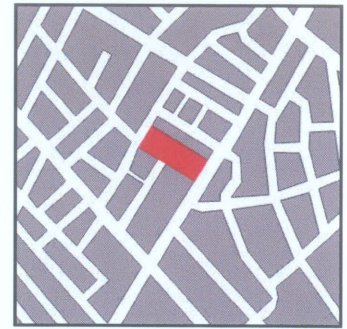


FRIAREALER I ODINGGADE-KARREEN

Udkast –rev. 19. dec. 08

BYFORNYELSE

FORSLAG TIL GENNEMFØRELSESPROJEKT



GÅRDANLÆG

DE BERØRTE
AREALER
OMFATTER:

Jagtvej 109 - 111
samt vejarealet
mellem
Jagtvej 103 - 109 og
Thorsgade 42 - 50.



YDRE
NØRREBRO

JANUAR 2009



KØBENHAVNS KOMMUNE

KUBEN



HØRINGSPERIODE

Forslag til gennemførelsesprojekt er sendt i høring hos ejere, beboere og erhverv i 8 uger.

Indsigelser, kommentarer og ændringsforslag til projektet sendes til

Kuben Byfornyelse Danmark
Jarmers Plads 2
Postboks 280
0900 København C

og skal være selskabet i hænde **senest den xx xxx 2009.**

SPØRGSMÅL

Spørgsmål til forslaget kan rettes til:

Kuben Byfornyelse Danmark

Lisbeth Vestergaard, arkitekt
E: lv@kuben.dk
T: 6029 6091

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



Odinsgade-karreens friareal

Forslag til gennemførelsesprojekt

FÆLLES FRIAREAL

Københavns Kommunes Borgerrepræsentation vedtog den 12. oktober 2006 at igangsætte planlægningen af en forbedring af de eksisterende friarealer for Odinsgade-karreen.

Hensigten er at etablere et tidssvarende opholdsareal for beboerne samtidig med, at der tages hensyn til erhvervsanvendelsen i karreen. Endvidere er det planen at forbedre vejarealet som supplement til de sparsomme opholdsarealer.

Forslaget er udarbejdet af GHB-Landskabsarkitekter i samarbejde med Kuben Byfornyelse Danmark samt gårdgruppen, som omfatter repræsentanter fra de to berørte beboelsesejendomme.

Gårdanlægget og vejfornyelsen etableres af kommunen med Kuben Byfornyelse Danmark som forretningsfører.

ØKONOMI

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

Forslag til gennemførelsesprojektet - som findes i dette hæfte - viser, hvordan gårdanlægget og vejfornyelsen foreslås indrettet. Den endelige udformning af projektet sker i forbindelse med hovedprojektering. Afhængig af resultat af afholdt licitation kan det blive nødvendig med besparelser i projektet.

DET HİDTİDİGE FORLØB

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

I perioden har der været afholdt et informationsmøde for alle ejere, beboere og erhvervsdrivende samt tre arbejds møder med gårdgruppen. Derudover har der været afholdt informationsmøde med ejeren af erhvervsbygningen Jagtvej 111 og ældreboligejendommen Thorsgade 50-52/Jagtvej 48 A-B.

HØRING

Projektet fremlægges i høring frem til den **xx xxx 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.

TİDSPLAN

Efter vedtagelse af gennemførelsesprojektet tinglyses servitut om fælles gårdanlæg, herunder nedrivninger, samt servitut om vejfornyelsesprojektet. Derefter udarbejdes et hovedprojekt efter retningslinjerne i det godkendte gennemførelsesprojekt, som drøftes med beboere og ejere. Projektet vil herefter blive udbudt i licitation.

Licitation forventes at blive afholdt efteråret 2009. Når Københavns Kommune har godkendt licitationsresultatet og givet endeligt tilsagn, vil anlægsarbejderne blive igangsat. Dette forventes at kunne ske omkring årsskiftet 2009/2010. Anlægsarbejderne forventes at tage ca. 6 måneder.

DRİFT/VEDLİGEHOLDELSE

Når anlægget er udført, vil gården blive overdraget til gårdlauget, som står for drift og vedligeholdelse af det fælles gårdanlæg. Ligeledes vil der blive stiftet et vejlaug, der står for drift og vedligeholdelse af vejarealet.

PROJEKTBEKRIVELSE

Odinsgade-karreens gårdanlæg

GÅRDANLÆG

Det kommende gårdanlæg omfatter arealet mellem beboelsesejendommen A/B Solagergården, beliggende Jagtvej 109-109H og erhvervsjendommen AO Ejendomme, beliggende Jagtvej 111.

Arealet beliggende Thorsgade 48 A-B, 50 & 52 inddrages ikke i projektet, da ejendommen, som ejes af Frelsens Hær, anvendes til ældreboliger, hvor der er brug for trygge og overskuelige rammer, og hvor der kun er adgang for ældreboligernes beboere.

GÅRDENS STØRRELSE

Gårdarealet er et forholdsvist smalt areal, der omkranses af en beboelsesejendom på 5 etager mod sydvest samt en mere sammensat baghusbebyggelse i 1-3 etager mod nordøst. Det lange smalle areal, der på sit bredeste sted er 12 meter, åbner sig op mod gadearealet i syd.

HOVEDIDÉ

Gårdanlægget vil efter nedrivning af mur og dele af tilbygning fremstå som et samlet gårdrum med plads til ophold og erhvervsanvendelse. Gårdens centrale opholdsområde vil være det åbne rum i midten af gårdanlægget, der skaber fysisk og visuel forbindelse mellem gården og gaden. Det trækker både lys og luft ind i gårdanlægget.

Det langstrakte gårdrum danner mindre og mere intime opholdsrum. Affalds-øer og tørreområde opdeler arealet, med mulighed for højbede i

mellemrummene. I gårdrummets længde udnyttes et eksisterende niveauspring til en siddetrappe, der samtidig vil skabe en inddeling af zoner – en erhvervszone mod baghusene samt en beboerzone mod Solagergården.

BELÆGNING

Gårdanlæggets samlede element vil være arealet mellem bygningerne, der kan varieres med forskellige betonstens- og teglkinkebelægninger. Dette giver et forskelligartet "tæppe" i hele gårdens udstrækning, der kan anvendes til forskellige aktiviteter.

I den del af gården, der ligger i forbindelse med gaden, etableres et større opholdsareal, der foreslås belagt med en fast grusbelægning, der medvirker til gode lydforhold. På de faste belægninger er der mulighed for at placere krukker samt møblere med borde/bænkesæt osv.

BEPLANTNING

Affalds-øer og tørreområder omkranses af espalier med klatreplanter, der vil skabe et udtryk af frodige vægge.



Bygningsfacaderne begrønnes med klatreplanter, eksempelvis på større vægflader og på de markante trappetårne. Indpasning af højbede med blomstrende stauder og mindre træer kan bidrage til et frodigt og varieret udtryk.

BELYSNING

Den eksisterende belysning over døre og på facader bevarer og suppleres af belysning i affalds-øerne og ved tørreområdet.

AFFALD

Der etableres tre affalds-øer i gården, der indgår som en del af gårdrummets fremtidige arkitektoniske udtryk. Mulighed for at etablere storskralsrum i en af øerne vil blive afklaret i detailprojekteringen.

ADGANGSVEJE

Gårdens primære adgangsveje vil være gennem en ny og bredere port, der etableres direkte fra gården til gadearealet. Herved skabes der bedre adgangsforhold for erhvervene. Den eksisterende gennemgang ved Jagtvej 111 får status af fælles adgang for beboere og erhverv.

ØKONOMI

Der ydes offentlig støtte til udførelse af et anlæg i lighed med projektforslaget på side 6 og 7. Der kan blive tale om besparelser for at overholde budgettet.

Hvis der er ønske om særlige materialer, ekstra beplantning og byudstyr er der mulighed for, at ejere/beboere deltager i finansieringen.

NEDRIVNINGER & PORTADGANG

Odinsgade-karreens gårdanlæg

NEDRIVNINGER

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

Matr. 6118 Jagtvej 111

Omfang:

Del af tilbygning på baghus

Matr. 6120 Jagtvej 109

Matr. 6118 Jagtvej 111

Omfang:

Diverse mure, hegn og skure

Nedrivningerne udføres af hensyn til forbedring af gårdanlægget.

RETABLERING

Efter nedrivning af en del af tilbygningen på matr. 6118 vil der ske retablering af arealet, der vil blive inddraget som en del af karreens gårdanlæg.

Nedrivnings- og retableringsarbejderne vil blive gennemført af Københavns Kommune med Kuben Byfornyelse Danmark som forretningsfører. Udgifter i forbindelse hermed betales af det offentlige.

PROCEDURE

Når gennemførelsesprojektet er vedtaget af kommunen, vil ejere og lejere samt erhverv blive underrettet herom samt få oplyst den forventede tidsplan for gennemførelse 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 blive tinglyst på ejendommen.

Såfremt der ikke kan opnås enighed om overtagelsen, vil kommunen kunne ekspropriere den del af tilbygningen, som skal nedrives.

ERSTATNING

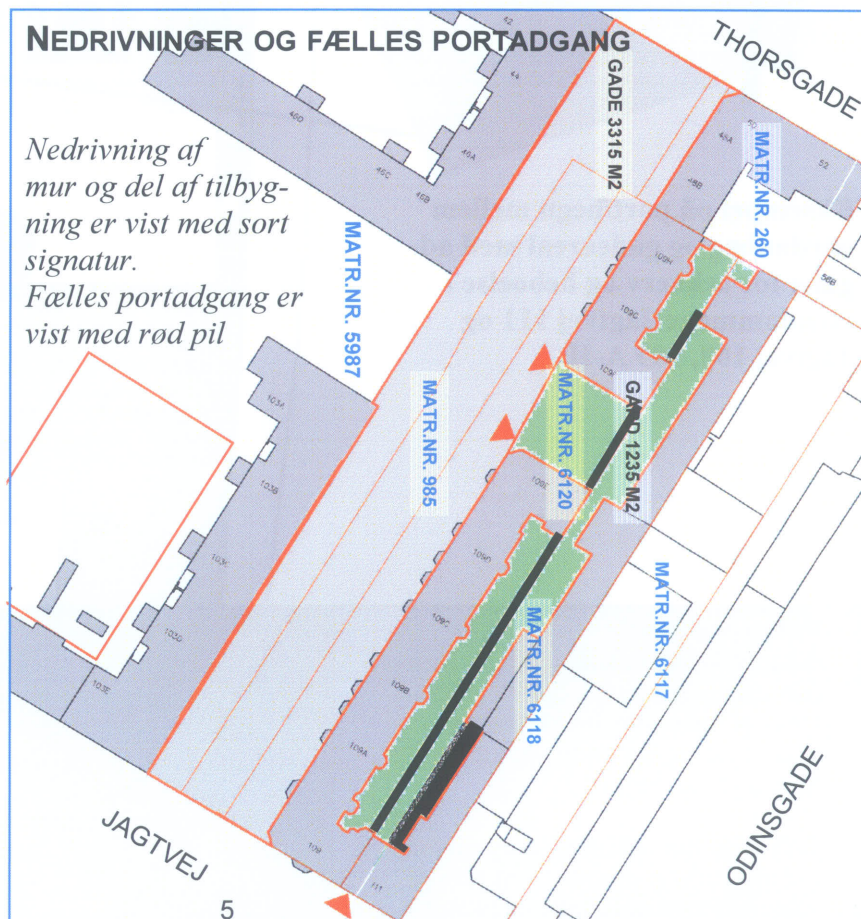
Kuben Byfornyelse Danmark vil på kommunens vegne optage forhandling med ejeren af Jagtvej 111 om kommunens overtagelse af tilbygningen og erstatningen herfor.

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 karreens ejendomme om det fælles gårdanlæg og om ejernes pligt til at indgå i et fælles gårdlaug.

Der tinglyses servitut om fælles portadgang via Jagtvej 111 og via ny hegning/port mellem vejareal og gårdareal Jagtvej 109 E og 109 F. se side 11.



ODINSGADE-KARREEN

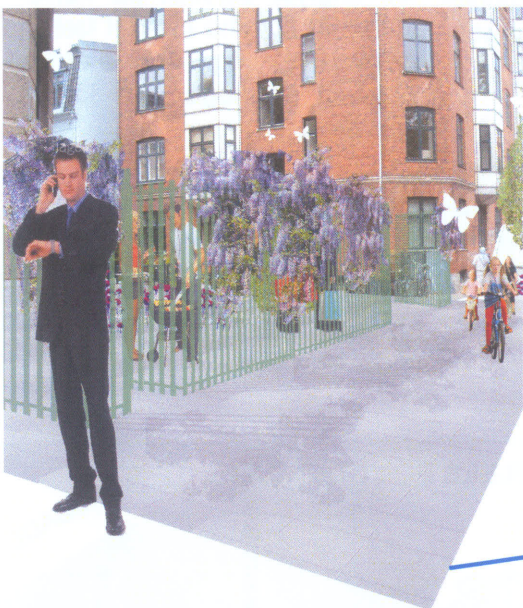
Forslag - gennemførelsesprojekt

Indretning af fælles gårdanlæg

Projektbeskrivelse side 6

Nyindretning af vejareal

Projektbeskrivelse side 10



Eksempel på port/hegn mellem gårdanlæg og gadeareal med adgang for erhverv og beboelse i ejendomme Jagtvej 111 og Jagtvej 109, 109 A-H.

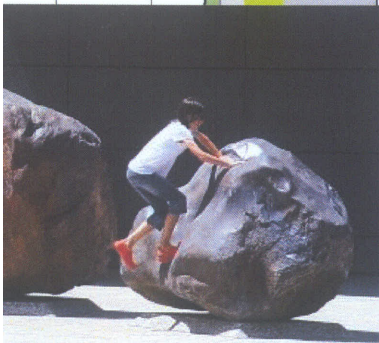


Referencfoto

Billederne viser eksempler på, hvordan træer, beplantning, forskellige typer af belægninger, legeudstyr, cykelstativer og lignende kan udformes og indgå i anlægget.

Den endelige udformning og omfanget af byudstyr, beplantning mv. vil være bestemt af licitationsresultat.





KONSEKVENSER FOR ERHVERV

Odinsgade-karreens gårdanlæg

VIRKNINGER FOR ERHVERVSDRIVENDE

Kuben Byfornyelse Danmark kan på kommunens vegne optage forhandling med erhvervslejerne i bygningen om rømning af den del af lokalerne som nedrives samt om eventuel erstatning/godtgørelse.

I tilfælde af, at der ikke kan opnås enighed om rømningen, er der mulighed for at opsig erhvervslejerne efter kommunens overtagelse af bygningerne.

OPSIGELSE OG FRAFLYTNING

Når en beslutning vil indebære, at en del af et erhvervslejemål skal rømmes, kan ejeren varsle ændring af lejeaftalen med 3 måneders varsel, uanset om der er aftalt et længere opsigelsesvarsel.

Opsigelsen kan tidligst foretages 6 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

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

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

GODTGØRELSE OG ERSTATNING

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 kommunen.

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

Hvis den nye leje er højere end den hidtidige leje, fordi lokalerne 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.



SERVITUTPÅLÆG

Fælles gårdanlæg

Der vil i medfør af lov om byfornyelse og udvikling af byer blive tinglyst servitutbestemmelser på følgende ejendomme:

- matr. nr. 6120, Jagtvej 109 – 109 A – H, (A/B Solagergården) og
- matr. nr. 6118, Jagtvej 111 (AO Olsson)

Beslutningen forudsætter, at det 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. 6118 (Jagtvej 111) og 6120 (A/B Solagergården - gårdareal mod passage) skal tjene som fælles adgangsvej til anlægget samt som adgangsvej i forbindelse med gennemførelsen af anlægsarbejderne. Der fastsættes særlige regler for benyttelse og aflåsning,

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 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 udgifter fordeles - med mindre Københavns Kommune fastsætter andet - i forhold til ejendommens bruttoetagearealer, dog således, at kældre med loft mindre end 1,25 m over omgivende terræn ikke medregnes og

at servitutten 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.

PROJEKTBEKRIVELSE

Odinsgade-karreens vejfornyelse

VEJPROJEKT

Det omfattede vejareal er en passage, der strækker sig mellem Jagtvej og Thorsgade. Mod sydvest afgrænses gaden af VIBO afdeling 127, Runddelen I & II og mod nordøst af A/B Solagergården og Frelsens Hærs bygning. Gaden anvendes til parkering.

Der er adgang for bilkørsel fra Jagtvej. Mod Thorsgade er passagen lukket for biler, men med adgang for cyklister. Vejen har status af privat fællesvej og anvendes til parkering og kørevej til VIBO's parkeringsarealer.

HOVEDIDÉ

Gaden skal i fremtiden have et mere grønt udtryk med plads til både ophold, grønne åndehuller og bil- og cykelparkering. Herved kan gadearealet supplere de sparsomme opholdsarealer i det kommende gårdanlæg.

Fortovet langs Solagergården gøres generelt bredere for at skabe plads til cykelparkering og give afstand til boliger i stueetagen.

NYE GADEPLADSER

For at give gaden et grønnere præg etableres 'øer' med træbeplantning på udvalgte steder i begge gadens sider.

På gadens solrige side mod Solagergården får øerne karakter af småpladser, der skaber pauser mellem parkeringen. Mod VIBO udlægges pauserne som grønne øer. To steder kan der etableres øer som havede flader på

tværs af vejarealet. Øerne kan være med til at sænke bilisternes hastighed og skærpe trafikanternes opmærksomhed på trafikikkerhed.

Gadepladserne giver plads til forskellige funktioner bl.a. et større opholdsareal, der kan bruges til forskellige aktiviteter for større børn/unge. Der er også mulighed for at etablere et mindre legeområde til småbørn med eksempelvis klatresten og/eller klatredyr osv.

Den centrale gadeplads indrettes så den kan bruges til ophold og aktiviteter for større børn/unge, eksempelvis en klatrevæg og bordfodbold.

BELÆGNING

Gaden bliver, som i dag, belagt med asfalt, mens fortove og havede flader bliver belagt med betonflisebelægning. De små pladser anlægges med sorte teglklinter eller anden fast belægning.

BEPLANTNING

Gadens eksisterende træer bibeholdes og suppleres med grupper af træer med blandede træsorter. De nye træer skaber sammen med de eksisterende en visuel opdeling af det langstrakte rum og giver overordnet gaden et grønnere udtryk.

Under træer og ved den største plads midt i gaden plantes blomstrende buske og stauder.

BELYSNING

I gaden bibeholdes den eksisterende belysning.

PARKERING

Det nuværende antal parkeringspladser på 84 reduceres med 11. Den forholdsvis beskedne reduktion giver muligheden for at skabe en grønnere gade, hvor der også er plads til cykelparkering, opholdssteder med plads til voksne og børn.

Parkering i gaden er i dag offentlig tilgængelig. Der er mulighed for, at parkeringen fremover overgår til p-zone for de respektive ejendommers beboere.

CYKELPARKERING

Cykelparkeringen placeres langs bilparkeringen med adgang fra fortov. Denne placering giver mulighed for at få cyklerne væk fra Solagergårdens facade og vil hermed give mindre gener for de lavtliggende stuelejligheder. Der kan indrettes 75 – 125 pladser til cykelparkering. Mod Jagtvej opretholdes et område ved Blockbuster, Jagtvej 109 til cykelparkering.

ØKONOMI

Der ydes offentlig støtte til udførelse af et anlæg i lighed med projektforslag på side 6 og 7. Der kan blive tale om besparelser for at overholde budgettet.

Gadeudstyr, cykelstativer og legeudstyr, etableres kun som en del af byfornyelsesprojektet, hvis økonomirammen rækker. Hvis der er ønske om særlige materialer, ekstra beplantning og byudstyr er der mulighed for, at ejere/beboere deltager i finansieringen.

SERVITUTPÅLÆG

Vejareal

Der vil i medfør lov om byfornyelse og udvikling af byer blive tinglyst servitutbestemmelser på følgende ejendomme:

- Matr. 6120 Jagtvej 109 A-H, (A/B Solagergården)
- Matr. 260 Thorsgade 50-52/Jagtvej 48A-B (Frelsens Hær) og
- Matr. 985 og 5987 Jagtvej 103 A-E/Thorsgade 42A-B. (VIBO)

Beslutningen forudsætter, at det pålægges følgende ejendomme

at de pågældende arealer er udlagt som privat fællesvej

at de enkelte ejendomme er pligtige at tåle den fælles anvendelse af arealerne til dette formål

at det anlæg, der er etableret i forbindelse med byfornyelsen, skal opretholdes

at drift, vedligeholdelse og renholdelse af arealerne med fælles indretninger og med afløbsledninger og lignende, som udelukkende tjener fællesanlægget, pålægges ejerne af de pågældende ejendomme, der forpligtes til at indgå i et fælles vejlaug

at udgifterne til drift, vedligeholdelse og renholdelse af arealerne med fælles indretninger mv. afholdes af vejlauget

at de enkelte ejendommers andele af ovennævnte udgifter, medmindre Københavns Kommune godkender andet, fordeles på grundlag af ejendommens facadelængde ud mod vejarealet

at renholdelse og vedligeholdelse af det fælles anlæg kan ske ved kommunens foranstaltning for ejernes regning, såfremt forpligtelserne ikke opfyldes

at servitutten er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet og

at påtaleberettiget i henhold til servitutten er ejerne af de pågældende ejendomme – for ejerlejlighedsejendomme dennes ejerforening – og Københavns Kommune.

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.

Det tilføjes, at forholdene for vejarealet ud over servitutten også er reguleret af bestemmelserne i lov om private fællesveje.

ODINSGADE- KARREEN

TIDSPLAN - BESLUTNING

Januar 2008 - februar 2009

Forslag til gennemførelsesprojekt for friarealforbedringerne sendes i 8 ugers høring hos alle beboere, ejere og erhverv i karreen, der omfatter ejendommene:

- Jagtvej 111
- Jagtvej 109 A-H.
- Thorsgade 50-52/Jagtvej 48 A-B

samt til VIBO, vedrørende ejendommen:

- Jagtvej 101 A-E/Thorsgade 40 - 46 A-E.

Marts - april 2009

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

Maj 2009

Offentliggørelse af beslutning samt tinglysning af servitutter for fælles gårdanlæg og vejfornyelse.
Udarbejdelse af prissat projekt.

TIDSPLAN - GENNEMFØRELSE

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 vej-lauget.

September 2011

1-års gennemgang.

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



HØRINGSPERIODE

Forslag til gennemførelsesprojekt er sendt i høring hos ejere, beboere og erhverv i 8 uger.

Indsigelser, kommentarer og ændringsforslag til gennemførelsesprojektet sendes til :

Kuben Byfornyelse Danmark
Jarmers Plads 2
Postboks 280
0900 København C

og skal være selskabet i hænde **senest den xx xxx 2009.**

HENVENDELSE

Henvendelse om gennemførelsesprojektet kan ske til

Kuben Byfornyelse Danmark

Lisbeth Vestergaard, arkitekt

E: lv@kuben.dk

T: 6029 6091

Helle Drechsel, Cand. Jur.

E: hd@kuben.dk

T: 6029 6057