



Naboorientering om midlertidig pavillonskole på Richard Mortensens Vej

29. maj 2020

Sagsnummer
2020-0113625

Dokumentnummer
2020-0113625-2

Teknik- og Miljøforvaltningen skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af en midlertidig pavillonskole på Richard Mortensens Vej. Området er i lokalplanen udlagt til et byggefelt for erhverv/kultur, hvor det forventes, at der på sigt skal opføres en kirke. Området er i dag anlagt som en midlertidig grøn plæne under navnet 'Kirkepladsen'.

Ansøgningen er indsendt af Økonomiforvaltningen og Børne- og Ungeforvaltningen i Københavns Kommune. Den midlertidige pavillonskole skal sikre kapacitet til de ældste indskolingsbørn i 2.-3. klasse på Kalvebod Fælled Skole. Den midlertidige skole skal rumme placering af faciliteter til 10 skoleklasser med tilhørende faglokaler, svarende til ca. 280 elever og ca. 25 lærere.

Baggrunden for ansøgningen er, at Kalvebod Fælled Skole i de kommende år forventes at udvide antallet af klasser på flere eksisterende årgange som følge af tilflyttere til skolens distrikt samt distriktet til Skolen på Hannemanns Allé. Kalvebod Fælled Skole skal optage tilflyttere fra distriktet for Skolen på Hannemanns Allé på de klassetrin, hvor Skolen på Hannemanns Allé endnu ikke har indskrevet elever. Det betyder, at skolen forventeligt ikke kan rumme sig selv fra skoleåret 2021/2022 (maj 2021). Det er derfor nødvendigt, at der etableres afhjælpende kapacitet til skolen.

Det har været et stort ønske fra både skolebestyrelser og forældre i Ørestad, at midlertidige løsninger på kapacitet til børn i Ørestad så vidt muligt løses lokalt i Ørestad. Med denne løsning vil Kalvebod Fælled Skole stadig kunne fungere som en samlet enhed, hvor elever og personale kan bevæge sig mellem dels hovedskolen på Else Alfelts Vej 2 og de midlertidige pavilloner på Richard Mortensens Vej.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 398 'Ørestad Syd' med tillæg nr.1 og 2, og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 3.

Byens Udvikling

Njalsgade 13
2300 København S

Telefon:
3366 3366

Mail:
Byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN-nummer
5798009809452

På de følgende sider kan du læse uddybende om høringen:

1. Projektet og lokalplanen
2. Reglerne i planloven
3. Kommunens holdning til dispensationen
4. Det videre forløb

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger til byensudvikling@tmf.kk.dk

senest den 19. juni 2020.

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Center for Byplanlægning
Postboks 348
1505 København V

Hvis ansøgningen om dispensation skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. Du bedes derfor gøre opmærksom på, hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 2020 3154.

Med venlig hilsen

Helene Schytter

Projektleder, Byplan Syd

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Københavns Kommune har ansøgt om at opføre en midlertidig pavillonskole på i alt 2.550 m². Byggeriet skal sikre skolegang for 2.-3. klasse på Kalvebod Fælled Skole, der i disse år kapacitetsudvides.

Byggeriet er i pavillonmoduler, der opføres som en U-form i 2-3 etager. Byggeriet vil være i 3 etager mod nord og øst (ca. 12 meter) samt 2 etager mod syd (ca. 8 meter).

Pavillonerne har antracit-grå facader med vinduer i træ og aluminium med hvide vinduesrammer. Tage udføres med sort tagpap. Skure i terræn vil få en sammenhæng i materiale og farve med skolepavillonernes facader.

Pavillonernes placering sikrer de bedste dagslysmæssige forudsætninger for skolens udearealer og den omkringliggende bebyggelse, samt at trærækken mod vest kan bibeholdes.

Skolens primære ude- og legeareal placeres mellem bygningerne mod vest og vil være tilgængeligt uden for skolens åbningstid. Den sydlige del af grunden anlægges som en forplads med cykelparkering, renovationsskure samt forareal til hovedindgangen til skolen, som placeres i det sydøstlige hjørne af bebyggelsen.

Bilparkering placeres i nærliggende parkeringshus på Eiler Billes Allé, og eventuelt placeres af- og påsætning i forbindelse med eksisterende korttidsparkering på Richard Mortensens Vej. I overensstemmelse med Københavns Kommuneplan 2019 skal der sikres 4 bilparkeringspladser, herunder en plads til handicapbus.

Cykelparkering placeres primært mod syd ud til vendepladsen på Richard Mortensens Vej. I overensstemmelse med Københavns Kommuneplan 2019 etableres 153 cykelparkeringspladser.

De eksisterende trærækker sikres, og der vil fortsat være offentlig adgang mellem Byfælleden og vest og øst for byggeriet.

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

[Richard Mortensens Vej](#)

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om dispensation til i en tidsbegrænset periode på 3 år at opføre en pavillonskole på den del af matrikel nr. 919a, Sundby Overdrev, København, som i lokalplan nr. 398 'Ørestad Syd' med tillæg nr. 1 og 2 er udlagt til byggefelt for erhverv/kultur.

Efter 3 år fjernes den midlertidige bebyggelse.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan nr. 398 'Ørestad Syd' og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- §6, stk. 9.: "Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i klæder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Bygge- og Teknikforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur."
- §6, stk. 11.: "Permanent fritstående gavle skal behandles som facader med vinduesåbninger, altanpartier karnapper og lignende."

Byggeriet er omfattet af lokalplan nr. 398 'Ørestad Syd med tillæg nr. 1' og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- §3, stk.3., b): "Inden for delområde VIIB skal boligandelen udgøre 70-80 pct. Der fastlægges byggefelter til en skole, en idrætshal og særlige formål af kulturel eller fritidspræget karakter, såsom kirke, svømmehal eller lignende eller erhverv."
- §3, stk. 4.: "For område VI, VIIA, VIIIA og VIIB gælder særligt: Langs de på tegning nr. 5 med røde linjer markerede byrumsforløb (udadvendte facader) skal mindst 50 pct. af de markerede stueetagers facader anvendes til de samme funktioner - bortset fra butikker - samt til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende som medvirker til at skabe byliv."

Område VIIB ikke er nævnt i ovenstående bestemmelse, men da det fremgår af tegning nr. 5, at bestemmelsen også er gældende for byggefeltet i område VIIB, søges der om dispensation.

- §5, stk. 1.: "For lokalplantillægsområdet under ét må etagearealet ikke overstige 970.000 m². Inden for hvert af følgende underområder, jf. tegning nr. 1, må etagearealet ikke overstige: VIIB: 76.000 m². Arealerne er eksklusive 100.000 m² parkeringshuse"
- §6, stk.5.: "For byggefeltet til erhverv/kulturelle formål i den nordlige ende af Parkrummet gælder særligt: Byggeriet skal fremstå med en særlig karakter i forhold til den omgivende bolig- og erhvervsbebyggelse. Samtidig skal byggeriet underordne sig den aktuelle kontekst, i form af Byfælleden,

Parkrummet og særligt i forhold til arenaen lige nord for. I sit arkitektoniske udtryk skal byggeriet i forhold til materiale kontrastere omgivelserne. Det skal tage udgangspunkt i den særlige placering for enden af et af de hovedstrukturende byrum og udnytte den nordlige facades kontakt med Byfælled og Promenade. Der skal i udformning og facader tages hensyn til boliger øst og vest for byggeriet, samt pladsrummet syd for byggeriet."

- §8, stk. 1., e): *"For detailhandel og andre intensive besøgsmaal er parkeringskravet 5 pladser pr. 100 m2 etageareal og for skoler og andre uddannelsesinstitutioner 0,5 plads pr. elev/studerende og ansat."*
- §8, stk.2.: *"Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m2 etageareal og må ikke overstige 5.400 p-pladser. Inden for områderne må højst 10 pct. af parkeringsdækningen indrettes på terræn. Der må etableres terrænparkering på vejarealer samt i de indre byrum i forbindelse med erhvervsbyggerier. Parkering i øvrigt skal indrettes i fælles parkeringshuse, jf. §3, stk.5."*
- §9. Tekniske anlæg: *"Transformerstationer, telefon-, fiber- og internetforbindelsesstationer, samt andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området."*
- §11, stk. 1.: *"Lokalplantillægsområdets underområder V - VIII B er udpeget som lavenergiområder efter laveste lavenergiklasse i henhold til gældende bygningsreglement."*

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_1468963_1483973623383.pdf

2. Reglerne i planloven

Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, at kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver derfor mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den fastlagte struktur, fx fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Hvis en ansøgning er i strid med principperne i planen, kan der kun dispenseres midlertidigt i op til 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, når berørte naboer mv. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil, medmindre kommunen vurderer, at naboorientering er af underordnet betydning for berørte naboer mv. Det fremgår af planlovens § 20.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Teknik- og Miljøforvaltningen skal ved sin behandling af dispensationsansøgninger varetage saglige og planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle planmæssige bemærkninger vil indgå i vurderingen af sagen.

3. Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler projektet, da der er tale om en midlertidig anvendelse, der vil afhjælpe det akutte behov for skolekapacitet, som børn i Ørestad i øjeblikket er ramt af.

Det er indgået i forvaltningens vurdering, at projektet med en højde på ca. 12 meter holder sig inden for den i lokalplanen fastlagte højde for byggefeltet på maksimalt 15 meter. Det er også indgået i forvaltningens vurdering, at eksisterende træer sikres. Derudover er det indgået i forvaltningens vurdering, at projektet bidrager med rekreative kvaliteter i form af ude- og legearealer, der vil være åbne for områdets beboere og øvrige børn uden for skolens åbningstid.

Det er dog også forvaltningens vurdering, at pavillonskolen medfører risiko for indblik for en række boliger på Robert Jacobsens Vej øst for skolebyggeriet. Det drejer sig om boliger i tre etager, hvor der er 6,7 meter til skolens facade samt for de nederste tre etager på adressen Robert Jacobsens Vej 10Y, hvor der er 7,9 meter mellem skolens og boligernes facade, hvor der på to etager også er altaner. For boliger på Richard Mortensens Vej vest for byggeriet er der ikke risiko for indblik.

Se illustrationer af projektet her: [Richard Mortensens Vej](#)

Da der er tale om midlertidigt byggeri, hvor anvendelsen til skole i dagtimerne og hverdagene og dermed på tidspunkter, hvor de fleste beboere formodes ikke at være hjemme, anbefaler forvaltningen projektet.

4. Det videre forløb

Når fristen er udløbet, behandler vi sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen, hvis kommunen ikke har imødekommet dine bemærkninger.

Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold.

Retlige forhold drejer sig om, hvorvidt afgørelsen er lovlig og de rigtige regler er fulgt, herunder om kommunen har overholdt de forvaltningsretlige regler.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold. Ifølge persondataloven har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne, og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger. Hvis du vil vide, hvilke oplysninger kommunen behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.