



04-05-2015

Sagsnr.
2015-0033430

Dokumentnr.
2015-0033430-9

NABOORIENTERING

vedr. opførelse af ny skolebygning til Sundbyøster Skole på ejendommen matr. nr. 1501, Sundbyøster, København

På vegne af Københavns Ejendomme ansøger arkitektfirmaet Mangor & Nagel Københavns Kommune om tilladelse til at opføre en ny skolebygning til Sundbyøster Skole. I januar 2013 blev der vedtaget lokalplan nr. 490 'Sundbyøster Skole', der fastsætter rammer og vilkår for skolens udbygning, herunder ny sportshal, fritidspladser, udendørsarealer og butikker ud mod Amagerbrogade.

For at gennemføre det ansøgte projekt er der behov for dispensation fra lokalplanens § 5 om "Bebyggelsens omfang og placering".

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.

Projektet

Den nye indskolingsbygning er jf. lokalplanen placeret i byggefelt C og D. Bygningen skal huse 12 klasseværelser, en tumlesal, 3 faglokaler samt en fritidsdel.



Her ses fælles indgangsparti og tumlesalen fra vest mod øst

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13, 5. sal
Postboks 348
2300 København S

Telefon
336 3366

E-mail
byensudvikling@tmf.kk.dk
EAN nummer
5798009493149

Bygningen er udformet, så den bliver ca. 3 meter smallere end byggefelt D, og 3,4 meter smallere i byggefelt C mellem den gule bebyggelse og den eksisterende skolebygning. Placeringen og udformningen af bygningen er planlagt ud fra et ønske om at skabe så meget plads som muligt til fysisk udfoldelse på det grønne areal ud mod Grækenlandsvej.



Her ses situationsplanen, hvor blå farve viser lokalplanens byggefelter og rød farve det aktuelle projekt

Det fremgår af lokalplanens § 5 Stk. 1 c), at

Bebyggelse skal opføres inden for de i stk. 2-4 nævnte byggefelter. Herudover kan der opføres nødvendige småbygninger, herunder mindre skure og halvtage til cykler og lignende med placering og omfang efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisning. Ud over den bebyggelse, der er muliggjort, kan der opføres enkelte mindre bygninger i én etage. Desuden kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse ske påbygning af installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i økologiske og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn. Endvidere kan eksisterende tagetager udnyttes i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse.

Afvigelse

Der er tale om en overskridelse af byggefelt C på 6,8 meter mod øst og 6,5 meter mod syd, som vist på situationsplanen med rød streg/farve.

Det fremgår af lokalplanens § 5 Stk. 4 c), at

Bebyggelse i byggefeltet C, jf. tegning nr. 3, må højst opføres i 1 etage med tagterrasse. Bestemmelser for byggefelt C kan overføres til dele af byggefelt D, jf. pkt. d.

Afvigelse

Der er tale om varierende højder fra 1-2 etager på en mindre del af byggefelt C.

Tumlesalens tag skal fungere som terrasse og direkte adgangsvej til både fællesrum, faglokaler og klasseværelser på 1 sal.

I første sals højde, på tumlesalens tag, er facaden derfor flyttet ca. 2,4 meter ud som en karnap for at skabe et anvendeligt fællesrum til skolen. Det betyder, at taghøjden på dette sted overskrider med ca. 3,5 meter.



'Karnappen'

Illustration viser tumlesalen og karnappen (fællesrum), som overskrider højden og skolebyggeriet set fra øst mod vest

Det fremgår af lokalplanens § 5 Stk. 4 d), at

I byggefelt D skal bebyggelse opføres inden for byggefeltet, jf. tegning nr. 3, med en facade i byggefeltets vestlige grænse. Bebyggelse kan opføres i en højde på mindst 8 m og maksimalt 15 m.

Afvigelse

Der er tale om en overskridelse af højden på 1,2 m, således at bygningen på sit højeste vil være 16,2 m.

For at tilvejebringe gode rumlige kvaliteter i den nye bygning og opfylde pladsbehov er der behov for, at bygningens maksimale højde overskrider lokalplanens krav om max. 15 meters bygningshøjde på byggefelt D. Overskridelsen er maksimalt ca. 1,2 meter, hvor bygningen er højest.



Illustration viser lokalplanens rumlige afgrænsning (blå farve), og hvor det aktuelle byggeri overskrider denne (rød farve) i højden og i forhold til byggefelt C og D

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.

Projektet er i tråd med lokalplanens intention om at skabe gode inden- og udendørs rammer for skolens børn. I lokalplanen er der taget højde for at der kan tillades mindre afvigelser § 5 Stk. 1 d) *Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal og bygningshøjder fastsat i stk. 2-4.*

Kommunen vurderer, at projektet har mange kvaliteter, hvorfor kommunen kan anbefale dispensationerne.

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. Dette fremgår af planlovens § 20.

Eventuelle bemærkninger skal sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Byplanlægning
Postboks 447
1505 København V
eller via e-mail til: byplanlægning@tmf.kk.dk

Kommentarer skal være modtaget i Center for Byplanlægning
senest den 21. maj 2015.

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

Med venlig hilsen

Maria M. L. Nielsen
Arkitekt og projektleder