



## Bilag 4 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

I forbindelse med byggeansøgning vedrørende opførelse af ekstra etage på ejendom i 3 etager og udnyttet tagetage samt anvendelsesændring fra erhverv til beboelse af ejendommen på Store Kongensgade 73 er der gennemført naboorientering om forhold vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden, der forudsætter dispensation fra lokalplan nr. nr. 130 "Store Kongensgade" samt partshøring om væsentlige ændringer såsom udvidelse af etageareal, øget bygningshøjde og ændret anvendelse.

Naboorienteringen er sendt til 96 ejere, virksomheder, beboere samt til faste høringsspartner. Partshøringen er sendt til 37 ejere og virksomheder samt 7 beboere.

I høringsperioden fra den 4. - 25. april 2023 er der indkommet i alt 14 høringssvar. Høringssvarene kommer dels fra Metroselskabet, Indre By Lokaludvalg, beboere i naboejendommene, samt en forretningsdrivende i den pågældende ejendom.

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

- A. Bemærkninger fra Metroselskabet
- B. Bemærkninger fra Indre By Lokaludvalg
- C. Bemærkninger om dagslysforhold
- D. Bemærkninger om friareal
- E. Bemærkninger om indbliksgener
- F. Bemærkninger om muligt krav om bygningsændringer på naboejendom
- G. Øvrige bemærkninger

### Ad A. Bemærkninger fra Metroselskabet

Metroselskabet gør opmærksom på, at Metroens sikkerhedsservitut er tinglyst på ejendommen matr.nr. 62 Sankt Annæ Vester Kvarter, og at bestemmelserne heri overholdes. Hvis bestemmelserne ikke kan overholdes, oplyser Metroselskabet, at der skal søges dispensation ved henvendelse til Metroselskabet pr. mail. Derudover har Metroselskabet ingen bemærkninger.

### Bemærkninger

Forvaltningen er ikke påtaleberettiget i henhold til den nævnte servitut,

15-05-2023

Sagsnummer i F2  
2023 - 4840

Dokumentnummer i F2  
80615

Sagsnummer i eDoc  
2023-0111860

Bygge-, Parkerings- og  
Miljømyndighed  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

og har derfor ingen bemærkninger hertil. Metroselskabets hørings svar er videresendt til ansøger.

### **Ad B. Bemærkninger fra Indre By Lokaludvalg**

Lokaludvalget skriver, at forvaltningen bør redegøre for de nærmere omstændigheder, der førte til, at sagen først forelægges Teknik og Miljøudvalget som en mulig § 14 forbud-sag for derpå at fremlægge den som en dispensationssag. I forvaltningens redegørelse bør der svares på, hvorvidt det har haft indflydelse på forvaltningens ændrede tilgang til byggeprojektet, at det for forvaltningen er billigere med en dispensationssag end et § 14-forbud med efterfølgende udarbejdelse af en lokalplansag.

Lokaludvalget ønsker, at det skal fremstå tydeligt i beslutningsgrundlaget om dispensationssagen, som Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til i juni 2023, at da der er tale om en tilbygning og en renovering, vil den eksisterende bygning hverken blive udhulet eller revet ned.

Derudover skriver lokaludvalget, at et eventuelt kommende byggeri på Store Kongensgade 73 skal have tre etager som det hus, der står der i dag, har, og lokaludvalget henviser til at der er en historisk reference overfor.

Lokaludvalget bemærker derudover, at der tilsyneladende mangler et administrationsgrundlag for Teknik- og Miljøforvaltningen vedrørende ansøgninger om byggeri i historiske bymiljøer, som sikrer, at forvaltningen ser på helheden og inddrager det historiske bymiljø i sin afgørelser.

Lokaludvalget skriver desuden, at det ikke er rimeligt med en høringsperiode på 21 dage, da der grundet påskeferien reelt er tale om en høringsperiode på 14 dage.

#### *Bemærkninger*

Byggesagen handler om ombygning af den eksisterende ejendom. Der er derfor ikke tale om nedrivning af den eksisterende bygning, men sagen fremgik af 'Liste over nedrivningssager' på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 6. februar 2023, da byhuset ændrer karakter fra lav til højere bebyggelse. Det fremgår af den tilhørende indstilling til Teknik- og Miljøudvalget, at der er tale om en renovering og tilbygning af ejendommen og ikke en nedrivning.

Sagen forelægges som dispensations- og byggesag fremfor §14-forbud på grund af byggesagens historik, der efter forvaltningens vurdering medfører, at muligheden for nedlæggelse af et §14-forbud er fortabt. Sagsbehandlingstid er en afgørende faktor i sager om § 14-forbud, hvilket flere afgørelser fra Planklagenævnet har fastslået. Forvaltningen har ikke ændret indstillingstype pga. økonomiske forhold.

I forhold til lokaludvalgets henvisning til en historisk reference overfor ejendommen, antager forvaltningen at der henvises til de tre ejendomme på gadens østside, på adresserne Store Kongensgade 78, 80 og 82, som er opført i årene hhv. 1730, 1748 og 1734. De tre ejendomme er alle fredede og fremstår velbevarede og udgør en sammenhængende historisk bygningsmasse i facaderækken. Den ansøgte ejendom er opført i år 1752 og er registreret med SAVE-værdi 4 og fremstår ombygget og ikke som oprindeligt. De tre huse på gadens østside er alle på 4 etager (fra stueetage til 3. sal) samt tagetage, hvor to af husene har karakteristiske gavlkviste. Omfanget på den ansøgte ejendom vil med en ekstra etage svare til de tre ejendommers etageantal og dermed i 4 etager og udnyttet tagetage.

Forvaltningen bemærker vedrørende administrationsgrundlag i forhold til byggeri i historiske miljøer, at der på den konkrete ejendom er bekendtgjort en lokalplan, hvor der er forbud mod facadeændringer mod Store Kongensgade, og at udførelse af facadeændringer af den eksisterende bebyggelse derfor vil kræve en dispensation fra lokalplanen.

Det er forvaltningens vurdering i den konkrete sag, at de ansøgte ombygninger tager afsæt i bygningens ydre fremtræden og dens arkitektoniske karakter, samt at bygningen efter renovering og tilføjelse af en etage ikke vil skille sig ud i rækken af bevaringsværdige bygninger langs Store Kongensgade.

Derudover gør forvaltningen opmærksom på, at der i kommuneplanen er udpeget særlige kulturmiljøer, hvor afgørelser om byggeri, nedrivning, anvendelsesændringer og lignende skal inddrage områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og/eller landskabelige værdier som beskrevet i redegørelsen for de enkelte udpegninger. Kommuneplanen udpeger desuden også særlige områder med bebyggelser af særlig kvalitet og med et bevaringsværdigt helhedspræg, hvor nybyggeri, ombygninger og anvendelsesændringer skal ske i overensstemmelse med bevaringshensynet i forhold til både arkitektonisk kvalitet og områdets helhedspræg.

Når forvaltningen foretager partshøringer og naboorienteringer, er høringsperioden tre uger. Ifølge planloven skal høringsperioden ved naboorienteringer være minimum to uger. Forvaltningen forlænger høringsperioden til fire uger hen over sommerferien (juli måned). Denne praksis besluttede Teknik- og Miljøudvalget den 6. september 2006.

Tidsfristerne er fastsat ud fra en afvejning af god forvaltningsskik, så sagen kan oplyses ved høringen, men uden at afgørelsen trækker uforholdsmæssigt ud.

#### **Ad C. Bemærkninger om dagslysforhold**

Der er kommet 10 høringsvar fra naboer på matrikel nr. 63, med indsigelser mod opførelse af ny etage og ny tagetage grundet forringede dagslysforhold for de eksisterende lejligheder. I en del af høringsvarene er det fremhævet, at det fremtidige bygningsvolumen ikke overholder tagboligretningslinjerne hvad angår det skrå højdegrænseplan særligt mod gård, men også mod gade.

#### *Bemærkninger*

Forvaltningen bemærker, at vurdering af dagslysforholdene i den omgivende bebyggelse skal indgå i en helhedsvurdering af sagen jf. BR18, § 188, stk. 1, nr. 2.

Dagslysforhold indgår i kommunens tagboligretningslinjer, så forvaltningen kan sikre, at der ikke kommer bl.a. flere boliger med væsentligt forringet dagslys. Det er forvaltningens vurdering, at der med det ansøgte projekt ikke sker en forringelse af dagslys ud over det acceptable, og at hensynet til dagslys bag retningslinjerne imødekommes med det ansøgte projekt.

Mod gård begrundes forvaltningen dette med, at den ansøgte bygning der forhøjes, er placeret mod naboejendommens brandgavl, hvor der er vinduer til lejlighedernes badeværelser. Bygningsreglementet stiller ikke krav om tilgang af dagslys til blandt andet wc-baderum, der ikke er opholdsrum, jf. BR18, §379.

Mod gade er det forvaltningens vurdering, at den ansøgte forhøjelse ikke vil medføre forringede dagslysforhold, under forudsætning af at kviste mod gade placeres, så afstanden mellem to kviste er mindst lige så stor som bredden af kvistene, samt afstanden fra kviste til brandkam er mindst halvdelen af kvistens bredde.

#### **Ad D. Bemærkninger om friarealer**

Der er indsendt 7 høringsvar fra naboer på matrikel 63, med indsigelse mod ændringer i friareal. Der er på ejendommene tinglyst servitut om gårdsammenlægning for matrikel nr. 62 og 63. Indsigelserne omhandler i store træk, at det eksisterende friareal i forvejen er af en meget lille størrelse og at forøgelsen af antal beboelseslejligheder vil medføre en markant større belastning på friarealet.

#### *Bemærkninger*

Hertil bemærker forvaltningen, at det ansøgte projekt vil medføre udvidelse af etageareal samt at antal beboelseslejligheder øges fra 1 til i alt 4. Kravet til ejendommens fælles friareal dermed øges, og skal indgå i vores helhedsvurdering af sagen, BR18, § 188, stk. 1, nr. 3.

Der er for den konkrete ejendom ikke i kommuneplanens rammebestemmelse fastlagt en friarealprocent, og forvaltningens vurdering af sagen tager udgangspunkt i de konkrete muligheder på ejendommen og hvad der er sædvanligt for området.

Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at friarealet er af mindre størrelse, men dog sædvanligt for et tæt bebygget område som Indre By. Det indgår i forvaltningens vurdering, at der etableres opholdsaltaner for to af de nye beboelseslejligheder, som indeliggende tagaltaner. De spanske altaner, der etableres mod gård, har ikke væsentlig indvirken på adgangen til udendørs ophold, da de kun er 30 cm dybe. Forvaltningens vil i helhedsvurderingen i overensstemmelse med bygningsreglementet § 188 blandt andet tage afsæt i friarealprocenten på andre ejendomme i området, der vil være udtryk for det sædvanlige i området. Friarealprocenten på naboejendommene Store Kongensgade 71 og 75 er hhv. 9 og 7. Friarealprocenten vil på nærværende ejendom blive 17 ved realisering af det indsendte forslag.

Grundet det eksisterende friareals mindre størrelse, anbefaler forvaltningen, at der i den videre sagsbehandling af projektet arbejdes videre på et kvalitetsløft af det eksisterende friareal samt at cykelparkering etableres i kælder fremfor i gårdrum.

#### **Ad E. Bemærkninger om indbliksgener**

Der er kommet 8 høringssvar fra naboejendommen på matrikel nr. 63, der gør indsigelse mod indbliksgener.

Generelt omhandler indsigelserne, at projektet vil medføre indbliksgener fra nye altaner til eksisterende vinduer i naboejendommens gavl ved Store Kongensgade 75C, med en afstand på under 8 meter, samt indbliksgener fra ny tagaltan til eksisterende vinduer i Store Kongensgade 75 A på ca. 5 meter.

Derudover fremhæves det, at der på nuværende tidspunkt kun er én lejlighed i Store Kongensgade 73, og det ansøgte projekts omfang med altandøre, ophold og indkig fra de ansøgte 4 etager vil medføre øget indblik.

#### *Bemærkninger*

Forvaltningen bemærker, at forvaltningen skal sikre, at det ansøgte projekt ikke medfører væsentlige indbliksgener i forhold til bl.a. nabogrunde, hvilket vil indgå i en helhedsvurdering af sagen, jf. BR18, § 188, stk. 1, nr. 2.

Forvaltningen vurderer, at de ansøgte spanske altaner på ejendommens gårdfacade fra 1. – 3. sal ikke vil medføre væsentlige indbliksgener, idet afstanden mellem det ansøgte ejendoms facade og den modstående gavl er 7,8 m, og de spanske altaner ikke udgør en egentlig opholdsaltan da de udføres med en udkræning på kun 30 cm.

Forvaltningen vurderer, at facadeændringerne ikke medfører en væsentlig ændring i forhold til indblik, da den eksisterende gårdfacade er udført med vinduer i facade og kviste i tag.

I forhold til ny indeliggende opholdsaltan i tag placeret mod matrikel nr. 63, anbefaler forvaltningen, at der i den videre sagsbehandling af projektet, af ansøger redegøres yderligere for indbliksgener, og at projektet bearbejdes herefter, evt. ved tilbagetrækning af altan i forhold

til underliggende facadelinie, hvis der vil være væsentlige indbliksgener.

#### **Ad F. Bemærkninger om muligt krav om bygningsændringer på naboejendom**

Der er kommet et høringssvar på naboorientering fra ejerforeningen på naboejendommen Store Kongensgade 71, som påtaler, at der på 4. sal i ejendommens gavl er to eksisterende uoplukkelige lysindtag på 20x20 cm mod den ansøgte ejendom, der bygges højere. Ejerforeningen gør indsigelse imod ethvert muligt afledt krav om bygningsændringer for deres ejendom (nr. 71), der er afledt af den pågældende byggesag. Derudover udtrykker ejerforeningen, at de er positivt indstillede over for istandsættelse af ejendommen, på trods af de længerevarende gener det pågældende arbejde må forventes at medføre for beboere af nabobygningerne.

##### *Bemærkninger*

Forvaltningen bemærker, at det eventuelt vil være nødvendigt at eksisterende lysindtag tilmures ved opførelse af ny etage og tagetage på Store Kongensgade 73, og forvaltningen vil i den videre sagsbehandling undersøge forholdet nærmere, herunder om der er lyst fjernelsesdeklaration, hvilket ikke er et krav for at gennemføre fjernelse af lysindtaget, men typisk er det et vilkår i en evt. tilladelse til at etablere lysindtag eller vinduer i en gavl. Ofte er forholdet etableret uden byggetilladelse.

Der er gennemført ombygning af lejlighed på 4. sal med byggetilladelse den 3. marts 1989. Lysindtag er ikke vist på tegninger, og de er ikke nævnt i byggetilladelsen. De fremgår heller ikke af tidligere tegninger eller byggetilladelser Det er forvaltningens vurdering, at lysindtagene ikke er et godkendt forhold.

#### **Ad G. Øvrige bemærkninger**

I forbindelse med høringen, har forvaltningen desuden modtaget bemærkninger om:

- Forhøjelse af bygningen vil medføre forøgelse af støj i gårdrummet, da lyden ikke kan slippe ud over den eksisterende lavere bygning.
- Udsigt til Marmorkirken forringes.
- Værditab for eksisterende lejligheder, bl.a. grundet forringelse af dagslys forhold og friarealer og indbliksgener.
- Formindsket butiksareal i ejendommens stueetage vil medføre skade på forretningen, både fremtidigt og gennem ombygningsperioden.

##### *Bemærkninger*

Da ovenstående ikke reguleres af bygge- eller planlov, har forvaltningen ingen bemærkninger hertil.

