



22-03-2011

Notat om modtagne henvendelser i den offentlige høring om forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken" og forvaltningens bemærkninger hertil.

Sagsnr.
2011-23315

Dokumentnr.
2011-211046

I dette notat gennemgås de 3 henvendelser, som er modtaget i forbindelse med offentliggørelsen af forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken", og forvaltningen giver sine bemærkninger hertil. Høringsperioden var fra den 18. januar til den 21. marts 2011.

Sagsbehandler
Jesper Thorkildsen

Høringsvar fra offentlige myndigheder

1. Brev af 3. marts 2011 fra Københavns Museum

Københavns Museum henleder opmærksomheden på museumslovens § 26 om beskyttelse af faste fortidsminder, og man gør opmærksom på, at museet bør kontaktes i god tid, inden jordarbejder påbegyndes således at behovet for arkæologisk undersøgelse kan afklares for at undgå et påbud om midlertidigt at standse et byggearbejde.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen omhandler alene anvendelsen af de eksisterende stueetager inden for området og regulerer således ikke byggeri eller andre arbejder i jordbunden. Der er således ikke grundlag for at gøre opmærksom på bestemmelsen i museumsloven i forbindelse med lokalplantillægget.

Høringsvar fra ejere, beboere og brugere m.fl.

2. Brev af 15. februar 2011 fra Ejerforeningen Nicolai Eigtveds Gade 34-36 ved formand Flemming Jensen

Ejerforeningen mener, at det bør sikres, at de muliggjorte anvendelser i stueetagen ikke medfører risiko for støj og larmende adfærd generelt og i nattetimerne specielt. Desuden bør det fastslås, at der ikke må etableres natklub eller diskoteklignende virksomhed med åbningstid ud over kl. 24.00 - dette specielt for virksomhed i ejendommen ud til Christianshavns Kanal (Nicolai Eigtveds Gade 34, 36 og 38).

Forvaltningens bemærkninger

Bestemmelserne om anvendelsen i den gældende lokalplan nr. 183 med tillæg nr. 1 fastlægger stueetagen inden for lokalplanområdet til særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restauranter, salgs- og udstillingsvirksomhed m.v.

Der er således med de gældende bestemmelser mulighed for at indrette restauranter, herunder natklubber og diskoteker i stueetagen.

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5. sal
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1320

E-mail
jestho@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

Lokalplantillægget udvider erhvervsanvendelsen i stueetagen, Nicolai Eigtveds Gade 22-26 og 34-36 således, at den svarer til anvendelsesmulighederne i de øvrige etager i det eksisterende erhvervsbyggeri. Formålet hermed er at muliggøre bl.a. administration i stueetagerne. Der er således ikke tale om, at lokalplantillægget indfører nye anvendelsesmuligheder i området som sådant.

Alene lokalerne Nicolai Eigtveds Gade 38 får indskrænket anvendelsesmulighederne, idet der er krav om, at disse lokaler skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.

Der er ikke i planloven hjemmel til at fastsætte bestemmelser om restauranters åbningstider, ligesom det ikke er muligt at sondre mellem forskellige typer af restauranter i en lokalplan. Ejerforeningen har dog indflydelse på de aktiviteter, som finder sted inden for ejerforeningens område.

Kommunen har som bevillingsmyndighed mulighed for at regulere restauranters åbningstider samt at lade miljøforhold indgå i tilladelserne til at drive restaurant.

3. Brev af 21. marts 2011 fra Marsha og Andrzej Bohn-Jespersen, Nicolai Eigtveds Gade 34, 3. th., og Elin og Martin Zachariasen, Nicolai Eigtveds Gade 34, 2. tv.

Det anføres, at ejerforeningen ikke har bedt om en ændring af anvendelsesbestemmelserne, og at lejlighederne, Nicolai Eigtveds Gade 34 og 36, udelukkende blev bygget til boligformål. Det fremgår således også af ejerforeningsvedtægterne, at der ikke må drives erhverv fra ejerlejlighederne uden bestyrelsens tilladelse. En anvendelse af stueetagen til erhverv som f.eks. restauranter eller hotel ville ødelægge bygningens arkitektoniske udtryk, idet det ville være nødvendigt at bryde huller i det udvendige kobberbeklædte udhæng, som spiller en stor rolle i Henning Larsens præmierede bygningskompleks. Indsigerne foreslår, at den nuværende anvendelsesbestemmelse for Nicolai Eigtveds Gade 34-36 indsnævres, så lejlighederne som tiltænkt udelukkende anvendes til boliger.

Forvaltningens bemærkninger

Som planmyndighed har kommunen i henhold til planloven en ret til at udarbejde lokalplaner af egen drift. I denne forbindelse inddrages ejere af ejendomme i området bl.a. gennem offentliggørelse af lokalplanforslag, som giver de pågældende mulighed for at fremsætte deres synspunkter. Der er således ikke noget usædvanligt i at inddrage Nicolai Eigtveds Gade 34-36 i lokalplanforslaget, da det ud fra en planmæssig betragtning vil være det mest naturlige, at der som hidtil gælder de samme bestemmelser for stueetagerne i det samlede bygningskompleks.

I forbindelse med opførelse af bebyggelsen Nicolai Eigtveds Gade 34-36 blev der i marts 1998 meddelt dispensation til, at indrette boliger i stueetagen. Der er således tale om en lovlig anvendelse af stueetagen til boliger, som kan fortsætte uafhængigt af lokalplantillæggets bestemmelser.

En ensidig fastlæggelse af stueetagen til boliger ville være en indskrænkning af de nuværende anvendelsesmuligheder

Endvidere skal peges på, at ejerforeningen har indflydelse på, hvilke anvendelser inden for lokalplanens rammer, som man vil tillade i stueetagen. Man kan således vælge at anvende stueetagen til erhvervsformål, som passer ind i bygningsstrukturen.