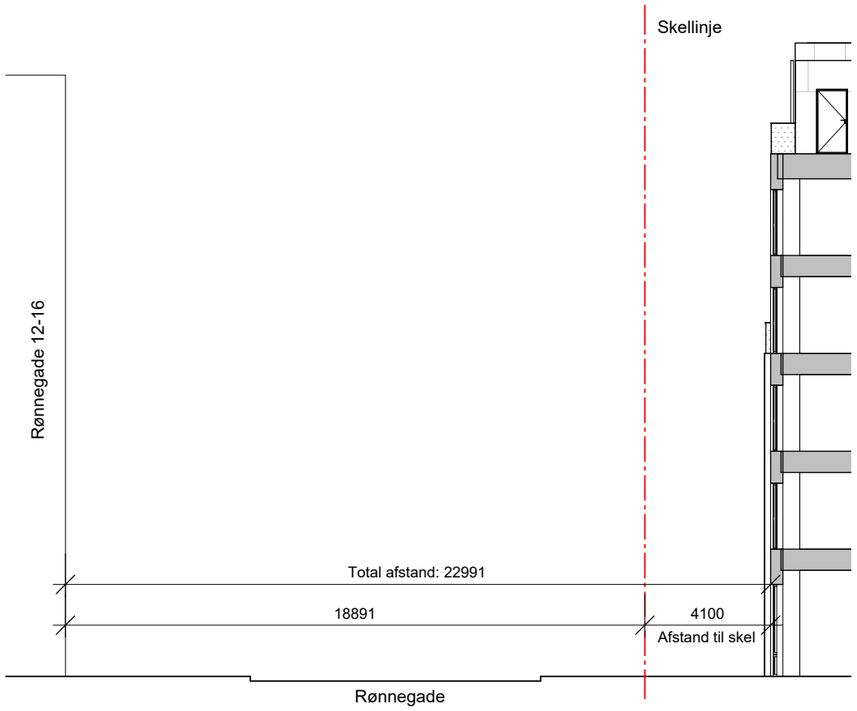
Det er samlet vores opfattelse, at de indkomne høringssvar ikke ændrer ved de grundlæggende forudsætninger, som projektet er udviklet på. Vi mener derfor, at høringssvarene bør indgå i kommunens samlede helhedsvurdering sammen med den gennemførte forhåndsdialog og den foreliggende dokumentation for projektets påvirkning af omgivelserne.

TEGN.NR. | REV.

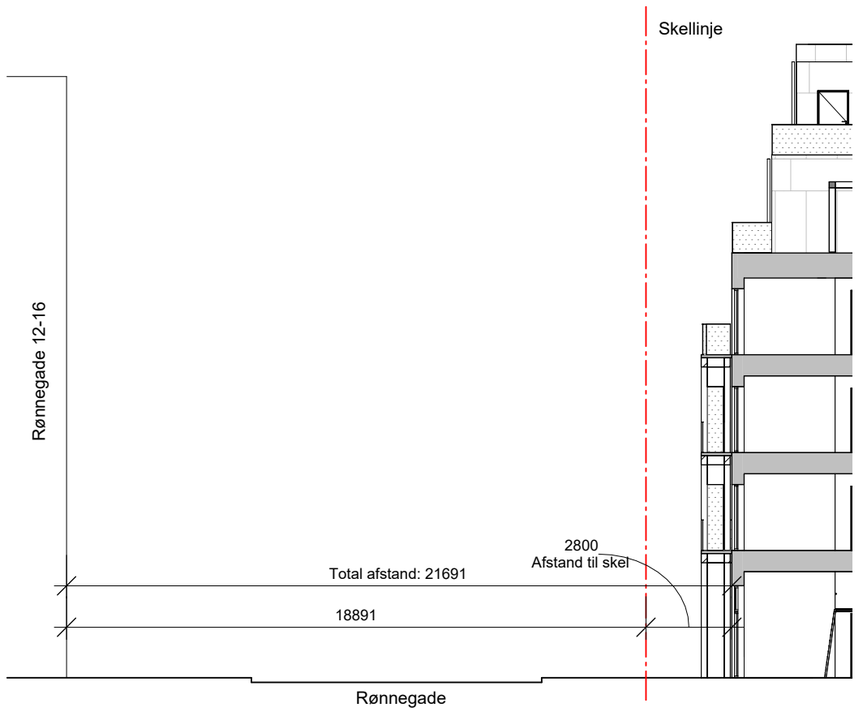
RG9_K01_F01_H3_EXX_N03



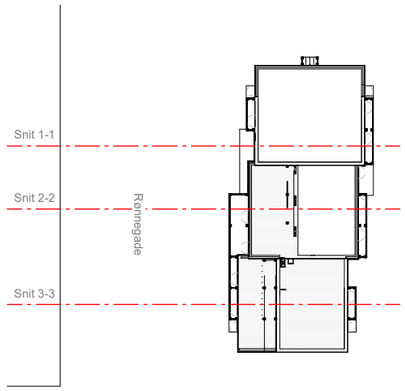
Snit 1-1
1 : 200



Snit 2-2
1 : 200



Snit 3-3
1 : 200



Sektioner viser aftand fra facade til facade på modstående bygning over Rønnegade

Sekundære mål er fra Rønnegade 9's facade frem til skellinje og mellem modstående bygning.

Rev.nr	Beskrivelse	Rev.dato

SAG Rønnegade 9

FASE Projektforslag/Myndighedsprojekt

TEGNING **Afstand til modstående bygning**

TEGN. NR. RG9_K01_F01_H3_EXX_N03

VER.

VER. DATO

MÅL / As indicated TEGN. FORMAT / SIGN / CL KONTROL / SF UDGIVELSES DATO 01-10-2026

BYGHERRE

VISION
EJENDOMME
(+45) 3163 7363/
adm@visionejendomme.dk

■ ARKITEKT TEGNESTUEN LOKAL - 53852321 / KONTAKT@TEGNESTUENLOKAL.DK
☐ INGENIØR SVEND POULSEN - 98 51 08 66 / SP@SVENDPOULSEN.DK
☐ LANDSKAB LOBE LANDSKAB - 60611011 / LOUISE@LOBELANDSKAB.DK
☐ LEVERANDØR FIRMA - TELEFON / E-MAIL.