

Notat

Svar på spørgsmål om nedrivningssager på Amagerbrogade 160, Prinsesse Christines Vej 2, Hermodsgade 24 og forhøjelse af byhus på Sølvgade 32C.

25-09-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 1109

Dokumentnummer i F2
157316

Sagsnummer i eDoc
2024-0016457

Dette notat redegør for, hvorfor ejendommene på Amagerbrogade 160, Prinsesse Christines Vej 2 og Hermodsgade 24 ønskes nedrevet og Sølvgade 32C ombygget. Dertil beskriver notatet selve ejendommene og området, samt hvad der ønskes opført efter nedrivning. Notatet er udarbejdet efter ønske fra teknik- og miljøborgmesteren, så udvalget kan tage stilling til, om ejendommene ønsket bevaret og løftet til politisk behandling.

Bygningerne fremgår af "Liste over nedrivningssager til teknik- og miljøudvalget" på udvalgsmøderne den 16. september og 30. september 2024. Amagerbrogade 160 og Hermodsgade 24 ønskes nedrevet og fremgår af listen, da ejendommene er byhuse. Prinsesse Christines Vej 2 ønskes nedrevet og fremgår af listen, fordi ejendommen er udpeget i projektet 'Byens Sjæl'. Sølvgade 32C ønskes ikke nedrevet, men ombygget med flere etager og fremgår af listen, fordi det er et byhus, der ændrer karakter fra lav til højere.

Amagerbrogade 160 og Prinsesse Christines Vej 2, Amager

Bygningerne på Amagerbrogade 160 (bazarbygningen) og Prinsesse Christines Vej 2 (møntvaskeriet) er beliggende ved siden af hinanden og ønskes nedrevet for at opføre en boligbebyggelse.



(KK Kort 2023)

I 2020 er der udarbejdet lokalplan nr. 587 "Prinsesse Christines Vej" for at muliggøre nybyggeri på de konkrete ejendomme. Lokalplanen giver mulighed for realisering af et byggeprojekt, som omfatter opførelse af en boligbebyggelse. Visualiseringen nedenfor er fra lokalplanen ift. rammerne for et muligt fremtidigt projekt.

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452



(Visualisering af eksempel på nybyggeri fra lokalplan nr. 587, s. 8. Forvaltningen har ikke modtaget byggeansøgning om det ønskede projekt, så billedet er blot for at visualisere hvad grundene er udlagt til i lokalplanen)

De eksisterende bygninger er ikke udpeget som bevaringsværdige, men møntvaskeriet på Prinsesse Christines Vej er udpeget i kategorien "påskønnet" i Byens Sjæl efter lokalplanens vedtagelse.

Møntvaskeriet på Prinsesse Christines Vej er fra 1956, uden bevaringsværdi, og er i generelt god stand. Bazarbygningen på Amagerbrogade 130 er fra 1956, har lav bevaringsværdi (SAVE 7), og en del af bygningen vurderes at være i mindre god stand. Bygningen adskiller sig fra andre etagebygninger i området, da denne er i kun én etage.

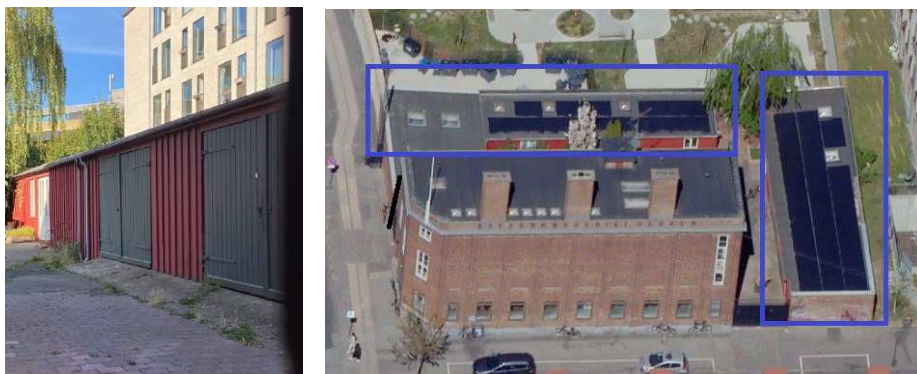
Forvaltningen har den 7. oktober 2021 givet nedrivningstilladelse til begge bygninger. Tilladelsen blev imidlertid ikke udnyttet. Der er nu ansøgt på ny, idet bygherre ønsker at genoptage projektet. Forvaltningen har ligeledes, den 2. november 2022 givet tilladelse til en ny beboelsesbygning på hjørnet af Prinsesse Christines vej og Amagerbrogade med erhverv i stueetagen samt ny etage til boliger på eksisterende beboelsesbygning og ny parkeringskælder i gårdarealet. Sagen er meldt påbegyndt den 5. oktober 2023.

