

Dato: 24.01.2025

Sagsnr: 14282

### Partshøring om indsigelser vedr. sagsnr. S2024-577304

Vedr. Ejendommen Tordenskjoldsgade 19, ansøgning om etablering af 3 nye tagboliger.

Tordenskjoldsgade 19 vil blive istandsat rigtigt flot og med respekt for kvarterets særlige præg. Ved renoveringen af ejendommen forbedres samtidig bygningens energimærke. Opførelsen af tagboliger udføres som demonstrationsprojekt i forhold til bæredygtighed.

Der har over en længere årrække været arbejdet systematisk med at nedbringe ejendommens energiforbrug. Energiforbruget er faldet fra 403 MWh i 2018 til 163 MWh i år. Etablering af tagboliger er et vigtigt næste skridt i dette arbejde.

Tagboligerne vil blive udført med størst mulig fokus på bæredygtighed. Der vil blive udført dokumentation for tagboligernes CO<sub>2</sub>-udledning, som nedbringes ved at have fokus på genbrug af materialer, minimering af affaldsmængder, anvendelse af "grøn" energi, lavemissionsbyggeplads samt at undgå særligt CO<sub>2</sub>-belastede materialer.

Projektet vil også have en social vinkel med fokus på lærepladser, diversitet, krav om overenskomst og samtidig undgå problematiske producenter, som f.eks. Rockwool.

Efter fornyet høring er der i januar 2025 modtaget indsigelser mod byggeprojektet, som herunder besvares opdelt efter overordnede temaer i høringssvarene:

#### *Placering af kviste*

I forlængelse af den politiske indstilling af tagboligprojektet for Teknik- og Miljøudvalget den 4. december 2023, er følgende protokolbemærkning oplyst:

*"Partierne er indstillet på at give en dispensation til et lignende projekt, såfremt kvistene i højere grad placeres, så de er konsistente med de eksisterende linjer i byggeriet".*

I ansøgningen af den 15. maj 2024 er kviste tilrettet og placeret i tagfladen så de i højere grad flugter underliggende facades vinduesplacering.

#### Kviste og tagvinduer

Udformning og placering af kviste og tagvinduer i tagfladen er afklaret i tæt dialog med Københavns Kommune. Det betyder, at kvistenes proportioner kommer til at svare til de oprindelige kviste på ejendommene i området. Disse kviste er udført smallere end vinduerne i facaden, og taget på kvistene er udført med saddeltag i lav hældning.

#### Temaer fra høringssvarene:

- Dagslysforhold
- Bevaringsværdier og arkitektur
- Brug og udnyttelse af gårdens friarealer
- Ventilation og aftræk i nye boliger
- Konstruktionsforhold
- Brandforhold

Ejer af ejendommen stiller sig selvfølgelig til rådighed for uddybende spørgsmål og yderligere afklaringer.

*Projektets påvirkning af dagslysforhold i gården, på opholdsarealer og i lejligheder i den bagvedliggende ejendom?*

Lysdiagram – før og efter ombygning

Der er vedlagt bilag A, som viser skyggepåvirkningen på naboejendommen Holbergsgade 7. Der er opstillet eksisterende forhold og fremtidige forhold, hvor taget er hævet.

Skyggediagrammerne er udført for forårsjævndøgn, sommarsolhverv, efterårsjævndøgn og vintersolhverv samt for den 28. august, som der refereres til i indsigelserne.

Det skal bemærkes, at det bevaringsværdige kastanjetræ i gården skygger på en del af facaden, se bilag A og B. Herudover skal det bemærkes, at der er altaner på gårdfacaden af Holbergsgade nr. 7, altanerne skygger for underliggende lejligheder.

*Har man i projektets udformning forholdt sig til ejendommens særlige arkitektoniske karaktertræk og relationen til den øvrige arkitektur på Gammelholm?*

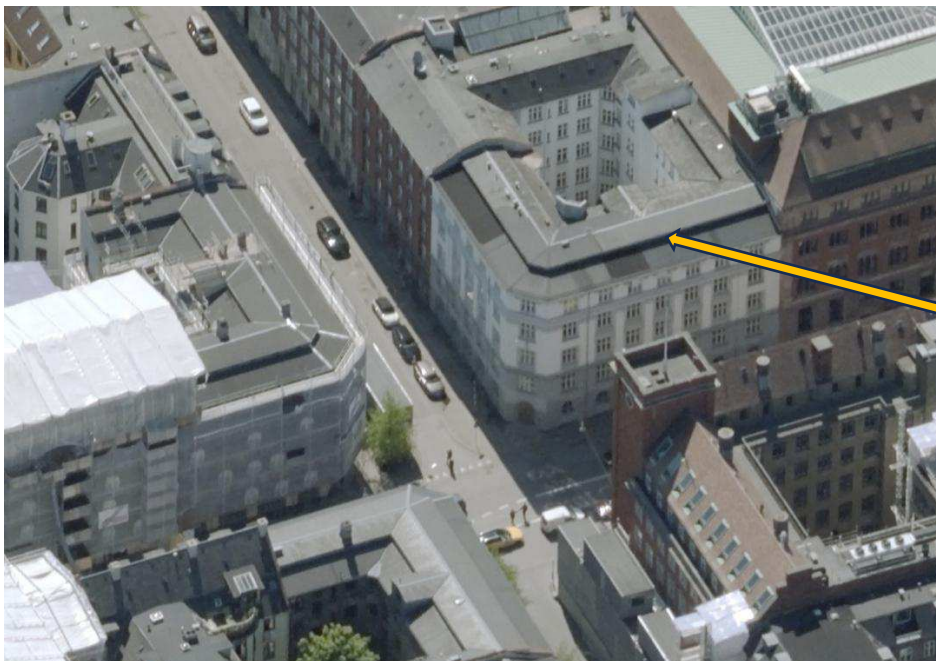
I forbindelse med tagboligprojektet har man forholdt sig til Københavns Kommunes *Retningslinjer for tagboliger*, herunder forhold som: Arkitektur, dagslys, friarealer og parkeringsforhold. Herudover har man været i dialog med Københavns Kommune i relation til tilpasning af projektet, så det stemmer overens med Københavns Kommunes byggesagsbehandlings krav til projektet.

Med hensyn til bevaringsværdier foretages alene ændring af tagform, og dette sker inden for de rammer, kommunen giver, når tagetagen skal udnyttes til beboelse jf. Retningslinjer for tagboliger.

For bevaringsværdier i øvrigt er også tidligere istandsættelser på ejendommen, herunder facade mod gade, sket nænsomt og i overensstemmelse med ejendommens oprindelige arkitektur. Oprindeligt blev de fire ejendomme beliggende i krydset Tordenskjoldsgade / Holbergsgade opført af samme ejer og med nogenlunde samme tagform og bygningsudtryk.

Ejendommen i Holbergsgade 3/Tordenskjoldsgade 18 er nedrevet og erstattet af en noget mere markant bygning, som blev opført i 1939 for Hafnia forsikring i forbindelse med udvidelsen af deres ejendom på hjørnet af Holbergsgade og Holmens Kanal

Ejendommen Tordenskjoldsgade 20/Holbergsgade 6 har gennemgået en renovering i nyere tid. På facaderne er det blanke murværk blevet malet, og tagformen er ændret og hævet i forbindelse med udnyttelse af tagetagen. Ombygningen fremgår ikke af Københavns Kommunes filarkiv, men af forskelligt billedmateriale fremgår det, at ejendommen sammen med Tordenskjoldsgade 22 omkring 2019 gennemgik en større renovering. Taget for både Tordenskjoldsgade 20 og 22 er ændret på taghældningen og er hævet, og nr. 22 har fået tilføjet 6 kviste mod Tordenskjoldsgade.

