



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Byggeri

ORIENTERING VEDRØRENDE OMBYGNING AF KONSTABELSKOLEN PÅ MARGRETHEHOLM

Center for Byggeri har modtaget en ansøgning om tilladelse til at ombygge den tidligere Konstabelskole på Margretheholm på adressen Luftmarinegade 1 og indrette ejendommen med ungdomsboliger.

Projektet

Ombygningen omfatter indretning af 86 ungdomsboliger med wc-baderum og køkken i størrelser fra ca. 27-50 m², indretning af fælleskøkken, opholdsrum og vaskeri samt etablering af cykelparkering og depotrum i kælderetagen. Bygningen efterisoleres ved udvendig beklædning, og der opsættes nye vinduer, altaner og franske altaner.

I forbindelse med ombygning af ejendommen foretages en gennemgribende renovering af facader, vinduer og tag. For at bevare kendetegnet fra den eksisterende bygning fra 1939 bibeholdes enkelte områder af den oprindelige facade, mens hovedparten af facaden efterisoleres udvendigt og hvidpudses med glat overflade. I denne facade isættes vinduer i overstørrelse, hvorved den oprindelige facade i åbninger fremstår tydeligt med synligt murværk.

Taget efterisoleres og beklædes med sort tagpap som eksisterende beklædning. Det arkitektoniske udtryk ved tagkronen fastholdes. Tagbygningen vil blive genopført med samme udseende som eksisterende. Her indrettes der to boliger med hver sin tagterrasse.

Vi vedlægger tegningsmateriale, som hører til ansøgningen.

Planlægning

Lokalplan

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 331, ”Holmen II”, med tillæg nr. 1 og 2, bekendtgjort den 26. juni 2007 og beliggende i underområde IIA. Lokalplanen fastlægger området til boliger og i begrænset omfang til serviceerhverv. Den pågældende bygning er fastlagt som bevaringsværdig.

Det fremgår af lokalplanens § 4, stk. 1, pkt. a), at område IIA fastlægges til helårsboliger. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger. Et etageareal svarende til 10 procent af den samlede rummelighed skal anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og

10. januar 2013

Sagsnummer:
460434~002

eDoc:
2011-170651

Matrikelnummer:
650a CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Margretheholmsvej 4

Ejendomsnummer:
8851

**Center for Byggeri
Lov og Koordinering**

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
byggeri@tmf.kk.dk

www.kk.dk

fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Boliger skal, jf. lokalplanens § 4, stk. 1, pkt. d), i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m², og ingen boliger må være mindre end 75 m². Bestemmelsen gælder for hver ejendom under ét.

I henhold til lokalplanens § 7, stk. 7 skal enhver ombygning, ændring eller istandsættelse udføres i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige fremtræden, udtryk og detaljering og må kun ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Ændringer af facader skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i det samlede arkitektoniske udtryk og i forhold til lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Arkitektoniske detaljer, såsom vinduer og døre, indfatninger, gesimser og lignende, skal udformes under hensyntagen til facadens udtryk.

Lokalplanen kan i sin helhed ses på: www.kk.dk/lokalplaner.

Kommuneplan

Det fremgår af Københavns Kommuneplan 2011, at kollegie- og ungdomsboliger bl.a. kan indrettes ved at omdanne eksisterende erhvervsbyggeri. Det fremgår endvidere, at de almindelige krav til lokalisering kan fraviges, hvis boligerne ligger i nærheden af en videregående uddannelsesinstitution. Konstabelskolen ligger i nærheden af Statens Teaterskole, Statens Filmskole, Rytmisk Musikkonservatorium, Kunstakademiets Arkitektskole og Danmarks Designskole.

Der stilles derfor ikke krav til lokalisering.

Afvigelser fra lokalplanen

Det ansøgte byggeri overholder ikke lokalplanens bestemmelser om, at 10 procent af etagearealet anvendes til serviceerhverv samt lokalplanens bestemmelser om boligstørrelser. Den ansøgte facaderenovering med udvendig isolering indebærer endvidere, at store dele af facaden vil blive beklædt. Dette er ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Center for Byggeri kan anbefale en dispensation til den ansøgte løsning, idet facadepartier med særlige arkitektoniske/historiske karakteristika ikke beklædes, og da alle vinduesåbninger i den nye facadebe-

Side 2 af 3

Sagsnummer:

460434~002

Matrikelnummer:

650a CH, Kbh.

Ejendomsadresse:

Margretheholmsvej 4

Ejendomsnummer:

885 I

klædning udføres i overstørrelse, således at den oprindelige teglfacade fremstår synlig udefra igennem nye vinduer monteret i den nye facade. Forvaltningen finder, at løsningen på en god måde forener ønsket om at bevare historiske og arkitektoniske spor, samtidig med at der muliggøres brug af bebyggelsen på en tidssvarende måde.

Endvidere er det ansøgte i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanen. Det vil dog være en betingelse for dispensationen, at der tinglyses en deklaration, der sikrer, at boligerne kun må anvendes til ungdomsboliger.

Naboorientering

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil (jf. planlovens § 20, stk. 1).

Bemærkningerne til projektet skal være modtaget i Center for Byggeri senest den 7. februar 2013, hvorefter vi vil træffe en afgørelse i sagen.

Evt. kontakt i denne sag

Såfremt der er spørgsmål kan følgende kontaktes:

- Teknisk byggesagsbehandler Neel Kringelbach, tlf. 33 66 52 16.
- Administrativ byggesagsbehandler Eva Hübner, tlf. 33 66 57 06.

Med venlig hilsen



Eva Hübner

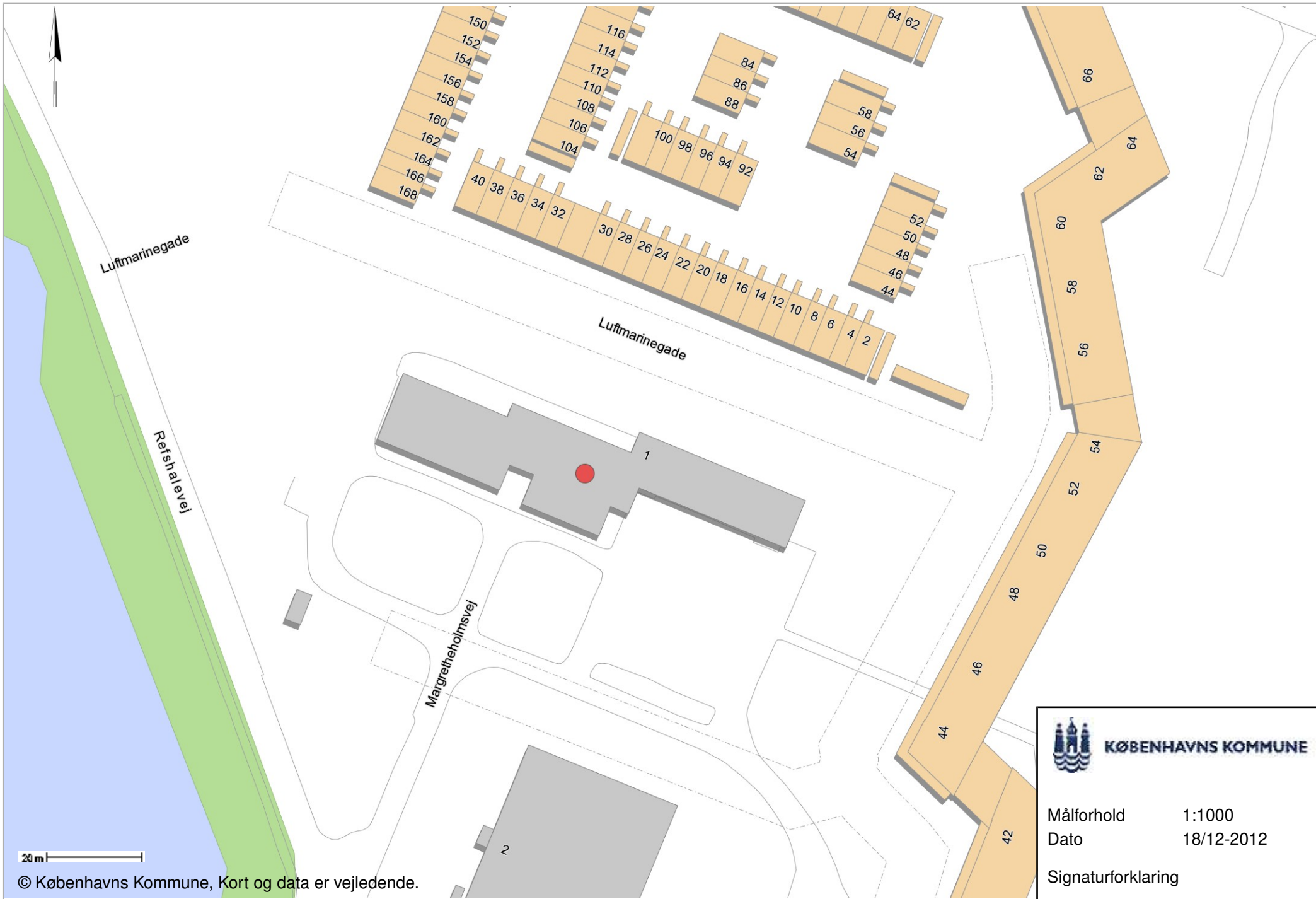
Side 3 af 3

Sagsnummer:
460434~002

Matrikelnummer:
650a CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Margretheholmsvej 4

Ejendomsnummer:
885 I



20 m

© Københavns Kommune, Kort og data er vejledende.

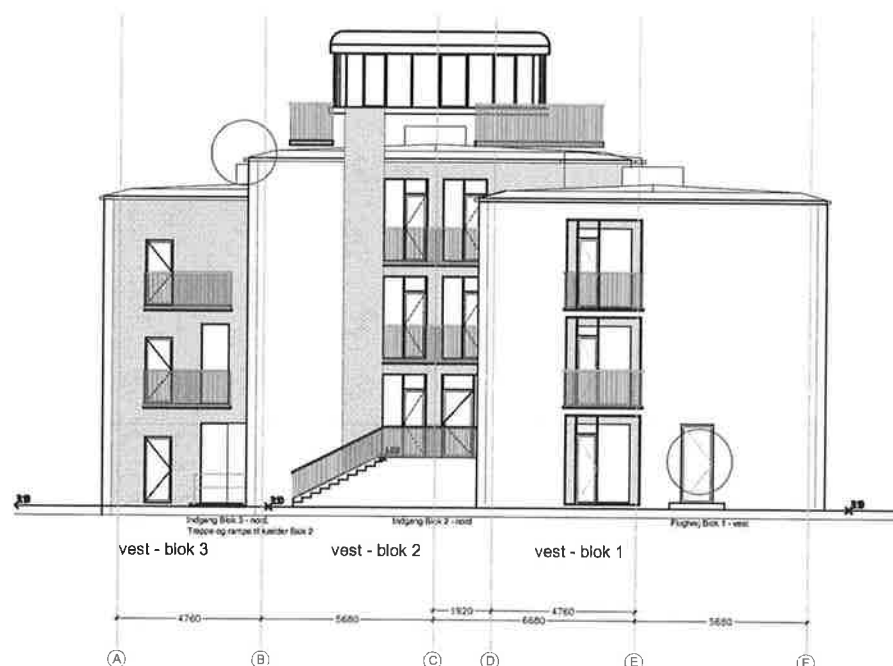


KØBENHAVNS KOMMUNE


Målforhold 1:1000
 Dato 18/12-2012
 Signaturforklaring



Konstabelskolen set fra syd. Bemærk, at sidebygningerne er revet ned.



Revision	



SJÆLSØ MARGRETHEHOLM A/S
Konstabelskolen

Sortemosevej 15, 3450 Allerød Tlf. 48 10 00 00 Fax. 48 10 00 48

Byggesag	Sjælsø Margretheholm A/S	Projektfase	Myndighedsprojekt	Sags nr.	354	<input type="checkbox"/>
Arkitekt / Landskab	Tegnestuen Vandkunsten a/s, Nørrebrogade 66D, 3., 2200 København N			Sags nr.	189	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingeniør	Erik Pedersen, Rådgivende Civilingeniører FRI, Greveager 3, 2670 Greve			Sags nr.	2609	<input type="checkbox"/>
Emne	FACADER			Matrikel nr.	matr.nr. 650 m.fl. Christianshavns Kv., København	
				Dato	14.08.2012	
Mål	Tegnet af	Kontrol	Godkendt	Tegning	MA 1.10	