



Teknik- og Miljøudvalget

10. august 2018

Svar på spørgsmål fra Ninna Hedeager Olsen om byggesagen på Teglholmegade 12-14 herunder pavillonen

Sagsnr.
2018-0213341

Dokumentnr.
2018-0213341-1

Teknik- og miljøborgmesteren har forud for Teknik- og Miljøudvalgets behandling af indstillingen ”Byggesag på Teglholmegade 12-14 om opførelse af pavillon” den 13. august 2018 bedt forvaltningen om at beskrive sagsforløbet for byggesagen på Teglholmegade 12-14 herunder pavillonen.

Nærværende notat redegør for sagsforløbet af byggesagsbehandlingen af TDC-pensionskasses (herefter bygherre) byggeri på Teglholmegade 12-14 - herunder byggesagsbehandlingen af den tilhørende pavillon.

Teknik- og Miljøforvaltningen har i dag modtaget yderligere materiale vedrørende sagen. Nærværende notat forholder sig ikke til dette materiale. Forvaltningen vil så vidt muligt besvare de rejste spørgsmål på udvalgs mødet mandag den 13. august 2018.

PLANGRUNDLAG FOR PAVILLONEN

Borgerrepræsentationen vedtager den 16. december 2010 tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310. Denne lokalplan udlægger en bebyggelsesplan for området langs Vasbygade, Belvederekanalen, Frederiksholmsløbet og ”den grønne kile”, og muliggør bl.a. boligbyggeriet på Teglholmen 14-16 samt pavillonen. Tillæg nr. 4 er således den byggeretsgivende lokalplan for det omhandlede projekt, af bygherre benævnt Teglholm Brygge.

SAGSFORLØB FOR BYGGESAGEN PÅ TEGLHOLMSGADE 12-14

Primo 2017 – primo 2018

Forud for nedenstående sagsforløb har forvaltningen haft en løbende dialog med bygherre siden foråret 2017. Det skyldes, at forvaltningen, trods bygherres uenighed, har holdt fast i, at bygherres tidligere projekt ikke overholder lokalplanen. Teknik- og Miljøudvalget bliver den 24. april 2017 orienteret om dette.

Forvaltningen bemærker, at dette ligger forud for den aktuelle byggeansøgning.

16. januar 2018

Byplan Vest

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Bygherre fremsender tilrettet projekt og den formelle forhåndsdialogproces indledes. Der afholdes 3-4 forhåndsdialog møder frem til 14. februar 2018.

14. februar 2018

Naboer til byggeriet henvender sig til forvaltningen grundet byggeaktivitet på grunden. Forvaltningen tager på eftersyn og konstaterer, at der er optagning/nedsætning af spuns, hvilket kræver byggetilladelse. Forvaltningen udsender på den baggrund et standsningspåbud til grundejer.

1. marts 2018

Med udgangspunkt i ovenstående plangrundlag ansøger bygherre om byggetilladelse. Med afsæt i ansøgningen (som rummer både boligbyggeri og pavillon) skifter byggesagen fra forhåndsdialog med bygherre til sagsbehandling af det konkrete andragende.

For at sikre, at projektet overholder lokalplanen, fortsætter forvaltningen en tæt dialog med bygherre.

5. marts 2018

Dialogmøde mellem forvaltningen og naboerne. Mødet har til formål at afklare spørgsmål og tvivlsmaal omkring det ønskede byggeri og byggesagsbehandling. Mødet har fokus på, hvad det eksisterende plangrundlag muliggør, og hvad der generelt kan reguleres med en lokalplan.

På mødet bliver det aftalt, at forvaltningen sender byggetilladelsen til naboerne, når denne bliver givet. Dette sker umiddelbart efter, at byggetilladelsen til lejlighedsbyggeriet bliver givet den 1. august 2018.

6. april 2018

Teknik- og Miljøforvaltningen modtager et medlemsforslag ” Medlemsforslag om pavillon i Teglværkshavnen” fra Radikale Venstre til behandling på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 23. april 2018 med det formål: ”*At teknik- og miljøborgmesteren pålægges at skrive til TDC med henblik på at sikre kulturelle aktiviteter, der er åbne for offentligheden [i pavillonen].*”

12. april 2018

I forlængelse af medlemsforslaget udarbejder forvaltningen den 12. april 2018 et notat til udvalget, som redegør for mulighederne for at forlange kulturelle aktiviteter med offentlig adgang.

Notatet konkluderer: ”*Forvaltningen har vurderet, at vi ikke med lokalplanen har juridisk mulighed for at forhindre etablering af et beboerhus i forbindelse med den aktuelle byggeansøgning*”.

23. april 2018

Teknik- og Miljøudvalget udsætter medlemsforslaget ”Medlemsforslag om pavillon i Teglværkshavnen” med bemærkning om, at byggetilladelsen ikke må gives, førend udvalget har behandlet medlemsforslaget den 7. maj 2018.

26. april 2018

Forvaltningen modtager supplerende materiale til byggesagen fra bygherre. Der er tale om små justeringer, som resultat af den løbende dialog. Sagen er dermed fuldt oplyst, og servicemålet på 60 dage starter.

7. maj 2018

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 7. maj bliver medlemsforslaget af 23. april 2018 trukket af forslagsstilleren Radikal Venstre ved mødets start.

Et nyt medlemsforslag ”Medlemsforslag om, at pavillon i Teglværkshavnen skal have adgang for alle” bliver stillet af Radikale Venstre med det formål: *”At teknik- og miljøborgmesteren og Teknik- og Miljøforvaltningen pålægges at gå i dialog med TDCs Pensionskasse om muligheden for at sikre, at pavillonen opføres med offentlig adgang” og ”at byggetilladelsen til at opføre en pavillon som muliggjort i Lokalplanen 310, hvor den Grønne Kile møder Teglværkshavnen, behandles af Teknik og Miljøudvalget”.*

På mødet bliver der fremsat ændringsforslag om: *”At Teknik- og Miljøudvalget pålægger Teknik- og Miljøforvaltningen at udarbejde en indstilling til beslutning i udvalget med henblik på at nedlægge et § 14-forbud, der sikrer kulturelle aktiviteter, der er åbne for offentligheden.”*

Ændringsforslaget blev ikke vedtaget, hvorefter medlemsforslaget bliver godkendt.

16. maj 2018

Beslutningen på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 7. maj 2018, om at byggesagen vedrørende pavillonen fortsat ønskes behandlet politisk, får bygherre til at bede forvaltningen om et møde omkring processen for byggesagsbehandlingen. På samme møde indledes dialogen om muligheden for, at pavillonen opføres med offentlig adgang.

På mødet spørger bygherre, om det er muligt at dele byggesagen op i to, således at byggesagsbehandlingen, for så vidt angår boligdelen, kan fortsætte. Det imødekommer forvaltningen, idet medlemsforslaget godkendt på Teknik- og Miljøudvalget den 7. maj 2018 kun vedrører

pavillonen og anvendelse heraf, og at bygherre har retskrav på en byggetilladelse, da byggeansøgning om boligbyggeriet overholder gældende lokalplan. Derfor orienteres Teknik- og Miljøudvalget ikke særskilt herom.

18. maj 2018

Foranlediget af dialog mellem forvaltningen og bygherre modtager forvaltningen en skriftlig tilkendegivelse af, at bygherre delvist ønsker at imødekomme Teknik- og Miljøudvalgets ønske om en offentlig tilgængelig pavillon (jf. bilag 3 i indstillingen ”Byggesag på ’Teglhølmegade 12-14 om opførelse af pavillon” (TMU 13. august 2018)).

”TDC Pensionskasse er bestemt ikke afvisende over for at se på mulighederne som skitseret af kommunen og dermed indgå i dialog med eksempelvis foreninger i området om at sådanne efter nærmere aftale/fastsatte vilkår skal kunne leje pavillonen til fx afholdelse af arrangementer, som har fokus på styrkelse af fællesskabet i området, enkeltstående publikumsorienterede pop-up events med offentlig adgang o. lign.” (Citat TDC-Pensionskasse).

Dette bekræfter bygherre telefonisk den 3. august 2018 over for teknik- og miljøborgmesteren. Der er endnu ikke afholdt opfølgende møde med bygherre om deres forslag.

Maj – juni 2018

På baggrund af udvalgets beslutning pågår herefter udarbejdelsen af en ny indstilling. I denne proces foretager forvaltningen en omhyggelig vurdering af, hvilke muligheder udvalget har for at sikre offentlig adgang til pavillonen inden for Planlovens rammer, jf. beslutningen af 7. maj 2018.

19. juli 2018

Alle elementer i byggetilladelsen til boligbyggeriet er på plads, og der gives § 8-tilladelse til projektet.

Inden en bygherre går i gang med at grave eller håndtere jord på en kortlagt ejendom, skal bygherre have en tilladelse fra kommunen – en såkaldt §8 tilladelse efter jordforureningsloven.

1. august 2018

Byggetilladelsen til boligdelen udstedes.

13. august 2018

”Byggesag på ’Teglhølmegade 12-14 om opførelse af pavillon” er på dagsordenen for Teknik- og Miljøudvalgets møde.

I hele forløbet har der kørt en parallel dialog med de omboende borgere, som fortsat er aktive ift. pavillonens fremtid. Her har forvaltningen løbende svaret på henvendelser om forhold vedr. pavillonen og projektet i sit hele.

PROCES FOR HÅNDTERING AF BYGGEANSØGNINGER GENERELT

Processen for byggeansøgninger af denne størrelse starter med en grundig forhåndsdialogproces, før bygherre indsender ansøgningen. Her afklares samtlige forhold, der kan være til hinder for, at der kan gives byggetilladelse til det givne projekt.

I denne proces gennemgår forvaltningen bl.a. lokalplanforhold, vejforhold, affaldsforhold samt almindelige bygningsreglementforhold i relation til det givne projekt. Processen skal således kvalitetssikre byggeprojekterne, således at der kan gives byggetilladelse til projektet inden for samtlige kommunale rammer uden eventuelle dispensationer. Processen skal sikre, at når et givent projekt fremsendes til kommunen for at få byggetilladelse, så kan ansøgningen sagsbehandles af den samlede forvaltning uden ophold i sagsbehandlingen. Dette selvfølgelig forudsat, at projektet, der fremsendes til kommunen, iagttager de udstukne retningslinjer, som er kommunikeret under forhåndsdialogprocessen. Herefter fremsendes byggeansøgningen.

Det er ikke usædvanligt, at forvaltningen opdeler en byggetilladelse i flere delsager (tilladelser). Eksempelvis er det udbredt ved indretning af butikker/cafeer eller andre funktioner i stueetager på erhvervs- eller boligejendomme. Her kan forvaltningen give tilladelse til det fulde byggeri samt anvendelsesændringen i stueetagen uden, den egentlige indretning er på plads. Byggesagsbehandlingen vil i disse tilfælde først ske, når en lejer er klar med sine ønsker til den endelige indretning.

BYGGETILLADELSE TIL BOLIGBEBYGGELSEN OG DET POLITISKE RÅDERUM I DEN KONKRETE SAG

Helt overordnet har bygherre i den konkrete sag retskrav på en byggetilladelse til boligbebyggelsen, fordi gældende lokalplan overholdes. Det skyldes, at det i byggesagens dialogfase er sikret, at bygherre bygger i overensstemmelse med lokalplanen, og derfor ikke er afhængig af evt. dispensationer for at kunne realisere det ansøgte projekt. Så er det forvaltningens pligt at behandle byggesagen.

Den udstedte byggetilladelses betydning

Boligbebyggelsen er en del af en større helhedsplan med boliger udlagt som randbebyggelse langs Tegholmegade. Området er i dag stort set udbygget. Forvaltningen vurderer derfor, at der ikke er nogen

planfaglig begrundelse for at standse selve lejlighedsbyggeriet langs Teglholmsgade med et § 14-forbud.

Forvaltningen vurderer endvidere, at mulighederne for at nedlægge et §14-forbud f.s.v.a. pavillonen er de samme nu som tidligere, altså uafhængigt af opsplittningen af byggesagen i to. At der den 1. august 2018 er givet byggetilladelse til opførelse af de 179 lejligheder, vurderer forvaltningen derfor ikke, mindsker udvalgets råderum i relation til et eventuelt § 14-forbud med henblik på at sikre offentlig adgang til pavillonen.

KONKRETISERING AF FRIVILLIG AFTALE MED BYGHERRE OM PAVILLONENS ANVENDELSE

Bygherre har jf. brev af 18. maj 2018 (jf. bilag 3 i indstillingen ”Byggesag på Teglholmsgade 12-14 om opførelse af pavillon” (TMU 13. august 2018)). tilkendegivet, at de er åbne overfor at indgå i dialog omkring at åbne pavillonen op for fx arrangementer.

Dette genbekræfter bygherre efterfølgende telefonisk overfor teknik- og miljøborgmesteren.

Bygherre er ikke forpligtet til at indgå en aftale omkring dette, men forvaltningen fortsætter dialogen med bygherre.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør