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

Notat

Bilag 5 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

06-11-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 20326

Dokumentnummer i F2
282064

Sagsnummer eDoc
2026-0338563

I forbindelse med byggeansøgning om opførelse af 4-6-etages bygning til 76 ungdomsboliger Rønnegade 9-11 er der gennemført to partshøringer

Partshøringerne er sendt til 161 parter + 145 personer (lejere) og virksomheder.

1. partshøring
I høringsperioden 21. august 2026 til 11. september 2026 modtog vi 22 høringssvar.

2. partshøring
I perioden 5. oktober 2026 - 26. oktober 2026 sendte vi sagen i partshøring på ny – vi medtog kommentarer og supplerende dokumentation fra ansøger i høringsmaterialet. I høringsperioden modtog vi yderligere 4 høringssvar.

Høringssvarene kommer fra personer med partsstatus samt lejere.

Alle henvendelser er resumeret og besvaret nedenfor og kan findes i deres fulde form i bilag 3 "Høringssvar."

Indhold

Bilag 5 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar 1
- Byggeriets anvendelse /støjende adfærd 3
- Skyggevirkninger og indbliksgener 4
- Byggeriets omfang 5
- Byggeriet passer ikke ind i gadeforløbet....6
- Parkering/ trafikafvikling 6
- Sikkerhed i byggeperioden 7
- Affaldshåndtering....7
- Forringet udsigt 8
- Skybrudssikring....8
- Lokalplanspligt....9

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

Ad 1

Byggeriets anvendelse /støjende adfærd
Der er kommet 19 henvendelser, der beskriver, at de frygter, at byggeriet til udelukkende ungdomsboliger vil være årsag til støjgener.

Der er bekymring for, at de tilhørende fællesrum og tre tagterrasser vil blive anvendt til sociale arrangementer om aftenen.

Naboerne frygter, at ophold på tagterrasserne vil *"medføre betydelig støj fra et relativt stort antal beboere, især om aftenen og i weekenderne"*.

Flere henviser til, at ejendommen ifølge rammerne i Kommuneplan 24, er beliggende i et S3-område og at denne type områder skal anvendes til:

"*[...] serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskole-undervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området [...]"*.

Dog kan *[...] indtil 25 pct. af etagearealet kan anvendes til boliger fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Boligandelen gælder som udgangspunkt for den enkelte ejendom"*.

Bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at det er fælles for de indsendte høringssvar om byggeriets anvendelse til ungdomsboliger, at man lægger vægt på, at der kommer en for stor koncentration af ungdomsboliger i området.

Den ansøgte anvendelse til beboelse er dog i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for S3-områder, 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)

Forvaltningen bemærker endvidere, at støjende adfærd fra fællesrum og/eller tagterrasser ikke er reguleret af byggeloven

Ad 2

Skyggevirkninger og indbliksgener
Skyggevirkninger
Der er kommet 16 henvendelser, der beskriver, at byggeriet højde [20,65 m] og afstand til modstående bygninger [21, 6 m - 23,7 m] vil være årsag til dagslysreduktion og skyggevirkninger for beboelsesbygningen Rønnegade 10-16.
Naboerne mener desuden, at den ansøgte bygning bør udføres lavere så der ikke den ikke reducerer dagslysmængden i beboelsesrummene i ejendommen Rønnegade 10-16 m fl.

Indbliksgener
Der er endvidere flere, der beskriver, at de er bekymrede for, at vinduer, altaner og tagterrasser vil være årsag til indbliksgener for beboere på den anden side af Rønnegade, dvs. Rønnegade 10-16 m fl.

Naboerne mener desuden, at den ansøgte tagterrasse bør udføres med indbliksskærme så de ikke er årsag til indbliksgener.

Bemærkninger

Det er fælles for de indsendte høringssvar om byggeriets højde og afstand til modstående bygninger, at de mener, at den ansøgte bygning er for høj i forhold til afstanden til bygningen overfor.

