

NYT FORSLAG TIL BYFORNYELSESBESLUTNING FÆLLES GÅRDANLÆG I GLASVEJKARREEN

DECEMBER 2009



sbs

bygger på viden

INDHOLD

| | |
|--|----|
| BAGGRUND FOR DET NYE FORSLAG | 4 |
| GÅRDEN I DAG | 5 |
| FORSLAGET | 7 |
| HØRING AF PROJEKTFORSLAG | 9 |
| HØRING AF FORSLAG TIL BYFORNYELSESBESLUTNING | 11 |
| FÆLLES FRIAREALER | 12 |
| AFSTÅELSE TIL NEDRIVNING SAMT RYDNINGER | 13 |
| SERVITUTPÅLÆG | 14 |

Spørgsmål til forslag til beslutning kan rettes til:

sbs rådgivning
Ny Kongensgade 15
1472 København K.
Tlf.: 8232 2500

Chefkonsulent Bjørk Trøst Bigum
Tlf.: 8232 2573
E-mail: btb@sbsby.dk

BAGGRUND FOR DET NYE FORSLAG

BAGGRUND FOR DET NYE FORSLAG

Med udgangspunkt i fremsendte indsigelser til det udsendte forslag til byfornyelsesbeslutning for fælles gårdanlæg i Glasvej-karréen i januar 2009, er det blevet besluttet at udsende dette nye forslag i offentlig høring jf. lovbekendtgørelse nr. 146 af 24. februar 2009; "Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og udvikling af byer".

Forslaget er udsendt til alle ejere, lejere og erhverv i Glasvej-karréen, der omkranses af Glasvej, Frederikssundsvej, Houmanns Allé og Theklavej.

Hidtidig planproces

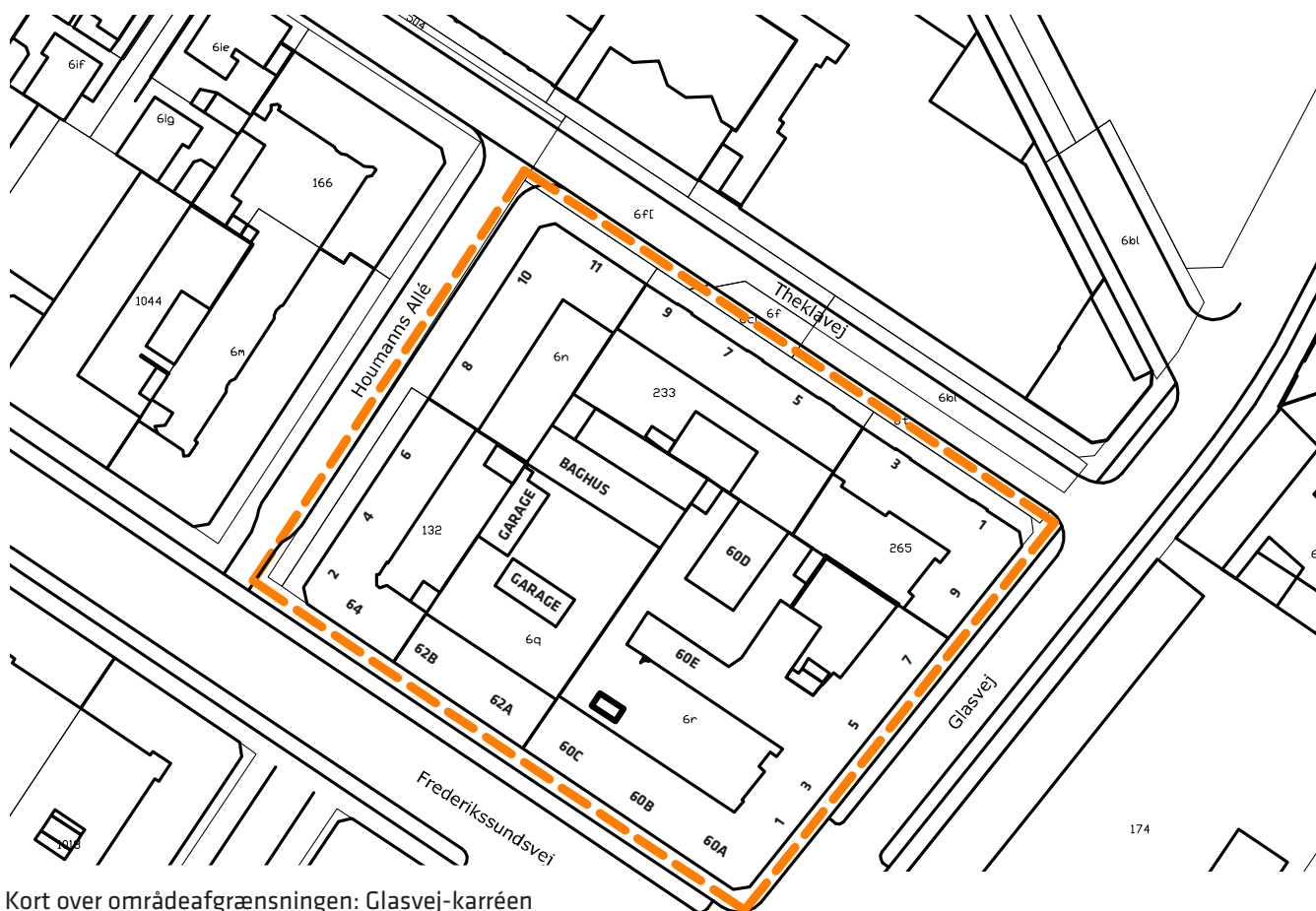
På møde den 12. oktober 2006 bemyndigede Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune Teknik- og Miljøudvalget til at igangsætte planlægning af byfornyelse i Glasvej-karréen.

