



4. juni 2019

Sagsnr.  
2019-0097655

Dokumentnr.  
2019-0097655-10

Sagsbehandler  
CBY

### **Besvarelse af spørgsmål vedr. Holckehus karreen**

Forvaltningen har den 2. juni 2019 modtaget en henvendelse fra lejere af atelierlejemål og beboere i Holckehus karreen. Henvendelsen indeholder en række bemærkninger og spørgsmål til forvaltningens indstilling om Holckehus karreen.

### **Tegningsmateriale, huslejenævnsager, folketingsvalg mv.**

Forvaltningen bemærker, i forhold til eventuelle uafklarede huslejenævnsager på ejendommen, at forholdet mellem lejere og udlejere er et privatretligt anliggende, som ikke indgår i byggesagsbehandlingen. Erhvervelsen af Holckehus karreen er ligeledes et privatretligt anliggende, som forvaltningen ikke har indflydelse på.

Forvaltningen har undersøgt, om der på ejendommen er brud på boligreguleringsloven. Det er ikke tilfældet.

Eventuelle verserende byggesager i Holckehus karreen og erfaringer med ejeren i andre byggesager har ikke indflydelse på byggesagsbehandlingen af den konkrete sag. Det samme gælder Folketingsvalget..

### **Øvrige kommentarer i henvendelsen**

I det følgende redegøres for de øvrige kommentarer i henvendelsen efterfulgt af forvaltningens svar.

- I henvendelsen er der en kommentar om, at den eksisterende tagbolig, der tidligere er blevet godkendt og nu søges udvidet, er en *”eksisterende atelierlejlighed”*, og at *”sagens kerne er, at ejer vil nedlægge de 13 mere end 125 år gamle, kulturhistoriske atelierer. Etablering af mindre gipsplade-atelierer som erstatning til de eksisterende unikke atelierer redder ikke ejendommens kulturhistoriske betydning.”*

Den eksisterende tagbolig har en primær anvendelse som bolig og er indberettet i BBR som bolig. Der er imidlertid ikke noget til hinder for, at den, der bor i lejligheden, udøver erhverv i boligen.

Det forhold, at der er kulturhistorie inde i bygningen som følge af blandt andet atelierernes fortid, er ikke et forhold, der kan reguleres med plan- og byggeselskabet. Med byggeselskabet og

### **Byggesager Jura**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

gældende planforhold kan forvaltningen alene sikre den ydre bevarelse af ejendommen og dermed bevaringsværdien. Bevaringsværdien er fastlagt ud fra bygningens ydre fremtræden og primært vurderet fra gadesiden. Bygningen er registreret med SAVE 2. Det betyder, at bygningen har en høj bevaringsværdi<sup>1</sup>.

De primære kriterier i SAVE-vurderingen knytter sig til bygningens ydre udformning. Det er derfor ikke medtaget i SAVE-værdien, at der har været en fortid inde i bygningen, som hænger sammen med personer tilknyttet dansk kulturhistorie, medmindre den har sat sig fysiske spor i ejendommen. Forvaltningen vurderer, at det ikke er tilfældet.

- I henvendelsen er der en kommentar om, at *”Holckehus-sagen drejer sig primært om ikke-byggetekniske forhold, herunder respekt for bevaringskategori 2, tagetagens kulturhistoriske betydning og aktuelle anvendelse, at det meget store antal foreslåede kvistvinduer markant vil ændre husets bevaringsværdi”*, og at der *”er vægtige grunde til, at sagen bør lokalplanhjemles”*.

Kulturhistorie inde i bygningen er som nævnt ikke et forhold, der kan reguleres med plan- og byggelovgivningen.

Lokalplaner kan regulere bygningens ydre fremtræden, men i forhold til anvendelsen vil en lokalplan kun kunne fastlægge tagetagen til en bredere anvendelse som f.eks. liberale erhverv og håndværk, herunder atelier.

Ved en eventuel fastlæggelse i en lokalplan af tagetagen til håndværk, herunder atelier, vil også andet erhverv end kunsthåndværk kunne drives i tagetagen.

- I henvendelsen fremgår det, at der ønskes en sproglig præcisering af indstillingen såsom *”atelierlejlighed”* og *”billedkunstatelierer”* og antallet.

Forvaltningen har forholdt sig til bygningstegninger, herunder de senest godkendte forhold, og det kommer til udtryk i indstillingen.

- I henvendelsen er der en kommentar om, at man ikke deler forvaltningens vurdering om, at projektet er tilpasset ejendommen, da projektet *”vil fortsat kritisk compromittere ejendommens*

---

<sup>1</sup> Bevaringsværdige enkeltbygninger har fået vurderet deres bevaringsværdi efter den såkaldte SAVE-metode, som er en kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet. SAVE er en sammenskrivning af ”Survey of Architectural Values in the Environment”.

*oprindelige arkitektoniske udtryk ved at hæve taget, så ejendommens mange tårne reduceres og i stedet kommer til at fremstå som ”skvulp” fremfor deres oprindelige betydning som parisertårne.”*

Taget er et typisk københavnertag, hvis skrånende hældning på 45 grader forlænges ca. 1 meter i højden ved at forlænge den skrå 45-graders tagflade. Metoden betyder, at forhøjelsen på den midterste del af taget har en meget begrænset synlighed fra gadeniveau, da forhøjelsen ligger i forlængelsen af tagfladen væk fra facaden.

Den begrænsede hævnings inde på taget vil således visuelt være trukket tilbage, og tårnene vil fortsat stå synlige med lodret rejsning. Se bilag 2A og 2B med tegningsmateriale til indstillingen.

- I henvendelsen fremgår et ønske om en præcisering om, ”at projektet vil betyde en nedlæggelse af de 13 historiske billedkunstatelierer” og en præcisering omkring parkeringsforhold.

Flertallet af de eksisterende lejemål i tagetagen, der anvendes til atelierer, søges ændret til bolig, mens øvrige lejemål i tagetagen søges godkendt til bibeholdelse af anvendelsen som atelierer, men i nye former.

Forvaltningen bemærker omkring parkeringsforhold, at det i henhold til Retningslinjer for tagboliger konkret kan vurderes, at parkeringskravet på en given ejendom, hvor der søges om tagboliger, kan reduceres til 0.

- I henvendelsen er der en række bemærkninger om lokalplanlægning, herunder muligheden for at udarbejde ny lokalplan, og der er en kommentar om, at ”nærværende projektforslag er af et omfang og kultur- og bygningshistorisk betydning, at det fordrer en lokalplanproces, hvor alle interessenter få lejlighed til at drøfte projektforslaget og dets konsekvenser.”

Forvaltningen bemærker, at der kan udarbejdes en lokalplan for ejendommen. En lokalplan vil dog ikke kunne sikre, at anvendelse af tagetagen til atelierer forbliver.

I forhold til lokalplanlægning bemærker forvaltningen, at Holckehus karreen er beliggende dels i område til boliger og serviceerhverv (C2) og i område udlagt til boliger (B4). Det vil derfor være i overensstemmelse med kommuneplanen at planlægge for erhverv. Atelierer er værksteder og i planmæssig forstand kategoriseret som håndværk.

Det kan være en planlægningsmæssig begrundelse for en ny lokalplan, at Københavns Kommune ønsker en fleksibel og kreativ brug af byen – både i forhold til boformer og erhvervsformer.

Forvaltningen har ikke i lokalplanlægningen praksis for at afvige hovedreglen i kommuneplanen om, at erhverv ikke må etableres over bolig.

- I henvendelsen er der en kommentar om, at der er behov for en lokalplanproces for at kunne inddrage lejerne i Holckehus karreen.

Byggeloven værner alene ejerinteresser og ikke lejerinteresser, og lejerne kan derfor ikke tillægges partsstatus med lovpligtig høring i forbindelse med byggesagen.

En lokalplan vil, som nævnt ovenfor, ikke kunne sikre, at den faktiske anvendelse af tagetagen til atelierer forbliver.

- I henvendelsen er der en kommentar om, at ordet ”etablering” er forkert at anvende, og at ejendomsejeren må antages at være bekendt med ejendommens faktiske anvendelse allerede ved erhvervelsen af Holckehus karreen, og at forvaltningen er partisk og har været alt for imødekommende overfor ansøger.

Ansøger er behandlet på samme måde som alle andre ansøgere om bygningsmæssige ændringer. Erhvervelsen af ejendommen er et privatretligt anliggende, som ikke har betydning for forvaltningens myndighedsbehandling.

Rikke Sønderriis  
Konstitueret vicedirektør