

16. Tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken" (2010-91727)

Der skal tages stilling til offentliggørelse af forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken", som skal muliggøre en ændret anvendelse af stueetagen Nicolai Eigtveds Gade 22-26 og 34-38. Indstillingen blev udsat på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 16. august 2010 og fremlægges nu på ny med yderligere et notat vedlagt.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler

1. at forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken" vedtages med henblik på offentliggørelse i 2 måneder (bilag 1)
2. at den foreslåede dialogstrategi bestående af en hjemmeside samt annoncering i områdets lokalaviser vedtages

Problemstilling

ATP Ejendomme A/S, der ejer bebyggelsen Nicolai Eigtveds Gade 22-26 og 38, har oplyst, at det er vanskeligt at finde lejere til stueetagen, der i gældende lokalplan er fastlagt til særlige serviceerhverv, herunder publikumsorienterede, såsom restauranter, salgs- og udstillingsvirksomhed m.v. Nu ønsker en eksisterende lejer i bygningen at udvide sin administration. Da anvendelsesbestemmelsen i den gældende lokalplan er et af planens principper, vil der ikke kunne meddeles dispensation til ændring af anvendelsen. Den eneste mulighed for at ændre anvendelsesbestemmelsen er gennem udarbejdelse af et tillæg til den gældende lokalplan.

På denne baggrund har ATP Ejendomme A/S bedt om, at den gældende lokalplan ændres således, at stueetagen på hjørnet af Christianshavns Kanal og Inderhavnen fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, og at den resterende del af stueetagen fastlægges til serviceerhverv i overensstemmelse med anvendelsen af den øvrige del af bebyggelsen.

Løsning

Forvaltningen kan anbefale, at den gældende anvendelse af stueetagen Nicolai Eigtveds Gade 22-26 og 34-38 ændres gennem vedtagelse af et lokalplantillæg. Den eksisterende anvendelsesbestemmelse er uklar og sikrer ikke nødvendigvis reelle publikumsorienterede funktioner det pågældende sted, idet afgrænsningen af salgs- og udstillingsvirksomhed i praksis er vanskelig.

Ved en fastlæggelse af de godt 400 m² etageareal på hjørnet af Inderhavnen og Christianshavns Kanal til egentligt publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende med forbud mod indretning af liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsrådgivningsvirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende, sikres en udadvent aktivitet det pågældende sted. Den fornemme beliggenhed, hvor Christianshavns Kanal munder ud i Inderhavnen, lægger op hertil - især efter gennemførelse af den planlagte bro over Christianshavns Kanal, der får promenaden ud for bebyggelsen til at indgå i et sammenhængende promenadeforløb langs Inderhavnen.

En anvendelse af den øvrige del af stueetagen til serviceerhverv i almindelighed vil være i

overensstemmelse med den allerede fastlagte anvendelse af øvrig erhvervsbebyggelse det pågældende sted. En sådan anvendelsesændring vil muliggøre indretning af kontorer, men det vil på den anden side ikke udelukke en publikumsorienteret anvendelse, hvis der skulle opstå ønske herom.

Samlet er det forvaltningens vurdering, at ændringen i forhold til de eksisterende bestemmelser indebærer en forbedret mulighed for, at der kommer publikumsorienterede aktiviteter, der kan bidrage til bedre rammer for bylivet i området.

Lokalplantillægget er vist i bilag 1. Her er endvidere den gældende lokalplan nr. 183 med tillæg nr. 1 vist. Bilag 2 og 3 rummer henholdsvis en tilgængelighedsvurdering samt en redegørelse for de miljømæssige forhold.

På grund af lokalplantillæggets meget begrænsede indhold - en justering af anvendelsesbestemmelsen for stueetagen - skal det foreslås, at offentliggørelsen af lokalplanforslaget sker gennem oprettelse af en hjemmeside for lokalplanforslaget samt annoncering i den lokale presse. Lokaludvalget bliver hørt i denne forbindelse.

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183 "B&W-området ved Christianskirken", vil det blive offentliggjort i 2 måneder. Herefter vil forvaltningen gennemgå de modtagne bemærkninger med henblik på at udarbejde en indstilling til Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen vedrørende endelig vedtagelse af lokalplantillægget. Herefter vil lokalplantillægget blive endeligt bekendtgjort, og muligheden for en ændret anvendelse af stueetagen er tilvejebragt.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 16.08.2010

Indstillingen blev udsat med henblik på yderligere oplysning i sagen, herunder tiltag til øget byliv i området samt eventuel midlertidig udlejning.

bilag

[Bilag 1 - Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 183 "B&W-området"](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 3 - Miljøvurdering](#)

[Notat om forhandlinger med ATP-Ejendomme](#)

