



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Anvendelsesmuligheder for Graverboligen ved Assistens Kirkegård

Teknik- og Miljøudvalget behandlede på møde den 4. oktober et medlemsforslag om at *"Teknik- og Miljøudvalget drøfter anvendelsesmulighederne af Graverboligen på hjørnet af Assistens Kirkegård"*. Det samlede udvalg stillede følgende ændringsforslag, som blev vedtaget uden afstemning: *"At Teknik- og Miljøforvaltningen kommer tilbage med en indstilling, der afklarer de planmæssige forhold omkring bygningens anvendelse."*

Teknik- og Miljøforvaltningen forelægger hermed en orientering om de planmæssige forhold der gælder og hvilke begrænsninger fredningen lægger. Med denne orientering er der gjort op med medlemsforslaget.

Graverboligen

Graverboligen har hidtil fungeret som drifts- og mødelokaler for kirkegårdsenheden i Teknik- og Miljøforvaltningen indtil bygningen blev løftet væk i 2012 i forbindelse med etablering af metrostationen på Nørrebro Runddel. Graverboligen blev løftet tilbage til sin oprindelige placering, da metrobyggeriet var færdigt. Siden 2012 har bygningen været ubenyttet. Teknik- og Miljøforvaltningens driftsafdeling har ikke aktuelle planer om at tage bygningen i anvendelse igen.

Da bygningen er fredet, skal Slots- og Kulturstyrelsen give tilladelse til ændringer af bygningen. Slots- og Kulturstyrelsen stillede i 2012 krav om, at bygningen skulle renoveres, når den blev løftet tilbage til sin oprindelige placering. Graverboligen gennemgår således i øjeblikket renovering ud fra Slots- og Kulturstyrelsens anvisninger. Der etableres offentlige toiletter i et gavlrum mod øst i stueetagen. Bygningen indeholder desuden, et lokale på godt 22 m² i gavlrum mod vest samt tre mindre kontorrum a ca. 10 m² på 1. sal.

I forbindelse med renoveringen er der etableret gulvafløb i det vestlige gavlrum. Der er desuden fra Slots- og Kulturstyrelsen givet tilladelse til at reetablere en udgang fra det vestlige gavlrum ud til søjlegangen, der vender ud mod metroforpladsen.

16-11-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 6497

Dokumentnummer i F2
441142

Fredningsbestemmelser

Graverboligen er fredet og fysiske forandringer af bygningen forudsætter som nævnt tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, da styrelsen er myndighed på bygningsfredningsområdet. Af Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside fremgår det at "Alle arbejder der går ud over almindelig vedligeholdelse kræver tilladelse fra styrelsen" Der gives følgende eksempler på aktiviteter der kræver styrelsens tilladelse:

Pudse en facade, ændre farve, lægge et tag om, udskifte, blænde, flytte eller ændre et vindue, udskifte en dør eller et vindue, omlægge en fredet gårdsplads, fjerne eller ændre på mur- og nagelfast inventar, såsom paneler, fliser og kakkelovne, foretage skillevægsændringer og til at gennembryde et rums vægge, loft, gulv eller vinduer (bortset fra fremføring af rør under terræn til kælder). Af hjemmesiden fremgår desuden at " det er vigtigt at fastholde eller styrke bygningens særlige kvaliteter og særpræg, når der skal ske ændringer. Vi taler om bevaring af bygningens bærende fredningsværdier" .

Da fredningen er foretaget tilbage i 1959, er der desværre ikke nogen beskrivelse af, hvad der betragtes som de bærende fredningsmæssige værdier ved Graverboligen.

Assistens Kirkegård er fredet jf. Fredningsnævnets afgørelse af den 12. november 2015. Heri fremgår det jf. fredningsbestemmelserne § 7 at motoriseret kørsel på kirkegården kun er tilladt i forbindelse med kirkegårdsdrift, kørsel med rustvogne, handicapkørsel og driften af fredningsområdet.

Det vil derfor som udgangspunkt ikke være muligt at foretage eventuelle vareleverancer mv. til og fra bygningen vha. motoriserede køretøjer, og eventuelle lejere vil være nødt til enten at søge at opnå dispensation fra bestemmelsen eller at finde andre løsninger for varelevering mv.

Plangrundlag

Lokalplanen for området er vedtaget i 2013. Af lokalplanen fremgår det, at området kan indrettes til park, plads og opholdsareal samt adgangsareal for metrostationen. Der kan etableres funktioner, der naturligt knytter sig til eller er en nødvendighed for stationens færdsels- og opholdsareal samt de for metrostationens udformning, brug, drift og vedligeholdelse nødvendige anlæg og bygninger, såsom affaldsbeholdere, skiltning, cykelparkeringspladser, samt toiletter og stodepladser. Ifølge lokalplanen kan Graverboligen anvendes til publikumsorienterede servicefunktioner, herunder restaurant og lignende.

Principper for udlejning af dele af bygningen til eksterne

Bygningen vil blive overdraget til helt eller delvist til Københavns

Ejendomme (KEID) i forbindelse med udlejning til eksterne. Eftersom en overdragelse må forventes også at omfatte et driftsbudget, vil Borgerrepræsentationen skulle tage stilling til sagen. Hvis det forudsættes, at de offentlige toiletter i bygningens østlige del fortsat administreres og driftes af Teknik- og Miljøforvaltningen, vil forvaltningen og KEID indgå en aftale om ansvar for vedligehold og drift af bygningen med en klar beskrivelse af ansvarsfladerne.

KEID vil vurdere bygningen med henblik på fastsættelse af erhvervsleje. Herefter vil bygningen komme i internt udbud i Københavns Kommune i otte dage, som vedtaget af Borgerrepræsentationen i 2015. Anvendelsen skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Såfremt ingen forvaltninger byder ind på lokalerne, vil bygningen komme i eksternt udbud på almindelige markedsvilkår. Bygningen udlejes til højest bydende. Det indebærer, at den præcise anvendelse ikke kan forudbestemmes politisk. Anvendelsen skal blot være i overensstemmelse med lokalplanen. Det vil i begrænset omfang være muligt politisk at indsnævre lokalplanbestemmelserne om anvendelsesmulighederne for bygningen gennem en ændring af lokalplanen (lokalplantillæg).

Det vil være en eventuel kommende lejer af bygningen, der skal udføre ønskede ændringer af bygningen og herunder at indhente de nødvendige tilladelser og dispensationer.

Byggetilladelse

Etablering af en café eller anden form for publikumsorienteret serviceerhverv i bygningen, vil betyde en anvendelsesændring fra de eksisterende forhold. Dette kræver byggetilladelse. Bygningens udformning vil skulle efterleve de krav, der er til restaurationer blandt andet brandkrav, krav til mekanisk ventilation med afkast over tag, evt. øgede tilgængelighedskrav mv. Ligeledes skal ansøger kunne redegøre for håndtering af erhvervsaffald.

Forvaltningen vurderer, at etablering af en publikumsorienteret servicefunktion i bygningen vil kræve ombygninger af bygningen, som Slots- og Kulturstyrelsen skal give tilladelse til. Teknik- og Miljøforvaltningen kan som bygningsmyndighed ikke behandle en byggesag, der kræver byggetilladelse før der foreligger en fuldmagt fra Slots- og Kulturstyrelsen til at gennemføre de ønskede bygningsændringer. Teknik- og Miljøforvaltningen kan først tage endeligt stilling til et byggeprojekt, når der foreligger en konkret ansøgning, der beskriver de forhold, der ønskes. Økonomi

Ved delvis overdragelse af bygningen fra Teknik- og Miljøforvaltningen

til Økonomiforvaltningen vil driften af bygningen blive delt mellem Teknik- og Miljøforvaltningen for så vidt angår anvendelse til offentligt toilet og KEID for så vidt angår den øvrige anvendelse. Der skal derfor overdrages driftsmidler fra Teknik- og Miljøforvaltningen til Økonomiforvaltningen.

Videre proces

Teknik- og Miljøforvaltningen planlægger primo 2022 at igangsætte en proces med henblik på udbud af lokaler i samarbejde med Økonomiforvaltningen. Herefter skal eventuelle nye lejere søge tilladelse til den ønskede anvendelse og byggearbejderne hos hhv. Slots- og Kulturstyrelsen og Teknik- og Miljøforvaltningen.

Nikolaj Hvingtoft Hansen
Vicedirektør