

Høringsnotat til naboorientering vedr. midlertidigt byggeri til Bryggeriet Braunstein

Dette er et kort sammendrag af hovedindholdet i de indkomne indsigelser. For den fulde ordlyd henvises til den enkelte indsigelse.

Nr.	Afsender	Hovedindhold	Bemærkninger
1	Havnen 17A, 1. tv.	<p>1) Arkitekturen passer slet ikke ind. Bygningen skal ikke orientere sig mod industrihavnen, men derimod understøtte "Nyhavns-bebyggelsen", Å-havnen og Braunstein-bygningen. Også alt for dominerende i forhold til det kommende forløb med Underføringen.</p> <p>2) Ok med midlertidigt byggeri.</p> <p>3) Dejligt med Community House /Medborgerhus</p>	<p>Ad 1. Bygningen afspejler den industrielle kontekst på Søndre Havn, og ikke den bevaringsværdige bebyggelse mod vest og nord. I kraft af bygningens midlertidige karakter vurderer forvaltningen, at dette kan accepteres. Den gældende lokalplan fastlægger en bebyggelsesprocent på 70 (110 for den enkelte ejendom) og bygningshøjder på maksimalt 12,5 meter. Den tidligere bygning på arealet var opført i en højde på ca. 22 meter.</p>
2	Havnen 17A, stuen	<p>1) Det bedes oplyst, fra hvilke bestemmelser i den gældende lokalplan, der tænkes dispenseret.</p> <p>2) Ok med ny bebyggelse, men kun bebyggelse, som overholder den eksisterende lokalplan. Mange dårlige eksempler på dispensationer.</p> <p>3) Er det et rent kommercielt projekt eller er det også åbent for foreninger klubber?</p> <p>4) Lovligheden af en forlængelse af dispensation udover de 3 år bedes dokumenteret.</p> <p>5) Der oplyses, at bygningen opføres i to etager, men den reelle bygningshøjde er 13,5 meter og dermed nærmere 3-4 etager.</p>	<p>Ad 1. Der skal dispenseres fra anvendelsesbestemmelsen, som ikke muliggør anvendelsen til forsamlingslokaler og café med mulighed for salg af produkter med tilknytning til bryggerivirksomheden. Der skal dispenseres fra lokalplanens udlæg af byggefelter idet den tidligere bygning var beliggende på en matrikulær sokkelgrund, som afviger fra den nye bygnings "fodaftryk". Ved byggeri i 2 fulde etager på sokkelgrunden vil bebyggelsesprocenten overstige 110 for ejendommen, hvilket forudsætter dispensation fra lokalplanen. I forhold til parkering forholder lokalplanen sig ikke til den påtænkte anvendelse, hvorfor parkeringsbehovet skal vurderes individuelt. Se senere punkt om parkering.</p> <p>Ad 2. Dispensationen skal muliggøre en midlertidig anvendelse af arealet i overgangsperioden mellem de nuværende havnefunktioner og de endelige bymæssige funktioner i den nye bydel, som er under opbygning. Det er ikke hensigtsmæssigt at opretholde kravene i den gamle lokalplan, og ej heller på nuværende tidspunkt at fastlægge nye permanente rammer i en ny lokalplan.</p>

		<p>6) Bygningens udformning kan ikke betegnes som et pakhuis i traditionel forstand, og vil fremstå som en stor og tung bygning, som vil skæmme området omkring inderhavnen som indeholder mange fine bygninger.</p> <p>7) En permanent bygning, hvor der kan stilles flere krav til gedigne og holdbare materialer bør overvejes.</p> <p>8) Hvad ligger der i de engelske ord "Community House" og "Tap House". Indbefatter det etablering af et nyt udsækningssted?</p> <p>9) Hvordan er parkeringsudfordringen håndteret.</p>	<p>Ad 3. Projektet forudsættes drevet på kommercielle vilkår af en lokal aktør med forankring i lokalområdet. Muliggørelsen af kommercielle initiativer på kultur- og bylivsområdet på Søndre Havn skal ses i lyset af de seneste 10 års indsatser med delvis offentligt finansierede kultur- og bylivsprojekter i regi af Køge Kyst. Kommunen har ikke afsat midler til finansiering af klubber/foreningers brug af faciliteterne, så benyttelse af faciliteterne vil skulle ske på kommercielle vilkår.</p> <p>Ad 4. Dispensationen til den midlertidige anvendelse meddeles med hjemmel i Planlovens §19, stk. 1. Dispensationen udløber efter maksimalt 3 år. Herefter kan byrådet tage stilling til, om der skal meddeles dispensation for en ny 3-årig periode. Det er væsentligt, at kommunen ikke på forhånd har givet tilsagn om, at der kan opnås en ny dispensation efter de 3 års forløb. Overfor Bryggeriet Braunstein og Køge Kyst har kommunen klart tilkendegivet, at kommunen ikke kan forpligtes udover de tre år, men at byrådet efter dispensationsperiodens udløb på ny kan vurdere om det vil være hensigtsmæssigt at meddele en dispensation for en ny periode. På Erhvervsstyrelsens planportal www.planinfo.dk findes nærmere vejledning om mulighederne for midlertidige dispensationer fra lokalplaner.</p> <p>Ad 5. Den ønskede bygning etableres i to etager, som begge har stor loftshøjde. Målt fra bygningens omgivende terrænkote på 2,8 meter (DVR 90) udgør bygningshøjden 10,7 meter. Den gældende lokalplan 3-35 angiver en maksimal bygningshøjde på 12,5 meter og maksimalt 2 etager med udnyttet tagetage.</p> <p>Ad 6. Forvaltningen vurderer, at den høje og nu nedrevne kornsilo på arealet gav karakter til området og markerede ankomsten til Søndre Havn. Det foreslåede byggeri modsvarer den tidligere bygnings tyngde, og har med sin simple konstruktionsform referencer til de øvrige industrielle bygninger i området. Den nedrevne kornsilo var opført i en højde på ca. 22 meter i forhold til det omgivende terræn. Ved fastsættelse af krav til bygningens materialer bør det tages i betragtning, at bygningen er midlertidig.</p> <p>Ad 7. Byggefeltet ligger i den sidste byudviklingsetape på Søndre Havn, som først forventes lokalplanlagt og byudviklet om en årrække. De endelige</p>
--	--	--	--

			<p>løsninger omkring bebyggelsesplan, trafikafvikling og klimasikring i området omkring klapbroen er endnu ikke fastlagt. Derfor er det ikke muligt at fastlægge rammerne for et permanent byggeri. Det midlertidige byggeri skal ses som en måde at udnytte arealet i den mellemliggende periode, og tilbyder derfor en mulighed for at afprøve områdets potentialer.</p> <p>Ad 8. Forvaltningen betegner anvendelsen som forsamlingslokaler, samt café med mulighed for salg af produkter med tilknytning til bryggerivirksomheden. Projektet etableres som led i omdannelsen af Søndre Havn, som allerede om få år vil huse 1.000 beboere og på længere sigt omkring 4000. Nye café- og forsamlingsfaciliteter til de nye beboere må ses som en naturlig del af byudviklingen.</p> <p>Ad 9. Til projektet allokeres 10 parkeringspladser på den midlertidige terrænparkering ved Gule Hal. Køge Kyst overvåger derudover løbende behovet for offentlig tilgængelig parkering på Søndre Havn, og etablerer midlertidige parkeringspladser på de nedlagte industrigrunde efterhånden som behovet opstår. Idet bygningen er midlertidig, kan også p-pladserne etableres på midlertidige arealer.</p>
3	Havnen 17B, stuen	<p>1) Projektet synes velproportioneret i forhold til beliggenheden</p> <p>2) Har kommunen overvejet konsekvenserne ved etablering af et fast udskænkingssted som ikke er omfattet af de begrænsende regler jf. lokalplan 3-11. Og beliggende i et område som ikke er omfattet af kommunens generelle forbud mod spillehaller. Og med mulighed for alkoholindtagelse i større omfang.</p> <p>3) En tidshorisont for bygningen på 9 år burde udløse lokalplanpligt. Gentagne dispensationer må ses som en omgåelse af den bestemmelserne i den gældende lokalplan.</p>	<p>Ad 2. Området er udpeget til centerområde i kommuneplanen, og den nye bygning skal bl.a. betjene den hastigt voksende bydel på Søndre Havn. Det er i tråd med kommunens politik at sikre café- og forsamlingsfaciliteter til det nye byområde. Det er korrekt, at arealet ikke er omfattet af kommunens generelle forbud mod spillehaller i centerområder og lokalcentre. Det kan stilles som et vilkår i dispensationen, at der ikke kan opstilles gevinstgivende spilleautomater.</p> <p>Ad 3. Dispensationen til den midlertidige anvendelse meddeles med hjemmel i Planlovens §19, stk. 1. Dispensationen udløber efter maksimalt 3 år. Herefter kan byrådet tage stilling til, om der skal meddeles dispensation for en ny periode. Det er væsentligt, at kommunen ikke på forhånd har givet tilsagn om, at der kan opnås en ny dispensation efter de 3 års forløb. Overfor Bryggeriet Braunstein og Køge Kyst har kommunen klart tilkendegivet, at kommunen ikke kan forpligtes udover de tre år, men at byrådet efter dispensationsperiodens udløb på ny kan vurdere om det vil være</p>

		<p>4) Det er utilfredsstillende, at der ikke er oplyst nærmere om bygningens materialer. Som følge af den erhvervmæssige ligestilling til udskæringsstederne på Havnen bør der tages udgangspunkt i den gældende lokalplan 3-11 og dennes krav til farver, former og materialer.</p>	<p>hensigtsmæssigt at meddele en dispensation for en ny periode. På Erhvervsstyrelsens planportal www.planinfo.dk findes nærmere vejledning om mulighederne for midlertidige dispensationer fra lokalplaner.</p> <p>Ad 4. Lokalplan 3-11 er en bevarende lokalplan, som primært regulerer ombygning og vedligeholdelse af de bevaringsværdige bygninger i bymidten. Den er derfor mindre velegnet til at regulere nybyggeri på havnen. Den foreslåede bygning afspejler den industrielle kontekst på Søndre Havn, og ikke den bevaringsværdige bebyggelse mod vest og nord. I kraft af bygningens midlertidige karakter vurderer forvaltningen, at dette kan accepteres. I dispensationen til byggeriet kan der stilles krav om, at der skal anvendes tag- og facademateriale i afdæmpede farver. De nærmere krav til materialer bør dog forholde sig til, at der er tale om en midlertidig bygning med en begrænset levetid.</p>
4	Køge Havn	Køge Havn har ingen bemærkninger.	
5			
6			