



9. februar 2018

Sagsnummer:
600813~017

eDoc:
2016-0302364

Matrikelnummer:
658 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandgade 95

Ejendomsnummer:
256910

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. 477 ”Strandgade”, og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om midlertidig indretning af Grønlandske Handels Plads til madmarked for en periode på 3 år.

Projektet har tidligere været i naboorientering i december 2016, hvorefter der blev foretaget en række ændringer i projektet for at i mødekomme indsigelser.

Der er den 29. marts 2017 givet tilladelse til det viste projekt, indretning af madmarked i skibscontainere, for en periode på 2 år til udgangen af marts 2019.

Ansøger ønsker at ændre tidsperioden for den midlertidige indretning af pladsen til at være gældende fra marts 2018 og 3 år frem.

Den ændrede tidsperiode forudsætter en ny dispensation fra lokalplanen.

I modtager derfor en ny naboorientering, hvor I skal forholde jer til projektet og den ændrede tidsperiode på 3 år.

Begrundelse for anmodning om forlængelse

Forvaltningen har efter udstedelsen af byggetilladelsen udstedt et påbud efter Miljøbeskyttelseslovens § 30 om, at det fælles spildevandsanlæg på Strandgade skal bringes i en miljømæssig forsvarlig stand inden 31. maj 2018.

Påbuddet omfatter alle matrikler på Bjørnsholmen og har derfor også betydning for det ansøgte projekt på Grønlandske Handels Plads.

Forvaltningen har i forlængelse heraf stillet krav om, at påbuddet enten efterkommes eller, at der etableres en midlertidig afløbsløsning for projektet på Grønlandske Handels Plads, inden der ville kunne gives ibrugtagningstilladelse til den midlertidige benyttelse.

**Byens Anvendelse
Center for Bygninger
Byggetilladelser Indre**

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

Det bemærkes, at ansøger ikke har kunnet udnytte den gældende byggetilladelse, herunder dispensation fra lokalplanen, da der ikke har været fundet en løsning på projektets håndtering af spildevand.

Ansøger har oplyst, at krav om en midlertidig afløbsløsning vil påføre lejerne af pladsen ekstra omkostninger i perioden for den midlertidige benyttelse til street-food-marked.

Af hensyn til rentabiliteten af projektet har ansøger ønsket en ændret tidsperiode således, at tidsperioden forlænges fra 2 år til 3 år med begyndelse i marts 2018.

Sagen har været fremlagt Teknik- og Miljøudvalget den 18. december 2017, og referatet kan ses her <http://www.kk.dk/indhold/teknik-og-miljoudvalgets-modemateriale/18122017/edoc-agenda/27fb0f86-1d02-44f2-95cf-2c6a55d4d67f/66be7f2f-cefa-45a8-8ee6-b3228e0ff4fc>

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/byplaner
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 2. marts 2018.

Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Line Tangen på tlf. 61 14 25 37.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

Side 2 af 8

Sagsnummer:
600813~017

Matrikelnummer:
658 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandgade 95

Ejendomsnummer:
256910

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

Hvis du er undtaget for digital post, og har brug for at få tilsendt illustrationer af projektet, kan du kontakte:

Line Tangen på tlf. 61 14 25 37.

Som undtaget for digital post kan du 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.

Du kan også sende dit svar som brevpost til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Side 3 af 8

Sagsnummer:
600813~017

Matrikelnummer:
658 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandgade 95

Ejendomsnummer:
256910

2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 4 af 8

Hvordan ser projektet ud?

Sagsnummer:
600813~017

På Grønlandske Handels Plads opstilles 13 skibscontainere i én etage, der indrettes med madboder, wc-rum og affaldshåndtering.

Matrikelnummer:
658 CH, Kbh.

Containerne udgør i alt et samlet areal på 192 m².

Ejendomsadresse:
Strandgade 95

Containerne males i farver inspireret af karakteristiske kulørte grønlandske huse, og de synlige gavle beklædes i lærketræ.

Ejendomsnummer:
256910

Der etableres udhæng foran madboderne i form af en let tagkonstruktion beklædt med polycarbonat.

Som der kan ses på vedhæftede tegninger, er containerne orienteret væk fra nabobebyggelsen, og serveringsfunktion og ophold foregår på pladsen ud mod stiforløbet fra Inderhavnsbroen.

Bagsiden af containerne begrønnes med levende hegn (bøgepur), der også fungerer som afskærmning for en integreret gang til personaleadgang, nærlager og installationer.

Der indrettes områder med siddepladser samt trækar med fuglekirsebær- og hasseltræer.

Pladsens eksisterende elementer og belægning bevares, cykel-, gangarealer og øvrige trafikale forhold forbliver uændrede, og der etableres cykelparkering og vendeplads for vareaflysning.

Projektets fysiske udformning svarer til det, der tidligere er givet byggetilladelse til.

Med hensyn til dispensation fra lokalplanen, er perioden for den midlertidige anvendelse ændret fra 2 til 3 år, og startperioden er rykket.

Derfor er projektet sendt i naboorientering igen.

Til orientering adskiller det godkendte projekt sig fra det projekt, der var i naboorientering i 2016, på følgende punkter:

- Scenen er fjernet fra projektet.
- Der etableres mere afskærmende beplantning, i form af en grøn væg der afskærmer affaldsbygningen fra Nordatlantens Brygge/Islands Ambassade, samt flere trækar.
- Det er lavet en åbning mellem containerne, for at synliggøre adgang til Nordatlantens Brygge.
- Toiletter er fjernet fra affaldsbygningen og integreres i de overdækkede containere svarende til dem med madboder.
- Cykelparkering er fjernet fra promenaden og etableres inde på grunden.

- Antallet af containere er øget fra 11 til 13 stk.
- Der opstilles stenelementer i et område mod promenaden, der skal virke færdselsregulerende og anvendes som siddepladser.

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

Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 477 ”Strandgade Nord”, bekendtgjort den 29. juni 2012.

Vi er som udgangspunkt indstillet på at ville dispensere fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

- § 6, stk. 1, litra a, i forhold til midlertidigt at opstille 17 containere til madboder, bar og wc-rum/affaldsrum uden for lokalplanens byggefelt.
- § 6, stk. 2, i forhold til midlertidigt at etablere i alt 192 m² på ejendommen matr.nr. 658 Christianshavns Kvarter, København, uden tilvejebringelse af en supplerende lokalplan.
- § 7, stk. 2, litra a, i forhold til midlertidigt at indrette pladsen med i alt 17 containere til madboder, bar og wc-rum / affaldsrum, scene, siddeområder, cykelparkering og beplantning. Scenen er ca. 20 m i diameter, 60 cm høj og udføres i natursten og lærketræ, materialer som også benyttes til siddepladser og containere. Pladsens eksisterende belægning bibeholdes.
- § 7, stk. 2, litra c, til at male containerne i klare farver i henhold til farvenotat.
- § 7, stk. 2, litra d, til at indrette pladsen midlertidigt med containere. Madboder placeres i længer og afsluttes på de synlige gavle med beklædning i lærketræ. På bagsiden etableres en grøn plantevæg og plantekasse beklædt med lærketræ.
- § 7, stk. 2, litra f, til midlertidigt at indrette pladsen med containere, der etableres med store åbne vinduespartier mod pladsen og fremstår i ca. 3 m højde med skrånende tag, der hælder væk fra pladsen.
- § 7, stk. 2, litra h, til at udføre døre og vinduer i varmforzinket stål og lærketræ.
- § 7, stk. 2, litra i, til at udføre tagudhæng over containerne til madboder i en konstruktion af varmforzinket stål med tagbelægning i lys transparent polycarbonat. Bar, wc-rum og affaldsrum udføres med grønt græsbelagt tag.

Side 5 af 8

Sagsnummer:
600813~017

Matrikelnummer:
658 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandgade 95

Ejendomsnummer:
256910

- § 8, stk. 6, til midlertidig etablering af cykelstativer udelukkende på terræn.

Vi er positivt indstillede i forhold til dispensation fra lokalplan, fordi der er tale om en begrænset tidsmæssigt til 3 år, jf. planlovens § 19, stk. 1.

Vi bemærker, at der er tale om et ubebygget areal, hvor den fremtidige anvendelse endnu ikke er fastlagt, og at det midlertidige bebyggede areal er langt mindre end det areal, som fremgår af lokalplanens § 6, stk. 2, og at containere og materialer vurderes at relatere sig til det maritime miljø omkring havnen og synes at skabe en god helhedsvirkning.

Vi bemærker desuden, at en midlertidig indretning af pladsen med et forholdsvis mindre bebygget areal giver mulighed for at afprøve pladsens muligheder og behov i forhold til omfanget af trafik over stibroerne.

Vi bemærker endelig, at det er en tidsbegrænset dispensation på 3 år til den ansøgte indretning uden, at det nødvendiggør tilvejebringelse af en supplerende lokalplan som foreskrevet i lokalplanens § 6, stk.2.

Vi henviser til den udvidede dispensationskompetence i planlovens § 19, stk. 1.

En evt. dispensation vil blive givet på betingelse af, at det ansøgte nedrives efter 3 år.

Side 6 af 8

Sagsnummer:
600813~017

Matrikelnummer:
658 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandgade 95

Ejendomsnummer:
256910

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner

Side 7 af 8

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:
600813~017

Matrikelnummer:
658 CH, Kbh.

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.

Ejendomsadresse:
Strandgade 95

Ejendomsnummer:
256910

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 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 8 af 8

Sagsnummer:
600813~017

Matrikelnummer:
658 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Strandgade 95

Ejendomsnummer:
256910