



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Til ejere, lejere og brugere m.fl.
matr. nr. 390, 458 og 419
Kongens Enghave, København

12-10-2011

Sagsnr.
2011-135993

Dokumentnr.
2011-726171

NABOORIENTERING

vedr. ombygning og midlertidig anvendelse af en lagerhal til forsamlingslokaler på ejendommen matr. nr. 457 Kongens Enghave, København, beliggende Bådehavnsgade 46A

Haukohls Tegnastue ApS har på vegne af I/S Hadsundsvej 12 søgt om tilladelse til at ombygge og midlertidigt indrette forsamlingslokaler med køkken og yderligere toiletter samt etablering af en balkon på ejendommen Bådehavnsgade 46 A.

Det forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 56 "Bådehavnsgade", tinglyst den 18. april 1984.

Projektet

Der søges om tilladelse til at indrette 2 forsamlingslokaler til henholdsvis 360 og 720 personer med køkken og yderligere toiletter i en lagerhal. I forbindelse hermed ansøges der om at etablere en balkon over køkkenområdet, 2 vindfang på henholdsvis 8 m² og 21 m², 3 udvendige trapper og 4 indskudte etager på henholdsvis 97 m², 120 m², 87 m² og 94 m², svarende til et fremtidigt bruttoetageareal på 3.531 m².

Der indrettes 66 parkeringspladser på grunden, som vist på vedlagte situationsplan.

Afvielser fra lokalplanen

Det fremgår af § 1, stk. 1, i lokalplan nr. 56 "Bådehavnsgade", at formålet med lokalplanen er at opretholde området som erhvervsområde for bl.a. industri-, transport- og lagervirksomhed, dels fordi området indgår i et større, velbeliggende industrikvarter, dels af hensyn til ønsket om at sikre industriarbejdspladser i kommunen.

Ifølge lokalplanens § 3, stk. 1 må området kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 5
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 3366

E-mail
bydesign@tmf.kk.dk

industri- værksteds-, transport-, lager- og engrosvirksomhed samt dertil hørende administration. Der må ikke opføres eller indrettes virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige afstandskrav (minimum klasse 6 virksomhed og derover).

Af lokalplanens § 14 fremgår, at den samlede magistrat (nu Teknik- og Miljøforvaltningen) kan indrømme sådanne mindre betydende dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil ændre den karakter af området, som lokalplanen søger at skabe.

Det ansøgte er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009, der udlægger lokalplanområdet samt naboområder mod øst og syd som et C1*område med boliger og serviceerhverv, hvor der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening). Området er endvidere udlagt som perspektivområde til byudvikling i perspektivperioden efter år 2020. Perspektivområder er områder, hvor den oprindelige anvendelse til havneformål eller industri er fastholdt, men hvor disse formål er under afvikling eller ophørt.

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.

Forsamlingslokaler betragtes i planmæssig henseende som serviceerhverv, og er dermed ikke i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse.

Henset til, at der er tale om en midlertidig anvendelse, som ikke vurderes at ændre områdets karakter, samt til beliggenheden i et perspektivområde fastlagt til boliger og serviceerhverv kan Center for Bydesign anbefale, at der dispenseres midlertidigt, fordi anvendelsen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Herved bemærkes, at kommunen generelt er positivt indstillet overfor, at der etableres midlertidig anvendelse og aktiviteter i eksisterende bygninger i perspektivområder, fordi det kan være med til at skabe byliv og rammer for kreative aktiviteter i funktionstømte områder til gavn for områdets udvikling på både kort og lang sigt. De vil kun kunne tillades, hvor det er miljømæssigt forsvarligt i forhold til omgivende virksomheder.

Center for Bydesign vurderer ikke, at der er virksomheder i området, der vil være til gene for den ansøgte anvendelse.

Dispensation kan anbefales givet for 10 år, svarende til den resterende planperiode i henhold til Kommuneplan 2009.

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.

Konkret indebærer det, at ejere, lejere og brugere m.fl. af de matrikler, som ligger direkte op til den berørte ejendom, skal naboorienteres.

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 28. oktober 2011.**

Du er velkommen til at kontakte Center for Bydesign, såfremt du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen



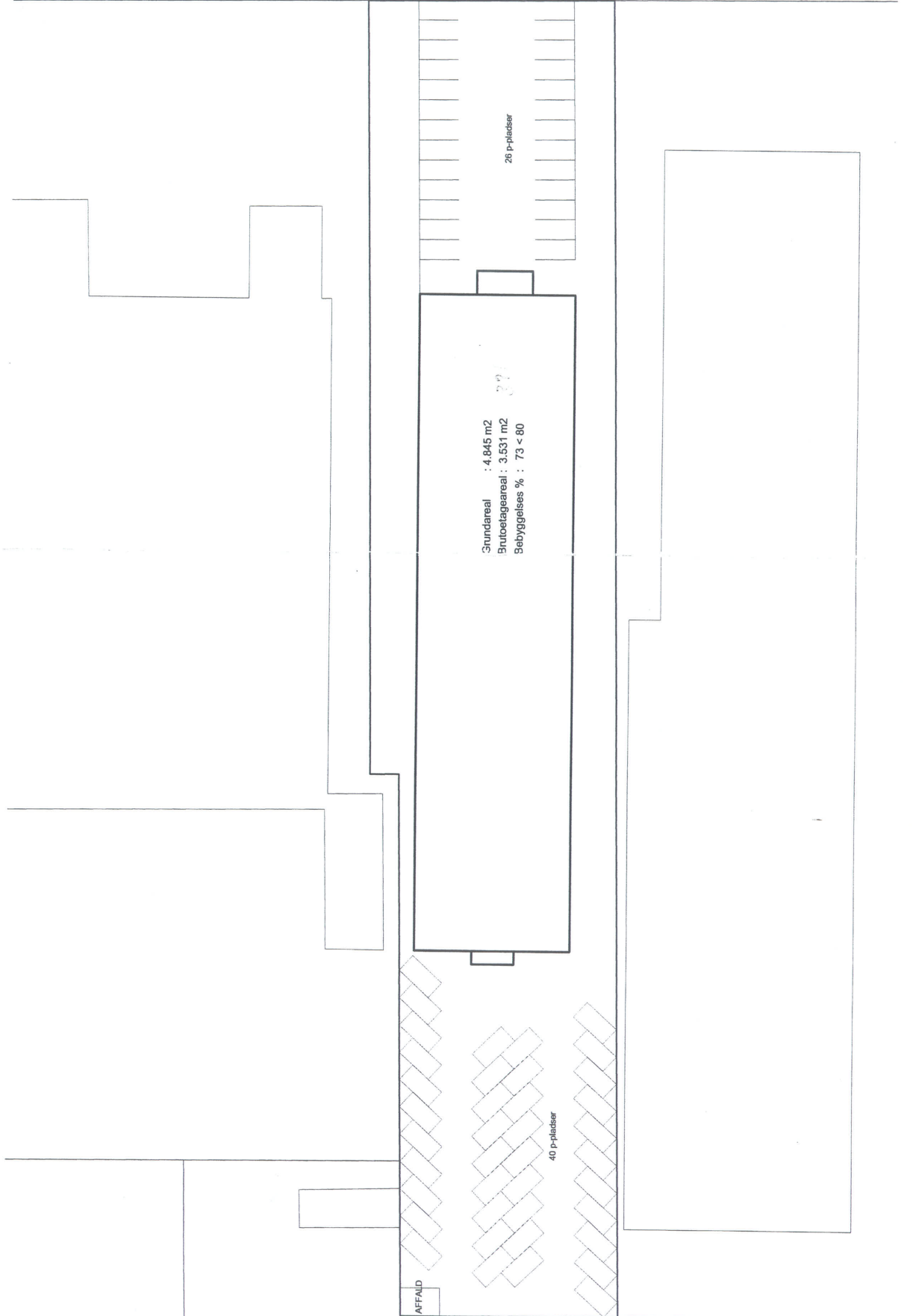
+ Bertha Lysgaard
Områdechef

Bilag

- Situationsplan



BÅDEHAVNSGADE



Situationsplan