



Bilag 3 Høringssvar

Høringssvar på naboorientering samt øvrige henvendelser i byggesagen om 3 tagboliger på Tordenskjoldsgade 19.

Høringssvarene fremgår i følgende rækkefølge:

- Høringssvar fra Indre By lokaludvalg
- Høringssvar fra Gammelholm Beboerforening
- Høringssvar fra AB Holbergsgade 7-7a (Naboejendommen)
- Høringssvar fra formand for Gårdlauget
- Høringssvar fra Beboerforeningen i Tordenskjoldsgade 19
- Øvrige høringssvar fra naboer, borgere, virksomheder mv.

23-10-2023

Sagsnummer I F2
2023 - 16308

Dokumentnummer i F2
105830

Sagsnummer eDoc
2023-0387983

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Fra: [Sofie Weisbach Skjøtt](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Christian Christensen](#); [Anne Christine Dahl-Hansen](#); [Julie Nørlov](#)
Emne: Indre By Lokaludvalg om dispensation fra lokalplan 521 "Nyhavn og Gammelholm" til et projekt på Tordenskjoldsgade 19
Dato: 25. august 2023 11:58:41
Vedhæftede filer: [2023-0300820-11 Indre By Lokaludvalg om dispensation fra lokalplan 521 Nyhavn og Gammelholm 51091762_3_0.pdf](#)

Kære Jonas eller rette vedkommende

Hermed fremsendes Indre By Lokaludvalgs hørings svar vedrørende bygge sag nr. 975051 om etablering af 3 nye boliger i tagetagen, samt at opdele en lejlighed på 4. sal på adressen Tordenskjoldsgade 19.

Se venligst vedhæftede bilag.

God weekend.

Med venlig hilsen

Sofie Weisbach Skjøtt

Akademiker

Sekretariatet for Indre By og Christianshavns Lokaludvalg

KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Rådhuspladsen 1
1550 København V

Mobil 2179 6463

E-mail vh6u@kk.dk

EAN 5798009800411



Indre By Lokaludvalg om dispensation fra lokalplan 521 "Nyhavn og Gammelholm" til et projekt på Tordenskjoldsgade 19

Lokaludvalget har med mail den 10. juli 2023 fra Teknik- og Miljøforvaltningen fået mulighed for at afgive bemærkninger vedr. en naboorientering om dispensation fra lokalplan 512 "Nyhavn og Gammelholm" om etablering af 3 nye boliger i tagetagen, samt at opdele en lejlighed på 4. sal på adressen Tordenskjoldsgade 19.

I udgangspunktet ser lokaludvalget positivt på, at der skabes billige boliger i Indre By, men:

En ændring i hældningen på taget vil markant ændre bygningens udseende og bygningens sammenhæng med øvrige omkringliggende bygninger. Området ved Gammelholm bærer præg af en fin symmetri mellem bygningerne. Symmetrien i "Porten til Gammelholm" er et væsentligt forhold, jf. de vedlagte fotos. Der skal ikke brydes med byggetraditionen i området og det er imod hensigten med lokalplan 512 "Nyhavn og Gammelholm". Man skal kunne stole på lokalplanernes beskyttelse af bygninger.

Lokaludvalget anbefaler derfor, at der ikke gives dispensation.

Lokaludvalget beder om, at lokaludvalget og Teknik- og Miljøudvalget får oplysning om, hvorvidt en dispensation i denne sag vil skabe præcedens for så vidt, angår ændringer i form og udtryk på bygninger på Gammelholm, som er omfattet lokalplan 512 "Nyhavn og Gammelholm".

25. august 2023

Sagsnummer
2023-0300820

Dokumentnummer
2023-0300820-11

Sekretariatet for Indre By
Lokaludvalg
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009800411

Med venlig hilsen

Bent Lohmann,
Indre By Lokaludvalg



Fra: [Gammelholm](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Nabohearing - Sagsnummer: 975051
Dato: 28. august 2023 20:55:16
Vedhæftede filer: [NABOHØRING TORDENSKJOLDGATE 19.pdf](#)

Hermed fremsendes svar på nabohearing vedr.Tordenskjoldgade 19 - Sagsnummer: 975051

Venlig hilsen

Michael Thorup

Formand, Gammelholm Beboerforening
Medlem af Indre By Lokaludvalg
Næstformand, Miljøpunkt Indre By og Christianshavn

Cort Adellers Gade 12, 3. th.
1053 K

T: 2086 8636

www.gammelholmbeboerforening.dk/
www.facebook.com/gammelholm.beboerforening

NABOHØRING VEDR. TORDENSKJOLDSGADE 19

Sagsnummer: 975051

Som bestyrelse for Gammelholm Beboerforening, der hjælper naboer med sager i kvarteret, sendes hermed vores kommentarer vedrørende etablering af 3 nye boliger i tagetagen og opdeling af lejlighed på 4. sal på adressen Tordenskjoldsgade 19.

1. Lokalplan 512 overtrædes

En tilladelse vil være i strid med lokalplan 512, hvor der står:

"§1 Formål

Formålet med lokalplanen er at sikre et alsidigt og levende bymiljø i det centrale byområde både på land og vand. Dette gøres bl.a. ved, (...) at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkeltbygninger, dels de bevaringsværdige sammenhængende facaderækker og sigtelinjer, dog således, at det enkelte hus på Gammelholm kan fornys med størst mulig respekt for husets historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter."

"Gammelholm

Med baggrund i den arkitektoniske egenart for området ønskes helheden udpeget som bevaringsværdig. De overordnede sigtelinjer skal sikres. De historicistiske huses bevaringsværdige karakter både i forhold til proportioner, detaljering samt materialer og farver skal sikres. Udover at anvise, hvordan husene skal vedligeholdes, er det intentionen at give mulighed for placering af nye bygningselementer som altaner, franske altaner og tagterrasser med respekt for bevaringsværdierne, samt skabe mulighed for at åbne stueetager, så der skabes kontakt mellem inde og ude. Der vil blive skelnet mellem facaderne mod gade og gård, da gadefacaden har et repræsentativt udtryk, mens gårdfacaderne er mere anonyme."

En ændring af tagkonstruktionen vil for evigt fjerne den arkitektoniske harmoni, der opleves ved indgangen til Gammelholm ad Holbergsgade og som i øvrigt præger kvarteret.

Som beboerforening protesterer vi imod, at tagkonstruktionen ændres og frygter, at den vil skabe præcedens for tilsvarende ændring af klassiske tagkonstruktioner andre steder på Gammelholm.



2. Mørke tilbage i gårdmiljøet

Da Gammelholm blev gårdsaneret i 80'erne gik de politiske visioner efter mere lys og luft i baggårdene. En forhøjelse af tag, ændret tagrejsning og elevatortårn på toppen vil bringe mørke tilbage i gårdmiljøet på Tordenskjoldsgade 19.

Den udvikling kan vi slet ikke se er i byens og borgernes interesse. Derfor skal byggetilladelsen afvises.

3. Byggeprojektet som helhed (inkl. sagsnummer 973731) er påbegyndt uden en byggetilladelse

Det er meget uforståeligt, at vi ser flere projekter i vores kvarter – og andre steder i byen, der bliver iværksat, selvom det tydeligt er ulovligt ifølge Kommunens byggeansøgningsproces:

”Trin 3: Før du må starte byggeriet

Når du har modtaget de nødvendige tilladelser, kan du gå i gang med byggeriet. Du skal anmelde til kommunen, at du påbegynder byggeriet.

Giv os besked, når du begynder dit byggeri

Før du går i gang med dit byggeri, skal du have din byggetilladelse. Byggetilladelsen gælder i 1 år. Du skal påbegynde byggearbejdet, inden byggetilladelsen udløber. Ellers er din tilladelse ugyldig.”

Vi vil opfordre til, at Forvaltningen følger deres egne anvisninger og stopper byggerier, der ikke har fået byggetilladelse endnu. Det vil også reducere antallet af ulovlige byggerier, som senere skal lovliggøres.

4. Politisk proces i dispensationssagen vedr. Tordenskjoldsgade 19 er påkrævet

For at vigtig arkitektonisk kulturarv ikke går tabt, ønsker vi at dispensationssagen vedr. Tordenskjoldsgade 19 afgøres politisk af Teknik- og Miljøudvalget og ikke administrativt af Teknik- og Miljøforvaltningen.

På vegne af Gammelholm Beboerforenings bestyrelse.

Michael Thorup, 20868636

Fra: [Ole Markersen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Sagsnummer 975051 Naboorientering
Dato: 27. august 2023 17:53:20
Vedhæftede filer: [Gmail - Svar fra overborgmesteren.pdf](#)
[Svar på naboorientering - 975051.pdf](#)

Hermed indsendes svar på naboorientering for dispensation fra lokalplan 512 i forbindelse med etablering af tagboliger i Tordenskjoldsgade 19.

Vedlagt er pdf med svar samt brev fra Overborgmesteren.

Venlig hilsen

Ole Markersen
Holbergsgade 7, 5.
1057 København K
2579 1122



Ole Markersen <ole.markersen@gmail.com>

SV: Ombygning er Tordenskjoldsgade 19.

Overborgmesteren <Overborgmester@kk.dk>

17. august 2023 kl. 13.01

Til: Per Jørgensen <perjoergensen02@hotmail.com>, Lars Lindquist <lli@aarsleffrail.com>

Cc: Jeanne Gravfort <jeanne.gravfort@gmail.com>, Ole Markersen <ole.markersen@gmail.com>

Kære Per Jørgensen og Lars Lindquist

Tak for jeres mail, hvor I fortæller om jeres udfordringer og frustrationer i forbindelse med ombygningen af Tordenskjoldsgade 19, hvor I bor.

Jeg er ked af at høre om jeres frustrationer over forløbet både med jeres udlejer og kommunens sags gange. Som overborgmester arbejder jeg for, at København skal være en fantastisk by at bo i, hvor hverdagen fungerer, og hvor vi har et boligmarked, der er alsidigt og retfærdigt. København har de sidste tre årtier udviklet sig fra en nedslidt by til en fantastisk hovedstad, som hele verden kigger på. Det er en udvikling, som jeg mener skal fortsættes, så vi ikke bare tilpasser os fremtidens udfordringer og behov, men også er med til at løse dem. Samtidig er det helt afgørende, at udviklingen ikke bliver på bekostning af os, der bor her. Vi skal høres og inddrages. Vi må også gøre os umage for, at byudviklingen tager højde for, at vi skal kunne give en by videre til vores børn og børnebørn, der har bevaret sin sjæl, og hvor murstenene er med til at fortælle vores fælles historie. Det er den balance, jeg mener, man skal finde, når byen udvikles.

Det er godt, I også har kontaktet teknik- og miljøborgmester Line Barfod, da jeres byggesag hører under hendes ansvarsområde. Hverken jeg eller Økonomiforvaltningen, som jeg har ansvaret for, er nemlig klageinstans for de øvrige forvaltninger i Københavns Kommune. Jeg har derfor ikke mulighed for at gå ind i jeres konkrete sag og må derfor også takke nej til jeres invitation om at komme på besøg. Jeg vil for god ordens skyld videresende mit svar til Line Barfod, så hun og hendes forvaltning har det samlede billede af sagen.

Med venlig hilsen

Sophie Hæstorp Andersen

Overborgmester (A)

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen

Københavns Rådhus

EN DEL AF

GREATER
COPENHAGEN

Den 28. juli 2023

Kære borgmester Line Barfod og forvaltningschef Kirstine Laurine Bak-Kristensen

Den 18. april sendte vi igen en besked til Teknik- og Miljøforvaltningen omkring vores bekymringer over de byggerier, der foregår på ejendommen i Tordenskjoldsgade 19, hvor vi bor. Det drejer sig om etablering af tagboliger, en restaurant, en cykelkælder og opdeling af lejemål, der ansøges om af ejer Martin Skou Heidenmann, direktør for Skou Gruppen A/S, som ejer udlejningsvirksomhederne Tordenskjolds Udlejning ApS og Valdemar Udlejning ApS.

I skrivelsen gav vi klart udtryk for den frustration vi oplever, når vi forsøger at kontakte forvaltningen og de manglende svar – eller "ikke" svar vi har fået igennem 3 år. Det lader til, at indsigelser og klager fra borgerne blot bliver arkiveret på sagen, for herefter at blive glemt. Vi har modtaget en skrivelse på borgmesterens vegne fra Kristine Laurine Bak-Kristensen, der til forveksling ligner de førnævnte standartsvar alle borgere modtager på henvendelser til forvaltningen. Det er således evident, at det er den fremherskende "sagsgang" for behandling af skattebetalende borgere, når selv borgmester og lederen af den ansvarlige afdeling reagerer på den måde.

Der er på nuværende tidspunkt blevet anmeldt ulovligt byggeri adskillige gange uden, at det har stoppet bygherren. Der blev dog givet tilladelse til at lave et kæmpe hul i en ydermur, der allerede var lavet uden tilladelse, så et arbejde i en kælder, der ikke er givet byggetilladelse til kunne gå i gang. Et arbejde, der i øvrigt betyder en overskridelse af en særlig servitut for et fælles gårdanlæg, hvor ønsket om en nabohøring fra Andelsboligforeningen Holbergsgade 7 er blevet ignoreret. Dertil er arbejdet en del af en skinmanøvre for at få godkendt etableringen af tagboliger i en bygning, der er klassificeret SAVE 3, der udgør "porten til Gammelholm" som historisk tvillinghus til Tordenskjoldsgade 21.

Vi har nu modtaget en høring fra forvaltningen – der sjovt nok rammer midt i industrisommerferien, man kan jo undres over timingen – men den går alene på de mange nye lejligheder, og de ombygninger der er nødvendige for at ejer kan mase flere mennesker ind i bygningen. Her gives der klart udtryk for at man IKKE må se på denne ombygning og ombygningen af forretningen til restaurant samlet!

Men det er jo netop det, der smadrer hele gården! Hvem har lyst til at benytte gården, når man skal sidde mellem 2 stinkende skralderum?

Samtidig gives der udtryk for at forvaltningen anser lokalplanen som forældet, hvilket også chokere os, da denne er forankret politisk og i samarbejde med de enkelte lokaludvalg (som heller ikke bliver hørt) – men forvaltningen kan åbenbart bare tilsidesætte den slags efter for godt befindende? Hvad er de så værd?

Og hvordan med det brandtekniske? Indtil nu har man ikke kigget på den samlet effekt af både en restaurant OG en elevator? Det får jo brændrisikoen til samlet at stige væsentligt!

BYG sender et meget klart signal til, alle der vil bygge om eller til: bare start, så godkender vi bagefter! Dette fremgår endda af vejledningen på forvaltningens egen hjemmeside, hvordan man efterfølgende kan få lovliggjort sine ellers ulovlige byggerier. Det er lige meget om lokalplanen sættes til side, om der kommer varige støj eller indsynsgener, evigt mørke i gårdanlæg eller ødelæggelse af bevaringsværdig arkitektur. Forvaltningens ansatte anviser også gerne, hvordan bygherren kan "omgå" kriterierne, så selv de mest vanvittige projekter kan godkendes. Har man før givet en tilladelse til et projekt, der tydeligvis var en fejl, så stopper man ikke med at give lignede tilladelser, man begrunder i stedet tilladelser med, at det er sket før!

Vi kan dokumentere, at alle byggesøgningerne ligger klar til godkendelse, hvilket de har gjort siden oktober 2022! Uden nogen form for involvering af beboer eller naboer før nu – man skulle ellers tro at etablering af en restaurant, samt en etageforhøjelse af bygningen, som minimum udløste en nabohøring, hvilket det skal jævnfør lokalplanen for området – men nej: hensynet til en regulær boligspekulant vejer tungere! Der er endda tale om en bygherre, som forvaltningen i forbindelse med Kildevæld Kulturcenter på Østerbro selv ligger i byggesag mod. Forvaltningen har alligevel har ladet samme entreprenør vinde totalentreprisen for ARC ved Amager Bakke i et fremtidigt samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen, hvis ansatte har ansvaret for at udstede byggetilladelser til en samarbejdspartner, der samtidig er boligspekulant i selvsamme kommune.

Ingen almindelige borgere skal åbenbart høres, selvom vores dagligdag blive ødelagt og gården bliver en mørk skakt, og der etableres boliger med direkte indsyn til samtlige beboere og i naboejendommen, samt at der i vores meget lille gård nu skal være rådighedsrum for restaurant i stedet for en almindelig butik, med de forøgede støj- og lugtgener der følger – OG med servering i lokaler beliggende på begge sider af indgangsporten, hvilket kommer til at betyde, at vores dør til opgangen de facto vil stå åben i hele restaurantens åbningstid, hvilket giver en utrolig utryghed for beboerne.

Heller ikke ødelæggelsen af en historisk ejendom eller en inddragelse af mere end 10 kvadratmeter af gårdens friareal og etablering af yderligere stinkende skraldeskur, lader til at få forvaltningen til at ryste på hånden – til trods for gældende servitutter og lokalplan gårdareal og trivsel for beboerne. Det lader til at de hensyn, der var gældende da servitutterne blev indført, nu ikke bekymrer nogen mere – heller ikke selvom de beror på et stadigt gældende lovgrundlag! Nu kan bygherren gøre friareal mindre OG etablere flere lejligheder bare ved at tilføje to altaner og en cykelkælder mere, mens samme person samtidig etablerer en restaurant, der vil betyde, at ingen længere kan benytte gården overhovedet. Det er absurd.

Vores gård har nu været gravet op i godt tre måneder, der er flyttet offentlige kloakker og halvdelen af kælderen er udgravet – og nu er der set rotter i gården. Bygherren foretager sig intet i forhold til forvaltningen henvendelser eller påbud – vores henvendelser får ham heller ikke til at reagere.

Og inden I glæder jer over etableringen af flere lejligheder til Københavnerne, vil vi gøre opmærksom på, at det ikke kommer på tale: alle nye udlejninger vil kun ske til virksomheder eller expats – som det ses af dette link: <https://www.lejebolig.dk/lejebolig/1678921/stor-og-topmoderne-lejlighed-beliggende-meget-centralt-i-koebenhavn-k>. Den type lejere klager ikke over udlejer, fordi de betaler ikke selv huslejen.

Det lader til at borgmesteren og dennes forvaltning sætter hensynet til en hensynsløs boligspekulant højere end lokalplan, servitutter, gældende lovgivning, bevaringsværdighed, kulturarv, beboere og naboer.

Faktisk virker det som om forvaltningen og borgmesteren ønsker at skrue tiden tilbage med omkring 100 år, og mase så mange mennesker ind i byens bygninger som overhovedet muligt!

Det virker jo fuldstændigt forrykt! Vi skal ikke kunne sige, om det skyldes travlhed i forvaltningen, inkompetence, eller at der er medarbejdere i forvaltningen, der har lidt for tætte bånd til Martin Skou Heidemann og hans Skou Gruppe, hvor der ovenikøbet er sammenfald med en sagsbehandlers efternavn og en underentreprenør til Skou Gruppen, hvilket ikke ligefrem synes betryggende.

Senest har vi modtaget indkaldelse til mødes fra Martin Skou Heidemann – her fremgår det tydeligt, at han forventer at alt bliver godkendt. Byggeriets regnskab er vedlagt, her kan I se den økonomiske konsekvens af jeres beslutninger for ejendommens beboer (se i øvrigt også at vinduerne skal skiftes – noget som ikke fremgår af byggeansøgningen).