På grund af sagens forløb kan muligheden for at nedlægge et 14-forbud være fortabt.

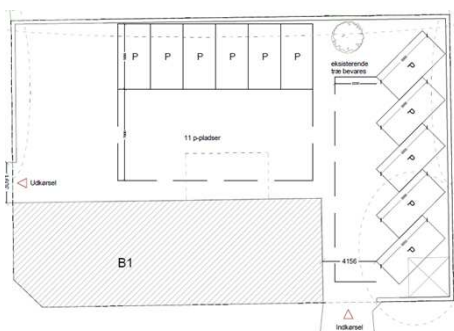
Hermodsgade 24, Nordvest

Der er ansøgt om at nedrive de sekundære bygninger på grunden. Senest godkendte anvendelse er lager/kontor/folkerumsbygning, samt lager/cykelskur. Bygningerne er uden bevaringsværdi. Hovedbygningen er fredet og nedrives ikke.

Ansøger ønsker at nedrive de sekundære bygninger for i stedet at indrette 11 parkeringspladser, som en del af tilladelsen til ungdomsboliger i byggesagen på Rådmandsgade 55.



(Foto taget af forvaltningen og oversigtskort fra KK-kort 2023)



(Plantegning fra ansøgningsmaterialet)

Bygningerne ses ude fra at være i god stand. Det er imidlertid ikke muligt både at have parkering og bevare bygningerne. Forvaltningen vurderer, at ejendommen og området vil bevare sit åbne præg, selvom der indrettes parkering, da der ikke bygges nyt byggeri. I vurderingen er der lagt vægt på, at den fredede hovedejendom ikke ændres.



(KK Kort 2023. Kort over området).

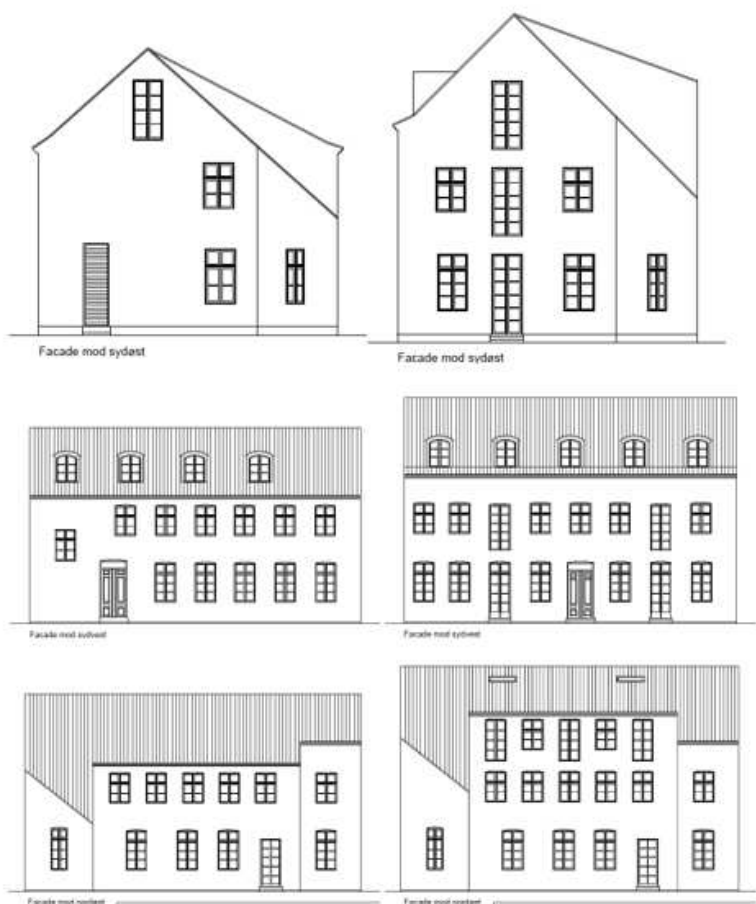
Sølvgade 32C, Indre By

Der er modtaget en forhåndsdialogsanmodning om at forhøje byhuset. Projektet omfatter også to andre lave bygninger – nr. 32A nr. 32B. Ansøger oplyser, at de andre bygninger bevares og ikke ændrer udvendig karakter, mens nr. 32C forhøjes.



Sølvgade 32C

Bygningsejer ønsker at konvertere tre erhvervsbygninger på Sølvgade 32A, 32B og 32C til 18 boliger, og i den forbindelse hæve taget på Sølvgade 32C for at indrette en ekstra etage med to lejligheder. Ejer ønsker at hæve tagfod og kip på Sølvgade 32C med ca. 80 cm, hvormed taghældningen ændres, facaden mod sydvest bliver højere og facaden mod nordøst fremstår med en ekstra etage.



Tegningerne til venstre viser eksisterende forhold og tegninger til højre viser de ønskede ændringer på Sølvgade 32C.

Bygningen på Sølvgade 32C er opført i 1908 og har en høj bevaringsværdi (SAVE 3). Bygningerne er optaget i Københavns Kommuneplan 2019 som bevaringsværdige bygninger og som en del af en bevaringsværdig sammenhæng.

Ansøger oplyser at: "Bygningerne er oprindeligt opført i 1800-tallet som beboelse, dampvaskeri og børneasyl. Siden da har bygningerne været anvendt som bl.a. bogtrykkeri, lager, værksted samt produktions- og kontorlokaler for mediaproduktion. Over årene er de blevet ombygget mange gange, både indvendigt og udvendigt. I dag bliver bygningerne anvendt til erhverv."

Bygningerne Sølvgade 32A-C udgør en lille enklave i 2½ etager, tilbagertrukket fra vej, omgivet af større bygninger i 3 -5 etager, jf. nedenstående billede. Sølvgade 32A-C danner et lille baggårdmiljø i en større randbebyggelsesstruktur. Sølvgade 32C støder op til en bygning i 4½ etager (Sølvgade 34C) og facaden mod nordøst vender mod en bygning på 4-5 etager.

Det er forvaltningens vurdering, at forhøjelsen af byhuset ikke vil ændre på det samlede udtryk for den konkrete enklave, som fortsat vil have et varieret udtryk.

Hævning af taget på Sølvgade 32C er ikke umiddelbart i overensstemmelse med anbefalingen i *Retningslinjer for tagboliger om at hovedgesimsen, der afslutter facaden, skal bevares og ikke gennembrydes*. Hovedgesimsen bliver dog reableret højere op. Det vurderes, at den ønskede konvertering griber ind i bygningens omfang, proportioner og arkitektoniske detaljer.



(KK Kort 2023. Viser området omkring Sølvgade 32 C)

Der er ikke lokalplan, så forvaltningen har begrænsede muligheder for at stille krav til bygningens ydre udformning. Det kan være muligt at benytte byggelovens § 6 D, stk. 1, som giver kommunen mulighed for at stille krav til en bebyggelses ydre udformning ifm. en byggetilladelse. I en lokalplan er der mulighed for en mere detaljeorienteret regulering.

Lena Kongsbach
Vicedirektør