



11. december 2024

Sagsnummer:

S2024-577304

Matrikelnummer:

317 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:

6033815

Naboorientering efter planloven

Vi har den 15. maj 2024 modtaget en ansøgning om ombygning af taget og opførelse af 3 tagboliger på Tordenskjoldsgade 19.

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af byggeprojektet, idet det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplan nr. 512 "Nyhavn og Gammelholm".

Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

Hvis du har spørgsmål	1
1. Byggeprojektet og lokalplanen	2
2. Lovmæssige rammer.....	4
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner	5
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger	6
5. Det videre forløb.....	6

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 8. januar 2025**

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Javier Corvalán på e-mail EM3P@kk.dk.

Venlig hilsen

Jonas B. Elkjær
Administrativ byggesagsbehandler
Område for Bygninger

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 6

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen omhandler et tagboligprojekt som er næsten identisk med et tidligere projekt som 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. Ved mødet afgav Det Konservative Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten følgende protokolbemærkning: "*Partierne er indstillet på at give en dispensation til et lignende projekt, såfremt kvistene i højere grad placeres, så de er konsistente med de eksisterende linjer i byggeriet.*" Ansøger fik afslag på dispensationen til de ansøgte ændringer af taget.

Ansøger har med denne revision af projektet centreret kvistene i forhold til underliggende vinduesrækker så *kvistene i højere grad placeres, så de er konsistente med de eksisterende linjer i byggeriet.* Det reviderede projekt sendes derfor i naboorientering, forud for en ny politisk behandling og efterfølgende afgørelse.

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.
- 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.
- Tagkonstruktionens maksimale højde hæves med 70 cm fra 19,1 m over terræn til 19,8 m over terræn.
- Københavertagets skråvæggene beklædes med naturskifer. Den flade del af taget beklædes med tagpap.
- På de skråvægge **mod gadesiden** monteres 10 kviste og 2 tagvinduer, centeret i forhold til underliggende etagers vinduer.
 - Kvistene måler hver især 1,3 m i bredden og 1,5-1,85 m i højden. Kvisttage udføres som sadeltage med en hældning på ca. 15°. Kvistvinduerne udføres som korspostvinduer/dannebrogsvinduer. Kvistenes flunker udføres med glas.
 - Tagvinduerne mod gaden måler hver især 780x1600 mm og der placeres ét enkelt tagvindue i hver ende af tagfladen.

Sagsnummer:

S2024-577304

Matrikelnummer:

317 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:

6033815

- På skråvæggene **mod gården** opføres der 2 tagterrasser indskåret i skråvæggene, et større 3-delt tagvinduesparti (ateliervindue), 2 dobbelte tagvinduer og 2 enkeltstående tagvinduer.
 - Tagterrasserne er på 3,5 m² hver. Værn udføres i en højde på 1,1 m med lodrette balustre og håndlister i træ, i plan med underliggende facade, tilbagetrukket fra gesimsen. Det lodrette facadeparti med dobbelt skydedør er trukket 1,2 m tilbage fra facadeflugten. Det lodrette facadeparti udføres med samme detaljering, materiale- og farvevalg som kvistene mod gaden.
 - Ateliervinduet opbygges af 6 ovenlysvinduer henholdsvis 3 stk. 780 x 1600 mm og 3 stk. 780 x 978 mm.
 - Tagvinduer udføres i mål 780x1600 mm – dobbelte tagvinduer bliver ca. 1,6 m bredde.
- **På den øvre tagflade** udføres der en elevatorskakt som rager 60 cm op over tagfladen, 3 "lysbånd" – 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.
- **I gårdens** nordvestlige hjørne udføres der en ny trappenedgang til kælderen. Trappenedgangen optager et areal på ca. 6,8 m² af fællesgårdens ubebyggede areal, som udgør ca. 190 m². Kælderen indrettes med erstatnings- og nye pulterrum og 35 cykelparkeringspladser, hvilket muliggør at gården friholdes fra cykelparkering.
- Eksisterende opholdsareal ved Holbergsgade bevares og der indrettes et opholdsareal med bænke omkring det bevaringsværdige træ i gården og langs facader. Arealet begrønnes med store plantekrucker med små træer og buske egnet til skyggefulde gårdrum.

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

Side 3 af 6

Sagsnummer:
S2024-577304

Matrikelnummer:
317 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:
6033815

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 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 (...)*

Opførelse af en ny tagkonstruktion til indretning af tagboliger, samt tagkviste, tagvinduer og elevatortårn vil kræve en dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2 litra b, som fastlægger at:

"Enhver vedligeholdelse, ombygning 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, (nu Teknik- og Miljøforvaltningen) medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne jf. blad 2 "Vedligehold af bevaringsværdigbebyggelse" og blad 3 "Ændring af bevaringsværdig bebyggelse og altaner mod gård".

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

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. Det ansøgte afviger fra lokalplanens bestemmelser om:

- *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 københavnertaget maksimalt 70 cm, sålænge mansardtagets hældning fastholdes. Jf. Blad 2, afs. 1. TAGE. En del af tagets oprindelige tagmateriale (skifer) og tagets oprindelige hældning og form ændres og der er ikke tale om et københavnertag, hvor kun den flade del af tagfladen hæves 70 cm.*
- *Ovenlys skal placeres rytmisk på samme linje i samme størrelse. Jf. Blad 2, afs. 4. Tagvinduer – små og store. Ovenlysene placeres ikke rytmisk på samme linje.*

Sagsnummer:

S2024-577304

Matrikelnummer:

317 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:

6033815

- *Det kan godkendes, at der etableres glas i flunker, hvis det ikke er til gene for naboer. Jf. Blad 2, afs. 5. Tagkviste.* Glas i flunker forudsætter dispensation.
- *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.* Tagvinduer placeres ikke rytmisk, på samme linje og med samme størrelse.
- *Mod gård skal flade tage så vidt muligt beplantes. Jf. Blad 3, afs. 7. Udformning af bæredygtige elementer mod gård.* En ny tagkonstruktion med en hældning på 5° gør det muligt at designe et sedumtag på den øvre flade tagflade, fra midten af tagfladen til skrævvæggene mod gården.

Side 5 af 6

Sagsnummer:
S2024-577304

Matrikelnummer:
317 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:
6033815

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da opførelse af ny tagkonstruktion til indretning af tagboliger, samt tagkviste, tagvinduer og elevatorårn 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.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen, kan Københavns Kommune principielt gå ind for projektet.

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner

Hvad er en dispensation?

Dispensation fra lokalplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. 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.

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af dispensationsansøgningen varetage saglige, planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

Sagsnummer:
S2024-577304

Matrikelnummer:
317 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:
6033815

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

5. Det videre forløb

Når orienteringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen. Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlig, og at kommunen har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger.

Hvis du vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside om [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager \(itera.dk\)](#).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor hørings svar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik.