

KØBENHAVNS MAGISTRAT

4DE AFDELING. RÅDHUSET.

København V., d. 3. februar 1958.

TELF. CENTRAL 3800	
Hovedjournal.....	Lokal 405
A-journal.....	395
B-journal (byggesager).....	433 . 434 . 435 . 436
G-journal.....	396
H-journal.....	402 . 403
M-journal.....	432
P-journal.....	419
Bogholderiet.....	414 . 415

JOURNAL NR. 1267.

og de forrige ejere

Ejeren af ejendommen matr. nr. 1424 Udenbys Vester kvarter,
Firma G. Matthissen & Co.,
v/ grosserer G. Matthissen

Det meddeles herved, at Københavns kommunalbestyrelse har vedtaget ændringer i den i henhold til § 31 i byggelov for staden København af 29. marts 1929 tidligere vedtagne reguleringsplan for kvarteret mellem Lykkovgade, Vesterfælledvej, Vesterbrogade, Sundevedsgade og Enghavevej.

Tegninger, der angiver ændringer i reguleringsplanen, er i 3 uger fra den 7. februar 1958 fremlagt i rådhusets oplysningskontor, indgang fra Rådhuspladsen, samt på rodekontolet, Lyrskovgade 6.

Opmærksomheden henledes på, at vedtagelsen af ændringerne i reguleringsplanen medfører den retsvirkning, at fremtidige nybygninger eller ombygninger inden for området skal finde sted i overensstemmelse med den ændrede plan.

L. Estrup

B. Tengqvist

KØBENHAVNS MAGISTRAT

4DE AFDELING. RÅDHUSET.

København V., d. 3. februar 1958.

TELF. CENTRAL 3800	
Hovedjournal.....	Lokal 405
A-journal.....	395
B-journal (byggesager).....	433 . 434 . 435 . 436
G-journal.....	396
H-journal.....	402 . 403
M-journal.....	432
P-journal.....	419
Bogholderiet.....	414 . 415

JOURNAL NR. 1267.

Ejeren af ejendommen matr. nr. 1424 Udenbys Vester kvarter,
Firma G. Matthissen & Co.,
v/ grosserer G. Matthissen

Det meddeles herved, at Københavns kommunalbestyrelse har vedtaget ændringer i den i henhold til § 31 i byggelov for staden København af 29. marts 1939 tidligere vedtagne reguleringsplan for kvarteret mellem Lyrskovgade, Vesterfælledvej, Vesterbrogade, Sundevedsgade og Enghavevej.

Tegninger, der angiver ændringer i reguleringsplanen, er i 3 uger fra den 7. februar 1958 fremlagt i rådhusets oplysningskontor, indgang fra Rådhuspladsen, samt på rodekontolet, Lyrskovgade 6.

Opmærksomheden henledes på, at vedtagelsen af ændringerne i reguleringsplanen medfører den retsvirkning, at fremtidige nybygninger eller ombygninger inden for området skal finde sted i overensstemmelse med den ændrede plan.

L. Estrup

B. Tengquist

Bekendtgørelse.

Det bekendtgøres herved, at Københavns kommunalbestyrelse har vedtaget ændringer i den i henhold til § 31 i byggelov for staden København af 29. marts 1939 tidligere vedtagne reguleringsplan for kvarteret mellem Lyrskovgade, Vesterfælledvej, Vesterbrogade, Sundevedsgade og Enghavevej.

Tegninger, der angiver ændringerne i reguleringsplanen, er i 3 uger fremlagt i rådhusets oplysningskontor, indgang fra Rådhuspladsen, samt på rodekontolet, Lyrskovgade 6.

Opmærksomheden henledes på, at vedtagelsen af ændringerne i reguleringsplanen medfører den retsvirkning, at fremtidige nybygninger eller ombygninger inden for området skal finde sted i overensstemmelse med den ændrede plan.

Københavns magistrats 4. afdeling, den 28. januar 1958.


L. Estrup


B. Tengqvist

Modtaget af Erh. d. 5 12 57

Z 1353.

Udvalgsbetænkning

vedrørende

ændringer i reguleringsplanen for kvarteret mellem Vesterfælledvej, Lyrskovgade, Enghavevej og Sundevedsgade.

I skrivelse af 14. oktober 1957 har magistraten fremsat forslag om, at den tidligere vedtagne reguleringsplan for kvarteret mellem Vesterfælledvej, Lyrskovgade, Enghavevej og Sundevedsgade ændres således, at bredden af den ved reguleringsplanen fastsatte forbindelsesgade mellem Amerikavej og Trøjborggade reduceres fra 20 m til 15 m, og at gaden forskydes mod nord til sydskellet af matr.-nr. 1424, at det vedtagne erhvervsområde III udvides som nærmere i magistratens skrivelse angivet med bortfald af stiforbindelsen mellem Trøjborggade og Amerikavej og indskrænkning af et legepladsareal, at den påtænkte bebyggelse til forbindelse og afslutning af den eksisterende beboelsesbebyggelse langs Ballunggade og Møgeltøndergade udgår af reguleringsplanen samt at magistraten bemyndiges til under behandlingen af projektet til bebyggelse af Andersen & Martini's ejendomme at godkende sådanne ændringer med hensyn til det i reguleringsplanen forudsatte afskærmningsbælte mellem område III og område IV, herunder eventuelt helt bortfald af dette, som af ma-

S.D.E.P. 37
18/12-57.

gistraten må anses for hensigtsmæssigt under behørig varetagelse af hensynet til boligbebyggelsen i område IV.

I borgerrepræsentationens møde den 7. november 1957 blev sagen henvist til byplanudvalget, der derefter har foretaget en besigtigelse af området og drøftet forslaget under samråd med magistraten.

På det foreliggende grundlag skal udvalget *indstille*, at magistratens forslag tiltrædes af borgerrepræsentationen.

København, den 22. november 1957.

Flemming Grut. Edvin Dose.

Villy Heising. A. Wassard Jørgensen. H. Kyster.

Dirk Nak. Julius Nielsen. Ove Petersen.

Karl Max Rasmussen. Børge Schmidt,
formand og ordfører.

Ved betænkningens afgivelse var Edvin Dose udtrådt af byplanudvalget, og Egon Weidekamp, der er indtrådt i stedet, har ikke deltaget i behandlingen af denne sag.

Til
borgerrepræsentationen.

IV. 1267.

KØBENHAVNS MAGISTRAT
4. afdeling

København, d. 14. oktober 1957.

Z 1353.

I den ærede forsamlings møde den 26. april 1945 (B. F. 1945—46, s. 18—22) tiltrådtes betænkning af 6. januar 1945 fra byplansudvalget angående magistratens forslag af 17. oktober 1944 om vedtagelse af en reguleringsplan for kvarteret mellem Vesterfælledvej, Lyrskovgade, Enghavevej og Sundevedsgade.

Ved den nævnte reguleringsplan blev der truffet bestemmelse om fastsættelse af gadelinier m. v., herunder gennemførelse af en sti fra Trøjborggade til Lyrskovgade, inddeling af kvarteret i boligområder og erhvervsområder samt delvis områder for blandet bebyggelse som angivet på den til vedtagelsen hørende, hermed følgende plan nr. 13104 *a* med I, II, III, IV, V og VI, idet områderne I, IV og VI blev fastlagt som boligområder, område III som erhvervsområde for virksomheder, der drives på en sådan måde, at de ikke er til ulempe for de omgrænsende boligkvarterer, og områderne II og V som områder med blandet bebyggelse.

Som det fremgår af magistratens indstilling af 17. oktober 1944 (B. F. 1944—45, s. 1048—1057), var hovedtanken ved reguleringsplanens udarbejdelse, at

det pågældende kvarter i nogen grad måtte bevare karakteren af blandet bebyggelse, men med en vis afrunding og supplerings af boligbebyggelsen og med bibeholdelse, respektive udvidelse af erhvervsarealerne under hensyn til disses gunstige placering i byplanen.

På vedlagte plan nr. 16340 *b* er med violet farve angivet det ved reguleringsplanen fastlagte erhvervsområde III.

Fra Olivarius & Christensens Eftf. A/S som ejer af grundene matr.-nr. 44 *e* (tidligere 44 lod 1 & 2 D 1 A), 463, 1479, 1541 og 1542, Udenbys Vester kvarter, der ligger i det på planen med III betegnede område, har magistraten nu modtaget et projekt til en pakhus- og kontorbygning for selskabet. Gennemførelse af dette projekt forudsætter følgende ændringer i de i magistratens ovennævnte skrivelse af 17. oktober 1944 stillede og i forsamlingens møde den 26. april 1945 vedtagne forslag:

1) Formindskelse af bredden af den planlagte 20 m brede forbindelsesgade mellem Amerikavej og Trøjborggade til 15 m bredde og gadens forskydning mod nord til sydskellet for matr.-nr. 1424.

2) Udeladelse af den foreslåede sti fra Trøjborggade til Lyrskovgade.

3) Indskrænkning af boligområde I og tilsvarende udvidelse af erhvervsarealet, område III.

Angående de enkelte ændringer skal magistraten anføre følgende:

I et tidligere for magistraten forelagt projekt til bebyggelse af de heromhandlede ejendomme var den vedtagne forbindelsesgade mellem Trøjborggade og Amerikavej udeladt, hvilket ikke kunne anbefales af magistraten. Det nu forelagte forslag om nedsættelse af gadebredden til 15 m og gadens forskydning mod

nord er fremkommet efter forudgående forhandling og vil under hensyn til gadens beliggenhed mellem 2 erhvervsområder kunne anbefales af magistraten under forudsætning af, at der i bebyggelsen på matr.-nr. 1424 udføres den i byggeloven foreskrevne hjørneafskæring, hvortil ejendommens ejer har erklæret sig villig.

I betænkningen af 6. januar 1945 lagde byplanudvalget vægt på, at muligheden for etablering af den i magistratens indstilling af 17. oktober 1944 nævnte og på plan 13104 a viste stiforbindelse fra Lyrskovgade til Amerikavej-Trøjborggade, hvorved der kunne opnås tilslutning for fodgængertrafik til Enghaven, holdes åben. I ovennævnte tidligere projekt til bebyggelse af grundene tilhørende Olivarius & Christensens Eftf. A/S var stiforbindelsen tænkt placeret fra Trøjborggade under en påtænkt hævet legeplads på matr.-nr. 463, jfr. herom neden for, langs skellet mod matr.-nr. 44 f, idet man da tænkte sig, at forbindelsen herfra til og gennem porten i kommunens bebyggelse langs Lyrskovgade skulle foregå over matr.-nr. 1422. En sådan stiforbindelse kunne imidlertid ikke af magistraten anses for tilfredsstillende. Selskabet har herefter anmodet om bortfald af nævnte stiforbindelse, idet det er gjort gældende, at det ikke vil være muligt at opnå en rationel udnyttelse af den projekterede bebyggelse med den hertil fornødne tilkørsel til og omkring bebyggelsen, såfremt der skal afses plads til stiforbindelsen. Magistraten har ikke fundet grundlag for at anfægte denne motivering, omend dog denne ikke i sig selv nødvendigvis kan begrunde bortfald af muligheden for stiens etablering. Da der imidlertid ikke, magistraten bekendt, fra kvarterets beboere er fremsat anmodning om etablering af den omhandlede stiforbindelse, hvilket må ses som udtryk

for, at denne ikke i almindelighed anses som strengt påkrævet, vil magistraten under hensyn til det af selskabet anførte for sit vedkommende ikke modsætte sig stiens bortfald.

Ved forsamlingens vedtagelse af reguleringsplanen er det, jfr. pkt. 2 i udvalgsbetænkningen af 6. januar 1945, forudsat, at den på plan 13104 a med grøn farve viste del af matr.-nr. 463, der dengang tilhørte Københavns Arbejdshjem, men nu indgår i det Olivarius & Christensens Eftf. A/S tilhørende areal, af kommunen erhverves til anlæg af en småbørnslegeplads i tilslutning til gårdanlægget for bebyggelsen langs Lyrskovgade. Af samme grunde som de for bortfald af ovennævnte stiforbindelse anførte, har selskabet anmodet om, dels at dette legepladsareal reduceres, og dels at det godkendes, at legepladsen udføres på en platform i en højde af 4 m over terræn, således at kørslen for virksomheden kan finde sted under legepladsen. En sådan ordning anses erfaringsmæssigt for mindre heldig, hvilket er meddelt selskabet, der herefter har tilbudt at afgive et areal af matr.-nr. 463 i terrænhøjde til anlæg af legepladsen. Arealet, der af selskabet er foreslået stillet til rådighed til legeplads, er, jfr. nedenfor, væsentlig mindre end tidligere forudsat, hvilket bevirker en indskrænkning af det ved reguleringsplanen fastlagte boligområde I og en tilsvarende udvidelse af erhvervsområdet III. I betragtning af at arealet af ejeren er tilbudt stillet til rådighed uden vederlag, medens det ellers måtte erhverves ved køb eller ekspropriation, har magistraten ment at kunne gå ind for den foreslåede ordning, idet arealet til legeplads dog findes at burde sættes til mindst 430 m².

Legepladsarealet var, jfr. udvalgsbetænkning af 6. januar 1945, tænkt anlagt i tilslutning til gårdanlæg-

get for kommunens bebyggelse langs Lyrskovgade. Det er imidlertid af Københavns kommunes beboelsesejendomme oplyst, at beboelsesejendommene — uanset at arealet stilles til rådighed vederlagsfrit og udstyret som legeplads — ikke ønsker at overtage dette. Man finder herefter, at arealet indtil videre bør forblive under Olivarius & Christensens Eftf. A/S's ejendom og anlægges med beplantning, men således at det sikres, at arealet af selskabet vederlagsfrit stilles til rådighed til anlæg af fællesareal for boligområdet mellem Trøjborggade og Lyrskovgade, når magistraten måtte stille krav derom, jfr. pkt. 3 i udvalgets betænkning af 6. januar 1945.

På ovennævnte plan 16340 b er med violet farve angivet det ved reguleringsplanen angivne erhvervsområde mellem Rejsbygade og Trøjborggade og med violet skravering den udvidelse af erhvervsområdet, der vil finde sted dels ved legepladsarealets reduktion fra de på plan 13104 a med grøn farve viste ca. 850 m² til de på plan 16340 b ligeledes med grøn farve viste ca. 430 m² og dels ved bortfald af stiforbindelsen mellem Trøjborggade og Lyrskovgade. Det samlede erhvervsareal i område III vil herefter få den på vedlagte plan 16683 a med violet farve angivne udstrækning.

På ovennævnte plan 13104 a, der ligger til grund for den ærede forsamlings vedtagelse af 26. april 1945, er med grøn farve vist et påtænkt afskærmningsbælte nord for erhvervsområde III samt nord for dette afskærmningsbælte med rød farve en tænkt beboelsesbygning, der kunne forbinde og afslutte den eksisterende beboelsesbebyggelse langs Ballungade og Møgeltøndergade. Fra firma Andersen & Martini, der har erhvervet ejendommene matr.-nr. 44 c, 44 d, 1428, 1429, 1430, 1483 og 1494, Udenbys Vester

kvarter, har magistraten modtaget skitseprojekt til en påtænkt bebyggelse på disse ejendomme. Ifølge projektet er der bl. a. af hensyn til tilkørslen til firmaets ejendomme regnet med bortfald af nævnte afskærmningsbælte, idet der dog ved bebyggelsens placering og udformning er holdt mulighed åben for en lempelig overgang fra erhvervsbebyggelsen til boligområde IV. Ved afskærmningsbæltets bortfald umuliggøres gennemførelsen af ovennævnte forbindelse af bebyggelsen langs Ballumgade og Møgeltøndergade. De her omtalte ændringer finder magistraten at kunne gå ind for under forudsætning af en tilfredsstillende adskillelse, eventuelt ved hensigtsmæssig beplantning, mellem erhvervsområdet og boligområdet, og magistraten skal derfor anmode om bemyndigelse til i så henseende at godkende sådanne afvigelser fra den vedtagne plan, der i fornødent omfang varetager hensynet til boligbebyggelsen i område IV.

Med henvisning til ovenstående tillader man sig ved nærværende indstilling at søge den ærede forsamlings tilslutning til, at bredden af den ved reguleringsplanen fastsatte forbindelsesgade mellem Amerikavej og Trøjborggade reduceres fra 20 m til 15 m, og at gaden forskydes mod nord til sydskellet af matr.-nr. 1424,

at det vedtagne og på plan 13104 a viste erhvervsområde III udvides som angivet på plan 16683 a med bortfald af stiforbindelsen mellem Trøjborggade og Amerikavej og indskrænkning af legepladsarealet til det på sidstnævnte plan med grøn farve viste areal,

at den på plan 13104 a med rød farve viste bebyggelse til forbindelse og afslutning af den eksisterende beboelsesbebyggelse langs Ballumgade og

Møgeltøndergade undgår af reguleringsplanen samt

at magistraten bemyndiges til under behandlingen af projektet til bebyggelse af Andersen & Martini's ejendomme at godkende sådanne ændringer med hensyn til det på plan 13104 a med grøn farve betegnede afskærmningsbælte mellem område III og område IV, herunder eventuelt helt bortfald af dette, som af magistraten må anses for hensigtsmæssigt under behørig varetagelse af hensynet til boligbebyggelsen i område IV.

Sagen har været forelagt den samlede magistrat, og i henhold til dennes beslutning tillader jeg mig at fremsætte foranstående forslag for den ærede forsamling.

Med svaret bedes bilagene tilbagesendt.

L. Estrup.

Sverre Borring.

Til
borgerrepræsentationen.

KØBENHAVNS MAGISTRAT,
4de Afdeling.

1. Sekretariat J.Nr. 1267.

København, den 28. Maj 1945.

Til

Ejeren af Ejendommen Matr. Nr.

Det meddeles herved, at Københavns Kommunalbestyrelse i Henhold til § 31 i Byggelov for Staden København af 29. Marts 1939 har vedtaget en Reguleringsplan for Kvarteret mellem Lyrskovgade, Vesterfælledvej, Vesterbrogade, Sundevedsgade og Enghavevej.

Reguleringsplanen er i 3 Uger fra Dato fremlagt i Raadhusets Oplysningskontor Indgang fra Raadhuspladsen, samt paa Rodekontoret Lyrskovgade 6, hvor Grundejerne kan gøre sig bekendt med Planen.

Opmærksomheden henledes paa, at Reguleringsplanens Vedtagelse medfører den Retsvirkning, at fremtidige Nybygninger eller Ombygninger inden for Omraadet skal finde Sted i Overensstemmelse med Planen.

Arne Sundbo.

/Sverre Borring.

Vedtaget af B. R. d. 26 - 4 19 45

U 1028.

Udvalgsbetænkning

angaaende

Magistratens Forslag til en Reguleringsplan for Kvarteret mellem Lyrskovgade—Vesterfælledvej—Vesterbrogade—Sundevedsgade og Enghavevej.

Foranlediget ved nogle indkomne Projekter bl. a. vedrørende Bebyggelsen paa Ejendommen Matr.-Nr. 44 Lod 1 & 2. C. 1. B. Udenbys Vester Kvarter, Amerikavej Nr. 18, har Magistraten i Skrivelse til Borgerrepræsentationen af 17. Oktober 1944 stillet Forslag om en Reguleringsplan for Kvarteret mellem Lyrskovgade—Vesterfælledvej—Vesterbrogade—Sundevedsgade—Enghavevej.

Forslaget henvistes i Forsamlingens Møde den 2. November 1944 til Overvejelse i Byplanudvalget.

Udvalget har besigtiget det paagældende Kvarter og ført indgaaende Forhandlinger med Magistraten om Forslaget.

Der har inden for Udvalget hersket fuld Enighed om det rigtige i de til Grundlag for Forslaget liggende Principper for Ordning af de fremtidige Forhold inden for det

S.D. 31
30/5 - 45

paagældende Omraade, der i en vis Udstrækning kan tages som Typen paa et Vesterbrokvarter.

Udvalget har i sine Forhandlinger med Magistraten underkastet visse Enkeltheder i Forslaget en særlig Diskussion:

- 1) Udvalget har gjort sig bekendt med, at Byggenynderne som Betingelse for Byggetilladelse paa Kommunens Bebyggelse mod Lyrskovgade i sin Tid har stillet Krav om Tillæg af en Arealstrimmel fra Arbejdshjemmets Grund til Kommunens Ejendom, for at Afstandsforholdene kan blive i Overensstemmelse med Byggeoven. — Udvalget noterer sig med Tilfredshed, at denne Sag nu vil blive bragt i Orden.
- 2) Udvalget maa lægge Vægt paa, at Muligheden for Etablering af den Stiforbindelse fra Lyrskovgade til Amaliegade, som Planen angiver, holdes aaben.
- 3) Udvalget er af den Opfattelse, at der, saa snart Muligheden efter Krigen maatte foreligge, finder en Gaardrydning Sted for Ejendommene Matr.-Nr. 1436, 1437, 44 Lod 1 & 2. D. 1. C., Vesterfælledvej—Trøjborggade, idet der derefter bør etableres fælles Gaardanlæg med Kommunens Bebyggelse mod Lyrskovgade.
- 4) Udvalget har bemærket, at den paa Plan Nr. 13104 a med grøn Farve viste Del af Matr.-Nr. 463 tilhørende Københavns Arbejdshjem erhverves til Anlæg af en Smaabørnslegeplads i Tilslutning til Gaardanlægget for Kommunens Bebyggelse.
Udvalget forudsætter, at denne Smaabørnslegeplads snarest mulig etableres.
- 5) Endelig skal det paapeges, at man maa lægge Vægt paa, at de blottede Gavle, der bliver tilbage efter

Forslaget, i størst mulig Udstrækning søges dækket med Beplantning.

Paa det saaledes foreliggende Grundlag indstiller Udvalget Magistratens Forslag til Vedtagelse.

København, den 6. Januar 1945.

Viggo Christensen. **Ingvar Dahl.** **L. Estrup.**
Hemming Hansen. **Sigvald Hellberg.** **K. Korsgaard.**
Hermod Lannung. **Mathilde Nielsen.** **Edel Saunte.**

Fred. Vedsø, **Johs. Vibe-Hastrup.**
Formand og Ordfører.

Til
Borgerrepræsentationen.

KØBENHAVNS MAGISTRAT.
4de Afdeling.

København, den 17. Oktober 1944.

Hermed 8 Bilag.

I Anledning af indkomne Projekter vedrørende Bebyggelsen paa Ejendommen Matr.-Nr. 44 Lod 1 og 2 C 1 B Udenbys Vester Kvarter, Amerikavej 18, har Magistraten optaget nærmere Undersøgelse af Forholdene i det omgivende Kvarter med Henblik paa Udarbejdelse af en Reguleringsplan for Kvarteret mellem Lyrskovgade, Vesterfælledvej, Vesterbrogade, Sundevedsgade og Enghavevej.

Gennem Stadsingeniørens Direktorat er der optaget **Forhandlinger med Ejerne inden for det paa Planen betegnede Omraade III** (se nærmere nedenfor), hvilket Omraade ved Reguleringen vil give Anledning til særlig væsentlige Ændringer i de bestaaende Grundgrænser m. v. Forhandlinger vedrørende øvrige Ejendomme skønnes ikke nødvendige paa indeværende Tidspunkt.

Det har været en Hovedtanke ved Reguleringsplanens Udarbejdelse, at det paagældende Kvarter i nogen Grad maa bevare sin nuværende Karakter af blandet Bebyggelse. Opgaven har derfor været kun at tilstræbe en vis Afrunding og Supplering af Boligbebyggelsen, som altsaa fortsat vil være til Stede. Det øvrige Areal bør anlægges med Erhvervsbebyggelse. Dette vil ogsaa have Interesse med Henblik paa den Mangel paa Erhvervsomraader, som København lider under, idet Kvarteret ligger tilfredsstillende i Forhold til Godsbanegaarden, Sydhavnen og Kød-

byen og samtidig i Nærheden af Vesterbros store Arbejderboligkvarterer.

Der skal i denne Forbindelse peges paa, at Vesterbro saavel som Nørrebro og Østerbro i de sidste Aar har været udsat for en gradvis Industrialisering. Saaledes aftog Folketallet for Vesterbro fra 84 820 i 1921 til 69 918 i 1940, medens Antallet af beskæftigede ved Haandværk og Industri samtidig er steget (1925: 13 032, 1935: 15 281). Det maa sikkert antages, at denne Industrialisering i en vis Udstrækning vil fortsættes efter Krigen, naar Bolignøden efterhaanden afhjælpes. Det vil derfor være rimeligt at tilstræbe en vis Samling, eventuelt Konsolidering af den eksisterende spredte Industri saavel her som i det hele paa Broerne, saaledes at der her efterhaanden ved Regulering etc. oparbejdes større eller mindre Industrikvarterer, der er vel afgrænsede i Forhold til Boligkvarterne.

Det af Reguleringsforslaget omfattede Areal omkring Amerikavej er for Oversigtens Skyld inddelt i Omraaderne I, II, III, IV, V og VI, saaledes som det fremgaar af de vedlagte Planer.

Paa Planerne 13 101 a og 13 102 a er angivet Anvendelse og Kvalitet af Bebyggelsen i det heromhandlede Omraade. Det fremgaar heraf, at en stor Del af Boligrandbebyggelsen maa anses at være anvendelig, medens Baghuse og Sidehuse dels konstruktivt, dels ved selve Placeringen gør sig fortjent til Afløsning, fordi de udgør et forringende Element i den samlede Bebyggelse. Erhvervsbebyggelsen er saa godt som udelukkende af ringe Kvalitet, og naar der lægges Vægt paa at bibeholde, respektivt udvide Erhvervsarealerne inden for Reguleringsplanens Omraade, skyldes det ikke de i Erhvervsbebyggelsen investerede Værdier, men først og fremmest — som foran fremhævet — de omhandlede Erhvervsarealers gunstige Placering i Byplanen. Erhvervsbebyggelsens daarlige Kvalitet vil i øvrigt formentlig virke befordrende for Gennemførslen af den Afrunding og Afgrænsning i Forhold til Boligbebyggelsen, der som nævnt maa tilstræbes i Forbindelse

med Fjernelse af Boligbebyggelsens Side- og Baghuse og Etablering af fælles Gaardarealer i størst mulig Udstrækning.

I vedlagte Tabel Nr. 1 er der gjort Rede for Ejerforhold samt Ejendomsskyld, Grundværdi og Bygningsværdi. Det fremgaar heraf, at Reguleringsplanens samlede Omraade indbefatter en Ejendomsskyld paa 15 472 000 Kr., hvoraf Grundværdien udgør 3 010 600 Kr., og Bygningsværdien udgør 12 461 400 Kr. Det skal bemærkes, at Kommunens nye Boligbebyggelse ved Lyrskovgade, Matr.-Nr. 1422 Udenbys Vester Kvarter, endnu ikke er vurderet og saaledes ikke medtaget i Tabel 1.

Kvarterets Udnyttelsesgrad (Tabel 2) er i Øjeblikket gennemsnitlig 1.5. Det ligger i 2den Grundkreds, hvor Udnyttelsesgraden maa være 2.0. Udnyttelsesgraden for de enkelte Ejendomme samt for Omraaderne I—VI er anført i Tabellen, hvoraf det fremgaar, at Kvarterets samlede Grundareal er 61 555 m² med et Tillægsareal paa 28 675 m², i alt et Beregningsareal paa 90 230 m². Det samlede eksisterende Etagearreal er 138 185 m².

Gadeforhold.

Der er ved Deklaration (lyst 13. August 1906 og 27. Januar 1908 for Matr.-Nr. 44 Lod 1, 2 C 1 D og 44 Lod 1, 2 C 2 m. fl.) sikret en Forbindelse fra Vesterfælledvej til Enghavevej over Trøjborggade og Rejsbygade samt Møgeltondergades Gennemførelse til Rejsbygade som vist paa Plan Nr. 13 103 a, hvor ligeledes øvrige tinglyste og vedtagne Byggelinier inden for det omhandlede Omraade er vist med henholdsvis røde og blaa Linier. Det vi imidlertid være uheldigt nu at gennemføre disse Gadelinier. For det første er der ikke Brug for dem; for det andet vil Trøjborggade—Rejsbygade-Liniens Udmundinger i Vesterfælledvej og Enghavevej komme til at ligge meget tæt paa disse Gaders Skæring med den projekterede Hovedlinie Lyrskovgade—Valby Langgade. For det tredje vilde de Erhvervsarealer, hvorigennem de nævnte Gadeudlæg

kommer til at gaa, ved en eventuel Gennemførelse af disse bliver skaaret i Stykker paa en uhensigtsmæssig Maade til mindre og daarligt anvendelige Grunde.

Det foreslaas derfor, at Gedeforholdene ordnes som vist paa Plan Nr. 13 104 a, saaledes at Trøjborggade sættes i Forbindelse med Amerikavej ved en 20 m bred Gade.

Der er Mulighed for at etablere en Stiforbindelse fra Trøjborggade gennem en projekteret Port i den kommunale Bebyggelse i Lyrskovgade til denne Gade, hvorved der kan opnaas Tilslutning for Fodgængertrafik til Enghaveparken: og en saadan Sti foreslaas fastlagt.

Ejendommene ved Vesterbrogade foreslaas paalagt Byggelinier svarende til en Gadebredde af 25 m som vist paa Plan Nr. 13 104 a.

