



Winnie Larsen-Jensen
Store Mølle Vej 2, 1. mf.
2300 København S

11. oktober 2006
Journalnr.
511/001-0658-06

PHN

Pakhusene i Njalsgade

Kære Winnie Larsen-Jensen

I mail af 9. oktober 2006 har du spurgt Klaus Bondam om forvaltningens indstilling til ændret anvendelse af pakhusene Njalsgade 19-27. I den anledning kan jeg oplyse følgende:

Principandragende

HMT-arkitekter har den 29. juni 2006 ansøgt Byggeri & Bolig om principiel tilladelse til bl.a. indretning af boliger i dele af de 3 bevaringsværdige pakhuse (benævnt pakhus 1, 2 og 5) på ejendommen matr.nr. 493 Amagerbros Kvarter, København, Njalsgade 19-27. Projektet omfatter desuden nedrivninger samt gennemgribende renoveringer og ombygninger, herunder indretning af butikker mv. i stueetager, parkeringskælder og atrium i pakhus 5. Af det fremtidige etageareal på ca. 18.800 m² vil ca. 40 pct. bestå af 62 boliger med et gennemsnit på ca. 120 m². I pakhus 1 og 2 er der vist erhverv i stuen, på 1. sal og del af 2. sal, og boliger i resten op til 7. sal, hvoraf de øverste er tagetager. I Pakhus 5 er der vist boliger fra 3. sal og opefter i fløjen mod Njalsgade. Sagen er sendt til udtalelse i Plan & Arkitektur den 4. oktober 2006.

Lokalplan nr. 327-1 & 2 ("Ny Tøjhus")

I henhold hertil ligger ejendommen i et område, der er fastlagt til helårsboliger og serviceerhverv. De 3 pakhuse fastlægges til erhverv med mulighed for boliger i de øverste etager. Butikker må alene etableres i stueetagen i den sydøstlige del af pakhus 5. Det samlede butiksareal i området må ikke overstige 6.000 m². De 3 pakhuse er fastlagt som bevaringsværdige med særlige bestemmelser om ombygninger og ændringer.

Dispensation

Projektet vi kræve dispensation fra lokalplanens bestemmelser om, at boliger kun må indrettes i de øverste etager og butikker kun i den sydøstlige del af pakhus 5. Forvaltningen er principielt positiv over for dispensationerne, der for så vidt angår boligerne vurderes at omfatte ca. 27 ud af de 62 boliger. Der er herved lagt vægt på, at der i pakhuse som helhed fortsat vil være en overvægt af erhverv. Det er en forudsætning, at der kan anvises tilstrækkelige friarealer på egen

Byplan Syd

Njalsgade 13, 2. sal
2300 København S

Telefon
33 66 12 90

Direkte
33 66 13 60

Telefax
33 66 70 20

E-mail
PHN@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044



grund og som andel af fælles friarealer i området. For så vidt angår butikker bemærkes, at pakhusene ligger inden for det i Kommuneplan 2005 fastlagte bydelscenter. Der vurderes ikke at være problemer med at overholde at bestemmelsen om højst 6.000 m² butiksareal.

Side 2 af 2

Videre forløb

Dispensation meddeles i forbindelse med endeligt byggeandragende og forudsætter forudgående naboorientering, herunder af lejere i pakhusene. Hvis der i den forbindelse kommer mange indsigelser, hvilket må forventes, vil sagen blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget inden meddelelse af dispensation. I den principielle tilladelse tages der forbehold for resultatet af nabohearingen og den eventuelt fornødne politiske stillingtagen.

Med venlig hilsen

Peter Høiriis Nielsen



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

Fra: Winnie Larsen-Jensen

Sendt: 9. oktober 2006 23:55

Til: Klaus Bondam - TMF

Cc: Hjalte Aaberg; Ole Sperling; Ulrik Winge

Emne: Pakhuse i Njalsgade

Kære Klaus

Jeg har fået en henvendelse vedr. forslag til ændret anvendelse af de "gamle" pakhuse i Njalsgade. Såvidt jeg forstår, har ejerne ønske om at ændre den nuværende erhvervsanvendelse til boligformål. Hvad er forvaltningens indstilling til dette ønske?
Er det en administrativ dispensation - eller er det en sag som bliver forelagt udvalget?

Mange hilsener

Winnie Larsen-Jensen