

HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

FORSLAG TIL LOKALPLAN HAUSER PLADS 30-32

Høringssvar

Indkommet via Bliv Hørt

nr. 1-13

Indkommet på anden vis

nr. 14

Offentlig høringsperiode fra den 20. juni 2025 til den 15. september 2025.



Høringsdata:

Høringstype: Lokalplaner

Bydel: Indre By

Høringsperiode: 20. June 2025 til 15. September 2025

Høringsform: Lokalplaner

Svarform: Åben

Resume

Lokalplanforslaget skal muliggøre, at ejeren af Hauser Plads 30-32 kan udnytte rammerne i Københavns Kommuneplan 2024 og opnå mulighed for øget anvendelse til serviceerhverv på ejendommen.

Høringstekst

Lokalplanforslag

[Hent forslag til lokalplan som PDF](#) (5 mb)

Teknik- og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget er offentliggjort på [Plandata.dk](https://plandata.dk) den 20. juni 2025.

Her kan du se materialet

I høringsperioden kan du se et print af lokalplanforslaget:

- Teknik- og Miljøforvaltningens reception, Njalsgade 13, 2300 København S
- Hovedbiblioteket, Krystalgade 15, 1172 København K

Der er ikke udarbejdet miljørapport

Kommunen vurderer, at planforslaget ikke medfører, at der skal udarbejdes en miljørapport efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 4 af 1. januar 2023). Baggrunden for vurderingen er nærmere beskrevet i planforslaget.

Indtil den 18. juli 2025 kan du klage over afgørelsen om miljøvurdering. [Du kan læse mere om, hvordan du klager i klagevejledningen.](#)

Bilag vedhæftet høringsmaterialet vil være bagerst i PDF'en

Høringssvar opsummeret

I alt: 14 svar

Borger: 11

Virksomheder: 1

Medarbejdere: 2

Svar afgivet på vegne af andre: 7

Oversigt over høringssvar

ID	Indsendt af	Virksomhed / organisation	På vegne af	Vejnavn	Post nr.	By	Ændret
1	Borger		Ejerforeningen Hauser Plads 28 1127 KBH K	Kystvejen	8000	Aarhus C	
2	Borger			Hauser Plads	1127	København K	
3	Borger		Ejerforeningen Åbenrå 31	Åbenrå	1124	København K	
4	Borger			Larsbjørnsstræde	1454	København K	
5	Borger			Sankt Gertruds Stræde	1129	København K	
6	Borger			Vasehøjvej	2920	Charlottenlund	
7	Virksomhed / organisation	Thylander A/S	Thylander Gruppen A/S	Bredgade	1260	København K	
8	Borger		E/F Åbenrå 33	Åbenrå	1124	København K	
9	Borger		Ejerforeningen Rosenborghus 29	Åbenrå	1124	København K	
10	Borger			Hausergade	1128	København K	
11	Borger			Kystvejen	8000	Aarhus C	
12	Borger			Hauser Plads	1127	København K	
13	Medarbejder		Indre By Lokaludvalg				
14	Medarbejder		Borger				

Høringssvar vedrørende: Hauser Plads 30-32 - forslag til lokalplan

Svarnr.: 1 På vegne af interesseorganisation eller borger Ejerforeningen Hauser Plads 28 1127 KBH K

Høringssvar:

1: Ejerforeningen sætter sig i mod at der kommer forøgelse af højden på taget på bygningen i nr 30 der støder op til nr 28. Det vil gøre at vi om eftermiddagen har kortere tid med sol og vi har i forvejen ikke meget sol i gården.

2: Tegningerne af cykelkælder viser ingen nedkørsel til cykelkælderen. Kan vi få tegninger ?.

Hvis man havde tænkt sig at nedkørslen skal være fra det stykke jord der tilhører nr 30 og som ligger i gården nr 28 vil vi modsætte os det. Det vil medføre ukontrollerede forhold i forhold til hvem der har adgang til gården i nr 28.

Se vedhæftede fil.

20.46 man. 25. aug.

22 %



★ Tandlæge Vibeke Taaning

Til: klimaogbyudvikling@kk.dk >

20.46



Lokalplan Hauser Plads 30 -32. [2024-0187066](#). Høringssvar.

Jeg skriver på vegne af bestyrelsen for ejerforeningen Hauser Plads 28. Undertegnede er formand i bestyrelsen.

Vi har 2 problemer i forhold til planen.

Det ene handler om at vi gerne vil have flere detaljer omkring tag forhøjelsen på bygningen i nr 30 der vender mod gården i 28.

Vi har desværre ikke så meget sol i gården og den viste tagforhøjelse vil tage en del af solen i gården i nr 28 om eftermiddagen.

Den anden og et væsentlig større problem er den cykelkælder der er indtegnet på nederste billede er der ingen tegninger af nedgangen til Cykelkælderen. Vi er bange for at den slet ikke er med i ansøgningen. Kan vi få nogle tegninger af nedkørslen. Vi er utrolig bange for og vil sætte os imod at nedkørslen bliver fra det område i vores gård der tilhører nr 30. Det vil give os fuldstændig ukontrollerede forhold mht hvem der har adgang til gården i nr 28.

I forvejen har vi ulovlig anvendelse af baghuset til Airbnb udlejning af hele baghuset. Dette er for ca 1,5 år siden anmeldt til sommerhusudlejningen, Byg og miljø og Line Barfod uden der er sket noget i sagen.

Venlig Hilsen

Vibeke Taaning

Formand.



Bilag 2 af 2 for Svarnr. 1: 20250825T19-00_IMG_0082.png

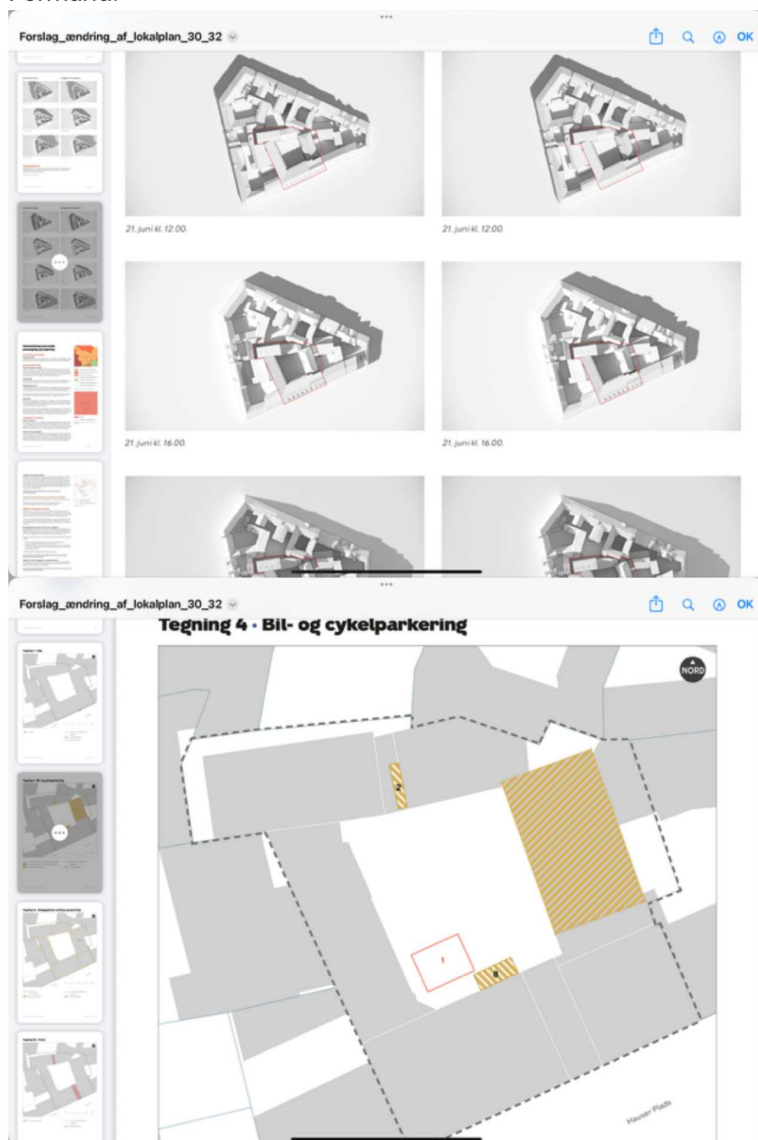
20.46 man. 25. aug.

22 %



I forvejen har vi ulovlig anvendelse af baghuset til Airbnb udlejning af hele baghuset. Dette er for ca 1,5 år siden anmeldt til sommerhusudlejningen, Byg og miljø og Line Barfod uden der er sket noget i sagen.

Venlig Hilsen
Vibeke Taaning
Formand.



Svarnr.: 2 Borger

Vejnavn: Hauser Plads

Postnr. og by: 1127 København K

Høringssvar:

Ang. Udeservering fra Vin bar'en hauser plads 30,
Beslaglægger denne omk. 3/4 del af vejen desuden bruges pladsen langs legepladsen til
cykel parkering, trods rigelig af cykel pladser lang 32 - 34 og 36.

Disse cykelparkeringer benyttes ikke.

Vinbaren har åbent flere dage til omkring 2 nat.

Der er servering af middag og vin/øl.

Måske brug sf bej kunne begrænses noget ligeledes åbnings tiderne.

Der er kraftig lugt sf mad cigarretter i hele området ligeledes er larmen stærkt tiltaget efter
cafeen blev til vinbar/restaurant.

**Svarnr.: 3 På vegne af interesseorganisation eller borger Ejerforeningen
Åbenrå 31**

Høringssvar:

Høringssvar til lokalplansforslag "Hauser Plads 30-32":

Ejerforeningen Åbenrå 31, som støder direkte op til Hauser Plads 30-32, takker for
muligheden for at give høringssvar. Vi sender hermed følgende bemærkninger til
ovennævnte lokalplanforslag.

Ejerforeningens beboere er primært opmærksomme på støj som følge af lokalplanen samt
på de visuelle forringelser af det fine miljø omkring ejendommenes baghus, som kan følge af
mere
erhverv.

De aktuelle erfaringer med kombinationen af erhverv i ejendommen Hauser Plads 30 - 32 og
beboelse i de tilstødende ejendomme er ikke gode. Vi vil i den forbindelse henlede
opmærksomheden på eksisterende, meget langvarige og uløste støjgener fra et
ventilationsanlæg placeret mellem Hauser Plads 30B og Åbenrå 31, som tilhører
ejendommen Hauser Plads 30-32.

