



Bilag 5 Forvaltningens bemærkninger til høringsvar

I forbindelse med byggeansøgning om at opføre tagboliger på Tordenskjoldsgade 19 er der gennemført naboorientering og høring af gårdlaug om forhold, der forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 512 "Nyhavn og Gammelholm".

Naboorienteringen er sendt til 66 personer og virksomheder samt til forvaltningens faste høringsparter. I høringsperioden fra den 11. december 2024 til den 8. januar 2025 er der indkommet 18 høringsvar. Høringssvarene kommer dels fra Indre By Lokaludvalg samt beboere, naboer, borgere, virksomheder mv. i området.

Høringssvarene kan grupperes i følgende emner:

1. Bemærkninger vedrørende dispensation fra lokalplan
2. Bemærkninger vedrørende den fælles gård
3. Bemærkninger vedrørende byggelovsforhold
4. Diverse klager.

Høringssvarene er gengivet i deres fulde længde i Bilag 4 "Høringssvar".

Forvaltningens bemærkninger fokuserer på de relevante forhold at inddrage i behandlingen af ansøgningen om lokalplandispensation. Øvrige forhold kommenteres kort og overordnet.

Her følger en tematisk opsummering af høringsvarene og forvaltningens bemærkninger hertil:

1.- Bemærkninger vedrørende dispensation fra lokalplan

a) Ny tagform bryder med den bevaringsmæssige sammenhæng

Flere høringsvar kritiserer at ændringen af den oprindelige tagform vil ødelægge den symmetri og helhed som den bevaringsværdige bygning indgår i med spejlvendte tvillingeejendom på Holbergsgade 8. Enkelte høringsvar indvender at projektet strider mod lokalplanens principper og "Retningslinjer for tagboliger".

Forvaltningens bemærkninger

Den eksisterende oprindelige tag har ikke nok loftshøjde til at kunne rumme tagboliger, hvorfor ønsket om at opføre tagboliger på Tordenskjoldsgade 19 – eller på tvillingeejendommen på Holbergsgade 8 – kun kan lade sig gøre

12. februar 2025

Sagsnummer i F2
2024-26006

Sagsnummer i eDoc
2024-0436835

ved en udvidelse af tagets omfang. Ønsker man til gengæld at bevare bygningernes symmetri – "porten til Gammelholm" – og oprindelig karakter, bør man ikke tillade opførelse af tagboliger på (nogen af) ejendommen(e).

Ansøger har foreslået et nyt københavner-tag. Københavner-tage var almindelige i perioden ca. 1860-1890, og aftagende frem til ca. 1900 (Tordenskjoldsgade 19 blev opført i 1907). Tagformen blev gjort muligt ved en lempelse af Københavns byggelov af 1856 som gav mulighed for en forhøjelse af bygningshøjden ved en samtidig sænkning af tagryggen. Lovens bestemmelser om tage havde fokus på lys og luft. Københavner-tage var populære på grund af deres rumlighed og relativt lave påvirkning af lysforholdene på omgivelserne – de har af samme grund normalt haft en maksimal taghældning på 45 °.

Lokalplanens *Blad 2*, afsnit 1. *Tage*, giver mulighed for en hævnning af den flade del af københavner-tage med maksimalt 70 cm, hvis de lave skråsiders hældning fastholdes. Eksisterende oprindelige tag er IKKE et københavner-tag – det er et forskudt tag med en lav tagrytter – og de skrå siders hældning fastholdes ikke, hvorfor omfanget og formen af det nye tag kræver dispensation fra lokalplanen.

Kommunen må ikke dispensere fra principperne i en lokalplan. Formålet i en lokalplan er en del af planens principper.

Det ansøgte projekt forudsætter dispensation fra lokalplan 512, § 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, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne jf. blad 2 "Vedligeholdelse af bevaringsværdig bebyggelse" og blad 3 "Ændring af bevaringsværdig bebyggelse og altaner mod gård".*", idet projektet afviger på flere punkter fra lokalplanens blad 2 og blad 3. Bestemmelsen knytter sig til en del af lokalplanens formål: "*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*".

Denne del af lokalplanens formål rummer plads til en afvejning af hensynet til bevaring i forhold til hensynet til fornyelse, hvorfor det ikke vil være i strid med lokalplanens formål at dispensere fra bestemmelsen, såfremt afvejningen af hensynene har fundet sted og fornyelsen sker med størst mulig respekt for husets historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter.

Bemærkninger vedrørende indvendingen mod at projektet strider mod "Retningslinjer for tagboliger" udfoldes under overskriften "Helhedsvurderingen".

b) Tilfældig placering og sammensætning af bygningslementer

Nogle hørings svar kritiserer at afstanden mellem kvistene mod Holbergsgade ikke er den samme som mellem kvistene mod Tordenskjoldsgade, at på gadesiden blandes der kviste og tagvinduer, at med hensyn til patinering passer glasflunker ikke sammen med skifferbeklædning, at vinduer og tag-

terrasser på de skrå vægge mod gården placeres uden hensyn til underliggende vinduer, samt at elevatortårnet vil være 1,3 m højere end eksisterende tag og vil virke skæmmende.

Forvaltningens bemærkninger

Ansøger har med denne revision af projektet centreret kvistene i forhold til underliggende vinduesfag så *kvistene i højere grad placeres, så de er konsistente med de eksisterende linjer i byggeriet*, jf. protokolbemærkning af Teknik og Miljøudvalgets møde den 4. december 2023. Dette resulterer i at afstanden mellem kvistene afspejler afstanden mellem vinduesfagene, som er forskelligt fordi murpillerne har forskellige dimensioner. Hvis man ønsker en taktfast placering af kvistene, skal de følge spærfagernes rytme, som forvaltningen har anbefalet tidligere.

Alle øvrige forhold vedrørende placering og sammensætning af bygningselementer er uændret i forhold til tidligere fremlagt version af projektet.

c) Projektet forudsætter for mange dispensationer fra lokalplanen

Der anføres, bl.a. af Indre By Lokaludvalg, at det ikke er rimeligt at fremme et projekt som på flere punkter afviger fra lokalplanen:

- til at ændre tagets oprindelige hældning og form samt hæve store dele af tagfladen mere end de 70 cm som lokalplanens fastsætter som muligt for københavntage
- til at ændre en del af tagets oprindelige tagmateriale (skifer) for tagpap (på den flade del af det nye københavntag) samt at undlade at beplante den flade del af taget
- til at ovenlysene ikke placeres rytmisk på samme linje
- til at tagvinduerne ikke placeres rytmisk på samme linje og med samme størrelse
- til at opsætte glas i flunker

Indre By Lokaludvalg anmoder om, at Københavns Kommune vurderer projektet i kulturhistorisk sammenhæng og lader være med at sammenligne med nye og fejlagtige projekter, som der er alt for mange dårlige eksempler på og bemærker at lokalplan 512 er fra 2015 og derfor ikke kan anses for at være af ældre dato.

Forvaltningens bemærkninger

Antallet af forhold som skal dispenseres fra for at muliggøre projektet er uændret i forhold til det projekt som blev politisk fremlagt for Teknik og Miljøudvalget den 4. december 2023. Projektet kræver fortsat en dispensation til 5-10 afvigelser¹ fra lokalplanens blad 2 og blad 3:

1. Til at ændre tagformen, taghældning og tagmateriale, på den flade del af taget
2. Til at ovenlysene ikke placeres rytmisk på samme linje
3. Til at montere glas i flunkerne. (Bemærk at indblikforhold vedrører i helhedsvurderingen, ikke dispensationen)

¹ Antallet af afvigelser fra lokalplanen afhænger af om man tæller 1 afvigelse pr. bestemmelse eller hvert forhold i bestemmelsen.

4. Til at tagvinduer ikke placeres rytmisk, på samme linje og med samme størrelse
5. Til at den flade del af taget mod gården ikke beplantes. (Bemærk at et sedumtag på den flade del af taget mod gården ville forhøje taget med ca. 20 cm)

2.- Bemærkninger vedrørende den fælles gård

Flere hørings svar, især fra AB Holbergsgade 7-7A (nabobygningen) og fra beboerne i Tordenskjoldsgade 19, er imod en yderligere reduktion af det fælles gårdareal ved opførelse af en ny trappenedgang til kælderen og mod den foreslåede indretning af det grønne opholdsareal i gården, da det vil yderligere reducere friarealet og anvendeligheden af den fælles gård, efterkommunen tillod inddragelse ca. 12 m² til affaldsskure til en restaurant i stueetagen på Tordenskjoldsgade 19. Indsigerne mener at affaldsskuret og det foreslåede grønne opholdsareal opdeler gården og gå imod intentionerne med en sanering gennemført i 80'erne. Det indvendes at der kommer til at mangle plads til diverse former for sammenkomster og fælles arrangementer.

