



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

29. juni 2017

Sagsnummer:

702510

eDoc:

2017-0178628

Matrikelnummer:

602 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:

Dannesk-Samsøes Allé 20

Ejendomsnummer:

42120

Orientering

Center for Bygninger har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opstille midlertidige pavilloner på adressen Danneskiold-Samsøes Allé 20 til genhusning af elever i forbindelse med om- og tilbygning af Christianshavns Skole.

Der er søgt om at opstille 26 pavillonmoduler i 2 etager med et samlet etageareal på ca. 1180 m².

Pavillonerne placeres på den sydlige del af grunden.

Stueetagen består af 4 klasselokaler med tilhørende toiletter, lærerforberedelse, tekøkken og garderober og 1. sal består af 4 klasselokaler med tilhørende toiletforhold og garderober.

Desuden etableres en tagterrasse på 1. sal på ca. 313 m².

Der etableres 4 parkeringspladser og 120 cykelparkeringspladser.

Tilladelsen ønskes fra den 1. august 2017 til den 1. februar 2019.

Planlægning

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 331 "Holmen II", bekendtgjort 14. december 2000, med tillæg 1, bekendtgjort 7. november 2001.

Ejendommen ligger i lokalplanens område IB.

Ifølge § 4, stk. 1, i lokalplanens tillæg 1, fastlægges området til helårsboliger, til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, og til offentlige formål, såsom arkitekt-, teater-, film- og musikskoler samt andre uddannelsesformål, operahus og andre kulturelle formål, forsvarsmæssige formål, institutioner og andre sociale formål, maritime fritidsanlæg og andre sportsanlæg, sundhedsmæssige formål samt miljømæssige servicefunktioner, der naturligt kan indpasses i området, herunder miljø- og minigenbrugsstationer samt havekomposteringsanlæg til haveaffald.

**Center for Bygninger
Byggetilladelser Indre**

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
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

Ifølge § 4, stk. 2, i lokalplanens tillæg 1, fastlægges fordelingen af anvendelsen principielt som angivet på lokalplanens tegning nr. 27.471.

På tegningen er anvendelsen af den aktuelle ejendom fastlagt til butikker.

Ifølge lokalplanens § 6, stk. 1, litra b, fastlægges den på tegning nr. 27.416 og 27.417 i lokalplanen med sort farve viste fredede bebyggelse, med grå tone viste bevaringsværdige bebyggelse og med enkelt-skraivering viste eksisterende bebyggelse samt det med krydsskraivering viste nybyggeri som bebyggelsesplan.

Ifølge lokalplanens § 7, stk. 1, skal ny bebyggelse efter forvaltningens skøn fremstå med en arkitektonisk kvalitet, der modsvarer områdets høje standard.

Bebyggelsen skal fremstå i et nutidigt arkitektonisk formsprog, som med hensyn til dimensionering, proportionering, facade- og tag udformning samt materialevalg tager udgangspunkt i de hovedtræk, der er særligt identitetsskabende for den eksisterende bebyggelse.

Ifølge lokalplanens § 8, stk. 2, skal bebyggelse og primære opholdsarealer efter forvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod gener fra virksomheder i og uden for området.

Ifølge lokalplanens § 9 må bebyggelse ikke tages i brug, før bebyggelsen efter forvaltningens nærmere anvisning er tilsluttet Københavns Energis fjernvarmesystem.

Ifølge lokalplanens § 11, stk. 2, skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Ifølge lokalplanens § 11, stk. 5, skal ubebyggede arealer som hovedregel henligge uindhegnede, og eventuel hegning må kun finde sted i særlige tilfælde med forvaltningens tilladelse.

Afvielser fra bestemmelserne

Den ansøgte opstilling af pavilloner i en tidsbegrænset periode kræver dispensation fra de ovennævnte bestemmelser i lokalplanen.

Sagsnummer:
702510

Matrikelnummer:
602 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Dannesk-Samsøes Allé 20

Ejendomsnummer:
42120

Dispensation

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, som er ændret med ikrafttræden den 15. juni 2017.

Center for Bygninger er positivt indstillet i forhold til at tillade de ansøgte pavilloner af følgende grunde:

Dispensation fra § 4, stk. 1 og 2, om anvendelse i tillæg 1

Der er tale om en tidsbegrænset opstilling af pavilloner i en periode på 18 måneder.

Pavillonerne placeres i et område, der i lokalplanen er udlagt til butikker, men hvor denne planlagte anvendelse endnu ikke er realiseret fuldt ud.

Teknik- og Miljøudvalget har den 24. april 2017 godkendt en startredegørelse om ny lokalplanlægning for to ejendomme i området – herunder for den aktuelle ejendom.

Baggrunden er et ønske om at udvikle området, så det bliver mere åbent og mere integreret med den kommende udvikling af Christiansholm (Papirøen) og de andre ejendomme i området.

Det er Center for Bygningers vurdering, at den ansøgte anvendelse til genhusning af elever fra Christianshavns Skole kan indpasses i området i den ansøgte periode.

Vi er derfor positivt indstillede i forhold til at dispensere til denne anvendelse.

Dispensation fra § 6, stk. 1, litra b, og § 7, stk. 1, om bebyggelsesplan og ydre fremtræden

Center for Bygninger er positivt indstillet i forhold til dispensation vedrørende bebyggelsesplanen i lokalplanen og den ydre fremtræden af den ansøgte bebyggelse, da der er tale om tidsbegrænset opstilling af pavilloner.

Det bemærkes, at placeringen af pavillonerne i sammenhæng med erhvervs- og butiksbyggeri på ejendommen vurderes at være mulig bl.a. på grund af ejendommens størrelse og placering op til et grønt område.

Side 3 af 5

Sagsnummer:
702510

Matrikelnummer:
602 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Dannesk-Samsøes Allé 20

Ejendomsnummer:
42120

Vi vurderer desuden, at pavillonernes udformning som traditionelt pavillonbyggeri er samstemmede med den eksisterende erhvervsbebyggelses udformning og materialer.

Dispensation fra § 8, stk. 2, om krav fra miljømyndighederne

Center for Bygninger vurderer, at brugerne af pavillonerne ikke vil blive udsat for miljømæssige gener fra virksomheder i og uden for området.

Dispensation fra § 9 om varmforsyning

Der søges om dispensation til el-opvarmning af pavillonerne i henhold til varmforsyningsloven.

Hvis dispensationen gives af kommunens miljømyndighed, kan der dispenseres fra lokalplanens bestemmelse om tilslutning til fjernvarme.

Dispensation fra § 11, stk. 2, om parkeringspladser

Det ansøgte etageareal på 1180 m² udløser krav om 12 parkeringspladser.

Ansøger har redegjort for, at parkeringsbehovet vil være 4 pladser.

Center for Bygninger har på baggrund af ansøgers redegørelse vurderet, at det er tilstrækkeligt med 4 parkeringspladser til de ansøgte pavilloner, og vi er positivt indstillede i forhold til at dispensere til dette.

Dispensation fra § 11, stk. 5, om hegning

Center for Bygninger vurderer, at anvendelsen til skole i forhold bestemmelsen i lokalplanen om hegning kan betragtes som et særligt tilfælde, og vi er positivt indstillede med hensyn til at hegne omkring skolens fri- og opholdsarealer.

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).

Hørings svar

I kan sende jeres bemærkninger til projektet inden den 27. juli 2017 på mailadressen bygninger@tmf.kk.dk eller til adressen:

Side 4 af 5

Sagsnummer:
702510

Matrikelnummer:
602 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Dannesk-Samsøes Allé 20

Ejendomsnummer:
42120

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Evt. kontakt i denne sag

Såfremt der er evt. spørgsmål kan følgende kontaktes:

- Teknisk byggesagsbehandler, arkitekt Bente Willadsen, tlf. 33 66 52 64.
- Administrativ byggesagsbehandler, Peter Rulffs, tlf. 33 66 56 98.

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

Side 5 af 5

Sagsnummer:
702510

Matrikelnummer:
602 CH, Kbh.

Ejendomsadresse:
Dannesk-Samsøes Allé 20

Ejendomsnummer:
42120