



Bilag 4 Forvaltningens bemærkninger til høringsvar

I forbindelse med byggeansøgning om at opføre tagboliger på Tordenskjoldsgade 19 er der gennemført naboorientering og høring af gårdlaug om forhold, der forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 512 "Nyhavn og Gammelholm".

Naboorienteringen er sendt til 59 personer og virksomheder samt til forvaltningens faste høringsparter. I høringsperioden fra 10. juli til 28. august 2023 er der indkommet 34 høringsvar. Høringssvarene kommer dels fra Indre By Lokaludvalg, samt beboere, naboer, borgere, virksomheder mv. i området.

Af de indkomne høringsvar er 25 enslydende. Høringssvarene kommer fra beboere og virksomheder i ejendommen og naboejendommen. I 7 ud af de 25 har beboere i ejendommen Tordenskjoldsgade 19 tilføjet, at de udover eget høringsvar også henviser til og bakker op om høringsvaret fra Beboerforeningen i Tordenskjoldsgade 19.

Alle henvendelser er gengivet i deres fulde længde i Bilag 3 "Henvendelser modtaget i Høringsperioden".

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

1. Bemærkninger fra Indre By Lokaludvalg
2. Bemærkninger vedrørende dagslys og indbliksgener
3. Bemærkninger vedrørende arkitekturen på Gammelholm
4. Bemærkninger vedrørende friarealer, cykelparkering og affaldshåndtering.
5. Bemærkninger vedrørende brand og konstruktion

Ad. 1 Bemærkninger fra Indre By Lokaludvalg

Lokaludvalget skriver, at de i udgangspunktet er ser positivt på at der skabes billige boliger i Indre By.

Lokaludvalget anbefaler, at der ikke gives dispensation til projektet, da en ændring i hældningen på taget markant vil ændre bygningens udseende og sammenhæng med øvrige omkringliggende bygninger, og henviser til symmetrien i tagform og arkitektur med ejendommen Holbergsgade 8/Tordenskjoldsgade 21 på modstående side af Holbergsgade.

23-10-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 16308

Dokumentnummer i F2
105830

Sagsnummer i eDoc
2023-0387983

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Lokaludvalget skriver, at en ændring af tagformen er i strid med hensigten i den gældende lokalplan og bryder med byggetraditionen i området.

Lokaludvalget udtrykker bekymring for den præcedens projektet kan skabe i området og ønsker at Teknik- og Miljøudvalget behandler sagen.

Bemærkninger

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bevaring af ejendommene på Gammelholm. Lokalplanen anviser dog også, hvordan ejendommene kan renoveres, ombygges og tilføjes nye bygningselementer.

Forvaltningen vurderer at lokalplan 512 Nyhavn og Gammelholm muliggør at taget på ejendommen kan hæves med de ansøgte 70 cm.

Forvaltningen vurderer dog, at det er en forudsætning at der dispenseres fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, hvor det fremgår at :
"Enhver vedligeholdelse eller ændring af den bevaringsværdige bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse af Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne jf. blad 2 "vedligeholdelse af bevaringsværdig bebyggelse" og blad 3 "ændring af bevaringsværdig bebyggelse".

Det er forvaltningens vurdering, at der kan dispenseres til det ansøgte projekt om tagboliger, da tagetagen og tagkvistenes ydre fremtræden vurderes at være tilpasset bygningens arkitektoniske udtryk, materiale og detaljering.

I vurderingen lægges der vægt på, at der er eksempler på lignende bygningshøjde og tagform, samt sammenlignelig placering af tagkviste og tagvinduer i nærområdet. Den ansøgte tagform vurderes at være tilpasset til arkitekturen i karréen og på Gammelholm.

Lokaludvalgets ønske om behandling af sagen i TMU imødekommes med denne sagsfremstilling.

Ad. 2 Bemærkninger vedrørende dagslys og indbliksgener

Der er kommet 32 henvendelser fra borgere og virksomheder, som udtrykker bekymring for de fremtidige dagslysforhold i gården og i de nederste etager på naboejendommen Holbergsgade 7-7a. Hvis tagformen ændres og hæves på Tordenskjoldsgade 19, vil det reducere lyset i lejlighederne fra 2. sal og ned, samt reducere lys, luft og direkte sollys på opholdsarealerne i gården. Etablering af tagboligerne vil også give indbliksgener til naboejendommen Holbergsgade 7-7a.

Af 2 høringsvar fremgår en beregning af ændringen af dagslys, hvor det fremgår at Tordenskjoldsgade 19 i "worst-case scenario" beregnet for den 28. august 2023, ved forhøjelse af taget med 70 cm vil kaste skygge 1,66 m højere oppe på naboejendommen Holbergsgade 7.

Bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering at dagslysforholdene vil ændre sig i gården og naboejendommen Holbergsgade 7-7a, hvis tagboligerne etableres som ansøgt. Forvaltningen vurderer dog også, at ændringen

ligger indenfor, hvad der må forventes i området, hvor der er tætbebygget og gårdarealerne er små. I vurderingen er der lagt vægt på, at lokalplanen muliggør en forhøjning af taget på 70 cm, hvilket det ansøgte projekt overholder. Ansøger har indsendt skyggediagrammer, som viser skyggeforholdene i gården på forskellige årstider.

Lokalplanen giver også mulighed for at etablere de ansøgte, indskårne tagkvistaltaner, som indgår i projektet på gårdsiden. Forvaltningen vurderer ikke at tagkvistaltanerne vil medføre indbliksgener udover, hvad der må forventes i et tætbebygget område. I vurderingen lægger forvaltningen vægt på, at de lodrette facadepartier trækkes min. 1,2 m tilbage fra facadeflugten, samt at der findes flere eksisterende vinduesåbninger i sammenlignelig afstand til naboejendommen.

Ad. 3 Bemærkninger vedrørende arkitekturen på Gammelholm

33 af de indkomne henvendelser omhandler ændringen af ejendommens tagform og betydningen af dette for sammenhængen med den overforliggende ejendom på Holbergsgade 8/Tordenskjoldsgade 21. Høringssvarene fremhæver at lokalplanen har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. Det beskrives at Tordenskjoldsgade 19 sammen med Holbergsgade 8 skaber "porten til Gammelholm", hvilket vil gå tabt, hvis tagformen på den ene af de 2 ejendomme ændres. Det bemærkes yderligere at projektet er i strid med kommunens retningslinjer for tagboliger.

Bemærkninger

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser for bevaring af ejendommene på Gammelholm. Den indeholder også anvisninger om, hvordan de bevaringsværdige ejendomme kan ombygges og tilføjes nye arkitektoniske elementer. Det er forvaltningens vurdering at det ansøgte projekt om tagboliger er i tråd med byggestilen på Gammelholm. Det er en ny tagform til bygningen, men ikke en ny tagform i den kontekst den ligger i. Dertil vurderer forvaltningen, at de ansøgte kviste, tagvinduer og indskårne tagaltaner umiddelbart ligger indenfor, hvad lokalplanen beskriver, og derfor kan forvaltningen anbefale dispensation.

Forvaltningen vurderer ikke at ændringen af tagformen vil ændre væsentligt på, hvordan ejendommen opleves fra gaden. I vurderingen er der lagt vægt på at ændringen sker i tagetagen, samt at ejendommens øvrige facadeudtryk bevares. Tordenskjoldsgade 19 vil fortsat have en sammenhæng med Holbergsgade 8/Tordenskjoldsgade 21 i bl.a. vinduesopdeling og facadeudtryk.

Ad. 4 Bemærkninger vedrørende friarealer, cykelparkering og affaldshåndtering

Der er indsendt 31 henvendelser fra borgere og virksomheder i området, som omhandler friareal, cykelparkering og affaldshåndtering. Det fremgår af høringssvarene at beboere og naboer finder at den nye kældernedgang til cykelkælderen vil optage for mange kvadratmeter af den fælles gård. Det pointeres, at hullet som er gravet i gården er større end kældernedgangen, som blev vist på tegningsmaterialet, der blev udsendt i høringsperioden. Man udtrykker, at der ikke er indrettet tilstrækkeligt plads til pladskrævende cykler og cykler som bruges i hverdagen, da disse ikke vil blive parkeret i cykelkælder. I alle høringssvarene henvises til en saneringsplan for den fælles gård fra 1983.

3 af høringsvarene fremhæver, at bebyggelsesprocenten på ejendommen bliver for høj og henviser til den anbefalede bebyggelsesprocent for boligområder i kommuneplanen.

Alle hørings svar vedrørende dette emne udtrykker bekymring for, hvordan indretning af restaurant i stueetagen vil påvirke indretningen af gården. Det er særligt indretning af og omfang af affaldshåndtering for restauranten, man mener vil påvirke gårdens indretning og brug meget negativt. En del af hørings svar udtrykker også at indretning af restauranten vil belaste gården for meget, da restaurantens personale også vil benytte opholdsarealerne.

Bemærkninger

Da ejendommens højde og bebyggelsesprocent ikke er fastlagt i lokalplanen, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges med udgangspunkt i kommuneplanens rammer, da byggeriet blandt andet kræver en helhedsvurdering efter bygningsreglementets bestemmelser.

For Indre By inden for Voldgaderne og det centrale Christianshavn gælder, at der i de fleste områder mellem havnen og Voldgaderne ikke er fastlagt maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og friarealprocent. Det er der heller ikke i kommuneplanrammen, som gælder for Gammelholm. Derfor skal forvaltningen i sagsbehandlingen foretage en konkret vurdering af projektet. Herunder, hvorvidt det ansøgte er sædvanligt for området.

Da taget på Tordenskjoldsgade 19 har en lav taghældning ændres tagformen på en anden måde end beskrevet i lokalplanen. Taget hæves imidlertid ikke mere end lokalplanens maksimalt beskrevne 0,7 m. Ejendommen ligger i en karré, hvor de fleste af ejendommene har udnyttet tagetagen, og har kviste samt enkelte større tagvinduer i tagfladen. Forvaltningen vurderer, at den ansøgte tagform svarer til, hvad der ellers findes på andre bevaringsværdige naboejendomme i karréen.

Selvom der sker ændringer i gården, vurderer forvaltningen, at bygningsreglementets krav om tilfredsstillende friarealer kan opfyldes på ejendommen og vil ligge indenfor, hvad der kan forventes i et tætbebygget område i Indre by.

Det er korrekt, at der er tinglyst en servitut om sanering og fællesgård på ejendommen i 1983. Saneringen af området på Gammelholm omtales også i lokalplanens beskrivelse af området. Gårdlauget er hørt om de ønskede ændringer. Den enkelte grundejer har imidlertid råderet over sin ejendom, også selvom arealerne indgår i fællesgård. Det er muligt at foretage ændringer, hvis forvaltningen vurderer, at der fortsat er tilfredsstillende friarealer.

Ejendommens ejer har udover tagboligerne og opdeling af lejligheden på 4. sal også søgt om at indrette restaurant i stueetagen. Dette er ansøgt og behandles på en særskilt byggesag. Restaurantsagen vil umiddelbart medføre etablering af yderligere affaldssortering i gården, hvilket også medfører en ændring af gårdens friarealer. En del af de indkomne hørings svar omhandler også bekymringer for støj- og lugtgener fra restauranten, samt dennes affaldshåndtering i gården. De problemstillinger inddrages i behandlingen af restaurantsagen.

Ad. 5 Bemærkninger vedrørende brand og konstruktion

4 af høringssvarene udtrykker bekymring for, hvordan tilføjelsen af tagboligerne og opdelingen af lejligheden på 4. sal belaster ejendommens bærende konstruktioner. 3 udtrykker bekymring for, hvordan projektet vil påvirke brandforholdene i ejendommen, da hovedtrappen blandt andet gøres smallere for at gøre plads til at etablere elevator i trappeløbet.

Bemærkninger

De konstruktive ændringer, som projektet medfører i ejendommen varetages af en certificeret statiker. Ansøger har indsendt dokumentation for dette som foreskrevet i bygningsreglementet.

Ansøger har i ansøgningsmaterialet indsendt dokumentation og brandplaner udarbejdet af en certificeret brandrådgiver i henhold til bygningsreglementets bestemmelser.

Forvaltningen har været i dialog med Hovedstadens Beredskab, som har vurderet de indsatstaktiske forhold på ejendommen. På den baggrund er forvaltningen positivt indstillede overfor at dispensere til en trappebredde 90 cm, som muliggør etablering af elevator i trappeløbet på hovedtrappen. Hovedstadens Beredskab har ligeledes vurderet, at der er tilstrækkelig mulighed for slangeophaling og vandfremføring i projektet.