Forvaltningens bemærkninger

Den udvidede kælder med en trappenedgang er nødvendig for at tilvejebringe erstatnings- og nye pulterrum samt de påkrævede cykelparkeringer som tagboligerne forudsætter, hvorfor en mindre reduktion af gårdarealet er nødvendigt for at muliggøre projektet. Forvaltningen vil i den videresagsbehandling tage hensyn til den fælles gårds anvendelighed og at den ikke bliver splittet.

3.- Bemærkninger vedrørende byggelovsforhold

a) Helhedsvurdering

AB Holbergsgade 7-7A peger på at kommuneplanrammens maksimale bebyggelsesprocent allerede er overskredet.

Flere gør indsigelse mod en højere og mere omfangsrig tagkonstruktion da den vil forringe dagslysindfaldet på den fælles gård og nabobygningen. Ifølge AB Holbergsgade 7-7A vil lysindfaldet på de allerede mørke opholdsarealer blive forringet og at skyggen om eftermiddagen vil falde højere på nabobygningen – 0,88 m ved solhverv og 1,65 m den 28. august.

Formand for gårdlauget mener at der mangler (bil)parkering og fri- og opholdsarealer til beboerne, at projektforslaget udlægger for lidt plads til ladcykler og at (cykel)parkeringsbehovet (for almindelige cykler) allerede er dækket med den fælles cykelkæder på Holbergsgade 7.

Beboerne i Tordenskjoldsgade 19 indvender at, det areal i den nye kælder som disponeres til cyklerne, ikke er stor nok til det antal viste cykler, og at kælderen får en opdeling som gør det svært at komme ind og ud af rummene.

Beboerne i Tordenskjoldsgade 19 indvender at indretningen af gårdarealet med krukker vil forhindre afhentningen af renovation.

Forvaltningens bemærkninger

Projektet forudsætter en helhedsvurdering. De kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering fremgår af BR18, § 188. Alle ovenstående forhold vedrører en af disse kriterier og vil derfor indgå i den videre sagsbehandling, såfremt Teknik- og Miljøudvalget vælger at fremme en dispensation fra lokalplanen.

I vurderingen af *bebyggelsens samlede omfang* (1. kriterie) prioriteres (...) *skal svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret* (..), altså bebyggelsesforholdene i området, over (...) *det, der tilstræbes i området*, altså de nøgletal der fremgår af kommuneplanrammen. Forvaltningen vurderer at det ansøgte omfang er sædvanlig i karreen og Gammelholm. Det er en ny tagform til den pågældende bygning, men ikke en ny tagform i den kontekst den ligger i. Der er eksempler på lignende bygningshøjde og tagform, hvorfor projektet opfylder helhedsvurderingens 1. kriterie.

En del af helhedsvurderingens kriterie 2 handler om at sikre *tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse*. Kommunens "*Retningslinjer for tagboliger*", hvor dagslys er en af de væsentlige parametre giver 2 muligheder for opførelse af tagboliger i eksisterende byggeri. Ifølge "*Retningslinje 1 - Etablering af ny tagform*" må "*højden af den bygning, hvor der etableres tagboliger, (...) ikke overstige 0,8 x afstanden til modstående bygning eller bygningsdel*". Det ansøgte projekts taghøjde er 19,8 m. Det er mere end *0,8 x afstanden til nærmeste modstående bygning eller bygningsdel*.² "*Retningslinje 2 - opretholdelse af tagformen*" forudsætter opretholdelse af tagformen og er derfor uaktuel. Projektet overskrider således mulighederne i "*Retningslinjer for tagboliger*".

Det er forvaltningens vurdering at dagslysforholdene vil ændre sig i gården og naboejendommen Holbergsgade 7-7a, hvis tagboligerne etableres som ansøgt. Forvaltningen vurderer dog også, at ændringen ligger indenfor, hvad der må forventes i området, hvor der er tætbebygget og gårdarealerne er små. I vurderingen er der lagt vægt på, at lokalplanen muliggør en forhøjning af taget på 70 cm, hvilket det ansøgte projekt overholder. Ansøger har indsendt skyggediagrammer, som viser skyggeforholdene i gården på forskellige årstider. Der bør udarbejdes dagslysberegninger for de værst påvirkede enheders arbejdsrum/beboelsesrum og køkken i *bebyggelsen og nabobebyggelse* (værste tilfælde scenarie) som dokumenterer at dagslysforingelsen er uvæsentlig, inden der meddeles byggetilladelse.

² Afstanden til gårdfacade på Holbergsgade 7A er 16,8 m x 0,8 = 13,44 m.
Afstanden til Tordenskjoldsgade 19A (sidehus) er ca. 12,8 m x 0,8 = 10,24 m.

b) Konstruktioner og brand

Formanden for gårdlauget anfægter at projektets kan indplaceres i konstruktionsklasse 2 og beboerne i Tordenskjoldsgade 19 anfører at tagboligprojektet vil forringe ejendommens brandsikkerhed.

Forvaltningens bemærkninger

Kommunen foretager ikke teknisk sagsbehandling af konstruktioner og brand, som foretages af certificerede rådgivere.

De konstruktive ændringer, som projektet medfører i ejendommen varetages af en certificeret statiker. Ansøger har indsendt dokumentation for dette som foreskrevet i bygningsreglementet.

Ansøger har i ansøgningsmaterialet indsendt dokumentation og brandplaner udarbejdet af en certificeret brandrådgiver i henhold til bygningsreglementets bestemmelser.

Forvaltningen har været i dialog med Hovedstadens Beredskab, som har vurderet de indsatstaktiske forhold på ejendommen. På den baggrund er forvaltningen positivt indstillede overfor at dispensere til en trappebredde 90 cm, som muliggør etablering af elevator i trappeløbet på hovedtrappen. Hovedstadens Beredskab har ligeledes vurderet, at der er tilstrækkelig mulighed for slangeophaling og vandfremføring i projektet.

c) Bygningsreglementets tekniske bestemmelser, herunder dispensationer

Beboerne i Tordenskjoldsgade 19 gør indsigelse mod en dispensation fra bygningsreglementets mindste trappebredde, mod sløjfning af durchsichten for at opsætte en ikke handicap egent elevator, mod nedlæggelsen af tørreloftet og badeværelser uden naturlig ventilation, mod pulterrummenes reelle størrelse og lave ståhøjde samt mod blokering af ejendommens hovedvandafbryder placeres.

Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens almindelige praksis at dispensere fra BR18, § 57, nr. 1 om mindste fri bredde i fælles adgangstrappe ned til 90 cm. Se også ovenstående bemærkninger om Hovedstadens Beredskabs vurdering af de indsatstaktiske forhold, hvor den ansøgte dispensation fra bygningsreglementets mindste trappebredde og sløjfning af durchsichten har indgået.

Der er ikke søgte om dispensation fra BR18, § 212 om "tilstrækkeligt og aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande", § 213 om *tørrefaciliteter til vask og tørring af tøj* eller § 443 - § 446 om *Ventilation i beboelsesbygninger* Øvrige forhold vil indgå i den videre sagsbehandling, hvorfor reglementets bestemmelse skal overholdes.

4.- Diverse klager

Flere indsigere - AB Holbergsgade 7-7A, beboerne i Tordenskjoldsgade 19 og formand for gårdlauget - klager over bygherrens hensigter, fremgangsmåde samt andre sager og nye forhold på ejendommen.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen og byggeloven giver ikke hjemmel til at regulere hvem lejlighederne skal udlejes til. Forvaltningen har ikke indflydelse på bygherrens fremgangsmåde men har pligt til at reagere ved konstatering af ulovlige forhold. Forvaltningen har reageret på de klager forvaltningen har modtaget hidtil og vil følge op på de nye forhold på ejendommen som der klages over og foretage de nødvendige foranstaltninger.