



Bilag 4 Høringssvar

I bilaget fremgår høringssvar på naboorientering samt øvrige henvendelser i byggesagen om tre tagboliger på Tordenskjoldsgade 19.

Høringssvarene fremgår i følgende rækkefølge:

- Indre By lokaludvalg
- Gammelholm Beboerforening
- AB Holbergsgade 7-7a (naboejendom)
- Gårdlaug
- Beboerforening Tordenskjoldsgade 19
- Øvrige høringssvar fra naboer, borgere, virksomheder mv.

03-01-2025

Sagsnummer I F2
2024 - 26006

Dokumentnummer i F2
174791

Sagsnummer eDoc
2024-0436835

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Fra: [Christian Christensen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#); [Bent Lohmann](#)
Emne: Sagsnr. S2024-577304 - opfølgning: Høringssvar fra Indre By Lokaludvalg om tagboliger i Tordenskjoldsgade 19
Dato: 9. januar 2025 07:57:27
Vedhæftede filer: [Indre By Lokaludvalg om tagboliger på Tordenskjoldsgade 19.pdf](#)

Kære TMF

Forperson Bent Lohmann har godkendt det vedhæftede høringssvar.

Venlig hilsen

Christian

Med venlig hilsen

Christian Christensen

Udvalgssekretær

Sekretariatet for Indre By og Christianshavns Lokaludvalg

KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Rådhuspladsen 1

1550 København V

Mobil 6037 8058

E-mail cc@kk.dk

Web www.indrebylokaludvalg.kk.dk; www.christianshavnslokaludvalg.kk.dk

EAN 5798009800411

[Læs om, hvordan Økonomiforvaltningen behandler personoplysninger \(åbner på kk.dk\)](#)

Fra: Christian Christensen

Sendt: 8. januar 2025 18:16

Til: TMFKP BPM OBY Bygninger ; Bent Lohmann

Emne: Sagsnr. S2024-577304: Høringssvar fra Indre By Lokaludvalg om tagboliger i Tordenskjoldsgade 19

Kære TMF

Jeg har vedhæftet høringssvar fra Indre By Lokaludvalg v/forperson Bent Lohmann om dispensation til tagboliger i Tordenskjoldsgade 19.

Høringssvaret er med forbehold for Bent Lohmanns godkendelse.

Venlig hilsen

Christian

Med venlig hilsen

Christian Christensen

Udvalgssekretær

Sekretariatet for Indre By Lokaludvalg og Christianshavns Lokaludvalg

KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Rådhuspladsen 1

1550 København V

Mobil 6037 8058

E-mail cc@kk.dk

Web www.indrebylokaludvalg.kk.dk; www.christianshavnslokaludvalg.kk.dk

EAN 5798009800411

8. januar 2025
J.nr. 2025-00040224

Med henvisning til Teknik- og Miljøforvaltningens naboorientering den 11. december 2024 om en ansøgning om ombygning af taget og opførelse af 3 tagboliger på adressen Tordenskjoldsgade 19, hvor der er svarfrist den 8. januar 2025:

Her er Indre By Lokaludvalgs input til, hvorfor tagkonstruktionen ikke må ændres efter bygherres ønsker. Vi vil helt enkelt bede om at lokalplan 512 overholdes.

Vi har allerede set en lang række sager med dispensationer, bl.a. vedr. tagkonstruktioner, som påvirker vores lokalområde negativt og som ødelægger Gammelholms arkitektoniske kulturarv.

Ombygningen af tagkonstruktionen i Tordenskjoldsgade 19 strider mod eksisterende retningslinjer i dokumentet ”Retningslinjer for tagboliger” og eksisterende rammer i lokalplan 512.

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Ansøgningen omhandler et tagboligprojekt, som er næsten identisk med et tidligere projekt, der var i naboorientering i perioden 10. juli til 28. august 2023.

Den tidligere ansøgning blev efter naboorienteringen behandlet i Teknik og Miljøudvalget (TMU) på udvalgets møde den 4. december 2023, hvor forvaltningens indstilling bortfaldt.

Det springende punkt omhandler nu, alt for forenklet, om placeringen af nogle kviste mod facaden, men der gives ikke opmærksomhed til væsentlige dispensationer fra lokalplanen og ”Retningslinjer for tagboliger”:

- A. Beskyttelse af markerende hjørnebygning, som endda spejler nabobygning henover Holbergsgade

Tagboligprojektet omfatter nedrivning af den oprindelige tagkonstruktion for at opføre **en ny tagkonstruktion**, som skal rumme 3 (tag)boliger. Tagboligprojektet indebærer følgende udvendige ændringer:

Den oprindelige tagkonstruktion, som består af et forskudt tag med lav hældning i to niveauer med en lav tagrytter med små vinduer (eller ventilationsriste), samt de to tilbageværende skorstene fjernes.

Denne særlige oprindelige tagkonstruktion og kommende ændring er vist i nedenstående fotos:



Nuværende forhold: Markerende hjørnebygninger med symmetri/spejling i Tordenskjoldsgade 19 og Holbergsgade 8.



Ønskede ændringer: Manglende symmetri/spejling i tagkonstruktion efter ændring af tag i Tordenskjoldsgade 19

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512.

Tagprojektet bør afvises på baggrund af arkitektonisk tab på Gammelholm.

B. Ændring af tagets form og hældning

Der opføres en ny, i tværsnit, asymmetrisk københavnertagkonstruktion, hvor de stejle skråvægge får en hældning på 45° mod gaden og 55° mod gården. Den øvre tagflade får en hældning på 5° fra midten og ud.

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512

C. Højere tagkonstruktion som kaster øget skygge i baggården

Tagkonstruktionens maksimale højde hæves med 70 cm fra 19,1 m over terræn til 19,8 m over terræn. Desuden monteres endnu højere stålskorsten til restaurant og nyt elevatortårn.

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512

Tagprojektet bør afvises på baggrund af øget højde og skyggevirkning i baggård.

D. Montering af kviste og tagvinduer

På de skrå vægge **mod gadesiden** monteres 10 kviste og 2 tagvinduer, centeret i forhold til underliggende etagers vinduer.

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512.

E. Konstruktion af tagterrasser

På skråvæggene **mod gården** opføres der 2 tagterrasser indskåret i skråvæggene, et større 3-delt tagvinduesparti (ateliervindue), 2 dobbelte tagvinduer og 2 enkeltstående tagvinduer.

Disse nye vinduer placeres ikke i symmetri med eksisterende vinduesbånd.

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512.

Tagprojektet bør afvises, fordi baggårdens arkitektoniske symmetri fuldstændig tilsidesættes.

F. Meget høj elevatorskakt

På den øvre tagflade udføres der en elevatorskakt, som rager 60 cm op over tagfladen, 3 ”lysband” – 1 på 2,7 x 1,2 m og 2 på 2 x 1,2 m – og 5 ovenlys på 90 x 90 cm samt 4 nye taghætter – ud over de 2 eksisterende taghætter som bibeholdes/genopføres.

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512.

Tagprojektet bør afvises, fordi elevatorskakt forøger højde med 130 cm ifht. eksisterende tag.

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.

Ifølge lokalplanens § 1 er en del af *Formålet med lokalplanen (...) at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkeltbygninger, dels de bevaringsværdige sammenhængende facaderækker og sigtelinjer, dog således, at det enkelte hus på Gammelholm kan fornys med størst mulig respekt for husets historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter (...)*

Lokaludvalget henstiller til, at Kommunen respekterer og følger lokalplan 512 ved at *"sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkeltbygninger, dels de bevaringsværdige sammenhængende facaderækker og sigtelinjer, dog således, at det enkelte hus på Gammelholm kan fornys med størst mulig respekt for husets historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter"*.

Afvielser fra lokalplanens bestemmelser (Bygherres ønsker)

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle bestemmelser i lokalplanens blad 2 og blad 3, jf. lokalplanens § 7, stk. 2 litra b, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation.

Vi anser det ikke rimeligt med 5 dispensationer i et enkelt tagprojekt. Her er liste over afvielser fra lokalplanens bestemmelser:

1. Tagets oprindelige tagmateriale (skifer, tegl og pap), hældning og form skal fastholdes. Dog kan det ved udnyttelse af tagetagen til bolig godkendes at hæve den flade del af tagfladen på københavnertaget maksimalt 70 cm, sålænge mansardtagets hældning fastholdes. Jf. Blad 2, afs. 1. Tage.

Afvigelse 1: En del af tagets oprindelige tagmateriale (skifer) og tagets oprindelige hældning og form ændres og store dele af tagfladen hæves 70 cm. Desuden etableres elevatorskakt som er 130 cm højere end det oprindelige tag.

2. Ovenlys skal placeres rytmisk på samme linje i samme størrelse. Jf. Blad 2,

afs. 4. Tagvinduer – små og store.

Afvigelse 2: Ovenlysene placeres ikke rytmisk på samme linje.

3. Det kan godkendes, at der etableres glas i flunker, hvis det ikke er til gene for naboer. Jf. Blad 2, afs. 5. Tagkviste.

Afvigelse 3: Glas i flunker forudsætter dispensation.

4. Tagvinduer skal placeres rytmisk, på samme linje og med samme størrelse for at skabe en rolig tagflade. Jf. Blad 3, afs. 2. Nye store og små tagvinduer mod gade og gård.

Afvigelse 4: Tagvinduer placeres ikke rytmisk, på samme linje og med samme størrelse.

5. Mod gård skal flade tage så vidt muligt beplantes. Jf. Blad 3, afs.

7. Udformning af bæredygtige elementer mod gård.

Afvigelse 5: Der er ikke planlagt grønt tag.

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.

Ifølge lokalplanens § 1 er en del af *Formålet med lokalplanen (...)* at sikre *områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkelthygninger, dels de bevaringsværdige sammenhængende facaderækker og sigtelinjer, dog således, at det enkelte hus på Gammelholm kan fornys med størst mulig respekt for husets historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter (...)*

Indre By Lokaludvalg henstiller til, at Kommunen respekterer og følger lokalplan 512 ved (...) *at sikre området bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkelthygninger, dels de bevaringsværdige sammenhængende facaderækker og sigtelinjer, dog således, at det enkelte hus på Gammelholm kan fornys med størst mulig respekt for husets historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter (...)*

Afviigelser fra lokalplanens bestemmelser (Bygherres ønsker)

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle bestemmelser i lokalplanens blad 2 og blad 3, jf. lokalplanens § 7, stk. 2 litra b, og kommunen skal **derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation**.

Her er liste over afviigelser fra lokalplanens bestemmelser:

1. Tagets oprindelige tagmateriale (skifer, tegl og pap), hældning og form skal fastholdes. Dog kan det ved udnyttelse af tagetagen til bolig godkendes at hæve den flade del af tagfladen på københavnertaget maksimalt 70 cm, så længe mansardtagets hældning fastholdes. Jf. Blad 2, afs. 1. Tæge.

Afviigelse 1: En del af tagets oprindelige tagmateriale (skifer) og tagets oprindelige hældning og form ændres og store dele af tagfladen hæves 70 cm. Desuden etableres elevatorskakt som er 130 cm højere end det oprindelige tag.

2. Ovenlys skal placeres rytmisk på samme linje i samme størrelse. Jf. Blad 2, afs. 4. Tagvinduer – små og store.

Afviigelse 2: Ovenlys placeres ikke rytmisk på samme linje.

3. Det kan godkendes, at der etableres glas i flunker, hvis det ikke er til gene for naboer. Jf. Blad 2, afs. 5. Tagkviste.

Afviigelse 3: Glas i flunker forudsætter, at der ikke opstår gener for naboer.

4. Tagvinduer skal placeres rytmisk, på samme linje og med samme størrelse for at skabe en rolig tagflade. Jf. Blad 3, afs. 2. Nye store og små tagvinduer mod gade og gård.

Afviigelse 4: Tagvinduer mod gård placeres ikke rytmisk, på samme linje og med samme størrelse.

5. Mod gård skal flade tage så vidt muligt beplantes. Jf. Blad 3, afs. 7. Udformning af bæredygtige elementer mod gård.

Afviigelse 5: Der er ikke planlagt grønt tag.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Citat fra naboorienteringen: *"Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da opførelse 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."

Her beder vi om, at Københavns Kommune **vurderer projektet i kulturhistorisk sammenhæng** og lade være med at sammenligne med nye og fejlagtige projekter, som der er alt for mange dårlige eksempler på.

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Der skrives at *"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."*

Her gør vi opmærksom på at lokalplan 512 er fra 2015 og derfor ikke kan anses for at være af ældre dato.

Lokalplanen er et fælles dokument, som bygger på en mangeårig dialog mellem beboere, erhverv, forvaltning og politikere.

Lokaludvalget beder om, at denne sag om ansøgning om ombygning af taget og opførelse af 3 tagboliger på adressen Tordenskjoldsgade 19 besluttet politisk i Teknik- og Miljøudvalget. Sagen er principiel og skal derfor ikke afgøres administrativt af forvaltningen.

Dette høringssvar er med forbehold for, at lokaludvalget behandler sagen i sit møde den 16. januar 2025.

Med venlig hilsen

Bent Lohmann,
Forperson i Indre By Lokaludvalg

Fra: [Gammelholm](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] S2024-577304
Dato: 8. januar 2025 16:05:59
Vedhæftede filer: [GHB Svar på naboorientering - Tordenskjoldsgade 19.pdf](#)

Hermed fremsendes svar på nabohearing vedr. ny tagkonstruktion og indretning af 3 tagboliger i Tordenskjoldsgade 19

Venlig hilsen

Michael Thorup

Formand, Gammelholm Beboerforening
Medlem af Indre By Lokaludvalg
Næstformand, Miljøpunkt Indre By og Christianshavn

Cort Adellers Gade 12, 3. th.
1053 K

T: 2086 8636

www.gammelholmbeboerforening.dk/
www.facebook.com/gammelholm.beboerforening

Til Teknik og Miljøudvalget

Sagsnummer S2024-577304

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for ændring af tag og etablering af 3 nye boliger i tagetagen i Tordenskjoldsgade 19.

Gammelholm Beboerforening kan ikke støtte bygherres ønske om at ændre tagkonstruktionen på Tordenskjoldsgade 19.

I slutningen af 1800-tallet blev Gammelholm bebygget efter planer af arkitekt Ferdinand Meldahl. Den påtænkte tagændring lader i høj grad hånt om Meldahls tanker om sigteplaner og symmetri.

Ejendommen Tordenskjoldsgade 19 og Holbergsgade 8 er ens opbygget, skarpt symmetrisk anlagt omkring Holbergsgade.

Det er derfor vigtigt at bygningsformerne inklusive tagformer bevares.

Gammelholm Beboerforening beder om, at denne sag om ansøgning om ombygning af taget og opførelse af 3 tagboliger på adressen Tordenskjoldsgade 19 besluttet politisk i Teknik- og Miljøudvalget. Sagen er principiel og skal derfor ikke afgøres administrativt af forvaltningen.

Herunder er Gammelholm Beboerforenings input til hvorfor tagkonstruktionen ikke må ændres efter bygherres ønsker. Vi vil helt enkelt bede om at lokalplan 512 overholdes.

Ombygningen af tagkonstruktionen i Tordenskjoldsgade 19 strider mod eksisterende retningslinjer i dokumentet "Retningslinjer for tagboliger" og eksisterende rammer i lokalplan 512.

Kommentarer til "Naboorientering efter planloven" og begrundelse for afslag af tagprojektet i Tordenskjoldsgade 19:

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Ansøgningen omhandler et tagboligprojekt, som er næsten identisk med et tidligere projekt, der var i naboorientering i perioden 10. juli til 28. august 2023.

Den tidligere ansøgning blev efter naboorienteringen behandlet i Teknik og Miljøudvalget (TMU) på udvalgets møde den 4. december 2023, hvor forvaltningens indstilling bortfaldt.

Det springende punkt omhandler nu, alt for forenklet, om placeringen af nogle kviste mod facaden, men der gives ikke opmærksomhed til væsentlige dispensationer fra lokalplanen og "Retningslinjer for tagboliger":

A. Beskyttelse af markerende hjørnebygning, som endda spejler nabobygning henover Holbergsgade
*Tagboligprojektet omfatter nedrivning af den oprindelige tagkonstruktion for at opføre **en ny tagkonstruktion**, som skal rumme 3 (tag)boliger. Tagboligprojektet indebærer følgende udvendige ændringer:*

Den oprindelige tagkonstruktion, som består af et forskudt tag med lav hældning i to niveauer med en lav tagrytter med små vinduer (eller ventilationsriste), samt de to tilbageværende skorstene fjernes.

Denne særlige oprindelige tagkonstruktion og kommende ændring er vist i nedenstående fotos:



Nuværende forhold: Markerende hjørnebygninger med symmetri/spejling i Tordenskjoldsgade 19 og Holbergsgade 8.



Ønskede ændringer: Manglende symmetri/spejling i tagkonstruktion efter ændring af tag i Tordenskjoldsgade 19

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512.

Tagprojektet bør afvises på baggrund af arkitektonisk tab på Gammelholm.

B. Ændring af tagets form og hældning

Der opføres en ny, i tværsnit, asymmetrisk københavnertagkonstruktion, hvor de stejle skråvægge får en hældning på 45° mod gaden og 55° mod gården. Den øvre tagflade får en hældning på 5° fra midten og ud.

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512

C. Højere tagkonstruktion som kaster øget skygge i baggården

Tagkonstruktionens maksimale højde hæves med 70 cm fra 19,1 m over terræn til 19,8 m over terræn. Desuden monteres endnu højere stålskorsten til restaurant og nyt elevatorårn.

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512

Tagprojektet bør afvises på baggrund af øget højde og skyggevirkning i baggård.

D. Montering af kviste og tagvinduer

*På de skrå vægge **mod gadesiden** monteres 10 kviste og 2 tagvinduer, centeret i forhold til underliggende etagers vinduer.*

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512.

E. Konstruktion af tagterrasser

*På skråvæggene **mod gården** opføres der 2 tagterrasser indskåret i skråvæggene, et større 3-delt tagvinduesparti (ateliervindue), 2 dobbelte tagvinduer og 2 enkeltstående tagvinduer.*

Disse nye vinduer placeres ikke i symmetri med eksisterende vinduesbånd.

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512.

Tagprojektet bør afvises, fordi baggårdens arkitektoniske symmetri fuldstændig tilsidesættes.

F. Meget høj elevatorskakt

***På den øvre tagflade** udføres der en elevatorskakt, som rager 60 cm op over tagfladen, 3 "lysbånd" – 1 på 2,7 x 1,2 m og 2 på 2 x 1,2 m – og 5 ovenlys på 90 x 90 cm samt 4 nye taghætter – ud over de 2 eksisterende taghætter som bibeholdes/genopføres.*

Dette kræver dispensation fra lokalplan 512.

Tagprojektet bør afvises, fordi elevatorskakt forøger højde med 130 cm ifht. eksisterende tag.

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.

Ifølge lokalplanens § 1 er en del af *Formålet med lokalplanen (...)* at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkeltbygninger, dels de bevaringsværdige sammenhængende facaderækker og sigtelinjer, dog således, at det enkelte hus på Gammelholm kan fornys med størst mulig respekt for husets historiske og arkitektoniske

særpræg og kvaliteter (...)

Gammelholm Beboerforening henstiller til, at Kommunen respekterer og følger lokalplan 512 ved (...) *at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkeltbygninger, dels de bevaringsværdige sammenhængende facaderækker og sigtelinjer, dog således, at det enkelte hus på Gammelholm kan fornys med størst mulig respekt for husets historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter (...)*

Afvielser fra lokalplanens bestemmelser (Bygherres ønsker)

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle bestemmelser i lokalplanens blad 2 og blad 3, jf. lokalplanens § 7, stk. 2 litra b, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation.

Her er liste over afvielser fra lokalplanens bestemmelser:

1. *Tagets oprindelige tagmateriale (skifer, tegl og pap), hældning og form skal fastholdes. Dog kan det ved udnyttelse af tagetagen til bolig godkendes at hæve den flade del af tagfladen på københavnertaget maksimalt 70 cm, sålænge mansardtagets hældning fastholdes. Jf. Blad 2, afs. 1. Tage.*

Afvigelse 1: En del af tagets oprindelige tagmateriale (skifer) og tagets oprindelige hældning og form ændres og store dele af tagfladen hæves 70 cm. Desuden etableres elevatorskakt som er 130 cm højere end det oprindelige tag.

