

### **13. Dispensation fra lokalplan nr. 327 "Ny Tøjhus" vedr. Njalsgade 19-27 (2009-158060)**

Teknik- og Miljøudvalget skal godkende en dispensation fra lokalplan nr. 327 1 og 2 "Ny Tøjhus" i forbindelse med indretning af butikker på ejendommen Njalsgade 19-27, Njalsgadekomplekset.

#### **INDSTILLING OG Beslutning**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender

1. at der meddeles dispensation til etablering af butikker i stueetagen i pakhushus 1, 2 og 5 samt i kælderetagen i pakhushus 1 og 5 (jf. § 3 i tillæg 2 til lokalplan nr. 327).

#### **Problemstilling**

Teknik- og Miljøudvalget har ved flere lejligheder drøftet mulighederne for omdannelse af området blandt andet for at sikre, at der fortsat kan være kreative erhverv, senest den aktuelle dispensationssag på mødet den 24. juni 2009 (2009-76945).

Njalsgadekomplekset ApS har søgt om tilladelse til et projekt, hvor de fleste bygninger sættes i stand. Endvidere rives enkelte bygninger og bygningsdele ned, og der opføres en mindre tilbygning til SuperBrugsen. I pakhushuse indrettes butikker i stueetagerne og nogle af kældrene. For at understøtte bylivet sættes friarealerne i stand, så kvaliteten forhøjes.

Det kræver dispensation fra lokalplanen, fordi tilbygningen ikke er i overensstemmelse med den principielle bebyggelsesplan, idet den ligger en smule forskudt i forhold til planen, og fordi placeringen af butikker delvis afviger fra bestemmelserne herom. Butikker må alene etableres i stueetagerne i den facade i pakhushus 5, der vender mod den nuværende parkeringsplads ved SuperBrugsen og i den fastlagte nybebyggelse mod pladsen og mod Njalsgade. Der er ansøgt om tilladelse til butikker i hele stueetagen i pakhushus 1, 2 og 5 samt i kælderetagen i pakhushus 1 og 5. Disse tre pakhuse er fastlagt som bevaringsværdige og indgår i bebyggelsesplanen. Butiksplaceringen er tilpasset indretningen af gårdrummene.

Der har fra 15. juni til 6. juli 2009 været afholdt en naboorientering i området (jfr. bilag 1). Der er modtaget 36 indsigelser inden for høringsfristen, heraf en underskriftsindsamling (jfr. bilag 2).

#### **Løsning**

Den løsning, forvaltningen efter høringen har forhandlet med ejeren, sikrer, at der er en visuel sammenhæng mellem Ny tøjhus-området og Njalsgade for at understøtte akse, ligesom der bliver god passage for gående og cyklister gennem området. Der bliver gode byrum, byrummene mellem pakhushuse bliver næsten bilfrie og en ændring af tilkørselsforholdene imødekommer mange indsigelser, blandt andet bliver der ikke øget biltrafik i Myggenæsgade.

Hovedparten af indsigerne protesterer mod, at det er en del af den samlede løsning for området, at der etableres ud- og indkørsel fra området ad Myggenæsgade, som ellers er forudsat at være en stille gade med mulighed for leg og ophold. Det er i tillid hertil, at mange børnefamilier har købt lejligheder i nybyggeriet.

Ejeren af Njalsgade komplekset ønsker ikke længere at bygge en parkeringskælder eller en større tilbygning til SuperBrugsen. I stedet ombygges den eksisterende bygning med en arkade ved den eksisterende indkørsel til området.. Endvidere opføres en mindre tilbygning, som ikke kræver dispensation. Det Blå Pakhus ombygges, så der ikke længere er udkørselsmulighed til Myggenæsgade, men alene en åbning i den vestlige del af bygningen, der vender mod den passage, der skal være gennem området. Forbindelsen til Myggenæsgade bliver udelukkende for gående og cyklister. Der bliver ikke gennemkørsel for biler til Myggenæsgade og således ikke øget biltrafik i Myggenæsgade.

Der er skitseret en ny disponering af arealet bag ved SuperBrugsens bygning, idet der opretholdes 49 parkeringspladser, som er stillet som krav i forbindelse med tidligere byggetilladelser. Der bliver kun mulighed for at køre i den del af passagen, der fører frem til parkeringsområdet. Oversigtsforholdene ved udkørslen i Njalsgade ved SuperBrugsen forbedres ved, at der nedlægges en parkeringsplads i hver side. Denne løsning betales af ejeren.

Den øvrige del af det oprindelige projekt opretholdes og omdannelsen gennemføres i takt med, at bygningerne udlejes.

Det reviderede projekt er skitseret i bilag 3.

Forvaltningen vurderer, at der med det således reviderede projekt stadig er tale om en omdannelse af området, som sikrer en varieret sammensætning af erhvervsformer, herunder butikker og kreative erhverv. Omdannelsen af friarealerne vil tilføre området et tiltrængt løft med mulighed for et godt byliv. Trafikløsningen bliver også rimelig, selvom der opretholdes parkering på terræn.

Herved imødekommes langt størstedelen af indsigelserne. I øvrigt er de fleste indsigere positive overfor selve omdannelsen af området. Der er nogle forslag og kommentarer til, hvordan skiltning og lignende konkret bør se ud, ønsker om at der ikke bygges uden for almindelig arbejdstid, medinddragelse i beslutningsprocessen om den endelige udformning og lignende, som er kommenteret i bilag 2.

Forvaltningen anbefaler således, at der gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser om placering af butikker. Den oprindeligt ansøgte dispensation til en tilbygning til brugsen på 600 m<sup>2</sup> anbefales ikke givet, idet den ikke i øjeblikket er aktuel. Hvis tilbygningen og parkeringskælderen senere bliver aktuel, må sagen tages op igen.

## **Økonomi**

Indstilling har ingen økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

## **Videre proces**

Forvaltningen meddeler dispensationen til ejeren. Herefter vil ejeren indsende konkrete ansøgninger om byggetilladelser.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

## **Bilag til gennemsyn**

Modtagne indsigelser

### **bilag**

[Bilag 1 - naboorientering](#)

[Bilag 2 - Notat om indsigelser](#)

[Bilag 3 - revideret projekt](#)