Forvaltningen lægger i sin vurdering vægt på, at den ansøgte bygning er placeret på en måde, så den højeste del [6 etager] er trukket længere væk fra vejskellet en den lavere del [4 etager].

Vi henviser til de 3 snittegninger, der angiver anstand til modstående bygninger samt bygningshøjde på 3 steder.

Snit 1: Afstand: 23,7 m (4,9 m til vejskel) – dette gælder 6-etagers del

Snit 2: Afstand: 22,9 m (4,1 m til vejskel) – dette gælder 5-etagers del

Snit 3: Afstand: 21, 6 m (2,8 m til vejskel) – dette gælder 4-etagers del

Det skal bemærkes at Rønnegade har en bredde på 18,3 m. hvilket er en normal bredde for gader i beboelseskvarterer som det omhandlede.

Ad 3

Byggeriets omfang
Der er kommet 15 henvendelser, der udtrykker bekymring for byggeriets omfang.

Bygningens højde på 20,65 m. (4-6 etager) og en dybde på 13,4 m – 14,6 m. Hvis altanerne medregnes i husdybden, er den 15,4 m.

Bebyggelsesprocent bliver 170

Flere oplyser, at der på grund af den planlagte facades højde og længde samt den begrænsede afstand på tværs af gaden er *"bekymring for en væsentlig reduktion af dagslyset og for, at gaderummet bliver mørkere og mere lukket"*.

Der er endvidere flere henvendelser, der udtrykker bekymring for omfanget af friarealerne og kvaliteten af opholdsarealerne

Bemærkninger

Det er fælles for de indsendte høringssvar om byggeriets omfang, at man lægger vægt på, at det ansøgte byggeri er for stort og intensivt i forhold til den konkrete grund og gadeforløbet i Rønnegade.

Bebyggelsesprocent og højde
Forvaltningen bemærker, at der i S3-områder er angivet en tilstræbt maks. bebyggelsesprocent på 185 og maks. bygningshøjde på 24 m. Bygningens højde [20,65 m] og bebyggelsesprocent [170] er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for S3-områder.

Friarealer
I forhold til omfanget af friarealerne, skal det bemærkes, at der er tinglyst fælles friarealer for:

- Rønnegade 9-11 (matr.nr. 4760 Udenbys Klædebo Kvarter) og
- Teglværksgade 27 (matr.nr. 5856 Udenbys Klædebo Kvarter)

Det samlede friareal [1.334 m^2] udgør 28,2 % af det samlede etageareal [4.737 m^2] for de to matrikler.

Når tagterrassernes areal på 260 m^2 medregnes, udgør det samlede friareal [1.594 m^2] 33,6 % af det samlede etageareal [4.737 m^2] for de to matrikler.

Der indrettes udendørs opholdsarealer i gårdrummet, som er fælles for de to ejendomme.

Forvaltningen bemærker, at der i S3-områder er angivet en tilstræbt min. friarealprocent på 30 for boliger og 10 for erhverv.

Ejendommenes samlede friarealprocent [33,6 % inkl. tagterrasser]er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for S3-områder da der er tinglyst fælles friarealer med naboejendommen.

Ad 4.

Byggeriet passer ikke ind i gadeforløbet
Der er 13 henvendelser der udtrykker bekymring for, at *"den nye bygning vil skabe en lang og høj facade langs Rønnegade og dermed ændre gadens skala og karakter væsentligt"*

Bemærkninger

Forvaltningen gør opmærksom på, at bygningens højde er inden for rammerne for S3-områder i Kommuneplan 2026 (KP24), som angiver en højde på maks. 24 m.

Ad 5.

Parkering/ trafikafvikling
Der 14 henvendelser der udtrykker bekymring for, at den ansøgte bygning vil være årsag til gener for parkeringssituationen og trafikafviklingen i området.
Naboerne oplyser, at de mener, at etablering af 3 nye bil-parkeringspladser i forbindelse med det ansøgte byggeri ikke er tilstrækkeligt og af beboerne vil anvende gadeparkeringen. Naboerne oplyser, at der i forvejen er stort pres på gadeparkeringen i området.

Naboerne udtrykker endvidere bekymring for, at *"byggeriet vil medføre trafik fra flyttebiler, besøgende, leverancer, taxaer, servicekøretøjer og renovation vil være til gene for trafikafviklingen".*

Bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at det er fælles for de indsendte høringssvar om byggeriets parkeringsforhold, at man lægger vægt på, at der i forvejen er for få parkeringspladser i området og at byggeriet vil medføre en yderligere belastning af gadeparkeringen i området.

Der planlægges tre bilparkeringspladser til de nye ungdomsboliger svarende til parkeringsnormen for ungdomsboliger [1 plads pr 857 m^2] i Kommuneplan 2024. Dette svarer til 2,8 bilparkeringspladser.

Der etableres 3 bil-parkeringspladser placeres på naboejendommen Teglværksgade 27 og disse sikres ved tinglysning på ejendommen.

Ad. 6
Sikkerhed i byggeperioden
Der er kommet 11 henvendelser, der beskriver, at de er bekymrede for, *"[…] øget trafik fra flyttebiler, leverancer, taxaer, affaldsindsamling og servicekøretøjer […]*.

Der bliver udtrykt bekymring for at byggepladstrafikken vil påvirke sikkerheden for børn og fodgængere langs Rønnegade.

Der er endvidere bemærkninger om den brandvej, som er placeret med indkørsel fra Teglværksgade 27 – det skal bemærkes, at denne brandvej udelukkende betjener ejendommen Rønnegade 7 / Teglværksgade 31.

Den er udelukkende medtaget op tegningsmaterialet, da den omlægges for at muliggøre den ansøgning bygning på Rønnegade 9-11.

Ad 7

Affaldshåndtering
Der er kommet 7 henvendelser, der udtrykker bekymring for, om kapaciteten for affaldsgården er utilstrækkelig idet de 76 yderligere boliger vil øge både affaldsmængden og behovet for afhentning.

Naboerne mener desuden, at de ansøgte affaldsgård i gårdrummet bør placeres anderledes så den ikke er årsag til lugtgener.

Bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at det er fælles for de indsendte høringssvar om byggeriets affaldsgården, at man lægger vægt på, at Rønnegade 9-11, ikke adskiller sig fra andre nyere byggesager i forhold til renovation.

Placering af affaldsgården er helt op til ejeren af ejendommen, så længe placeringen ligger inde for de retningslinjer og krav kommunen har til placeringen af affaldet.

Beregningen af affaldsmængderne er udregnet på baggrund af kommunes gældende normtal for affald. Normtallene baserer sig på faktiske målinger af affaldsmængderne for en bolig i København, og er grundlaget for alle affaldsberegninger til boliger i København.

I forhold til Rønnegade 9-11, skal man være opmærksom på at restaffald afhentes 2 gange om ugen, hvor det normale er at restaffald kun afhentes 1 gang om ugen.

Det er kommunens vurdering at affaldsgården ligger indenfor de retningslinjer og krav der er til placering af affald på en ejendom.

Ad 8

Forringet udsigt
Der er kommet 8 henvendelser, der udtrykker bekymring for, om den ansøgte bygning vil forringe deres udsigt over Fælledparken.

Bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at det er fælles for de indsendte høringssvar om byggeriets højde og placering, at man lægger vægt på, at den nye bygning vil reducere [eller helt fjerne] udsigten til Fælledparken hvilket vil påvirke deres ejendomsværdi negativt.

Forvaltningen skal i denne sammenhæng gøre opmærksom på, at hverken sikring af særlige udsigtsforhold eller værdiforringelse ikke er et forhold, der er omfattet af byggeloven.

