



Bilag 5 Ansøgers bemærkninger til høringssvar

Ansøgers bemærkninger til høringssvarene fremgår nedenfor.

24-05-2023

Sagsnummer I F2
2023 - 4840

Dokumentnummer i F2
80615

Sagsnummer eDoc
2023-0111860

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Til
Teknik og Miljøforvaltningen
Område for Bygninger
Att.: Torben Kjærgaard Høj og Karina Beck Knudsen
bygninger@kk.dk

**Ansøgers bemærkninger til partshøringsvar vedrørende byggesagen 972865, på adressen
St. Kongensgade 73, vedrørende en 94 m² udvidelse og istandsættelse af den eksisterende ejendom.**

Oversigt over svar på partshøring / naboorientering

Afsender	Adresse	Side høringsvar / nr. kommentar (KX)
Metroselskabet og Hovedstadens Letbane	Metrovej 5	2-13 K1
E/F St. Kongensgade 71 v/Lars Vissing	St. Kongensgade 71	14-15 K2
Indre By Lokaludvalg	Rådhuspladsen 1	16-26 K3
Thomas Fog	St. Kongensgade 75A, 4. sal	27-86 K4
Christina Djurhuus og Jarl Frijs- Madsen	St. Kongensgade 75A, 2. sal	87 K5
Mads Fugl Rasmussen	St. Kongensgade 75A, 3. sal	88-145 K4
Tove Blaabjerg Sørensen	St. Kongensgade 75C, 3. sal tv	146-148 K4
Lotte Franch	St. Kongensgade 75C, 4. sal tv	149 K6
Annette Strynbo	St. Kongensgade 75F	150 K7
Christian Skakkebæk	St. Kongensgade 75C, 5. sal	151 K6
Julie Søholt Grundtvig og Jonas Søholt Grundtvig	St. Kongensgade 75C, 2. th	152-208 K4
Amalie Frijs-Djurhuus	St. Kongensgade 75A, 2.	209 K5
Thomas Petersen	St. Kongensgade 75F	210 K7
Daniele Tortoli	St. Kongensgade 73 st.	211 K8

Kære Torben og Karina.

Tak for de fremsendte høringssvar.

Først vil vi bemærke, at vi efter et langt forløb er glade for, at I er positivt indstillet i forhold til en godkendelse af projektet, hvor I sender det i høring hos relevante parter.

Vi kan se, at der er i alt er kommet 14 høringssvar:

1 er fra Metroselskabet og Hovedstadens Letbane

1 fra Indre By Lokaludvalg

1 er fra E/F St. Kongensgade 71, ejendommens nabo mod syd med brandvæg i skellet mod Kongensgade 73

10 fra naboejendommen mod nord St. Kongensgade 75, hvoraf

4 bor i St. Kongensgade 75A (for og sidehus)

4 bor i St. Kongensgade 75A

2 bor i St. Kongensgade 75F

1 fra lejer i St. Kongensgade 73, st.

Flere har fremsendt identisk materiale eller samstemmende bemærkninger - hvorfor vores bemærkninger flere steder er samlet til en kommentering til flere indsigere.

Byggesagen 972865, på adressen St. Kongensgade 73, vedrørende en istandsættelse og forhøjning af den eksisterende ejendom med en etage, og forudsætter én dispensation fra kompetencenormen i den gældende strøggadelokalplan nr. 130 i forhold til gadefacadens ydre udformning (§ 4, stk. 1).

Vi kan konstatere, at der ikke er fremsendt indsigelser vedrørende gadefacadens æstetiske udformning.

Ligeledes skal der som i stort set alle øvrige byggesager, hvor en bebyggelses eksisterende volumen ændres, foretages en helhedsvurdering efter byggeloven jf. BR18, § 188, hvilket ikke omfatter dispensation.

Vi har bemærket, at flere påpeger der er uoverensstemmelser i forhold til altaner, hvilket vi ikke kan se er tilfældet i forhold til det ansøgningsmateriale der er fremsendt i Byg- og Miljø.

Vi vil derfor gerne præcisere, at der som vist på planer og snit AA (A_K01_H3_F300) *ikke* etableres opholdsaltaner på facaden under tagetagen (hvor der etableres to tagterrasser bag facadeflugt), men kun "spanske" altaner med en dybde på under 30 cm, hvor alle altaner fra og med 2. sal mod St. Kongensgade 75, har værn i bygningens facadeflugt.

Bemærkninger til høringssvar

De fremsendte høringssvar, har givet anledning til, at vi som part i sagen har følgende kommentarer (K1 – K8).