2. *Ovenlys skal placeres rytmisk på samme linje i samme størrelse. Jf. Blad 2, afs. 4. Tagvinduer – små og store.*

Afvigelse 2: Ovenlys placeres ikke rytmisk på samme linje.

3. *Det kan godkendes, at der etableres glas i flunker, hvis det ikke er til gene for naboer. Jf. Blad 2, afs. 5. Tagkviste.*

Afvigelse 3: Glas i flunker forudsætter, at der ikke opstår gener for naboer.

4. *Tagvinduer skal placeres rytmisk, på samme linje og med samme størrelse for at skabe en rolig tagflade. Jf. Blad 3, afs. 2. Nye store og små tagvinduer mod gade og gård.*

Afvigelse 4: Tagvinduer mod gård placeres ikke rytmisk, på samme linje og med samme størrelse.

5. *Mod gård skal flade tage så vidt muligt beplantes. Jf. Blad 3, afs. 7. Udformning af bæredygtige elementer mod gård.*

Afvigelse 5: Der er ikke planlagt grønt tag.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da opførelse af ny tagkonstruktion til indretning af tagboliger, samt tagkviste, tagvinduer og elevatorårn 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.

Her beder vi Københavns Kommune og TMU om at **vurdere projektet i kulturhistorisk sammenhæng** og lade være med at sammenligne med nye og fejlagtige projekter, som der er alt for mange dårlige eksempler på.

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner

Der skrives at 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.

Her gør vi opmærksom på at lokalplanen er fra 2015 og derfor IKKE kan anses for at være af ældre dato.

Lokalplanen er et fælles dokument, som bygger på en mangeårig dialog mellem beboere, erhverv, forvaltning og politikere.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for Gammelholm Beboerforening

Fra: [Ole Markersen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Cc: [Fællespostkasse Indreby Lokaludvalg; Gammelholm](#)
Emne: 988285 [EKSTERN] sag 988285 & 975051
Dato: 16. august 2024 23:13:18

I forbindelse med aktindsigt for ejendommen Tordenskjoldsgade 19 ser jeg til min forbløffelse at der er gang i en byggesag 988285 som er identisk med byggesag 975051 som har været til nabohearing med mange indsigelser og modstand mod projektet.

Sag 975051 har været på teknik og miljøudvalget, over Stadsarkitekten og sagen blev afvist i januar 2024 da der er tale om en bevaringsværdig bygning og "Porten til gammelholm" skal bevares.

Jeg undres over at i er i gang med sagsbehandlingen af denne sag da den blot burde afvises da den nye sag er identisk med afviste sag 975051.

Som sidst så undres jeg også over at jeg ikke bliver hørt i denne nye sag, da projektet har store konsekvenser for lysindfaldet i vores ejendom og jeg burde være part i sagen..

Vi har med en ejer af ejendommen Tordenskjoldsgade 19 at gøre som er en boligspekulant af værste skuffe, som kun udlejer til expats og tager skyhøje lejeindtægter. Han vil ikke lokalmiljøet eller københavnernes noget godt. Han chikanerer sine lejere og sine naboer og håber sikkert, at den nye ansøgning godkendes ved en fejl.

På kopi er Indre Bys lokaludvalg samt Gammelholm beboerforening, da de var vigtige aktører i forbindelse med at få afvist sag 975051.

Med venlig hilsen

Ole Markersen
Formand for AB Holbergsgade 7-7A
Holbergsgade 7, 5.
1057 København K

Fra: [Ole Markersen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] S2024-577304 Svar på naboorientering
Dato: 2. januar 2025 09:08:43
Vedhæftede filer: [Tordenskjoldsgade - Lejligheder til leje på 186 kvm. Sagsnummer 1678921 - Udlejet.pdf](#)
[Svar på naboorientering - S2024-577304.pdf](#)
[Gammelt svar på naboorientering - 975051.pdf](#)

Hermed sendes mit svar på naboorienteringen omhandlende sag S2024-577304.

Med venlig hilsen

Ole Markersen

Vil du have besked om nye boliger?

Denne boliger er desværre udlejet

[Se alle 137 boliger i København K](#)[Se alle 2.570 boliger i København området](#)

Stor og topmoderne lejlighed beliggende meget centralt i København K



**31.000
kr/md**



1 år og mere



Lejlighed



København K



186 m²



6 værelser

Lejlighed, Tordenskjoldsgade, 1055 København K, etage: 1. th. Nyistandsat større lejlighed beliggende meget centralt i København K, med kort gåafstand til Kongens Nytorv, Det Kongelige Teater, Stormagasinet Magasin, Strøget, Nyhavn, Københavns Havn, Københavns metro og gode parkeringsmuligheder i området.

Lejligheden er under renovering og istandsættes med nogle af de bedste materialer og hårde hvidevarer, så lejligheden vil fremstå indbydende og topmoderne.

Lejligheden udlejes umøbleret og kan lejes for en periode på 1-3 år. Lejlighedens ruminddeling kan læses på lejemålstegningen under billeder.

Da lejligheden p.t. ikke kan besørges grundet renovering og istandsættelse, kan området og ejendommen, hvori lejligheden er beliggende, besørges på egen hånd.

Vil du have besked om **nye boliger**?

Er der spørgsmål eller andet vedrørende lejligheden, kan vi kontaktes alle ugens 7 dage kl. 8-20.

Energimærke:

Udlejes kun på erhvervskontrakt / til expats

Forudbetalt leje: Kontakt udlejer **Depositum:** 93.000 **A/C-forbrug:** Kontakt udlejer

Ledig: Straks **Indrykket:** 29. marts 2022

Husdyr ikke tilladt

Sagsnummer: 1678921

Se andre lignende boliger:

Boliger til leje i 1055 København K

Lejeboliger i København K

Lejligheder til leje i København K

Alle boliger til leje i København K

Lejebolig.dk

CVR-nr. 27258948

Ll. Sct. Hans Gade 11A

8800 Viborg

En del af FREEWAY

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen i Tordenskjoldsgade 19.

Da byggesagen (975051) sidst var til behandling i TMU den 4. december 2023 blev der adspurgt om én dispensation for paragraf 7 stk. 2 litra b:

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"

Denne gang ansøges der dispensation for 5 punkter i lokalplanen for etablering af taglejlighederne!

Hvis der skal laves en ombygning af en bevaringsværdig bygning (SAVE 3) som kræver 5 dispensationer fra lokalplanen, kan man rettelig spørge om principperne i lokalplanen er fulgt og om bevaringsværdien er noget værd? Hvorfor overhovedet have en lokalplan hvis man kan få 5 dispensationer fra den for én ombygning? Hvorfor have bevaringsværdige bygninger i København?

Formålet med lokalplanen er *at styrke kulturhistoriske og arkitektoniske værdier* og Gammelholm er i lokalplanen beskrevet som et sted hvor *husene står for en stor del i deres oprindelige udtryk med originale vinduer og døre, dekorationer og tagbeklædning. (Citat lokalplan 512)*

I maj 2019 udgav Teknik- og Miljøforvaltning i Københavns Kommune gældende *Retningslinjer for tagboliger* på 42 sider. Formålet var at forenkle sagsbehandlingen samt at skabe ordentlige løsninger for tagboliger.

Retningslinjerne beskriver 4 forhold: Arkitektur, dagslys, Fri- og opholdsarealer samt parkering.

Ift. arkitektur anbefaler vejledningen at der bør foretages en arkitektonisk registrering inden en løsning for tagboligerne igangsættes (uddrag fra retningslinjerne med kommentarer om Tordenskjoldsgade 19):

I den indledende registrering kan det være relevant at indhente baggrundsviden om bygningen og det område, som bygningen er placeret i. Selvom projektet måske ikke direkte berører bevaringsværdige bygninger eller ligger i et område med et bevaringsværdigt helhedspræg eller i et kulturmiljø, kan bygningen indgå i en sammenhæng med andre bygninger eller området, som du skal tage hensyn til. (Tordenskjoldsgade 19 og begge naboejendomme er bevaringsværdige)

- *Bygningens placering i forhold til anden bebyggelse. Er bygningen f.eks.:*
 - *En markør i byrummet, fx. med en central placering på en plads, i en sigtelinje eller som hjørnebygning mv. (Hjørneejendom og en del af Porten til Gammelholm)*
 - *En del af en karakteristisk bebyggelsesstruktur. (Dobbelt saddeltag med lav taghældning er unikt)*
 - *Betydeligt lavere eller højere end de omkringliggende/tilstødende bygninger. (Samme højde som Tordenskjoldsgade 17 og lavere end Holbergsgade 7)*
 - *En spejling af én eller flere identiske bygninger hen over en gade (tvillingebygning). (En spejling af Tordenskjoldsgade 21)*
- *Bygningens stilart og samlede udtryk f.eks. udtrykt igennem tidstypiske bygningselementer som tårne, spir, kupler, franske tårntage og frontispicer og andre detaljer, herunder det eksisterende*

tags betydning for bygningens udtryk og stilart (Set fra gadeplan understøttes ornamenterne i murværket af taghældningen markante overgang)

- *Tagets betydning for bygningens proportioner.* (identiteten med Tordenskjoldsgade 21 understreges af tagfladen og vinduerne da ornamenterne i murværket er forskellige)
- *Tagets udformning i relation til de tilstødende bygninger. Har det konkrete tag f.eks. en arkitektonisk betydning for et sammenhængende forløb i en karré?* (Samme taghældning og højde som taget på nabobygning Tordenskjoldsgade 17)

Ovenstående punkter er alle relevante ift. Tordenskjoldsgade 19 og er blot et eksempel på retningslinjernes 42 sider, som indeholder en guldgrube af oplysninger og hensyn, som bør tages i betragtning når tagetagen på en bygning skal udnyttes. Der er ikke fundet et eneste bevis på at retningslinjerne har været åbnet i forbindelse med planlægningen af tagboliger i Tordenskjoldsgade 19. Manglende anvendelse af retningslinjerne er hovedrystende når bygningen ovenikøbet har en bevaringsværdig ydre fremtoning!

Er det kommunens ønske at skabe flere boliger til københavnernes ved at dispensere for lokalplanen? De tre nye tagboliger vil ikke give flere boliger til københavnernes. De vil blive korttidsudlejet af en developer til ekspats til en skyhøje leje som ingen private personer kan betale – ligesom det forsøges i de andre lejemål i ejendommen. (se vedlagte annonce)

Vedlagt er mit tidligere svar på naboorienteringen på den gamle sag 975051, hvor de symmetriske træk med Holbergsgade 21 er beskrevet som "Porten til Gammelholm" sammen med ændringer i lys og parkeringsforhold ved tagprojektet. Dette svar gælder stadig da disse forhold ikke er ændret i den nye ansøgning.

Opsummering

Der skal ikke gives 5 dispensationer for lokalplan nr. 512 for en bevaringsværdig bygning!

- Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne. Lokalplanen er netop sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige bygninger som skaber Porten til Gammelholm vil være stik mod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm og går samtidig imod retningslinjerne for etablering af tagboliger. Se illustration på næste side.
- At taget hæves på Tordenskjoldsgade 19 og dermed formindsker lys og luft i gården bringer intet positivt med sig og forværre udeområdet for gårdens brugere. Sollyset for det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.
- Den anden byggesag som er godkendt, men klaget over til Nævnens hus, vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskure, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene. En ny trappenedgang vil kun forværre dette.
- Jeg kan slet ikke forstå at forvaltningen ikke selv har afslået ønsket om 5 dispensation for en bevaringsværdig bygning i første omgang. De burde have bedt bygherre om at gå tilbage til tegnebrættet med retningslinjerne under armen.

Med andre ord lad være med at dispensere for en lokalplan, som netop støtter op om at bevare Gammelholms bygningskulturarv!

Med venlig hilsen

Ole Markersen
Holbergsgade 7, 5.

1057 København K
Tlf. 2579 1122

Formand, AB Holbergsgade 7-7A



Porten til Gammelholm med nyt tag (egen illustration)



Porten til Gammelholm i dag

Sagsnummer 975051

Svar på naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 512 for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Arkitekturen

Som beskrevet i lokalplan nr. 512 side 11 er ønsket for Gammelholm: "Med baggrund i den arkitektoniske egenart for området ønskes helheden udpeget som bevaringsværdig. De overordnede sigtelinjer skal sikres. De historicistiske huses bevaringsværdige karakter både i forhold til proportioner, detaljering samt materialer og farver skal sikres."

På side 5 i lokalplanen er områdets egenart beskrevet: "Bygningerne repræsenterer den tids arkitekturstrømninger med symmetrisk opbyggede facader i både den internationale historicisme med pynt og puds og den nationale historicisme med facade i blank mur (røde og gule mursten) og større enkelthed. Husene står for en stor del i deres oprindelige udtryk med originale vinduer og døre, dekorationer og tagbeklædning."

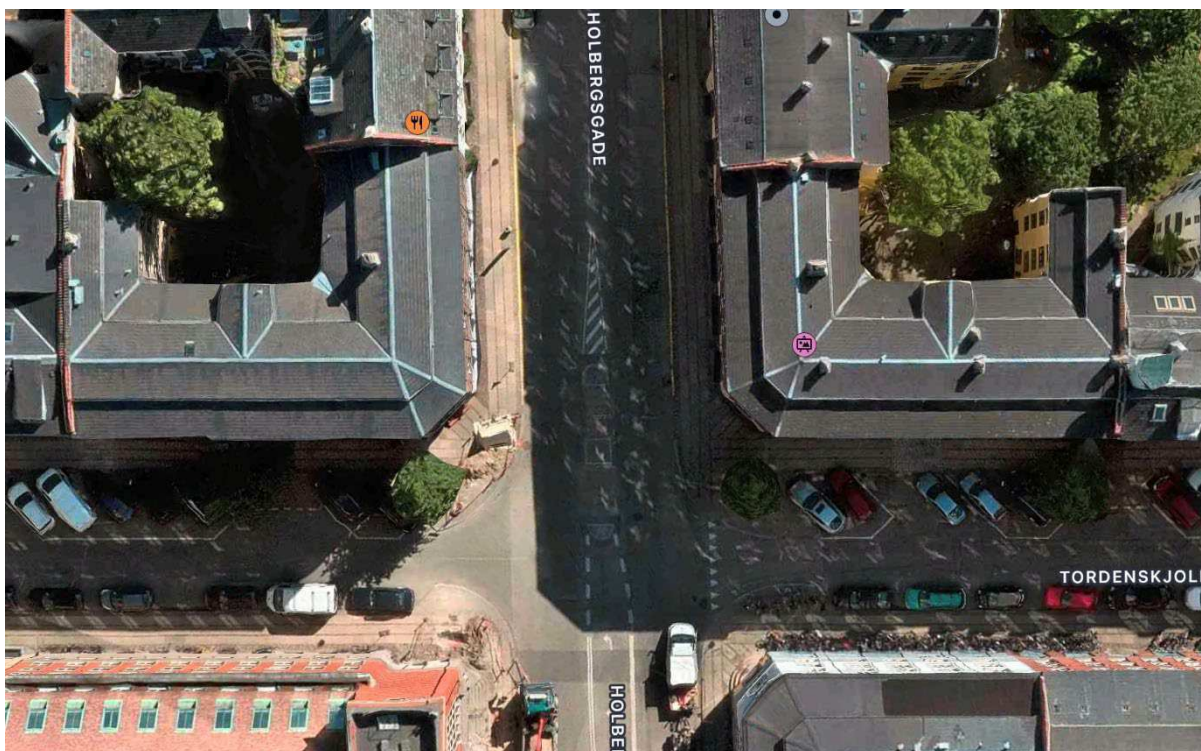
Tordenskjoldsgade 19/Holbergsgade 5 er netop kendetegnet i sin symmetriske karakter og næsten identiske spejlede kopi beliggende overfor i Tordenskjoldsgade 21/Holbergsgade 8-12. Disse to næsten identiske bygning danner til sammen "Porten til Gammelholm". Begge bygninger er bevaringsværdige og kategoriseret SAVE 3 hvor det vigtigste forhold er at bevare er geometrien.



Billede 1: Porten til Gammelholm

Størrelse, form, antal og placering af vinduer og porte i de to bygninger er næsten identiske fra 1. sal til kvist og det unikke og specielle forskudte sadeltage fuldender symmetrien.

Set ovenfra er symmetrien gennemført til mindste detalje. Selv skorstene på Tordenskjoldsgade 19 er placeret som på Tordenskjoldsgade 21.



Billede 2: Tordenskjoldsgade 19 til venstre, Tordenskjoldsgade 21 til højre

I lokalplanen paragraf 7 stk. 2 litra a (i materialet ønskes dispenseres for litra b) er den ydre fremtoning beskrevet for bevaringsværdig bebyggelse:

”a) Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne. For bygninger i område I og II skal de relatere sig til områdets karakteristiske historicistiske stil jf. blad 1 ”Generelt om historicistiske huse fra 1850-1900”.”

Ved at ændre taget på Tordenskjoldsgade 19 til et stejlere københavnertag med karnapper og samtidig forøge højden af taget vil helhedsvirkningen af Porten til Gammelholm forevig være forsvundet. Lokalplanen viser på kort 2 side 36 at bygninger stadig betragtes som bevaringsværdige. Måske skulle man frede begge bygninger helt for eftertiden?

Bebyggelsesprocent, friareal og parkering

Bebyggelsesprocenten ligger i forvejen meget højt og med 327 kvm ekstra med de nye boliger vil bebyggelsesprocenten stige til 435%! Københavns Kommuneplan 2019 angiver den maksimale bebyggelsesprocent til 185%.

Københavns Kommunes retningslinjer for tagboliger fra 2019 angiver at der skal være parkering og fri- og opholdsarealer til beboerne.

På Gammelholm er i forvejen svær finde parkeringspladser. Tre nye boliger kræver nye parkeringspladser. Når der også anlægges en restaurant i stueetagen vil manglen på parkeringspladser stige eksplosivt.

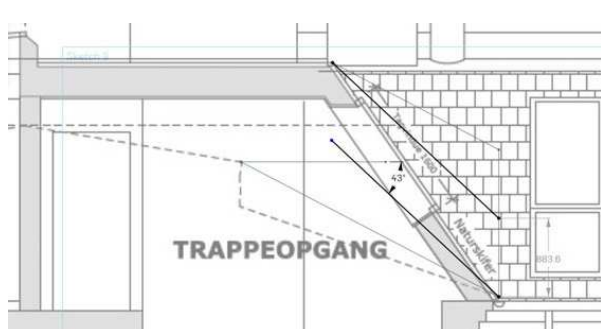
Restauranten vil inddrage dele af friarealet til erhvervsformål (affald). Hermed reduceres friarealet samtidig med at der kommer flere beboere.

At indrette tagboliger går direkte imod retningslinjerne.

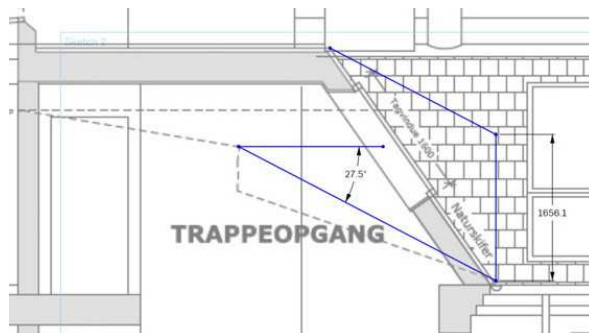
Lys og gårdmiljø

Det fremsendte materiale viser ikke skygevirkningerne ved at ændre tagets form og højde. Egne beregninger viser dog:

- 21. juni står solen højest og når den står vinkelret på bygning mod Tordenskjoldsgade (16:40) er solvinklen 43 grader. 700 mm forhøjelse af taget vil kaste en skygge 884 mm højere oppe på vores bygning (best case).
- Den 28. august kl. 16:40 vil solvinklen være 27,5 grad og solen vil flugte med de to tagkanter på eksisterende tag og 700 mm forhøjelse af taget vil kaste en skygge 1656 mm højere oppe på vores bygning ca svarende til et vinduesparti (worst case)

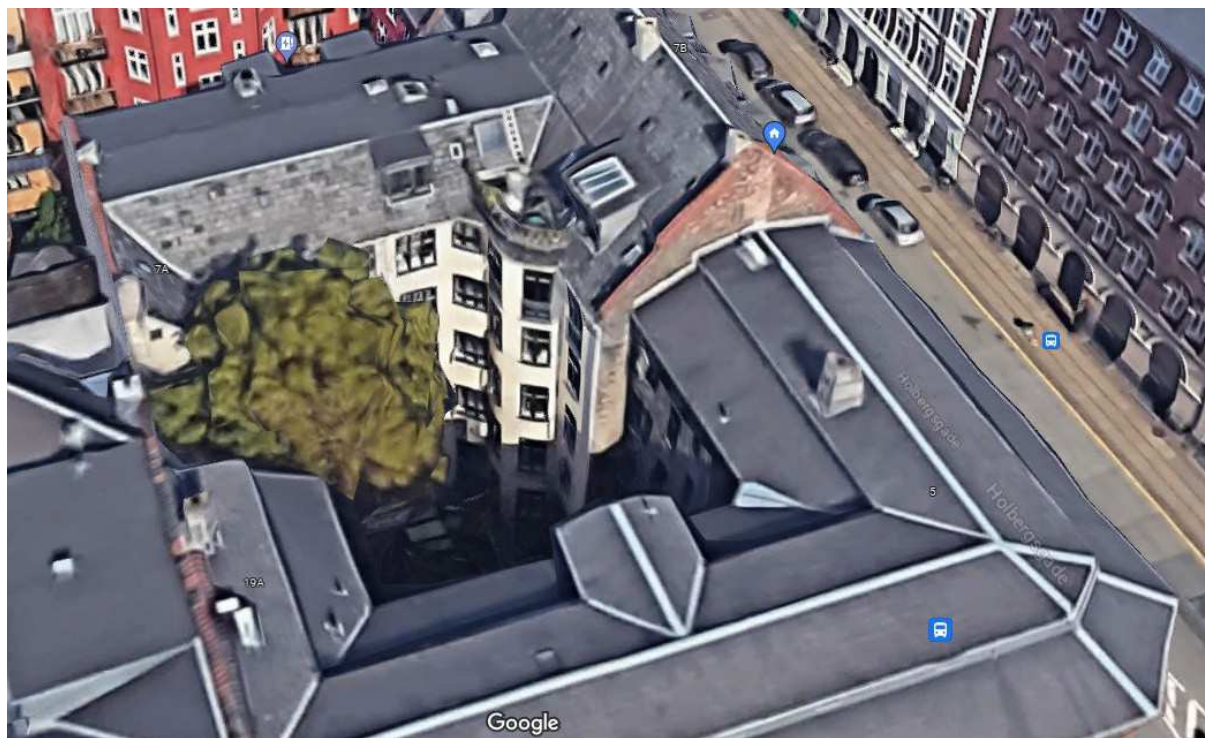


Billede 3: Solvinkel 21. juni, skygge 884 mm



Billede 4: Solvinkel 28 august, skygge 1656 mm

At skyggen på baghuset til Tordenskjoldsgade 7 rykkes næste 1,7 meter op er en væsentlig ændring som reelt vil forhindre en hel etage at få sollys samtidig med at hele gården formørkes.



Billede 5: Gårdfacaden i Holbergsgade 7 en sommerdag (Skyggen vil rykke næsten 1,7 meter op)

Materialet beskriver at der skal laves opholdsareal med bænke. Der hvor opholdsarealet ønskes placeret er der altid skygge.

Det eneste sted hvor der er sol få måneder om året er det eksisterende opholdsareal som bibeholdes. Tiden hvor der er sol vil dog reduceres meget pga. den nye tagform og højde. Det skal dog bemærkes at den anden byggesag (973731) på Tordenskjoldsgade 19 vil anlægge et ca. 12 kvm affaldsskur i gården som dermed reelt vil gøre den ubrugelig: Hvem vil opholde sig mellem to affaldsskure på en varm sommerdag i en mørk vindstille gård?

Opsummering

Der skal ikke gives dispensation for lokalplan nr. 512. paragraf 7 stk. 2 litra b. Der er mange andre steder i lokalplanen hvor projektet også går imod principperne. Lokalplanen er netop sat i værk og har til formål at sikre Gammelholms egenart, arkitektur og helhedsindtryk. At ændre den ene af de bevaringsværdige bygninger som skaber Porten til Gammelholm vil være stik mod intentionen i lokalplanen og principperne om helheden for Gammelholm og går samtidig imod retningslinjerne for etablering af tagboliger.

At taget hæves på Tordenskjoldsgade 19 og dermed formindsker lys og luft i gården bringer intet positivt med sig og forværre udeområdet for gårdens brugere. Sollyset for det eksisterende og bibeholdte opholdsareal vil reduceres mærkbart.

Den anden byggesag som er i gang vil reducere gårdens areal og formelt opdele den med affaldsskure, hvilket er et tilbageskridt fra saneringen og renoveringen fra 80'erne med formålet om at skabe liv og trivsel i baggårdene.

Jeg kan slet ikke forstå at forvaltningen ikke selv har afslået ønsket om en dispensation i første omgang.

Jeg har vedlagt et brev jeg har modtaget fra Overborgmester Sophie Hæstorp Andersen som svar på den frustration som er bredt sig i området omkring forvaltningens forfordeling af bygherren. Overborgmesteren svar opfattes som en støtte: "at vi skal gøre os umage for, at byudviklingen tager højde for, at vi skal kunne give en by videre til vores børn og børnebørn, der har bevaret sin sjæl, og hvor murstenene er med til at fortælle vores fælles historie."

Med andre ord lad være med at dispensere for en lokalplan, som netop støtter op om Overborgmesterens ord om at bevare Gammelholms bygningskulturarv!

Med venlig hilsen

Ole Markersen

Holbergsgade 7, 5.

1057 København K

2579 1122

Formand, AB Holbergsgade 7-7A & Formand, Gårdlauget Holbergsgade 7 / Tordenskjoldsgade 19

Fra: [Ole Markersen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] Re: høring af gårdlauget vedrørende byggesag nr. S2024-577304
Dato: 2. januar 2025 09:43:06
Vedhæftede filer: [Referat af møde den 7. Maj 2024.pdf](#)
[Gammelt svar på gårdlaug høring - 975051.pdf](#)
[foto af gård taget den 31-12-2024.jpg](#)

Vedlagt er gamle svar på sidste høring af gårdlauget. Ift. til de nye oplysninger er der ingen ændringer ift. det gamle svar.

Desuden er der vedlagt et foto af gården, som den ser ud nu. De faktiske forhold stemmer ikke overens med det som er vist på fremsendte tegninger. Der er ikke etableret en affaldsgård, og det ulovlige arbejde med at udgrave kælder og manglende fjernelse af byggeaffald ses tydeligt. Det har nu stået på i flere år, uden at Københavns Kommune har evnet at stoppe det.

Desuden er det ikke lykkedes at genstarte gårdlauget da ejeren af Tordenskjoldsgade 19 ikke svarer på henvendelser på trods af at der er aftalt at der skal være et gårdlaug. (se vedlagte referat fra møde 7. maj 2024)

Hilsen

Ole Markersen
AB Holbergsgade 7-7A

Den ons. 11. dec. 2024 kl. 14.20 skrev TMFKP BPM OBY Bygninger
<bygninger@kk.dk>:

Kære Ole Markersen

Vi sender hermed høring af gårdlauget vedrørende byggesag nr. S2024-577304 der omhandler tagboliger på adressen Tordenskjoldsgade 19. se vedhæfte bilag.

Med venlig hilsen

Jonas Bondegaard Elkjær
Administrativ byggesagsbehandler
Administration af Byggesager

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

Direkte 3045 1641

Telefon 3366 5200

E-mail j89y@kk.dk

EAN 5798009809452

Referat af møde den 7. maj kl. 18:30 på Holbergsgade 7-7A

Til stede var:

Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Holbergsgade 7-7A herefter ("AB H")

Administrator for andelsboligforeningen – Brian Frederiksen

Ejer af Tordenskjoldsgade 19 – Martin Skou herefter ("MS")

Advokat Kristoffer Thy Østergaard

MS har fået byggetilladelse til etablering af en restaurant i stueetagen på Tordenskjoldsgade 19. AB H har klaget over denne byggetilladelse til Nævnens Hus. AB H ønsker samtidig MS samtykke til at krydse matrikelskellet mellem de to ejendomme i forbindelse med isolering af AB H's ejendom. Formålet med mødet var at drøfte om parterne kunne nå til enighed om forholdene.

De to tvistepunkter i byggeansøgningen som AB H var utilfreds med:

- 1) Placeringen af ventilationskanalen, som i byggeansøgningen var godkendt til placering på den sydlige gavl af Tordenskjoldsgade 19.
- 2) Placering af affaldscontainere til erhvervslejemålet, som i byggeansøgningen var godkendt til placering i den sydlige ende af ejendommenes gård.

Vedrørende ventilationskanalen blev det drøftet at:

- 1) En løsning hvor ventilationskanalen blev gravet ned gennem gården og placeret på den nordlige gavl af Tordenskjoldsgade 19
- 2) Såfremt det ikke er muligt, vil en alternativ løsningen være, at ventilationskanalen bliver placeret mere midt på ejendommen Tordenskjoldsgade 19 – i stedet for den nuværende godkendte placering på den sydlige gavl af Tordenskjoldsgade 19.

Vedrørende affaldscontainerne blev det drøftet at:

- 1) En løsning hvor affaldscontainerne til erhvervslejemålet i videst muligt omfang blev placeret i skuret, hvor affaldscontainerne til ejendommenes beboere er placeret. Der skal foretages en opdeling af containerne, som benyttes af erhvervslejemålet, og dem der benyttes af ejendommenes beboere.

Det blev aftalt at MS undersøger, hvad der er muligt af de drøftede forslag, og vender retur herpå til AB H. MS var usikker på, hvad der kunne lade sig gøre – især vedrørende placeringen af ventilationskanalen. Såfremt parterne derefter når til enighed, drøftede parterne at de ville indgå en aftale, som i hovedtræk vil omhandle følgende:

- 1) Aftale om placering af ventilationskanal og affaldscontainere,
- 2) MS giver samtykke til at isoleringen på AB H's ejendom krydser matrikelskel,
- 3) AB H vil tilbagekalde deres klage til Nævnenes Hus over byggetilladelsen til etableringen af restaurant i erhvervslejemålet.

Parterne drøftede desuden, at de var indstillet på at oprette et gårdlaug, så parterne i fællesskab samarbejder vedrørende rengøring og brug af den fælles gård.

Sagsnummer 975051

Svar på høring om byggeprojekt for etablering af 3 nye boliger i tagetagen samt opdeling på 4. sal i Tordenskjoldsgade 19.

Undertegnede har indgivet en klage til Nævnenes Hus for manglende partshøring efter forvaltningsloven paragraf 19 på hele projektet da der er tale om øget indkig og ikke kun den "ulovbestemte praksishøring" som kun giver mulighed for at blive hørt om fysiske forandringer af gården. Samtidig er det ikke lykkedes Københavns Kommune at skabe et samlet overblik eller tegningsgrundlag for de samlede fremtidige forhold omhandlende både byggesag 975051 og 973731.

Gårdareal og anvendelse

Trappenedgangen til cykelkælderen som vist på tegningerne er på ingen måde i overensstemmelse med den halvt etablerede trappe som kan ses i gården. I praksis er trappen næsten dobbelt så lang og arealet skønnes til ca. 7 kvm og går helt hen til flugtvejen.



Cykelkælderen ønskes udelukkende etableret grundet de flere boliger og manglende mulighed for at gøre gården større (se byggeandragende afsnit J). Samtidig vil byggesag 973731 yderligere inddrage 12 kvm. I alt inddrages således 19 kvm, svarende til 10% af hele gårdens areal. Derudover inddrages 20 kvm kvadratmeter til grønt opholdsrum og krukke (som sikker anvendes som rygested/pauserum for medarbejderne i restauranten). Total fjernes 39 kvm ud af 195 kvm gård. Dele af gården bruges i forvejen til affaldsskur, trapper til kælder og cykelkælder, opholdssted med sol samt grønt miljø under det bevaringsværdige træ. I dag er der ca. 130 kvm "ledig" gård tilbage. Heraf ønsker projekterne at inddrage 39 kvm svarende til 30% af det frie areal. Gården vil de facto være opdelt med en smal passage vurderet til ca. 80 cm bred og forhindre at gården fungerer som en samlet enhed for alle gårdens beboere.

Gården har i forvejen en fælles cykelkælder i baghuset til Holbergsgade 7 som vist på det udleverede tegningsmateriale. Den dækker fint behovet for de cykler som ikke bruges så ofte. I gården vil de

cykler som anvendes ofte stå parkeret (se billede, der er plads nok), også selvom der etableres en ny cykelkælder. Det er simpelthen tungt og besværligt at slæbe cyklen i kælderen. Til tider er der mange cykler parkeret i gården hvor gårdlauget så igangsættes cykeloprydning for at slippe af med de herreløse cykler.

Der er afsat plads til 3 ladcykler. I øjeblikket står der 4 og 2 nye børnefamilier flytter ind i Holbergsgade 7 senere i 2023 og med mængden af gode tiltag til at gøre byen bilfri vil antallet af ladcykler næppe falde, med andre ord er der alt for lidt plads til ladcykler i de nye projekter.

Gården anvendes desuden i dag til diverse formål; student kørsel, børnefødselsdage etc. Hvor skal der være plads til det i den opdeltede gård?

Bebyggelsesprocenten ligger i forvejen meget højt og med 327 kvm ekstra med de nye boliger vil bebyggelsesprocenten stige til 435%! Københavns Kommuneplan 2019 angiver den maksimale bebyggelsesprocent til 185%.

Københavns Kommunes retningslinjer for tagboliger fra 2019 angiver at der skal være parkering og fri- og opholdsarealer til beboerne.

På Gammelholm er i forvejen svær finde parkeringspladser. Tre nye boliger kræver nye parkeringspladser. Når der også anlægges en restaurant i stueetagen vil manglen på parkeringspladser stige eksplosivt.

Som før nævnt vil restauranten vil inddrage dele af friarealet til erhvervsformål (affald). Hermed reduceres friarealet samtidig med at der kommer flere beboere.

At indrette tagboliger går også direkte imod retningslinjerne.

Adgangsveje

I dag anvendes begge portene fra både Holbergsgade og Tordenskjoldsgade af alle gårdens beboere til passage efter hensigten i den tinglyste servitut fra Københavns Kommune saneringsprojekt. Cykler benytter typisk Tordenskjoldsgade porten da der kun er én port mod gaden. Holbergsgade porten er dobbelt porte: én mod gaden og én mod gården. Indgang via Tordenskjoldsgade er dog blevet forhindret af den nye ejer da systemlåsen er skiftet så andelsforeningens beboeres nøgle ikke mere passer.

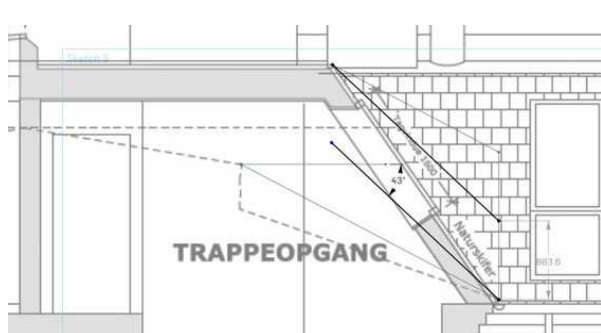
Når gården bliver opdelt med et hul på kun 80 cm vil dette besværliggøres. Samtidig er porten i Tordenskjoldsgade den eneste hvor der kan komme maskiner ind i gårde, det sig være lifte til pleje af det bevaringsværdige træ og facader, entreprenørmaskiner til udbedring af kloakker, flyttefirmaernes lifte samt afhentning af storskrald.

Begge porte er flugt og brandveje. Porten i Tordenskjoldsgade er den eneste vej ind i gården hvis der skal bruges en stigebil til bekæmpelse af brand i baghusene, samtidig er porten i Holbergsgade flugtvej hvis der er brand i Tordenskjoldsgade. Her skal alle restaurantens 164 besøgende + personale samt alle beboere i Tordenskjoldsgade 19 og Holbergsgade 7 og 7A flygte gennem en gård med en passage på 80 cm og ellers fyldt op med affaldsskur og krukker. Handikapliften i porten vil kunne besværliggøre flugtvejen.

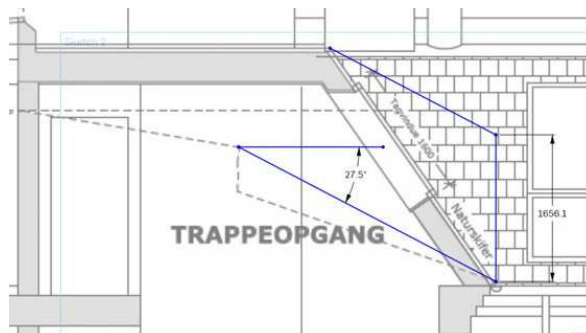
Lys

Det fremsendte materiale viser ikke skyggevirkningerne ved at ændre tagets form og højde. Egne beregninger viser dog:

- 21. juni står solen højest og når den står vinkelret på bygning mod Tordenskjoldsgade (16:40) er solvinklen 43 grader. 700 mm forhøjelse af taget vil kaste en skygge 884 mm højere oppe på vores bygning (best case).
- Den 28. august kl. 16:40 vil solvinklen være 27,5 grad og solen vil flugte med de to tagkanter på eksisterende tag og 700 mm forhøjelse af taget vil kaste en skygge 1656 mm højere oppe på vores bygning ca svarende til et vinduesparti (worst case)

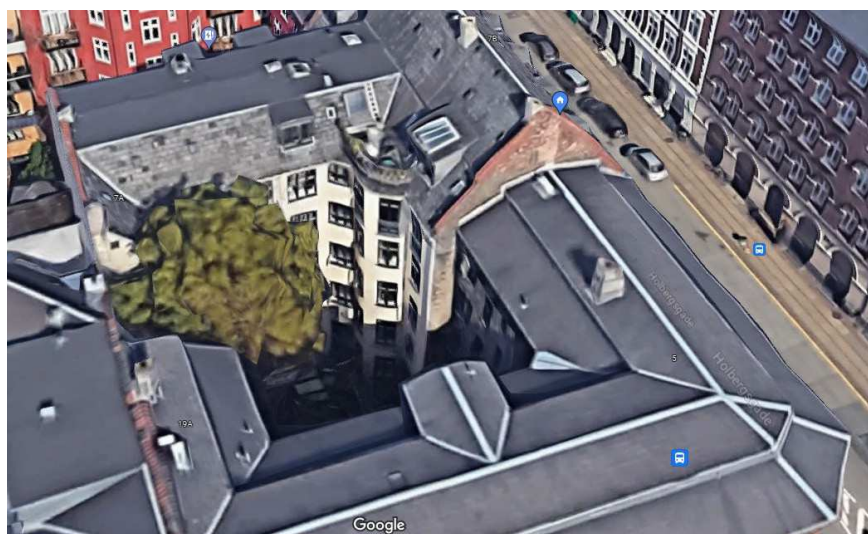


Billede 1: Solvinkel 21. juni, skygge 884 mm



Billede 2: Solvinkel 28 august, skygge 1656 mm

At skyggen på baghuset til Tordenskjoldsgade 7 rykkes næste 1,7 meter op er en væsentlig ændring som vil gøre gården mørk.



Billede 3: Gården i Holbergsgade 7 en sommerdag. Skyggen vil rykke næsten 1,7 meter op og mørklægge gården

Det grønne opholdsrum placeres hvor der altid er skygge. Det eneste sted hvor der er sol få måneder om året er det eksisterende opholdsareal som bibeholdes. Tiden hvor der er sol vil dog reduceres meget pga. den nye tagform og højde. Opholdsrummet anvendes sjældent da der ofte er mørkt.

Det reducerede lys vil kun forringe gårdens anvendelse som uderum for gårdens beboere trods etableringen af nyt grønt opholdsrum. Spørgsmålet er om det nye grønne opholdsrum forbliver grønt. Det er i forvejen svært at holde liv i de krukker vi har pga. af manglende sollys. Mindre sollys vil ikke gøre det bedre.

Københavns Kommune vil selvfølgelig gerne have flere attraktive lejligheder i byen. Det vil også være 3 flotte lejligheder. De er blot ikke til Københavnerne. Alle ledige lejemål i Tordenskjoldsgade, efter at nuværende lejere presses ud af irrelevante forbedringer, udlejes til skyhøje priser (2.000

kr/kvm/år) og kun ud til virksomheder som har brug for husly til deres udenlandske ekspats og maksimalt 3 år (se vedlagte annonce). Dette fremmer ikke det langsigtede sammenhold og miljøet på Gammelholm.

Konstruktionsklasse

Af materialet fremgår at Tordenskjoldsgade 19 vurderes til at være KK2. Der er tale om en 4 etagers bygning, placeret på egetræspæle, bygget omkring 1900 og samtidig udgraves i kælderen. På baggrund af dette kan der kun være tale om KK3 eller KK4, hvorfor det statiske arbejde vurderes mangelfuld. Beboerne og tidligere ejer har samtidigt klaget over revnedannelser.

Indsigelse

Der her hermed argumenter for at der ikke skal etableres grønt miljø samt cykelkælder med trappe eller forhøjelse af taget.

Trappenedgangen samt det grønne opholdsrum (samt affaldsskur i byggesag 973731) vil reducere anvendelige kvadratmeter med 30%. Dette er uacceptabelt og uden grund og imod lokalplanens princip om at friarealer skal anvendes til borgerne og byggerelementets krav til friareal i forhold til beboere og forbedre sammenhængningskraften på Gammelholm.

Retningslinjerne fra Københavns Kommune om etablering af tagboliger er slet ikke fulgt.

Desuden er det imod den tinglyste servitut fra Københavns Kommune fra 1983 omhandlende saneringsprojektet:

”De enkelte ejendomme er pligtige til at tåle den særlige benyttelse til fællesformål, som gårdanlægget forudsætter”.

Det som sker i vores gård er ikke til et fælles formål. Det er inddragelse af fælles gård til egen vinding og inddragelse til brug for erhverv. Ejeren af Tordenskjoldsgade har aldrig haft til hensigt at indgå i et fællesskab. Han har ødelagt vores gård med ulovligt byggeri og smidt byggeaffald i vores grønne område under det bevaringsværdige træ som han ovenikøbet har beskåret uden tilladelse ifbm. sit byggeri.

at gårdarealerne udlægges som fælles opholdsareal m.v. for de pågældende ejendomme.

at de i førnævnte ejendomme eksisterende porte samt kældergennemgangen i ejendommen Holbergsgade 7 skal tjene som fælles adgangsveje til gårdanlægget.

at de enkelte ejendomme er pligtige til at tåle, at el-stik, varmtvands- og varmemestik føres over ejendommene og at ventiler, brønde m.v. anbringes på disse.

at de enkelte ejendomme er pligtige til at tåle den særlige benyttelse til fællesformål, som gårdanlægget forudsætter.

at det i henhold til saneringsplanen etablerede anlæg opretholdes.

at renholdelse, vedligeholdelse og drift af gårdanlægget, herunder af de nævnte porte, samt kældergennemgang i Holbergsgade 7, påhviler de til enhver tid værende ejere af de omfattede ejendomme.

at ren-, vedligeholdelses- samt drifts udgifter af det fælles gårdanlæg fordeles i forhold til ejendommens bruttoetagearealer.

at ejerne er pligtige at opretholde orden i gårdanlægget, og

at ejerne af de berørte ejendomme er pligtige at indgå i et gårdlav til drift og vedligeholdelse af gårdanlægget.

Med venlig hilsen

Ole Markersen

Holbergsgade 7, 5.

1057 København K

2579 1122

Formand for gårdlauget samt formand for AB Holbergsgade 7-7A



Fra: [Per Jørgensen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: S2025-101 Høringssvar fra På borgerrepræsentationens vegne Lars Lindquist & Per Jørgensen
Dato: 6. januar 2025 19:40:22
Vedhæftede filer: [Indsigelse januar 2025.docx](#)
[BYG august 2023.docx](#)
[Aktindsigt referat byggemøde.pdf](#)

I henhold til tilsendte skrivelse fra Området for Bygninger, indsendes hermed indsigelser til ovennævnte byggesag på vegne af samtlige beboere i Tordenskjoldsgade 19, 1055 København K.

Desuden vedhæftes tidligere indsigelser til nøjagtige samme byggeanmodning sag nr. 975051, samt referat af mødet mellem forvaltningen og ejer af Tordenskjoldsgade 19.

Derudover henvises der til den mængde at indsigelser der blev tilsendt forvaltningen på samme sag, fra både beboerne i Tordenskjoldsgade 19 og naboejendommen Holbergsgade 7, samt beboerforening Gammelholm og Indre Bys Lokaludvalg.

Med venlig hilsen

På borgerrepræsentationens vegne
Lars Lindquist & Per Jørgensen

Til: Teknik- og Miljøforvaltningen

København 5. januar 2025

Københavns Kommune

Høringssvar fra beboerrepræsentationen i ejendommen Tordenskjoldsgade 19, 1055 K i sagsnummer S 2024-577304

Da det ansøgte projekt er uændret i forhold til at være et eklatant brud på Lokalplanen 512 for Nyhavn og Gammelholm, samt øger risikoen for personskader ved brand genindsendes det høringssvar, der blev indsendt ved sidste høring med sagsnummer 975051 i forbindelse med nærværende høring af den 11.12.24 og kommentarer.

Der henvises i det følgende til en aktindsigt i byggesagsnummer 988285 og mødet af den 16.8.24 mellem bygherre Martin Skou Heidemanns repræsentanter og byggesagsbehandler Javier Corvarán fra Teknik- og Miljøforvaltningen afd. Øst (kopi af referatet vedlægges).

Det undrer beboerrepræsentationen i ejendommen Tordenskjoldsgade 19 at bygherren, der er direktør for Skou Gruppen, som udfører entreprisen på ejendommen og samtidig de facto er ejer af samme, efter den endelige afvisning af byggeansøgningen efter høringen i sommeren 2023 omkring etablering af elevator og tre taglejligheder i den bevaringsværdige ejendom, ikke skulle følge den af myndigheden anviste ankeproces, men kan genansøge med et identisk projekt, der vil få samme konsekvenser, som byggeansøgningen allerede er afvist på grund af.

I nærværende sag blev byggeprojektet afvist pga de mange protester i høringssvarene, der var begrundet i den intention, der er beskrevet i den gældende Lokalplan for Nyhavn og Gammelholm, der har til hensigt at dæmme op for den meget uheldige udvikling ved forsøg på udvidelse af boligmassen, der præger områdets bevaringsværdige bygninger. I den forbindelse var det stadsarkitektens anbefaling, at der blev givet afslag på byggeansøgningen netop for at bevare en ejendom med kulturhistorisk værdi og undgå at gentage fejltagelser.

En anbefaling der i øvrigt blev støttet af Gammelholm beboerforening og Indre bys Lokaludvalg, der også mener at byen har nået et mætningspunkt for udnyttelse af tagetagerne.

Af referatet af mødet af den 16.8.24 fremgår det, at bygherre betragter afslaget på byggeansøgningen som værende af midlertidig karakter, og at man efter at have ført samtaler med de medlemmer af udvalget, som var imod projektet kunne få en byggetilladelse. Hvis dette viser sig at være tilfældet, forårsager det dyb bekymring for de demokratiske processer omkring byggesagsbehandlingen i Københavns Kommune. Uagtet påstandene i høringsskrivelsen fra forvaltningen, så opfylder det ansøgte byggeprojekt stadig ikke intentionerne i lokalplanen. Dette var præcis, hvad foranledigede afslaget i sidste sagsbehandling og derfor også bør føre til samme resultat denne gang.

Bygherre mener tydeligvist, at afslaget i sommeren 2023 alene omhandlede en bekymring hos udvalgte medlemmer af Bygge- og Teknikudvalget ang. placering af kvistene i taget. Kvistenes placering har

bygherre nu ”ændret” og forventer derfor, at ansøgningen kan imødekommes. Når en udlejer indkalder til varslingsmøder med lejere er det fordi, at udlejeren forventer at kunne realisere sine projekter. Beboerrepræsentationen kan orientere om, at man i november 2024 blev indkaldt til møde med udlejeren, der adviserede adskillige kommende huslejestigninger for beboerne som en direkte konsekvens af projektets realisering. Den eneste ”gevinst” de eksisterende lejere får for de store huslejestigninger på op mod 30.000 kr. om året er at blive bragt i livsfare pga. den forringede brandsikkerhed, som opdelingen af lejemålet 4.tv allerede har medført og som en installering af en elevator og en etablering af tagboliger kun vil forringe yderligere. Da ejendommen var til salg frafaldt flere interesserede købere, fordi rigtige byggeeksperter vurderede, at ejendommen fra 1867 slet ikke ville kunne bære en beboelsesetage mere, samt at bevaringsværdigheden og lokalplanen ville betyde afslag på ansøgninger.

Det er normalt, at man i byggeansøgninger angiver andre bygninger i området som præcedens. Men, det er at afgive misledende oplysninger, når bygherre påstår, at den ændring af tagkonstruktionen, som bygherre ansøger om modsvarer ændringen af taget på ejendommen på modstående side af gadekrydset efter en tidligere renovering. Sundhedsministeriet har til huse i den benævnte ejendom og den har veluxvinduer i taget og ingen kviste med flunker af glas. Ejendommen er i øvrigt nænsomt restaureret af Jeudan og alle de originale kernetræsvinduer er bevaret. Sådan arbejder Skou Gruppen, som Martin Skou Heidemann er direktør for ikke. Derfor blev virksomheden fyret af Københavns Kommune for sin ringe indsats i opførelsen af Kildevælds Kulturcenter på Østerbro, hvilket også skete i forbindelse med renoveringen af både Roskilde- og Frederiksberg svømmehaller. Alligevel vandt Skou Gruppen totalentreprise for renoveringen af ARC i Københavns Kommune og alle forsvarets ejendomme, hvor den bevaringsværdige bygningsmasse ellers er af væsentligt omfang og kræver særlig ekspertise.

Forholdene skærper bekymringen over, at bygherre stik mod stadsarkitektens indstilling ikke mener, at ejendommen har en særlig værdi, som den tvillingeejendom med den særlige variant af taget som findes. Det ses i referatets punkt 3, at bygherre således agerer mod god tro, når det oplyses, at ejendommen ikke indgår i en symmetrisk sammenhæng. Tvillingeejendommene på hjørnerne af Tordenskjoldsgade og Holbergsgade kaldes ”Porten til Gammelholm” af arkitekter og historikere. Her må sagkundskabens vurderinger veje tungere end bygherres meninger og forkerte oplysninger.

At bygningen er bevaringsværdig, syntes i det hele taget ikke at betyde noget, for hverken forvaltningen, politikerne eller ejeren – hvordan kan det være at være kulturværdi åbenbart ikke har nogen betydning?

Der var oprindeligt 4 ens bygninger: en på hvert gadehjørne af Tordenskjoldsgade/Holbergsgade – nu er der kun to – og snart kun 1, og dermed ingen ”port” til Gammelholm. Har det slet ingen betydning? Hvad skal vi så med begrebet ”bevaringsværdighed”?

Der skal gøres opmærksom på, at bygherre før har fået en byggetilladelse til at udskifte alle ejendommens bevaringsværdige kernetræsvinduer med forsatsruder mod gården og i den forbindelse også isolerede en fasadevæg. En renovering af de originale vinduer havde været i tråd med kommunens egne anbefalinger på området, der beskrives på forvaltningens egen hjemmeside. Bevaring ved

renovering af kernetræsvinduer med forsatsruder og opvarmning med fjernvarme er en miljø- og klimavenlig løsning. Alligevel giver forvaltningen rutinemæssigt byggetilladelser til udskiftning af vinduer, der betyder endnu højere belastninger af klimaet, hvor byggeriet i forvejen tegner sig for den største andel.

Ligeledes giver Huslejenævnet rutinemæssigt tilladelse til udskiftning af vinduer, køkkener og badeværelser, der blot er 10 år gamle.

I forbindelse med destruktionsen af de originale kernetræsvinduer, der har bly i de ældste lag maling, fakturerede bygherre via sit eget entreprenørselskab sin egen udlejningsejendom 250.000 kroner i såkaldte "miljøomkostninger". I den varslede huslestigning for udskiftning af vinduer mod gaden (der er udsendt nu, fordi bygherre klart forventer, at få projektet godkendt, så lejerne skal betale for det stillads, der skal bruges til at etablere taglejligheder) er beløbet på 200.000 kr. Det kunne dokumenteres, at hverken den virksomhed, der destruerede vinduerne eller kommunen kunne finde belæg for en sådan miljøomkostning. Beboerrepræsentationen oplyste bygherre og Huslejenævnet om, at en sådan omkostning ikke findes. Alligevel blev opkrævningen gennemført. Der er således ikke tale om, at der ved en godkendt byggeansøgning sikres boliger til almindelige borgere, men om støtte af ejendomsspekulation og en bygherre, der ikke har viden om bevaringsværdige bygninger.

Dette faktum kan eksempelvis ses ved, at den nævnte facadeisolering er tykkere og har en helt anden farve end opgivet i byggeansøgningen. Det ser forfærdeligt ud på den bevaringsværdige ejendom og har ikke reduceret varmemeforbruget, men betyder en stigning i huslejen. Det er mærkeligt, at der på rekordtid blev givet byggetilladelse til facadeisoleringen, da det konkret fremgår af lokalplanen, at et sådant arbejde slet ikke må udføres på områdets ejendomme. Dertil valgte bygherre på eget initiativ at sandblæse, fuldmure og male facaden rundt om butiksljemålet i gadeplan. Et arbejde, der ifølge lokalplanen burde være undgået, fordi det deri anvises, at ejendomme som Tordenskjoldsgade 19 skal tilbageføres til stenfacader. Trappen til butiksljemålet blev også udskiftet uden tilladelse. Det blev påstået, at lejemålet skulle genindrettes til drift af restaurant, selvom der tidligere havde været fotobutik og der har aldrig været en restaurant på adressen.

Det tidligere store familievenlige lejemål i 4. tv. er blevet opdelt til to mindre enheder, der ikke kan rumme børnefamilier. Der var tale om en smuk herskabslejlighed, der er blevet reduceret til to kasser af gips. Lejlighederne er udført på en måde, så badeværelserne ikke er i overensstemmelse med tegningerne, og adgangen til lejlighederne opfylder ikke kravene for handicapvenlighed. Da ejendommen er sunket væsentligt ind mod gården var gulvene så skæve, at nivelleringen har betydet, at vinduerne mod gaden nu kun har en afstand på 50 cm fra gulv til nederste karm. Der er placeret badeværelser og køkkener over underboens primære opholdsrum. Der er ført vandrette rør over alle underboens lofter uden isolering eller forsøg på støjreduktion. Bygherre har ført omfangsrige ventilationsrør ned gennem alle lejemål i hele ejendommens venstre side, selvom byggetilladelsen til at opdele lejemålet 4. tv til to, ikke blev givet til omdannelse af de øvrige lejemål, der alle har fået et værelse ødelagt af skaktens placering og omfang. Den mekaniske ventilation har udsugning direkte ind på det eksisterende loft, hvor der i øvrigt var et tørreluft, selvom ejendommens ejer påstår noget andet. Der er klaget over ulovligt byggeri fra beboerrepræsentationens repræsentanter i begge sager, men

uden konkrete svar fra forvaltningen. Forholdene viser en bygherre, der ikke på nogen måde er interesseret i at overholde tilladelser eller har respekt for bevaringsværdige ejendomme.

Det er i den forbindelse væsentligt, at der bliver rettet opmærksomhed mod ansøgningen om etablering af en elevator samtidig med, at lejligheden 4. tv er blevet opdelt i to, der ikke har adgang til bitrapper. Anvendelsen af bitrappen er blevet forringet for de øvrige lejemål beliggende tv i opgangen med hovedtrappe af træ. Dertil søges nu om at etablere tre lejligheder i taget også uden bitrapper. Ved en byggetilladelse mister alle lejemålene, der ligger th i opgangen, som dem beliggende tv, også adgang til bitrappe til flugt over loftet. Ejendommen fik nye hoveddøre til lejemålene, fordi det er en måde at få øget huslejen. De nye hoveddøre er brandsikrede med den ringeste værdi, som de gamle var, men fabrikanten af de nye døre har oplyst til beboerrepræsentationen, at dørene alligevel IKKE er brandsikre, fordi de er 20 cm for høje. De er desuden indsat med tydeligt indfald af lys fra hovedtrappen i lejemålenes entré.

I referatets punkt 4 nævnes problematikken omkring brandforholdene. Hele branddokumentationen rummer adskillige fejl og mangler, hvilket er indgående beskrevet i beboerrepræsentationens høringsvar til første byggeansøgning. Dertil oplyste forvaltningens vicedirektør til sagen, at der er foretaget ekstern brandinspektion tilsyneladende for at "berolige politikerne" i udvalget. En medarbejder fra BYG har dog på skrift oplyst til beboerrepræsentationen, at dette ikke passer. Der har ikke været nogen myndigheder på adressen. Bygherres brandinspektør anviser adgangen til sprinkleranlægget forkert, da vedkommende tilsyneladende ikke har set på tegningerne af ejendommen. Fordi der blev givet en tilladelse til opførelsen af et sprinkleranlæg i forbindelse med tilladelsen til opdelingen af lejemålet 4.tv, er det ikke en naturlig følge, at der herefter gives byggetilladelse til etablering af yderligere tre brandfælder, selvom bygherre mener, at de eventuelt kommende lejere vil være trygge, når de udstyres med rebstiger. Ingen har set på, at ejendommen er en del af Hirschsprungskarréen, hvor alle tagene hænger sammen, der øger risikoen for spredning af brand væsentligt ved beboelse i tagene.

I referatets punkt 7 nævnes en dispensation til reduktion af trappebredden, som naturligvis ikke blev givet, da den første byggeansøgning blev afvist. Byggeprojektet tilsiger et resultat, hvor hele 12 husstande skal ned igennem samme hovedtrappe, der bliver max. 75 cm bred og snor sig rundt om en elevator! Tegningerne af den foreslåede elevator stemmer nemlig ikke med målene i opgangen. Elevatorens omfang vil udgøre en stor risiko for beboernes sikkerhed i tilfælde af brand ikke mindst, fordi trappens bredde ikke kun reduceres med 10 cm under det ellers tydelige lovkrav i BR18, §57 stk. 1 der nævnes, som er på 100 cm, men vil de facto skulle reduceres yderligere mindst 10 cm til kun 75-80 cm. Der er nu også etableret sprinklersystem og rørene fra dette tager yderligere min. 10 cm. fra alle repos mod opgangens vinduer. Elevatortårnet vil dertil skæmme hele ejendommens tag, hvorfor der blev givet afslag i den første byggeansøgning. Elevatoren vil blive for lille til en kørestol eller have anden handicapbrugervenlighed. Der er skærpede krav til elevatorer i bevaringsværdige ejendomme og ingen af kravene er opfyldt i nærværende projekt. Trappen bliver så smal og er snoet, at det bliver umuligt at kunne betjene borgerne med brug for bårebistand i ejendommen i tilfælde af behov for akut ambulancebistand eller værdig behandling i tilfælde af dødsfald.

Det er tydeligt for enhver, der sætter sig blot minimalt ind i sagen, at der er meget store forskelle på bygherres ønsker, oplysninger og de reelle forhold i ejendommen. I referatets punkt 5 og 6 der omhandler indsynsgener og lysforhold henviser bygherre blot til tidligere indsendt materiale. Det er dokumenteret i det tidligere høringsmateriale fra Andelboligforeningen Holbergsgade 7, hvordan både indsynsgener og lysindfald er problematiske allerede under de eksisterende forhold og kun vil forværres. Af beboerrepræsentationens høringssvar er det tydeligt, hvordan opmålinger af de reelle forhold i den "kommende cykelkælder og for pulterrummene" er fuldstændige fiktive i bygherres materiale.

Dertil kommer at både vi og naboejendommen bliver efterladt med en gård, hvor solen aldrig når ned i bunden af den. Det bliver en mørk, kold gård, hvor solen højst vil ramme 3. sal i sommerhalvåret.

Vi undrer os også over, at bygherre tilsyneladende inddrager dele af gården som slet ikke er hans matrikel. Hans planer for indretning af gården omfatter området, hvor der står et bevaringsværdigt kastanjetræ, som efter vores bedste overbevisning ligger på naboejendommens matrikel.

I det hele taget forstår vi ikke, at de servitutter der gælder for gården heller ikke betyder noget?

Bygherre følger forvaltningens anvisninger, hvor ulovligt udført byggeri, blot kan blive lovliggjort efterfølgende. Denne praksis bør politikerne bringe til ophør. Ved det førnævnte varslingsmøde med ejer Martin Skou Heidemann kom der udtalelser fra ham som: "I (lejerne) er de eneste der vil bo i sådan noget "gammelt lort" samt, at der "vil blive givet tilladelse til lejlighederne i taget og elevator". Dertil planlægges en omfattende isolering af hele facaden mod gården, så ejendommen bliver fuldstændig ødelagt, som tilfældet er med bygherres anden ejendom i Valdemarsgade 87-89 på Vesterbro, hvor forvaltningen har givet nogle byggetilladelser, der mildest talt burde vække opsigt. Ejers ønske er at udnytte lejerreserven optimalt og omdanne ejendommen i Tordenskjoldsgade og de gode store familievenlige lejemål, så bygningen til sidst ligner et nybyggeri i Ørestaden med små lejemål, der ikke kan betales af almindelige københavnere, fordi lejen er på mellem 20.000 og 33.000 kr. om måneden. Det hele er stik imod borgerrepræsentationens intentioner, både bolig- og miljøpolitisk. Der er intet beboerhensyn, miljøvenlighed, bæredygtighed eller respekt for bevaringsværdighed af kulturhistoriske ejendomme i Skou Gruppens direktør og ejendommens ejer Martin Skou Heidemanns måde at agere på. Det handler kun om profit. Det kan ikke være en rimelig begrundelse for tilsidesættelse af lokalplanen.

Det er yderligere stærkt bekymrende, at omtalte bygherre oveni købet selv sidder i Gladsaxe Byråd som repræsentant for partiet Venstre og tydeligvis har et netværk, der rækker ud over kommunegrænser. Skou Gruppen har netop fået entreprisen i Gladsaxe Kommune på renoveringen af 320 almennyttige boliger, der nu bliver væsentligt dyrere at bo i. Bygherre har i sine byggeprojekter i Københavns Kommune udvist en vilje til at optræde som en skrubelløs boligspekulant, der kan føre samtaler med politikere i Bygge- og Teknik Udvalget, som end ikke skattebetalende borgere i kommunen kan få i tale.

Man kan kun sidde tilbage med en meget dårlig smag i munden, når man ser på den måde som de regler, der burde beskytte ejendommen og københavnere skal vrides for at få projektet igennem:

- Dispensation i forhold til bevaringsværdigheden
- Dispensation i forhold til lokalplan

- Dispensation i forhold til gældende brandlovning
- Dispensation i forhold til gældende servitutter lyst på matriklen
- Tilsidesættelse af anbefaling fra Stadsarkitekt
- Tilsidesættelse af anbefaling fra Bremerholmens beboerforening
- Tilsidesættelse af anbefaling fra Indre bys lokaludvalg
- Tilsidesættelse af hensynet til beboerne i ejendommen
- Tilsidesættelse af hensynet til beboerne i naboejendommen

Det er som at se en sort svane i søerne, når en bygherre med politiske forbindelser i orden på den måde ubesværet kan navigere i en byggesag med en klar forventning om, at projektet bliver godkendt uagtet, at det vil ødelægge en beværingsværdig ejendom, der burde være beskyttet i en lokalplan og sætter ejendommens lejere i en situation, der vil koste liv i tilfælde af en brand. Den måde som forvaltningen har handlet i nærværende sag betyder, at al tiltro til de demokratiske processer med borgerinddragelse og hele lovgrundlaget for anvendelsen af lokalplaner undermineres, hvis byggeansøgningen ikke afvises, fordi lovgrundlaget er det samme som ved forrige afslag.

Hilsen beboerrepræsentationen i Tordenskjoldsgade 19

Nabohøring ifølge Planloven indsendt af beboerrepræsentationen for beboerne i ejendommen Tordenskjoldsgade 19 omkring byggesag 975051.

Lokalplan 512 for Gammelholm og Nyhavn fra 2015 har mange fortrinlige retningslinjer, der tydeligt anviser, hvordan man kan bevare Gammelholms unikke arkitektoniske udtryk. Et udtryk som Teknik- og Miljøforvaltningen ødelægger ved kontinuerligt at dispensere lokalplanens § 7, stk. 2 litra b ud fra henvisninger til Planlovens § 19, stk.1, der omhandler en vurdering af overensstemmelse mellem byggeransøgningen og principperne i lokalplaner. Forvaltningen tilsidesætter lokalplanens helt konkrete anvisninger, der bestyrker intentionen i lokalplanen, som klart viser et ønske om at bevare bydelens historiske arkitektur, hvilket ikke vil ske ved en godkendelse af den nærværende byggeansøgning i denne høring.

Beboerrepræsentationen vil derfor med følgende bemærkninger gøre indsigelse mod byggeansøgning 975051 på ejendommen Tordenskjoldsgade 19 (T19). Desuden genindsende tidligere indsigelse som del af høringen. Der gøres opmærksom på, at en parallel ansøgning med sagsnummer 973731 fra samme bygherre om etablering af en stor restaurant Madklubben i to tidligere erhvervslejemål til butikker, bør omfattes af nabohøring efter Planloven. Desuden, at de to byggesager ikke bør eller kan adskilles, da flere elementer i ansøgningerne er direkte i modstrid med hinanden og den særlige servitut, der gælder i de fælles gårdanlæg. Vi ønsker dertil at gøre opmærksom på, at byggeansøgningen af oktober 2022 ikke er ny for forvaltningen. Den nærværende byggeansøgning er resultatet af en lang proces gennem flere år.

Ved at have fået løbende aktindsigter kan beboerrepræsentationen klart konstatere, at bygherren Skou Gruppen, der er identisk med den virksomhed, der skal udføre entreprisen, konsekvent har fået vejledning fra forvaltningens medarbejdere i hvordan lokalplanen for bydelen, retningslinjer for beredskab, servitutter og ikke mindst rammerne for bevaringsværdige bygninger kunne moduleres til en godkendelse. Dette forhold har betydet en direkte underminering af de bærende principper i lokalplan 512 for Nyhavn & Gammelholm, der er uforenelig med god forvaltningsskik og dybt problematisk for de demokratiske samfundsbestemte råd, udvalg og borgerrepræsentation, der ellers skulle sikre skattebetalende borgers retsstilling i Københavns Kommune.

Der henvises i det følgende til sideantal i byggeansøgningen med (s:s) via aktindsigt 975051 pdf, sagsnummer 2022-031895, sagstitel: Ansøgning om 3 nye lejligheder i tagetagen Tordenskjoldsgade 19 (intet i titlen om "opsplitning af 4. sals lejlighed til to), samt til Lokalplan 512 af 2015 for Nyhavn & Gammelholm.

Tage & facader

Lokalplanen for området blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 22.1.2015. Målet med lokalplanen beskrives indledningsvist, der står: "Målet er, at styrke *de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier* samt at sikre rammer for bylivet" og "For Gammelholm fokuseres der på sikring og udvikling af de bevaringsværdige bygninger (LP 2015:3). Man ønsker, at sikre de bevaringsværdige bygninger. Derfor skal der fokuseres på udviklingen af dem. Der er således allerede i 2015 en skærpet opmærksomhed omkring en række godkendte byggetilladelser, der har betydet en afvikling af de bevaringsværdige bygninger i stedet for at sikre dem.

Forvaltningen betragter alligevel ombygningen af ejendommen T19 som værende i overensstemmelse med principperne i Lokalplan 512 for Nyhavn & Gammelholm. Det er ombygningen imidlertid ikke. Intentionerne i lokalplanen fremgår af målbeskrivelsen. De bevaringsværdige bygninger i bydelen skal bevares, endda styrkes. Der er i den anledning en række anvisninger i lokalplanen i forhold til, hvordan bygningernes facader eksempelvis skal respekteres. På side 11 står: "I henhold til byggeloven er bevaringsværdige bygninger friholdt for krav om energioptimering, men i det omfang at bevaringsværdierne ikke forringes, skal der så vidt muligt arbejdes med energioptimerende tiltag. På side 26 står hvad der betragtes som værende en forringelse af bevaringsværdierne: "Udvendig facade isolering kan IKKE godkendes". Det er helt konkret. Det er ikke et spørgsmål om principper eller tolkning, der kan debateres.

Alligevel har forvaltningen givet byggetilladelse til opførelsen af netop sådan en isoleret facade på ejendommen T19. Facaden er ikke blot i direkte modstrid med lokalplanen. Den har en anden farve end den i byggetilladelsen godkendte og er 1 cm for tyk. Der blev også udskiftet klassiske bevaringsværdige kernetræsvinduer med forsatsruder til vinduer i "plastiktræ", der ikke hverken ser ud eller har samme åbne og lukkemuligheder, som de gamle, hvilket ellers er et kriterium i byggetilladelsen. Bevarelsen af de oprindelige vinduer i bydelen burde være et særligt anliggende, da det indledningsvist på lokalplanens oversigtsbillede beskrives, hvordan det er et kendetegn for området. Forvaltningen har ikke reageret på beboerrepræsentationens anmeldelse af ulovligt byggeri.

Der er således allerede eksempler på, at forvaltningen gerne giver byggetilladelser til projekter i ejendommen T19, der går stik imod både lokalplanen og forvaltningens egne anvisninger for bevaringsværdige bygninger og bæredygtighed på forvaltningens hjemmeside, hvor det anbefales at restaurere de gamle kernetræsvinduer og ikke rive dem ud.

Lokalplanen er i §7 stk. 2b netop meget tydelig i forhold til, hvad der kan accepteres af ændringer af tage i området. Den flade del af tagene (Københavnertage) må hæves op til 70 cm, så længe mansardtagets hældning fastholdes. Forvaltningen har godkendt bygherres klassificering af taget som en "variant af Københavnertag", hvorfor lokalplanens retningslinjer må gøres gældende. Dette projekt ændrer ikke kun på, at den flade del af taget max. må hæves med 70 cm, men ændrer på hele tagkonstruktionen, så der kommer hældning mod gaden på 45 grader og mod gården på 55 grader. Der bliver tale om et helt andet tag end de eksisterende. Tagets nye konstruktion er derfor i direkte modstrid med lokalplanen. Dertil vil tagets udformning betyde en massiv negativ påvirkning af lyset i den meget lille gård, fordi lyset vil forsvinde helt op til anden sals højde og vil medføre en gård der bliver meget fugtig og mørk.

I lokalplanen er flere uddybende beskrivelser af § 7 om tage/facader eks. på side 25. Her fremgår det helt konkret, hvordan kviste og/eller tagvinduer skal placeres ensartede rytmisk over taget. De to vinduestyper bør ikke blandes. I det nærværende byggeprojekt er der hverken ensartethed eller rytmisk forståelse. Der sættes to veluxvinduer ind i hver ende af taget. Dertil kommer kviste med flunker af glas. Afstanden mellem kvistene mod Holbergsgade er anderledes end afstanden mellem kvistene mod Tordenskjoldsgade, hvilket er i direkte strid med anvisningerne i lokalplanen, ikke blot med intentionen. Flunker i glas er et udtryk for en ide om at bygningen er fra 1980'erne og ikke 1867. Denne arkitektoniske tanke betragter forvaltningen som værende i overensstemmelse med andre godkendelser til kviste i området, hvor bevaringsværdige tage er blevet skændet af lignende fejlslagne idéer, der netop ledte op til beslutningen om, at have et særligt fokus på udviklingen af de bevaringsværdige bygninger på Gammelholm.

De seneste renoverede kviste i bydelen ses på Sundhedsministeriets ene bygning i Tordenskjoldsgade. Kvistene er placeret helt regelmæssigt og med flunker i mat lysegråt metal, der med tiden vil få en mørkere farve, der står fint til skiffertaget. Taget på den anden del af ministeriet, der ligger skråt overfor T19, har fået hævet tagkonstruktionen indenfor gældende rammer og har helt regelmæssigt placerede veluxvinduer i taget, altså ens på begge sider af hjørnet af ejendommen. Vinduerne i kernetræ blev skånsomt renoverede. Det er Jeudan, der ejer bygningerne.

Medarbejder fra forvaltningen Malene Høyer Orye fortæller bygherren, at "vi undtagelsesvist, umiddelbart er positivt indstillede overfor, at I kan placere ét enkelt tagvindue i hver ende af ejendommen" (85:454). Forvaltningens medarbejder tilsidesætter fuldstændig lokalplanen, ved først at være bygherren behjælpelig med at godkende samtlige ændringer af tagets vinkler, men går endda videre med en accept af at blande forskellige vinduestyper og en urytmisk fordeling af kvistene over taget som helhed. I en mail til BYG af den 10.2.23 bekræfter bygherres arkitekt, at Københavns Kommune allerede har givet tilsagn til etablering af kviste og tagvinduer. Der blev således indirekte givet

byggetilladelse allerede tilbage i februar måned til et byggeri, der med al tydelighed ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

Byggeriet til omdannelse af butikslejemålene i stueetagen har været løbende i gang over mere end et år uden byggetilladelse. Herunder er facaden blevet pudset og derefter muret op i en brunlig nuance. I lokalplanen på side 26 står imidlertid, at facader i blank mur bør reetableres. T19 havde netop oprindeligt facade i blank mur. Derfor skulle facaden ved renoveringen have været tilbageført til det originale udtryk. Bygherren har uden byggetilladelse gennemført hele renoveringen af den tidligere malede facade, uden hensyn til arkitekturen, lokalplan eller tilladelser. Der arbejdes konsekvent efter den strategi, at forvaltningen efterfølgende starter en proces, hvor det ulovlige byggeri godkendes og ikke forlanges revet ned eller bygges om til at stemme med lokalplanen. Den forretningsgang har resulteret i mange anslag mod arkitekturen i bydelen, som det tydeligt ses i lokalplanens billedemateriale.

Forvaltningen tilsidesætter fuldstændig helhedsperspektivet på bydelens arkitektoniske kendetegn, hvor tvillingeejendommene Tordenskjoldsgade 19 og 21 er så markante, at de kaldes "Porten til Gammelholm". Derfor vil en total forandring af hele tagkonstruktionen på T19 betyde et signifikant tab af arkitektonisk kulturhistorisk værdi, da ejendommen netop er den ene del af en helhed. Ved at give en byggetilladelse, der ødelægger tvillingeejendommens unikke ensartede arkitektur, tilsidesætter forvaltningen også retningslinjerne i BR kap.2, hvor man skal udvise hensyn til de umiddelbare omgivelser, som et byggeri vil påvirke. Her er den umiddelbare omgivelse, at T19 og Tordenskjoldsgade 21 er tvillingehuse, som er helt særegne for bydelen.

Det skal bemærkes, at inden T19 blev købt af Skou Gruppen var hele tre andre store investorer, der ikke selv var i byggebranchen, interesserede i at erhverve ejendommen med præcis samme mål om tagboliger og den meget lukrative lejeindtægt i sigte. De medbragte alle rådgivende ingeniørfirmaer, der også var på besøg i lejlighederne herunder hos lejerne i 3.tv og 2.tv. Samtlige interesserede frafaldt køb af ejendommen, fordi de blev frarådt, at der blev etableret en 5. sal med beboelse pga. ejendommens beskaffenhed og alder, samt status som SAVE 3 bygning og lokalplanens retningslinjer.

Beboerrepræsentationen finder det højst besynderligt, at Skou Gruppen, der selv ejer bygningen og selv skal renovere dem, samt står til en væsentlig indtægtsforøgelse i huslejeindtægten finder en rådgivende ingeniør, der konkluderer, at afgørende spørgsmål om ejendommens bærende konstruktion, der baseres på beregninger ud fra statistiske computermodeller er tilstrækkelige. Dertil henvises alene til, at bygherren har påtaget sig at føre egen kontrol. En egenkontrol, som forvaltningen selv fandt så utilstrækkeligt, at man fyrede Skou Gruppen i sagen om Kildevældskultur Hus på Østerbro.

Forvaltningen opfordres derfor til at udtage projektet som helhed til gennemgang i sin 10 % kontrolgruppe.

Opsplitning af 4. sals lejlighed til to

I høringsdokumenterne fra forvaltningen beskrives opdelingen af 4. tv ikke andet end i titlen. Tegninger og nærmere beskrivelser er udeladt, hvorfor borgerne ikke kan se, hvilke konsekvenser opsplitningen har, ej heller for de direkte berørte underboere. Derfor måtte en repræsentant for beboerrepræsentationen søge aktindsigt. Det er ikke i overensstemmelse med åbenhed i forvaltningen, at bygherren vejledes, mens borgerne vildledes.

Den 4.11.22 blev byggeansøgning 955922 om opsplitningen af lejligheden 4.tv afvist. Samtidig rådede forvaltningens medarbejder Skou Gruppen til at genansøge ved at lægge den pågældende ansøgning sammen med den nyeste ansøgning om etablering af taglejligheder. Vi har igen et eksempel på, at forvaltningens medarbejder var behjælpelig med, at anvise hvordan en afvist byggeansøgning kunne ansøges på ny, så sagen ville kunne "glide lettere igennem".

Pludselig optræder "opsplitningen af 4. sals lejlighed til to" da også i den seneste byggeansøgning fra oktober 2022 omkring etableringen af tagboliger, men uden anvisninger til sideantal i sagens indhold i aktindsigten. Det nævnes heller ikke i overskriften på byggesagen.

Der ligger fortsat ingen tegninger over rørføringer overhovedet. Der er alene en henvisning til, at man vil anvende et autoriseret VVS firma. Beregninger af bærende konstruktioner er ikke udført af en uafhængig virksomhed, men er entreprenørens og ejer af ejendommens eget betalte rådgivende ingeniørfirma, der samtidig skal se til at projektet kan realiseres. Eksempelvis konkluderes det den 13.6.23 i svaret på mangelskrivelsen af 13.4.24 (en slåfejl formoder vi) om etagedækket i kælderen under gulvet til den planlagte restaurant af Lars Jørn Gravesen, at "eksisterende yder- og indervægge i murværk vil have uændret bæreevne for henholdsvis lodret- og vandret lastoptagelse".

Naturligvis vil netop den bærende del af etagedækket i adskillelsen mellem kælder og stueetagen have en "uændret bæreevne". Det har en helt enkel årsag. Bæreevnen er allerede ændret. Det blev den i vinterhalvåret. Uden byggetilladelse. Loftet i dele af kælderen har været revet væk og bjælkerne er blevet forstærket med stålprofiler på størrelse med jernsveller. Det krævede, at hele området mellem de to etager blev blotlagt.

Der er en model, der viser tryk på bjælkelaget mellem etagerne ved 3. og 4. sal og konkluderer, at "nedbøjning medregnet krybning for egen last må dermed betragtes som

værende ikke tilladeligt”, hvorfor der skal indsættes stålprofiler under 15-20 m² under badeværelsernes tunge konstruktion (245:454). For at opfylde kravet skal bjælkelaget blotlægges i tre af underboens lofter, men hele fem, hvis man inddrager belastningen af de to store køkken-alrum, som der ikke er beregninger for.

I beregningerne er kun indregnet vægt af byggematerialer, men ikke inkluderet vægten af hårde hvidevarer, interiør eller personer. Dertil savnes konkrete overvejelser omkring effekten af ændringer af hele det forstærkede og således væsentligt tungere bjælkelag i loftet i lejemålet 3.tv. Dette lejemål vil få hele to badeværelser med tung konstruktion og vandføringer, faldstammer osv., samt to store køkken-alrum placeret direkte over hele tre primære opholdsrum og placeret langt væk fra de fungerende rørinstallationer i ejendommen, men behændigt under to af de påtænkte badeværelser i tagboligerne, hvor udsugningerne i badeværelserne skal gå op igennem.

Det er således ikke vægten fra kun to badeværelser, som kommer ned gennem bygningens bærende konstruktion. Det er vægten af fire badeværelser med tung konstruktion! Etableringen af badeværelserne i tagetagen er kun mulige, da 4. tv er et ledigt lejemål, men konsekvenserne vil få indvirkning på de næste bærende bjælkelag i alle tre lejemål nedenunder. Der er tale om en ejendom fra 1867 med skæve vægge og gulve, der har sætningsskader, som ved selvsyn kan konstateres, selvom den rådgivende ingeniør ikke har fået øje på dem. Derfor bør sagen undersøges yderligere.

Badeværelserne er endvidere beliggende midt i boligerne med mekanisk udsugning. Sådanne er notorisk kendte for at udvikle skimmelsvamp, da udsugningen uden vinduer ikke kan klare fugt fra bad, håndvask og brug af tørretumbler. Skimmelsvamp bliver ikke på badeværelserne, men vandrer ud i lejlighedens beboelsesrum, hvor de er til stor sundhedsmæssig skade. En etablering af taglejligheder vil samtidig betyde, at ønsket om en reetablering af adgangen til det eksisterende tørreloft vil gå tabt. De nye lejligheder på ca. 100 m² er forsynet med tørretumbler, men det er langt fra alt tøj, der kan tumbles. Dertil frarådes tørring af tøj i tumbler af miljøhensyn, hvorfor en nedlæggelse af tørrelofter er direkte i modstrid med bæredygtigt byggeri og miljø, samt klimahensyn. Alle øvrige lejere med større lejemål har pga. det aflåste tørreloft store udfordringer med at få tørret tøj, hvilket primært foregår i stuerne. Udvikling af skimmelsvamp er en af de primære udfordringer i den form for nybyggerier som dette projekt søger at omdanne en bevaringsværdig ejendom fra 1800-tallet til.

Dertil er der ikke tale om en almindelig udnyttelse af en byggeret fordi, der ifølge BR kap.2 skal udvises hensyn til de umiddelbare omgivelser som et byggeri vil påvirke. I dette tilfælde vil ændringerne af den store klassiske herskabslejlighed i 4. tv, så den bliver til to topmoderne lejligheder fra Ørestanden være et stort anslag mod bevaringsværdigheden, der vil danne præcedens i bydelen, hvor der burde være skærpet opmærksomhed på

bevaringsværdige ejendommens udvikling. Dertil vil ændringerne, hvor støjen efterfølgende fra to lejemål frem for ét, samt fra alle vandførende rør og lign. installationer være fuldstændig ødelæggende for underboens hverdag.

Det er endvidere i direkte modstrid med regler for brandsikkerhed, at den kommende lejlighed, der vil ligge midt for i den eksisterende hovedopgang, slet ikke får adgang til en køkkentrappe. Beboerne skal altså ud af vinduerne eller ned ad hovedtrappen. Lejligheden beliggende til venstre har ej heller køkkentrappeadgang (tegning på 48:454).

Køkkentrappen er på tegningerne i selve byggeansøgningen tydeligt sløjftet fra 3. sal og op som det hele tiden har været bygherres intention, ikke kun fra 4. sal. Beboerne i 4. tv vil de facto heller ikke få adgang til bagtrappe.

Der står i BR § 129 om brandsikkerhed, at "bygninger skal udformes, så redningsberedskabets rednings- og slukningsmateriel kan føres frem til ethvert sted i bygningen, hvor dette er nødvendigt for" 1) Redning af personer. Ejendommen T19 er for nærværende indrettet i overensstemmelse med dette. Hvis der gives byggetilladelse til de ansøgte projekter vil dette ikke længere være tilfældet.

I bygherres kommentar til forvaltningens mangelskrivelse om brandsikring, fremgår bygherrens holdning klart. Kravene fra forvaltningen tilbagevises som værende "ikke et myndighedsanliggende". Det er tilgængeligt et myndighedsanliggende, at minimumsbredden på trapper i opgange ikke fraviges, fordi det er et spørgsmål om bærende principper i en retsstat, hvor borgernes sikkerhed altid skal stå før ønsket om profit. Derfor er der lavet minimumsstandards. Det er således ikke foreneligt med Byggeloven eller Planloven, at dispensere fra så alvorligt et spørgsmål om menneskers sikkerhed.

Reduktion af trappens bredde

Minimumsstandarden for trapper står beskrevet i BR § 57, hvor der står, at "trapper i fælles adgangsveje SKAL udformes med tilstrækkelig bredde og fri loftshøjde til den tilsigtede brug, samt have en hældning, der gør dem lette og sikre at gå på. Bestemmelsen anses som opfyldt når fire kriterier på en og samme tid er opfyldt. Kriterium 1) TRAPPENS FRI BREDE ER *MINDST* 1 METER.

Det er i direkte modstrid med Byggeloven at reducere trappen i T19 fra 125 cm til kun 90 cm. Her burde sagen stoppe. Afslaget kan begrundes i loven. Det omhandler ikke, hvorvidt der kan dispenseres i forhold til kriterier i forbindelse med redning ved brand, fordi trapper er flugtveje, men om at bestemmelsen i § 57 om trappens "tilsigtede brug" ikke kan opfyldes ved en reduktion af trappen.

Den tilsigtede brug er eksempelvis, at trappen er en fælles adgangsvej, hvoraf beboere der går op eller ned frit skal kunne passere hinanden, det kan man ikke på 90 cm. En anden

tilsigtede brug er, når beboere skal have hjælp fra øvrige dele af beredskabet, så som paramedicinsk assistance fra ambulancetjenesten, der skal kunne bevæge sig i opgangen med en almindelig bære. Dette er sket flere gange, og kan lade sig gøre, fordi baren kan drejes op over gelænderet i det åbne durchsicht. Dette åbne rum lukkes med den tiltænkte elevator. Derfor kommer man ud i væsentlige problemer med akut medicinsk assistance til syge beboere ved en byggetilladelse. En anden tilsigtet brug af en trappe i en beboelsesejendom er at beboere, der dør i eget hjem, skal kunne hentes af en bedemand i en kiste. En bedemand vil ikke kunne bære en kiste ned gennem opgangen, som de kan nu. Derfor kommer bygherren og forvaltningen ved en tilladelse til en reduktion af trappens bredde og opsætningen af en elevator i durchsicht i direkte konflikt med Straffelovens § 139.

Almindeligt brug af en trappe som fælles adgangsvej i en beboelsesejendom betyder også, at lejere kan flytte ind eller ud, samt erhverve sig nye møbler eller skille sig af med gamle. Ved en opsætning af en elevator i durchsicht med små indvendige mål og en reduktion af trappens bredde kan beboere fremover faktisk ikke købe møbler, der er større end en mindre 2-personers sofa eller bære en boxmadræs blot 80 x 200 cm ned til storskrald. Opsætningen af elevatoren betyder i dette tilfælde ikke en merværdi for lejerne, men en væsentlig begrænsning i anvendelsen af den fælles adgangsvej og en væsentlig risiko ved både brand og anden akut assistance eller sikring af anstændighed, fordi kriterierne i bestemmelsen om trappens tilsigtede brug ikke længere bliver opfyldt ved en godkendelse af byggeansøgningen.

Elevator

T19 har en nedslidt opgang, der burde føres tilbage til det originale udtryk, som kendetegner den arkitektoniske stil og ikke ødelægges med opsætningen af en elevator i glas og stål. Dertil kræver opsætningen af en elevator, dispensation fra almindelige standarder og almindeligtvis ufravigelige kriterier om trappebredde og redningsindsats ved brand.

Elevatore der placeres i durchsicht skal ifølge anvisninger om regler for opsætning af elevatore fra GI ikke være mindre end 110 cm i bredden og 140 i dybden som indvendige mål (<https://gi.dk/media/d53dibrb/minielelevatorbogwebfinal-datakorrigeret.pdf>). På tegningerne af projektet i T19 fremgår kun bredde og højde. Her er bredden kun 80 cm. Det indvendige mål i elevatoren bliver således endnu mindre. Ifølge GI skal en repos foran adgangen til elevatoren være mindst 150 cm, hvilket ikke fremgår af tegningerne for projektet. På tegningerne er et enkelt sted angivet, at opgangsarealet er 15 m². Når det samme areal måles med lasermåler, så er opgangen 4,5 meter dyb og 2,8 meter bred, det er et areal på 12,6 meter og da opgangen buer mod vinduerne, så er det nærmere 12 m².

I GI's vejledning står at der er skærpet krav til opsætning af elevatorer i bevaringsværdige ejendomme. Desuden, at der er skærpede krav i tilfælde af opsætning af en såkaldt minielevator. I denne sag læmpes kravene. Det fremgår tydeligt i korrespondancen mellem medarbejderen i forvaltningen og bygherren. Det er vanskeligt at forstille sig, hvordan en bygning fra 1867 skal kunne klare rystelserne fra brug af en elevator i konstruktionen, når der i foråret ved den ulovlige udgravning i kælderen i ejendommens højre side opstod nye revner i væggene helt på 3. sal og lejligheden blev dækket af fint hvidt støv fra lofterne, hvor det har drysset ned.

I de generelle bemærkninger til BR §129 påpeges det at "redningsberedskabet vil til første indsatsen af rednings- og slukningsarbejde benytte deres primære angrebsslanger" (5.21). Dette er forvaltningens medarbejder opmærksom på, men hjælper igen bygherren til en løsning på problemet ved at foreslå, at slangen blot kan føres ind ad opgangens vinduer.

Problemet herved er imidlertid, at trappen ved opførslen af elevatoren netop bliver reduceret fra 125 cm til kun 90 cm. Dertil sidder vinduerne forskudt i plan fra hoveddørene til lejlighederne, hvorfor slangen ikke blot skal ind ad et vindue, men føres en ½ etage opad. Dette nævnes som en yderligere problematik af brandrådgiveren, fordi der samtidig kommer en elevator i opgangens durchsicht. Brandrådgiveren måler opgangens vinduer til værende 0,53 x 1,13 meter. Der er tale om dannebrogsvinduer, hvor den nederste del af vinduet er 53 cm x 1 meter (med plus 3 cm nede i karmen. Vinduet er ikke 113 cm). Brandrådgiveren pointerer, at vinduerne skal kunne "fastholdes i åbenstilling" under brug af slanger. De nye vinduer skal sættes på stormkroge for at kunne fastholdes i åben stilling, men modsat de gamle vinduer, der kunne åbnes 90 grader op, så kan de nye vinduer kun fastholdes i makismalt 45 grader. Dette har brandrådgiveren ikke opdaget.

For at få slangen ind på tagetagen er der yderligere det problem, at der kun er et lille vindue, der ikke opfylder kravene for mindstemålene af vinduer til brug for slangeophaling (303:454). Da man samtidig har sløjftet adgangen til bagtrappen for 4. og 5. sal er dette ikke en uvæsentlig detalje. Det kan blive et spørgsmål om liv eller død. Et spørgsmål som en forvaltning ikke bør dispensere fra på borgeres vegne, men altså her vælger at gøre fuldt bevidst.

Det vækker dyb uro, fordi to personer ej heller vil kunne passere hinanden i trappeopgangen med en breddde på 90 cm mod de nuværende 125 cm. Så hvem viger for hvem, når branden raser og brandmændene skal kunne bevæge sig op gennem opgangen, mens beboerne samtidig prøver at komme den vej ned?

Brandrådgiveren er velvidende om, at der er evidente problemer med at kombinere taglejligheder, flere beboere på 4. sal og elevator, samt at der parallelt med den nærværende byggeansøgning ligger en anden ansøgning nr. 2022-0233641/sagstitel: 973731 om etablering af en stor restaurant Madklubben i ejendommens to tidligere

butikserhvervslejemål i gadeplan. Det betyder et stort varmt køkken i underetagen af ejendommen. Brandrådgiveren har dog ikke ændret brandklassen af den grund. Der er i den sammenhæng også uden byggetilladelsen blevet lagt en handicaplift ned i portens gulv lige ud for indgangen til hovedtrappen. Den vil være en hindring både for personer og for brandslukningskøretøjer.

Brandrådgiveren konkluderer, at byggeriet *ikke* er indsatstatisk traditionelt. Et forhold der burde give anledning til skærpede krav, ikke læmpe dem. Der kommer intet andet tiltag i forhold til redningsmuligheder ved brand end et sprinklersystem og nogle rebstiger, som beboerne i tagetagen selv skal folde ud og turde bevæge sig nedad fra 5. sals højde, fordi trappen reduceres til 90 cm i bredden og får en elevator, der optager så meget plads, at man har udeladt at vise de konkrete korrekte mål i detaljer.

På tegningerne over indretningen af den helt afgørende sprinklercentral er denne placeret med adgang gennem en eksisterende kældernedgang under nummer 19 gennem hele to rum med varmecentral og derfra med en dør (der ikke findes) til højre ud i det nye sprinklerum med lav ståhøjde. Brandrådgiveren skriver, at "der bliver etableret adgang til ny sprinklercentral i kælderen via NY kældertrappe i gården"(301:454). Den "nye" kældertrappe i gården er anlagt som ulovligt byggeri, men der er *ingen* mulighed for, at benytte den for at komme fra den højre side af kælderen over i den venstre side, hvor det såkaldte sprinklerum befinder sig på tegningen. Det må foranledige en vis bekymring, at brandrådgiveren baserer sin rapport på så mange ukorrekte oplysninger!

Bygherren forventer fuldt ud at få byggetilladelse, selvom der er adskillige graverende forhold omkring brandrisiko og en klar mulighed for at give et afslag på baggrund af loven. Beboerrepræsentationen har allerede i juli 2023 modtaget varslings om huslejestigninger på baggrund af elevator og nye vinduer mod gaden. Sidstnævnte er ikke omfattet af byggeansøgningerne. Elevatoren er omfattet af byggeansøgningen om taglejligheder, men beregningerne af omkostningerne er anlagt på de eksisterende lejemål m², hvilket peger mod den egentlige intention med etablering af en elevator. Lejerne skal således betale 2.000,- kroner om måneden i huslejestigninger for en væsentlig øget brandrisiko og en trappe, der ikke længere omfylder lovbestemmelsen.

Porten i T19 er endvidere adgang for slukningsmuligheder i baghuset på ejendommen Holbergsgade 7, hvorfor forvaltningens afgørelser omhandler mange flere borgeres sikkerhed end dem i T19.

Kommunalforvaltningen opfordres på det kraftigste til ikke at godkende byggeansøgningen på baggrund af gældende lov, da opsætningen af en elevator og en reduktion af trappen i T19 vil gøre taglejlighederne og de to lejligheder 4. mf og 4. tv til brandfælder.

Ny trappenedgang i det fælles gårdanlæg

En ny trappe, der skal føre ned i en nyetableret cykelkælder, som igen er lavet uden byggetilladelse, er i strid med den servitut, der anfører en række væsentlige retningslinjer for anvendelse af gårdens friareal. Disse omhandler beboernes adgang til gården, hvor der i den parallelle byggeansøgning om etablering af restaurant også inddrages friarealer til opsætning af to yderligere renovationsområder, alene til restaurantens anvendelse, samt inddragelse af portrummet til handicaplift og servering mellem de to restaurantionslokaler på hver side af porten. Servitutten nævner ikke noget om minimumsbebyggelse eller muligheder for anden tolkning.

Det er et problem, at bygherren og forvaltningen ikke forholder sig til servitutten. På tegningerne markeres den fælles cykelkælder som tilhørende naboejendommen i Holbergsgade 7. Dertil ligger der en korrespondance mellem bygherren og formanden for Andelsboligforeningen i sagen, hvor bygherren skriver, at beboere i nummer 7 sætter cykler på "vores side af gården". Bygherren har sågar foreslået, at gården opdeles igen. Det afspejler en holdning, hvor bygherre tilsidesætter servitutten, hvor det samtidig er et krav for at få byggetilladelser, at bygherren selv påtager sig ansvaret for at sådanne respekteres og overholdes. Samtidig vidner den nærværende sag om, at forvaltningen gerne dispenserer fra servitutter, blot man har foretaget den ønskede ændring, inden man søger.

En ny kældernedgang oven i de to eksisterende vil betyde en væsentlig ændring af opholdsarealet og gårdens brug. Etableringen af en cykelkælder ud over den eksisterende med to rum, hvor det ene blot savner indretning, er foreslået til bygherren af forvaltningens medarbejder for at kunne argumentere for en byggetilladelse af etablering af tagboliger og opsplitting af 4. tv.

Dertil skal cykelkælderen indeholde små pulterkammerbure på 3 m² til alle beboere, hvor det gamle gulv er bevaret, så burene kommer til at blive placeret 50 cm oppe fra det nye gulv og kun bliver 1,6 meter i ståhøjde, men 20 cm lavere, hvor der er rørføringer i loftet. Et af burene kommer til at rumme adgang til ejendommens hovedvandaafbryder. I det område hvor der er angivet plads til 4 bure á 3 m², er der imidlertid kun 10,8 m² at placere dem på. Kælderen er befængt med skimmelsvamp og fugtig. Dertil skal den være tilgængelig for alle brugere af de to gårde, hvorfor ingen beboere kan anvende pulterkammerburerne med en forsikringsdækning af sine ejendele.

En opmåling viser, at den eksisterende cykelkælders ene rum er 29,5 m² med cykelholdere til 15 cykler. Det andet ledige rum er 14,5 m². Den "nye" cykelkælder skal på tegningen kunne indeholde 36 cykler fordelt på to rum. Det "største" rum er 26,5 m², hvoraf de 5,5 m² skal modregnes, da der skal være et "pulkammer" (tegningen angiver 4,6 m², men det er ikke det ydre mål). På de 21 m² der er tilbage, kan bygherren på en computermode få 25 cykler til at være, mod de 15 cykler der optager pladsen i den eksisterende

cykelkælder på 29,5 m², hvor der endda er opsat styrholdere på væggene, der sikrer en vis orden og mulighed for, at cyklerne kan stå forskudt, så pladsen udnyttes bedst muligt.

Der er noget besynderligt ved påstanden om, at 25 cykler skulle kunne være på 21 m². Det er i øvrigt også en kælder med en opdeling, der gør det vanskeligt at komme ind og ud af rummene. I det andet rum i den "nye" cykelkælder er beregnet plads til 11 cykler langs væggen på 3,4 meter (rummet er 10,5 m²). I den eksisterende cykelkælder er væggen på den bedst udnyttede vægside 4,6 meter og der kan stå 9 cykler i styrholder med variabel højde. Tegningerne til forvaltningen over gård og cykelkælder er angivet med 1:100 og savner detaljer i de konkrete mål og m² angivelser. Forvaltningens medarbejdere skal altså gennemgå alt det indsendte materiale med lineal for at få begreb om, hvorvidt der er tale om en realistisk plantegning eller ren fantasi.

Det kan ved en simpel gennemgang af de faktiske forhold konstateres, at der ikke er overensstemmelse mellem tegninger, byggeansøgning og realia. Derfor skal der heller ikke gives dispensationer til etablering af en ny kældertrappe, da den fører til en cykelkælder, der kun etableres for at tagboligerne, der er i lodret modstrid med lokalplanens § 7, stk. 2 litra b, kan godkendes.

Bygherres samlede ide og intention om at ændre det fælles gårdanlæg viser en fuldstændig urealistisk plan for afhentningsmulighederne for renovationsmedarbejderne, hvor der fyldes op med krukker i hele den bane, som der nu arbejdes i. Det kommende renovationsområde for restauranten ville ej heller kunne betjenes med rimelige arbejdsvilkår for renovationsmedarbejderne. Dertil vil ophold i gården pga. restaurationsdrift i gården blive helt umuligt, hvilket igen er i modstrid med lokalplan og udviklingen af gårdmiljøer. Vi beskriver de yderligere problematikker i den tidligere indsendte indsigelse.

Jævnfør det tidligere indsendte tinglysningsdokument af 27.1.1983. er der en servitut, som gælder det fælles gårdanlæg, som også omfatter portadgange og adgangsveje. Denne servitut er lavet ifm. en saneringsplan. En godkendt saneringsplan er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene uden hensyn til, hvornår retten er stiftet, jf. §12, stk 3 i lov om sanering vedtaget af Folketinget den 9.6.1969. De pålagte servitutter i gårdanlægget i T19 og Holbergsgade 7, samt i gården mod Peder Skrams Gade 9 og 11 er således stadig bindende. Med hvilken hjemmel kan en kommunal forvaltning tilsidesætte gældende lov vedtaget af Folketinget?

Alene forvaltningens egen henvisning til lokalplanens § 7, stk. 2 litra b gav forvaltningen mulighed for at afvise byggeansøgningen til de omfattende lovstridige forandringer på ejendommen i Tordenskjoldsgade 19. Det fremgår af de forskellige byggeansøgninger igennem hele processen, at det har været forvaltningens egne medarbejdere, som konsekvent har drevet projektet frem ved at vejlede bygherren i, hvordan man ville kunne

omgå Lokalplanen 512 for Gammelholm & Nyhavn. Intentionen i lokalplaner er imidlertid ikke, at de skal omgås ved en henvisning til en mulig tolkning ud fra Planloven, men at myndighederne forholder sig til lokalplanens konkrete anvisninger og klare bærende principper, der sigter mod at sikre bevaringsværdige bygningers overlevelse i bydelen. Lokalplaner skal overholdes, ellers mister de deres demokratiske funktion som sikring af borgernes retssikkerhed.

Vi ønsker at udtrykke vores glæde over, at denne sag har vakt stor interesse hos:

Borgmester Line Barfod

Lokal Udvalget for Indre By

Gammelholm Beboerforening

Fredningsmyndigheden

DR programmet: Er der en arkitekt til stede?

Beboerrepræsentationen

Tordenskjoldsgade 19 1055 København K



Referat

MØDEDATO 9. august 2024
TID 13.00-13.30
STED Online
MØDEDELTAGERE Martin Skou Heidemann (ejer), Anette M. Buhl
Jensen og Ulla Munk Beilin (bygherrerådgivere);
Malin Ragnhild Nielsen og Javier Corvalán (byg-
gesagsbehandlere)

Møde med rådgiver og bygherre vedr. ansøgning om udførelse af 3 tagboliger, Tordenskjoldsgade 19.

16. august 2024

Sagsnummer
988285

Sagsbehandler
Javier Corvalán

Dagsorden/Referat

1. Introduktion af mødedeltagere
2. Mødets formål
JC: Vi skal drøfte emner i kommende mangelbrev, herunder brandforhold og tagform.
3. Drøftelse af protokolbemærkning fra C, F og Ø om at *kvistene i højere grad (skal) placeres, så de er konsistente med de eksisterende linjer i byggeriet*
MSH: Vi har talt med de politikere som står bag protokolbemærkningen. Centreringen af kvistene i forhold til underliggende etagers vinduer var hvad de mente med protokolbemærkningen. Bygningen indgår ikke i en symmetrisk sammenhæng med tvillingeejendommen på den anden side af Holbergsgade. Oprindeligt var der 4 identiske bygninger rundt om hjørnet. Den ene, på den anden side af Tordenskjoldsgade, brændte ned og der blev opført noget helt andet i stedet. Den anden, på modstående side af gadekrydset, fik en københavnertag som den vi søger om. Desuden, har vi allerede lavet om på placeringen af kvistene for at vende tilbage til vores oprindelig ansøgning. Hver ændring medfører fordyrende beregninger.
JC: Jeg kan høre I ikke er indstillede på at arbejde mod en ny fortolkning af den eksisterende tagkonstruktion, som vi ville foreslå. Vi springer dette over.
4. Brandforhold
JC: Hvorfor har ansøgningen ændret indplacering fra BK3 til BK2, når den eneste ændring ser ud til at være kvistenes placering?

Byggesager Øst, Skole og
Daginstitution
Njalsgade 13, 2.
2300 København S

Branddokumentationen oplyser ikke om fravigelser fra bygningsreglementets præaccepterede løsninger, som den burde. Trapperumssprinklingen er ikke en præaccepteret løsning. Og tagetagedækket skal brandsektioneres mindst som BS-bygningsdel 60. Der mangler i øvrigt en brandplan for kælderen som viser sprinklercentral. Ansøgningen om dispensation fra kravet om en mindste trappebredde på 1,0 m i BR18, § 57, nr. 1 er ikke omtalt som en fravigelse fra de præaccepterede løsninger i Brandstrategirapporten.

AMB: Vi spørger brandrådgiveren.

AMB/MSH: Trapperumssprinklingen er allerede tilladt med byggetilladelsen til opdeling af lejlighederne på 4. sal.

5. Om tagterrasser medfører indbliksgener for nogen af naboerne.

AMB: Vi oplyser afstande i situationsplan.

6. Om udvidelsen af bebyggelsens omfang sikrer *tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse*

JC: Send venligst skyggediagrammer.

7. Dispensationer fra BR18, § 57, pkt. 1 om mindste fri bredde i fælles adgangstrappe til reduktionen af hovedtrappens fribredde fra 1000 mm til 900 mm

MSH: Det indgik i det tidligere projekt, hvor I ikke havde indvendinger.

8. Mindste loftshøjde i boliger

JC: Den mindste loftshøjde for tagboliger er som udgangspunkt 2,5 m. Jf. SBI-anvisning 272 ang. BR18, § 205.

MSH: Loftshøjden indgik i det tidligere projekt, hvor I ikke havde indvendinger.

9. Mindste loftshøjde i pulterrum

JC: Den mindste loftshøjde bør være mindst 2 m.

MSH: Det indgik i det tidligere projekt.

10. Evt. sløjfning af tørreloftsareal

JC: Den ventilerede ryttertag kan tyde på den dal af loftsarealet, som ikke bruges til pulterrum (og adgang dertil) har været brugt som tørreloft. Ved sløjfning af evt. tørreloftsareal skal der gøres rede for etablering af faciliteter til vask og tørring af tøj, jf. BR18, § 213.

AMB/MSH: Der er ikke noget tørreloftsareal, kun pulterrum.

11. Afrunding og konklusion

AMB/MSH: Hvad er processen og hvornår kan sagen fremlægges politisk?

MRN/JC: Vi gennemgår evt. mangler og vender tilbage. Processen er den samme som sidste gang: ansøgning skal i naboorientering, partshøring og politisk behandling i TMU forud for afgørelsen.

Fra: [Signe Døj Nielsen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] Metroselskabets høringssvar til sagsnr.: S2024-577304
Dato: 19. december 2024 12:27:51

Kommunens sagsnr.: S2024-577304

Metroselskabet har den 11. december 2024 modtaget høring ang. naboorientering på adressen Tordenskjoldsgade 19. Ansøgningen har til formål at muliggøre ombygning af taget samt etableringen af 3 tagboliger. Metroselskabet har ingen bemærkninger hertil.

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, Arealer, Rettigheder og Eksterne Byprojekter på mailadressen byggeprojekt@m.dk.

Med venlig hilsen

Signe Døj Nielsen
Eksterne Byprojekter

Metroselskabet og Hovedstadens Letbane
Metrovej 5
DK-2300 København S

T +45 7242 4909
E sign@m.dk

Mere end 2 millioner passagerer kører med Metroen hver uge, og vi bygger flere metro- og letbanestationer, der skaber nye forbindelser og muligheder i hovedstaden.

Læs mere på m.dk og dinletbane.dk

Fra: [REDACTED]
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] Svar på nabohøring om "S2024-577304"
Dato: 2. januar 2025 11:08:53

Til rette vedkommende,

Dette er et kortfattet svar på nabohøring om S2024-577304 vedrørende byggeri naboejendommen i Tordenskjoldsgade, som vores bygning deler gård med. Jeg tilslutter mig vor andelsformand Ole Markersens svar, som han har indsendt dags dato. Men ønsker at uddybe den væsentlige indvending med dagslysforhold, som vi også tidligere har anmærket i en selvstændig klage (da ansøgeren sendte en stort set ens udseende byggeansøgning ind for lignende projekt med udvidelse af tagetagen i ejendommen i Tordenskjoldsgade og hævelse af taget.

For i ansøgningen hedder det, at tagryggen bliver hævet med 70 cm, men da taget jo samtidig løftes og den nuværende hældning ændres, vil det ved murkant snarere være en hævnings på op mod 150 cm, og det vil påvirke dagslyset dramatisk i vores i forvejen smalle gård, hvor de nederste etager i forvejen kun får dagslys i få timer og kun i sommerhalvåret.

Det turde være ansøgers arbejde at påvise, hvor meget det kommer til at påvirke dagslyset (især for alle lejligheder fra 3. etage og derunder) og ikke påhvile os som beboere at tage dette problem op. Og det virker da også sært, at der ikke er lagt mere vægt på netop dette, da gården er så smal, som den er. Og i betragtning af at hensynet til nabos/underbos dagslys er et af de allermest afgørende kriterier for tildeling af byggetilladelser til eksempelvis altaner.

Helt afgørende for dette hensyn er det, at ejendommen i Tordenskjoldsgade udgør det sydvestvendte 'L' i karéen, og dermed vil tage solen hele dagen, når taget bliver hævet. Jeg håber virkelig, at den sunde fornuft og hensynet til de allerede eksisterende boliger her vejer tungere end en bygherres ønske om at udvide sit potentiale for luksusudlejning.

Mvh

[REDACTED]

--

[REDACTED]

[REDACTED]



34, Pilestræde • 1147 Copenhagen K

[REDACTED]

Tél.: +45 [REDACTED]

Mob: +45 [REDACTED]

• skype: [REDACTED]

email: [REDACTED]

• www.weekendavisen.dk

[REDACTED]

Weekendavisen is a Danish broadsheet weekly published on Fridays. Its circulation is approximately 55,000 copies and it has 300,000 readers throughout Scandinavia. Weekendavisen is perceived to be a continuation of the original Berlingske Tidende from 1749 and is one of the world's oldest newspapers in print.

Fra: [Mari Anne Duus](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: S2025-101 Høringssvar fra Mari Anne Duus
Dato: 3. januar 2025 11:03:21

Jeg tilslutter mig som beboer i Holbergsgade nr. 19 fuldstændig vores bestyrelsesformands svar på sag nr. 2024-577304.

Det er svært at tilføje noget, og det er jo ikke følelser, der skal gælde. Men som beboer, der oplever, hvilke gener ejeren af Tordenskjoldsgade nr. 19 i årevis påfører os alle - også dem i nr. 19 - med sine umulige forslag og projekter, kan jeg ikke forstå, at han kan blive ved med at søge om ændringer, der konstant er til glæde for - og kun for - ham selv.

Hvis I alligevel vælger at sige ja til også dette projekt, som I mit tilfælde vil tage det sidste sollys fra min altan, vil jeg spørge, om det så med lige så stor ret kunne være i orden at fælde vores store kastanjetræ, den der tager den resterende del af sollys fra min altan, Træet er alligevel sygt, og har kun blade på i nogle uger.

Men træer er måske mere bevaringsværdige end bevaringsværdige bygninger?

Mvh Mari Anne Duus

Fra: [Mads Rahbek Hougaard](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: S2025-101 Høringssvar fra Mads Rahbek Hougaard
Dato: 5. januar 2025 21:57:50

Som beboer i stuen på Holbergsgade 7A, som deler gård med Tordenskjoldsgade 19, ønsker jeg at gøre opmærksom på min stærke modstand mod den foreslåede dispensation fra lokalplan nr. 512 for byggeprojektet på Tordenskjoldsgade 19. Jeg finder det både bekymrende og uforståeligt, at et projekt, som tidligere er blevet afvist, nu igen er til behandling.

Jeg har følgende bekymringer og argumenter, som jeg gerne vil fremhæve:

Ødelæggelse af bygningskulturarv

Bygningen på Tordenskjoldsgade 19 er klassificeret som bevaringsværdig i SAVE 3, og det planlagte projekt indebærer betydelige ændringer, som vil kompromittere bygningens historiske og arkitektoniske værdi. Gammelholm er et område med en unik bygningskulturarv, som bør beskyttes, ikke udvandes gennem dispensationer, der tillader omfattende ombygninger.

Lysforhold og nabogener

Den planlagte udvidelse af tagboligerne vil markant reducere lysindfaldet i min bolig. Dette vil forringe min livskvalitet og gøre mit hjem mørkere og mindre indbydende. Derudover vil byggearbejdet medføre støj og støv i længere perioder, hvilket allerede har været en stor gene for os beboere i de sidste to år.

Ubalanceret hensyntagen til bygherre

Det er yderst bekymrende, hvordan Københavns Kommune hidtil har håndteret denne sag. Bygherre har gentagne gange tilsidesat regler og gennemført projekter uden de nødvendige tilladelser. Blandt andet blev en restaurant etableret i stueetagen uden byggetilladelse, og denne sag er stadig under behandling (sagsnummer: 973731). Det virker som om, at bygherres interesser vægtes højere end os naboers rettigheder og trivsel.

Manglende tillid og naboinddragelse

Som beboere har vi gjort os store anstrengelser for at bidrage konstruktivt til processen ved at indsende høringssvar og søge aktindsigt. Alligevel oplever vi, at vores indsigelser konsekvent ignoreres. Dette underminerer vores tillid til kommunen som en retfærdig og neutral myndighed.

Retssikkerhed og politiske principper

Når kommunen argumenterer for, at "projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen," men samtidig kræver dispensation fra hele fem punkter i lokalplanen, rejser det alvorlige spørgsmål om retssikkerhed. Hvordan kan vi som borgere have tillid til, at bygningskulturarv og naboers rettigheder bliver respekteret, hvis lokalplaner kan omgås på denne måde?

Appel til kommunens politikere

Denne sag handler ikke kun om et enkelt byggeprojekt, men også om de bredere principper for, hvordan kommunen vægter hensynet til borgere i forhold til private bygherrer. Jeg beder derfor kommunens politikere om at genoverveje denne dispensationsansøgning og sikre, at lokalplanen overholdes, og at bevaringsværdige bygninger og naboskabet på Gammelholm beskyttes.

Det er mit håb, at kommunen vil tage vores indsigelser seriøst og træffe en beslutning, der respekterer lokalplanen, bygningskulturarven og os beboeres trivsel.

Med venlig hilsen,
Mads Rahbek Hougaard
Holbergsgade 7a, st.
1057 København K

Fra: [Karina Markersen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: S2025-101 Høringssvar fra Karina Markersen
Dato: 6. januar 2025 11:38:10
Vedhæftede filer: [Høringssvar KK sagsnummer S2024-577304.pdf](#)

Hermed høringsvar på naboorientering vedr. projekt på Tordenskjoldsgade 19.

Med venlig hilsen

Senior konsulent
Karina Markersen
Holberggade 7, 5
1057 København K

Københavns Kommune
Område for bygninger
1504 København V
bygninger@kk.dk

København 5. januar 2025

Høringssvar til Københavns kommune: Naboorientering sagsnummer s2024-577304

Jeg takker for muligheden for at komme med høringssvar i forbindelse med Københavns kommunes plan om at dispensere fra lokalplanen nr. 512 i (gen)ansøgt byggeprojekt på adressen Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Holbergsgade 7, som deler gård med Tordenskjoldsgade 19 må jeg udtrykke min stærke modstand mod at det endnu engang er kommunens hensigt at give dispensation for lokalplan nr. 512 for en bygning som er klassificeret som bevaringsværdig i SAVE 3 kategori. Den planlagte ombygning vil medføre ødelagt bygningskulturarv på Gammelholm og store gener for beboere i Holbergsgade 7 og 7a og lejerne i Tordenskjoldsgade 19, og det er min berettigede forventning at kommunens politikere ikke følger indstillingen fra forvaltningen om dispensation.

Det kan vække undren, at denne sag ikke er blevet stoppet tidligere, da forvaltningens indstilling til dispensation for lokalplanen blev afvist på møde i teknik og miljøudvalget den 4. december 2023 [link](#). Efterhånden kan jeg kun se, at det må være bygherres egen involvering i politik, der gør at sagen kan komme så langt som til en naboorientering. Et aspekt der syntes at have medie interesse.

Jeg vil i nedenstående tillade mig at oplyse sagen med detaljer som kan have politisk interesse:

- Bygherre har systematisk igangsat projekter forud for opnået byggetilladelse, og således har Københavns Kommune lovliggjort en restaurant i stueetagen, som er etableret uden tilladelse (sagsnummer: 973731).
- Ovenstående restaurant er endnu ikke ibrugtaget pga. verserende klagesag indgivet af A/B Holbergsgade (Nævnenes Hus sagsnummer: 24/01653).
- Bygherre udlejer kun boligerne i Tordenskjoldsgade 19 som erhvervslejemål til ekspats til tårnhøj husleje (min 2000 Kr/m2/år + forbrug).
- De planlagte tagboliger vil medføre, at lysindfaldet i boligerne i Holbergsgade 7 bliver mindre svarende til at bo en etage lavere i bygningen.
- A/B Holbergsgade deler Gammelholms mindste gård med Tordenskjoldsgade 19, og har nu i mere end to år oplevet at kommunen tilsidesætter relevante indsigelser, og afslår anmodning om løbende aktindsigt (Nævnenes Hus sagsnummer: 23/07906).
- Der er i A/B Holbergsgade anvendt store ressourcer på at søge aktindsigt, komme med indsigelser og søge indflydelse uden lydhørhed. Det er et politisk spørgsmål, hvordan balancen mellem hensynet til bygherre og hensynet til kommunens borgere, der er så uheldige at være bygherres naboer, varetages.
- Skal argumentet i naboorienteringen om "at projektet ses at være i overensstemmelsen med intentionerne i planen" forstås således, at Københavns kommunens forvaltning frit kan fortolke hvordan specifikke lokalplaner skal forstås. I dette tilfælde skal der ske dispensation fra hele fem forskellige punkter i lokalplanen— hvor bringer det sikkerheden for at bygningskulturarv bevares hen? og hvordan stiller det de uheldige naboers retsstilling?

Det krænker tilliden til kommunens politikere, at bygherres adfærd belønnes, og at nabo inddragelse ikke sker. A/B Holbergsgade er kommet med proaktive indsigelser i hele processen, men af uransagelige årsager bliver dette projekt ved med at genopstå.

For yderligere detaljer relateret til lokalplanen henvises til formanden for A/B Holbergsgade høringssvar, samt høringssvar på sagsnummer 975051 af august 2023.

Med håbet om at kommunens politikere lytter til vores relevante indsigelser, og mere principielt overvejer hvordan naboer kan sikres en bedre involvering i denne type sager. Det er vores hjem, som nu i mere end to år har været forstyrret af handlinger der ikke overholder forventningen til at leve i et demokratisk retssamfund. Jeg står naturligvis til rådighed med yderligere detaljer hvis det efterspørges.

Med venlig hilsen

Karina Markersen
Holbergsgade 7, 5
1057 København K

Fra: [Mee-ok Christoffersen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: S2025-101 Høringssvar fra Ole & Mee-ok
Dato: 6. januar 2025 06:28:59

Hej,

Jeg er enig med Ole Markersen at taget i Tordenskjoldsgade 19 ikke skal hæves og dermed bliver gården mørk, og vi som har altaner i Holbergsgade 7 vil det også gå udover.

Med venlig hilsen
Ole & Mee-ok

Fra: sisyfos@sisyfos.org
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: S2025-101 Høringssvar fra Mette Fenger
Dato: 6. januar 2025 09:28:54

Kære Københavns Kommune.

Som beboer i Holbergsgade 7 skal jeg hermed gøre indsigelse, dels mod ovennævnte byggeprojekt og dels mod den foreslåede dispensation for bestemmelser i planloven.

Jeg kan fuldt ud tilslutte mig den allerede indsendte indsigelse fra formanden i Andelsboligforeningen Holbergsgade 7/7A, hvorfor jeg for en nærmere argumentation skal henvise hertil.

De bedste hilsner

Mette Fenger

Holbergsgade 7, 1 tv.

1057 K

Fra: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Til: [ole andersen](#)
Emne: S2025-101 Høringssvar fra Ole Andersen
Dato: 6. januar 2025 09:06:00

Kære Ole

Vi har modtaget din nedenstående mail, men uden filer eller andre oplysninger.

Med venlig hilsen

Anette Hølmkjær

Enhedschef

Byggesags- og Adresseregistrering

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13, 3. sal - rum 3070

2300 København S

Fra: ole andersen

Sendt: 5. januar 2025 20:18

Til: TMFKP BPM OBY Bygninger

Emne: [EKSTERN] S2024-577304

Fra: [Katrine Mathilde Bech Taxholm](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] Høringssvar til Københavns kommune: Naboorientering sagsnummer s2024-577304
Dato: 7. januar 2025 21:27:38

Til rette vedkommende i Københavns kommune,

Jeg takker for muligheden for at komme med høringssvar i forbindelse med Københavns kommunes plan om at dispensere fra lokalplanen nr. 512 i (gen)ansøgt byggeprojekt på adressen Tordenskjoldsgade 19.

Som beboer på Holbergsgade 7, som deler gård med Tordenskjoldsgade 19 må jeg meddele jer, at jeg står fuldstændig uforstående overfor, at man i kommunen ikke for længst har givet afslag til benævnte byggeprojekt, da det strider direkte mod det store tiltag, Københavns kommune tog i slut 70'erne for netop at skabe mere lys og bedre luft for indbyggernes helbred ved at rydde op i de mange gårde. Et tiltag, der har haft afgørende betydning for byens udvikling i attraktiv retning.

Nævnte byggeprojekt har udelukkende profit for øje (én mands spekulanteri), kan I virkelig give det fortrinsret frem for de helbredsmæssige aspekter, vi ved er forbundet med lys og luft? Sagen har været oppe og vende en gang før, hvilket er yderst foruroligende, så jeg håber, at der denne gang tages tid til at forstå sagens kerne og dens betydning for en gruppe borgere, der hver dag bidrager til byens trivsel profitfrit.

