



Bilag 4 – Forvaltningens bemærkninger til de fremkomne indsigelser

Indledning

Der er i høringsperioden fremkommet 2 indsigelser af henholdsvis 12. og 28. oktober 2014. Herudover er fremkommet 2 indsigelser af 29. oktober 2014. Uanset de sidste 2 modtagne indsigelser er fremkommet henholdsvis klokken 21.31 og 22.53, og dermed ikke rettidigt, jf. Justitsministeriets vejledning 11740 af 4. december 1986 pkt. 210-213 vedrørende beregning af lovbestemte klagefrister, har forvaltningen valgt at kommentere dem i bilaget.

Vi har ud over ovenstående modtaget en evaluering af en spørgeskemaundersøgelse fra lokaludvalget, der primært blev gennemført fysisk på adressen den 23. oktober 2014 fra kl. 15.30-18.00. Der deltog i forbindelse med arrangementet deltog to medarbejdere fra forvaltningen, som kunne svare på spørgsmål fra de fremmødte. Det modtagne vedlægges til orientering sidst i bilag 2.

Bygningshøjde, skygge og indblik

I relation til bygningshøjden er det forvaltningens vurdering, at bygningshøjden er tilpasset de andre ejendomme i gaden, der varierer i antal etager og i højden. Der foretages i indsigelsen fra 28. oktober 2014 en sammenligning med den tidligere bygnings højde. Det må hertil bemærkes, at det i forbindelse med forvaltningens behandling af sagen ikke umiddelbart kan tillægges betydning, hvordan den tidligere nedbrændte bygning så ud, idet en nyopførelse altid skal vurderes ud fra det på ansøgningstidspunktet gældende plangrundlag. Det er således byplanvedtægtens bestemmelser og bygningsreglementets regler, der danner baggrund for en eventuel godkendelse af projektet. Forvaltningen er i øvrigt ikke enig i, at byggeriet vil være med til at ændre områdets karakter, da området i forvejen består af bygninger med en meget forskellig udformning og fra vidt forskellige tidsmæssige perioder.

I forhold til skyggevirksomheder mod tagterrassen på nabogrunden i Åbenrå nr. 14 er det forvaltningens vurdering, at det nye byggeri ikke vil medføre væsentligt forringede lysforhold. Vurderingen er bl.a. foretaget på baggrund af udarbejdede skyggediagrammer. Vi har dog efter gennemgang af vores arkivmateriale konstateret, at vi ikke har godkendt den pågældende tagterrasse. I den forbindelse følges den lovpligtige procedure for lovliggørelse, jf. byggelovens § 16C, stk. 3.

Endvidere nævnes det, at det nye byggeri vil skabe indbliksgener mod Åbenrå nr. 14. Byggeriet følger de andre ejendommers facader, og der vil derfor ikke være indbliksgener ud over, hvad der må forventes i tæt bymæssig bebyggelse. Det er i øvrigt kun trappetårnet og en altan, der er placeret længere inde på ejendommen. Altanen er placeret i hjørnet mod Åbenrå nr. 18 og karréen, som vender ud mod Gothersgade. Den er placeret så langt væk fra Åbenrå nr. 14, at mulighed for indblik eller dertilhørende gener er minimale. Trappetårnet er ikke en del af selve beboelseslejlighederne, men

derimod kun en adgangsvej for beboerne, hvorved det samtidig må bemærkes, at fællesgangen er placeret bag trappetårnet. Det samme gør sig gældende i forhold til indblik mod Ejerlauget Åbenrå 2-14's fællesgård.

Hensynet til arkæologiske fund

Der henvises i en af indsigelserne til, at ejendommen er beliggende ovenpå resterne af en pestkirkegård, og at det ifølge Københavns Museum er relevant at foretage udgravninger og tilsynssager på grunden. Disse hensyn varetages gennem Museumsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014. Ifølge lovens § 24, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen underrette vedkommende kulturhistoriske museum senest samtidig med, at der meddeles byggetilladelse. Kommunalbestyrelsen underretter standardmæssigt ansøgeren om reglerne i lovens §§ 25-27, jf. § 24, stk. 2, hvilket i praksis sker under et særligt afsnit i byggetilladelsen.

Det er byherren, der efter meddelelsen af byggetilladelsen til et byggearbejde, som involverer jordarbejde på landjorden, der skal anmode museet om en udtalelse, jf. § 25, stk. 1. Eventuelle fund af kulturarv og fortidsminder kan medføre krav om standsning af arbejdet, men i så fald varetages dette af museet og Kulturministeriet, jf. § 27.

Kommuneplanen og Lokalplanpligt

I en indsigelse citeres dele af kommuneplanen. Følgende fremgår af kommuneplan 2011:

"...Inden for disse områder med betydelige kulturhistoriske værdier og helt særlige bevaringshensyn stilles ekstraordinære krav til den arkitektoniske udformning. Sikring af disse hensyn skal ved nybyggeri, ombygninger og nedrivninger, der har særlig indflydelse på omgivelserne, ske gennem udarbejdelse af lokalplaner, der bl.a. skal indeholde en bebyggelsesplan, hvori indgår fredede og bevaringsværdige bygninger og anlæg, samt detaljerede retningslinjer for bebyggelsens ydre fremtræden..."

Det bemærkes, at kommuneplanen ikke har direkte retsvirkning for borgere eller andre, men alene for kommunalbestyrelsen selv. Der kan således også dispenseres fra en lokalplan, selvom dispensationen er i strid med kommuneplanen. I tilfælde af lokalplanpligt eller anden beslutning om udarbejdelse af en lokalplan, må denne naturligvis ikke stride mod kommuneplanen. Den pågældende bestemmelse er en langsigtet bestemmelse, der skal sikre særlige områder, men omfatter i øvrigt kun situationer, hvor f.eks. et nybyggeri har særlig indflydelse på omgivelserne.

Det er i flere indsigelser gjort gældende, at projektet medfører lokalplanpligt, jf. planlovens § 13, stk. 2. Efter denne bestemmelse skal der tilvejebringes en lokalplan, når der er tale om en større udstykning eller byggearbejde, og når det i øvrigt er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Det er forvaltningens vurdering, at det pågældende projekt ikke udløser en pligt til at tilvejebringe en ny lokalplan, idet pligten kun udløses, når et projekt vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø. Der

tages hensyn til størrelse, omfang samt visuelle, funktionelle og miljømæssige påvirkninger. Der vil være en skærpet pligt i særligt sårbare områder, såsom mindre landsbyer, områder med særlige natur- og landskabsinteresser eller kulturhistoriske interesser. Bestemmelsen gælder dog ikke, når en byplanvedtægt eller reguleringsplan indeholder regler om bygge- eller anlægsarbejde, jf. § 13, stk. 5.

I det konkrete tilfælde er der en byplanvedtægt, der regulerer de bygningsmæssige forhold. Ifølge byplanvedtægtens pkt. 3 må bebyggelse kun nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, såfremt magistraten meddeler tilladelse hertil. Denne bestemmelse er fulgt op af pkt. 4, der kræver, at ny bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse i de fastlagte gadelinjer, og der kan efter en konkret vurdering tillades facadelængder på omkring 20 meter ved sammenlægning af ejendomme. Endelig er der i pkt. 4, 5. pkt., fastsat en regel der skal sikre, at forvaltningen kan stille krav, der netop tilgodeser den arkitektoniske udformning, herunder særlige hensyn til kulturhistoriske værdier. Natur- og Miljøklagenævnet har tidligere afgjort, at der ikke kan stilles samme krav til alle lokalplaner, og at planens nærmere udmøntning ikke behøver at fremgå i enkeltheder. Nævnet har endvidere afgjort, at en konkret plan, der indeholdt nogle bebyggelsesregulerende bestemmelser, men f.eks. ikke bestemmelser om højde i form af etageantal og anførelse af antal bygninger, var tilstrækkelig, hvorfor der altså ikke var lokalplanpligt efter § 13, stk. 2.

Byggeriet er som allerede nævnt både med hensyn til udformning af facade og tagkonstruktion tilpasset den øvrige bebyggelse i facaderækken. Det nævnes i en indsigelse, at der ikke kan foretages en sammenligning med ejendommen Åbenrå nr. 10, idet denne er opført 8 år efter byplanvedtægtens vedtagelse. Efter forvaltningens opfattelse er bygningen netop godkendt i medfør af byplanvedtægten og er derfor repræsentativ for, hvilket byggeri der kan tillades fremover. I den sammenhæng må det anføres, at facaderækken generelt er præget af meget forskelligartet byggeri. Det er korrekt, at der findes bygninger med høj bevaringsværdi, men der findes ligeså mange eksempler på huse med lav eller ingen bevaringsværdi, herunder ejendommene Åbenrå 1, 3, 8, 10, 12 og 20.

Forvaltningens deltagelse i dialog med borgerne ved lokaludvalgets debatvogn

Det er korrekt, at forvaltningen tilbød lokaludvalget at stille to medarbejdere til rådighed i forbindelse med lokaludvalgets arrangement den 23. oktober 2014 fra klokken 15.30-18.00 på selve adressen. Formålet med deltagelsen var, at såfremt fremmødte borgere måtte ønske at få besvaret enten arkitektfaglige eller juridiske spørgsmål, ville forvaltningen gerne medvirke med relevant ekspertise. Lokaludvalget har efterfølgende takket forvaltningen for deltagelsen og har også udtrykt ønske om et fremtidigt samarbejde. Se bilag 2.

Det antydes i en enkelt indsigelse, at forvaltningens sagsbehandlere er inhabile og partiske, og der anmodes om, at der træffes foranstaltninger for at undgå interessekonflikter. Der er efter forvaltningens opfattelse tale om en helt ubegrundet beskyldning mod forvaltningens ansatte. Det er vigtigt at slå fast, at der i denne sag, ligesom alle

andre sager forvaltningen har under behandling, ikke tilknyttes sagsbehandlere, der har nogen form for familiære relationer til ansøger, eller på anden måde har interesse i sagens udfald.

Afslutningsvis bemærkes det, at forvaltningen på baggrund af en helhedsvurdering efter bygningsreglementet har vurderet, at det ansøgte byggeri udløser krav om 5 parkeringspladser. Da der er tale om opførelse af boligbebyggelse i indre by med stærkt begrænsede friarealer tinglyses en parkeringsdeklaration til opfyldelse af parkeringskravet. Deklarationen er tinglyst før den 1. november 2014, og den er således ikke omfattet af ændringen af byggeloven.