K1

Metroselskabet og Hovedstadens Letbane

Svaret tages til efterretning. Vi har ingen bemærkninger udover det at bemærkes, at forhøjelse af den eksisterende ejendom ikke vedrører ejendommens eksisterende fundering og merbelastning ikke er i strid med Metro Selskabets tinglyste sikkerhedsservitut.

K2

E/F St. Kongensgade 71

I forhold til de faktiske forhold på stedet, er der umiddelbart tale om en række mindre riste i brandvæggen (set udefra).

Da udvidelsen er begrænset, er det umiddelbart vores vurdering, at den fremtidige bygningsprofil mod skel mod St. Kongensgade 71 er placeret under den nærmeste rist der ses på fotoet øverst tv. Som udgangspunkt har vi ikke noget imod ristene i facaden, men som det fremgår af jeres svar til naboejendommen, kan der være brandmæssige forhold der betyder, at ikke alle åbningerne i brandvæggen ikke kan opretholdes. Det bemærkes, at udgangspunktet for en brandvæg er BS120 uden åbninger, og at eventuelle åbninger i brandvæggen ikke kan være til gene for ejendommen i St. Kongensgade 73, herunder det ansøgte projekt, ligesom de heller ikke kan være en forudsætning for indretningen af St. Kongensgade 71.



Til K2

K3

Indre By Lokaludvalg

Vi har ingen bemærkninger i forhold til de spørgsmål der stilles direkte til kommunen.

Vi kan oplyse, at den konkrete sag tager udgangspunkt i det skitseprojekt der første gang blev præsenteret for kommunen den 6. april 2021, hvor der er arbejdet ud fra et princip om at opretholde den eksisterende arkitektur og i øvrigt arbejde indenfor kommunens egne vejledende retningslinjer for tagboliger.

Der er bevidst valgt en bevaringstilgang hvor det eksisterende udtryk bevares, og hvor f.eks. vinduer føres tilbage til et mere originalt udtryk.

Tiden tillader ikke vi river ned, men den tillader ej heller en frygt for at transformere og addere, hvor det er muligt og arkitektonisk forsvarligt.

Det er dokumenteret, at det at restaurere, transformere og addere til den eksisterende bygningsmasse er langt mere bæredygtigt end at bygge nyt. Det skal gøres med en forståelse og følsomhed for stedets karakter, miljø og historie og ikke mindst de arkitektoniske værdier. Men også en bevidsthed om, hvornår

en bygning er bevaringsværdig i dens nuværende form og hvornår en bygning tillader en transformation eller ombygning der ændrer bygningens arkitektur.

I dette tilfælde, Store Kongensgade 73, er vi ikke i tvivl om det sidste er gældende.

De primære værdier ligger i stedets miljø og kulturhistorie og ikke i bygningens arkitektur (SAVE-vurderet 6), originalitet (SAVE-vurderet 7) eller tilstand (SAVE-vurderet 6). Vi mener derfor også, at det er oplagt at transformere bygningen og forhøje den med én etage, og at dette greb vil løfte både bygning og gades arkitektoniske værdi.

K4

Thomas Fog, 75A, 3.

Og

Mads Fugl Rasmussen, 75A, 3.

Og

Julie Søholt Grundtvig og Jonas Søholt Grundtvig, 75C

(der har fremsendt samme kommentarer)

og

Tove Blaabjerg Sørensen, 75C,

(der har fremsendt uddrag af samme kommentarer som ovenstående)

Se bemærkninger vedrørende altaner tidligere. Bortset fra tagetagen (tagterrasser bag facadeflugt), etableres der *ikke* opholdsaltaner mod gården. Mellem 1. -3. sal er der udelukkende tale om altaner med under 30 cm. Mellem værn og altandøre (så man f.eks. kan have en grøn plante stående), og altanerne fra 2. sal er trukket yderligere tilbage i forhold til St. Kongensgade 75A med værn i bygningens primære facadeflugt. At der etableres denne type af franske altaner mod gården skyldes desuden et ønske om at optimerer dagslystilgangen i boligerne.

Det eksisterende friareal på terræn forringes ikke med supplerende bebyggelse, men når der regnes procenter i forhold til bebyggelsens omfang er der naturligvis ændringer. På grund af de fysiske forhold og hensyn til naboer, har vi vurderet, at det ikke er muligt at etablere opholdsarealer på facaden som flere andre boliger i gården allerede har. På 4. sal (tagetagen) etableres der et supplerende opholdsareal på i alt knap. 6 m².

Der er arbejdet ud fra de *vejledende* retningslinjer for tagboliger. Det anføres, at projektet ikke overholder de vejledende retningslinjer mod gården, hvor der med rød fra indsiger er suppleret med et højdegrænseplan mod brandgavlen (gavlen) i St. Kongensgade 75B.

Det skrå højdegrænseplan i de vejledende retningslinjer varetager et hensyn i forhold dagslys for omgivelserne (dvs. projektets naboer), men da der er tale om en brandvæg, er højdegrænseplanet ikke relevant her. En brandvæg er defineret som en BS120 væg uden åbninger, og de åbninger der med eller uden tilladelse er etableret i brandvæggen, kan *ikke* være en forudsætning i forhold indretning og dagslystilgang fra baghusets brandgavl. Vi konstaterer desuden, at vinduer i gavlen tilsyneladelse er vinduer til wc-bad, hvor der ikke er krav om vinduer.

Det skrå højdegrænseplan overholdes for vinduesfacader længere inde i gården (St. Kongensgade 75C og F), hvor afstandene er ca. 22 m.

I forhold til indbliksgener er ejendommene placeret i et tæt bebygge byområde, hvor afstande ofte er små.

I forhold til afstandene i hjørnet i sidehuset ved St. Kongensgade 75A, svarer afstandene til de eksisterende vinduespositioner de to eksisterende ejendomme imellem.



Til K4

Indblik mellem gårdfacaden i St. Kongensgade 73 og brandgavlen i Kongensgade 75B/ Kongensgade 75C (i forhold til omtalte badeværelser) er ikke relevant fordi der er tale om en brandvæg hvor vinduer placeret i brandvæggen (gavlen) ikke kan være en forudsætning for indretningen i baghuset.

K5

Christina Djurhuus og Jarl Frijs-Madsen, 75A

Der er tale om en mindre forhøjelse af ejendommen med kun én etage, hvor de skrå tagflader opretholdes. Det ansøgte vil derfor have en meget begrænset indvirkning på dagslys, og i forhold til St. Kongensgade 75A vil det forhøjede bygningsprofil fortsat være mindre end brandgavlen der bygges imod i Store Kongensgade 71, som man evt. kan se fra forhusets sidefløj i Store Kongensgade 75.

Det vores vurdering, at det ansøgte projekt ikke har en væsentlig effekt i forhold til lyd, ligesom de eksisterende friarealer ikke reduceres på grund af de ansøgte spanske altaner der er begrænset i omfang og ikke etableres i stueetagen.

K6

Lotte Franch, 75C

og

Christian T. Skakkebæk, 75C

Afstanden mellem de parallelt placerede gårdfacader i St. Kongensgade 75C og St. Kongensgade 73 er ca. 22 m, og udvidelsen ligger *under* det skrå højdegrænseplan fra de vejledende tagboligretningslinjer de to facader imellem.

K7

Annette Strynbo, 75F

og

Thomas Petersen, 75F

Ejendommen forhøjes med én etage sammenlignet med i dag, ikke 1 ½ etage som oplyst.

Afstanden mellem de parallelt placerede gårdfacader i St. Kongensgade 75C og St. Kongensgade 73 er ca. 22 m, og udvidelsen ligger *under* det skrå højdegrænseplan fra de vejledende tagboligretningslinjer de to facader imellem. Det bemærkes, at der i projektet udover i tagetagen (hvor der etableres tagaltaner bag facadeflugten), ikke er søgt om opholdsaltaner. Tre af facaderne mod det første gårdrum ved St. Kongensgade 75A-F har i dag allerede flere store nyere opholdsaltaner, og altaner er således ikke usædvanligt i gården.

K8

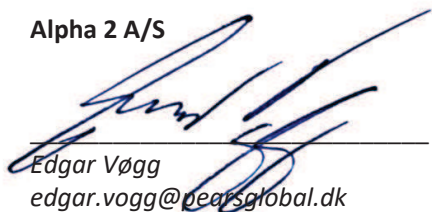
Daniele Tortoli, 73, st.

I forbindelse med udvidelse og renovering af ejendomme St. Kongensgade 73 ønsker vi fra ejer, at ombygningen sker under største mulige hensyntagen til den oprindelige arkitektur. Det betyder bl.a. at de nye vinduer bliver dannebrogsvinduer i en oprindelig udformning.

At gennemrenovere og udvide gamle bygninger betyder også, at de skal følge gældende krav til bl.a. brandsikkerhed, adgangsforhold og tilgængelighed. Det betyder at hovedtrappen skal udvides, og det vil medføre en mindre reduktion i det lejede. Som udlejer vil vi udvise størst muligt hensyn til lejer, og vil gerne i dialog om, hvordan de eventuelle udfordringer under og efter ombygningen, kan løses i mindelighed.

Venlig hilsen

Alpha 2 A/S



Edgar Vøgg
edgar.vogg@pearsglobal.dk