



Besvarelse vedrørende Hauser Plads 30

Medlem af Borgerrepræsentationen Finn Rudaizky (O) har den 28. april 2023 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

1. Borgmesteren bedes oplyse på hvilket grundlag Teknik- og Miljøforvaltningen afviser at opretholde en fortsat erhvervsanvendelse i et baghus, der er uegnet til bolig, blot fordi den ønskede godkendte erhvervsanvendelse bevæger sig fra restaurantrelateret erhverv med kontorer og personalefaciliteter til kontorrelateret hvern.
2. Hvorfor opretholder forvaltningen en over 50 år gammel byplan, der ikke med nuværende praksis er i stand til at håndtere, at ikke alle dele af karreen over 1. sal er egnede til boliger?
3. Forvaltningen har anbefalet bygherren, at der anmodes om en lokalplan, men er alligevel tilbageholdende. Hvordan forsvares det at holde fast i en gammel og uflexibel byplan, der reelt hindrer, at bebyggelsen kan bruges og udvikle sig bæredygtigt over tid?

12-05-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 7414

Dokumentnummer i F2
86304

Sagsnummer i eDoc
2023-0163386

Motivering:

Bygherre ønsker at forskønne og udvikle en historisk københavnerejendom. Herunder at skabe en attraktiv grøn baggård og sikre en historisk Københavnerfacade samt forankre og udvikle historien inden den forsvinder. Bygherre oplever, at forvaltningen ikke ønsker at medvirke til, at denne proces realiseres indenfor de gældende rammer, eller ikke er parat til at ændre den fastlåste situation, som bebyggelsen er havnet i.

Svar

Ad 1)

Ud fra det oplyste formoder forvaltningen, at der er tale om følgende byggesager (955049 og 972237). Sag 955049 omhandler ombygning af baghus, herunder anvendelsesændringer. Denne ansøgning er indsendt den 28. august 2020, og forvaltningen har den 17. september 2021 meddelt afslag til anvendelsesændring af baghuset fra stueplan til 3. sal til kontorer. Afslaget er begrundet i, at den ansøgte anvendelsesændring ikke er i overensstemmelse med det gældende plangrundlag.

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed

Hauser Plads 30 er omfattet af byplan nr. 59 "Rosenborggade". Ifølge byplanvedtægten, skal karren fastlægges som boligområde, og der må foruden boliger kun "indrettes sådanne forretnings- og kontorlokaler og lignende, som efter magistratens skøn har naturlig tilknytning til kvarterets bebyggelse. Forretnings- og kontorlokaler må dog kun indrettes i de to nederste etager".

Forvaltningen vurderede desuden, at det ansøgte, vil medføre indbliksgener og derfor ikke kunne godkendes.

Forvaltningen har efterfølgende, den 3. maj 2022, modtaget en forhåndsdialoganmodning om et revideret projekt (sagsnr. 972237). Forhåndsdialogen blev afholdt den 3. juni 2022. Af forhåndsdialogen fremgår det, at ansøger bl.a. fortsat ønsker at indrette baghus til kontor i stueetagen og på 1.-3. sal. Samtidig ønskes etablering af en elevator fra kælder til 4. sal samt udgravning i det fælles gårdrum i kælderniveau og indretning af fælles spiserum med anretterkøkken.

Forvaltningen vurderede umiddelbart, at etablering af 2.-3. sal som nyt selvstændigt lejemål indrettet med kontorpladser, receptionslokale og tekøkkener mv. medfører en væsentlig anvendelsesændring, der kræver byggetilladelse. Forvaltningen oplyste desuden, at indretning af kontor på 2. sal og derover, er i strid med byplanens bestemmelser. Forvaltningen kan ikke dispensere fra anvendelsesbestemmelserne i en by- eller lokalplan, da anvendelsesbestemmelserne er en del af planens principper. Derfor vil de ønskede anvendelsesændringer kræve vedtagelse af en lokalplan.

Ad 2)

Forvaltningen skal som myndighed sikre at gældende lovgivning er overholdt, herunder planlovgivningen. En by- eller lokalplan er direkte retlig bindende for ejer og et vigtigt redskab i kommunens byggesagsbehandling.

Projektet er blevet afvist af forvaltningens byggesagsbehandlende afdeling, da det ansøgte, ikke er i overensstemmelse med gældende plangrundlag og Byplan nr. 59 "Rosenborggade".

Forvaltningen er forpligtet til at byggesagsbehandle ud fra gældende plangrundlag, indtil der bliver tilvejebragt en ny lokalplan, som vil skulle godkendes af Borgerrepræsentationen.

Ad3)

På baggrund af ovenstående dialog, har bygherre henvendt sig til forvaltningens afdeling, som udarbejder lokalplaner, for at drøfte proces for at få udarbejdet et nyt plangrundlag.

Forvaltningen har, i dialog med bygherre, været positiv overfor at muliggøre erhverv som ønsket, men er forbeholden overfor etablering

af restaurant i de nederste etager, da forvaltningen har dårlig erfaring med støj- og lugtgener for omkringboende i karreens indre.

I forhold til Kommuneplan 2019 ligger ejendommen i en B-ramme, hvilket betyder, at der skal laves en justering af kommuneplanrammen. Økonomiforvaltningen er indstillet på at justere kommuneplanrammen i forbindelse med Kommuneplan 2024, så der muliggøres erhverv over 2. sal.

Ønsker bygherre en formel afgørelse om udarbejdelse af en evt. ny lokalplan skal der indsendes lokalplan-anmodning. En lokalplan-anmodning kan indsendes via kommunens hjemmeside [her](#).

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoedvalget/politikerspørgsmaal>

Lena Kongsbach
Vicedirektør