

8.februar 2010
Sagsnr.: 10821 - BTB

Notat vedrørende indsigelser efter høring af forslag til byfornyelsesbeslutning for Glasvej-karréen.

I forbindelse med planlægningen af fælles friareal i Glasvej-karréen har forslag til byfornyelsesbeslutning været i høring i 8 uger. (2.12.2009-1.2.2010)

I høringsperioden er der afholdt et karrémøde, hvor forslag til byfornyelsesbeslutningen blev gennemgået og der var mulighed for at stille spørgsmål og debattere byfornyelsen.

Der er i alt indsendt 2 indsigelser til forslag til byfornyelsesbeslutning for karréen:

1. Maibritt Pedersen, Glasvej 9, st. th. 2400 København NV.
2. Nedco Ejendomme A/S, ejer af Frederikssundsvej 62 A-B, 2400 Københavns NV, v/advokatfirmaet Nielsen og Thomsen.

Indsigelser og bemærkningerne, der er vedlagt notatet i bilag, er kort refereret herunder med følgende kommentarer:

1. Maibritt Pedersen, Glasvej 9, st. th. 2400 København NV.

Beboeren påpeger:

- o at erhvervsdelen i midten af gården, vil optage en stor del af pladsen,
- o at der fortsat vil være bilkørsel i gården,
- o at fjernelse af sidehuset Glasvej 5-7 ikke giver megen ekstra plads,

Svar:

- o Erhvervsdelen i gården er bibeholdt af flere grunde.
Det vil ikke være økonomisk muligt, at opkøbe alle ejendommene og fjerne disse.
Det eksisterende erhverv, som primært anvendes til kontor, produktion (systue) og showroom, er ikke støjende erhverv, og kan være med til at bidrage med en "puls" og et godt miljø i gården. Erhvervsdelen skal ses som en positiv ressource.

Der er tilknyttet nogle parkeringspladser til erhvervslejemålene i baghuset Frederikssundsvej 62 A-B. Dette område bliver, efter fjernelse af garagerne, et centralt område i gården, da det er det sted, hvor solen oftest vil være at finde.

For at tilgodese erhvervslejemålenes ønsker om parkeringsmuligheder tæt på bagbygningen, har der vist sig den mulighed, at etablere nogle parkeringspladser i en zone ved Frederikssundsvej 60 A-B. På dette areal, der ligger i skyggen af de høje huse mod Frederikssundsvej, er der konstateret jordforurening og der er ikke behov for en

oprensning, hvis arealet i fremtiden udføres med en fast belægning. Dette er aftalt med kommunens Miljøkontor.

Der er samtidig restriktioner for at der kun må være parkering i tidsrummet mandag – fredag 8.00 – 18.00, for at tilgodese beboernes brug af gården.

Der er indledt forhandlinger med ejeren af sidehuset Glasvej 5-7 om at overtage ejendommen til nedrivning. Fjernelse af dette hus vil være med til at skabe større åbenhed i gården og bedre mulighed for at bevæge sig rundt. Hvis huset bevares, vil der være en stor del af gården, i det sydøstlige hjørne, som vil komme til at bestå af smalle og utilgængelige passager.

2. Nedco Ejendomme A/S, ejer af Frederikssundsvej 62 A-B, 2400 Københavns NV, v/advokatfirmaet Nielsen og Thomsen.

Administrator angiver en række begrænsninger i anvendelsen af ejendommens baghus til erhverv;

- *Garagebygningerne nedrives, og giver begrænsninger for parkering og opbevaring af varer.*
- *Eksisterende parkeringspladser fjernes.*
- *Arealet foran baghuset, der bruges til aflastning af varer fjernes.*
- *Adgangen til baghuset gennem forhusets port begrænses til tidsrummet mandag – fredag i tidsrummet 8.00 – 18.00*

Svar:

- Fjernelse af garagerne, der er begrundet i, at de er placeret på det område i karréen, hvor solen oftest er at finde, vil i sagens natur medføre en begrænsning for lejerne. Der vil, så snart beslutningen er truffet, blive indledt forhandlinger med ejeren om en kompensation i form af en kontant erstatning for garagerne.
- Der etableres nye parkeringspladser, til erstatning for de eksisterende, i parkeringszonen ved Frederikssundsvej 60 A-B. Valg af placering af parkeringszonen er dels begrundet i, at der er konstateret forurening på grunden, som ikke skal oprensnes såfremt der bibeholdes en fast belægning, dels at området ligger i konstant skygge og at området ligger tæt på indkørselsmuligheden fra Frederikssundsvej gennem porten Frederikssundsvej 60C eller 62A.
- Som en del af den kommende proces, hvor indretningen af det fælles gårdanlæg skal udformes, skal der i videst mulig omfang tages hensyn til erhvervslejerne, så deres ønsker om mulighed for at læsse varer af og på i nærheden af indgangen til erhvervslejemålet tilgodeses.
- Der er ikke tale om en begrænsning af adgang til baghuset. Den eksisterende port mod Frederikssundsvej 62A, vil også kunne benyttes i fremtiden – hele døgnet. Det er kun en begrænsning af tidsrummet, hvor der må parkeres i gården, der er begrænset. Dette for at der ikke skal være bilkørsel i gården idet tidsrum, hvor de fleste beboere er hjemme.

Til Københavns Kommune
Center for Bydesign
Njalsgade 13
Postboks 447
1505 København V

København NV d. 28. januar 2010

Indsigelse mod nyt forslag til byfornyelsesbeslutning om fælles gårdanlæg i Glasvejkareén.

Det nye forslag til byfornyelse der er sendt til beboerne løser stadig ikke problemerne omkring at få en stor åben fælles gård i Glasvejkareén. Erhvervsdelen i midten af gården vil stadig optage en stor del af gårdarealet, og pga. erhverv vil der også fortsat være bilkørsel i gården.

I forhold til det oprindelige forslag kan jeg godt se at det giver luft og plads i gården at fjerne de 2 garager, men det er kun på den ene side af gården at det løser noget. Der ligger stadig erhvervsbygninger i midten som gør at gården ikke bliver en 'helhed'.

En anden ændring ift. det oprindelige forslag er at fjerne sidehuset (60E). Det giver ikke meget ekstra plads, og hvis der alligevel skal være parkeringszone i hjørnet af gården så vil bygningen netop kunne fungere som lidt afskærmning af bilerne. Så jeg synes ikke at en omkostning for nedrivning af sidehuset står mål med udbyttet af det.

Som jeg også skrev ved sidste forslag, så bor jeg selv med en gård (i AB Tekla) som har det 'hele': grønt, ophold, leg osv. Som jeg ser det nye forslag så får 'min' del af gården ikke et egentligt kvalitetsløft, og jeg synes primært det er ejendommen på matrikel 132 som får gevinst ud af byfornyelsen. Derfor synes jeg ikke at det er rimeligt at bruge næsten 4 millioner på en fælles gård med så lidt udbytte. Der må være andre gårde i København hvor flere beboere kan få gavn af en byfornyelse, og hvor det ikke er nødvendigt at bruge penge på nedlæggelse af flere bygninger.

Jeg synes stadig at projektet på Glasvej-kareén bør droppes, og pengene bruges på en anden gård hvor det er meget mere oplagt at få et stort fælles areal.

Hilsen



Maibritt Pedersen
Glasvej 9, st.th
2400 København NV

Almindelig post / Telefax: 33 66 70 20

Københavns Kommune
Center for Bydesign
Njalsgade 13
Postboks 447
1505 København V

Center for Bydesign

Emne nr.:

Sags nr.:

JENS BRUHN-PETERSEN
REGITZE ELMSTED
KNUD-ERIK KOFOED
LARS BRUN NIELSEN
HENRIK QWIST
CARSTEN RINGGÅRD
MADS SCHIERBECK
HEIDI SKOVGAARD
JEPPE B. STEFANSEN
FRANK TERP
OLE THEUT
ALLAN THOMSEN

Den 28. januar 2010
J.nr. 28190 CR/nk

Adv.fm. Niklas B. Kejlskov
nk@ntadvokater.dk

Deres sagsnr.: 10821 - Frederikssundsvej 62A-B, 2400 København N

På vegne af Nedco Ejendomme A/S, som ejer ejendommen Frederikssundsvej 62A-B, 2400 København NV, skal jeg hermed fremsende min klients indsigelser mod *NYT Forslag til beslutning om byfornyelse i Glasvej-karréen(december 2009)*.

Ifølge det nye forslag vil min klients ejendom bidrage til det planlagte fælles gårdanlæg på en særdeles byrdefuld måde, da forslaget indeholder en komplet inddragelse til det planlagte fælles gårdanlæg af arealet mellem ejendommens forhus og baghus.

Det nye forslag indebærer således en række væsentlige begrænsninger i anvendelsen af ejendommens baghus til erhverv:

- De eksisterende garagebygninger, som erhvervslejerne i baghuset bruger til parkering og opbevaring af varer, nedrives, jf. vedlagt situationsplan.
- De eksisterende parkeringsplader, som erhvervslejerne i baghuset bruger til parkering, fjernes, jf. vedlagt situationsplan
- Arealet foran baghuset, som er forbeholdt erhvervslejerne i baghuset og bruges til aflastning af varer, samt afskærmningen omkring arealet fjernes, jf. vedlagte situationsplan.
- Baghusets lejere kan ikke parkere og aflaste varer foran baghuset, men er nødsaget til bruge den i forslaget angivne parkeringszone, som ligger et stykke væk fra baghuset.
- Adgang til baghuset gennem forhusets port begrænses til tidsrummet 8.00-18.00 mandag til fredag.

Baghuset er på nuværende tidspunkt udlejet til kontor, lager, produktion (systue og skrædderi) og showroom, og indretningen og anvendelsen af det pågældende areal mellem forhuset og baghuset er foretaget i tæt samarbejde med baghusets lejere.

Det er derfor aldeles nødvendigt for anvendelsen af baghuset til erhverv, at lejerne har mulighed for parkering samt aflastning og opbevaring af varer på et lukket areal foran baghuset, og at lejerne har fri adgang med bil til baghuset hele døgnet alle ugens dage.

Såfremt forslaget gennemføres i sin nuværende udformning, må det derfor forventes, at lejerne vil kræve en væsentlig nedsættelse af lejen og i værste fald helt opsige lejemålene.

På denne baggrund skal min klient gøre indsigelse mod den i forslaget planlagte inddragelse til det fælles gårdareal af arealet mellem ejendommens forhus og baghus.

Såfremt forslaget gennemføres i sin nuværende udformning, vil min klient kræve, at Københavns Kommune erstatter de lejenedsættelser, som lejerne vil være berettiget til at kræve, samt det værditab, som ejendommen måtte lide ved inddragelse af arealet og nedlægning af de eksisterende garager og parkeringspladser.

Henset til at forslaget til byfornyelsesprojektet i høj grad bygger på en inddragelse af arealet på min klients ejendom, må jeg også indrømme, at jeg er lidt forundret over, at København Kommune/sbs rådgivning ikke af egen drift har rettet direkte henvendelse til min klient med henblik på at drøfte udformningen af byfornyelsesprojektet.

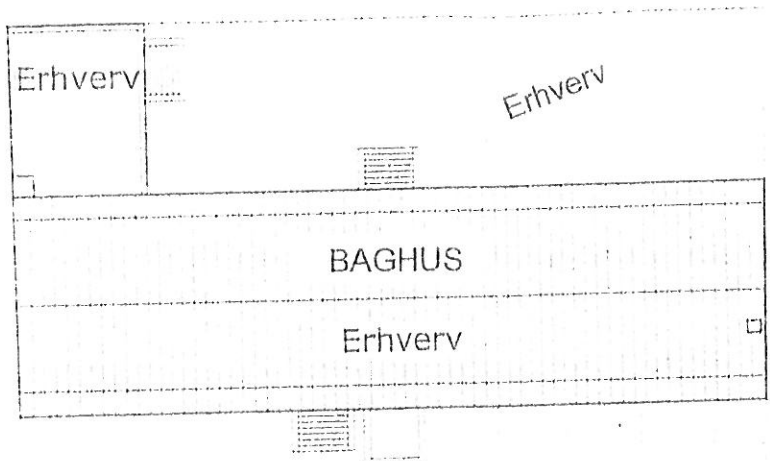
Københavns Kommune/sbs rådgivning skal således være velkommen til at rette henvendelse til mig, således at der kan aftales et møde, hvor man kan drøfte eventuelle alternative udformninger af byfornyelsesprojektet, som ville være mindre indgribende på ejendommens brug.

Med venlig hilsen
Carsten Ringgård



v/ adv.fm. Niklas B. Kejlskov

Naboskel



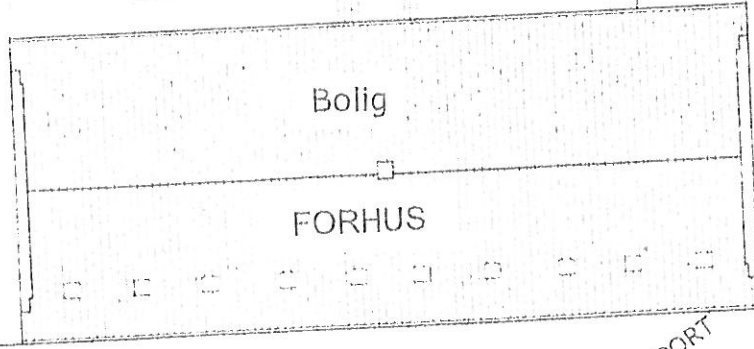
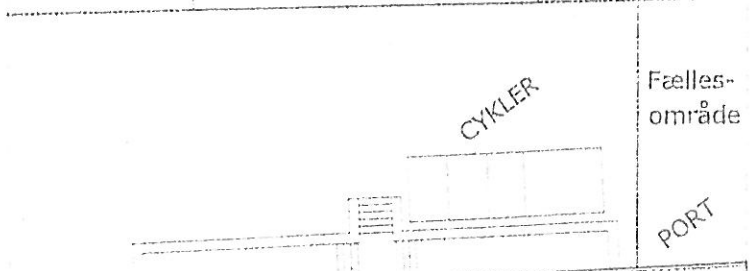
P P P P

Naboskel

Naboskel



Område forbeholdt Erhverv
Område forbeholdt Boliger



PORT

FREDERIKSSUNDSVEJ

REV.: A

FREDERIKSSUNDSVEJ 62	Tegn.nr.: 1.01A
Matr. nr.: 6q, Utterslev, København	
Situationsplan	15. februar 2008
Nye Forhold	Mål: 1:250
Arkitektfirmaet Christiani & Søn, Østerbodde 11, 1. 1011 København N, Tlf. 33 90 00 30, Fax 33 90 07 98	