

From: TMF-Bydesign  
Date: 8. juli 2013 09:17  
To: Annette Sønderby Jensen  
CC:  
Subject: VS: bemærkning vedr. forslag til fælles gårdhave Frederiksborggadekarréen  
Attachments: image001.jpg

**Sendt:** 7. juli 2013 11:13

**Til:** TMF-Bydesign

**Cc:** Andel louise derving; karsten schmidt; andel karsten; kajsaselchau@gmail.com; andels kim kjeldsen; andels Andreas Hvidtfeldt; andels jesper

**Emne:** bemærkning vedr. forslag til fælles gårdhave Frederiksborggadekarréen

Kære Center for bydesign!

Tak for det glimrende forslag til en fælles gårdhave. Udkastet ser meget spændende ud. Når jeg forholder mig til forslaget kan jeg se, at der er 4 opgange, der kommer til at anvende skraldespandene, der er placeret ud fra min bagtrappe. Men der er mellem 1 og 2 opgave forbundet med de andre skraldespande i den ny gård. Der er mindre end ti meter fra den foreslåede placering op af gavlvæggen til den mur der ligger over. Og jeg kan se at jeres tegning ikke er målfast. Derfor tror jeg ikke rigtig på, at det er den bedste løsning. Jeg er selvfølgelig godt klar over, at I også tænker på, at beboerne ikke skal bevæge sig langt for at aflevere affaldet, men måske skulle man alligevel bede dem om dette.

Jeg er ikke ekspert, men jeg synes alligevel, at jeg må komme med et ny forslag, når jeg kritiserer udkastet. Mit forslag er: 1. der indrettes flere områder med skraldespande, eller 2. skraldespandene flyttes til hjørnet mellem Frederiksborggade 48 og Nansensgade 75 (som jeg har illustreret på billedet). I dette hjørne kan der alligevel ikke vokse græs, fordi der kommer ikke lys derned. Det vil være en langt bedre løsning at flytte skraldespandene til det område, fordi det vil skabe mere luft til bevægelse i gården. .

mvh  
Lars Kjær  
Gothersgade 161, 2 th  
1123 København K

## Annette Sønderby Jensen

---

**Fra:** TMF-Bydesign  
**Sendt:** 2. august 2013 14:23  
**Til:** Annette Sønderby Jensen  
**Emne:** VS: Projekt - Fælles gårdhave Frederiksborggadekarréen

Til videre foranstaltning.

Med venlig hilsen

**Helle Hinsch**  
Sekretær  
Plan og Byrum

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign

Njalsgade 13  
Postboks 447  
2300 København S

Telefon +45 3366 1293  
Fax +45 3366 7020  
Email [helhin@tmf.kk.dk](mailto:helhin@tmf.kk.dk)  
EAN 5798009482044

---

**Sendt:** 2. august 2013 15:02  
**Til:** TMF-Bydesign  
**Cc:** Christian Fester; Niels B. Knudsen; Jakob H. Arensbach  
**Emne:** Projekt - Fælles gårdhave Frederiksborggadekarréen

Vedr. ovenstående.

Det ligner et rigtigt spændende projekt som vi tror på vil kunne tilføre miljøet en hel del atmosfære!

Vi er et erhvervslejemål og har i øjeblikket et skur placeret i gården mellem Frederiksborggade 52 og Gothersgade 171, som bl.a. anvendes til opbevaring af renovationsbeholdere.

Jf. den nye tegning, er dette skur ikke længere på og placering af renovation er flyttet til at ligge mellem Frederiksborggade 52 og 54.

Vi vil gerne sikre os, at der er samme kapacitet i det nye skur, som i det gamle og, at vi kan anvende det i samme omfang som tidligere.

Hvordan gør vi det?

Med venlig hilsen / Best regards

Svend Christiansen

---

**Friluftsland**

## Annette Sønderby Jensen

---

**Fra:** TMF-Bydesign  
**Sendt:** 6. august 2013 09:05  
**Til:** Annette Sønderby Jensen  
**Emne:** VS: bålplads, nej tak!

Til videre foranstaltning.

Med venlig hilsen

**Helle Hinsch**

Sekretær  
Plan og Byrum

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign

Njalsgade 13  
Postboks 447  
2300 København S

Telefon +45 3366 1293  
Fax +45 3366 7020  
Email [helhin@tmf.kk.dk](mailto:helhin@tmf.kk.dk)  
EAN 5798009482044

---

**Sendt:** 5. august 2013 21:15  
**Til:** TMF-Bydesign  
**Emne:** bålplads, nej tak!

Kære Center for bydesign.

Vi skal have fælles gårdhave (frederiksborggadekarréen). Vi kan se på jeres tegning at I har planer om at opføre en bålplads. Det synes vi er en dårlig idé, da det vil betyde at vi vil få røg fra bålet ind af vinduerne. Vi håber derfor I vil lade være med at lave en bålplads.

--

Mvh: Sebastian R. Sørensen

## **Annette Sønderby Jensen**

---

**Fra:** TMF-Bydesign  
**Sendt:** 23. august 2013 13:14  
**Til:** Annette Sønderby Jensen  
**Cc:** Lisbeth Havn  
**Emne:** VS: fælles gårdhave frederiksborggadekarréen

---

**Sendt:** 23. august 2013 13:08  
**Til:** TMF-Bydesign  
**Emne:** fælles gårdhave frederiksborggadekarréen

ang. planerne for fælles gårdhave i Frederiksborggadekarréen viser sidst udsendte tegning ingen arealer, der skulle være afsat til affald/skrald større end hvad, der kan lægges i skraldespandene.

Der bør være et område til "storskrald".

Med venlig hilsen

Eigil Kragh

Frederiksborggade 50 1 tv  
1360 kbh k

## Annette Sønderby Jensen

---

**Fra:** TMF-Bydesign  
**Sendt:** 9. september 2013 15:15  
**Til:** Annette Sønderby Jensen  
**Emne:** VS: kommentar til Frederiksborggadekarréens fælles gårdhave

**Sendt:** 9. september 2013 14:18  
**Til:** TMF-Bydesign  
**Emne:** kommentar til Frederiksborggadekarréens fælles gårdhave

Til rette vedkommende,

Jeg er en del af Frederiksborggadekarréen, til hvilken I har udarbejdet et forslag om fælles gårdhave.

Jeg er meget begejstret for forslaget og synes, at det virker til at blive en stor succes.

Dog er jeg blevet opmærksom på en mere eller mindre uheldig placering af renovationsområdet på matrikel nr. 214. Det ser ud til, at op til 5 opgange vil blive fælles om denne renovationsstation, hvilket i mine øjne virker en smule urealistisk.

Jeg er klar over udfordringen med hensyn til kravet om de 5 meters afstand, der skal være til nærmeste vindue/dør, men trafikken det vil skabe i området omkring denne matrikels affaldscontainere, vil være en enorm gene for mange beboere. Matrikel nr. 214 har, som den eneste i karréen, lejligheder i kælderetagen, hvilket betyder, at beboerne i disse lejligheder især vil blive generet af trafikken omkring containerne. Derudover vil der fra deres dagligstuer og køkkener være direkte udsyn til 5 opganges skrald.

På baggrund af dette, håber jeg, at I vil arbejde på en alternativ løsning.

Kan det være en mulighed, at flytte nogle af containerne et andet sted hen, så fordelingen af disse bliver spredt lidt ud? Er det for eksempel muligt, at containere til eksempelvis papir, særligt affald etc. kan stå et andet sted, da 5 meters-reglen ikke nødvendigvis omhandler alle former for affald?

Med Venlig Hilsen

Agnes Arnbjerg-Nielsen

Gothersgade 161, 3.tv  
1123 københavn K

**SENDT PR. E-MAIL: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)**

Københavns Kommune  
Bygge & Teknikforvaltningen  
Njalsgade 13  
2300 København S

Att.: Center for Bydesign

**Kjeld Jørgensen**  
Advokat (H)  
[kj@lundelmersandager.dk](mailto:kj@lundelmersandager.dk)  
Direkte: +45 33 300 209

**Charlotte Halskov Nielsen**  
Ejendomsadministrator  
[chn@lundelmersandager.dk](mailto:chn@lundelmersandager.dk)  
Direkte: +45 33 300 261

25. september 2013  
Sagsnr. 91150001

### **Forslag til fælles gårdhave - Frederiksborggade Karreen.**

Som advokat for ejeren af matr.nr. 141 m.v., Søtorvet 2 m.fl., Marie-Louise Herold, gør jeg herved indsigelse mod forslaget til fælles gårdhave.

Min klient har en lang række indsigelser mod projektet:

- 1 Der er ikke blandt lejerne i ejendommen tilslutning til projektet. Der er alene 2 lejere, som har udtrykt ønske om, at projektet gennemføres. Heroverfor står 7 erhvervslejere og 10 boliglejere. Der er derfor ikke noget behov i ejendommen for etablering af gårdhaven.
- 2 Ejendommen ligger lige ud til søerne og tæt ved Ørstedsparken og flere pladser, således at der er rigelig med rekreative områder. Gårdhaven vil heller ikke blive særlig anvendelig, da der er meget lidt sol og da selve opholdsarealet er beskedent.  
  
På nær 3 har alle beboelseslejligheder altaner.  
  
Udbyttet af den fælles gårdhave vil derfor på ingen måde stå i forhold til udgifterne ved den fremtidige drift, øgede støjgener og tab af P-pladser.
- 3 Ejendommen er fredet, og anlæg af gårdhaven vil være i strid med fredningen. Det har ingen mening at frede en bygning for efterfølgende at etablere et nyt og moderne gårdhaveanlæg. Der skal være en sammenhæng mellem bygningen og gården, således at det tidstypiske indtryk bevares. Gården må derfor bibeholdes med den forholdsvis lille gamle gård, som netop er tidstypisk for ejendommen.

Fredningen omfatter 4 ejendomme i det såkaldte Søtorvs-kompleks. Ejendommen hører sammen med de øvrige fredede ejendomme i komplekset og bør fremstå på samme måde som de andre ejendomme med forholdsvis små gamle gårde.

Det er også Kulturstyrelsens vurdering, at etablering af gårdanlægget vil være i strid med baggrunden for fredningen.

Opsætning af cykelhalvtage, pergolaer, espalier m.v. op ad ejendommens mure er også i strid med fredningen og kan ikke ske. Ejeren meddeler ikke tilladelse til nogen form for opsætninger op ad bygningens mure.

Tilsvarende vil det være i strid med fredningen at opsætte en dør i portrummet, hvor der ikke oprindeligt har været en dør.

Selv om gårdspladsen ikke er fredet, kan der godt udvises respekt for den fredede bygning.

- 4 Det er en væsentlig forringelse af forholdene for ejendommens brugere, at de nuværende 12 P-pladser nedlægges. Der har altid været parkering i gården, ligesom i naboejendommens gårde. F.eks. Gothersgade 160.

Med de nuværende parkeringsforhold i Københavns Kommune er det et meget stort aktiv at have sin egen P-plads. Tilsvarende er det et stort aktiv for ejeren, idet såvel bolig- som erhvervslejemålene langt nemmere udlejes, når der kan stilles en P-plads til rådighed for lejeren.

Ejeren har også indtægter fra udlejningen.

P-pladserne er lejet ud for kr. 15.325,00 pr. måned, eller kr. 183.900,00 pr. år.

Som anført er tabet for ejeren dog langt større end lejeindtægten, da manglende P-pladser medfører en vanskeligere udlejning og lavere lejeindtægter fra lejlighederne.

Såfremt gårdhaveprojektet gennemføres, vil der blive krævet en erstatning, som dels dækker det direkte lejetab men også erstatning for generne ved den sværere genudlejning og lavere lejeindtægt.

