



Bilag 3

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 370 for "Tøndergade-karreen" og byfornyelsesbeslutning for karreen - endelig vedtagelse

Notat om høringsproces og modtagne indsigelser

Forslagene har været offentliggjort i perioden 7. november 2007 til 8. januar 2008.

Der modtaget 79 henvendelser, heraf 3 fra offentlige myndigheder m.v. og 1 fra Vesterbro Lokalforsamling.

En liste over samtlige henvendelser er vedlagt som bilag 6 til indstillingen.

Henvendelser fra offentlige myndigheder

Københavns Energi oplyser, at der er varmeledninger på grunden, som skal respekteres.

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen samt Københavns bymuseum har oplyst, at der ikke er bemærkninger til forslagene.

Henvendelser fra ejere, beboere, brugere, lokaludvalg m.v.

I bilag 6 til indstillingen er indsigelserne opstillet i skema form, inddelt efter emne. Nedenfor redegøres for disse emner, idet hver enkelt indsigelse ikke er refereret. I stedet er problemstillingerne gennemgået og kommenteret. De fleste indsigelser kommer fra beboere i eller drejer sig om forholdene for Vesterbrogade 127 (A/B Carls Gave) og Tøndergade 22-24. De er derfor samlet emnemæssigt under disse ejendomme.

Vesterbrogade 127 B-E

I de indsigelser, der er kommet fra blandt andet beboere i baghuset, Vesterbrogade 127 B-E, gøres der rede for, at et byggeri i fem etager plus to udnyttede tagetager (penthouseetager) vil betyde, at lysforholdene i baghuset Vesterbrogade 127 B-E bliver alt for dårlige. I forvejen er der tale om forholdsvis mørke små to-værelses lejligheder (hvoraf en del dog er lagt sammen to og to). Dette understreges af, at en af stuelejlighederne er kondemneret, fordi lysforholdene er for dårlige. Endvidere har Tøndergade 14-16 i løbet af 1990'erne fået forhøjet tagkonstruktionen, og allerede dengang kunne andelshaverne mærke en forværring af lysforholdene. Bestyrelsen har fået udarbejdet rapporter om påvirkningen af lysforholdene, hvis der opføres et byggeri. De viser, at der vil være lysmæssige forringelser.

Samtidig vil et byggeri så tæt på give indbliksgener både for beboerne i baghuset og for beboerne i det nye byggeri.

Sagsnr.
2007-96188

Dokumentnr.
2008-137733

Sagsbehandler
Annelise Sørensen

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 2. + 3. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1382

Telefax
3366 7020

E-mail
anssor@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Andelsboligforeningen har med byfornyelsesstøtte etableret en glaspåbygning, som blandt andet skal udnytte passiv solvarme. Hvis der kommer et byggeri syd for baghuset og med den højde, vil den passive solvarme blive stærkt forringet. Andelshaverne undrer sig over, at kommunen først giver støtte til dette og bagefter foreslår et sådant byggeri.

Den lokalplan, der oprindeligt er vedtaget, bestemmer, at der ikke kan bygges på Tøndergade 18-20 før baghuset Vesterbrogade 127 B-E måtte være revet ned. Indsigerne mener ikke, at der nu er en begrundelse for at tillade et byggeri på grunden, mens baghuset stadig eksisterer. Tværtimod så strider det nye forslag direkte mod intentionerne i den allerede vedtagne lokalplan, og flere mener, at begrundelsen alene er hensynet til en investor, der vil tjene på byggeriet. Det får en af indsigerne til at frygte, at den skjulte dagsorden er, at baghuset om nogle få år skal rives ned. I hvert fald frygter nogle indsiggere, at deres andele vil falde i værdi, og at det gode sociale miljø vil forsvinde, fordi en række andelshavere vil sælge deres andele, når forholdene er blevet så dårlige.

Bemærkninger

Forslaget til tillæg til lokalplan giver mulighed for et byggeri i fem etager plus to udnyttede tagetager. Den oprindelige lokalplan giver ikke mulighed for byggeri medmindre baghuset Vesterbrogade 127 B-E er revet ned, og baggrunden for det er, at baghuset ganske rigtigt vil komme til at ligge relativt tæt på en ny bygning i Tøndergade. Da lokalplanen blev udarbejdet, blev det vurderet, at der ikke var hjemmel i byfornyelsesloven til at kræve parkeringspladsen på terræn nedlagt. I stedet blev der vedtaget en byfornyelsesbeslutning med en mindre reduktion i antallet af parkeringspladser, således at et areal kunne friholdes til et fælles gårdanlæg for denne del af karreen. Når et nybyggeri ville give lysforringelser for baghuset og gårdanlægget ikke kunne blive særlig godt, ville det være mest hensigtsmæssigt ikke at give mulighed for et byggeri, så længe baghuset eksisterer.

Forslaget til tillæg er imidlertid baseret på, at parkeringen lægges under terræn, og det vil give et langt bedre gårdanlæg.

Boligmarkedet har imidlertid efter forslagernes færdiggørelse ændret sig, og bygherren har oplyst, at det i øjeblikket ikke er aktuelt at rive bygningen Tøndergade 14-16 ned for at bygge boliger på hele strækningen Tøndergade 14-20. Erhvervsbygningen er derfor ved at blive sat i stand og udlejes til forskellige formål. Det vides ikke, om det på længere sigt, vil blive rentabelt at rive denne bygning ned, så der kan bygges boliger, men det kan naturligvis ikke udelukkes.

Bygherren ønsker stadig at bygge boliger i hullet Tøndergade 18-20. Det reducerede byggeri betyder, at der ikke vil være økonomi til at lægge terrænparkeringen ned i en ny parkeringskælder.

Forvaltningen har foreslået bygherren, at der på baggrund af indsigelserne og den ændrede markedssituation i stedet skitseres et huludfyldningsbyggeri i fem etager på Tøndergade 18-20. Derved bliver lysforholdene væsentligt bedre i forhold til forslaget til tillæg for såvel baghuset Vesterbrogade B-E, som nabobebyggelsen i Tøndergade. Det kombineres med en omlægning af parkeringen på terræn, som giver mulighed for et noget bedre gårdanlæg end i den oprindelige byfornyelsesbeslutning. Antallet af parkeringspladser reduceres fra 55 til ca. 50 og det er aftalt med bygherren, at der ikke gives erstatning for tabet af parkeringspladser.

Der vil dog stadig være en vis forringelse af lysforholdene og en mindre reduktion af den passive solvarme, men ikke mere end, at forvaltningen vurderer, at det er acceptabelt. Samtidig bliver der tale om et meget flot huludfyldningsprojekt designet af den internationalt anerkendte arkitekt Steven Holl.

Afslutningsvis skal der understreges, at der ikke er planer om at foreslå, at baghuset rives ned. Det er endvidere ikke rigtigt, at der er kondemneret en lejlighed i baghuset på grund af lysforholdene. Lejligheden Vesterbrogade 127 B st.tv. har været kondemneret, men kondemneringen er ophævet i 1994 efter, at klimaskærmen og flugtveje er bragt i orden. Lysforhold har altså ikke givet anledning til kondemnering.

Forvaltningen har været på besøg i en af lejlighederne i Vesterbrogade 127 B-E sammen med repræsentanter for bestyrelsen for andelsboligforeningen for at vurdere forholdene.

Tøndergade 22-24

Beboere og ejerforening i denne ejendom mener også, at det foreslåede byggeri vil blive alt for dominerende. Den i forhold til Tøndergade 22 fremspringende facade vil give indbliksgener og fylde alt for meget i forhold til nabobygningen. Den vil også tage lyset fra lejlighederne og fra den tagterrasse, som for nylig er etableret i forbindelse med byfornyelsen af ejendommen. Ejerforeningen har fået udarbejdet en rapport om forringelsen af lysforholdene ved et byggeri af denne karakter.

