

Udkast til høringssvar for Nørre voldgade 44

Her er Indre By Lokaludvalgs høringssvar til lokalplanen, der skal udpege Nørre Voldgade 44 som bevaringsværdig. Lokaludvalget svarede på en indledende høring i september 2025.

Lokalplanen er sat i værk, da der er ønske om en bevarende lokalplan for ejendommen, efter at ejeren af ejendommen ansøgte om at forhøje bygningen. Lokaludvalget er yderst tilfreds med beslutningen om at udarbejde en bevarende lokalplan.

Nørre Voldgade 44 er bygget i 1786 og skal bevares på grund af dens historie og placering i et kulturmiljø. Det er med til at gøre bydelen attraktiv.

Indre By Lokaludvalg ønsker en samlet strategi blandt andet fordi vi oplever, hvordan man passer på bydelens kulturmiljøer. Der kan hos bygningsejere være en forventning om, at fredede og bevaringsværdige huse i kulturmiljøer kan ændres.

Som en del af en samlet strategi, vil vi pege på to eksempler i forslag til lokalplanen, som vi undrer os over. Der står flere på de følgende sider, hvor de vil blive uddybet yderligere.

Eksempel 1, §3, stk.2.

Der kan dispenseres til, at "*boligandelen kan beregnes for et større område under ét, under forudsætning af at boligandelen fortsat overholdes.*"

Vi forstår denne formulering som mulighed for at ændre ejendommens højde ved sammenlægning af matrikler og/eller en ændring af bygningens form.

Eksempel 2, §3, stk.2.

I dag er der udelukkende beboelse i ejendommen. I paragraffen står der, at boligandelen skal udgøre 40-75% af etagearealet. Et andet sted i lokalplanen står der, at der kan være serviceerhverv i området.

Vi undrer os over, at der åbnes op for, at der kan tillades mere erhverv end beboelse i en ejendom med udelukkende beboelse.

Konklusion

Lokaludvalget oplever, at forslaget til lokalplanen ikke virker gennemarbejdet. Flere steder er der formuleringer, som ikke virker logisk i en bevarende lokalplan. Det kræver overskud at læse og forstå en lokalplan. Det er vigtigt at lokalplaner, så de kan forstås af borgerne.

Derfor vil vi gerne dialog med forvaltningen om processen herfra og de kommentarer og forslag, der er til forslag til lokalplan, som står i bilaget. Bilag følger lokalplanens opbygning.

Vedrørende partshøring: Det er muligt, at beboerne i ejendommen ikke er blevet orienteret om den offentlige høring. Hvis beboerne ikke er blevet orienteret, hvad er grunden dertil?

Det er en prioritering i Indre By Lokaludvalgs Bydelsplan, at der skal være beboelse i Indre By og at vores kulturmiljøer skal beskyttes af bevarende lokalplaner.

Lokaludvalget oplever, at forslag til lokalplan lader til at have faktuelle og indholdsmæssige mangler.

- Vi vil gerne spørge forvaltningen om disse eksempler, og om de giver anledning til at se på lokalplanen igen.
- Hvorfor har man ikke fulgt opbygningen i lokalplan 313 ([LP 313 - Krystalgade](#)), som Kultur- og Slotsstyrelsen fremhæver?
- Denne høring bør være baseret på et fagligt korrekt grundlag.

Kommentarer og forslag til forslag til lokalplanen

Om opbygningen af forslag til lokalplanen

Lokalplan 313 for Krystalgade, er et muligt eksempel til efterfølgelse for en bevarende lokalplan. Lokalplan 313 er [fremhævet af Slots- og Kulturstyrelsen](#) som et eksempel ([LP 313 - Krystalgade](#)). Lokalplanen beskriver i §6, side 4-6 hvilket udtryk i byrummet, som lokalplanen skal bevare, og hvordan renovering skal ske fx i forhold til farver og overfladebehandling. Dette beskrives mere vagt i forslag til lokalplan for Nørre Voldgade 44.

Sidst i lokalplan 313 er der ordliste med centrale begreber, så man bedre kan forstå indholdet.

Side 4: Egenart

Dette kapitel giver en god beskrivelse af området, historien og de hensyn, som der skal tages i denne sag.

Lokaludvalget vil gerne have fremhævet, hvilken betydning huset har i forhold til oplevelsen af kulturmiljøet. Vi vil gerne have en drøftelse med forvaltningen om en præcisering af, hvilket kulturhistorisk betydning for byen.

Side 6: Indledningen til lokalplanens indhold

I den nuværende indledning er det godt at huset at udpeges som bevaringsværdigt. Små ændringer som andre vinduer kan ændre bygningens udtryk, hvilket man skal tage for det ved ændringer, ombygning, nedrivning eller dispensationer

Vi foreslår, at denne indledning indeholder følgende:

“Ændringer må ikke fjerne eller forringe bevaringsværdierne.

Selvom nogle ændringer ikke kræver en byggetilladelse (visse udskiftninger, såsom udskiftning af vinduer) skal de stadig godkendes af kommunen, da vinduer i sig selv kan ændre en ejendoms udtryk.

Ejendommen ligger ved en trafikeret vej, og det nævnes senere i forslag til lokalplan, at den skal lydisoleres.”

Side 6: Anvendelse

I anvendelsen fastlægges området til beboelse og serviceerhverv. Derudover kan der være botilbud, kollegier og skæve boliger. Senere i lokalplanen, står der, at der skal 40-75% af ejendommen bruges til beboelse. Det er uklart, hvordan disse procentsatser forholder sig til Nørre Voldgade 44.

Denne lokalplan dækker kun matriklen for denne ene ejendom. Der i dag kun beboelse i ejendommen. Indre By lokaludvalg har som mål at der kommer flere boliger i Indre By og at de boliger der er bevares.

Der nævnes at huset kan bruges til botilbud, kollegier og skæve boliger. Lejlighederne er allerede idag kun 77 og 53 kvadratmeter store. Med tanke på at det er et ældre hus, der allerede bruges til almindelige boliger, undrer vi os over forslaget om at man kan lave mindre lejligheder.

Side 7: Miljøforhold

I dette kapitel står der krav om at bygningen støjisoleres på grund af trafikstøj, der overstiger vejledende grænseværdier.

Betyder dette at der kan ændres på facaden eller vinduer?

Hvis huset skal bevare sit udtryk, skal det specificeres, hvordan en støjisolering kan finde sted, f.eks. ved brug af forsatsvinduer.

I dette kapitel står der også:

Der planlægges for et område med eksisterende boligbebyggelse/blandede byfunktioner.

Der er tale om en matrikel med en ejendom med tilhørende gårdareal.

Hvorfor nævnes et større område end selve matriklen, som forslag til lokalplanen dækker?

Hvorfor anvendes ordet planlægges, når der ikke er tale om nybyggeri?

Side 8: Bevaringsværdige bygninger

Midt på siden står der:

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

Lokaludvalget vil gerne have en dialog med forvaltningen om, hvordan man kan sikre, at dispensationer kun gives til mindre betydende fravigelser, der er i overensstemmelse med lokalplanens overordnede principper.

For at underbygge dette ønske vil vi henvise Indre By Lokaludvalgs bydelsplan.

Side 9, Bydelsplan

Lokaludvalget har i revisionen af bydelsplanen tilføjet, at bebyggelsesprocenten ikke må hæves. Der er desuden en mindre tilføjelse til formuleringen om lys og luft til hverdagsliv og fællesskab. Lokaludvalget ønsker at dette tilføjes, således at teksten lyder:

“Indre By Lokaludvalg har i deres bydelsplan ønsker om at værne om bydelens bygnings- og kulturarvmiljøer, herunder at Indre Bys arkitektoniske egenart skal bevares og beskyttes, fx med bevarende lokalplaner. I bydelsplanen indgår ønsker om, at der som udgangspunkt ikke skal bygges nyt, og at bebyggelsesgraden - og procenten ikke skal forhøjes i Indre By af hensyn til bevarelse af by- og gårdrum med lys og luft til hverdagslivet og fællesskab....”

Jf. lokaludvalgets bilag: Revision af Indre By Bydelsplan 2023-2026, Revisionsår 2025, vedr. Tema 3, Byplanlægning og Byudvikling:

<https://indrebylokaludvalg.kk.dk/sites/default/files/2025-11/251117%20revision%20af%20bydelsplan%202025.pdf>

Side 12: Affald

Der står i kapitlet om affald, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald.

Et andet sted i forslag til lokalplanen nævnes der, hvordan der skal være plads til cykelparkering.

Er der plads til kildesortering, cykelparkering og friareal på matriklen samtidig?

Side 14, §1, Formål

A. Forslag til lokalplanen beskriver fire formålet med lokalplanen
Anvendelse til helårsboliger og serviceerhverv.

B. Udpeger bebyggelsen som bevaringsværdig

C. Fastlægger hvilke bygningsændringer, der er tilladte og at øvrige kræver en dispensation.

D. Ændringer i den nuværende bebyggelse udformes så de passer til Københavns og stedet egenart.

Lokaludvalget vil gerne have drøftelse med forvaltningen om, hvordan visionerne i

Lokaludvalgets bydelsplan kan bruges til at styrke kulturmiljøer og beboelsen i Indre By kan indgå i lokalplanen.

Her har vi ændringsforslag

A. Der er i dag kun beboelse i ejendommen. For at tilgodese, at ejendommen fortsat udelukkende udnyttes til beboelse, foreslår vi, at serviceerhverv udgår og teksten lyder.: *“Formålet med lokalplanen er:*

• at fastlægge områdets anvendelse til helårsboliger og ~~serviceerhverv,~~”

B. Ingen kommentarer

C. Her står: *“at fastlægge, hvilke bygningsændringer der er tilladte, og at øvrige ændringer vil kræve en dispensation fra lokalplanen,”*

Hvad er mindre ændringer? Hvad er større gennemgribende ændringer?

Lokaludvalget ønsker, at denne formulering skærpes, så ordlyden bliver:

“at fastlægge, hvilke bygningsændringer der er tilladte, og at mindre øvrige ændringer vil kræve en dispensation fra lokalplanen. Ved større gennemgribende ændringer, der ændrer bygningens udtryk og stil, skal en ny lokalplan udformes.”

D. Her står at *“ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart.”*

Vi foreslår, at teksten i §1, Formål lyder:

“• at ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart og er i overensstemmelse med bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter og stiltræk.”

Paragraf 1 og 3 lader at have større vægt, når en lokalplan skal fortolkes.

Derfor vil vi gerne have, at der er større overensstemmelse mellem paragraf 1 og paragraf 6. Paragraf 6 stk. 2c vedrørende opførelse af erstatningsbyggeri ved Force majeure, er mere detaljeret

Side 14, § 3, Stk.1, Anvendelse

I forslag til lokalplan står der at der både kan være helårsboliger, serviceerhverv og kollektive anlæg såsom botilbud og skæve boliger mm.

Der er i dag kun en helårsbeboelse i ejendommen.

Vi foreslår, at anvendelsen udelukkende fastlægges til helårsbeboelse.

Side 14, § 3, Stk. 2, Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

Her står der, at beboelse skal udgøre 40-75% af ejendommen.

Vi foreslår, at teksten kan lyde som følgende:

“Boligandelen udgøres af helårsboliger og udgør 100% af ejendommens nuværende udnyttede areal til beboelse på 361 kvadratmeter. Kælder og eventuelle depot- og loftsrum må ikke udnyttes til beboelse.”

Vi foreslår, at resten af teksten slettes, jf. vores indledende bemærkning tidligere i høringssvaret:

Side 14, § 3, Stk. 3, Boliger til studerende

Der står, at der vil være tale om ustøttede studieboliger.

Ejendommen har allerede i dag lejligheder på 77 og 53 kvadratmeter. Ustøttede studieboliger kan kræve større indre ombygninger af et lille boligareal.

Derfor bør denne paragraf udgå.

Side 14, § 3, Stk. 4, Boligstørrelser

Lokaludvalget ønsker, at bygningen anvendes til helårsboliger.

De nuværende lejligheder er på op til 77 kvadratmeter med en lejlighed på 53 kvadratmeter.

Der er følgende kommentarer til de enkelte punkter:

- Punkt A og B i denne paragraf, nævner at man kan lave mindre lejligheder på 50 kvadratmeter, uden at nævne at ejendommen på forhånd har små lejligheder.
- Punkt C, der nævner at der ved botilbud kan ses bort fra minimumsstørrelsen, kommer ikke ind på at disse botyper kan kræve ombygning i ældre ejendomme. Dette punkt har en ordlyd, som man kan se i lokalplaner for ny nybyggeri.
- Punkt D+E, nævner at man kan lave bofællesskaber eller ungdomsboliger på 25-50 kvadratmeter. Dette har den samme problemstilling som for punkt C i forbindelse med ombygning. Disse punkter anvender også sprog, der kan ses ved nybyggeri.
- Punkt F: *"Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene."*
- Hvilke særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold kan forhindre opfyldelse af kravene?
- Der er kun én ejendom, der ønskes bevaret. Hvor skal der være ombygninger eller erstatningsbyggeri for at kunne dispensere til andre boligstørrelser?

Side 15, § 3, Stk. 5, Fællesarealer

Dette afsnit kommer ind på fællesarealer, hvilket er fint. Men vi undrer os over følgende : *"I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser."*

Vi går her ud fra at der er tale om erstatningsbyggeri ved force majeure. Det som vi undrer os over er, at fællesarealerne kan være fælles for flere bebyggelser, når det drejer sig om en enkelt mindre ejendom.

Derfor foreslår vi at følgende sætning slettes: *"Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser."*

Side 15, § 3 Stk. 6, Erhverv over boliger

I dette afsnit står der at der ikke kan være erhverv over boliger. Beboere må have erhverv uden fremmed medhjælp.

Lokaludvalget vil gerne indgå i dialog om hvordan dette afsnit skal forstås.

Side 15, § 3 Stk. 7, Forurenende virksomhed

Lokaludvalget vil gerne indgå i dialog om anvendelsen i denne ejendom samt hvordan man sikrer boliger i Indre By.

Lokaludvalget ønsker, at der fortsat er helårsboliger i ejendommen.

Side 16, § 3 Stk. 8, Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Lokalplanen omtaler, hvordan der kan etableres butikker og dagligvarebutikker i kælderens stue- og første etage.

Kommentaren i forslag til lokalplanen henviser til en beregning i planloven.

Lokaludvalget ønsker at få uddybet hvordan, dette afsnit skal forstås i en bevarende lokalplan, set i lyset af at der i dag er beboelse i ejendommen og en butik kan kræve større indre ombygninger.

Side 16, § 5, Stk. 2, Bil- og cykelparkering

Lokalplanen nævner, hvordan der skal være plads til bil- og cykelparkering i gården. der er tale om en lille gård, der også skal rumme affald og friareal

Lokaludvalget vil gerne tale med forvaltningen om principperne for, hvad der skal være plads til i gårdene i Indre By.

Side 17, § 6, Stk. 2, Bevaringsværdige bygninger ,

Ved Stk. 2, punkt a står der:

a) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 2 må ikke ændres ,ombygges eller nedrives.

.

Hvorfor står der bygninger i flertal, når dette forslag til lokalplan dækker en ejendom?

Ved Stk. 2, punkt c nævnes der, hvad der skal ske, hvis der er 'force majeure' og dermed erstatningsbyggeri.

Der står:

"Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter."

I dette kapitel, vil vi gerne have tilføjet:

bygningsstil, herunder materialer, tagformer, facadedetaljer og vinduesudformninger,

Side 16, §7 Stk. 2, Facader

Dette afsnit omtaler, hvordan belysning påvirker facaden.

I punkt B skal der tilføjes, at belysningen skal være i en stil, der er i overensstemmelse med ejendommens byggestil.

Side 17, § 7 Stk. 3, Vinduer, døre og indgangspartier

Denne del af lokalplanen omtaler krav til vinduer, døre og indgangspartier.

Dette afsnit taler kun overordnet om krav til vinduer.

Vi foreslår, at der ved udskiftning af vinduer også stilles krav til vinduernes materiale og stil.

Side 17, § 7 Stk. 4, Reklamer

Dette afsnit omtaler hvordan der kan reklameres i form af f.eks. skilte.

Dette afsnit undrer os, da der allerede i dag udelukkende er beboelse i ejendommen.