



## Bilag 8 Forvaltningens bemærkninger til indsigelser

04-01-2023

I forbindelse med ansøgning om ombygning af den tidligere toldkammer-bygning på Havnegade 44 har vi modtaget indsigelser fra Indre Bys Lokaludvalg, Gammelholm Beboerforening, Fmd. for A/B Tordenskjoldsgade 31 og Mogens Nygaard Christoffersen, Tordenskjoldsgade 31, 5.

Sagsnummer i F2  
2022 - 16769

Dokumentnummer i F2  
62517

Sagsnummer i eDoc  
2022-0345947

Indsigelserne er indsendt uopfordret og således ikke i forbindelse med lovbestemt høring.

Indsigelserne har været sendt i partshøring hos ansøger.

Indsigelserne kan grupperes i følgende emner:

- A. Indsigelse fra Indre By Lokaludvalg
- B. Indsigelse fra Gammelholm Beboerforening
- C. Supplerende indsigelse fra Gammelholm Beboerforening
- D. Indsigelse fra fmd. for A/B Tordenskjoldsgade 31
- E. Indsigelse fra Mogens Nygaard Christoffersen, Tordenskjoldsgade 31, 5.

### A.

#### Indsigelse fra Indre By Lokaludvalg

Udvalget beder om at få oplyst om anvendelse af bygningen til eksklusiv medlemsklub er i overensstemmelse med lokalplanen.

Udvalget beder om at opstilling af mobile plantekasser ikke tillades, da der i realiteten vil være tale om inddragelse af offentligt areal på havnepromenaden.

Udvalget beder om at få bekræftet, at lys- og lydinstallationer kommer til at følge gældende miljølovgivning mv., så der ikke opstår gener for naboer

Angående terrassevarmere minder udvalget om at København skal være klimaneutral i 2030

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

### *Bemærkninger*

Forvaltningen vurderer, at anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse, jf. § 3, stk. 3, litra b, der fastlægger at: *"Den på tegning nr.1 med blå markerede bygning kan anvendes til publikumsorienterede servicefunktion, såsom café, restaurant eller lignende."*

Forvaltningen betragter det ansøgte som en restaurant/bar/lounge, selvom medlemskab er en betingelse for at få adgang. Det er efter planloven ikke et sagligt hensyn, hvem der bruger en restaurant. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at den ansøgte anvendelse er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om, at bygningen skal anvendes til publikumsorienteret servicefunktion, såsom café, restaurant eller lignende.

Forvaltningen vurderer at den ansøgte opstilling af plantekasser inden for arealet udlagt til havnepromenade og offentlige formål, park med mulighed for legepladser og grønne anlæg, sportsanlæg samt tilhørende miljømæssige servicefunktioner er i strid med lokalplanens formål om at sikre områdets promenader langs Nyhavn og Inderhavnen som et sammenhængende forløb.

Det ansøgte er dermed i strid med lokalplanens principper.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan kommunen dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Forvaltningen vurderer at opstilling af plantekasser slører bygningens arkitektur, herunder bygningens karakteristiske form og dermed ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bevaringshensyn.

Forvaltningen vurderer, at der fortsat kan være udendørsservering svarende til tidligere godkendt udendørsservering.

Forvaltningen bekræfter, at lysinstallationer ikke må være til ulempe, jf. byggelovens § 6D, stk. 2, og at lydinstallationer o. lign skal overholde kommunens retningslinjer for støj.

Forvaltningen bemærker, at terrassevarmere ikke er reguleret af lokalplanen eller byggeloven.

### **B.**

#### **Indsigelse fra Gammelholm Beboerforening den 26. maj 2022**

Beboerforeningen bemærker at havnepromenaden er et offentligt og rekreativt areal og et sådant område bør på ingen vis privatiseres.

Beboerforeningen kan ikke acceptere markiser med rulleafskærmning i front. Forteltet vil opleves meget massivt og skæmmende på bygningen.

Beboerforeningen kan ikke acceptere den viste opstilling af mobile plantekasser. Havnepromenaden er et offentligt areal og et sådant område bør på ingen vis privatiseres.

Stribet markise/tivoli-model med rulleafskærmning i front/fortelt vil spolere forståelsen og glæden ved bygningens smukke udformning.

#### *Bemærkninger*

Forvaltningen vurderer at opstilling af plantekasser og etablering af rulleafskærmning inden for arealet udlagt til havnepromenade og offentlige formål, park med mulighed for legepladser og grønne anlæg, sportsanlæg samt tilhørende miljømæssige servicefunktioner er i strid med lokalplanens formål om at sikre områdets promenader langs Nyhavn og Inderhavnen som et sammenhængende forløb.

Det ansøgte er dermed i strid med lokalplanens principper.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan kommunen dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Forvaltningen vurderer at opstilling af plantekasser og etablering af rulleafskærmning slører bygningens arkitektur, herunder bygningens karakteristiske form og er dermed ikke i overensstemmelse med lokalplanens bevaringshensyn.

Forvaltningen vurderer, at udskiftning af markiser på 1. sal og i stueetagen til sribede markiser som ansøgt ikke medfører væsentlige bygningsmæssige ændringer, men ændring af et eksisterende lovligt forhold.

Forvaltningen vurderer at bygningens arkitektoniske udtryk kan bære de valgte rød- og hvidstribede markiser.

#### **C.**

#### **Supplerende indsigelse fra Gammelholm Beboerforening den 16. august 2022**

Beboerforeningen bemærker at:

1. offentlig vej inddrages til privat serveringsområde og kun efterlader en smal passage langs med bolværket.
2. der drives privat klub i en bygning, som skal være publikumsorienteret.

3. der er opsat højtalere og varmelamper uden byggetilladelse.
4. plantekasser er lænket sammen og ikke er flytbare og overstiger 120 cm i højden.
5. Deres parasoller er orange, men forskriften siger, at de skal være hvide.
6. parasoller efterlades opslået efter lukketid.
7. møblerne kan ikke stables og sættes til side.
8. personale starter kl. 5.30 med at skramle med de tunge møbler.
9. personale slutter kl. 04.02 med at køre affald til eksternt affaldsskur.

### *Bemærkninger*

#### Punkt 1-3

Forvaltningen vurderer at opstilling af plantekasser og etablering af rulleafsikrning og dermed udvidet areal for udendørsservering inden for arealet udlagt til havnepromenade og offentlige formål, park med mulighed for legepladser og grønne anlæg, sportsanlæg samt tilhørende miljømæssige servicefunktioner er i strid med lokalplanens formål om at sikre områdets promenader langs Nyhavn og Inderhavnen som et sammenhængende forløb.

Det ansøgte er dermed i strid med lokalplanens principper.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan kommunen dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Forvaltningen vurderer, at anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse, jf. § 3, stk. 3, litra b, der fastlægger at: *"Den på tegning nr.1 med blå markerede bygning kan anvendes til publikumsorienterede servicefunktion, såsom café, restaurant eller lignende."*

Forvaltningen betragter det ansøgte som en restaurant/bar/lounge, selvom medlemskab er en betingelse for at få adgang. Det er efter planloven ikke et sagligt hensyn, hvem der bruger en restaurant. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at den ansøgte anvendelse er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om, at bygningen skal anvendes til publikumsorienteret servicefunktion, såsom café, restaurant eller lignende.

Forvaltningen bemærker, at højtalere og varmelamper ikke er reguleret af lokalplanen eller byggeloven. Der er ikke tale om facadeændring.

#### *Bemærkning udendørsservering*

Forvaltningen bemærker, at udendørsserveringen kræver en ansøgning samt en konkret vurdering fra Byliv, Teknik- og Miljøforvaltningen, før

der kan gives tilladelse til opstilling af udendørsservering. Når en tilladelse udstedes, fremgår der en række vilkår, som virksomheden skal overholde.

Forvaltningen kan i den forbindelse bemærke, at vi ikke har praksis for at give tilladelse til lænkede plantekasser, samt at parasolfarven typisk skal være hvid eller beige. Endvidere fremgår det generelt af vilkårene i udeserveringstilladelserne, at parasollerne skal slås ned ved udendørsserveringens lukketid kl. 24:00 og senest 30 minutter herefter. Derudover skal møbler sammenstables således at de ikke kan benyttes efter lukketid. Der stilles endvidere vilkår generelt om, at udendørsserveringen først må først opstilles samt benyttes fra kl. 08:00.

Vi regulerer alene opstilling af inventar, og har derfor ikke mulighed for at regulere at der køres affald om natten.

Forvaltningen vurderer, at der umiddelbart fortsat kan være udendørsservering svarende til tidligere godkendt udendørsservering.

#### **D.**

#### **Indsigelse fra fmd. for A/B Tordenskjoldsgade 31 den 6. juni 2022**

Foreningen gør indsigelse mod alle de nævnte forhold: Opsætning af markiser på facaden, udeservering på promenadearealet, hegning af udeservering, anvendelse til privat klub fremfor publikumsorienteret anvendelse som café eller restaurant.

Efter foreningens opfattelse er det ikke muligt at dispensere til udeservering, da havnepromenaden er en del af lokalplanens principper, jf. formålsparagraffen og det er ikke muligt at dispensere til anvendelsen der også er en del af planens principper

Foreningen gør indsigelse mod opsætning af markiser. Bygningen er ikke forsynet med markiser oprindeligt. Bolsjestrubede markiser slører bygningens facader og er ikke i tråd med den oprindelige arkitektur.

