



Notat

Bilag 4 Svar på henvendelser modtaget i høringsperioden

17. marts 2022

Sagsnummer
2021-0303750

Dokumentnummer
2021-0303750-4

Der er modtaget 15 hørings svar, jf. bilag 3.

Ændringer i lokalplanen

Efter høringen foreslås en ændring i lokalplanens redegørelse:

Afsnit om jord- og grundvandsforurening, lokalplanens redegørelse side 12, ændres fra: *"Der er ikke jord- eller grundvandsforurening i lokalplanområdet."* til: *"Lokalplanområdet er en del af områdeklassificeringen, hvilket betyder, at det skal forventes at jorden på ejendommen kan være lettere forurenede."*

Det betyder at ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler mv. skal den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningslovens § 72b. Der er i lokalplanen tale om eksisterende forhold og lokalplanen muliggør ikke ny anvendelse. Forvaltningen foreslår dog at præcisere lokalplanens redegørelse, så det vil fremgå, at lokalplanområdet er en del af områdeklassificeringen.

Ændringen medfører ikke krav om supplerende høring.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Metroselskabet, henvendelse nr. 6

Metroselskabet har ingen bemærkninger.

Københavns Museum, henvendelse nr. 12

Museet bakker op om udpegningen af ejendommen som bevaringsværdig. Bygningerne vidner om Amagers historie og udgør nogle af de få bevarede bygninger fra denne periode. Trods vinduesudskiftninger mm. i facaden, så står de kulturhistoriske bevaringsværdier fortsat stærkt.

Københavns Museum påpeger derudover, at såfremt der på sigt skal udføres jordarbejde på matriklerne og der påtræffes arkæologiske levn, skal Københavns Museum kontaktes omgående.

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Syd
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen videregiver de positive bemærkninger.

I lokalplanens redegørelse fremgår bl.a. at Københavns Museum skal kontaktes i god tid inden et jordarbejde påbegyndes, så en forundersøgelse kan sættes i gang.

Øvrige høringssvarAmager Øst Lokaludvalg, henvendelse nr. 15

Lokaludvalget hilser velkommen, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for ejendommen, da den er et vidnesbyrd fra Amagerbrogades tidlige historie. Derudover at placeringen af den relativt lave bygning, hvor Amagerbrogade er smallest og slår et knæk, er med til at sikre lysindfald og variation. Lokaludvalget ønsker generelt at bevare bydelens kulturhistorie og at sikre Amagerbrogades variation og udtryk.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen videregiver de positive bemærkninger.

Sundby Lokalråd, henvendelse nr. 13

Lokalrådet støtter lokalplanforslaget med bevaring af bygningen.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen videregiver de positive bemærkninger.

Advokat Marianne Hannibal, på vegne af S/I Arbejde Adlers Hus (grundejer), henvendelse nr. 10

Af høringssvaret fremgår det, at ejer overordnet set finder at nedlæggelse af et § 14-forbud og udarbejdelse af lokalplanforslaget for ejendommen er ulovligt og ugyldigt, henset til at kommunen har været bekendt med planerne om nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse i ca. 4 år, hvilket langt overstiger, hvad der kan anses for at være en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid.

Ejer finder, at bestemmelsen i lokalplanforslaget om, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse gør, at bygningen ikke kan leve op til krav i bygningsreglementet om fx tilgængelighed, brandforhold, lysforhold og pladsforhold. Derudover påpeger ejer, at der er påvist miljøskadelige stoffer i bygningen, som kan have sundhedsskadelige konsekvenser.

Ejers advokat oplyser afslutningsvist at ejer, hvis lokalplanen vedtages, vil søge om dispensation til nedrivning af ejendommen og hvis denne dispensation afvises, endelig at rejse krav om kommunal overtagelse af ejendommen, jf. planlovens §49. Ud over dette tager ejer forbehold for at rejse krav om erstatning mod kommunen, både for køb af ejendommen og for omkostninger til udarbejdelse af ansøgninger om nedrivnings- og byggetilladelser.

Forvaltningens bemærkninger

Vedrørende klage over § 14-forbud, henviser forvaltningen til planklagenævnets afgørelse den 27. januar 2022 i klagesag om Københavns Kommunes forbud mod nedrivning af bebyggelse på ejendommen. Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder, at kommunens afgørelse er gældende og sagen er dermed afsluttet.

Ansvar for udpegning af bevaringsværdige bygninger ligger hos kommunerne. Ifølge bygningsfredningslovens § 17 er en bygning først bevaringsværdig, når den er optaget i kommuneplanen eller i en bevarende lokalplan. En udpegning af en bygning som bevaringsværdig omhandler alene bygningens ydre. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen, jf. planlovens § 15, stk. 14. Bygningsreglementet gælder for nybyggeri, ændret anvendelse, tilbygninger, renovation og udskiftning.

I princippet kan en bestemmelse om forbud mod nedrivning lægges på alle bygninger, også selvom de ikke er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen. Bestemmelsen skal være begrundet, hvilket eksempelvis kan være ønske om at bevare et bestående kulturmiljø.

Vedtagelsen af en bevarende lokalplan udløser ikke krav om kommunens overtagelse af en ejendom, men ifølge § 49 i planloven kan kommunen ved afslag på ansøgning om nedrivning, bliver forpligtet til at overtage ejendommene. Det er en forudsætning, at det er lokalplanens bevarende bestemmelser, der udløser en væsentlig forringet afkastningsgrad og der vil således skulle foretages en konkret vurdering af, om det vil være tilfældet.

Hvis det kommer på tale, at kommunen skal overtage en ejendom, skal der tages stilling til overtagelsessummen, og flere forhold kan indgå i en vurdering af, hvordan den sum fastsættes. Hvis der ikke kan opnås enighed om overtagelsessummen, fastsættes den af taksationskommissionen.

Advokat Morten Stausholm, på vegne af nabo og genbo til ejendommen, henvendelse nr. 11

Høringssvaret består af nabos og genbos advokats bemærkninger til henvendelse nr. 10 fra advokat Marianne Hannibal, på vegne af S/I Arbejde Adlers Hus (grundejer). Af høringssvaret fremgår overordnet set ønske om, at lokalplanen bliver vedtaget og at bygningen bevares.

Af henvendelsen fremgår, at hverken sagsfremstilling eller det faktum som ligger til grund i høringssvaret fra ejers advokat, kan genkendes.

Derudover fremgår det, at ejers opfattelse af, at § 14-forbuddet er ulovligt eller ugyldigt, ikke kan genkendes.

Henvendelsen skitserer nabo og genbos redegørelser over ejers ønsker til nedrivning og opførelse af nyt byggeri. Det omhandler bl.a. at nedrivning af den eksisterende ejendom er i strid med Kommuneplan 2019 om at beskytte byens historiske og kulturelle spor. Derudover at det påtænkte byggeri vil betyde øget fare for de svage trafikanter i det tæt trafikerede kryds hvor Middelgrundsvej møder Amagerbrogade, at det påtænkte byggeri ikke respekterer et tinglyst fællesareal for de ejendomme, som har fælles ud- og indkørsel. Slutteligt pointeres at naboerne ønsker gården bevaret som den er grundet tilkørselsforhold til boliger og erhverv samt oplagringsmuligheder og vendeplads.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen henviser til bemærkninger til henvendelse nr. 10 fra advokat Marianne Hannibal.

Øvrige høringssvar fra borgere

A. Positive overfor bevaring af ejendommen, henvendelse nr. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 og 14

8 henvendelser ønsker at bygningen bliver bevaret.

Overordnet fremhæves i henvendelserne, at lokalplanforslaget, med bevaring af ejendommen, er i tråd med retningslinjerne i Kommuneplan 2019. Desuden at bygningen er enestående og en sidste repræsentant for en fremherskende byggestil, og at det er vigtigt at bevare byens historiske og kulturelle spor. Derudover fremhæves at bevaring af ejendommen vil komme mange til gode, da borger og besøgende kan nyde et historisk gadebillede, samt at forretningslivet understøttes og den pressede infrastruktur undgår en yderlig belastning.

B. Mener ikke at ejendommen skal bevares, henvendelse nr. 1

En henvendelse påpeger at bygningen er for faldefærdig til at kunne blive bevaringsværdig. En henvendelse ønsker at der bliver opført en boligkarré i 5-6 etagers højde, bl.a. grundet boligmangel i Københavns Kommune.

Forvaltningens bemærkninger

A. Forvaltningen videregiver de positive bemærkninger.

B. Et samlet Teknik- og Miljøudvalg besluttede den 20. september 2021 at nedlægge et § 14-forbud, fordi de ønsker at bevare de eksisterende bygninger og den lokale kontekst som vidnesbyrd om det historiske Amagerbrogade samt kvarterets og gadens udvikling.