

NOTAT

12. maj 2009
BF1 – LHH/HD
J. nr. 0773

Vedr.: Bemærkninger og Indsigelser til offentliggjort forslag til gennemførelsesprojekt for friarealer i Baldersgade-karreen i Milmergadekvarteret

I samarbejde med Kuben Byfornyelse Danmark og den nedsatte arbejdsgruppe med repræsentanter for de involverede ejendomme i karreen, har GHB landskabsarkitekter udfærdiget et forslag til gennemførelsesprojekt for friarealerne i Baldersgade-karreen.

Friarealerne består af et gårdanlæg omkranset af gaderne Baldersgade, Ægirsgade, Dagmarsgade og Nørrebrogade.

Forstaget til gennemførelsesprojekt har været 8 uger i høring hos beboere, ejere og erhvervsdrivende i karreen. Høringsfristen udløb den 16. april 2009.

Den 28. april 2009 er de indkomne bemærkninger og indsigelser blevet gennemgået af Kuben Byfornyelse Danmark og landskabsarkitekterne.

I det følgende notat gives et kort referat af de indkomne bemærkninger og indsigelser, Kuben Byfornyelse Danmarks bemærkninger efter gennemgang med landskabsarkitekten samt Kuben Byfornyelse Danmarks indstilling om, hvorvidt og i hvilket omfang de modtagne bemærkninger/indsigelser bør medføre ændringer i gennemførelsesprojektet.

Indsigelser:

1. *Skrivelse af 15. april 2009 fra EF Baldersgade 16, J & R Frydenberg, Ejendomsselskabet Baldersgade 12, Atelier Alfa A/S, Ida Jørgensen og Andreas Frydenberg samt FF Baldersgade 18.*

Generelt gøres det i indsigelsen gældende, at gennemførelsesprojektet er i strid med såvel byfornyelsesloven som forvaltningsloven. I forhold til byfornyelsesloven anføres det, at beslutningen strider imod formålet med byfornyelsesloven jfr. § 1 stk. 1, idet ejendommene Baldersgade 12, 16 og 18 ikke er problemramte.

Det er gjort gældende, at beslutningen strider mod forvaltningsloven, og herunder er det særligt gjort gældende, at beslutningen er i strid med lighedssættningen, idet Baldersgade 20-22 ikke er inddraget.

Endeligt anføres, at inddragelsen af ejendommens arealer under gårdanlægget vil medføre meget væsentlige krav om erstatning for ekspropriation.

MANAGEMENT

KUBEN JYLLANDS DANMARK A/S
CVR nr. 2871 282

J. A. MILHE PLADS 2, POSTBOKS 240
2500 KØBENHAVN C

T: +45 33 55 00
FAX 33 54 22 46

INFO@KUBEN.DK
WWW.KUBEN.DK

Under pkt. 1 er de enkelte ejendomme gennemgået, og indsigelserne er baseret på, at gårdfornyelsen ikke vil gøre bygningerne mere attraktive, at der er ledig et til erhverv, som vil få problemer sikkerhedsmæssigt og i forhold til forsikringspræmier, samt at ejerne under ingen omstændigheder ønsker at blive omfattet af projektet. Det gøres med henvisning hertil gældende, at beslutningen er ugyldig.

Kuben Byfornyelse Danmarks bemærkninger:

Efter § 1 i lov om byfornyelse og udvikling af byer påhviler det kommunalbestyrelsen at skabe velfungerende boligområder og boliger (uden for de problemramte byområder gennem istandsættelse og ombygning af boliger samt etablering og forbedring af friarealer.

Efter § 30 kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om friarealer, når det er nødvendigt for at tilvejebringe tilfredsstillende opholdsarealer, idet beslutningen skal vedrøre flere ejendomme. Kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om tilvejebringelse af fællesarealer, såfremt der til boligene ikke findes tilfredsstillende udendørs opholdsarealer.

Det konkrete formål med at inddrage ejendommene Baldersgade 12 og 16 samt Baldersgade 18 er, at det ikke er muligt at skabe tilfredsstillende friarealer for beboerne i karreen uden disse ejendommers arealer.

Gårdanlæggets samlede arealer er i dag karakteriseret ved at være generelt meget smalle og derfor også dårligt belyste, hvilket betyder at der er begrænsede muligheder for at skabe gode opholdsarealer. Der er derfor i forslaget arbejdet med at samle funktioner på de få steder, hvor der kan skabes mulighed for det.

Området i gårdens nordlige ende er attraktivt, fordi der her er mulighed for at skabe et sammenhængende, regulært og anvendeligt opholdsareal, som giver sol, luft og åbenhed i gårdanlægget.

Der er ved udarbejdelse af forslaget søgt løsninger, der så vidt muligt imødekommer Baldersgade 16's ønske om adskillelse fra det resterende gårdanlæg. Dette er sket ved placering af et aspalter med slyngplanter, som danner ryg ind mod ejendommens del af gårdanlægget og dermed skaber en fysisk og visuel barriere imellem de forskellige dele af gården.

I forhold til forvaltningsloven skal det bemærkes, at kommunens skøn i forhold til gårdanlægget for Baldersgade-karreen ligger i forfængelse af den praksis, som har været gældende i Københavns Kommune i mange år. Hvad konkret angår ejendommen Baldersgade 20-22, skal det bemærkes, at ejendommen er beliggende i det yderste hjørne af karreen, og den har således ikke særlig betydning for indretningen af det samlede gårdanlæg.

I forhold til spørgsmålet om eventuel erstatningskrav for i forbindelse med servitutpålæg om friarealer skal det bemærkes, at udgangspunktet i byfornyelsesloven er, at kun såfremt et servitutpålæg urådtagelsesvis ikke modsvares af værdien af den offentligt støttede friarealforøgelse, kan der ydes erstatning. Kravet rejses over for kommunen, og kommunens afgørelse om erstatning kan derefter indbringes for taksationskommissionen.

Indstilling:

Der indstilles ikke ændringer i forslaget.

1. *Skrivelse 15. april 2009 fra IT-lauget Parknet.*

IT-lauget henviser til, at arealet Baldersgade 12 er planlagt som oplagringsplads for kabel-tromler mv., og at fællesarealet vil øge risikoen for tyveri mv. I øvrigt tiltrædes indsigelsen fra Baldersgade 16 m. fl.

Kuben Byfornyelse Danmarks bemærkninger:

Der henvises til bemærkninger ovenfor.

Der er ved denne ejendom, som det gør sig gældende for ejendommen Baldersgade 16, i videst muligt omfang taget hensyn ved at etablere en afskærmning, som består af et espalier med slyngplanter ud for ejendommen. Derved dannes en fysisk og visuel barriere mellem de forskellige dele af gården.

Indstilling:

Der indstilles ikke ændringer i forslaget

3. *Skrivelse af 14. april 2009 fra Andelsboligforeningen Dagmarsgade 43 - 55*

Som udgangspunkt er foreningen ikke afvisende over for projektet, men henviser til, at foreningen i 2001 sammen med EF Baldersgade 18 foretog en meget omfattende renovering af friarealerne for egen regning, da der ikke var mulighed for offentlig støtte. Såfremt arealerne inddrages uændret i det foreslåede projekt, forventer man at få fuld kompensation for de afholdte udgifter. Sker dette ikke, kan man ikke støtte projektet.

Foreningen ønsker at bygningen friholdes for beplantning.

Der er tilslutning til, at Baldersgade 20-22 ikke er omfattet af anlægget, men der er ønske om, at hegnet ind mod ejendommen renoveres og eventuelt beplantes.

Kuben Byfornyelse Danmarks bemærkninger:

Der ydes sædvanligvis ikke kompensation for ejernes tidligere udførte omlægninger, idet værdien af det nye fælles gårdanlæg, der betales af det offentlige, skønnes at modsvare værdien af disse. Kravet om kompensation for tidligere afholdte udgifter må således indbringes for Taksationskommissionen, som derefter tager stilling til de rejste erstatningskrav.

Vi kan godt imødekomme ønsket om at friholde foreningens bygninger for beplantning.

Der er ingen problemer med at imødekomme foreningens ønsker om at renovere og beplante det hegn som ligger ind mod Baldersgade 20-22, men hegnet er ikke medtaget i det foreliggende forslag.

Indstilling:

Facader friholdes for beplantning.

Renovering og beplantning af hegn ind mod Baldersgade 20-22 medtages i projektet i forbindelse med hovedprojekteringen.

4. Skrivelse af 15. april 2009 fra A/B Baldershus (Nørrebrogade 192-194/ Baldersgade 2)

Der gøres indsigelse imod fjernelse af blomsterbed og anbringelse af affaldscontainere som foreslået i projektet. I del pladsen anvendes til fælles opholdssted med borde og bænke.

Containere foreslås placeret i passagen og med adgang gennem Ægirsgade 1. Porten Baldersgade 4 ønskes ikke anvendt til supplerende affaldshåndtering.

Der foresås en hyppigere afhentning af affald.

Kuben Byfornyelse Danmarks bemærkninger:

Det er muligt at bevare et blomsterbed, men det vil blive med en anden placering i gårdrummet.

Enighed om at ændre den foreslåede placering af affaldscontainere, så de bevarer deres nuværende plads i passagen mellem bagtrappe og mur ind til Minerva Film. Dette vil gøre det muligt for beboerne at have opholdsarealer i denne del af gården og det vil desuden være muligt at begrønne den væg i gårdrummet, som herved friholdes.

Det er et krav, at porten Baldersgade 4 anvendes som supplerende affaldshåndtering for at aflaste porten Ægirsgade 1, som i dag er den eneste port til affaldshåndtering i den del af gården.

Hyppigheden i afhentning af affald må drøftes med Københavns Affald.

Indstilling:

I forbindelse med hovedprojektering findes der en anden placering til et blomsterbed. Affaldscontainere bevarer deres nuværende placering i passagen mellem bagtrappe og mur ind til Minerva Film.

Herudover ingen ændringer i forslaget.

Med venlig hilsen
Kuben Byfornyelse Danmark A/S



Laura Tjelle-Højgaard
Konsulent, Arkitekt Kons. Arch.
Mobil telefon: 27 74 44 66
Direkte e-mail: lth@kubensmar.dk



Helle Drechsel
Juridisk Konsulent
Mobil telefon: 80 25 60 57
Direkte e-mail: htd@kubensmar.dk

KUBEN Byfornyelse Danmark A/S
Jarmers Plads 2
Postboks 280
0900 København C

Ejerforeningen Baldersgade 16 E/F
Baldersgade 16
2200 København N

J&R Frydenberg A/S
Baldersgade 12-14
2200 København N

Ejendomsselskabet
Baldersgade 12 A/S
Baldersgade 16
2200 København N

Atelier Alfa A/S
Baldersgade 14-16
2200 København N

Ida Jørgensen & Andreas Frydenberg
Baldersgade 16, st.
2200 København N

Ejerforeningen Baldersgade 18 E/F
Baldersgade 18
2200 København N

København d. 15.4.2009

**Indsigelse vedrørende endnu et gårdfornyelsesprojekt, der inddrager gårdene
Baldersgade 12-16 og 18**

Det strider mod både byfornyelsesloven og forvaltningsloven at inddrage gårdene
Baldersgade 12-16 og 18. Konsekvensen heraf er, at en given godkendelse af
byfornyelsesprojektet efterfølgende vil blive fundet ugyldigt.

1

Skulle en 'byfornyelse' stridende mod forvaltningsloven ikke desto mindre blive gennemført, vil der umiddelbart skulle betales ekspropriationserstatning samt anden relevant erstatning. Det fremgår af forslaget, at der er i vist omfang er blevet taget højde, at der skal udbetales erstatninger. Dog fremgår det ikke i hvilket omfang sådanne erstatninger vil påvirke det resterende rammebeløb og som sådan hvilke konsekvenser det har for selve 'byfornyelser'.

1. Inddragelse af gårdene Baldersgade nr. 12-16 og 18 strider mod byfornyelsesloven

Ifølge byfornyelseslovens formålsbestemmelse i § 1, så vil det stride mod denne bestemmelse at inddrage gårdene til Baldersgade nr. 12-16. § 1 lyder:

Det påhviler kommunalbestyrelsen efter bestemmelse i denne lov at medvirke til

- 1) at igangsætte udvikling og omstrukturering af problemramte byer og byområder, der gør dem attraktive for bosætning og privat investering,*
- 2) at styrke grundlaget for private investeringer i problemramte byområder gennem en koordineret og integreret indsats, som skal rette sig mod hele området gennem boligsociale og områdemæssige foranstaltninger og gennem istandsættelse af boliger og bygninger samt etablering og forbedring af friarealer, og*
- 3) at skabe velfungerende boliger og boligområder beliggende uden for de i nr. 2 nævnte byområder gennem istandsættelse og ombygning af boliger, der er væsentligt nedslidte, samt etablering og forbedring af friarealer.*

Hverken Baldersgade nr. 12-16 og 18 eller gårdene til nr. 12-16 og 18 er problemramte, således som det er krævet af § 1, pkt. 1, første led. Billederne i bilag 1, viser med al tydelighed, at byfornyelse ikke er påkrævet for så vidt angår nr. 16. Som led i ejers renovation af bygningen Baldersgade nr. 12, har ejer også påtænkt at renovere gårdarealet. Denne renovation af gårdarealet er sat i bero indtil afgørelse vedrørende det samlede byfornyelsesprojekt er endeligt truffet.

Ud fra de tilkendegivelser, der er blevet ytret ved de indledende møder, er derimod Baldersgade nr. 20-22 problemramt, da der bl.a. gårdene hertil er åbne for adgang til kloakkerne og danner et 'øko-system'. Disse ejendomme er imidlertid ikke blevet inddraget i byfornyelsesprojektet.

1.1. Baldersgade 12

Den påtænkte gårdfornyelse vil ikke gøre bygningerne i Baldersgade nr. 12 eller gården til nr. 12 mere attraktive for bosætning eller investering. Ifølge de fremlagte planer skal der læves opholdsplads for hele karrens beboere i den gård der tilhører, Baldersgade nr. 12. Lejemålene i Baldersgade nr. 12 er udlejet til grafisk virksomhed med dertil hørende tryk inventar. Uden at behøve gården, der retsmæssigt tilhører Baldersgade nr. 12, er det ikke

muligt for ejerne af Baldersgade nr. 12, at sikre sin ejendom herunder sine lejeres inventar. Det er endnu uvist hvor meget forsikringspræmierne vil stige som følge af et åbent gårdprojekt. Dog er det klart at forsikringspræmierne vil være højere i tilfælde af en åben gård. En inddragelse af gården i Baldersgade nr. 12 vil derfor stride mod formålsparagraffen i byfornyelsesloven, idet gården nr.12 ikke er problemramt, og idet den påtænkte inddragelse af gården Baldersgade nr.12 ikke vil øge mulighederne for privat investering heri. Tværtimod vil investeringsmulighederne i Baldersgade kun blive forringet, ligesom mulighederne for erhvervsudløje vil blive svært begrænset, da et åbent gårdområde gør det svært, hvis ikke ligefrem umuligt, at leje ud til virksomheder med dyrt inventar. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at ejer i forbindelse med renoveringen af bygningen på matr.nr. UK 824 Baldersgade 12 også påtænkt at renovere gårdarealet inklusiv forestilling af tyverisikring. Denne renovation af gårdarealet er sat i bero indtil afgørelse vedrørende det samlede byfornyelsesprojekt er endeligt truffet.

Med henvisning til ovennævnte anbringender vil en inddragelse af gården i Baldersgade nr. 12 således stride mod byfornyelsesloven

Gennemføres et byfornyelsesprojekt, der inkluderer gården tilhørende Baldersgade nr. 12, vil såvel ejere som lejere gøre erstatningskrav gældende mod Københavns Kommune for alle de tab, som forvoldes ved en gennemførelse det påtænkte byfornyelsesprojekt, der inkluderer gården tilhørende Baldersgade nr. 12.

1.2. Baldersgade nr. 16

Den påtænkte gårdindflytelse vil ikke gøre bygningerne i Baldersgade nr. 16 eller gården til nr. 16 mere attraktive for bosætning eller investering, således som det er krævet af byfornyelsesloven § 1, pkt. 1, andet led, idet en åbning af gårdarealet alene vil medføre øgede omkostninger til tyverisikring samt højere forsikringspræmier, samt en forøget risiko for indbrud i særdeleshed hvis stælejligheden, der er udbygget med en glasudstue, der ikke kan tyverisikres. Da forhuset i nr. 16 udelukkende bebos personer, der er familiært relateret har vi aldrig haft brug for aflåsning, hvorfor det udelukkende vil være bebyrdende for ejere og beboere i forhuset nr. 16 at blive inkluderet i KUBENS projekt. Baghuset nr. 16 bruges til grafisk erhverv, hvorfor der i denne findes særdeles omkostningsfuldt inventar. Åbnes der op for at alle brugere af gårdene i karreen får adgang til gården, skal baghuset bl.a. tyver sikres og forsikringspræmien derfor vil stige, hvorfor det udelukkende vil være bebyrdende for ejere og lejere af baghuset nr. 16 at blive inkluderet i KUBENS projekt.

Dorudover er Nørrebro, som dagligt fremgår af medieme, ikke et sikkert sted. En åbning af gårdarealet vil uomtvisteligt gøre gårdarealet endnu mindre sikkert.

Gårdarealet tilhørende Baldersgade 16 vil ydermere kun gøres mindre attraktivt for bosætning og investering, idet en langt større andel af det end tidligere nu skal opbevares

og fragtes i gennem gården i Baldersgade 16 og porten hertil, idet langt flere cykler nu skal opbevares gården i Baldersgade 16, og tref de nuværende skure nedrives. Disse skure bruges til opbevaring af materiel for J&R Frydenberg, samt havemøbler og en bil. Erstatning til at finde andre egnede opbevaringssteder vil naturligvis blive krævet.

Gennemføres et byfornyelsesprojekt, der inkluderer gården i Baldersgade nr. 16, vil gården i Baldersgade nr. 16 hverken gøres mere attraktiv for investering eller for privat bosætning, således som kræves i formålsparagraffen i byfornyelsesloven.

Da den fornyelse, der påtænkes for gården Baldersgade 16, alene er til gene for ejere og beboere af bygningerne her, forbedres holigerne i Baldersgade nr. 16 således ikke, sådan som det er krævet af byfornyelseslovens formålsparagraf. Da der ikke foretages nogen forbedring, øges mulighederne for investering og vsagt heller ikke. En inddragelse af gården Baldersgade nr. 16 er der derfor ikke hjemmel til i byfornyelsesloven.

Vel foreligger der ikke længere mulighed for at nedlægge kollektivt veto mod byfornyelsesprojekter, men der skal foreligge tungvejende grunde for at træffe beslutning om at inddrage ejere og beboers mod deres vilje. Nogle eventuelt tungvejende grunde fremgår hvorkon af høringsgrundlaget eller af de fra KUBEN til klagerne tilsendte informationer. Se nedenfor under punkt 2.2. vedrørende proportionalitetsprincippet.

1.3. Baldersgade 18

En afgørelse vedrørende et byfornyelsesprojekt, der inkluderer Baldersgade 18 vil også være i strid med både byfornyelsesloven samt forvaltningsloven. Inddragelsen af disse arealer er i strid med byfornyelseslovens formålsparagraf, idet disse arealer for nylig er blevet gennemrenoveret, hvilket ejerforeningerne selv har finansieret. Dertil kommer, at KUBEN og i sidste instans Københavns Kommune, såfremt kommunen tiltræder KUBENS projekt, hvorefter disse gårde skal inddrages, ikke foretager nogen byfornyelse for disse gårde, men blot fastholder den allerede foretagne renoveringen, uden at ejerforeningerne modtager erstatning eller kompensations for de allerede afholdte udgifter. Derudover gælder den ovenfor anførte lighedssætning, skøn under regel samt proportionalitets princip på tilsvarende vis for Baldersgade 18 som for Baldersgade 12-16.

2. Inddragelse af gårdene Baldersgade nr. 12-16 og 18 strider mod forvaltningsloven

Processen vedrørende inddragelse af gården til Baldersgade nr. 16 er underlagt forvaltningsloven, idet Københavns Kommune påtænker at træffe en afgørelse vedrørende gårdfornyelse af Baldersgade-, Dagmangade-, Ægirsgade-, Nørrebrogade-karenen, hvortil gårdene i Baldersgade nr. 12-16 og 18 hører. Dvs. at Københavns Kommune er underlagt de af forvaltningslovens regler vedrørende forvaltningsafgørelser.

2.1. Underlagt forbuddet mod skøn under regel og herunder lighedsgrundsætningen

Det følger af praksis vedrørende forvaltningsloven, at forvaltningsmyndigheder, hvor disse træffer afgørelser, skal træffe deres afgørelser i overensstemmelse med de i loven og de deraf afledte principper. Således skal princippet om lige og retfærdig behandling overholdes, hvor en forvaltningsmyndighed træffer afgørelse via foretagelsen af et skøn. Hvor den pågældende forvaltningsmyndighed er nødt til at foretage et skøn, må dette skøn ikke sættes under regel. Det fremgår af Poul Andersen Dansk Forvaltningsret, s. 357, at "en forvaltningsakt er [...] behæftet med en retlig mangel, hvis forvaltningsmyndigheden har undladt at udøve et pligtmæssigt skøn [...] fordi den selv har opstillet en regel og truffet sin afgørelse som en konsekvens af denne hjemmelavede regel." Dette forbud mod at sætte skønnet under regel spiller en betydende rolle ved Ombudsmandens praksis og påberåbes ofte i prøvelsessager ved domstolene, se bl.a. Bent Christensen, Forvaltningsret, s. 183, og den omfattende praksis på Ombudsmandens hjemmeside. Forvaltningsmyndigheden skal "ved afvejningen af skønnet [...] naturligvis rospoktere det lovgrundlag afgørelsen er truffet efter. Dette krav sætter også en grænse for anvendelsen af lighedsbefragtninger," jf. Gammeltoft-Hansen m.fl. Forvaltningsret, s. 368. Det vil altså sige, at "Kravet om ligelig behandling i en vis udstrækning [styre] skønssafvejningen. [...] Ugrundede fravigelser af en sådan regel vil ofte blive betragtet som ulovlig forskelsbehandling," se Gammeltoft-Hansen m.fl. Forvaltningsret, s. 366.

Derudover skal forvaltningsafgørelser naturligvis også være i overensstemmelse med den specifikke lov de træffes i henhold til. Dette betyder, at et skøn, som myndigheden træffer, skal være i overensstemmelse med selve lovteksten. Indeholder lovteksten, samt forarbejderne, ikke tilstrækkelig vejledning må det skøn, der udøves, ikke sættes under regel. Sættes skønnet under regel vil det som oftest være ulovligt. Dog vil skønnet være lovligt såfremt lighedsgrundsætningen i forbindelse med forvaltningens skøn iagttages.

I nærværende sag fremgår det ikke af forarbejderne, at de relevante forvaltningsmyndigheder har diskretion til, i forbindelse med et byfornyelsesprojekt af et fællesareal, at myndigheden kan fravælge at inddrage områder, der er en del af et fælles område og som opfylder byfornyelseslovens formålsparagraf idet området, grundet bl.a. åbne kloakker, er problemramt, og samtidig kan vælge at inddrage områder, i det fællesområde, som byfornyelsesbestemmelserne angår, som ikke er problemramt eller i øvrigt opfylder byfornyelseslovens formålsparagraf. Derfor er det nødvendigt at vurdere, om en given afgørelse om at inddrage gårdene tilhørende Baldersgade 12, 16 og 18 vil være i strid med forbuddet mod skøn under regel, og herunder lighedsgrundsætningen.

Endvidere må det anses for værende i strid med lighedsgrundsætningen at indføre gårdarealer, hvor byfornyelse hverken er nødvendig eller ønsket af ejerne og beboerne til disse gårdarealer, samtidigt med at gårdarealer, der tilhører samme område og som er "problemramt" ikke inddrages. Det er derfor i strid med lighedsgrundsætningen, at inddrage

gårdene tilhørende Baldersgade 12, 16 og 18, men ikke gårdene tilhørende Baldersgade 20-22, idet de førstnævnte gårde, der ikke er problemramte og hvortil hverken ejerne og beboerne heraf ønsker at være med, bliver inddraget, samtidig med at de sidstnævnte gårde, der er problemramte ikke inddrages. Ydermere har ejerne af Fritidsklubben Fun, Baldersgade 10, fået fritaget den dertilhørende gård, der ligesom gårdene tilhørende Baldersgade 12-16 og 18 ikke er problemramt. Den fritagelse vil i sig selv medføre, at det strider mod lighedsgrundsætningen, at inddrage gårdene tilhørende Baldersgade 12-16 og 18 mod ejernes og beboernes vilje. Se i øvrigt ovenfor under punkt 1 vedrørende afvejningen i henhold til byfornyelsesloven.

2.2. Underlagt proportionalitetsprincippet

Forvaltningsretlige afgørelser skal ydermere både i prioriteringen og i konsekvensen være i overensstemmelse med proportionalitetsprincippet. Det vil sige, at der ikke må foretages indgreb, hvor et mere beskedent er tilstrækkeligt, og et indgreb må ikke strække sig længere end nødvendigt, jf. bl.a. Bent Christensen, Forvaltningsret, s. 201. Ombudsmanden har i sin redegørelse af d. 20. februar 2009 beskrevet proportionalitetsprincippet således:

"Der gælder et princip i forvaltningsretten om at forvaltningen ved valget mellem flere muligheder er forpligtet til at anvende mindre indgribende foranstaltninger, hvis disse er tilstrækkelige, før der sættes ind mod mere indgribende foranstaltninger. Derudover skal et anvendt middel stå i rimeligt forhold til målet. Proportionalitetsprincippet omfatter dels et krav om at en forvaltningsmyndigheds beslutning står i et acceptabelt forhold til det mål der forfølges med beslutningen (forholdsmæssighedskravet), dels et krav om at en beslutning er nødvendig til varetagelse af interesseerne bag den (nødvendighedskravet). Princippet er bl.a. nærmere beskrevet af Bent Christensen, Forvaltningsret, Opgaver, Hjemmel, Organisation (1997), s. 201 ff. Jens Garde mfl., Forvaltningsret, Almindelige emner, 4. udgave (2004), s. 262 ff. Jan Anderson mfl., Forvaltningsret, 2. udgave (2002), s. 372 ff. og Karsten Røvshech, Aktuel Dansk Forvaltningsret - karakteristiske træk og udviklingstendenser (2008), s. 82 ff. Proportionalitetsprincippet gælder generelt og på alle områder af offentlig myndighedsudøvelse. Princippet er ikke fastslået i nogen lov; det er et såkaldt ulovbestemt princip. Men det gælder generelt mod lovkraft og ved siden af eventuelle særligt fastsatte regler, på samme måde som hvis det fremgik af en lov. Proportionalitetsprincippet har derfor betydning også for skolernes fastsættelse af ordensregler og for skolernes kårkræve valg af reaktioner over for eleverne. Det gælder uanset at det ikke udtrykkeligt fremgår af loven eller bekendtgørelsen at skolerne ved fastsættelse af ordensregler og i valget af reaktion for overtrædelse af ordensreglerne ikke må gå videre end formålet nødvendiggør "

For så vidt angår prioriteringen af forskellige hensyn under afvejningen gælder det således også, at proportionalitetsprincippet er overholdt, jf. bl.a. Bent Christensen, Forvaltningsret, s. 204. Dette betyder altså i nærværende sag, at der må foreligge tungtvejende hensyn til fordel for de øvrige brugere af Balderskarreen, for at inddragelsen af gardarealerne

tilhørende Baldersgade nr. 16 og 18, inddrages mod ejere og beboere af disse arealers ønske. Tilsvarende for så vidt angår konsekvensen af inddragelsen af disse gårdarealer. Da det er muligt at foretage en byfornyelse uden gårdarealerne tilhørende Baldersgade nr. 16, og 18, strider det mod proportionalitetsprincippet at inddrage disse gårdarealer.

At inddrage adskillige gårde, hvor beboere, lejere og ejere både er imod at blive inddraget, og hvor disse gårde udgør en væsentlig del af det område, der tilsigtes 'byfornyet', strider således utvivlsomt mod det proportionalitetsprincip, som alle forvaltningsafgørelser er underlagt. Tilsvarende strider det også mod proportionalitetsprincippet, at inddrage gårde, der slet ikke er omfattet af byfornyelsesloven.

2.3. I Øvrigt

Det er ressourceintensivt at gå imod vores indsigelse, idet der både ikke er juridisk grundlag for at tvinge Baldersgade nr. 12-18 med i det nu påtænkte gårdfornyelsesprojekt og idet vi om fornødent vil gå hele vejen via alle nødvendige administrative og juridiske instanser, herunder naturligvis også Folketingets Ombudsmand, for at få sat en stopper for et byfornyelsesprojekt, der inddrager vores gårde.

Det vil ydermere let kunne konstituere magtmisbrug at gennemtrumfe en beslutning, der både er i strid med såvel byfornyelsesloven som forvaltningsloven. Ejerforeningen Baldersgade 16 vil naturligvis også se sig nødsaget til at forfølge et sådant anbringende i tilfælde af at gården i Baldersgade 16 inddrages i det påtænkte gårdfornyelsesprojekt.

3. Inddragelse af gårdene i nr. 12 og 16 vil give anledning til adskillige erstatningskrav

Gennemføres et byfornyelsesprojekt, der inkluderer gårdene tilhørende Baldersgade nr. 12, 16, og 18, vil såvel ejere som lejere gøre erstatningskrav gældende mod Københavns Kommune for alle de tab, som forvoldes ved en gennemførelse det påtænkte byfornyelsesprojekt, der inkluderer gårdene tilhørende Baldersgade nr. 12, 16, og 18. Hvor der foretages ekspropriation skal denne være i overensstemmelse med Grundlovens § 73 og de deraf afledte speciallove.

Ejere og beboere vil naturligvis bl.a. gøre krav på (1) ekspropriationserstatning for inddragelse af deres gårdarealer, (2) erstatning for sikring af trappeopgang, kælder, samt udstue i forhuset nr. 16 samt sikring af baghuset Baldersgade nr. 16 og Baldersgade nr. 12, og (3) erstatning for forringelse af markedsværdien af ejerlejlighederne og de øvrige bygninger som følge af en sammenlægning af gårdene nr. 12, 16 og 18 med de øvrige gårde.

For så vidt angår stuelejligheden, der umuligt vil kunne tyvrisikres ved en sammenlægning af gården i nr. 16 med de øvrige gårde, må det forventes, at salgsværdien vil falde drastisk. Dette er direkte i strid med byfornyelseslovens formålsparagraf. Løber at ejer og beboere

vil få en eventuel beslutning om at inddrage gårdarealet til Baldersgade nr. 16 prøvet ved samtlige relevante instanser, vil disse naturligvis også søge erstatning for tab af salgsværdi. Ejere og beboere vil derudover også i henhold til dansk rets almindelige erstatningsregler kunne gøre yderligere efterfølgende krav, så som ethvert indbrud, som følge usikker gård, når gårdene Baldersgade 12 og 16 sammenlægges med de øvrige gårde, og som følge af at skulle have fællesgård med Ægirsgade, hvor der i tide og utide har været hashklubber. Dette klienter ønsker ejere og beboere ikke at dele gård med. Skulle der opstå gener af såvel økonomisk som ikke økonomisk art, vil der derfor være kausalitet og dermed følgende berettigede erstatningskrav.

3.1. Erstatning for ekspropriation m.m. – Baldersgade nr. 12:

For så vidt angår Baldersgade 12 er den offentlige grundværdi kr. 3.493.800,00, den samlede grunds størrelse er på 647m² og gårdarealet, der ønskes eksproprieret er på ca. 150m². Dvs. ekspropriationssummen for grunden alene er på kr. 810.000,10. Dette beløb, der ikke indholder skyldig erstatning for tab af planlagte fremtidige lejeindtægter og værdiforøgelse som følge af påtænkt udbygning, er knap en femtedel af det rammebeløb, der er til rådighed for hele projektet.

Det har længe været Ejenomselskabet Baldersgade nr. 12's plan at udhygge nr. 12 og eventuelt opføre lejligheder. Der findes adskillige afgørelser vedrørende kommunens pligt til at betale erstatning ved ekspropriation af ejendomme samt erstatning for tab af fremtidige indtægter som følge deraf. Se bl.a. Højesteretsdom af d. 29. august 2008, Viborg Kommune mod Tommy Faurholt Jensen. Det vil altså sige at Københavns Kommune vil være erstatningsansvarlig for kr. 810.000,00 samt for forventede lejeindtægter og andre indtægter ved fremtidig opførelse af tilbygning/udbygning, samt i øvrigt erstatning for den forventede værdiforøgelse af den nuværende bygning som følge heraf en eventuel gennemførelse af de påtænkte projekt.

Ydermere vil Københavns kommune være erstatningspligtig for øgede udgifter til tyverisikring og væsentligt forøgede forsikringspræmier.

3.2. Erstatning for ekspropriation m.m. af Baldersgade 16:

For så vidt angår Baldersgade 16 er den offentlige grundværdi kr. 2.511.000,00, den samlede grunds størrelse er på 465 m² og gårdarealet, der ønskes eksproprieret er på ca. 198 m². Dvs. ekspropriationssummen for grunden alene er på kr. 1.069.200. Dette beløb, der ikke indeholder skyldig erstatning for tab af planlagte fremtidige lejeindtægter og værdiforøgelse som følge af påtænkt udbygning, er en 1/4-del af det rammebeløb, der er til rådighed for hele projektet.

3.3. Erstatning for ekspropriation m.m. af Baldersgade 18:

Bestyrelsen for ejerforeningen for Baldersgade nr. 18 vil også gøre krav gældende om erstatning for ekspropriation skulle denne gård blive inddraget i byfornyelsesprojektet

4. Aktindsigt

Ejerne og beboerne af Baldersgade 12-15 har ved e-mail d. 9. marts 2008 til Københavns repræsentant Helle Drechsel anmodet om aktindsigt i henhold til forvaltningsloven § 9 for så vidt angår en lang række endnu uoplyste forhold. Svar på denne anmodning afventes stadig.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at disse oplysninger i forbindelse med parts-høring i henhold til forvaltningsloven § 19 skal gives til os enten mundtlig eller skriftligt under høringsprocessen, men at du skal gives til os skriftligt i forbindelse en eventuel beslutning, der er os til ugunst.

5. Konklusion:

Ejerforeningen Baldersgade 16, samt Atelier Alfa A/S, der ejer Baldersgade 16, baghuset og Baldersgade 14, samt Ejendomsselskabet Baldersgade 12 Aps og Ejerforeningen Baldersgade 18 er nu som i 2003 (i forbindelse med daværende gårdfornyelsesprojekt) imod inddragelse af vores gårde i et fælles gårdfornyelsesprojekt for hele Baldersgade-, Dagrarsgade-, Ægirsgade-, Nørrebrogade-kæden.

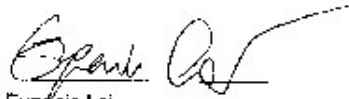
Inddragelse af gårdene tilhørende Baldersgade 12, 16 og 18 strider mod byfornyelsesloven og forvaltningsloven.

Såfremt disse gårde desuagtet inddrages, vil Københavns Kommune være ejererne erstatning pligtig. Skulle det være nødvendigt, vil vi naturligvis få udarbejdet det eksakte erstatningskrav, vi vil gøre gældende mod kommunen.

Derudover skal det påpeges, at så længe vores indsigelse ikke er blevet endeligt behandlet ved alle relevante juridiske instanser, vil kommunen ikke lovlig kunne starte et projekt, der inkluderer gårdene Baldersgade 12-16 og 18. Vi skal anmode om, at vores klage måtte blive tillagt opsættende virkning, jf. byfornyelsesloven § 87, stk. 2.

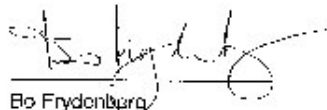
Der skal i øvrigt henvises til den tidligere fremsendte indsigelse af den 10. juni 2008, der ligeledes fastholdes. Indsigelsen vedlægges som bilag 2.

Med venlig hilsen



Eugenio Lai

For Ejerforeningen Baldersgade 16 E/F



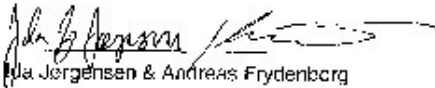
Bo Frydenberg

For J&R Frydenberg A/S



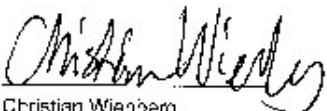
Bernt Frydenberg

For Ejendomsselskabet Baldersgade 12 A/S
og for Atelier Alfa A/S



Pia Jørgensen & Andreas Frydenberg

Lejere af Baldersgade 16. st.



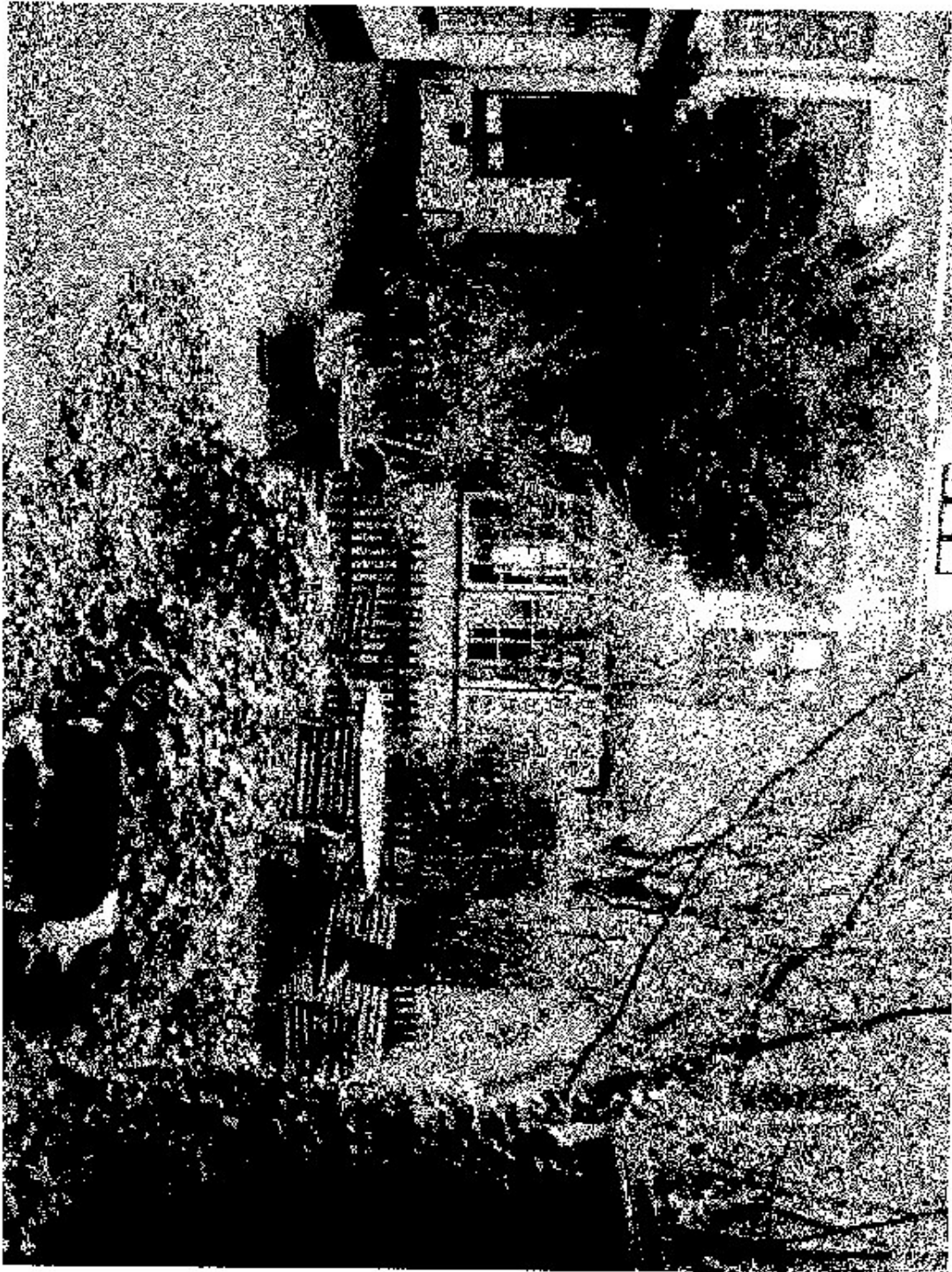
Christian Wienberg

For Ejerforeningen Baldersgade 18 E/F

Blume 1







København Byfornyelse Danmark
Jarmers Plads 2
0900 København C
Art.: Kathrine Sorber
Mail: kso@kubendk

København den 10. juni 2008

Vedr.: Byfornyelse af friarealer i Baldersgade-karréen - anmodning om at blive undtaget fra projektet.

På vegne af beboerne i Baldersgade 16, Baldersgade 18, Dagmarsgade 43 og 45 samt Frydenberg A/S beliggende Baldersgade 12-16, skal vi venligst anmode om, at vi måtte blive undtaget fra planerne om byfornyelse af friarealerne.

På informationsmøde den 2. juni 2008 blev vi orienteret om planerne for et fælles gårdanlæg i Baldersgade-karréen.

Vi er meget tilfredse med de gårdanlæg, som vi har nu, der fint tjener de behov, som vi har. Vi synes, det er unødvendigt at bruge skatteydernes penge på noget, som vi beboere ikke ønsker. På den baggrund sammenholdt med nedenstående individuelle synspunkter, skal vi anmode om at blive undtaget fra projektet. Vi vedlægger en tegning over den afgrænsning af projektet, som vi foreslår.

I henhold til byfornyelseslovens § 1, er det Kommunalbestyrelsens opgave at skabe velfungerende boligområder bl.a. gennem forbedring af friarealer. Vores boligområde er velfungerende, og det er vores friarealer også, så vi mener ikke, at vi er indeholdt i byfornyelseslovens formålsbestemmelse. Det følger endvidere af byfornyelseslovens § 39, at Kommunalbestyrelsen for flere ejendomme kan træffe beslutning om tilvejebringelse af fælles friarealer, når det er uønskeligt for at tilvejebringe tilfredsstillende opholdsarealer samt sikring af vedligeholdelse og drift af sådanne arealer. Med ønskelig forstås, at i det omfang, det ikke er nødvendigt at inddrage hele arealet som fælles opholdsareal, kan behandlingen ikke omfatte den resterende del af arealet. Vi mener ikke, at det er nødvendigt at inddrage vores arealer for at tilvejebringe tilfredsstillende opholdsarealer for de øvrige beboere, idet man frit vil kunne lave fælles gård i resten af karréen uden at inddrage vores ejendomme. Derudover er vedligeholdelsen af arealerne sikret, idet vi beboere bruger meget tid på at vedligeholde arealerne, så de passer til vores behov. Vi mener derfor, at en tvungen inddragelse af vores ejendomme vil være i strid med byfornyelseslovens § 39 og dermed ikke være lovlig.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at det ikke vil påvirke de øvrige beboere negativt, at vi ikke deltager. Dels da arealet, der søges undtaget er relativt begrænset og beliggende i den ene ende af gårdanlægget, så det ikke influerer på udnyttelsen af resten af gården, dels vil det ikke påvirke økonomien i projektet væsentligt, da beløbsstørrelsen fastsættes ud fra fastlagte takster, og arealet der skal isandsættes vil være mindre, og dels da det vil besværliggøre processen, såfremt vi bliver tvunget til at deltage, da det formodentlig vil være vanskeligt at nå til enighed om udførelsen af et konkret projekt. Vi har endvidere forstået det således, at beboerne i Baldersgade 20-22 har frivalgt at deltage i projektet, og den anmodning er taget til følge, hvorfor vi bør have samme mulighed.

Vi har kontaktet Velfærdsministeriets byfornyelseskontor med henblik på en drøftelse af vores foranstaltning. Velfærdsministeriet var af den opfattelse, at byfornyelseslovens vidtgående regler yderst sjældent anvendes imod beboernes ønske, idet man jo ikke vil tvinge nogen til byfornyelse. Det kan måske være en medvirkende årsag til, at der er en meget begrænset praksis på området.

Individuelle synspunkter til støtte for en undtagelse

- Baldersgade 18 samt Døgmarsgade 43 og 45:

Beboerne i Baldersgade 18 samt Døgmarsgade 43 og 45 har i 2004 bekostet mange hundrede tusinde kroner på at anlægge en fantastisk fælles gård. Beboerne bestræber fortsat på at få lånt, og beboerne ønsker ikke at indgå i et fælles gårdprojekt, da de dels skal foretage de forbedringer væk, som de har bekostet, og dels da de påføres en yderligere **udgift**, idet de jo ville skulle betale for driften af det fælles gårdanlæg.

Gårdanlægget opfylder endvidere til fulde de behov, som beboerne har, idet gårdanlægget er indrettet efter beboer sammensætningen i ejendommen og beboernes behov.

- Baldersgade 12-16

Gården ved Baldersgade 16 benyttes i dagtimerne af Frydenberg A/S, der bl.a. transporterer tunge ting på paller. Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt, såfremt der er legende børn i gården, da deres sikkerhed vil være i fare. Alene på den baggrund bør gården undtages fra projektet, således at virksomheden fortsat kan drive erhverv, og således at ingen børn eller andre bringes i fare. Herudover benyttes skurene i gården endvidere til opbevaring af papir mv.

For så vidt angår arealet bag Baldersgade 12 gælder det, at Frydenberg A/S selv anvender ejendommen til print produktion mv., og dels udlejes denne til erhverv. Ved det tidligere forslag om fælles gård påpegede lejerne, at en fælles gård ville medføre, at risikoen for tyveri øges væsentligt ved direkte adgang til adgang til døre og vinduer fra gården. Det gør sig i øvrigt også gældende i forhold til ejendommen, der er beliggende i gården ved Baldersgade 16, hvor det vil være nødvendigt med yderligere sikkerhedsforanstaltninger, idet der er meget bekosteligt IT-udstyr i ejendommen, og det vil formentlig også medføre yderligere forsikringsudgifter.

En deltagelse i et fælles gårdprojekt vil alene have negative følger for Frydenberg A/S og muligvis resultere i, at de dele som virksomheden, som ikke anvendes af Frydenberg A/S ikke kan udlejes, eller at lokalerne alene kan udlejes til en reduceret leje.

Gården ved Baldersgade 16 benyttes om aftenen og i weekenderne af beboerne i Baldersgade 16. Ejendommen er en meget special ejendom, idet det er en familie ejendom, hvor det alene er medlemmer af familien Frydenberg, der bor i ejendommen. Det betyder også, at vores ejendom/gård ikke er egnet til at indgå i en fællesgård, idet følgende forhold gør sig gældende:

- Opgangen er ikke aflåst.

- Kælderen er ikke aflåst.

- Lejlighederne er ofte ulåst, idet vi færdes frit hos hinanden.

- Sinelejligheder er ekstremt lav i modsætning til de øvrige lejligheder i karréen, hvor der er høje stuer. Det betyder, at vinduerne ud mod Baldersgade ikke kan stå åbne, idet lejligheden udsættes for tyveri, og den eneste mulighed for frisk luft derfor er, at vinduerne ud mod gården står åbne. Såfremt gården inddrages til fælles gård, vil det ej heller være muligt, idet man vil kunne gå lige ind i lejligheden, og lejligheden derfor vil være yderst sårbar i forhold til tyverier. Derudover kan det oplyses, at beboerne i stuen er et ungt par, hvor den mandlige beboer er officier i hæren, hvorfor han

ulle er højest på tjeneste. Det vil derfor være yderst utrygt for den kvindelige beboer, såfremt der bliver fri adgang til lejligheden fra gården.

- Gården opfylder i øvrigt de behov, som beboerne i ejendommen har. Der bor et par hund i opgangen, som har fri leg i gården, da der er meget få fridøbsmuligheder i København, og den mulighed vil vi gerne fortsat have.

Vi skal indgående anmode om, at vores valg af livsstil tillægges samme respekt som beboerne i Baldersgade 20-22, således at vi også undtages fra et fælles gårdprojekt. Det vil være uforholdsmæssigt omkostningsfuldt for beboerne i Baldersgade 16 at deltage i et fælles gårdprojekt, idet det vil kræve en række foranstaltninger såsom aflåsning, tyverialarmer mv., og det påvirke beboernes liv i en negativ retning, da det vil betyde et opgør med beboernes valg af livsstil.

Videre proces

På baggrund af de oplysninger, som Kuben Byfornyelse Danmark kom med til informationsmødet den 2. juni 2008, lægger vi til grund, at Kuben Byfornyelse Danmark har den fornødne kompetence til at træffe beslutning om, hvorvidt de nævnte bygninger og gårde kan undtages fra projektet. Såfremt det ikke er tilfældet, skal vi anmode om, at vores anmodning videreføres til reelle modtager. Ud fra det tidsforløb, der blev skitseret til informationsmødet, vil det være mest hensigtsmæssigt, såfremt det snarest muligt træffes en beslutning om, hvorvidt vi kan undlade at deltage i projektet, således at de borgere, der ønsker den fælles gård, kan komme i gang med at udtænke de store planer herfor, og vi ender kan komme videre med vores gårdliv, som vi ønsker at leve det. Vi deltager på arbejdsgruppemødet den 24. juni 2008, kl. 19.00, og vi håber, at vi ender forinden eller på det møde kan få en afklaring af vores anmodning.

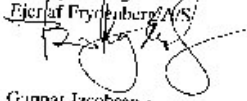
Vi må sluteligt bemærke, at vi agter at føre sagen til ende, forunder udlømme alle klagemuligheder og evt. inddrage pressen.

Med venlig hilsen

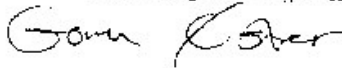
Eugenio Lai
Formand for ejerforeningen Baldersgade 16



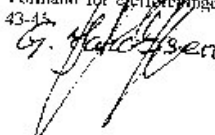
Bo Frydenberg
Ejendomsrådgiver



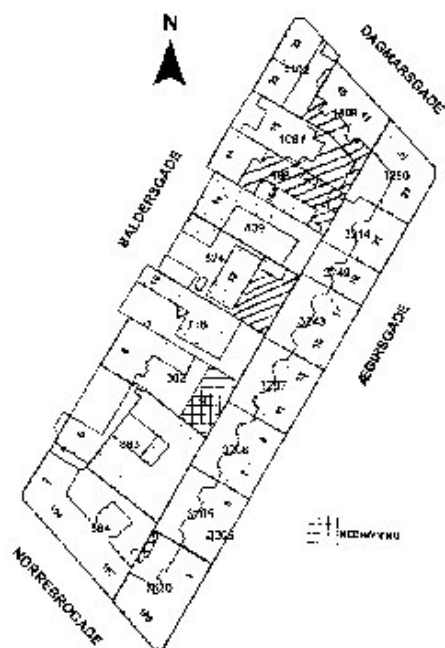
Gorm Øster
Formand for ejerforeningen Baldersgade 18



Gunnar Jacobsen
Formand for ejerforeningen Dagmarsgade
43-45



De straverede dele indgår ikke i den julegave.



IT-Lauget Parknet
www.parknet.dk
Baldersgade 12
2200 København N
Telefon nr. 32 92 82 02



KUBEN Hjernnyelse Danmark A/S
Jærners Plads 2
Postboks 280
09000 København C

Nørrebro 15. april 2009

Vedr.: Gårdfornyelsesprojekt i Baldersgade karren.

Vi kan fuldt og helt tiltræde der vedlagte indsigelse og har der ud over følgende kommentarer:

Som fremlejer, med uopsigligheds klausul, af Baldersgade 12 stch. & 1. sal th, skal Parknet tilslutte sig denne klage. Parknet leverer TV telefoni og Internet ydelser til 10.000 brugere i Københavns Kommune væsentligst på Nørrebro og i NV, dette styres fra lejemålet i Baldersgade 12.

Vi har afholdt betydelige omkostninger til net, og anden infrastruktur mv. og har lejet Baldersgade 12 fordi vi derved har fået oplagringsplads for de helt nødvendige kabeltromler mv. i det areal som tænkes anvendt som fællesareal i den påtænkte fællesgård. Vi skal samtidig bemærke at vi sammen med den anden lejer benytter resten af baghaven til rekreation. Hvis baghaven udbygges i en fællesgård, vil det øge risikoen for tyveri af værelagre og teknisk udstyr (Servere, fladskærme, switche, fiberkabler osv.)

En flytning til en ny adresse vil medføre erstatningskrav for afholdte udgifter, driftstab mv.

M.v.h.

Troels Glismand

Formand f. bestyrelsen i IT-lauget Parknet

13. APR. 2009

Narrrebro 14/4 2009

Indsigelse vedrørende forslag til gennemførelsesprojekt af friarealer i Baldersgade-Karréen

På vegne af Andelsboligforeningen Dagmarsgade 43-55's ekstraordinære generalforsamling d. 18/3 2009

Som udgangspunkt er foreningen ikke afvisende overfor det fremlagte projekt. Det rummer flere fordele vi som forening også vil nyde godt af, men også flere ulemper i form af blandt andet støjgener der vil belaste især stuelejlighederne foruden en generalforsamlingstigning.

Erstatning for eksisterende gårdanlæg og materiel

I 2001 foretog vi i foreningen Dagmarsgade 43-42 og foreningen Baldersgade 18 en meget omfattende renovation af vores egen del af gårdanlægget. På daværende tidspunkt spurgte vi de øvrige ejendomme, samt kommunen om de var interesseret i at blive inddraget i projektet. På det tidspunkt var der ingen støtte til projektet, og de to foreninger valgte i stedet for egne midler at foretage en meget omfattende renovation af gårdarealet.

Udgifterne til dette projekt beløb sig på daværende tidspunkt til 466.279 kroner. Der vil kunnes de meget omfattende mandskabsressurser foreningernes medlemmer på daværende tidspunkt lagde i projektet.

Som det fremgår af fremsendte projektforslag skal det af de to foreninger renoverede gårdanlæg indgå udendret i det foreslåede projekt. Såfremt dette bliver tilfældet forventer foreningen Dagmarsgade 43-45, at de to foreninger vil blive fuldt kompenseret for de anlægsgiffter foreningerne allerede har afholdt til det foreslåede fælles gårdanlæg. Er dette ikke tilfældet kan foreningen ikke støtte projektforslaget.

Øvrige kommentarer til projektet

På foreningens generalforsamling gav en række beboere udtryk for bekymring over udsigten til beplantning af ejendommens facade. Dette skyldes først og fremmest en bekymring over insekter og lignende skadedyr, samt mulige skader på murværk og facader. Såfremt projektet gennemføres vil foreningen derfor sætte pris på, at ejendommen Dagmarsgade 43-45 friholdes fra beplantning.

Det fremgår af det fremsendte forslag, at ejendommen Baldersgade 20-22 ikke indgår i projekteringen. På grund af denne ejendoms særlige karakter, samt den betydelige risiko for støjgener, kan foreningen støtte denne beslutning. Foreningen vil dog sætte pris på, at hegnet indtil ovennævnte ejendoms gårdanlæg renoveres og eventuelt beplantes, så det hjørne af gården fremstår mere attraktivt.

På vegne af Andelsboligforeningen Dagmarsgade 43-55's ekstraordinære generalforsamling og foreningens bestyrelse.

Bestyrelsesmedlem

Søren Sand Kirk
Dagmarsgade 43 st. tv.
2200 København N



Kluben Byfornyelse Danmark A/S
James Plads 2
Postboks 280
0900 København C

Att.: Kathrine Sorber /Helle Drechsel

3a

17 APR. 2009

Nørrebro, 15.04.2009

Kære Laura og Helle,

Vi fra andelsboligforeningen A/B Baldershus (Nørrebrogade 192, 194 og Baldersgade 2) vil gerne have lov at fremstille følgende kommentarer/ændringsforslag til det meget fine forslag om byfornyelse af vores gård. Vi har vedhæftet en scannet version af plantegningen, samt nogle billeder som dokumentation. Følgende punkter henviser til punkterne i vedhæftet fil (plantegning_med_ændringsforslag.jpg):

- 1) Vedr. supplerende adgang for affaldshåndtering: Vi foreslår at man ikke har affaldshåndtering ved den eneste krog i vores gård, hvor der er mulighed for sol. Som kan ses på vedhæftede billede er det også der vi på nuværende tidspunkt har vores havemøbler stående - af samme årsag.
- 2) Vedr. skraldecontainerplacering: Alle lejligheder har direkte udsigt til muren, hvor det i projektpåtegningen foreslås at skraldecontainere står. Vi foreslår derfor at man bibeholder skraldecontainerens nuværende placering, da de udover at være 'skjult' fra lejlighederne også vil stå i en smal passage, hvor der aldrig kommer sol. Vi har vedhæftet billede af containerens nuværende placering.
- 3) Vedr. grøn beplantning af smal passage: Da der sjældent kommer sol i passagen, foreslår vi at man i stedet bruger passagen til skraldecontainere og gør mere ud af beplantningen ved muren under punkt 2.
- 4) Vedr. hvid kvadrat på plantegning: Er dette tænkt som et overdækket cykelskur? Hvis ja, foreslår vi at flytte dette over ved bagrapperne til Nørrebrogade 190 eventuelt 192, da den på plantegningen foreslåede placering vil stjæle endnu en af de meget sparsomme solkroge i vores ende af gården.
- 5) Vedr. niveauforskel mellem gården Ægirsgade 1-3 og Nørrebrogade 190-192: På plantegningen er der foreslået en trappeløsning som kompensation for niveauforskellen. Vi foreslår derimod (også med henblik på punkt 1, 2 og 3) at der laves en bakke/et fald/rampe/sliske, hvor affaldshåndteringen kan ske igennem fællesporten ved Ægirsgade 1 og 3 (dette fungerer upåklageligt allerede). Se vedhæftede billede.

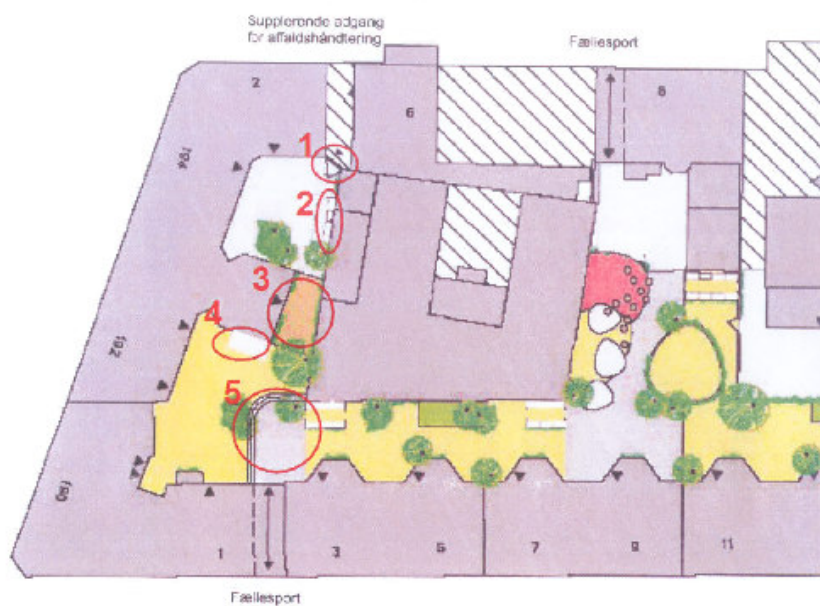
Vi er i øvrigt meget begejstrede for friarealsforbedringerne og glæder os meget til at få en forbedret gård.

Vi fremsender også dette ændringsforslag med post, som I gerne skulle have i hænde senest fredag d. 17. april (I henhold til telefonisk aftale mellem Helle Drechsel og Bestyrelsesformand Gullan Jørgensen).

Med venlig hilsen,

Britt Breinhøj og Sonja Thomsen
(På vegne af bestyrelsen A/B Baldershus)

Plantegning med markerede ændringsforslag:



Billede vedr. punkt 1:



Billede vedr. punkt 2 og 3:



Billede vedr. punkt 5:



36

Kuben Byfornyelse Danmark A/S
Jarmers Plads 2
Postboks 280
0900 København C

17 APR. 2009

København, den 15. april 2009

Vedr.: Forslag til gennemførelsesprojekt for gårdanlæg i Baldersgade-Karréen
BF1 - BR - Sag 0773 - Indsigelser.

Som andelshaver i Ejendommen 884 Udenbys Klædebo, beliggende Baldersgade 2 /Nørrebrogade 192-194 skal jeg hermed fremkomme med følgende indsigelser, der alene gælder gårdarealet tilhørende AB Baldershus:

Jeg gør herved:

Indsigelse mod anvendelse af passagen mellem Baldersgade 2 og 4 til supplerende adgangsvej for affaldshåndtering samt den deraf følgende tinglysning

samt

indsigelse mod fjernelse af blomsterbed og anbringelse af affaldscontainere på det skitserede område, jfr. nedenfor.

Det fremgår af skitsen på side 6-7 i *Baldersgadekarréen forslag til gennemførelsesprojekt af friarealforbedringer*, at der mellem Baldersgade 2 og Baldersgade 4 er en passage, som er benævnt Supplerende adgang for affaldshåndtering. (stiplet passage).

Det fremgår ligeledes på side 7 under punktet RENOVATION, at man påtænker at tinglyse følgende:

"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."

Ovenstående gør jeg indsigelse imod.

Begrundelse for indsigelsen

Som det fremgår af forslaget, har gårdarealet, der tilhører AB Baldershus, Baldersgade 2, Nørrebrogade 192-194, et meget begrænset areal med kun ringe mulighed for sollys i nærområdet.

Der, hvor man på skitsen vil anvende passagen mellem Baldersgade 2 og 4 til affaldshåndtering, **har vi i dag, i gårdens eneste hjørne med sollys, vores fælles opholdssted med bord og bænke, hvor vi om sommeren kan mødes om vores fælles grill.**

Der, hvor man i de sidste 35 år haft et blomsterbed, som gårdens pæneste udsmykning, vil man ifølge skitsen fjerne blomsterbeddet og anbringe affaldscontainere, der i dag er anbragt, så de ses mindst muligt fra de omkringliggende lejligheder.

Da det overordnede mål med byfornyelsen af friarealerne er, at få skabt nærområder med attraktive opholds- og uderum for karréens beboere, er en nedlæggelse af vor eneste "solskinskrog" i nærområdet stik i mod byfornyelsens formål.

Jeg gør derfor indsigelse imod anvendelsen af passagen mellem Baldersgade 2 og 4 til supplerende adgang for affaldshåndtering samt imod fjernelse af blomsterbeddet og anbringelse af affaldscontainere på det foreslåede sted.

Der er intet til hinder for, at affaldshåndtering fortsat kan ske igennem porten i Ægirgade 1, som den sker i dag.

Supplerende begrundelse er, at passagen siden naboejendommen Baldersgade 4 blev nedrevet, har været konstant aflåst fra Baldersgade. Passagen har på intet tidspunkt været brugt som adgangsvej til vores matrikel, da et plankeværk for enden af passagen har forhindret enhver gennemgang.

Det skal ligeledes oplyses, at ejendommens gavlvæg i Baldersgade 2 blev isoleret og renoveret i 2005 for kr. 200.000. En renovering, der til dato er meget smuk og uberørt. Dvs. uden skrammer og uden graffiti.

Forslag:

Ved det første orienteringsmøde den 2. juni 2008 i Valhalsgade 4 fremkom jeg med forslag om, at man allerede i startfasen tog kontakt til kommune og R98 med henblik på indgåelse af en ny afhentningsaftale, således at man kunne nedbringe antallet af affalds/papir/papircontainere i hele karréen, og samtidig få en fælles ordning for diverse afhentning.

I dag afhentes:

Storskrald tirsdag og fredag

Storskrald efter telefonisk aftale for hver matrikel.

EI-skrot efter telefonisk aftale for hver matrikel.

Batterier afhentes med et interval på ?

Papir og pap afhentes med et interval på ?

Jeg har tidligere selv været i dialog med R98 og foretaget en beregning for vores matrikel, men aftalen mellem R98 og kommunen spændte ben for vores projekt.

Måske har kommunen bedre held med R98.

Skulle dette ikke være tilfældet vil jeg foreslå, at man forsøger sig med en anden leverandør.

Det skal oplyses, at vi på min arbejdsplads i Indre by får afhentet affald hver dag af R98. (Bortset fra lørdag/søndag)

Såfremt det ikke lykkes at få gennemført en daglig tømning med deraf følgende reducere af antallet af containere, vil jeg henstille til, at vores containere bibeholder deres placering i gården, nemlig på det smalle stykke langs muren til Minerva Film.

På side 9 under punktet nedrivning står anført, at der desuden nedrives skure på ejendommene Nørrebrogade 192 og 194 og Baldersgade 16.

Jeg skal i den forbindelse bede om at få oplyst, hvilket skure på vores ejendom, der er tale om. Så vidt jeg kan se, har vi kun Københavns Energi's "el-skur". Såfremt dette kan nedrives på trods af "tinglyst adkomst" vil det være glædeligt.

Med venlig hilsen


Gullan Jørgensen
Nørrebrogade 192, 3. th.
2200 København N.

Tlf. 35 81 76 01 eller mobil 61 66 05 22.