Vi ved også, at I kan se en byggeteknikrapport der postulerer at der ikke er nogen synlige sætningsskader i ejendommen, derfor vedlægges billede dokumentation på, at der er MANGE sætningsskader i ejendommen - samt en mail til ejer som ikke reagerede på henvendelsen - og de er kun blevet værre af udgravningen af kælderen. Faktisk havde tidligere ejer søgt erstatning for skaderne, da de opstod under udgravningen til den første metro – men dette blev afvist pga. manglende årsagssammenhæng.

Men hvordan skulle forvaltningen vide det? Der sker ingen kontrol af noget – hvilket skaber det perfekte miljø for ejendomsspekulanter som Martin Skou Heidemann.

I er meget velkomne til at besøge vores ejendom – vi vil meget gerne vise jer virkeligheden, og de forhold vi er nødt til at leve med.

Vi håber selvfølgelig snart at modtage svar på ALLE vores henvendelser og klager. Vi arbejder på et åbent brev til samtlige medlemmer at Teknik- og Miljøudvalget samt pressen, for at gøre yderligere opmærksom på den uacceptable behandling af borgerne i denne by, samt den systematiske ødelæggelse af de fantastiske bevaringsværdige bygninger der sker.

Samtidigt skal vi nævne, at vi heller ikke har hørt fra overborgmesteren - hvorfor håbet om et svar og invitationen om et besøg selvfølgelig også gælder hende.

På beboerforeningen vegne

Lars Lindquist og Per Jørgensen

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Arkitekturen

Som beskrevet i lokalplan nr. 512 side 11 er ønsket for Gammelholm: "Med baggrund i den arkitektoniske egenart for området ønskes helheden udpeget som bevaringsværdig. De overordnede sigtelinjer skal sikres. De historicistiske huses bevaringsværdige karakter både i forhold til proportioner, detaljering samt materialer og farver skal sikres."

På side 5 i lokalplanen er områdets egenart beskrevet: "Bygningerne repræsenterer den tids arkitekturstrømninger med symmetrisk opbyggede facader i både den internationale historicisme med pynt og puds og den nationale historicisme med facade i blank mur (røde og gule mursten) og større enkelthed. Husene står for en stor del i deres oprindelige udtryk med originale vinduer og døre, dekorationer og tagbeklædning."

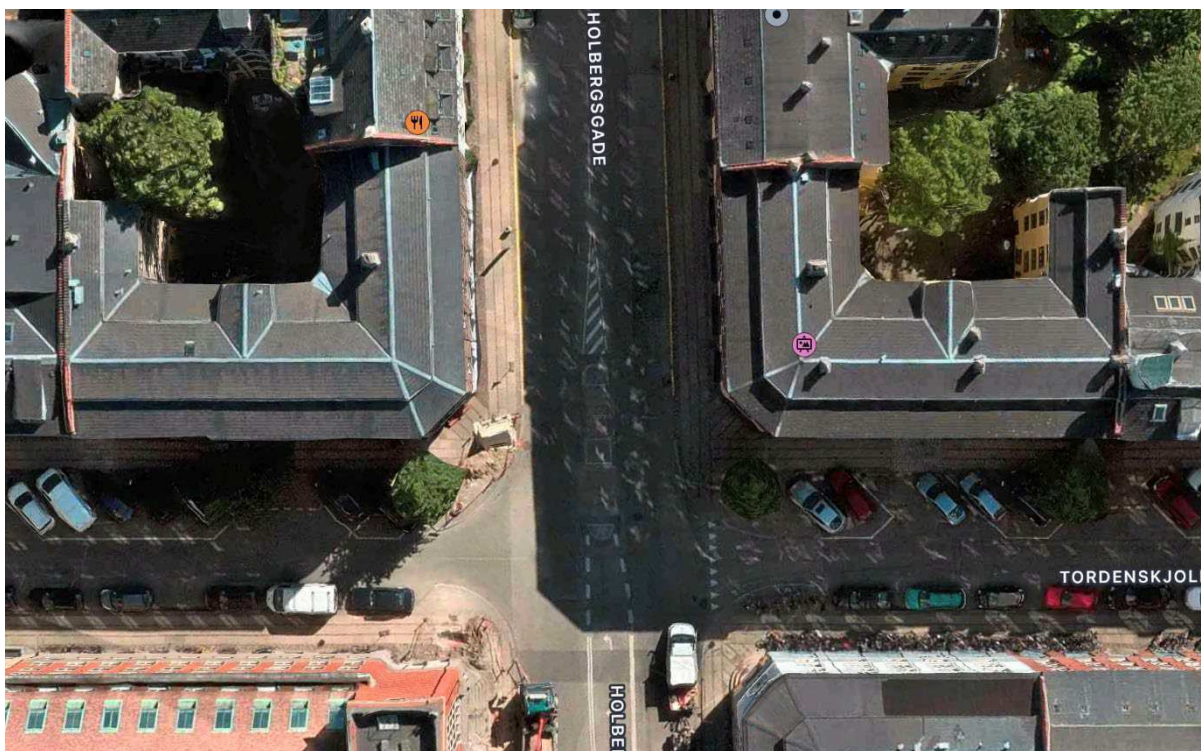
Tordenskjoldsgade 19/Holbergsgade 5 er netop kendetegnet i sin symmetriske karakter og næsten identiske spejlede kopi beliggende overfor i Tordenskjoldsgade 21/Holbergsgade 8-12. Disse to næsten identiske bygning danner til sammen "Porten til Gammelholm". Begge bygninger er bevaringsværdige og kategoriseret SAVE 3 hvor det vigtigste forhold er at bevare er geometrien.



Billede 1: Porten til Gammelholm

Størrelse, form, antal og placering af vinduer og porte i de to bygninger er næsten identiske fra 1. sal til kvist og det unikke og specielle forskudte sadeltage fuldender symmetrien.

Set ovenfra er symmetrien gennemført til mindste detalje. Selv skorstene på Tordenskjoldsgade 19 er placeret som på Tordenskjoldsgade 21.



Billede 2: Tordenskjoldsgade 19 til venstre, Tordenskjoldsgade 21 til højre

I lokalplanen paragraf 7 stk. 2 litra a (i materialet ønskes dispenseres for litra b) er den ydre fremtoning beskrevet for bevaringsværdig bebyggelse:

”a) Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne. For bygninger i område I og II skal de relatere sig til områdets karakteristiske historicistiske stil jf. blad 1 ”Generelt om historicistiske huse fra 1850-1900”.”

Ved at ændre taget på Tordenskjoldsgade 19 til et stejlere københavnertag med karnapper og samtidig forøge højden af taget vil helhedsvirkningen af Porten til Gammelholm forevigt være forsvundet. Lokalplanen viser på kort 2 side 36 at bygninger stadig betragtes som bevaringsværdige. Måske skulle man frede begge bygninger helt for eftertiden?

Bebyggelsesprocent, friareal og parkering

Bebyggelsesprocenten ligger i forvejen meget højt og med 327 kvm ekstra med de nye boliger vil bebyggelsesprocenten stige til 435%! Københavns Kommuneplan 2019 angiver den maksimale bebyggelsesprocent til 185%.

Københavns Kommunes retningslinjer for tagboliger fra 2019 angiver at der skal være parkering og fri- og opholdsarealer til beboerne.

På Gammelholm er i forvejen svært finde parkeringspladser. Tre nye boliger kræver nye parkeringspladser. Når der også anlægges en restaurant i stueetagen vil manglen på parkeringspladser stige eksplosivt.

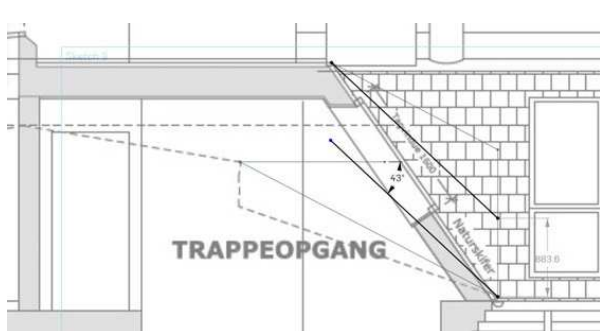
Restauranten vil inddrage dele af friarealet til erhvervsformål (affald). Hermed reduceres friarealet samtidig med at der kommer flere beboere.

At indrette tagboliger går direkte imod retningslinjerne.

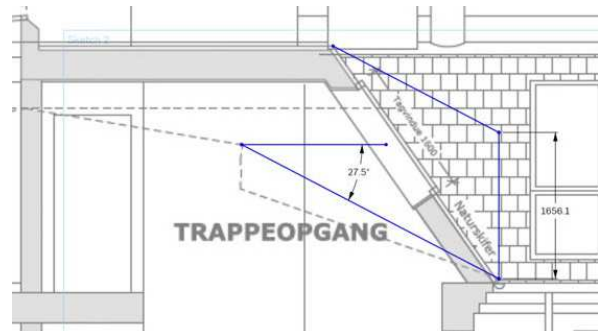
Lys og gårdmiljø

Det fremsendte materiale viser ikke skygevirkningerne ved at ændre tagets form og højde. Egne beregninger viser dog:

- 21. juni står solen højest og når den står vinkelret på bygning mod Tordenskjoldsgade (16:40) er solvinklen 43 grader. 700 mm forhøjelse af taget vil kaste en skygge 884 mm højere oppe på vores bygning (best case).
- Den 28. august kl. 16:40 vil solvinklen være 27,5 grad og solen vil flugte med de to tagkanter på eksisterende tag og 700 mm forhøjelse af taget vil kaste en skygge 1656 mm højere oppe på vores bygning ca svarende til et vinduesparti (worst case)

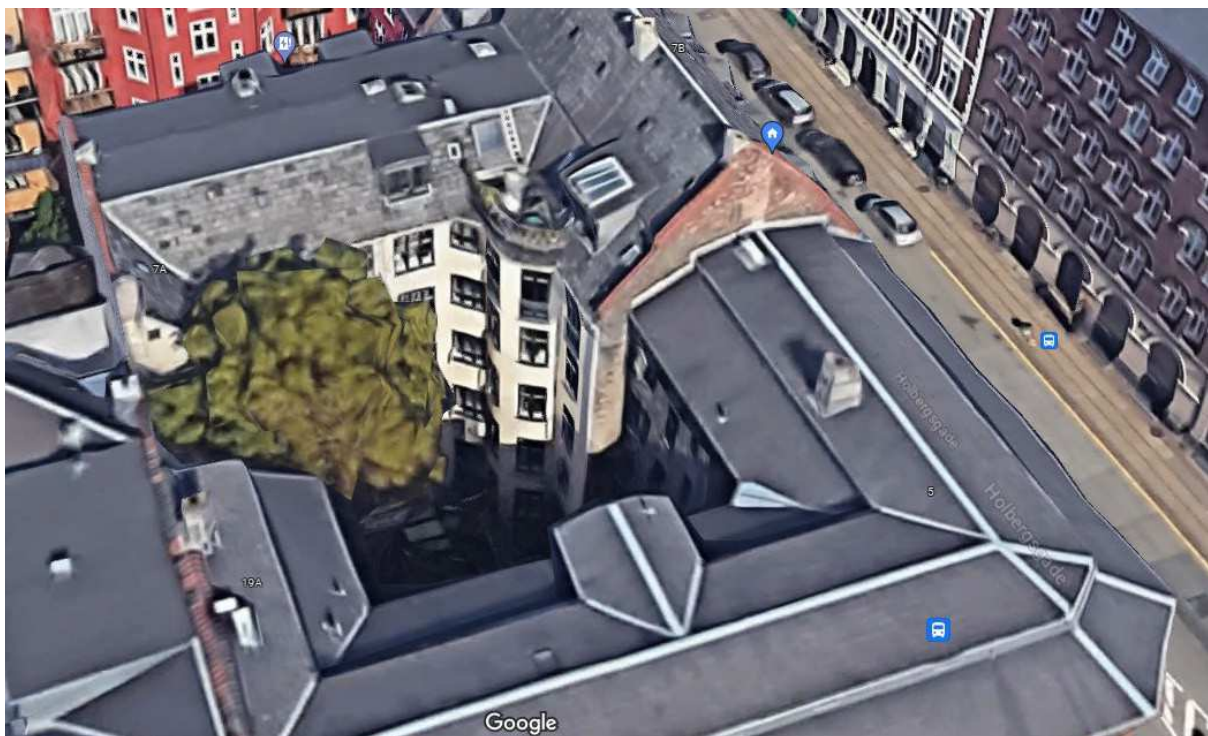


Billede 3: Solvinkel 21. juni, skygge 884 mm



Billede 4: Solvinkel 28 august, skygge 1656 mm

At skyggen på baghuset til Tordenskjoldsgade 7 rykkes næste 1,7 meter op er en væsentlig ændring som reelt vil forhindre en hel etage at få sollys samtidig med at hele gården formørkes.



Billede 5: Gårdfacaden i Holbergsgade 7 en sommerdag (Skyggen vil rykke næsten 1,7 meter op)

Materialet beskriver at der skal laves opholdsareal med bænke. Der hvor opholdsarealet ønskes placeret er der altid skygge.

Det eneste sted hvor der er sol få måneder om året er det eksisterende opholdsareal som bibeholdes. Tiden hvor der er sol vil dog reduceres meget pga. den nye tagform og højde. Det skal dog bemærkes at den anden byggesag (973731) på Tordenskjoldsgade 19 vil anlægge et ca. 12 kvm affaldsskur i gården som dermed reelt vil gøre den ubrugelig: Hvem vil opholde sig mellem to affaldsskure på en varm sommerdag i en mørk vindstille gård?

Opsummering

Der skal ikke gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne. Lokalplanen er netop sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige bygninger som skaber Porten til Gammelholm vil være stik mod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm og går samtidig imod retningslinjerne for etablering af tagboliger.

At taget hæves på Tordenskjoldsgade 19 og dermed formindsker lys og luft i gården bringer intet positivt med sig og forværre udeområdet for gårdens brugere. Sollyset for det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er i gang vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskure, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene.

Jeg kan slet ikke forstå at forvaltningen ikke selv har afslået ønsket om en dispensation i første omgang.

Jeg har vedlagt et brev jeg har modtaget fra Overborgmester Sophie Hæstorp Andersen som svar på den frustration som er bredt sig i området omkring forvaltningens forfordeling af bygherren. Overborgmesteren svar opfattes som en støtte: "at vi skal gøre os umage for, at byudviklingen tager højde for, at vi skal kunne give en by videre til vores børn og børnebørn, der har bevaret sin sjæl, og hvor murstenene er med til at fortælle vores fælles historie."

Med andre ord lad være med at dispensere for en lokalplan, som netop støtter op om Overborgmesterens ord om at bevare Gammelholms bygningskulturarv!

Med venlig hilsen

Ole Markersen

Holbergsgade 7, 5.

1057 København K

2579 1122

Formand, AB Holbergsgade 7-7A & Formand, Gårdlauget Holbergsgade 7 / Tordenskjoldsgade 19

Fra: [Ole Markersen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Byggesag 975051 Gårdlaugshøring
Dato: 27. august 2023 18:20:42
Vedhæftede filer: [Svar på gårdlaug høring - 975051.pdf](#)
[Tordenskjoldsgade - Lejligheder til leje på 186 kvm. Sagsnummer 1678921 - Udlejet.pdf](#)

Hermed svar på "Ulovbestemt praksishøring" for etablering af tagboliger på Tordenskjoldsgade 19.

Vedlagt er mit svar samt annonce for udlejning af bolig.

Hilsen

Ole Markersen
Holbergsgade 7, 5.
1057 København K

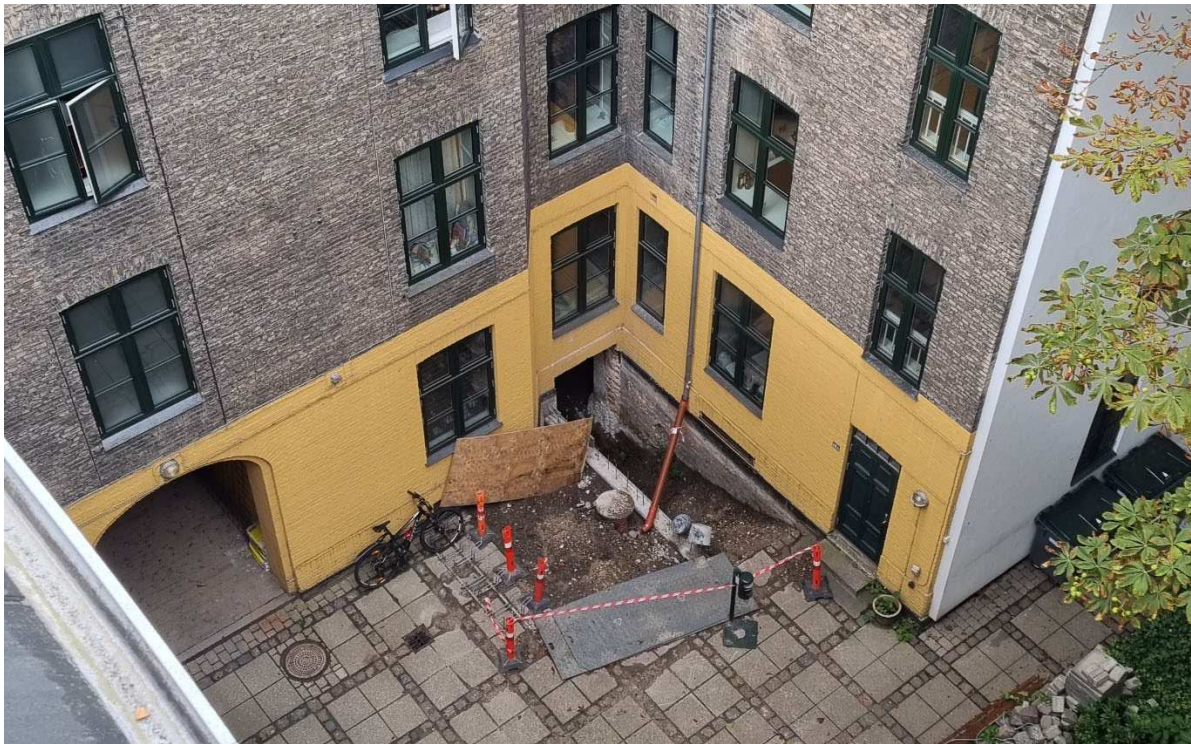
Sagsnummer 975051

Svar på høring om byggeprojekt for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Undertegnede har indgivet en klage til Nævnens Hus for manglende partshøring efter forvaltningsloven paragraf 19 på hele projektet da der er tale om øget indkig og ikke kun den "ulovbestemte praksishøring" som kun giver mulighed for at blive hørt om fysiske forandringer af gården. Samtidig er det ikke lykkedes Københavns Kommune at skabe et samlet overblik eller tegningsgrundlag for de samlede fremtidige forhold omhandlende både byggesag 975051 og 973731.

Gårdareal og anvendelse

Trappenedgangen til cykelkælderen som vist på tegningerne er på ingen måde i overensstemmelse med den halvt etablerede trappe som kan ses i gården. I praksis er trappen næsten dobbelt så lang og arealet skønnes til ca. 7 kvm og går helt hen til flugtvejen.



Cykelkælderen ønskes udelukkende etableret grundet de flere boliger og manglende mulighed for at gøre gården større (se byggeandragende afsnit J). Samtidig vil byggesag 973731 yderligere inddrage 12 kvm. I alt inddrages således 19 kvm, svarende til 10% af hele gårdens areal. Derudover inddrages 20 kvm kvadratmeter til grønt opholdsrum og krukke (som sikker anvendes som rygested/pauserum for medarbejderne i restauranten). Total fjernes 39 kvm ud af 195 kvm gård. Dele af gården bruges i forvejen til affaldsskur, trapper til kælder og cykelkælder, opholdssted med sol samt grønt miljø under det bevaringsværdige træ. I dag er der ca. 130 kvm "ledig" gård tilbage. Heraf ønsker projekterne at inddrage 39 kvm svarende til 30% af det frie areal. Gården vil de facto være opdelt med en smal passage vurderet til ca. 80 cm bred og forhindre at gården fungerer som en samlet enhed for alle gårdens beboere.

Gården har i forvejen en fælles cykelkælder i baghuset til Holbergsgade 7 som vist på det udleverede tegningsmateriale. Den dækker fint behovet for de cykler som ikke bruges så ofte. I gården vil de

cykler som anvendes ofte stå parkeret (se billede, der er plads nok), også selvom der etableres en ny cykelkælder. Det er simpelthen tungt og besværligt at slæbe cyklen i kælderen. Til tider er der mange cykler parkeret i gården hvor gårdlauget så igangsættes cykeloprydning for at slippe af med de herreløse cykler.

Der er afsat plads til 3 ladcykler. I øjeblikket står der 4 og 2 nye børnefamilier flytter ind i Holbergsgade 7 senere i 2023 og med mængden af gode tiltag til at gøre byen bilfri vil antallet af ladcykler næppe falde, med andre ord er der alt for lidt plads til ladcykler i de nye projekter.

Gården anvendes desuden i dag til diverse formål; student kørsel, børnefødselsdage etc. Hvor skal der være plads til det i den opdeltede gård?

Bebyggelsesprocenten ligger i forvejen meget højt og med 327 kvm ekstra med de nye boliger vil bebyggelsesprocenten stige til 435%! Københavns Kommuneplan 2019 angiver den maksimale bebyggelsesprocent til 185%.

Københavns Kommunes retningslinjer for tagboliger fra 2019 angiver at der skal være parkering og fri- og opholdsarealer til beboerne.

På Gammelholm er i forvejen svær finde parkeringspladser. Tre nye boliger kræver nye parkeringspladser. Når der også anlægges en restaurant i stueetagen vil manglen på parkeringspladser stige eksplosivt.

Som før nævnt vil restauranten vil inddrage dele af friarealet til erhvervsformål (affald). Hermed reduceres friarealet samtidig med at der kommer flere beboere.

At indrette tagboliger går også direkte imod retningslinjerne.

Adgangsveje

I dag anvendes begge portene fra både Holbergsgade og Tordenskjoldsgade af alle gårdens beboere til passage efter hensigten i den tinglyste servitut fra Københavns Kommune saneringsprojekt. Cykler benytter typisk Tordenskjoldsgade porten da der kun er én port mod gaden. Holbergsgade porten er dobbelt porte: én mod gaden og én mod gården. Indgang via Tordenskjoldsgade er dog blevet forhindret af den nye ejer da systemlåsen er skiftet så andelsforeningens beboeres nøgle ikke mere passer.

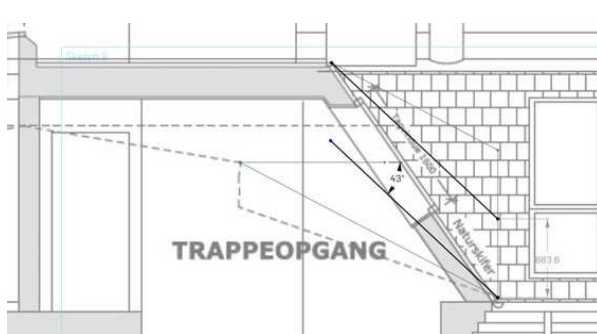
Når gården bliver opdelt med et hul på kun 80 cm vil dette besværliggøres. Samtidig er porten i Tordenskjoldsgade den eneste hvor der kan komme maskiner ind i gårde, det sig være lifte til pleje af det bevaringsværdige træ og facader, entreprenørmaskiner til udbedring af kloakker, flyttefirmaernes lifte samt afhentning af storskrald.

Begge porte er flugt og brandveje. Porten i Tordenskjoldsgade er den eneste vej ind i gården hvis der skal bruges en stigebil til bekæmpelse af brand i baghusene, samtidig er porten i Holbergsgade flugtvej hvis der er brand i Tordenskjoldsgade. Her skal alle restaurantens 164 besøgende + personale samt alle beboere i Tordenskjoldsgade 19 og Holbergsgade 7 og 7A flygte gennem en gård med en passage på 80 cm og ellers fyldt op med affaldsskur og krukke. Handikapliften i porten vil kunne besværliggøre flugtvejen.

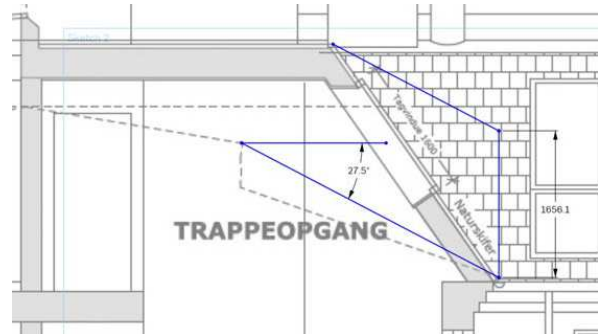
Lys

Det fremsendte materiale viser ikke skyggevirkningerne ved at ændre tagets form og højde. Egne beregninger viser dog:

- 21. juni står solen højest og når den står vinkelret på bygning mod Tordenskjoldsgade (16:40) er solvinklen 43 grader. 700 mm forhøjelse af taget vil kaste en skygge 884 mm højere oppe på vores bygning (best case).
- Den 28. august kl. 16:40 vil solvinklen være 27,5 grad og solen vil flugte med de to tagkanter på eksisterende tag og 700 mm forhøjelse af taget vil kaste en skygge 1656 mm højere oppe på vores bygning ca svarende til et vinduesparti (worst case)

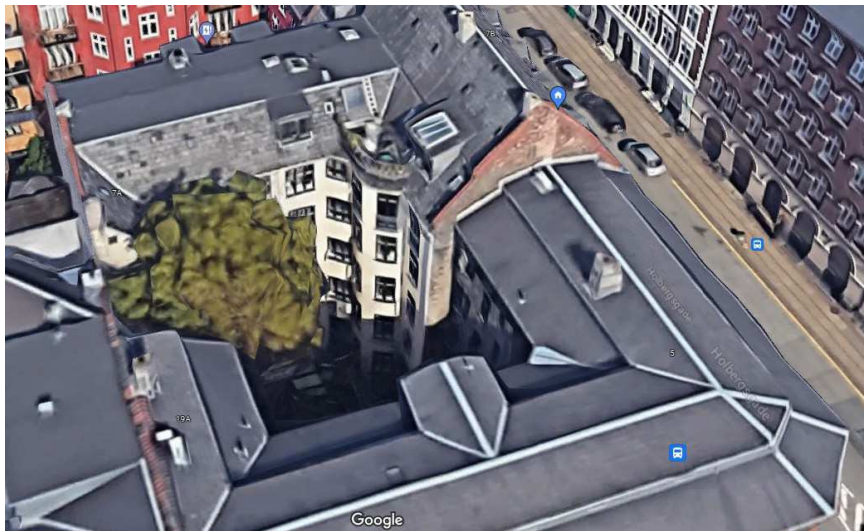


Billede 1: Solvinkel 21. juni, skygge 884 mm



Billede 2: Solvinkel 28 august, skygge 1656 mm

At skyggen på baghuset til Tordenskjoldsgade 7 rykkes næste 1,7 meter op er en væsentlig ændring som vil gøre gården mørk.



Billede 3: Gården i Holbergsgade 7 en sommerdag. Skyggen vil rykke næsten 1,7 meter op og mørklægge gården

Det grønne opholdsrum placeres hvor der altid er skygge. Det eneste sted hvor der er sol få måneder om året er det eksisterende opholdsareal som bibeholdes. Tiden hvor der er sol vil dog reduceres meget pga. den nye tagform og højde. Opholdsrummet anvendes sjældent da der ofte er mørkt.

Det reducerede lys vil kun forringe gårdens anvendelse som uderum for gårdens beboere trods etableringen af nyt grønt opholdsrum. Spørgsmålet er om det nye grønne opholdsrum forbliver grønt. Det er i forvejen svært at holde liv i de krukker vi har pga. af manglende sollys. Mindre sollys vil ikke gøre det bedre.

Københavns Kommune vil selvfølgelig gerne have flere attraktive lejligheder i byen. Det vil også være 3 flotte lejligheder. De er blot ikke til Københavnerne. Alle ledige lejemaal i Tordenskjoldsgade, efter at nuværende lejere presses ud af irrelevante forbedringer, udlejes til skyhøje priser (2.000

kr/kvm/år) og kun ud til virksomheder som har brug for husly til deres udenlandske ekspats og maksimalt 3 år (se vedlagte annonce). Dette fremmer ikke det langsigtede sammenhold og miljøet på Gammelholm.

Konstruktionsklasse

Af materialet fremgår at Tordenskjoldsgade 19 vurderes til at være KK2. Der er tale om en 4 etagers bygning, placeret på egetræspæle, bygget omkring 1900 og samtidig udgraves i kælderen. På baggrund af dette kan der kun være tale om KK3 eller KK4, hvorfor det statiske arbejde vurderes mangelfuld. Beboerne og tidligere ejer har samtidigt klaget over revnedannelser.

Indsigelse

Der her hermed argumenter for at der ikke skal etableres grønt miljø samt cykelkælder med trappe eller forhøjelse af taget.

Trappenedgangen samt det grønne opholdsrum (samt affaldsskur i byggesag 973731) vil reducere anvendelige kvadratmeter med 30%. Dette er uacceptabelt og uden grund og imod lokalplanens princip om at friarealer skal anvendes til borgerne og byggereglementets krav til friareal i forhold til beboere og forbedre sammenhængskraften på Gammelholm.

Retningslinjerne fra Københavns Kommune om etablering af tagboliger er slet ikke fulgt.

Desuden er det imod den tinglyste servitut fra Københavns Kommune fra 1983 omhandlende saneringsprojektet:

”De enkelte ejendomme er pligtige til at tåle den særlige benyttelse til fællesformål, som gårdanlægget forudsætter”.

Det som sker i vores gård er ikke til et fælles formål. Det er inddragelse af fælles gård til egen vinding og inddragelse til brug for erhverv. Ejeren af Tordenskjoldsgade har aldrig haft til hensigt at indgå i et fællesskab. Han har ødelagt vores gård med ulovligt byggeri og smidt byggeaffald i vores grønne område under det bevaringsværdige træ som han ovenikøbet har beskåret uden tilladelse ifbm. sit byggeri.

at gårdarealerne udlægges som fælles opholdsareal m.v. for de pågældende ejendomme.

at de i førnævnte ejendomme eksisterende porte samt kældergennemgangen i ejendommen Holbergsgade 7 skal tjene som fælles adgangsveje til gårdanlægget.

at de enkelte ejendomme er pligtige til at tåle, at el-stik, varmtvands- og varmemestik føres over ejendommene og at ventiler, brønde m.v. anbringes på disse.

at de enkelte ejendomme er pligtige til at tåle den særlige benyttelse til fællesformål, som gårdanlægget forudsætter.

at det i henhold til saneringsplanen etablerede anlæg opretholdes.

at renholdelse, vedligeholdelse og drift af gårdanlægget, herunder af de nævnte porte, samt kældergennemgang i Holbergsgade 7, påhviler de til enhver tid værende ejere af de omfattede ejendomme.

at ren-, vedligeholdelses- samt drifts udgifter af det fælles gårdanlæg fordeles i forhold til ejendommens bruttoetagearealer.

at ejerne er pligtige at opretholde orden i gårdanlægget, og

at ejerne af de berørte ejendomme er pligtige at indgå i et gårdlav til drift og vedligeholdelse af gårdanlægget.

Med venlig hilsen

Ole Markersen

Holbergsgade 7, 5.

1057 København K

2579 1122

Formand for gårdlauget samt formand for AB Holbergsgade 7-7A

Vil du have besked om **nye boliger**?

Denne boliger er desværre udlejet

[Se alle 137 boliger i København K](#)[Se alle 2.570 boliger i København området](#)

Stor og topmoderne lejlighed beliggende meget centralt i København K



31.000
kr/md



1 år og mere



Lejlighed



København K



186 m²



6 værelser

Lejlighed, Tordenskjoldsgade, 1055 København K, etage: 1. th. Nyistandsat større lejlighed beliggende meget centralt i København K, med kort gåafstand til Kongens Nytorv, Det Kongelige Teater, Stormagasinet Magasin, Strøget, Nyhavn, Københavns Havn, Københavns metro og gode parkeringsmuligheder i området.

Lejligheden er under renovering og istandsættes med nogle af de bedste materialer og hårde hvidevarer, så lejligheden vil fremstå indbydende og topmoderne.

Lejligheden udlejes umøbleret og kan lejes for en periode på 1-3 år. Lejlighedens ruminddeling kan læses på lejemålstegningen under billeder.

Da lejligheden p.t. ikke kan besøges grundet renovering og istandsættelse, kan området og ejendommen, hvori lejligheden er beliggende, besøges på egen hånd.

Vil du have besked om **nye boliger?**

Er der spørgsmål eller andet vedrørende lejligheden, kan vi kontaktes alle ugens 7 dage kl. 8-20.

Energimærke:

Udlejes kun på erhvervskontrakt / til expats

Forudbetalt leje: Kontakt udlejer **Depositum:** 93.000 **A/C-forbrug:** Kontakt udlejer

Ledig: Straks **Indrykket:** 29. marts 2022

Husdyr ikke tilladt

Sagsnummer: 1678921

Se andre lignende boliger:

Boliger til leje i 1055 København K

Lejeboliger i København K

Lejligheder til leje i København K

Alle boliger til leje i København K

Lejebolig.dk

CVR-nr. 27258948

Ll. Sct. Hans Gade 11A

8800 Viborg

En del af FREEWAY

Fra: lindquist@mail.dk
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Sag 975051
Dato: 23. august 2023 19:40:24
Vedhæftede filer: [BYG august 2023.docx](#)
[Marts 2023.pdf](#)

Til rette vedkomne
Her er beboerforeningens høringssvar
Med venlig hilsen
Lars Lindquist
Tordenskjoldsgade 19

Den 14. marts 2023

Beboerrepræsentationen i ejendommen Tordenskjoldsgade 19, 1055 København K har den 14.2.2023 fået aktindsigt i de verserende byggeansøgninger med tilhørende sagsbehandlingsforløb. Af forvaltningens interne notater af den 23.11.22 fremgår det, at der bør være nabohøring, da etablering af boliger i tagetager kræver dispensation af lokalplanen. Det kan imidlertid konstateres, at henvendelser med ønsker om nabohøring på det ellers relevante lovgrundlag fra både Andelsboligforeningen i Holbergsgade 7, 7a og fra beboerrepræsentationen i Tordenskjoldsgade 19 konsekvent ignoreres fra forvaltningens side, der blot tolker anmodningerne om nabohøring som værende indsigelser og klager. Det kan også konstateres, at forvaltningens sagsbehandling af tre samtidige byggeansøgninger ikke samordnes, selvom der er tale om tre omfattende projekter på samme ejendom med ganske alvorlige konsekvenser for en bevaringsværdig historisk bygning, for beboerne samt for beboerne i naboejendommen. Dertil griber forvaltningen ikke ind overfor igangsat byggeri uden byggetilladelser.

Beboerrepræsentationen i Tordenskjoldsgade 19 og Andelsboligforeningen Holbergsgade 7 har gjort forvaltningen opmærksom på, at der er givet fejlagtige oplysninger fra ejendommens ejer. Disse vil klarlægges i det følgende.

Forhold omkring ejendommen Tordenskjoldsgade 19, 1055 K

Det er ejendommens ejers ansvar at give korrekte oplysninger. Det kan konstateres, at ejer af ejendommen ikke har rettet årstallet for ejendommens opførelse i BBR til det korrekte år, der er 1867 (se vedlagte dokumentation for Tordenskjoldsgade 21, der dækker begge ejendommene).

Ejendommen er en historisk tvilling ejendom til Tordenskjoldsgade 21, hvilket er værd at bemærke i det år, hvor København er arkitekturhovedstad 2023 udpeget af UNESCO (se foto).

Forvaltningen bemærker selv, at Tordenskjoldsgade 19 har en HØJ bevaringsværdig i klasse tre (SAVE 3). Dette betyder, at særligt, facader, vinduer og tagkonstruktioner bør og skal bevares. Alligevel synes kerneopgaven for medarbejderne i forvaltningen at være vejledning i, hvordan bygherren kan omgå byggereglementet, lokalplan, særlige gårdservitutter, bevaringsværdighed og brandhensyn uagtet, hvor mange dispensationer det end måtte kræve at realisere projekterne.

Ejer har i denne sag en bemærkelsesværdig klar forventning om, at alle byggeansøgninger imødekommes, hvorfor der både er etableret restaurant med CVR nummer på adressen og gøres reklame for den på ejers hjemmeside <https://via.ritzau.dk/pressemeddelelse/skou-gruppen-bygger-madklubben-37-i-tordenskjoldsgade?publisherId=13559719&releaseId=13652024> samt lavet plan for udlejning af boliger til Expats. En udlejning til værdibaseret leje, der allerede er sket (<https://www.lejebolig.dk/lejebolig/1678921/stor-og-topmoderne-lejlighed-beliggende-meget-centralt-i-koebenhavn-k>), med en tredobling af den tidligere leje.

En typisk argumentation fra ejers side om, at andre ejere af ejendomme i kvarteret har fået tilladelser til etableringer af lignede tagboliger i bydelen bør ikke foranledige, at forvaltningen gentager fejlene i stedet for at rette dem ved at stoppe med at give byggetilladelser, der fuldstændig ødelægger det arkitektoniske islæt på Gammelholm. Det er *ikke* rimeligt, at forvaltningens

medarbejdere hjælper ejers projekt på vej ved at give anvisninger til, hvordan bevaringsværdigheden af eks. tagkonstruktionen på en SAVE 3 bygning kan omgås. Forvaltningens medarbejdere opdager end ikke, at der i byggeansøgningerne er savnes nøjagtighed af det rådgivende ingeniørfirma. Det er en arkitekt, der bor i Andelsboligforeningen i Holbergsgade 7, der i en henvendelse derfra, korrekt beskriver de faktuelle arkitektoniske forhold samt de reelle konsekvenser ved en ændring af tagkonstruktionen eks., at det i forvejen sparsomme sollys i gård og lejligheder helt vil forsvinde. Den ændring af taget, som en etablering af taglejligheder vil medføre, må betragtes som værende eklatant mangel på respekt for klassificeringen af ejendommens bevaringsværdighed.

Der er tale om en udlejer, der både ejer ejendommen og Skou Gruppen A/S, som udfører byggeentreprisen. Kort tid efter erhvervelsen af ejendommen i Tordenskjoldsgade 19 gennemførtes en såkaldt "energirenovering". I den sag gav forvaltningen på rekordtid byggetilladelse til at opsætte en "isolerende flade" på en del af ejendommens ellers bevaringsværdige facade. Denne blev en cm. tykkere end bevilliget i byggetilladelsen og i en anden farve end det godkendte (se foto). Beboerrepræsentationen indsendte en anmeldelse for ulovligt byggeri. Forvaltningen kvitterede for modtagelsen af denne den 10.11.2021, hvorefter intet skete.

