



Christianshavns Lokaludvalg  
cc@okf.kk.dk

9. februar 2018

Sagsnr.  
2018-0050282

Dokumentnr.  
2018-0050282-2

### **Nybyggeri på Applebys Plads**

På vegne af Christianshavns Lokaludvalg har lokaludvalgets sekretariat den 1. februar 2018 bedt Teknik- og Miljøforvaltningen om en redegørelse i sagen om nybyggeriet på Applebys Plads, som Beboerforeningen Applebys Plads den 31. januar 2018 har henvendt sig til lokaludvalget om.

Vedlagt er en gennemgang af byggesagen og tidligere korrespondance med Beboerforeningen.

Forvaltningen har følgende kommentarer til de synspunkter, som beboerforeningen har fremsendt i henvendelsen til lokaludvalget.

Forvaltningen fastholder den foretagne vurdering, som bygherre har fået byggetilladelse på grundlag af, idet forvaltningen ikke kan kræve, at bygherre anvender hvide vinduesrammer eller afvise brugen af en anden farve vinduesrammer, da bestemmelsen i lokalplanen ikke er tilstrækkelig præcis til at hjemle en sådan afgørelse.

I den konkrete sag er der tale om følgende bestemmelse i lokalplan 528 "Appleby Plads" § 7 stk. 1:

*Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Materialerne skal have god patineringssevne og lang holdbarhed."*

Som det fremgår, er der ikke i den konkrete lokalplan indføjet nærmere og dermed bindende bestemmelse om f.eks. hvilke farver, der skal anvendes, eller om at kommunen vil skulle godkende eksempelvis det eksakte farvevalg. Hvis forvaltningen skulle kunne kræve, at vinduesrammerne skulle være hvide eller lyse, skulle det have fremgået eksplicit af ovennævnte bestemmelse, at vinduesrammerne skal være hvide eller lyse. Tilsvarende ville det kun være bindende for bygherre at opføre bygningens facade i

#### **Byens Udvikling**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

eksempelvis rød tegl, hvis det havde fremgået eksplicit af en bestemmelse i lokalplanen.

Kommunen kan således i den konkrete situation kun opfordre til at overveje anvendelsen af en bestemt farve frem for andre, som vi har gjort det i henvendelserne til bygherres arkitekt.

Forvaltningen fastholder dermed også vurderingen af, at der er truffet en korrekt afgørelse ved at give byggetilladelse i den konkrete sag.

Hvad angår spørgsmålet, om dialogen mellem forvaltningen og bygherres arkitekt om farven på vinduesrammerne efter den 6. oktober 2017 har været ført på tilfredsstillende vis, kan jeg oplyse, at der har været dialog om dette, som det fremgår af den vedlagte gennemgang af sagens forløb.

Hvad angår spørgsmålet om forvaltningens vurderinger af bygningens fremtræden ud fra visualiseringer og mock-up af facaden er foretaget på tilfredsstillende vis, henviser jeg til svaret af 26. september 2017 fra serviceområdechef Jakob Møller Nielsen til beboerforeningen (se den vedlagte gennemgang af sagen).

Her fremgår det, at forvaltningen har modtaget en revideret facadevisualisering fra bygherre, som viser bygningens farvevalg og at forvaltningens byggesagsbehandler ad flere omgange har været ude at besigtige området og på den baggrund har foretaget en faglig vurdering ved at sætte den konkrete visualisering i forhold til kendskab til det omkringliggende område.

Med venlig hilsen

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør



8. februar 2018

Sagsnr.  
2018-0050282

Dokumentnr.  
2018-0050282-2

Sagsbehandler  
Mads Engholm

## Det tidsmæssige forløb af sag om nybyggeri på Applebys Plads

### 2017:

**3. marts:** Forvaltningen giver byggetilladelse til bygherre. Tilladelsen betinges blandt andet af, at bygherre fremsender oversigt over alle facadematerialer og udvendige farver til forvaltningens godkendelse (tilladelsens stk. 25) og at der udføres mock-up i 1:1 af facadedetaljer og altaner, eller som alternativ visualiseringer, til forvaltningens godkendelse (tilladelsens stk. 26).

**12. juni og 4. juli:** Bygherre indsender visualiseringer af bygningen til godkendelse.

**11. juli:** Forvaltningen skriver til bygherre og efterspørger reviderede facadevisualiseringer, hvor bygningens farver skaber en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relaterer sig til områdets karakteristiske miljø jf. lokalplanens § 7, stk. 1. I brevet giver forvaltningen også en anbefaling ved at henvise til, at områdets karakteristiske miljø giver sig til udtryk i rødlige murede facader med hvide vinduesrammer og lysegrå altaner.

**12. juli:** Bygherres arkitekt oplyser som supplement til de indsendte visualiseringer, at vinduer udføres i RAL 7016 glans 30, som er en gråtone nogenlunde så lys/mørk som graffital-grå som typisk bruges til vinduesprofiler i metal ved restaurering af historiske bygninger(eksempelvis Langebrogade 4).

Forvaltningens byggesagsbehandler kvitterer samme dag for dette og meddeler at man kan fortsætte sagsbehandlingen.

**27. juli:** Forvaltningen udsteder byggetilladelse, hvoraf det blandt andet fremgår, at Vindues- og dørprofilerne, herunder også indgangspartierne udføres i metal i en graffital grå farve.

**11. september:** Beboerforeningen søger aktindsigt i alle dokumenter i sagen i perioden fra og med juni 2017 med særligt fokus på valg af facade, jf. byggetilladelsen.

**Byens Udvikling**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

**21. september:** Beboerforeningen skriver til forvaltningen angående valget af farve på byggeriet, da man ikke er tilfreds med, at forvaltningen har godkendt, at bygherre anvender grå vinduesrammer i stedet for hvide.

**25. september:** Forvaltningen sender beboerforeningen bygherres visualisering samt byggetilladelsen, der ligger til grund for forvaltningens accept af facadeudformningen.

**26. september:** Serviceområdechef i Byens Udvikling, Jakob Møller Nielsen, svarer beboerforeningen,

- at forvaltningen vurderer, at der er truffet en korrekt afgørelse ved at give byggetilladelse i den konkrete sag;
- at lokalplanen ikke stiller krav om et bestemt farvevalg;
- at forvaltningen derfor ikke lovligt kan stille krav om en bestemt farve eller nægte en bestemt farve på vinduesrammerne;
- at forvaltningens brev til bygherre af 11. juli 2017 alene anbefaler, men ikke kræver, hvide vinduesrammer;
- at forvaltningen den 12. juli 2017 har modtaget en revideret facadevisualisering fra bygherre, som viser bygningens farvevalg;
- at forvaltningens byggesagsbehandler ad flere omgange har været ude og besigtige området og på den baggrund har foretaget en faglig vurdering ved at sætte den konkrete visualisering i forhold til kendskab til det omkringliggende område; samt
- at forvaltningen vil kontakte bygherre med henblik på at gå i dialog om en ændring af farven på vinduesrammerne.

**6. oktober:** Byggesagsbehandleren har dialog med bygherres arkitekt om vinduesrammernes farve.

**1. og 3. november:** Bygherres arkitekt meddeler forvaltningens sagsbehandlere, at der nu er udført mock-up af teglstensfacaden og spørger, om forvaltningen kan kigge forbi byggepladsen ugen efter.

**10. november:** forvaltningens byggesagsbehandler spørger bygherres arkitekt, om han kan sende en billede af mock-uppen.

Bygherres arkitekt svarer, at den relevante sagsbehandler i forvaltningens tilsynsfunktion har oplyst ham om, at facaderne allerede er godkendt og således kan udføres.

**2018**

**19. januar:** Beboerforeningen anmoder forvaltningen om aktindsigt i form af

- Dokumentation på den af kommunen anførte “dialog” med bygherre om farver på vinduesrammer
- Kommunens dokumentation for overholdelse af byggetilladelsens vilkår stk. 26 om “at der, inden arbejderne igangsættes, udføres mock-up i 1:1 af facade-detaller og altaner - alternativt visualiseringer til godkendelse i Center for Byplanlægning.
- Kommunens dokumentation for at byggeriet overholder lokalplanens § 7, stk. 1, således som efterspurgt af kommunen i brev af 11. juli 2017 hvor kommunen fremhæver at “områdets karakteristiske miljø giver sig til udtryk i rødlige murede facader med HVIDE vinduesrammer og lysegrå altaner”.

**29. januar:** Forvaltningen imødekommer anmodningen med fuld aktindsigt i sagen og henviser til de tidligere besvarelser af 25. og 26. september 2017.

**31. januar:** Beboerforeningen retter henvendelse til lokaludvalget med følgende synspunkter:

- at kommunen har undladt at sikre at facadens farver harmonerer med omgivelserne, sådan som ellers tydeligt krævet i den nye lokalplan;
- at fejl, forglemmelser eller besynderlige prioriteringer hos kommunen har betydet at bygherrens sære ønsker alligevel er endt med at glide igennem;
- at kommunen udsteder byggetilladelse til mørkegrå vinduesrammer, til trods for kommunens klare indskærpelse og præcisering af hvide vinduesrammer i kommunens brev til bygherre af 11. juli 2017;
- at kommunen aldrig modtager de efterspurgte visualiseringer sammen med omgivelserne, kun af nybyggeriet alene;
- at der tilsyneladende ikke er blevet fulgt op på enhedschefens besked til byggesagsbehandleren om at kontakte bygherres arkitekt og bede om hvide vinduer;

- at byggesagsbehandleren ved at bede om et foto af mock-uppen af byggeriets facade ikke besejrer byggepladsen eller ser de omgivelser, som den nye facade skal harmonere med iflg. lokalplanen;
- at byggesagsbehandleren accepterer bygherres arkitekts svar om, at facaden er godkendt (af kommunens tilsyn) uden at foretage sig yderligere og at der heller ikke er andre i kommunen, der har foretaget sig yderligere;
- at lokalplanen eksplicit giver kommunen mulighed for at afvise den valgte farve på vinduesrammerne med henvisning til lokalplanens § 7, stk. 1 om at "bygningernes [...] farve [...] skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø [...]"; samt
- at byggesagsbehandleren ikke har foretaget en tilfredsstillende vurdering i sagen, og at enhedschefen ikke på tilfredsstillende vis har fulgt op på sagen med henblik på dialogen med bygherre