KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

NOTAT

23-02-2009

Sagsnr.
2009-23040

Dokumentnr.
2009-105803

Sagsbehandler
Annelise Sørensen

Bilag 3 Notat om henvendelser

Sundevedsgade-karreen

Forslagene til lokalplan, kommuneplantillæg og byfornyelsesbeslutning har været offentliggjort i perioden 5. november 2008 til 12. januar 2009.
Der modtaget 17 henvendelser, heraf 2 fra offentlige myndigheder og lignende og 1 fra Vesterbro Lokaludvalg.
En liste over samtlige henvendelser er vedlagt som bilag 4 til indstillingen.

Henvendelser fra offentlige myndigheder
Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen oplyser, at der ikke er bemærkninger til forslagene.
Bemærkningerne fra Københavns Bymuseum behandles nedenfor under punktet om bevaring af de eksisterende bygninger.
Vesterbro Lokaludvalgs bemærkninger er ligeledes behandlet under de relevante emner.

Henvendelser fra ejere, beboere, brugere, lokaludvalg m.v.
I bilag 5 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.

Gener i byggeperioden

En beboer på den anden side af Enghavevej spørger, om der bliver givet erstatning for de gener, der vil være under byggeriet, og senere i form af begrænset lysindfald og manglende udsyn. Byggeriet kan også give et fald i ejendomsværdien, som bør erstattes.
Det samme mener Karrérådet, som også er bekymret for, at der i forbindelse med udgravninger til byggeriet, herunder parkeringskælderen, vil kunne opstå skader på de omkringliggende bygninger.
Endvidere mener A/B Kæmpefryd, som ejer Sundevedsgade 15-17, at den mur, der i dag er ind mod de matrikler, der skal bygges på, bør bevares. Derved vil man kunne forhindre skader på den nuværende gård. Der bør i hvert fald betales leje eller erstatning for brug af gårdarealer, som ikke tilhører ejeren af de matrikler, der skal bygges på.

Center for Bydesign

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

Telefon
3366 1382

Telefax
3366 7020

E-mail
annsor@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Bemærkninger
Hvis der bliver bygget, som lokalplanforslaget giver mulighed for, er der ikke et grundlag for erstatning for de gener, det måtte medføre i byggeperioden. Der vil heller ikke kunne blive tale om erstatning for et værditab, som formentlig heller ikke vil kunne konstateres.

Som udgangspunkt skal ejeren af en grund holde sin byggeplads inden for sin egen matrikel. Hvis der bliver behov for at gå ind over nabomatriklerne, skal det selvfølgelig ske efter nærmere aftale med de pågældende ejere. Det kan ikke udelukkes, at det vil være nødvendigt at fjerne den nuværende mur, men den vil så blive erstattet af en byggepladshegning, så der ikke opstår nogen form for fare.
Der kan blive behov for at placere bygge- og skurvognsplads inde i karreen og muligvis også i Sundevedsgade.

Det vil være bygherren, som skal sikre, at der ikke sker skade på de omliggende bygninger under byggeriet. Hvis der sker skader, skal de erstattes af bygherren efter de regler, der findes om det. Der er ikke specielle forhold her, som skulle gøre det mere risikabelt at opføre byggerier, men der vil naturligvis være forskellige gener i byggeperioden. Byggeprocessen og anlæggelsen af gården vil komme til at strække sig over ca. 2 år.

Udformning af nybyggeri mod Enghavevej og Sundevedsgade
Der er et ønske om skyggediagrammer, der viser, hvordan nybyggerierne vil påvirke såvel den eksisterende bebyggelse i karreen, som den bebyggelse, der ligger på den anden side af gaderne.

Der er i indsigelse nr. 10 og 12 henvist til onlineunderskriftsindsamlinger, hvor der ved indsendelsen af indsigelsen var henholdsvis ca. 260 og 200 underskrifter.

En række henvendelser er imod, at det bliver muligt at opføre et punkthus i 9½ etage i karreens indre. Huset vil fylde for meget inde i gården, og det vil være bedre at bevare de to skorstene, der allerede er der, som vartegn.
Der er en risiko for, at huset vil give vindturbulens, og huset vil i strid med byfornyelsens intentioner tage lys fra gården og de omkringliggende beboelser. Det vil også tage noget af udsigten, og det er ikke noget godt argument, at det vil dække den fritliggende gavl inde i karreen. Indsigerne tror heller ikke på, at det ikke vil kaste skygge for den eksisterende bebyggelse. Samlet set bliver bebyggelsesprocenten også alt for høj. Den stiger ifølge forslagene fra 180 til 230. Et stort byggeri bliver alene til gavn for bygherren, som kan score en stor profit på det.

Hvis der overhovedet skal bygges mod Enghavevej, skal der i hvert fald ikke bygges i mere end 2½ etages højde.
Mod Sundevedsgade bør byggeri være lavere for, at beboerne på den anden side ikke mister deres udsigt. Husdybden i byggeriet på Sundevedsgade 21-25 vil betyde skygger for nabobygningerne og mulighed for indkig.
Andre mener, at facadeudtrykket skal være anderledes og mere opdelt, men der er også en, der mener, at det kan blive meget flot.
En underskriftsindsamling fra 68 af beboerne på den anden side af Enghavevej viser, at de synes, at byggeriet vil blive alt for stort og give for meget trafik i forhold til det, der er i dag.

Endelig kan man være i tvivl om, butikker i stueetagen kan løbe rundt, og der bliver bygget dyre boliger, som man måske alligevel ikke kan sælge. Der er i den nuværende finansielle situation stor risiko for, at planerne aldrig bliver til noget. Man kan også frygte, at ejeren river bygningerne ned, og lader tomterne ligge, ligesom det har været tilfældet på Sundevedsgade 21-25.

Bemærkninger
Der er udarbejdet nye skyggediagrammer, der er vedlagt som bilag 8 til indstillingen. Der er vist skyggevirkninger ved de eksisterende forhold og ved opførelse af de foreslåede byggerier. 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 Rytmisk Centers bygning. Bygningerne på østsiden af Enghavevej vil, som forventet, blive berørt af forøgelsen af etageantallet i randbebyggelsen mod Enghavevej. Ved sommersolhverv 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 skyggevirkninger ikke at være uacceptable set i forhold til beliggenheden i et tæt byområde.

Forvaltningen vurderer derfor stadig, at et hus i 9 ½ etage, vil være et flot vartegn for karreen, uden at det skaber væsentlige ulemper for de omliggende ejendomme.

Bevaring af skorstenene er behandlet nedenfor under **Bygninger bør bevares.**

Bebyggelsesplanen er, bortset fra punkthuset, udarbejdet med udgangspunkt i de principper, der er fastsat i kommuneplanen for bebyggelse på brokvartererne. Derfor er der foreslået 4½ etage mod Sundevedsgade og 5½ etage mod Enghavevej. Mod Sundevedsgade er der i fastsættelsen af etagehøjden taget hensyn til, at gaden ikke er så bred. Vesterbrogade og Enghavevej er fastlagt som strøggader i

kommuneplanen og derfor er der bestemmelser om, at der skal være butikserhverv m.v. i stueetagerne mod disse gader.
Husdybden mod Sundevedsgade er fastsat til 11,5 m, og det er en smule dybere end den eksisterende bebyggelse, men det sikrer en mere hensigtsmæssig lejlighedsindretning. Der skal ske en tilpasning af husdybden i skel, så det undgås, at der bliver skyggevirkninger eller indbliksgener.
Selvom punkthuset afviger fra den sædvanlige karrébebyggelse, er det i denne forholdsvis store karré velbegrundet som et fikspunkt for karreen og for pladsen mod Enghavevej. Det vurderes ikke, at punkthuset med sin beliggenhed midt i karreen vil give særlige problemer med vindturbulens. En bebyggelsesprocent på 230 overstiger ikke det sædvanlige i kvarteret, hvor bebyggelsesprocenten for de små karreer ofte er over 300. Enghavevej 4 bevares som en lav bebyggelse, og åbningen ved Tove Ditlevsens Mindehave udvides med Enghavevej 10.
Facadeudtrykket bliver bearbejdet yderligere ved projekteringen, og det er allerede nu skitseret med tilbagerykninger i 2 tempi, så facaden kommer til at fremstå opdelt.

En lokalplan forpligter ikke en ejer til at opføre et byggeri, og i den nuværende økonomiske situation er det selvfølgelig ikke muligt at opnå et bindende tilsagn fra ejeren om præcist, hvornår byggeriet vil blive opført. På den anden side har det været et formål med planerne, at det bliver muligt at etablere et tilfredsstillende fælles gårdanlæg for samtlige beboere i karren. Planløsningen afhænger således fuldstændig af, at byggerierne mod Enghavevej og Sundevedsgade 21-25 bliver til noget. Samtidig har ejeren af Sundevedsgade 3A fortsat et ønske om at rive ned og bygge nyt, og det samme er sandsynligvis planen for forhuset Vesterbrogade 107 C. Begge disse bygninger er i meget dårlig stand.

Forvaltningen har drøftet med ejeren af Enghavevejejendommene, hvornår det vil være muligt at igangsætte et byggeri. Der er opnået tilsagn fra ejeren om, at under forudsætning af, at det vil være muligt at lånefinansiere byggeriet, vil det kunne igangsættes i efteråret 2011 og stå færdigt i foråret 2013.