Der blev udsendt et forslag til byfornyelsesbeslutning i januar 2009, hvortil der blev fremsendt indsigelser fra 10 repræsentanter i gården.

En stor del af indsigelserne påpegede, at det foreslåede fælles friareal i hesteskoform, med en afskærmet erhvervszone i midten, ikke ville give et mere åbent og grønnere gårdmiljø med gode opholdszoner, og der blev udtrykt bekymring for, om forældre kunne holde øje med deres børn når de skulle lege i gården, da den vil være svær at overskue.

Med udgangspunkt i indsigelserne, er der udarbejdet et nyt forslag. Der bliver ikke indrettet et afskærmet erhvervsareal i midten af gården, og for at skabe mulighed for bedre opholdsarealer, fjernes garagerne i gården til Frederikssundsvej 62A + B, samt sidebygningen på baghuset Frederikssundsvej 60E. Det giver mulighed for at indrette et stort solbeskinnet areal til ophold og leg, samt meget bedre mulighed for et bevæge sig rundt og på tværs i gården.

Med udgangspunkt i disse ændringer, er dette nye forslag til beslutning udsendt i en ny høring blandt karréens ejere og beboere.



Kort over områdeafgrænsningen: Glasvej-karréen

Byfornyelsesområdet

Byfornyelsesområdet omfatter ejendommene Frederikssundsvej 60A-64, Glasvej 1-9, Theklavej 1-11 og Houmanns Allé 2-10, alle beliggende 2400 København NV.

Med dette forslag foreslås der etableret ét samlet gårdanlæg for beboerne i karréen hvor en del af gården i midten bibeholdes til erhverv. Se kortet side 12.

Gårdgruppe

Når der foreligger en byfornyelsesbeslutning, bliver der nedsat en gårdgruppe med repræsentanter fra samtlige karréens ejendomme.

På gårdgruppemøderne vil både de overordnede linier for et kommende gårdanlæg samt den mere konkrete indretning blive debatteret. Der vil også blive arrangeret en inspirationstur til færdigetablerede gårdanlæg.

Igennem gårdgruppen får beboerne mulighed for at være med til at diskutere og komme med forslag til indretningen af det fælles gårdanlæg.

GÅRDEN I DAG

Byfornyelsenområdet omfatter i alt 212 boliger fordelt på 6 ejendomme.

Det samlede friareal på karréen udgør 3.050 m².

Boligerne i karréen fordeler sig på 16 udlejningsboliger, 40 ejerlejligheder og 156 andelsboliger.

Karréen er opdelt i forskellige større og mindre gårdrum, adskilt af matriklerne.

Beboelsesejendommene i randbebyggelsen er alle på 5 etager (ekskl. tagetage og kælder) og med ydervægge af mursten.

Frederikssundsvej 62A-62B er opført i 1934.

Frederikssundsvej 60A-60C er opført i 1937.

Glasvej 1-7 er opført i 1937.

Glasvej 9 og Theklavej 1-9 er opført i 1916.

Theklavej 11 og Houmanns Allé 6-10 er opført i 1938.

Theklavej 2-4 og Frederikssundsvej 64 er opført i 1905.

Til de forskellige matrikler hører diverse udhuse, skure og overdækninger.



Gården Frederikssundsvej 60A-60C og Glasvej 1-3



Gården Theklavej 11/Houmanns Allé 6-10



Gården Frederikssundsvej 62 A-B

Erhvervsejendommen Frederikssundsvej 62, som er beliggende inde i gården, er på 4 etager og opført i 1915. Bygningen bærer præg af omfattende istandsættelse/renovering for nylig. Der er adgang til ejendommen via porten i nr. 62A. Til ejendommen hører en lille sidebygning samt en indhegnet gårdhave. Endvidere er der to bygninger med 8 garager tilhørende ejendommen, som ligeledes er beliggende i gårdens midte. Der er 8-10 p-pladser på matriklen.

Erhvervsejendommen, baghuset Frederikssundsvej 60D på 3 etager, er opført i 1905. Bygningen er fritstående. Adgang til ejendommen sker via porten i Glasvej 7 eller med bil via Frederikssundsvej 60C.

Erhvervsejendommen Frederikssundsvej 60 E, sidebygningen til Glasvej 3 og 5, er på 2 etager og indeholder p.t. ikke aktivt erhverv. Bygningen er forbundet direkte til Glasvej 3 og 5, hvor der er posthus i stueetagen. Gården bruges primært af Post Danmark til af- og pålæsning af pakker og breve til posthuset.

Gården er for så vidt angår den del, der tilhører Frederikssundsvej 60-62 og Glasvej 1-7 således præget af trafik og parkering i gården.

Herudover er der enkelte mindre skure, garager og overdækninger i erhvervsdelen af gården.

Udearealerne er visse steder præget af mørke og snævre gårdrum. Overflader og belægninger i karréen er flere steder meget nedslidte, og der er ingen eller kun ringe muligheder for indretning til ophold og leg. Idet det bemærkes, at der er stor forskel på standen af de enkelte gårdrum.



FORSLAGET

FORSLAGET

Forslag til byfornyelsesbeslutning omfatter etablering af nyt fælles gårdanlæg for beboerne i Glasvej-karréen.

Gårdanlægget foreslås istandsat med nye belægninger, og indrettet til et grønt friareal med mulighed for ophold og leg.

Rydninger og nedrivninger

Forslaget omfatter nedrivning af de to garagebygninger i gården Frederikssundsvej 62A + B, sidebygningen på baghuset Frederikssundsvej 60E, samt rydning af udtjente belægninger, beplantninger, asfalt, skure og hegn.

Med nedrivningerne vil der kunne tilvejebringes en større sammenhæng i gården, så den kan bruges som et samlet fælles anlæg, med gode opholdsmuligheder i solen og mulighed for at bevæge sig rundt i hele gårdanlægget.

Parkering i gården

Da der ikke i fremtiden bliver en afskærmet erhvervszone i midten af gården, vil der blive indrettet parkeringspladser i et område der primært ligger i skygge, til brug for erhvervslejerne i Frederikssundsvej 60D og Frederikssundsvej 62. Se kort s. 12.

