

18. Endelig vedtagelse af lokalplan, kommuneplantillæg og byfornyelsesbeslutning for Sundevedsgade-karreen (2009-23527)

Efter den offentlige høring skal Borgerrepræsentationen vedtage lokalplan, kommuneplantillæg og byfornyelsesbeslutning.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at lokalplan "Sundevedsgade-karreen" vedtages endeligt uden ændringer (*bilag 1*).
2. at byfornyelsesbeslutningen for "Sundevedsgade-karreen" vedtages endeligt uden ændringer. Den anslåede anlægssum er 24,2 mio. kr. ekskl. moms (*bilag 2*).

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at det til lokalplan "Sundevedsgade-karreen" hørende tillæg til Kommuneplan 2005 vedtages endeligt uden ændringer (*bilag 1*).

Problemstilling

Borgerrepræsentationen godkendte den 18. september 2008 (2008-62529) forslag til lokalplan "Sundevedsgade-karreen" med tilhørende kommuneplantillæg, *bilag 1*. I samme møde blev byfornyelsesforslaget godkendt, *bilag 2*.

Forslagene har været i offentlig høring i perioden fra den 5. november 2008 til den 12. januar 2009. Der er kommet 17 henvendelser i høringsperioden, herunder 1 fra Vesterbro Lokaludvalg, se under løsning.

Planforslagene muliggør et fælles gårdanlæg, en ny plads ved Enghavevej og nybyggerier med ca. 130 boliger samt butikker. Gårdanlægget finansieres af kommune, stat og den private bygherre af boligbyggeriet. Denne bygherre har tilkendegivet at byggeriet formentlig vil kunne stå færdigt i 2013.

Forvaltningerne foreslår, at planerne vedtages uden ændringer, fordi de giver mulighed for de mest hensigtsmæssige og fremtidssikrede løsninger.

Løsning

De modtagne henvendelser fremlægges til gennemsyn som *bilag A*. I *bilag 3* er henvendelserne beskrevet i hovedpunkter og kommenteret af forvaltningen. Vesterbro Lokaludvalg og hovedparten af de øvrige henvendelser er imod planerne. Der er følgende hovedemner:

- Gener i byggeperioden.
- Udformningen af nybyggeri mod Enghavevej og Sundevedsgade bør være anderledes, hvis

der overhovedet skal bygges. Det skal ikke være så stort, og punkthuset i 9½ etage skal ikke tillades. Arkitekturen bør være mere varieret end det, der er skitseret.

- Der efterlyses flere illustrationer over skyggevirkningerne for de eksisterende bygninger.
- P-kælderen skal ikke have indkørsel fra Sundevedsgade. Der skal være så få pladser som muligt, og der skal kunne plantes oven på dækket.
- Den eksisterende bebyggelse bør bevares. Der kan godt etableres cykelstier på Enghavevej, selvom bebyggelsen ikke er trukket tilbage, så vejen bliver bredere.
- Bliver byggeriet overhovedet til noget i den nuværende finansielle situation?
- Det er godt, at der kommer et gårdanlæg, men det skal være i overensstemmelse med beboernes ønsker. Det gælder også renoveringen af Tove Ditlevsens Mindehave. Ejeren af Vesterbrogade 107 B ønsker ikke, at der bliver offentlig adgang til arealerne ved denne ejendom.
- Den lange planlægningsproces er kritisabel.

Der er dog flere, der synes, at det er fremsynede planer, der kan tilføre kvarteret noget positivt.

Forvaltningen indstiller, at planerne vedtages endeligt uden ændringer, idet forvaltningen bemærker følgende. (jf. i øvrigt bilag 3):

Med planforslagene bevares over 80 pct. af den eksisterende bebyggelse, og nedrivningerne omfatter bebyggelse, der er nedslidt og i meget dårlig stand. Sbs har således beregnet, at omkostningerne ved istandsættelse af forhusene mod Enghavevej vil beløbe sig til mere end 30.000 kr. pr. m².

Der tilføres denne del af Vesterbro et betydeligt antal attraktive familieboliger samt nye butikker, og man opnår en længe ønsket fællesgård. Desuden bliver Enghavevej mere trafiksikket med bedre oversigtsforhold og cykelsti også i vestsiden. Samtidig bevares Tove Ditlevsens Mindehave og suppleres med en pladsdannelse, der giver bedre adgang til Rytmask Center. Disse løsninger betyder også, at der skabes offentligt tilgængelige arealer med mulighed for mange forskellige aktiviteter, der skaber byliv.

Nybyggeriet er, bortset fra punkthuset i 9½ etage, af samme højde som den karrébebyggelse, der er normen på Vesterbro.

Som *bilag 8* er vedlagt supplerende skyggediagrammer, der viser de eksisterende og fremtidige forhold for såvel karreen som de bygninger, der omkranser karreen. Diagrammerne er uddrag af en filmisk gengivelse. Det fremgår heraf, at skygger fra punkthuset kun i begrænset omfang vil berøre eksisterende bebyggelse på grund af sin placering ved sydgavlen af den 5½ etager høje sydgavl af Rytmask Centers bygning. Bygningerne på østsiden af Enghavevej vil, som forventet, blive berørt af forøgelsen af etageantallet i randbebyggelsen mod Enghavevej. Ved sommertid vil store dele af facaderne dog fortsat have sol kl. 16 og kl. 19 vil der fortsat være facader, der helt eller delvis får sol. Ved jævndøgn vil store dele af facaderne fortsat have sol kl. 16. Mod Sundevedsgade vil der være gadefacader, der bliver berørt af nybyggeriet i morgentimerne. Samlet set vurderes skyggevirksomheder ikke at være uacceptable set i forhold til beliggenheden i et tæt byområde.

Efter udløbet af høringsfristen har en borger anmodet Kulturarvsstyrelsen om at rejse fredningssag

for Enghavevej 4, 8-14 og Vesterbrogade 107 C, D og E. Kulturarvsstyrelsen forelægger sagen for Det særlige Bygningssyn, som tidligst kan behandle sagen på dets møde den 14. maj 2009.

Økonomi

Byfornyelsesbeslutningen sker i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer. De samlede udgifter til anlæg af gård- og pladsarealerne udgør ca. 24,2 mio. kr. eksklusive moms. Heraf udgør nybyggeriets andel 12 mio. kr. Af de resterende udgifter på 12,2 mio. kr. refunderer staten 6,1 mio. kr. og kommunens andel udgør 6,1 mio. kr. Beslutningen kan indpasses i beløbsrammen til byfornyelsesformål, jf.

Investeringsoversigten for (2008-2011) 2009-2012, funktion 0.25.15.3 (Byfornyelse) under Teknik- og Miljøudvalgets bevilling, Byfornyelse anlæg, Center for Bydesign. Bevillingen fordeles således: Afholdt til og med 2008 2,1 mio. kr., 2009 1,8 mio. kr., 2010 1,7 mio. kr., 2011 13,9 mio. kr. og 2012 14,7 mio. kr.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplanen, kommuneplantillægget og byfornyelsesbeslutningen bekendtgør Teknik- og Miljøforvaltningen disse i henhold til reglerne i planloven og byfornyelsesloven.

Nybyggerierne realiseres, når det er muligt at lånefinansiere dem. Ejeren af Enghavevej 12-16, Sundevedsgade 21-25 har tilkendegivet, at byggeriet formentligt vil kunne stå færdigt i 2013. Sbs igangsætter umiddelbart efter vedtagelsen forberedelsen af planlægningen af friarealerne. Det endelige projekt hertil skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget.

Kommuneplantillægget indarbejdes i Kommuneplan 2009.

Bilag til gennemsyn

A. Modtagne henvendelser

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

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

[Bilag 2 - Byfornyelsesforslag](#)

[Bilag 3 - Notat om henvendelser](#)

[Bilag 4 - Liste over indsigere](#)

[Bilag 5 - Skema over henvendelser](#)

[Bilag 6 - Referat af Borgermøde](#)

[Bilag 7 - Evaluering af borgermødet](#)

[Bilag 8 - Skyggediagrammer](#)

