

HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

FORSLAG TIL LOKALPLAN NØRRE VOLDGADE 44

Høringssvar
Indkommet via Bliv Hørt nr. 1-7

Offentlig høringsperiode fra den 18. december 2025 til den 24. februar 2026.



Høringssvar opsummeret

I alt: 7 svar

Borger: 5

Virksomheder: 1

Medarbejdere: 1

Svar afgivet på vegne af andre: 1

Øversigt over hØringsvar

ID	Indsendt af	Virksomhed / organisation	På vegne af	Vejnavn	Post nr.	By	Ændret
1	Virksomhed / organisation	Sandager Advokater v/Lars Sandager					
2	Borger			Vendersgade	1363	KØbenhavn K	
3	Borger			Istedgade	1650	KØbenhavn V	
4	Borger			Sankt Peders Stræde	1453	KØbenhavn K	
5	Borger			Øster Farimagsgade	2100	KØbenhavn Ø	
6	Medarbejder		Indre By Lokaludvalg				
7	Borger			Kastelsvej	2100	KØbenhavn Ø	

Hørings svar vedrørende: Nørre Voldgade 44 - Forslag til lokalplan

Svarnr.: 1 Virksomhed/Organisation

Virksomhed/Organisation: Sandager Advokater v/Lars Sandager

Vejnavn:

Postnr. og by:

Hørings svar:

Som ejer af Nørre Voldgade 44 afgiver jeg følgende bemærkninger i anledning af høringen af lokalplanforslaget:

Efter opfordring fra og løbende drøftelser med forvaltningen har jeg i samarbejde med arkitekt med særlig speciale i bevaringsværdige bygninger udarbejdet forslag til tilbygning (op ad til) til ejendommen med respekt til den eksisterende bygningskrop og historie, der i udformning linier og materialevalg har træk der peger historisk bagud, men som samtidigt er sin egen og nyt der klart adskiller sig fra det gamle, så der ikke forsøges at mimes gammelt byggeri. Lignende er set ved en række vellykkede ny- og tilbygninger i den gamle bykerne - både Zahles skole men også en lang række andre byggerier som vi har lagt reference på.

København står overfor en række udfordringer. Demografisk er der en udvikling mod byen. der er allerede idag et stort efterslæb i antal boliger og større efterspørgsel end der er udbud. Den udvikling vil fortsætte med endnu større demografisk træk i de kommende år. Underudbuddet medfører stigende priser der presser almindelige indkomster ud af byen. Større udbud er den eneste løsning. At anvende bestående bygninger til at udvide antallet af boliger i København er oplagt. Det er ikke kun at anvende tørrelofter og bygge ud, men også at bygge op med respekt for det eksisterende. Det kan samtidig skabe en dynamik i Københavns arkitektur og skabe andre typer boliger der reflekterer dagens behov, så Københavns bymidte ikke bliver en ren erhvervsby eller en museumsby, men fastholdes som en levende by med udvikling med respekt for det eksisterende. Derfor mener jeg at der ved vedtagelsen af lokalplansforslaget enten må indarbejdes mulighed for under krav at kunne bygge til som foreslået, eller at der samtidigt politisk træffes bestemmelse om igangsættelse af arbejdet med at lave de overordnede retningslinier for udviklingen af boligmassen i det gamle København, hvilket arbejde kan føres over i en ny lokalplan der under disse retningslinier og kommunens kontrol muliggøre udvikling af boliger også i den gamle boligmasse. For Nørre Voldgade 44 konkret bemærkes at bygningen nok er gammel men den er igennem tiden ændret og ombygget så meget at dette ikke kan spores i bygningen. den fremstår som en bygning fra starten af 1900-tallet som BBR meddelelsen iøvrigt også angiver. Bygningen i sig selv har som sådan har derfor ikke nogen bevaringsmæssige træk. Den lavere højde end andre bygninger i området vil fortsat ved tilbygningen fremstå, idet der vil være en klar skellelinie mellem nyt og gammel i det foreslåede projekt. Det er for mig væsentligt at bevare, men det er væsentligt også at udvikle og gøre boligmassen relevant for borgere idag, og den måde vi idag betragter en bolig og boligbehovet, og at der derfor sker en udvikling med respekt for det gamle for uden at holde prisudviklingen nede ved at øge antallet af boliger, hvor anvendelsen af eksisterende boligmasse er en nødvendighed da København ikke kan udbygges med højhuse og udvidelsen ud ad til også er begrænset. Jeg håber derfor vores forslag til indarbejdelse af det foreliggende lokalplanforslag eller til brug for at lave overordnede planer fx i ny kommuneplan for udviklingen af den eksisterende gamle boligmasse vil blive taget vel imod. Nyt kan gå hånd i hånd med det gamle. det er der allerede talrige vellykkede eksempler på. Det er snarere når det er rent nyt byggeri det går galt. Jeg uploader ikke tilbygningsforslag og referencer da det er sendt til Forvaltningen tidligere.

Svarnr.: 2 Borger

Vejnavn: Vendersgade

Postnr. og by: 1363 København K

Hørings svar:

Vi afgiver hermed høringssvar vedrørende lokalplanforslaget for Nørre Voldgade 44. Som mangeårig beboere i København K, har vi en daglig tilknytning til området, og er ligeledes stor fortalere for beskyttelsen af den byggede kulturarv, som gør København unik. Det er efter vores klare overbevisning en fremragende idé med den foreslåede lokalplan, netop fordi den kan sikre, at de historiske karreer og bygningsmiljøer i Indre By bevares for fremtiden. Den eksisterende bebyggelse omkring Nørre Voldgade 44 udgør et samlet arkitektonisk udtryk, hvor proportioner, taglinjer og facadeforløb skaber en unik fortælling og helhed, som ikke kan genskabes, hvis der først gives grønt lys til yderligere etager og fortætning.

Argumenter om, at bygningen ikke længere har bevaringsværdi, fordi den gennem tiden er ombygget, er problematisk, da bygget kulturarv ikke udelukkende handler om autenticitet i hver mursten, men om helhedsindtryk og byrum. Selv ændrede bygninger indgår i en større fortælling om byen og er en del af den kollektive hukommelse. Det er netop samspillet mellem bygningerne, der skaber Indre Bys særlige karakter.

Argumenter om, at tilbygninger kan udføres "med respekt" og med klare skel mellem nyt og gammelt, må afvises. Erfaringerne i området viser desværre netop det modsatte. På den modsatte side af vejen finder man et meget tydeligt og skræmmende eksempel på, hvordan en moderne tilbygning kan skæmme en historisk ejendom - nemlig tilbygningen til N.H. Zahles Skole. Den fremstår som et markant brud med områdets arkitektur og bekræfter, at gode intentioner langt fra altid fører til gode resultater. Det samme må ikke overgå Nørre Voldgade 44.

Det er derfor naivt at tro, at endnu en tilbygning automatisk vil blive "vellykket". Tværtimod risikerer man at skabe en præcedens, hvor flere ejere vil kræve ekstra etager - og langsomt udhule det historiske bymiljø, vi ellers siger, vi vil beskytte. Indre By, og København i det hele taget, har alt for dårlig regulering og beskyttelse af den byggede kulturarv, når det kommer til at inddrage f.eks. tørrelofter til beboelse eller at bygge en yderligere etage på en +100 år gammel karrebebyggelse.

Argumentet om boligmangel må heller ikke misbruges til at legitimere indgreb i byens kulturarv. Behovet for flere boliger er reelt, men løsningen findes ikke i at presse yderligere kvadratmeter ind i Indre Bys gamle karreer. Det vil kun gavne enkelte ejere økonomisk og bidrage ikke til billige boliger for almindelige københavnere. Tværtimod vil sådanne projekter typisk resultere i eksklusive boliger, der yderligere driver prisniveauet op. Det handler i sidste ende om værdier. Byudvikling må ikke reduceres til et spørgsmål om maksimal udnyttelse af grundarealer. Der må sættes en klar grænse, hvor fællesskabets interesser vejer tungere end den enkelte ejers ønske om profit. At bevare byens arkitektoniske arv er en kærlighedserklæring til København - at bygge den væk for flere kvadratmeter er det stik modsatte.

vi støtter derfor fuldt ud lokalplanforslaget, hvis formål er at beskytte bebyggelsens skala og udtryk, og vi opfordrer kraftigt til, at der ikke gives mulighed for yderligere etager på Nørre Voldgade 44 eller andre ejendomme i området.

Med venlig hilsen

Rikke Schäfer og Michael Schäfer, Vendersgade nr. 3, København K.

Svarnr.: 3 Borger

Vejnavn: Istedgade

Postnr. og by: 1650 København V

Hørings svar:

Københavns kommune bør kærre bedre om historiske bygninger. For vor bys ydre æstetik til gavn for øje og velbefindende for det indre. Mere varme i byens sjæl(e)

Svarnr.: 4 Borger

Vejnavn: Sankt Peders Stræde

Postnr. og by: 1453 København K

Høringssvar:

Københavns kommune bør kærre bedre om historiske bygninger, for vor bys ydre æstetik som ikke skal tilsendes i grimme nye bygninger, som kun arkitekter forstår.

Svarnr.: 5 Borger

Vejnavn: Øster Farimagsgade

Postnr. og by: 2100 København Ø

Høringssvar:

Jeg skal hermed meddele, at jeg er IMOD lokalplanforslaget, og at jeg mener, at der bør gives tilladelse til de ekstra etager på det omhandlede hus.

Jeg skal for god ordens skyld meddele, at jeg ikke har nogen personlig eller økonomisk interesse i projektet. Jeg udtaler mig alene som københavner.

Det er afgørende, at også indre by er en levende bydel, der har mulighed for at blive udviklet som en rigtig by.

Lad so stoppe den tivolisering og kunstiggørelse, som synes at være kommunens primære formål.

Giv plads til ekstra etager, nyt byggeri og fortætning - også i indre by.

Højere huse giver også bedre byrum og giver en bedre ramme om byens rum og fælles områder. Det fortætter og styrker.

Flere gange har man set, at projekter er blevet "gjort lavere", men hvor man i dag står med et ringere resultat. Det gælder Tivolis udbygning mod Vesterbrogade og byggeriet ved østerport. I begge tilfælde ville en eller flere ekstra etager have skabt bedre byrum.

Selvfølgelig skal vi respekterer det historiske miljø, og det gør projektet også MEGET fint, men lad os ikke ende i en situation, hvor der siges nej til udvikling af byen.

Lad os også give mulighed for at man kan bo i indre by. Det er det, som projektet hjælper til.

Så drop lokalplanen og giv lov til udbygningen op ad til.

Svarnr.: 6 På vegne af interesseorganisation eller borger Indre By Lokaludvalg**Høringssvar:**

Se de vedhæftede dokumenter.

BILAG til et møde, som forvaltningen forhåbentlig tilbyder.

- Lokaludvalget oplever, at udkast til lokalplanen i sin opbygning er skrevet som en lokalplan for en ny bebyggelse. Hvad er grunden til, at opbygningen ikke følger lokalplan 313 ([LP 313 - Krystalgade](#)), som Kultur- og Slotsstyrelsen fremhæver?

Kommentarer og forslag til forslag til lokalplanen

Om opbygningen af forslag til lokalplanen

Lokalplan 313 for Krystalgade, er et muligt eksempel til efterfølgelse for en bevarende lokalplan. Lokalplan 313 er [fremhævet af Slots- og Kulturstyrelsen](#) som et eksempel ([LP 313 - Krystalgade](#)). Lokalplanen beskriver i §6, side 4-6 hvilket udtryk i byrummet, som lokalplanen skal bevare, og hvordan renovering skal ske fx i forhold til farver og overfladebehandling. Dette beskrives mere vagt i forslag til lokalplan for Nørre Voldgade 44.

Sidst i lokalplan 313 er der ordliste med centrale begreber, så man bedre kan forstå indholdet.

Side 4: Egenart

Dette kapitel giver en god beskrivelse af området, historien og de hensyn, som der skal tages i denne sag.

Lokaludvalget vil gerne have fremhævet, hvilken betydning huset har i forhold til oplevelsen af kulturmiljøet. Vi vil gerne have en drøftelse med forvaltningen om en præcisering af, hvilket kulturhistorisk betydning for byen.

Side 6: Indledningen til lokalplanens indhold

I den nuværende indledning er det godt, at huset ~~at~~ udpeges som bevaringsværdigt. Små ændringer som andre vinduer kan ændre bygningens udtryk, hvilket man skal tage højde for ~~det~~ ved ændringer, ombygning, nedrivning eller dispensationer

Vi foreslår, at denne indledning indeholder følgende:

“Ændringer må ikke fjerne eller forringe bevaringsværdierne.

Selvom nogle ændringer ikke kræver en byggetilladelse (visse udskiftninger, såsom udskiftning af vinduer) skal de stadig godkendes af kommunen, da vinduer i sig selv kan ændre en ejendoms udtryk.

Ejendommen ligger ved en trafikeret vej, og det nævnes senere i forslag til lokalplan, at den skal lydisoleres.”

Side 6: Anvendelse

I anvendelsen fastlægges området til beboelse og serviceerhverv. Derudover kan der være botilbud, kollegier og skæve boliger. Senere i lokalplanen, står der, at der skal 40-75% af ejendommen bruges til beboelse. Det er uklart, hvordan disse procentsatser forholder sig til Nørre Voldgade 44.

Denne lokalplan dækker kun matriklen for denne ene ejendom. Der er i dag kun beboelse i ejendommen. Indre By lokaludvalg har som mål, at der kommer flere boliger i Indre By, og at de eksisterende boliger ~~der er~~,bevares.

Der nævnes, at huset kan bruges til botilbud, kollegier og skæve boliger. Lejlighederne er allerede idag kun 77 og 53 kvadratmeter store. Med tanke på at det er et ældre hus, der allerede bruges til almindelige boliger, undrer vi os over forslaget om at man kan lave mindre

lejligheder.

Side 7: Miljøforhold

I dette kapitel står der krav om, at bygningen støjisoleres på grund af trafikstøj, der overstiger vejledende grænseværdier.

Betyder dette, at der kan ændres på facaden eller vinduer?

Hvis huset skal bevare sit udtryk, skal det specificeres, hvordan en støjisolering kan finde sted, f.eks. ved brug af forsatsvinduer.

I dette kapitel står der også:

Der planlægges for et område med eksisterende boligbebyggelse/blandede byfunktioner. Der er tale om en matrikel med en ejendom med tilhørende gårdareal.

Hvorfor nævnes et større område end selve matriklen, som forslag til lokalplanen dækker? Hvorfor anvendes ordet planlægges, når der ikke er tale om nybyggeri?

Side 8: Bevaringsværdige bygninger

Midt på siden står der:

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

Lokaludvalget vil gerne have en dialog med forvaltningen om, hvordan man kan sikre, at dispensationer kun gives til mindre betydende fravigelser, der er i overensstemmelse med lokalplanens overordnede principper.

For at underbygge dette ønske vil vi henvise Indre By Lokaludvalgs bydelsplan.

Side 9. Bydelsplan

Lokaludvalget har i revisionen af bydelsplanen tilføjet, at byudviklings skal have en høj arkitektonisk kvalitet med stor respekt og følsomhed over for bygningskulturen og materialetraditionen, og at bebyggelsesprocenten ikke må hæves. Der er desuden en mindre tilføjelse til formuleringen om lys og luft til hverdagsliv og fællesskab. Lokaludvalget har ændret ønsket om bevarende lokalplaner til bevarende temaplaner.

Lokaludvalget ønsker derfor at dette tilføjes, således at hele teksten lyder:

“Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år (...), der optager borgerne.

Indre By Lokaludvalg har i deres bydelsplan ønsker om at værne om bydelens bygnings- og kulturarvmiljøer gennem fastholdelse og styrkelse af den lokale egenart, og at byudvikling har en høj arkitektonisk kvalitet, hvor der udvises stor respekt og følsomhed over for bygningskulturen og dens materialetradition. Med dette sigte ønskes bevarende temaplaner for de enkelte områder og kvarterer. I bydelsplanen indgår ønsker om, at der som udgangspunkt ikke skal bygges nyt, og at bebyggelsesgraden - og procenten ikke skal forhøjes i Indre By af hensyn til bevarelse af by- og gårdrum med lys og luft til hverdagslivet og fællesskab.”

Jf. lokaludvalgets bilag: Revision af Indre By Bydelsplan 2023-2026, Revisionsår 2025, vedr. Tema 3, Byplanlægning og Byudvikling:

<https://indrebylokaludvalg.kk.dk/sites/default/files/2025-11/251117%20revision%20af%20bydelsplan%202025.pdf>

Side 12: Affald

Der står i kapitlet om affald, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald.

Et andet sted i forslaget til lokalplanen nævnes der, hvordan der skal være plads til cykelparkering.

Er der plads til kildesortering, cykelparkering og opholdsareal på matriklen samtidig?

Side 14, §1, Formål

Forslag til lokalplanen beskriver fire formålet med lokalplanen

- A. Anvendelse til helårsboliger og serviceerhverv.
- B. Udpeger bebyggelsen som bevaringsværdig
- C. Fastlægger hvilke bygningsændringer, der er tilladte og at øvrige kræver en dispensation.
- D. Ændringer i den nuværende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedet egenart.

Lokaludvalget vil gerne have en drøftelse med forvaltningen om, hvordan visionerne i Lokaludvalgets bydelsplan kan bruges til at styrke kulturmiljøer og mere beboelse i Indre By, og hvordan visionerne kan indgå i lokalplanen.

Her har vi ændringsforslag

- A. Der er i dag kun beboelse i ejendommen. For at tilgodese, at ejendommen fortsat udelukkende udnyttes til beboelse, foreslår vi, at serviceerhverv udgår og teksten lyder:
"Formålet med lokalplanen er:
• at fastlægge områdets anvendelse til helårsboliger og familieboliger."

B. Ingen kommentarer

- C. Her står: "at fastlægge, hvilke bygningsændringer der er tilladte, og at øvrige ændringer vil kræve en dispensation fra lokalplanen."
Hvad er mindre ændringer? Hvad er større gennemgribende ændringer?

Lokaludvalget ønsker, at denne formulering skærpes, så ordlyden bliver:
"at fastlægge, hvilke bygningsændringer der er tilladte, og at mindre øvrige ændringer vil kræve en dispensation fra lokalplanen. Ved større gennemgribende ændringer, der ændrer bygningens udtryk og stil, skal en ny lokalplan udformes."

- D. Her står at "ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart."
Vi foreslår, at teksten i §1, Formål lyder:
"• at ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart og er i overensstemmelse med bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter og stiltræk."

Paragraf 1 og 3 lader at have større vægt, når en lokalplan skal fortolkes. Derfor vil vi gerne have, at der er større overensstemmelse mellem paragraf 1 og paragraf 6. Paragraf 6 stk. 2c vedrørende opførelse af erstatningsbyggeri ved Force majeure, er mere detaljeret

Side 14, § 3, Stk.1, Anvendelse

I forslag til lokalplan står der at der både kan være helårsboliger, serviceerhverv og kollektive anlæg såsom botilbud og skæve boliger mm.
Der er i dag kun en helårsbeboelse i ejendommen.

Vi foreslår, at anvendelsen udelukkende fastlægges til helårsbeboelse.

Side 14, § 3, Stk. 2, Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel

Her står der, at beboelse skal udgøre 40-75% af ejendommen.

Vi foreslår, at teksten kan lyde som følgende:

“Boligandelen udgøres af helårsboliger og udgør 100% af ejendommens nuværende udnyttede areal til beboelse på 361 kvadratmeter. Kælder og eventuelle depot- og loftsrum må ikke udnyttes til beboelse.”

Vi foreslår, at resten af teksten slettes, jf. vores indledende bemærkning tidligere i høringssvaret:

Side 14, § 3, Stk. 3, Boliger til studerende

Der står, at der vil være tale om ustøttede studieboliger.

Ejendommen har allerede i dag lejligheder på 77 og 53 kvadratmeter. Ustøttede studieboliger kan kræve større indre ombygninger af et lille boligareal.

Derfor bør denne paragraf udgå.

Side 14, § 3, Stk. 4, Boligstørrelser

Lokaludvalget ønsker, at bygningen anvendes til helårsboliger og familieboliger.

De nuværende lejligheder er på op til 77 kvadratmeter med en lejlighed på 53 kvadratmeter.

Der er følgende kommentarer til de enkelte punkter:

- Punkt A og B i denne paragraf, nævner at man kan lave mindre lejligheder på 50 kvadratmeter, uden at nævne at ejendommen på forhånd har små lejligheder.
- Punkt C, der nævner, at der ved botilbud kan ses bort fra minimumsstørrelsen, kommer ikke ind på, at disse botyper kan kræve ombygning i ældre ejendomme. Dette punkt har en ordlyd, som man kan se i lokalplaner for ny byggeri.
- Punkt D+E, nævner at man kan lave bofællesskaber eller ungdomsboliger på 25-50 kvadratmeter. Dette har den samme problemstilling som for punkt C i forbindelse med ombygning. Disse punkter anvender også sprog, der kan ses ved nybyggeri.
- Punkt F: *“Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.”*
 - Hvilke særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold kan forhindre opfyldelse af kravene?
 - Der er kun én ejendom, der ønskes bevaret. Hvor skal der være ombygninger eller erstatningsbyggeri for at kunne dispensere til andre boligstørrelser?

Side 15, § 3, Stk. 5, Fællesarealer

Dette afsnit kommer ind på fællesarealer, hvilket er fint. Men vi undrer os over følgende :

“I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.”

Vi går her ud fra at der er tale om erstatningsbyggeri ved force majeure.

Det som vi undrer os over er, at fællesarealerne kan være fælles for flere bebyggelser, når det drejer sig om en enkelt mindre ejendom.

Derfor foreslår vi at følgende sætning slettes:
"Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser."

Side 15, § 3 Stk. 6, Erhverv over boliger

I dette afsnit står der, at der ikke kan være erhverv over boliger.
Beboere må have erhverv uden fremmed medhjælp.

Lokaludvalget vil gerne indgå i dialog om, hvordan dette afsnit skal forstås.

Side 15, § 3 Stk. 7, Forurenende virksomhed

Lokaludvalget vil gerne indgå i dialog om anvendelsen i denne ejendom samt hvordan man sikrer flere boliger i Indre By.

Lokaludvalget ønsker, at der fortsat er helårsboliger og familieboliger i ejendommen.

Side 16, § 3 Stk. 8, Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Lokalplanen omtaler, hvordan der kan etableres butikker og dagligvarebutikker i kælderens stue- og første etage.

Kommentaren i forslag til lokalplanen henviser til en beregning i planloven.

Lokaludvalget ønsker at få uddybet, hvordan dette afsnit skal forstås i en bevarende lokalplan, set i lyset af at der i dag er beboelse i ejendommen og en butik kan kræve større indre ombygninger.

Side 16, § 5, Stk. 2, Bil- og cykelparkering

Lokalplanen nævner, hvordan der skal være plads til bil- og cykelparkering i gården. der er tale om en lille gård, der også skal rumme affald og friareal

Lokaludvalget vil gerne tale med forvaltningen om principperne for, hvad der skal være plads til i gårdene i Indre By.

Side 17, § 6, Stk. 2, Bevaringsværdige bygninger ,

Ved Stk. 2, punkt a står der:

a) *Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 2 må ikke ændres ,ombygges eller nedrives.*

Hvorfor står der bygninger i flertal, når dette forslag til lokalplan dækker en ejendom?

Ved Stk. 2, punkt c nævnes der, hvad der skal ske, hvis der er 'force majeure' og dermed erstatningsbyggeri.

Der står:

"Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter."

I dette kapitel, vil vi gerne have tilføjet:

byggestil, herunder materialer, tagformer, facadedetaljer og vinduesudformninger,

Side 16, §7 Stk. 2, Facader

Dette afsnit omtaler, hvordan belysning påvirker facaden.

I punkt B skal der tilføjes, at belysningen skal være i en stil, der er i overensstemmelse med ejendommens byggestil.

Side 17, § 7 Stk. 3, Vinduer, døre og indgangspartier

Denne del af lokalplanen omtaler krav til vinduer, døre og indgangspartier.

Dette afsnit taler kun overordnet om krav til vinduer.

Vi foreslår, at der ved udskiftning af vinduer også stilles krav til vinduernes materiale og stil.

Side 17, § 7 Stk. 4, Reklamer

Dette afsnit omtaler hvordan der kan reklameres i form af f.eks. skilte.

Dette afsnit undrer os, da der allerede i dag udelukkende er beboelse i ejendommen.



24. februar 2026
J.nr. 2026-0060696

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Her er Indre By Lokaludvalgs høringssvar til forslag for lokalplan, der skal udpege Nørre Voldgade 44 som bevaringsværdig. Lokaludvalget svarede på en indledende høring i september 2025.

Lokalplanen er sat i værk, da der er ønske om en bevarende lokalplan for ejendommen, efter at ejeren af ejendommen ansøgte om at forhøje bygningen.

Det er en prioritering i Indre By Lokaludvalgs Bydelsplan, at der skal være mere beboelse i Indre By, og at vores kulturmiljøer skal beskyttes af bevarende temaplaner.

Konklusion

Lokaludvalget er yderst tilfreds med beslutningen om at udarbejde en bevarende lokalplan. Nørre Voldgade 44 er bygget i 1786 og skal bevares på grund af dens historie og placering i et kulturmiljø.

Indre By Lokaludvalg ønsker en samlet strategi for byudvikling, blandt andet fordi vi oplever, hvordan man ikke i tilstrækkelig grad passer på bydelens kulturmiljøer. Der kan hos bygningsejere være en forventning om, at fredede og bevaringsværdige huse i kulturmiljøer let kan ændres. Derfor ønsker lokaludvalget bevarende temalokalplaner for bydelens kulturmiljøer.

Vi er bekymrede over, at udkast til lokalplanen åbner op for erhverv i en ejendom med udelukkende beboelse. Vi foreslår at Nørre Voldgade 44 udpeges til beboelse selvom det ligger i et C-område, da rammen om 40-75% beboelse gælder hele området og ikke denne ene ejendom.

Lokaludvalget oplever, at forslaget til lokalplanen ikke virker gennemarbejdet. Den har karakter af generiske formuleringer, der ikke er tilpasset ejendommen Nørre Voldgade 44.

Derfor vil vi gerne have et møde om denne lokalplan, og formålet med mødet er at udbygge vores kommentarer til lokalplanen.

Lokaludvalget oplever, at forslag til lokalplan lader til at have faktuelle og indholdsmæssige mangler.

- Vi vil gerne spørge forvaltningen om det giver anledning til at se på lokalplanen igen?

Venlig hilsen

Bent Lohmann,
Indre By Lokaludvalg

Svarnr.: 7 Borger

Vejnavn: Kastelsvej

Postnr. og by: 2100 København Ø

Høringssvar:

Høringssvar, Nørre Voldgade 44, Indre Bydel

Jeg støtter høringssvar nr. 2 fuldt ud. Det er godt, at ejendommen fra 1786 bibeholdes i sin nuværende form. De lave gamle ejendomme betyder noget for vores kulturhistoriske bevidsthed, identitet og er et ståsted i tiden.

Jeg har flere bemærkninger, men allerførst: Jeg tænker, at når lokalplanforslaget er så ringe udformet mht detaljeringsgrad, så har der været en tidsmæssig udfordring. Politikerne bør tilføre flere ressourcer til bevarende lokalplaner.

BEMÆRKNINGER OG FORSLAG

1) Jeg kan ikke se Københavns Museums høringssvar. Hvorfor det?

2) Hvorfor skal en bevarende lokalplan være så svær at læse og forstå? Forvaltningen bør udforme læsevenlige lokalplaner, så borgere føler sig inddraget. Findes der ikke et tværkommunalt forum, hvor der kan arbejdes med dette?

Herunder er et §14 eksempel fra Odsherred Kommune, Lokalplan 2025-03, som er til at forstå og som har detaljerede beskrivelser om, hvad der skal bevares og ikke mindst hvordan. Desuden er skriftstørrelsen meget større og til at læse, men fylder selvfølgelig. Man får en grundig introduktion. Odsherreds lokalplan 2025-03: Kongepartens Strandvej 37: https://dokument.plandata.dk/20_12161344_1769608798967.pdf

3) Har forvaltningen planer om at anvende AI som forberedelse af udkast og forslag til lokalplaner? Det vil spare ressourcer. Måske et tværgående projekt med relevante universiteter og Københavns Bymuseum?

4) FORSLAG: høringen gentages, hvis muligt. Der er intet, der konkret og tilstrækkeligt beskriver de bevarende værdier.

5) Side 7, Miljøforhold, Trafikstøj

Her er der krav om at bygningen støjisoleres på grund af trafikstøj, der overstiger vejledende grænseværdier.

Betyder dette, at der kan ændres på facaden eller vinduer?

FORSLAG: Specificér, hvordan huset skal bevare sit udtryk, hvis støjisolering skal ske, f.eks. ved brug af forsatsvinduer. De bevarende værdier må ikke forringes.

6) Side 14, Formål, §1, Nørre Voldgade 44 LP-forslag har en formulering, som kan anvendes for alle bygninger. Egenart er der ingen almindelige borgere og bygningsejere, der forstår. Det er en intetsigende formulering. FORSLAG: Uddybning med hvilken betydning huset har i forhold til oplevelse af kulturmiljøet, byrummet, den kulturhistoriske betydning og identitet, jf. side 11 i KP24, hvor der står: "Byens historiske bygninger og kulturmiljøer er vigtige for byens identitet og har betydning for både københavnere, danskere og besøgende fra udlandet."

FORSLAG til §1: "(...)udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart og er i overensstemmelse med bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter og stiltræk."

FORSLAG: Erstat prikkerne under paragrafferne med et tal fx. §1.4 og henvis til §7, der bør indeholde detaljerede beskrivelser af det, der skal bevares og hvordan. Jf. Odsherreds §7, Bebyggelsens udseende, har 23 punkter! Det er en præcis lokalplan med en "opskrift" på, hvad ejer ikke må lave om på. I Nørre Voldgade 44 LP-forslag er der i § 7 ni underpunkter, og der indgår ikke noget om ventilation på taget.

7) Side 14, Formål, §1: FORSLAG: at sætningen præciseres.

"at fastlægge, hvilke bygningsændringer der er tilladte, og at mindre ændringer vil kræve en dispensation fra lokalplanen. Ved større gennemgribende ændringer, der fx ændrer bygningens udtryk og stil, skal en ny lokalplan udformes. Det gælder bl.a. form, farver, materialer og vindues - og døråbninger.

8) Side 14, Anvendelse, §3, stk. 1. FORSLAG: Slet serviceerhverv

I dag har ejendommen udelukkende beboelse i form af familieboliger. Det bør lokalplanen fortsat sikre som den eneste anvendelse. Der mangler boliger i hele København, og især i det indre af København, hvor detailhandlen bør understøttes af flere beboere. KP24 omtaler, at flere boliger i Indre By vil understøtte hverdagslivet.

Der må da være muligt i et C-område (boliger og serviceerhverv) udelukkende at bestemme en ejendom til boliger.

9) Side 14, § 3, Stk. 2, Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel. FORSLAG: Formuleringen bør kun forholde sig til familieboliger. At beboelsen udgør 100% af ejendommen minus kælder og loftsrum.

10) Side 14, § 3, stk. 3, Boliger til studerende: FORSLAG: Slet paragraffen. Hvis den beholdes, skal man tænke over, at studieboliger kan kræve større indre ombygninger, som måske ikke er muligt pga det lille boligareal.

11) Side 14, § 3, Stk. 4, Boligstørrelser. FORSLAG: De nuværende boligstørrelser skal bevares. Iflg. BBR er der kun mindre boliger, hvilket kommunen også ønsker.

Jeg forstå ikke dette: "Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsræssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene."

FORSLAG: Udspecificer. Hvad kan forhindre opfyldelse af kravene?

Hvor skal der være ombygninger eller erstatningsbyggeri for at kunne dispensere til andre boligstørrelser?

12) Side 15, § 3, stk. 5, Fællesarealer

"I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser."

FORSLAG: Slet "Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser."

Hvorfor kan fællesarealerne være fælles for flere bebyggelser? Det er en lille ejendom med få boliger.

13) Side 17, § 6, Stk. 2, litra c) Bevaringsværdige bygninger ,

FORSLAG: Tilføj det med fed: facadedetaljer, vinduesudformninger og bygningsstil

"Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg, facadedetaljer, vindues- og dørudformninger og bygningsstil som er godkendt for den bebyggelse, den erstatter."

14) Side 17, § 7, stk. 2, litra b) Facader

FORSLAG: Tilføj, at belysningen skal være i en stil, der er i overensstemmelse med ejendommens byggestil.

15) Side 17, § 7, stk. 3, Vinduer, døre og indgangspartier

FORSLAG: Ved udskiftning af vinduer stilles der krav om at alle vindues- og døråbningers materiale og stil er i overensstemmelse med bygningsstilen.

16) Side 9, Bydelsplan

Indre By Lokaludvalg reviderede sidste år bydelsplanen. Se Tema 3, Byplanlægning og Byudvikling: <https://indrebylokaludvalg.kk.dk/sites/default/files/2025-11/251117%20revision%20af%20bydelsplan%202025.pdf>

FORSLAG:

"(...). Indre By Lokaludvalg har i deres bydelsplan ønsker om at værne om bydelens bygnings- og kulturarvmiljøer, herunder at fastholde og styrke den lokale egenart, og at byudvikling har en høj arkitektonisk kvalitet, hvor der udvises stor respekt og følsomhed over for bygningskulturen og dens materialetradition. Med dette sigte ønskes bevarende temaplaner for kulturmiljøernes enkelte områder og kvarterer. I bydelsplanen indgår ønsker

om, at der som udgangspunkt ikke skal bygges nyt, og at bebyggelsesgraden- og procenten ikke skal forhøjes i Indre By af hensyn til bevarelse af by- og gårdrum med lys og luft til hverdagslivet og fællesskab. Lokaludvalget ønsker flere boliger ved konvertering.”

Mvh. Birgit R, beboer i Indre Bydel