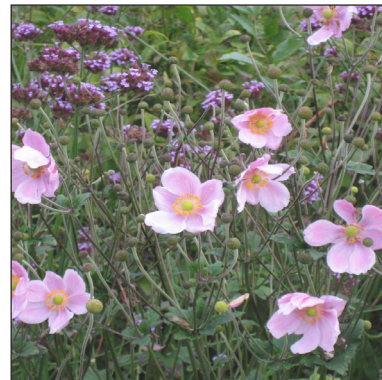
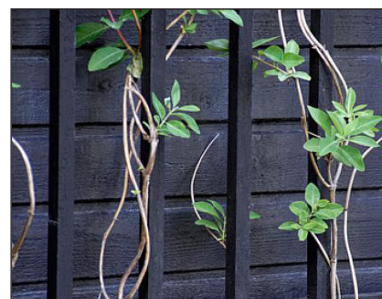
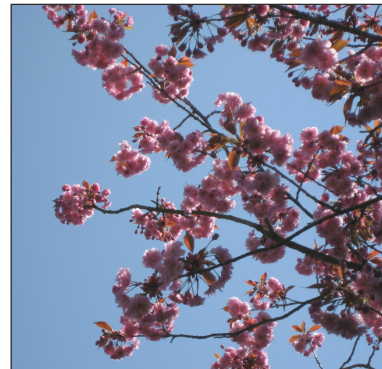
Området i gården Glasvej 7, der anvendes af Post Danmark, vil stadig være afskærmet fra resten af gården, da der kører en del lastbiler, som afleverer post og pakker til posthuset. Der vil via en låge, blive adgang fra matriklen til gårdanlægget.

Erhvervslejerne i Frederikssundsvej 60D og Frederikssundsvej 62, vil kunne køre ind og parkere via indkørsel i porten Frederikssundsvej 60C eller 62A. Det vil kun være tilladt at parkere i gården mandag-fredag i tidsrummet 8.00 - 18.00. Der vil således ikke være biler i gården i weekenden.

Erstatninger for tab

Overtagelser til nedrivning af bygninger og garager sker efter forudgående erstatning, medmindre servitutter eller lignende bestemmer anderledes.

Forhandling om en evt. erstatning som følge af byfornyelsen sker ved individuel forhandling med den enkelte ejer og sbs på kommunens vegne.



Referencer til udformning af gårdanlæg

Projektforslag

Efter vedtagelse af byfornyelsesbeslutningen vil der blive nedsat en gårdgruppe, som vil blive inddraget i arbejdet med at udforme et projektforslag vedrørende indretningen af det fælles gårdanlæg. Alle de berørte ejere og beboere vil blive inviteret til at deltage i samarbejdet om udformningen af gårdanlægget.

Igennem gårdgruppen og via hjemmesiden og et gårdrumsspil får beboerne mulighed for at være med til at diskutere og komme med forslag til indretningen af det fælles gårdanlæg. Det betyder også, at placering af aktiviteter i gården ikke er udviklet eller indarbejdet på nuværende tidspunkt.

Udarbejdelsen af projektforslaget vil ske med henblik på sammenhæng i funktioner, materialer og arkitektur for den samlede karré, således at der efter byfornyelsen vil være ét fælles sammenhængende gårdanlæg for beboerne i karréen med fælles drift.

Gårdrumsspillet

Der er etableret et forsøg med et såkaldt "gård-rumsspil", som skal højne borgerinddragelsen i forbindelse med udformningen af det konkrete forslag til gårdens indretning.

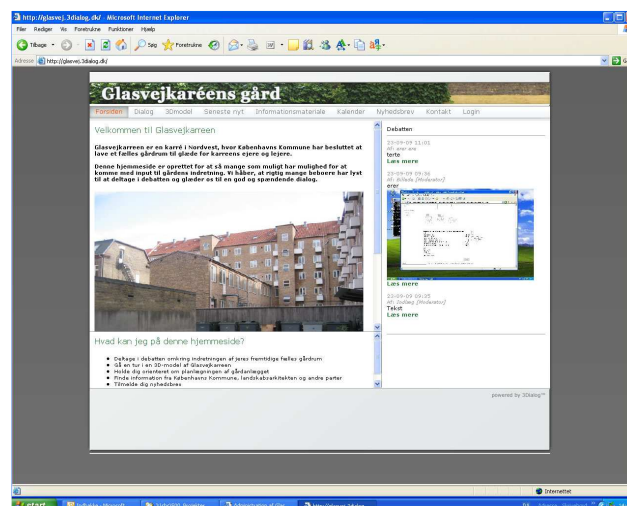
Dette vil kunne findes på en hjemmeside oprettet specifikt for Glasvej-karréen. Her kan du få informationer og debattere vedrørende anlæggelsen af det nye gårdanlæg. Via et brugervenligt, interaktivt 3d-værktøj har du endvidere mulighed for at komme med forslag til det kommende gårdanlæg, samt opleve hvordan det vil komme til at se ud i 3 dimensioner.