- 5 Gaardrum har oplyst, at de fremtidige driftsudgifter ved anlægget vil beløbe sig til kr. 70-100,00 pr. måned for en lejlighed på 70 m<sup>2</sup> eller kr. 12-17,00 pr. m<sup>2</sup> pr. år. Lejlighederne i ejendommen er på mellem 254-291 m<sup>2</sup>. Det vil betyde en lejestigning på kr. 5.000,00 om året for de store lejligheder, hvilket er helt urimeligt i forhold til den beskedne nytte, som lejerne vil få.

Alene 7 lejemål er udlejet efter en omkostningsbestemt leje. De øvrige boliglejemål og alle erhvervslejemålene er udlejet til en markedsleje, og det er givet, at erhvervslejerne ikke vil betale mere i leje, fordi der etableres en gårdhave. Boliglejemålene vil heller ikke kunne udlejes til en ekstraleje på kr. 5.000,00 om året, fordi der er en gårdhave. Hele udgiften til drift af gårdhaven vil derfor skulle afholdes af ejeren.

Der er i ejendommen 1.814 m<sup>2</sup> erhverv og 1.185 m<sup>2</sup> boliger, der ikke er udlejet efter en omkostningsbestemt husleje. I alt er der således 2.999 m<sup>2</sup>, der vil medføre en udgift for ejeren på kr. 36.-51.000,00 pr. år.

Hertil skal lægges ekstra udgifter til udbedring af eventuelt hærværk eller anden beskadigelse og fornyelse af anlægget.

Det kan ikke være rigtigt, at en enkelt ejer skal påføres så store udgifter for, at der gennemføres en påtvungen gårdhave. Det er ikke intentionerne med byfornyelsesloven, at en enkelt ejer skal påføres udgifter i denne størrelsesorden.

- 6 Ejendommens lejere vil også blive påført store støjgener.

Ejendommen ligger i et forholdsvist støjplaget område med megen trafik og uro omkring Dronning Louises Bro. Der er derimod stille i gården, således at vinduerne kan være åbne mod gården.

Når al persontrafik mod nord fremtidig skal ske gennem ejendommens port, vil det medføre en meget betydelig forøgelse af persontrafikken. Der er over 500 der færdes i karreen, og der vil derfor være en meget væsentlig forøgelse af trafikken gennem porten. Tilsvarende kan det frygtes, at der vil være larm og støj fra personer, der opholder sig i den fælles gårdhave.

- 7 Det kan også frygtes, at den store trafik af personer vil medføre forøget risiko for tyveri, indbrud og hærværk samt et stort slid på den fredede ejendom.
- 8 Denne indsigelse er nu den 6. mod et fælles gårdprojekt. Efter 5½ år bør sagen nu afsluttes, så ejeren kan gennemføre sin egen plan for stueetage og gården. En plan som er afpasset fredningen og ejendommens lejere. Projektet kan uden problemer gennemføres uden deltagelse af Søtorvet 2 m.fl.
- 9 I naboejendommen, som er næsten magen til Søtorvet 2 og ligeledes fredet, er der givet tilladelse til at genopføre en bygning mod naboen, så gården lukkes. Der har tidligere været stalde. Værdien heraf er betydelig, og såfremt gårdhaveanlægget gennemføres, kræves der en meget betydelig erstatning for den mistede byggeret.



LUND ELMER  
SANDAGER

---

Af ovennævnte grunde må ejendommen holdes uden for den fælles gårdhave på samme måde som ejendommen Frederiksborggade 44-46. Sker det ikke, vil sagen blive retsforfulgt, ligesom der vil blive krævet erstatning for tab af P-pladser og de manglende P-pladseres indvirkning på lejeniveauet i ejendommen. Foreløbig opgøres erstatningskravet til minimum kr. 4.500.000,00. Hertil skal lægges erstatning for den mistede byggeret.

Med venlig hilsen

Kjeld Jørgensen