



Naboorientering – Om ombygning af bevaringsværdig bebyggelse samt opførelse af tilbygning

Teknik- og Miljøforvaltningen skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om en ombygning og energirenovering af den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse på Holmbladsgade 70E. I den forbindelse nedrives en mindre garagebebyggelse i ét plan og samme sted opføres en tilbygning til den bevaringsværdige bebyggelse i 1 ½ plan, hvor den udnyttede tagetage udføres som et saddeltag i en let konstruktion med glas. Den nuværende funktion er kontor og lagerbygning og den kommende funktion vil være restaurant med selskabslokale, køkken og orangeri.

Ansøgningen forudsætter dispensationer fra lokalplan nr. 367 'Sadolin & Holmblad' med tillæg 1 og 2, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til de ansøgte dispensationer.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 2. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.kk.dk eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

På de følgende sider kan du læse uddybende om høringen:

1. Projektet og lokalplanen
2. Reglerne i planloven
3. Kommunens holdning til dispensationen
4. Det videre forløb

12. juli 2019

Sagsnr.
2019-0157343

Dokumentnr.
2019-0157343-6

Sagsbehandler
Julie Sølfeldt

Byens Udvikling
Byplan Vest

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger til byensudvikling@tmf.kk.dk senest den 16. august 2019.

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Center for Byplanlægning
Postboks 348
1505 København V

Hvis ansøgningen om dispensation skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. Du bedes derfor gøre opmærksom på, hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 20 53 85 77.

Med venlig hilsen

Julie Solfeldt
Arkitekt

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Bygherre ønsker at energirenovere og ombygge den bevaringsværdige bebyggelse på Holmbladsgade 70E. Bebyggelsen er en del af det oprindelige bygningskompleks for malerfirmaet Sadolin og udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen. Bebyggelsen har senest været benyttet som kontor. I overensstemmelse med tillæg 1, § 3 og tillæg 2, § 3, stk. 1, ønsker bygherre at ændre anvendelsen fra kontor til restaurant.

Ved siden af den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse ønsker bygherre at nedrive en sekundær bebyggelse som er i ét plan. Her ønskes opført en tilbygning til hovedbygningen i 1 1/2 etage, hvor første salen er en udnyttet tagetage. I stueetagen er der ansøgt om at etablere køkken og personale faciliteter for de ansatte. På 1.sal er der ansøgt om et orangeri med et saddetag af glas. Det ansøgte projekt kan ses i tegningsmaterialet, hvor de eksisterende forhold også fremgår.

I henhold til lokalplanen må bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstige 130. Idet ansøgte stueetage i tilbygningen udgør samme kvadratmeter som den nuværende sekundære bebyggelse og

at orangeriet på tilbygningens første sal er udformet med arkitektoniske hensyn, ændres der ikke på bebyggelsesprocenten eller det hertil udløste friareal.

I overensstemmelse med lokalplanens tillæg 2, § 6, stk. 6 så er der ansøgt om et ventilationsanlæg som placeres under tagfladen på tilbygningens førstesal (orangeriet). Afkastet hertil føres op langs ende gavlen med Sadolin maleriet på nabobebyggelsen. Afkastet udføres med en diameter på 50 cm. Afkastet kan heraf b.l.a. ses fra Holmbladsgade som vist på side 2 og side 3 i tegningsmaterialet.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

https://www.kk.dk/sites/default/files/nabo_holmbladsgade_70e.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Lokalplanen tillader på tegning nr. 3 (bebyggelsesplan) at der er kan opføres bebyggelse på op til 2 etager ved siden af den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, selv om det ikke er udpeget som et byggefelt. Hertil fremgår det af lokalplanens afstandskrav at der skal være 1,3 x afstanden fra den bagvedlæggende nabobebyggelse til den ansøgte tilbygning, hvilket der ikke er, idet ansøgte tilbygning opføres ca. 5 meter fra den bagvedlæggende nabobebyggelse som udgør en højde på ca. 7,8 meter.

Hertil udføres tilbygningen med saddeltag og ikke fladt tag, som det ellers fremgår af lokalplanens bestemmelse herom.

Den ansøgte skiltning kræver en dispensation fra lokalplanen for at sikre at den udføres så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske fremtræden i bybilledet.

Der ansøges ikke om etablering af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine, idet bestemmelsen i lokalplanen omhandler større boligprojekter.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan nr. 367 'Sadolin & Holmblad' med tillæg 1 og 2 og beliggende i område I og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- § 5, stk. 4, a): " Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 27.612 viste principielle bebyggelsesplan."
- § 5, stk. 4, b): " Bebyggelsens højde må ikke overstige ... 1,33 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse inden for området... Afstanden beregnes ud fra den højeste af bebyggelserne. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold."

- § 5, stk. 4, b): "Bygge- og Teknikudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra den i pkt. a og b fastlagte bebyggelse, såfremt den struktur og bebyggelsesmæssige karakter, som lokalplanen søger at skabe i området, ikke derved tilsidesættes."
- § 6, stk. 2: "Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse og skal men hensyn til placering, omfang, materiale, farver, skrifttyper og lignende udformes således at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske fremtræden i bybilledet. Facadebelysning og lignende må ikke ved blænding eller reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter eller den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes signboards, lysviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekt. Faste baldakiner må kun opsættes i særlige tilfælde, såfremt der efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn kan opnås en god helhedsvirkning og sammenhæng med facadens udformning"
- Tillæg 2 § 5, stk. 4: "Teknik- og miljøforvaltningen kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte byggefelt og bygningshøjder, når den karakter af området, lokalplanen søger at skabe ikke derved ændres."
- Tillæg 2 § 6, stk. 3: "Tage skal fremstå som flade tage..."
- Tillæg 2 § 9: "Bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine"

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_3016943_1484578671464.pdf

2. Reglerne i planloven

Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, at kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver derfor 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 fastlagte struktur, fx fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Hvis en ansøgning er i strid med principperne i planen, kan der kun dispenseres midlertidigt i op til 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, når berørte naboer mv. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil, medmindre kommunen vurderer, at naboorientering er af underordnet betydning for berørte naboer mv. Det fremgår af planlovens § 20.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal ved sin behandling af dispensationsansøgninger varetage saglige og planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle planmæssige bemærkninger vil indgå i vurderingen af sagen.

3. Kommunens holdning til projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale den ansøgte ombygning og bevaring af eksisterende bevaringsværdige bygning samt opførelsen af den nye tilbygning

Det har indgået i forvaltningens vurdering at den bevaringsværdige bygning, forsat fremstår i sit oprindelige arkitektoniske udtryk og detaljering efter den gennemgribende ombygning og energirenovering. Bebyggelsen har heraf fortsat sin store lokal- og kulturhistorisk identitet som lokalplanen prøver at bevare. Der ændres ikke særligt på udearealerne og projektet fremstår herved efter vores vurdering som tæt på de eksisterende forhold, selvom projektet kræver dispensationer. Der ansøges om skiltning når den kommende lejer er fundet og ansøgte skiltning er derfor et designforslag. Teknik og miljøforvaltningen er heraf indstillet på at meddele dispensation fra § 6, stk. 2, idet forslaget er acceptabelt tilpasset den bevaringsværdige bygning og øvrig skiltning i området. Den endelige skiltning kræver heraf godkendelse af Center for Byplanlægning.

Teknik- og Miljøforvaltningen er indstillet på at meddele dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 4, a), § 5, stk. 4, b) og tillæg 2 § 5, stk. 4, idet den nye tilbygning, efter vores vurdering, er forsøgt tilpasset den bevaringsværdige bygning på en diskret og underordnet måde, så det fortsat er den bevaringsværdige bygning der er den primære bebyggelse ud mod Holmbladsgade. Tilbygningens første sal udføres som et orangeri med saddeltag i glas er det efter vores vurdering fortsat muligt at opleve den bevaringsværdige bygnings samlet volumen og

omfang hvorfor Teknik og Miljøforvaltningen er indstillet på at meddele dispensation fra tillæg 2 § 6, stk. 3.

Hertil er omfanget af tilbygningen vurderet sammenligneligt med den nuværende garagebebyggelse med henblik på afstandskravet til den bagved liggende nabobebyggelse. Teknik og Miljøforvaltningen er heraf indstillet på at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelse om afstandskrav § 5, stk. 4, b) idet førstesalen på den ansøgte tilbygning er i en let konstruktion med glas, der forsat tillader acceptable lysforhold til bagvedlæggende nabo og forøgelsen af den bevaringsværdige bebyggelses volumen, grundet isolering, er vurderet et minimalt omfang.

Afslutningsvis er Teknik og Miljøforvaltningen indstillet på at meddele dispensation fra tillæg 2 § 9, idet et anlæg til opsamling af regnvand fra tag til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine ikke ses foreneligt med den bevaringsværdige bebyggelse eller omfanget af ansøgte tilbygning.

4. Det videre forløb

Når fristen er udløbet, behandler vi 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, hvis kommunen ikke har imødekommet dine bemærkninger.

Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold.

Retlige forhold drejer sig om, hvorvidt afgørelsen er lovlig og de rigtige regler er fulgt, herunder om kommunen har overholdt 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 kommunen behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.