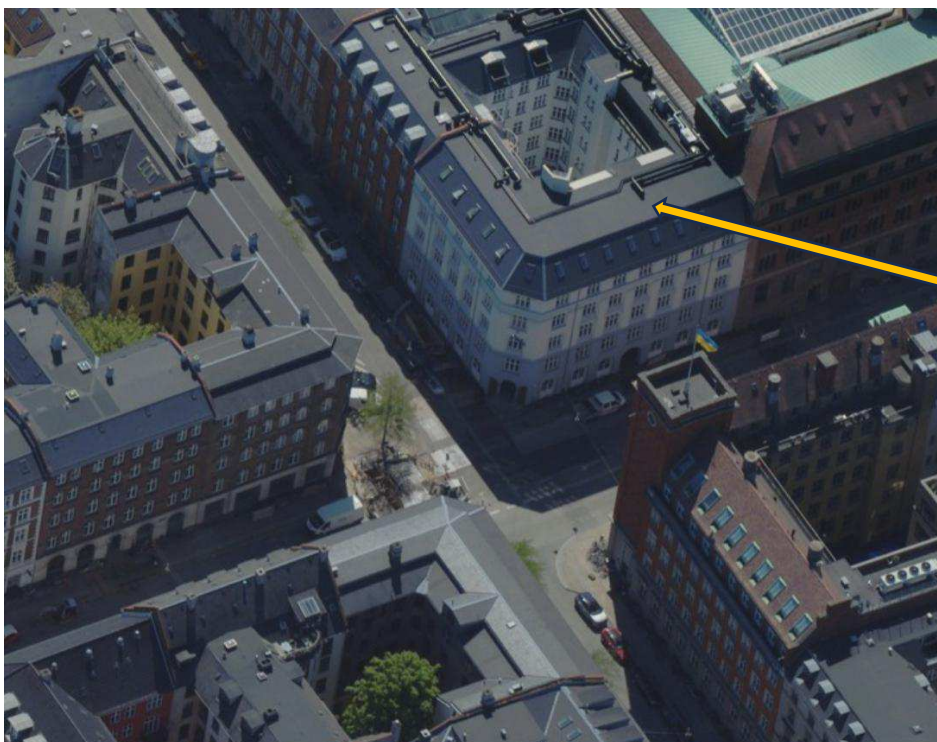


Tagform på  
Tordenskjoldsgade 20  
inden ombygning af  
tagetagen svarer til  
eksisterende tagform på  
Tordenskjoldsgade 19

Krydset Tordenskjoldsgade og Holbergsgade.

Ejendommen Tordenskjoldsgade 20 har samme tagform som Holbergsgade 8 og Tordenskjoldsgade 19. Billedet er fra før 2017.

Taget er i nyere tid ændret i hældning og taget er hævet. (se billedet på næste side)



Tagform på  
Tordenskjoldsgade 20  
efter ændring svarer til  
fremtidig tagform på  
Tordenskjoldsgade 19

Udklip fra maps.com - krydset Tordenskjoldsgade og Holbergsgade.

Taget har i nyere tid ændret hældning og taget på såvel Tordenskjoldsgade 20 og 22 er ændret.



Hjørnet Tordenskjoldsgade 20 og Holbergsgade 6  
Billede fra 1891



Billede fra 2022  
Det fremgår af billedet, at taget mod Holbergsgade og Tordenskjoldsgade har fået en ny hældning ifm. renovering af ejendommen, taget er samtidig hævet.



Hjørnet Tordenskjoldsgade 18 og Holbergsgade 3  
Billede fra før 1839



Billede fra 2022



Hjørnet Tordenskjoldsgade 21 og Holbergsgade 8  
Billede fra 2008



Hjørnet Tordenskjoldsgade 19 og Holbergsgade  
Billede fra 2021

*Nye boliger, tilgængelighed for alle og mangfoldighed i byen.*

Boligerne i ejendommen er jf. BBR på hhv. 186 m<sup>2</sup> og 220 m<sup>2</sup>. Etablering af boliger i tagetagen sker for at tilvejebringe flere og et bredere udbud af lejlighedsstørrelser i ejendommen.

Samtidigt etableres der elevator i ejendommen for at sikre tilgængelighed for ældre og gangbesværede. Større tilgængelighed med den nye elevator samt muligheden for at tilbyde både store, mellemstore og mindre boliger i ejendommen vil netop imødekomme beboernes ønske om større mangfoldighed i ejendommen.

I forbindelse med renovering af ejendommen er ejendommens underfacade blevet afrenset og overfladeistandsat. Der er således ikke tale om, at facaden som hele er blevet ændret til en pudset facade. Overfacaden fremstår uændret i blanke sten, og vil i forbindelse med ombygning af tagetagen,

blive nænsomt afrenset og fugerne omfuget for at give ejendommen et samlet løft. Renoveringen vil blive udført i god kvalitet og med respekt for ejendommens oprindelige arkitektur.

*Den samlede brug og udnyttelse af gårdens friarealer. (herunder indretning af kælder med mål på cykelparkering og pulterrum)*

Københavns kommune har i forbindelse med ansøgningen om etablering af tagboliger ønsket, at der arbejdes med et samlet kvalitetsløft af de fælles ubebyggede arealer i gården jf. gældende lokalplan 512.

Forslag til optimering af gården er udarbejdet i forbindelse med myndighedsbehandlingen af projekterne på ejendommen. Der har været fokus på bevaringsværdier i forbindelse med indretning og disponeringer af gårdrummet.

Det bevaringsværdige træ og området omkring træet bevares uændret. Der vil således være samme mulighed for, at der kan tilgå vand til træet, så træets herlighedsværdi stadig vil være en kvalitet for karréens beboere.

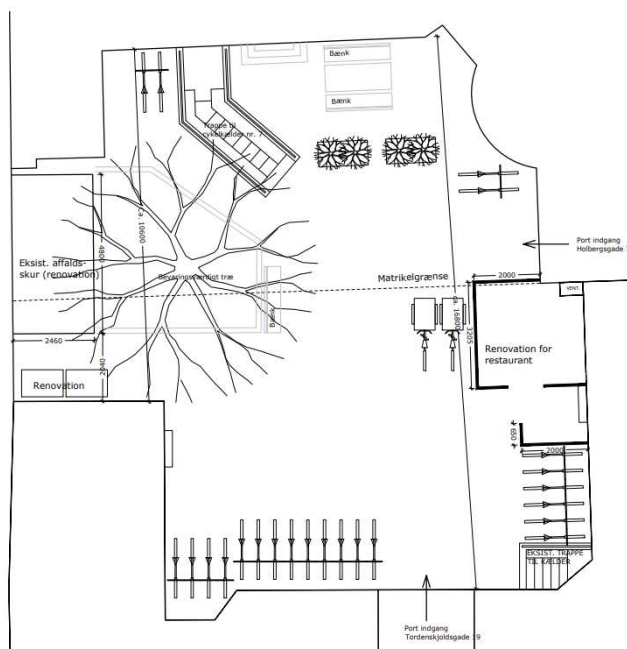
Københavns kommune anbefaler, at der etableres cykelparkering i kælderen fremfor på terræn. Der indrettes derfor ny cykelkælder i ejendommen for at dække forøget behov for cykelparkering i forbindelse med etablering af nye boligarealer i ejendommen.

Der etableres ny adgang til cykelkælder via ny udvendig trappe med cykelrampe.

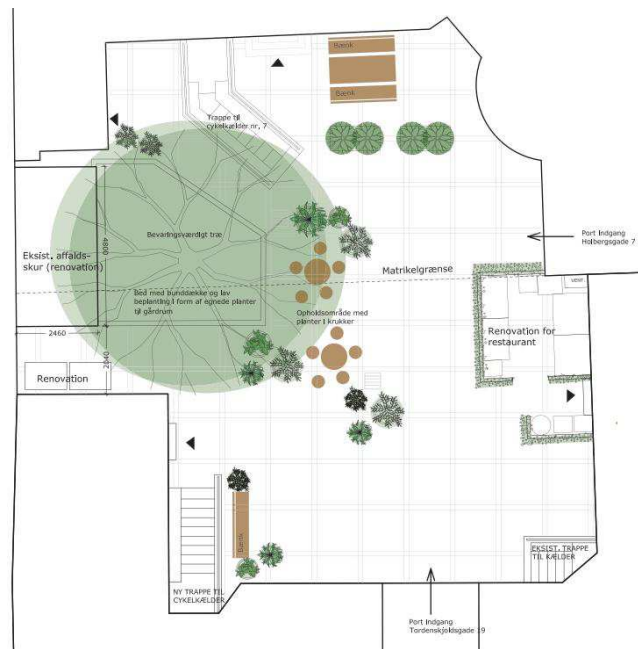
Jf. Københavns kommune skal der tilvejebringes nye cykelparkeringspladser svarende 4 pr. 100 m<sup>2</sup> ekstra ny boligareal, som etableres. Dette svarer til 13 ekstra cykelparkeringspladser for almindelige cykler.

Det store antal cykler, som i dag er placeret i gården, reducerer muligheden for ophold for ejendommens beboere. Derfor vil kælderrummene i den nye cykelparkering søges udnyttet bedst muligt, så både krav om plads til nye cykler og reduktion af cykler i gården tilgodeses.

Ejer af ejendommen Tordenskjoldsgade 19 bifalder, hvis andre ejendomme i karréen også stiller yderligere kælderarealer til rådighed for mere cykelparkering i kældrene.



Eksisterende forhold, hvor område for renovation for restaurant er indtegnet. NB! bliver først etableret når ombygningen er ved af være færdig



Nye forhold med begrønning og ny kældertrappe

#### *Ventilation og aftræk fra nye lejligheder.*

I forbindelse med etableringen af de nye tagboliger vil der blive etableret nødvendig ventilation fra køkken og toilet/bad jf. BR18 kapitel 22 ventilation §443.

#### *Bemærkninger til konstruktion og belastning af ejendommen.*

Der er udarbejdet statisk dokumentation af certificeret statiker for nedenstående byggeandragende indsendt til Københavns Kommune via byggeportalen "bygogmiljoe.dk"

- Ny tagkonstruktion og etablering af tagboliger på tagetage (KBH byggesags nr. 988285)

Den udarbejdede statiske dokumentation er udført i overensstemmelse med BR18 § 494 - §503 samt §523, §524, §526- §527.

#### *Bemærkninger vedr. brand*

Projektet er udarbejdet indenfor gældende regler om dokumentation for brandtekniske forhold i forbindelse med ombygningen i ejendommen.

Krav til brandteknisk dokumentation er beskrevet i bygningsreglementet BR18 kapitel 1 vedr. anvendelse af certificeret brandrådgiver i brandklasse 2-4

Bemærkninger til projektet herunder til brandredninger i port og i trapperum, fremføringer af brandslanger m.v. er alle forhold, der omfattes af brandrådgivers projekt.

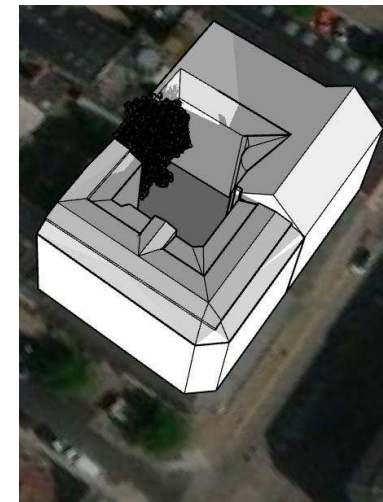
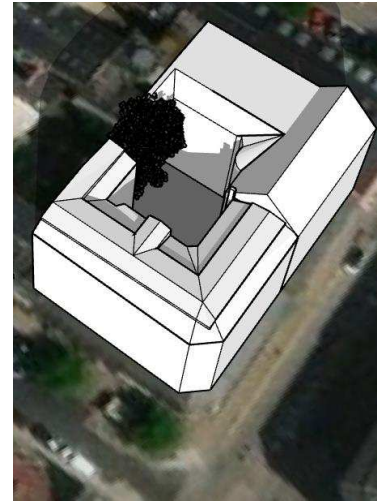
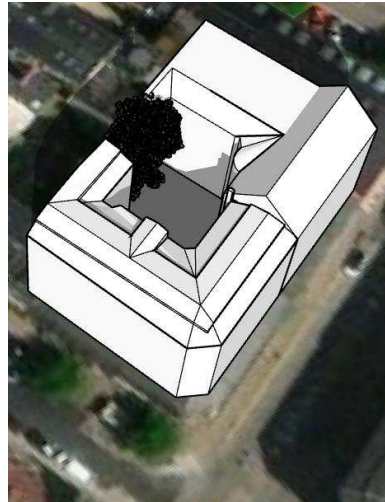
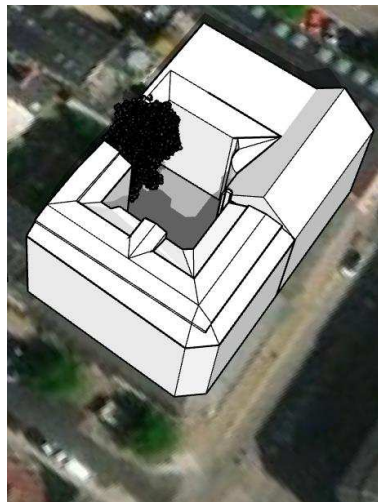
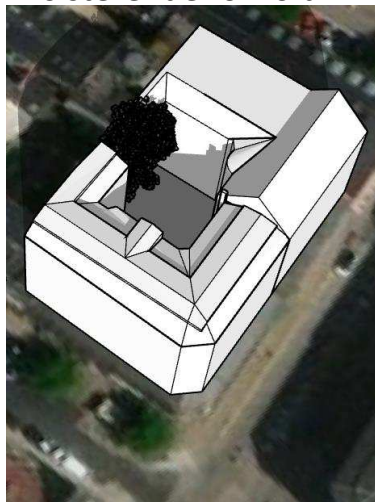
#### *Bilag:*

Bilag A

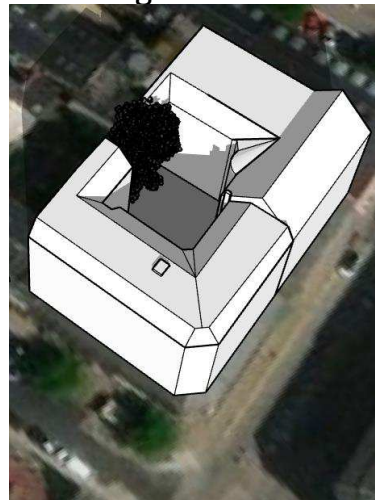
Bilag B

# Skyggediagram - kl. 14

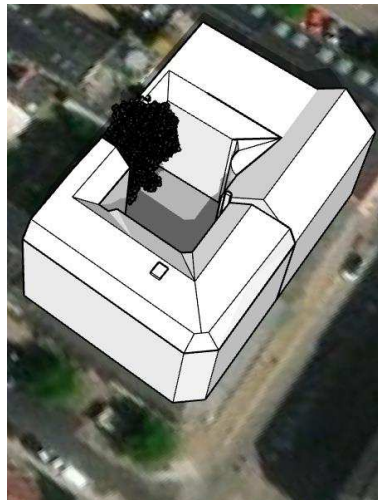
Eksisterende forhold



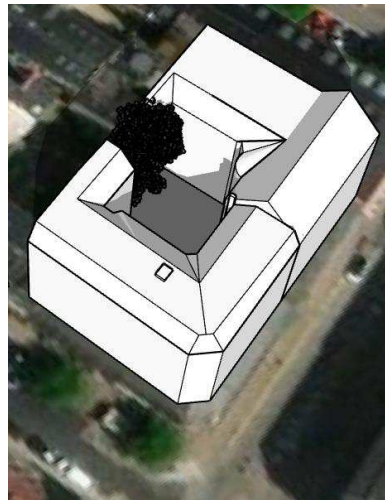
Fremtidig forhold



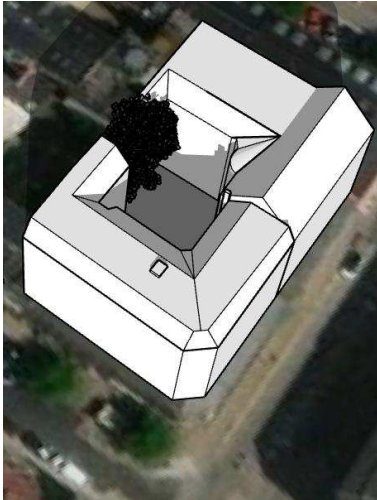
Forårsjævnøgn  
20 marts



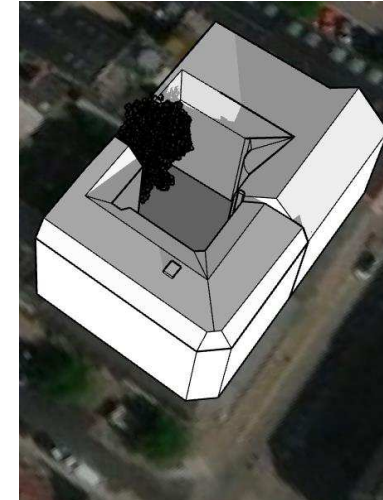
Sommersolhverv  
21 juni



28 august



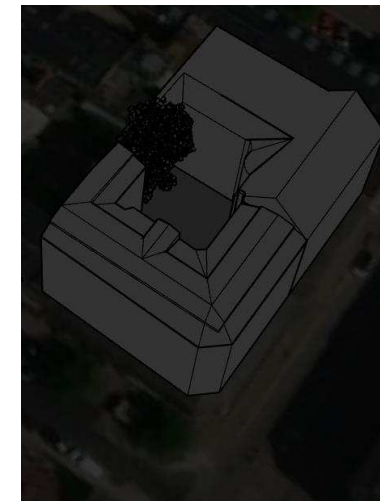
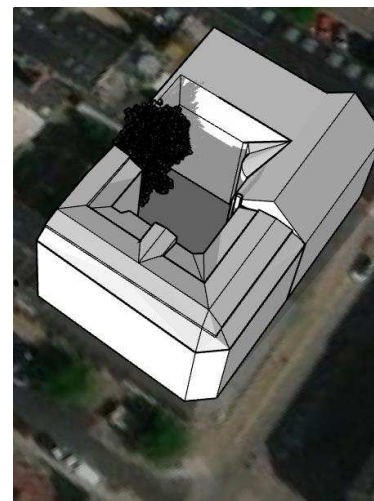
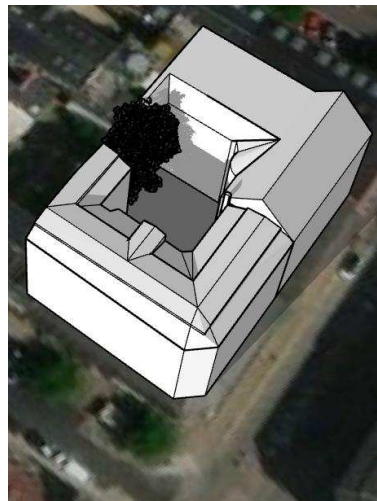
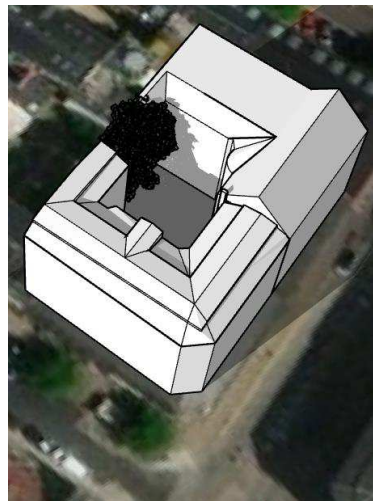
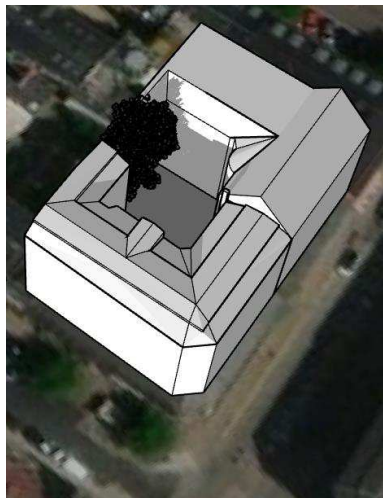
Efterårsjævnøgn  
23 september



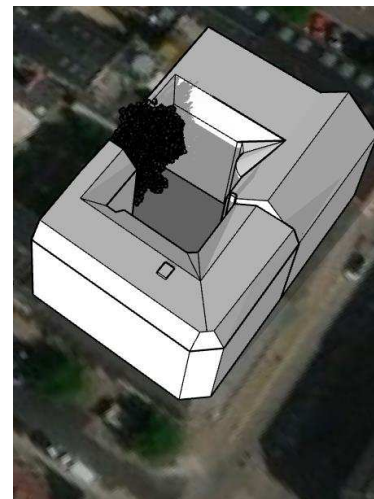
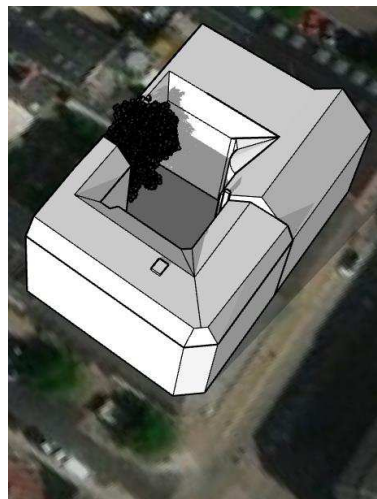
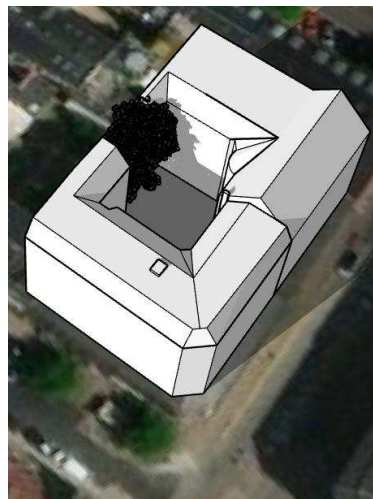
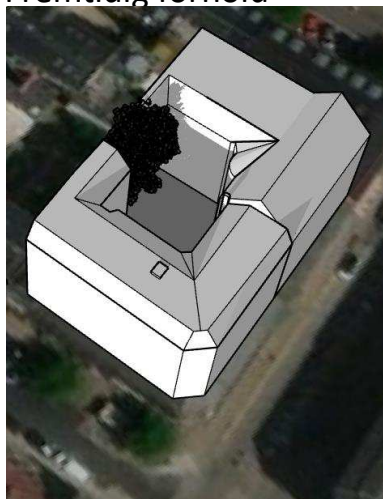
Vintersolhverv  
22 december

# Skyggediagram - kl. 16:40

Eksisterende forhold



Fremtidig forhold



Forårsjævn døgn  
20 marts

Sommersolhverv  
21 juni

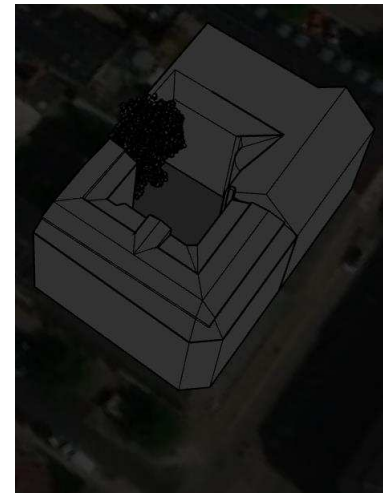
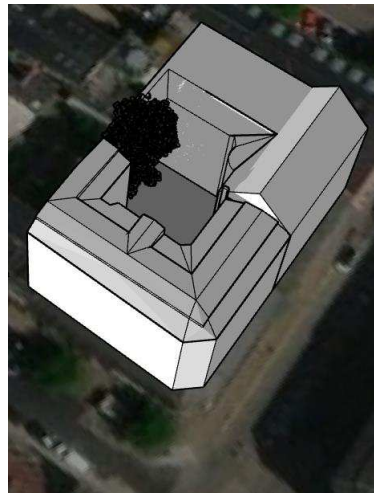
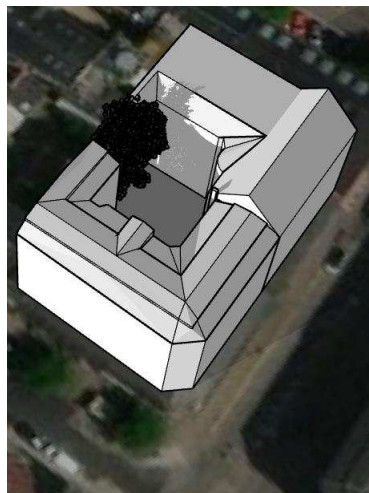
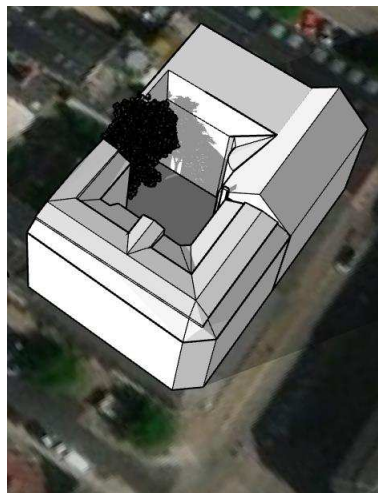
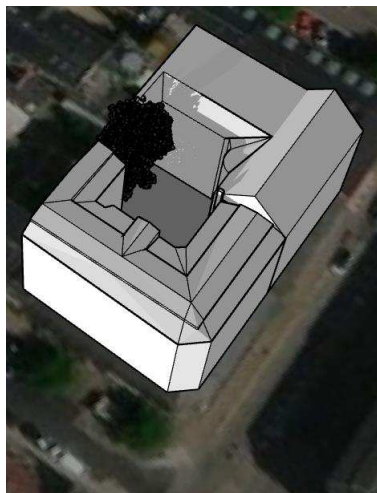
28 august

Efterårsjævn døgn  
23 september

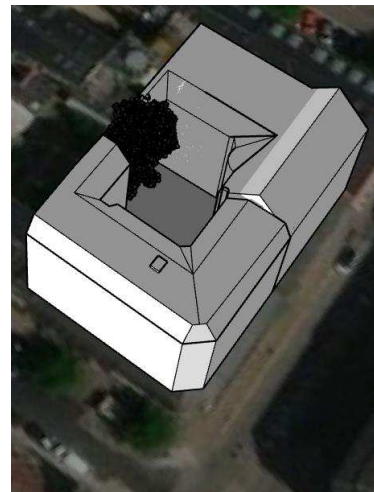
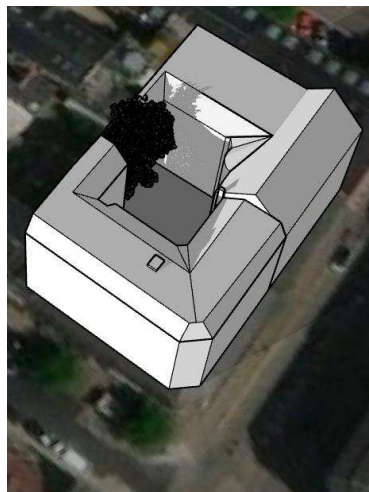
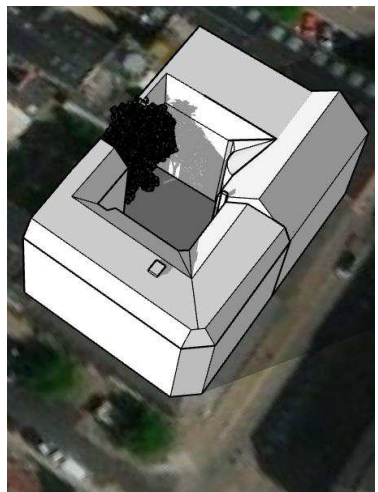
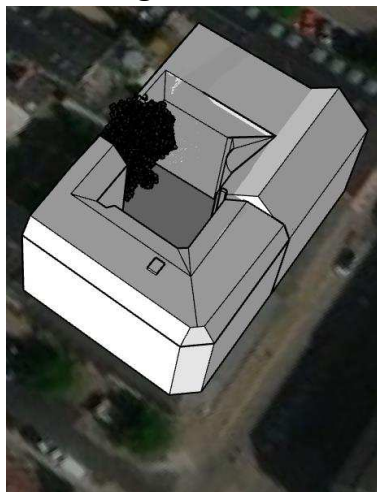
Vintersolhverv  
22 december