På alle tidspunkter i processen kan beboerne debattere egne og andres forslag og synspunkter - med mulighed for bidrag fra eksempelvis landskabsarkitekt og øvrige eksterne parter.

Førløb af borgerinddragelsen i gårdrumsspillet:

- Beboerne modtager informationsmateriale, med vejledning til hjemmesiden.
- Beboerne har mulighed for at give deres synspunkter til kende. Hvad fungerer godt/mindre godt i dag, og hvad ønskes der af aktiviteter i gården.
- Beboerne har mulighed for at komme med forslag til indretning af fællesgården.
- Når projektforslaget er prissat, har beboerne mulighed for at kommentere igen.

Resultatet af denne proces vil indgå i den endelige beslutning om den konkrete indretning af gårdrummet.

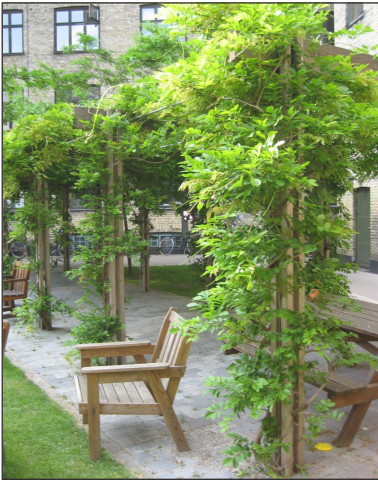


Eksempel på hjemmeside



Referencer til udformning af gårdanlæg

HØRING AF PROJEKTFORSLAG



Referencer til udformning af gårdanlæg

HØRING AF PROJEKTFORSLAG

Når projektforslag til indretning af fælles gårdanlæg er udarbejdet, sker der høring blandt ejere og beboere, inden endelig vedtagelse i kommunen.

Det vil fremgå af høringsmaterialet, hvordan man kan komme med bemærkninger til forslaget.

Et vedtaget gennemførelsesprojekt er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene fra det tidspunkt, de pågældende har fået meddelelse om vedtagelsen, uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

Når gennemførelsesprojektet er vedtaget, pålægger kommunen ejendommene servitutbestemmelser om gårdanlægget, se side 13. Kommunen lader servitutterne tinglyse på ejendommene.

Staten og Københavns Kommune afholder udgifterne ved etableringen af gårdanlægget indenfor de i byfornyelsesloven fastsatte rammebeløb.

KARRÉMØDE

**Onsdag den 13. januar 2010
kl. 19.00 - 21.00**

**Kulturhuset
Bispebjerg NV
Tomsgårdsvej 35
2400 Kbh. NV
Lokale D, stueplan**

På mødet vil der være mulighed for at debattere mulighederne i byfornyelsen og komme med spørgsmål til forslaget.



Anlægsarbejder

Anlæggelsen af gårdanlægget vil forventeligt blive iværksat i april 2011 og færdigetableret med udgangen af 2011.

Økonomi

Samtlige udgifter til etablering af det fælles gårdanlæg afholdes af Staten og Københavns Kommune inden for et rammebeløb, der er fastsat i byfornyelsesloven.

Ejerne og beboerne betaler alene fremtidige udgifter til drift og vedligeholdelse af det færdige gårdanlæg.

Mobilsug

Det skal, inden anlægsarbejderne igangsættes, undersøges blandt ejerne, om der er interesse i at få etableret et mobilsuganlæg, til håndtering af husholdningsaffald.

Med et mobilsuganlæg, kan husholdningsaffald afleveres i nedkastningsskakte, placeret forskellige steder i gården og suges til en central tank, der tømmes 1-2 gange om ugen af en mobilsug-lastbil. Sugestedet placeres uden for karréen.

Ejerlaug

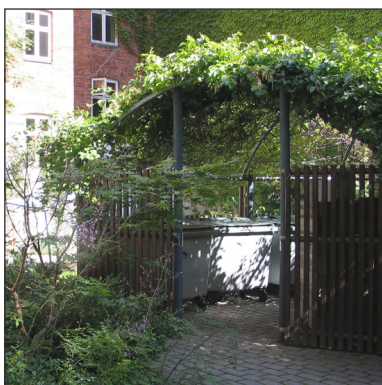
Når anlægget er udført, nedsættes et ejerlaug bestående af ejerkredsen i karréen. Gårdanlægget overdrages til ejerlauget, der ved servitut på ejendommene forpligtes til at opretholde og vedligeholde anlægget.

De samlede drifts- og vedligeholdelsesudgifter fordeles mellem de enkelte matrikler i forhold til de respektive ejendommers bruttoetagearealer og anvendelse.

Renovationsudgifter afholdes dog fortsat af den enkelte ejendom.

Beslutninger i ejerlauget træffes, hvor ikke andet er bestemt, ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal. Detaljerede bestemmelser vedrørende laugets fastsættes i vedtægterne.

sbs vil være behjælpelig med udarbejdelse af vedtægter og stiftelse af ejerlaug.



Referencer til udformning af gårdanlæg

HØRING AF FORSLAG TIL BESLUTNING

HØRING AF FORSLAG TIL BYFORNYELSESBEKSLUTNING

Forslag til byfornyelsesbeslutning er udsendt til alle ejere, lejere og andelshavere i Glasvej-karréen. I denne periode er der mulighed for at komme med bemærkninger og indsigelser til forslag om byfornyelsesbeslutning for Glasvej-karréen.

Karrémøde

I høringsperioden vil der blive afholdt et karrémøde om forslaget. På mødet vil der være mulighed for at debattere mulighederne i byfornyelsen, og komme med spørgsmål til forslaget.

Når høringsperioden er afsluttet vil TMU (Teknik- og miljøudvalget), på baggrund af eventuelle skriftlige indsigelser og bemærkninger, revurdere forslagets indhold, og derefter træffe den endelige beslutning om byfornyelse i Glasvej-karréen.

Byfornyelsesbeslutningen forventes truffet marts 2010, se tidsplanen. Herefter offentliggøres beslutningen, og alle ejere og lejere i karréen vil modtage den endelige beslutning.

Når der er truffet en byfornyelsesbeslutning, tinglyses beslutningen på karréens ejendomme.

Indholdet af beslutningen er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene fra det tidspunkt, de pågældende har fået meddelelse om vedtagelsen, uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

INDSIGELSER OG BEMÆRKNINGER:

Indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal være skriftlige og sendes til:

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

Indsigelser og bemærkninger skal være kommunen i hænde senest
1. februar 2010.

FORVENTET TIDSPLAN

2009

December Høring af forslag til beslutning (8 ugers høring)

2010

13. januar Karrémøde

1. februar Frist for skriftlige indsigelser

Februar Behandling af indsigelser til forslag

Marts Byfornyelsesbeslutning træffes i TMU

Marts/april Offentliggørelse af beslutning

Forhandling med erhverv

Maj Gårdgruppemøder og gårdrumsspil

August Prissat projektforslag

September 6-ugers høring af projektforslag

November Kommunen godkender projektforslag

2011

Januar Udbud og licitation af gårdprojekt

Marts Licitationsresultat godkendes

April Gennemførelse af anlægsarbejder

Oktober Færdigt gårdanlæg

Ejerlauget stiftes

Ejerlauget overtager gårdanlægget

FÆLLES FRIAREALER

FÆLLES FRIAREALER

Der etableres et fælles gårdanlæg for Glasvej-karréen. Fællesporte i gårdanlægget er angivet på tegningen nedenfor. Følgende ejendomme, alle ejerlav Utterslev, København, beliggende 2400 København NV, indgår i gårdanlægget:

| Matr. nr.: | Gadenavn og nr.: |
|------------|---|
| 132 | Frederikssundsvej 64/Houmanns Allé 2-4, |
| 6n | Houmanns Allé 6-10/Theklavej 11, |
| 233 | Theklavej 5-9, |
| 265 | Theklavej 1-3/Glasvej 9, |
| 6r | Glasvej 1-7/Frederikssundsvej 60A-60E |
| 6q | Frederikssundsvej 62A-62B |

PARKERING

Parkering og kørsel ind og ud af karréen er svært foreneligt med etableringen af et gårdanlæg til ophold og leg. Derfor etableres fælles indkørsel for den erhvervsrelaterede kørsel til erhvervsdelen i porten Frederikssundsvej 60C eller 62A - dog kun i tidsrummet 8.00 - 18.00, mandag-fredag.



