



Besvarelse på politikerspørgsmål om Palads-grunden - startrededegørelse, lokalplan, nedrivning, CO2, træer mv.

Medlem af Borgerrepræsentationen Troels Christian Jakobsen (Å) har den 3. april 2024 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

1. Hvis Borgerrepræsentationen ikke giver de dispensationer, som bygherren Nordisk Film ønsker, men stemmer imod den aktuelle startrededegørelse, bliver kommunen på nogen måde forpligtet til erstatning overfor bygherre eller forpligtet til at købe ejendommen?
2. a) Hvis det senere skulle komme til en situation, hvor vi politisk ønsker at lave enten bevarende lokalplan eller nedlægge paragraf 14 forbud mod nedrivning, hvordan ser procesrisikoen ud?
b) Hvilke handlinger fra politisk side kunne være med til at forværre eller forbedre den procesrisiko?
3. a) Har vi som myndighed nogen mulighed for at stille krav til CO2-omkostningerne ved nedrivning og nybyggeri på Palads-grunden?
b) Er der en politisk mulighed for at stille ændringsforslag til startrededegørelsen om et CO2-regnskab?
c) Hvilke andre muligheder er der i det politiske handlerum for at indføre krav til klima-bæredygtighed?
4. Hvilke muligheder er der for at stille krav om bevaring af træerne på pladsen?

Svar

Ad 1

Hvis Borgerrepræsentationen stemmer imod startrededegørelsen, vil der ikke blive udarbejdet lokalplan og kommuneplantillæg for det aktuelle projekt. Kommunen vil ikke blive forpligtet til at yde erstatning eller at købe ejendommen.

Projektet overholder ikke kommuneplanen mht. bebyggelsesprocent, højde, parkeringsnorm og friareal. En grundejer kan ikke gøre krav på at få udarbejdet en lokalplan for et projekt, som ikke lever op til

18-04-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 6800

Dokumentnummer i F2
133029

Sagsnummer i eDoc
2024-0121091

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

kommuneplanen. Området er ikke lokalplanlagt, så hvis grundejer fremlagde et projekt, som overholdt kommuneplanen, ville kommunen være forpligtet til at udarbejde et lokalplanforslag og bringe det til politisk behandling.

Ad 2a

Det er første gang, der skal tages en politisk beslutning om projektet. På den baggrund vurderer TMF, at der ikke vil være en procesrisiko ved, iht. det politiske handlerum, at stemme imod startredegerelsen og vedtage en bevarende lokalplan, eller at vedtage startredegerelsen med ændringsforslag om større krav til bevaring i en lokalplan for projektet. Forvaltningen har i dialogen med bygherre, omtalt muligheden for bevaring og har oplyst, at der potentielt kan blive truffet politisk beslutning om bevaring.

Hvis Borgerrepræsentationen stemmer *imod* startredegerelsen, jf. Ad. 1, og det først senere skulle komme til en situation, hvor der er politisk ønske om bevaring, vurderer TMF, at der af samme årsager som beskrevet ovenfor, ikke vil være en procesrisiko ved beslutning at nedlægge §14-forbud mod nedrivning og udarbejde en bevarende lokalplan. Forvaltningen vurderer desuden, at der vil være en relativt lille risiko for, at kommunen vil blive mødt af krav om overtagelse og erstatning.

Hvis Borgerrepræsentationen vedtager en startredegerelse for Palads, som involverer nedrivning af hele eller dele af bygningen, må det lægges til grund, at der samtidig er taget stilling til bygningens bevaringsværdi. Det vil derfor være svært senere at argumentere for, at nedlægge et § 14 forbud og udarbejde en bevarende lokalplan for hele Palads. Der vil være en væsentlig procesrisiko for, at en sådan beslutning vil blive ophævet af Planklagenævnet, hvis den bliver påklaget.

Ad 2b

Hvis Borgerrepræsentationen vedtager en startredegerelse som involverer nedrivning af hele eller dele af bygningen, må det, som det fremgår af ovenstående, lægges til grund, at der tages politisk stilling til, i hvilken grad Palads skal bevares. Der vil derfor som udgangspunkt være et begrænset politisk handlerum til at påvirke den efterfølgende procesrisiko ved senere at beslutte en bevarende lokalplan.

Det vil dog kunne have betydning for procesrisikoen for et senere § 14-forbud, i hvilket omfang startredegerelsen angiver, at dele af bygningen bør bevares. Hvis der fx vedtages ændringsforslag om, at en større del af bygningen skal bevares, kan dette evt. mindske procesrisikoen ved en senere bevarende lokalplan. Det kan også medføre, at de bevaringsværdige elementer tilsammen udgør en så stor andel af bygningen, at det senere viser sig at være nødvendigt at erklære hele bygningen for bevaringsværdig.

Ad 3a

Nybyggerier skal overholde bygningsreglementets LCA-krav, hvilket skal dokumenteres af grundejer i byggesagen. Det bemærkes, at heri medregnes ikke CO₂-udledningen forbundet med evt. forudgående nedrivning. Kommunen kan ikke stille krav til en lavere CO₂-udledning, end hvad der er fastlagt i bygningsreglementet.

Ad 3b

Det er ikke muligt at stille ændringsforslag med krav om et CO₂-regnskab. Dog er det muligt at stille ændringsforslag om at pålægge Teknik- og Miljøforvaltningen at gå i dialog med bygherre mhp. at udarbejde et foreløbigt CO₂-regnskab, da der i den konkrete sag med underjordisk biografkonstruktion er usikkerhed om, hvorvidt projektet vil kunne overholde LCA-kravene.

Ad 3c

I det politiske handlerum er der beskrevet en række muligheder som kan fremme klima og bæredygtighed.

Det kan besluttes at udarbejde en bevarende lokalplan for Palads, hvilket vil spare den mængde materialer og CO₂, som nedrivning og en ny bygning ville medføre, herunder at der ikke kan udgraves til kælder, som typisk udføres i beton og derfor har en væsentlig CO₂-udledning.

Det kan besluttes at sætte krav til mere bevaring og mindre nedrivning, eller lavere bygningshøjde eller etageareal, som vil betyde færre nye byggematerialer og deraf mindre CO₂-udledning.

Endelig kan der sættes andre krav til friareal, træer og beplantning, som kan have betydning for projektets grad af bæredygtighed og en afledt effekt for klimaet.

Planlovens formålsbestemmelse er i 2023 udvidet til at omfatte klimahensyn på linje med miljø, natur samt vækst og udvikling. Lokalplanbestemmelser med et klimahensyn skal udformes inden for de sædvanlige kategorier i lokalplankataloget jf. planloven § 15, stk. 2, fx. højde, omfang, facader og bevaring. En mere præcis viden om, i hvilken grad kommunen vil kunne lægge vægt på klima i lokalplanlægningen, vil afhænge af fremtidig praksis fra Planklagenævnet. Det må således forventes, at det i en periode vil være uafklaret i hvilken udstrækning klimahensyn kan indgå som en del af lokalplanlægningen.

Ad 4

Borgerrepræsentationen kan stille et ændringsforslag om at udpege kommunens 16 træer på Axeltorv som bevaringsværdige. Hvis træerne skal blive stående, vil det ifølge grundejer ikke være muligt at udgrave til den ønskede biograf.

Svaret er offentligt tilgængeligt på Borgerrepræsentationens dagsorden tilknyttet indstillingen, som svaret vedrører.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør