



Notat

Bilag 12 Notat om henvendelser modtaget i forbindelse med den supplerende høring

16. juni 2020

Sagsnummer
2018-0180837

Dokumentnummer
2018-0180837-16

Der er modtaget fire henvendelser, jf. bilag 11.

Ændringer i lokalplanen

Den 2. juni 2020 behandlede Teknik- og Miljøudvalget den endelige vedtagelse af lokalplan for Engelsbølvej 51. I den forbindelse anbefalede Teknik- og Miljøudvalget følgende ændringsforslag, "dog således, at den gamle gård fra 1853 samt den gamle værktøjsfabriksbygning kun udlægges til erhverv i stueetagen".

I forlængelse af ændringsforslaget har Teknik- og Miljøforvaltningen sendt ændringsforslaget i supplerende høring til lokalplanrådets i alt fire grundejere, herunder Økonomiforvaltningen, der ejer ejerlejligheden i stueetagen på Irlandsvej 5A, også kaldet den gamle værktøjsfabrik. Høringssvar er refereret nedenfor med forvaltningens bemærkninger.

Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår, at Teknik- og Miljøudvalgets ændringsforslag udmøntes i lokalplan med følgende ændringer:

Lokalplanforslagets § 3, stk. 1 foreslås ændres fra:

"Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Arealet af den enkelte virksomhed må ikke overstige 100 m.²"

Til:

"Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og

Byens Udvikling
Byplan Syd
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Stueetagen i eksisterende bygning på Ulrik Birks Allé 54, matrikel nr. 831, Sundbyvester, København samt stueetagen i eksisterende bygning på Irlandsvej 5A+B, matrikel nr. 5d, Sundbyvester, København, fastlægges til serviceerhverv.

Anvendelserne skal placeres som vist på tegning nr. 2a og 2b."

§ 3, stk. 7. Placering af anvendelse udgår.

Der vil blive udarbejdet tegningsmateriale, der viser anvendelserne i stueetagen og anvendelsen på de øvrige etager således, at den fremtidig anvendelse i stueetagen på ejendommene Ulrich Birks Allé 54, matr.nr. 831, Sundbyvester, København, samt Irlandsvej 5A, matr.nr. 5d, Sundbyvester, København, fastlægges til serviceerhverv, mens fremtidig anvendelse på øvrige etager fastlægges til boliger. Det bemærkes, at der ikke stilles krav om en bestemt type serviceerhverv.

Høringssvar

Ejeren af Irlandsvej 5A og B, henvendelse nr. 4

Ejendomsselskabet 2001 ApS ejer 1. sal, 2. sal samt loftet i den gamle værktøjsfabriksbygning på Irlandsvej 5A, matrikel nr. 5d, Sundbyvester, København. Ejeren gør indsigelse over for ændringsforslaget, da fastlæggelse af erhverv i stueetagen vil gøre en fremtidig udvikling af ejendommen ufleksibel. Ejeren skriver, at det er vanskeligt at finde incitament for denne ændring og fastlåsning af den fremtidige anvendelse.

Ejeren henviser til, at indretning af boliger på 1. og 2. sal vil være vanskeligt at gennemføre uden inddragelse af stueetagen. Omvendt vil det, i forbindelse med tilflytning af nye beboere i området, ikke være muligt at udvide institutionen op efter, hvis dette skulle blive nødvendigt. Ejeren ønsker, af hensyn til en fornuftig fleksibilitet og fremtidig udvikling af ejendommen, at anvendelsen fastholdt til både boliger og serviceerhverv.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen er enig i, at lokalplanforslaget med ændringsforslaget vil gøre anvendelsesmulighederne i ejendommen mindre fleksible. Med ændringsforslaget vil lokalplanen fastlægge anvendelsen i stueetagen på den gamle værktøjsfabrik til erhverv. Dertil kommer, at anvendelsen på de øvrige etager fastlægges til boliger med Kommuneplan 2019. Dette skyldes, at området i den nye kommuneplan er udlagt til et B4-boligområde. Her gælder, at bebyggelse over stueplan som

udgangspunkt forbeholdes til boliganvendelse, med mindre støjbelastning fra veje og lignende ud fra en konkret vurdering taler for en anden anvendelse (erhverv mv.).

Forvaltningen gør opmærksom på, at eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, og ejeren, og eventuelle kommende ejere, er ikke forpligtet til at ændre anvendelsen til bolig, da der ikke er handlepligt i forbindelse med en ny lokalplan. Den eksisterende institution i stueetagen samt eksisterende serviceerhverv på øvrige etager kan således fortsætte.

Ejeren af ejendommen på Ulrik Birks Allé 54, henvendelse nr. 3

Ejeren af den gamle gård fra 1853, matrikel nr. 831, Sundbyvester, København, er meget ærgerlig over Teknik- og Miljøudvalgets ændringsforslag og beder udvalget om at genoverveje beslutningen.

Ejeren skriver, at han ikke har andel i den øvrige muliggjorte udvikling i området og føler sig dårligt behandlet med dette lokalplanforslag.

Ejeren gør opmærksom på, at den gamle gård er i dårlig stand og vurderer, at ejendommen i forvejen er svær at redde og på grænsen til at være bevaringsværdig. Ejeren forventer, at bygningen skal istandsættes fra bunden og har derfor fået udarbejdet et materiale, som viser gården restaureret til boliger. Materialet er vedlagt høringssvaret.

Ejeren skriver, at det økonomiske grundlag for en istandsættelse fjernes, hvis gården skal huse erhverv i stueetagen, og bygningen vil ikke kunne reddes.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen er enig med ejeren i, at gården er i dårlig stand. Gården vurderes til at have en høj kulturhistorisk værdi (SAVE 3), hvor bygningens kvaliteter ikke udgøres af originale vinduer eller murværk, men af selve bygningens struktur, typologi og skala. De væsentlige træk ved gården er, at der er tale om en trelænget gård med saddeltag og en gårdsplads, der vender mod gaden. Kvaliteter, som bidrager med kant, historie og kontrast til området som helhed.

Forvaltningen gør opmærksom på, at det fremsendte projekt ikke er i overensstemmelse med ændringsforslaget om at fastlægge stueetagen til erhverv, da projektet angår boliger i form af rækkehuse i stueetagen.

Det indsendte projekt viser gårdens historiske udvikling fra gård i 1850'erne til beboelse til 3 familier i 1917 til erhverv i 1960'erne. Med afsæt i dette, foreslås bygningerne transformeret til i alt 7 rækkehuse på 70-104 m² samt et fælleshus - svarende til en bebyggelsesprocent på 66 procent. I dag er den samlede bebyggelsesprocent på 47 procent.

Forvaltningens umiddelbare vurdering af det indsendte materiale er, at der er tale om en restaurering og transformation, som fastholder bygningens kulturhistoriske kvaliteter som en trelænget bygning i lille skala med gårdsplads ud til gaden. Gennemførelse af et eventuelt projekt kræver dispensation fra lokalplanen, jf. lokalplanforslagets § 6, stk. 6 om bevaringsværdige bygninger og § 7, stk. 5 om Bevaringsværdig bebyggelse.

Forvaltningen gør opmærksom på, at kommunen efter planlovens § 49 kan forpligtes til at overtage ejendomme, som er udpeget som bevaringsværdige, hvis tilladelse til nedrivning af bebyggelsen nægtes ejeren. Denne pligt påhviler kommunen, såfremt der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgrad for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse. Det er en forudsætning for overtagelsespligten efter § 49, at det er nedrivningsforbudet, der udløser den væsentligt forringede afkastningsgrad.

Forvaltningen gør desuden opmærksom på, at Amager Vest Lokaludvalg samt borgere på borgermødet og i den offentlige høring er positive over for bevarelsen af lokalplanområdets eksisterende bygninger.

Økonomiforvaltningen, henvendelse nr. 1 og 2.

Københavns Kommune ejer ejerlejligheden i stueetagen på den gamle værktøjsfabrik, Irlandsvej 5A, matrikel nr. 5d, Sundbyvester, København. Lejligheden anvendes i dag til institution i form af en flerbørnsdagpleje.

Kontoret for Køb, Salg og Leje har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget med ændringsforslag udover, at Københavns Kommune fortsat skal kunne anvende ejerlejligheden i stueetagen i den gamle værktøjsfabriksbygning til institution.

Team Ejendomsoptimering har ingen bemærkninger til ændringsforslaget, udover at ejerlejligheden ved et evt. fremtidigt salg må forventes at kunne indbringe en højere pris, hvis det både er muligt at indrette stueetagen til bolig og erhverv.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har taget høringssvarene til efterretning, idet lokalplanforslaget ikke forhindrer, at flerbørnsdagplejen i stueetagen kan fortsætte.

Skema over ændringer

--	--	--

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
§ 3 Anvendelse		
§ 3, stk. 1	<p>Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.</p> <p>Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.</p> <p>Arealet af den enkelte virksomhed må ikke overstige 100 m.2</p>	<p>Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.</p> <p>Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.</p> <p>Stueetagen i bevaringsværdig bygning på Ulrik Birks Allé 54, matrikel nr. 831, Sundbyvester, København samt stueetagen i bevaringsværdig bygning på Irlandsvej 5A+B, matrikel nr. 5d, Sundbyvester, København, fastlægges til serviceerhverv.</p> <p>Anvendelserne skal placeres som vist på tegning nr. 2a og 2b.</p>
§ 3 Anvendelse		
§ 3, stk. 7	Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning nr. 2.	<i>Bestemmelsen slettes.</i>
Tegning 2	Tegning 2 viser, at ejendommene Ulrich Birks Allé 54, matrikel nr. 831,	Tegning 2a, viser anvendelserne i stueetagen på ejendommene Ulrich

	Sundbyvester, København, samt Irlandsvej 5A, matrikel nr. 5d, Sundbyvester, København, kan anvendes til bolig eller serviceerhverv.	Birks Allé 54, matrikel nr. 831, Sundbyvester, København, samt Irlandsvej 5A, matrikel nr. 5d, Sundbyvester, København. Tegning 2 b viser anvendelsen på de øvrige etager.
--	---	--