# Skyggediagram - kl. 18

Eksisterende forhold



Fremtidig forhold



Forårsjævnøgn  
20 marts

Sommersolhverv  
21 juni

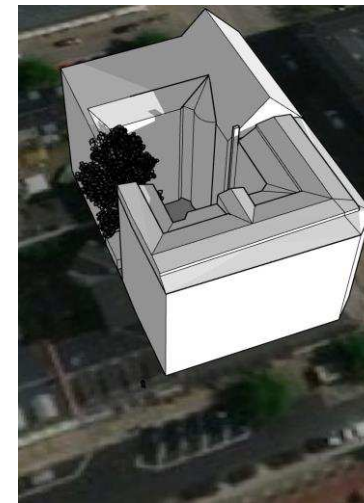
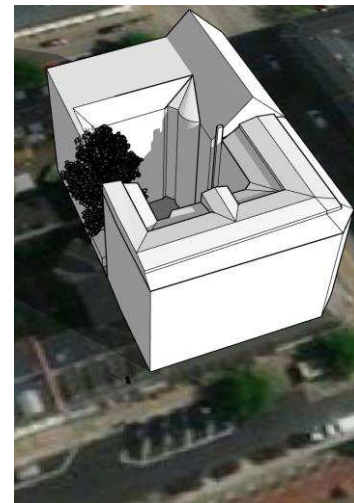
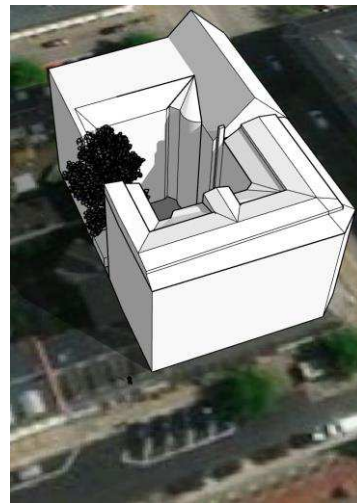
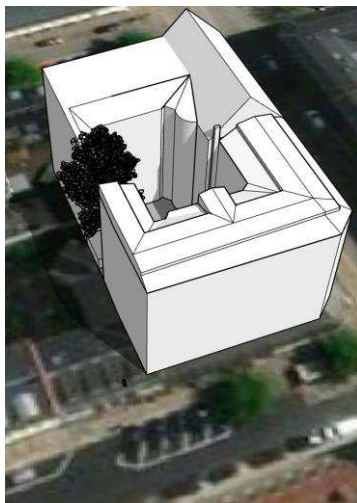
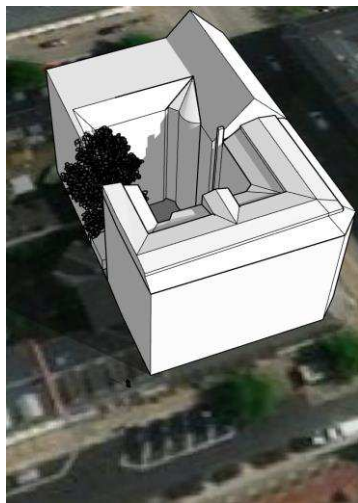
28 august

Efterårsjævnøgn  
23 september

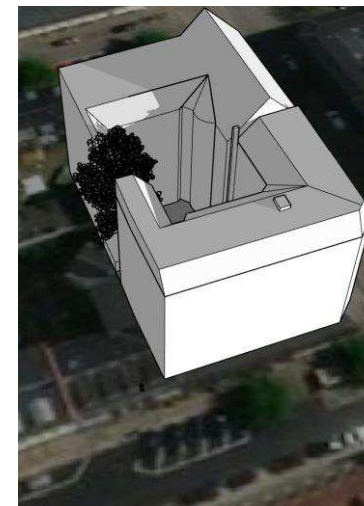
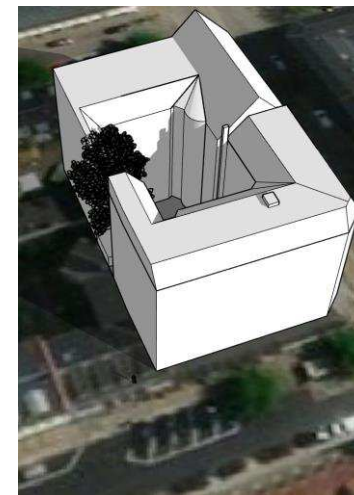
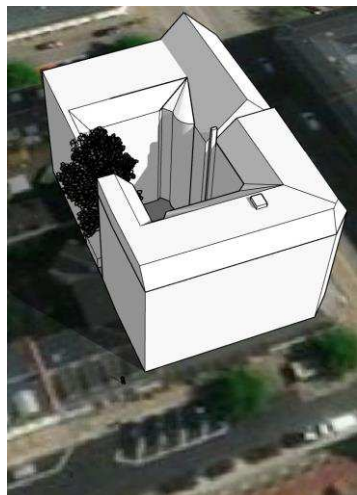
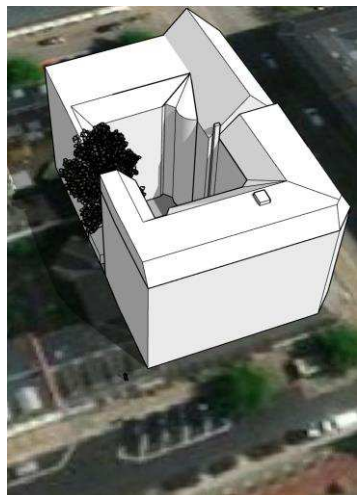
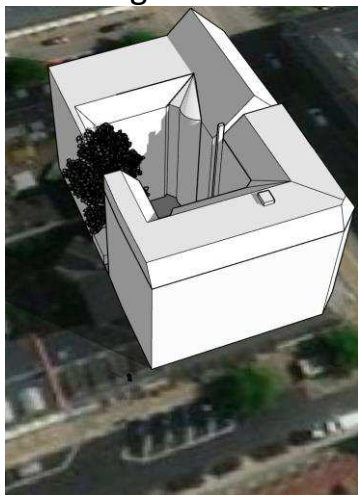
Vintersolhverv  
22 december

# Skyggediagram - kl. 14

Eksisterende forhold



Fremtidig forhold



Forårsjævnøgn  
20 marts

Sommersolhverv  
21 juni

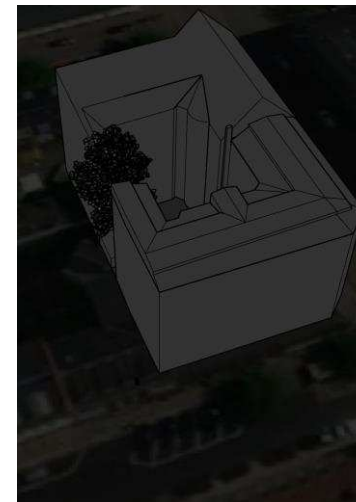
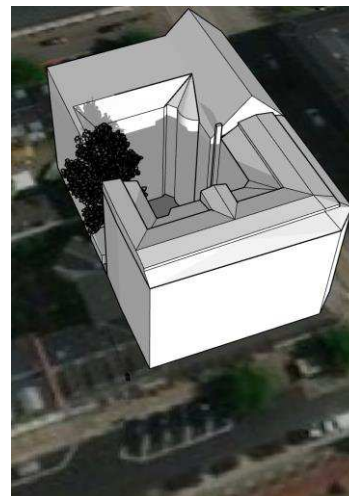
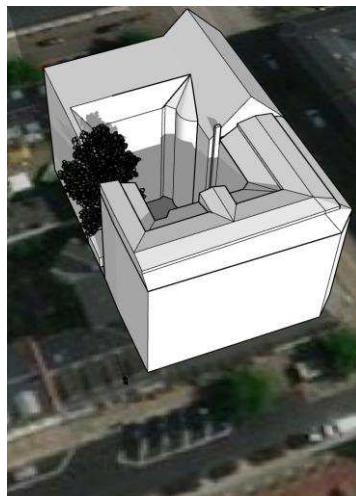
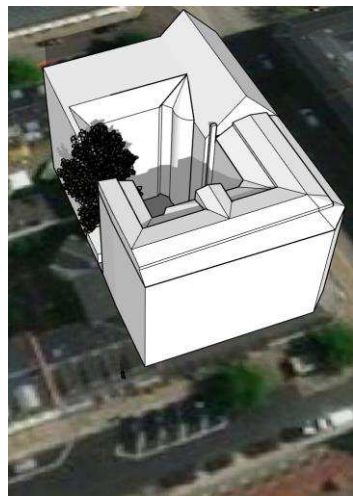
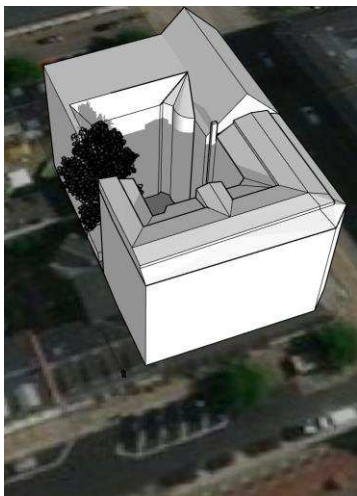
28 august

Efterårsjævnøgn  
23 september

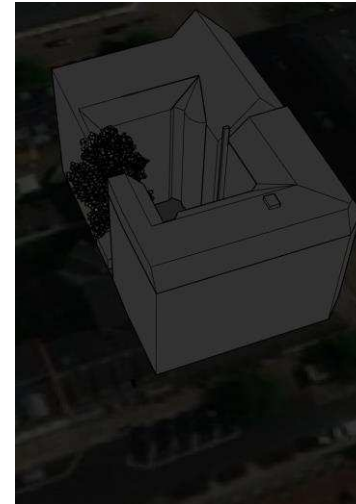
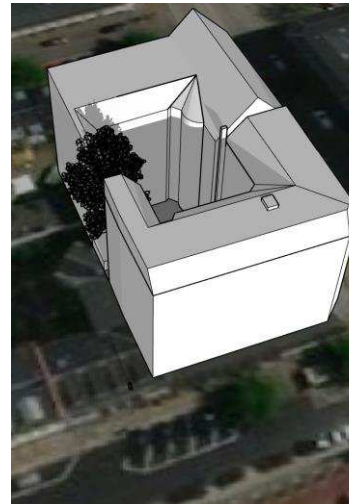
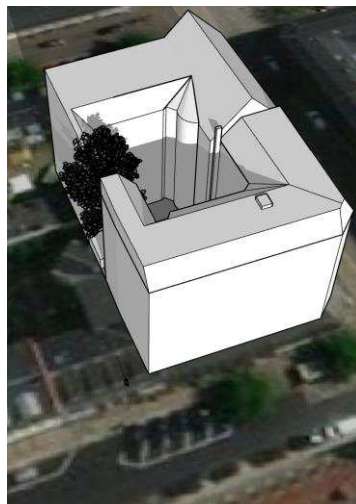
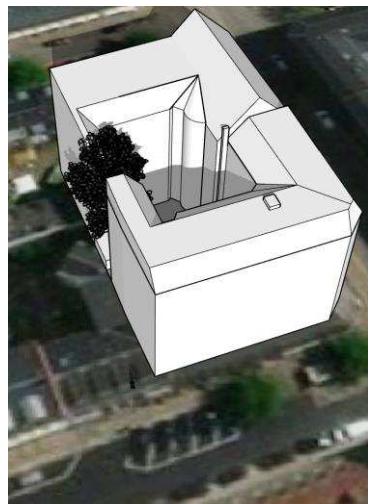
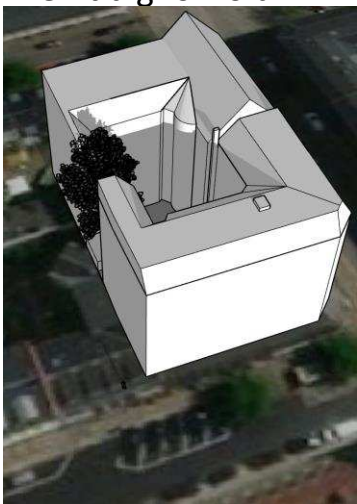
Vintersolhverv  
22 december

# Skyggediagram - kl. 16:40

Eksisterende forhold



Fremtidig forhold



Forårsjævn døgn  
20 marts

Sommersolhverv  
21 juni

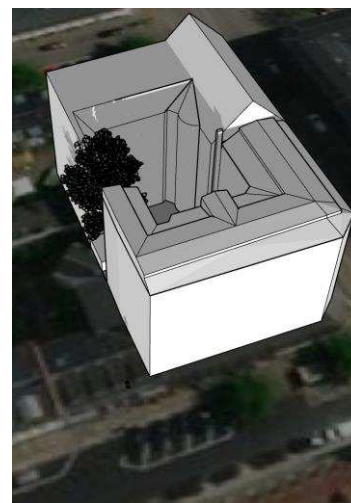
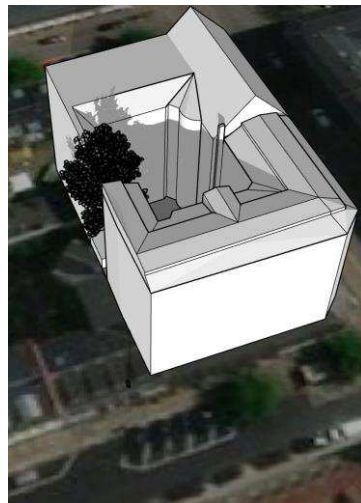
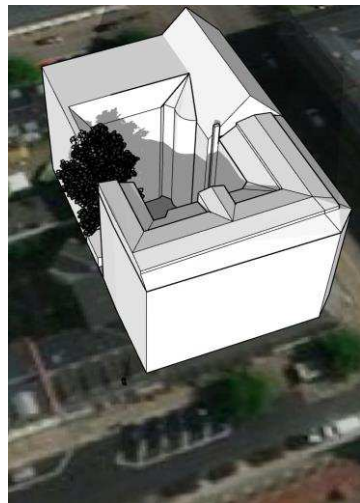
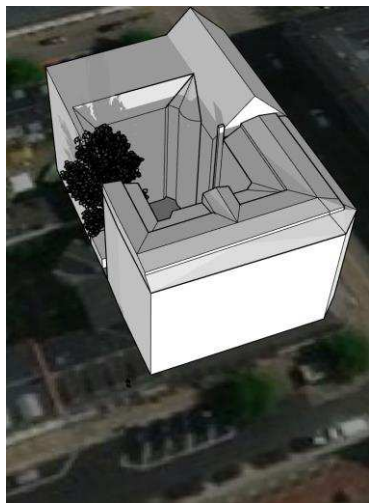
28 august

Efterårsjævn døgn  
23 september

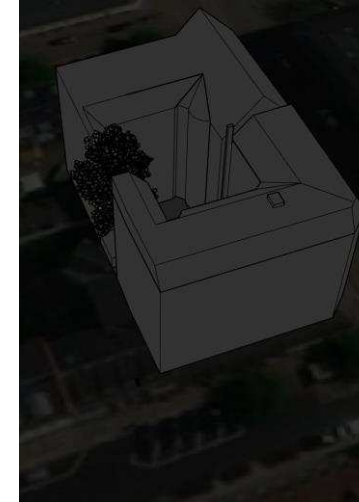
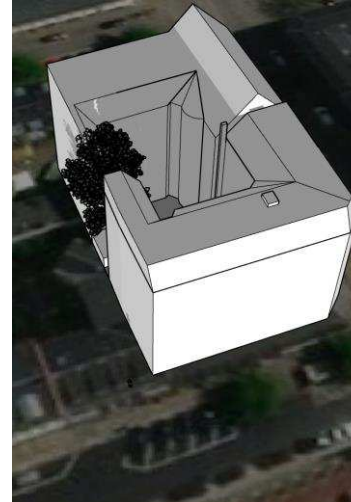
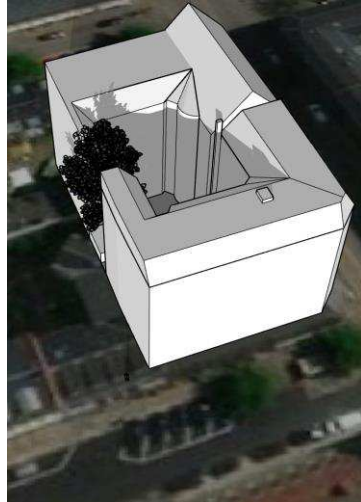
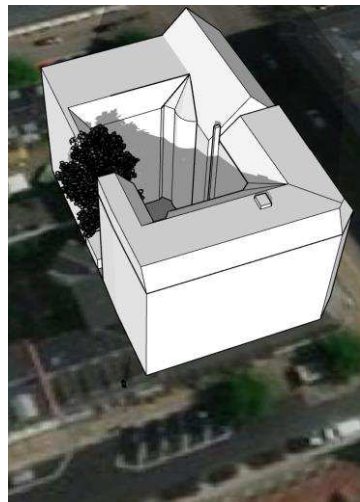
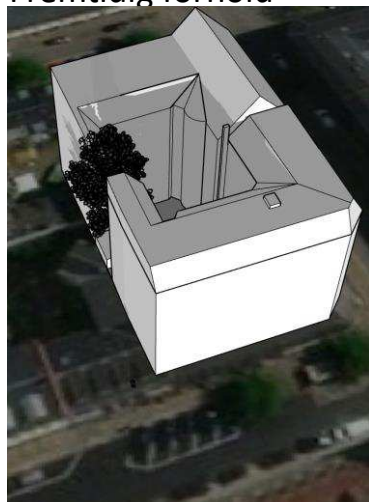
Vintersolhverv  
22 december

