



Til

Teknik- og Miljøudvalget

Dato: 13-08-2008

Sagsnr.
2008-83963

**Vedr.: "Sundevedsgade-karreen" forslag til lokalplan,
kommuneplantillæg og byfornyelsesbeslutning (2008-62529).**

Dokumentnr.
2008-420201

I mødet den 18. juni 2008 drøftede udvalget under pkt. 28 sagen. Under denne drøftelse fremkom der nye oplysninger om, at musikstedet LAB skulle flytte fra bagbygningen til Vesterbrogade 107 B. Endvidere blev det drøftet, om der kunne være andre mulige løsninger for indretningen af fællesgården i den nordøstlige del af karreen ved Vesterbrogade og Enghavevej. Sagen blev derfor udsat til ny behandling i mødet den 20. august 2008.

Sagsbehandler
Annelise Sørensen

Dette notat belyser de faktuelle forhold og gennemgår løsningsmulighederne for specielt denne nordøstlige del af karreen.

Udgangspunktet for planlægningen i karreen har været, at alle beboere skal have en god adgang til et fælles gårdanlæg. Det er et princip for byfornyelsesplanlægningen generelt, som i forskellige sammenhænge har været politisk vedtaget. Al byfornyelsesplanlægning på Vesterbro er derfor foretaget i overensstemmelse med det. I enkelte karreer har der været grundlag for at fravige princippet, fordi der har været nogle helt særlige konkrete forhold i karreen.

I Sundevedsgade-karreen ligger der i den sydlige del af karreen i dag nogle store erhvervsbebyggelser. Fra starten af planlægningsforløbet har forvaltningen klart tilkendegivet overfor ejerne af disse ejendomme, at der skulle skaffes beboerne i den sydlige spids tilfredsstillende adgang til gården. Det ville i den karré betyde adgang til gården hen over erhvervsjendommene.

Ejerne har vurderet, at det ville gøre det svært at drive ejendommene, og derfor har de besluttet at flytte deres forretninger ud af karreen. Den nuværende ejer ønsker i stedet at opføre et nybyggeri med boliger og butikker, der giver mulighed for et godt fælles gårdanlæg. I den nordøstlige del af karreen er forholdene også komplicerede. Den løsning, der vælges, vil være et kompromis, der forsøger at tilgodese så mange interesser som muligt.

Der vedlægges som bilag 1 et kort over de eksisterende forhold i karreen.

Endvidere vedlægges som bilag 2 side 13 til lokalplanforslaget, hvor skyggediagrammet er rettet, så forholdene den 21. juni kl. 9 nu er korrekt illustreret.

I den nordøstlige del af karreen er der følgende problemstillinger:

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

1. Vesterbrogade 107 E rummer Rytmask Center, hvis aktiviteter gør, at mange mennesker kommer og går i løbet af dagen. Derfor er der behov for, at der reserveres et areal til cykelparkering og i mindre omfang også til handicapparkering. Der skal også være mulighed for af- og pålæsning af børn til undervisning, musikinstrumenter og lignende. Centret har også et ønske om eventuelt at vende deres indgang mod Enghavevej. I dag er der hovedindgang gennem porten i Vesterbrogade 107 C, men der er også mulighed for at komme ind fra Enghavevej gennem en port i bygningen. Ved at have hovedindgang fra Enghavevej bliver der mulighed for at have udadrettede aktiviteter på den plads, der kan blive mod Enghavevej. I forbindelse med flytning af indgangen overvejer Rytmask Center at etablere en påbygning på den lave bygning foran Vesterbrogade 107 E mod Enghavevej.
2. Bagbygningen til Vesterbrogade 107 B har hidtil huset blandt andet musikstedet LAB, som imidlertid nu er flyttet. Bygningen er udlejet på en kontrakt, der er uopsigelig til 2013. Der er indrettet en bolig på første sal, og stueetagen anvendes, så vidt det kan oplyses, stadig til kulturelle formål. Anvendelserne er i overensstemmelse med lejekontrakten. I planlægningen er der regnet med, at LAB skulle blive liggende, og derfor er gårdrummet holdt adskilt fra resten af gården, så de mange gæster ikke skulle kunne gå ind i den mere private del af gårdanlægget. Efter, at LAB er flyttet, synes der ikke mere at være dette hensyn.
3. Vesterbrogade 107 rummer et hotel, som har en afskærmet gårdhave til gæsterne.
4. Vesterbrogade 105 A-B og 103 rummer beboelse. Deres egen gård er ikke velegnet som rekreativt gårdrum. God adgang til fællesgården vil derfor være ønskelig.
5. I bagbygningerne til Enghavevej 4 ligger der musikstudier. Bygningerne ligger i vejen for at skaffe beboerne i Vesterbrogade 103 og 105 adgang til den store del af fællesgården. Det anslås at ville koste ca. 7-9 mio. kr. i erstatninger, hvis bygningerne skal rives ned som led i byfornyelsen. I forhuset ligger i stueetagen Restaurant Klubben. Kommunen har udlejet Enghavevej 6 til restauranten, som bruger grunden til udeservering om sommeren. Den kaldes Tove Ditlevsens Mindehave. Ejeren af Enghavevej 4 har et ønske om at rive bygningerne på grunden ned og opføre et nybyggeri. Det kan rumme musikstudierne i baghuset og restauranten samt give mulighed for en plads med udeservering. Løsningen betyder, at

kommunen ikke skal betale en erstatning for nedrivning og flytning af musikstudier.

6. Enghavevej 10 ejes af kommunen. Bygningerne forudsættes nedrevet, fordi de er i meget dårlig stand, og der foretages et magelæg med nybyggeriet, jf. bilag 6 og 7 til indstillingen.

Rytmask Center ser gerne, at planforslagene bevarede bygningerne på Enghavevej 4, fordi de mener, det giver bedre muligheder for deres aktiviteter og en bedre løsning for karreen som sådan. Forvaltningen har efterfølgende drøftet løsningsmulighederne yderligere med blandt andet Rytmask Center.

Der kan skitseres tre alternativer, som er vedlagt som bilag 3:

Alternativ A:

I denne løsning er princippet om tilfredsstillende adgang til fælles gårdanlæg for alle beboere fuldt ud tilgodeset. Planen forudsætter et byggeri på Enghavevej 4, der som nævnt under pkt. 5 integrerer diverse funktioner. Der bliver en pladsdannelse med offentlig tilgængelighed foran Rytmask Center og nybyggeriet. Rytmask Center kan vende sin indgang mod Enghavevej og bygge en etage på den lave bygning.

Der bliver derimod ikke mulighed for offentlig passage gennem karreen til Vesterbrogade.

Rytmask Center er imod et nybyggeri af denne karakter på Enghavevej 4. De synes, det kommer til at lukke pladsen for meget af og tage udsynet til deres bygning, der dermed ikke får den betydning i det offentlige rum, som de gerne vil have. Pladsen skulle gerne være et aktivt sted blandt andet via de funktioner og oplevelser, som centret kan give. I stedet bliver det nybyggeriet, der bliver fokuspunktet. Forvaltningen mener, at nybyggeriet giver byrumsmæssige fordele. Det vil give læ for pladsen og skærme for støjen fra Enghavevej. Udadvendte funktioner i nybyggeriets stueetage vil give pladsen liv, og kan godt spille sammen med Rytmask Centers aktiviteter. Endvidere vil byggeri i samme højde som det øvrige nybyggeri arkitektonisk være at foretrække.

Alternativ B

I denne løsning bevares bygningerne på Enghavevej 4. Det betyder, at beboerne i Vesterbrogade 103 og 105 ikke får direkte adgang til gården, men skal ud på gaden og ind i gården gennem de fælles aflåselige porte. Beboerne i Vesterbrogade 107 B og Enghavevej 4 får adgang via en aflåselig låge.

Rytmask Center synes, det er bedre at bevare disse bygninger, fordi de ikke fylder så meget, som et nybyggeri.

Ved denne løsning kan Tove Ditlevsens Mindehave få den udstrækning, den har i dag. Det vil dog være nødvendigt at renovere området, som trænger til istandsættelse. I dag er området hegnet, men

for at pladsen skal fungere, vil det være nødvendigt at fjerne hegnet og lave en form for graduering af pladsen fra den fuldt offentlige del foran nybyggeriet mod syd frem mod udeserveringsdelen mod nord. Haven ligger i dag foran Rytmask Center, så indretningen skal også tage hensyn til de funktioner, som centret ønsker at have mod pladsen.

Denne løsning er formentlig også i overensstemmelse med Vesterbro Lokaludvalgs holdning. Udvalgets høringssvar af 5. december 2007 vedlægges som bilag 4.

Alternativ C

Denne mulighed er et kompromis, der også bryder med princippet om direkte adgang for alle beboere til det fælles gårdanlæg, men giver mulighed for indretning af et relativt stort offentligt tilgængeligt frirum/pladsdannelse. Beboerne i Vesterbrogade 103,105 og 107 B samt Enghavevej 4 kan komme til den store del af gården gennem én eller to aflåselige låger. Løsningen imødekommer ikke Rytmask Centers ønske om at bevare bygningerne på Enghavevej 4, men forvaltningen finder, at den giver større muligheder for at indrette den offentlige del hensigtsmæssigt. Heri indgår også, at Rytmask Center får mulighed for adgang til deres bygning både fra Vesterbrogade og fra Enghavevej. Der kan endvidere indrettes udeservering og plads til aktiviteter for Rytmask Center mere frit. Samlet set vil det være en mere fremtidssikret ordning.

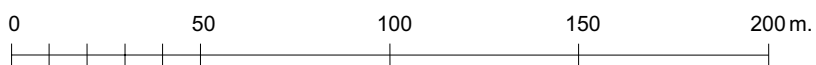
Sammenfatning:

Denne karré rummer, som det fremgår, mange komplicerede problemstillinger. Den løsning, der skal fremgå af planforslagene, skal være en principskitse for indretning og bebyggelse. Ved detailplanlægningen efter den endelige vedtagelse skal drøftes placering af funktioner og indretning af pladsen og gårdanlægget i en proces med alle ejendommene.

Det vil være en fordel for debatten i offentlighedsfasen, at der er et godt grundlag for at diskutere de mulige løsninger. Ud fra det kunne det være en fordel at lade alternativ C være det forslag, der sendes i høring. Viser debatten, at det vil være mere hensigtsmæssigt at vælge en anden løsning, er der mulighed for en ændring af planerne i forbindelse med den endelige vedtagelse evt. efter en supplerende høring i 14 dage.

Bilag:

1. Kort over de eksisterende forhold
2. Rettet side 13 til lokalplanforslaget
3. 3 alternativer
4. Vesterbro Lokaludvalgs brev af 5. december 2007



Forslag til lokalplan "Sundevedsgade-karreen" med kommuneplantillæg.

Teknik- og Miljøforvaltningen, Byplan Syd, august 2008.



21. juni kl. 9.



21. juni kl. 12.



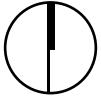
21. juni kl. 16.

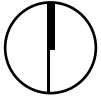


21. juni kl. 19.

Forslag til lokalplan "Sundevedsgade-karreen" med kommuneplantillæg.

Teknik- og Miljøforvaltningen, Byplan Syd, august 2008.

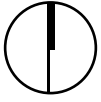




- Evt. glasoverbygning
- ▨ Handicapparkering(2 stk), cykel-P, vareindlevering og ophold, 300m²
- Eksisterende træer
- Nye træer
- Del af fælles gårdanlæg med offentlig adgang
- Lukket fælles gård
- Af- og pålæsning
- Køreareal
- ➔ Fællesporte
- Matrikelskel

Alternativ B

12.08.08





Teknik- og Miljøudvalget
Center for Bydesign
Att.: Vibeke Cedervall

05-12-2007

Sagsnr.
2007-109797

Dokumentnr.
2007-457970

Sundevedsgade-karreen – hørings svar fra Vesterbro Lokaludvalg

Vesterbro Lokaludvalg har behandlet startrede gørelsen for Sundevedsgade-karreen dels på Lokaludvalgsmødet den 4. oktober og 6. december, dels ved adskillige møder i en åben arbejdsgruppe, og endelig har lokaludvalget deltaget i borgermødet om startrede gørelsen den 22. november i bydelen. På det pågældende borgermøde var der ca. 90-100 deltagere, som i store træk var enige i deres kritik og forbehold.

Højhuset på 10 etager

Et markant forslag i startrede gørelsen er ideen om et højhus på 10 etager placeret centralt i karreen. Vesterbro Lokaludvalg er meget skeptiske overfor dette forslag og synes det er dybt problematisk.

I dag opleves karreen som tætbebygget med en beboelsesprocent på 180, hvis de nye bebyggelsesforslag gennemføres vil bebyggelsesprocenten stige til 240. Selvom forvaltningen mener, at højhuset får den bedst mulige placering hvad angår skygge- og luftforhold, så er der ingen tvivl om, at et så stort byggeri centralt i gården vil påvirke beboernes oplevelse af lys og luft og udsigten til himlen i en negativ retning. Den foreslåede placering vil i stedet kunne udnyttes intensivt som en solrig og varm plads.

Tove Ditlevsens Mindehave

Placeringen af højhuset i gården vil medføre en del skygge og vind over den foreslåede plads ved Tove Ditlevsens mindehave. En plads der vel og mærke allerede er en skyggehøve, og fungerer godt på grund af sin særlige karakter af byhave, serveringssted og afskærmet oase midt i en travl gade. Vesterbro Lokaludvalg vil gerne have Tove Ditlevsens Mindehave bevaret, og ønsker ligesom borgerne på borgermødet ikke, at den skal erstattes af en flisebelagt plads – sandsynligvis blæsende og skyggefuld.

Den lave bebyggelse mod Enghavevej

I startrede gørelsen står der ganske rigtigt, at det hidtil har været forudsat at Enghavevej 4, 12 og 14 skulle sikres i lokalplanen. Dette mener Vesterbro Lokaludvalg fortsat bør være tilfældet. Den lave bebyggelse er et kulturhistorisk vidne om et unikt erhvervsliv, som efterhånden er helt fraværende i de indre brokvarterer. Bygningerne har høj bevaringsværdi, og den nuværende højde sikrer et minimum af lys og luft i en smal og meget befærde t gade.

Vesterbro Lokaludvalg
Valdemarsgade 4
1665 København V
Tlf.: 26121318
E-mail: ltb@okf.kk.dk

Formand Niels Vestergaard
nielsv@post11.tele.dk
Tlf.: 40 97 73 78

www.vesterbrolokaludvalg.kk.dk

www.kk.dk

Vesterbro Lokaludvalg ønsker fortsat, at stueetagen i bebyggelsen mod Enghavevej fastholdes til erhverv. Helst vil lokaludvalget have bevaret de eksisterende bygninger, da nybyggeri medfører en højere husleje, og dermed sætter begrænsninger på, hvem der har råd til at have erhverv i karreen. Vi er klar over, at vi ikke med en lokalplan kan sikre bestemte typer af erhverv, men vi ønsker at erhvervslejemålene bliver af begrænset størrelse, således at også små erhvervsdrivende potentielt kan leje sig ind.

Vesterbro Lokaludvalg vil ikke bare bevare og modsætte sig alt nybyggeri. Tværtimod synes vi, der er fornuft i, at der bygges nyt, der hvor Enghave Motor i dag har sin butik (Enghavevej 16 og Sundevedsgade 21-25). Og vi synes også, at det er helt fint at karrestrukturen bevares hvad angår taghøjde mv.

Bebyggelsens facadeudtryk

På side 7 i startredegørelse står der, at det ved udformningen af den fremtidige bebyggelse er målet ”at nybyggeriet indpasser sig naturligt i kvarteret både hvad angår proportioner og materialevalg.” Det mål er Vesterbro Lokaludvalg helt enige i, men vi mener ikke, at det foreliggende skitseprojekt lever op til dette krav.

I dag er kvarteret præget af bebyggelser der består af en-to opgange, og det nye skitseforslag er langt fra i overensstemmelse med denne struktur. I stedet fremstår bebyggelsen som en lang ensartet kedelig facade ud mod Enghavevej.

Fælles gårdanlæg og cykelstier på Enghavevej

Vesterbro Lokaludvalg synes det er meget positivt at beboerne i Sundevedsgade nu endelig har udsigt til at få et længe ventet fælles gårdanlæg.

Vesterbro Lokaludvalg er også meget positive overfor at der nu anlægges cykelstier på Enghavevej. Det er som sagt en af bydelens vigtige gennemfarts- og fordelingsveje, og det er kun et held at der ikke sker flere uheld på strækningen med den intensive trafik, der hver dag passerer igennem Enghavevej på stykket mellem Sundevedsgade og Vesterbrogade.

Parkering

Det er i startredegørelsen foreslået at parkering etableres i kælderen af nybyggeriet med adgang via en port fra Sundevedsgade. Dette er lokaludvalget meget skeptiske overfor idet Sundevedsgade netop har afsluttet et langt byfornyelsesprojekt og nu endelig står færdig som ensrettet og med små pladser og byrum. Hvis den foreslåede p-nedkørsel skal via Sundevedsgade vil man ikke kunne bevare den fredeliggørelse som kvarteret endelig har opnået. Endvidere synes det ikke rimeligt hvis p-pladser i Sundevedsgade til nuværende beboere skal nedlægges for at gøre plads til at nye beboere kan få deres p-pladsnedkørsel.

Så vidt vi kan læse ud af planen ønskes der etableret en p-kælder under en del af det nuværende gårdanlæg. Der er på dette område en meget velfungerende frugthave, som vi har vanskeligt ved at forestille os kan bevares og overleve ovenpå en p-kælder. Dette bør der tages hensyn til i den videre planlægning.

Da der alligevel er planer om nye p-anlæg i nærområdet ønsker Lokaludvalget at den øgede brug for p-pladser indtænkes heri. Hvis Borgerrepræsentationen følger lokaludvalgets indstilling til, hvor meget der skal bygges i Sundevedsgade-karreen vil der desuden ikke være brug for helt så mange p-pladser.

Processen frem til nu og den videre proces

Processen om Sundevedsgade-karreen har frem til nu på mange måder været uheldig. Oprindeligt var det meningen at Sundevedsgadekarreen i lighed med mange af området's øvrige karreer skulle byfornyes, men da kassen blev smækket i, blev Sundevedsgadekarreen af forskellige årsager forbigået. Fordi processen var langstrakt og uigennemsigtig for beboerne, inklusive karrérådet, er det altså ikke lykkedes at få del i nogle af de offentlige midler der tidligere har været tilgængelige til fx at få etableret et fælles gårdanlæg.

Beboerne oplever, at de har haft en god dialog med de to store erhvervsdrivende der nu fraflytter karreen, og synes at have været vidne til at de har været udsat for en mere eller mindre systematisk chikane, for at få dem til at fraflytte deres erhvervslejemål. Endvidere har der tidligere være afholdt et andet borgermøde, hvor beboere og borgere i området, blev præsenteret for en væsentlig anden plan end den nu foreliggende. En plan som beboerne dengang i det store og hele tilsluttede sig, men som de aldrig har fået nogen forklaring på hvorfor ikke blev realiseret. Vesterbro Lokaludvalg frygter, at Københavns kommune med denne starteredegørelse er i gang med en gentagelse af processen omkring Saga-karreen, hvor beboernes ønsker og ideer i den grad blev ignoreret i slutproduktet.

I den videre proces vil Vesterbro Lokaludvalg på det stærkeste opfordre til, at en bred vifte af interessenter i området inddrages i planlægningen; lokaludvalgets Teknik- og Miljøudvalg, Vesterbro trafik- og Byrumsgruppe, beboerne i karreen samt nabokarrene, lokale småerhvervsdrivende osv. Ligesom det kunne være en idé at vende med beboerne, om de eventuelt vil have behov for et fælleshus af en slags til at holde samling på så stor en karre.

Med venlig hilsen

P.v.a Vesterbro Lokaludvalg
Formand Niels Vestergaard