

---

## 28. "Sundevedsgade-karreen" forslag til lokalplan, kommuneplantillæg og byfornyelsesbeslutning (2008-62529)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til offentliggørelse af forslag for karreen Vesterbrogade, Enghavevej og Sundevedsgade. De muliggør et fælles gårdanlæg, en ny plads ved Enghavevej og nybyggerier med ca. 130 boliger.

### INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at lokalplanforslag "Sundevedsgade-karreen" vedtages med henblik på offentliggørelse og høring (bilag 1)
2. at forslag til byfornyelsesbeslutning vedtages med henblik på offentliggørelse og høring (bilag 2)
3. at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges til at afholde de med byfornyelsesbeslutningen forbundne udgifter på 27,3 mio. kr. Investeringsoversigten for 2008-2011, IM-fkt. 0.25.15.3 Byfornyelse under Center for bydesign. Anlægsbevilling. Bevillingen fordeles således: 2008 1 mio. kr., 2009 1 mio. kr., 2010 2 mio. kr., 2011 23,3 mio. kr.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

4. at forslag til tillæg til Kommuneplan 2005 for "Sundevedsgade-karreen" vedtages med henblik på offentliggørelse fælles med lokalplanforslaget og byfornyelsesforslaget (bilag 1)

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

5. at planforslagene offentliggøres i 2 måneder
6. at vedtage den foreslåede dialogstrategi, bestående af en hjemmeside for planerne, en udstilling i kvarteret, et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde, og annoncering i områdets lokalpresse

### Problemstilling

Borgerrepræsentationen har udpeget karreen til byfornyelse ligesom de allerede byfornede beboelseskarrere på Ydre Vesterbro. Nybyggeri og etableringen af det fælles gårdanlæg kræver en lokalplan og en byfornyelsesbeslutning. Nybyggeriets placering og højde kræver en ændring af kommuneplanens rammebestemmelser.

### Løsning

#### Lokalplanforslaget

*Byggeri på Sundevedsgade 21-25 og Enghavevej 12-16:* Ejerne flytter deres virksomheder, fordi de ikke kan opretholde dem, når der skal være et fælles gårdanlæg. Nobel arkitekter har udarbejdet et skitseprojekt for et byggeri. Det er i 4½ etage mod Sundevedsgade og 5½ etage mod Enghavevej og

en ny plads samt i 9½ etage i et punkthus ved gavlen af erhvervsbaghuset Vesterbrogade 107E. Punkthuset vil dække den 5½ etager høje sydgavl på erhvervsbaghuset og fungere som et ”landmark” for karreen og den nye plads mod Enghavevej. Punkthuset er placeret, så skyggevirksomheden i gårdrummet er begrænset.

*Byggeri på Enghavevej 4 og 6:* Ejeren af Enghavevej 4 ønsker at opføre et nybyggeri på sin grund. Kommunen ejer Enghavevej 6, som er lejet ud til en restaurant i Enghavevej 4 til udeservering. Stedet hedder Tove Ditlevsens Mindehave. Byggeriet består af en fløj i 5½ etage mod Enghavevej og en vinkel langs den nye plads i 3 etager. Der bygges på en del af Enghavevej 6, som ejeren af Enghavevej 4 skal købe.

Tilkørsel til Rytmask Center Vesterbrogade 107E sker over pladsen. Pladsen får liv via udadvendte funktioner i stueetagerne og aktiviteter fra Rytmask Center.

De bevaringsværdige bygninger i 2½ etage langs Enghavevej fastholdes ikke. De er i dårlig stand og dyre at istandsætte. Det gælder også kommunens ejendom Enghavevej 10. Bebyggelsesplanen muliggør udvidelse af Enghavevej for at etablere cykelsti.

Sundevedsgade 3A-C og Vesterbrogade 107C, vil også kunne bebygges. Ejerne kan samarbejde om at opfylde parkeringskravene ved en parkeringskælder med adgang fra Sundevedsgade 25.

Nybyggerierne rummer tilsammen ca. 130 boliger. Der er mulighed for, at nogle af lejlighederne bliver billige boliger.

### **Kommuneplantillæg**

I Kommuneplan 2005 ligger karreen i et boligområde (B5\*). Bebyggelsesprocenten kan erstattes i lokalplan af en bebyggelsesplan med sluttet randbebyggelse. Kommuneplantillægget muliggør byggeri i karreens indre dels omkring en pladsdannelse ved Enghavevej dels i et byggefaldt i op til 10 etager.

### **Byfornyelsesbeslutningen**

Forslaget viser principper for gårdanlægget, der skal sikre samtlige ejere og beboere tilfredsstillende fælles friareal. Efter planerne er vedtaget planlægges detaljerne. Pladsen er en del af det fælles anlæg. Ejerne skal i fællesskab sørge for drift og vedligeholdelse.

Gårdrummet til Vesterbrogade 107 B, hvor spillestedet LAB ligger i baghuset, bliver adskilt fra det øvrige gårdanlæg. Via en aflåselig låge får beboerne adgang til resten af gårdanlægget. Bag Rytmask Center er et areal, der er adskilt fra det øvrige gårdanlæg, hvor der kan være handicap- og cykelparkering samt af- og pålæsning. Indretningen af gårdrummet giver mulighed for, at de hidtidige aktiviteter i Rytmask Center og LAB samt nogle lydstudier kan fortsætte. Dog kan ikke alle ønsker til parkering m.m. opfyldes. I nybyggeriet kan der etableres en restaurant med udeservering svarende til Tove Ditlevsens Mindehave.

Gårdanlæg er hidtil anlagt ud fra, at der skal være uhindret adgang, og kun for brugere i karreen. I den senere tid har der været peget på, at man kunne overveje en vis grad af åbenhed i gårdanlæggene. Derfor er skitseret et alternativ i *bilag 3* med en offentlig passage fra en port i nybyggeriet Vesterbrogade 107 C til pladsen ved Enghavevej gennem porten i Rytmask Centers baghus, Vesterbrogade 107E. Passagen skal være afgrænset med et hegn. Fordelen er, at der vil være adgang til Rytmask Center fra Vesterbrogade, og at flere vil kunne finde vej til aktiviteter, herunder udeservering, på pladsen. På den anden side får beboerne i bebyggelsen ved hjørnet Vesterbrogade/Enghavevej ikke en direkte adgang til den store del af anlægget, fordi de først skal

passere 2 aflåselige låger. Desuden skal ejeren af Vesterbrogade 107C tåle en offentlig adgang. Forvaltningen kan derfor ikke anbefale denne løsning.

### **Lokaludvalget**

Lokaludvalget mener, at det ville have været bedre at beholde den nuværende lave bebyggelse mod Enghavevej. Udvalget deltager i borgerinddragelsen ved offentliggørelsen af planforslagene.

### **Miljøvurderinger**

Sagen er ikke miljøvurderet i henhold lov om miljøvurdering af planer og programmer. Begrundelsen fremgår af *bilag 4*. Miljøvurderingen i forhold til positivlisten viser, at der ikke er væsentlig miljømæssige påvirkninger bortset fra de gener, der vil være i forbindelse med opførelse af byggeri.

Tilgængelighedsvurdering fremgår af *bilag 5*.

### **Økonomi**

Byfornyelsesbeslutningen sker i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer. De samlede udgifter eksklusive moms udgør ca. 27,3 mio. kr. Heraf udgør nybyggeriets andel 13,7 mio. kr. Af de resterende udgifter på 13,6 mio.kr. refunderer Staten 6,8 mio. kr. og Kommunens andel udgør 6,8 mio. kr. Beslutningen kan indpasses i beløbsrammen til byfornyelsesformål jf. Investeringsoversigten for 2008-2011, IM-fkt. 0.25.15.3 Byfornyelse under Center for Bydesign. Bevillingen fordeles således: 2008 1 mio. kr., 2009 1 mio. kr., 2010 2 mio. kr., 2011 23,3 mio. kr. Af *bilag 6* fremgår økonomien for de to kommunale ejendomme (fortroligt).

### **Videre proces**

Planforslagene offentliggøres i 2 måneder, september/oktober, og med et borgermøde. Endelig vedtagelse forelægges for Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen i januar 2009. Nybyggeri, den nye plads og gårdanlægget forventes færdigt ca. 2011.

### **Bilag**

1. Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg
2. Forslag til byfornyelsesbeslutning
3. Alternativ til gårdindretning
4. Vurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer
5. Tilgængelighedsvurdering
6. Økonomiske forhold (fortroligt).
7. Økonomiske forhold, bilag (fortroligt).

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

### **bilag**

[Bilag 1 - Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg](#)

[Bilag 1 - Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg](#)

[Bilag 2 - Forslag til byfornyelsesbeslutning](#)

[Bilag 3 - Alternativ til gårdindretning](#)

[Bilag 3 - Alternativ til gårdindretning](#)

[Bilag 4 - Vurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer](#)

[Bilag 5 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 6 - Økonomiske forhold \(fortroligt\).](#)

[Bilag 7 - Økonomisk forhold, bilag \(fortroligt\)](#)