# Skyggediagram - kl. 18

Eksisterende forhold



Fremtidig forhold



Forårsjævn­døgn  
20 marts

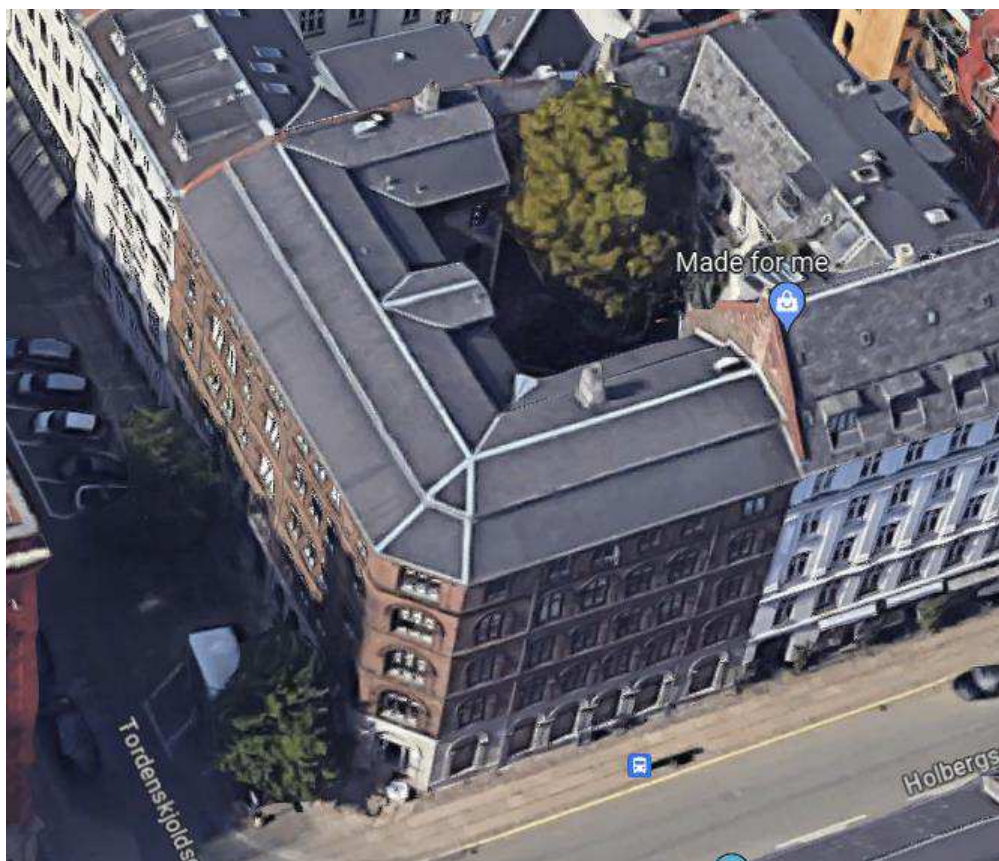
Sommersolhverv  
21 juni

28 august

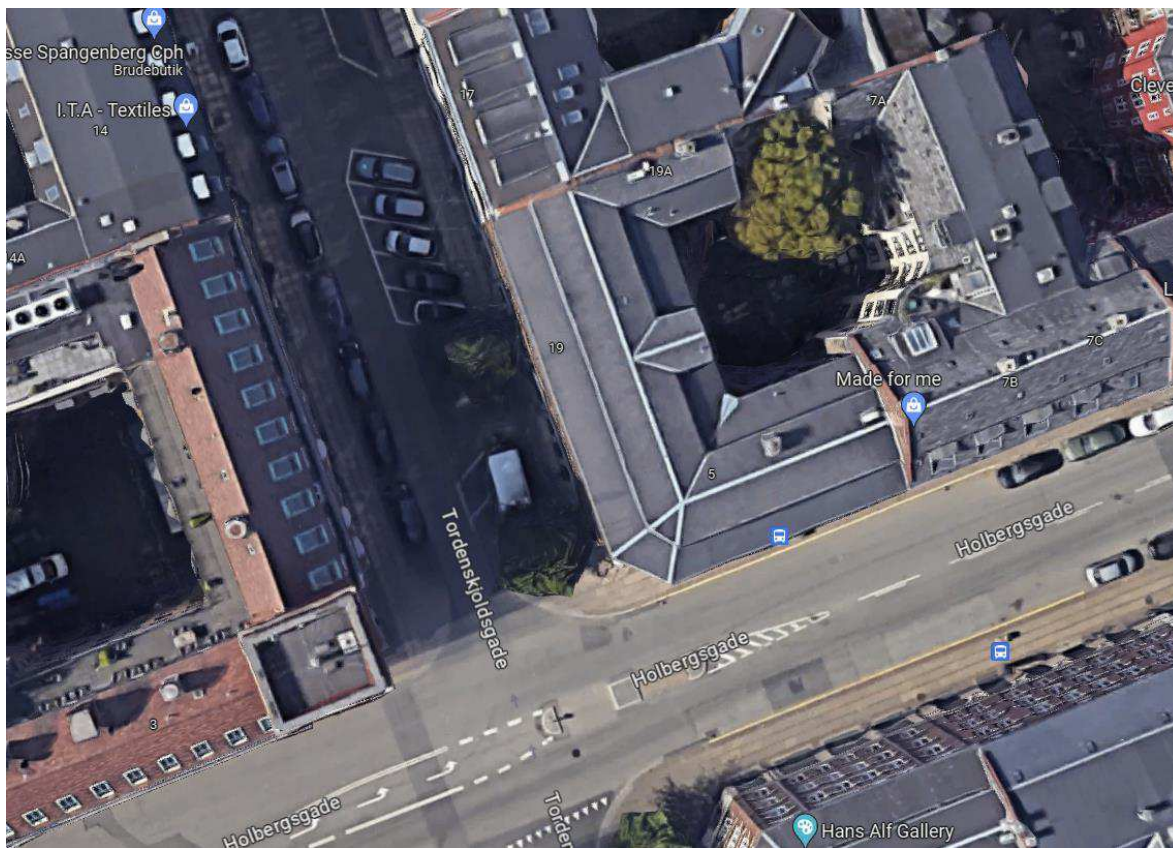
Efterårsjævn­døgn  
23 september

Vintersolhverv  
22 december

## Tordenskjoldsgade 19



Tordenskjoldsgade 19 – skygge fra kastanjetræ



Tordenskjoldsgade 19 – skygge fra kastanjetræ og skygge i gården



Holbergsgade 7 – altaner mod gården