

14. Toldbodgade 13 - dispensation til ny facadetilbygning (2008-131480)

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal gives dispensation fra Reguleringsplan Nyhavn, vedtaget 19. september 1946, til opførelse af ny facadetilbygning på eksisterende kontorbygning, Toldbodgade 13.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at der gives dispensation fra reguleringsplan Nyhavn til opførelse af ny fremrykket facadetilbygning på eksisterende kontorbygning, Toldbodgade 13

Problemstilling

BBP Arkitekter A/S har på vegne af ejendommens ejer søgt tilladelse til at opføre en 305 m² stor tilbygning i 5 etager mod Toldbodgade og en overdækning af gårdarealet på ca. 70 m². I taget indrettes én stor bolig i 3 etager inklusive tagterrasse.

Forvaltningen har med brev af 15. maj 2008 foretaget naboorientering i henhold til planlovens bestemmelser, hvor ejere, lejere og brugere af naboejendommene er blevet hørt. Høringsperioden udløb den 13. juni 2008, og der er modtaget 15 henvendelser.

Området er i Kommuneplan 2005 fastlagt til bolig- og serviceerhverv (C-område) uden rammer, der regulerer bebyggelsens omfang. Endvidere er ejendommen omfattet af Reguleringsplan Nyhavn, vedtaget i Borgerrepræsentationen 19. september 1946. Planen fastlægger en tilbagerykket byggelinie langs Toldbodgade. Derfor kræver tilbygningen dispensation.

Løsning

Forvaltningen vurderer, at fremrykningen af facade og tag i flugt med gadens øvrige huse og inden for naboejendommen nr. 11's tagprofil vil skabe større harmoni i gadebilledet. Herudover har skitseprojektet en nutidig arkitektonisk kvalitet og originalitet, der indpasser sig diskret i rækken af gadens historiske huse uden at tilføre omgivelserne forringede luft- og lysforhold eller større indbliksgener end i dag. Herudover tilføres én attraktiv stor bolig, mens stueetagen og 1. til 4. sal fortsat anvendes til henholdsvis parkering og kontorer svarende til eksisterende forhold.

Henvendelser

I de 15 henvendelser udtrykkes modstand mod tilbygningen, som anses for at medføre indbliksgener, skyggepåvirkning, udsigtsforringelser og en uheldig fortætning af et i forvejen tæt område, ligesom gårdoverdækningen og den høje mur i bagskel findes problematisk. Herudover anses arkitekturen og volumenet for bombastisk og utilpasset, og man frygter trafikpropper i gaden p.g.a. til- og frakørsel til stueetagens

parkeringspladser. Man ønsker reguleringsplanen overholdt eller at eksisterende bygning nedrives og erstattes med et haveanlæg. Tilbygningen anses for lokalplanpligtig, og lokalplanen bør omfatte hele området mellem Bredgade og Kvæstusgade, så man undgår uheldige fortætninger i området. Klagevejledning efterlyses. Endelig anses orienteringsmaterialet at være af dårlig kvalitet. Der mangler måleangivelser og skyggediagrammer.

Siden modtagelsen af henvendelserne fra naboerne er projektet revideret på enkelte punkter. Højden på muren, der afgrænser overdækningen i bagskel, er reduceret til en højde, der svarer til det nuværende hegn, og det undersøges, om gadefacaden kan forsynes med et grønt element til erstatning for det eksisterende træ. Herudover er der efterfølgende udarbejdet skyggediagrammer, der viser de meget begrænsende ændringer af eksisterende forhold, jf. *bilag 1*.

Bemærkninger

For så vidt angår lokalplanpligten er det forvaltningens opfattelse, at en dispensation fra byggelinien ikke er i strid med reguleringsplanens formål om at udtynde området og bevare de historiske bygninger mod Nyhavn. Endvidere har tilbygningen, trods øgning af bebyggelsesprocenten på den aktuelle grund, ikke et omfang, der i sig selv er lokalplanpligtig eller adskiller sig i volumen og profil fra de øvrige bygninger i gaden. Såfremt man i dag valgte at udarbejde lokalplan for at erstatte reguleringsplanen, ville det efter forvaltningens opfattelse ikke være relevant at opretholde byggelinien for at gøre en gadeudvidelse mulig. Tværtimod ville det af hensyn til bevaring af de historiske bygninger mod Toldbodgade være mere realistisk, at byggelinien blev ophævet langs hele gadestrækningen.

I *bilag 2* refereres indholdet i henvendelserne kort, ledsaget af forvaltningens bemærkninger til de enkelte punkter.

Økonomi

-

Videre proces

Hvis Teknik- og Miljøforvaltningen tiltræder indstillingen, vil forvaltningen meddele dispensationen. Dispensationen vil desuden blive fremsendt i kopi til de naboer, der har reageret på naboorienteringen, ledsaget af en klagevejledning.

Hjalte Aaberg

Ulrik Winge

Bilag vedlagt til gennemsyn på rådhuset, 1. sal, værelse 36:

Et sæt kopier af indsigelserne

bilag

[Bilag 1 - Illustrationer af projektet](#)

[Bilag nr. 2 - Redegørelse for indsigelser og bemærkninger hertil](#)

