

### HØRING OM BYFORNYELSE

Forslag til gennemførelsesprojekt om byfornyelse af friarealer i Baldersgade-karréen sendes i høring hos alle beboere, ejere og erhvervsdrivende i karréen, der afgrænses af Baldersgade, Dagmarsgade, Ægirsgade og Nørrebrogade.

Orienteringen er udarbejdet for Københavns Kommune, Center for Bydesign af Kuben Byfornyelse Danmark.

### HØRINGSPERIODE

Forslag til gennemførelsesprojektet sendes i høring hos ejere, beboere og erhvervsdrivende i 8 uger.

Indsigelser, kommentarer og ændringsforslag til gennemførelsesprojektet skal sendes til:

Kuben Byfornyelse Danmark AS  
Jarmers Plads 2  
Postboks 280  
0900 København C

Att.: Kathrine Sorber / Helle Drechsel

Materialet skal være selskabet i hænde **senest den 30. marts 2009.**

### HENVENDELSE

Henvendelse om gennemførelsesprojektet kan rettes til:

Kontaktpersoner:  
Kathrine Sorber, arkitekt  
E kso@kuben.dk  
T: 6029 6058

Helle Drechsel, cand. jur.  
E hd@kuben.dk  
T: 6029 6057

### TIDSPLAN FOR BESLUTNINGSAFASEN

#### Januar 2008 - februar 2009

Forslag til gennemførelsesprojekt for friarealerne sendes i høring hos beboere, ejere og erhverv i 8 uger

#### Marts - april 2009

Myndighedsbehandling af hørings svar og vedtagelse af det samlede gennemførelsesprojekt i Teknik- og Miljøudvalget

#### Maj 2009

Offentliggørelse af beslutning samt tinglysning af servitut.

### TIDSPLAN FOR GENNEMFØRELSESAFASEN

#### August - oktober 2009

Hovedprojektering og licitation

#### November 2009 - februar 2010

Myndighedsbehandling af hovedprojekt og licitation

#### Marts - september 2010

Anlægsperiode

#### November 2010

Overdragelse til gårdlauget og vejlaugget.

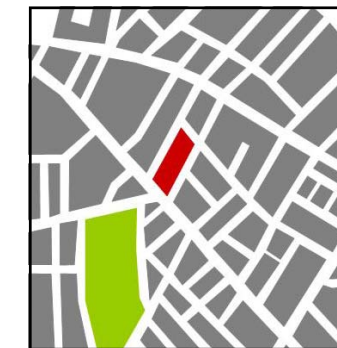
#### September 2011

1-års gennemgang

Der kan ske justeringer af tidsplanen, hvis der opstår forhold, som vi ikke er bekendt med på nuværende tidspunkt.

# BYFORNYELSE

## FORSLAG TIL GENNEMFØRELSESPROJEKT AF FRIAREALER I BALDERSGADE-KARRÉEN



### FRIAREALER

KARRÉEN DANNES AF:  
Baldersgade  
Dagmarsgade  
Ægirsgade  
Nørrebrogade

YDRE  
NØRREBRO

JANUAR 2009



KØBENHAVNS KOMMUNE

**KUBEN**

## SERVITUTPÅLÆG FOR FÆLLES GÅRDANLÆG



### HØRINGSPERIODE

Forslag til gennemførelsesprojekt er sendt i høring hos karréens beboere, ejere og erhvervsdrivende i otte uger.

Indsigelser, kommentarer og ændringsforslag til projektet skal sendes til

Kuben Byfornyelse Danmark  
Jarmers Plads 2  
Postboks 280  
0900 København C

Materialet skal være selskabet i hænde **senest den 30. marts 2009.**

### SPØRGSMÅL

Spørgsmål til forslaget kan rettes til:

Kuben Byfornyelse Danmark

Kathrine Sorber, arkitekt  
E: kso@kuben.dk  
T: 6029 6058

Helle Drechsel, jurist  
E: hd@kuben.dk  
T: 6029 6057



Der vil i medfør af lov om byfornyelse og udvikling af byer blive tinglyst servitutbestemmelser på følgende ejendomme, der alle er beliggende i Udenbys Klædebo Kvarter (UK):

Matr.nr. UK 884 Nørrebrogade 192-194/Baldersgade 2, Matr.nr. UK 883 Baldersgade 4-6, Matr.nr. UK 882 Baldersgade 8, Matr.nr. UK 718 Baldersgade 10, Matr.nr. UK 824 Baldersgade 12, Matr.nr. UK 938 Baldersgade 14, Matr.nr. UK 986 Baldersgade 16, Matr.nr. UK 1081 Baldersgade 18, Matr.nr. UK 1409 Dagmarsgade 43-45, Matr.nr. UK 3250 Dagmarsgade 41/Ægirsgade 23, Matr.nr. UK 3314 Ægirsgade 21, Matr.nr. UK 3249 Ægirsgade 19, Matr.nr. UK 3248 Ægirsgade 15-17, Matr.nr. UK 3207 Ægirsgade 11-13, Matr.nr. UK 3206 Ægirsgade 7-9, Matr.nr. UK 3205 Ægirsgade 3-5 og Matr.nr. UK 2630 Ægirsgade 1/Nørrebrogade 190

Beslutningen forudsætter, at der pålægges ejendommene

- at de til de enkelte ejendomme hørende friarealer i overensstemmelse med gennemførelsesprojektet udlægges til fælles formål
- at porte/gennemgange på ejendommene Matr.nr. UK 2630 Ægirsgade 1/Nørrebrogade 190 og Matr.nr. UK 882 Baldersgade 8 skal tjene som fælles adgangsvej til anlægget samt som adgangsvej i forbindelse med gennemførelsen af anlægsarbejderne. Desuden skal gennemgangene i ejendommene Matr.nr. UK 883 Baldersgade 4-6 og Matr.nr. UK 986 Baldersgade 16 tjene som adgang for affaldshåndtering. Der fastsættes særlige regler for benyttelse og aflåsning
- at tåle at friarealerne er anlagt under den forudsætning, at eksisterende cykelkældre i karréens ejendomme; dvs. Matr.nr. UK 1081 Baldersgade 18, 1409 Dagmarsgade 43-45, Matr.nr. UK 3250 Dagmarsgade 41/Ægirsgade 23, Matr.nr. UK 3314 Ægirsgade 21, Matr.nr. UK 3249 Ægirsgade 19, Matr.nr. UK 3248 Ægirsgade 15-17, Matr.nr. UK 3207 Ægirsgade 11-13, Matr.nr. UK 3206 Ægirsgade 7-9, Matr.nr. UK 3205 Ægirsgade 3-5, og kælderrum til renovation i karréens ejendomme; dvs. Matr.nr. UK 1409 Dagmarsgade 43-45 opretholdes i samme omfang som før anlæggets etablering. Matr.nr. UK 1081 Baldersgade 18 skal også fremover have adgang til renovation i Matr.nr. UK 1409, som det er tilfældet i dag
- at der kan ske af- og pålæsning af varer til erhverv i henholdsvis Baldersgade 8 og Baldersgade 16A i dagtimerne
- at der ikke må ske parkering af motorkøretøjer på det fælles gårdareal
- at de enkelte ejendomme er pligtige at tåle den særlige benyttelse til fælles formål, som gårdanlægget forudsætter
- at det anlæg, der etableres skal opretholdes
- at drift, vedligeholdelse og renholdelse af anlægget med fælles indretninger - herunder de ovenfor nævnte fælles adgangsveje og adgangsveje til affaldshåndtering - og med afløbsledninger og lignende, som udelukkende tjener fællesanlægget, pålægges ejerne af ejendommene, der forpligtes til at indgå i et fælles gårdlaug
- at udgifterne til drift, vedligeholdelse og renholdelse af anlægget med fælles indretninger m.v. afholdes af gårdlauget
- at renholdelse og vedligeholdelse af det fælles gårdanlæg kan ske ved kommunens foranstaltning for ejernes regning, såfremt forpligtelserne ikke opfyldes
- at de enkelte ejendommers andel af ovennævnte fælles udgifter fordeles i forhold til ejendommens bruttoetagearealer, dog således at kælder med loft under 1,25 m over omgivende terræn ikke medregnes og
- at servituten er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

Det angivne indhold af servitutterne er ikke endeligt, men der kan ske justeringer, f.eks. på grundlag af bemærkninger og indsigelser ved høringen over gennemførelsesprojektet.

## KONSEKVENSER FOR ERHVERV

### VIRKNINGER FOR ERHVERVS-DRIVENDE

Kuben Byfornyelse Danmark kan på Kommunens vegne optage forhandling med erhvervslejerne i Baldersgade 8A om rømning af bygningen samt om eventuel erstatning/godtgørelse.

I tilfælde af at der ikke kan opnås enighed om rømningen, er der mulighed for at opsiges erhvervslejerne efter Kommunens overtagelse af bygningen.

### OPSIGELSE OG FRAFLYTNING

Når en kommunal beslutning indebærer, at et erhvervslejemål skal rømmes, kan ejeren varsle opsigelse af lejeaftalen med tre måneders varsel, uanset om der tidligere er aftalt et længere opsigelsesvarsel.

Opsigelsen kan tidligst foretages seks måneder, inden rømningen af bygningen forventes at skulle ske.

Erhvervsdrivende, der får brug for erstatningslokaler, har ikke krav på at blive genhuset, men må selv skaffe sig nye lokaler, i stedet for de der skal rømmes.

### GODTGØRELSE OG ERSTATNING

En erhvervsdrivende, der skal flytte, vil kunne få godtgørelse for:

- Flytteudgifter
- Driftstab i flytteperioden
- Tab på inventar og installationer
- Rimelige udgifter til sagkyndig bistand

Er lejerens virksomhed erhvervsbeskyttet efter lejeloven eller erhvervslejeloven, vil der yderligere kunne ydes erstatning for tab af kundekreds.

Anmodning om godtgørelse og erstatning sendes til Kuben Byfornyelse Danmark, der behandler sagerne for Københavns Kommune.

### DELVIS DÆKNING AF LEJEFORSKELLEN

Hvis en erhvervsdrivende har fundet nye lejede lokaler, og de nye lokaler er dyrere end de hidtidige, har den erhvervsdrivende ret til et tilskud til delvis dækning af lejeforskellen.

Tilskuddet udgør det første år 75% af lejeforskellen. Herefter nedsættes tilskuddet hvert år med 20%, så tilskuddet vil være bortfaldet efter fem år.

Tilskuddet forudsætter, at lejen for de nye lokaler er rimelig.

Hvis den nye leje er højere end den hidtidige leje, fordi de nye lokaler er væsentligt bedre eller større, og dette indebærer en fordel for virksomheden, skal der foretages et fradrag i den nye leje, inden tilskuddet beregnes.

Ansøgning om lejetilskud indsendes til Kommunen, og det er denne, der beregner støtten.

### FRAFLYTNING

Sker der fraflytning til nye lokaler inden det tidspunkt, hvor lokalerne skal rømmes, er der mulighed for en begrænset godtgørelse.

Der vil også være mulighed for det ovenfor nævnte huslejetilskud.

Det er en forudsætning, at fraflytning sker efter, at Kommunen har givet ejer underretning om beslutningen om nedrivning.

# BALDESGADE-KARRÉENS FRIAREAL

## FORSLAG TIL GENNEMFØRELSESPROJEKT

### FÆLLES FRIAREALER

I oktober 2006 vedtog Københavns Kommunes Borgerrepræsentation at igangsætte planlægning af et fælles gårdanlæg gennem forbedringer af de eksisterende friarealer i Baldersgade-karréen.

Det overordnede mål med byfornyelsen af friarealerne er at få skabt nærområder med attraktive opholds- og uderum for karréens beboere, samtidig med at bydelens historiske og arkitektoniske identitet og kvaliteter bevares.

Gennemførelsesprojektet, som findes i dette hæfte, viser, hvordan gårdanlægget forventes indrettet.

Forslaget er udarbejdet af GHB Landskabsarkitekter i samarbejde med en gårdgruppe med repræsentanter fra de berørte ejendomme samt Kuben Byfornyelse Danmark, der fungerer som forretningsfører for Københavns Kommune.

### PLANLÆGNINGSFASE MED INDDRAGELSE AF EJERE OG BEBOERE

Planlægningsarbejdet blev igangsat i juni 2008 og afsluttet i oktober 2008.

På det indledende orienteringsmøde i forsommeren blev der dannet en gårdgruppe med repræsentanter fra hovedparten af karréens ejendomme.

Der er herefter holdt i alt tre arbejdsgruppemøder med gårdgruppen, projektets landskabsarkitekt og Kuben Byfornyelse Danmark.

Endelig har der været afholdt et særskilt informationsmøde med ejeren af Baldersgade 8, idet der planlægges nedrivning af et mindre baghus.

### HØRING

Projektet fremlægges i høring frem til den **30. marts 2009**, således at ejere og beboere kan komme med deres eventuelle forslag og bemærkninger.

Høringssvarene vil indgå i grundlaget for den politiske behandling og endelige godkendelse af gennemførelsesprojektet.

### TIDSPLAN

Efter vedtagelse af gennemførelsesprojektet tinglyses servitut om fælles gårdanlæg, herunder nedrivninger, fællesporte mm.

Derefter udarbejdes et hovedprojekt efter retningslinjerne i det godkendte gennemførelsesprojekt, som forelægges for arbejdsgruppen. Projektet vil herefter blive udbudt i licitation.

Licitationen forventes at blive afholdt i efteråret 2009. Når Københavns Kommune har godkendt licitationsresultatet og givet endeligt tilsagn vil anlægsarbejderne blive igangsat.

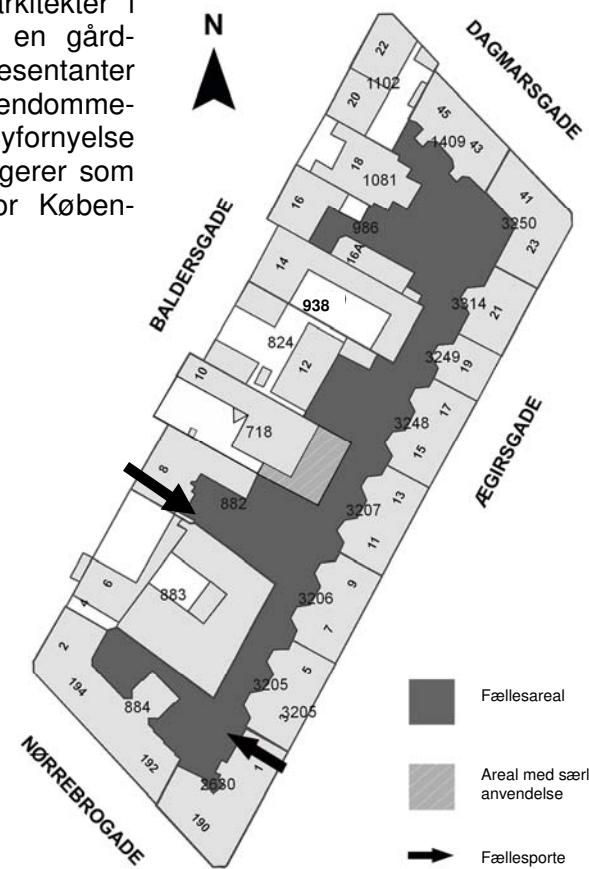
Dette forventes at ske omkring årsskiftet 2009 / 2010.

Anlægsarbejderne forventes at tage ca. seks måneder.

### DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Når anlægget er udført, vil gården blive overdraget til gårdlauget, som skal stå for den fremtidige drift og vedligeholdelse.

Kuben Byfornyelse Danmark vil tage initiativ til stiftelse af et gårdlaug.



## EKSISTERENDE FORHOLD



Karréen er karakteriseret ved at være både lang og smal samt omfatte en meget blandet bygningsmasse.

Langs tre af karréens sider består bygningerne af fem etagers beboelsejendomme i en typisk ensartet københavnsk karréstruktur.

Langs Baldersgade er bygningsrækken meget fragmenteret, idet den består af både bolig- og erhvervsbygninger i forskellig højde, funktion og udstrækning med side- og baghuse.

Flere af disse baghuse har lukkede gavle tæt op mod Ægirsgades gårdfacade, hvilket bevirker, at arealet flere steder er både fysisk trangt og monotont.

I dag henstår der også mange affaldscontainere på det begrænsede areal - nogen steder uden systematik, andre steder er der gennemført afskærmning af varierende type.

Arealerne langs etageejendommene langs Nørrebrogade og Ægirsgade er i dag meget vanskelige at anvende - om end der er forskellige tiltag fra beboernes side på at udnytte dem.

Et sted i karréen, der hvor erhvervsbygningerne er både lavere og har større afstand til Ægirsgade, og hvor der er bedre lysforhold, er der lidt flere muligheder for at anvende gården til mere attraktive opholdsarealer.



I den nordøstligste del af karréen, dvs. mod Dagmarsgade, har to ejendomme i fællesskab taget initiativ til og gennemført forskellige tiltag, der både løfter brugsværdien og det æstetiske udtryk i nærområdet.



Disse arealer og kvaliteter vil i størst mulig udstrækning blive bevaret og integreret i det nye, fælles gårdanlæg, således at det kommende anlæg afslutningsvis dels er tilgængeligt for alle dels fremstår sammenhængende og harmonisk i sit udtryk.

## NEDRIVNINGER OG PORTADGANG

### NEDRIVNING

Som led i gennemførelsesprojektet vil Københavns Kommune overtage følgende bygninger for at gennemføre nedrivninger:

**Matr.nr. UK 882  
Baldersgade 8 - 8A**  
Omfang:  
Baghus

Desuden nedrives skure på ejendommene Nørrebrogade 190-192 og Baldersgade 16, samt diverse eksisterende hegn og lignende, der er placeret i matrikelskel.

Nedrivningerne udføres af hensyn til forbedring af det fælles gårdanlæg.

### RETABLERING

Når nedrivningerne er gennemført vil der blive retableret og indrettet i overensstemmelse med den samlede plan for gårdanlægget.

Nedrivnings- og retabelingsarbejderne vil blive gennemført af Københavns Kommune med Kuben Byfornyelse Danmark som forretningsfører.

Udgifterne i forbindelse med disse arbejder betales af det offentlige.

### PROCEDURE

Når gennemførelsesprojektet er vedtaget af Kommunen, vil ejere, lejere og erhverv blive underrettet herom og få oplyst den forventede tidsplan for gennemførelsen af arbejderne. Beslutning om gennemførelsesprojektet vil under visse betingelser kunne indbringes for byfornyelsesnævnet. Underretningen til ejerne vil indeholde oplysning om klageadgang og klagefrist.

### OVERTAGELSE AF BYGNINGER

Beslutningen om overtagelse af bygninger til nedrivning vil skriftligt blive meddelt ejeren samt tinglyst på ejendommen.

Såfremt der ikke kan opnås enighed om overtagelsen, vil Kommunen kunne ekspropriere den eller de bygninger, der skal nedrives.

### ERSTATNING

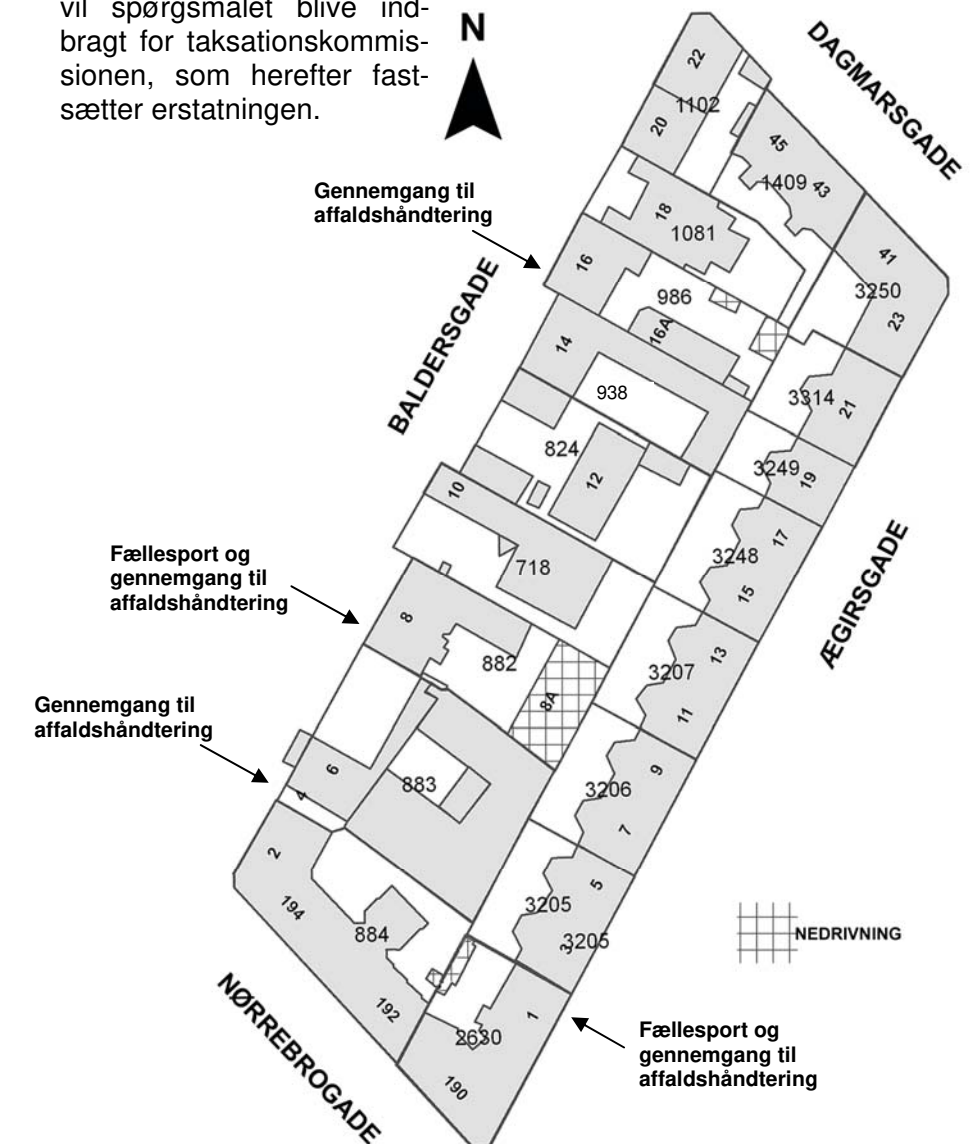
Kuben Byfornyelse Danmark vil på Kommunens vegne optage forhandling med de berørte ejere om Kommunens overtagelse samt erstatning herfor. Hvis der ikke kan opnås enighed om erstatningens størrelse, vil spørgsmålet blive indbragt for taksationskommissionen, som herefter fastsætter erstatningen.

### TINGLYSNING

I forbindelse med gennemførelsen af anlægget vil der blive tinglyst servitut på karréens ejendommene om det fælles gårdanlæg, og om ejernes pligt til at indgå i det fælles gårdanlæg.

Der tinglyses servitut om fælles portadgang via porte i henholdsvis Ægirsgade 1, og Baldersgade 8.

Desuden tinglyses der servitut om brug af passagen Baldersgade 4 og porten Baldersgade 16 til brug for bortskaffelse af affald.



## PROJEKTBEKRIVELSE - DEL II

### BELÆGNING

Belægningen i det fælles gårdanlæg er en mosaik af forskellige materialer. Der anvendes fliser i kombination med asfalt, fast grus, teglklinter og gummi.

Enkelte steder bryder mindre græsflader de hårde belægnings. Terrænspring og forsænkninger af de større fællesterrasser markeres med robuste betonkanter, der både fungerer som trapper og siddekanter.



### BEPLANTNING

Gården indeholder i dag enkelte større træer, som søges bevaret i det omfang det er teknisk muligt og hensigtsmæssigt i forhold til fjernelse af bygninger. Beplantningen i det fælles gårdanlæg består derudover af slyngplanter på de lodrette flader, og af mindre træer, buske og stauder.



Slyngplanterne vælges og placeres, så der tages hensyn til, hvor der skal anvendes selvhæftende planter, som f.eks. vedbend, og hvor der bør bruges planter til espalier, som f.eks. klematis og blåregn.

Træer, buske og stauder vælges, så de giver gården et frodigt og selvgroet udtryk, der samtidig er robust i brug og kræver minimal pasning som f.eks. kirsebær, paradisæble, hyld og roser.

I opholdsområderne ud for de enkelte opgange er der, som i dag, rig mulighed for beboerne til at placere krukker med blomster og krydderurter efter lyst og behov.

### FÆLLESPORTE

Gårdanlæggets hovedadgangsveje er fællesporte i Ægirsgade 1 og Baldersgade 8.

### BELYSNING

Den eksisterende belysning over døre og på facader bevares og suppleres kun af belysning ved affaldsstationerne.

### CYKLER

Antallet af cykelparkeringspladser er minimeret, idet størstedelen af ejendommene har cykelkælder. Der vil kun blive etableret et begrænset areal til cykelparkeringspladser til brug for beboerne i ejendommene mod Nørrebrogade samt Baldersgade 8 og 16.

### LEGEAREALER

I midten af gårdanlægget etableres et legeområde, hvor der skabes forskellige muligheder for børn i aldersgruppen 4-12.



Der planlægges et mindre område til boldspil, klatrevæg samt et legelandskab med buler, balanceleg mv.

Ved de enkelte opgange er der mulighed for, at ejendommene hver især indretter sig med legefaciliteter til de mindste børn, hvis der er et ønske om det i den enkelte ejendom.

### AFFALD

Husholdningsaffald, papiraffald og særlige bokse for farligt affald vil i den fælles gård blive fordelt på en række affaldsstationer.

Transportvejene for affald vil være portene Ægirsgade 1 samt Baldersgade 4, 8 og 16.

Ejendommene Baldersgade 18 skal fortsat have adgang til affaldskælderen i Dagmarsgade 43-45, hvorfra der også sker tømning.

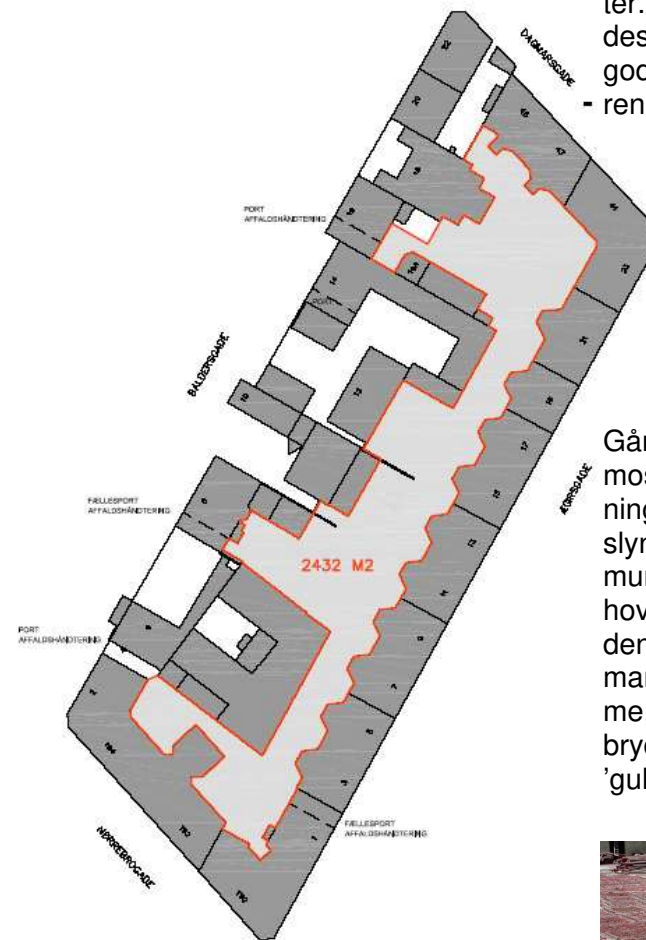
Affaldsbeholdere placeres i samlede depoter, der indrammes af espalier med slyngplanter, så de indgår i en helhed med resten af gårdens udtryk.

