



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Bestyrelsen for Hestestaldens Gårdlaug
c/o formand Jackie Bertelsen
Gasværksvej 12 C, 1.
1656 København V

14-10-2010

Sagsnr.
2010-57453

Dokumentnr.
2010-680805

**Vedrørende dispensation fra bestemmelserne i lokalplan nr. 275
"Hestestalds-karreen" om etablering af børneinstitution.**

Med henvisning til dine kommentarer til naboorientering af 22. april 2010 om dispensation fra lokalplan nr. 275 "Hestestalds-karreen" kan Center for Bydesign hermed orientere om, at der i dag er givet dispensation.

Behandlingen af dine kommentarer og baggrunden for dispensationen fremgår af vedlagte kopi af dispensationen.

Klagevejledning


Den trufne afgørelse kan - for så vidt angår retlige spørgsmål - påklages til Naturklagenævnet, jf. lov om planlægning § 58, stk. 1, nr. 4. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Eventuel klage skal være indgivet skriftligt til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV, (eller pr. e-mail til nkn@nkn.dk) inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. lovens § 60, stk. 1.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at du indbetaler et gebyr på 500 kr., jf. bekendtgørelse om gebyr for indbringelse af klager for Naturklagenævnet. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen.

Søgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til lov om planlægning, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. lovens § 62, stk. 1.

Med venlig hilsen


Christian Pålsson
Jurist

Center for Bydesign

Njalsgade 13, Postboks
447
Postboks 447
1505 København V

Direkte telefon
3366 1321

E-mail
BH5M@cmf.kk.dk

EAN number
5798009495044



TNT Arkitekter A/S
Gammel Køge Landevej 22
2500 Valby

14-10-2010

Sagsnr.
2010-57453

Dokumentnr.
2010-600733

DISPENSATION

fra bestemmelserne i lokalplan nr. 275 "Hestestalds-karreen" om etablering af børneinstitution (§ 3, stk. 1), etageantal (§ 5, stk. 1), bygningens udformning (§ 6, stk. 1, og stk. 3, litra a-c), samt parkeringsdækning (§ 9, stk. 2).

Ansøgning

TNT Arkitekter A/S har på vegne af Københavns Ejendomme søgt om byggetilladelse til opførelse af en ny daginstitution på ejendommene matr. nr. 65a, 65b, 65c, 65d og 65e Udenbys Vester Kvarter, København, Eskildsgade 7-11.

Afvielser fra bestemmelserne i lokalplan nr. 275.

I lokalplanens § 3, stk. 1, fastlægges anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Samtidig er det bestemt, at der efter Magistratens (Teknik- og Miljøudvalgets) godkendelse kan indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder vuggestuer og børnehaver.

Det forudsætter en dispensation.

Det fremgår af lokalplanens § 5, stk. 1, at bebyggelse mod Eskildsgade og hjørnebebyggelse på bl.a. ejendommene matr. nr. 65d, og 65e skal opføres med et varieret etageantal og højst må opføres i 4 etager samt udnyttet tagetage. Inden for de relevante byggefelter må etagearealet under ét ikke overstige et beregningsmæssigt etageareal svarende til sluttet randbebyggelse i 3 etager samt udnyttet tagetage med 10 meters husdybde. Det svarer til 1920 m².

Det ansøgte etageareal udgør 1545 m². Hertil kommer en skurbebyggelse på 66 m² til opbevaring af barnevogne o.lign.

Af § 6, stk. 1, fremgår blandt andet, at bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden efter Magistratens skøn skal harmonere med randbebyggelsen i lokalplanområdet og nabokarreeerne. For ny randbebyggelse gælder ifølge § 6, stk. 3, litra a-d særligt følgende: Bebyggelsen skal opdeles i facadeenheder med længder, der harmonerer med facadelængderne på den pågældende gadestrækning. Facaderne skal endvidere harmonere med

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 5.sal
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 1321

E-mail
BH5M@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

nabobebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, jf. § 5, stk. 1, med hensyn til facadeudtryk og skal i øvrigt udformes med en passende variation. Vinduer skal harmonere med naboejendommens vinduer med hensyn til placering, størrelse proportioner og udformning i øvrigt. Tage skal udformes som saddeltage eller med anden form for tagopbygning, der harmonerer med tagformerne på karrens eksisterende randbebyggelse og med tagformerne på den omgivende bebyggelse. Ifølge § 6, stk. 3, litra d, kan der tillades en anden facade- og tagudformning, såfremt en sådan udformning vil tilføre gadebilledet en helt særlig arkitektonisk kvalitet.

Byggeriets fremtræden harmonerer ikke med nabobebyggelsen mht. facader, vinduer og tage, jf. lokalplanens § 6, stk. 1 og stk. 3, litra a-c, og kræver således dispensation, jf. § 6, stk. 3, litra d.

Det følger af § 9, stk. 2, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Det svarer i dette tilfælde til ca. 16 pladser.

I forbindelse med byggeriet indrettes ingen parkeringspladser. På den baggrund kræves dispensation fra lokalplanens § 9, stk. 2.

Naboorientering

I perioden fra den 22. april til den 7. maj 2010 har Center for Bydesign orienteret berørte ejere, lejere og brugere m.fl., som beskrevet i planlovens § 20 med anbefaling af dispensation.

Inden for høringsperioden har forvaltningen modtaget 8 henvendelser med følgende indhold:

1) Brev af 25. april 2010 fra Allan Nelsson, Gasværksvej 10A, 5. th.

I brevet gøres der indsigelse mod dispensation fra § 9, stk. 2, om parkeringspladser. Det anføres, at der i forbindelse med nybyggeri er rig mulighed for at etablere parkering i underetager eller under legepladsarealet. Det oplyses, at der i forvejen er mangel på parkeringspladser i området, og at etablering af en ny institution vil medføre mere trafik og et større parkeringsbehov.

Bemærkning

Center for Bydesign vurderer, at etablering af daginstitutionen alene vil indebære en beskedent forøgelse af det faktiske parkeringsbehov. Beliggenheden centralt i byen forventes således at medføre, at personale og brugere vil gå eller cykle. Uden for institutionens åbningstid vil der ikke være behov for p-pladser. Det er endvidere vanskeligt at indpasse en parkeringskælder både under selve bygningen og under terræn i øvrigt, fordi grunden har en begrænset størrelse. En parkeringskælder kræver også en rampe med udkørsel i Eskildsgade, og det vil betyde, at der skal nedlægges 3-4 p-pladser i

gaden. Netto vil der derfor kunne blive ca. 12 pladser mere. Der er ved nybyggerier med tilsvarende forhold i området ligeledes givet dispensationer fra parkeringskravet.

2) *E-mail af 26. april 2010 fra Anders Fjeldberg, Gasværksvej 12D, 1. th.*

I e-mailen opfordres kommunen til omtanke i forhold til problemer med støj fra daginstitutionen. Det anføres, at støj er videnskabeligt dokumenteret at være sundhedsskadeligt. Endvidere gives udtryk for bekymring i forhold til støj i byggefasen.

Bemærkning

Spørgsmålet om støj af denne karakter er ikke reguleret i lokalplanen, men byggeriet skal overholde Københavns Kommunes generelle retningslinjer for byggestøj. Der vil være støj fra børns leg, hvorved bemærkes, at der i dag ligger en midlertidig institution med tilhørende legeplads på ejendommen.

3) *Udateret brev fra Beboerrerepræsentationen Eskildsgade 4-10.*

Det anføres, at der er behov for flere daginstitutioner, men facaden kritiseres som uimødekommende og uharmonisk. Byggeriet burde opføres med et etageantal, der svarer til Eskildsgade 4-10, som er på 3 ½ etage. Endvidere anføres, at etablering af daginstitutionen vil medføre mere trængsel af parkerede biler og biler, som søger efter en parkeringsplads, hvilket kunne have været undgået ved etablering af en underjordisk parkeringskælder i tilknytning til byggeriet.

Bemærkning

Byggeriets formgivning og materialevalg afviger fra det, der er beskrevet i lokalplanen, men netop institutionsbyggeri er ikke så nemt at indpasse traditionelt i en karrestruktur med beboelsejendomme af denne karakter. Derfor er der også mulighed for, at der kan gives tilladelse til afvigelser som her. Forvaltningen vurderer, at byggeriet vil tilføre gadebilledet arkitektoniske kvaliteter.

Lokalplanen har hele tiden givet mulighed for et byggeri på disse grunde, og det vil tage noget af lyset fra nabobebyggelserne, men ikke mere end karrébebyggelse normalt gør.

For så vidt angår parkeringsforholdene henvises til bemærkningen til 1).

4) *Udateret brev fra A/B Gasværksvej 12, 12A-E.*

Det anføres, at andelsboligforeningen ikke har nogen indvendinger mod byggeriet, men at man ønsker, at adgangen til det fælles gårdanlæg fortsat forbeholdes karreens beboere.

Bemærkning

Det følger af tillæg til byfornyelsesbeslutning for Hestestalds-karreen truffet af Københavns Borgerrepræsentation 1. juni 2006, at der som

led i byfornyelsen for karreen etableres ét fælles gårdanlæg for de af beslutningen omfattede ejendomme. Ejendommene matr. nr. 65a, b, c, d og e, reserveres til nyt institutionsbyggeri i henhold til lokalplan. I forbindelse med byggeriets gennemførelse anlægges ejendommens friareal af kommunen som ejer af ejendommene og institutionen. På matr. nr. 65 a-c er der med beslutningen fastlagt et areal til institutionslegeplads samt fællesareal, som beboerne har ret til at benytte udenfor institutionens åbningstid.

Det følger af byfornyelsesbeslutningen, at der ikke kan etableres en ordning med adgang for kvarterets beboere til legepladsen, som i realiteten betyder, at karreens beboere ikke kan udnytte den fælles adgang, fordi det dermed ikke er muligt at holde gårdanlægget lukket. En sådan ordning forudsætter således, at Københavns Ejendomme kan få en aftale med karreen om dette. Er det ikke muligt, kan der ikke gives adgang til legepladsen for kvarterets beboere.

Byfornyelsesbeslutningen indebærer således, at der ikke mod karreens beboeres ønske kan gives adgang til legepladsen for kvarterets beboere.

5) Udateret brev fra Bestyrelsen for Hestestaldens Gårdlaug.

Det anføres, at man ønsker at bibeholde adgangen til institutionens legeområde efter institutionens åbningstid. Endvidere anføres, at forslaget ikke tager højde for parkering og afsætning, og at der allerede i dag er problemer med parkering og afsætning fra institutionerne ved Eskildsgade og Absalonsgade og fra Netto i Eskildsgade. Det påpeges, at det i forslaget ikke er angivet, hvor affald skal deponeres.

Bemærkning

For så vidt angår adgangsforholdene til det fælles gårdanlæg henvises til bemærkningen til 4).

For så vidt angår parkeringsforholdene henvises til bemærkningen til 1).

Spørgsmålet om deponering af affald er ikke reguleret i lokalplanen, men i forbindelse med behandlingen af ansøgning om byggetilladelse, vil der blive taget stilling til, hvordan affald håndteres mest hensigtsmæssigt.

6) Brev af 6. maj 2010 fra Beboerrepræsentationen - ejendommen Svendsgade 1/Eskildsgade 1/matr. nr. 498/medlem af Hestestaldskarreens Gårdlaug.

Af brevet fremgår, at man forventer problemer med skyggegener og med fraværet af parkeringspladser, henset til trafikken i området og øget trafik som følge af institutionen. Sidstnævnte kan imødegås ved etablering af et underjordisk parkeringsanlæg.

Bemærkning

Center for Bydesign vurderer, at byggeriet ikke vil give uacceptable skyggegener, jf. også ovenfor under 3).

For så vidt angår parkeringsforholdene henvises til bemærkningen til 1).

7) E-mail af 5. maj 2010 fra Helle Andersen, Eskildsgade 13A, 3. tv.

Det anføres, at der ikke er parkeringspladser nok til en så stor institution, idet gaden er meget lille og der kun lige er pladser til beboerne i gaden. Endvidere anføres, at en bygning på 4½ etage er for voldsom og ikke passer ind i gadebilledet. De mange børn vil give støjgener. Beboerne i Eskildsgade 6-10 er efter det oplyste ikke informeret om forslaget.

Bemærkning

For så vidt angår parkeringsforholdene henvises til bemærkningen til 1).

Center for Bydesign finder ikke, at bygningen på grund af størrelse eller udformning mv. vil være i disharmoni med omgivelserne.

For så vidt angår støj henvises til bemærkningen til 2).

Der er i overensstemmelse med § 20 i lov om planlægning udsendt naboorienteringsskrivelser pr. alm. post til ejere, lejere og brugere af ejendommene matr. nr. 65a, 65b, 65c, 65d, 65e, 65f, 67d, 67e, 67f, 67g og 499 Udenbys Vester Kvarter, København samt interessegrupper.

8) E-mail af 7. maj 2010 fra Lisa Ørting Jensen og Thomas Perch-Nielsen, Eskildsgade 13A.

Det anføres, at byggeriet er i strid med lokalplanens § 3, stk. 2 om anvendelse til bolig- og erhvervsformål, hvilket ikke omtales i naboorienteringen. Endvidere anføres, at byggeriet ikke respekterer lokalplanens § 5, stk. 1, eller § 6, stk. 3 om etageantal og udformning. Det bemærkes, at nybygningens facade ligner en fabrik og ikke harmonerer med området. Der protesteres mod dispensation fra lokalplanens § 9, idet det anføres at den øgede biltrafik og parkeringsbehov vil være til gene for beboerne.

Bemærkning

I lokalplanens § 3, stk. 1, fastlægges anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Samtidig er det bestemt, at der efter Magistratens (Teknik- og Miljøudvalgets) godkendelse kan indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder vuggestuer og børnehaver. En sådan godkendelse vil indebære en fravigelse fra § 3, stk. 2.

Det ansøgte byggeri vil kræve en dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, og § 6, stk. 3, jf. ovenfor.

For så vidt angår parkeringsforholdene henvises til bemærkningen til I).

Dispensation

Kommunen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, jf. lokalplanens § 15. Teknik- og Miljøudvalget har bemyndiget forvaltningen til at dispensere fra lokalplaner m.v. såfremt dispensationen ikke er af principiel karakter, eller naboorienteringen ikke har medført mange eller vægtige indsigelser.

Byggeriet vil efter Center for Bydesigns vurdering med sin formgivning som institutionsbyggeri og materialevalg tilføre gadebilledet en helt særlig arkitektonisk kvalitet. Dette er også begrundelsen for at fravige de normale facadebestemmelser.

Samtidig vil etablering af en daginstitution opfylde et behov for yderligere daginstitutionspladser og være med til at skabe liv i området.

På denne baggrund meddeles dispensation fra bestemmelserne om etablering af børneinstitution (§ 3, stk. 1), etageantal (§ 5, stk. 1), bygningens udformning (§ 6, stk. 1, og stk. 3, litra a-c), samt parkeringsdækning (§ 9, stk. 2) i lokalplan nr. 275 "Hestestalds-karreen" til det ansøgte byggeri.

Det er en betingelse for dispensation fra parkeringskravet, at der tinglyses sædvanlig deklARATION om deltagelse i eventuel fremtidig parkeringsfond.

Klagevejledning

Den trufne afgørelse kan - for så vidt angår retlige spørgsmål - påklages til Naturklagenævnet, jf. lov om planlægning § 58, stk. 1, nr. 4. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Eventuel klage skal være indgivet skriftligt til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV, (eller pr. e-mail til nkn@nkn.dk) inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. lovens § 60, stk. 1.

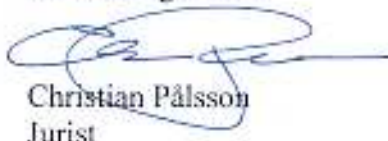
Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr., jf. bekendtgørelse om gebyr for

indbringelse af klager for Naturklagenævnet. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i klagen.

Søgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til lov om planlægning, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. lovens § 62, stk. 1.

Center for Byggeri er d.d. orienteret om dispensationen med henblik på færdigbehandling af byggesagen.

Med venlig hilsen



Christian Pålsson
Jurist