



23. februar 2024

Sagsnummer:

985294

eDoc:

2024-0017189

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 anvendelsen af den Grønlandske Handelsplads til madmarked og skøjtebane i dit område.

Anvendelsen og de opstillede boder og skøjtebane kræver dispensation fra lokalplan nr. 477 "Strandgade Nord" og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at anvendelsen og indretningen påvirker området.

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 15. januar 2024 modtaget en ansøgning om ny dispensation til indretning af madmarked og skøjtebane på den Grønlandske Handels Plads for en treårig periode.

Der er givet tidsbegrænset dispensation til indretning af den Grønlandske Handels Plads med madmarked og skøjtebane senest den 7. december 2020. Projektet blev i den forbindelse sendt i naboorientering i september 2020.

Du får hermed mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

Hvis du har spørgsmål	1
1. Byggeprojektet og lokalplanen	2
2. Lovmæssige rammer	3
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner	5
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger	6
5. Det videre forløb	6

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 15. marts 2024**.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Kathrine Geismar på e-mail gx7k@kk.dk.

Venlig hilsen

Jonas B. Elkjær
Administrativ byggesagsbehandler
Område for Bygninger

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 6

Hvordan ser projektet ud?

Den Grønlandske Handels Plads udgør 4.876 m² og afgrænses af Trangravens kanal mod nord, Christianshavns Kanal mod øst, Krøyers Plads mod syd og hovedhavnen mod vest. Pladsen afgrænses yderligere af pakhushbebyggelse i 3-5 etager mod syd samt stiforbindelse fra Inderhavnsbroen mod nord. Pladsen ejes af staten og forvaltes af Slots- og Kulturstyrelsen.

På pladsen opstilles 16 skibscontainere i én etage, indrettet med madboder, bar og WC-rum samt 1 skur til affaldshåndtering. Containere udgør 201,6 m², aflukkede overdækninger over køkkener udgør 132 m² og bygninger til toiletter, affald og service udgør 113,4 m².

Containerne er primært placeret i 4 længer à 3-4 containere og omkring længerne og et affaldsskur, er opført facadebeklædning. Tagfladerne har et udhæng på ca. 3,5 m over containernes åbne serveringssider mod pladsens centrum, i en højde af ca. 3 m. Tre af containerne er placeret fritstående på pladsen uden facadebeklædning.

Containerne er malet i klare blå, røde, grønne og gule farver. Trækonstruktionernes facader er beklædt med lodrette sortmalede brædder og tagfladerne er beplantet med sedum.

Pladsens eksisterende elementer er bevaret, ligesom gangarealer og øvrige trafikale forhold forbliver uændrede. Der er indrettet områder med siddepladser og parasoller samt beplantning i kummer o. lign. Der er desuden etableret 150 cykelparkeringspladser og vendeplads for varelevering.

I vinterperioden opstilles en skøjtebane på pladsen mellem sti og boder, hvor der i sommersæsonen er borde og bænke for udeservering. Skøjtebanen måler 20 m x 30 m. Skøjtebanen afgrænses af 1 m høje bander og oplyses af lyskæder, opsat i en konstruktion ca. 4 m over skøjtebanen.

Til brug for skøjtebanen opstilles et køleanlæg. Køleanlægget er afskærmet bag en sortmalet trækonstruktion og placeret parallelt med længen af boder nærmest Inderhavnsbroen. Afskærmningen måler 2 m x 18 m og er ca. 2,6 m højt.

Sommersæsonens oprydning og renholdelse af pladsen opretholdes i vintersæsonen. I vintersæsonen tilføjes også snerydning af pladsen.

Madmarkedet er åbent fra marts – november. Skøjtebane og skøjteudlejning samt to serveringsboder er åbne fra november - marts.

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

Sagsnummer:

985294

Matrikelnummer:

658 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:

Strandgade 95

Ejendomsnummer:

256910

2. Lovmæssige rammer

Side 3 af 6

PLANLOVSFORHOLD

Sagsnummer:

985294

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 477 "Strandgade Nord", bekendtgjort den 29. juni 2012.

Matrikelnummer:

658 CH, Kbh.

Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

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

Ejendomsadresse:

Strandgade 95

Ejendomsnummer:

256910

Det ansøgte afviger fra lokalplanens bestemmelser om:

- Midlertidig etablering af ny bebyggelse herunder boder, affaldsskur, skøjtebane og køleanlæg, kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 1, litra a, idet bebyggelsen etableres uden for de på tegning nr. 4 anviste byggefeltter.
- Midlertidig etablering af ny bebyggelse herunder boder og affaldsskur, skøjtebane og køleanlæg, kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 2, uden tilvejebringelse af en supplerende lokalplan.
- Udformningen af ny bebyggelse kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra a, idet den udføres i andre materialer end omkringliggende eksisterende bebyggelse.
- Facadefarver på ny bebyggelse kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra c, idet ny bebyggelse er udført i en anden farveholdning end lokalplanen fastlægger.
- Overflader på ny bebyggelse kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra d, idet den er udført i andre materialer end lokalplanen fastlægger.
- Højden på ny bebyggelse kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra f, idet den er udført lavere end lokalplanen fastlægger.
- Opstilling af 3 containere og et køleanlæg uden begrønnede tagflader kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra i.
- Opsætning af køleanlæg på pladsen kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 4, litra c.
- Etablering af en skøjtebane med hegn kræver dispensation fra lokalplanens § 8, stk. 11.
- Etablering af en skøjtebane, og dermed ny belægning, kræver dispensation fra lokalplanens § 8, stk. 12,
- Placering af køleanlæg uden for bebyggelse, kræver dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 1.

Kommunen kan dispensere fra bestemmelser, der er i strid med lokalplanens principperne, såfremt dispensationerne er midlertidige, jf. planlovens § 19, stk. 1.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Den Grønlandske Handels Plads har en unik placering i byen og fungerer som et bindeled mellem byliv og havneliv og danner med Inderhavnsbroen et byrum, som er blevet et attraktivt samlingssted.

Kommunen vurderer, at madmarkedet har tilført området et gastronomisk og kulturelt oplevelsestilbud midt i København til nytte og glæde for borgere og besøgene på 6. år.

Den midlertidige skøjtebane er en omstilling af pladsen til vintersæsonen, hvor pladsen og området opretholdes som et attraktivt møde- og aktivitetstilbud i København hele året rundt.

Kommunen vurderer, at skøjtebanen er et stort trækplaster for borgere i København, hvor tanken har været at kunne give noget tilbage til byen. Her lægges vægt på, at skøjtebanen er en gratis at benytte og fungerer som et samlingspunkt i en sæson med færre muligheder for udendørsaktiviteter.

Kommunen vurderer, at den ansøgte indretning af pladsen og markedets størrelse er tilpasset pladsens omfang og dens eksisterende elementer - herunder afstand til kajkant, stier og omkringliggende bebyggelse. På trods af mindre afvigelser fra lokalplanens bestemmelser vedr. udformning af boderne, vurderer vi, at bodernes i deres udformning og udtryk relaterer sig til det maritime miljø omkring havnen og pladsens historiske virke som en handelsplads, og dermed er tilpasset området.

Kommunen vurderer desuden, at projektet understøtter de politiske visioner for udviklingen af København, herunder målsætningen i Kommuneplan 2019 om at udvikle varierede byrum, der indbyder til ophold, aktivitet og oplevelser for alle grupper af borgere

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da dispensationer blandt andet kan begrundes med, at disse tidsbegrænses til 3 år jf. planlovens § 19, stk. 1. Der lægges i den anledning vægt på, at der er tale om et ubebygget areal, hvor den fremtidige anvendelse endnu ikke er fastlagt, og at den midlertidige bebyggelses omfang er væsentligt mindre end de 5000 m², som fremgår af lokalplanens § 6, stk. 2.

Da dispensationerne vil være tidsbegrænsede og da markedet og skøjtebanen vurderes både at bidrage til byen som et attraktivt samlingssted og aktivitetstilbud samt i sin udformning at være tilpasset området, er Københavns Kommune principielt indstillet på at tillade projektet i en ny 3-årig periode.

Side 4 af 6

Sagsnummer:

985294

Matrikelnummer:

658 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:

Strandgade 95

Ejendomsnummer:

256910

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.

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 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 fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

Sagsnummer:

985294

Matrikelnummer:

658 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:

Strandgade 95

Ejendomsnummer:

256910

4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Side 6 af 6

Du kan sende dit svar til bygninger@kk.dk. Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Sagsnummer:
985294

Matrikelnummer:
658 CH, Kbh.

5. 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.

Ejendomsadresse:
Strandgade 95

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 har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Ejendomsnummer:
256910

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen 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 vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside: [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager 2020 \(itera.dk\)](#).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor høringssvar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik.