



Notat

Afgørelse fra Planklagenævnet om ombygningsprojekt på Tordenskjoldsgade

26-11-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 24440

Dokumentnummer i F2
229461

Sagsnummer eDoc
2025-0372658

Resume

Teknik- og Miljøudvalget orienteres om, at Planklagenævnet har truffet afgørelse i sagen om ombygningsprojektet på Tordenskjoldsgade. Planklagenævnet har ikke givet naboerne medhold i deres klage over, at forvaltningen har givet byggetilladelse og dispensationer fra lokalplanen til ombygningsprojektet. Forvaltningens afgørelse er derfor fortsat gældende. Udvalget orienteres, idet udvalget tidligere har behandlet sagen på et udvalgsmøde og efterfølgende er blevet orienteret om sagens udvikling.

Sagsfremstilling

Planklagenævnet, som er klagemyndighed efter planloven, har den 13. november 2025 truffet afgørelse i klagesagen vedrørende Tordenskjoldsgade (Bilag 1). Planklagenævnet har ikke givet den klagende part (naboer) medhold i klagepunkterne, hvorfor forvaltningens afgørelser i byggesagen fortsat er gældende.

Forvaltningen orienterede med notat af 12. august 2025 Teknik- og Miljøudvalget om klagesagen.

Byggesagen og klagen

Teknik- og Miljøforvaltningen gav den 27. juni 2025 byggetilladelse til at ombygge taget og etablere tre tagboliger i ejendommen Tordenskjoldsgade. Forvaltningen gav i samme afgørelse de nødvendige dispensationer fra lokalplanens bestemmelser om bygningers ydre fremtræden.

Forvaltningen gav dispensation fra lokalplanen til følgende ændringer af bygningens ydre fremtræden: Opførelse af en ny tagkonstruktion med et elevatortårn og et nyt beklædningsmateriale (tagpap), sløjfning af skorstene, opførelse af lysbånd og ovenlysvinduer, tagterrasser, atelierindue og tagvinduer mod gården.

Andelsboligforeningen i naboejendommen klagede til Planklagenævnet. Hovedpunkterne i klagen er:

- at dispensationerne fra lokalplanen er i strid med lokalplanens formålsbestemmelse og lokalplanens principper, og at dispensationerne derfor er givet i strid med planloven.
- at etablering af en trappe i gårdrummet kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelse om ubebyggede arealer, og at det vil være i strid med planloven, at give dispensation til trappen.

Planklagenævnets afgørelse

Planklagenævnet har i dets afgørelse bl.a. fastslået:

- at ombygningsprojektet kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bygningers ydre fremtræden,
- at det er muligt at dispensere til ændringer af bygningers ydre fremtræden,
- at de meddelte dispensationer er lovlige,
- at etablering af en trappenedgang i gården ikke kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelse om, at de ubebyggede arealer skal anlægges som opholdsarealer og ikke må indrettes med parkering eller tilkørselsarealer. Bestemmelsen fastsætter ikke et krav om omfanget af de ubebyggede arealer.

Bilag

Bilag 1 – Planklagenævnet afgørelse om byggeri på Tordenskjoldsgade (13.11.25)

Lena Kongsbach
Vicedirektør



Afgørelse i klagesag om Københavns Kommunes dispensation fra lokalplan til ændring af tagkonstruktionen på [A1], København K, samt afgørelse om at projektet i øvrigt er i overensstemmelse med lokalplanen

Sag: 25/07982

Dato: 13. november 2025

Københavns Kommune gav den 27. juni 2025 dispensation fra lokalplan nr. 512, Nyhavn og Gammelholm, til ændring af tagkonstruktionen på ejendommen [A1], 1055 København K. Kommunen traf samtidig afgørelse om, at projektet i øvrigt er i overensstemmelse med lokalplanen.

En andelsboligforening har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forholdet er umiddelbart tilladt efter lokalplanen, jf. planlovens § 18, eller kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, og § 8, stk. 1.
- Om kommunen har haft hjemmel til at give dispensation, jf. planlovens § 19.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse gælder.

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

Klagen vedrører ændring af tagkonstruktionen samt etablering af en trappenedgang på ejendommen [A1], 1055 København K. I forbindelse med projektet graves der en kælder ud for at give plads til cykelparkeringspladser og opbevaringsrum. Kælderen får adgang via en ny trappenedgang i gårdens nordvestlige hjørne, som vil optage et areal på knap 6,8 m².

Ejendommen er omfattet af [lokalplan nr. 512, Nyhavn og Gammelholm](#).^[1]

Den bevaringsværdige bebyggelse inden for lokalplanområdet fremgår af lokalplanens tegning nr. 2, jf. lokalplanens § 6, stk. 1. Bygningen på ejendommen [A1] er på lokalplanens tegning nr. 2 markeret som en bevaringsværdig bygning.

Lokalplanen fastsætter følgende i § 7, stk. 2, litra b, om ydre fremtræden for bevaringsværdig bebyggelse:

b) 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".

I lokalplanen er indsat blad 2 om vedligeholdelse af bevaringsværdig bebyggelse og blad 3 om ændring af bevaringsværdig bebyggelse og altaner mod gård.

Af lokalplanens blad 3 om ændring af bevaringsværdig bebyggelse og altaner mod gård fremgår bl.a. følgende:

2. Nye store og små tagvinduer mod gade og gård

Tagvinduer ønskes ofte, når tagetagen indrettes til bolig eller opholdsrum. Det er et synligt bygningselement, og skal derfor placeres med respekt for tagets form, øvrige tagvinduer og bygningens helhed.

- [...]
- *Tagvinduer skal placeres rytmisk, på samme linje og med samme størrelse for at skabe en rolig tagflade. Placeringen kan være uafhængig af den underliggende facade.*

Lokalplanen fastsætter følgende i § 8, stk. 1:

Ubebyggede arealer skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere og må ikke indrettes med parkering eller som tilkørselsarealer. Ubebyggede arealer kan efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen gav den 27. juni 2025 byggetilladelse til at ombygge tagkonstruktionen og etablere tre tagboliger på ejendommen [A1], 1055 København K.

Kommunen gav samtidig dispensation fra lokalplan nr. 512 til ændring af tagkonstruktionen på ejendommen.

Det fremgår af afgørelsen, at de ansøgte ændringer kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b.

Kommunen begrundede afgørelsen med, at ændringen af bygningshøjden er nødvendig for at give plads til tagboliger, og at tagudformningen er tilpasset områdets øvrige ældre bygningsmasse.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 2. september 2025.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.^[2]

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af truffene afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

Planklagenævnets forståelse af kommunens afgørelse

Det følger af bygningsreglementet, at kommunalbestyrelsen, inden der kan gives byggetilladelse, skal undersøge, om det ansøgte byggearbejde er i strid med bl.a. planloven.

Hvis der er fastsat en lokalplan eller byplanvedtægt for området, forstår Planklagenævnet derfor som udgangspunkt en byggetilladelse som en afgørelse om, at projektet er i overensstemmelse med denne lokalplan eller byplanvedtægt (ud over de bestemmelser, der evt. er dispenseret fra). Dette gælder uanset, om lokalplanen eller byplanvedtægten er nævnt i byggetilladelsen.

Kommunen har truffet afgørelse om byggetilladelse. I den konkrete sag er der fastsat en lokalplan for området, og Planklagenævnet forstår derfor byggetilladelsen som en afgørelse om, at projektet er i overensstemmelse med denne lokalplan (ud over de bestemmelser, der er dispenseret fra).

Der er således i sagen - udover dispensationen fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b - truffet en (indirekte) afgørelse efter planloven, som Planklagenævnet kan tage stilling til.

2.2. Umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

2.2.1. Klagen

Det er i klagesagen gjort gældende, at projektet medfører en reduktion af friarealet i gården.

Planklagenævnet har forstået dette som en klage over, at det ansøgte er i strid med lokalplanens § 8, stk. 1.

2.2.2. Generelt om umiddelbart tilladt eller krav om dispensation

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne, jf. planlovens § 18. Det betyder, at nye forhold, der er i overensstemmelse med lokalplanen, eller som ikke er reguleret af lokalplanen, er umiddelbart tilladte efter planloven. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelserne.

En bestemmelse i en lokalplan kan være formuleret som en dispensationsbestemmelse^[3], som giver mulighed for en konkret fravigelse af en lokalplanbestemmelse. Bestemmelsen kan være formuleret sådan, at

hovedreglen er et forbud, men at kommunen har mulighed for efter en konkret vurdering alligevel at tillade bestemte dispositioner. Bestemmelsen kan også være formuleret som en hovedregel om, at en disposition er umiddelbart tilladt, men med en mulighed for kommunen til efter en konkret vurdering også at tillade andre dispositioner. Kommunens udnyttelse af en dispensationsbestemmelse skal gennemføres ved en dispensationsprocedure efter bestemmelserne i planlovens § 19 og efter bestemmelserne i planlovens § 20 om forudgående naboorientering.

I en lokalplan kan der optages bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21. Dette udgør en dispensationsbestemmelse, hvor hovedreglen er et forbud, men hvor kommunen har mulighed for efter en konkret vurdering alligevel at tillade nedrivning/ombygning/ændring.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanens § 7, stk. 2, litra b

Lokalplanen fastsætter i § 7, stk. 2, litra b, at enhver vedligeholdelse, ombygning eller ændring af den bevaringsværdige bebyggelses ydre kun må ske efter forudgående godkendelse af Teknik og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne, jf. blad 2 og blad 3.

Planklagenævnet opfatter bestemmelsen i lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, som en dispensationsbestemmelse, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21. Dette betyder, at ændring af tagkonstruktionen på den bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen kræver dispensation fra lokalplanen, medmindre ændringerne er i overensstemmelse med lokalplanens blad 2 og blad 3.

Lokalplanens blad 3 fastsætter bl.a., at tagvinduer skal placeres rytmisk, på samme linje og med samme størrelse. Det fremgår af sagens oplysninger, at tagvinduerne i den aktuelle sag ikke har samme størrelse. Det ansøgte er således allerede af den grund ikke i overensstemmelse med blad 3.

Dette betyder, at det ansøgte projekt kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b.

Lokalplanens § 8, stk. 1

Lokalplanen fastsætter i § 8, stk. 1, at ubebyggede arealer skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere og ikke må indrettes med parkering eller

som tilkørselsarealer.

I den aktuelle sag etableres der i forbindelse med projektet en ny trappenedgang i gårdens nordvestlige hjørne, hvilket vil optage et areal på ca. 6,8 m² af gården.

Planklagenævnet finder, at lokalplanens § 8, stk. 1, ikke indeholder et forbud mod opførelse af en trappenedgang. Nævnet lægger herved vægt på, at det af bestemmelsens ordlyd alene fremgår, at de ubebyggede arealer skal anlægges som opholdsarealer og ikke må indrettes med parkering eller som tilkørselsarealer. Bestemmelsen fastsætter desuden ikke krav til en bestemt friarealprocent eller lignende.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at etableringen af trappenedgangen i gården ikke er i strid med lokalplanens § 8, stk. 1, og forholdet kræver derfor ikke dispensation, jf. planlovens § 19.

2.3. Mulighed for at give dispensation

2.3.1. Klagen

Det fremgår af klagen, at dispensationen er ulovlig, idet ændringerne er i strid med lokalplanens principper.

2.3.2. Reglerne om muligheden for at give dispensation

En kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller hvis dispensationen tidsbegrænses, jf. planlovens § 19, stk. 1. Videregående afvigelser end dem, der er nævnt i stk. 1, kræver vedtagelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Principperne i en lokalplan er efter lovbestemmelsens forarbejder planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter ifølge forarbejderne også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

I det omfang, der er fastsat en dispensationsbestemmelse i lokalplanen, har det været forudsat i forbindelse med vedtagelsen af planen, at der vil kunne dispenseres i forhold til de pågældende krav. En udnyttelse af en dispensationsbestemmelse er derfor som klart udgangspunkt ikke i strid med planens principper.

2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, har karakter af en dispensationsbestemmelse. En dispensation efter bestemmelsen er således ikke i strid med planens principper.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at kommunen havde hjemmel til at give dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b.

Selve afgørelsen om dispensation er baseret på en skønsmæssig vurdering, der ikke kan efterprøves af Planklagenævnet.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Københavns Kommunes afgørelse af 27. juni 2025 om dispensation fra lokalplan nr. 512 til ændring af tagkonstruktionen på ejendommen [A1], 1055 København K, samt afgørelse om, at projektet i øvrigt er i overensstemmelse med lokalplanen.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

[1] Planen kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>.

[2] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

[3] Tidligere benævnt "kompetencenorm".

Lovområder:

Planloven, retlig (efter 1. februar 2017)