

Sundevedsgade-karreen

Startreddegørelse

Bilag I



Bilag til indstilling om redegørelse for igangsætning af forslag til byfornyelse og lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for området begrænset af Vesterbrogade, Enghavevej og Sundevedsgade.

Baggrund

Ejerne af Enghave Motor og Carl Møller Trælasthandel har besluttet at nedlægge deres virksomheder i karreen bl.a. som følge af ønskerne om etablering af et samlet fællesgårdanlæg som led i byfornyelsen og begrænsning af parkeringsmulighederne på Enghavevej som led i kommunens cykelstiprojekt. Ejeren af Enghave Motor har købt ejendommen med trælasthandlen med henblik på et samlet nybyggeri efter nedrivning af størstedelen af den eksisterende bebyggelse. Nobel arkitekter har for denne ejer af ejendommene Sundevedsgade 21-25 og Enghavevej 12-16 fremsendt et skitseprojekt til nybyggeri på ejendommene med anmodning om, at der tilvejebringes det fornødne plangrundlag herfor. Projektet viser en randbebyggelse mod Sundevedsgade, Enghavevej og en ny plads på Enghavevej 6-10 samt en bebyggelse i 10 etager ved sydgavlen af et erhvervsbagerhus. Nybyggeriet indeholder ca. 100 familieboliger samt butikker og cafeer mv. i stueetagen mod Enghavevej og pladsen. Der er herudover aktuelle byggeovervejelser på 3 andre ejendomme med tilsammen ca. 40 boliger. Karreen indgår i byfornyelsesområdet på Ydre Vesterbro, og foruden lokalplan skal der udarbejdes forslag til byfornyelse. Desuden forudsætter nybyggeriet med sin placering og højde et tillæg til kommuneplanen.



Forsidefoto: De to markante virksomheder i karreen, Enghave Motor og Carl Møller Trælasthandel, der nu har besluttet at lukke.

Planområdet

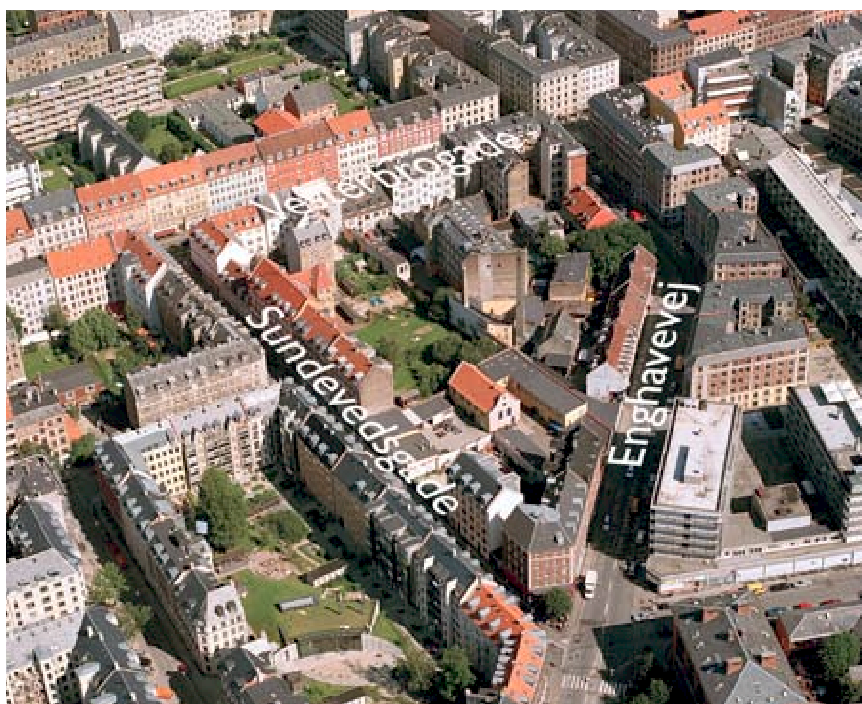


"Tove Ditlevsens Mindehave"
Enghavevej 6.

Den ca. 14.000 m² store karré, der afgrænses af Enghavevej, Sundevedsgade og Vesterbrogade, er den sidste af byfornyelseskarrerne på Ydre Vesterbro. Den består af 20 ejendomme og rummer en blanding af bolig- og erhvervsbebyggelse opført fra 1827 til 2003. Det samlede etageareal er godt 25.000 m², hvoraf ca. 53 pct. anvendes til boliger (ca. 200 lejligheder) og resten til erhverv, herunder motorcykelvirksomheden Enghave Motor A/S, Enghavevej 16/Sundevedsgade 21-25 og trælasthandlen Carl Møller A/S Enghavevej 12-14. Mod Vesterbrogade ligger der et hotel og inde i karreen det 5½ etager høje erhvervsbaghus Vesterbrogade 107E/Enghavevej 8, der bl.a. rummer Rytmisk Børne- og Ungdomskulturskole og musikstudiet Medley. Der er butikker mv. i stueetagerne mod Vesterbrogade og Enghavevej. "Tove Ditlevsens Mindehave", Enghavevej 6, anvendes til restaurant med udendørs servering i sommerhalvåret og rummer pavillonbebyggelse og træbeplantning.

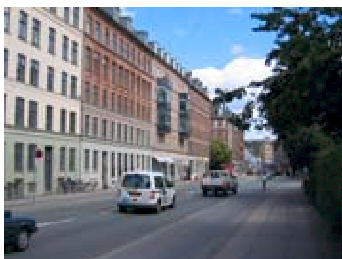
Karreen er som de øvrige karrer på Vesterbro relativt tæt bebygget med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på ca. 180. Bebyggelsesprocent for de enkelte ejendomme varierer fra 0 til 378. Det ubebyggede areal udgør 28 pct. af hele etagearealet, og ca. 3.500 m² heraf er arealer, der primært anvendes som boligfriareal svarende til ca. 26 pct. af boligetagearealet. Størstedelen af dette friareal ligger på 7 ejendomme i den nordvestlige del af karreen, hvor der efter en forsanering i 1970'erne er etableret et fælles gårdanlæg. De øvrige bolig ejendomme har utilfredsstillende friarealforhold.

Enghavevej 6 og 10 ejes af Københavns Kommune.



Planområdet set mod nord.
(JW Luftfoto august 2004)

Kvarteret



"Hedebygade-Karreen" hvor byfornyelsen er gennemført.

Foto set fra Enghavevej mod nord.

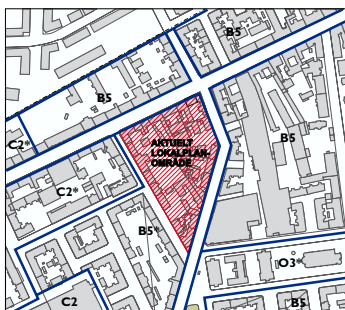
Planområdet er overvejende omgivet af tæt karrébebyggelse. Syd for ligger Tove Ditlevsens Plads ud for Matthæusgades Skole. Mod nord afgrænses området af Vesterbrogade, der med sit varierede forløb og skiftende karakter er et særdeles markant gaderum af særlig betydning for Vesterbro både rumligt og funktionelt. I kvarteret er der ved at blive gennemført et projekt "Helhedsorienteret byfornyelse på Ydre Vesterbro", der indbefatter omlægning af vej- og pladsarealer samt belysning.

Kvarteret rummer flere skoler og daginstitutioner samt medborgerhus, bibliotek, musikspillestedet Vega, Teatret ved Sorte Hest og mange butikker og anden privat service. Enghaven, Enghave Plads, Skydebanehaven og Sønder Boulevard er de større rekreative områder i kvarteret. Carlsberg, hvor planlægningen af et stort nyt integreret byområde er igangsat, grænser op til kvarteret.

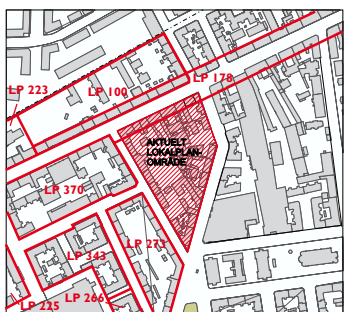
Der kører busser på Vesterbrogade og Enghavevej og med etablering af Cityringen med metrostation på Enghave Plads i en afstand af 3-500 m fra karreen vil der være tale om en særdeles god kollektiv trafikbetjening.

Kvarteret indgår i den nye kommunale parkomatordning, der har til formål at begrænse pendlertrafikken og forbedre parkeringsforholdene for beboerne. Der arbejdes p.t. med at skaffe beboerparkeringspladser i konstruktion i kvarteret, hvilket vil give mulighed for udvalgte steder at fjerne bilparkering fra veje og pladser.

Planforhold



Rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2005..



Gældende lokalplaner i området.

I *Kommuneplan 2005* indgår karreen i et B5*-område, der omfatter flere af byfornyelseskarrerne på Ydre Vesterbro. For dette område skal der i lokal- og byfornyelsesplanlægningen i vidt omfang lægges vægt på at bevare karré- og bebyggelsesstrukturen. I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og størrelsen af friarealet erstattes af en bebyggelsesplan, hvori indgår fredet og bevaringsværdig bebyggelse. Bebyggelsesplanen skal muliggøre opførelse af sluttet randbebyggelse med et etageantal og en husdybde, der svarer til det i karreen sædvanlige, afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold. Der kan tillades enkelte mindre, arkitektonisk motiverede afvigelse herfra samt opførelse af mindre bygninger, skure og lignende i gård rummene. Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer.

I kommuneplanen er ejendommene langs Vesterbrogade og den del af Enghavevej, der ligger ud for karreen, udpeget til bydelscenter. I bydelscentret må det samlede bruttoetageareal til butikformål maksimalt øges med 6.000 m². Arealet af de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m² og 1.500 m².

Den del af karreen, der ligger langs Vesterbrogade, er omfattet af *lokalplan nr. 178*, der er en strøggadelokalplan, der skal sikre, at Vesterbrogade opretholdes som handelsgade. De allerede byfornyeede karreer er omfattede af lokalplaner. For Tøndergade-karreen (lokalplan nr. 370) er der udarbejdet et forslag til tillæg til lokalplanen og byfornyelsesbeslutningen med henblik på nyt boligbyggeri og et samlet fælles gårdanlæg.

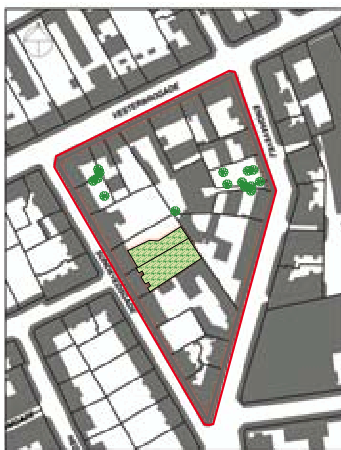
Bevaringsværdier

- Høj bevaringsværdi trin 3
- Middel bevaringsværdi trin 4
- Middel bevaringsværdi trin 5
- Lav bevaringsværdi



De fleste bygninger inden for karreen er med i kommunens registrering af *bevaringsværdige bygninger*, Save-registreringen. Af 19 registrerede forhuse er 5 på bevaringstrin 3 og 9 på trin 4. Hertil kommer 3 baghuse på trin 3 og 5 på trin 4.

Der er registreret 15 *bevaringsværdige træer* i karreen, heraf 9 i og op til "Tove Ditlevsens Mindehave" og 4 i det allerede etablerede fælles gårdanlæg i den nordvestlige del af karreen sammen med anden bevaringsværdig beplantning.



Bevaringsværdig beplantning i planområdet.

Et forslag til "Vesterbro Trafik- og Byrumsplan" blev forelagt Bygge- og Teknikudvalget den 23. februar 2003 og godkendt som grundlag for det videre arbejde med trafikken og byrummene på Vesterbro. Planen indeholder forslag til den trafikale struktur på Vesterbro og en gennemgang af bydelens rekreative potentialer. Vesterbrogade og Enghavevej er fordelingsgader, der begge har et beregnet trafikstøjniveau på 70 dB(A). På fordelingsgader afvikles den vigtigste bus-, bil- og cykeltrafik i bydelene. Sundevedsgade er lokalgade med et skønnet trafikstøjniveau på under 60 dB(A). På lokalgader tilstræbes det at minimere biltrafikkens omfang og hastighed.

Efterfølgende er der anlagt cykelstier på Enghavevej bortset fra strækningen ud for karreen, der afventer de aktuelle overvejelser om byfornyelse og lokalplanlægning. I kvarteret er der som nævnt ved at blive gennemført et projekt med omlægning af veje, pladser og belysning som led i en helhedsorienteret byfornyelse. Endvidere blev det grønne parkstrøg på Sønder Boulevard indviet i maj 2007.

Skitseprojekt til nybyggeri



Facadereference

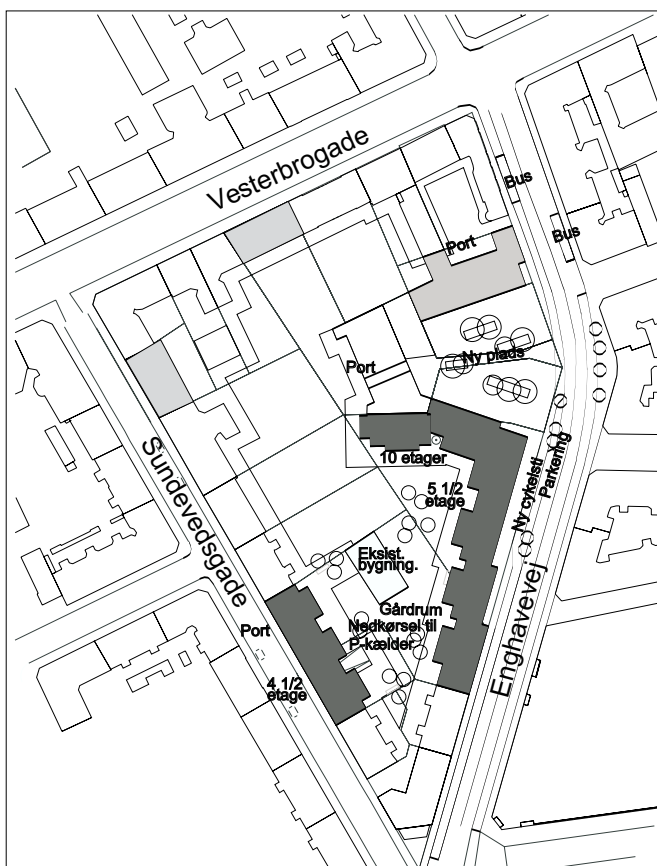
3D- illustration af nybyggeriet set fra Enghavevej mod syd med den nye plads i forgrunden.

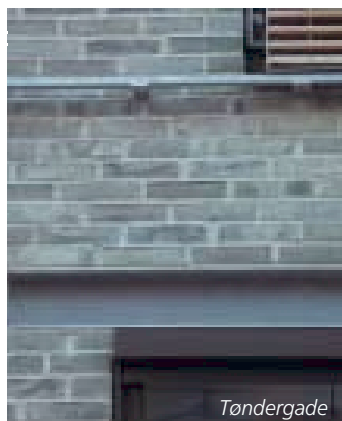
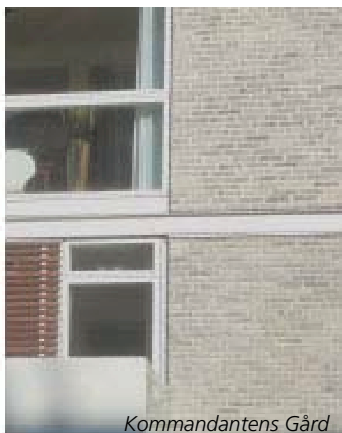
Det skitserede nybyggeri har et etageareal på ca. 10.700 m² og omfatter ca. 100 boliger placeret i en randbebyggelse i 4½ etage mod Sundevedsgade og i 5½ etage mod Enghavevej og en ny plads på Enghavevej 6-10. Ved sydgavlen af erhvervsbghuset Vesterbrogade 107E/Enghavevej 8 er der vist en bygning i 10 etager, der vil dække den 5½ etager høje gavl og fungere som et "landmark" for karreen og den nye plads. Randbebyggelsens gennemsnitlige husdybde er ca. 11,5 m, eksklusive altaner.



Stueetagen mod Enghavevej og pladsen indeholder ca. 860 m² til butikker og cafeer mv. opdelt i mindre enheder af boligbebyggelsens opgange, der har ad-

Situationsplan med skitseprojektet vist med mørk grå farve og de andre aktuelle nybyggerier med lys grå farve. Desuden er vist en mulig fremtidig udformning af Enghavevej med cykelstier.





Facadereferencer

gang fra begge facader. Boligstørrelsen varierer fra ca. 80 til ca. 140 m² med et gennemsnit på over 95 m², og alle boliger har store opholdsaltaner mod gårdrummet, som medvirker til at skabe varierede og levende facader mod gården. Et bevaringsværdigt baghus i 2½ etage bibeholdes og indrettes til boliger. Ved udformning af bebyggelsen er det målet, at nybyggeriet indpasser sig naturligt i kvarteret både hvad angår proportioner og materialevalg. Samtidig skal nybyggeriet arkitektonisk signalere, at der her ligger et byggeri, der afspejler vor tid. Mod Enghavevej opdeles bebyggelsen ved tilbagerykning i 2 tempi. Facaderne er tænkt i en lys grålig teglsten, der opbrydes af galvaniserede stålprofiler, der markerer etageadskillelserne. I gadefacaderne, der fremstår uden fremspring, indarbejdes der et system af skodder med galvaniserede stålprofiler og strækmetal. Hjørner markeres med vinduer, der "går om hjørnet", hvilket vil medvirke til at skabe en markant facade og tilføre boligerne brugsmæssig kvalitet. Tage beklædes med zink, og ved den høje bygning udføres de to øverste etager med zinkbeklædning for at give bygningen en lettere fremtræden. Parkering etableres i kælder med adgang via en port fra Sundevedsgade. Friarealerne indgår i det fælles gårdanlæg, der etableres som led i byfornyelsen. Der afgives areal til udvidelse af Enghavevej med henblik på anlæg af cykelstier på en strækning ud for karreen. Situationsplanen viser et eksempel på et nyt vejprofil og desuden de øvrige aktuelle byggemuligheder.



Facade mod Enghavevej



3D-illustration af nybyggeriet set fra gårdrummet mod nord.

Intentioner i lokalplanforslaget

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for udvikling af karreen, herunder byfornyelsen og de muligheder den giver for etablering af et sammenhængende fælles gårdanlæg for alle karrens boligejendomme. Der skal sikres et fortsat islæt af erhverv primært i stueetagen mod Vesterbrogade og Enghavevej, og nybyggeri skal være af høj arkitektonisk standard i samspil med den eksisterende bebyggelse.

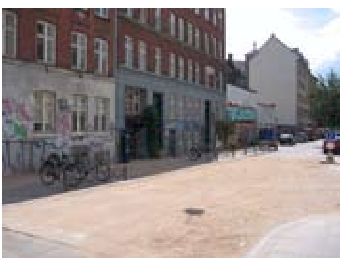
Det har tidligere i forløbet været forudsat, at de bevaringsværdige 2½ etager



Enghavevej 4 som ejeren ønsker nedrevet til fordel for nybyggeri.



Facade mod Vesterbrogade. Den lave bygning nr. 107C ønskes erstattet af nybyggeri.



Facade mod Sundevedsgade. Skitseprojektet omfatter nybyggeri til erstatning for den lave bebyggelse, nr. 21-25.



Det sydlige hjørne af karreen set fra Enghavevej med den hyggelige lille plads med café Høeg's.

Luftfoto med angivelse af, hvilke bygninger, der foreslås nedrevet ifølge forslag til byfornyelse og lokalplan.

høje bygninger Enghavevej 4, 12 og 14 skulle sikres i lokalplanen, men efter ejerens beslutning om at nedlægge trælasthandlen i nr. 12 og 14 er en sådan bevaring ikke realistisk, da bygningerne er i dårlig stand og uforholdsmæssigt dyre at istandsætte til andre formål. Ny randbebyggelse i samme højde som de tilstødende bygninger vil skabe mere egale proportioner i gaderummet. Desuden vil en trinvis tilbagerykning som nævnt give mulighed for cykelstier i begge sider af Enghavevej.

Med planen fastlægges der en plads på Enghavevej 6-10, der mod syd afgrænses af nybyggeri i overensstemmelse med skitseprojektet og mod vest af det 5½ etager høje erhvervsbaghus Vesterbrogade 107E/Enghavevej 8. Mod nord ligger ejendommen Enghavevej 4, hvor et baghus var ønsket nedrevet som led i byfornyelsen for at sikre beboerne i ejendommen på hjørnet af Vesterbrogade og Enghavevej adgang til det fælles gårdanlæg. Ved SBS's forhandlinger herom med ejeren har denne udtrykt ønske om også at nedrive forhuset for at give plads til en ny bebyggelse i 5½ etage, der kan indramme pladsen på nordsiden. Efter forvaltningens opfattelse vil dette give en mere harmonisk byarkitektonisk løsning, selv om det er på bekostning af det bevaringsværdige forhus.

Der skal arbejdes videre med forslag til udformning af pladsen, herunder muligheden for indpasning af "Tove Ditlevsens Mindehave". Fra pladsen skal der være tilkørsel til erhvervsbaghuset og et mindre parkeringsareal vest herfor, idet adgangen fra Vesterbrogade nedlægges som led i byfornyelsen og opførelse af et nyt forhus med boliger og butikker i stueetagen. Magelæg skal sikre en hensigtsmæssig afgrænsning mellem det areal, der fortsat skal være kommunalt, de arealer, der skal afgives til vej, og de private arealer. Samlet afgives der ca. 350 m² til Enghavevej.

I lokalplanen fastlægges anvendelsen til helårsboliger suppleret med bestemmelser om serviceerhverv. Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er undtaget fra bestemmelserne, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom. For stueetagen mod Vesterbrogade gælder strøggadebestemmelser, og for stue-





Gavlen på baghuset Vesterbrogade 107E, hvor der kan ske påbygning i 10 etager. Baghuset med det røde tag forudsættes også bevaret.

Intentioner i kommuneplantillægget

Intentioner i forslaget til byfornyelse

etagen mod Enghavevej og pladsen gælder, at den skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

Der fastlægges en bebyggelsesplan, hvori der indgår den resterende bevaringsværdige bebyggelse. Bebyggelsesplanen muliggør opførelse af randbebyggelse i 5½ etage mod Enghavevej med en trinvis tilbagerykning, mod pladsen og mod Vesterbrogade og i 4½ etage mod Sundevedsgade. Ved gavlen af erhvervsbaghuset tillades en bygningsdel i 10 etager. Den gennemsnitlige husdybde må ikke overstige 11,5 m.

Med de forventede nybyggerier og afgivelse af areal til Enghavevej vil bebyggelsesprocenten for karreen under ét stige fra ca. 180 til ca. 240. Boligandelen vil stige fra 53 til 77 pct. af det samlede etageareal i karreen.

Lokalplanen vil indeholde bestemmelser om, at friarealer skal indgå i fællesanlæg i overensstemmelse med byfornyelsen og om, at parkering til nybyggeri, der skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² etageareal, skal etableres i underjordiske anlæg. Parkering i konstruktion i nærheden vil også kunne tillades ved dispensation. Efter byfornyelsen forventes der at være ca. 6.400 m² friareal fælles for alle boligerne svarende til ca. 25 pct. af boligetagearealet, mens boligerne i dag har ca. 3.500 m² friareal, der er meget ulige fordelt. Den nye plads får et areal på ca. 1.100 m² og den eksisterende plads på hjørnet af Enghavevej og Sundevedsgade har et areal på ca. 30 m².

Det nybyggeri, der er lagt op til i lokalplanforslaget, indebærer, at der skal udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2005. De gældende rammer tillader således kun fastlæggelse af en bebyggelsesplan bestående af sluttet randbebyggelse i 5½ etage svarende til det i karreen sædvanlige. Da det drejer sig om en stor karré, og da den resulterende bebyggelsesprocent på ca. 240 ikke overstiger det sædvanlige i kvarteret, hvor bebyggelsesprocenten for de små karreer ofte er over 300, kan et tillæg anbefales. Med tillægget tillades bebyggelse inde i karreen omkring en ny plads ved Enghavevej og i op til 10 etager ved gavlen af et eksisterende baghus ved samme plads. Den høje bygning placeres et sted, hvor skyggegenerne er begrænsede, og hvor bygningen kan fungere som fikspunkt for karreen og pladsen.

Beslutningen om byfornyelse, der bliver udarbejdet af SBS for kommunen, vil indeholde bestemmelser om nedrivninger af baghuse, garager og skure og etablering af et fælles gårdanlæg omfattende alle ejendomme i karreen, eventuelt med undtagelse af hotellet Vesterbrogade 107. Der vil blive opretholdt et mindre parkeringsareal med 6-7 pladser ved erhvervsbaghuset Vesterbrogade 107E/Enghavevej 8, og der vil være bestemmelser om fællesporte. Udformningen af friarealerne vil ske i et tæt samarbejde med karreens beboere og brugere. Gennemførelsestidspunktet vil være afhængigt af nybyggeriernes færdiggørelse, og der vil eventuelt skulle ske en etapedeling.

Der skal ske en genhusning for så vidt angår 6 boliger fra Enghavevej 12-14 samt 3 og 8 boliger fra henholdsvis Enghavevej 4 og Sundevedsgade 3A-C.

Den nærmere udformning af det fælles gårdanlæg vil ske i samarbejde med karreens beboere og brugere.



Økonomi

Udgifterne til det fælles gårdanlæg finansieres af budgetterne for byfornyelse. En del af udgifterne til nedrivninger og anlæg af friarealer vil blive afholdt af nybyggeriernes bygherrer. Der vil blive redegjort nærmere herfor i forbindelse med indstilling om vedtagelse af forslagene.

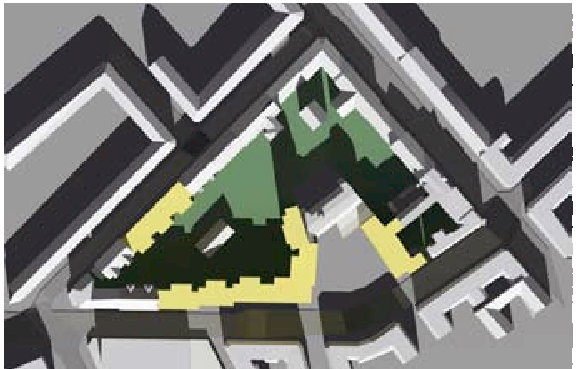
Den videre proces

Efter behandlingen i Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget vil forslaget blive fremlagt til drøftelse med karreens beboere og brugere og sendt i intern høring i kommunens forvaltninger. Der vil blive arbejdet videre med udformningen af den nye plads og herunder forhandlet med lejeren om muligheden for indpasning af "Tove Ditlevsens Mindehave". Tove Ditlevsen var ofte gæst i restaurant Klubben i nabohuset, og efter hendes død blev det kommunalt ejede parkeringsareal omdannet til mindehave med udeservering i sommerhalvåret. Karreens form og omfattende bebyggelse, herunder bevaring af bebyggelse i den del af gårdrummet, der knytter sig til nybyggeriet, vurderes at gøre det vanskeligt og bekosteligt at etablere parkeringskælder. Der vil derfor blive set nærmere på løsningen heraf i det videre arbejde. Endvidere vil udformningen af de påtænkte øvrige nybyggerier blive drøftet med de respektive ejere. Det forventes, at der kan fremlægges indstilling om forslagene inden udgangen af 2007 og indstilling om endelig vedtagelse i april 2008. Det er bygherrens intention at begynde nedrivning og nybyggeri på de 3 ejendomme i den sydlige del af karreen umiddelbart efter.

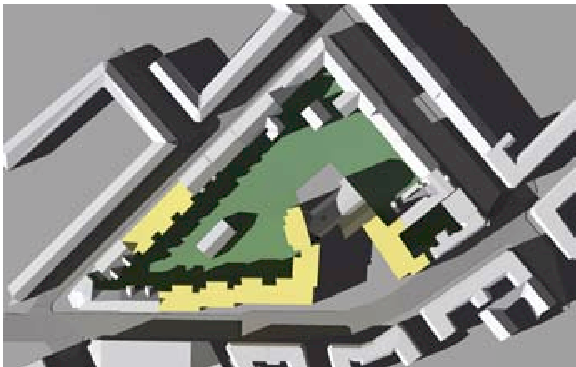
Skyggediagrammer



21 marts kl 9:00



21 juni kl 9:00



21 marts kl 12:00



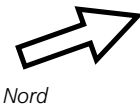
21 juni kl 12:00



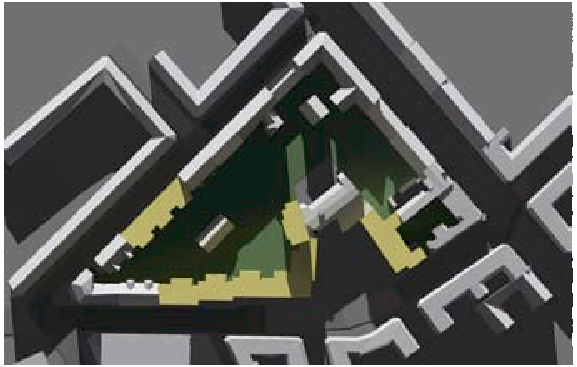
21 marts kl 16:00



21 juni kl 16:00



Nord



21 juni kl 19:00