Eksisterende problemer:

Et ventilationsanlæg på et af de i lokalplanen angivne friarealer mellem Hauser Plads 30-32
og Åbenrå 31 har i længere tid afgivet vedvarende og høj støj, som er tydeligt hørbar på alle
tidspunkter i døgnet i naboeligheder. De lejligheder i de gamle bebyggelser, som kun kan
udluftes ved at åbne vinduer, har ikke mulighed for at skærme sig mod støjen, som er særligt
generende om natten, hvor der er en konstant og høj susen fra ventilationsanlægget.

Flere beboere i Åbenrå 31 har indgivet klager over støjniveauet til kommunen og
repræsentanter for ejeren af ejendommen Hauser Plads 30-32, dog uden at problemet er
blevet afhjulpet. Dialogen med kommunen peger i retning af, at heller ikke kommunen kan få
ejeren af ventilationsanlægget til at afhjælpe problemet, ligesom kommunen angiveligt ikke
har fået adgang til at inspicere anlægget.

Bekymring ift. lokalplanforslaget:

Lokalplanforslaget indebærer en udvidet mulighed for erhvervsanvendelse, herunder
serviceerhverv i flere etager, hvilket kan medføre et øget behov for tekniske installationer
såsom ventilation og udsugning.

I ejerforeningen Åbenrå 31, er vi bekymrede for:

- om det eksisterende støjproblem både opretholdes og forværres, hvis der gives videre
planmæssig mulighed for erhverv og ændringer i bygningerne, uden at der tages højde for
den nuværende belastning og de pt. dårlige erfaringer hermed,
- at lokalplanen ikke tydeligt forhindrer ventilationsanlæg på bygningernes sider,
hvorved eksisterende støjgener kan forværres, og hvorved der ikke kan stilles krav om
afhjælpning af tekniske anlæg i tilknytning til fremtidig anvendelse.

Ønske til kommunen:

Vi anmoder derfor om, at kommunen i den nye lokalplan som minimum stiller følgende krav.

1. At eksisterende støjgener fra tekniske anlæg i gårdrummet kortlægges, dokumenteres og afhjælpes, inden der gives mulighed for - og tilladelse til - ny anvendelse eller bygningsændringer.
2. At eventuelle fremtidige tekniske installationer i forbindelse med erhverv eller byggeri kun tillades under forudsætning af, at støjforhold overholder gældende grænseværdier, og at dette kan og bliver dokumenteret.
3. At det indarbejdes som et vilkår i lokalplanen, at alle tekniske anlæg placeres inde i bygningerne og støj-afskærmes med henblik på mindst mulig påvirkning af naboer. Ifølge lokalplan-udkastets § 6, stk. 1, b) må der ikke placeres teknik ovenpå på bygningens tag. Tekniske anlæg og installationer skal ifølge udkastet placeres inde i bygningen. Ejerforeningen Åbenrå 31 foreslår, at der tilføjes et tilsvarende specifikt forbud mod at opsætte tekniske installationer på bygningernes sider, da dette synes at være et muligt "smuthul" i udkastet til lokalplan. Tilføjjelsen af bestemmelsen har til formål at undgå støjende og visuelt generende tekniske anlæg på bygningernes sider, som det er tilfældet i den verserende sag om samme ejendom.
4. Det fremgår i øvrigt af lokalplanforslaget, at baghusene i kvarteret primært indeholder erhvervsanvendelse. Denne oplysning i lokalplanen giver beslutningstagere og andre et forkert indtryk i den konkrete situation, idet det ikke er tilfældet fsva. Åbenrå 31, hvor baghuset - som vender mod ejendommen Hauser Plads 30-32 - består af 10 beboelseslejligheder. Husene ligger desuden så tæt i området, at forhuse og baghuse med beboelse eksponeres ligeligt for baghus-miljøet - visuelt såvel som hørbart. Oplysningen bør derfor slettes af lokalplanen.
5. For Åbenrå 31 er det vigtigt, at den påtænkte erhvervsanvendelse af baghuse ikke er støjende eller på anden måde forringer forholdene for privat beboelse, som er meget udbredt i lokalplan-udkastets nærområde, der ikke - som andre dele af indre by - er præget restauranter, kontorer eller anden erhvervsanvendelse. Lokalplanen bør derfor ikke indebære muligheder for erhvervsmæssig brug af gården i Hauser Plads 30 - 32, herunder udeservering, støjende arbejde fra værksteder eller lignende.

I ejerforeningen Åbenrå 31 er vi positive over for en udvikling af ejendommen, der tager hensyn til områdets høje andel af beboelseslejligheder og beboere samt det historiske bymiljø og omgivelserne. Men vi ønsker, at det sker under hensyntagen til eksisterende og kendte problemer, som allerede i dag påvirker vores bomiljø negativt.

Med venlig hilsen
E/F Åbenrå 31

Svarnr.: 4 Borger

Vejnavn: Larsbjørnsstræde

Postnr. og by: 1454 København K

Høringssvar:

Jeg er en af de beboere i Åbenrå 31 som har åben klagesag vedrørende 24x7 støj fra et stort ventilationsanlæg monteret Hauser Plads 30B hos Københavns Kommunes Enhed for Støjgener.

Jeg bakker op om Ejerforeningen høringssvar som helhed og bidrager med et billede af anlægget som kommunen ikke kan få adgang til.

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

København, 22. august 2025

Vedrørende lokalplansforslag "Hauser Plads 30–32"

Ejerforening Åbenrå 31, som støder direkte op til Hauser Plads 30-32, takker for muligheden for at give høringssvar. Vi sender hermed følgende bemærkninger til ovennævnte lokalplansforslag.

Ejerforeningens beboere er primært opmærksomme på støj som følge af lokalplanen samt på de visuelle forringelser af det fine miljø omkring ejendommenes baghus, som kan følge af mere erhverv.

De aktuelle erfaringer med kombinationen af erhverv i ejendommen Hauser Plads 30 - 32 og beboelse i de tilstødende ejendomme er ikke gode. Vi vil i den forbindelse henlede opmærksomheden på eksisterende, meget langvarige og uløste støjgener fra et ventilationsanlæg placeret mellem Hauser Plads 30B og Åbenrå 31, som tilhører ejendommen Hauser Plads 30–32.

Eksisterende problemer

Et ventilationsanlæg på et af de i lokalplanen angivne friarealer mellem Hauser Plads 30–32 og Åbenrå 31 har i længere tid afgivet vedvarende og høj støj, som er tydeligt hørbar på alle tidspunkter i døgnet i naboeligheder. De lejligheder i de gamle bebyggelser, som kun kan udluftes ved at åbne vinduer, har ikke mulighed for at skærme sig mod støjen, som er særligt generende om natten, hvor der er en konstant og høj susen fra ventilationsanlægget.

Flere beboere i Åbenrå 31 har indgivet klager over støjniveauet til kommunen og repræsentanter for ejeren af ejendommen Hauser Plads 30-32, dog uden at problemet er blevet afhjulpnet. Dialogen med kommunen peger i retning af, at heller ikke kommunen kan få ejeren af ventilationsanlægget til at afhjælpe problemet, ligesom kommunen angiveligt ikke har fået adgang til at inspicere anlægget.

Bekymring ift. lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget indebærer en udvidet mulighed for erhvervsanvendelse, herunder serviceerhverv i flere etager, hvilket kan medføre et øget behov for tekniske installationer såsom ventilation og udsugning.

I ejerforeningen Åbenrå 31, er vi bekymrede for:

- om det eksisterende støjproblem både opretholdes og forværres, hvis der gives videre planmæssig mulighed for erhverv og ændringer i bygningerne, uden at der tages højde for den nuværende belastning og de pt. dårlige erfaringer hermed.
- at lokalplanen ikke tydeligt forhindrer ventilationsanlæg på bygningernes sider, hvorved eksisterende støjgener kan forværres, og hvorved der ikke kan stilles krav om afhjælpning af tekniske anlæg i tilknytning til fremtidig anvendelse.

Ønske til kommunen

Vi anmoder derfor om, at kommunen i den nye lokalplan som minimum stiller følgende krav:

1. At eksisterende støjgener fra tekniske anlæg i gårdrummet kortlægges, dokumenteres og afhjælpes, inden der gives mulighed for - og tilladelse til - ny anvendelse eller bygningsændringer.
2. At eventuelle fremtidige tekniske installationer i forbindelse med erhverv eller byggeri kun tillades under forudsætning af, at støjforhold overholder gældende grænseværdier, og at dette kan og bliver dokumenteret.
3. At det indarbejdes som et vilkår i lokalplanen, at alle tekniske anlæg placeres inde i bygningerne og støj-afskærmes med henblik på mindst mulig påvirkning af naboer. Ifølge lokalplan-udkastets § 6, stk. 1, b) må der ikke placeres teknik ovenpå på bygningens tag. Tekniske anlæg og installationer skal ifølge udkastet placeres inde i bygningen. Ejerforeningen Åbenrå 31 foreslår, at der tilføjes et tilsvarende specifikt forbud mod at opsætte tekniske installationer på bygningernes sider, da dette synes at være et muligt "smuthul" i udkastet til lokalplan. Tilføjelsen af bestemmelsen har til formål at undgå støjende og visuelt generende tekniske anlæg på bygningernes sider, som det er tilfældet i den verserende sag om samme ejendom.
4. Det fremgår i øvrigt af lokalplanforslaget, at baghusene i kvarteret primært indeholder erhvervsanvendelse. Denne oplysning i lokalplanen giver beslutningstagere og andre et forkert indtryk i den konkrete situation, idet det ikke er tilfældet fsva. Åbenrå 31, hvor baghuset - som vender mod ejendommen Hauser Plads 30-32 - består af 10 beboelseslejligheder. Husene ligger desuden så tæt i området, at forhuse og baghuse med beboelse eksponeres ligeligt for baghus-miljøet - visuelt såvel som hørbart. Oplysningen bør derfor slettes af lokalplanen.
5. For Åbenrå 31 er det vigtigt, at den påtænkte erhvervsanvendelse af baghuse ikke er støjende eller på anden måde forringer forholdene for privat beboelse, som er meget udbredt i lokalplan-udkastets nærområde, der ikke - som andre dele af indre by - er præget restauranter, kontorer eller anden erhvervsanvendelse. Lokalplanen bør derfor ikke indebære muligheder for erhvervsmæssig brug af gården i Hauser Plads 30 - 32, herunder udeservering, støjende arbejde fra værksteder eller lignende.

I ejerforeningen Åbenrå 31 er vi positive over for en udvikling af ejendommen, der tager hensyn til områdets høje andel af beboelseslejligheder og beboere samt det historiske bymiljø og

omgivelserne. Men vi ønsker, at det sker under hensyntagen til eksisterende og kendte problemer, som allerede i dag påvirker vores bomiljø negativt.

Med venlig hilsen

E/F Åbenrå 31

Bilag 2 af 2 for Svarnr. 4: 20250908T18-04_Ventilation Hauserplads 30.jpg



Svarnr.: 5 Borger

Vejnavn: Sankt Gertruds Stræde

Postnr. og by: 1129 København K

Høringssvar:

Som nabo til baghuset mod matr.nr. 210 vil jeg gerne understrege, at gården er meget tæt og de gamle bygninger er ekstremt lydt. Selv midlertidigt stilladsarbejde ved renovering har vist, hvor store gener selv moderat aktivitet kan give. Jeg mener derfor, at erhvervsanvendelsen i baghuset bør afgrænses til stille erhverv indenfor normal arbejdstid som kontor eller atelier, så gårdmiljøet fortsat kan fungere for beboerne.

Svarnr.: 6 Borger

Vejnavn: Vasehøjvej

Postnr. og by: 2920 Charlottenlund

Høringssvar:

Vi elsker det gamle København. Og vi vil gerne takke Københavns Kommune for den store indsats, I gør for at bevare stemningen og ånden i vores by.

Forslaget til ny lokalplan for Hauser Plads 30-32 gør os dog fortvivlede og sorgfulde.

Vi bor i en fredet ejendom Hauser Plads 28, og de andre ejendomme omkring pladsen og omkring vores gård indgår i helheden, kulturarven, stemningen og stedsidentiteten i området.

1. Mangelfuld oplysning af sagen:

Vi mener, at høringen skal gå om, eller at høringsfristen skal udsættes, idet sagen ikke er blevet tilstrækkeligt oplyst, da der mangler tegninger af ændringerne af bygningen mod gården til nr. 28. Kommunen skal ved vedtagelsen af lokalplaner overholde de forvaltningsretlige principper, herunder officialprincippet, som tillige udgør en garantiforskrift. Da vi, som beboere på Hauser Plads 28, ikke har haft mulighed for at vurdere, hvordan lokalplanen vil påvirke vores gård i forhold til indbliksgener mv. som følge af ombygningen, lider høringen af en væsentlig mangel. For at undgå, at lokalplanen tilsidesættes som ugyldig, skal høringen således enten gå om eller udsættes.

Manglende partshøring:

Da ombygningen vil medføre væsentlige ændringer ind mod gården til nr. 28, herunder betydelige indblik- og skyggegener, har de nærmeste naboer en klar retlig, væsentlig, individuel og direkte interesse i sagens udfald. De er derfor parter i sagen og burde i den forbindelse være blevet partshørt i henhold til forvaltningslovens § 19. Manglende partshøring udgør en væsentlig retlig mangel.

Ændringer, der skader helhedsindtrykket af gården:

Som følge af punkt 1 har vi ikke kunnet vurdere konsekvenserne fuldt ud af lokalplanen. Vi kan dog bemærke, at en udskiftning af de gamle, linoliemalede vinduer med løbet glas, som

vender ind mod vores gård, markant vil ændre gårdens oplevede helhed på Hauser Plads nr. 28, og det vil påvirke indtrykket af vores fredede ejendom, som i høj grad afhænger af, at gården bevarer sin stilmæssige sammenhæng.

Projektet strider efter vores opfattelse imod kommuneplanens formål om bevaring af byens historie og sjæl, hvor netop de helhedsskabende og identitetsbærende træk skal beskyttes. Der henvises til kommuneplanens s. 109: "Selvom en bygning kan have lav bevaringsværdi efter gængse faglige metoder, kan den have en vigtig betydning for sit lokalmiljø, som ikke nødvendigvis er tydelig for den udefrakommende." Dette mener vi er tilfældet for bygningen ind mod gården til nr. 28.

Ændringer mod pladsen:

Ændring af vinduer i forhusets facade ud mod Hauser Plads, så de føres helt ned i soklen, vil ændre pladsens udtryk og går imod det arbejde, som Kommunen gør med at bevare pladsens identitetsbærende træk gennem fredninger af mange af ejendommene omkring nr. 30-32.

Ændringer af tag og lysforhold:

Ændring af rejsningsvinklen på bygningen vil tillige uigenkaldeligt ændre bygningens udtryk og dermed også vores gård. Forhøjelse af tagryggen vil reducere lyset i den meget lille gård i nr 28 for os beboere. Vi nyder at sidde om foråret og efteråret og drikke kaffe på en klapstol stillet helt op ad muren for at ramme en lille solstribе. Selv en mindre forhøjelse af tagryggen vil reducere antallet af disse dage. Det er netop en del af ånden i det beboede gamle København, at man kan sidde uformelt i sin gård, mødes med naboer og glæde sig over selv den mindste solstribе i den tætbebyggede middelalderby.

På den baggrund skal vi indtrængende opfordre til, at lokalplanforslaget ændres eller sendes tilbage til fornyet høring, således at de væsentlige hensyn til bevaring af helheden på Hauser Plads indgår i beslutningsgrundlaget.

Svarnr.: 7 På vegne af interesseorganisation eller borger Thylander Gruppen A/S

Høringssvar:

Vedhæftet: Høringssvar 12 september 2025

THYLANDER

Til Københavns Kommune
TMF, Område for Byplanlægning

København, den 12. september 2025

BEMÆRKNINGER / INDSIGELSE TIL LOKALPLANFORSLAG VEDRØRENDE BEBYGGESENS YDRE FREMTRÆDEN

Vedrørende lokalplansforslag for Hauser Plads 30 -32, der er i høring fra 20. juni 2025 til og med den 15. september 2025.

En af de væsentligste grunde til vores anmodning fra 2023 om et revideret plangrundlag for ejendommen 204d Rosenborg Kvarter var, at bl.a. anvendelsesbestemmelserne i Byplan 59 fra 1969 for baghuset "bygning C" reelt hindrede en udvikling af bebyggelsen. Bygningen var fastlåst i utidssvarende tidligere myndighedsgodkendelser, der har betydet, at en væsentlig del af bygningen har været uudnyttet, hvilket ikke er bæredygtigt.

Muligheden for en godkendelse af facadeforløb "d" hvor dette er påkrævet, er også helt afgørende for at kunne anvende ejendommen herunder ift. bygningsreglementets dagslyskrav.

I dialogen med jer har vi bl.a. redegjort for bygning C og har dokumenteret dennes godkendte ændringer over tid og nuværende facadeudformning, hvilket dermed har været en del af grundlaget for lokalplansarbejdet.

Der er også redegjort indgående for indblikforhold for både bygning C og D og dagslysforhold med udgangspunkt i de nuværende facader i bygning C, og TMF har efter besigtigelser på ejendommen ved selvsyn kunnet vurdere forholdene, og har på denne baggrund udarbejdet en analyse dateret 17.12.2024, der med baggrund i de eksisterende forhold har udmøntet sig i markeringen "Facadeforløb, hvor der ikke må være gennemsligt glas" på lokalplantegning 6a for facadeforløb d.

Som lokalplansansøger betragter vi dermed facadeændringerne som værende muliggjort af TMF i lokalplansregi, men uden at det er slået tydeligt igennem i lokalplansforslaget.

Dette vil vi gerne have tydeliggjort, da vi forventer at udføre disse ændringer på baggrund af lokalplanen.

I forhold til bygning D og facade f (østfacaden mod nr. 28) er de ønskede og aftalte facadeændringer ikke beskrevet som for vestfacaden (e) med undtagelse af de supplerende vinduer i taget.

På denne baggrund anmoder vi om, at det ønskede facadeforløb facade d også inkluderes i § 7, stk. 5 der omhandler tilladte ændringer bygning C, og, at facade f også inkluderes i § 7, stk. 6 om tilladte ændringer bygning D som for østfacaden, og ikke kun de muliggjorte tagvinduer.

Hvis vi får tilført de - for os - helt afgørende justeringer og præciseringer i lokalplansforslaget, kan vi undgå usikkerhed omkring ønsker til de fremtidige facader og et eventuelt krav om en kompetencenormsdispensation fra lokalplanen ift. de fremlagte facader.

Med venlig hilsen

Pva. ejendommens ejer
Rasmus Tøgern
Director, Design & Architecture

Thylander Gruppen A/S

1 af 1

Thylander Gruppen A/S | Bredgade 40 | 1260 København K | +45 70 22 99 22 | thylander.dk | info@thylander.dk | CVR 3480 0782

Svarnr.: 8 På vegne af interesseorganisation eller borger E/F Åbenrå 33

Høringssvar:

Høringssvar til lokalplanforslag "Hauser Plads 30-32":

Ejerforeningen Åbenrå 33 ønsker at udtrykke støtte til høringssvaret fra Ejerforeningen Åbenrå 31 i høringssvar 3 fra 31. august 2025. Vi er også særligt bekymrede for eksisterende og fremtidige støjgener ved lokalplanens nuværende form, som svarnummer 3 detaljeret beskriver.

Udover ønskerne fremført i høringssvar 3, ønsker Ejerforeningen Åbenrå 33 også at udtrykke bekymring over eventuelle fremtidige indsigtsgener fra bagsiden af baghuset i ejendommen Hauser Plads 30, som vender ud mod gård og baghus til Åbenrå 33.

Der er i høringen ikke medtaget tydelige tegninger af bagsiden af Hauser Plads 32, som i dag har blændede vinduer, så der ikke er indkig i lejlighederne i Åbenrå 33.

Ejerforeningen Åbenrå 33 ønsker at Kommunens beslutning fra 17. september 2021 om at give afslag til anvendelsesændring af baghuset fra stueplan til 3. sal til kontorer på adressen Hauser Plads 32A respekteres (sagsnummer 955049).

Det ønskes også at blændingen af vinduerne i baghuset på Hauser Plads 32A gøres permanent af samme byggetekniske standard som inden der blev foretaget, ikke tilladte, ændringer på baghuset i 2021.

Venlig hilsen
E/F Åbenrå 33

Svarnr.: 9 På vegne af interesseorganisation eller borger Ejerforeningen Rosenborghus 29

Høringssvar:

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V
9. september 2025

Vedrørende lokalplansforslag "Hauser Plads 30-32"

Ejerforening Åbenrå 29, som delvist støder op til Hauser Plads 30-32, takker for muligheden for at give høringssvar.

Vi sender hermed følgende bemærkninger til ovennævnte lokalplanforslag.

Ejerforeningens beboere er primært opmærksomme på støj som følge af lokalplanen samt på de visuelle forringelser af det fine miljø omkring ejendommenes baghus, som kan følge af mere erhverv.

De aktuelle erfaringer med kombinationen af erhverv i ejendommen Hauser Plads 30 - 32 og beboelse i de tilstødende ejendomme er ikke gode. Vi vil i den forbindelse henlede opmærksomheden på eksisterende, meget langvarige og uløste støjgener fra et ventilationsanlæg placeret mellem Hauser Plads 30B, Åbenrå 29 og Åbenrå 31, som tilhører ejendommen Hauser Plads 30-32.

Eksisterende støjproblemer

Et ventilationsanlæg på et af de i lokalplanen angivne friarealer mellem Hauser Plads 30-32,

Åbenrå 29 og Åbenrå 31 har i længere tid afgivet vedvarende og høj støj, som er tydeligt hørbar på alle tidspunkter i døgnet i naboeligheder. Der er tale om lejligheder i ældre bevaringsværdig bebyggelse, som kun kan udluftes ved at åbne vinduer, og vi har derfor ikke mulighed for at skærme os i mod støjen, som er særligt generende om natten, hvor der er en konstant og høj susen fra ventilationsanlægget. Støjgenerne har været tiltagende de sidste 1,5 år.

Beboere fra Åbenrå 29 har indgivet klage over støjniveauet til kommunen, og vi ved at beboerne i Åbenrå 31 også er stærkt generet af støjen og også har indgivet klager til kommunen og direkte overfor repræsentanter for ejeren af ejendommen Hauser Plads 30-32 Thylander/NewSec. Problemet er dog ikke blevet afhjulpnet, selvom kommunens støjmålinger har dokumenteret at støjen klart overskrider gældende grænseværdier.

Dialogen med kommunen peger i retning af, at heller ikke kommunen kan få ejeren af ventilationsanlægget til at afhjælpe problemet, ligesom kommunen angiveligt ikke har fået adgang til at inspicere anlægget.

Bekymring ift. lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget indebærer en udvidet mulighed for erhvervsanvendelse, herunder serviceerhverv i flere etager, hvilket kan medføre et øget behov for tekniske installationer såsom ventilation og udsugning.

I ejerforeningen Åbenrå 29, er vi bekymrede for:

- Om det eksisterende støjproblem både opretholdes og forværres, hvis der gives videre planmæssig mulighed for erhverv og ændringer i bygningerne, uden at der tages højde for den nuværende belastning og de pt. dårlige erfaringer hermed.
- At lokalplanen ikke tydeligt forhindrer ventilationsanlæg på bygningernes sider, hvorved eksisterende støjgener kan forværres, og hvorved der ikke kan stilles krav om afhjælpning af tekniske anlæg i tilknytning til fremtidig anvendelse.

Ønske til kommunen

Vi anmoder derfor om, at kommunen i den nye lokalplan som minimum stiller følgende krav:

1. A eksisterende støjgener fra tekniske anlæg i gårdrummet kortlægges, dokumenteres og afhjælpes, inden der gives mulighed for - og tilladelse til - ny anvendelse eller bygningsændringer.
2. At eventuelle fremtidige tekniske installationer i forbindelse med erhverv eller byggeri kun tillades under forudsætning af, at støjforhold overholder gældende grænseværdier, og at dette kan og bliver dokumenteret.
3. At det indarbejdes som et vilkår i lokalplanen om, at alle tekniske anlæg placeres inde i bygningerne og støj-afskærmes med henblik på mindst mulig påvirkning af naboer. Ifølge lokalplan-udkastets § 6, stk. 1, b) må der ikke placeres teknik ovenpå på bygningens tag. Tekniske anlæg og installationer skal ifølge udkastet placeres inde i bygningen. Ejerforeningen Åbenrå 29 foreslår, at der tilføjes et tilsvarende specifikt forbud mod at opsætte tekniske installationer på bygningernes sider, da dette synes at være et muligt "smuthul" i udkastet til lokalplan. Tilføjjelsen af bestemmelsen har til formål at undgå støjende og visuelt generende tekniske anlæg på bygningernes sider, som det er tilfældet i den verserende sag om samme ejendom.
4. Det fremgår i øvrigt af lokalplanforslaget, at baghusene i kvarteret primært indeholder erhvervsanvendelse. Der gøres dog opmærksom på, at husene ligger så tæt i området, at forhuse med beboelse eksponeres ligeligt for baghus-miljøet - visuelt såvel som hørbart. Oplysningen bør derfor slettes af lokalplanen
5. For Åbenrå 29 er det vigtigt, at den påtænkte erhvervsanvendelse af baghuse ikke er støjende eller på anden måde forringer forholdene for privat beboelse, som er meget udbredt i lokalplan-udkastets nærområde, der ikke - som andre dele af indre by - er præget restauranter, kontorer eller anden erhvervsanvendelse. Lokalplanen bør derfor ikke indebære muligheder for erhvervsmæssig brug af gården i Hauser Plads 30 - 32, herunder udeservering, støjende arbejde fra værksteder eller lignende.

6. Bygningerne omkring Hauser plads 30-32 tilhørende baghus ligger meget tæt og betyder et meget lydt gårdmiljø, hvor støj kastes frem og tilbage mellem bygningerne og forstærkes. Vi mener derfor at den øgede erhvervsanvendelsen bør afgrænses til stille erhverv indenfor normal arbejdstid, som fx kontorlokaler, atelier og lignende.

7. I ejerforeningen Åbenrå 29 er vi positive over for en udvikling af ejendommen, der tager hensyn til områdets høje andel af beboelseslejligheder og beboere samt det historiske bymiljø og omgivelserne. Men vi ønsker, at det sker under hensyntagen til eksisterende og kendte problemer, som allerede i dag påvirker vores bomiljø negativt.

Vi tilslutter os i øvrigt høringssvar indgivet af Ejerforeningen Åbenrå 31.

Med venlig hilsen E/F Åbenrå 29

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

9. september 2025

Vedrørende lokalplansforslag "Hauser Plads 30-32"

Ejerforening Åbenrå 29, som delvist støder op til Hauser Plads 30-32, takker for muligheden for at give høringssvar.

Vi sender hermed følgende bemærkninger til ovennævnte lokalplanforslag.

Ejerforeningens beboere er primært opmærksomme på støj som følge af lokalplanen samt på de visuelle forringelser af det fine miljø omkring ejendommenes baghus, som kan følge af mere erhverv.

De aktuelle erfaringer med kombinationen af erhverv i ejendommen Hauser Plads 30 - 32 og beboelse i de tilstødende ejendomme er ikke gode. Vi vil i den forbindelse henlede opmærksomheden på eksisterende, meget langvarige og uløste støjgener fra et ventilationsanlæg placeret mellem Hauser Plads 30B, Åbenrå 29 og Åbenrå 31, som tilhører ejendommen Hauser Plads 30-32.

Eksisterende støjproblemer

Et ventilationsanlæg på et af de i lokalplanen angivne friarealer mellem Hauser Plads 30-32, Åbenrå 29 og Åbenrå 31 har i længere tid afgivet vedvarende og høj støj, som er tydeligt hørbar på alle tidspunkter i døgnet i naboeligheder. Der er tale om lejligheder i ældre bevaringsværdig bebyggelse, som kun kan udluftes ved at åbne vinduer, og vi har derfor ikke mulighed for at skærme os i mod støjen, som er særligt generende om natten, hvor der er en konstant og høj susen fra ventilationsanlægget. Støjgenerne har været tiltagende de sidste 1,5 år.

Beboere fra Åbenrå 29 har indgivet klage over støjniveauet til kommunen, og vi ved at beboerne i Åbenrå 31 også er stærkt generet af støjen og også har indgivet klager til kommunen og direkte overfor repræsentanter for ejeren af ejendommen Hauser Plads 30-32 Thylander/NewSec. Problemet er dog ikke blevet afhjulpet, selvom kommunens støjmålinger har dokumenteret at støjen klart overskrider gældende grænseværdier.

Dialogen med kommunen peger i retning af, at heller ikke kommunen kan få ejeren af ventilationsanlægget til at afhjælpe problemet, ligesom kommunen angiveligt ikke har fået adgang til at inspicere anlægget.

Bekymring ift. lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget indebærer en udvidet mulighed for erhvervsanvendelse, herunder serviceerhverv i flere etager, hvilket kan medføre et øget behov for tekniske installationer såsom ventilation og udsugning.

I ejerforeningen Åbenrå 29, er vi bekymrede for:

- Om det eksisterende støjproblem både opretholdes og forværres, hvis der gives videre planmæssig mulighed for erhverv og ændringer i bygningerne, uden at der tages højde for den nuværende belastning og de pt. dårlige erfaringer hermed.
- At lokalplanen ikke tydeligt forhindrer ventilationsanlæg på bygningernes sider, hvorved eksisterende støjgener kan forværres, og hvorved der ikke kan stilles krav om afhjælpning af tekniske anlæg i tilknytning til fremtidig anvendelse.

Ønske til kommunen

Vi anmoder derfor om, at kommunen i den nye lokalplan som minimum stiller følgende krav:

1. A eksisterende støjgener fra tekniske anlæg i gårdrummet kortlægges, dokumenteres og afhjælpes, inden der gives mulighed for - og tilladelse til - ny anvendelse eller bygningsændringer.
2. At eventuelle fremtidige tekniske installationer i forbindelse med erhverv eller byggeri kun tillades under forudsætning af, at støjforhold overholder gældende grænseværdier, og at dette kan og bliver dokumenteret.
3. At det indarbejdes som et vilkår i lokalplanen om, at alle tekniske anlæg placeres inde i bygningerne og støj-afskærmes med henblik på mindst mulig påvirkning af naboer. Ifølge lokalplan-udkastets § 6, stk. 1, b) må der ikke placeres teknik ovenpå på bygningens tag. Tekniske anlæg og installationer skal ifølge udkastet placeres inde i bygningen. Ejerforeningen Åbenrå 29 foreslår, at der tilføjes et tilsvarende specifikt forbud mod at opsætte tekniske installationer på bygningernes sider, da dette synes at være et muligt "smuthul" i udkastet til lokalplan. Tilføjjelsen af bestemmelsen har til formål at undgå støjende og visuelt generende tekniske anlæg på bygningernes sider, som det er tilfældet i den verserende sag om samme ejendom.
4. Det fremgår i øvrigt af lokalplanforslaget, at baghusene i kvarteret primært indeholder erhvervsanvendelse. Der gøres dog opmærksom på, at husene ligger så tæt i området, at forhuse med beboelse eksponeres ligeligt for baghus-miljøet - visuelt såvel som hørbart. Oplysningen bør derfor slettes af lokalplanen
5. For Åbenrå 29 er det vigtigt, at den påtænkte erhvervsanvendelse af baghuse ikke er støjende eller på anden måde forringer forholdene for privat beboelse, som er meget udbredt i lokalplan-udkastets nærområde, der ikke - som andre dele af indre by - er præget restauranter, kontorer eller anden erhvervsanvendelse. Lokalplanen bør derfor ikke indebære muligheder for erhvervsmæssig brug af gården i Hauser Plads 30 - 32, herunder udeservering, støjende arbejde fra værksteder eller lignende.
6. Bygningerne omkring Hauser plads 30-32 tilhørende baghus ligger meget tæt og betyder et meget lydt gårdmiljø, hvor støj kastes frem og tilbage mellem bygningerne og forstærkes. Vi mener derfor at den øgede erhvervsanvendelsen bør afgrænses til stille erhverv indenfor normal arbejdstid, som fx kontorlokaler, atelier og lignende.
7. I ejerforeningen Åbenrå 29 er vi positive over for en udvikling af ejendommen, der tager hensyn til områdets høje andel af beboelseslejligheder og beboere samt det historiske bymiljø og omgivelserne. Men vi ønsker, at det sker under hensyntagen til eksisterende og kendte problemer, som allerede i dag påvirker vores bomiljø negativt.

Vi tilslutter os i øvrigt høringssvar indgivet af Ejerforeningen Åbenrå 31.

Med venlig hilsen E/F Åbenrå 29

Svarnr.: 10 Borger

Vejnavn: Hausergade

Postnr. og by: 1128 København K

Høringssvar:

Bemærkning til høring om Hauser Plads 30 - 32.

I forbindelse med vilkårene for udnyttelsen af bl. a. kælderen i ejendommen bør det sikres, at der ikke tillades diskotekslignende musik med bl. a. høje bas-lyde, da de gamle mure i ejendommen og naboejendommene, herunder Hausergade 34, ikke er støj-isolerede og musikken derfor uhindret forplanter sig til de berørte ejendomme med voldsomme støjgener til følge. Specielt ved natlig diskoteksdrift er dette selvsagt aldeles utåleligt for de berørte beboere.

Beboere i Hausergade 34

Svarnr.: 11 Borger

Vejnavn: Kystvejen

Postnr. og by: 8000 Aarhus C

Høringssvar:

Jeg Vibeke Taaning bakker fuldt op om lokaludvalget høringssvar.

Svarnr.: 12 Borger

Vejnavn: Hauser Plads

Postnr. og by: 1127 København K

Høringssvar:

Vi er beboer på Hauser Plads 28 og støtter høringssvaret fra vores bestyrelsesformand Vibeke Taaning angående de problemer, som vi har ift. planen af tag forhøjelse på Hauser Plads 30 samt mere.

Høringsvar - 2024-0187066

Svarnr.: 13 På vegne af interesseorganisation eller borger Indre By Lokaludvalg**Høringssvar:**

Se det vedlagte høringssvar fra Indre By Lokaludvalg samt bilag.



J.nr. 2025-0271102
15. september 2025

Teknik- og Miljøforvaltningen

Indre By Lokaludvalgs høringssvar om lokalplansagen Hauser Plads 30-32

Denne sag skal i høring fordi Thylander Group, der ejer de omtalte ejendomme, har anmodet om et lokalplanforslag for Hauser Plads 30-32.

Indre By Lokaludvalg modtog d. 20 juni et høringsbrev om en lokalplansag om Hauser Plads. Der var en indledende høring i samme sag i september 2024. Formålet med den indledende høring var at sikre, at der blev taget højde for de rigtige forhold i den videre planlægning.

Dette kan ses som en afgrænset sag, men for beboerne i naboejendommene, fylder denne sag meget. Det er derfor vigtigt at der sikres en udførlig proces, hvor der sikres god dialog med de berørte naboer. Dette oplever naboerne ikke, at der har været i denne sag.

Dette er en kompleks sag, fordi den omtaler ændringer i flere ejendomme i et kulturmiljø frem for at handle om en enkelt ejendom. Der er dog en vigtig pointe, at ejendomme i kulturmiljøer påvirker hinanden hvad enten der er et samlet senklassicistisk udtryk eller der er en moderne bygning som skaber et miljø, der ikke fremstår samlet.

Men fordi det er en kompleks sag, har lokaludvalget spørgsmål til, hvad der er taget højde for i lokalplanforslaget.

- F. eks. skulle det areal som grundejeren har i gården på Hauser Plads 28 og ønsker adgang til, være blevet til fordi et tidligere hus på området er blevet revet ned. Det er vigtigt at der i sager som disse er et bedre og klart overblik over hvad der er sket og hvordan det påvirker de løsninger, som der bliver foreslået.
- Et andet forhold er, at det er uklart, hvilke naboer, der er blevet partshørt. Kan forvaltningen oplyse, hvem der er blevet partshørt i denne sag og hvorfor?

Lokaludvalget har derudover en kommentar til selve høringsmaterialet. Der mangler visualiseringer af nogle af de beskrevne ændringer. Der er tale om hvordan Hauser Plads 30A og B kommer til at se ud set fra Hauser Plads 28, adgangen til cykelparkeringen i kælderetagen, samt mulige ændringer på bagsiden af Hauser Plads 32A og 30C. Vi anbefaler derfor, at dette materiale bliver tilføjet til høringen og at høringen bliver forlænget, med henblik på at borgerne bedre kan kommentere på de ønskede ændringer.

Indre By Lokaludvalg havde den 9 september et borgermøde om lokalplansagen for at informere om selve sagen og høre hvilke kommentarer naboerne havde. Her orienterede Thylander Group om lokalplanforslaget, fremviste og besvarede borgernes spørgsmål om lokalplansagen. I denne forbindelse nævnte beboerne i området også hvilke tanker og bekymringer de havde i forbindelse med lokalplansagen. En bekymring er om der vil komme erhverv i ejendommen, der ikke er foreneligt med beboelse.

Et referat fra borgermødet vil være vedhæftet høringssvaret.

I høringssvaret vil vi komme ind på de enkelte forslag til bygningsændringer i lokalplanforslaget, borgernes kommentarer fra borgermødet samt hvordan området er en del af et kulturmiljø.

Borgermødet om Hauser Plads 30 og 32

Det blev i løbet af borgermødet påpeget, at Teknik- og Miljøforvaltningen ikke var bekendt med borgermødet. Lokaludvalget beklager, at forvaltningen ikke blev orienteret om borgermødet.

I dette borgermøde orienterede Thylander Group om lokalplansagen, fremviste samt besvarede spørgsmål om sagen.

Forslaget til lokalplanen beskriver følgende bygningsændringer, der er indenfor de tilladte rammer.

- Bekræfte at der er mulighed for serviceerhverv i en række ejendomme (forbygninger, samt side- og baggårdsbygninger) på Hauser Plads 30 samt 32. Der er allerede erhverv på Hauser Plads 30 og på Hauser Plads 32.
- Forlænge nogle vinduer ned til stok på facaden ud mod Hauser Plads 32.

- Skabe friareal i gården på Hauser Plads 32, hvor der fjernes P-pladser og plantes et træ oven på kælderen under Hauser Plads 32. For at skabe plads, installeres der desuden en elevator, så cykelparkering og affald skal befinde sig i kælderen. I lokalplanen defineres der i gården plads til parkering for 10 cykler og en handicapbil.
- Der indsættes større vinduer og døre i ejendommen Hauser Plads 30A og 30B, på den side af gården, der vender mod Hauser Plads 32.
- Den side af Hauser Plads 30A og 30B, der har facade mod Hauser Plads nr. 28, kan få en dør samt vinduer ud mod gården.

Der var i løbet af borgermødet kommentarer til bygningsændringer. Mange beboere nævnte, at hvis kippen på Hauser Plads 30A og B hæves med en meter, vil det fjerne sollys fra gården i Hauser Plads 28.

I forbindelse med mødet, udtrykte beboere bekymring over, at moderne vinduer som følge af en ombygning, vil ændre det visuelle udtryk i gården ved Hauser Plads 28, så gården fremstår mindre sammenhængende.

Udover de fysiske ændringer i lokalplansagen er der en række bekymringer såsom om gårdene ved Hauser Plads 28 og 30 måske vil bruges mere af medarbejdere og gæster til restaurationer eller erhverv, der måtte være i ejendommene i gården eller kælderen under gården og ejendommen Hauser Plads 30, på måder der vil genere beboerne i nærliggende bygninger.

Der er bekymring for, at der kommer yderligere kortidsudlejning i form af hotellejligheder i de ejendomme, hvor der kan etableres serviceerhverv. Forhold, der allerede generer beboere i naboejendommene og er anmeldt

Der er bekymring for, at der igen kommer en natklub i kælderen under Hauser Plads nr. 30.

Denne kælder nævnes ikke i lokalplanforslaget, men kælderen har tidligere været hhv. en restaurant og en natklub.

Hauser Plads 30 og 32 som kulturmiljø

Lokalplanen udpeger alle bygninger inden for lokalplanens område som bevaringsværdige.

Huset blev Hauser Plads 30A og B blev affredet i 2019, fordi størstedelen af det oprindelige interiør ikke længere er i bygningen. Man kan læse mere her i referatet fra Det Særlige Bygningssyns møde den 29. august 2018 under punkt 5.2 [Referat_2908-2018.pdf](#) Referatet nævner, at der fortsat er den oprindelige trappe i bygningen.

Derudover skriver de i referatet.

Det Særlige Bygningssyn finder, at Hauser Plads 30-32 med forhuse og sidehus samt pakhus har et nydeligt, senklassicistisk udtryk, som er med til at understøtte det historiske bebyggelsesmiljø på Hauser Plads.

Det Særlige Bygningssyns indstiller derfor til Slots- og Kulturstyrelsen, at fredningen af Hauser Plads 30-32 ophæves. Samtidig skal Bygningssynet dog anbefale Københavns Kommune gennem en bevarende lokalplan at værne om forhusenes facader. .

Har det særlige bygningssyn forslag været behandlet i forvaltningen?

Lokaludvalget har følgende kommentarer til de enkelte ændringer til lokalplanen

A. Det bekræftes at der er erhverv i ejendommene

Der er i dag erhverv i ejendommen. Indre By Lokaludvalg skrev følgende i deres høringssvar i den indledende høring:
Som det fremgår af Indre By Bydelsplan 2023-2026 arbejder lokaludvalget for at øge boligmassen i Indre By ved at konvertere kontorer til boliger.

Lokaludvalget er således imod, at området udvikles til erhvervsanvendelse.

I kommuneplanen, der blev vedtaget i 2024, peges der også på behovet for flere boliger.

- Lokaludvalget mener, at lokalplanen derfor bør indeholde bestemmelser, der sikrer, at arealerne i ejendommene primært udvikles til boligformål.
Alternativt kan kommunen vedtage et § 14-forbud med henblik på at udarbejde en lokalplan for ejendommene med sådanne bestemmelser.

- Lokaludvalget beder om at få oplyst, om der er bestemmelser i byggeslovgivningen, som hindrer, at arealer i ejendommene kan udvikles til boligformål og i givet fald om Kommunen kan dispensere for disse bestemmelser.

I Indre By Lokaludvalgs Bydelsplan omtaler vi også, hvordan der skal være et hverdagsliv i Indre By. Et hverdagsliv, der er under pres fordi der er mange turister i Indre By.

I processen for kommuneplanen, der blev vedtaget i 2024, blev det nævnt at der skulle være en strategi for at sprede hoteller og have boliger i stedet for korttidsudlejning.

Der er allerede mange hoteller og hotellejligheder i Indre By. For mange turister i et område, er med til at skabe en dårligere sammenhængskraft i de enkelte kvarterer samt forårsager butikker målrettet turister og ikke beboere i Indre By.

- Lokaludvalget foreslår derfor at muligheden for hoteldrift og korttidsudlejning i form af hotel og hotellejligheder udtages af lokalplanen.

Det bør endvidere overvejes om der ved mere tid kunne skabes det rette grundlag – efter undtagelser – for at areal i baggården, der – i lighed med de tilstødende baggårde – kunne etableres boliglejemål

Vi ønsker generelt, at det gøres nemmere at etablere boliger i ejendomme med erhverv, for at tilgodese behovet for boliger i København.

Vi ønsker, at det erhverv, der etableres, sker i overensstemmelse med eksisterende beboelse og der ikke etableres nye steder som barer med natbevilling, der forårsager utryghed og støjgener fra publikum, udluftning og håndtering.

Erhverv skal ligeledes heller ikke forårsage gener ved at der er behov for installationer som f.eks. ventilationsanlæg, der ikke tilpasset omgivelserne.

B. Forlænge nogle vinduer ned til stok på facaden ud mod Hauser Plads.

Vi vil her gøre opmærksom på referatet fra Det Særlige Bygningssyn, der peger på hvordan Hauser Plads 32 er en del af et historisk bebyggelsesmiljø på Hauser Plads.

Det Særlige Bygningssyn finder, at Hauser Plads 30-32 med forhuse og sidehus samt pakhushar et nydeligt, senklassicistisk udtryk, som er med til at understøtte det historiske bebyggelsesmiljø på Hauser Plads.

Det Særlige Bygningssyns indstiller derfor til Slots- og Kulturstyrelsen, at fredningen af Hauser Plads 30-32 ophæves. Samtidig skal Bygningssynet dog anbefale Københavns Kommune gennem en bevarende lokalplan at værne om forhusenes facader. .

C. Skabe friareal i gården, ved nr. 32 hvor der fjernes P-pladser og plantes et træ.

For at skabe friareal i gården, installeres der en elevator, så cykelparkering og affald befinder sig i kælderen. Dette er en god ide forudsat at dette ikke medfører at der kommer en udeservering i gården eller andre forhold, der privatiserer friarealet.

- Derfor ønsker lokaludvalget at det skrives ind i lokalplanen, at friarealet ikke kan anvendes til udeservering og kommercielle aktiviteter.

Dette er sket i andre lokalplaner og har forhindret senere ønsker om at etablere f.eks. en udeservering. Det står i BR18 at ubebyggede arealer skal udlægges til opholdsarealer.

Derudover har lokaludvalget spørgsmål til elevatoren til kælderen med cykler.

- Hvor meget trafik forventes der ved denne elevator, og hvordan vil dette påvirke området?

D. Ændringsforslag til ejendommen 30A og 30B

Huset på Hauser Plads 30A og 30B, gøres Kippen en meter højere, for at skabe plads til erhverv. Der er bekymring blandt beboerne over dette.

- Gården i ejendommen 28 er allerede i dag mørk og vil nok få perioder med mindre sollys som konsekvens af denne ændring.
- Beboerne i ejendommen 28, vil nok få mindre solindfald som konsekvens af denne ændring. Det bør overvejes at tagudvidelsens udformning skal tage større hensyn til lysindfald for beboerne.
- Dertil kommer at der er spørgsmål til hvordan en ombygning af taget, herunder en udskiftning af vinduerne til moderne vinduer i forbindelse med en udskiftning af taget, vil påvirke det samlede indtryk af kulturmiljøet.

På begge facader på ejendommen Hauser Plads 30A og B vil der ske ændringer.

- På siden mod gården Hauser Plads 32, vil der indsættes større vinduer og døre.
- På siden mod gården Hauser Plads 28 etableres der en dør samt vinduer ud mod gården.

Thylander Group har oplyst, at der kan sættes hegn op i gården ved Hauser Plads 28 i dag, men hvis denne lokalplan vedtages, er det ikke længere muligt.

Det er et forståeligt ønske at ejendomsejer vil skabe adgang til det område som de ejer i 28, men lokaludvalget har her fire forbehold:

- Vi har ikke haft mulighed for at se tegninger af, hvad der er blevet foreslået fra gården nr 28. Det fremgår ikke af lokalplanen (facade f).
- Det lader til, at denne plads er blevet skabt, fordi et hus blev revet ned. Hvis dette er tilfældet, hvad var da den oprindelige plan med dette område?
- Moderne vinduer og døre både i stueetagen og det øvrige hus kan svække det kulturelle miljø og stedsidentitet i begge gårde.
- Nr 28 har en lille gård med beboelse i forbygningen samt 4 etager med erhvervslejemål i baggården – udlejet som hotellejligheder. Brugen af gården bør være i overensstemmelse med, at der er beboelse.

Indre By lokaludvalg bakker op om Det Særlige Bygningssyns anbefaling om at der værnes om det kulturelle miljø i Hauser Plads 30 og 32 og der derfor udfærdiges en bevarende lokalplan for dette

område, at der ikke gives tilladelse til at hæve kippen med en meter på huset Hauser Plads 30A og 30B og at vinduer og døre respekterer det historiske udtryk.

Med venlig hilsen

Bent Lohmann,
forperson i Indre By Lokaludvalg

Referat: Borgermøde den 9. september 2025 om lokalplanforslaget Hauser Plads 30-32 og om Hauser Plads

Borgermødet blev holdt i Café Hauser og i gården Hauser Plads 32. 14 personer deltog i borgermødet.

1. Indledning

Sally Mountfield indledte med at præsentere programmet for mødet.

Kren Nielsen orienterede om Rundetårn-kvarters Beboerforening, om foreningens generalforsamling den 22. september 2025 og om foreningens mærkesager: Parkering, natteliv og utryghed samt om foreningens kontakt til politikere herom. Foreningen dækker bl.a. området, som Hauser Plads ligger i.

2. Lokalplanforslaget Hauser Plads 30-32

Rasmus Tøgern fra Thylandergruppen, som ejer ejendommene Hauser Plads 30-32, orienterede om Thylandergruppens planer for ejendommene og om baggrunden for, at der skal udarbejdes en lokalplan for dem. Han oplyste,

- at det tidligere pakhus mod nord (nabo til ejendommene på Åbenrå) kan anvendes til erhverv, som det er bygget til og altid har været anvendt til
- at lokalerne i ejendommene skal anvendes til serviceerhverv, hvilket lokalplanforslaget skal muliggøre. Stueetagerne mod gaden vil få status som publikumsorienterede serviceerhverv.
- at taget på nr. 30, sidehus trænger til at blive udskiftet, hvorfor bygningsejer ønsker en ombygning (se næste punkt)
- at taget på nr. 30, sidehus skal forhøjes med en meter, så loftsarealet kan anvendes til serviceerhverv, som var anvendelsen, da Thylander overtog ejendommen
- at det er vigtigt med dagslys i lokalerne, hvorfor der skal være store åbninger i stueetagen, hvor der oprindeligt har været portåbninger
- at Thylandergruppen også ejer en del af matriklen i gården på Hauser Plads 28
- at gadefacaden på ejendommene Hauser Plads 30-32 ændres ved, at eksisterende butiksvinduer forlænges ned til soklen
- at Københavns Kommune har krævet, at fire parkeringspladser i gården nedlægges, mens én parkeringsplads skal være til handicapparkering. I praksis vil det fortsat være muligt at parkere i gården med fx håndværkerbiler
- at Københavns Kommune har krævet, at der plantes et træ i gården
- at der etableres en lift til kælderen til transport af affald og cykler
- at Københavns Kommunes krav til boliger gør, at det ikke er muligt at indrette arealerne til bolig

- at Københavns Kommune og Thylandergruppen har ønsket, at det af lokalplanforslaget fremgår, at arealer i ejendommene kan anvendes til værksted
- at hvis de omkringboende oplever gener fra ventilationsanlægget i ejendommen Hauser Plads 30, er de velkomne til at skrive til Thylandergruppen
- at Thylandergruppen har afleveret tegningsmateriale til Københavns Kommune, som viser projektet set fra gården Hauser Plads 28 og fra naboejendommen mod nord med adresse på Åbenrå, men at kommunen ikke har taget det med i høringsmaterialet
- at Københavns Kommune vil aflyse plankeværksservitutten for gården Hauser Plads 28
- at Thylandergruppen ikke har planer om udeservering i gården Hauser Plads 32.

Der var bemærkninger og spørgsmål fra deltagerne:

- Der er en stor kælder under ejendommene, som tidligere har været anvendt til diskotek. Der er intet til hinder for, at kælderen vil kunne indrettes til diskotek igen, hvilket er bekymrende.
- Hvis arealerne får status som serviceerhverv, er der intet til hinder for, at de kan indrettes til hotellejligheder.
- Liften vil blive placeret tæt på et vindue i en bolig.
- Forhøjelsen af taget med en meter vil påvirke lysindfaldet i gården Hauser Plads 28.
- Man burde rive ejendommene ned og bygge boliger på matriklerne. København mangler boliger.
- Der er intet til hinder for, at der etableres udeservering i gården Hauser Plads 32.
- Støjen fra ventilationsanlægget er steget på det seneste.
- Sally Mountfield og Kren Nielsen vil bede Københavns Kommune om, at høringsmaterialet suppleres med visualiseringer af facaden mod Hauser Plads 28 og af adgangen til cykelparkering i kælderetage samt bede om, at høringsperioden forlænges, så borgerne har tid til at forholde sig til visualiseringerne.
- Området bag ejendommene bør indgå i lokalplanforslaget.
- Der blev talt om behovet for bilparkeringspladser og om hvad konsekvensen af nedlæggelsen af bilparkeringspladser i gården Hauser Plads 32 vil være for området.

3. Hauser Plads

Sally Mountfield spurgte om hvilke drømme, deltagerne har for Hauser Plads, da lokaludvalget vil arbejde med området. Deltagerne havde følgende bemærkninger:

- Børn elsker legepladsen.
- Der bør være et offentligt toilet ved legepladsen eller i Knud Højgaards Hus.
- Hauser Plads skal være målrettet de lokale beboere.
- Det er vigtigt med en lokal café, og at den forbliver lokal.
- Belægningen på pladsen bølgner.
- Hauser Plads skal ikke være en forlængelse af Kultorvet.
- Der bør være et areal på pladsen til fælles affaldssortering. Affaldssorteringen tager for meget plads i gårdene. Det blev foreslået, at flere af spandene til affaldssortering kommer ud af gårdene. Man skal se på hvordan dette kan ske på Hauser Plads og hvordan man over tid kan finde gode løsninger.
- Når Gutenberghus bygges om og Nina Bangs Plads skal fornyes, vil problemerne med narkohandel på Nina Bangs Plads måske rykke til Hauser Plads. Det forekommer allerede.
- Det er vigtigt, at legepladsen er aflåst i de mørke timer.
- I Århus kan man affaldssortere i byrummet. Der er ikke affaldscontainere i den centrale del af Århus.
- Der er problemer med rotter og affald omkring de offentlige sorteringssteder i byrummet.
- Det vil gå ud over de ældre, som bor i ejendommene, hvis affaldssorteringen flyttes ud fra gårdene.
- Der er rotter ved affaldscontainerne i gårdene.
- Belægningen på Hauser Plads skal kunne holde til, at der kører 18 tons tunge lastbiler på pladsen. Den nuværende belægning kan ikke holde til det.
- Det blev nævnt, at den runde bæk på Hauser Plads er et sted hvor hjemløse samles. Måske fordi formen gør at de kan sidde og tale sammen i længere tid. Kan bænken have en anden form?

- Salling vil åbne et varehus i Knud Højgaards Hus. Man må gå ud fra, at der skal være varelevering til varehuset hen over Hauser Plads. Der var ønske om, at beboerne bliver informeret om planerne for Knud Højgaards Hus.
- Salling har på deres hjemmeside oplyst, at de vil holde events på toppen af Knud Højgaards Hus. Det kan give støjgener.

Deltagerne fik mulighed for at skrive deres ønsker til Hauser Plads på et stykke papir. Se bilaget.

Tal for godt med
dus myrup & diana Syren

- 1) Følelser affaldsartur for at
nå det angår alt andet end
mad og restaffald
- 2) Regningen for have toilet
og om holdt toilet om afløb/hale
- 3) Ingen Særlig flytte ind
for der holder mæghering

ØNSKE SEDDEL
for HP 16

Svarnr.: 14 På vegne af interesseorganisation eller borger Borger

Høringssvar:

Uploadet høringssvar

Den 14. september 2025

HØRINGSSVAR - Hauser Plads 30-32

https://dokument.plandata.dk/20_12103460_1750170708091.pdf

Jeg havde egentlig tænkt mig ikke at bruge tid på denne sag, men den er så vigtig og alvorlig, at jeg må afgive høringssvar. Jeg interesserer mig for kulturarven og dens betydning for vores livskvalitet.

Indre By Lokaludvalg har d. 26. september 2024 sendt høringssvar til Teknik- og Miljøforvaltningen og foreslået et §14-forbud med en bevarende lokalplan. Den 11. september 2025 har lokaludvalget haft høringssvaret på dagsordenen igen og sendt høringssvar.

Når man ejer en bygning i en historisk by, har man et stort samfundsmæssigt ansvar. Ansvar ses ikke udfoldet i Indre Bydel. Der bør udfærdiges bevarende lokalplaner eller temaplaner for alle fredede ejendomme, men også for bevaringsværdige i kategorien SAVE 1-4. Se eks.vis. denne for Krystalgade, nr. 303, udfærdiget i 2000:

https://slks.dk/fileadmin/user_upload/SLKS/Omraader/Kulturarv/Bevaringsvaerdige_bygninger_og_miljoer/Lokalplaner_og_Kulturarv/Eksempler_paa_lokalplaner/lp_313_Krystalgade.pdf

Jeg bakker op om Lokaludvalgets holdning om en bevarende lokalplan for denne SAVE-1 ejendom. Vi har i tidens løb set, hvordan bevaringsværdige ejendomme bliver skæmmet af ejeres manglende hensyn til indpasning i den historiske bygningskultur. Men vist ikke set en sådan pinlig sag. Måske handler det om mangel på ekspertise og god faglig vejledning eller måske ud fra ønsket om maksimal indtjening. Bevarende lokalplaner og offentlighed omkring erstatningsansvar kan forhåbentlig stoppe forringelser af vores bys kulturarv og kulturmiljøer.

Denne sag er på alle måder trist og i sin begyndelse skandaløs. Jeg har fundet mange punkter, der bør ses på. Det synes, at sagsbehandlingen har været udfordrende.

Herunder 15 punkter med kommentarer og spørgsmål, der uddybes bagefter - nogle er forslag til ændringer i lokalplanens tekst. Til sidst ses citeret Det Særlige Bygningssyns afgørelse om ophævelse af fredningen af Hauser Plads 30-32.

1. En eller måske flere ejere af den fredede ejendom har hensynsløst ændret husets indre for at forme det til en anvendelse, som måske ellers ikke var mulig - måske for årtier siden. Konsekvens: Fredningen er ophævet i 2019.
2. En bevarende lokalplan er ikke udarbejdet på trods af Det Særlige Bygningssyns anbefalinger i 2019.
3. Dertil tillades det i lokalplanforslaget at ændre på facaderne ud mod Hauser Plads, selvom Det Særlige Bygningssyn specifikt nævner, at facaderne skal værnes.
4. Indre By Bydelsplan afspejles ikke i særlig grad i dette forslag til lokalplan. Bydelsplanen burde have været det første, som forvaltningen havde inddraget i en dialog for at tilpasse lokalplansforslaget til bydelens problemstillinger. Det bør være et medspil og ikke en kamp for borgere at komme igennem med deres holdninger til deres by. Visionen 'Vores København' med fokus på samarbejde og endog samskabelse er 1,5 år gammel.
5. Byens strategi om biodiversitet frem mod 2050 kan ikke ses afspejlet i lokalplanforslaget.

6. Der bør kontrolleres om visionen 'Vores København' samt politikker, strategier og retningslinjer er indarbejdet i forslaget til lokalplanen.
7. Der er manglende afspejling af Kommuneplan 2024 'Fremtidens Klimavenlige Hovedstad', bl.a. om den identitetsskabende arkitektur, der skal fastholdes og styrkes, s. 108.
8. Der åbnes i formålsparagraffen §1 op for, at ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til KØBENHAVNS egenart! Det må være en fejl. Det er en åben ladeport til at ændre kulturmiljøets udtryk, identitet og egenart og er i direkte modstrid med politikken i kommunen. Afspejler denne formulering mon forvaltningens ønske om fleksible lokalplaner?
9. Byrum eller friareal? Ligger der en skjult dagsorden her om, at opholdsarealet også er til kunders brug og ikke kun beboere og ansatte?
10. Der mangler en stærk og klar markering af, at korttidsudlejning og hotelvirksomhed ikke er tilladt. Måske kan der skrives noget om det maksimale antal årlige dage el.lign.
11. Er der forskel på krav til studie- ungdomsboliger og familie- seniorboliger? Se side 21. Vil det være muligt at tillade boliger i 30A-B?
12. Hvilke serviceerhverv, der tillades, bør defineres præcist. Det har kommunen lov til. Lokaludvalget kan tages med på råd.
13. Træer: Der bør angives antal og foreslås egnede træer på samme måde som ved Amaliegade Nord, Mærsk's byggeri.
14. Der bør stå, at ejendommens nuværende bevaringsværdi SAVE-1 skal fastholdes sammen med SAVE-værdierne for ejendommens øvrige bygninger.
15. Arkitekturens identitetsskabende værdi og høj arkitektonisk kvalitet bør understreges. Dispositionsforslaget til arkitektur- og planlægningsstrategi er vedtaget af TMU d. 25. maj 2025, og indholdet bør indgå i lokalplanen. Her tænkes især på temaet '*Byen med identitet og karakter*'. (<https://www.kk.dk/dagsordener-og-referater/Teknik-%20og%20Milj%C3%B8udvalget/m%C3%B8de-26052025/referat/punkt-13>).

PARTSHØRING, HAUSER PLADS 28

Jeg deltog i borgermødet d. 9. september og mødte beboere fra Hauser Plads 28. De var åbenbart ikke blevet partshørt? Hvis det er rigtigt, må det da være en fejl. Hvis baghuset nr. 30A og 30B (bygning D) åbnes op mod gården i nr. 28 med en dør i facade f (s. 40 Tegning 6) ud til friarealet (Tegning 7a), må nr. 28's beboere da være berørte parter. Der har ifølge en beboer i nr. 28 tidligere ligget et hus på friarealet, tegning 7a. Lokalplanen åbner for en ny situation, der potentielt påvirke nr. 28, bl.a. mht. støj.

HVAD ER GRUNDEN TIL, AT DER IKKE KOMMER NYE BOLIGER?

Der konstateres i forslaget til lokalplan, at baghuset 32A er uegnet til beboelse. Jeg savner en begrundelse. Har der ikke i øvrigt ikke været beboelse i den tidligere portnerbolig nr. 30A-B?

PLACERING AF ELEVATOR?

Hvor placeres elevator til cykelkælder og affald præcist? Det kan have betydning for beboerne.

BYRUM, FRI- OG OPHOLDSAREALER - BYGNINGSREGLEMENTET

Friareal eller byrum? Det synes som om, at valget af ordet BYRUM i lokalplanen åbner en mulighed for, at ejer kan udnytte opholdsareal i gården til at udleje eller sælge rettighederne til

serviceerhvervenes kunder. Tegning 7a viser byrum. Spørgsmål: Muliggør ordvalget 'byrum', at serviceerhvervs kunder betragtes som brugere og derfor kan benytte opholdsarealerne? Hvis fx serviceerhvervet er undervisning, er det så de ansatte eller kursisterne, som er brugere? Eller en kafés kunder? Vil en vareudstilling være tilladt på et opholdsareal? Hvad menes der med rekreation? Det burde fremgå, at der er tale om PRIVATE opholdsarealer. Ordet byrum fremgår ikke af Bygningsreglementet 2018. BR18 skelner mellem ubebyggede arealer, friarealer og opholdsarealer. På friarealer kan der være parkering, adgangsarealer og herunder brandvej. Opholdsarealer er forbeholdt beboere og ved erhverv de ansatte - efter min opfattelse.

