



11.10. 2017

Sagsnr.
2017-0299879

Dokumentnr.
2017-0299879-2

Sagsbehandler
Annelise Sørensen

**Bilag 4 Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden.
Lokalplanforslag for Sundevedsgade-karreem.**

Der er modtaget 299 henvendelser, jf. bilag 3.

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås enkelte ændringer i lokalplanen:

- Afsnittet i redegørelsen om bevaringsværdige bygninger og den tilhørende tegning justeres, så det fremgår, at "Hollænderhuset" har lave bevaringsværdi.
- På tegning 2 og 3 markeres den skorsten, der også er fastlagt som bevaringsværdig.
- Derudover er der mindre korrekturændringer.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Metroselskabet, henvendelse nr. 50, har ikke bemærkninger til lokalplanforslaget.

HOFOR, henvendelse nr.104, gør opmærksom på, at der i området ved Vesterbrogade 107 C og D er placeret forsyningsledninger og afspærringshane til fjernvarme, som ikke må berøres af nedrivning og udgravning til byggeri på Vesterbrogade 107C.

Bemærkninger:

Oplysningerne om installationer er taget til efterretning.

Københavns Museum, henvendelse nr. 48, gennemgår karreemns bevaringsværdier og argumenterer for at bevare bygninger i stedet for at give mulighed for at bygge nyt.

Bemærkninger:

Synspunkterne er refereret og kommenteret nedenfor.

Andre hørings svar

Byplan Vest

Njalsgade 13
2300 København S

E-mail
ansor@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

Emnerne i henvendelserne fordeler sig således:

- A. Nedrivning af Enghavevej 10-14 (Slagtergårdene) og Vesterbrogade 107C.
- B. Nybyggeriet
- C. Nedlæggelse af Tove Ditlevsens Mindehave og dannelse af ny plads.
- D. Trafikale forhold
- E. Høringsperioden og kravet til indsigelser

Ad A. Nedrivning af Enghavevej 10-14 (Slagtergårdene) og Vesterbrogade 107 C.

I langt hovedparten af høringssvarene gives der udtryk for, at der ikke bør gives mulighed for at rive bygningerne på Enghavevej 10-14 ned, således, at der kan bygges nyt. Der er også nogen, der mener, at Vesterbrogade 107C bør bevares, men langt de fleste koncentrerer sig om Enghavevej-ejendommene.

Synspunkterne udtrykkes af en række borgere og organisationer, herunder Vesterbro Lokaludvalg, Københavns Museum, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur m.fl.

Der gives udtryk for, at der i karreen i dag findes flere ældre bygninger, der adskiller sig fra det omgivende byggeri, blandet andet ved en markant lavere bygningshøjde.

Disse bygninger viser kvarterets udformning før spekulationsbyggeriet for alvor satte ind og derfor har de stor kulturhistorisk værdi. Man bør bevare det sidste, der er tilbage af bygninger, der giver karreen en helt anden karakter end de karrébebyggelser i kvarteret, der blev opført, da udbygningen af brokvartererne for alvor tog fart.

Storm P. har også som barn boet i en af bygningerne, og det tilfører området ekstra kulturhistorisk værdi.

De lave bygninger med portåbninger, der giver et kig til gårdmiljøet giver en variation i gadebilledet, som giver kvarteret liv og ikke findes andre steder. At tillade byggeri vil også betyde, at mulighederne for byens ikoniske gavlmalerier forsvinder.

Det er mærkeligt, at stat og kommune selv har udpeget atlas over historiske huse og bevaringsværdige miljøer for så selv at overse dette, når der er ønsker om nybyggeri.

Blot at bevare det såkaldte "Hollænderhus" og de få andre bebyggelser, der bevares, er ikke nok til at forløse det kulturhistoriske potentiale.

Desuden giver bygningerne mulighed for, at forskellige former for småerhverv, kunstnere og lignende kan lokalisere sig der. Det gør, at der i dag er et fint miljø med forskellige aktiviteter til gavn for beboere og brugere.

Især de lave bygninger langs Enghavevej 10-14 og industribygninger med høje skorstene og kedelhuse bør bevares. Bygningerne bør bevares i helheder, så det samlede præg bevares.

Vesterbro Lokaludvalg fremhæver, at et helt enigt udvalg ikke synes, at der bør være mulighed for nedrivning i det omfang. På borgermøder er der heller ikke nogen, der har tilkendegivet, at det var en god lokalplan. Det er dog glædeligt, at man vil bevare en af de to prægtige skorstene i gården, da de begge er et vartegn for Vesterbro. Det er også godt, at man vil redde "Hollænderhuset", selv om det skal rives ned og genopbygges. Det er et flot hus i midten af gården.

Det bør ikke være et argument, at de gamle bygninger nu er i dårlig stand, for det skyldes, at ejerne ikke har vedligeholdt dem. Ejerne skulle have været pålagt at vedligeholde dem, og kommunen skulle som ejer også have sørget for at Enghavevej 10 blev vedligeholdt.

I stedet for nedrivning bør der investeres i en istandsættelse af bygningerne. Vesterbro Lokaludvalg mener, at man kunne søge Realdania-fonden eller andre fonde om midler til at få renoveret bygningerne.

Vesterbrogade 107C bør bevares, fordi det nybyggeri, der kan opføres ikke passer ind i bybilledet.

Helt konkret finder Københavns Museum, at man burde gennemgå hele karreen for at revurdere SAVE-værdierne, fordi nutidens syn på bevaringsværdier kunne betyde en anden klassificering. Museet vil derudover gerne have, at det fremgår tydeligere af redegørelsesteksten i lokalplanen, hvilke bygninger der trods alt fastlægges som bevaringsværdige eller indgår i bevaringsværdig sammenhæng, så det ikke kun fremgår af tegningerne.

Endvidere fremgår det af redegørelsen, at lokalplanen muliggør en huludfyldning, men det fremgår ikke hvordan, og museet frygter, at det også omfatter, at der kan bygges på Sundevedsgade 3.

Endelig ønskes der en tydelig markering af, hvilken skorsten og baghus det er, der bevares.

Bemærkninger:

Det fremgår af tegning 2 til lokalplanen, hvilken bebyggelse, der fastlægges henholdsvis som bevaringsværdig eller som indgår i bevaringsværdig sammenhæng. Der mangler en markering på tegningerne i lokalplanen af, hvilken skorsten, der bevares. Desuden justeres teksten i redegørelsen om bevaringsværdier, således at det fremgår præcist, hvilke ejendomme der har hvilke bevaringsværdier, og at Enghavevej 10-14 er udpeget som bevaringsværdige i

kommuneplanen. Det er korrekt, at Sundevedsgade 3 ikke er markeret som bevaringsværdig og, at der dermed også kan ske nedrivning og nybyggeri på den ejendom.

Mulighederne for gavlmalerier forsvinder, hvis der bygges.

Efter udløbet af høringsfristen fremsendte Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur i september 2016 et forslag til Slots- og Kulturstyrelsen om fredning af bebyggelsen på Enghavevej 10-14. Efter forelæggelse for Det Særlige Bygningssyn og efterfølgende afholdelse af en høring traf styrelsen i april 2017 beslutning om ikke at frede bebyggelsen.

Denne afgørelse blev påklaget til Kulturministeren, som i oktober 2017 stadfæstede afgørelsen.

Begge instanser har lagt vægt på, at bygningerne ikke enkeltvis har de tilstrækkelige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning i medfør af bygningsfredningslovens § 3, stk. 1. Graden af autenticitet er stærkt varierende, og flere af bygningerne er præget af skæmmende ombygninger, inde såvel som ude. For at en bygning kan fredes, skal bygningen have fredningsværdier i både det indre og det ydre.

Bygningsfredningsloven giver ikke mulighed for at frede bygningsmiljøer. Derimod er der i planlovens bestemmelser om kommune- og lokalplanlægning mulighed for bevaring af arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde miljøer, hvis enkelte elementer ikke hver for sig opfylder bygningsfredningslovens krav.

Selvom bygningerne således ikke er blevet fredet, vil man kunne fastlægge også bebyggelsen på Enghavevej 10-14 som bevaringsværdig helt eller delvist i lokalplanen. Det vil betyde, at der ikke vil kunne opføres det foreslåede byggeri eller kun dele af det. Lokalplanbestemmelsen skal udformes, så det kræver dispensation at rive bevaringsværdig bebyggelse ned. Hvis denne dispensation nægtes, kan ejeren forlange, at kommunen overtager ejendommen.

Hidtil har det i forbindelse med lokalplanlægningen været vurderet, at bygningerne på Enghavevej 10-14 ikke repræsenterer en kulturhistorisk eller arkitektonisk værdi, der er så afgørende, at de bør fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen.

I lokalplanen er alle øvrige bygninger, bortset fra et forhus og 2 baghuse og 2 sidehuse, udpegede til at være enten bevaringsværdige eller til at indgå i bevaringsværdig sammenhæng. De må ikke rives ned, og der er bestemmelser om, hvordan de må ændres ved ombygning.

I forbindelse med byfornyelsen på Vesterbro er der bevaret bygningsmiljøer fra samme periode eller ældre, som er istandsat med

offentlig støtte. Der er ikke længere mulighed i byfornyelsesloven for at tvinge en ejer til at istandsætte en ejendom, og der er også begrænsede muligheder for at give økonomisk støtte til det. Endvidere er det vurderet, at der skal investeres betydelige midler i bygningerne for at bringe dem op på et forsvarligt vedligeholdelsesniveau. Således vil det koste ca. 22 mio. kr. at istandsætte kommunens ejendom Enghavevej 10, svarende til 26.000 kr./m². Forhusene på Enghavevej 12-14 og også Vesterbrogade 107C er i tilsvarende dårlig stand. Omkostningerne ved en istandsættelse er således så store, at huslejen vil være væsentligt større, end den er i dag, således at de nuværende rammer om det kunstneriske og mangfoldige miljø også vil være væsentligt anderledes. Baghusbebyggelsen på Enghavevej 12-14 består af forskellige typer skur- og værkstedsbebyggelse, som ikke i sig selv har bevaringsværdi.

Ved at tillade nedrivningerne opnår man, at der især i den sydlige del af gården bliver et større areal, der indrettes til fælles opholdsareal.

Ad B. Nybyggeriet

Der er enkelte protester mod at bygge på Vesterbrogade 107 C. Udformningen af det byggeri bør være mere detaljeret bestemt, og det bør ikke tillades at bygge i 5½ etage. I hvert fald bør der redegøres bedre for skyggevirkningerne af det byggeri. Den tidligere høring om et byggeprojekt viste jo også, at der var protester mod dette byggeri. Det er i strid med kommuneplanen, at der ikke sikres byggeri med forskellig højde for at skabe diversitet.

I en lang række af henvendelserne udtrykkes det, at den eksisterende bebyggelse på Enghavevej 10-14 ikke bør nedrives til fordel for opførelse af et nybyggeri. Der er ikke behov for at bygge, når der i andre områder af byen i de store byudviklingsområder, herunder Carlsberg, er mulighed for at bygge mange nye lejligheder.

I henvendelserne er der ikke protester mod, at ejeren af Enghavevej-ejendommene får mulighed for at bygge i Sundevedsgade. Vesterbro Lokaludvalg mener, at hvis ejeren af Enghavevej 12-16 absolut vil bygge, så kunne man nøjes med at tillade et byggeri på Enghavevej 16 og Sundevedsgade 21-25. Det vil dog stadig have den ulempe, at man skal grave gården op for at anlægge en p-kælder og det vil gå ud over træerne i gården og forringe mulighederne for fremtidig beplantning.

Nogen mener, at man ikke bør tillade sidebygningen ved pladsdannelsen, og nogen mener ikke, at byggeriet skal se sådan ud.

Hovedtemaerne er, at der ikke bør bygges i 5½ etage langs Enghavevej, fordi det vil tage solen fra lejlighederne på den anden side af Enghavevej. Ejerforeningen Enghavevej 13-29 har netop investeret i nye altaner, som vil få mindre sol. 5½ etage er ikke

Vesterbro-standardhøjde og bygningerne vil blive nogle af de højeste på Enghavevej. Bygningerne vil danne en tunnel, der vil forøge både lyd- og luftforureningen. Hvordan vil kommunen stille krav til nedbringelse af denne forurening?

Karreen bliver lukket og privatiseret med et byggeri, der ikke er så pænt som de ældre byggerier, fordi det bliver et betonbyggeri med flade tage, i stedet for mursten med sadel- eller mansardtag og sprossede vinduer. For hver 2. opgang bør der være krav om variation.

Byggeriet vil også betyde, at friarealerne bliver relativt mindre, og dem er der generelt mangel på i området.

I stedet for dyre ejerboliger burde der opføres billigere boliger for unge og ældre, kulturinstitutioner eller noget andet mindre omfangsrigt, men der er i det hele taget ikke behov for at opføre flere boliger i kvarteret. Hvor skal man i øvrigt få plads til alle de offentlige servicefunktioner, der følger med flere boliger, fx fritidstilbud?

Der er også synspunkter om, at det bliver et rigtigt pænt byggeri.

Bemærkninger:

Vesterbrogade 107 C kan bebygges med et byggeri i 5½ etage, som er sædvanligt for byggerier langs Vesterbrogade. Kommuneplanen stiller ikke krav om, at der skal planlægges med forskellige etagehøjder. Der skal tages stilling til det i lokalplanlægningen.

Skyggediagrammerne i lokalplanen har ikke indtegnet dette byggeri, men det fremgår, hvordan skyggerne falder for de eksisterende nabobebyggelser på Vesterbrogade, og de vil være tilsvarende for et nybyggeri på denne grund.

I lokalplanen er der bestemmelser om, at nybyggerierne generelt skal udformes med en udformning og i materialer, der skal sikre, at de tilpasses udtrykket i de eksisterende byggerier, både med hensyn til valg af materialer og variation i facadeudtrykket. På den ene side sikrer disse bestemmelser denne tilpasning, men det har på den anden side ikke været meningen, at de skulle være så detaljerede, at der ikke er mulighed for løsninger tilpasset den enkelte ejers ønsker.

For byggerierne langs Enghavevej er det sådan, at byggeri i 5½ etage er meget almindeligt på Vesterbro, og det er den højde, der sædvanligvis fastsættes i lokalplaner i denne type område.

Bygningerne vil afskærme friarealerne inde i gården for trafikstøj. På den anden side, vil bebyggelsen også tage noget sol fra bygningerne på den modsatte side af Enghavevej, men skyggediagrammerne viser, at der stadig vil være sol en del af dagen.

Byggeri alene på Enghavevej 16 og Sundevedsgade 21-25 vil være vanskeligt at få gennemført, fordi ejeren ikke vil anse det for rentabelt

at opføre, blandt andet fordi det er relativt dyrere at anlægge en parkeringskælder til opfyldelse af parkeringskravet. Sidebygningen ved Enghavevej 10 er begrundet i ønsket om at muliggøre en udvidelse af cykelstien og en udretning af vejen, så oversigtsforholdene forbedres. Alternativet kunne være, at der var mulighed for at bygge en randbebyggelse over Enghavevej 10 og 6, men det vil lukke bagbygningen med Rytmask Center inde, og der vil ikke kunne opnås forbedrede adgangsforhold til den og forbedrede trafikale forhold i Enghavevej.

Friarealprocenten vil ikke være så stor, men svarer dog til det sædvanlige i denne type karreer. Til gengæld vil der blive frigivet arealer, som i dag anvendes til erhverv, og der vil blive mulighed for, at beboerne i den sydlige del kan få adgang til større dele af gården. Friarealerne bag Vesterbrogade 107C og Enghavevej 12-16 vil generelt blive forbedrede med en nyindretning til gavn for beboerne. Selvom der skal ligge en parkeringskælder under gården, vil der stadig være krav om at indrette gården grønt. De eksisterende træer i den nordlige del af gården og bevaringsværdige træer berøres ikke af byggeriet. I forbindelse med overvejelserne om fremtiden for karreen har beboerne i den øvrige del af gården generelt tilkendegivet, at de ikke var interesserede i offentlig støtte til et samlet gårdanlæg for karreen. Hvis den eksisterende bebyggelse skulle opretholdes, ville man ikke kunne stille krav om, at ejeren skulle sikre fri adgang til det indre af gårdene.

Bebyggelsen på den relativt korte strækning af Enghavevej vil have den samme betydning for lyd- og luftforureningen, som er tilfældet i brokvartererne med samme form for bebyggelse. Kommunen kan ikke stille krav om nedbringelse af forurening fra trafik i det fri.

Planloven giver ikke mulighed for at regulere ejerforholdene, bortset fra, at der kunne stilles krav om en andel på 25 % almene boliger. Den mulighed er fravalgt i den konkrete plan, fordi byggeriets størrelse ikke gør det muligt at etablere en økonomisk bæredygtig almen boligafdeling.

Kommunen vurderer løbende behovet for udbygning af de offentlige servicetilbud, herunder børneinstitutioner og fritidstilbud. Dette behov følger udbygningen af byen med boliger.

Ad C. Nedlæggelse af Tove Ditlevsens Mindehave og dannelse af ny plads.

Blandt andet Vesterbro Lokaludvalg udtrykker, at Tove Ditlevsens Mindehave ikke bør nedlægges, således som det fremgår af lokalplanforslaget. Den bør bevares og ikke være en del af en flisebelagt plads, hvor biler skal køre frem og tilbage. Pladsen vil i øvrigt ikke rigtig blive anvendelig, fordi der ikke er sol på den, og den vil ikke kunne aflede regnvand, fordi den er flisebelagt. Endvidere vil

der blive fældet bevaringsværdige træer. Adgangsvejen til Rytmask Center i baghuset kunne bevares som den er, der skal blot ryddes lidt op i beplantningen.

Bemærkninger:

Det er ikke en forudsætning, at Tove Ditlevsens Mindehave nedlægges, som den er i dag. En del af arealet til plads skal bruges til udkørsel fra området, og der er også behov for at muliggøre brandredning til nybyggeriet og Rytmask Center. Kommunen ejer Enghavevej 4 og har forpagtet den ud til restauratøren. Der er ikke pt. planer om at ændre på det, og derfor kan den indtil videre blive liggende, som den er.

Pladsen vil ikke få så meget sol, men vil til gengæld ofte ligge i læ, og mere sol vil kun kunne opnås på større pladser i en by.

Flisebelagte områder kan der som udgangspunkt ikke ske nedsivning fra, så der må afvandes til kloak eller vejen, som i øvrigt er planlagt til at skulle være skybrudsvej.

Der vil ikke blive fældet bevaringsværdige træer.

Ad D. Trafikale forhold

Vesterbro Lokaludvalg og andre mener, at udkørslen til parkeringskælderen i Sundevedsgade vil betyde øget trafik i gaden med deraf følgende luftforurening. Bilister, der kommer op fra parkeringskælderen, vil ikke respektere, at de kun må dreje til venstre mod Enghavevej, fordi der er ensrettet i Sundevedsgade. Mere trafik i krydset Sundevedsgade/Enghavevej vil endvidere betyde større utryghed, herunder for skolevejen.

Som følge af denne opkørsel skal der nedlægges parkeringspladser i Sundevedsgade, og der mangler i forvejen pladser.

Hvordan sikrer man i øvrigt, at beboerne parkerer i parkeringskælderen og ikke på gaderne? Måske skal de ikke kunne få beboerlicens eller kælderen kunne være offentligt tilgængelig.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal være en parkeringsplads pr. 200 m² nybyggeri, men det er for lidt, hvis lejlighederne er omkring 100 m² store, fordi de fleste ønsker at have en bil.

Flere beboere vil betyde mere forurening fra biler.

Planlægningen af byggeriet i Enghavevej er begrundet med, at bygningerne skal rives ned for, at der kan bygges nyt, der er trukket tilbage. Derved bliver der mulighed for en udvidelse af cykelstien, som er helt ubegrundet.

Bemærkninger:

Etableringen af en parkeringskælder er nødvendig for, at kravet om etablering af parkeringspladser kan opfyldes. Parkeringsnormen skal ifølge kommuneplanen være mindst 1 plads pr. 200 m² og højst 1 plads pr. 100 m² etageareal. Den er fastsat til en pr. 200 m² ud fra bilejerskabet i området, og fordi området ligger i tætbyen nær

kollektiv trafik. Det vil svare til ca. 53 pladser for byggeriet langs Enghavevej og i Sundevedsgade 21-25 og denne forøgelse i trafikken vil være marginal i forhold til trafikken i området i øvrigt. Et mindre antal parkeringspladser i Sundevedsgade, vil skulle nedlægges, hvilket til en vis grad modsvares af, at der ikke er parkeringsfaciliteter til den nuværende bebyggelse på grundene. Der kan ikke stilles krav om, at parkeringskælderens skal være offentligt tilgængelig, men det står ejeren frit for at udleje pladser til områdets beboere.

Udvidelsen af cykelstien skal skabe bedre forhold for cykeltrafikken, som led i etableringen af det overordnede cykelstinet. Tilbagetrækningen af bygningerne og udvidelsen sikrer forbedrede oversigtsforhold og dermed øget trafiksikkerhed.

Ad E. Høringsperioden og kravet til indsigelser

En beboer (henvendelse nr. 56) mener, at høringsperioden lå forkert, fordi 6 af de 8 uger lå i skolesommerferien. Meningen med det kan kun have været at undgå, at der kom mange indsigelser.

En borger (henvendelse nr. 246) mener, at kommunen i sin vejledningstekst på høringsportalen stiller for store og dermed ulovlige krav til, hvordan en indsigelse skal være udformet og begrundet. Således stilles der krav om, at der ved indsigelser til kommuneplanændringer og lokalplanforslag skal være præcise henvisninger til, hvad der gøres indsigelse imod.

Bemærkninger:

Høringsperioden lå fra den 11. maj til den 10. august 2016, hvilket vil sige i alt 13 uger.

Kommunen har aldrig haft til hensigt at give indtryk af, at der er krav til udformningen af et høringssvar. Tværtimod kan enhver helt i overensstemmelse med planloven frit tilkendegive sin mening uden krav om bestemt udformning eller begrundelse for synspunktet.