Hvis det mod forventning ikke skulle blive muligt inden for denne tidshorisont at gennemføre disse planer, vil forvaltningen arbejde for midlertidige anlæg af friarealerne som fælles gårdanlæg.

P-kælder
Indkørslen til p-kælderen bør ikke ligge i Sundevedsgade, fordi der så skal nedlægges et antal p-pladser i Sundevedsgade, og der vil komme en øget trafikmængde i gaden. Samtidig er gaden for nylig omlagt og forskønnet, og det vil blive ødelagt.

P-kælderen bør kun være for beboere i karreen, og det bør sikres, at jordlaget ovenpå den bliver så tykt, at der ikke bliver begrænsninger i, hvor meget der kan plantes i det kommende gårdanlæg.

Der skal være så få pladser som muligt, både for at begrænse trafikken, men også fordi der ikke er behov for mange pladser. Der er mange andre steder i kvarteret, hvor det er muligt at parkere. Hvis kælderen ikke er så stor, vil den heller ikke genere gårdanlægget så meget.

Bemærkninger
Det er ikke trafiksikkert nok at lægge nedkørslen i byggeriet mod Enghavevej, fordi Enghavevej er stærkt trafikeret. En overkørsel over den kommende cykelsti er heller ikke en god løsning.
Det er meningen, at Sundevedsgade skal dobbeltrettes frem til nedkørslen. Etableringen af nedkørslen vil betyde, at der skal nedlægges 2-5 parkeringspladser i Sundevedsgade. Renoveringen af gaden er gaden er planlagt under den forudsætning, at der kunne komme en nedkørsel til en p-kælder på det sted.
Hvis de nuværende parkeringsnormer skal opfyldes, skal der anlægges ca. 100 p-pladser. Lokalplanen kan ikke bestemme, at p-pladserne skal forbeholdes karreens beboere.
Det er korrekt, at det vil være bedre, hvis p-kælderen ikke fylder så meget under gården, selvom det til en vis grad er muligt at tage hensyn til den kommende beplantning.
Den nærmere udformning af p-kælderen vil blive fastlagt i den konkrete byggesagsbehandling. I den forbindelse kan der tages stilling til, om der skal dispenseres, så der kan anlægges færre p-pladser, jf. de reducerede parkeringskrav, der indgår i forslaget til Kommuneplan 2009.

Gårdanlæg
Ejeren og en lejer i Vesterbrogade 107 B ønsker ikke, at denne del af gården bliver offentligt tilgængelig. Det vil bringe for megen uro og betyde, at nogle p-pladser skal nedlægges. Værdiforringelsen ved det skal erstattes, men det er også muligt at adskille denne gård, så der ikke bliver offentlig adgang.
Det lille baghus på denne ejendom bør ikke rives ned, og det ligger heller ikke i vejen for gårdanlægget.

Der er mange, der tilkendegiver, at de glæder sig til den nye gård, men de lægger også vægt på, at den bliver lige så hyggelig som den gamle gård.

Mange synes også, at det er vældig godt, at Tove Ditlevsens Mindehave bliver bevaret. Vesterbro Lokaludvalg er enig i, at en vis istandsættelse af haven er påkrævet, men opfordrer til, at det præg, den har i dag, ikke ødelægges.

Bemærkninger
Der er mulighed for at gøre dele af arealet ved Vesterbrogade 107B mere privat. I den detaljerede planlægning af gården må det drøftes nærmere med ejeren af Vesterbrogade 107B og de omkringliggende ejendomme, hvordan gården indrettes. Heri kan indgå, om gården skal låses af om natten.
Det er en fejl, at det er vist i byfornyelsesforslaget, at det lille baghus skal fjernes. Det er ikke nødvendigt.

Gårdanlægget og anlægget af pladsen foran Rytmisk Center samt renoveringen af Tove Ditlevsens Mindehave skal planlægges i et tæt samarbejde mellem de enkelte ejere, beboere, byfornyelsesselskabet sbs og kommunen. I den proces bliver der rig lejlighed til at komme med idéer og synspunkter. Når planlægningen er færdig, skal resultatet sendes ud i en egentlig høring og den endelige plan skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget.

Cykelstier på Enghavevej
Der er generel tilfredshed med, at der bliver mulighed for cykelsti på denne strækning af Enghavevej. Imidlertid finder flere, at det er kedeligt, at der kun kan etableres cykelstier, hvis man bygger nyt af den karakter.
Vesterbro Lokaludvalg peger på, at et forsøg under Miljøtrafikugen viste, at det ikke er nødvendigt for at få plads til cykelstier, at man river den eksisterende bebyggelse ned og opfører et nybyggeri med tilbagerykket facadelinie i denne side af Enghavevej.

Bemærkninger:
Der har været forsøg med afstribning til cykelstier i forbindelse med Miljøtrafikugen, men forsøget viste, at der kun var plads til meget smalle cykelstier. Hvis facadelinien i et nybyggeri rykkes tilbage, vil man opnå, at cykelstierne kan få en bredde, der er tilstrækkelig trafiksikker. Endvidere vil man opnå, at oversigtsforholdene i svinget op mod Vesterbrogade bliver bedre. Set ud fra et trafiksikkerhedssynspunkt er en tilbagerykning derfor den bedste løsning.

Bygninger bør bevares
Blandt andet Bymuseet, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur og Vesterbro Lokaludvalg ønsker, at de lave bygninger mod Enghavevej bevares sammen med de to gamle skorstene. Også bygningerne på Sundevedsgade 3A og Vesterbrogade 107 C bør bevares.
Bygningerne har kulturhistorisk værdi, fordi de repræsenterer noget af det ældste byggeri i bydelen med spor tilbage til de gamle former for erhverv. De har da også høj bevaringsværdi, og kunne bruges til at skabe et kreativt miljø med små erhvervsdrivende, der kun har råd til

at betale en lavere leje end den, der f.eks. vil skulle betales for butikkerne i et nybyggeri.
Københavns Bymuseum foreslår, at det bliver muligt at rive Enghavevej 4 ned, mens resten bevares. Enghavevej 10 var Storm P.'s barndomshjem. I øvrigt er de ikke nogen grund til at nævne bevaringsværdier i planmaterialet, hvis man alligevel ikke respekterer dem.
Vesterbro Lokaludvalg foreslår, at man går tilbage til de gamle planer om kun at bygge nyt på dele af grundene mod Enghavevej i en lavere højde, og så bevarer resten af bygningerne. I de bevarede bygninger kunne man indrette en eller flere børneinstitutioner.

Hvis det ikke bliver muligt at bygge på Sundevedsgade 21-25 kunne man bruge arealet til gårdanlæg.

I indsigelse nr. 12 er nævnt en underskriftsindsamling på internettet med 75 underskrifter mod nedrivningerne.

Bemærkninger:
De bygninger, det bliver muligt at rive ned, er generelt i en meget dårlig stand, herunder kommunens ejendom Enghavevej 10. Enghavevej 10-14 er klassificeret med høj bevaringsværdi og Enghavevej 16 med middel bevaringsværdi. Bygningernes dårlige stand skyldes ikke blot manglende vedligeholdelse, men også at flere af dem byggeteknisk set er dårligt opført. Hvis man skal bevare dem, vil det koste over 30.000 kr. pr. kvadratmeter at sætte dem i stand, og så vil de ikke kunne lejes ud til en lav leje. På den anden side er det heller ikke rentabelt for en ejer at lade dem ligge uden at gøre noget ved dem.
Byfornyelseslovgivningen giver ikke længere mulighed for at tvinge en ejer til med støtte at sætte en ejendom i stand. Ansøgning om støtte sker på ejerens eget initiativ. Der er ikke mulighed for at give støtte til omfattende renoveringer af erhvervsbebyggelse. Hvis man ikke giver mulighed for nedrivning og nybyggeri, vil der derfor være stor risiko for, at bygningerne ikke bliver sat i stand, og så opnår man ikke en tiltrængt fornyelse af området.
I planlægningsforløbet har det været drøftet indgående, om det skulle være muligt at rive Enghavevej 4 ned, men den foreslåede løsning med bevaring af Tove Ditlevsens Mindehave blev foretrukket.

Med de nævnte istandsættelsesomkostninger vil det alene af økonomiske årsager være urealistisk at etablere en børneinstitution i den eksisterende bebyggelse.

Den lange planlægningsproces
Karreen har i mange år været udpeget til byfornyelse, og der har været flere forslag til løsninger. Planlægningen har i perioder været standset, fordi, der manglede bevillinger til byfornyelse. Vesterbro Lokaludvalg

beklager dette meget lange forløb, og undrer sig over, at de tidligere planer med en mere begrænset bebyggelse langs Enghavevej ikke bliver realiseret, når man lokalt hellere vil have dem. Det får Lokaludvalget og andre til at mene, at der har været et pres for at få de erhvervsdrivende til at beslutte at flytte og fremsætte et ønske om mere byggeri.

Bemærkninger:
Der er ikke nogen tvivl om, at det vil være meget gavnligt at skabe klarhed over, hvad der skal ske i denne karré, og det kan kun beklages, at planforløbet har været sat i stå flere gange.
Der har fra forvaltningens side ikke været lagt pres på de erhvervsdrivende for at fremprovokere en flytning. På den anden side gør deres beslutning, at det bliver muligt at lægge nogle mere fremtidssikrede planer for karreen, som blandt andet giver et langt mere hensigtsmæssigt gårdanlæg.