Med venlig hilsen,

Katrine Bech Taxholm

Holbergsgade 7, 4tv

Fra: [Truels Præstegaard Sørensen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] S2024-577304 Svar på naboorientering
Dato: 7. januar 2025 22:46:47
Vedhæftede filer: [image001.png](#)

Høringssvar til Københavns Kommune: Naboorientering, sagsnummer S2024-577304

Som beboer i ejendommen Holbergsgade 7, 1057 København K, vil jeg benytte muligheden for at gøre indsigelse mod planerne om dispensation fra lokalplan nr. 512 ifm. byggeprojekt i Tordenskjoldsgade 19, 1055 København K, **S2024-577304**: ansøgning om opførelse af tre tagboliger, herunder forhøjelse af taget og ombygning med tagkviste, tagvinduer og elevatorårn.

Tordenskjoldsgade 19 deler gård med ejendommen, jeg bor i.

Det aktuelle projekt i Tordenskjoldsgade 19 gennemføres ligesom tidligere projekter ved systematisk tilsidesættelse af regler og procedurer.

Tordenskjoldsgade 19 er klassificeret som bevaringsværdig i SAVE-kategori 3 og udgør en vigtig del af Gammelholms arkitektur. Regler og lokalplaner, der skal beskytte denne kulturarv, bliver omgået.

Restaurant i stueetagen i Tordenskjoldsgade 19 (sagsnummer: 973731) er etableret uden byggetilladelse og først efterfølgende lovliggjort.

Selvom Teknik- og Miljøudvalget tidligere *har* afvist dispensationen, genoptages sagen om **S2024-577304**.

Københavns Kommune skal, hvis respekt omkring love og regler skal bestå, afvise dispensationen definitivt og værne om kulturarven og de demokratiske processer.

Med venlig hilsen

Truels Præstegaard Sørensen

Holbergsgade 7, 3. sal

25187070



+45 25 18 70 70

truels@gronningen1.dk

Truels Præstegaard Sørensen

Redaktør

Forlaget Grønningen 1

Grønningen 1
DK-1270 København K
Copenhagen
Denmark

Fra: [Marianne Oestergaard](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] Sagsnummer 2024-577304
Dato: 7. januar 2025 16:00:10

Jeg tilslutter mig til fulde bestyrelsesformanden, Ole Markersens indsigelse i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse Tordenskjoldsgade 19.

Venlig hilsen

Marianne Østergaard

Holbergsgade 7, 2 th.

Sendt fra [Outlook til iOS](#)

Fra: [Pauline Drasbæk](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: S2025-101 Høringssvar fra Pauline Drasbæk
Dato: 7. januar 2025 11:19:20

Høringssvar til Københavns Kommune: Naboorientering, sagsnummer S2024-577304

Dato: 7. januar 2025

Tak for muligheden for at indsende høringssvar. Som beboer på Holbergsgade 7, der deler gård med Tordenskjoldsgade 19, vil jeg udtrykke min stærke bekymring over planerne om dispensation fra lokalplan nr. 512. Projektet truer både områdets kulturarv og skaber en følelse af magtesløshed blandt naboerne, som gentagne gange oplever, at regler og processer tilsidesættes.

Tordenskjoldsgade 19 er klassificeret som bevaringsværdig i SAVE-kategori 3 og udgør en vigtig del af Gammelholms unikke arkitektur og historie. At dispensere fra fem punkter i lokalplanen vil alvorligt skade bygningens historiske og arkitektoniske værdi samt områdets samlede karakter. Som beboer er det frustrerende og trist at opleve, hvordan de regler, der burde beskytte denne kulturarv, risikerer at blive omgået. Lokalplanen er skabt for at sikre, at vores fælles historie bevares, og jeg appellerer til, at kommunen står fast på denne beskyttelse.

Bygherres systematiske tilsidesættelse af regler er dybt bekymrende. Blandt andet blev en restaurant i stueetagen (sagsnummer: 973731) etableret uden byggetilladelse og først efterfølgende lovliggjort. Denne praksis underminerer tilliden til, at reglerne bliver håndhævet ens for alle. Som nabo oplever vi konsekvent, at vores indsigelser ignoreres, mens bygherres projekter fortsætter uhindret. Dette skaber en følelse af afmagt og frustration over, at reglerne ikke beskytter os, der bor her, mod gentagne overgreb på vores hjem og nærmiljø.

I over to år har A/B Holbergsgade forsøgt at blive hørt gennem indsigelser og aktindsigt, men uden nævneværdig effekt. At sagen genoptages, selvom Teknik- og Miljøudvalget tidligere har afvist dispensationen, efterlader et indtryk af, at naboernes rettigheder og stemmer ikke tillægges vægt. Når en lokalplan kan fraviges i så stort omfang, og naboernes indsigelser systematisk tilsidesættes, skabes en utryghed og usikkerhed omkring, hvad der egentlig beskytter vores hjem og lokalområde.

Jeg appellerer til, at Københavns Kommune afviser dispensationen og værner om både kulturarven og de demokratiske processer. Dette handler ikke kun om en bygning, men om at sikre, at borgernes rettigheder og vores fælles historie respekteres.

Med venlig hilsen

Pauline Drasbæk

Holbergsgade 7 3sal

Tlf 26829541

Fra: [Lone Hamborg Jensen](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: S2025-101 Høringssvar fra Lone Hamborg Jensen
Dato: 7. januar 2025 08:03:43

Høringssvar vedr. naboorientering efter planloven - sagsnummer S2024 - 577304

Til Københavns Kommune

Helt overordnet kan jeg ikke forstå, at kommunen overvejer at meddele dispensation til et projekt som vil muliggøre enkelte nye boliger, men som samtidig vil forringe forholdene væsentligt for os, beboerne i de eksisterende boliger omkring gårdrummet og som vil ændre den ydre fremtræden af den ene af to bygninger, som i over 150 år har spejlet sig så flot i hinanden. 150 år!

Ud over den helt principielle i, at kommunen er indstillet på at meddele dispensation fra lokalplanen er der en række forhold hvor forvaltningens tilgang og sagsfremstilling fremstår uovervejende, ubegrundet og upræcis:

1) At forvaltningen vil benytte dispensationsredskabet til et etageforøgelse, der er unødvendig. At ændre et tag for at etablere tagboliger kan ikke ses som en nødvendig ændring. Den eneste det kommer til gode, er bygningens ejer. En nødvendig ændring ville være tidligere tiders behov for at etablere sanitet, ændre varmesystemer mv. eller måske forbedre bygningens isolering. Forvaltningen skriver i sagsfremstillingen, at dispensation er et værktøj, hvor lokalplaner er af ældre dato og som er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Her er der tale om en lokalplan fra 2015. Altså IKKE en ældre lokalplan. Samtidig angiver I, at dispensationer er til, hvor det kan være svært at realisere nutidens byggeønsker, hvis lokalplanen skal overholdes til punkt og prikke. Men det er jo netop det fine med lokalplaner og grunden til at de vedtages - at der opsættes bestemte begrænsninger og mulighedsrum for at bevare et områdes og bygningers kvalitet og at ikke alle "nutidens byggeønsker" kan gennemføres.

2) At der i sagsbehandlingen ikke indgår en vurdering af, om ændringen er i overensstemmelse med planens formål. Sagsfremstillingen er yderst mangelfuld, idet kommunens vurdering om *"at projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen..."* ikke begrundes hvordan projektet er i overensstemmelse med planens formål, hvor jeg særligt har svært ved at forstå at I fagligt kan mene, at projektet er i overensstemmelse med formålet om *"at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkeltbygninger, dels de bevaringsværdige sammenhængende facaderækker og sigtelinjer, dog således, at det enkelte hus på Gammelholm kan fornys med størst mulig respekt for husets historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter,"* Mener kommunen virkelig, at en unødvendig "fornyelse" skal vægtes højere end at bevare de sammenhængende facaderækker og områdets helhed?

3) At sagsbehandlingen ikke forholder sig til lokalplanens bestemmelse § 7 a om bevaringsværdige bygninger. Den fuldstændige symmetri, som de to bygninger på hver sin side af Holbergsgade skaber idag (og har gjort det i 150 år!), vil udviskes ved en ny tagudformning.

4) At taget på bygningen Tordenskjoldsgade 19 ikke anses som et Københavntag og behandles med de hensyn, det medfører. Det fremstår ubegrundet, når forvaltningen på s. 4 skriver: *"... og der er ikke tale om et københavntag, hvor kun den flade del af tagfladen hæves med 70 cm."* Forvaltningen fremfører en ubegrundet påstand, selvom taget bærer de samme karakteristika som københavntag.

I et dokument udarbejdet af Københavns Kommune i 2016 beskrives forskellige tagkonstruktioner i København, hvor der angives følgende: "*I eksisterende københavnsk etageboligbyggeri fra 1850 til 1900 kan de fleste tagkonstruktioner opdeles i 3 hovedgrupper: sadeltage, københavnertage og mansardtage.*" (https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/2285_6f61077eff01.pdf). Altså at der er tre hovedgrupper for tagkonstruktioner for bygninger fra den periode, og taget bærer i hvert fald ikke karakteristika fra hverken mansardtag eller sadeltag.

At der er tale om en tagkonstruktion med karakteristika som et københavnertag vil have betydning, såfremt I vælger yderligere realitetsbehandling af projektet idet kun den flade del af københavnertage kan hæves jf. kommunens retningslinjer for tagboliger - altså et noget smallere område end det, der fremgår af bygherres skitsetegninger. Den flade del af taget er idag 4 meter mod de ca. 7 meter, der fremgår af projektetskitserne.

5) At ændringen beskrives som en forøgelse af tagets højde med 0,7 m, når der reelt er tale om en forøgelse på ca. 2 meter. Med skitsetegningernes angivelse af ny profil for taget forøges både volumen af taget og tagets højde - ikke kun på det højeste punkt, men i sin helhed. Der hvor forøgelsen er størst, dvs. hvor "ny" taghældning "knækker", er der tale om ca. 2 meters højdeforskel. Dette har stor betydning for lysforhold i gård og omkringliggende bebyggelse og bør fremgå af beskrivelsen.

6) At skitsetegningerne er fejlbehæftede. Tegningernes snit BB, CC og DD passer ikke med placering på oversigtsfigur, fx. AF-X-1-07. Dette efterlader tvivl om hvilken tegning man skal tro på, fx. hvor det er hensigten at lysbånd skal placeres? På snit CC er lysbånd tegnet ind, men det fremgår ikke på den del af bygningen på oversigtstegningen af taget.

7) At ændring af dagslysforhold ikke indgår i sagsbehandlingen. Hvis kommunen gennemfører dispensationen til lokaplanen bør I med den efterfølgende helhedsvurdering næppe kunne komme frem til, at der kan gives byggetilladelse til projektet. Projektet er udfordret i forhold til kriterium 2 vedrørende dagslys, der skal indgå i helhedsvurderingen. En forøgelse af bygningens højde og taget udformning som helhed, vil reducere dags- og sollys i gården og boliger omkring gårdrummet markant.

Københavns Kommune udgav i maj 2019 retningslinjer for tagboliger. Den politiske beslutning om at udarbejde en sådan vejledning blev vedtaget af teknik- og miljøudvalget i december 2018 på oplæg af forvaltningen (<https://www.kk.dk/dagsordener-og-referater/Teknik-%20og%20Milj%C3%B8udvalget/m%C3%B8de-03122018/referat/punkt-8>).

Af den overordnede sagsfremstilling er det slående, hvordan respekt for dagslys beskrives: "*Krav om gode lysforhold i boliger, der ligger over for, vil typisk begrænse muligheder for tagboliger. Men ved at fastlægge en ramme for et acceptabelt højdeniveau af et tagboligprojekt, bliver det forudsigeligt for ansøgerne, hvad der som udgangspunkt kan tillades.*

Forvaltningen anbefaler derfor, at der i retningslinjer for tagboliger fastlægges et højdeniveau for bygninger, som tager et acceptabelt hensyn til tilfredsstillende lysforhold i omgivende bebyggelse, herunder at der ikke bliver flere boliger i København med decideret ringe lysforhold."

Til forvaltningens oplæg er knyttet en række baggrundsbilag, herunder bilag 4, som indeholder en analyse vedrørende dagslys i relation til krav herom i bygningsreglementet (bilag 4: Notat om lysforhold <https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/c17411f0-a605-4690-9296-153ae10f496b/17513351-58cc-494b-85ce-5d7630aee913-bilag-4.pdf>). Her fremgår bla: "*Dagslysforholdene i den omgivende bebyggelse skal ved opførelse af nye tagboliger, hvor tagets volumen forøges, fastlægges ud fra en helhedsvurdering efter*

bygningsreglementets § 188, stk. 1, nr. 2: Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde. Tagboliger kan således tillades, hvis det vurderes, at der kan sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse. Ud fra samme kriterium kan tagboliger, hvor tagets volumen forøges, lovligt nægtes, hvis det vurderes, at lysforholdene for bebyggelsen og nabobebyggelse ikke vil være tilfredsstillende."

Bilag 4 beskriver nærmere en analyse af betydningen af bygningers højde og interne afstand ift. dagslys. Analysen definerer lysforhold som ringe, acceptable eller gode. Der undersøges konsekvenser for dagslysforhold, hvis maksimal bygningshøjde er på 0,8 x byrummets bredde, maksimal bygningshøjde er på 1 x byrummets bredde og maksimal bygningshøjde på 24 m.

I en opsamling af resultaterne fremgår det at (s. 3): *"Hvis det tillades at opføre bebyggelse med en højde på 0,8 x afstanden til nabobygning, vil der være ringe lysforhold i stuen, acceptable lysforhold på 1. - 3. sal, og gode lysforhold på 4. og 5. sal.*

Hvis det tillades at opføre bebyggelse med en højde på 1 x afstanden til nabobygning, vil der være ringe lysforhold i stuen – 3. sal, acceptable lysforhold på 3. - 4. sal, og gode lysforhold på 5. sal.

Hvis det tillades at opføre bebyggelse med en højde på 24 m, som er kommuneplanens maksimale bygningshøjde i brokvartererne, vil det forringe lysforholdene meget markant ved de smalleste gader og gårdrum, mens påvirkningen vil være mindre ved de bredeste gader og gårdrum.

Forvaltningen har på baggrund af analysen vurderet, at etablering af tagboliger, hvor volumen øges, så højden af bebyggelsen ikke overstiger 0,8 x afstanden til nabobygning, vil sikre tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse i overensstemmelse med bygningsreglementets § 188, stk. 1, nr. 2."

I den senere publikation med retningslinjer fra 2019 er indstillingen fulgt, og retningslinjen lyder: Højden af den bygning, hvor der etableres tagboliger må ikke overstige 0,8 x afstanden til modstående bygning eller bygningsdel. Realiteten for gårdrummet mellem Holbergsgade 7 og Tordenskjoldsgade 19 er, at dette forhold i dag ikke er opfyldt. Afstanden mellem de to bygninger er (målt på vedlagte tegning AX-X0-00) ca. 17 m, hvorved bygningernes maksimale højde burde være begrænset til 13,6 m. Måles fra midteraksen på bygningen Tordenskjoldsgade 19 er afstanden 22 m og bygningens maksimale højde her højst kunne tillades at øges til 17,6 meter. Forholdet mellem bygningshøjde og afstand til modstående bygning overstiger idag 1, hvilket i følge forvaltningens analyse medfører lysforhold i stuen, 1. og 2. sal er ringe, på 3. og 4. sal er acceptable og på 5. sal gode.

Det er derfor uforståeligt, hvis kommunen vil tillade gennemførelse af et projekt, der vil forringe allerede ringe forhold og være i strid med bygningsreglementet. Dette er en forringelse af et sådan omfang, at projektet bør nægtes. Der henstilles til, at forholdet behandles grundigt, såfremt der sker yderligere realitetsbehandling af projektet ved en helhedsvurdering.

Jeg synes samlet set det er bedrøveligt, hvis bygherres projekt bliver realiseret.

Alarmklokkerne bør ringe, når der ses på at dispensere fra adskillige punkter og afvigelser fra generelle retningslinjer. Det er bedrøveligt for Gammelholms samlede udtryk, for naboer og for os beboere i bygningerne Holbergsgade 7 og Tordenskjoldsgade 19.

Mvh Lone Hamborg Jensen
Holbergsgade 7, [4.th](#)

Fra: [Anders Bjørk](#)
Til: [TMFKP BPM OBY Bygninger](#)
Emne: [EKSTERN] S2024-577304
Dato: 8. januar 2025 14:06:57

Høringssvar vedr. naboorientering efter planloven - sagsnummer S2024 - 577304

Til Københavns Kommune

For det første og allermest væsentligt for denne principielle dispensation mener jeg at der er blevet begået en fejl fra forvaltningens side, idet der ikke er taget stilling til lokalplanens afsnit om helhedsvirkning med omgivelserne.

Da der desværre ikke findes et afsnit i lokalplanen om tagudvidelser, må der gås tilbage til planes formål, som meget tydeligt er beskrevet i formålsparagraffen:

at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkeltbygninger, dels de bevaringsværdige sammenhængende facaderækker og sigtelinjer, dog således, at det enkelte hus på Gammelholm kan fornys med størst mulig respekt for husets historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter.

Da de foreslåede projekt vil ødelægge symmetrien og helheden mellem to markante bygninger på hver sit hjørne af Holbergsgade må det være en fejl, at forvaltningen ikke også har valgt at der skal dispenseres fra Lokalplanens § 7m stk 2, a. som skriver:

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne. (..)

Det er ikke godt nok, at forvaltningen giver dispensation med begrundelsen at der findes andre lignende tagtyper i området. Det er nødvendigt at der ses på den helhed bygningen udgår med både nabobygninger og tvillingebygninger på den modsatte side af vejen. Det er unikt at disse to bygninger har spejlet sig i hinanden i mere end 150 år, og den symmetri og helhedoplevelse mener jeg bestem ikke skal ofres for et unødvendigt tagprojekt.

Da helheden ej heller blev taget i betragtning i den første forvaltningsmæssige gennemgang af denne sag, mener jeg ikke at forvaltningen har klædt de folkevalgte politikere ordentligt på til at træffe beslutning på oplyst grundlag. Det er nødvendigt at politikerne er bevidste om at der også gives dispensation fra § 7, stk2, a, hvilket ikke er tilfældet nu.

Derudover finder jeg kommunens principielle dispensationen problematisk på en række områder:

a) **At ændring af dagslysforhold ikke indgår i sagsbehandlingen.** En forøgelse af bygningens højde og taget udformning som helhed, vil reducere dags- og sollys i gården og boliger omkring gårdrummet markant. Det strider stik imod kommunes egne retningslinjer for dagslys ifht tagudvidelser. Hvis kommunen gennemfører dispensationen til lokalplanen bør I med den efterfølgende helhedsvurdering næppe kunne komme frem til, at der kan gives byggetilladelse til projektet. Projektet er udfordret i forhold til kriterium 2 vedrørende dagslys, der skal indgå i helhedsvurderingen.

b) **At taget på bygningen Tordenskjoldsgade 19 ikke anses som et Københavntag og behandles med de hensyn, det medfører.** Det fremstår ubegrundet, når forvaltningen på s. 4 skriver: "... og der er ikke tale om et københavntag, hvor kun den flade del af tagfladen hæves med 70 cm." Forvaltningen fremfører en ubegrundet påstand, selvom taget bærer de samme karakteristika som københavntag.

c) **At ændringen beskrives som en forøgelse af tagets højde med 0,7**

m, når der reelt er tale om en forøgelse på ca. 2 meter. Med skitsetegningernes angivelse af ny profil for taget forøges både volumen af taget og tagets højde - ikke kun på det højeste punkt, men i sin helhed. Der hvor forøgelsen er størst, dvs. hvor "ny" taghældning "knækker", er der tale om ca. 2 meters højdeforskel. Dette har stor betydning for lysforhold i gård og omkringliggende bebyggelse og bør fremgå af beskrivelsen.

d) **At skitsetegningerne er fejlbehæftede.** Tegningernes snit BB, CC og DD passer ikke med placering på oversigtsfigur, fx. AF-X-1-07. Dette efterlader tvivl om hvilken tegning man skal tro på, fx. hvor det er hensigten at lysbånd skal placeres? På snit CC er lysbånd tegnet ind, men det fremgår ikke på den del af bygningen på oversigtstegningen af taget.

Mvh Anders Bjørk