Ejendommen havde oprindeligt slet ikke nogen pudsede facader. Der er heller ikke givet byggetilladelse til hele den renovation med omfattende pudsning af facaden mod gaden, der allerede har fundet sted, selvom ejendommens facade ved en renovering, burde have været ført tilbage til det oprindelige udseende i sten. I linket med reklamen for samarbejdet med Madklubben fremgår det, at ejer anser pudsningen af facaden som et "løft" og en "tilbageførsel til den originale grå farve", der altså ikke var original og i øvrigt nu er blevet brun.

Ejer oplyser til forvaltningen, at ejendommens kælder i nummer 19 ikke ændres væsentligt, hvilket stemmer dårligt med det omfattende jordarbejde, der nu er iværksat med brud på ydermur uden byggetilladelse på en ejendom fra 1800-tallet. Det fremgår af sagsakterne, at ejer ikke har fundet nogle sætningsskader, men det passer dårligt med de ellers synlige sætningsskader ejendommen har, bevirket dels af grundvandssænkningen ved opførelsen af Nationalbanken og hele to omgange Metro byggeri i umiddelbar nærhed. Der er tale om skader som tidligere ejere har søgt erstatning for ved Metroselskabet. Der er desuden synlig og mærkbar kraftig hældning i alle ejendommens vandrette flader fra ydermuren mod gaden i nedadgående retning mod ydermuren mod gården.

Ejendommen er særdeles følsom overfor eks. rystelser, hvorfor en bus i tomgang ved stoppestedet i Holbergsgade giver mærkbare bevægelser i bordflader helt i 3. og 4. sals højde. Renoveringen af lejligheden 1. th medførte revner i nymalede vægge i lejligheden 3. th. Et enkelt slag med en hammer i stueetagen runger op gennem i samtlige lejemål og får billeder til at falde ned af væggen.

Der er blevet arbejdet med renoveringen af erhvervslejemålet i forhold til etableringen af restauranten i mere end et år, da Madklubben Tordenskjoldsgade A/S cvr 42825093 allerede blev grundlagt den 9.11.2021. Allerede nu, hvor ombygningen er i fuld gang og har været det siden februar 2022, er der utallige gener i form af støj, rod og svineri, opbevaring af byggematerialer i fællesarealet, åbenstående døre med træk og adgang til gård og bygninger for enhver fra gaden og for nr. 19's vedkommende utallige lukninger af vand og afbrydelse af el – både med og uden

forudgående advisering. Ved henvendelse til byggeleder, der er ansat af renoveringsfirmaet, som er ejet af ejendommens ejer, får man besked om, at det er beboerne, der skal respektere håndværkerne og ikke omvendt. Forvaltningen svarer på en henvendelse fra beboerrepræsentationen om, at byggeriet allerede er gået i gang uden byggetilladelse med et "vi vil se på sagen med henblik på lovliggørelse".

Forvaltningens egen medarbejder Laust Sjur Ohlsen har besøgt ejendommen flere gange uden henstillingerne er blevet fulgt. Vi har således al grund til at forudse, at det er beboerne, der skal udvise hensyn til restauranten og dens medarbejdere, ikke omvendt.

Fællesarealer i gården

Som led i saneringsplanen for ejendommene Tordenskjoldsgade 19 og Holbergsgade 7 samt Peder Skramsgade 10 og 12 samt Holbergsgade 9 er der oprettet fælles opholdsarealer - et fælles gårdanlæg som også omfatter port adgange og adgangsveje med pålagte servitutter, jf. vedlagte tinglysningsdokument af 27. januar 1983. *En godkendt saneringsplan er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene uden hensyn til hvornår retten er stiftet, jf. §12, stk.3 i lov om sanering, vedtaget af Folketinget d. 9.6.1969. De pålagte servitutter er således stadig bindende.*

Fællesarealet i gårdene lille og tjener til opholdsareal for 19 familier alene i den del af gården mellem Holbergsgade 7 og Tordenskjoldsgade 19, heraf flere børnefamilier uden den påtænkte udvidelse med 4 lejemål. Fællesarealet indeholder desuden affaldscontainere og cykelparkering for beboerne.

I forbindelse med etablering af en større restaurant i erhvervslejemålet i stueetagen i ejendommen Tordenskjoldsgade 19 er beboernes bekymring, at der vil ske yderligere indskrænkning i disse sparsomme friarealer. Indskrænkninger som klart er uforenelige med de pålagte servitutter og lokalplanen.

Forgængerens i erhvervslejemålet var en fotoforretning, som ikke medførte gener for beboerne. Vi forudser, at en restaurant og driften af denne vil medføre helt andre gener.

Med alle de gener, der allerede er i opbygningsfasen, går bekymringerne på det færdige resultat på:

- At antallet af daglige kunder vil stige betragteligt.
- At adgangen for kunder ikke som tidligere udelukkende skal ske fra gaden, idet der allerede er forberedt handicapindgang i opgangen til nr. 19 (uden byggetilladelse).
- At f.mtl. daglige leveringer af madvarer vil medføre øget trafik i porte og på trappearealer - hvor vil disse blive aflæst og evt. henstå indtil brug?
- At mængden af især madaffald nødvendigvis vil stige og kræve yderligere containere i gården.

- At medarbejderne i restauranten med sikkerhed inddrager det fællesopholdsrum i gården til afholdelse af pauser.
- At indretning af et festlokale i den ene side af bygningen vil medføre transport af de færdige serveringer gennem trappeopgang og port indgang.
- At de spisende gæster i festlokalet vil desuden automatisk få adgang til gården og dermed kunne medføre snakkende og rygende personer til langt ud på natten.
- At porten, hvori adgangen for beboerne til opgangen i Tordenskjoldsgade 19 er beliggende bliver til arbejdsområde for restaurantens personale, der skal bringe mad fra det varme køkken til, anretter køkkenet beliggende i tilslutning til festlokalerne beliggende i højre side af lejemålet, samt gøre brug af deres personalerum.

En restaurant i ejendommen vil alt i alt medføre en ny 'beboer' med helt andre gener for beboelseslejemålene end den tidligere erhvervsvirksomhed med madlugt, markant øget trafik af kunder/gæster/personale og aktiviteter, der berører beboernes fællesarealer, som dermed vil blive mærkbart indskrænket. Desuden vil der blive støjgener fra både udsugningsanlæg og varmepumper.

Ud over at give daglige gener for beboerne vil disse også stride mod hensigten med oprettelsen af fællesarealerne og fællesanlæg, som er omfattet af den nævnte servitut og lokalplanen for området.

Servitutten betyder, at ændringer i gårdanlægget ikke er en beslutning som ejer af ejendommen Tordenskjoldsgade 19 selvstændigt kan træffe eller som forvaltningen kan dispensere fra. Dette forhold betyder også, at man i forhold til renovation, cykelparkering samt brandforhold fra forvaltnings side skal medinddrage hensynet til beboerne i ejendommen beliggende i Holbergsgade 7, 9, og Peder Skramsgade 10 og 12.

I svaret på forvaltningens mangelskrivelse af 14.11.2022 har ejer forsøgt at omgå det faktum, at etablering af en restaurant er uforeneligt med en samtidig væsentlig udvidelse af lejemål, fordi der med etablering af en restaurant reelt vil blive tale om en fratagelse af mulighederne for, at beboerne kan opholde sig på fællesarealerne.

På tegningerne over "det nye gårdanlæg" fremgår det, at man vil etablere et nyt opholdsareal under det bevaringsværdige kastanjetræ, hvorved en ny flisebelægning vil ødelægge træets muligheder for at få tilstrækkeligt med vand. Derfor er der på nuværende tidspunkt et bed under træet. Desuden er området lige indtil beboernes åbne renovationsskur. Det nye planlagte renovationsområde for restauranten på 6 m² i gården er lagt lige ud mod det nuværende opholdsområde med bord og bænke samt knap 5 meter til soveværelsesvinduet for beboere i Holbergsgade 7. Bænke og bord er placeret der, hvor solen lige når ned i sommerhalvåret, hvilket en ændring af tagkonstruktionen på ejendommen i Tordenskjoldsgade 19 vil ødelægge helt.

Gården med tilhørende servitut er tiltænkt beboerne som opholdsrum. Derfor kan det ikke inddrages til brug for erhvervslejemål, fordi ejeren af ejendommen i nummer 19 mener, at

beboerne kan anvende Havnefronten i stedet. Hvem sender i øvrigt små børn ned på havnefronten for at lege?

Uanset, hvor ”yndigt” et kommende gårdanlæg ejer forsøger at fremmane et billede af, så vil etableringen af en restaurant vil betyde, at beboerne helt mister muligheden for at kunne opholde sig i gårdanlægget pga. støj og lugtgener fra aktiviteter relateret til restaurationsdrift. Derfor er lokalerne i gadeplan i Holbergsgade 9 og 7 kun er blevet godkendt til cafedrift med opvarmning af mad. Beboerne i Tordenskjoldsgade 19 mister desuden den private adgang til hovedtrappen, hvilket medfører en høj risiko for indbrud.

Restauranten kan ikke drives uden det fælles opholdsareal vil blive inddraget heri. Dermed vil det fælles opholdsareal blive væsentligt forringet for beboerne stik mod intentionerne i lokalplanen for Nyhavn og Gammelholm.

Parkering af biler og cykler

En godkendelse af byggesag nummer 973731 om etablering af en restaurant samt byggesagsnummer 975051 om etableringen af 3 taglejligheder samt opdelingen af lejemålet 4. tv til 2 lejemål, vil medføre en udvidelse af beboelse i ejendommen med hele fire lejemål, hvilket betyder en yderligere belastning af gårdanlægget med hensyn til behov for cykelparkering for ladcykler. Dertil vil fire lejemål mere betyde en belastning for området generelt med hensyn til parkeringsmuligheder for biler. Yderligere vil en restaurant med plads til 105 gæster, der øvrigt er kendt for at have to til tre hold af gæster i 2 timers begrænsede reservationer uvilkårligt forårsage en massiv forøgelse af søgetrafik og optagelse af beboernes i forvejen ringe muligheder for parkeringspladser uagtet den nære beliggenhed til Metro. Vi taler altså om en restaurant med et mål om at have et flow på ca. 300 gæster i gennemsnit pr. aften. I linket ses hvordan en reservation til fire personer berammes med et interval på 2,15 timer <https://book.eashtablebooking.com/book/?id=eac6b&lang=da#step=confirm&qty=4&date=03-03-2023&time=1245&type=9143>.

Ejer søger både dispensation for P-pladser til restaurantens gæster og for hele fire nyetablerede lejemål. Samtidig er der kendte lokalplaner for at nedlægge alle p-pladser i forbindelse med fredeliggørelse af Toldbodgade, der er i forlængelse af Holbergsgade, samt hele 600 pladser i Middelalderbyen, hvilket vil øget presset efter P-pladser markant på områder som netop Gammelholm.

Beboerne har allerede adgang til fælles cykelkælder, beliggende under ejendommen i Holbergsgade nummer 7, der forbinder de to dele af det fælles gårdanlæg. Der er fin mulighed for at udvide denne, da der er et ledigt rum i tilknytning til denne. Etablering af endnu en cykelkælder vil tage mindst 4 m² af det fælles gårdrum pga. etablering af nedgang med trappe, der er i fuld gang. På tegningerne over den ”fremtidige gård” er der afsat 3 meter langs en væg til såkaldte pladskrævende cykler, hvor eksisterende beboere allerede har 8 sådanne stående. En udvidelse med hele 4 lejemål vil uvilkårligt medføre et øget omfang af ladcykler, der ikke kan komme i en cykelkælder. Desuden er en beboer med handicap ved at anskaffe en tripod cykel, der også skal stå fast i gården. Ejer kan

desuden ikke pålægge beboerne at anvende en cykelkælder, der af forskellige årsager kan være vanskelig at benytte.

Restaurantens gæster og personale har ingen mulighed for at finde cykelparkering, da der ikke plads til cykler foran ejendommen, hvor man også agter at ansøge om udeservering trods, at der er busstoppested. Vi minder om, hvordan der ser ud med henstilling af cykler rundt om nedgangen til Metroen ved August Bournonvilles Passage, hvor der endda er cykelparkering i umiddelbar nærhed eller langs med Forsvarsministeriet og foran Sundhedsministeriet, der begge er naboer til Tordenskjoldsgade 19 (se foto).

Hele formålet med at etablere ny cykelparkering i Tordenskjoldsgade 19 er at få tilladelse til etablering af tagboliger og har intet at gøre med hverken forskønnelse af fællesarealer eller hensynet til beboerne at gøre, for så ville ejer ikke samtidig ansøge om etablering af en stor restaurant. Der er tale om ren spekulation.

Renovation

I forhold til dagrenovation kan det oplyses, at der på nuværende tidspunkt ikke er plads til renovationsbeholderne i det skur, der skal sikre den lovpligtige minimumsgrænse på 5 meter til nærmeste vindue for nærmeste beboelseslejemål i Tordenskjoldsgade 19 og Holbergsgade 7 a. Ofte rykkes containere ud fra skuret og stilles langs væggen. Denne plads til containere er tegnet med ind på ejers planer over gården, men containere opstillet udenfor skraldeskuret er et brud på reglerne (se foto). Cafedrift medfører allerede mere renovation i begge den fælles gårds to dele. Der er løbende store udfordringer med henstilling af madaffald i plasticposer mv. ved siden af containerne i skraldeskuret. Gården har været præget af massive problemer med rotter.

Dertil vil det være til stor forværring af støjgener for beboerne, at en restaurant ud over caféerne, hyppigt skal have bortskaffet dagrenovation, flasker m.v. samt dagligt modtage vareleverancer fra køle biler, der i den grad støjer. Desuden vil det fælles opholdsareal, som nævnt ovenover, lide fuldstændig skibbrud ved etableringen af yderligere et renovationsområde i den meget lille gård.

Brand

Redningsforholdene ved brand er en alvorlig bekymring, da ejeren af Tordenskjoldsgade 19 vil etablere elevator indvendigt i en opgang med trappe af træ, der kræver dispensation, fordi trappen vil blive meget smal ved at reduceres fra de lovpligtige minimumsgrænser på 1 meter til kun 90 cm. Det er vanskeligt at forestille sig hvordan evakuering samt ind og udflytning af lejemålene overhovedet skal kunne blive muligt. Der ønskes også en nedlæggelse af bagtrapper til de påtænkte taglejligheder fra 3. sal. Beboerne skal altså fremover sætte sin lid til at sprinkleranlægget fungerer og ellers turde kravle ned af mere end 30 meter lange rebstiger monteret på en altan eller vindue.

I brandrapporten bemærkes, at det drejer sig om en butik, der fortsat er beliggende i erhvervslejemålet, men en stor restaurant med åbent køkken kan næppe kan betegnes som værende i samme risikokategori som en butik.

At der nødvendigvis må blive åbnet ned i kælderen ved etablering af elevatoren, forholder brandrapporten sig ikke konkret til, da forvaltningen i så tilfælde vil have brandklassen ændret.

Brandrapporten fortæller, at adgangsvejene ved brand ikke ændres, men man glemmer at anføre, at ejer i forbindelse med etablering af restauranten i erhvervslejemålet allerede har gjort klar til opsætning af en handicaplift, midt i gulvet af den ellers bevaringsværdig port. Dette har ændret adgangsforholdet for brandvæsnet i porten, der også er den eneste brandadgang til Holbergsgade 7.

Etableringen af en elevator samt nedlæggelse af køkkentrapper er fuldstændig ude af trit med store brandrisiko både etableringen af en stor restaurant samt etablering af beboelse i ejendommens tagetage vil medføre, hvor der andre steder i city har været alvorlige ildebrande. Branden i Valkendorfsvej viste sig senere at skyldes et cigaretskod i en urtepotte på en altan i tagetagen <https://nyheder.tv2.dk/krimi/2009-04-22-35-personer-evakueret-efter-brand>.

Ejendommen i Tordenskjoldsgade 19 er en del af Hirschsprung karrén, hvor der netop er høj risiko for spredning af ildebrande mellem tagene, der er bygget sammen over Tordenskjoldsgade, Harald Landers gade, Peder Skrams gade samt Holbergsgade.

Dertil ønsker ejer at lukke skorstene, der fungerer som miljøvenlige naturlige trækkanaler i køkkener.

Tørreloft

Forvaltningens sagsbehandler retter sin opmærksomhed mod beboernes mulighed for at kunne anvende tørreloftet. Beboerne har faktisk gennem lang tid ønsket at få reetableret tørreloftet, men det har ejer af ejendommen aflåst. De gamle lejemål er udlejet uden hårde hvidevarer, hvorfor indkøb af tørretumbler er op til hver enkelt lejer. Der er meget tøj, der ikke tåler tørring i tumbler. Dertil er energiforbruget ved anvendelse af tørretumbler meget højt og en belastning for både miljø og privatøkonomien, hvorfor de fleste beboere foretrækker at tørre tøj i lejlighederne. Der er ikke plads til tørring af tøj i badeværelserne eller i gården. Det mest miljøvenlige og skånsomme valg overfor indeklimaet ville uden tvivl være en reetablering af adgangen til tørreloftet.

Opdeling af lejemål

Ansøgningen om at opdele lejemålet 4. tv til to er blevet afslået af forvaltningen. Beboerrepræsentationen bifaldt den beslutning. Nu optræder der en ny meget kortfattet ansøgning som del af byggesagen om etableringen af taglejligheder. Paradoksalt nok sker dette på netop forvaltningens opfordring. Der er ingen konstruktionsgrundlagsrapporter om, hvad 2 lejemål med

særdeles tung konstruktion i 4.tv i ejendommens mest følsomme del vil betyde for resten af ejendommen.

Det er fuldkommen uforståeligt, at forvaltningens sagsbehandler ikke selv kommer ud og besigtiger de egentlige forhold i ejendommen. I så tilfælde ville vedkommende kunne konstatere, at lofter og vægge i lejligheden neden under 4. tv ikke vil bære den belastning, der vil komme med to badeværelser med tung konstruktion centreret over det primære opholdsrum og et køkken med tungkonstruktion over et andet primært opholdsrum i 3.tv.

Ændringen af planløsningen for 4.tv vil gøre 3. tv ubeboelig i sådan en grad, at man ikke kan undgå at betragte det som planlagt chikane. Der er meget lydt i ejendommen, hvilket betyder, at man allerede nu kan høre, når overboen har vandladning i toilettet. Det vil få uoverskuelige lydæssige gener for underboerne, hvis der skal føres i vandrette rør i gulvet på 4.tv for at lede vand fra bad/WC/vaske installationer ud til der, hvor faldstammerne er placerede ved ydermuren mod gården, hvilket næppe kan være lovligt. I tegningerne er der faktisk ikke taget højde for rørføringer overhovedet, hvilket må betyde at eks. vandlåse åbenbart skal placeres i underboens loft, da selve lejlighedens gulve næppe kan højnes. Det må konkluderes, at en ønsket opdeling af de 220 m² store lejemål, der er beliggende i ejendommens venstre side, nødvendigvis forudsætter, at samtlige lejemål ombygges på en og samme tid.

Det er blevet bevist, at udlejer ikke har nogen som helst intention om at lave lejemål til almindelige familier til rimelige huslejer. Ved den første chance der kom, blev lejemålet 1. th "renoveret" så huslejen kunne blive omdannet til værdibaseret leje og straks udlejet til Expats (se tidligere anførte link).

Ved at godkende byggeansøgningerne i Tordenskjoldsgade 19 tilsidesættes både hensynet til bevaringsværdien af ejendommen, beboernes mulighed for ophold i fællesarealerne samt muligheden for at sikre en mangfoldig beboersammensætning i Indre By.

På vegne af beboerrepræsentationen i Tordenskjoldsgade 19 formand Lars Lindquist

Nabohøring ifølge Planloven indsendt af beboerrepræsentationen for beboerne i ejendommen Tordenskjoldsgade 19 omkring byggesag 975051.

Lokalplan 512 for Gammelholm og Nyhavn fra 2015 har mange fortrinlige retningslinjer, der tydeligt anviser, hvordan man kan bevare Gammelholms unikke arkitektoniske udtryk. Et udtryk som Teknik- og Miljøforvaltningen ødelægger ved kontinuerligt at dispensere lokalplanens § 7, stk. 2 litra b ud fra henvisninger til Planlovens § 19, stk.1, der omhandler en vurdering af overensstemmelse mellem byggeransøgningen og principperne i lokalplaner. Forvaltningen tilsidesætter lokalplanens helt konkrete anvisninger, der bestyrker intentionen i lokalplanen, som klart viser et ønske om at bevare bydelens historiske arkitektur, hvilket ikke vil ske ved en godkendelse af den nærværende byggeansøgning i denne høring.

Beboerrepræsentationen vil derfor med følgende bemærkninger gøre indsigelse mod byggeansøgning 975051 på ejendommen Tordenskjoldsgade 19 (T19). Desuden genindsende tidligere indsigelse som del af høringen. Der gøres opmærksom på, at en parallel ansøgning med sagsnummer 973731 fra samme bygherre om etablering af en stor restaurant Madklubben i to tidligere erhvervslejemål til butikker, bør omfattes af nabohøring efter Planloven. Desuden, at de to byggesager ikke bør eller kan adskilles, da flere elementer i ansøgningerne er direkte i modstrid med hinanden og den særlige servitut, der gælder i de fælles gårdanlæg. Vi ønsker dertil at gøre opmærksom på, at byggeansøgningen af oktober 2022 ikke er ny for forvaltningen. Den nærværende byggeansøgning er resultatet af en lang proces gennem flere år.

Ved at have fået løbende aktindsigter kan beboerrepræsentationen klart konstatere, at bygherren Skou Gruppen, der er identisk med den virksomhed, der skal udføre entreprisen, konsekvent har fået vejledning fra forvaltningens medarbejdere i hvordan lokalplanen for bydelen, retningslinjer for beredskab, servitutter og ikke mindst rammerne for bevaringsværdige bygninger kunne moduleres til en godkendelse. Dette forhold har betydet en direkte underminering af de bærende principper i lokalplan 512 for Nyhavn & Gammelholm, der er uforenelig med god forvaltningsskik og dybt problematisk for de demokratiske samfundsbestemte råd, udvalg og borgerrepræsentation, der ellers skulle sikre skattebetalende borgers retsstilling i Københavns Kommune.

Der henvises i det følgende til sideantal i byggeansøgningen med (s:s) via aktindsigt 975051 pdf, sagsnummer 2022-031895, sagstitel: Ansøgning om 3 nye lejligheder i tagetagen Tordenskjoldsgade 19 (intet i titlen om "opsplitning af 4. sals lejlighed til to), samt til Lokalplan 512 af 2015 for Nyhavn & Gammelholm.

Tage & facader

Lokalplanen for området blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 22.1.2015. Målet med lokalplanen beskrives indledningsvist, der står: "Målet er, at styrke *de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier* samt at sikre rammer for bylivet" og " For Gammelholm fokuseres der på sikring og udvikling af de bevaringsværdige bygninger (LP 2015:3). Man ønsker, at sikre de bevaringsværdige bygninger. Derfor skal der fokuseres på udviklingen af dem. Der er således allerede i 2015 en skærpet opmærksomhed omkring en række godkendte byggetilladelser, der har betydet en afvikling af de bevaringsværdige bygninger i stedet for at sikre dem.

Forvaltningen betragter alligevel ombygningen af ejendommen T19 som værende i overensstemmelse med principperne i Lokalplan 512 for Nyhavn & Gammelholm. Det er ombygningen imidlertid ikke. Intentionerne i lokalplanen fremgår af målbeskrivelsen. De bevaringsværdige bygninger i bydelen skal bevares, endda styrkes. Der er i den anledning en række anvisninger i lokalplanen i forhold til, hvordan bygningernes facader eksempelvis skal respekteres. På side 11 står: "I henhold til byggeloven er bevaringsværdige bygninger friholdt for krav om energioptimering, men i det omfang at bevaringsværdierne ikke forringes, skal der så vidt muligt arbejdes med energioptimerende tiltag. På side 26 står hvad der betragtes som værende en forringelse af bevaringsværdierne: "Udvendig facade isolering kan IKKE godkendes". Det er helt konkret. Det er ikke et spørgsmål om principper eller tolkning, der kan debateres.

Alligevel har forvaltningen givet byggetilladelse til opførelsen af netop sådan en isoleret facade på ejendommen T19. Facaden er ikke blot i direkte modstrid med lokalplanen. Den har en anden farve end den i byggetilladelsen godkendte og er 1 cm for tyk. Der blev også udskiftet klassiske bevaringsværdige kernetræsvinduer med forsatsruder til vinduer i "plastiktræ", der ikke hverken ser ud eller har samme åbne og lukkemuligheder, som de gamle, hvilket ellers er et kriterium i byggetilladelsen. Bevarelsen af de oprindelige vinduer i bydelen burde være et særligt anliggende, da det indledningsvist på lokalplanens oversigtsbillede beskrives, hvordan det er et kendetegn for området. Forvaltningen har ikke reageret på beboerrepræsentationens anmeldelse af ulovligt byggeri.

Der er således allerede eksempler på, at forvaltningen gerne giver byggetilladelser til projekter i ejendommen T19, der går stik imod både lokalplanen og forvaltningens egne anvisninger for bevaringsværdige bygninger og bæredygtighed på forvaltningens hjemmeside, hvor det anbefales at restaurere de gamle kernetræsvinduer og ikke rive dem ud.

Lokalplanen er i §7 stk. 2b netop meget tydelig i forhold til, hvad der kan accepteres af ændringer af tage i området. Den flade del af tagene (Københavnertage) må hæves op til 70 cm, så længe mansardtagets hældning fastholdes. Forvaltningen har godkendt bygherres klassificering af taget som en "variant af Københavnertag", hvorfor lokalplanens retningslinjer må gøres gældende. Dette projekt ændrer ikke kun på, at den flade del af taget max. må hæves med 70 cm, men ændrer på hele tagkonstruktionen, så der kommer hældning mod gaden på 45 grader og mod gården på 55 grader. Der bliver tale om et helt andet tag end de eksisterende. Tagets nye konstruktion er derfor i direkte modstrid med lokalplanen. Dertil vil tagets udformning betyde en massiv negativ påvirkning af lyset i den meget lille gård, fordi lyset vil forsvinde helt op til anden sals højde og vil medføre en gård der bliver meget fugtig og mørk.

I lokalplanen er flere uddybende beskrivelser af § 7 om tage/facader eks. på side 25. Her fremgår det helt konkret, hvordan kviste og/eller tagvinduer skal placeres ensartede rytmisk over taget. De to vinduestyper bør ikke blandes. I det nærværende byggeprojekt er der hverken ensartethed eller rytmisk forståelse. Der sættes to veluxvinduer ind i hver ende af taget. Dertil kommer kviste med flunker af glas. Afstanden mellem kvistene mod Holbergsgade er anderledes end afstanden mellem kvistene mod Tordenskjoldsgade, hvilket er i direkte strid med anvisningerne i lokalplanen, ikke blot med intentionen. Flunker i glas er et udtryk for en ide om at bygningen er fra 1980'erne og ikke 1867. Denne arkitektoniske tanke betragter forvaltningen som værende i overensstemmelse med andre godkendelser til kviste i området, hvor bevaringsværdige tage er blevet skændet af lignende fejlslagne idéer, der netop ledte op til beslutningen om, at have et særligt fokus på udviklingen af de bevaringsværdige bygninger på Gammelholm.

De seneste renoverede kviste i bydelen ses på Sundhedsministeriets ene bygning i Tordenskjoldsgade. Kvistene er placeret helt regelmæssigt og med flunker i mat lysegråt metal, der med tiden vil få en mørkere farve, der står fint til skiffertaget. Taget på den anden del af ministeriet, der ligger skråt overfor T19, har fået hævet tagkonstruktionen indenfor gældende rammer og har helt regelmæssigt placerede veluxvinduer i taget, altså ens på begge sider af hjørnet af ejendommen. Vinduerne i kernetræ blev skånsomt renoverede. Det er Jeudan, der ejer bygningerne.

Medarbejder fra forvaltningen Malene Høyer Orye fortæller bygherren, at "vi undtagelsesvist, umiddelbart er positivt indstillede overfor, at I kan placere ét enkelt tagvindue i hver ende af ejendommen" (85:454). Forvaltningens medarbejder tilsidesætter fuldstændig lokalplanen, ved først at være bygherren behjælpelig med at godkende samtlige ændringer af tagets vinkler, men går endda videre med en accept af at blande forskellige vinduestyper og en urytmisk fordeling af kvistene over taget som helhed. I en mail til BYG af den 10.2.23 bekræfter bygherres arkitekt, at Københavns Kommune allerede har givet tilsagn til etablering af kviste og tagvinduer. Der blev således indirekte givet

byggetilladelse allerede tilbage i februar måned til et byggeri, der med al tydelighed ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

Byggeriet til omdannelse af butiksljemålene i stueetagen har været løbende i gang over mere end et år uden byggetilladelse. Herunder er facaden blevet pudset og derefter muret op i en brunlig nuance. I lokalplanen på side 26 står imidlertid, at facader i blank mur bør reetableres. T19 havde netop oprindeligt facade i blank mur. Derfor skulle facaden ved renoveringen have været tilbageført til det originale udtryk. Bygherren har uden byggetilladelse gennemført hele renoveringen af den tidligere malede facade, uden hensyn til arkitekturen, lokalplan eller tilladelser. Der arbejdes konsekvent efter den strategi, at forvaltningen efterfølgende starter en proces, hvor det ulovlige byggeri godkendes og ikke forlanges revet ned eller bygges om til at stemme med lokalplanen. Den forretningsgang har resulteret i mange anslag mod arkitekturen i bydelen, som det tydeligt ses i lokalplanens billedemateriale.

Forvaltningen tilsidesætter fuldstændig helhedsperspektivet på bydelens arkitektoniske kendetegn, hvor tvillingeejendommene Tordenskjoldsgade 19 og 21 er så markante, at de kaldes "Porten til Gammelholm". Derfor vil en total forandring af hele tagkonstruktionen på T19 betyde et signifikant tab af arkitektonisk kulturhistorisk værdi, da ejendommen netop er den ene del af en helhed. Ved at give en byggetilladelse, der ødelægger tvillingeejendommens unikke ensartede arkitektur, tilsidesætter forvaltningen også retningslinjerne i BR kap.2, hvor man skal udvise hensyn til de umiddelbare omgivelser, som et byggeri vil påvirke. Her er den umiddelbare omgivelse, at T19 og Tordenskjoldsgade 21 er tvillingehuse, som er helt særegne for bydelen.

Det skal bemærkes, at inden T19 blev købt af Skou Gruppen var hele tre andre store investorer, der ikke selv var i byggebranchen, interesserede i at erhverve ejendommen med præcis samme mål om tagboliger og den meget lukrative lejeindtægt i sigte. De medbragte alle rådgivende ingeniørfirmaer, der også var på besøg i lejlighederne herunder hos lejerne i 3.tv og 2.tv. Samtlige interesserede frafaldt køb af ejendommen, fordi de blev frarådt, at der blev etableret en 5. sal med beboelse pga. ejendommens beskaffenhed og alder, samt status som SAVE 3 bygning og lokalplanens retningslinjer.

Beboerrepræsentationen finder det højst besynderligt, at Skou Gruppen, der selv ejer bygningen og selv skal renovere dem, samt står til en væsentlig indtægtsforøgelse i huslejeindtægten finder en rådgivende ingeniør, der konkluderer, at afgørende spørgsmål om ejendommens bærende konstruktion, der baseres på beregninger ud fra statistiske computermodeller er tilstrækkelige. Dertil henvises alene til, at bygherren har påtaget sig at føre egen kontrol. En egenkontrol, som forvaltningen selv fandt så utilstrækkeligt, at man fyrede Skou Gruppen i sagen om Kildevældskultur Hus på Østerbro.

Forvaltningen opfordres derfor til at udtage projektet som helhed til gennemgang i sin 10 % kontrolgruppe.

Opsplitning af 4. sals lejlighed til to

I høringsdokumenterne fra forvaltningen beskrives opdelingen af 4. tv ikke andet end i titlen. Tegninger og nærmere beskrivelser er udeladt, hvorfor borgerne ikke kan se, hvilke konsekvenser opsplitningen har, ej heller for de direkte berørte underboere. Derfor måtte en repræsentant for beboerrepræsentationen søge aktindsigt. Det er ikke i overensstemmelse med åbenhed i forvaltningen, at bygherren vejledes, mens borgerne vildledes.

Den 4.11.22 blev byggeansøgning 955922 om opsplitningen af lejligheden 4.tv afvist. Samtidig rådede forvaltningens medarbejder Skou Gruppen til at genansøge ved at lægge den pågældende ansøgning sammen med den nyeste ansøgning om etablering af taglejligheder. Vi har igen et eksempel på, at forvaltningens medarbejder var behjælpelig med, at anvise hvordan en afvist byggeansøgning kunne ansøges på ny, så sagen ville kunne "glide lettere igennem".

Pludselig optræder "opsplitningen af 4. sals lejlighed til to" da også i den seneste byggeansøgning fra oktober 2022 omkring etableringen af tagboliger, men uden anvisninger til sideantal i sagens indhold i aktindsigten. Det nævnes heller ikke i overskriften på byggesagen.

Der ligger fortsat ingen tegninger over rørføringer overhovedet. Der er alene en henvisning til, at man vil anvende et autoriseret VVS firma. Beregninger af bærende konstruktioner er ikke udført af en uafhængig virksomhed, men er entreprenørens og ejer af ejendommens eget betalte rådgivende ingeniørfirma, der samtidig skal se til at projektet kan realiseres. Eksempelvis konkluderes det den 13.6.23 i svaret på mangelskrivelsen af 13.4.24 (en slåfejl formoder vi) om etagedækket i kælderen under gulvet til den planlagte restaurant af Lars Jørn Gravesen, at "eksisterende yder- og indervægge i murværk vil have uændret bæreevne for henholdsvis lodret- og vandret lastoptagelse".

Naturligvis vil netop den bærende del af etagedækket i adskillelsen mellem kælder og stueetagen have en "uændret bæreevne". Det har en helt enkel årsag. Bæreevnen er allerede ændret. Det blev den i vinterhalvåret. Uden byggetilladelse. Loftet i dele af kælderen har været revet væk og bjælkerne er blevet forstærket med stålprofiler på størrelse med jernsveller. Det krævede, at hele området mellem de to etager blev blotlagt.

Der er en model, der viser tryk på bjælkelaget mellem etagerne ved 3. og 4. sal og konkluderer, at "nedbøjning medregnet krybning for egen last må dermed betragtes som

værende ikke tilladeligt”, hvorfor der skal indsættes stålprofiler under 15-20 m2 under badeværelsernes tunge konstruktion (245:454). For at opfylde kravet skal bjælkelaget blotlægges i tre af underboens lofter, men hele fem, hvis man inddrager belastningen af de to store køkken-alrum, som der ikke er beregninger for.

I beregningerne er kun indregnet vægt af byggematerialer, men ikke inkluderet vægten af hårde hvidevarer, interiør eller personer. Dertil savnes konkrete overvejelser omkring effekten af ændringer af hele det forstærkede og således væsentligt tungere bjælkelag i loftet i lejemålet 3.tv. Dette lejemål vil få hele to badeværelser med tung konstruktion og vandføringer, faldstammer osv., samt to store køkken-alrum placeret direkte over hele tre primære opholdsrum og placeret langt væk fra de fungerende rørinstallationer i ejendommen, men behændigt under to af de påtænkte badeværelser i tagboligerne, hvor udsugningerne i badeværelserne skal gå op igennem.

Det er således ikke vægten fra kun to badeværelser, som kommer ned gennem bygningens bærende konstruktion. Det er vægten af fire badeværelser med tung konstruktion! Etableringen af badeværelserne i tagetagen er kun mulige, da 4. tv er et ledigt lejemål, men konsekvenserne vil få indvirkning på de næste bærende bjælkelag i alle tre lejemål nedenunder. Der er tale om en ejendom fra 1867 med skæve vægge og gulve, der har sætningsskader, som ved selvsyn kan konstateres, selvom den rådgivende ingeniør ikke har fået øje på dem. Derfor bør sagen undersøges yderligere.

Badeværelserne er endvidere beliggende midt i boligerne med mekanisk udsugning. Sådanne er notorisk kendte for at udvikle skimmelsvamp, da udsugningen uden vinduer ikke kan klare fugt fra bad, håndvask og brug af tørretumbler. Skimmelsvamp bliver ikke på badeværelserne, men vandrer ud i lejlighedens beboelsesrum, hvor de er til stor sundhedsmæssig skade. En etablering af taglejligheder vil samtidig betyde, at ønsket om en reetablering af adgangen til det eksisterende tørreloft vil gå tabt. De nye lejligheder på ca. 100 m2 er forsynet med tørretumbler, men det er langt fra alt tøj, der kan tumbles. Dertil frarådes tørring af tøj i tumbler af miljøhensyn, hvorfor en nedlæggelse af tørrelofter er direkte i modstrid med bæredygtigt byggeri og miljø, samt klimahensyn. Alle øvrige lejere med større lejemål har pga. det aflåste tørreloft store udfordringer med at få tørret tøj, hvilket primært foregår i stuerne. Udvikling af skimmelsvamp er en af de primære udfordringer i den form for nybyggerier som dette projekt søger at omdanne en bevaringsværdig ejendom fra 1800-tallet til.

Dertil er der ikke tale om en almindelig udnyttelse af en byggeret fordi, der ifølge BR kap.2 skal udvises hensyn til de umiddelbare omgivelser som et byggeri vil påvirke. I dette tilfælde vil ændringerne af den store klassiske herskabslejlighed i 4. tv, så den bliver til to topmoderne lejligheder fra Ørestanden være et stort anslag mod bevaringsværdigheden, der vil danne præcedens i bydelen, hvor der burde være skærpet opmærksomhed på

bevaringsværdige ejendommens udvikling. Dertil vil ændringerne, hvor støjen efterfølgende fra to lejemaal frem for ét, samt fra alle vandførende rør og lign. installationer være fuldstændig ødelæggende for underboens hverdag.

Det er endvidere i direkte modstrid med regler for brandsikkerhed, at den kommende lejlighed, der vil ligge midt for i den eksisterende hovedopgang, slet ikke får adgang til en køkkentrappe. Beboerne skal altså ud af vinduerne eller ned ad hovedtrappen. Lejligheden beliggende til venstre har ej heller køkkentrappeadgang (tegning på 48:454).

