



Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der kan gives dispensation fra Reguleringsplan Nyhavn af 19.09.46 til et nyt revideret skitseprojekt til opførelse af en facadetilbygning på den tilbagerykkede kontorbygning Toldbodgade 13.

### INDSTILLING OG BESLUTNING

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at der meddeles dispensation fra Reguleringsplan Nyhavn af 19.09.46 til opførelse af ny fremrykket facadetilbygning på eksisterende kontorbygning, Toldbodgade 13, jf. *bilag 1*.

### PROBLEMSTILLING

I efteråret 2008 afviste TMU indstilling om dispensation til et projekt for en facadetilbygning (2008-131480). Projektet var i nabohøring i maj/juni 2008, hvor TMF modtog 15 henvendelser, jf. *bilag 2*, samt afsnittet nabohøring s.2. Forvaltningen har nu modtaget et revideret projekt.

Kommuneplan 2005 fastlægger ejendommen til bolig og serviceerhverv (C-område) uden bebyggelsesregulerende bestemmelser, og reguleringsplanen fastlægger en tilbagerykket byggelinie. Derfor kræver tilbygningen dispensation.

### LØSNING

BBP Arkitekter har på grundlag af forhandlinger med forvaltningen revideret projektet således, at facaden fremtræder enkel og stilfærdig uden for mange arkitektoniske greb. Det tidligere projekts beplantning af facaden og fremspringende glaskarnapper i tag og facader er fjernet. De runde vinduer i gavlen er reduceret i størrelse og forsynet med et ekstra lag glas uden ramme således, at vinduerne ikke fremtræder som huller. Det nutidige design har efter forvaltningens opfattelse fået et klassisk facadeudtryk, der tilpasser sig den historiske husrække.

Forvaltningen vurderer, at det reviderede projekt imødekommer flere af naboernes kritik af det tidligere projekt, som blev betegnet som bombastisk, påtrængende og fremmed arkitektur med indbliksgener fra karnapper m.v. jf. *bilag 2*.

Den arkitektoniske hovedidé om én sammenhængende facade- og tagskærm i messing/tombak er fastholdt i det reviderede projekt. Facadeskærmen er perforeret og vil om aftenen virke transparent, når der er lys i huset. Udfor vinduespartier kan skærmen foldes op og skærme for solen.

Tilbygningens omfang er uændret og andrager i alt 305 m<sup>2</sup> fordelt på 5 etager plus en overdækning af gårdarealet på 70 m<sup>2</sup>. I taget indrettes én 3-etages bolig, mens stueetagen og 1. til 4. sal fortsat anvendes til henholdsvis parkering og kontorer.

Fremrykning af facade og tag på linie med gadens øvrige huse anses fortsat at skabe harmoni i gadebilledet uden at forringe lysforhold eller give større indbliksgener end i dag.

De bæredygtighedstiltag, som har været med til at bestemme husets udformning, bl.a. en højisoleret glasklimaskærm bag facadeskærmen, følges op i den videre projektering. Målsætningen er at opnå et lavenergihus i klasse 1. Se den illustrerede beskrivelse af det reviderede projekt i *bilag 1*.

## **NABOHØRING**

Den kritik, som naboerne gav udtryk for i forhold til det tidligere projekt, drejede sig hovedsageligt om, at arkitekturen og volumenet var for bombastisk og utilpasset med fare for indbliksgener, skyggepåvirkninger og udsigtsforringelser. Herudover fandt nogen, at projektet var lokalplanpligtigt, og at man via en lokalplan skulle forhindre yderligere fortætninger i området.

### ***Bemærkninger***

Tilbygningen har ikke et omfang, der i sig selv er lokalplanpligtig eller adskiller sig fra gadens øvrige bygningers volumen og profil. Dispensation fra byggelinien anses ikke for at stride mod reguleringsplanens formål om at udtynde området og bevare de historiske huse mod Nyhavn. Arkitekturen er blevet mere stilfærdig uden karnapper og beplantning på facaden og de udarbejdede skyggediagrammer, jf. *bilag 1* viser ingen eller minimale ændringer i forhold til eksisterende forhold.

I *bilag 2* redegøres nærmere for naboernes synspunkter og forvaltningens bemærkninger hertil i forhold til det nye reviderede projekt.

## **ØKONOMI**

Ingen kommunaløkonomiske konsekvenser

## **VIDERE PROCES**

Såfremt Teknik- og Miljøudvalget tiltræder indstillingen, vil forvaltningen meddele dispensationen. Dispensationen vil blive fremsendt i kopi til dem, som har henvendt sig på baggrund af naboorienteringen, ledsaget af en klagevejledning.

Hjalte Aaberg

Ulrik Winge

### **Bilag vedlagt til gennemsyn på Rådhuset, 1. sal, værelse 36:**

Et sæt kopier af de tidligere modtagne henvendelser

[Indstillingen blev udsat.](#)

|