Udeservering tænkes afskærmet (hegnet) fra publikum med en sammenhængende mur af plantekasser og der opsættes "gardiner" fra kanten af markiserne til plantekasserne i strid med lokalplanens bestemmelse om hegning.

Foreningen mener, at en privat klub ikke kan betegnes som en publikumsorienteret funktion, hvorfor dette kræver en dispensation, hvilket ikke er muligt, da der ikke kan dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

*Bemærkninger*

Forvaltningen er enig i at opstilling af plantekasser og etablering af rulleafsikærmning inden for arealet udlagt til havnepromenade og offentlige formål, park med mulighed for legepladser og grønne anlæg, sportsanlæg samt tilhørende miljømæssige servicefunktioner er i strid med lokalplanens formål om at sikre området promenader langs Nyhavn og Inderhavnen som et sammenhængende forløb.

Det ansøgte er dermed i strid med lokalplanens principper.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan kommunen dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Forvaltningen vurderer, at anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse, jf. § 3, stk. 3, litra b, der fastlægger at: *"Den på tegning nr.1 med blå markerede bygning kan anvendes til publikumsorienterede servicefunktion, såsom café, restaurant eller lignende."*

Forvaltningen betragter det ansøgte som en restaurant/bar/lounge, selvom medlemskab er en betingelse for at få adgang. Det er efter planloven ikke et sagligt hensyn, hvem der bruger en restaurant. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at den ansøgte anvendelse er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om, at bygningen skal anvendes til publikumsorienteret servicefunktion, såsom café, restaurant eller lignende.

Forvaltningen vurderer, at udskiftning af markiser på 1. sal og i stueetagen til sribede markiser som ansøgt ikke medfører væsentlige bygningsmæssige ændringer, men ændring af et eksisterende lovligt forhold.

Forvaltningen vurderer at bygningens arkitektoniske udtryk kan bære de valgte rød- og hvidstribede markiser, ~~og at disse harmonerer med bygningens grønne farve.~~

Den ansøgte udendørsservering, herunder opstilling af plantekasser og rulleafsikærmning er ikke reguleret af lokalplanens bestemmelser om hegning, jf. lokalplanens § 8, stk. 2, da der ikke er tale om hegn.

## **E.**

**Indsigelse fra Mogens Nygaard Christoffersen (MNC),  
Tordenskjoldsgade 31, 5 den 27. maj, 28. maj og den 24. juni 2022**

MNC bemærker, at der er tale om klubhus for eksklusiv medlemsklub

MNC bemærker, at anvendelsesændringen bør udløse krav om særlig lokalplan. Ny lokalplan kunne præcisere, at der ikke må indføres adgangskrav om at være medlem af klub mv.

MNC bemærker, at tidligere har folk i kørestol mv. kunnet få adgang, disse adgangsmuligheder bliver forhindret med projektet.

MNC bemærker at en "udestue" kommer til at lukke bygningen af og mindsker fortovet langs havnekajen.

MNC bemærker, at den offentlige havnepromenade privatiseres og indsnævres, hvilket er i strid med lokalplanens bestemmelser.

MNC bemærker, at halvdelen af det offentlige areal mellem bygningen og kajkanten er indhegnet med betonklodser til stor gene for offentligheden.

MNC bemærker, at der er ulovligt opsatte højtalere på bygningen.

#### *Bemærkninger*

Forvaltningen vurderer, at anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse, jf. § 3, stk. 3, litra b, der fastlægger at: *"Den på tegning nr.1 med blå markerede bygning kan anvendes til publikumsorienterede servicefunktion, såsom café, restaurant eller lignende."*

Forvaltningen betragter det ansøgte som en restaurant/bar/lounge, selvom medlemskab er en betingelse for at få adgang. Det er efter planloven ikke et sagligt hensyn, hvem der bruger en restaurant. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at den ansøgte anvendelse er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om, at bygningen skal anvendes til publikumsorienteret servicefunktion, såsom café, restaurant eller lignende.

Forvaltningen bemærker, at bygningsreglementets krav om etablering af niveaufri adgang skal overholdes ved etablering af nye døre med mindre, der opnås dispensation.

Forvaltningen vurderer at opstilling af plantekasser og etablering af rulleafsikærmning inden for arealet udlagt til havnepromenade og offentlige formål, park med mulighed for legepladser og grønne anlæg, sportsanlæg samt tilhørende miljømæssige servicefunktioner er i strid med lokalplanens formål om at sikre området promenader langs Nyhavn og Inderhavnen som et sammenhængende forløb.

Det ansøgte er dermed i strid med lokalplanens principper.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan kommunen dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Forvaltningen bemærker, at højtalere ikke er reguleret af lokalplanen eller bygge-loven. Der er ikke tale om facadeændring.