Ad 9

Skybrudssikring
Der er kommet 6 henvendelser, der beskriver, at de er bekymrede for, om der er tilstrækkelig kapacitet i kloaknettet til de 76 nye ungdomsboliger og og befæstelsesgraden på grund vil medføre mere overfladevand og dermed belastning af kloaknettet.

Naboerne oplyser desuden, at nabobygningen Lersøhus *" er blevet alvorligt beskadiget i 3 forskellige skybrud, der forårsagede oversvømmelse af alle 115 kælderrum, alle fællesfaciliteter og cykel/barnevognsrum i kældrene"*

Bemærkninger

Forvaltningen kan i denne sammenhæng oplyse, at den nye bygning tilsluttes det eksisterende kloaksystem.

Det fremgår af situationsplanen, at der udlægges større græsarealet i gårdrummet hvor der i dag er asfalteret og at grundens befæstelsesgrad derfor samlet set reduceres.

Årsagen er, at græsarealer er mere permeable end asfaltarealer og overfladevand derfor i større grad vil trænge ned i jorden i stedet for at blive ledt til kloakken.

Ad 10

Lokalplanspligt
Der er kommet 7 henvendelser, der beskriver, at de mener, at den ansøgte bygning har en størrelse der gør, at der bør udarbejdes en lokalplan for projektet.

Naboerne mener desuden, at der bør udarbejdet lokalplan for projektet da den det ansøgte projekt fører til der sker en *"[...] ændring af et områdes karakter"*.

Indsigerne henviser til følgende afgørelser fra Planklagenævnet: afgørelse,

- j.nr. 26/00163 (af 24. april 2026) og
- j.nr. 23/02984 (af 15. maj 2023)

Indsigerne oplyser at de mener, at det aktuelle projekt er sammenligneligt med ovenstående afgørelser og at der derfor skal tilvejebringes en lokalplan, før projektet kan realiseres.

Bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at det aktuelle projekt ikke er sammenligneligt med ovenstående afgørelser fra Planklagenævnet.

Årsagen er, at den ansøgte bygning placeret i et område, der er præget af store bygningsvolumener.

Imod nord er følgende bygninger

- "Rønnegade 1" opført i 5 etager + penthouseetage husdybden er på hhv. 14 m
- "Rønnegade 2" er opført i 6 fulde etager – husdybden er på 16 m
- "Rønnegade 7/ Teglværksgade 31" opført i hhv. 7 etager og 4 etager + tagetage - husdybden er på ca. 10 m

Imod vest er følgende bygninger

- "Rønnegade 10-16" er opført i 7 fulde etager – bygningen har en husdybde på 14 m.

Imod øst er følgende bygninger

- "Teglværksgade 27" er opført i 4 etager + tagetage – bygningen har en husdybde på 11 m.

Forvaltningen vurderer endvidere, at den ansøgte beboelsesbygning ikke ændrer væsentligt på områdets karakter idet der allerede er beboelsesbygninger i området – f.eks. imod vest (Rønnegade 10-16) og imod øst (Teglværksgade 27).

Vedr. samlet fordeling af erhverv- og boligareal

Ejendommen ligger i Kommuneplan 2024 i et område, der er fastlagt til serviceerhverv, hvor indtil 25 % af etagearealet kan anvendes til boliger. Boligandelen gælder som udgangspunkt for den enkelte matrikel.

Forvaltningen har stillet krav om, at der tinglyses en servitut om at *"den samlede fordeling af erhverv- og boligareal for de 3 nævnte matrikler (4760 og 4652 og 5856 alle i Udenbyes Klædebo) fremtidigt skal beregnes fælles"*. Med servitutten sikres det, at boligandelen overholdes for de tre ejendomme under ét.

Servitutten kan ikke aflyses eller fraviges uden samtykke fra Klima- Miljø- og Teknikforvaltningen.