

Bilag 6

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 370 for ”Tøndergade-karreen” og byfornyelsesbeslutning for karreen - vedtagelse af bortfald

Referat af borgermødet den 6. december 2007 vedr. Tøndergade-karreen

Mødedeltagere:

Kim Brodersen, ordstyrer, Københavns Kommune
Annelise Sørensen, Københavns Kommune
Peter Høiriis Nielsen, Københavns Kommune
Anne Sophie Børresen, Københavns Kommune

Faranak Sangargir, Vesterbro Byfornyelsesrådgivning
Birte Kyhn, Vesterbro Byfornyelsesrådgivning

Peter Lyster, Dimension3
Rune Hermannsson, Dimension3

Stig Hansen, sbs
Ulla Munk Beilin, sbs (referent)

ejere, lejere og andelshavere i og omkring Tøndergade-karreen

Vesterbro Lokaludvalg deltager ikke, da de har møde samme aften, en repræsentant fra sekretariatet var dog til stede.

På mødet blev rammer og intentioner i tillæg til lokalplan gennemgået af Peter Høiriis.

Efterfølgende blev forslag til tillæg til byfornyelsesbeslutning gennemgået af Advokat Stig Hansen, sbs.

Peter Lyster og Rune Hermannsson fra Dimension3 gennemgik et nyt gårdrumsspil, der via en særlig hjemmeside giver borgere i området mulighed for at deltage i debatten om det nye gårdrum.

Johannes Nymark, Borgerrepræsentationen var til stede og gav bemærkninger til debatten

Efterfølgende var der debat med følgende spørgsmål, bemærkninger og svar, som ikke er udtømmende, da mange emner blev gentaget:

Debatten bar tydeligt præg af, at ejendommene Vesterbrogade 127 samt Tøndergade 22 var talrigt repræsenteret, der henvises i øvrigt til deltagerlisten.

De nedenfor anførte beboerindlæg i debatten er anført i kursiv. Det efterfølgende er Kommunens svar.

I skriver, at der kommer til at være 5 etager + 2 etager?

Ja, der vil øverst være penthouselejligheder med udsikter i facaden, dvs. i alt 7 fulde etager.

Vil skyggediagrammerne blive lagt på hjemmesiden?

Ja, de vil komme til at ligge på kommunens hjemmeside, samt på VBR's hjemmeside.

Drejer dette sig om gårdarealet, hvem skal give tilladelser og rives erhvervet ned?

Det er en betingelse for at få tilladelse til at bygge med huludfyldning, at parkeringen nedlægges i gården, således at der kan etableres én fælles gård. Ved nedlæggelse af p-pladser kan der tilvejebringes yderligere ca. 1.700 m² gårdareal. Lokalplanen udstikker rammer, men man kan ikke med lokalplanen ændre givne forhold – dvs. eksisterende lovlige forhold kan fortsætte. Erhvervet nedrives ikke i første omgang, efter kommunens oplysninger planlægges den eksisterende ejendom ombygget og udlejet til et rejsebureau. Grunden er, at ændringer på ejendomsmarkedet gør det mindre attraktivt at bygge nyt.

Johs. Nymark: Kommunen har en mening med planen, idet det hele ønskes fornyet, men kommunen bestemmer ikke.

Er der en tidsplan?

Ejer bestemmer, hvad han gør ved sin ejendom, derfor ligger der ikke en tidsplan for etablering af det samlede gårdanlæg.

Gælder det også for huludfyldningen?

Ja

Den viste opdeling er besluttet, og planlægges gennemført med erhvervsretstatninger osv. Den østlige del projekteres nu, og gennemføres før resten af anlægget som en etape 1. Denne del af gårdanlægget forventes påbegyndt efter sommerferien 2008, og være færdig omkring årsskiftet 2008/2009.

Er det arkitekten, der bestemmer i forbindelse med 3D-gårdrumsspillet?

3D-systemet afløser ikke helt borgermødet om gårdanlæg.

Vil der fortsat være gårdgruppesamarbejde?

Ja, der vil stadig i en eller anden form være kontaktpersoner fra den virkelige verden. I tidligere byfornyelsessager har man, når projekteringen er blevet sat i gang, opfordret alle ejendomme til at sende en repræsentant til nedsættelse af en gårdgruppe. Ofte har ikke alle ejendomme ladet sig repræsentere, medens andre ejendomme har været mere interesserede. Med 3D-gårdrumsspillet kan flere komme til orde, og er således et godt supplement til den øvrige borgerinddragelse.

3D-gårdrumsspillet er et arbejdsredskab, der vil være adgang til senere i processen.

Hvis lokalplanprocessen stopper, stopper gården så også?

Den østlige del af gården fortsættes, den er så langt i processen, hvorimod der kan være konsekvenser for den vestlige del af gården.

En repræsentant fra baghuset Carls Gave mener, at lysforholdene vil blive forringet ved nybyggeriet, og at dette er paradoksalt, når der er postet støttekroner i en istandsættelse af baghuset.

Det er korrekt, at lysforholdene forringes, men det er Københavns Kommunes vurdering, at det ikke bliver til et uacceptabelt niveau for området. Samtidigt skal man afveje det med fordelene ved at få et fælles gårdrum.

Hvor store porte vil der være i nybyggeriet?

Det er arkitektens ide, at der skal skabes en visuel kontakt mellem gård og gade via disse 6m høje portrum. Det er ikke meningen, at der skal være biladgang via portene.

Det er nogle meget store porte, vil gården være aflåst?
Ja, gården vil være aflåst.

En repræsentant fra Carls Gave mente, at materialet fra Københavns Kommune var mangelfuldt, og at det var utilstrækkeligt at vise skyggediagrammer. Hvad med dagslyset. Hvad betyder planerne for området? Hvorfor er der ikke nogen beregninger på dagslyset?
Skyggediagrammerne viser solen i gården, af skyggediagrammerne fremgår også sol på facader.

Skal boligerne i baghuset i gården så kondemneres pga. lysforhold?
Der bliver ikke tale om kondemnabile forhold efter nybyggeriet. Nybyggeriet er ydermere rykket 3,5 m ud mod gaden således, at der kommer større afstand til baghuset.

En beboer, der har boet i baghuset Carls Gave siden 1994, oplevede, da der blev bygget i Tøndergade, at 40-50 % af udsigten til himmelen forsvandt pga. højt tag. Hvad er højden på det nye hus, og kan man pille en etage af?
Det er kommunens vurdering, at dette sted godt kan bære disse etager/højder.

En repræsentant fra Tøndergade 22-25: Ændring af bestemmelser om nedrivning af Carls Gave således som, det var beskrevet i den eksisterende lokalplan, er taget ud af tillægget uden nærmere kommentarer. Vi er glade for, at nybyggeriet rykkes frem af hensyn til baghuset, men den fremrykkede facade tager lyset fra Tøndergade 22. Den nye bygning vil ydermere rage 2 etager mere op, og få indblik i vore lejligheder, det er ikke lovligt. Tages der ikke hensyn til en ejendom fra 1896?
Det er ikke muligt at opføre nyt byggeri uden helt at komme til at genere naboer på den ene eller den anden måde.

Kan man ikke bare lave en gård ifølge den oprindelige lokalplan?
Når ejeren får mulighed for at opføre nybyggeri, skabes der samtidigt økonomi for at etablere parkering under terræn. Skal der imidlertid skabes et fælles gårdanlæg, hvor p-pladserne blot nedlægges, vil dette medføre et meget stort erstatningskrav.

I den gamle lokalplan var der ikke mulighed for at bygge i hul af hensyn til baghuset. Ændringen af lokalplanen er en afvejning mellem hensynet til baghuset og Tøndergade 22 og muligheden for et fælles gårdanlæg.

Hvad har forandret sig fra gældende lokalplan til nuværende forslag, hvor vi ikke skal rives ned?
Argumentet er at skabe mulighed for en bedre gård.

Lejligheden i Vesterbrogade 127 E lejligheden i stueetagen er meget mørk og uegnet til beboelse. Har I været der? Besøg en eller flere lejligheder. For en beboer er det meget abstrakt, hvad I siger, man kan se, at det vil blive meget mørkt, og det matcher ikke beregningsmodellen.
Tak for invitationen, Københavns Kommune vil finde lejlighed til at besøge baghuset i Vesterbrogade 127 samt Tøndergade 22.

Jeg bor i Tøndergade 5 overfor nybyggeriet med vuggestuen – dette nybyggeri blev meget større end først beskrevet. Arbejdsformidlingen blev også større end først planlagt, men siden godkendt. Kan de nye boliger overhovedet sælges, boligerne i Tøndergade er ikke solgt?

Kan man ikke vise totalhøjden på tegningen?

Men er det ikke bare et forslag?

Den viste højde svarer til bestemmelserne i lokalplanen.

Jeg forstår frustrationerne, men er mest nysgerrig for, hvordan det bliver for hele området, at man ikke lukker det hele til med lukkede karréer. Området som hele skal fungere. Bør man ikke spørge gaden, om den trives?

I forbindelse med opførelse af arbejdsformidlingen har ejer bare gjort, som han ville og siden fået godkendelse. Er det bedre med tilgivelse frem for tilladelse? Hvis arbejdsformidlingen nu bliver udstykket i ejerlejligheder, så bliver ejendommen aldrig nedrevet.

Hvis man bygger op i en højde over eksisterende tagflade, vil de tre meter bygningen rykkes tilbage, ikke bare blive ædt af højden?

Det er planen at taget rykkes ca. en meter tilbage i forhold til facaden.

Er der foretaget lysberegning på en bygning i normalhøjde, hvis arbejdsformidlingen ikke havde fået dispensation?

Nej, der er udarbejdet skyggediagrammer ud fra de aktuelle planer.

Er der nogen logik i at tage fra nogen for at give noget til nogen andre?

Det vil uvilkårligt påvirke andre, når der bygges nyt byggeri.

I dag taler man så meget om lys, hvorfor så forringe det?

Skal der bygges?

Debatten går, på hvad der kan bygges.

Hvordan harmonerer det med kommuneplanen, at ubenyttede arealer i videst mulig omfang skal udnyttes til opholdsarealer, jeg kan ikke se positivt på planerne.

Kommuneplanen for Vesterbro omfatter bestemmelser om sluttede randbebyggelse. De arealer man nævner, er arealer inde i karréerne.

Der var oprindeligt meget åbent – i dag er der temmelig lukket, det betyder meget, at der er bygget lige over for en, jeg har prøvet det. Jeg er bekymret for de fine penthouselejligheder, der tager lys fra de andre. Hvad skal vi med de fine nye lamper og stenstole i gaden, og dagligvarebutikker på Vesterbrogade? Hvad skal vi med flere butikker? Vi kan ikke æde mere mad!

Hvordan skal der køres dagligvarer til butikken, skal der lastbiler ind i Tøndergade og varer ind igennem gården?

Ja, der skal være varetilkørsel via Tøndergade med mulighed for at trække varer på en pallevogn ind igennem karréen.

Carls Gave har fået dejlige karnapper med mere lys. Det kan undre, at man poster penge i det her kompromis, da man tager lyset ved nybyggeri.

Københavns Kommune taler med mange tunger. Overborgmesteren ønsker boliger til 5000 kr. om måneden, og så bygges med en prestigearchitekt til en høj pris og ødelægger vore boliger der ligger til under 5000 kr. i husleje om måneden.

Det er provokerende at blive mødt med argument at fordi man bor på Vesterbro må man acceptere at bo endnu mørkere.

Forslaget fremstiller gården som én gård, kan man ikke beholde p-anlægget og så etablere 2 gårde?

Hvad mener I? Er det lige meget om I får et nyt større gårdanlæg?

Det virker, som om det er en ny lokalplanforslag til fordel for ny køber, man sletter de § som skal sikre lys i baghuset.

Der er fordi, at der i den oprindelige beslutning var mange indsigelser mod, at der ikke kom en fuld gård uden parkering. Lokalplanforslaget tager således udgangspunkt i ønsker på det lokale niveau.

Vi kan ikke forlange, at parkeringen nedlægges, men med lokalplanen gives mulighed for at bygge i hullet i karréen mod at stille krav om etablering af parkeringskælder i stedet for parkering i gården.

Johs. Nymark: Det har været en problemsag i 10 år. Der har på denne sag været så mange benspænd, så I drømmer ikke om det, og hvor det har været umuligt at gøre noget politisk. Nu oplever jeg, at der lukkes op for mulighederne for et gårdanlæg. Måske koster det en bygning i Tøndergade for at få en stor dejlig gård.

Politisk overvejes planerne nu, da der ikke skal tvinges noget ned over hovedet på nogen, skal vi vide hvad borgerne siger til forslaget.

Hvad siger gældende lokalplan om højderne på byggeriet?

Eksisterende lokalplan godkender 5 etagers højde – dispositionsforslaget rummer 5 etager med 2 tilbagetrukne penthouseetager.

Hvad svarer det til i meter?

Ca. 17 meter til gesimshøjde og med totalhøjde på 24 meter. Nuværende gult byggeri er 26 m. til kip.

Med hensyn til lastbiler til dagligvarebutikkerne er der så planer om at nedlægge p-pladserne i Tøndergade, eller skal de holde midt i gaden? I dag er der kun én flise at gå på, da de parkerede biler stikker så langt frem. De fremtidige biler vil optage mange p-pladser!

Der vil blive tale om en aflæsningstid i den øvrige tid, når lastbilerne er væk, kan der foregå almindelig parkering.

Det var et dybt chok, da vi fik lokalplanforslaget med beskrivelser af lysforholdene for baghuset, og da det gik op for os, at en lokalplan bare kan laves om. Kunne man ikke evt. beholde et halvt gårdanlæg? Det er en investor, der sikkert ikke selv skal bo i ejendommen. Vi bør beholde de åbninger, der er tilbage på Vesterbro.

Der er forringet lys ved nybyggeri i østgårdens område. Jeg synes, at beboerne i karreen har været udsat for meget gennem årene. Passer det, at arbejdsformidlingen har bygget ulovligt? Hvorfor ikke lovliggørelse med afgivelse af areal til gårdareal? Jeg ønsker mig stadig et stort gårdfællesskab. Så folk med sjove fællesinteresser kan mødes i gården.

Der er gennemført en flot helhedsorienteret byfornyelse i området, det ville være at foretrække hvis man ikke lukkede gårdene, så man kunne få besøg af andre i kvarteret.

Tøndergade 8-10 er udformet for en børneinstitution med trappe på bagsiden, hvilket har givet en større husdybde, men institutionens udeareal er til rådighed for beboerne i institutionens lukketid.

Man bør lukke hele stueetagen i Carls Gave p.g.a. manglende lys, lysforholdene er så dårlige, at boligerne bør kondemneres.

Det er svært at forestille sig lastbiler kan komme rundt i gaderne, nu har vi lige fået lavet flotte gader, skal disse så ødelægges af lastbiltrafik.

I dag er der p-pladser i gårdens midte og ikke noget lys. Alle vil gerne have en stor fælles gård med hul, det er det eneste sted, der vil komme lys ind til Carls Gave og til Tøndergade 22, det er et af de sidste huller, der er tilbage i området.

Igen er det en afvejning af andre karréer på Vesterbro med samme lysforhold. Målet med mødet og høringsfasen er at høre jeres meninger. Der findes flere karréer med begrænset solindfald men med dejlige fælles gårde.

Er der intet argument for en løsning uden byggeri i hul? Er det den eneste løsning for en gård?
Ja, der vil ikke være økonomi for en nedrivning og etablering af nybyggeri med p-kælder, uden at der tillige gives mulighed for at bygge i hullet.

Skal der etableres samme antal p-pladser?
Der skal etableres 1 p-plads pr. 100 m² bolig.

Hele pointen er, at det er dyrt at rive ned, og at der ikke er marked for ejerboliger i dag. Jo mere der kan bebygges på grunden, jo mere hænger det økonomisk sammen, jo mere overskud vil der kunne være på en given byggesag.

Johs. Nymark: Politisk er der stort flertal for at fastholde København som karréby i de centrale områder, og man vil ikke politisk stå tilbage for at fastholde karréstrukturen, det væsentlige her er at åbne op for et gårdmiljø. Der findes mange pragtfulde gårdmiljøer, som skal betragtes som kompensation for nybyggeri.

Det kommenteres, at der er indført "boligzone" for området og blev spurgt til om mulighederne for at indrette boliger i den tidligere arbejdsformidling

Det er svært at indrette boliger i bygningen, da der er tale om en meget dyb bygning. Det er således mere sandsynligt, at den vil blive indrettet til erhverv.

Københavns Kommunes udgangspunkt er, at der skal indrettes fælles gårdareal, og at den lukkede karréstruktur fastholdes. Men Kommunen vil gerne vide, hvad beboerne gerne vil have, og dette skal ske ved indsendelse af skriftlige bemærkninger. Kommunen efterlyser principielle holdninger til én eller 2 gårde.

Arbejdes der videre med tillægget?
Ja, dette sker på baggrund af de lokale tilkendegivelser.

Beboerne opfordres til at skrive kommentarer ind til forslagene.

Selve indretningen af gårdarealet detailplanlægges efterfølgende i samarbejde med beboerne.

På mødet blev udleveret;

- Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan 370 " Tøndergade-karréen"
- Folder: Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan 370 " Tøndergade-karréen"
- Forslag til tillæg til byfornyelsesbeslutning for Tøndergade-karreer Ydre Vesterbro. 2007

- Spørgeskema om borgermødet. Center for Bydesign.