



**Til:** Til sagen

25. januar 2007

**Fra:** Plan & Arkitektur

Journalnr.

511/023-3668-06

**Vedr.:** Indsigelsesbehandling. Dispensation fra lokalplan nr. 211 i forbindelse med boligbyggeri på matr.nr. 667 UK, Ryesgade 23.

JOA

Forvaltningen har foretaget naboorientering om dispensationen i perioden 17. november til 11. december 2006. Orienteringen indeholdt endvidere høring i henhold til forvaltningsloven af beboerne i Ryesgade 25 A og B grundet forøgede indbliksgener fra de i projektet viste franske altaner i gavlen i naboskel og fra de nærmeste altaner på gårdsiden.

Ved naboorienteringen er indkommet tre henvendelser med bemærkninger til dispensationen:

1. *Brev af 6. december 2006 fra advokat Torben Heding Andersen hos Advokaterne Arup & Hvidt v/ advokat Anette Friedberg*

Advokaterne Arup & Hvidt bemærker som administrator og som advokat for ejeren af ejendommen Ryesgade 25 A-D, at naboorienteringen af 17. november 2006 er modtaget fra en lejer. Fra naboorienteringen fremhæver advokatfirmaet: "Friarealet forudsættes at indgå i fælles gårdanlæg". Samtidig bemærkes det, at advokatfirmaet hverken fra ejeren af Ryesgade 23 eller fra Københavns Kommune har modtaget oplysninger om fælles gårdanlæg. Advokatfirmaet ønsker nærmere oplysninger herom før det anses for muligt at fremsende bemærkninger vedrørende dispensationen.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Naboorienteringen er samtidig med udsendelsen til lejerne i Ryesgade 25 A-D sendt til ejeren af ejendommen v/ advokat Torben Heding Andersen. Bemærkningen om, at friarealerne på ejendommen Ryesgade 23 indgår i fælles gårdanlæg med naboejendommene, fremgår af naboorienteringen dels i beskrivelsen af byggeprojektet som forudsætning for dette, dels som en betingelse for den omhandlede dispensation. Baggrunden herfor er § 9, stk. 4, i lokalplanen. Det er heri anført, at ubebyggede arealer og parkeringsanlæg efter Magistratens (nu Teknik- og Miljøforvaltningens) nærmere bestemmelse skal indgå i fællesanlæg. Lokalplanen er bekendtgjort den 8. oktober 1992 og er tinglyst den 4. november 1992 på de berørte ejendomme. Lokalplanen forudsættes dermed bekendt af ejeren af ejendommen Ryesgade 25 og 25 A-D og dennes administrator. Ejendommen indgår i forvejen i fælles gårdanlæg med naboejendomme i karreen i henhold til byggeoven. Advokatfirmaet har ikke fremsendt yderligere bemærkninger inden for fristen senest 11. december 2006 i henhold til naboorienteringen.

#### **Byplan Nord**

Njalsgade 13, 2. sal  
2300 København S

Telefon  
33 66 12 90

Direkte  
33 66 13 35

Telefax  
33 66 70 20

E-mail  
JOA@tmf.kk.dk

2. *Brev modtaget 11. december 2006, underskrevet af 30 beboere i Ryesgade 25 og 25 A-D*

Beboerne gør indsigelse mod udformningen af det ansøgte nybyggeri begrundet med følgende:

- Overskridelsen af lokalplanens maksimale husdybde og etageantal (højde) vil fratage lejlighederne lys i forhold til den nuværende situation.
- Den manglende parkeringsdækning kan ikke kompenseres med kommende parkeringsanlæg i kvarteret.
- For lidt friareal i forhold til lokalplanens krav.
- Indbliksgener i Ryesgade 25 A, B og D fra altaner og franske altaner i gavlen.

*Forvaltningens bemærkninger*

Nedenfor kommenteres de enkelte emner i indsigelsen.

*Etageantal:* Projektet i 6 etager inkl. tagetage harmonerer med hensyn til gesims- og bygningshøjde med den overvejende del af facadeejendommene langs Ryesgade, herunder nabobebyggelsen Ryesgade 25 og 25 A-D, og overstiger ikke det for karreen og kvarteret typiske. (Kommuneplan 2005 fastlægger for området et maksimalt etageantal på 6 plus tagetage). Projektet overholder lokalplanens bebyggelsesprocent på 150.

Lokalplanen foreskriver randbebyggelse ud mod Ryesgade i mindst 4 og højst 5 etager inkl. eventuelt udnyttelig tagetage. Tage kan ifølge lokalplanen udformes som sadeltag. Det indebærer, at der umiddelbart vil kunne opføres en 5-etagers bebyggelse med 45<sup>0</sup> sadeltag, udført med ikke-udnytteligt tagrum. Bygningshøjden (kipshøjden) vil herved være ca. 1 m højere end det ansøgte projekt.

Forvaltningen har udarbejdet de som *bilag 5a-d* vedlagte skyggediagrammer. Det fremgår heraf, at der i eftermiddagstimerne ikke vil være væsentlig større skyggedannelse på naboejendommen ved det ansøgte projekt end ved en bygning opført i 5 etager med sadeltag, som lokalplanen umiddelbart tillader. Tværtimod vil en bygning med 45<sup>0</sup> sadeltag medføre større skyggegener i lejlighederne i Ryesgade 25 A og B.

For at minimere skyggegenerne som følge af nybyggeriet foreslår forvaltningen, at projektets bygningshøjde reduceres med ca. 1,80 m ved ændring af tagformen til et lavere københavntag. Som vist på skyggediagrammene opnås herved en vis forbedring af solindfaldet i lejligheder i Ryesgade 25 A og B i eftermiddagstimerne ved jævndøgn i forhold til den ansøgte bygningshøjde. Ved sommersolhverv vil hverken det ansøgte eller projektet med reduceret højde påvirke solindfaldet i nævnte lejligheder i nævneværdig grad.

For så vidt angår den eksisterende træbeplantning på naboejendommen, vurderes skyggeforholdene som følge af nybyggeriet ikke at give anledning til forringelse af vækstbetingelserne.

*Husdybde:* Ud fra skyggediagrammerne vurderes projektets husdybde på 12,70 m kun at forårsage en ubetydelig merskygge om eftermiddagen på naboejendommens friarealer i forhold til lokalplanens husdybde på 12 m, ligesom det fremspringende trappetårn heller ikke vurderes at medføre nævneværdige skyggegener.

*Friareal:* Projektets friarealprocent er 35. Med den af forvaltningen foreslåede reduktion af parkeringsarealet i gården, jf. nedenfor, bliver friarealprocenten 38. I forhold til lokalplanens friarealprocent, der skal være af størrelsesordenen 40, er der et underskud på ca. 30 m<sup>2</sup>, hvilket må betragtes som en uvæsentlig fravigelse. De bemærkes, at alle lejlighederne (bortset fra en enkelt stuelejlighed) er forsynet med opholdsaltan, de fleste (som er større familieejligheder) endda med to altaner, der kan siges at kompensere for de manglende opholdsarealer på terræn.

*Parkeringsforhold:* I projektet indgår 9 parkeringspladser, hvilket er 7 mindre end lokalplankravet. For at optimere friarealforholdene foreslår forvaltningen, at mindst 3 af de viste parkeringspladser ændres til friareal. For de manglende 10 parkeringspladser tinglyses parkeringsdeklaration, hvilket er almindelig praksis, når det ikke er muligt at etablere det krævede antal pladser på en ejendom. Deklarationen indebærer, at de manglende pladser når som helst kan forlanges etableret enten ved deltagelse i fælles parkeringsanlæg i kvarteret eller ved indbetaling til en kommunal parkeringsfond, når/hvis en sådan måtte blive oprettet.

Det skal særligt bemærkes, at der i henhold til kommunens parkeringsprojekt forudsættes etableret 900 parkeringspladser i parkeringsanlæg på Indre Nørrebro, heraf 200 i fase 1 2006-2009. Gadeparkeringen vil herved kunne aflastes. Disse pladser dækker dog ikke parkeringspladser, der er omfattet af lokalplanens parkeringskrav.

*Indbliksgener:* Forvaltningen (Byggeri & Bolig) har vurderet indvirkningen på naboejendommen af de franske altaner i gavl i skel og de nærmeste altaner på gårdsiden ud fra BR 95, kap. 2.3 og 2.4. Med en afstand på ca. 12 m mellem nybyggeriet og nabohuset skønnes der ikke at være væsentlige indbliksgener, idet en sådan afstand svarer til, hvad der er sædvanlig afstand mellem facader i området, og hvad der er acceptabelt i forhold til indretning af et fælles gårdanlæg.

### 3. E-mail af 3. december 2006 fra Lone Kjeldsen, Ryesgade 25 B, 1. th.

Lone Kjeldsen gør indsigelse mod, at der meddeles dispensation til det ansøgte nybyggeri, bl.a. fordi byggeriet vil give indbliksgener samt skæmme og tage lys fra naboejendommens friareal, herunder tage lys fra de eksisterende træer. Endvidere vil der opstå øgede problemer med gadeparkering.

*Forvaltningens bemærkninger*

Der henvises til forvaltningens bemærkninger under 2, for så vidt angår skyggeforhold som følge af etageantal og husdybde, parkeringsforhold og indbliksgener.