

8. januar 2025
J.nr. 2025-00040224

Med henvisning til Teknik- og Miljøforvaltningens naboorientering den 11. december 2024 om en ansøgning om ombygning af taget og opførelse af 3 tagboliger på adressen Tordenskjoldsgade 19, hvor der er svarfrist den 8. januar 2025:

Her er Indre By Lokaludvalgs input til, hvorfor tagkonstruktionen ikke må ændres efter bygherres ønsker. Vi vil helt enkelt bede om at lokalplan 512 overholdes.

Vi har allerede set en lang række sager med dispensationer, bl.a. vedr. tagkonstruktioner, som påvirker vores lokalområde negativt og som ødelægger Gammelholms arkitektoniske kulturarv.

Ombygningen af tagkonstruktionen i Tordenskjoldsgade 19 strider mod eksisterende retningslinjer i dokumentet ”Retningslinjer for tagboliger” og eksisterende rammer i lokalplan 512.

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Ansøgningen omhandler et tagboligprojekt, som er næsten identisk med et tidligere projekt, der var i naboorientering i perioden 10. juli til 28. august 2023.

Den tidligere ansøgning blev efter naboorienteringen behandlet i Teknik og Miljøudvalget (TMU) på udvalgets møde den 4. december 2023, hvor forvaltningens indstilling bortfaldt.

Det springende punkt omhandler nu, alt for forenklet, om placeringen af nogle kviste mod facaden, men der gives ikke opmærksomhed til væsentlige dispensationer fra lokalplanen og ”Retningslinjer for tagboliger”:

- A. Beskyttelse af markerende hjørnebygning, som endda spejler nabobygning henover Holbergsgade

Tagboligprojektet omfatter nedrivning af den oprindelige tagkonstruktion for at opføre **en ny tagkonstruktion**, som skal rumme 3 (tag)boliger. Tagboligprojektet indebærer følgende udvendige ændringer:

Den oprindelige tagkonstruktion, som består af et forskudt tag med lav hældning i to niveauer med en lav tagrytter med små vinduer (eller ventilationsriste), samt de to tilbageværende skorstene fjernes.

Denne særlige oprindelige tagkonstruktion og kommende ændring er vist i nedenstående fotos:



Nuværende forhold: Markerende hjørnebygninger med symmetri/spejling i Tordenskjoldsgade 19 og Holbergsgade 8.



Ønskede ændringer: Manglende symmetri/spejling i tagkonstruktion efter ændring af tag i Tordenskjoldsgade 19

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512.

Tagprojektet bør afvises på baggrund af arkitektonisk tab på Gammelholm.

B. Ændring af tagets form og hældning

Der opføres en ny, i tværsnit, asymmetrisk københavnertagkonstruktion, hvor de stejle skråvægge får en hældning på 45° mod gaden og 55° mod gården. Den øvre tagflade får en hældning på 5° fra midten og ud.

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512

- C. Højere tagkonstruktion som kaster øget skygge i baggården

Tagkonstruktionens maksimale højde hæves med 70 cm fra 19,1 m over terræn til 19,8 m over terræn. Desuden monteres endnu højere stålskorsten til restaurant og nyt elevatortårn.

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512

Tagprojektet bør afvises på baggrund af øget højde og skyggevirkning i baggård.

- D. Montering af kviste og tagvinduer

På de skrå vægge **mod gadesiden** monteres 10 kviste og 2 tagvinduer, centeret i forhold til underliggende etagers vinduer.

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512.

- E. Konstruktion af tagterrasser

På skråvæggene **mod gården** opføres der 2 tagterrasser indskåret i skråvæggene, et større 3-delt tagvinduesparti (ateliervindue), 2 dobbelte tagvinduer og 2 enkeltstående tagvinduer.

Disse nye vinduer placeres ikke i symmetri med eksisterende vinduesbånd.

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512.

Tagprojektet bør afvises, fordi baggårdens arkitektoniske symmetri fuldstændig tilsidesættes.

- F. Meget høj elevatorskakt

På den øvre tagflade udføres der en elevatorskakt, som rager 60 cm op over tagfladen, 3 "lysband" – 1 på 2,7 x 1,2 m og 2 på 2 x 1,2 m – og 5 ovenlys på 90 x 90 cm samt 4 nye taghætter – ud over de 2 eksisterende taghætter som bibeholdes/genopføres.

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512.

Tagprojektet bør afvises, fordi elevatorskakt forøger højde med 130 cm ifht. eksisterende tag.

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 512 "Nyhavn og Gammelholm", bekendtgjort den 10. februar 2015.

Ifølge lokalplanens § 1 er en del af *Formålet med lokalplanen (...) 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 (...)*

Lokaludvalget henstiller til, at Kommunen respekterer og følger lokalplan 512 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"*.

Afvielser fra lokalplanens bestemmelser (Bygherres ønsker)

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle bestemmelser i lokalplanens blad 2 og blad 3, jf. lokalplanens § 7, stk. 2 litra b, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation.

Vi anser det ikke rimeligt med 5 dispensationer i et enkelt tagprojekt. Her er liste over afvielser fra lokalplanens bestemmelser:

1. Tagets oprindelige tagmateriale (skifer, tegl og pap), hældning og form skal fastholdes. Dog kan det ved udnyttelse af tagetagen til bolig godkendes at hæve den flade del af tagfladen på københavertaget maksimalt 70 cm, så længe mansardtagets hældning fastholdes. Jf. Blad 2, afs. 1. Tage.

Afvigelse 1: En del af tagets oprindelige tagmateriale (skifer) og tagets oprindelige hældning og form ændres og store dele af tagfladen hæves 70 cm. Desuden etableres elevatorskakt som er 130 cm højere end det oprindelige tag.

2. Ovenlys skal placeres rytmisk på samme linje i samme størrelse. Jf. Blad 2,

afs. 4. Tagvinduer – små og store.

Afvigelse 2: Ovenlysene placeres ikke rytmisk på samme linje.

3. Det kan godkendes, at der etableres glas i flunker, hvis det ikke er til gene for naboer. Jf. Blad 2, afs. 5. Tagkviste.

Afvigelse 3: Glas i flunker forudsætter dispensation.

4. Tagvinduer skal placeres rytmisk, på samme linje og med samme størrelse for at skabe en rolig tagflade. Jf. Blad 3, afs. 2. Nye store og små tagvinduer mod gade og gård.

Afvigelse 4: Tagvinduer placeres ikke rytmisk, på samme linje og med samme størrelse.

5. Mod gård skal flade tage så vidt muligt beplantes. Jf. Blad 3, afs.

7. Udformning af bæredygtige elementer mod gård.

Afvigelse 5: Der er ikke planlagt grønt tag.

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 512 ”Nyhavn og Gammelholm”, bekendtgjort den 10. februar 2015.

Ifølge lokalplanens § 1 er en del af *Formålet med lokalplanen (...)* 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 (...)*

Indre By Lokaludvalg henstiller til, at Kommunen respekterer og følger lokalplan 512 ved (...) *at sikre området 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 (...)*

Afvielser fra lokalplanens bestemmelser (Bygherres ønsker)

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle bestemmelser i lokalplanens blad 2 og blad 3, jf. lokalplanens § 7, stk. 2 litra b, og kommunen skal **derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation.**

Her er liste over afvielser fra lokalplanens bestemmelser:

1. Tagets oprindelige tagmateriale (skifer, tegl og pap), hældning og form skal fastholdes. Dog kan det ved udnyttelse af tagetagen til bolig godkendes at hæve den flade del af tagfladen på københavntaget maksimalt 70 cm, så længe mansardtagets hældning fastholdes. Jf. Blad 2, afs. 1. Tage.

Afvigelse 1: En del af tagets oprindelige tagmateriale (skifer) og tagets oprindelige hældning og form ændres og store dele af tagfladen hæves 70 cm. Desuden etableres elevatorskakt som er 130 cm højere end det oprindelige tag.

2. Ovenlys skal placeres rytmisk på samme linje i samme størrelse. Jf. Blad 2, afs. 4. Tagvinduer – små og store.

Afvigelse 2: Ovenlys placeres ikke rytmisk på samme linje.

3. Det kan godkendes, at der etableres glas i flunker, hvis det ikke er til gene for naboer. Jf. Blad 2, afs. 5. Tagkviste.

Afvigelse 3: Glas i flunker forudsætter, at der ikke opstår gener for naboer.

4. Tagvinduer skal placeres rytmisk, på samme linje og med samme størrelse for at skabe en rolig tagflade. Jf. Blad 3, afs. 2. Nye store og små tagvinduer mod gade og gård.

Afvigelse 4: Tagvinduer mod gård placeres ikke rytmisk, på samme linje og med samme størrelse.

5. Mod gård skal flade tage så vidt muligt beplantes. Jf. Blad 3, afs. 7. Udformning af bæredygtige elementer mod gård.

Afvigelse 5: Der er ikke planlagt grønt tag.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Citat fra naboorienteringen: *"Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da opførelse af ny tagkonstruktion til indretning af tagboliger, samt tagkviste, tagvinduer og elevatortårn vurderes at være tilpasset bygningens arkitektoniske udtryk, materiale og detaljering.*

Det vil umiddelbart indgå i vores vurdering, at der er eksempler på lignende tagform, bygningshøjde og sammenlignelig placering af tagkviste og tagvinduer i nærområdet."

Her beder vi om, at Københavns Kommune **vurderer projektet i kulturhistorisk sammenhæng** og lade være med at sammenligne med nye og fejlagtige projekter, som der er alt for mange dårlige eksempler på.

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Der skrives at *"nogle lokalplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke."*

Her gør vi opmærksom på at lokalplan 512 er fra 2015 og derfor ikke kan anses for at være af ældre dato.

Lokalplanen er et fælles dokument, som bygger på en mangeårig dialog mellem beboere, erhverv, forvaltning og politikere.

Lokaludvalget beder om, at denne sag om ansøgning om ombygning af taget og opførelse af 3 tagboliger på adressen Tordenskjoldsgade 19 beslattes politisk i Teknik- og Miljøudvalget. Sagen er principiel og skal derfor ikke afgøres administrativt af forvaltningen.

Dette høringssvar er med forbehold for, at lokaludvalget behandler sagen i sit møde den 16. januar 2025.

Med venlig hilsen

Bent Lohmann,
Forperson i Indre By Lokaludvalg