Ved Enghavevej gennemføres Byggelinier svarende til en Gadebredde af 22 m i Overensstemmelse med Kommunalbestyrelsens Vedtagelse af 8. Januar 1931, jfr. B. F. 1930—31, S. 1602—03. Der er ved Kommunalbestyrelsens Vedtagelse af 21. Januar 1926 fastsat Byggelinier for Vesterfælledvej svarende til en Bredde af 20 m, jfr. B. F. 1925—26, S. 2166. En eventuel fremtidig Udvidelse af Vesterfælledvej ud over 20 m forudsættes at finde Sted paa Vestsiden.

Trøjborggade, Amerikavej og Tøndergade foreslaas paalagt Byggelinier i en Bredde af 18,83 m, fordi disse Bredder allerede delvis er realiserede, medens Hedebygade og Sundevedsgade foreslaas paalagt Byggelinier svarende til en Bredde af 20 m i Overensstemmelse med Byggelovens § 21.

Møgeltønder- og Ballumgade foreslaas nedlagt i Forbindelse med den angivne Bebyggelsesplan.

Forslag til Omraadets fremtidige Ordning.

I Overensstemmelse med foranstaaende foreslaas en Ordning for det her behandlede Kvarter som angivet paa Plan Nr. 13 104 a. Det fastlægges herefter som et Omraade for blandet Bebyggelse — jfr. Byggelovens § 41, Stk. 4.

Som det fremgaar af Plan 13 104 a er de eksisterende Erhvervsomraader søgt afrundet og afgrænset i Forhold til Boligomraaderne, saaledes at der fremtraeder 3 sluttede Erhvervsenklaver inden for henholdsvis Omraade II, III og V. Boligomraaderne forudsættes efterhaanden reguleret ved Fjernelse af Side- og Baghuse, og Gaardarealerne er i storst mulig Udstrækning bragt i Forbindelse med hinanden. Herved bliver Omraaderne I, IV og VI rene Boligomraader, medens der desuden bliver Boligenklaver inden for Omraaderne II og V. (Det maa dog her bemærkes, at i Husene mod Vesterbrogade maa Erhverv forventes i hvert Fald i de nederste Etager i en vis Udstrækning).

Endelig bliver der en »kulturel« Enklave under Omraade III bestaaende af »Folkets Hus«, Badeanstalt, Bibliotek m. m.

Efter denne Plan vil det samlede Etageareal for Erhverv inden for det regulerede Kvarter kunne forøges fra det nuværende Etageareal paa ca. 17 060 m² til ca. 53 410 m², altsaa en Forøgelse paa 36 350 m² svarende til 200 pCt. Det nuværende Boligetageareal paa ca. 114 355 m² vil med den paa Plan Nr. 13 104 a viste nuværende og fremtidige Boligbebyggelse gaa ned til ca. 101 725 m² — en Nedgang paa 12 630 m² svarende til ca. 10 pCt. Hertil skal dog bemærkes, at disse Tal ikke betyder, at de nuværende Erhvervsgrundarealer forøges paa Boliggrundarealernes Bekostning. Nedgangen paa 10 pCt. i Boligetageareal maa tages som Udtryk for, at en Del Bag- og Sidehuse forudsættes fjernet, medens Forøgelsen paa 200 pCt. i Erhvervsetageareal udtrykker, at den nuværende lave Udnyttelsesgrad for Erhvervsarealerne forudsættes øget til 2,0.

I vedlagte Tabel Nr. 3 er der gjort Rede for de enkelte Ejendommers Etageareal og Udnyttelsesgrad efter den foreslaaede Regulering. Det fremgaar heraf, at Industri-enklavernes Udnyttelsesgrad er sat til 2,0 i Overensstemmelse med Byggelovens § 49, Stk. 3. Boligenklavernes Udnyttelse varierer fra 1,6 til 2,0. At der ikke her overalt bli-

ver Tale om maksimal Udnyttelse (2.0), er et Udtryk for, at Byggelovens Højde- og Afstandsbestemmelser spiller ind i højere Grad over for 5—6 Etagers Boligbyggeri end over for det med Hensyn til Etageareal og Planudformning mere smidige Erhvervsbyggeri.

Det samlede Etageareal inden for det af Reguleringsplanen omfattede Omraade, som i Øjeblikket er ca. 138 185 m², vil efter Reguleringen kunne vokse indtil ca. 164 785 m² svarende til, at Udnyttelsesgraden vokser fra 1,5 til 1,8.

Den samlede Bygningsværdi for Kvarteret udgør som foran nævnt 12 461 400 Kr. Heraf udgør den eksisterende Boligbebyggelse skønsmæssigt ca. 9 450 000 Kr., hvoraf en Bebyggelse svarende til ca. 5 000 000 Kr. Bygningsværdi efter Reguleringsplanen forudsættes efterhaanden at skulle forsvinde dels for at skaffe Luft i Boligkarréernes Gaarde, dels for at give Plads for den paa Plan Nr. 23 104a viste nye Boligbebyggelse. (To Boligbebyggelser — en paa Matr.-Nr. 1424, Omraade II, og en paa Matr.-Nr. 1125, Omraade V, — er forudsat at skulle vige fra Industri).

De enkelte Ejendommers Muligheder.

I Tabel Nr. 4 er der ganske skematisk gjort Rede for hver enkelt Ejendoms Muligheder i Henhold til Forslaget. Der er her angivet hver Ejendoms Anvendelse og Udnyttelsesgrad før og efter Reguleringen samt antydnet, hvorledes hver enkelt Ejendom kan bebygges. Rubrikken »Forøgelse i Beregningsareal ved fælles Gaardanlæg« er tænkt at skulle give en Forestilling om, hvorledes der kan gennemføres en rimelig Udligning af de til de enkelte Beboelsesejendomme hørende Arealer, naar der sker en Sammenlægning af Gaardarealerne. Beboelsesejendomme, der i Øjeblikket hver for sig har en meget forskellig Udnyttelsesgrad, og som i Reguleringsplanen hører til indenfor samme Boligenklave, faar alle samme gennemsnitlige Udnyttelsesgrad. Hertil bør svare visse Magelæg, saaledes at der i Forbindelse med Gaardsammenlægningen sker en økonomisk Udligning svarende til disse Magelæg.

Der er foran redegjort for Gedeforholdene ved de enkelte Ejendomme. Medens de underordnede Gaders Udvidelser maa afhænge af eventuelle Nybebyggelser, kan der for Hovedgaderne Vesterbrogade og Enghavevej blive Tale om, at Trafikkens Krav om Udvidelser kan blive den fornødne Tilskyndelse til Nybebyggelse, hvorved Reguleringen i visse Tilfælde kan blive væsentlig tidligere gennemført end det vilde være Tilfældet uden denne Tilskyndelse. For disse Gader forudsættes der derfor Nybebyggelse i deres fulde Længde uanset Bygningernes nuværende forholdsvis gode Kvalitet.

Forhandlinger med Grundejerne.

Som foran anført har der været ført Forhandlinger med Grundejerne inden for Industrienklaven i Omraade III, fordi der her er særlige Problemer hidrørende fra, at den nuværende Anvendelse er meget speciel, idet Arealet hovedsagelig indtages af tre Ejendomme, hvoraf de to: Matr.-Nr. 44 Lod 1 og 2 C 1 D tilhørende Vestre Central Garager og Matr.-Nr. 1430 m. fl. tilhørende Vognmand. John Hansen, er bebygget med Garagebygninger, som paa Grund af Gedeforholdene kun er tilladte paa Nedrivningsdeklaration, medens den tredie Grundejer (Matr.-Nr. 44 Lod 1 og 2 D 1 A og 1479) er Københavns Arbejdshjem.

Matr.-Nr. 44 Lod 1 og 2 C 1 D. Ejerne var klar over, at en fremtidig Ordning krævede Samarbejde med de øvrige Grundejere og havde i og for sig intet imod at flytte Garagerne til en anden Plads — gerne i en helt anden Kant af Byen. Ejerne havde haft Tilbud om at sælge Grunden til Københavns Arbejdshjem, men man var dog ikke opsat paa at sælge i Dag, fordi de fandt Pengenes Værdi usikker.

Matr.-Nr. 1430 m. fl. Ejeren udtalte, at han ikke havde særlige Planer for sin Ejendom. Han vilde blot nødig sælge i Øjeblikket, men havde tænkt sig efter Krigen ved passende Lejlighed at afhænde Ejendommen.

Matr.-Nr. 44 Lod 1 og 2 D 1 A og 1479. Der har været ført en Del Forhandlinger med Ejeren, Københavns Arbejdshjem, idet det viste sig, at der for dettes vedkommende fandtes Planer om at opgive den nuværende Beliggenhed og opføre et helt nyt stort Arbejdshjem paa et af Københavns Kommunes Arealer ved Strandlodsvej i Sundbyøster, som Arbejdshjemmet vederlagsfrit har faaet overdraget af Kommunen, jfr. B. F. 1944—45, S. 99—103. Arbejdshjemmet kunde imidlertid kun løse denne Opgave økonomisk, hvis der opnaaedes en gunstig Betaling for Hjemmets Arealer paa Vesterbro, og en Betingelse herfor var, at de oprindelig udlagte Gader ikke blev gennemført, saa at Arealet kunde blive størst muligt, idet Arbejdshjemmet havde en Liebhaber i Slagteriernes Central, som lige akkurat kunde faa Plads paa Hjemmets Areal og meget gerne vilde ligge i denne Del af Byen.

Slagteriernes Central er ogsaa interesseret i at erhverve de to ovennævnte Garagegrunde, hvis Ejere som nævnt kun ønsker at vente til efter Krigen med at sælge. Der kan da til den Tid blive Tale om en fuldt ud tilfredsstillende Bebyggelse for Slagteriernes Central, men den kan dog — hvis Erhvervelsen af de to Garagegrunde maatte mislykkes — klare sig med Arbejdshjemmets Grund under Forudsætning af, at Stien fra Lyrskovgade placeres saa yderligt mod Vest som vist paa Plan Nr. 13 104 a. Der kan altsaa efter Krigen blive Tale om, at man ved Forhandling med Slagteriernes Central kan opnaa et bedre Forløb af den omhandlede Stiforbindelse saaledes som vist paa Plan Nr. 13 104 a med punkteret Linie.

For Omraade II er der ført nogle ganske løselige Forhandlinger med forskellige Ejere, som ikke har haft nogle principielle Indvendinger mod, at det paagældende Areal blev forbeholdt til Erhverv. Med Ejerne inden for Omraade V er der ikke ført Forhandlinger, men man har her respekteret de faktiske Erhvervsarealer, en Korkvarefabrik, Frelsens Hærs Bogtrykkeri, Autoservice m. m.

Der er saaledes Grund til at antage, at Planen i det

store og hele vil vinde Bifald hos de implicerede Grundejere for saa vidt angaar Erhvervsomraaderne.

For Boligbebyggelsen, hvor Planen hovedsagelig gaar ud paa Fjernelse af Baghuse o. s. v., vil Forholdene stille sig noget anderledes, men man har ikke fundet Anledning til at forhandle med de interesserede Grundejere herom. Der kan næppe være Tvivl om, at de paagældende Baghuse til sin Tid bør fjernes, men man vil for Tiden næppe kunne vente Grundejerns Tilslutning hertil.

I n d s t i l l i n g.

Under Henviſning til foranstaaende Redegørelse tillader jeg mig herved at indstille til den ærede Forsamling at vedtage en Reguleringsplan for det paagældende Kvarter i Overensstemmelse med Plan Nr. 13 104 a, hvorved

- 1) det for Gadernes bestemmes,
 - a t Byggelinien for Vesterbrogade fastsættes til 12,50 m fra Midtlinie med en mindre Afvigelse ved Skæringen med Vesterfælledvej,
 - a t den af Kommunalbestyrelsen i 1926 vedtagne østlige Byggelinie for Vesterfælledvej opretholdes,
 - a t den af Kommunalbestyrelsen i 1931 vedtagne Byggelinie for Enghavevej, hvorved denne bliver 22 m bred, opretholdes,
 - a t Hedebygade og Sundevedsgade ved Nybebyggelse udvides til 20 m.
 - a t Trøjborggade, Amerikavej og Tøndergade søges udvidet til 18,83 m,
 - a t der gennemføres en Forbindelse mellem Trøjborggade og Amerikavej i 20 m Bredde som vist paa Plan Nr. 13 104 a,
 - a t der gennemføres en Sti fra Trøjborggade til Lyrskovgade,
 - a t Rejsbygades Gennemførelse opgives, og den nuværende Del af Gaden kun opretholdes som Adgang til de tilstødende Grunde, og

