



23. oktober 2018

Sagsnummer:
709676

eDoc:
2018-0245865

Matrikelnummer:
314d CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Psyak 29A

Ejendomsnummer:
10518

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 dispensation fra lokalplanen for Christiania fra 1991, og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Byggeansøgningen drejer sig om opstilling af 8 stk. midlertidige beboelsespavilloner i en periode på maksimalt 3 år på hjørnet af Prinsessegade og Refshalevej i forbindelse med renovering af Fredens Ark.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

- Hvordan svarer du på naboorienteringen?
- Byggeprojektet og lokalplanen
- Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner
- Det videre forløb

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

Frist for dit svar

Du skal svare senest den 13. november 2018.

Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Line Tangen Falla på tlf. 61 14 25 37 eller specialist Jan Pedersen på tlf. 33 66 52 33.

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@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 kan du 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:
709676

Matrikelnummer:
314d CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Psyak 29A

Ejendomsnummer:
10518

2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 6

Hvordan ser projektet ud?

Som før omtalt skal taget på Fredens Ark totalrenoveres, som en del af en aftalt byfornyelsesindsats på Christiania.

Der ansøges for en midlertidig periode på maksimalt 3 år om tilladelse til at opstille 8 stk. beboelsespavilloner til genhusning af beboere, som er omfattet af tagrenoveringen.

Pavillonerne placeres indenfor et område på ca. 500 m² på en del af Røde Sols Plads – kaldet Palmehaven (hjørnet af Prinsessegade og Refshalevej).

Pavillonerne placeres som en samlet bebyggelse indenfor angivet byggefelt, maksimalt 2 ovenpå hinanden, og i princippet som vist på vedhæftede bilag. Den samlede højde bliver ca. 7 m.

Adgang til 1. sal sker via udvendige trapper.

Der er vedhæftet illustrationer, luftfoto og kopi af kortbilag fra lokalplan.

Lokalplanens bestemmelser

Området Røde Sols Plads er omfattet af bestemmelserne i lokalplanen for Christiania fra 1991. Pladsen er beliggende i delområde I, hvor anvendelsen er blandet bolig og værkstedsformål.

Formålet med lokalplanen er at skabe rammer for områdets anvendelse og fremtidige bygningsændringer samt sikre områdets bevaringsværdige bygninger og kulturhistoriske værdier. Lokalplanen fastlægger bevaringsværdige bygninger, fremtidige byggefelter og bosteder samt friarealer. Endvidere bygningsregulerer lokalplanen på det fredede voldanlæg.

Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

Det ansøgte projekt overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation. Den ansøgte midlertidige opstilling af beboelsespavilloner på Røde Sols Plads afviger fra lokalplanens bestemmelser om:

- at ny bebyggelse kun kan tillades opført indenfor de på lokalplanens kortbilag 3 viste byggefelter,
- at de på kortbilaget viste arealer udlægges til opholdsarealer, og
- at der som vist på kortbilaget udlægges areal til et beplantningsbælte langs Refshalevej og Prinsessegade.

Opstillingen af pavillonerne sker uden for et af lokalplanen fastlagt byggefelt. Arealet hvor opstillingen sker er fastlagt til fælles opholds-

Sagsnummer:
709676

Matrikelnummer:
314d CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Psyak 29A

Ejendomsnummer:
10518

areal og en del af opstillingen sker indenfor det fastlagte beplantningsbælte på 10 m i bredden langs Prinsessegade.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

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

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da det er tale om en midlertidig bebyggelse af et begrænset omfang, og da der er tale om genhusning i forbindelse med et omfattende renoveringsarbejde i en nærliggende bygning.

I øvrigt kan det bemærkes, at der allerede forefindes lovlig boligbebyggelse på Røde Sols Plads, og at det derfor er vurderet, at opførelse af 8 nye boliger til midlertidig genhusning, ikke vil medføre en væsentlig ændring af områdets muligheder med hensyn til anvendelsen som fælles opholdsareal.

En eventuel dispensation vil blandt andet blive betinget af, at pavillonerne i princippet opstilles som vist på vedhæftede bilag, at pavillonerne kun anvendes til genhusning af beboere i Fredens Ark, at der maksimalt opføres 300 m² beboelsesareal og 200 m² bebygget areal, at pavillonernes facader ud mod Prinsessegade og Refshalevej begrønnes med efeu eller tilsvarende beplantning, og at pavillonerne fjernes, når renoveringen af boligerne på 4. og 5. sal i Fredens Ark er afsluttet, og senest den 1. december 2021.

Eksisterende træer og beplantning bevares og der opsættes ikke hegn, således at der fortsat er offentlig adgang til området. Der etableres en ny sti fra Refshalevej til Natasjas Gade.

Side 4 af 6

Sagsnummer:
709676

Matrikelnummer:
314d CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Psyak 29A

Ejendomsnummer:
10518

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, men 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.

Sagsnummer:
709676

Matrikelnummer:
314d CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Psyak 29A

Ejendomsnummer:
10518

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 lovlige, 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 6 af 6

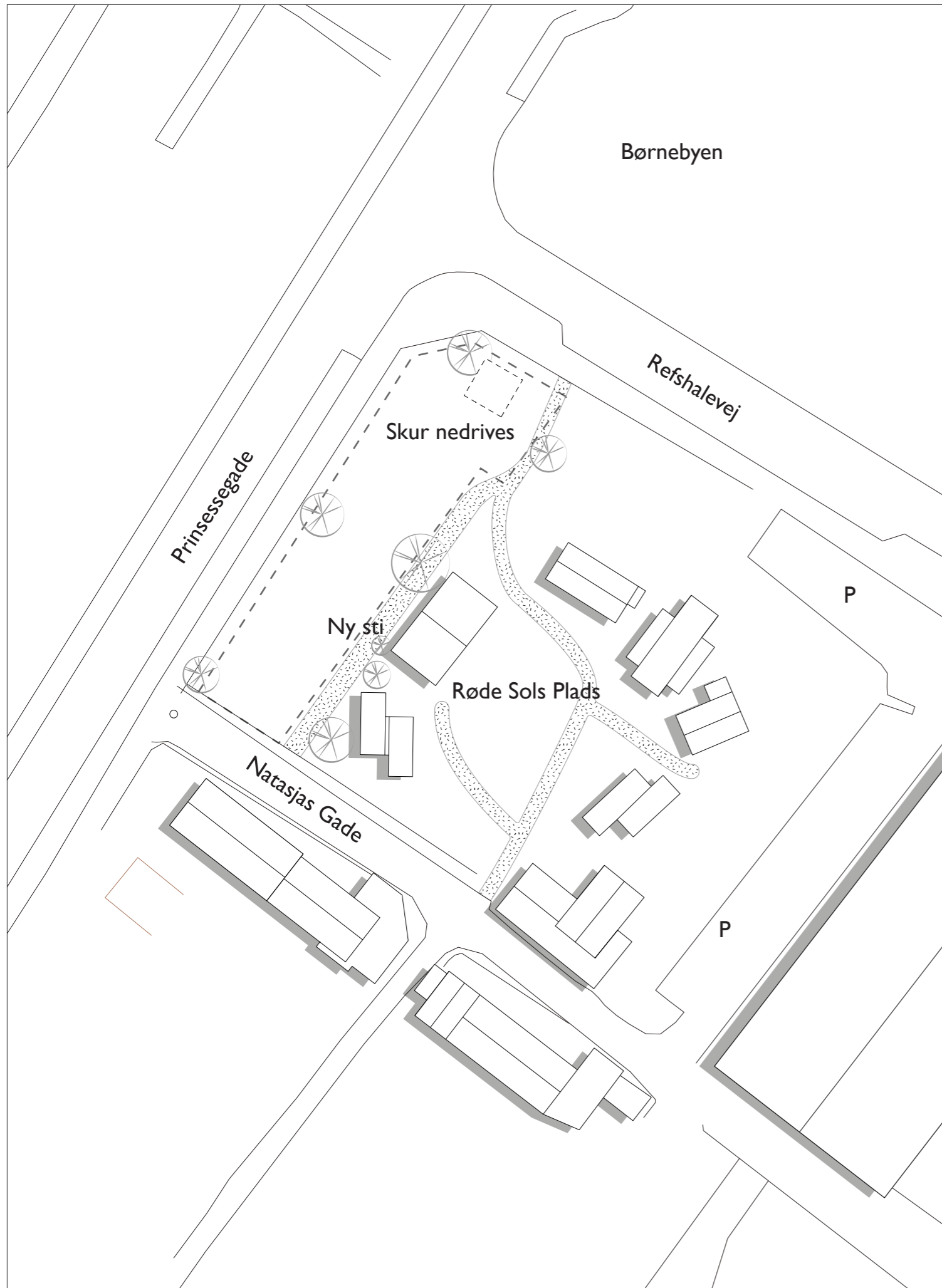
Sagsnummer:
709676

Matrikelnummer:
314d CH, Kbh.

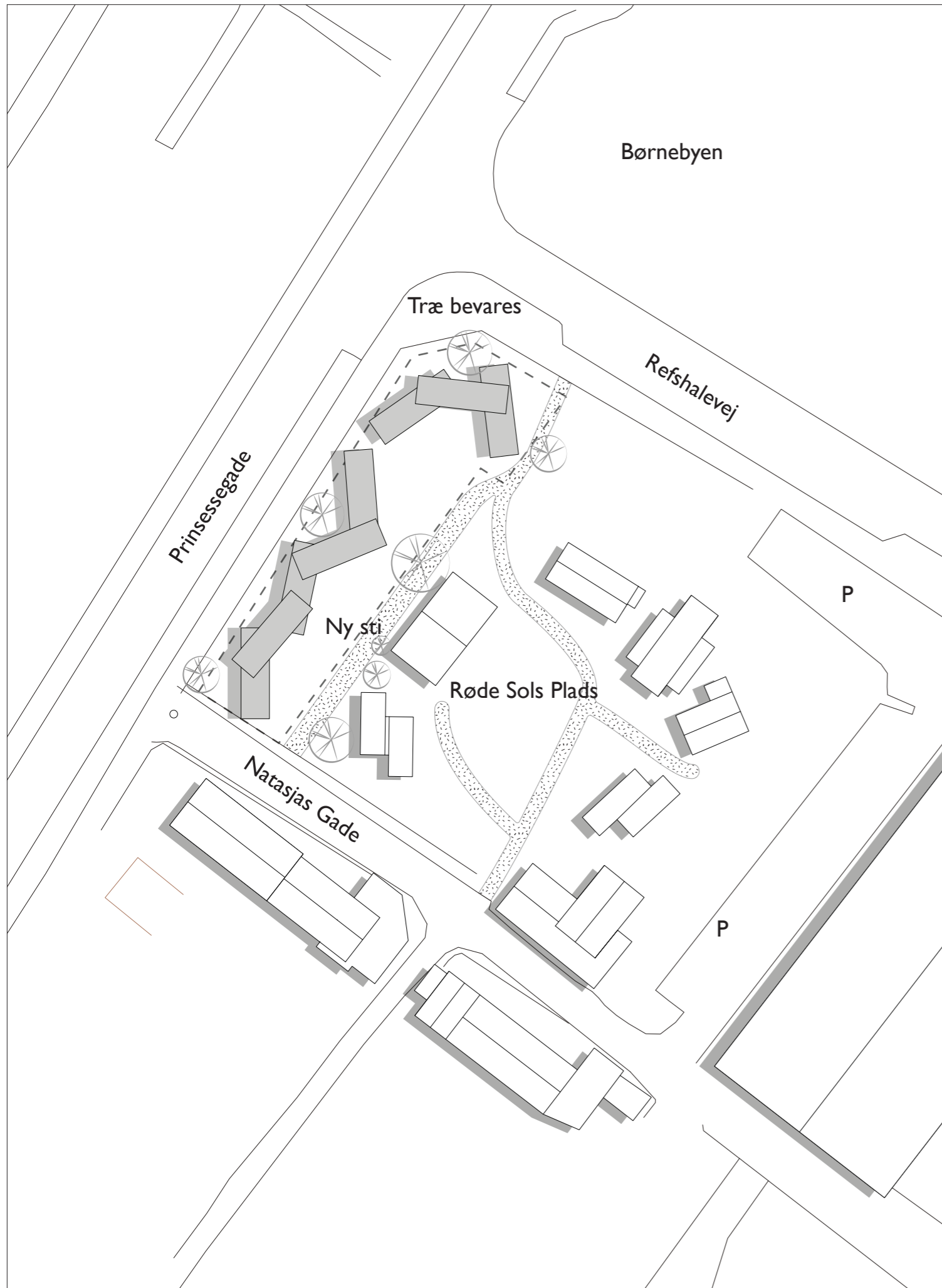
Ejendomsadresse:
Psyak 29A

Ejendomsnummer:
10518

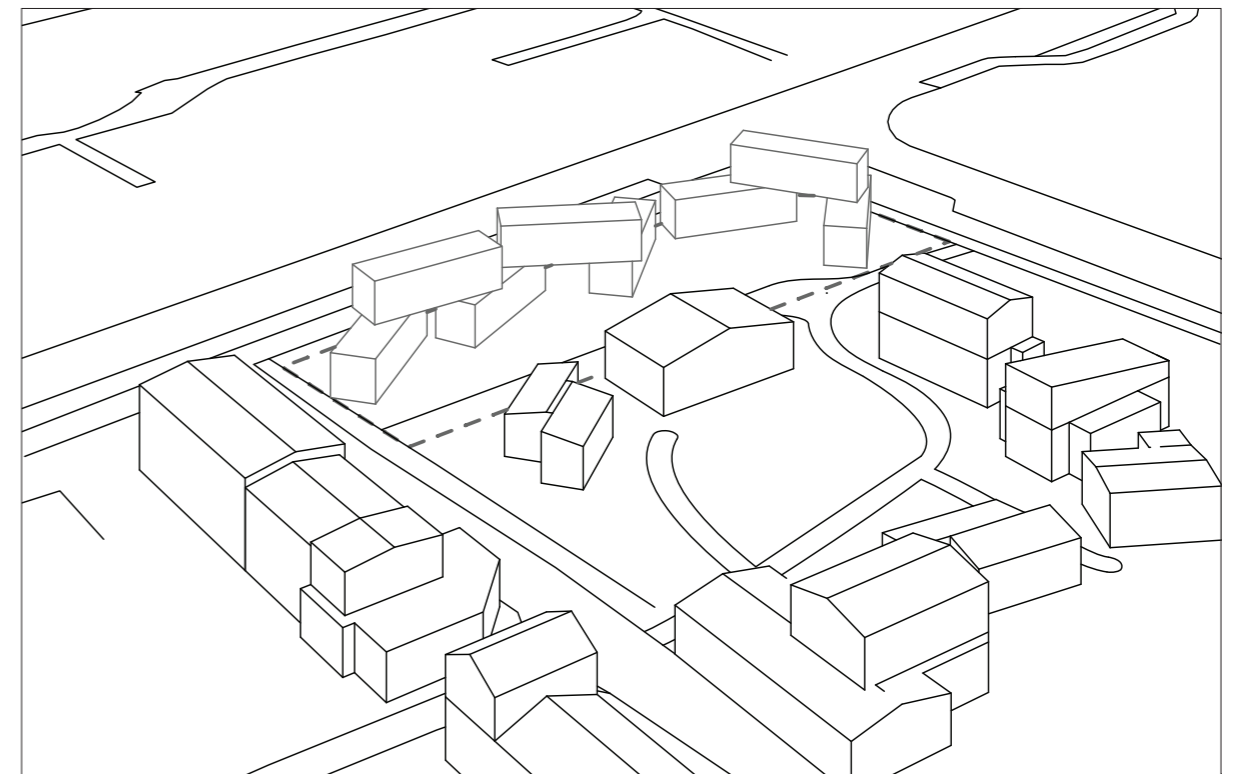
Midlertidig bebyggelse.
Palmehaven/RødeSolsplads Hjørnet Prinsessegade/Refshalevej.



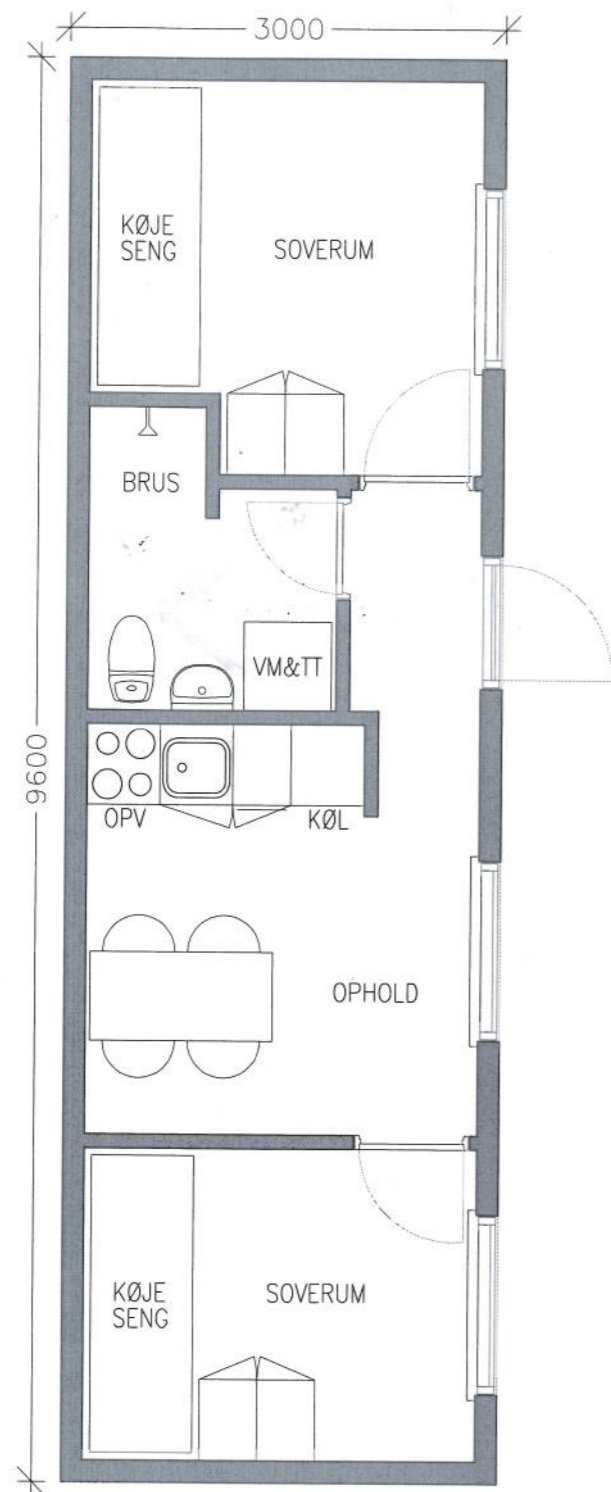
Midlertidig bebyggelse.
Palmehaven/RødeSolsplads Hjørnet Prinsessegade/Refshalevej.



BILAG 2. ILLUSTRATIONSPLAN 1:500



BILAG 3. PERSPEKTIV

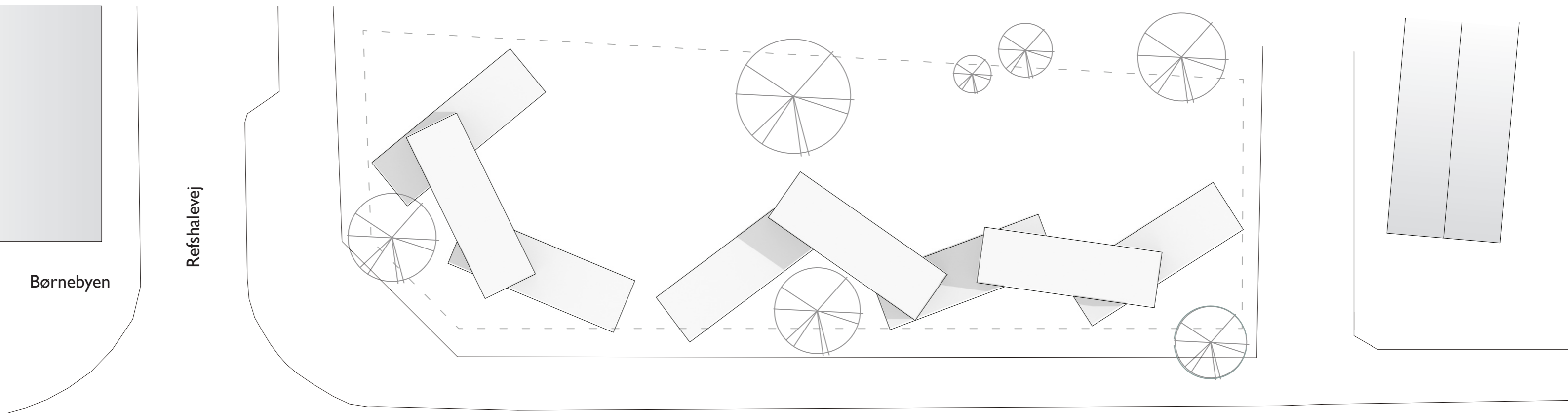


BILAG 4. EKSEMPEL PÅ PAVILLON INDRETNING

Midlertidig bebyggelse.
Palmehaven/RødeSolsplads Hjørnet Prinsessegade/Refshalevej.



Set mod Prinsessegade



Refshalevej

Børnebyen



Refshalevej

Set mod Røde Sols Plads



- Signaler:**
- Lokalplanens afgrænsning
 - Grænse mellem område I og II
 - Område I og II
 - Service- og brandveje j.f. 4.1
 - Stier j.f. 4.2
 - Bygninger med bevaringsbestemmelser j.f. 5.3.1 og 7.2
 - OF Bygninger der kun kan anvendes til offentlige eller fælles formål j.f. 3.1.3 og 3.2.3
 - OFB Bygninger der kun kan anvendes til offentlige formål, fælles formål og bolig j.f. 3.1.4 og 3.2.1
 - Fælles uholdstarealer j.f. 6.1
 - Område I**
 - Byggefelt j.f. 3.1.1
 - Ny beplantning j.f. 6.3
 - Eksisterende træer der skal bevares/nye træer j.f. 6.2
 - Parkering j.f. 4.4
 - Område II**
 - Eksisterende bygninger der kan bibeholdes j.f. 3.2.3 og 3.2.3
 - Bosteder j.f. 3.2.6
 - Tilgrøninger/Landgrave

