

A/B Husumgade 15-17
Sven Westergaard & Partnere
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 61771550 (formand: Sissal Egholm)
Anonym E-mail

KØBENHAVN D. 2. NOVEMBER 2015

Københavns Kommune
Teknik og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse
Center for Bygninger (Byggetilladelser Indre)
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Att.: Laila Saabye (administrativ byggesagsbehandler)

Vedr. sagsnummer 511728~001

Høringssvar - Indsigelse mod opførelsen af ny ejendom i Bjelkes Allé 20, 1082 UK, KBH (revideret høringsmateriale)

Under henvisning til revideret høringsbrev af 21. oktober 2015 fra Københavns Kommune (Center for Bygninger) vedrørende nyopførelsen af en fem etagers beboelsesejendom i Bjelkes Allé 20, 1082 UK, KBH følger hermed en samlet indsigelse fra A/B Husumgade 15-17, som ejer ejendommen beliggende i Husumgade 15-17 (matrikelnummer 2898 UK, KBH). Andelsboligforeningen består af i alt 16 andelsboliger og én udlejningsbolig. Foreningen er direkte genbo til og har gårdareal mod Bjelkes Allé 20. **Dette høringssvar skal, på vegne af alle andelshavere, betragtes som en samlet modstand mod byggetilladelsen til at opføre den påtænkte beboelsesejendom.**

Det er interessant for os at se det reviderede projekt på Bjelkes Allé 20, her kan vi nemlig se at tagetagen er blevet ændret. Elevatortårnet er blevet affaset og foreslået i glas for at mindske skyggevirksomheden på vores ejendom. Det er interessant for os at se denne ændring, for det må betyde at der er bred enighed om at den nye bygning vil medføre store skyggegener, og det er netop vores klare opfattelse.

Hvad vi endvidere må konstatere er, at de foreslåede ændringer ikke vil have den store effekt på en mindskelse af skyggegenerne. Det er vores ingeniør- og arkitektfaglige vurdering at det stort set ingen betydning har, at trappetårnet er blevet affaset og er udført af glas. Blot fordi at trappetårnet er lavet af glas, betyder det ikke at solen vil trænge igennem og give lys til vores ejendom, og derfor er skyggegenerne stort set uændrede.

Vi må derfor konkludere, at den nye bygning fortsat vil medføre betydelige lys- og skyggegener, uden at det reviderede projekt mindsker disse gener. Derfor foreslår vi fortsat at højden på bygningen bringes betydeligt ned. Det ville ikke få nogen væsentlig betydning for lys- og skyggegener, at garagebygning og mur i skel fjernes, selvom dette er en del af det reviderede projekt.

Derudover må vi påpege at bygherres skyggestudie er ufyldstgørende, da det ikke viser de tidspunkter på året hvor vi vil opleve de største skyggegener. Vi henviser derfor til vedlagte bilag indeholdende et skyggestudie, som er udarbejdet på vegne af foreningen. Skyggestudiet som er udarbejdet i forbindelse med det reviderede projektmateriale for Bjelkes Allé 20 er ikke repræsentativt og retvisende.

A/B Husumgade 15-17 er derfor stadig af den opfattelse, at byggeriet på Bjelkes Allé 20 strider mod BR10's kap. 2.3.1 vejledende tekster, grundet de højde-, lys-, og indblikforhold, som projektet pt. stiller i sigte.

I henhold BR10's kap. 2.3.1, stk. 1, punkt 2, mener vi det er usædvanligt for karréen og de nærværende liggende ejendomme Bjelkes Allé 22 og 18A, at byggeriets kommende tagkote, ifølge opstalterne, bliver +21,9 m grundet tekniktaghus til elevator og solfangere. Dette selv om der i området må opføres bebyggelse med en højde på maks. 24 m. Bebyggelsens karakter og udformning vil fortsat virke dominant og ude af trit med karréens og kvarterets nuværende skala. Den rumlighed og æstetik som Bjelke Allé (som en del af Stefans-kvarteret) desuden besidder, vil forsvinde når denne form for "kasse-huludfyldninger" i karréen etableres. Skeler man til København Kommunes visioner om grøn vækst og livskvalitet i den nugældende Kommuneplan, burde denne form for matrikler i stedet benyttes til at skabe rum med plads til luft og aktivitet (fx en legeplads, et grønt åndehul el.lign.). Det er ikke foreningens opfattelse, at nybyggeriet på Bjelkes Allé tager hensyn

I henhold BR10's kap. 2.3.1, stk. 1, punkt 3 mener vi at byggeriet på Bjelkes Allé 20 vil resultere i utilfredsstillende lysforhold for vores ejendom. Andelsboligforeningen har i 2014 brugt et større millionbeløb på etableringen af nye altaner på vores ejendoms sydvestvendte facade. Såfremt ejendommen på Bjelkes Allé 20 bliver en realitet, vil både værdien og forskønnelsen ved altanerne falde betragteligt. Ejendommen vil skæmme udsigt, sol- og lysindfald for langt de fleste andelshavere i det tidsrum hvor altanerne benyttes, det samme vil gælde for foreningens grønne opholdsareal, baggården. Se vedlagte bilag med skyggestudiet samt en fotoregistrering.

Ligeledes vil der i forhold til BR10's kap. 2.3.1, stk. 1, punkt 3 opstå væsentlige indbliksgener grundet de meget store vinduespartier med fransk altan ind mod gården. Glasarealet i vinduerne i soveværelserne på Bjelkes Allé 20 er ifølge vore beregninger usædvanligt store, næsten fire gange så store som på naboejendommen Bjelkes Allé 18A. Det finder vi er helt uhørt, og vi frygter at det kan blive til stor gene.

A/B Husumgade er bekendt med den popularitet som Stefans-kvarteret har undergået de seneste år, og at behovet for boliger i Københavns Kommune er generelt stigende. En ny etageejendom på Bjelkes Allé 20 vil være både attraktiv og eftertragtet. Foreningen mener dog også, at den fortsatte udvikling i området bør ske i overensstemmelse med og under hensyntagen til de eksisterende omgivelser ved en helhedsvurdering. Når beboelsesejendommen først er en realitet, kan beslutningen ikke ændres. Opfordringen må derfor være, at denne form for bebyggelse sker steder i byen hvor der i forvejen er luft og plads til byggeri af denne karakter. Ejendomme som disse bør ikke opføres i et område, som i forvejen er et Danmarks tættest befolkede.

Såfremt Københavns Kommune vælger at tilgodese nyopførelsen af en beboelsesejendom på Bjelkes Allé, vil A/B Husumgade 15-17 på det kraftigste opfordre til, at der som minimum fjernes 1-2 etager i det planlagte byggeri. Dette bør ske således højden mindskes betragteligt, derudover bør vinduesarealet i soveværelset mod den fælles gård formindskes betydeligt og bringes i overensstemmelse med naboejendommen på Husumgade 18A.

På vegne af samtlige andelshavere samt bestyrelsesmedlemmer i A/B Husumgade 15-17.

Venlig hilsen

Bestyrelsesmedlem, Anonym

Bestyrelsesmedlem, Line Thorsteinsson

Bestyrelsesmedlem, Lærke Marie Lund Petersen

Bestyrelsesmedlem, Anne Grosen

Bestyrelsesformand, Sissal Egholm

Vedlagt er bilag 1 i form af billeder der dokumenterer ovenstående skrivelse.

Vedlagt er bilag 2 i form af et skyggestudie der viser byggeriet på Bjelkes Allé skyggevirkning på Husumgade 15-17's sydfacade/altaner. Det bemærkes, at skyggestudiet er simuleret en sommerdag. Ved forår og efterår vil skyggevirkningen være større idet solen står lavere på himlen ved denne årstid.