- a t Møgeltondergade og Ballumgade med Tiden søges nedlagt, og
- 2) det for Bebyggelsen i Henhold til Byggelovens § 45 bestemmes,
- a t de paa Plan Nr. 13410 a viste Omraader I, IV og VI fastlægges som Boligomraader,
- a t Omraade III fastlægges som Erhvervsomraade for Virksomheder, der drives paa en saadan Maade, at de ikke er til Ulempe for de omgrænsende Boligkvarterer,
- a t Omraaderne II og V fastlægges som Omraader for blandet Bebyggelse, idet der i disse Omraader med Tiden skal søges gennemført størst mulig sammenhængende Gaarde for Boligbebyggelsen, og idet en Del af Baghusene forudsættes fjernet med Tiden, og
- a t Ejendommene mod Vesterbrogade efter Magistratens nærmere Bestemmelse helt kan anvendes til Erhvervsbrug.

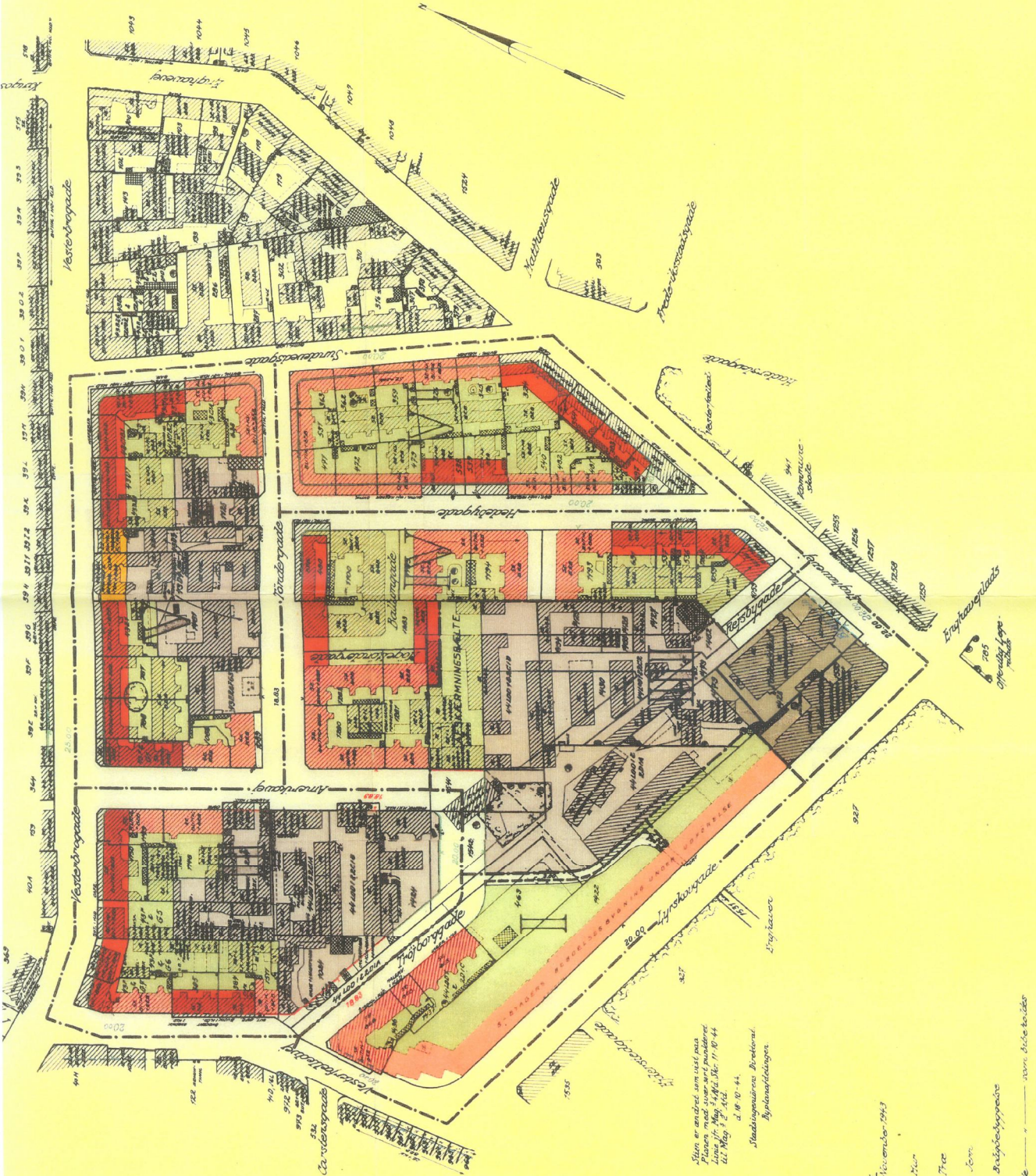
Sagen har været forelagt den samlede Magistrat og i Henhold til dennes Beslutning tillader jeg mig at fremsætte foranstaaende Forslag for den ærede Forsamling.

Med Svaret bedes Bilagene tilbagesendt.

Arne Sundbo.

Sverre Borring.

Til
Borgerrepræsentationen.



Plan er ændret, som vist på
 Planen med størst ændring
 i den nye plan, d. 11. 10. 44
 af Byg. og Ark. Afd.
 d. 18. 10. 44.

Stadsingeniørens Direktorat
 Byplanafdelingen

Sigtværdier:
 Belysningsstyrke, November 1943

- Bygninger, nye
- Bygninger, gamle
- Træ
- Græs
- Projektet, Bygninger, nye
- Eksisterende, nye, ikke to-løst
- Anden og Remisebygninger
- Friarealer
- Kulisser, nye, beplantet m.m.
- Furede

1:1000