



Bilag 4 – dispensationer fra lokalplan nr. 512 "Nyholm og Gammelholm"

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 512 "Nyholm og Gammelholm", bekendtgjort den 10. februar 2015, og ligger i lokalplanens område 3.

Dispensationer

Lokalplanens anvendelsesbestemmelse, jf. § 3 stk. 3, litra a fastlægger at: *"Området kan anvendes til offentlige formål, park med mulighed for legepladser og grønne anlæg, sportsanlæg samt tilhørende miljømæssige servicefunktioner"*, litra b fastlægger at: *"Den på tegning nr.1 med blåt markerede bygning kan anvendes til publikumsorienterede servicefunktion, såsom café, restaurant eller lignende."*

Lokalplanens bestemmelse om veje, jf. § 4, stk. 5 fastlægger at: *"Der skal friholdes et 8 m bredt areal til promenade langs kajkanten."*

Lokalplanens bestemmelse om ydre fremtræden, jf. § 7, stk. 2, litra b fastlægger at: *"Enhver vedligeholdelse, ombygning eller ændring af den bevaringsværdige bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygning individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse af Teknik- og Miljøudvalget."*

Efter Planloven §19, stk. 1, kan kommunen dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Principperne i en lokalplan er lokalplanens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med lokalplanen.

Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

04-01-2023

Sagsnummer i F2
2022 - 16769

Dokumentnummer i F2
62517

Sagsnummer i eDoc
2022-0345947

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

EAN-nummer
5798009809452

Dispensation til	Forvaltningen vurderer
Ændring af 2 facadepartier til elementer med dobbeltdøre	Ændringen af 2 facadepartier til elementer med dobbeltdøre harmonerer med den tidligere tilladte ombygning af den bevaringsværdige bygning. Tilføjes af yderligere 2 dørpartier vurderes ikke at ændre helhedsindtrykket af bygningen i forhold til den tidligere tilladte ombygning. Bygningen fremstod oprindeligt med en mere lukket facade i stueetagen.
Udskiftning af markiser på 1. sal og i stueetagen til sribede markiser	Dispensation til udskiftning af markiser begrundes med, at anvendelsen af sribede markiser afspejler bygningens anvendelse til publikumsorienteret serviceerhverv, restaurant m.v. Ansøger har redegjort for farvevalget og har taget udgangspunkt i Arne Jacobsens farvepalette til Rødovre Rådhus, en markant modernistisk bygning. Ansøger har dermed forholdt sig bevidst til et farvevalg i modernistisk stil. Forvaltningen vurderer desuden, at markiserne ikke har væsentlig indvirkning på bygningens karakter og arkitektoniske udtryk.
Ny farvesætning af udvendige døre og vinduer	Dispensationen til ny farvesætning af udvendige døre og vinduer til grå farve, begrundes med at farven passer til bygningen og er i overensstemmelse med lokalplanens bevaringshensyn.
Afslag på dispensation	Forvaltningen vurderer
Opstilling af mobile plantekasser og etablering af rulleafskærmning i front i stueetagen på facaden orienteret mod inderhavnen	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 området promenader langs Nyhavn og Inderhavnen som et sammenhængende forløb. Desuden vurderes det, at opstilling af plantekasser og etablering af rulleafskærmning påvirker de forbipasserendes oplevelse af at bevæge sig på en offentlig tilgængelig havnepromenade, da en del af havnepromenaden fremgår "privat" og er væsentlig reduceret i bredde, hvor den passerer bygningen.

	<p>Desuden vurderer forvaltningen, at de ansøgte plantekasser og rulleafsikærmning slører bygningens arkitektur og bygningens karakteristiske form, og dermed ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bevaringshensyn. 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.</p> <p>Det skal indledningsvist bemærkes, at for en udendørsservering lovligt kan opstilles på offentligt areal kræves der, at forvaltningen giver tilladelse til opstillingen jf. Vejlovens §80. Når der ansøges om udendørsservering er forvaltningen altid forpligtet til at foretage en konkret vurdering af det ansøgte. Bilag 5 skal derfor alene ses som forvaltningens forslag til en mulig opstilling på baggrund af virksomhedens nuværende ansøgning samt hvad der tidligere har været givet tilladelse til.</p> <p>Der har tidligere været tilladelse til opstilling af udendørsservering på et lignende areal, hvor arealet udgjorde 2,3 m fra facaden mod havnen samt hvor der har været opstillet hvad der kan betragtes som almindeligt udendørsserveringsinventar - herunder borde, stole, plantekasser, parasoller og bardiske.</p> <p>Af tegningen ses en opstilling med et areal på 2,3 m x 56,7 m mod havnen samt et areal hvor hver ende af bygningen med en bredde på 2,3 m, som hver især udgør 36,6 m². Arealet udgør i alt 205,05 m². På arealet er der placeret 14 plantekasser ud fra bygningen, 2 bardiske, 2 mindre plantekasser på bagsiden af bygningen ved indgangen samt 4 parasoller i hver ende af bygningen, som i brug holder sig inden for de 2,3 m i bredden.</p> <p>På tegningen vises der, at udendørsserveringen holdes åben og tilgængelig, da det er forvaltningens umiddelbare</p>
--	--

	<p>vurdering, at det har en oplevelsesmæssig værdi, at brugerne og borgere af byen kan opleve havnepromenaden som et sammenhængende forløb ved Nyhavn og Inderhavnen. Endvidere må havnepromenaden anses for at have funktion af park, og rekreativt opholdsrum, hvilket man som byens brugere må kunne opleve.</p> <p>Forvaltningen kan derudover bemærke, at vi almindeligvis har praksis for ikke at give tilladelse til plantekasser som afskærmning, medmindre det har et trafiksikkerhedsmæssigt formål.</p>
Ny belysning monteret på facaden	<p>Forvaltningen vurderer ikke, at de ansøgte lamper harmonerer med bygningens arkitektur, herunder de oprindelige runde, indbyggede lamper under baldakinen mellem 1. sal og stueetagen. Bygningen er opført i funktionalistisk stil, bl.a. karakteriseret ved en enkel formgivning og sammenhæng mellem detalje og helhed - herunder også sammenhæng mellem belysning og bygning.</p>