



31. januar 2020

**Sagsnummer:**

803424

**eDoc:**

2018-0332118

**Matrikelnummer:**

626a AV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Adelgade 10

**Ejendomsnummer:**

184587

## NABOORIENTERING EFTER PLANLOVEN

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Byggeriet kræver en dispensation fra lokalplan nr. 375 "Elværksgrunden", og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om tilladelse til midlertidig ændret anvendelse og indretning af eksisterende kedelhus (Turbinehallerne) til madmarked, modeshow, loppemarked og koncerter samt etablering af en toiletbygning i tilknytning til eksisterende bebyggelse for en midlertidig periode på 3 år på ejendommen på adressen Adelgade 10.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?
2. Byggeprojektet og lokalplanen
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner
4. Det videre forløb

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

### Frist for dit svar

Du skal svare **senest den 21. februar 2020**.

### Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Line Tangen på mail: [j22p@kk.dk](mailto:j22p@kk.dk).

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

**Byens Anvendelse  
Center for Bygninger**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

**Kundecenter**  
Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
33 66 33 66

Direkte telefon  
33 66 52 00

E-mail  
[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)



## 1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?

Du kan sende dit svar til [bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk). Husk at skrive vores sagsnummer i titlen på mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

### **Hvis du er undtaget for digital post**

Hvis du er undtaget for digital post, og har brug for at få tilsendt illustrationer af projektet, kan du kontakte:

Arkitekt Line Tangen via mail: [j22p@kk.dk](mailto:j22p@kk.dk)

Som undtaget for digital post kan du sende dit svar til [bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk). Husk at skrive vores sagsnummer i titlen på mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Du kan også sende dit svar som brevpost til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bygninger  
Njalsgade 13  
Postboks 416  
1504 København V

Side 2 af 6

**Sagsnummer:**

803424

**Matrikelnummer:**

626a AV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Adelgade 10

**Ejendomsnummer:**

184587

## 2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 6

### Hvordan ser projektet ud?

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til midlertidig ændret anvendelse og indretning af eksisterende kedelhus (Turbinehallerne) til madmarked, modeshow, loppemarked og koncerter samt etablering af en toiletbygning i tilknytning til eksisterende bebyggelse for en midlertidig periode på 3 år.

Bygningen er opført i 1894 som kedelhus og indgik oprindeligt som en del af Københavns Kommunes første kommunale elværk - Gothersgade Elektricitetsværk. Bygningen har bevaringsværdi 5, og udgør i dag en del af det, der betegnes som Turbinehallerne.

Bygningen består af én etage med indskudt dæk og gangbro samt kælder.

Bygningen fungerer ikke længere som kedelhus og fremstår i dag funktionstømt. Der er spor i form af dele af det teknisk inventar fra dets tidligere funktion som kedelhus.

Det er lejers ønske i en treårig periode at afprøve bygningens udviklingspotentiale.

Der etableres ny indgang i bygningens nordøstvendte facade for at sikre niveaufri adgang til bygningen.

I tilknytning til den eksisterende bygning bliver der etableret en toiletbygning på ca. 31 m<sup>2</sup>.

Udearealet udenfor den nye indgang indrettes med cykelparkeringspladser, og i forbindelse med nogle arrangementer opstilles bord-bænkesæt og madboder.

Det er kun udearealet nordøst for bygningen, der indrettes og anvendes i forbindelse med bygningens nye, midlertidige anvendelse. Øvrige friarealer på ejendommen bevares som de er og anvendes ikke af besøgende til arrangementer.

### Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 375 "Elværksgrunden", bekendtgjort den 21. april 2004.

Ejendommen er ikke omfattet af senere tillæg til lokalplanen.

### Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation. Det ansøgte afviger fra lokalplanens bestemmelser om:

- Anvendelse i § 3, stk. 5a om, at område T fastlægges til offentlige tekniske anlæg (anlæg til distribution af el og/eller fjernvarme) med tilhørende administration, idet ejendommen ønskes anvendt til madmarked, modeshow, loppemarked og koncerter for en periode på 3 år.

Sagsnummer:

803424

Matrikelnummer:

626a AV, Kbh.

Ejendomsadresse:

Adelgade 10

Ejendomsnummer:

184587

- Ny bebyggelses omfang og placering i § 5, stk. 4b om, at ny bebyggelse mod Adelgade skal placeres i vejlinjen, idet toiletbygning ønskes placeret i matrikelskel mod matr.nr. 626c Sankt Annæ Vester Kvarter, København, og ikke i vejlinjen.
- Ubebyggede arealer i § 7, stk. 2, om at friarealet skal indrettes med opholdsarealer til de ansatte, idet friarealet nord for bygningen indrettes med cykelparkering og bord-bænkesæt, der også kan anvendes af besøgende til ejendommen ved afholdelse af arrangementer.

Side 4 af 6

**Sagsnummer:**

803424

**Matrikelnummer:**

626a AV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Adelgade 10

**Ejendomsnummer:**

184587

### **Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?**

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Derudover kan der dispenseres fra principperne i planen, i dette tilfælde anvendelsesbestemmelserne, for en midlertidig periode for op til 3 år.

Kommunen kan gå ind for at dispensere til projektet for en periode på 3 år, da der er tale om en tom bygning, der ikke længere anvendes til elproduktion.

Bygningen ligger centralt placeret i indre by i et område med meget varieret anvendelse som blandt andet hoteller, restauranter, kontor, butikker og boliger.

Planlovens mulighed for at dispensere fra lokalplanens bestemmelser om anvendelse for en midlertidig periode giver her mulighed for at afprøve ejendommens potentiale til at bidrage til et mere levende bymiljø.

### 3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Side 5 af 6

#### Hvad er en dispensation?

Dispensation fra lokalplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

**Sagsnummer:**

803424

**Matrikelnummer:**

626a AV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Adelgade 10

**Ejendomsnummer:**

184587

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanelens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

#### Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af dispensationsansøgningen varetage saglige, planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der f.eks. ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold, hvorfor eventuelle bemærkninger herom ikke vil blive inddraget i sagsbehandlingen.

#### 4. Det videre forløb

Når orienteringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen. Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlig, og at kommunen i øvrigt skal overholde de forvaltningsretlige regler.

#### **Behandling af oplysninger**

*I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold. Ifølge persondataloven har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne, og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger. Hvis du vil vide, hvilke oplysninger tilsynsmyndigheden behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.*

*Hvis byggeprojektet og ansøgningen om dispensation skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. Du bedes derfor gøre opmærksom på, hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse.*

Side 6 af 6

**Sagsnummer:**

803424

**Matrikelnummer:**

626a AV, Kbh.

**Ejendomsadresse:**

Adelgade 10

**Ejendomsnummer:**

184587



Luftfoto 2019, Københavns Kommune



Skiltning/banner ikke godkendt.  
Center for Bygninger  
LTF 18-12-2019

Ny pavillon

Ny indgang B i bygningens NØ facade

Eksempel på nyt banner

**ÅRSTIDERNE**  
**ARKITEKTER**  
Part of Sweco

**Adelgade 10**

Bygherre: Power Hall A/S

Sag: 18.7146

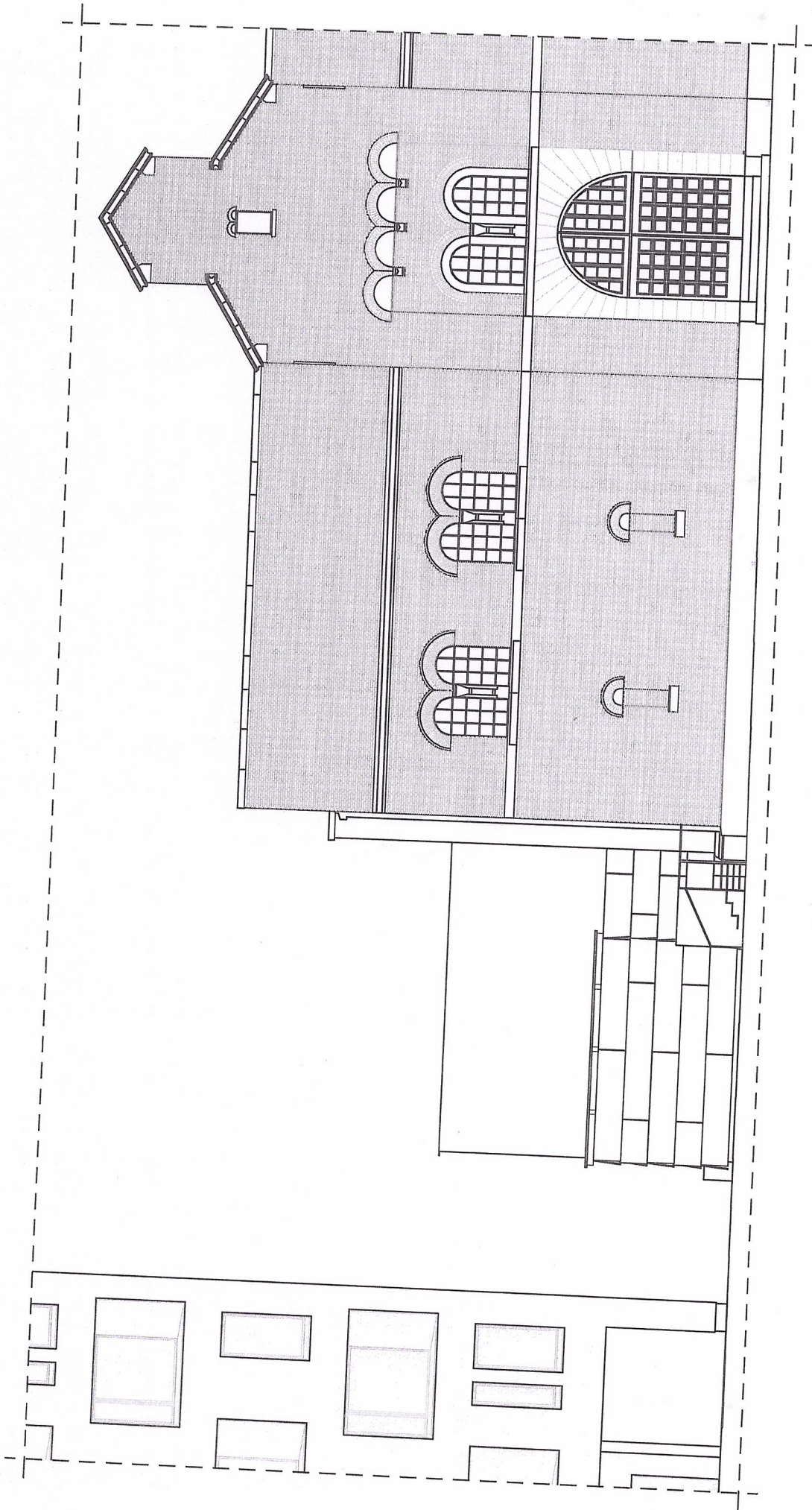
Tegn. nr.: K01\_H7\_T1\_EX\_S1\_N01

Dato: 21.05.2019

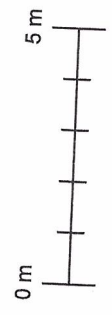
Fase: Myndighedsansdragende

Emne: Visualisering





Note:  
 Tegningsmateriale udført på  
 baggrund af scanning samt  
 indscannede håndtegninger  
 Alle mål er i mm  
 Alle mål kontrolleres på stedet



## Adelgade 10

Bygherre: Power Halli AS

Emne: Facade - NV

Fremtidige forhold

Format: A3

Mål: 1:100

Sag. nr. 18.7146

Tegn. nr.: K01\_H3\_T1\_EX\_S1\_N02

Sign: FREG

KS: RT

Fase: Myndighedsansøgning

Dato: 21.05.2019

Øresteds Boulevard 41

2300 København S

T: +45 7024 2100

Adresse

By

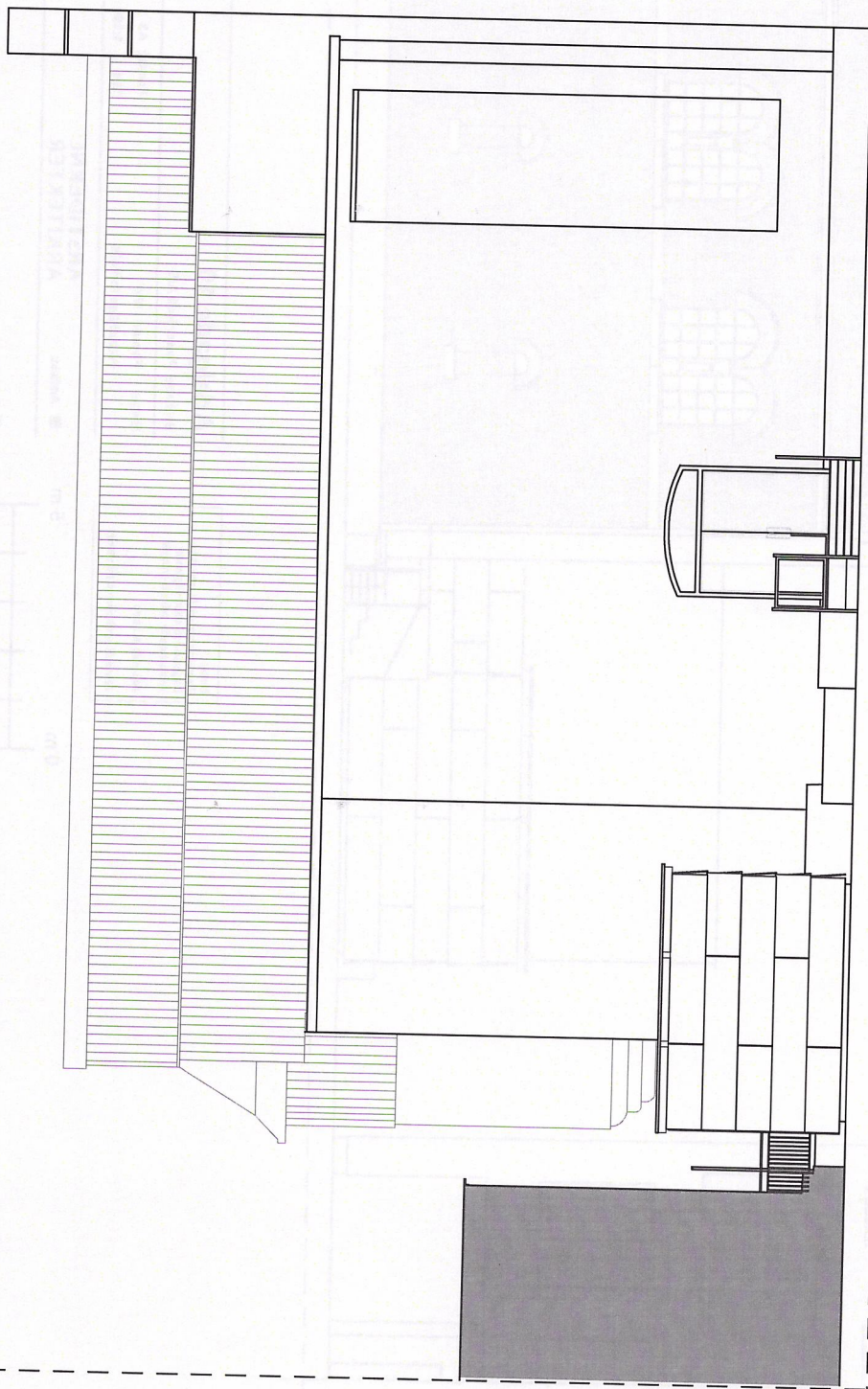
T:

www.aarstiderne.dk

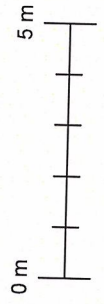
www.

Arkitekt: **ÅRSTIDERNE  
 ARKITEKTER**

Ingeniør:

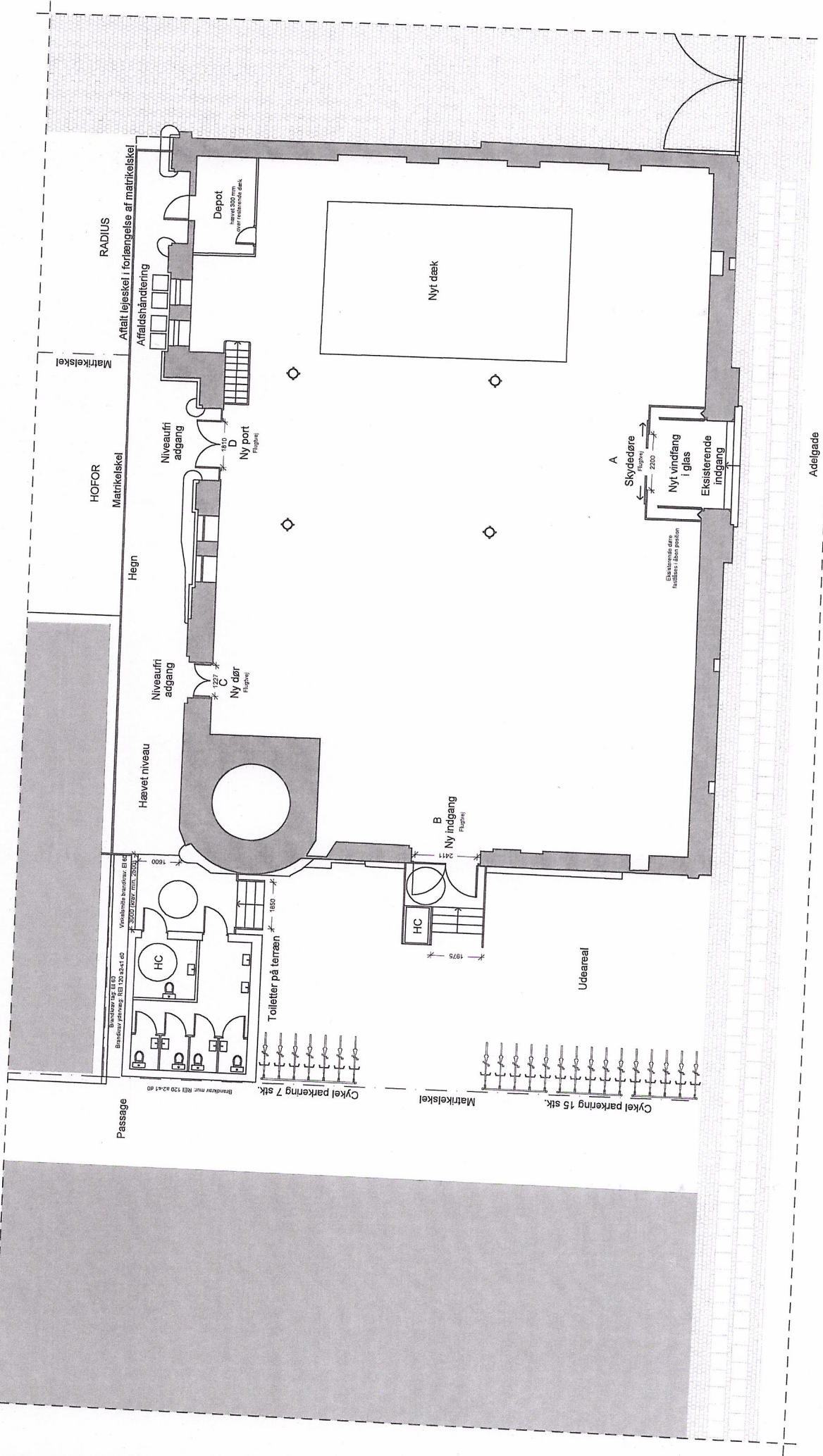


Note:  
Tegningmateriale udført på  
baggrund af scanning samt  
indsamlede håndtegninger  
Alle mål er i mm  
Alle mål kontrolleres på stedet



## Adelgade 10

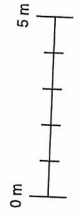
Bygherre: Power Hall A/S	Fase: Myndighedsandragende	Dato: 21.05.2019
Emne: Facade - NØ Fremtidige forhold	Sag. nr. 18.7146 Sign: FREG	Tegn. nr.: K01_H3_T1_EX_S1_N01 KS: RT
<input checked="" type="checkbox"/> Arkitekt:	Øresteds Boulevard 41 2300 København S	
<input type="checkbox"/> Ingeniør:	T: +45 7024 2100 www.aarstiderne.dk	
	Adresse	By
		www.



**Signaturforklaring:**

- Matrikelskel
- - - Afkalt lejeskel

**Note:**  
 Tegningens udformning på grund af tekniske årsager kan afvige fra den fysiske udformning. Alle mål er i mm.  
 Alle mål komprimeres på stedet.



<b>Adelgade 10</b>		Rev. A	
Bygherre: Power Hall A/S		Fase: Myndighedsindgangende	Dato: 18.09.2019
Emne: Plan - Straetage - Fremtidige forhold	Formet: A2	Sag. nr: 18.7146	Tegn. nr: K01_H1_T1_LF10_S1_M01
Emne: Myndighedsindgangende	Mål: 1:100	Sign: CG	KS: RT
Arkitekt: <b>ARSTIDERNE ARKITEKTER</b>	Østeds Boulevard 41		T: +45 7024 2100
	2300 København S		www.arstidernedk
<input type="checkbox"/> Ingeniør:	Adresse	By	www.