

21. februar 2008
Sagsnr.: UMB
Fax: 8232 2501
sbs København

Notat vedr. indsigelser i forbindelse med høring af byfornyelses-beslutning for Keplersgade-karréen samt høring af forslag til indretning af nyt fælles gårdanlæg.

Der er foretaget en samtidig høring af forslag om byfornyelsesbeslutning og forslag til nyt fælles gårdanlæg, men det fremgår af indsigelsernes indhold, hvorvidt der er tale om indsigelser til forslag til byfornyelsesbeslutning eller kommentarer til indretningsforslaget til det nye gårdanlæg.

Der er til forslaget i alt indkommet følgende 4 indsigelser:

1. Ejerforeningen Højdevej 5-7, ved ejerforeningens bestyrelse, Formand for bestyrelsen, Sune K. Jensen, Højdevej 5 3.tv., Magnus Møller, Højdevej 5, 2.tv., Jesper Pedersen, Højdevej 5, 5. tv., Karina Rosenløv Nielsen, Højdevej 7, 4.tv., Jesper Klitgaard, Højdevej 7, 1.tv. alle 2300 København S.
2. Amador Jørgensen, Tycho Brahes Allé 2 1.th, og Michael L. Andersen, Tycho Brahes Allé 2, 2.th. på vegne af Andelsforeningen Amagerbrogade 153, 2300 København S.
3. Bente og Svend Mathiassen, Amagerbrogade 157, 5.th, 2300 København S.
4. A/B Hveensborg, v/Formand Mona Sillemann, Højdevej 3, st.tv. 2300 København S.

sbs kan knytte følgende kommentarer til følgende hovedindhold i indsigelserne:

1. Ejerforeningen Højdevej 5-7, ved ejerforeningens bestyrelse.

Bestyrelsen tilslutter sig forslaget om et fælles gårdanlæg, men har kommentarer til anlæggets indretning.

Bestyrelsen kan ikke acceptere, at der indrettes fælles storskraldrum i ejendommens port, idet der forventes gener i form af henkastet skrald og larm.

Ideen om at spare plads til et skur til storskrald ved indretning af ejendommens portrum til dette formål, er opstået på et af gårdgruppens møder, og dermed også i medvirken fra be-

styrelsen for ejendommen. Da ejendommen bestyrelse imidlertid nu ikke finder løsningen hensigtsmæssig, indstiller sbs, at indretning af gårdanlægget ændres således, at porten i Højdevej 5-7 udgår som er fælles port, og at der i stedet indrettes mulighed for storskrald andet sted i gårdanlægget.

Bestyrelsen bifalder forslag om nedrivning af baghusene til Højdevej 5-7, men spørger om Københavns Kommune afholder alle retableringsarbejder i forbindelse med nedrivningen.

Nedrivningerne vil omfatte alle nødvendige retableringsarbejder. Den fulde retablering vil se- nest ske i forbindelse med etablering af nyt fælles gårdanlæg.

Bestyrelsen finder antallet af cykelstativer for lille i forhold til antal boliger i ejendommen, og foreslår at antallet af cykelstativer i gården forøges med 25%, eller at Københavns Kommu- ne etablerer mulighed for cykelparkering på gadesiden.

Antallet af cykelparkeringer i gårdanlægget er fastsat i samråd med gårdgruppen, på bag- grund af en vurdering af det konkrete behov og en prioritering af det fast rammebeløb til indretning af fælles gårdareal.

2. Amador Jørgensen, Tycho Brahes Allé 2 1.th, og Michael L. Andersen, Tycho Brahes Allé 2, 2.th. på vegne af Andelsforeningen Amagerbrogade 153., 2300 København S.

Indsigerne har følgende bemærkninger til forslag til gårdindretningen:

Der er opbevaring af affald og cykler for ejendommen, der er langt til opholdsarealer og ud- synet fra køkkenvinduerne forsvinder.

Solindfaldet er ikke argument for gårdindretningen, da der er sol i begge ender af gården, hver den halve dag. Opholdsarealet er tilmed foreslået overdækket.

Den nuværende overdækkede affaldsopbevaring erstattes med en uoverdækket – så kunne man jo lige så godt beholde det nuværende.

Placeringen af det kommende opholdsareal for langt fra ejendommen.

Det foreslås at få afhentet affald 4 gange i stedet for 2 gange ugentligt og dermed spare plads til affaldscontainere. Samtidigt foreslås fælles affaldscontainere placeret ved på fælle- sport mod Keplersgade. (anført på vedhæftede tegning).

Ved indretning af denne del af karréen er der særlige udfordringer. Der er mindre solindfald, og de fysiske rammer er lidt snævrere end i den øvrige del af gården. Der er i forslaget til den nye gårdindretning herudover givet mulighed for opholdsarealer i de mere sollyse dele af gården. Disse er markeret og fredeligholdt for indblik ved beplantede pergolaer. I denne del af gården er der, som beboerne oplyser, kun begrænset lys, og ikke alle ejendomme har ek- sempelvis aftensol. Ved at indgå i det store fælles anlæg har disse beboere mulighed for at søge ud i de fælles opholdsarealer.

Med hensyn til placering af affaldsskure, er de nuværende affaldsskure placeret, hvor der er aftensol i denne del af karréen. I forslaget er affaldsskuret flyttet til karréens mørkere områ- de.

Kravene om affaldssortering gør, at eksempelvis 3 tømninger pr. uge kun giver en mindre reduktion i antallet af renovationsbeholdere, samtidig medfører det en øget afgift for renovationsafhentningen.

Placeringen af cykel- og affaldsskure sker i et hensyn til dels at sikre disponering af arealerne dels at tilgodese beboernes ønsker om ikke at skulle gå for langt med sit affald.

Beboernes forslag om at flytte affaldsskuret vil indgå i forbindelse med detailprojektering af gårdanlægget.

3. Bente og Svend Mathiassen, Amagerbrogade 157, 5.th, 2300 København S.

Der gøres indsigelse imod, at de kommende cykelskure ikke er overdækkede, når de eksisterende cykelskure rives ned.

De eksisterende cykelskure nedrives for at kunne gøre plads til lys og luft i et fælles gårdanlæg for hele karréen.

Der er i samarbejdet med gårdgruppen foretaget en prioritering af de midler, der efter byfornyelsesloven kan afsættes til anlæg og møblering i karréen. I denne forbindelse har det været nødvendigt at arbejde med uoverdækkede cykelskure eller cykelstativer.

Der er dog mulighed for, at gårdlauget på et senere tidspunkt efter gårdanlægget er etableret, og for egen regning lader udføre overdækning af cykelskurene.

4. A/B Hveensborg, v/Formand Mona Sillemann, Højdevej 3, st.tv. 2300 København S.

Der gøres opmærksom på fejl i husnumrene på forslagets tegningsmateriale.

Fejlen rettes i beslutningen.

Der gøres indsigelse mod gårdsammenlægningen, da den ikke er naturlig. Amagerbrogade 155, 153, Tycho Brahes Alle 2-10, Keplersgade 2-12 er sammenlagt for mange år siden og er en helhed for sig. Passagen til Keplersgade fungerer som en brandvej, og Keplersgade 6-12 og 16 vil få adgang ud i det nye anlæg.

Der er ganske rigtigt for 20 år siden foretaget en gårdsammenlægning, og indrettet fælles gårdanlæg i en del af karréen. Anlægget fremstår dog i dag meget nedslidt, og trænger som den øvrige del af karréen til istandsættelse. Samtidigt er denne del af gården mørk, og vil få stor glæde af de fælles arealer, der tilvejebringes i karréens midte efter nedrivning af flere baghuse.

I det nye gårdanlæg er der taget hensyn til brandredning. Der etableres en stor port mod Keplersgade, og arealet på den tidligere passage istandsættes med et kørebærelag anlagt med flisebelægning og græsarmering således, at brandredningskøretøjer kan komme helt ind i anlægget. Der har på forslagstidspunktet været dialog med brandmyndighederne, lige som brandmyndighederne får projektet til godkendelse.

Af hensyn til de boliger, der med det nye gårdanlæg får indgang til ejendommen via gårdens midte, etableres der porttelefon på porten mod Keplersgade.

Boldbanen i det nye gårdanlæg er placeret det bedste og meste solfyldte sted i karréen, som er på de arealer, der i forbindelse med det nye anlæg tilvejebringes efter nedrivning af baghusene i gården. Hvis boldbanen indhegnes med trådnet, vil det give meget larm i denne del af gården. Der tages derfor kraftigt afstand til boldbanen, og det fremføres, at boldbanen ikke bør placeres i denne del af gården, da der er langt flere børn i de øvrige dele af karréen.

På gårdgruppemøderne har der været debat om boldbanens placering, og boldbanen, som er et mere pladskrævende element i gårdanlægget, er i den forbindelse foreslået placeret, her hvor karréens fysiske rammer giver mulighed for det. Efterfølgende har den præcise indplacering været diskuteret inden for hele og halve meter.

Der vil i forbindelse med detailprojekteringen blive taget stilling til en indramning af boldbanen, der både tager højde for boldbanens anvendelse, en lyddæmpende funktion af hensyn til de øvrige aktiviteter i gårdanlægget.

Andelshaverne er kedede af at der eksisterende cykelskure nedrives og erstattes med uoverdækkede cykelparkeringer og mener, at der etableres plads til for få cykler i det nye anlæg.

Samtidigt forespørger andelsboligforeningen om mulighed for at opnå støtte til etablering af parkering i ejendommens kælder og vedlægger kopi af pristilbud på etablering af kældernedgang til i alt ca. 240.000 kr. ekskl. moms.

I forbindelse med arbejdet i gårdgruppen er der foretaget en samlet prioritering af de midler, der efter byfornyelseslovens bestemmelser kan afsættes til anlæg og møblering af fælles gårdanlæg.

I samarbejde med gårdgruppen har landskabsarkitekten således undersøgt, hvilket behov der er for etablering af cykelparkering i gården, her fragår bl.a. det antal cykler, der parkeres i ejendommens kælder.

Med hensyn til mulighed for at yde tilskud til etablering af kældernedgang til cykelkælder i andelsboligforeningens ejendom, har dette været bragt frem i forbindelse med erstatningsforhandlingerne med ejendommen fsva. baghuset Højdevej 1.

Det er praksis at betragte et nyt gårdanlæg som erstatning for nedrivning af cykelskure o. lign. Da der imidlertid er ønske om tilvejebringelse af flere cykelparkeringer, er det en god ide, at udnytte de enkelte ejendommers cykelkældre. Ejendommen vil i forbindelse med anlægsarbejderne få mulighed for selv at etablere cykelkældre på ejendommene, hvis der findes ledige og egnede kælderrum. Adgang til lokalerne kan ske fra ny kældertrappe i gården. Etablering af cykelkældre er ikke omfattet af byfornyelsesforslaget, og skal betales af de enkelte ejendomme.

Det ser ud til, at der ikke er plads i budgettet til tørrestativer, borde/bænke, grill.

Som følge af udgiftsrammen til etablering af fælles gårdanlæg, må det påregnes, at gårdlauget over driftsbudgettet må afholde forskellige udgifter til møblering, legeredskaber m.v.

Hvem betaler for etablering af fælles port i Højdevej 1-3?

Ved etablering af fælles port i Højdevej 1-3, som ved etablering af øvrige nye fælles porte i det nye gårdanlæg, omfattes alle nødvendige arbejder af det fælles gårdanlæg, herunder omstilling eller udskiftning af låsesystem.

Der er fundet fejl ved registreringsrapport mht. bad og ejendommens hovedproblemer.

Bygningsregistreringerne på ejendommene er foretaget på baggrund af en visuel gennemgang af ejendommens bygningsdele og de boliger, hvortil der blev skaffet adgang.

Registreringen blev samlet i en foreløbig rapport, der blev udsendt til samtlige husstande i de pågældende ejendomme, samtidigt blev der indbudt til ejendomsmøder.

På ejendomsmøderne blev registreringsrapporterne gennemgået, der blev oplyst om mulighederne for at søge støtte til byfornyelse. Der var mulighed for at komme med spørgsmål og evt. rettelser til rapporten.

Efter ejendomsmøderne blev de rettede registreringsrapporter igen udsendt til ejendommene. Da registreringsrapporterne er udført indledningsvis i planlægningsfasen, kan der efterfølgende være udført arbejder på karréens ejendomme.

Uanset dette, vil registreringsrapporten kunne danne baggrund for en evt. ansøgning om byfornyelsesstøtte.

Oplysningerne om ejendommen på forslagets side 42 afspejler i al væsentlighed ejendommens tilstand og byfornyelsesbehov, hvorfor sbs ikke finder det relevant at foretage rettelser på hverken forslag til byfornyelsesbeslutning eller registreringsrapport.