



Naboorientering

PFA ønsker dispensation fra den i lokalplanen fastlagte maksimale højde på et nyt byggeri på Redmolen Spidsen. De ønsker også dispensation til at nedtage Toldvagsbygningen med henblik på restaurering og genopførelse af bygningen når områdets byggeri er opført.

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 at øge den maksimale højde for et nybyggeri på Redmolen Spidsen med 0,85 m. Bygherre oplyser, at forøgelsen af bygningshøjden skyldes, at man som led i en stormflodssikring vælger at anlægge terrænet på Redmolen i kote 2,63 m. Bygningens maksimale højde er i lokalplanen fastlagt med baggrund i kote 1,90 m.

Derudover ansøges der om dispensation til at nedtage Toldvagtbygningen, "Toldvagt 15" med henblik på genopførelse og restaurering af bygningen i overensstemmelse med det oprindelige arkitektoniske udtryk og materialevalg. Det er i øvrigt hensigtsmæssigt at nedtage bygningen i forhold til ikke at beskadige den under byggeriet af den ovenfor beskrevne nye bygning.

Imødekomme af ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 463 med tillæg nr. 1, 2 og 3 'Århusgadekvarteret i Nordhavn'. 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

30. januar 2020

Sagsnummer
2020-0011803

Dokumentnummer
2020-0011803-1

Byens Udvikling
Byplan Vest
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

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 den 21. februar.

Du kan også sende din bemærkning til:

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

Hvis 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.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 20 35 59 40.

Med venlig hilsen

Lars Korn
Arkitekt MAA

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

PFA ønsker at opføre en bygning til serviceerhverv på Redmolen Spidsen. Bygningen bliver indrettet med en offentlig tilgængelig vinterhave. Byggeriet skal indeholde publikumsorienterede funktioner i stueetagen.

Derudover ønsker PFA at nedtage den bevaringsværdige Toldvagtsbygning, Toldvagt 15, under byggeriet af 'Redmolen Spidsen'. med henblik på genopførelse og restaurering af bygningen i overensstemmelse med det oprindelige arkitektoniske udtryk og materialevalg.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

<https://www.kk.dk/files/naboorientering-til-lp-463-2-redmolespidsen.pdf>

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til at overskride lokalplanens maksimale bygningshøjde på 62 m med 0,85 m for bygningen 'Redmolen Spidsen'. Dette begrundes hovedsageligt i, at terrænkoten øges fra 1,90 m til 2,75 m for at stormflodssikre bygningen.

Der søges om dispensation til at nedtage Toldvagtsbygningen, Toldvagt 15, og at genopføre og restaurere den efter endt byggeri af 'Redmolen Spidsen'. Nedtagningen af Toldvagtsbygningen indebærer registrering af bygningen, demontering, nedpakning og opbevaring indtil genopsætning efter, at byggeriet på Redmolen er tilendbragt (Bilag1). Bygningen vil blive genopstillet på samme placering og bliver genopført i overensstemmelse med de oprindelige facade tegninger.

Begrundelsen for nedtagning af Toldvagtsbygningen er, at lokalplanen udpeger Toldvagtsbygningen som bevaringsværdig, og at bygherre derfor er forpligtet til at beskytte denne under byggeri. Derudover er bygningen i dag i dårlig byggeteknisk stand og enkelte bygningsdele er bortkommet. En nedtagning med efterfølgende genopførelse vil beskytte bygningen under byggeriet samtidig med, at det giver mulighed for at restaurere bygningen i overensstemmelse med dens oprindelige arkitektoniske udtryk.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan nr. 463 med tillæg nr. 1, 2 og 3 'Århusgadekvarteret i Nordhavn' og forudsætter dispensation fra den fastsatte maksimale bygningshøjde i lokalplanens tillæg 2, § 5, stk. 2:

"Ny bebyggelse skal placeres inden for det på tegning nr. 2 viste byggefelt og skal opføres med en maksimal bygningshøjde på 62 m, inkl. trappe- og elevatortårne, med udgangspunkt i kote 190 cm (kotesystem DVR90) jf. lokalplan 463 § 5 stk. 7".

Lokalplanen bestemmer, at den generelle terrænkote for arealer langs havnen langs Sandkaj og Redmolen er minimum 1,90 m (§ 5, stk. 7). Det bemærkes, at det fremgår af lokalplanens tillæg 3, at der skal være en terrænkote for bygninger på minimum 2,63 meter for at sikre mod stormflod (s. 105). Bygherrer ønsker at øge terrænkoten til 2,75 m for at sikre bebyggelsen mod stormflod. Dvs. at bygningens fundament placeres ca. 2,75 m over normal vandstand. For at kunne bygge den oprindeligt planlagte bygning på i alt 62 m søges der om dispensation til at overskride lokalplantillæggets maksimale bygningshøjde med 0,85 m.

Anmodningen om at nedtage Toldvagtsbygningen, Toldvagt 15, kræver tilladelse jf. lokalplanens § 6, stk. 3 vedr. 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_3826295_1528832325323.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

Teknik- og Miljøforvaltningen går ind for at give dispensation til at overskride den maksimale bygningshøjde med 0,85 m, da den øgede bygningshøjde ikke vil resultere i øgede skyggegener for nabobygninger i og med, at den øverste del af bygningen er tilbagetrukket. Højdeoverskridelsen bedømmes ikke til at have et omfang, der vil ændre væsentligt på udsigtsforholdene for de omkringliggende bygninger.

I forhold til nedtagning af Toldvagtsbygningen, Toldvagt 15, vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen, at det er en ansvarlig måde at beskytte bygningen på under byggeriet af 'Redmolen Spidsen', samt at bygherre har illustreret, at Toldvagtsbygningen kan genopføres i bedre stand end den nuværende (Bilag 1). Da bygningen i dag er i dårlig stand og ikke længere i overensstemmelse med de oprindelige tegninger, lægger forvaltningen vægt på, at nedtagning af bygningen giver mulighed for at kunne restaurere den ved genopførelse, hvilket vil tilføre bygning og området merværdi. Dispensationen vil blive givet på betingelse af, at der foreligger en tidsplan for hvornår bygningen skal være genopført.

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.