



Københavns Kommune
Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur
Tlf.: 33 66 13 62

NOTAT

J.nr. 612/050-0001-02

Ref.: KIM

DATO: 21. marts 2005

TIL: Bygge- og Teknikudvalget

FRA: Jens Ole Nielsen

VEDR.: Tillæg til byfornyelsesbeslutning for "Amerikavej-karreen"

På mødet den 23. februar 2005 besluttede Bygge- og Teknikudvalget at udsætte behandlingen af ovennævnte sag (BTU 99/2005). Udvalget ønskede en nærmere belysning af konsekvenserne ved at fastholde fællesporten på ejendommen Amerikavej 10 og integrere den i projektet for det nye boligbyggeri, der erstatter den tidligere 1-etages Aldi-bebyggelse, i stedet for at flytte den til den eksisterende port på Amerikavej 4-6, som foreslået i tillægget til byfornyelsesbeslutning.

Det aktuelle projekt til randbebyggelse er i 5 ½ etage med en facadelængde på 20 m og rummer 12 boliger. Projektet har pulterrum, mobilsug, cykel- og barnevognsparkering i kælderetagen samt et underjordisk parkeringsanlæg under gården med tilkørselsrampe via port i stueetagen. Fra stueetagens boliger er der niveaufri adgang til hævede terrasser langs gårdfacaden i forlængelse af terrasserne langs det nye boligbyggeri på naboejendommen.

For karreen som helhed er fastlagt 7 fællesporte/passager inklusive de to åbne passager mod Vesterbrogade, som eventuelt bliver fælles passager, jf. *bilag 1*. I gennemsnit vil én fællesport/passage skulle betjene 4-5 opgange, hver med op til 12 boliger, men hvilke ejendomme, der skal dele fællesport, skal ejere og beboere først tage endelig stilling til i forbindelse med planlægningen af det fælles gårdanlæg.

Fællesporte, der skal være mindst 2 m brede, har det formål, at beboerne skal kunne trække deres cykler og barnevogne ind i gården, og at renovationscontainere skal kunne trækkes ud på gaden for tømning. Samtlige porte i karreen skal være aflåste. I forbindelse med projekteringen af det fælles gårdanlæg vil det blive undersøgt, om der er mulighed for at etablere fælles mobilsug for renovation.

Beboernes adgang til gårdanlægget vil naturligt for det meste foregå via karreens 27 bitrapper og trappeopgange med gennemgang i stueetagen. Der er således ikke tale om uvedkommende trafik, og gener for beboere i ejendomme med fællesport vurderes at være yderst begrænsede.

Indpasning af fællesporten i det på ejendommen Amerikavej 10 planlagte nybyggeri, der i forvejen indeholder port til parkeringskælder og gennemgang via trappeopgangen til gård finder forvaltningen problematisk.

Bygherrens rådgiver, Søren Svendsen Arkitekt MAA/PAR, har på anmodning fra forvaltningen illustreret 2 alternativer for indpasning af fællesport med de konsekvenser, det har for facadeudformning, boligstørrelse- og antal i forhold til en situation uden fællesport. *Bilag 2, 3 og 4 viser henholdsvis alternativ A, B og C. På bilag 5 er vist situationsplan, kælderplan samt facade og snit af det oprindelige projekt.*

Stueetagen i det aktuelle projekt indeholder, foruden p-rampe og gennemgang fra trappeopgang til gårdanlæg, 2 boliger med et bruttoetageareal på henholdsvis 99 og 88 m². Bebyggelsens gennemsnitlige boligstørrelse er 102 m². Porten er tilpasset facadeskemaet, jf. forslag C.

I alternativ **A** er en fællesport placeret sammen med p-rampen og porten giver samtidig adgang til gården. Der kan herefter indrettes én bolig i stueetagen med et bruttoareal på 130,8 m². Dette er ikke er en acceptabel løsning for bygherren.

I alternativ **B** er en fællesport placeret langs den sydlige gavl og gennemgangen til gården er flyttet mod nord. Der kan i så fald indrettes to boliger i stueetagen med et bruttoetageareal på henholdsvis 89,7 og 75 m².

I løsning **A** og **B** skaber fællesporten problemer for en hensigtsmæssig indretning af boligerne i stueetagen. En relativt stor bolig i stueetagen er ikke særlig attraktiv, og 3 adskilte passager resulterer i realiteten i to torumsboliger. For begge situationer finder forvaltningen, at det er uhensigtsmæssigt, at passager og portåbninger vil dominere facadeudtrykket, og at de hævdede terrasser langs gårdfacaden vil blive gennemskåret af adgangen til fællesporten. Samtidig vil det være modsætningsfyldt at indpasse fællesporten i en bebyggelse, som kun vil have brug for fællesporte i et meget lille omfang, da der er mobilsug og egen cykel- og barnevognsparkering i kælderetagen. Renovationstrafik til nybyggeriets skure i karreens sydlige del sker fra den åbne passage mod Trøjborggade.

Hvis det fastholdes, at der skal være fællesport i Amerikavej 10, vil det i øvrigt betyde, at beboerne i Vesterbrogade 131-135 og Amerikavej 2 skal passere hen over Amerikavej 4-6 og 10 for at kunne komme til den nærmeste fællesport, jf. bilag 1.

Under henvisning hertil skal forvaltningen fortsat anbefale at flytte fællesporten til den eksisterende port i ejendommen Amerikavej 4-6.

Bilag:

Bilag 1: Oversigtsplan

Bilag 2: Alternativ A for udformning af stueetagen med tilhørende gadefacader

Bilag 3: Alternativ B for udformning af stueetagen med tilhørende gadefacader

Bilag 4: Alternativ C for udformning af stueetagen med tilhørende gadefacader

Bilag 5: Tegninger der viser situationsplan, kælderplan og snit af det oprindelige projekt