



Til ejere, lejere og brugere af ejendommene
matr. nr. 81, 84, 173, 195, 212, 402, 403, 404, 493, 494, 495,
602, 603, 604, 605, 606 og 607 Amagerbros Kvarter,
København,

15-06-2009

Sagsnr.
2009-60174

Njalsgade 13-75 og 24A-34
Leifsgade 2
Isafjordsgade 1
Thorshavnsgade 15-27
Klaksvigsgade 3-9 og 8-14
Weidekampsgade 1-69
Artillerivej 30-48
Myggenæsgade 1-11
samt interessegrupper

Dokumentnr.
2009-310875

NABOORIENTERING

vedr. ombygning og nybyggeri på ejendommen matr. nr. 493 Amagerbros Kvarter, København, Njalsgade 19-27.

Ejeren af ejendommen, Njalsgadekomplekset ApS, har ansøgt om tilladelse til et projekt, hvor de fleste bygninger sættes i stand.

Endvidere rives enkelte bygninger og bygningsdele ned, og der opføres en tilbygning til Super Brugsen.

I pakhusene indrettes butikker i stueetagerne og nogle af kældrene. Terrænparkeringen lægges ned i en ny parkeringskælder, og friarealerne sættes i stand.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan nr. 327 med tillæg 2, fordi tilbygningen ikke er i overensstemmelse med den principielle bebyggelsesplan, der er angivet i lokalplanen. Endvidere vil placeringen af butikkerne kræve dispensation.

I vedlagte folder er projektet og afvigelserne illustreret.

Projektet

Generelt sættes bygningerne på ejendommen i stand, og den 2-etages bygning mellem pakhus 1 og 2 samt den 1-etages bygning mod Myggenæsgade rives ned. I den blå bygning Myggenæsgade 21-23 etableres to porte. Den ene skal bruges som indkørsel til parkeringskælderen, og den anden skal give en god passage mellem Ny Tøjhusområdet og Njalsgade. Et nyt stort åbent indgangsparti i den vestlige del af Super Brugsens bygning skal yderligere medvirke hertil.

Terrænparkeringen nedlægges for blandt andet at give plads til en 600 m² stor tilbygning til Super Brugsen. Under bygningen og det tilstødende gårdareal lægges en parkeringskælder, der rummer 72 pladser.

Center for Bydesign

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

Telefon
3366 1382

Telefax
3366 7020

E-mail
ansnor@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Derudover omlægges hele gårdarealet med nye belægnings-, byinventar-, beplantning og belysning.

Afvielser fra lokalplanen

Formålet med lokalplanen er blandt andet at skabe et attraktivt byområde i samspil med de tilgrænsende boligområder.

Det ansøgte afviger fra lokalplan nr. 327 med tillæg 2 på følgende måder:

Anvendelse:

Ifølge § 3 i tillæg 2 må butikker på den aktuelle ejendom alene etableres i stueetagerne i den facade i pakhus 5, der vender mod den nuværende parkeringsplads ved Super Brugsen og i den fastlagte nybebyggelse mod pladsen og mod Njalsgade. Der er ansøgt om tilladelse til butikker i hele stueetagen i pakhus 1, 2 og 5 samt i kælderetagen i pakhus 1 og 5. Disse 3 pakhuse er fastlagt som bevaringsværdige og indgår i bebyggelsesplanen. Butiksplaceringen er tilpasset indretningen af gårdrummene.

Placering af tilbygning:

Tilbygningen på 600 m² svarer ikke til den bebyggelsesplan, der er fastlagt i § 5, stk. 1 i tillæg 2.

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Lokalplanen er ikke til hinder for bibeholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse. På nuværende tidspunkt ønsker ejeren at fastholde dele af den eksisterende bebyggelse, der ellers er forudsat nedrevet i forbindelse med realisering af bebyggelsesplanen.

Omdannelsen vil tilføre området meget væsentlige bymæssige kvaliteter. Det sker ved at skabe bedre rammer for handelslivet i det bydelscenter omkring Njalsgade, der er fastlagt i Kommuneplan 2005, og som bl.a. omfatter den aktuelle ejendom. Endvidere vil nyindretningen af friarealerne, herunder nedlæggelse af terrænparkeringen skabe fine muligheder for passage og ophold. Komplekset vil kunne komme til at fungere bedre som et bindeled mellem de nye bebyggelser i lokalplanområdet og den eksisterende boligbebyggelse på Islands Brygge, hvilket er en af intentionerne i lokalplanen.

Placeringen af tilbygningen vil gøre en god indretning af gårdrummet mulig, herunder give plads til varetilkørsel og nedkørsel til p-kælder. Der er i lokalplanen angivet en samlet rummelighed til butikker på 6.000 m² placeret i nærmere angivne stueetager. I forbindelse med nybyggerierne i øvrigt i lokalplanområdet er denne mulighed for indretning af butikker ikke blevet udnyttet.

Forvaltningen er derfor positiv overfor, at der dispenseres fra lokalplanen.

Dispensation vil blive betinget af, at det samlede butiksareal inden for lokalplanområdet ikke overstiger de 6.000 m², som er fastsat som grænse i lokalplanen. Endvidere er det en betingelse, at dagligvarebutikkens etageareal (Super Brugsen) ikke overstiger 1.600 m², som er lokalplanens maksimum for dagligvarebutikker. Også lokalplanens øvrige bestemmelser om butiksstørrelser forudsættes iagttaget.

Naboorientering

Inden kommunen dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og brugere m.fl. orienteres således, at de får mulighed for at fremsende kommentarer til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20.

Eventuelle bemærkninger skal sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

eller via e-mail til: bydesign@tmf.kk.dk

Kommentarer skal være modtaget i Center for Bydesign
senest den 6. juli 2009.

Du er velkommen til at kontakte undertegnede telefonisk eller via e-mail, såfremt du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen

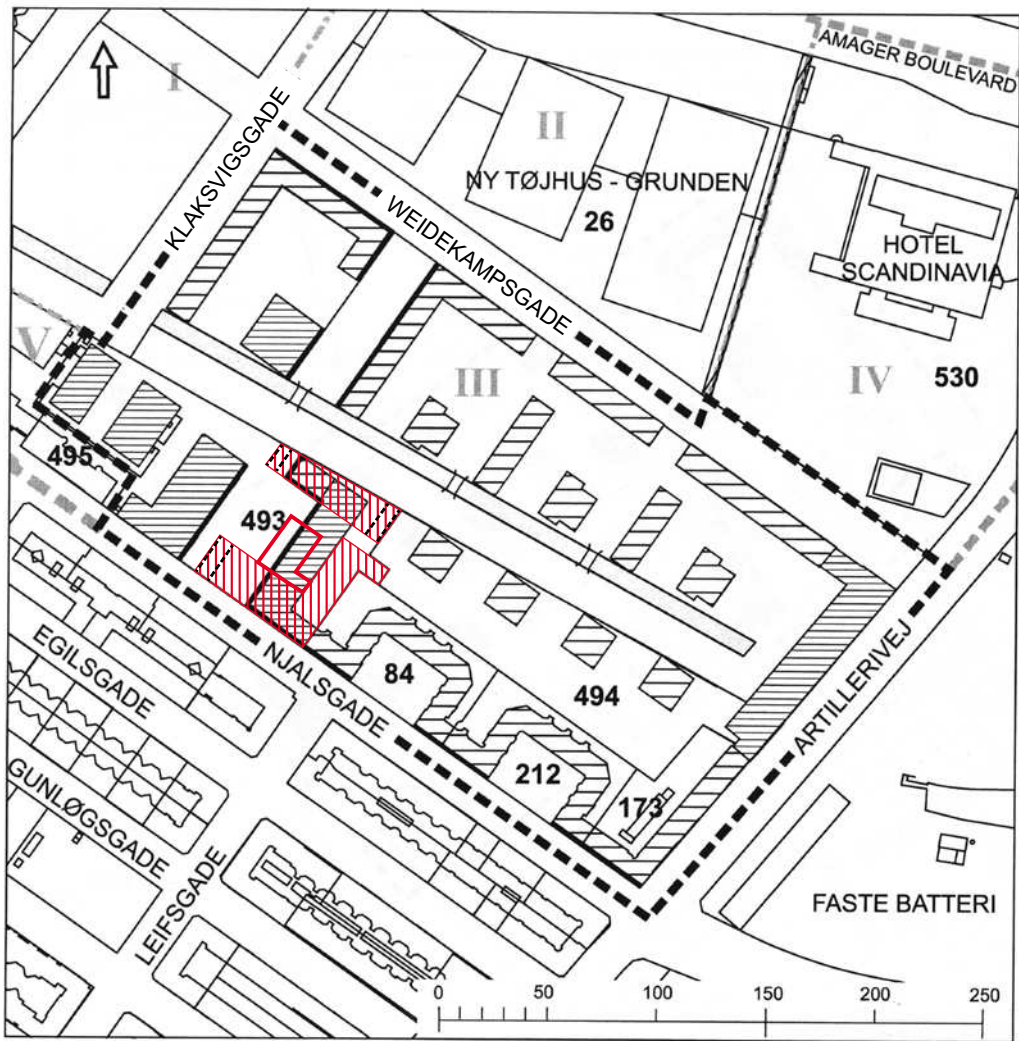
Annelise Sørensen
Fuldmægtig

Bilag:
Folder

Bilag til naboorientering vedrørende dispensation fra lokalplan nr. 327 "Ny Tøjhus"

Juni 2009

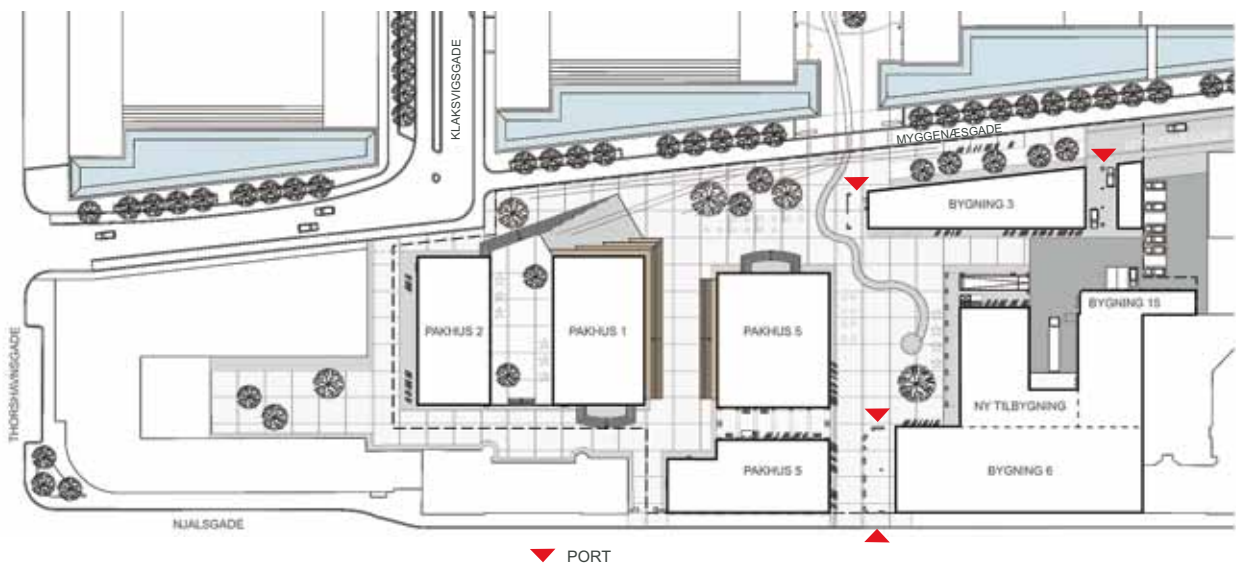




Anvendelser i område III

- ■ ■ ■ Tillægsområde
- --- Område for lokalplan nr. 327
- - - - Grænse mellem underområder
- ▭ Boliger
- ▬ Publikumsorienterede serviceerhverv
- ▨ Serviceerhverv
- ▭ Nybygning
- ▨ Bevarede bygninger med porte
- ⋯ Port

Foruden anvendelsen markerer de skraverede bygninger også lokalplanens bebyggelsesplaner.



Plantegning af fremtidige forhold, der viser det renoverede terræn omkring pakhusene samt tilbygningen til Super Brugsen.



Illustration af passagen langs kanal ved Pakhus 5 og det ombyggede "blå" pakhhus.



Illustration fra Njalsgade, der viser den ombyggede Super Brugsen og adgange til byrummet..

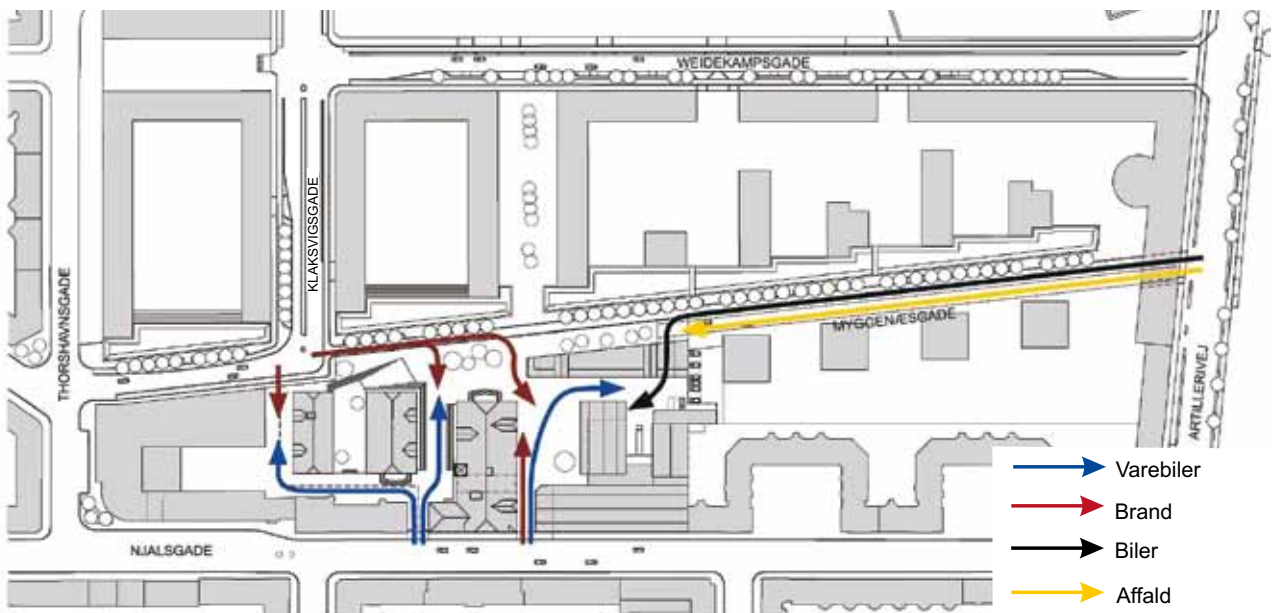
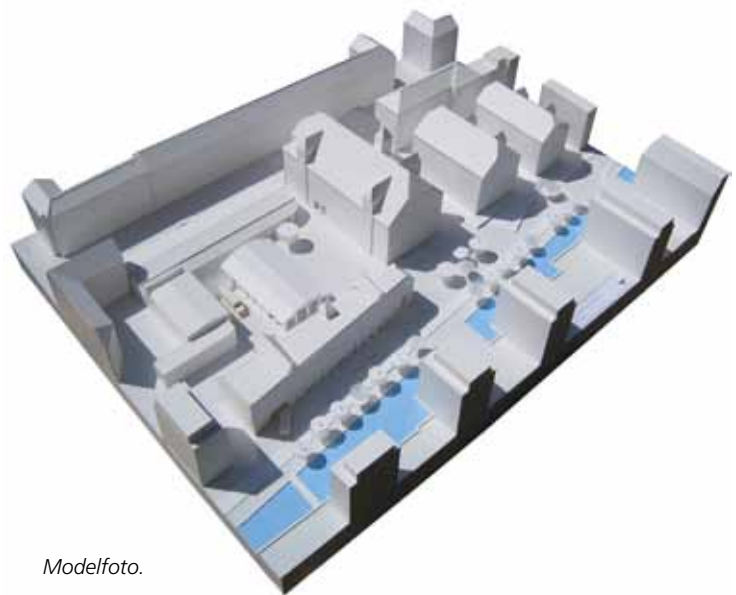


Diagram der viser trafikafvikling.



Illustration af de nyrenoverede pakhuse med butikker og den nye indgang til TMF-huset i Njalsgården i baggrunden.



Modelfoto.

Illustration af det ombyggede "blå" pakhuis, der gennembyrdes af akser fra Njalsgade til Weidekampsgade.