Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Teknik- og Miljøforvaltningen

10. juli 2023

Sagsnummer:
975051

eDoc:
2022-0318095

Matrikelnummer:
317 ØS, Kbh.

Ejendomsadresse:
Tordenskjoldsgade 19

Ejendomsnummer:
575977

Naboorientering efter planloven

Vi har den 7. oktober 2022 modtaget en ansøgning om etablering af 3 nye boliger i tagetagen, samt at opdele en lejlighed på 4. sal på adressen Tordenskjoldsgade 19.

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af byggeprojektet, idet det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplan nr. 512 "Nyhavn og Gammelholm".

Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

Hvis du har spørgsmål 1
1. Byggeprojektet og lokalplanen 2
2. Lovmæssige rammer 3
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner 4
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger 5
5. Det videre forløb 5

Frist for dit svar
Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 7. august 2023.**

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Malene Høyer Oryé på e-mail QE4V@kk.dk

Venlig hilsen

Jonas B. Elkjær
Administrativ byggesagsbehandler
Område for Bygninger

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

Sagsnummer:
975051

Matrikelnummer:
317 ØS, Kbh.

Ejendomsadresse:
Tordenskjoldsgade 19

Ejendomsnummer:
575977

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Hvordan ser projektet ud?
Ansøgningen drejer sig om 3 nye lejligheder i tagetagen samt opdeling af en lejlighed på 4. sal til 2 lejligheder.

- Tagkonstruktionen hæves med 70 cm. Mod gade får taget en hældning på 45 grader og beklædes med naturskifer. Mod gården hæves vinklen på taget til 55 grader og beklædes ligeledes med naturskifer. Den flade del af taget beklædes med tagpap. De to eksisterende skorstene nedlægges og lukkes over 4. sal.

- I tagfladen **på gadesiden** udføres 10 kviste og 2 tagvinduer.
    - Kvistene måler hver især 1,3 m i bredden og 1,5 m i højden. Kvisttage udføres som sadeltag med lav hældning på ca. 15 grader, vinduer i fronten udføres som dannebrogsvinduer. Kvistenes flunker udføres med glas.
    - Tagvinduerne mod gaden måler hver især 780x1600 mm og der placeres ét enkelt tagvindue i hver ende af tagfladen.

- I tagfladen **mod gården** udføres 2 tagterrasser indskåret i tagflade, 1 ateliervindue og 4 tagvinduer.
    - Ateliervinduet opbygges af 6 ovenlysvinduer henholdsvis 3 stk. 780 x 1600 mm og 3 stk. 780 x 978 mm.
    - De 2 tagterrasser indskæres i tagfladen. Det lodrette facadeparti trækkes 1,2 m tilbage fra den underliggende facade. Værnet udføres i en højde på 1,1 m med lodrette balustre og håndlister i træ. Værnet trækkes tilbage fra gesimsen, så det flugter med den underliggende facade. Det lodrette facadeparti udføres med samme detaljering, materiale- og farvevalg som kvistene mod gaden.

- Der etableres elevator i hovedtrappen. Elevatortårnet har en tophøjde på 60 cm over den kommende tagkonstruktion. Elevatortårnet er placeret mod gården. I forbindelse med etablering af elevator i hovedtrappen, lægges elevatoren ind mellem trappeløbene, som herved reduceres i bredden, den fremtidige fri bredde på trappeløb vil blive 0,9 m. Den eksisterende hovedtrappes udformning bevares bortset fra at fribredden reduceres. Der ændres ikke på grund og stigning i trappen.

- Til projektet etableres 35 cykelparkeringspladser i ejendommens kælder, samt 3 pladser til pladskrævende cykler i gården. Der etableres ny trappenedgang til cykelkælder i gårdens nordvestlige hjørne.

- kælderen etableres der foruden cykelparkering 12 pulterrum hver på min. 3 m^2.

- De ubebyggede arealer i gården renoveres. Der etableres et opholdsareal omkring det bevaringsværdige træ i gården, hvor arealet begrønnes med store plantekrukker med små træer og buske egnet til gårdmiljøer, og der placeres bænke til ophold. Opholdsarealet belægges med anden type belægning for visuelt at opdele gårdrummet. Det eksisterende opholdsareal ved Holbergsgade bevares.

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

Sagsnummer:
975051

Matrikelnummer:
317 ØS, Kbh.

Ejendomsadresse:
Tordenskjoldsgade 19

Ejendomsnummer:
575977

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser
Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 512 "Nyhavn og Gammelholm", bekendtgjort den 10. februar 2015.

Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser
Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation.

Etablering af en ny tagkonstruktion til indretning af tagboliger, samt tagkviste, tagvinduer og elevatortårn vil kræve en dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2 litra b, som fastlægger at:

- *"Enhver vedligeholdelse, ombygning eller ændring af den bevaringsværdige bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse af Teknik og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne jf. blad 2 "Vedligehold af bevaringsværdigbebyggelse" og blad 3 "Ændring af bevaringsværdig bebyggelse og altaner mod gård".*

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?
Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da etablering af ny tagkonstruktion til indretning af tagboliger, samt tagkviste, tagvinduer og elevatortårn vurderes at være tilpasset bygningens arkitektoniske udtryk, materiale og detaljering.

Det vil umiddelbart indgå i vores vurdering, at der er eksempler på lignende tagform, bygningshøjde og sammenlignelig placering af tagkviste og tagvinduer i nærområdet.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen, kan Københavns Kommune principielt gå ind for projektet.

Sagsnummer:
975051

Matrikelnummer:
317 ØS, Kbh.

Ejendomsadresse:
Tordenskjoldsgade 19

Ejendomsnummer:
575977

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Hvad er en dispensation?
Dispensation fra lokalplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens/byplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?
Kommunen skal i sin sagsbehandling af dispensationsansøgningen varetage saglige, planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

Sagsnummer:
975051

Matrikelnummer:
317 ØS, Kbh.

Ejendomsadresse:
Tordenskjoldsgade 19

Ejendomsnummer:
575977

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

5. Det videre forløb

Når orienteringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen. Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlig, og at kommunen har forstået eller anvendt reglerne korrekt.
Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Behandling af oplysninger
I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger.

Hvis du vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside: Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager 2020 (itera.dk).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor høringssvar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik.