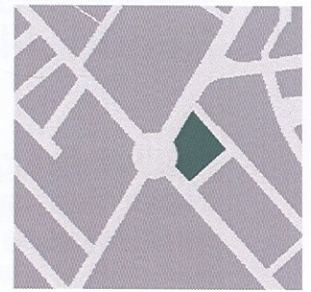


# BYFORNYELSE

FORSLAG TIL GENNEMFØRELSESPØJKT



MARTS 2007

GÅRDANLÆG

RUNDEL  
KARRÉEN

INDRE  
NØRREBRO



KØBENHAVNS KOMMUNE

BYFORNYELSE  
KØBENHAVN



# Forslag til gennemførelsesprojekt Runddel-karréens gårdanlæg

## HØRINGSPERIODE

Dette forslag til gennemførelsesprojekt er sendt i høring hos ejere, beboere og erhverv i 6 uger.

Indsigelser, kommentarer og ændringsforslag til projektet kan sendes til Byfornyelse København på nedenstående adresse og skal være selskabet i hænde **senest den 7. maj 2007.**

## SPØRGSMÅL

Spørgsmål til forslaget kan rettes til:

**Byfornyelse København  
Blegdamsvej 104 B  
2100 København Ø**

Hverdage kl. 9 -15

Arkitekt Jens Clemmensen  
tlf.: 6029 6089

## HVAD SKER DER EFTER-FØLGENDE?

Når anlægget er udført og gårdlaug stiftet, står dette for den fremtidige løbende drift og vedligeholdelse.

## SERVITUTTER OG DEKLARATIONER

Efter kommunens godkendelse af gennemførelsesprojektet, hovedprojektet og licitationsresultatet, vil der på alle ejendommene blive tinglyst en servitut om friarealernes anvendelse og vedligeholdelse. Indholdet af servituten er angivet på bagsiden.



# Sagsforløb m.v.

## Runddel-karréens gårdanlæg

I juni 2006 vedtog Københavns Borgerrepræsentation en byfornyelsesbeslutning for Runddel-karreén, hvorefter der etableres et fælles gårdanlæg, som omfatter ejendommene i hele karréen, bortset fra ejendommen Prinsesse Charlottesgade 59, matr. nr. 343 Udenbys Klædebo, som huser Det Københavnske og Nørrebro's Asylselskabs børneinstitution.

Gårdanlægget etableres af Københavns Kommune med Byfornyelse København som forretningsfører, og udgifterne til etablering afholdes af det offentlige indenfor de rammebeløb, som er fastlagt i lov om byfornyelse.

### **HVORFOR GENNEMFØRELSESPROJEKT?**

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

Forslaget er udarbejdet af landskabsarkitekt Lone van Deurs i samarbejde med Byfornyelse København samt et af ejere og beboere nedsat karréråd, som omfatter repræsentanter for ejendommene i karreen, bortset fra børneinstitutionen.

### **HØRING**

Projektet indsendes i høring frem til d. 7. maj 2007, således at ejere og beboere kan komme med deres eventuelle indsigelser, forslag og bemærkninger.

De fremkomne bemærkninger og forslag vil blive drøftet med karrérådet således, at der er mulighed for at medtage forslag i forbindelse med projekteringen.

### **TIDSPLAN**

Forslaget til gennemførelsesprojekt forventes vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget i juni 2007.

Gårdanlæggets etablering forudsætter nedrivning af to opgange D og E af sidehuset til Jagtvej 52. Andelsboligforeningen har opfordret til at der indledes forhandlinger om overtagelse af bygningen til nedrivning, allerede forud for offentliggørelse af forslaget til gennemførelsesprojektet til gårdanlægget.

Når gennemførelsesprojektet er vedtaget i kommunen ventes overtagelsen af sidehusets to opgange at være så fremskreden, at genhusningen af beboerne kan igangsættes efter sommerferien 2007.

Genhusningen må forventes at kunne tage op til 9 måneder og være afsluttet i maj 2008. I genhusningsperioden udarbejdes og godkendes nedrivningsprojekt for sidehusets to opgange således, at nedrivningen kan igangsættes umiddelbart efter den sidste genhusning er gennemført. Nedrivningen forventes at være afsluttet i september 2008.

Hovedprojektering, udbud, licitation, eventuel sparerunde og godkendelse af gårdanlægsprojektet forventes gennemført forud for og under nedrivningen.

Anlægsarbejderne på gårdanlægget forventes således at kunne sættes i gang i 4. kvartal 2008 og være færdigt i maj 2009.

### **DRIFT OG VEDLIGEHOLD**

Når anlægget er udført, stiftes et gårdlaug og det færdige gårdanlæg overlades til laug, som står for den videre drift og vedligeholdelse.

Byfornyelse København tager initiativ til at stifte gårdlauget.

Der vil blive lyst servitut om gårdanlægget i overensstemmelse med byfornyelsesbeslutningen af juli 2006.



**Planudsnit af alternativ**



# Plan af gårdanlæg

## Runddel-karréens gårdanlæg



# Projektbeskrivelse

## Runddel-karréens gårdanlæg

### OVERORDNET PRINCIP

Hovedtemaet for gårdplanen er en gård med terrænspring, store grønne flader, mange buske, træer og urter og mulighed for at opleve naturens og årstidernes skiften på nært hold.

Planmæssigt er gårdrummet delt i et større åbent midterareal og nærområder langs bygningerne, hvoraf nogle ligger i lommer mellem sidebygningerne og i passagen ud mod Jagtvej.

Midterarealet er formet omkring et trappeanlæg, der optager karreens terrænspring og fungerer som siddeplads, placeret hvor der er mest lys / sol.

Arealets vifteform deles af en hovedsti med plads for cykelparkering og affaldshåndtering, afskærmet af espliehegn og træer.

Langs bygningerne er arealet belagte og kan anvendes som nærhaver, gjort grønne ved slyng- og klatreplanter på facader, gavle og espalierhegn.

I passagen mod Jagtvej er en "skov", træer i et grusareal, der kan anvendes til cykel-p. Et tilsvarende grusareal med træplantning findes mellem sidebygningerne på ejendommen Nørrebrogade 122, indrettet som petanquebane.

Såfremt tagetagen på Jagtvej 52, opgangene B-C, indrettes til særskilte boliger, kræves passagen indrettet med adgang for brandkøretøjer, se alternativ planudsnit.

### SERVICEFUNKTIONER

Affaldscontainere placeres tre steder i anlægget og afskærms med espalier, der tilplantes med slyngplanter. Af hensyn til tømningvejene placeres det meste affald tæt på fællesportene.

Der laves ikke speciel plads til storaffald for dermed at undgå en uheldig ophobning af diverse affald.

Der udføres plads til cykler primært ved hovedstien, men også som mindre, spredte pladser langs bygningsfacaderne.

Tøjtørring sker på individuelle stativer i nærområderne, og som fjernes efter endt brug. Endvidere etableres mulighed for tørresnore mellem bygningerne, hvor det er muligt og ikke til gene for lysindfaldet i boligerne.

### BEPLANTNING

De levedygtige og egnede eksisterende træer bevares i den udstrækning de kan indgå i den nye plan for gården. Nyplantede træer bliver haveprægede og blomstrende, som for eksempel paradisæble, kirsebærkornel og pære.

Den øvrige beplantning består af espalier, hække, slyngplanter, stauder og forårsløg, mens busketter anses for fremmede i et gårdanlæg, hvor de anvendelige arealer er begrænsede.

### ERHVERV

Mod Jagtvej og Nørrebrogade er stueetagerne anvendt til butikserhverv, hvis affaldshåndtering kan have stor indflydelse på anvendeligheden af gårdanlæggets friarealer.

I gården bag Nørrebrogade 120 har McDonald's affalds afhentning og varelevering, der sker bagfra gennem fællesporten i Fyensgade 5. Dette har krævet en særlig udformning af nærarealerne, og et lokalt areal er afgrænset af espalierhegn og låge, og indrettet til nærområdets affaldscontainere.

### KOMMUNENS GODKENDELSE

Gennemførelsesprojektet skal vedtages af kommunens Teknik- og miljøudvalg, bl.a. som grundlag for overtagelse af Jagtvej 52 D-E til nedrivning. Senere skal hovedprojekt og licitationsresultat godkendes af kommunens Teknik- og miljøforvaltning, Plan & Arkitektur, og afhængig af de priser der fremkommer ved licitationen, kan det blive nødvendigt at gennemføre besparelser i projektet.

I givet fald vil dette ske i samarbejde med karrérådet.

# Nedrivninger m.v.

## Runddel-karréens gårdanlæg

Som angivet i byfornyelsesbeslutningen for Runddel-karréen af juli 2006, skal der, for at skaffe tilstrækkelige friarealer og lys i karreen, ske nedrivning af følgende bygningsdele:

Matr. nr. 2657  
Jagtvej 52  
Opgang D og E i sidehuset

Skure, hegn og mure i karreen nedrives i nødvendigt omfang af hensyn til etablering af nyt fælles gårdanlæg.

Efter nedrivning af de 2 opgange i sidehuset vil der ske retablering af gavl mv. på den resterende bygning, ligesom der vil ske retablering af grundarealet.

Som gårdanlægsarbejde anlægges grunden efter nedrivningen som en del af gårdanlægget i karreen.

Nedrivnings- og retableringsarbejderne vil blive gennemført af Københavns Kommune med Byfornyelse København som forretningsfører.

### PROCEDURE

Når gennemførelsesprojektet er vedtaget af kommunen, vil ejer, beboere og erhvervsdrivende i karréen blive underrettet herom samt få oplyst den forventede tidsplan for gennemførelse af arbejderne.

Beslutning om gennemførelsesprojektet vil under visse betingelser kunne indbringes for byfornyelsesnævnet, og underretningen vil indeholde nærmere oplysning om klageadgang og klagefrist. Endvidere vil der i forbindelse med gennemførelsen af anlægget blive tinglyst servitut på karreens ejendomme om det fælles gårdanlæg og om ejernes pligt til

at indgå i et fælles gårdlaug, se bagsiden.

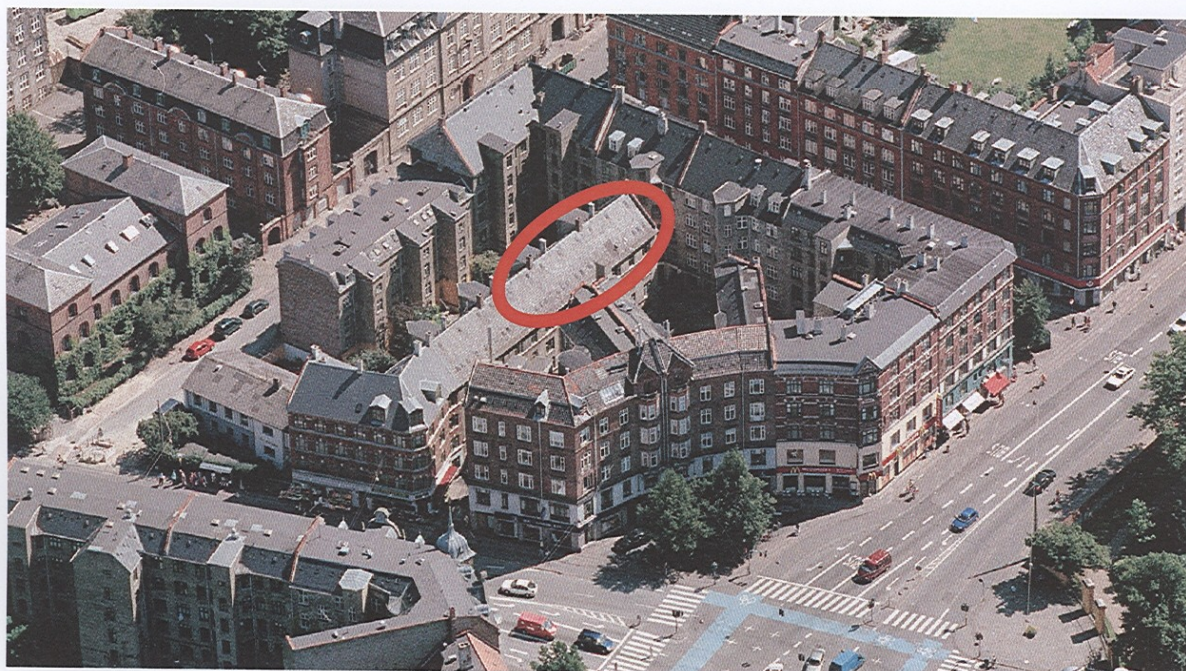
### OVERTAGELSE AF BYGNINGEN

Beslutningen om overtagelse af opgang D og E af Jagtvej 52 vil skriftligt blive meddelt ejeren af ejendommen samt blive tinglyst på ejendommen.

Byfornyelse København optager på kommunens vegne forhandling med ejeren af Jagtvej 52 D-E om kommunens overtagelse af bygningen og erstatningen herfor.

Såfremt der ikke kan opnås enighed om overtagelsen, vil kommunen ekspropriere de to opgange.

Hvis der ikke kan opnås enighed om erstatningens størrelse, vil spørgsmålet blive indbragt for taksationskommissionen.



## TIDSPLAN

### 26. marts - 7. maj 2007

Gennemførelsesprojekt,  
gårdanlæg til høring i karréen

### Maj - juni 2007

Kommunal behandling og  
vedtagelse

### August 2007 - maj 2008

Genhusning af beboerne i  
Jagtvej 52 D-E

### Maj - august 2008

Nedrivning af Jagtvej 52 D-E

### Efterår 2008 - forår 2009

Anlægsperiode for gårdanlægget

### Forår 2010

1-års gennemgang,  
overdragelse til Gårdlauget

## SERVITUTPÅLÆG

På de enkelte ejendomme, der indgår i gårdanlægget, vil der blive tinglyst en servitut med bestemmelser om,

- at friarealerne hørende til de enkelte ejendomme udlægges til fælles formål,
- at matr.nr. 343 efter beslutning af Københavns Kommune indgår i fællesskabet, såfremt ejendommen på et tidspunkt overgår til anvendelse som beboelsesejendom,
- at port, der etableres mod Jagtvej på matr. nr. 2657, Jagtvej 52, samt portgennemgangen på matr. nr. 2655, Fyensgade 5 skal tjene som fælles adgange til gårdanlægget,
- at de enkelte ejendomme er pligtige at tåle den særlige benyttelse til fælles formål, som gårdanlægget forudsætter,
- at det gårdanlæg, der etableres ved byfornyelsen skal opretholdes,
- at drift, vedligeholdelse og renholdelse af gårdanlægget med fælles indretninger 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 gårdanlægget med fælles indretninger m.v. afholdes af gårdlauget,
- at de enkelte ejendommers andele af ovennævnte udgifter, med mindre Københavns Kommune godkender andet, fordeles i forhold til ejendommens bruttoetagearealer (hvilket betyder, at kældre med lofter mindre end 1,25 meter over omliggende terræn ikke medregnes),
- at renholdelse og vedligeholdelse af det fælles gårdanlæg kan ske ved kommunens foranstaltning for ejernes regning, såfremt forpligtelserne ikke opfyldes,
- at servituten er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene uden hensyn til, hvornår retten er stiftet, og
- at påtaleberettiget for servituten er ejerne af de enkelte ejendomme – for ejerlejlighedsejendomme den pågældende ejerforening – der indgår i gårdanlægget, og Københavns Kommune.

Det ovenfor angivne indhold af servituten er ikke endeligt, men der kan ske mindre justeringer og tilføjelser, f.eks. i forbindelse med udførelsen af gårdanlægget.