



Naboorientering - Dispensation fra lokalplan 463 - Århusgadekvarteret i Nordhavn

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

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at nedrive en bygning, der er udpeget som del af bygninger der skal opretholdes i lokalplanen for området.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 463 – Århusgadekvarteret i Nordhavn og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 3. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.kk.dk eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

På de følgende sider kan du læse uddybende om høringen:

1. Projektet og lokalplanen
2. Reglerne i planloven
3. Kommunens holdning til dispensationen
4. Det videre forløb

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger til byensudvikling@tmf.kk.dk senest 11. september 2019.

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Center for Byplanlægning
Postboks 348
1505 København V

20. august 2019

Sagsnr.
2019-0215859

Dokumentnr.
2019-0215859-1

Sagsbehandler
Mikkel Vinther Jensen

Byens Udvikling
Byplan Nord

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Mobil
20574777

E-mail
G40F@kk.dk

EAN nummer
5798009809452

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

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 20574777 eller på mail g40f@kk.dk.

Med venlig hilsen

Mikkel Vinther Jensen
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Lokalplan 463 med tillæg 1-3 – Århusgadekvarteret i Nordhavn, udgør det planmæssige grundlag for at omdanne de tidligere havnearealer til en blandet erhvervs- og boligbebyggelse. Der er mulighed for at etablere i alt 330.000 m² nybyggeri heraf maksimalt 78.000 m² i det aktuelle underområde og derudover skal der fastholdes 20.000 etagemeter, fra det eksisterende byggeri ved lokalplanens bekendtgørelse, den 18. januar 2012.

By & Havn ønsker at udvikle området omfattet af byggefelt 1.06, der afgrænses af Helsinkigade, Århusgade, Billedvej og stiforbindelse samt indkørsel til eksisterende bebyggelse vest for byggefeltet. Eksisterende bygninger ønskes ombygget og der ønskes etableret ny bebyggelse, i form af nybyggeri samt til- og påbygninger på de eksisterende bygninger (se bilag 1).

En række bygninger ønskes nedrevet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Der er desuden ansøgt om dispensation til at nedrive bygninger beliggende mod den vestlige afgrænsning af byggefeltet (se bilag 2), med den begrundelse at disse bygninger på grund af deres konstruktion og stand, dårligt egner sig til ombygning eller tilbygninger. I stedet ønskes der opført 2 nye bygninger, lidt længere inde på byggefeltet, sådan at passagen mod bygningerne vest for området gøres lidt bredere.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

https://www.kk.dk/files/bilag_naboorientering_nordhavn.pdf

Hvad søges der dispensation til?

I lokalplanen er nogle af de bygninger der ønskes nedrevet udlagt til bygninger der skal opretholdes (se bilag 3). Lokalplanen udpeger bygninger der skal opretholdes som bevaringsværdige og fastsætter at de ikke må nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. Der ansøges derfor om dispensation til at nedrive byggeri markeret på bilaget og i stedet at etablere nybyggeri.

Hvad står der i lokalplanen?

Det ansøgte er omfattet af lokalplan 463 – Århusgadekvarteret i Nordhavn og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- §6, stk. 3 – Bevaring af bygninger – bebyggelser der skal opretholdes: "Bygninger og anlæg, der er markeret med grå skravering på tegning nr. 2, er bevaringsværdige og må ikke uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse nedrives."

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_1364532_1528918950575.pdf

2. Reglerne i planloven

Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, at kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

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

Planloven giver derfor 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 fastlagte struktur, fx fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Hvis en ansøgning er i strid med principperne i planen, kan der kun dispenseres midlertidigt i op til 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, når berørte naboer mv. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil, medmindre kommunen vurderer, at naboorientering er af underordnet betydning for berørte naboer mv. Det fremgår af planlovens § 20.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal ved sin behandling af dispensationsansøgninger varetage saglige og planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle planmæssige bemærkninger vil indgå i vurderingen af sagen.

3. Kommunens holdning til projektet

Kommunen går ind for at meddele dispensation til det ønskede.

Bebyggelsen der er udpeget som bevaringsværdig indenfor byggefeltet, er i kommunens register over bevaringsværdige bygninger (SAVE-registret), registreret som en samlet bebyggelse. Bebyggelsen har fået bevaringsværdien 8, der er lig med den anden lavest mulige bevaringsværdi, på skalaen der går fra 1-9.

Det er i redegørelsen til lokalplanen nævnt, at bestemmelsen vedr. bevaring af bygninger gælder en række eksisterende bebyggelser og lokalmiljøer, der skal understøtte klare referencer til havnens historie og kulturarv. På baggrund af den ovenstående meget lave bevaringsværdi, vurderes bebyggelsen bevaringsværdi primært at ligge i at lokalmiljøet

med mindre, tæt beliggende bebyggelser fastholdes og fortællerværdien.

Bygningen der foreslås nedrevet, består af to dele, mod syd en murstensbygning og mod nord en træbygning. Den sydlige del fremstår i teglsten uden vinduesåbninger i stueetagen, mens den nordlige del fremstår med facade med træbeklædning (se bilag 2).

Den sydlige del af bygningen er svær at udnytte ved om- eller tilbygning, da der findes forskudte etagedæk der bevirker, at den visse steder har en meget lav loftshøjde på ned til 1,7 m. Hvis etagedækket skal fjernes, vil de bærende konstruktioner blive påvirket markant. Der er derudover konstateret forurening med problematiske stoffer, herunder tungmetaller, i bygningen.

Den nordlige del af bygningen fremstår som en nedslidt træbygning uden egen arkitektonisk bevaringsværdi, der derudover på grund af materialet ikke bidrager til fortællerværdien om havnens kulturhistorie.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer på baggrund af det ovenstående, at der kan meddeles dispensation til det ønskede. Teknik- og Miljøforvaltningen vil ved meddelelse af en evt. dispensation, stille krav om, at de fremtidige bebyggelser opføres i materialer i overensstemmelse med de øvrige bebyggelser i de bevarede byggerier i nærområdet og indenfor byggefeltet. Derudover vil der blive stillet krav om, at det nye byggeri der i stedet opføres, opføres i overensstemmelse med de principper for bebyggelsesplanen der er vist i projektforslaget (se bilag 1).

4. Det videre forløb

Når fristen er udløbet, behandler vi 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, hvis kommunen ikke har imødekommet dine bemærkninger.

Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold.

Retlige forhold drejer sig om, hvorvidt afgørelsen er lovlig og de rigtige regler er fulgt, herunder om kommunen har overholdt 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 kommunen behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.



Bilag til naboorientering - Anmodning om dispensation til nedrivning i byggefelt 1.06 i Nordhavn

Bilag 1: Illustration af det ønskede projekt set fra Århusgade

Bilag 2: Foto af bygninger udpeget i lokalplanen til at skulle opretholdes, der ønskes nedrevet

Bilag 3: Kortbilag med ønskede nedrivninger og til- og påbygninger

Venlig hilsen
Mikkel Vinther Jensen
Byplanlægger

20. august 2019

Sagsnr.
2019-0215859

Dokumentnr.
2019-0215859-2

Sagsbehandler
Mikkel Vinther Jensen

Byens Udvikling
Byplan Nord

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Mobil
20574777

E-mail
G40F@kk.dk

EAN nummer
5798009809452

Bilag 1: Illustration af det ønskede projekt set fra Århusgade



Bilag 2: Foto af bygninger udpeget i lokalplanen til at skulle opretholdes, der ønskes nedrevet



Bilag 3: Kortbilag med ønskede nedrivninger og til- og påbygninger

