



Til Teknik- og Miljøudvalget

14-05-2009

Fra Center for Bydesign

Sagsnr.
2009-60174

Dokumentnr.
2009-273540

Notat om kreative erhverv i pakhusene Njalsgade 19-21 og omdannelse af området Njalsgade 19-27 i øvrigt.

Sagsbehandler
Annelise Sørensen

Baggrund:

I mødet den 9. januar 2008, pkt. 17, drøftede Teknik- og Miljøudvalget en indstilling, hvor forvaltningen gjorde rede for de muligheder, der er for at sikre, at der opretholdes et erhvervsliv i området, der er præget af kreative erhverv.

Baggrunden for det var, at ejeren af ejendommen havde haft forskellige overvejelser om at udnytte pakhusene til hotelvirksomhed eller omdanne dem til beboelse. Endvidere var der planer om at nedrive nogle bygninger, som er forudsat nedrevet i lokalplanen for området. Ejeren er i øvrigt forpligtet i købsaftalen med Freja Ejendomme A/S til at rive disse bygninger ned.

Forvaltningen konkluderede i indstillingen, at forvaltningen ikke har mulighed for at sikre, at de kreative erhverv forbliver i pakhusene. Endvidere har ejeren krav på tilladelse til nedrivning af de bygninger, der er forudsat nedrevet i henhold til lokalplanen.

Forvaltningen ville fortsat opfordre ejeren til at inddrage lejerne i en dialog om den fremtidige udvikling og udvalget ville blive orienteret, såfremt der blev indsendt ansøgninger, der kræver dispensationer fra lokalplanen.

Siden da har forvaltningen været i tæt dialog med ejerne af ejendommen.

I første omgang ønskede ejeren at opføre et større byggeri tegnet af BIG på den del af grunden, som i dag rummer en parkeringsplads og den bygning, hvor der ligger en dagligvarebutik (Superbrugsen). Det vil kræve et tillæg til lokalplanen. Samtidig med overvejelserne om byggeri og udarbejdelsen af tillægget til lokalplanen ville ejeren ombygge pakhusene, så de kunne rumme flere butikker og de kreative erhverv samt andre erhvervsdrivende, der allerede var i pakhusene.

Imidlertid har den generelle nedgang på ejendomsmarkedet betydet, at ejeren ikke længere ønsker at opføre BIG's projekt.

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 5. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1382

Telefax
3366 7020

E-mail
annsor@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

I stedet har ejerne i tæt samarbejde med forvaltningen udarbejdet et projekt til omdannelse af området, og der er indsendt en ansøgning om dispensation fra lokalplanen.

Projektet

Det nye projekt tager udgangspunkt i, at Njalsgadekomplekset har en central beliggenhed på Islands Brygge. Med både kreative erhverv og dagligvarebutik er muligheden stor for at videreudvikle området, der har potentiale til at blive et klart defineret bydelscentrum.

- Pakhusene facaderenoveres, og der indrettes butikker i nogle af stueetagerne.
- Den tomme et etages bygning mellem pakhusene rives ned.
- Den blå bygning Njalsgade 21 til 23 istandsættes. I den ende, der vender mod pakhusene kortes bygningen lidt af, så der bliver plads at forlænge stiforløbet fra nybyggeriet på Ny Tøjhusgrunden og frem til Njalsgade. I den anden ende af bygningen etableres en port, der kan bruges til indkørsel til området.
- Terrænparkeringen nedlægges for blandt andet at give plads til en ca. 600 m² stor tilbygning til Superbrugsen. Under den lægges en parkeringskælder, der rummer 72 pladser, som erstatning for den terrænparkering der nedlægges. Der er tilkørsel til parkeringskælderen fra Myggenæsgade gennem porten i den blå bygning Njalsgade 21-23.
- I Superbrugsen Njalsgade 27 etableres et nyt mere åbent indgangsparti i forbindelse med en ombygning, således at der skabes en god forbindelse til den nye tilbygning.
- Derudover omlægges hele gårdarealet med nye belægnings, byinventar, beplantning og belysning.

Det er forvaltningens vurdering, at bygningsændringerne vil tilføre området meget væsentlige kvaliteter, både hvad angår funktion og udformning. Endvidere vil gårdrummet opfylde visionerne for det gode byliv.

Dispensation fra lokalplanen

Projektet forudsætter mindre dispensationer fra lokalplan nr. 327.

Anvendelse:

Lokalplanen bestemmer, at publikumsorienterede serviceerhverv må ligge i nærmere bestemte zoner i pakhusene. Der ansøges om, at de kan ligge lidt forskudt i forhold til lokalplanens bestemmelser, hvilket er velbegrunderet i forholdt til indretningen af rummet mellem husene.

Bebyggelsesprocenten:

Nedrivningerne og ombygningerne vil samlet set betyde, at bebyggelsesprocenten for matriklen falder fra 231 til 228. Formelt set

kræves der en dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Placering af tilbygningen:

Bygningen er placeret et par meter udenfor det byggefelt, der er angivet i lokalplanen. Det vil imidlertid være hensigtsmæssigt at tillade dette, for at opnå en god disponering af gårdrummet, herunder varetilkørsel og nedkørsel til p-kælder.

Nabohøring om eventuel dispensation kan ske i løbet af juni måned med efterfølgende forelæggelse for udvalget i august, hvis der viser sig at være modstand mod planerne.

Det vil være en fordel, hvis kommunen samtidig omlægger den del af gården, der hører til TMF-huset, men det er der ikke i øjeblikket økonomi til.

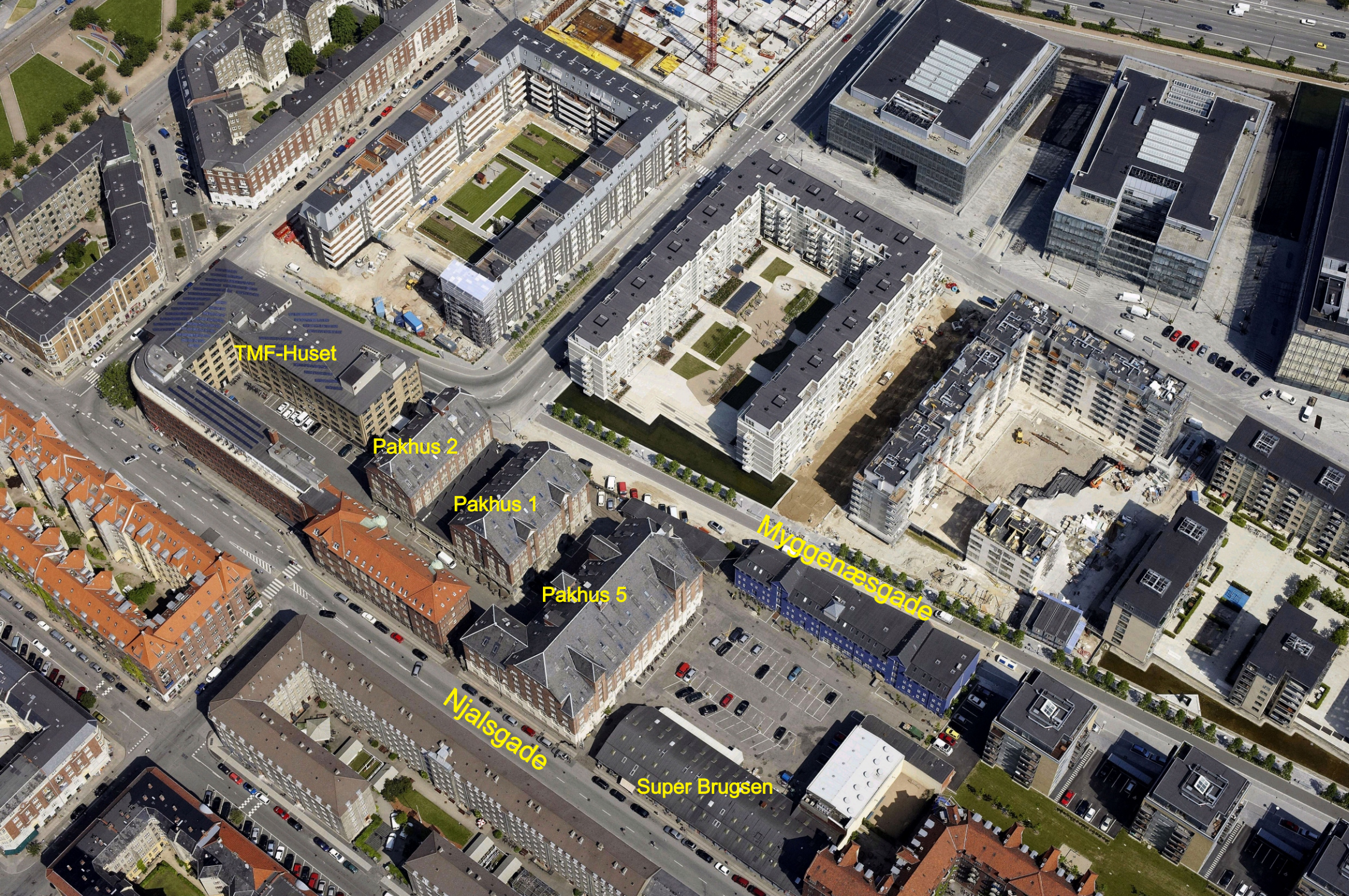
Forholdet til lejerne

Der har været udskiftning i lejer kredsen, men den er stadig præget af kreative erhverv og andre mindre virksomheder, som IT-firmaer og lignende. Der er dannet en lejerforening. Ejeren vil i forbindelse med nabohøringen tilrettelægge en mere indgående orientering af lejerne om projektet. Det er vurderingen, at projektet klart vil være til lejerne fordel, fordi det i meget høj grad vil tilføre området liv.

Ulrik Winge

Bilag 1: Luftfoto

Bilag 2: Skitse af projektet.



TMF-Huset

Pakhus 2

Pakhus 1

Pakhus 5

Myggenasgade

Njalsgade

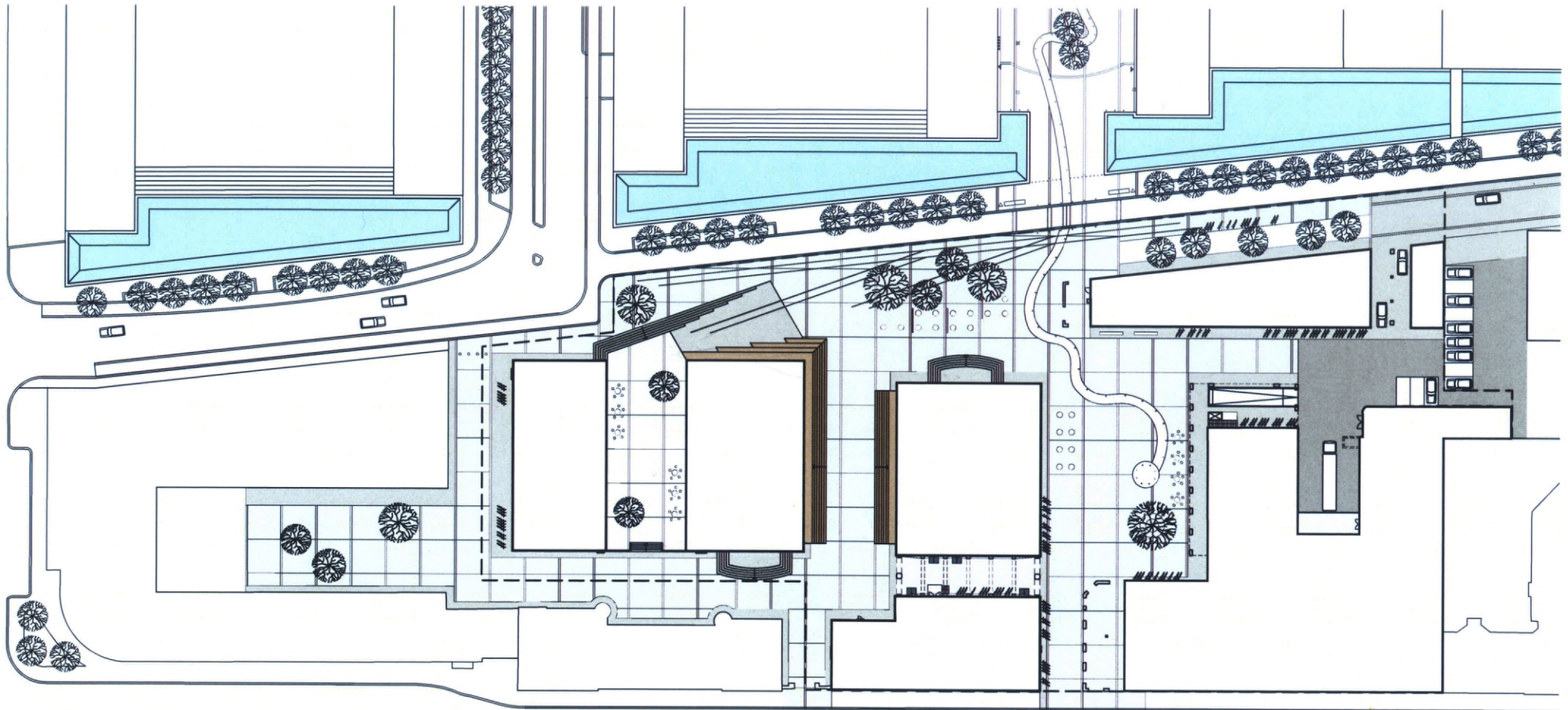
Super Brugsen

DENSIPHALT BRUDT AF EPOXY- OG GRANITRENDERNE

GRANITCHAUSSESTEN

ASFALT

TRAPPER I TRÆ OG STÅL



SITUATIONSPLAN

Bilag 2
Fremtidige forhold