

27. oktober 2023
J.nr. 2023-03999904

Teknik- og Miljøforvaltningen

Kultur- og Fritidsforvaltningen

Indre By Lokaludvalg har tidligere udtalt sig til Teknik- og Miljøforvaltningen om en dispensation vedr. bagbygningen, Gothersgade 8 F, 2. og 3. sal. Se de vedlagte dokumenter.

I Indre By Lokaludvalgs møde den 14. september 2023 blev det nævnt, at lokalerne i bagbygningen ikke indrettes til kontorformål som forudsat i dispensationssagen, men til barer.

Lokaludvalget har derfor bedt mig spørge jer,

- om hvad lokalerne må anvendes til
- om der foreligger en ansøgning om at anvende lokalerne til bar, restauration, natklub eller lignende
- om der er en bevillingssag vedr. lokalerne og hvad der i givet fald er givet bevilling til.

Med venlig hilsen

Bent Lohmann,
Indre By Lokaludvalg

10. marts 2023
J.nr. 2023-0086144

Teknik- og miljøborgmester Line Barfod

Teknik- og Miljøforvaltningen

Teknik- og Miljøforvaltningen har sendt en naboorientering til Indre By Lokaludvalg om en ansøgning om anvendelsesændring samt dispensation til fortsat erhverv på 2. og 3. sal i ejendommen Gothersgade 8FGH. Se det vedhæftede dokument.

I henhold til lokalplanen skal ejendommen anvendes til bolig.

Lokaludvalget drøftede sagen i sit møde den 9. marts 2023. Her blev der givet udtryk for, at beskrivelsen i naboorienteringen og i ansøgningen af forholdene på stedet ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Medlemmer af lokaludvalget vurderer, at det vil være muligt at indrette bolig i lejemålet, der ønskes anvendt til erhverv.

Når der er behov for flere boliger i Københavns Kommune, skal der væsentlige grunde til at tillade erhverv i et lejemål, der i lokalplanen er udlagt til bolig.

Lokaludvalget foreslår derfor, at forvaltningen og medlemmer af lokaludvalget sammen foretager en besigtigelse af stedet med henblik på at få en fælles forståelse af, hvad der er muligt at anvende lejemålet til. Beboere i ejendommen kan inviteres med til besigtigelsen.

Hvis forvaltningen vil imødekomme ansøgningen om dispensation, mener lokaludvalget, at et andet sted i Indre By skal konverteres den anden vej; dvs. en dispensation til boliganvendelse i et lejemål, der i dag skal anvendes til erhverv. Det kunne fx. være en butik, som har stået tom længe.

Lejemålet på 2. og 3. sal i ejendommen Gothersgade 8FGH er på 845 m². Lokaludvalget mener, at en konvertering den anden vej skal omfatte et lige så stort areal.

Med venlig hilsen

Bent Lohmann,
Indre By Lokaludvalg



Indre By Lokaludvalg
Att.: Udvalgssekretær Christian Christensen

16. februar 2023

Naboorientering efter planloven

Sagsnummer:
972531

Vi har den 17. maj 2022 modtaget en ansøgning om anvendelsesændring samt dispensation til forsat erhverv på 2. og 3. sal på ejendommen Gothersgade 8FGH.

eDoc:
2022-0165079

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af byggeprojektet, idet det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplan nr. 455 Landgreven.

Matrikelnummer:
26 AV, Kbh.

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

Ejendomsadresse:
Gothersgade 8A

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

Ejendomsnummer:
184374

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

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 9. marts 2023**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte Område for Bygninger

Venlig hilsen

Administrativ byggesagsbehandler
Område for Bygninger

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 4

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at indrette bagbygningen, Gothersgade 8 F, 2. og 3. sal til kontorformål i en tidsbegrænset periode på maks. 3 år.

Lejemålet har tidligere rummet fitnesscenter, som dog er blevet afviklet og lokalerne henligger aktuelt ubenyttede.

Der foretages ingen væsentlige fysiske ændringer, hverken ud- eller indvendigt.

På de følgende sider vil du kunne se tegningsmateriale, der viser projektet, som der søges om.

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

Sagsnummer:

972531

Matrikelnummer:

26 AV, Kbh.

Ejendomsadresse:

Gothersgade 8A

Ejendomsnummer:

184374

2. Lovmæssige rammer

PLANLOVSFORHOLD

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 455 "Landgreven", bekendtgjort den 26. januar 2011.

Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

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

I side- og baghusbebyggelsen skal der indrettes boliger. Teknik- og Miljøudvalget kan – såfremt bebyggelsen findes mindre egnet til beboelse – tillade de to nederste etager indrettet til erhverv, såsom liberale erhverv, mindre værksteder samt gallerier og lignende, der ikke er til gene for de omboende, jf. planens § 3, stk. 1, litra d.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1. 97.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da anvendelsen tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Lokalerne vurderes ikke umiddelbart at egne sig til boligformål, grundet placeringen i baggården og utilstrækkelig mulighed for at opnå et hensigtsmæssigt lysindfald.

Der lægges vægt på at lejemålet står tomt nu, samt at den samme anvendelse er tilladt i etagen over lejemålet.

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Side 3 af 4

Hvad er en dispensation?

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

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

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

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

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

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

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

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

Sagsnummer:

972531

Matrikelnummer:

26 AV, Kbh.

Ejendomsadresse:

Gothersgade 8A

Ejendomsnummer:

184374

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

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

Hvis du har navne- og adressebeskyttelse, beder vi dig om at skrive det til os, når du sender os dine bemærkninger. Hvis byggeprojektet skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale.

I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi foretage en anonymisering af disse oplysninger inden sagens materiale bliver offentliggjort.

Hvis du er undtaget for digital post

Hvis du er undtaget for digital post, og har brug for at få tilsendt illustrationer af projektet, kan du kontakte:

Område for Bygninger tlf. 33 66 52 00

Som undtaget for digital post kan du sende dit svar til bygninger@kk.dk. Husk at skrive vores sagsnummer i titlen på mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Du kan også sende dit svar som brevpost til den adresse, der er angivet på første side i dette brev.

5. Det videre forløb

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

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

Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Behandling af oplysninger

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

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

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

Side 4 af 4

Sagsnummer:

972531

Matrikelnummer:

26 AV, Kbh.

Ejendomsadresse:

Gothersgade 8A

Ejendomsnummer:

184374

Til
Københavns Kommune
Teknik og Miljøforvaltningen

København den 17. maj 2022

**Vedrørende Gothersgade 8 F, 2. og 3. sal (baghus)
Matrikel nr.: 26 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
Ansøgning om byggetilladelse til anvendelsesændring, samt;
dispensation til fortsat erhverv på 2. og 3. sal**

På vegne af ejer af ovennævnte ejendom søges om **byggetilladelse og 3-årig dispensation fra § 3, stk. 1 litra d) i lokalplan nr. 455 "Landgreven"**, til at anvende 2. og 3. sal i baghuset til fortsat erhverv, men med en anvendelsesændring fra motionscenter til kontor- og mødelokaler - og ikke bolig som lokalplanen foreskriver i førnævnte bestemmelse.

Dette andragende vedrører alene en anvendelsesændring af 2. og 3. sal til kontorerhverv, og medfører ikke væsentlige fysiske ændringer i indretningen. Eksisterende facader ændres ikke.

Da der er tale om en anvendelsesændring, er der udarbejdet ansøgningsdokumenter fra certificeret brandrådgiver. Statistiske forhold er uændrede.

Indretning og anvendelse

Anden og tredje sal er i dag interne forbundne, hvilket ikke ændres. Generelt gælder det, at lokalerne på 2. og 3. sal indrettes indenfor de eksisterende fysiske rammer uden væsentligt fysiske ombygninger, da de allerede i dag rummer toiletter mm.

Lejemålet på 2. og 3. sal indrettes, som det eksisterende overliggende lejemål, til kontorerhverv, hvor de faste arbejdspladser af hensyn til dagslys primært indrettes mod gården, og hvor de sekundære funktioner placeres længere inde i lejemålet.

Begge etager har adgang til to uafhængige flugtvejstrapper der fører til terræn i det fri via de eksisterende flugtvejstrapper.

Ejendommens eksisterende ydre udformning ændres ikke, og arealet af det samlede lejemål vil fortsat være uændret ca. 845 m².

Planforhold

Ejendommen på matrikel nr. 26 Sankt Annæ Vester Kvarter, er omfattet af lokalplan nr. nr. 455 "Landgreven" fra januar 2011, hvor den er placeret i delområde I.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser for område III fastlægger i § 3, stk. 1 litra d:

"I side- og baghusbebyggelsen skal der indrettes boliger. Teknik- og Miljøudvalget kan – såfremt bebyggelsen findes mindre egnet til beboelse – tillade de to nederste etager indrettet til erhverv, såsom liberale erhverv, mindre værksteder samt gallerier og lignende, der ikke er til gene for de omboende".

Baghusets senest godkendte anvendelse er i dag publikumsorienteret serviceerhverv i bunden af bygningen til og med 1. sal (Boltens Food Court), motionscenter på 2. og 3. sal samt godkendt kontorerhverv øverst på 4. sal.

Efter planlovens § 19, stk. 1 er der mulighed for midlertidig at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, selvom dispensationen er i strid med planens principper (her anvendelse).

Begrundelse for ansøgningen om midlertidig dispensation i 3 år fra § 3, stk. 1 litra d i lokalplan nr. nr. 455 "Landgreven"

Anvendelsesbestemmelserne i den 11 år gamle lokalplan, regulerer anvendelsen i en retning, der flere steder er yderst uhensigtsmæssig i forhold til de fysisk faktiske forhold.

Gothersgade 8 F-K er en eksisterende baghusbebyggelse, og hovedhuset (der har en dybde på 12,4 m – 13,8 m) er placeret direkte mod matrikelslet to steder, og er således reelt ensidigt orienteret, men der er dog tidligere tilladt med åbninger i skel mod Matrikel nr. 644 Sankt Annæ Vester med glasbyggesten.

Lokalplanen giver kun mulighed for, at der øverst i bygningen kan indrettes boliger eller alternativt, at eksisterende godkendte anvendelse opretholdes.

Ejendommens fysiske udformning gør, at den er særdeles uegnet til boligformål, hvor det bl.a. ikke vil være muligt, at opfylde bygningsreglementets bestemmelser i kapitel 18 i forhold til dagslys for alle rum ved en boligindretning.

Det tidligere fitnesscenter er fraflyttet, og lejemålet henstår tomt, og en opretholdelse af eksisterende godkendte "niche-anvendelse" (motionscenter) er yderst begrænsende.

Den ansøgte dispensation er derfor nødvendig for at muliggøre, at lejemålet kan udnyttes i en tidsbegrænset periode, så det ikke står ubrugt hen.

En dispensation til en midlertidig anvendelse vil derfor her være specielt relevant i den konkrete sag, hvor lokalplanens anvendelsesbestemmelser for specielt baghuset ikke er hensigtamæssige i forhold til de eksisterende fysiske forhold.

Det bemærkes desuden, at ejendommen i kommuneplanen er placeret i et C-område, hvilket ikke synes at være afspejlet i lokalplanens uflexible anvendelsesbestemmelser i § 3 der i øvrigt ikke er samstemmende med lokalplantegning 4, hvor baghuset er angivet som med gul signatur som ”erhverv”.

Det kan oplyses, at ejer af ejendommen i øjeblikket arbejder med en helhedsplan for området, herunder en anmodning om ændring af den eksisterende lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Exitstrategi

Generelt gælder det, at den ansøgte anvendelsesændringer ikke hindrer en opretholdelse af status quo, fordi der med det ansøgte ikke søges om fysiske ændringer, og dermed eksempelvis omkostningsfulde nye konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

Byggelovsforhold

Der søges om byggetilladelse i henhold til Bygningsreglement 2018 (BR18).

De ansøgte arbejder er omfattet af følgende tekniske kapitler i BR18:

- BR18, kap. 2, Adgangsforhold (anvendelsesændring)
- BR18, kap. 5, Brand (anvendelsesændring)
- BR18, kap. 9, Bygningens indretning (anvendelsesændring)
- BR18, kap. 18, Lys og udsyn (kontorarbejdspladser)

Da der søges om en anvendelsesændring uden fysiske ombygninger, etableres der ikke byggeplads hvorfor kap. 7 og kap. 9 heller ikke er relevant. Det samme gælder også for 17, da der ikke er boliger eller institutioner i bygningen.

I forhold til affald (BR18, kap. 3), anvender lejemålet de eksisterende faciliteter for erhvervsaffald.

Brandforhold, BR18, kap. 5

Bygningen indplaceres i brandklasse 2 (BK2).

Der henvises til de fremsendte dokumenter fra den certificerede brandrådgiver,

Bærende konstruktioner, BR18, kap. 15

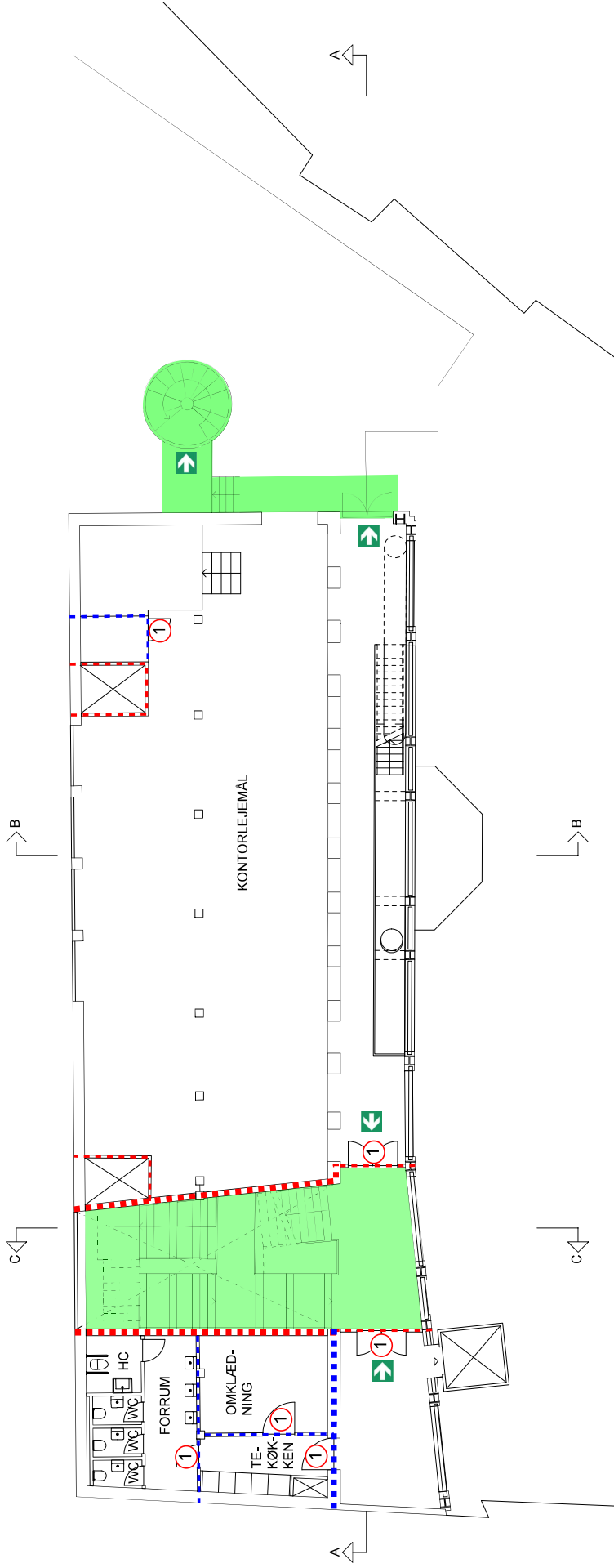
Med det ansøgte ændres der ikke på bygningens statiske virkemåde, fordi der med det ansøgte ikke udføres fysiske ombygninger der kan påvirke de statiske forhold. Indplacering i konstruktionsklasse samt brug af certificeret statiker er derfor ikke relevant.

