



Teknik- og Miljøudvalget

14. september 2018

Muligheden for at udarbejde en bevarende lokalplan for Holckehus karréen

Sagsnr.
2018-0243752

Dokumentnr.
2018-0243752-2

Sagsbehandler
Pernille Klemens Orth

I forbindelse med teknik- og Miljøudvalgets møde den 17. september har borgmester Ninna Hedeager Olsen spurgt forvaltningen, om det er muligt at udarbejde en bevarende lokalplan for Holckehus karréen.

Er det muligt at lave en ny bevarende lokalplan?

Ja, det er muligt at udarbejde en bevarende lokalplan for Holckehus karréen, således at der bliver forbud mod at hæve taget. Hvis det ansøgte byggeri, boliger i tagetagen, ikke ønskes, skal der meddeles afslag på det ansøgte, og der skal fortsat nedlægges et § 14-forbud som beskrevet i indstillingen.

Et eventuelt forbud skal udtrykkeligt angive, hvilke retlige eller faktiske dispositioner forbuddet gælder, dvs. at afslaget skal være begrundet i æstetiske forhold, hvis bevaring er hovedsigtet med en evt. ny lokalplan.

Er det nødvendigt med en ny lokalplan?

Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at de ansøgte boliger i tagetagen ikke påvirker den bevaringsværdige bebyggelse på en sådan måde, at bebyggelsen ikke længere fremstår bevaringsværdig. Som det fremgår af indstillingen er der tale om at hæve taget ca. 1 m og tilføje kviste i sædvanligt omfang (bilag 2). Tagetagen i karreen bevarer i øvrigt sin udformning. Det bemærkes, at der vil kunne etableres boliger i tagetagen selvom taget ikke hæves, men blot ikke i samme omfang.

Holckehus karréen er registreret med en SAVE-værdi på 2 (høj bevaringsværdi) og dermed optaget som bevaringsværdig i kommuneplanen. Dette sikrer bygningen mod nedrivning, men der er ikke mulighed for at stille æstetiske krav med hjemmel i kommuneplanen. Til gengæld indeholder byggelovens § 6D hjemmel til, at der kan stilles krav til bygningens ydre udformning. Det fremgår af byggelovens § 6D, at ”Kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning”. Det er en forudsætning for at anvende § 6D, at der er tale om en ombygning, der kræver byggetilladelse, og at ejendommen er beliggende i et kvarter, der er karakteriseret ved en særlig arkitektur, samt at der er ikke en gældende lokalplan for området. Det skal dog samtidigt bemærkes, at en hævning af taget og tilføjelse af kviste, som ansøgt, ikke vil være nok til, at forvaltningen

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

kan begrunde, at bygningen ikke længere har en god helhedsvirkning i forbindelse med omgivelserne. Det skal der mere til for.

Konklusion

Det er muligt at udarbejde en bevarende lokalplan for Holckenhuss karréen, således at der bliver forbud mod at hæve taget.

Det er forvaltningens vurdering, at bygningens væsentlige bevaringsinteresser er sikret ved byggelovens § 6D, og at udarbejdelse af en bevarende lokalplan, hvis formål alene er at forhindre en hævning af taget og tilføjelse af kviste, er et meget stort skridt, som der ifølge forvaltningens vurdering ikke umiddelbart er behov for, for at kunne sikre ejendommens ydre fremtræden.