Køkkentrappen er på tegningerne i selve byggeansøgningen tydeligt sløjftet fra 3. sal og op som det hele tiden har været bygherres intention, ikke kun fra 4. sal. Beboerne i 4. tv vil de facto heller ikke få adgang til bagtrappe.

Der står i BR § 129 om brandsikkerhed, at "bygninger skal udformes, så redningsberedskabets rednings- og slukningsmateriel kan føres frem til ethvert sted i bygningen, hvor dette er nødvendigt for" 1) Redning af personer. Ejendommen T19 er for nærværende indrettet i overensstemmelse med dette. Hvis der gives byggetilladelse til de ansøgte projekter vil dette ikke længere være tilfældet.

I bygherres kommentar til forvaltningens mangelskrivelse om brandsikring, fremgår bygherrens holdning klart. Kravene fra forvaltningen tilbagevises som værende "ikke et myndighedsanliggende". Det er tilgængæld et myndighedsanliggende, at minimumsbredden på trapper i opgange ikke fraviges, fordi det er et spørgsmål om bærende principper i en retsstat, hvor borgernes sikkerhed altid skal stå før ønsket om profit. Derfor er der lavet minimumsstandarder. Det er således ikke foreneligt med Byggeloven eller Planloven, at dispensere fra så alvorligt et spørgsmål om menneskers sikkerhed.

Reduktion af trappens bredde

Minimumsstandarden for trapper står beskrevet i BR § 57, hvor der står, at "trapper i fælles adgangsveje SKAL udformes med tilstrækkelig bredde og fri loftshøjde til den tilsigtede brug, samt have en hældning, der gør dem lette og sikre at gå på. Bestemmelsen anses som opfyldt når fire kriterier på en og samme tid er opfyldt. Kriterium 1) TRAPPENS FRI BREDDE ER *MINDST* 1 METER.

Det er i direkte modstrid med Byggeloven at reducere trappen i T19 fra 125 cm til kun 90 cm. Her burde sagen stoppe. Afslaget kan begrundes i loven. Det omhandler ikke, hvorvidt der kan dispenseres i forhold til kriterier i forbindelse med redning ved brand, fordi trapper er flugtveje, men om at bestemmelsen i § 57 om trappens "tilsigtede brug" ikke kan opfyldes ved en reduktion af trappen.

Den tilsigtede brug er eksempelvis, at trappen er en fælles adgangsvej, hvoraf beboere der går op eller ned frit skal kunne passere hinanden, det kan man ikke på 90 cm. En anden

tilsigtede brug er, når beboere skal have hjælp fra øvrige dele af beredskabet, så som paramedicinsk assistance fra ambulancetjenesten, der skal kunne bevæge sig i opgangen med en almindelig bære. Dette er sket flere gange, og kan lade sig gøre, fordi baren kan drejes op over gelænderet i det åbne durchsicht. Dette åbne rum lukkes med den tiltænkte elevator. Derfor kommer man ud i væsentlige problemer med akut medicinsk assistance til syge beboere ved en byggetilladelse. En anden tilsigtet brug af en trappe i en beboelsesejendom er at beboere, der dør i eget hjem, skal kunne hentes af en bedemand i en kiste. En bedemand vil ikke kunne bære en kiste ned gennem opgangen, som de kan nu. Derfor kommer bygherren og forvaltningen ved en tilladelse til en reduktion af trappens bredde og opsætningen af en elevator i durchsicht i direkte konflikt med Straffelovens § 139.

Almindeligt brug af en trappe som fælles adgangsvej i en beboelsesejendom betyder også, at lejere kan flytte ind eller ud, samt erhverve sig nye møbler eller skille sig af med gamle. Ved en opsætning af en elevator i durchsicht med små indvendige mål og en reduktion af trappens bredde kan beboere fremover faktisk ikke købe møbler, der er større end en mindre 2-personers sofa eller bære en boxmadræs blot 80 x 200 cm ned til storskrald. Opsætningen af elevatoren betyder i dette tilfælde ikke en merværdi for lejerne, men en væsentlig begrænsning i anvendelsen af den fælles adgangsvej og en væsentlig risiko ved både brand og anden akut assistance eller sikring af anstændighed, fordi kriterierne i bestemmelsen om trappens tilsigtede brug ikke længere bliver opfyldt ved en godkendelse af byggeansøgningen.

Elevator

T19 har en nedslidt opgang, der burde føres tilbage til det originale udtryk, som kendetegner den arkitektoniske stil og ikke ødelægges med opsætningen af en elevator i glas og stål. Dertil kræver opsætningen af en elevator, dispensation fra almindelige standarder og almindeligtvis ufravigelige kriterier om trappebredde og redningsindsats ved brand.

Elevatore der placeres i durchsicht skal ifølge anvisninger om regler for opsætning af elevatorer fra GI ikke være mindre end 110 cm i bredden og 140 i dybden som indvendige mål (<https://gi.dk/media/d53dibrb/minielelevatorbogwebfinal-datakorrigeret.pdf>). På tegningerne af projektet i T19 fremgår kun bredde og højde. Her er bredden kun 80 cm. Det indvendige mål i elevatoren bliver således endnu mindre. Ifølge GI skal en repos foran adgangen til elevatoren være mindst 150 cm, hvilket ikke fremgår af tegningerne for projektet. På tegningerne er et enkelt sted angivet, at opgangsarealet er 15 m². Når det samme areal måles med lasermåler, så er opgangen 4,5 meter dyb og 2,8 meter bred, det er et areal på 12,6 meter og da opgangen buer mod vinduerne, så er det nærmere 12 m².

I GI's vejledning står at der er skærpet krav til opsætning af elevatorer i bevaringsværdige ejendomme. Desuden, at der er skærpede krav i tilfælde af opsætning af en såkaldt minielevator. I denne sag læmpes kravene. Det fremgår tydeligt i korrespondancen mellem medarbejderen i forvaltningen og bygherren. Det er vanskeligt at forstille sig, hvordan en bygning fra 1867 skal kunne klare rystelserne fra brug af en elevator i konstruktionen, når der i foråret ved den ulovlige udgravning i kælderen i ejendommens højre side opstod nye revner i væggene helt på 3. sal og lejligheden blev dækket af fint hvidt støv fra lofterne, hvor det har drysset ned.

I de generelle bemærkninger til BR §129 påpeges det at "redningsberedskabet vil til første indsatsen af rednings- og slukningsarbejde benytte deres primære angrebsslanger" (5.21). Dette er forvaltningens medarbejder opmærksom på, men hjælper igen bygherren til en løsning på problemet ved at foreslå, at slangen blot kan føres ind ad opgangens vinduer.

Problemet herved er imidlertid, at trappen ved opførslen af elevatoren netop bliver reduceret fra 125 cm til kun 90 cm. Dertil sidder vinduerne forskudt i plan fra hoveddørene til lejlighederne, hvorfor slangen ikke blot skal ind ad et vindue, men føres en ½ etage opad. Dette nævnes som en yderligere problematik af brandrådgiveren, fordi der samtidig kommer en elevator i opgangens durchsicht. Brandrådgiveren måler opgangens vinduer til værende 0,53 x 1,13 meter. Der er tale om dannebrogsvinduer, hvor den nederste del af vinduet er 53 cm x 1 meter (med plus 3 cm nede i karmen. Vinduet er ikke 113 cm). Brandrådgiveren pointerer, at vinduerne skal kunne "fastholdes i åbenstilling" under brug af slanger. De nye vinduer skal sættes på stormkroge for at kunne fastholdes i åben stilling, men modsat de gamle vinduer, der kunne åbnes 90 grader op, så kan de nye vinduer kun fastholdes i maksimalt 45 grader. Dette har brandrådgiveren ikke opdaget.

For at få slangen ind på tagetagen er der yderligere det problem, at der kun er et lille vindue, der ikke opfylder kravene for mindstemålene af vinduer til brug for slangeophaling (303:454). Da man samtidig har sløjftet adgangen til bagtrappen for 4. og 5. sal er dette ikke en uvæsentlig detalje. Det kan blive et spørgsmål om liv eller død. Et spørgsmål som en forvaltning ikke bør dispensere fra på borgeres vegne, men altså her vælger at gøre fuldt bevidst.

Det vækker dyb uro, fordi to personer ej heller vil kunne passere hinanden i trappeopgangen med en bredde på 90 cm mod de nuværende 125 cm. Så hvem viger for hvem, når branden raser og brandmændene skal kunne bevæge sig op gennem opgangen, mens beboerne samtidig prøver at komme den vej ned?

Brandrådgiveren er velvidende om, at der er evidente problemer med at kombinere taglejligheder, flere beboere på 4. sal og elevator, samt at der parallelt med den nærværende byggeansøgning ligger en anden ansøgning nr. 2022-0233641/sagstitel: 973731 om etablering af en stor restaurant Madklubben i ejendommens to tidligere

butikserhvervslejemål i gadeplan. Det betyder et stort varmt køkken i underetagen af ejendommen. Brandrådgiveren har dog ikke ændret brandklassen af den grund. Der er i den sammenhæng også uden byggetilladelsen blevet lagt en handicaplift ned i portens gulv lige ud for indgangen til hovedtrappen. Den vil være en hindring både for personer og for brandslukningskøretøjer.

Brandrådgiveren konkluderer, at byggeriet *ikke* er indsatstatisk traditionelt. Et forhold der burde give anledning til skærpede krav, ikke læmpe dem. Der kommer intet andet tiltag i forhold til redningsmuligheder ved brand end et sprinklersystem og nogle rebstiger, som beboerne i tagetagen selv skal folde ud og turde bevæge sig nedad fra 5. sals højde, fordi trappen reduceres til 90 cm i bredden og får en elevator, der optager så meget plads, at man har udeladt at vise de konkrete korrekte mål i detaljer.

På tegningerne over indretningen af den helt afgørende sprinklercentral er denne placeret med adgang gennem en eksisterende kældernedgang under nummer 19 gennem hele to rum med varmecentral og derfra med en dør (der ikke findes) til højre ud i det nye sprinklerum med lav ståhøjde. Brandrådgiveren skriver, at "der bliver etableret adgang til ny sprinklercentral i kælderen via NY kældertrappe i gården"(301:454). Den "nye" kældertrappe i gården er anlagt som ulovligt byggeri, men der er *ingen* mulighed for, at benytte den for at komme fra den højre side af kælderen over i den venstre side, hvor det såkaldte sprinklerum befinder sig på tegningen. Det må foranledige en vis bekymring, at brandrådgiveren baserer sin rapport på så mange ukorrekte oplysninger!

Bygherren forventer fuldt ud at få byggetilladelse, selvom der er adskillige graverende forhold omkring brandrisiko og en klar mulighed for at give et afslag på baggrund af loven. Beboerrepræsentationen har allerede i juli 2023 modtaget varslings om huslejestigninger på baggrund af elevator og nye vinduer mod gaden. Sidstnævnte er ikke omfattet af byggeansøgningerne. Elevatoren er omfattet af byggeansøgningen om taglejligheder, men beregningerne af omkostningerne er anlagt på de eksisterende lejemål m², hvilket peger mod den egentlige intention med etablering af en elevator. Lejerne skal således betale 2.000,- kroner om måneden i huslejestigninger for en væsentlig øget brandrisiko og en trappe, der ikke længere omfylder lovbestemmelsen.

Porten i T19 er endvidere adgang for slukningsmuligheder i baghuset på ejendommen Holbergsgade 7, hvorfor forvaltningens afgørelser omhandler mange flere borgeres sikkerhed end dem i T19.

Kommunalforvaltningen opfordres på det kraftigste til ikke at godkende byggeansøgningen på baggrund af gældende lov, da opsætningen af en elevator og en reduktion af trappen i T19 vil gøre taglejlighederne og de to lejligheder 4. mf og 4. tv til brandfælder.

Ny trappenedgang i det fælles gårdanlæg

En ny trappe, der skal føre ned i en nyetableret cykelkælder, som igen er lavet uden byggetilladelse, er i strid med den servitut, der anfører en række væsentlige retninglinjer for anvendelse af gårdens friareal. Disse omhandler beboernes adgang til gården, hvor der i den parallelle byggeansøgning om etablering af restaurant også inddrages friarealer til opsætning af to yderligere renovationsområder, alene til restaurantens anvendelse, samt inddragelse af portrummet til handicaplift og servering mellem de to restaurantionslokaler på hver side af porten. Servitutten nævner ikke noget om minimumsbebyggelse eller muligheder for anden tolkning.

Det er et problem, at bygherren og forvaltningen ikke forholder sig til servitutten. På tegningerne markeres den fælles cykelkælder som tilhørende naboejendommen i Holbergsgade 7. Dertil ligger der en korrespondance mellem bygherren og formanden for Andelsboligforeningen i sagen, hvor bygherren skriver, at beboere i nummer 7 sætter cykler på "vores side af gården". Bygherren har sågar foreslået, at gården opdeles igen. Det afspejler en holdning, hvor bygherre tilsidesætter servitutten, hvor det samtidig er et krav for at få byggetilladelser, at bygherren selv påtager sig ansvaret for at sådanne respekteres og overholdes. Samtidig vidner den nærværende sag om, at forvaltningen gerne dispenserer fra servitutter, blot man har foretaget den ønskede ændring, inden man søger.

En ny kældernedgang oven i de to eksisterende vil betyde en væsentlig ændring af opholdsarealet og gårdens brug. Etableringen af en cykelkælder ud over den eksisterende med to rum, hvor det ene blot savner indretning, er foreslået til bygherren af forvaltningens medarbejder for at kunne argumentere for en byggetilladelse af etablering af tagboliger og opsplnitning af 4. tv.

Dertil skal cykelkælderen indeholde små pulterkammerbure på 3 m² til alle beboere, hvor det gamle gulv er bevaret, så burene kommer til at blive placeret 50 cm oppe fra det nye gulv og kun bliver 1,6 meter i ståhøjde, men 20 cm lavere, hvor der er rørføringer i loftet. Et af burene kommer til at rumme adgang til ejendommens hovedvandafbryder. I det område hvor der er angivet plads til 4 bure á 3 m², er der imidlertid kun 10,8 m² at placere dem på. Kælderen er befængt med skimmelsvamp og fugtig. Dertil skal den være tilgængelig for alle brugere af de to gårde, hvorfor ingen beboere kan anvende pulterkammerburerne med en forsikringsdækning af sine ejendele.

En opmåling viser, at den eksisterende cykelkælders ene rum er 29,5 m² med cykelholdere til 15 cykler. Det andet ledige rum er 14,5 m². Den "nye" cykelkælder skal på tegningen kunne indeholde 36 cykler fordelt på to rum. Det "største" rum er 26,5 m², hvoraf de 5,5 m² skal modregnes, da der skal være et "pulkammer" (tegningen angiver 4,6 m², men det er ikke det ydre mål). På de 21 m² der er tilbage, kan bygherren på en computermodele få 25 cykler til at være, mod de 15 cykler der optager pladsen i den eksisterende

cykelkælder på 29,5 m², hvor der endda er opsat styrholdere på væggene, der sikrer en vis orden og mulighed for, at cyklerne kan stå forskudt, så pladsen udnyttes bedst muligt.

Der er noget besynderligt ved påstanden om, at 25 cykler skulle kunne være på 21 m². Det er i øvrigt også en kælder med en opdeling, der gør det vanskeligt at komme ind og ud af rummene. I det andet rum i den "nye" cykelkælder er beregnet plads til 11 cykler langs væggen på 3,4 meter (rummet er 10,5 m²). I den eksisterende cykelkælder er væggen på den bedst udnyttede vægside 4,6 meter og der kan stå 9 cykler i styrholder med variabel højde. Tegningerne til forvaltningen over gård og cykelkælder er angivet med 1:100 og savner detaljer i de konkrete mål og m² angivelser. Forvaltningens medarbejdere skal altså gennemgå alt det indsendte materiale med lineal for at få begreb om, hvorvidt der er tale om en realistisk plantegning eller ren fantasi.

Det kan ved en simpel gennemgang af de faktiske forhold konstateres, at der ikke er overensstemmelse mellem tegninger, byggeansøgning og realia. Derfor skal der heller ikke gives dispensationer til etablering af en ny kældertrappe, da den fører til en cykelkælder, der kun etableres for at tagboligerne, der er i lodret modstrid med lokalplanens § 7, stk. 2 litra b, kan godkendes.

Bygherres samlede ide og intention om at ændre det fælles gårdanlæg viser en fuldstændig urealistisk plan for afhentningsmulighederne for renovationsmedarbejderne, hvor der fyldes op med krukker i hele den bane, som der nu arbejdes i. Det kommende renovationsområde for restauranten ville ej heller kunne betjenes med rimelige arbejdsvilkår for renovationsmedarbejderne. Dertil vil ophold i gården pga. restaurationsdrift i gården blive helt umuligt, hvilket igen er i modstrid med lokalplan og udviklingen af gårdmiljøer. Vi beskriver de yderligere problematikker i den tidligere indsendte indsigelse.

Jævnfør det tidligere indsendte tinglysningsdokument af 27.1.1983. er der en servitut, som gælder det fælles gårdanlæg, som også omfatter portadgange og adgangsveje. Denne servitut er lavet ifm. en saneringsplan En godkendt saneringsplan er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene uden hensyn til, hvornår retten er stiftet, jf. §12, stk 3 i lov om sanering vedtaget af Folketinget den 9.6.1969. De pålagte servitutter i gårdanlægget i T19 og Holbergsgade 7, samt i gården mod Peder Skrams Gade 9 og 11er således stadig bindende. Med hvilken hjemmel kan en kommunal forvaltning tilsidesætte gældende lov vedtaget af Folketinget?

Alene forvaltningens egen henvisning til lokalplanens § 7, stk. 2 litra b gav forvaltningen mulighed for at afvise byggeansøgningen til de omfattende lovstridige forandringer på ejendommen i Tordenskjoldsgade 19. Det fremgår af de forskellige byggeansøgninger igennem hele processen, at det har været forvaltningens egne medarbejdere, som konsekvent har drevet projektet frem ved at vejlede bygherren i, hvordan man ville kunne

omgå Lokalplanen 512 for Gammelholm & Nyhavn. Intentionen i lokalplaner er imidlertid ikke, at de skal omgås ved en henvisning til en mulig tolkning ud fra Planloven, men at myndighederne forholder sig til lokalplanens konkrete anvisninger og klare bærende principper, der sigter mod at sikre bevaringsværdige bygningers overlevelse i bydelen. Lokalplaner skal overholdes, ellers mister de deres demokratiske funktion som sikring af borgernes retssikkerhed.

Vi ønsker at udtrykke vores glæde over, at denne sag har vakt stor interesse hos:

Borgmester Line Barfod

Lokal Udvalget for Indre By

Gammelholm Beboerforening

Fredningsmyndigheden

DR programmet: Er der en arkitekt til stede?

Beboerrepræsentationen

Tordenskjoldsgade 19 1055 København K

Fra: Mari Anne Duus <duusenberg@gmail.com>
Sendt: 18. august 2023 19:04
Til: TMFKP BPM OBY Bygninger
Cc: Ole Markersen
Emne: Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere.

Med venlig hilsen

Mari Anne Duus Holbergsgade 7, 2 tv 1057 Kbh.K.

Fra: Hans Lassen <halassen@gmail.com>
Sendt: 20. august 2023 10:57
Til: TMFKP BPM OBY Bygninger
Cc: ole.markersen@gmail.com
Emne: Indsigelse mod dispensation fra lokalplan nr. 512 -.sagsnummer 975051

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdt opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere.

Med venlig hilsen

Mette Fenger

Holbergsgade 7, 1 tv.

1057 København K

Linda Ravn Pedersen

Fra: ole andersen <olegandersen1975@gmail.com>
Sendt: 20. august 2023 15:12
Til: TMFKP BPM OBY Bygninger
Emne: Sagsnummer 975051

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i [Tordenskjoldsgade 19](#).

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, [Tordenskjoldsgade 19](#), som sammen med [Tordenskjoldsgade 21](#) skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på [Tordenskjoldsgade 19](#), vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere.

Med venlig hilsen

ole andersen

holbergsgade 7 1th

1057 københavn k



Virusfri www.avast.com

Linda Ravn Pedersen

Fra: ole andersen <olegandersen1975@gmail.com>
Sendt: 20. august 2023 15:16
Til: TMFKP BPM OBY Bygninger
Emne: Sagsnummer: 975051

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i [Tordenskjoldsgade 19](#).

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, [Tordenskjoldsgade 19](#), som sammen med [Tordenskjoldsgade 21](#) skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på [Tordenskjoldsgade 19](#), vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

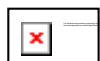
Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere.

Med venlig hilsen

Mee-ok Pia Christoffersen

Holbergsgade 7, 1th

1057 København K



Virusfri www.avast.com

Linda Ravn Pedersen

Fra: Mif Damgaard <Mifd@mac.com>
Sendt: 18. august 2023 15:18
Til: TMFKP BPM OBY Bygninger
Cc: Ole Markersen
Emne: Sagsnummer: 975051

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere.

De bedste Hilsner / Best Regards

Mif Damgaard | Production Mgr.
Holbergsgade 7 - 4th | DK - 1057 Copenhagen | Denmark
+45 40 20 92 01 | mifd@mac.com

Linda Ravn Pedersen

Fra: Mif Damgaard <mifd@me.com>
Sendt: 18. august 2023 22:30
Til: TMFKP BPM OBY Bygninger
Cc: Ole Markersen
Emne: Sagsnummer: 975051

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggården for husenes beboere.

De bedste Hilsner / Best Regards

MAMA Production

Holbergsgade 7 - 4th | DK - 1057 Copenhagen | Denmark
+45 40 20 92 01 | mifd@mac.com

Fra: [Palle Christoffersen](#)
Til: [TMFKP BPM.OBY Bygninger](#)
Emne: Sagsnummer 9775051
Dato: 20. august 2023 23:35:19

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr.512 om etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4.sal i Tordenskjoldsgade 19.
Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk.2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som skaber porten til "Gammelholm" vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggården for husenes beboere.

Med venlig hilsen,
Palle Christoffersen
Ole G. Andersen
Mee Ok Christoffersen

--

Palle Christoffersen
Drogdensvej 29
2791 Dragør
4056 2414

Fra: [Arild Nordgaard](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Ole Markersen](#)
Emne: Sagsnummer 975051
Dato: 21. august 2023 23:24:02

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggården for husenes beboere.

Med venlig hilsen

Arild Nordgaard
Holbergsgade 7 - 4th
1057 Kbh K

Fra: [Arild Nordgaard](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Ole Markersen](#)
Emne: Sagsnummer 975051
Dato: 21. august 2023 23:24:13

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggården for husenes beboere.

Med venlig hilsen

JAM Production
Holbergsgade 7
1057 Kbh K

Fra: [Lotte Philipson](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Sagsnummer 975051
Dato: 21. august 2023 10:58:55

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm gør jeg hermed indsigelse mod, at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. § 7 stk. 2 litra b. samt de andre steder i lokalplanen, hvor projektet også går imod principperne, og ikke mindst pga. bygningens bevaringsværdighed, som der også dispenseres fra i en række forhold.

Lokalplanen har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdt opholdsareal vil forsvinde fuldstændigt, og gården vil henligge i mørke det meste af året. Desuden vil den medfølgende kældernedgang til nyetableret cykelkælder, der er et krav for udvidelsen af etagemeter og beboere reducere gårdens areal.

Sammenholdt med den anden byggesag på samme ejendom, som er under behandling (973731) vil det yderligere reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med det formål at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere, og strider mod de servitutter og den bagvedliggende lovgivning, der gælder for gården.

I øvrigt henviser jeg til beboerrepræsentationens indsigelse, der indsendes separat og erklærer mig enig i alle betragtningerne.

Med venlig hilsen
Lotte Philipson
Tordenskjoldsgade 19, [4.th.](#)
1055K

Fra: isupport@tdcadsl.dk
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Per Jørgensen](#)
Emne: 975051 indsigelse fra Klaus Nielsen
Dato: 21. august 2023 22:33:50

Sendt fra min telefon

----- Oprindelig besked -----

Fra: Per Jørgensen <perjoergensen02@hotmail.com>

Dato: man. d. 21. aug. 2023 21.41

Til: isupport@tdcadsl.dk

Emne: Indsigelse Sagsnummer 975051

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Samt alle de andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne, og ikke mindst pga. bygningens bevaringsværdighed, som der også dispenseres for i en række forhold.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdt opholdsareal vil forsvinde fuldstændigt, og gården vil henligge i mørke den meste af året. Desuden vil den medfølgende kældernedgang til nyetableret cykelkælder, der er et krav for udvidelsen af etagemeter og beboer reducere gårdens areal.

Sammenholdt med den anden byggesag på samme ejendom som er under behandling (973731) vil det yderligere reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere, og strider mod de servitutter og den bagvedliggende lovgivning, der gælder for gården.

I øvrigt henviser jeg til beboerrepræsentationens indsigelse, der indsendes separat og erklærer mig enig i alle betragtningerne.

Med venlig hilsen

Klaus Nielsen
Tordenskjoldsgade 19, 2.th.
1055 København K

Fra: [Marianne Bidstrup Østergaard](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Ole Markersen](#)
Emne: Sagsnummer 975051
Dato: 21. august 2023 12:44:24

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere.

Med venlig hilsen

Marianne Bidstrup Østergaard

Holbergsgade 7, 2 tv

1057 København K

Fra: [Katrine Mathilde Bech Taxholm](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Ole Markersen](#)
Emne: Sagsnummer: 975051
Dato: 23. august 2023 13:43:06

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere.

Med venlig hilsen

Katrine Bech Taxholm
Holbergsgade 7, 4tv
1057 København K

Fra: [Linda Tromborg](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Indsigelse - sagsnr. 975051
Dato: 24. august 2023 22:00:54

Sagsnummer 975051

Svar på nabohøring om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Samt alle de andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne, og ikke mindst pga. bygningens bevaringsværdighed, som der også dispenseres for i en række forhold.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil forsvinde fuldstændigt, og gården vil henligge i mørke det meste af året. Desuden vil den medfølgende kældernedgang til nyetableret cykelkælder, der er et krav for udvidelsen af etagemeter og beboer reducere gårdens areal.

Sammenholdt med den anden byggesag på samme ejendom som er under behandling (973731) vil det yderligere reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og reoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere, og strider mod de servitutter og den bagvedliggende lovgivning, der gælder for gården.

I øvrigt henviser jeg til beboerrepræsentationens indsigelse, der indsendes separat og erklærer mig enig i alle betragtningerne.

Med venlig hilsen

Linda Tromborg
Tordenskjoldsgade 19, 3.th.
1055 København K

Fra: [Per Jørgensen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Sagsnummer 975051
Dato: 24. august 2023 21:55:59

Svar på nabohøring om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Samt alle de andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne, og ikke mindst pga. bygningens bevaringsværdighed, som der også dispenseres for i en række forhold.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil forsvinde fuldstændigt, og gården vil henligge i mørke det meste af året. Desuden vil den medfølgende kældernedgang til nyetableret cykelkælder, der er et krav for udvidelsen af etagemeter og beboer reducere gårdens areal.

Sammenholdt med den anden byggesag på samme ejendom som er under behandling (973731) vil det yderligere reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere, og strider mod de servitutter og den bagvedliggende lovgivning, der gælder for gården.

I øvrigt henviser jeg til beboerrepræsentationens indsigelse, der indsendes separat og erklærer mig enig i alle betragtningerne.

Med venlig hilsen

Per Jørgensen
Tordenskjoldsgade 19, 3.th.
1055 København K

Fra: [Solbjørg Gravfort](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: perjoergensen02@hotmail.com
Emne: 975051
Dato: 24. august 2023 18:45:15

Sagsnummer 975051

Svar på nabohøring om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Samt alle de andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne, og ikke mindst pga. bygningens bevaringsværdighed, som der også dispenseres for i en række forhold.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil forsvinde fuldstændigt, og gården vil henligge i mørke det meste af året. Desuden vil den medfølgende kældernedgang til nyetableret cykelkælder, der er et krav for udvidelsen af etagemeter og beboer reducere gårdens areal.

Sammenholdt med den anden byggesag på samme ejendom som er under behandling (973731) vil det yderligere reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere, og strider mod de servitutter og den bagvedliggende lovgivning, der gælder for gården.

I øvrigt henviser jeg til beboerrepræsentationens indsigelse, der indsendes separat og erklærer mig enig i alle betragtningerne.

Med venlig hilsen

Solbjørg Gravfort, Tordenskjoldsgade 19, [3.tv](#), 1055 K

Fra: [Bjarke Christoffersen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Per Jørgensen](#)
Emne: 975051
Dato: 24. august 2023 14:49:48

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Samt alle de andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne, og ikke mindst pga. bygningens bevaringsværdighed, som der også dispenseres for i en række forhold.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdt opholdsareal vil forsvinde fuldstændigt, og gården vil henligge i mørke den meste af året. Desuden vil den medfølgende kældernedgang til nyetableret cykelkælder, der er et krav for udvidelsen af etagemeter og beboer reducere gårdens areal.

Sammenholdt med den anden byggesag på samme ejendom som er under behandling (973731) vil det yderligere reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere, og strider mod de servitutter og den bagvedliggende lovgivning, der gælder for gården.

I øvrigt henviser jeg til beboerrepræsentationens indsigelse, der indsendes separat og erklærer mig enig i alle betragtningerne.

Med venlig hilsen

Bjarke Christoffersen, Tordenskjoldsgade 19, [3.tv](#), 1055 K

Fra: [Sidsel Kyst](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: ole.markersen@gmail.com
Emne: 975051
Dato: 24. august 2023 14:46:55

Til Københavns Kommune Teknik - og Miljøudvalg

Vedrørende sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere.

Med venlig hilsen

Sidsel Kyst
Holbergsgade 7, 3. tv
1057

Fra: [Jeanne Gravfort](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Per](#)
Emne: 975051
Dato: 24. august 2023 14:32:39

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Samt alle de andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne, og ikke mindst pga. bygningens bevaringsværdighed, som der også dispenseres for i en række forhold.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil forsvinde fuldstændigt, og gården vil henligge i mørke den meste af året. Desuden vil den medfølgende kældernedgang til nyetableret cykelkælder, der er et krav for udvidelsen af etagemeter og beboer reducere gårdens areal.

Sammenholdt med den anden byggesag på samme ejendom som er under behandling (973731) vil det yderligere reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere, og strider mod de servitutter og den bagvedliggende lovgivning, der gælder for gården.

I øvrigt henviser jeg til beboerrepræsentationens indsigelse, der indsendes separat og erklærer mig enig i alle betragtningerne.

Med venlig hilsen

Cand.theol.,præst & pædagog
Jeanne Gravfort
Tordenskjoldsgade 19,[3.tv](#)
1055 K

Fra: [N/A](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Ole Markersen](#)
Emne: Vedrørende sagsnummer 975051
Dato: 24. august 2023 14:17:19

Til TMFKP

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggården for husenes beboere.

Med venlig hilsen

N/A

1057 København K.

--

N/A



Weekendavisen is perceived to be a continuation of the original Berlingske Tidende from 1749 and is one of the world's oldest newspapers in print.

Fra: [Asgar Høgh Sørensen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: afv morgenmøde mandag Sagsnummer 975051
Dato: 24. august 2023 11:13:30

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i [Tordenskjoldsgade 19](#).

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, [Tordenskjoldsgade 19](#), som sammen med [Tordenskjoldsgade 21](#) skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på [Tordenskjoldsgade 19](#), vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdt opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere.

Med venlig hilsen

Asgar Høgh Sørensen, Holbergsgade 7 st

Fra: [Jørgen Bech Taxholm](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Ole Markersen](#)
Emne: "Sagsnummer: 975051"
Dato: 25. august 2023 10:15:39

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod, at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b.

Der er mange andre steder i lokalplanen, hvor projektet **også går imod principperne**.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål **at sikre** Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk.

At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være **stik imod intentionen** i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er i gang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne hvis formål var, at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere.

Med venlig hilsen

Arkitekt MAA
Dottore Architetto
Jørgen Bech Taxholm
Holbergsgade 7, 4tv. 1057 K
31430448

Fra: [Gunhild Damgaard](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Indsigelse sagsfremstilling 975051
Dato: 25. august 2023 17:14:17

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Samt alle de andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne, og ikke mindst pga. bygningens bevaringsværdighed, som der også dispenseres for i en række forhold.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil forsvinde fuldstændigt, og gården vil henligge i mørke den meste af året. Desuden vil den medfølgende kældernedgang til nyetableret cykelkælder, der er et krav for udvidelsen af etagemeter og beboer reducere gårdens areal.

Sammenholdt med den anden byggesag på samme ejendom som er under behandling (973731) vil det yderligere reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoeringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere, og strider mod de servitutter og den bagvedliggende lovgivning, der gælder for gården.

Med venlig hilsen
Gunhild Juul Damgaard,
Tordenskjoldsgade 19 2 tv
1055 K

Fra: [Pauline Drasbæk](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#); [Ole Markersen](#)
Emne: Sagsnummer 975051
Dato: 26. august 2023 08:24:56

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber ”Porten til Gammelholm”, vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoeringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere.

Med venlig hilsen
Pauline Drasbæk
Holbergsgade 7 3 sal 1057 kbh k

Fra: [Pauline Drasbæk](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#); [Ole Markersen](#)
Emne: Sagsnummer 975051
Dato: 26. august 2023 08:27:42

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber ”Porten til Gammelholm”, vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoeringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere.

Med venlig hilsen
Firmaet Skarnsstreger CVR-nr35280804
Holbergsgade 7 3 sal 1057 kbh k

Fra: madshougaard@gmail.com på vegne af [Mads Rahbek Hougaard](#)
Til: [Ole Markersen](#); [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Sagsnummer 975051
Dato: 26. august 2023 08:32:01

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber ”Porten til Gammelholm”, vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoeringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere.

Med venlig hilsen
Mads Hougaard

Holbergsgade 7 3 sal 1057 kbh k

--

Mads Rahbek Hougaard
Senior Graphic Designer

www.madshougaard.dk
m@madshougaard.dk

[LinkedIn](#)

Fra: madshougaard@gmail.com på vegne af [Mads Rahbek Hougaard](#)
Til: [Ole Markersen](#); [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Sagsnummer 975051
Dato: 26. august 2023 08:35:16

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber ”Porten til Gammelholm”, vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og reoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere.

Med venlig hilsen

en Masse, cvr 39769220

Holbergsgade 7 3 sal 1057 kbh k

--

Mads Rahbek Hougaard
Senior Graphic Designer

www.madshougaard.dk
m@madshougaard.dk

[LinkedIn](#)

Fra: [Karina Markersen \(KAMA\)](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: ole.markersen@gmail.com
Emne: svar på naboorientering 975051
Dato: 27. august 2023 20:14:48
Vedhæftede filer: [Høringsvar_sagsnummer_975051VA.pdf](#)

På vegne af min virksomhed Value-add vedhæfter jeg hermed svar på naboorientering vedr. ombygning af Tordenskjoldsgade 19.

Med venlig hilsen

Karina Markersen

Senior konsulent

VALUE⁺

Value-Add

Holbergsgade 7, 5.

1057 København K

Danmark

M: +45 4123 4835

@: kama@value-add.dk

CVR: 43453793

Københavns Kommune
Område for bygninger
1504 København V
bygninger@kk.dk

København 27. august 2023

Høringssvar til Københavns kommune: Naboorientering sagsnummer 975051

Jeg takker for muligheden for at komme med høringssvar i forbindelse med Københavns kommunes plan om at dispensere fra lokalplanen nr. 512 bestemmelser i ansøgt byggeprojekt på adressen Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Holbergsgade 7, som deler gård med Tordenskjoldsgade 19 må jeg udtrykke min stærke modstand mod at det er kommunens hensigt at give dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen, hvor projektet går imod de principper der er beskrevet i lokalplanen, som har til hensigt at bevare Københavns bygningskulturarv. Den planlagte ombygning vil medføre ødelagt bygningskulturarv på Gammelholm og store gener for beboere i Holbergsgade 7 og 7a og lejerne i Tordenskjoldsgade 19, og det er min berettigede forventning at kommunen ikke dispenserer fra lokalplanens krav.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm, hvilket er yderligere detaljeret i høringssvar indsendt af bestyrelsesformanden for AB Holbergsgade 7.

Desuden vil en ændring af tagformen, som beskrevet i projektet, hvor tagkonstruktionen i Tordenskjoldsgade 19 hæves forårsage reduceret lys i lejlighederne fra 2. sal og ned på lejlighederne i Holbergsgade 7. Samtidig vil der være reduceret lys og luft i den meget lille gård som de to ejendomme deler og har fælles gårdlaug omkring. Det vækker forundring at skyggeberegninger ikke fremgår af sagen, da Gammelholm er tæt bebygget, og enhver ændring vil få store konsekvenser for naboer.

Udeområdet mellem Tordenskjoldsgade 19 og Holbergsgade 7 vil blive væsentlig forværret for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdt opholdsareal vil reduceres mærkbart. Med de nye tagboliger vil bebyggelsesprocent på Tordenskjoldsgade 19 blive 435%, hvilket er en overskridelse af kommunens anbefalinger (max 185%) på 250%.

Det allerede igangsatte byggeri af nedgang til cykelkælder (uden byggetilladelse) har allerede begrænset arealet i gården til cykelparkering, og er igangsat uden overensstemmelse med gårdlaug. I en anden byggesag som er under behandling (973731) vil bygherre yderligere reducere gårdens areal og reelt opdele den med et ekstra affaldsskur, så der er to affaldsskure i den meget lille gård. Dette for at give plads til affald fra restaurant i stueetagen i Tordenskjoldsgade 19, som der heller ikke er givet tilladelse til.

En anvendelse af gården som skitseret af bygherre er et stort tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne, som havde til formål at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere på Gammelholm, og jeg må kraftigt opfordre til at kommunen sikrer at alle parter bliver hørt også i den anden byggesag (973731) vedr. arealet. Bygherre har valgt at indsende to ansøgninger om byggetilladelse, og der foreligger

ikke en helhedsplan for de forandringer bygning og gård skal gennemgå, og man bliver nemt snydt at de flotte ord der anvendes i ansøgningen om byggetilladelse. Kommunen er flere gange opfordret til at efterspørge en helhedsplan for bygning og gård, men har ikke fulgt opfordringen – ligesom de to sager ligger hos to sagsbehandlere.

I forhold til processen må jeg pointere at det har krævet stor vedholdenhed af vores andelsboligforenings bestyrelsesformand at opnå indsigt i hvad planen er hos vores gårdnabo.

Kort nævnes følgende nedslagspunkter:

- Indsigten i projekterne er opnået gennem aktindsigt, men kommunen har afslået at give løbende aktindsigt. Der verserer i øjeblikket en klage over afvisning af løbende aktindsigt i de to byggesager.
- Der verserer også en klagesag hos nævnenes hus over at Holbergsgade 7 ikke vurderes som part i byggesagerne trods bygning i fælles skel og konsekvenser for beboere i Holbergsgade 7 som følge af byggeriet.
- Der kan dokumenteres 26 dialoger med Københavns kommune vedr. aktindsigt, ulovligt byggeri, opmærksomhed på at der er to byggesager på samme areal, henvendelse til stadsarkitekten samt hvorvidt Holbergsgade 7 er part i de to byggesager som har verseret i over et år.

Det er simpelthen for vanskeligt som borger at blive hørt i den bureaukratiske proces, og forvaltningen af reglerne kan forbedres markant, så københavnere kan føle sig trygge ved at de inddrages, hvis der sker markante ændringer i og omkring deres bolig. Således har AB Holbergsgade 7 klaget over etablering af altaner hos naboen i Holbergsgade 9 og fået medhold. Ansøgning var ikke tilstrækkeligt oplyst – sagen kunne være undgået ved en nabohearing, hvor vi som naboer kunne have oplyst sagen tilstrækkeligt til at de altaner aldrig var blevet etableret.

Lad mig derfor kraftigt opfordre til at denne sag evalueres og bruges til at kigge på om der skal ændres procedurer for inddragelse af naboer i byggeprojekter, så kostbar tid og ressourcer kan spares for alle parter. Det krænker retsbevidstheden og tilliden, når bygherrer har som praksis at igangsætte byggeri uden byggetilladelser, og dermed baserer sig på kommunens muligheder for at lovliggøre ulovligt byggeri. Det er i praksis en omgåelse af gældende lovgivning, som Københavns kommune bør have fokus på at ændre. København skal være for københavnere men man får følelsen af at København er for bygherrerne, som har som primært formål at maksimere deres udbytte.

Med håbet om at kommunen omgør sin beslutning, tager lokalplanen alvorligt og sikrer inddragelse af naboer i større byggeprojekter. Jeg står naturligvis til rådighed med yderligere detaljer såfremt det efterspørges.

Med venlig hilsen

Value-add
Karina Markersen
Holbergsgade 7, 5
1057 København K
tel. 41234835

Fra: [Anine Sofie Markersen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#); [Daddio](#)
Emne: Naboorientering 975051
Dato: 27. august 2023 20:21:08
Vedhæftede filer: [Høringssvar sagsnummer 975051a.pdf](#)

Jeg skriver hermed svar på naboorienteringen i ovenstående sag.

Mvh Anine Markersen

Københavns Kommune
Område for bygninger
1504 København V
bygninger@kk.dk

København 27. august 2023

Høringssvar til Københavns kommune: Naboorientering sagsnummer 975051

Jeg takker for muligheden for at komme med høringssvar i forbindelse med Københavns kommunes plan om at dispensere fra lokalplanen nr. 512 bestemmelser i ansøgt byggeprojekt på adressen Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Holbergsgade 7, som deler gård med Tordenskjoldsgade 19 må jeg udtrykke min stærke modstand mod at det er kommunens hensigt at give dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen, hvor projektet går imod de principper der er beskrevet i lokalplanen, som har til hensigt at bevare Københavns bygningskulturarv. Den planlagte ombygning vil medføre ødelagt bygningskulturarv på Gammelholm og store gener for beboere i Holbergsgade 7 og 7a og lejerne i Tordenskjoldsgade 19, og det er min berettigede forventning at kommunen ikke dispenserer fra lokalplanens krav.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm, hvilket er yderligere detaljeret i høringssvar indsendt af bestyrelsesformanden for AB Holbergsgade 7.

Desuden vil en ændring af tagformen, som beskrevet i projektet, hvor tagkonstruktionen i Tordenskjoldsgade 19 hæves forårsage reduceret lys i lejlighederne fra 2. sal og ned på lejlighederne i Holbergsgade 7. Samtidig vil der være reduceret lys og luft i den meget lille gård som de to ejendomme deler og har fælles gårdlaug omkring. Det vækker forundring at skyggeberegninger ikke fremgår af sagen, da Gammelholm er tæt bebygget, og enhver ændring vil få store konsekvenser for naboer.

Udeområdet mellem Tordenskjoldsgade 19 og Holbergsgade 7 vil blive væsentlig forværret for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart. Med de nye tagboliger vil bebyggelsesprocent på Tordenskjoldsgade 19 blive 435%, hvilket er en overskridelse af kommunens anbefalinger (max 185%) på 250%.

Det allerede igangsatte byggeri af nedgang til cykelkælder (uden byggetilladelse) har allerede begrænset arealet i gården til cykelparkering, og er igangsat uden overensstemmelse med gårdlaug. I en anden byggesag som er under behandling (973731) vil bygherre yderligere reducere gårdens areal og reelt opdele den med et ekstra affaldsskur, så der er to affaldsskure i den meget lille gård. Dette for at give plads til affald fra restaurant i stueetagen i Tordenskjoldsgade 19, som der heller ikke er givet tilladelse til.

En anvendelse af gården som skitseret af bygherre er et stort tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne, som havde til formål at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere på Gammelholm, og jeg må kraftigt opfordre til at kommunen sikrer at alle parter bliver hørt også i den anden byggesag (973731) vedr. arealet. Bygherre har valgt at indsende to ansøgninger om byggetilladelse, og der foreligger

ikke en helhedsplan for de forandringer bygning og gård skal gennemgå, og man bliver nemt snydt at de flotte ord der anvendes i ansøgningen om byggetilladelse. Kommunen er flere gange opfordret til at efterspørge en helhedsplan for bygning og gård, men har ikke fulgt opfordringen – ligesom de to sager ligger hos to sagsbehandlere.

I forhold til processen må jeg pointere at det har krævet stor vedholdenhed af vores andelsboligforenings bestyrelsesformand at opnå indsigt i hvad planen er hos vores gårdnabo.

Kort nævnes følgende nedslagspunkter:

- Indsigten i projekterne er opnået gennem aktindsigt, men kommunen har afslået at give løbende aktindsigt. Der verserer i øjeblikket en klage over afvisning af løbende aktindsigt i de to byggesager.
- Der verserer også en klagesag hos nævnenes hus over at Holbergsgade 7 ikke vurderes som part i byggesagerne trods bygning i fælles skel og konsekvenser for beboere i Holbergsgade 7 som følge af byggeriet.
- Der kan dokumenteres 26 dialoger med Københavns kommune vedr. aktindsigt, ulovligt byggeri, opmærksomhed på at der er to byggesager på samme areal, henvendelse til stadsarkitekten samt hvorvidt Holbergsgade 7 er part i de to byggesager som har verseret i over et år.

Det er simpelthen for vanskeligt som borger at blive hørt i den bureaukratiske proces, og forvaltningen af reglerne kan forbedres markant, så københavnere kan føle sig trygge ved at de inddrages, hvis der sker markante ændringer i og omkring deres bolig. Således har AB Holbergsgade 7 klaget over etablering af altaner hos naboen i Holbergsgade 9 og fået medhold. Ansøgning var ikke tilstrækkeligt oplyst – sagen kunne være undgået ved en nabohearing, hvor vi som naboer kunne have oplyst sagen tilstrækkeligt til at de altaner aldrig var blevet etableret.

Lad mig derfor kraftigt opfordre til at denne sag evalueres og bruges til at kigge på om der skal ændres procedurer for inddragelse af naboer i byggeprojekter, så kostbar tid og ressourcer kan spares for alle parter. Det krænker retsbevidstheden og tilliden, når bygherrer har som praksis at igangsætte byggeri uden byggetilladelser, og dermed baserer sig på kommunens muligheder for at lovliggøre ulovligt byggeri. Det er i praksis en omgåelse af gældende lovgivning, som Københavns kommune bør have fokus på at ændre. København skal være for københavnere men man får følelsen af at København er for bygherrerne, som har som primært formål at maksimere deres udbytte.

Med håbet om at kommunen omgør sin beslutning, tager lokalplanen alvorligt og sikrer inddragelse af naboer i større byggeprojekter. Jeg står naturligvis til rådighed med yderligere detaljer såfremt det efterspørges.

Med venlig hilsen

Anine Markersen
Holbergsgade 7, 5
1057 København K

Fra: [Lone Hamborg Jensen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Ole Markersen](#)
Emne: Sagsnummer 975051
Dato: 27. august 2023 21:01:38

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i [Tordenskjoldsgade 19](#).

Om få dage overtager min familie og jeg en lejlighed i andelsforeningen Holbergsgade 7 (bor nu også på Gammelholm, på Peder Skrams Gade).

Jeg er derfor rigtig ked af kommunens overvejelser om at give dispensation til at ændre på tagkonstruktion mv. af Tordenskjoldsgade 19.

Som kommende nabo og nuværende beboer på Gammelholm er jeg imod at der gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, [Tordenskjoldsgade 19](#), som sammen med [Tordenskjoldsgade 21](#) skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm.

Hvis tagformen ændres og hæves på [Tordenskjoldsgade 19](#), vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned og reducere lys og luft i gården. Dette vil forværre udeområdet for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er igang (973731) vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskur, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og reoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere.

Med venlig hilsen

Lone Hamborg Jensen,

Peder Skrams Gade 14, 3. Tv (snart Holbergsgade 7, 4. Th)

Fra: [Karina Markersen](#)
Til: [Ole Markersen](#); [TMFKP BPM OBV Bygninger](#)
Emne: Naboorientering 975051
Dato: 27. august 2023 20:11:06
Vedhæftede filer: [Høringssvar sagsnummer 975051.pdf](#)

Hermed vedhæftet svar på naborientering vedr ovenstående sagsnummer.

mvh
Karina Markersen

Københavns Kommune
Område for bygninger
1504 København V
bygninger@kk.dk

København 27. august 2023

Høringssvar til Københavns kommune: Naboorientering sagsnummer 975051

Jeg takker for muligheden for at komme med høringssvar i forbindelse med Københavns kommunes plan om at dispensere fra lokalplanen nr. 512 bestemmelser i ansøgt byggeprojekt på adressen Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Holbergsgade 7, som deler gård med Tordenskjoldsgade 19 må jeg udtrykke min stærke modstand mod at det er kommunens hensigt at give dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen, hvor projektet går imod de principper der er beskrevet i lokalplanen, som har til hensigt at bevare Københavns bygningskulturarv. Den planlagte ombygning vil medføre ødelagt bygningskulturarv på Gammelholm og store gener for beboere i Holbergsgade 7 og 7a og lejerne i Tordenskjoldsgade 19, og det er min berettigede forventning at kommunen ikke dispenserer fra lokalplanens krav.

Lokalplanen er sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige symmetriske bygninger, Tordenskjoldsgade 19, som sammen med Tordenskjoldsgade 21 skaber "Porten til Gammelholm", vil være stik imod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm, hvilket er yderligere detaljeret i høringssvar indsendt af bestyrelsesformanden for AB Holbergsgade 7.

Desuden vil en ændring af tagformen, som beskrevet i projektet, hvor tagkonstruktionen i Tordenskjoldsgade 19 hæves forårsage reduceret lys i lejlighederne fra 2. sal og ned på lejlighederne i Holbergsgade 7. Samtidig vil der være reduceret lys og luft i den meget lille gård som de to ejendomme deler og har fælles gårdlaug omkring. Det vækker forundring at skyggeberegninger ikke fremgår af sagen, da Gammelholm er tæt bebygget, og enhver ændring vil få store konsekvenser for naboer.

Udeområdet mellem Tordenskjoldsgade 19 og Holbergsgade 7 vil blive væsentlig forværret for gårdens brugere og det direkte sollys på det eksisterende og bibeholdt opholdsareal vil reduceres mærkbart. Med de nye tagboliger vil bebyggelsesprocent på Tordenskjoldsgade 19 blive 435%, hvilket er en overskridelse af kommunens anbefalinger (max 185%) på 250%.

Det allerede igangsatte byggeri af nedgang til cykelkælder (uden byggetilladelse) har allerede begrænset arealet i gården til cykelparkering, og er igangsat uden overensstemmelse med gårdlaug. I en anden byggesag som er under behandling (973731) vil bygherre yderligere reducere gårdens areal og reelt opdele den med et ekstra affaldsskur, så der er to affaldsskure i den meget lille gård. Dette for at give plads til affald fra restaurant i stueetagen i Tordenskjoldsgade 19, som der heller ikke er givet tilladelse til.

En anvendelse af gården som skitseret af bygherre er et stort tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne, som havde til formål at skabe liv og trivsel i baggårdene for husenes beboere på Gammelholm, og jeg må kraftigt opfordre til at kommunen sikrer at alle parter bliver hørt også i den anden byggesag (973731) vedr. arealet. Bygherre har valgt at indsende to ansøgninger om byggetilladelse, og der foreligger

ikke en helhedsplan for de forandringer bygning og gård skal gennemgå, og man bliver nemt snydt at de flotte ord der anvendes i ansøgningen om byggetilladelse. Kommunen er flere gange opfordret til at efterspørge en helhedsplan for bygning og gård, men har ikke fulgt opfordringen – ligesom de to sager ligger hos to sagsbehandlere.

I forhold til processen må jeg pointere at det har krævet stor vedholdenhed af vores andelsboligforenings bestyrelsesformand at opnå indsigt i hvad planen er hos vores gårdnabo.

Kort nævnes følgende nedslagspunkter:

- Indsigten i projekterne er opnået gennem aktindsigt, men kommunen har afslået at give løbende aktindsigt. Der verserer i øjeblikket en klage over afvisning af løbende aktindsigt i de to byggesager.
- Der verserer også en klagesag hos nævnenes hus over at Holbergsgade 7 ikke vurderes som part i byggesagerne trods bygning i fælles skel og konsekvenser for beboere i Holbergsgade 7 som følge af byggeriet.
- Der kan dokumenteres 26 dialoger med Københavns kommune vedr. aktindsigt, ulovligt byggeri, opmærksomhed på at der er to byggesager på samme areal, henvendelse til stadsarkitekten samt hvorvidt Holbergsgade 7 er part i de to byggesager som har verseret i over et år.

Det er simpelthen for vanskeligt som borger at blive hørt i den bureaukratiske proces, og forvaltningen af reglerne kan forbedres markant, så københavnere kan føle sig trygge ved at de inddrages, hvis der sker markante ændringer i og omkring deres bolig. Således har AB Holbergsgade 7 klaget over etablering af altaner hos naboen i Holbergsgade 9 og fået medhold. Ansøgning var ikke tilstrækkeligt oplyst – sagen kunne være undgået ved en nabohearing, hvor vi som naboer kunne have oplyst sagen tilstrækkeligt til at de altaner aldrig var blevet etableret.

Lad mig derfor kraftigt opfordre til at denne sag evalueres og bruges til at kigge på om der skal ændres procedurer for inddragelse af naboer i byggeprojekter, så kostbar tid og ressourcer kan spares for alle parter. Det krænker retsbevidstheden og tilliden, når bygherrer har som praksis at igangsætte byggeri uden byggetilladelser, og dermed baserer sig på kommunens muligheder for at lovliggøre ulovligt byggeri. Det er i praksis en omgåelse af gældende lovgivning, som Københavns kommune bør have fokus på at ændre. København skal være for københavnere men man får følelsen af at København er for bygherrerne, som har som primært formål at maksimere deres udbytte.

Med håbet om at kommunen omgør sin beslutning, tager lokalplanen alvorligt og sikrer inddragelse af naboer i større byggeprojekter. Jeg står naturligvis til rådighed med yderligere detaljer såfremt det efterspørges.

Med venlig hilsen

Karina Markersen
Holbergsgade 7, 5
1057 København K
tel. 41234835

Fra: [Dorte Engelund](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Indsigelse mod sagsnummer 975051
Dato: 27. august 2023 21:10:27
Vedhæftede filer: [Høringssvar sagsnummer 975051.docx](#)

Undertegnede afleverer hermed en indsigelse/ høringssvar angående sagsnummer **975051**.

Venlig hilsen

Dorte Engelund.

Københavns Kommune
Område for bygninger
1504 København V
bygninger@kk.dk

København 27. august 2023

Hørings svar til Københavns kommune:

Vedrørende sagsnummer 975051

Undertegnede beboer på Gammelholm protesterer mod planerne for ejendommen Tordenskjoldsgade 19/ Holbergsgade 5.

Overbebygget/ bebyggelsesprocent:

Matriklerne Øster Kvarter 317 og 348 danner omkranser en fælles lille gård. Der er ikke blevet saneret i bygningsmassen i 80'erne, som tilfældet var i nogle karreer på Gammelholm og derfor er bebyggelsesprocenten voldsom på forhånd, og overstiger langt, hvad der kan tillades ved evt. nybyggeri jævnfør Kommuneplan 2019:

Områdetype (C)-tabel

Områdebetegnelse	C1	C2	C3
Maksimal bebyggelsesprocent	110	150	185
Maksimal bygningshøjde	20	24	24
Friareal, boliger	50	40	30
Friareal, erhverv	15	10	10

Friarealerne til boligerne er meget små. På den baggrund er det efter min mening ulovligt at give tilladelse til at tilbygge yderligere etageareal.

Lokalplan 512 Nyhavn og Gammelholm:

Hensigten med denne lokalplan er ifølge teksten at bevare kvarterets egenart med respekt for helheden. Dette er også holdningen hos kommunens sagsbehandlere, når det handler om mindre (f.eks. andelsboligforeninger) aktørers ansøgninger om ændringer på deres huse.

Tordenskjoldsgade 19/ Holbergsgade 7 er i kommuneplan 2019 indplaceret i skalatrin 3 af 7 trin mht. bevaringsværdi. Dette er i den høje ende.

Særligt for denne ejendom er, at 'genboen' Tordenskjoldsgade 21/ Holbergsgade 8 er spejlvendt helt identisk. Dette er enestående.

Det er en arkitektonisk fejl at ændre tagkonstruktionen, men heller ikke i overensstemmelse med lokalplanens §7 stk. 2. Denne giver slet ikke basis for tilladelse.

Til sidst, bonusinformation om fundering:

Mange huse på Gammelholm står på pæle. Det er ikke egetræspæle, men grantræer, der er afgrenet og stukket ned i dyndet med spidsen først. I forbindelse med metrobyggeriet sørgede Gammelholm Beboerforening for, at grundvandsstanden blev monitoreret i kvarteret. Det betød, at der blev skredet ind, når der var tegn på fald i grundvandsspejlet, og der skete ingen katastrofer. Men tidligere syndere havde drænet vandet under vore huse, især Nationalbanken. Nogle huse betalte selv for undersøgelse af deres pælefundering. Her kom ubehagelige overraskelser. Mange pæle var rådne i toppene, og havde ingen bæreevne. Hos os betød det omfundering til flere millioner kroner.

Dette er ikke belyst i byherres ansøgning.

Dorte Engelund

Tordenskjoldsgade 31, 5.

1055 K

28116669

Fra: [Ole Markersen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: Sagsnummer 975051 Naboorientering
Dato: 27. august 2023 17:53:20
Vedhæftede filer: [Gmail - Svar fra overborgmesteren.pdf](#)
[Svar på naboorientering - 975051.pdf](#)

Hermed indsendes svar på naboorientering for dispensation fra lokalplan 512 i forbindelse med etablering af tagboliger i Tordenskjoldsgade 19.

Vedlagt er pdf med svar samt brev fra Overborgmesteren.

Venlig hilsen

Ole Markersen
Holbergsgade 7, 5.
1057 København K
2579 1122