Anmodning vedrørende sagsbehandling

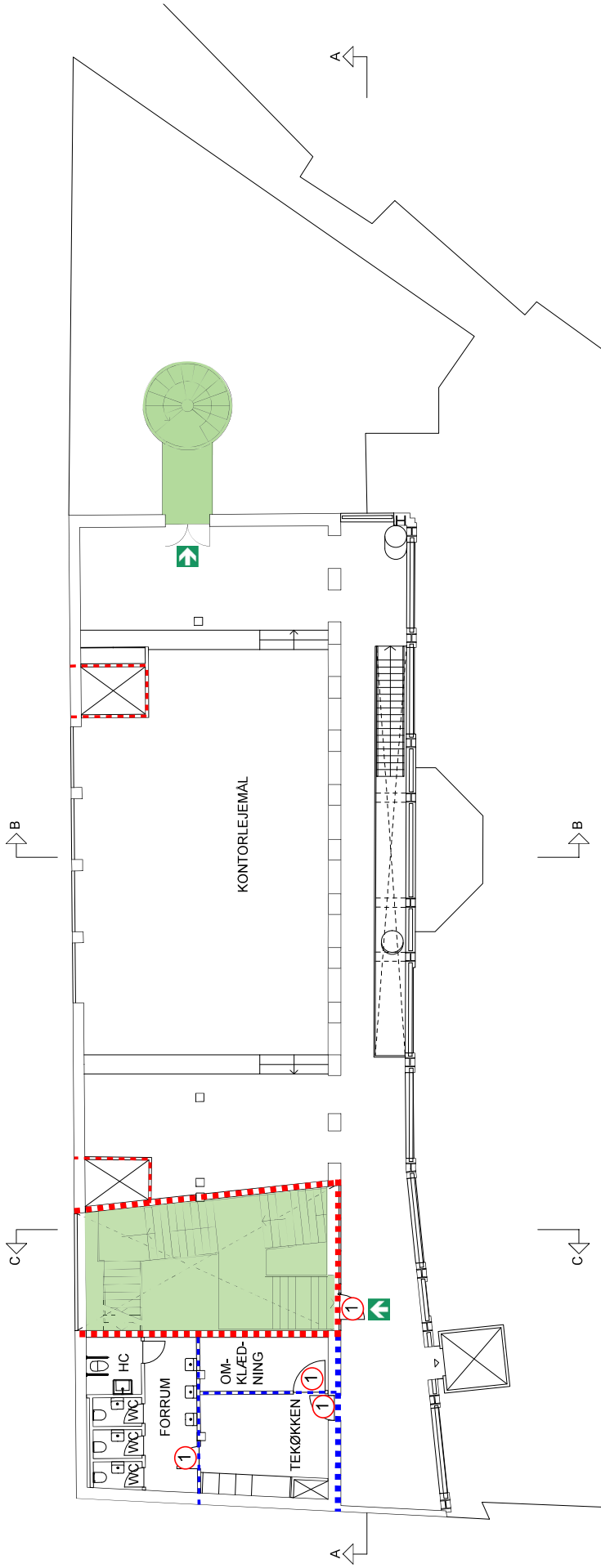
Da det ansøgte omfatter en tidsbegrænset dispensation, anmodes der om at blive kontaktet af sagsbehandler med henblik på dialog om tidspunkt for afgørelse. Denne anmodning skyldes netop det tidsmæssige aspekt, hvor den 3-årige dispensation gælder ved tidspunktet for afgørelsen, og hvor en koordinering vil være hensigtsmæssig i forhold til ejers planlægning for den fremtidige udlejning af 2. og 3 sal.

Med venlig hilsen

Over Byen Arkitekter
arkitekt MAA Anders Grimm
ag@overbyen.dk
40 85 66 17



- SIGNATURFORKLARING**
- (R)EI 60 A2-s1,d0 - Eksisterende [Brandsektionsafgrænsning]
 - (R)EI 60 - Eksisterende [Brandcelleafgrænsning]
 - ➔ Flugtvejretning
 - Flugtvejsareal
 - ① EI, 30-C



SIGNATURFORKLARING

■ (R)EI 60 A2-s1,d0 - Eksisterende [Brandsektionsafgrænsning]

■ (R)EI 60 - Eksisterende [Brandcelleafgrænsning]

➔ Flugtvejsretning

■ Flugtvejsareal

① EI, 30-C