## PROJEKTBEKRIVELSE - DEL I

### FÆLLES GÅRDANLÆG

Det kommende gårdanlæg omfatter størstedelen af gårdrummet mellem gaderne Ægirsgade 1-23, Dagmarsgade 41-45, Baldersgade 2-, 8-18 og Nørrebrogade 190-194. Gården vil efter renoveringen fremstå som en samlet gård med fælles faciliteter for leg, ophold og praktiske funktioner.

Mod Baldersgade findes en del erhverv, og derfor bibeholdes denne del af karréen med servicegårde og adgangsveje for kørsel og varetransport.



Projektets overordnede mål er at forbedre de mangelfulde friarealer gennem etablering af et varieret areal, hvor beboerne får forskellige muligheder for ophold, leg mm.

Ved at nedrive baghuset Baldersgade 8A og diverse skure og hegn skabes der nye og mere sammenhængende arealer, der muliggør markant bedre indretning af friarealerne.

Kortet til venstre viser det areal, som inddrages og nyindrettes; og på de næste sider vises et mere detaljeret skitseforslag af gennemførelsesprojektet.

### HOVEDIDÉ

Gårdanlægget er et langt, smalt areal, hvor der i midten er plads til fælles faciliteter. Gården er placeret således, at der er forholdsvis gode lysforhold i sommerens eftermiddagstimer.

Gården anlægges som en mosaik af forskellige belægnings og domineres af slyngplanter, der klatrer på mure og hegn. Med denne hovedidé understreges gårdens oprindelige opdeling i mange forskellige ejendomme, og den langstrakte form brydes med et varieret 'gulvtæppe'.



Ved at udnytte de lodrette flader intensivt til at skabe et grønt udtryk, udnyttes de trange pladsforhold optimalt til at skabe en frodig og imødekommende gård.



Gården indrettes med et større fællesareal i den midterste del samt et mindre fællesareal i gårdens nordlige del. Her er der plads til både leg og fællesskab på de to grusbelagte opholdspladser samt et lege- og boldspilsområde. Gårdens smalle områder indrettes til lokale opholdssteder for de enkelte opgange, og der skabes plads til leg for de mindste børn.

I den nordlige del af gården, hvor der i dag er indrettet fællesarealer med fliser, græs og træer bevares de eksisterende og velfungerende faciliteter i størst muligt omfang.

### ØKONOMI

Udgifterne afholdes af det offentlige inden for de rammebeløb, som er fastlagt i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Støtten anvendes til etablering af et anlæg i lighed med det i denne pjece skitserede.

Hvis licitationsresultatet er større end rammebeløbet, kan det blive nødvendigt at foretage besparelser.



### FORSLAG TIL GENNEMFØRELSESPROJEKT - OG TILHØRENDE ØKONOMI

Skitsen neden for - og beskrivelserne af projektet i hæftet i øvrigt er et resultat af dialogen og samarbejdet med arbejdsgruppen om idéer og ønsker til projektet.

Efter der er afholdt licitationen, kan det blive nødvendigt at foretage besparelser i projektet, såfremt de indkomne priser overskrider Københavns Kommunes budget. Dette kan få betydning for anlæggets endelige udformning, for så vidt angår anvendte materialer mm.



### REFERENCER

Billederne er inspirationskilder til, hvordan træer, beplantning, legeudstyr og lignende kan udformes og danne et mangfoldigt og varieret gårdanlæg i samspil med en skiftende og mosaiklignende belægning.



## BALDESGADE-KARRÉEN FORSLAG TIL GENNEMFØRELSESPROJEKT AF FRIAREALFORBEDRINGER



### FÆLLESPORTE

Der etableres to fællesporte, der kan bruges som adgangsvej for gårdens beboere.

Portene skal også benyttes til bortskaffelse af affald.



### RENOVATION

Som supplement til karréens eksisterende adgange til brug ved håndtering af affald tinglyses passagen ved Baldersgade 4 samt porten i Baldersgade 16 som adgangsveje for affaldshåndtering.

Desuden skal de to fællesporte også benyttes til dette formål.

