

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Svar: Politikerspørgsmål fra Gorm Anker Gunnarsen om Nyt projekt på Amagerbrogade og Middelgrundsvej overskrider kommuneplanens rammer og negligerer kommunens vejledninger - eDoc 2020-0092729

Fra: TMFKP BA Rådhuspost

Sendt: 23. april 2020 15:38

Til: Gorm Gunnarsen (Borgerrepræsentationen)

Emne: Svar: Politikerspørgsmål fra Gorm Anker Gunnarsen om Nyt projekt på Amagerbrogade og Middelgrundsvej overskrider kommuneplanens rammer og negligerer kommunens vejledninger - eDoc 2020-0092729

Kære Gorm Anker Gunnarsen

Tak for henvendelse fra den 14. april 2020 om en række forhold i relation til forvaltningens igangværende forhåndsdiallog om en eventuel byggesag på hjørnet af Amagerbrogade og Middelgrundsvej. Jeg svarer, da spørgsmålene vedrører mit ansvarsområde i forvaltningen.

Forvaltningen har indledt forhåndsdiallog med tegnestuen om en nedrivning af eksisterende lav bebyggelse og opførelse af ungdomsboliger i samme højde som det omkringliggende 5-etagers byggeri. I forbindelse med dialogen har forvaltningen foretaget en planmæssig vurdering. har sidenhen justeret ønskerne til byggeprojektet med henblik på, at det – med samme ydre udformning – skal danne ramme om aflastningshjem og botilbud for svage og udsatte borgere. Forvaltningen har i forbindelse med forhåndsdialogen været i løbende kontakt med naboer til det drøftede projekt.

Forvaltningen har ikke modtaget en konkret ansøgning om byggetilladelse. Vi har derfor endnu ikke foretaget den helhedsvurdering, som er en forudsætning for udstedelse af byggetilladelse i den pågældende sag, men alene foretaget en vurdering af de planmæssige forhold. I forbindelse med den helhedsvurdering, som er en forudsætning for udstedelse af byggetilladelse, vil følgende forhold blive lagt til grund:

1. Bebyggelsens omfang i forhold til anvendelsen og til området.
2. Hensynet til lysforhold og indbliksgener for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse.
3. Tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede.
4. Tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder personer med handicap, og redningsberedskab.
5. Tilstrækkelige parkeringsarealer.
6. Hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Det drøftede projekts overskridelse af bebyggelsesprocenten

Lokalplanen for området regulerer ikke bebyggelsens omfang. I Kommuneplan 2015 er området fastlagt til boliger (B3-område) med en bebyggelsesprocent, der ikke overstiger 110. Imidlertid har kommuneplanen ikke – som en lokalplan – retsvirkning og forvaltningen skal derfor foretage en helhedsvurdering som nævnt ovenfor.

Det drøftede projekt overskrider den i kommuneplanen angivne bebyggelsesprocent, men er placeret på en hjørnegrund og udfylder et hul i bebyggelsen. Forvaltningen har i forbindelse med den planmæssige vurdering og i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 svaret følgende:

”For bebyggelse, der opføres som huludfyldning i eller afrunding af randbebyggelse, herunder i stedet for utidssvarende byggeri, i eksisterende karréer eller i gadeforløb med randbebyggelse, kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, såfremt kvarterets helhedspræg, inklusive de ubebyggede arealer, vurderes at blive tilfredsstillende ”.

Grænseværdier for støj i relation til det drøftede projekt

Byggeriet er placeret langs Amagerbrogade, hvorfor der i området er meget trafikstøj. Bygningsreglementet (BR 18) regulerer støjniveauet inde i et byggeri, men ikke støjniveauet på de omkringliggende arealer. Det drøftede projekt skal derfor – hvis der skal kunne udstedes byggetilladelse – overholde BR 18s bestemmelser om støj inde i byggeriet. Imidlertid har forvaltningen ikke hjemmel til at afvise at udstede byggetilladelse med henvisning til støjniveauet på de omkringliggende arealer.

Det drøftede projekts påvirkning af luftforureningen i området

Tilsvarende grænseværdier for støj i området, så har forvaltningen ikke hjemmel til at afvise at udstede en byggetilladelse med henvisning til luftforureningen i området. Forvaltningen har ikke på nuværende tidspunkt data, som kan lægges til grund for at vurdere det drøftede projekts indvirkning på luftforureningen i området.

Vurdering af tabet af historisk fornemmelse ved gennemførelse af det drøftede projekt

Det drøftede projekt forudsætter nedrivning af et byggeri med middel bevaringsværdi (SAVE 5). Den nærmeste nabobygning har en lav bevaringsværdi (SAVE 7). Det er på den baggrund ikke forvaltningens umiddelbare vurdering, at en gennemførelse af det drøftede projekt vil påvirke den historiske fornemmelse i området. Såfremt de eksisterende bygninger måtte ønskes bevaret, vil et eventuelt afslag på byggetilladelse med henvisning til bevaringsforhold forudsætte, at der nedlægges et § 14-forbud efter planloven. Et § 14-forbud medfører, at der inden for et år skal udarbejdes og vedtages en lokalplan for området, hvor der fastlægges bevaringsbestemmelser for den eksisterende bygning.

Med hensyn til det videre forløb, så fortsætter forvaltningen dialogen med _____ i det omfang, det er nødvendigt. Såfremt _____ fremsender en konkret ansøgning om byggetilladelse, vil den blive behandlet med afsæt i en helhedsvurdering, der funderes på de ovenfor beskrevne principper.

Jeg håber, at du hermed har fået svar på henvendelsen.

Med venlig hilsen

Hans Christian Karsten

Vicedirektør

Byens Anvendelse

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen