

29.09.2020

Høringssvar i forbindelse med Forslag til Lokalplan, Bjelkes Allé

Vi er generelt enige med lokalplansforslaget og ser frem til at der tages vare på det specielle miljø og udtryk der er i Bjelkes Allé.

Formålet med lokalplanen er blandt andet at bevare de tilbageværende, mindre byhuse på Bjelkes Allé fra slutningen af 1800-tallet. I forslaget til lokalplan fremgår under "Bebyggelsens placering og udformning": Samtlige af lokalplanområdets mindre byhuse fastlægges sammen med Anna Kirke, Dronning Louises Asyl og en enkelt værkstedsbygning som bevaringsværdige. Det medfører, at husene ikke må nedrives eller ombygges uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

Forslaget omfatter dermed også værkstedsbygningen Bjelkes Allé 17 A, som er en smal L-formet bygning i tre etager med pudsede facader uden udsmykninger. Bygningen er opført i 1919 til værksted og garage. De ene fag af bygningen er bygget sammen med Anna Kirke. Det andet fag ligger frit, som et baghus, og vender med vinduer mod Bjelkes allé, og en lukket brandmur uden vinduer mod Jægersborggade, og en lukket facade uden vinduer mod gården.

Stort set alle andele i foreningen er meget generet af baghuset, og som forening ønsker vi derfor at enten kun baghuset eller alternativt hele bygning 17A fjernes fra lokalplanen, hvis lokalplanen vil forringe mulighederne for en nedrivning af baghuset på et givent tidspunkt – hvilket det lyder til. Bygningen synes udefra at være i meget dårlig stand, og der har ikke være synderlig vedligehold af den de sidste mange år.

Som sagt medfører baghuset stor gener for de fleste beboerne i AB Victoria, idet den forringer livskvaliteterne i de fleste af foreningens andelsboliger betydelig. Og selvom baghusets facade mod Bjælkes Allé har visse arkitektoniske kvaliteter med de høje ateliervinduer, må det understreges at de øvrige facader ikke byder på nogen kvalitet overhovedet. Tværtimod, facaden mod Jægersborggade fremstår som en blind brandmur. På de næste sider et par punkter, der illustrerer på hvilken måde livet i boligerne bagved baghuste påvirkes:



Dagslys:

Baghuset rækker op til andelsboligforeningens 3. sal. og forringer dagslyskvaliteterne væsentlig i alle lejligheder fra stueetagen op til 3. sal, i Jægersborggade 24, 26 og 28.

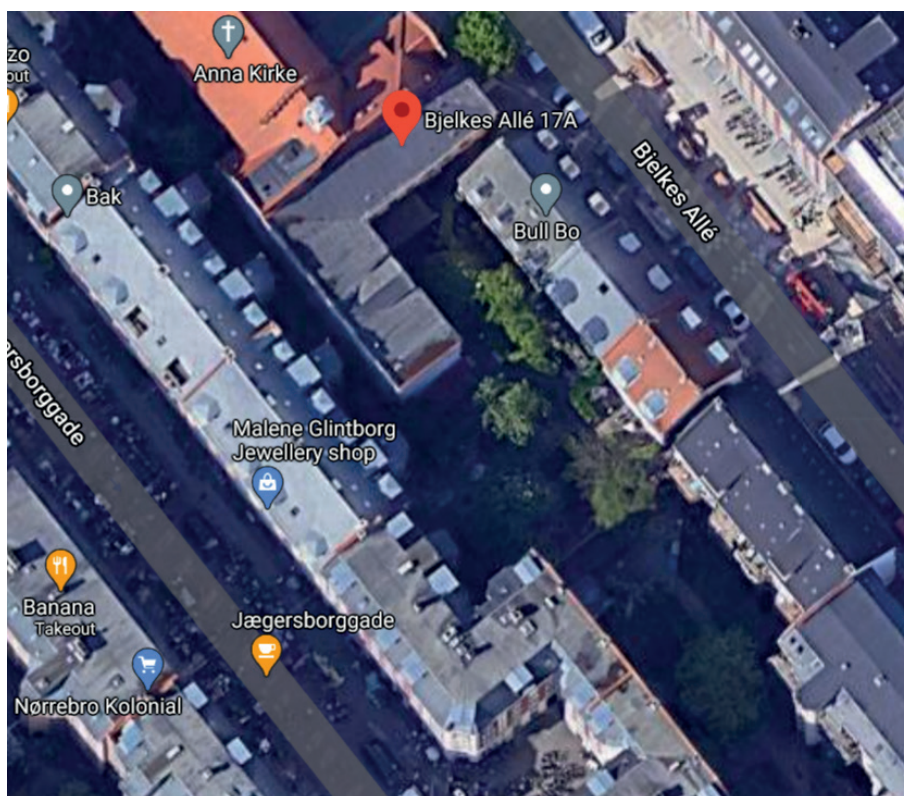
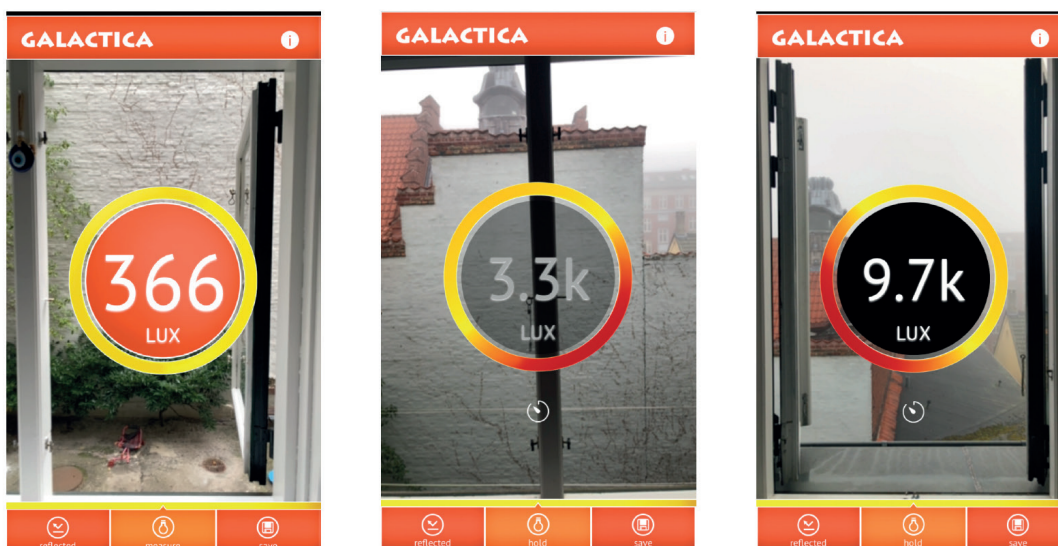
De fleste lejligheder er små 2 værelses lejligheder, hvis køkkener og soveværelser vender mod nord, mod baghusets blinde brandmur.

Baghusets ca. 11 meter høje blinde bagmur ligger kun 2,6 meter fra foreningens bagtrapper, og kun 5,4 meter fra værelserne der vender mod gården. Køkkenvinduerne ligger med en afstand et sted ind imellem de to nævnte.

Vi har lavet lysmålinger med en simpel app, luxmeter som hedder Galactica. Nedenstående billeder er målingerne fra værelset ud mod gården i nr 28 i hhv stueetagen, 3sal og 4 sal. 4. sal kigger henover baghuset, så derfor mener vi at dette vindue er helt upåvirket af bagmuren.

Beboere i stueetagen har et minimalt indfald af dagslys i soveværelse og køkken, og er afhængige af kunstlys året rundt i disse rum. Forskellen på lysindfaldet fra stueetage til første sal er så stort at det kan ses med det blotte øje.

For at give perspektiv til luxmålingerne kan det tilføjes at der Arbejdstilsynet kræver 500 lux ved "Kontorarbejde, vedvarende læsning".



Gården:

Baghuset kiler sig uheldigt ind i gårdrummet som i forvejen er meget lille. I forvejen ligger Anna Kirke trukket tilbage fra Bjelkes Allé, og fylder op i hvad der ellers kunne være gårdrum. Baghuset fylder så yderligere op i gården, og skaber med sin ca. 11 meter høje bagmur desuden en mørk fugtig skakt langs nr. 24, 26 og 28.

Se nedenstående billede som viser baghusets bagside. Der kommer aldrig sol og belægningen er grøn og belagt med alger.



Lydforhold:

Baghuset forringer lyd-kvaliteterne i alle lejligheder.

Lydene fra gården og fra lejlighederne reflekteres mellem de tætte mure, og ekkoer i hele "skakten". I situationer med åbne vinduer kan beboerne følge med i hinandens samtaler.

Funktion:

I lokalplanen beskrives 17A som "værkstedbygning". I dag er der 3 erhverv der har adresse i 17A, og ingen af dem har karakter af "værksted". De aktuelle erhverv i baghuset har ingen tilknytning til gården og bidrager på ingen måde til gårdlivet, som er omringet af boliger. Værkstedbygningen er ikke blevet bygget i slutningen af 1800-tallet, som de nævnte "byhuse" i lokalplanens indledning, men kom først til i 1919, dvs. efter Anna Kirken (1914), og længe efter andelsforeningens bygninger, som er fra 1898. Så det var arbejderboligerne, i dag andelsboligforeninger, der kom først. Og hvis man ser på værkstedbygningen med den generelle boligsituationen i København in mente, synes vi at man burde prioritere boligkvalitet og livskvalitet over baghusets "kulturarv" eller potentielle erhvervsinteresser.

Den væsentlige forringelse af dagslyskvaliteten i boligerne mod Bjelkes Allé 17A, og mængden af dagslys i boliger er vigtig for livskvaliteten for de berørte beboere. Det betyder trivsel og tilfredshed med egen bolig, og må dermed også betyde at man ønsker at blive boende i byen og være med til at udvikle og drive den frem. Når man ser på de nye boliger der bygges og den mængde af altaner der gives tilladelse til at blive sat op, springer det i øjnene at man ønsker at frede en bygning der i så høj grad strider mod alle de øvrige mål om kvalitet, lys og luft til alle som kommunen ellers præsenterer.

Vi har ingen kendskab til hverken planer om nedrivning, ombygning eller nybygning af nogen art på 17A, men beboerne i AB Victoria vil uden tvivl få meget store glæde af en nedrivning, hvis det blev aktuelt på et tidspunkt. Derfor synes vi det er meget u hensigtsmæssig hvis 17A vil blive omfattet af lokalplanen. Vi foreslår at den tages ud. Vi støtter op om fredningen af de andre små byhuse.

På vegne af bestyrelsen for AB Victoria, Jægersborggade 22-28

Gitte Kristiansen, Formand

Elsebeth Willum, Bestyrelsesmedlem

