



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.

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

www.kk.dk



1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?

Du kan sende dit svar til 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

Som undtaget for digital post kan du sende dit svar til 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

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 m².

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.

Side 3 af 6

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 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.

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

AØRSTIDERNE
ARKITEKTER
Part of Sweco

Ny pavillon

Ny indgang B i bygningens NØ facade

Eksempel på nyt banner

Adelgade 10

Bygherre: Power Hall A/S

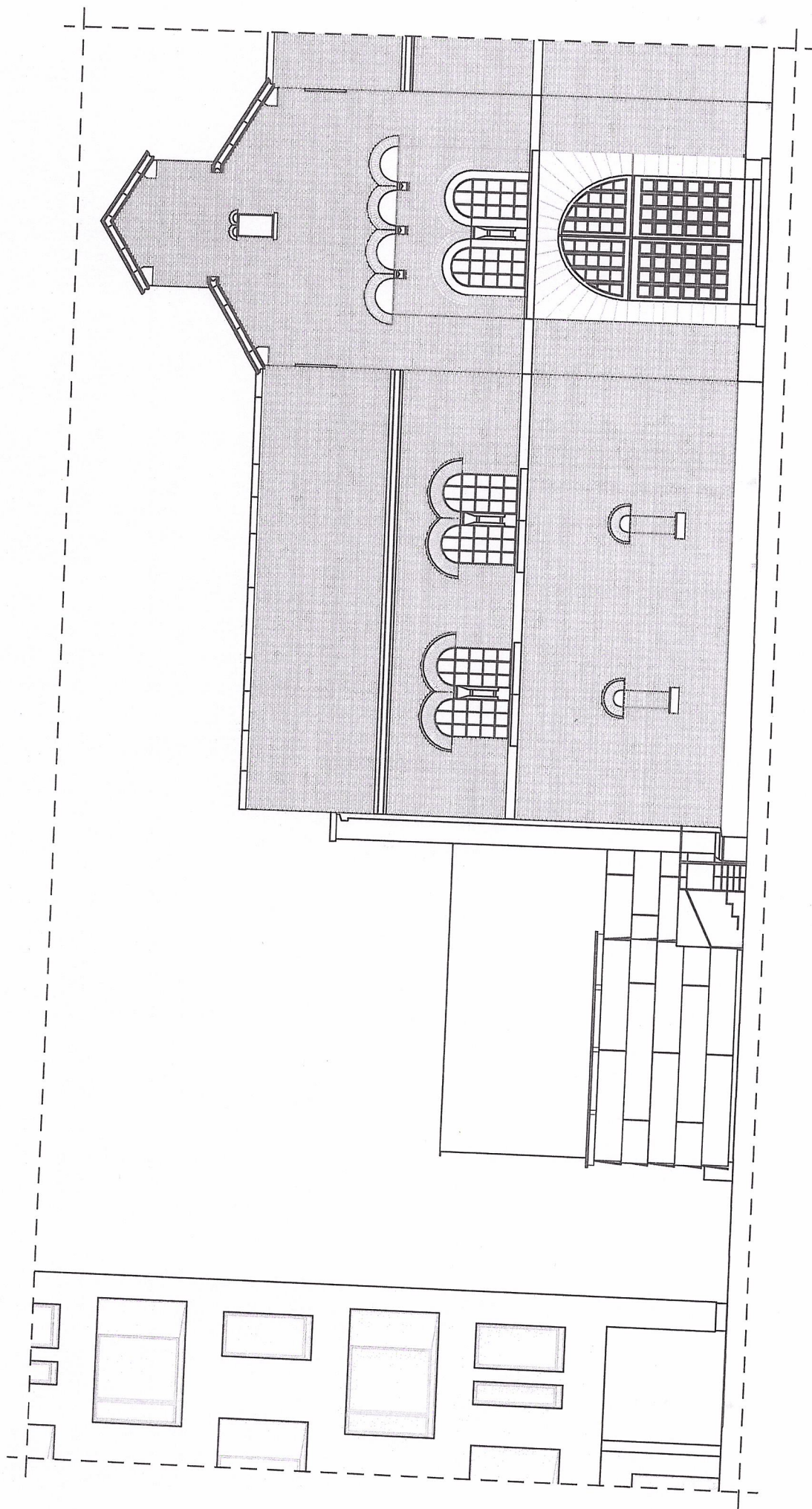
Sag: 18.7146

Tegn. nr.: K01_H7_T1_EX_S1_N01

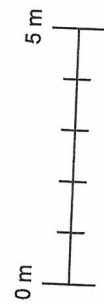
Dato: 21.05.2019

Fase: Myndighedsansørgende

Emne: Visualisering



Note:
Tegningsmateriale udført på
baggrund af scanning samt
indeennede 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

Fase: Myndighedsansørgende

Dato: 21.05.2019

Sag. nr. 18.7146

Tegn. nr.: K01_H3_T1_EX_S1_N02

Sign: FREG

KS: RT

Ørestads Boulevard 41

2300 København S

T: +45 7024 2100

www.aarstiderne.dk

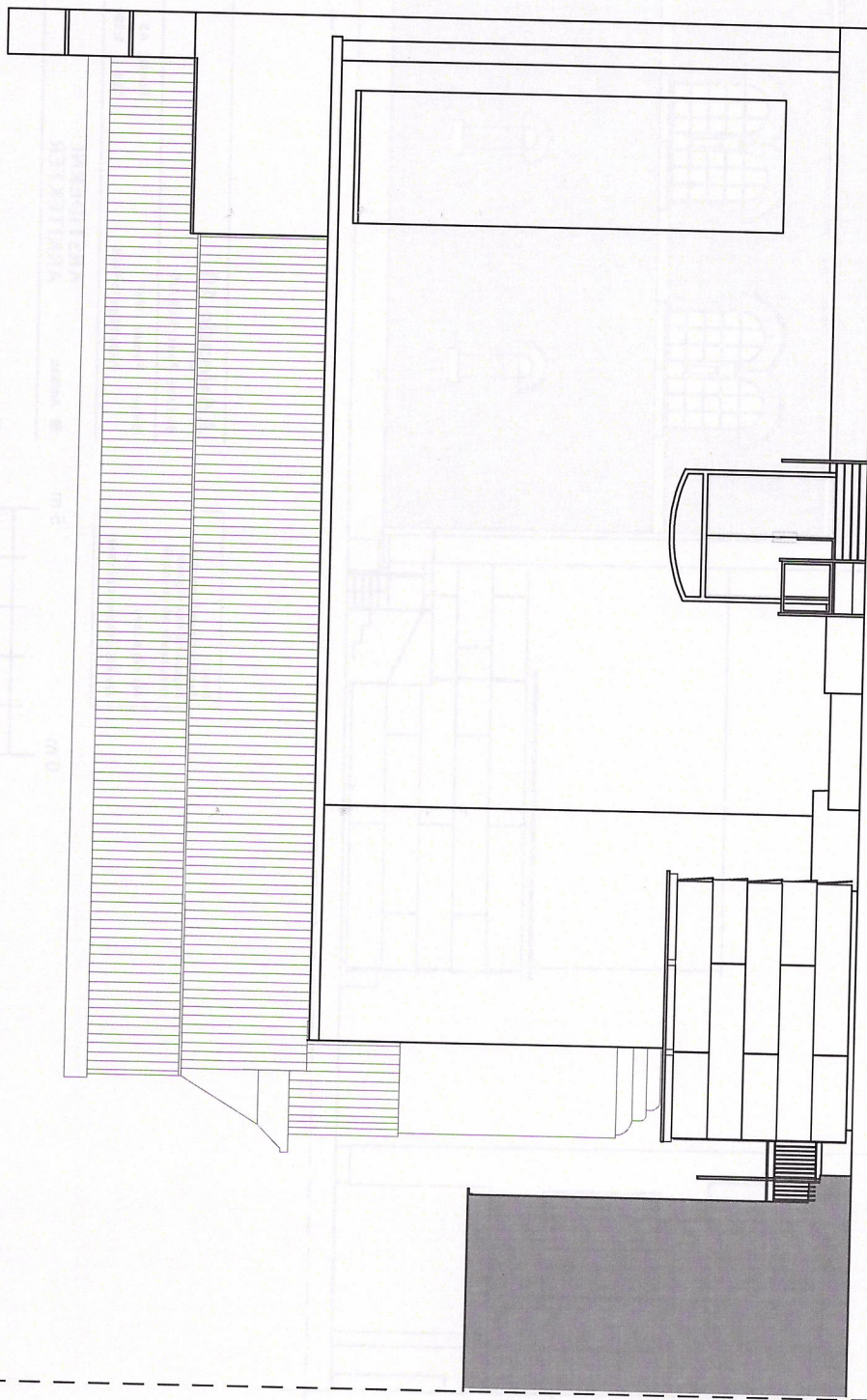
Arkitekt: ARSTIDERNE
ARKITEKTER

Ingeniør:

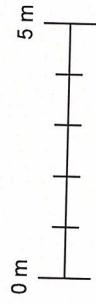
By

T:

www.



Note:
Tegningsmateriale 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: Myndighedsansørgende

Dato: 21.05.2019

Erne: Facade - NØ

Format: A3

Sag. nr: 18.7146

Tegn. nr.: K01_H3_T1_EX_S1_N01

Fremtidige forhold

Mål: 1:100

Sign: FREG

KS: RT

☒ Arkitekt:

ARSTIDERNE
ARKITEKTER

Ørstedsgade Boulevard 41
2300 København S

T: +45 7024 2100

www.aarstiderne.dk

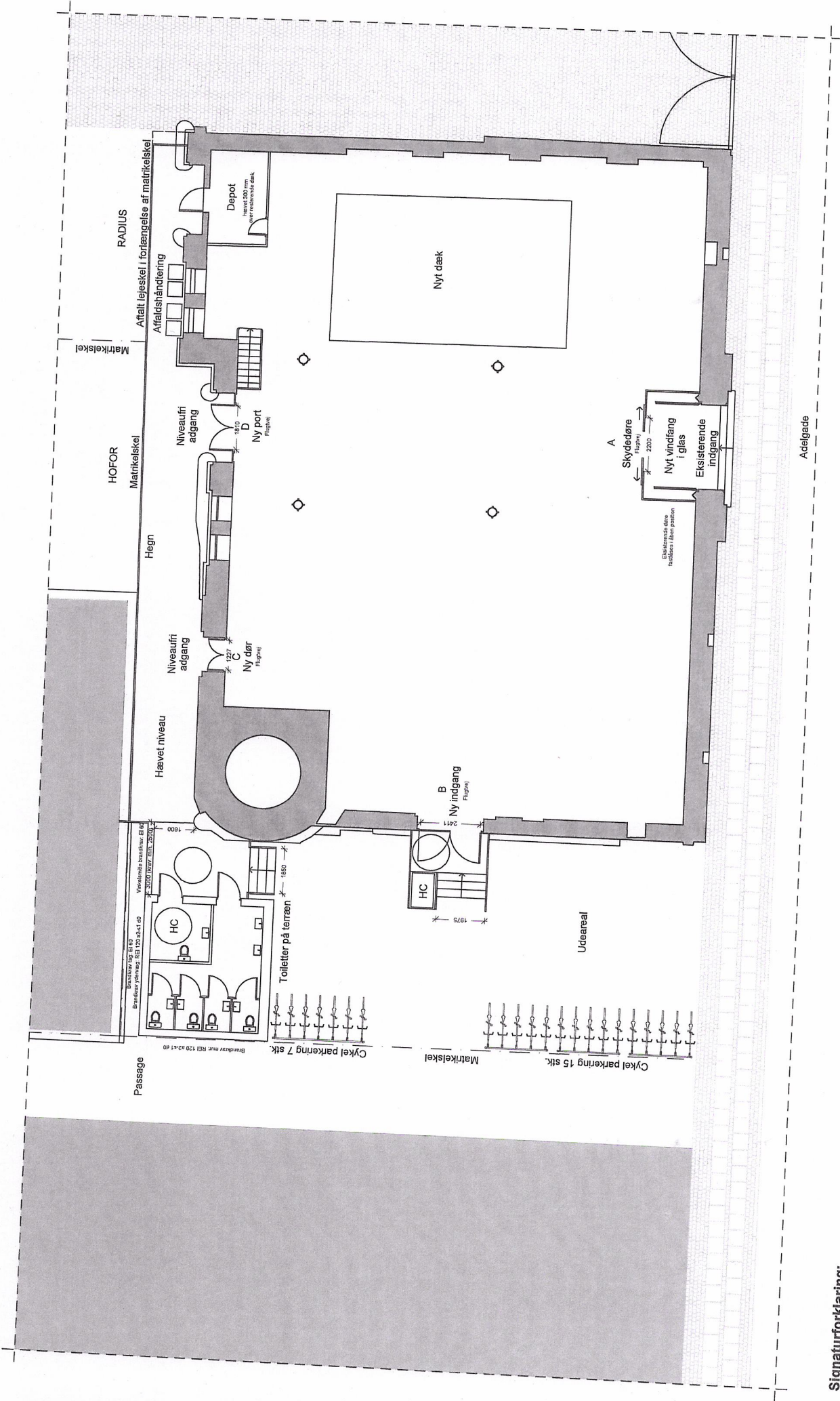
☐ Ingeniør:

Adresse

T:

By

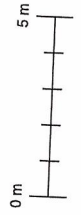
www.



Signaturforklaring:

- Matrikelskel
- Afalt lejeskel

Note:
Regningsmateriale udført på
grundlag af de oplysninger
indsendte. Tegningerne
Alle mål er i mm
Alle mål kontrolleres på stedet



Adelgade 10		Rev. A	
Dokumentation: Power Hall A/S	Fase: Myndighedsindgang	Dato: 18.03.2019	
Emne: Plan - Stueetage - Fremtidige forhold	Format: A2	Sag. nr: 18.7146	Tegn. nr: K01_H1_T1_E10_S1_M01
Myndighedsindgang	Mål: 1:100	Sign: CG	KS: RT
Akkelst: ARSTIDERNE ARKITEKTER		Østeds Boulevard 41	T: +45 7024 2100
		2300 København S	www.arstiderne.dk
		Adresse	T: By
		By	www.