



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

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 forslag 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 nybyggeri.
- 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:

bygningsskil, 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.