



Besvarelse vedrørende startredegerelsen for byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljengade

Medlem af Borgerrepræsentationen Christopher Røhl (B) har den 21. august 2024 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen forud for Teknik- og Miljøudvalgets behandling af Startredegerelse for byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljengade den 26. august 2024.

Spørgsmål

1. Hvad betyder den nye lokalplansramme (byggemuligheder med forhøjet bebyggelsesprocent) for ejendomsvurderingen og dermed ejendomsskatten? Også selvom man ikke benytter sig af rammen?
2. Hvor præcist kan vi definere brugen af faciliteterne? Og hvad vil det betyde for eventuelle stigninger?
3. Kan vi muliggøre parkeringskælder ved at fjerne den bevaringsværdige port? En konkret problematik, som en grundejer løftede.
4. Har vi eksempler på ombygninger, hvor det kreative erhverv er blevet bevaret, som ikke er Kødbyen?
5. Kan man erstatte dele af kravet om almene boliger til også at stille krav om almenyttige formål? En rådgiver for en grundejer har erfaring med det i Århus.
6. Kan man lave et kulturhus eller på anden måde facilitere nogle kvadratmeter, hvor man kan give adgang til aktiviteterne fra de lokale værksteder?
7. Hvad er SAVE-værdien på de bygninger, der er udpeget i Byens Sjæl?

Svar

Ad 1

Med udgangspunkt i den gældende skattelovgivning vil grundejerne via ejendomsskatten blive beskattet af byggemulighederne i den

21-08-2024

Sagsnummer i F2
2022 - 14520

Dokumentnummer i F2
153198

Sagsnummer i eDoc
2022-0302398

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

endelige og bekendtgjorte lokalplan. Det gælder uanset, om grundejerne vælger at udnytte byggemulighederne eller ej.

Ad 2

Områdets kreative erhvervmiljø kan understøttes med henblik på at fastlægge bestemmelser i lokalplanforslaget, fx ved at enkelte bygninger forbeholdes bestemte erhvervsanvendelser, såsom håndværk, værksted og lignende. Teknik- og Miljøforvaltningen kan ikke svare på, hvad lokalplanens anvendelsesbestemmelser vil få af konsekvenser for de konkrete ejendomsskatter eller ejendomsværdien.

Ad 3

Hvis den konkrete port med bygning ikke skal bevares, kan det måske blive muligt at etablere en parkeringskælder dette sted. Omfanget af bevaringsværdige bygninger vil have indflydelse på, hvor der kan etableres parkeringskældre i området. Jo færre bevaringsværdige bygninger der sikres, des flere steder kan der teknisk set etableres parkeringskældre i forbindelse med nybyggeri. Det gælder alle steder i området.

Ad 4

Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke kendskab til sammenlignelige sager.

Ad 5

Planloven giver ikke mulighed for at stille krav om almennyttige formål i en lokalplan – kun krav om almene boliger er mulige. Men politikerne kan beslutte, at lokalplanen skal fastlægge anvendelsesbestemmelser, der er med til at understøtte det kreative erhvervmiljø, og stille krav om, at færre end 25 % af nye boliger i området skal være almene. Teknik- og Miljøforvaltningen kender ikke til konkrete tilfælde, hvor dette er sket – heller ikke fra Århus.

Ad 6

Lokalplanen kan stille krav om kulturfaciliteter i området og konkrete placeringer af disse. I sidste ende vil det være ejeren af kulturfaciliteterne, der bestemmer, hvorvidt de lokale værksteder kan og må benytte faciliteterne.

Ad 7

Bygningerne i området, der i Byens Sjæl er med i dommerpanelets favoritfelt, har følgende SAVE-kategorier:

Laplansgade 6:	6
Vermlandsgade 61:	Ingen registreret SAVE-kategori

Bygningerne i området, der i Byens Sjæl har fået dommerpanelets påskønnelse, har følgende SAVE-kategorier:

Bistro Trekanten:	Ingen registreret SAVE-kategori
-------------------	---------------------------------

Prags Boulevard 61: 4
Uplandsgade 72: 5

Svaret er offentligt tilgængeligt på Teknik- og Miljøudvalgets dagsorden tilknyttet indstillingen, som svaret vedrører.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør