



Teknik- og Miljøforvaltningen

16. oktober 2019

Sagsnummer:

600813~032

eDoc:

2016-0302364

Matrikelnummer:

658 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:

Strandgade 95

Ejendomsnummer:

256910

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. 477 "Strandgade Nord" og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om etablering af en skøjtebane på Grønlandske Handels Plads på adressen Strandgade 95.

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 6. november 2019.

Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Trine Jensen på mail: cp0j@kk.dk eller administrativ sagsbehandler Anni Møller på tlf. 33 66 52 39

Med venlig hilsen

Anni Møller
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@tmf.kk.dk

www.kk.dk

1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?

Du kan sende dit svar til bygninger@tmf.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:

Trine Jensen på mail: cp0j@kk.dk eller Anni Møller på tlf. 33 66 52 39.

Som undtaget for digital post kan du sende dit svar til bygninger@tmf.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 7

Sagsnummer:
600813~032

Matrikelnummer:
658 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandgade 95

Ejendomsnummer:
256910

2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 7

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 at etablere en skøjtebane på Grønlandske Handels Plads på adressen Strandgade 95. Skøjtebanen etableres for en midlertidig periode fra november 2019 til marts 2020.

Skøjtebanen er 20 x 30 m og etableres på pladsen mellem sti og boder, hvor der i dag er placeret siddepladser for streetfood-gæster (Broens Gadekøkken).

For at oplyse skøjtebanen etableres der lyskæder, som spændes ud i et net over skøjtebanen i en højde på 4 m. Rundt om skøjtebanen opstilles der bænke.

Der opstilles en kølekompressor mellem eksisterende boder. Kompressoren måler 526 cm x 125 cm x 284 cm.

En eksisterende bod indrettes/anvendes til udskænkning og udlejning af skøjter. Af de øvrige eksisterende boder holdes to åbne til udskænkning i den periode, skøjtebanen er åben. De resterende ni boder holdes lukket. De to eksisterende containere med wc-rum holdes åbne.

Der opsættes parasoller med varmeblæsere og siddepladser.

Mellem sti og plads opstilles fire informationsskilte.

Skøjtebanens åbningstider er de samme som de eksisterende åbningstider for streetfood, hverdage kl. 10.00 – 20.00 og lørdag, søndag 10.00 – 22.00.

Lokalplanens bestemmelser

Skøjtebanen etableres på et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 477 ”Strandgade Nord”, bekendtgjort den 29. juni 2012.

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 følgende bestemmelser i lokalplanen:

§ 6, stk. 1, litra a. Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 4 viste byggefelter,

Sagsnummer:
600813~032

Matrikelnummer:
658 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandgade 95

Ejendomsnummer:
256910

§ 6, stk. 2. Der kan opføres indtil 5.000 m² nybyggeri på matr.nr. 658 Christianshavns Kvarter, København, efter tilvejebringelse af en supplerende lokalplan,

§ 7, stk. 2, litra a. Bebyggelsens udformning skal tage udgangspunkt i de eksisterende pakhusbygningers karakteristiske farveholdning og tunge udtryk, som præger området. Facaderne skal behandles, så de fremtræder massive og solide i deres udtryk. Facaderne skal fremstå i tegl eller lign. med en karakter, der understreger bygningernes tyngde og soliditet,

§ 7, stk. 2, litra c. Facadefarver skal holdes inden for varme jordfarver i gullige, okker og rødbrune nuancer,

§ 7, stk. 2, litra d. Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige, genanvendelige materialer fortrinsvis i tegl, beton og natursten. Dele af facader kan fremstå i glas, metal og træ,

§ 7, stk. 2, litra f. Stueetagernes facader skal fremtræde i mindst 4 m højde og fremstå i niveau med det tilstødende terræn, hvor der er publikumsorienteret serviceerhverv. Tilbagetrækninger og moduleringer af stueetagen skal følge facadens arkitektoniske principper, således at bl.a. bygningernes facadematerialer føres ned til soklen. Dog skal stueetager ved publikumsorienteret serviceerhverv samt ved tilbagerykning i forbindelse med arkader og portåbninger overvejende fremtræde i glas,

§ 7, stk. 2, litra i. Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tagfladerne skal begrønnes i hele deres udstrækning med for eksempel græs eller stenuarter eller udføres som tagterrasser med et tydeligt grønt præg,

§ 7, stk. 4, litra c. Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres indenfor bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller indenfor tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag og/eller facader skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur,

§ 8, stk. 4. Der skal udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen. Belysning skal udformes på en måde, der medvirker til at give området en kvalitativ og arkitektonisk bymæssig identitet. Belysningen skal udføres med en grundbelysning og en effektbelysning,

§ 8, stk. 11. Byrum/ubebyggede arealer må ikke hegnes,

§ 8, stk. 12. Belægninger skal udformes på en måde, der tilføjer området en høj arkitektonisk kvalitet og styrker kvarterets egenart. Belægninger skal etableres som sammenhængende flader i ét niveau og én materialekarakter, og

Side 4 af 7

Sagsnummer:
600813~032

Matrikelnummer:
658 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandgade 95

Ejendomsnummer:
256910

§ 9, stk. 1. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

Planloven indeholder ikke en definition af begrebet ”bebyggelse”. Ifølge byggeloven skal bebyggelse forstås som bygninger og mure samt andre faste konstruktioner og anlæg, når byggelovens anvendelse på de pågældende konstruktioner mv. er begrundet i de hensyn, som byggeloven skal varetage. Det er vores vurdering, at de hensyn, som byggelovgivningen skal varetage – herunder brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssige forhold - ikke er relevante i relation til selve skøjtebanen, og at skøjtebanen derfor ikke skal betragtes som bebyggelse. Vi har på den baggrund vurderet, at selve skøjtebanen ikke kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelse, men at skøjtebanen kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser om belysning, hegning og belægning.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da skøjtebanen etableres i en kort tidsbegrænset periode fra november 2019 til marts 2020 på den allerede etablerede plads med tidsbegrænset tilladelse til streetfood (Broens Gadekøkken).

Skøjtebanen med kompressor etableres på et areal, hvor den fremtidige anvendelse og bebyggelse endnu ikke er fastlagt, og det ansøgte udgør et bebygget areal, der er langt mindre end det, som fremgår af lokalplanens § 6, stk. 2.

I den periode, skøjtebanen er åben, holdes kun tre af de eksisterende boder åbne, mens de resterende eksisterende boder er lukkede. Den samlede mængde af aktiviteter holdes derfor på niveau med de allerede godkendte aktiviteter på pladsen.

Belysning udføres med lyskæder, som spændes ud over skøjtebanen i en højde på 4 meter. Vi vurderer, at den afdæmpede belysning er med til at skabe en intim rumlighed på pladsen uden at være blændende for området omkring pladsen.

Hegning af skøjtebanen sker med bänder af 1 meters højde, som er en integreret del af skøjtebanen. Bänderne udføres i stål med hvide polyethelen plader, som er tilpasset skøjtebanen. Vi vurderer, at højden på bänderne med to åbninger er med til fortsat at give et indtryk af en sammenhængende og åben plads og giver besøgende og forbigående mulighed for at interagere på tværs af bänderne.

Side 5 af 7

Sagsnummer:
600813~032

Matrikelnummer:
658 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandgade 95

Ejendomsnummer:
256910

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Side 6 af 7

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:
600813~032

Matrikelnummer:
658 CH, Kbh.

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.

Ejendomsadresse:
Strandgade 95

Ejendomsnummer:
256910

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens 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.

Side 7 af 7

Sagsnummer:
600813~032

Matrikelnummer:
658 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandgade 95

Ejendomsnummer:
256910