Man undrer sig over, at der er givet byfornyelsesmidler til en gavlnovering, som bliver overflødig, hvis der bygges på nabogrunden.

Der gentages en opfordring fra borgermødet til et besøg i en af lejlighederne, så forvaltningen selv kan danne sig et indtryk af forholdene.

Bemærkninger

Hvis byggeriet reduceres til fem etager, vil lysforholdene for tagterrassen blive fine. På baggrund af indsigelserne har bygherren skitseret et byggeri, der hindrer indbliksgener fra fremspringet mellem det nye byggeri og Tøndergade 22. Ligeledes skal overgange mellem de to byggerier i projekteringsfasen bearbejdes, så der ikke bliver væsentlige forringelser af lysforholdene.

Det har ikke været overflødigt at renovere gavlen, selvom der senere skulle komme et nybyggeri.

Forvaltningen har ikke taget imod opfordringen til at besøge en af lejlighederne, fordi det er vurderet, at ikke, at det ville bringe nyt frem.

Gårdanlægget

Ejendommen Vesterbrogade 129/Amerikavej 1 har fået den opfattelse, at de oprindeligt slet ikke skulle deltage i det fælles gårdanlæg, og det gentages, at der ikke er et ønske om deltagelse.

Derudover fremhæver en del indsigere, at et byggeri vil skygge alt for meget i gården, så et større fælles gårdanlæg slet ikke bliver attraktivt. Mange tilkendegiver, at de ikke ønsker den større gård, hvis prisen er et byggeri i den størrelse. Så vil de hellere beholde det forholdsvis begrænsede gårdanlæg, som de oprindelige planer giver mulighed for, og som burde være anlagt for længst.

En indsiger mener dog, at det vil være en klar fordel, hvis man kunne opnå, at parkeringen blev lagt ned i en p-kælder.

Tre indsigere mener i øvrigt, at den store gård aldrig vil blive anlagt, når det er stærkt tvivlsomt, om Tøndergade 14-16 nogensinde vil blive revet ned, fordi boligmarkedet efterfølgende har ændret sig, så det ikke længere vil være rentabelt for ejeren.

Enkelte synes, at en stor gård vil være mindre tryk at sende små børn ned at lege i m.m. Tre indsigere ønsker ikke en fællesport i Vesterbrogade 127, fordi det vil give mere støj for beboerne her, og det vil være svært at hindre uvedkommende i at få adgang til gården.

Endelig er der generelt modstand mod, at der bliver mulighed for varetransport gennem gården til en dagligvarebutik i Vesterbrogade 121. Det vil støje, og lastbiler i gården kan ikke forenes med et attraktivt fælles gårdanlæg. Det vil også betyde, at der bliver alt for meget trafik i selve Tøndergade, som ellers er en forholdsvis fredelig gade.

Bemærkninger

Ejendommen Vesterbrogade 129/Amerikavej 1 har ikke direkte adgang til gårdanlægget, men det var forudsat i den oprindelige byfornyelsesbeslutning, at der skulle etableres en gennemgang

gennem kælderen til gården. Imidlertid indbragte ejendommen denne beslutning for Byfornyelsesnævnet, der traf afgørelse om, at ejendommen ikke skal deltage i gårdanlægget. Denne afgørelse kom efter bekendtgørelsen af byfornyelsesbeslutningen, og det er ved en fejl ikke blevet rettet ved udarbejdelsen af tillægget. Det er dog aftalt med ejendommens advokat, at ejendommen evt. senere kan aftale deltagelse i gårdanlægget.

Hvis tillæggene til byfornyelsesbeslutning og lokalplan gennemføres i den reducerede form, hvor der umiddelbart kun bygges på Tøndergade 18-20, vil det betyde, at gårdanlægget bliver bedre. Det bliver dog ikke så godt, som det kunne være blevet, hvis al parkering var fjernet.

Med den aftale, der nu foreligger med byherren, vil der imidlertid være mulighed for at få opført et markant og smukt byggeri, og for at få ordnet forholdene i gården.

I den skitserede omlægning af gården er det forudsat, at der skal være mulighed for vareindlevering til et supermarked i Vesterbrogade 121. Det er nødvendigt, fordi der er standsningsforbud på Vesterbrogade. Vareindleveringen kan kun ske med mindre biler eller med paralleløftere over den del af gården, der er forbeholdt parkering uden direkte adgang fra de mere rekreative dele af gårdene.

Den østlige og vestlige gård anlægges som to anlæg uden forbindelse, fordi det giver den mest optimale udnyttelse af gårdene at koncentrere parkeringen i midten mellem de to erhvervsejendomme Vesterbrogade 121 og Tøndergade 14-16.

Andre emner i tilknytning til lokalplanen

Der udtrykkes skepsis over for, om Tøndergade 14-16 nogen sinde vil blive revet ned, især fordi ejeren er i gang med at istandsætte bygningen. Selv om det skulle ske, er der ikke sikkerhed for, at der bliver opført et smukt kvalitetsbyggeri. Under alle omstændigheder er kvarteret allerede tæt nok bebygget, og det foreslåede byggeri vil blive alt for højt. Hvis man endelig skulle bygge, skulle det være billige boliger. En enkelt mener, at et byggeri i 3 etager på Tøndergade 18-20 vil være bedre, og en anden mener, at der bør være mulighed for erhverv i stueetagen for at skabe liv i gaden.

Nogle indsigere mener, at ejerne nu drager fordel af de vilkår, der blev givet i forbindelse med en byggetilladelse i starten af 1990'erne for ombygning af Vesterbrogade 121 og Tøndergade 14-16. Indsigerne mener, at forvaltningen forsømte at stille krav om anlæg af fælles gård uden parkering. Hvis man havde gjort det, ville der i dag ikke være så megen parkering i gården.

Der bør ikke gives tilladelse til, at butiklokalet i Vesterbrogade kan udvides fra 500 til 850 m². En større butik vil gøre det muligt for et supermarked at etablere sig, og det vil give betydelige gener i gården blandt andet i form af varetilkørsel.

En indsiger mener, at de bestemmelser, som tillægget til lokalplan vil ophæve i virkeligheden er en beboerbeskyttelse.

Endelig kritiserer en indsiger lokalplanforslaget for ikke at beskrive tilstrækkeligt, hvilke negative konsekvenser, der vil være forbundet med det.

Bemærkninger

Indsigerne har ret i, at det er tvivlsomt om bygningen Tøndergade 14-16 vil blive revet ned. Derfor er der også skitseret det mindre byggeri på Tøndergade 18-20. Med bestemmelserne i lokalplanen kan det æstetiske udtryk på et nybyggeri styres, og med de skitser, som foreligger nu, er der mulighed for et meget smukt byggeri. Samlet set vil karreen ikke være tættere bebygget end adskillige andre karreer i brokvartererne, som har et helt særligt bymæssigt præg, som mange sætter pris på.

Under beslutningsprocessen for de oprindelige planer er der redegjort for, at forvaltningen ikke havde mulighed for at nægte anlægget af de nuværende parkeringspladser i forbindelse med en tidligere byggesag.

Der er foreslået udvidelse af butiksklokalet i Vesterbrogade 121 fra 500 til 850 m², svarende til det faktiske etageareal.

Butikken påtænkes indrettet som supermarked med varetilkørsel, som skal foregå over gården, jf. ovenfor under *Gårdanlægget*.

Varetilkørsel og et nybyggeri vil give trafik, men der har altid været erhverv i Vesterbrogade 121 også med varetilkørsel, og der bliver tale om et begrænset antal ny boliger og et forholdsvis lille supermarked. Samlet set vurderes trafikbelastningen derfor ikke at blive væsentlig.