VÆRNE OM FACADERNE, BEVARENDE LOKALPLAN

Kommunen bør utvetydigt sikre facaderne i lokalplanen. Det Særlige Bygningssyn ophævede fredningen af Hauser Plads 30-32 i 2019, fordi anvendelse og indretning har ødelagt fredningsværdierne. Kommunen blev anbefalet at udarbejde en bevarende lokalplan for ejendommens facader. Se citatet allernederst i høringssvaret. (SLKS, ref. den 17. september 2018 af mødet d. 29. august 2018, punkt 5.2.: https://slks.dk/fileadmin/user_upload/0_SLKS/Dokumenter/Om_styrelsen/Organisation/Raad_naevn_og_udvalg/Det_Saerlige_Bygningssyn/Referat_2908-2018.pdf)

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL, side 3-4

Forslag til tekst:

"(...). Formålet med lokalplanen er at udpege eksisterende bygninger som bevaringsværdige og sikre at fremtidige ændringer som bl.a. højde, fremtræden og udtryk indpasses i ejendommens historiske bygningskultur. Her har materialetraditionen en afgørende betydning. Facaderne mod Hauser Plads bevares med den oprindelige udformning, fremtræden og klassiske proportioner. Desuden at sikre et mere attraktivt opholdsareal for ejendommens beboere og ~~brugere~~ ansatte samt muliggøre definerede serviceerhverv på en større del af ejendommen dog under skærpet hensyn til rammeområdets status som boligområde og med de begrænsninger, som dette indbefatter."

LOKALOMRÅDET OG KVARTERET, side 3-4

Stedet

Det bør fremgå, at ejendommen nr. 30-32 med sin kategori SAVE-1 indgår i en husrække med de fredede ejendomme i nr. 36, 34, 28, 26 og 24 for at fremhæve den høje bevaringsværdi, egenart og identitet.

(https://da.wikipedia.org/wiki/Fredede_bygninger_i_K%C3%B8benhavns_Kommune_postnummer_11x)

Forslag:

"Lokalplanområdet omfatter (...) i Københavns indre by. Ejendommen nr. 30-32 har bevaringsværdi kategori SAVE-1 og indgår i en husrække med de fredede ejendomme i nr. 36, 34, 28, 26 og 24. (...)."

LOKALPLANENS INDHOLD side 8

TRÆER

Forslag:

"(...). Der stilles i lokalplanen krav om, at træer ikke må være af invasiv art jf. EU forordningen om invasive arter. Der stilles krav om, at træer skal være løvfældende og krav til træers størrelse og placering."

EKSPPROPRIATION side 8

Det er vel en NY ejers ønske om ansvarsfrigørelse for ekspropriering pga de ødelæggende indgreb i ejendommen, der har forårsaget ophævelsen af fredningen? Der bør stå her og andet sted, at nuværende bevaringsværdi SAVE-1 skal fastholdes.

KOMMUNEPLAN 2024 side 8

Forslag:

"Lokalplanforslaget er desuden i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 med bestemmelsen om, at krav til træer ikke må være af invasiv art jf. Københavns Kommunes Biodiversitetsstrategi 2022-2050." (side 94)

BEBYGGELSESPROCENT

Forslag til indledende formulering:

"Ejendommen Hauser Plads 30-32 har en bebyggelsesprocent på 390%. I kommuneplanrammen er der ikke (...)."

Begrundelse: Der er ukendskab til den høje bebyggelsesprocent i bydelen. Det betyder noget for den politiske debat og også planlægning med stor åbenhed omkring dette. Ligesom Planlovens og Byggelovens §1 desværre heller ikke er alment kendt. (<https://danskelove.dk/planloven/1> og <https://danskelove.dk/byggeloven>).

BYDELSPLAN side 16

Forslag til yderligere formulering som afsnit 2. Formuleringen skal afklares med lokaludvalget .

"(...) indblik i de problemstillinger, der optager borgerne.

Indre by har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at bydelen skal være og forblive en bydel, der også i arkitektonisk og byplanmæssigt forstand giver plads til hverdagslivet, samtidig med at Indre Bys arkitekturhistoriske udtryk beskyttes og bevares, herunder den arkitektoniske egenart. Der ønskes bevarende lokalplaner. Lokaludvalget arbejder for at øge boligmassen gennem transformation af tomme bygninger og dæmme op for korttidsudlejning (Airbnb). Desuden er der et ønske om øget biodiversitet og at nattelivet skal begrænses, så det er muligt at bo alle steder i Middelalderbyen. Herudover ønskes der en prioritering af gående, da det opleves, at udeservering forhindrer fremkommeligheden."

BESTEMMELSER side 21

Forslag om tilføjelser og ændringer:

§1 Formål:

- Formålet er at fastsætte og bevare ejendommens SAVE-kategorier
- At bevare den oprindelige facadeudformning og vinduers udformning samt sikre og styrke en høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet.
- At ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer ind i ~~til Københavns og~~ stedets egenart og karreens oprindelige bygningskultur.
- At de ubebyggede arealer ~~og byrum~~ indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation for beboere og ansatte

§3 ANVENDELSE side 21

Stk.1 Forslag til formulering:

"Boliger. Området fastlægges til helårsboliger. For at bevare karakteren af et boligområde og beskyttelse af bo- og bykvaliteten i kvarteret er korttidsudlejning og hotelvirksomhed ikke tilladt. Ved erhvervsmæssig udlejning over 12 måneder gælder national lovgivning. Der kan indrettes serviceerhverv (...).

Stk. 8 side 23

Forslag til formulering:

"For alle typer erhverv må disse ikke være til gene for beboere og omkringboende."

§6 BEBYGGELSEN OMFANG OG PLACERING side 24

Forslag §6, stk.1 b:

“Nødvendigt teknik på tag skal så vidt muligt camoufleres som skorstene.” (jf. Det Særlige Bygningssyns anbefaling)

Forslag §6, stk.1 c

“Ny bebyggelse herunder også ved force majeure skal opføres i en stil, form, udtryk, højde og med nuværende omfang og traditionelle materialer, der svarer til eksisterende bebyggelse og som indpasses i omgivelserne med en høj arkitektonisk kvalitet, jf. fx DGNB udmærkelsen Diamant.”

Begrundelse: Dispositionsforslaget til arkitektur- og planlægningsstrategi er vedtaget af TMU d. 25. maj 2025.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN side 25

Forslag §1

“For at værne om denne tidligere fredede ejendom, må der ikke ske ændringer ud mod Hauser Plads, hverken mht. facadens form, komposition, højde eller facadeudtryk.”

Forslag §7, Stk.2:

“Tilladte ændringer, bygning A

(...). Vinduer skal være som eksisterende eller i en form som tydeligt indpasser sig med nabohusenes vinduesform.

§7, Stk. 2: Tilladte ændringer, bygning B, facade A.

(...). Vinduer skal være som eksisterende eller i en form som tydeligt indpasser sig med nabohusenes vinduesform

Der må ikke foretages bygningsmæssige ændringer, fx nyt vinduesparti eller ny tagkvist.”

REKLAMER, side 28

§7, “Der må ikke opsættes folie eller reklameskilte i ejendommens vinduer i stueetagen (1. etage).

§8 UBEBYGGEDE AREALER side 29

§8, stk 1: Der bør fastsættes placering og antal kvadratmeter for private opholdsarealer for beboere og ansatte i dialog med disse.

Parkering til handicapbil: Er denne forbeholdt beboere/ ansatte/ private kunder?

§8, stk. 5, Byrum: Der bør defineres, at ubefæstede arealer skal være permeable, dvs. ikke asfalt el.lign. materialer, der forhindrer nedsivning af regnvand. Desuden bør der vurderes om Lokal afledning af regnvand (LAR) er nødvendig.

Citat, Det Særlige Bygningssyns ophævelse af fredningen

“Det Særlige Bygningssyn finder, at Hauser Plads 30-32 med forhus og sidehus og pakhushar et tydeligt senklassicistisk udtryk, som er med til at understøtte det historiske bebyggelsesmiljø på Hauser Plads.

For begge huse gælder, at anvendelsen og indretningen til erhverv har fjernet størstedelen af de oprindelige interiører og traditionelle materialer, dog har begge huse bevaret deres oprindelige trapper.

For Hauser Plads 30 gælder det, at husets bevaringstilstand med ændret planløsning, nedrevne skorstene samt indvendige glatte døre, ikke har tilstrækkelige værdier til at opretholde fredningen.

For Hauser Plads 32 har den ændrede indretning i udstrakt grad fjernet den oprindelige lejlighedsindretning.

Den traditionelle rum-disponering findes i en vis grad i stuerne mod gaden, men for smig-faget og gennem sidehuset er alle skillevægge fjernet. Det samme gælder de tidligere køkkenildsteder - og skorstene. Vægge er i stedet bygget op som lægteskillevægge med glaspartier, gulvene er lagt med parket eller faste tæpperne og lofter afdækket med systemplader. Anvendelsen af kælderens og stueetagens som restaurant har endvidere medført store

ombygninger og apteringer af bygningsdele, som ikke hører sammen med ejendommens stil og arkitektur. Hertil kommer, at Hauser Plads 32 ikke indeholder rester af det tidligere Sankt. Gertruds Kapel eller hospital. Det tilhørende baghus, der oprindeligt var et pakhus har også mistet sit pakhuspræg gennem omfattende ændringer både i det ydre og det indre.

Det Særlige Bygningssyns indstiller derfor til Slots- og Kulturstyrelsen, at fredningen af Hauser Plads 30-32 ophæves. Samtidig skal Bygningssynet dog anbefale København Kommune gennem en bevarende lokalplan at værne om forhusenes facader.”

(SLKS, ref. den 17. september 2018 af mødet d. 29. august 2018, punkt 5.2.:

https://slks.dk/fileadmin/user_upload/0_SLKS/Dokumenter/Om_styrelsen/Organisation/Raad_naevn_og_udvalg/Det_Saerlige_Bygningssyn/Referat_2908-2018.pdf)

Med venlig hilsen
Birgit
Beboer i Indre Bydel