



27. juni 2025

Sagsnummer:

S2024-577304

Matrikelnummer:

317 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:

6033815

SVAR PÅ INDSIGELSE

Kære høringsberettigede

Vi besvarer hermed jeres indsigelser mod opførelse af 3 tagboliger på adressen Tordenskjoldsgade 19, som I indsendte i forbindelse med naboorientering i perioden fra den 11. december 2024 til den 8. januar 2025.

I og 16 andre høringsberettigede gjorde i forbindelse med naboorienteringen indsigelser vedr. lokalplan-, byggelovs og andre forhold.

- Lokalplanforhold: mod ændring af tagformen, mod sammensætningen af bygningselementer, mod projektets antal afvigelser fra lokalplanen.
- Byggelovsforhold: mod ændringer på fælles gårdareal, mod forøgelse af bebyggelsesprocenten, mod forringelse af lysforholdene i det fælles gårdareal og på naboejendommen, mod projektets parkeringsdækning, mod diverse af bygningsreglementets tekniske forhold.
- Andre forhold: mod bygherrens hensigter og fremgangsmåde samt mod andre forhold på ejendommen.

Ansøger har den 24. januar 2025 kommenteret de indkomne indsigelser mod projektet.

Projektet blev den 31. marts 2025 behandlet i Teknik-og Miljøudvalget. Du kan læse dagsorden og referat på Københavns Kommunes hjemmeside: [Dispensation fra lokalplan til tagboliger på Tordenskjoldsgade 19, Indre By | Københavns Kommune](#)

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

Jeres indsigelser mod projektet har medført følgende vilkår i byggetilladelsen som vi har meddelt den 27. juni 2025

- at kvistenes flunker opføres uden glas
- at indretning af gård skal revideres, så der fortsat er plads til diverse former for sammenkomster og fælles arrangementer og at der sikres plads til beboeres, renovationens og beredskabets færdsel
- at sløjfning af skorstenene ikke må forringe underliggende lejligheds ventilation

Vi vedlægger byggetilladelsen fra den 27. juni 2025 til jeres orientering.

På de næste sider kan I læse mere om vores vurdering.

Svar på indsigelser3

Baggrund for besvarelse.....4

Information og vejledning5

Klagevejledning6

Hvis I har spørgsmål8

Sagsnummer:
S2024-577304

Matrikelnummer:
317 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:
6033815

Svar på indsigelser

Indsigelser der relaterer sig til naboorienteringen (lokalplanforhold) er sammenfattet nedenunder:

Vedrørende lokalplanforhold

1. at ændringen af den oprindelige tagform vil ødelægge den symmetri og helhed som den bevaringsværdige bygning indgår i med spejlvendte tvillingeejendom på Holbergsgade 8, og at projektet strider mod lokalplanens principper og "Retningslinjer for tagboliger

Den eksisterende oprindelige forskudte tag har ikke nok loftshøjde til at kunne rumme tagboliger, hvorfor ønsket om at opføre tagboliger på ejendommen kun kan lade sig gøre ved en udvidelse af tagets omfang. Kommunen har med denne afgørelse valgt at vægte hensynet til boligtilvæksten højere end hensynet til bevaring af bygningens oprindelig karakter og den symmetriske sammenhæng bygningen indgår i.

Det ansøgte projekt forudsætter dispensation fra lokalplan 512, § 7, stk. 2, litra b, som fastlægger at *"Enhver vedligeholdelse, ombygning eller ændring af den bevaringsværdige bebyggelses (...) må kun ske efter forudgående godkendelse af Teknik og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne jf. blad 2 "Vedligeholdelse af bevaringsværdig bebyggelse" og blad 3 "Ændring af bevaringsværdig bebyggelse og altaner mod gård".*, idet projektet afviger på flere punkter far lokalplanens blad 2 og blad 3. Bestemmelsen knytter sig til den del af lokalplanens formål som går på *"at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkelt-bygninger, 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"*. Vi vurderer at denne del af lokalplanens formål rummer plads til en afvejning af hensynet til bevaring i forhold til hensynet til fornyelse, hvorfor det ikke er i strid med lokalplanens formål at dispensere fra bestemmelsen.

Kommunens *"Retningslinjer for tagboliger"* giver 2 muligheder for opførelse af tagboliger i eksisterende byggeri. Ifølge *"Retningslinje 1 - Etablering af ny tagform"* må *"højden af den bygning, hvor der etableres tagboliger, (...) ikke overstige 0,8 x afstanden til modstående bygning eller bygningsdel"*. Det ansøgte projekts taghøjde er mere end 0,8 x afstanden til nærmeste modstående bygning eller bygningsdel. *"Retningslinje 2 - opretholdelse af tagformen"* forudsætter opretholdelse af tagformen og er derfor uaktuel i denne sag. Projektet overskrider således mulighederne i *"Retningslinjer for tagboliger"*. Projektets overskridelse af mulighederne i *"Retningslinjer for tagboliger"* indebærer ikke nødvendigvis at projektet ikke kan realiseres. Det afgørende er at de bagvedliggende hensyn i helhedsvurderingen, jf. bygningsreglementets § 188 bliver inddraget. Overskridelsen af førnævnte højde-afstandsforhold i *Retningslinje 1* vedrører vurderingen af lysforholdene for bebyggelsen og nabobebyggelse, jf. bygningsreglementets § 188, stk. 2. Vi vurderer at lysforholdene for bebyggelsen og nabobebyggelse vil fortsat være tilfredsstillende, uanset at forøgelsen af tagets maksimale højde og hældning vil medføre en øget skyggepåvirkning hos naboejendom Holbergsgade 7, idet vi vurderer at denne skyggevirksomhed ligger inden for hvad der er normalt i karréen og i et tæt bebygget område som Gammelholm.

Side 3 af 8

Sagsnummer:
S2024-577304

Matrikelnummer:
317 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:
6033815

2. at afstanden mellem kvistene mod Holbergsgade ikke er den samme som mellem kvistene mod Tordenskjoldsgade, at på gadesiden blandes der kviste og tagvinduer, at med hensyn til patinering passer glasflunker ikke sammen med skifferbeklædning, at vinduer og tagterrasser på de skrå tagflader mod gården placeres uden hensyn til underliggende vinduer, samt at elevatortårnet vil være 1,3 m højere end eksisterende tag og vil virke skæmmende

Sagsnummer:
S2024-577304

Matrikelnummer:
317 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:
6033815

Den ulige afstand mellem kvistene er en konsekvens af at kvistene er blevet centreret i forhold til underliggende vinduesfag for at imødekomme en protokolbemærkning fra Det Konservative Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten ved den politiske behandling af den tidlige udgave af projektet den 4. december 2023.

Indsigelsen mod glasflunker medfører et vilkår i dispensationen fra lokalplanen om at kvistenes flunker skal opføres uden glas.

Placeringen af vinduer og tagterrasser på de skråtagflader, uden hensyn til underliggende vinduer, vurderes at være af underordnet betydning og acceptabelt, når forholdet ikke er synligt fra vej eller offentligt rum.

Elevatortårnets omfang og synlighed vurderes at være begrænset og sædvanlig.

3. at det ikke er rimeligt at fremme et projekt som på flere punkter afviger fra lokalplanen

Antallet af forhold som skal dispenseres fra lokalplanen for at muliggøre projektet er uændret i forhold til det projekt som blev politisk fremlagt for Teknik og Miljøudvalget den 4. december 2023. Projektet kræver fortsat en dispensation til en række afvigelser fra lokalplanens blad 2 og blad 3.

Baggrund for besvarelse

PLANLOVEN

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 512 "Nyhavn og Gammelholm", bekendtgjort den 10. februar 2015, og ligger i lokalplanens område I.

Projektet er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, herunder gennemsnitlige og mindste boligstørrelse.

Byggeriet overholder ikke lokalplanens § 7 stk. 2, litra b om tilladelseskravet ved ændringer af den bevaringsværdige bebyggelses ydre, og vi har meddelt dispensation fra bestemmelsen.

I kan læse vores begrundelse for dispensationen i vedlagte byggetilladelse.

BYGGELOVEN

Bygningsreglement

Da projektet ikke overholder byggerettens krav i §§ 170 (bebyggelsesprocent overstiger 60) og 176 (bebyggelsens etageantal og højde overstiger 2 etager og 8,5 m), har vi gennemført en helhedsvurdering, jf. BR18, § 169.

Ud fra en helhedsvurdering af de konkrete forhold, der gør sig gældende i det ansøgte projekt, skønner vi, at vi kan give byggetilladelse til det ansøgte byggeprojekt. I kan læse vores vurdering af bebyggelsens omfang og indvirkning på omgivelserne i vedlagte byggetilladelse.

Sagsnummer:

S2024-577304

Matrikelnummer:

317 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:

6033815

Information og vejledning

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

Klagevejledning

PLANLOVEN

Afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, kan påklages til Planklagenævnet. Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3. Det vil sige, at I fx kan klage over afgørelsen, hvis I mener, at kommunen ikke har forstået eller anvendt reglerne korrekt. I kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis I fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Sagsnummer:

S2024-577304

Matrikelnummer:

317 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:

6033815

Klageret og klagefrist

Alle med retlig interesse i afgørelsen er klageberettigede, jf. planlovens § 59, stk. 1. Andre klageberettigede er landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser i arealanvendelsen, hvis foreningen kan dokumentere dens formål og repræsenterer mindst 100 medlemmer, jf. planlovens § 59, stk. 2.

Klagen skal være indgivet skriftligt til Planklagenævnet inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1.

Hvis en klageberettiget ikke har fået meddelt afgørelsen, regnes klagefristen fra det tidspunkt, hvor den klageberettigede fik kendskab til afgørelsen, jf. planlovens § 60, stk. 2.

Klageportal

I skal sende din klage via klageportalen på Nævnenes Hus' hjemmeside på naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/. I logger på klageportalen med MitID.

Jeres klage er indgivet, når den er tilgængelig for Københavns Kommune i klageportalen. Klagen bliver automatisk sendt til Københavns Kommune. Hvis vi fastholder afgørelsen, sender vi klagen videre til behandling i Planklagenævnet via klageportalen. I får automatisk besked fra klageportalen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis I sender den uden om klageportalen, medmindre I forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis I ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal I sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør, om I kan fritages for at bruge klageportalen.

Gebyr og information om Planklagenævnet

Hvis I klager til Planklagenævnet, skal I betale et gebyr. Gebyret er 900 kroner for privatpersoner og 1.800 kroner for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder, jf. lov om Planklagenævnet, §8, stk. 1. I betaler gebyret med betalingskort i klageportalen.

I kan finde mere information om Planklagenævnet og klageprocessen på naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/.

Frist for søgsmål

Hvis I vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62.

BYGGELOVEN

Afgørelser om forhold, der er omfattet af byggelovgivningen, kan påklages til Nævnenes Hus, jf. byggelovens § 23, stk. 1.

Klageret

Det er kun sagens parter, der kan klage over afgørelsen, jf. byggelovens § 23, stk. 3. Da vi vurderer, at I ikke er part i sagen, er I efter vores opfattelse ikke klageberettiget. Det er dog i sidste ende klageinstansen, der bestemmer, om betingelserne for at klage er opfyldt. Vi kan oplyse følgende om klageadgangen efter byggeloven:

Det er kun retlige spørgsmål, der kan klage over. Det vil sige, at I fx kan klage over afgørelsen, hvis I mener, at kommunen ikke har forstået eller anvendt reglerne korrekt. I kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis I fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Klagefrist

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. byggelovens § 24, stk. 1.

Klagen skal sendes til Byggeklageenheden i Nævnenes Hus gennem klageportalen, som I finder på borger.dk eller virk.dk. I logger på klageportalen med MitID.

I kan også klage pr. e-mail til byg@naevneneshus.dk, via e-Boks eller som brev til:

Nævnenes Hus
Att. Byggeklageenheden
Toldboden 2
8800 Viborg.

I finder mere information på naevneneshus.dk/start-din-klage/byggeklageenheden. Her finder I bl.a. et klageskema, der er med til at sikre, at I får givet alle relevante oplysninger i forbindelse med jeres klage. I kan også læse mere om Byggeklageenheden på hjemmesiden.

Frist for søgsmål

Hvis I vil indbringe afgørelsen, domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt den pågældende, jf. byggelovens § 25, stk. 1.

Side 7 af 8

Sagsnummer:

S2024-577304

Matrikelnummer:

317 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:

6033815

Hvis I har spørgsmål

Ved spørgsmål, kan I kontakte os på telefon 33 66 52 00 eller via e-mail til bygninger@kk.dk. Læs mere og se telefontider på www.kk.dk/trin1-byggeri. Husk at oplyse sagsnummeret, som I finder øverst til højre i dette brev.

I kan også få vejledning i vores Kundecenter på Njalsgade 13, 2300 København S. Læs mere og se åbningstider på www.kk.dk/kundecenter-byggeri.

Venlig hilsen

Jonas B. Elkjær
Administrativ byggesagsbehandler

Område for Bygninger

Side 8 af 8

Sagsnummer:

S2024-577304

Matrikelnummer:

317 Øster Kvarter, København

BFE-nummer:

6033815