

## Dispensation til revideret skitseprojekt for facadetilbygning - Toldbodgade 13

### Redegørelse for naboernes kritik af tidligere projekt og bemærkninger hertil

Af i alt 15 indsigelser er 4 fra beboer/ejerforeninger og 11 personlige fordelt på 4 ejendomme. Indsigelserne handler om følgende forhold:

1. Indbliksgener, skyggepåvirkning og udsigtsforringelser
2. Den øgede bebyggelsesprocent og bygningens højde
3. Arkitekturen og samspillet med gadens ejendomme
4. Afvikling af gadens trafik
5. Lokalplanpligten - lokalplan bør udarbejdes
6. Andre forhold
7. Mangelfuldt orienteringsmateriale

**Ad 1.** Beboerne i bygningen på den modsatte side af gaden, i nabohuset nr. 15 og i huset i bagskel klager over indbliksgener, skyggepåvirkninger og udsigtsforringelser som følge af facade fremrykningen, karnapper på facade og tag, vinduer i brandmur til nr.15, den øgede bygningshøjde/ dybde og inddragelse af den lille gård til fælles atrium afgrænset af en høj havemur i skel. Der er forslag om, at gavlvinduer og beboelsesvinduer mod gården matteres, og at der udarbejdes mock-up, så indblikforhold kan undersøges konkret.

#### **Bemærkninger:**

Tilbagerykningen af det eksisterende eneste lidt nyere hus i gaden skyldes en reguleringsplan fra 1946, hvori er fastlagt en ny byggelinie med henblik på en vejudvidelse og en fremtidig ny randbebyggelse. I dag er det usandsynligt, at man vil tillade de historiske huse nedrevet til fordel for en vejudvidelse.

Projektets fremrykkede facade i flugt med gadens øvrige huse giver efter forvaltningens opfattelse ikke større indbliksgener, end der er langs gaden i øvrigt. Herudover er karnapper på facade og tagflade nu fjernet.

Indblikforholdene for nabohuset i bagskel ændres ikke i forhold til i dag. Indbliksgener fra runde vinduer i gavlen mod nr. 15 er minimeret ved at vinduerne ligger i indersiden af en 60 cm tyk brandgavl således, at det kun er muligt at se vandret ud mod horisonten. Herudover skal bemærkes, at baghuset Nyhavn 31 F har altangangsfacade ud til gården mod Toldbodgade 13 og 15 med indbliksgener, der er større end fra den nye tagbolig.

Ifølge skyggediagrammerne, som ikke var vedlagt naboorienteringen, er der ikke de store problemer, som frygtes. Der er tale om minimale ændringer i forhold til i dag. Den 'største' ændring er, at skyggen den 21. juni kl. 16 på den modstående side af gaden kommer op på højde med skyggen fra nabohuset Toldbodgade nr. 11.

Evt. mindre indskrænkning af udsigtsforholdene for tagterrassen på baghuset Nyhavn 31 F på grund af den ca. 1 m højere tagkip anses for mindre væsentligt i forhold til det vide udsyn, der er fra tagterrassen i dag.

Ændring af det meget lille, mørke gårdareal til et nyt atrium forbedrer arealets anvendelighed. Den tidligere 3,4 m høje mur i bagskel har nu samme højde som eksisterende hegn.

**Ad 2.** Den voldsomme øgning af etagearealet og bebyggelsesprocenten plus indskrænkning af lysforhold og friarealer anses ikke for at være i overensstemmelse med almindelige

planlægningshensyn og målet om en luftig by.

**Bemærkninger:**

Der er tale om en øgning af etagearealet fra 910 m<sup>2</sup> til 1278 m<sup>2</sup> svarende til en øgning af bebyggelsesprocenten fra 340 til 478. Derimod er der ikke tale om indskrænkning af lys- og luftforhold for nabobygningerne.

Øgning af friarealet på den enkelte grund i det historiske centrum vil i dag altid være underordnet hensynet til bevaring og forbedring af de historiske huse og bymiljøets kvaliteter og anvendelighed. Af samme grund er der ikke rammer for bebyggelsesregulerende forhold i kommuneplanen for så vidt angår store dele af Indre By.

**Ad 3.** Bygningen anses som bombastisk og påtrængende i gadebilledet uden tilpasning til helheden af gamle bevaringsværdige historiske traditionelle huse med saddeltage. Karnapperne og de runde vinduer anses for fremmedelementer, og farver, metal- og glasfacaden vurderes at ville reflektere lyset, få bindingsværksbygningerne til at falme og genere boligerne overfor. Bygningsdesignet anses for uharmonisk og visuelt forstyrrende i forhold til at beskytte de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier. Fremrykningen af facaden vil endvidere fjerne et 'lille grønt åndehul' i gaden.

**Bemærkninger:**

Fremrykningen af facade/tag vil efter forvaltningens opfattelse skabe mere harmoni i gadebilledet. Projektet repræsenterer en nutidig arkitektur af kvalitet og originalitet, som samtidig refererer til de historiske huses facadeskemaer. Tombakskærmen vil blive perforeret således, at overfladen fremtræder mat. Derudover vil skærmen patinere og blive mat med tiden. Facade- og tagprofilen henholdsvis flugter med nabofacaderne og ligger inden for gavlprofilen af nr. 11. Gavlfronter og vindues/dørpartier i facaden ligger 40 cm dybere end facadeskærmen.

**Ad 4.** Nedlæggelse af 'forpladsen' vil give trafikpropper og mere forurening, når biler skal vente på at køre ind og ud af parkeringsanlægget i stueetagen.

**Bemærkninger:**

Antallet af parkeringspladser i stueetagens garage er det samme som i dag. Porten til garagen udføres som en elektrisk betjent port, der kan åbnes med fjernbetjening således, at biler kan køre direkte ind uden at vente i tomgang, hvilket anses som en forbedring i forhold til i dag, hvor porten er manuelt betjent.

**Ad 5.** Fremrykning af facaden vurderes formelt set kun at kunne ske via en lokalplan, da det anses for at stride med principperne i reguleringsplanen. Herudover anses ændringerne for så omfattende og i strid med gadebilledet i øvrigt, at der er lokalplanpligt. Lokalplanen bør omfatte karreerne mellem Bredgade og Kvæsthusgade således, at der her ikke sker tilladelser til yderligere fortætning, højere huse, loftsudnyttelser m.v. og således, at alle berørte kan komme til orde, og der bliver tid til at tegne et hus, der overholder reguleringsplanen. Det aktuelle projekt må afvises.

**Bemærkninger:**

Center for Bydesign har vurderet, at projektet ikke er lokalplanpligtigt. Baggrund for vurderingen er, at projektet tilpasser sig de øvrige bygningsvolumener i gaden på en arkitektonisk tilfredsstillende måde, jf. ovenfor. Principperne i Reguleringsplan Nyhavn fra 1946 er, at der skal ske en uddykning af området, og at de historiske huse mod Nyhavn skal bevares. Dispensation fra byggelinien anses derfor ikke i strid med planens principper. Den i reguleringsplanen fastlagte

tilbagerykkede byggelinie er begrundet i datidens forventninger og intentioner om, at den voksende trafik på sigt må tilgodeses ved nedrivninger, vejudvidelser og ny randbebyggelse. Dette er helt modsat holdningen i dag, hvor målet er, at de historiske miljøer skal bevares og privatbilismen begrænses. Det er derfor urealistisk at tro, at der kan vedtages en lokalplan for området, som vil fastholde den tilbagerykkede linie på det pågældende sted, da der ikke er planer om vejudvidelser her. En evt. lokalplan ville tværtimod ophæve linien for hele gaden.

For så vidt angår frygten for fortætning m.v. må vi gøre opmærksom på, at målet er, at fastholde en stor andel beboelse i centrum på trods af trange private friarealer. Derfor anser vi det som skridt i den rigtige retning, at eksisterende loftetager udnyttes til nye boliger eller udvidelse af eksisterende og anser det for en kvalitetsforbedring af boligerne, at der eksempelvis indrettes fælles tagterrasser, alt selvfølgelig under forudsætning af, at det er arkitektonisk forsvarligt.

**Ad 6.** Projektet begrænser andelsboligforeningen Toldbodgade 11's flugtvej gennem kælder og gård mod nr. 15, godkendt af brandtilsynet. Der er forslag om, at eksisterende hus nedrives, og at grunden udlægges til haveanlæg. Der efterlyses argumentation for tilbygningen.

Der ønskes en redegørelse for sagsforløb og "regulativ" for proceduren med henblik på klage til ombudsmandsinstitutionen. Hvis Københavns kommune ikke afviser projektet i den nuværende udformning eller udarbejder lokalplan, vil klage blive indbragt for naturklagenævnet.

***Bemærkninger:***

Projektet er revideret med henblik på at sikre flugtvejen. Trappen mod Toldbodgade 11 er flyttet således, at der stadig er flugtvejsmulighed ud til gården fra Toldbodgade 11.

Formelt set vil nedrivning af det eksisterende privatejede hus forudsætte, at kommunen eksproprierede grunden af hensyn til at opfylde et alment formål, hvilket et haveanlæg det pågældende sted næppe kan betragtes som. En privat grundejer har ikke pligt til at argumentere for et byggeønske ud over det, som allerede fremgår af projektet, nemlig at der er et ønske om at udvide kontorfaciliteterne og indrette boliger på toppen. Det er så op til kommunen at vurdere, om ønsket er i overensstemmelse med kommunens politik, med gældende bestemmelser for området, og hvorvidt det kræver dispensation eller lokalplan.

Med hensyn til klagemulighed vil alle, der har ytret sig i forbindelse med naboorienteringen blive orienteret om en evt. dispensation, som vil være ledsaget af en vejledning for klage til Naturklagenævnet.

**Ad 7.** Der klages over, at orienteringsmaterialet er af dårlig kvalitet og utilstrækkeligt til, at man kan danne sig et ordentligt indtryk af projektet. Der mangler måleangivelser og skyggediagrammer.

***Bemærkninger:***

I orienteringsbrevet til naboerne var der redegjort for tilbygningens omfang, bebyggelsesprocent og bygningens øgede højde sammenlignet med det eksisterende nabohus nr. 15. Det er beklageligt, at der ikke var vedlagt skyggediagrammer, som er udarbejdet efterfølgende.