



Naboorientering - Ansøgning om dispensation til ændringer i ombygningen af Bremerholm 33 og Laksegade 11, matr.nr. 435 Øster Kvarter, København

12. september 2024

2024-0170327-7

Teknik- og Miljøforvaltningen skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om ændringer til ombygningen af Bremerholm 33 og Laksegade 11 matr.nr. 435 Øster Kvarter, København.

Projektet kræver dispensation fra lokalplan 579 Laksegade Øst, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

I det følgende kan du læse om projektet, og hvad der søges dispensation til.

Du skal ikke gøre noget, hvis du ikke har bemærkninger til det, der søges dispensation til.

Hvis du har bemærkninger til den ansøgte dispensation, skal du sende dem til os. Det kan du læse mere om i afsnittet om frist for dit svar.

Hvad står der i lokalplanen?

Projektet er omfattet af lokalplan 579 Laksegade Øst og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

§ 5, stk. 4. Ombygning af Bremerholm 33

"Den eksisterende bygning vist på tegning nr. 4 skal ombygges efter følgende bestemmelser: a) Facadehøjden må ikke overstige 18,5 m målt fra soklen mod Laksegade. b) Bygningens samlede højde inkl. trappehuse må ikke overstige 21 m målt fra soklen mod Laksegade."

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

§ 6, Stk. 2. Ombygning af Bremerholm 33

"Den eksisterende bygning skal ombygges så den fremstår med skråt afskårne hjørner (ildebrandshjørner) mod Bremerholm."

§ 6, stk. 2. Facader litra a og b

"Facader mod Laksegade, Bremerholm og Banktorvet skal udføres med et facadeprincip bestående af en gridstruktur, der udfyldes af mindre facadeelementer. a) Grid-strukturen skal inddele facaden i rektangulære fag i fuld etagehøjde og med en bredde, der er større end højden. Fagene skal inden for hver enkelt af de tre facader mod hhv. Laksegade, Bremerholm og Banktorvet være dimensioneret ens, bortset fra på de skråt afskårne hjørner. De vandrette og lodrette facadebånd, som udgør facadens grid, skal have en profilbredde på 35-45 cm. Dog skal overgangen mellem stueetagen og 1. sal markeres med en bredere, vandret profil på 70-90cm. Facadebånd skal udføres med lyse pudsede overflader eller med lyse natursten. b) Inden for grid-strukturen skal stueetagen udføres i glas. Mod Bremerholm og Laksegade skal facaden fra 1 til 4. sal udføres med en ligelig fordeling af etagehøje facadeelementer i hhv. glas og lys natursten. Facadeelementer skal have større højde end bredde. På 1. sal kan dog op til 3/4 af facadeelementerne være glas, og over indgangspartierne mod Laksegade og Banktorvet kan fagene fyldes udelukkende med glas for at understrege indgangspartierne. Facadeelementerne skal trækkes minimum 15 cm tilbage fra griddets facadelinje, så der opstår en reliefvirkning i facaden."

§ 6, stk. 2. Facader litra c

"c) Facaden mod Banktorvet skal på 1. sal udføres som stk. b ovenfor. Der må ikke bygges altaner på 1. sal. 2.-4. sal skal udføres med indeliggende altaner. Etagehøje, slanke facadeelementer i lys natursten i et udtryk svarende til de øvrige facadeelementer, skal udgøre en flytbar solafskærmning, som kan dække minimum halvdelen af arealet inden for hvert fag."

§ 6, stk. 2. Facader litra d

"d) Indgangspartier mod Laksegade og Banktorvet skal markeres med et fremspring i facadebåndet mellem stueetagen og 1. sal. Fremspringet må gå op til 80 cm ud over facaden. Skiltning til butik mv. i bygningen kan indarbejdes i fremspringet."

§ 6, stk. 2. Facader litra e

"e) Mellembygningen mod nabohuset i Laksegade skal beklædes med natursten i samme nuancer som materialevalget på bygningens øvrige facader. På mellembygningen skal elementerne være 50-60 % mindre end facadeelementerne på de øvrige facader. Mellembyg-

ningen skal mod Laksegade og Banktorvet begrønnes som vist på tegning nr. 5."

§ 6, stk. 2. Facader litra g

"g) Stueetagen skal forsynes med minimum 2 offentlige adgange mod hhv. Banktorvet og Laksegade og én opgangsdør mod Bremerholm. Der kan desuden placeres offentlige adgange mod Bremerholm og opgangsdøre i øvrigt."

§ 6, stk. 2. Facader litra j

"j) Der skal indrettes tagterrasse på bygningens tag med ophold for bygningens beboere og brugere i overensstemmelse med hævet friareal nr. 3 på tegning nr. 5. Trappehuse skal placeres inden for de på tegning nr. 4 viste områder og kan forbindes af en åben, spinkel konstruktion (pergola), der inddeler terrassen i flere zoner. Se desuden § 7, stk. 1 vedr. udformning og indretning af friarealer."

§ 6, stk. 5. Facade litra h

"Stueetagen må mod Laksegade ombygges som vist på tegning nr. 7H efter følgende bestemmelser: Vinduesåbninger må forstørres, så de maksimalt føres ned til den eksisterende sokkel. Der skal etableres én publikumsorienteret indgang mod Laksegade. Ved indgangspartiet må den eksisterende sokkel brydes. Ny dør skal udføres i mørkt træ og klart glas."

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_3826315_1569835502584.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Nedenfor beskrives afvigelserne fra lokalplanen, samt de ønskede ændringer for bygningerne.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://blivhoert.kk.dk/node/65290>

Bygningshøjde og facadehøjde

Den samlede højde for Bremerholm 33 vil med den nye tilbagetrukne tagetage overskride bygningshøjden, fastlagt i lokalplanen, med maksimalt 2 m og ved elevator-toppe med maksimalt 3 m.

Bygningens højde med de eksisterende taghuse overskrider i forvejen bestemmelserne i lokalplanen med ca. 2,7 m. De eksisterende taghuse nedrives. Den nye tagetage er tilbagetrukket fra facade og vil derfor ikke ændre de nuværende skyggeforhold mod Laksegade. Der etableres ikke tekniske anlæg på den tilbagetrukne tagetages tagflade. Taget på den tilbagetrukne tagetage udføres med sedum.

Facadeudtryk

For Bremerholm 33 afviges der fra lokalplanens facadeprincip, hvor der er en gennemgående og ensartede gridstruktur. I stedet vil facadeprincippet inspireres af den oprindelige bankbygning med hovedinddeling af bygningen i fire dele.

Ved den nye facade arbejdes der med et grid afledt af den eksisterende bygning. I de to nederste etager etableres et grid med større bredde end højde, mens der i de øvre etager etableres et grid med større højde end bredde. På de øvre etager fremhæves den bagvedliggende søjlestruktur med en facadepille på hver anden søjle og et vinduesprofil på hver anden søjle. Dermed bringes husets oprindelige struktur frem i facaden, samtidigt med at bygningen fremstår åben og balanceret mellem de nedre og øvre etager.

Afrundede hjørner

For Bremerholm 33 ønskes der afrundede hjørner i stedet for skråt afskårne hjørner.

Afrundede hjørner vil give variation i facaden. Samtidigt vil der opstå en sammenhæng med omgivende bygninger som Overformynderiets afrundede hjørner og Laksegade 11 runde tårnbygning. Radius på de afrundede hjørner er ca. 2 m. Der er en mindre forskel på de to radier grundet vinklerne på de to hjørner.

Altaner og solafskærmning

For Bremerholm 33 udføres der ikke altaner mod banktorvet, og der udføres ikke etagehøje facadeelementer som solafskærmning. Lokalplankravet var afledt af placering af boliger i bygningen, hvilket ikke realiseres.

Der vil fortsat skabes variation i facaden i form af den gennemgående, balkon mellem balkonetagen og 1. sal, og der vil blive etableret solafskærmning integreret i facaden.

Indgangspartier

For Bremerholm 33 ønskes indgangspartier markeret som et tilbagespring i facaden, fremfor et fremspring.

Med de to nederste etagers fremspring i forhold til de øvre etager, vurderes det ikke som den bedste arkitektoniske løsning at lade indgangspartierne træde yderligere frem. I stedet ønskes indgangspartierne indadgående, så det på den måde er underspillet i forhold til den resterende facade og underordner sig de gennemgående, vandrette facadebånd.

Facadeudtryk mellembygning

Mellembygningens facadeelementer ønskes proportioneret uafhængigt af, men i relation til, facadeelementer på den øvrige Bremerholm 33 facade. Beklædningen udformes og proportioneres, så der opnås en underdeling af mellembygningen og en høj grad af detaljering og reliefvirkning på facaden, med relation til den øvrige facade på Bremerholm 33.

Facaderne begrønnes ikke, men ud for mellembygningen plantes et træ mod Laksegade, og på Banktorvet etableres beplantning på terræn. Det skyldes at mellembygningens facade er begrænset i sin kontakt med terrænet, at beplantning her er vanskeliggjort.

Opgangsdør mod Bremerholm

I Bremerholm 33 etableres der ikke opgangsdør mod Bremerholm. Med bygningens fremtidige funktioner er der ikke behov for en trappeopgang mod Bremerholm.

Stueetagen forsynes med én offentlig adgang til butikslejemål i stueetage mod Laksegade og én offentlig adgang til butikslejemål i stueetage mod Banktorvet. De to indgange mod hhv. Laksegade og Banktorvet placeres så langt ude mod Bremerholm som muligt.

Tagterrasse

For Bremerholm 33 ønskes der et mere begrænset tagterrasseareal på omkring 280 kvm, idet der i stedet ønskes etableret tilbagetrukket tagetage med tilknyttet tagterrasse.

Friarealer på tagterrassen er udlagt under hensyntagen til bygningens anvendelse til erhverv og er optimeret med henblik på at skabe varierede opholdsmuligheder med tilknytning til funktionerne i den tilbagetrukne tagetage og god orientering i forhold til sol og læ for vinden.

Trappehuse

Da der ønskes etableret tilbagetrukket tagetage, er det ikke aktuelt med trappehuse, da disse integreres i tagetagen. Trappehuse placeres ikke indenfor de på tegning nr. 4 viste områder, men integreres i tagetage.

Med integreringen af trapper i den tilbagetrukne tagetage, synes disse ikke på taget som et særskilt element.

Facadeudtryk - Laksegade 11

Stueetagen mod Laksegade 11 ønskes ombygget på anden vis end vist og beskrevet i lokalplanen. Der etableres et indgangsparti i granit og med døre i mørkt træ, centralt på facaden. Her har der oprindeligt været

indgang. Det nye indgangsparti opbygges i tråd med den oprindelige, dog med den forskel at indgangen fører til stueniveau.

Brystningshøjden på de nuværende vinduesåbninger, på hver side af den nye indgang, sænkes, så den svarer til den oprindelige udformning.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale projektet. Lokalplanens formål er med respekt for kvarterets bevaringsværdige bygninger at fremme handelslivet og oplevelserne i gadeplan. Både nyt byggeri og ombygninger skal udføres med respekt for områdets arkitektoniske egenart og den høje bygningsmæssige kvalitet, som præger lokalplanområdet og kvarteret omkring. For Bremerholm 33 vil lokalplanen give mulighed for ombygning til et nyt udtryk og indrettes med publikumsorienteret stueetage og boliger og erhverv på de øvrige etager.

Forvaltningen vurderer, at det nye projektforslag tilpasser sig området i samme grad som det fastlagte i lokalplanen. Facadeprincippet er inspireret af den oprindelige bankbygning med hovedinddeling af bygningen i fire dele. Den nye tagetage er tilbagetrukket fra facaden og ændre ikke de nuværende skyggeforhold. Der er fundet gode arkitektoniske løsninger for den ydre fremtræden af Bremerholm 33.

Yderligere er der lagt vægt på, at mulighederne i lokalplanen har en detaljegråd der gør, at der ved realisering af en ombygning ville være stor sandsynlighed for afvigelser fra lokalplanen. I og med at der ikke etableres boliger er der bestemmelser i lokalplanen, der mister sin relevans.

Der er fundet løsninger på udfordringer med begrønning af mellembygningen, hvor der i stedet leveres beplantning i Laksegade og på Banktorvet.

For Laksegade 11 tilbageføres facaden til det oprindelige udtryk ved at placere indgang centralt på facaden.

Projektforslaget skaber fortsat, med respekt for lokalplanen visioner, sammenhæng med kvarteret både i forhold til skala og sammenhæng.

Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

En dispensation er en tilladelse til at fravige en konkret lokalplanbestemmelse eventuelt med betingelse om at opfylde særlige vilkår. Efter planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen (eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt tre år, dog 10 år for studieboliger). Principperne i en lokalplan er bl.a. fastsat ud fra formålsbestemmelsen og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med lokalplanen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, herunder forholdet mellem friareal og bebygget areal.

Formålet med dispensationsmuligheden er at give en vis fleksibilitet i administrationen af lokalplaner.

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, når berørte naboer mv. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil, medmindre kommunen vurderer, at naboorientering er af underordnet betydning for berørte naboer mv. Det fremgår af planlovens § 20.

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger senest den 3. oktober 2024.

I høringsperioden kan du sende dine bemærkninger til:

<https://blivhoert.kk.dk/node/65290>

Du kan også sende dine bemærkninger til:

klimaogbyudvikling@kk.dk eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1505 København V

Hvis du har navne- og adressebeskyttelse, beder vi dig om at skrive det til os, når du sender os dine bemærkninger. Hvis byggeprojektet skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil forvaltningen foretage en anonymisering af disse oplysninger, inden sagens materiale bliver offentliggjort.

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 persondataloven 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 kommunen behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.

Det videre forløb

Når fristen er udløbet den 3. oktober 2024, behandler forvaltningen sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, her indgår også dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du har sendt bemærkninger til sagen, vil forvaltningen 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 drejer sig om, hvorvidt afgørelsen er lovlig og de rigtige regler er fulgt.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på mail ax6t@kk.dk.

Venlig hilsen

Christian Hedegaard
Byplanlægger