RYDNINGER

AFSTÅELSE TIL NEDRIVNING SAMT RYDNINGER

For at skabe lys og luft til ophold og leg samt mulighed for et sammenhængende fælles gårdanlæg for karréens beboere foreslås nedenfor angivne sidehus, garager, skure og halvtage nedrevet, alle beliggende 2400 København NV, Utterslev ejerlav.

| Matr. nr.: | Gadenavn og nr. | Omfang |
|------------|---------------------------------------|---|
| 233 | Theklavej 5-9, | Cykelskure, halvtag |
| 6r | Glasvej 1-7/Frederikssundsvej 60A-60E | Sidehus Frederikssundsvej 60E, skure, halvtag |
| 6q | Frederikssundsvej 62A-62B | 2 garagebygninger |

Herudover nedrives i nødvendigt omfang skure, overdækninger, plankeværker, hegn og mure i karréen på alle de af beslutningen omfattede ejendomme som led i etablering af fælles gårdanlæg. Efter nedrivningerne foretages nødvendige retableringer på bygninger og terræn. Retableringer af belægninger, riste samt skure til renovation og cykler vil blive udført som led i etableringen af det fælles gårdanlæg. I det omfang det er muligt, genanvendes belægning, beplantning og øvrigt inventar i gården.

Overtagelse af sidehus Frederikssundsvej 60E og garager Frederikssundsvej 62 A + B, sker mod erstatning.



Servitutpålæg nedenfor vil blive tinglyst på karréens ejendomme

Ifølge byfornyelsesbeslutningen vil der blive lyst følgende bestemmelser på ejendommene i karréen:

at de til de enkelte ejendomme hørende friarealer udlægges til fælles formål,

at eksisterende og fremtidige portgennemgange på ejendommene:

Matr. nr. Gadenavn og nr.

132 Frederikssundsvej 64/Houmanns Allé 2-4

6n Houmanns Allé 6-10/Theklavej 11

233 Theklavej 5-9

6r Glasvej 1-7/Frederikssundsvej 60A-60E

6q Frederikssundsvej 62A-62B

som angivet på side 11, skal tjene som fælles adgangsveje til det fremtidige fælles gårdanlæg,

at de enkelte ejendomme er pligtige at tåle den særlige benyttelse til fælles formål, som gårdanlægget forudsætter,

at det anlæg, der etableres ved byfornyelsen, skal opretholdes,

at drift, vedligeholdelse og renholdelse af anlægget med fælles indretninger, herunder de ovenfor nævnte porte/adgange, og med afløbsledninger og lignende, som udelukkende tjener fællesanlægget, pålægges ejerne af ejendommene, der forpligtes til at indgå i et fælles ejerlaug,

at udgifterne til drift, vedligeholdelse og renholdelse af anlægget med fælles indretninger afholdes af ejerlauget,

at de enkelte ejendommers andele af ovennævnte udgifter, medmindre Københavns Kommune fastsætter andet, fordeles i forhold til ejendommens bruttoetagearealer, dog således, at kældre med loft mindre end 1,25 m over omgivende terræn, ikke medregnes,

at renholdelse og vedligeholdelse af det fælles gårdanlæg kan ske ved Københavns Kommunes foranstaltning for ejernes regning, såfremt forpligtelserne ikke opfyldes,

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

at Københavns Kommune er påtaleberettiget på servitutten.



Luftfoto af Glasvej-karréen



sbs
Ny Kongensgade 15
1472 København K
tlf. 8232 2500
kbh@sbsby.dk www.sbsby.dk



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen