



Forslag til byfornyelsesbeslutning
om etablering af fælles gårdanlæg

Thyrasgade-karréen

NØRREBROGADE 180A-186
ÆGIRSGADE 2-10
THYRASGADE 1-11
GORMSGADE 1-7

Maj 2009

Spørgsmål til beslutningen kan rettes til:

sbs
Ny Kongensgade 15
1472 København K.
Tlf.: 82 32 25 00

Arkitekt maa Lis Strunge
Tlf.: 82 32 25 39
E-mail: lsa@sbsby.dk

Udarbejdelse, tekst, layout og fotos: sbs
© sbs, maj 2009

INDHOLD

BAGGRUND FOR FORSLAGET	4
HØRING AF BYFORNYESESBEVLUTNING	4
GÅRDEN I DAG	5
FORSLAGET	6
FORVENTET TIDSPLAN	10
FÆLLES FRIAREALER	12
AFSTÅELSE TIL NEDRIVNING SAMT RYDNINGER	13
SERVITUTPÅLÆG	14



BAGGRUND FOR FORSLAGET

Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune vedtog ved sit møde den 10. december 2008 at udsende dette forslag til byfornyelsesbeslutning for Thyrasgade-karréen i offentlig høring jf. Lovbekendtgørelse nr. 901 af 9. september 2008, Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

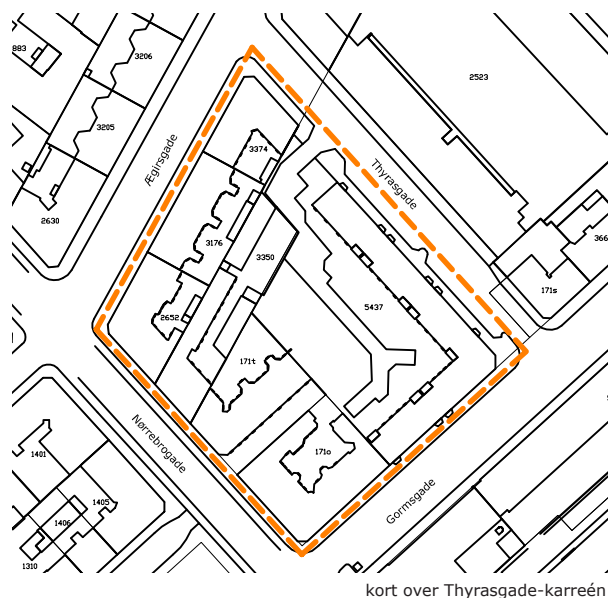
Forslaget har været udsendt til alle ejere, lejere og erhverv i Thyrasgade-karréen.

Hidtidig planproces

Ved mødet den 12. oktober 2006 bemyndigede Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune Teknik- og Miljøudvalget til at igangsætte planlægning af byfornyelse på Thyrasgade-karréen. Den 7. oktober 2008 blev der afholdt et karrémøde i Kulturhuset på Dortheavej for samtlige ejere og lejere i Thyrasgade-karréen. På mødet blev der orienteret om mulighederne for at skabe et nyt fælles gårdanlæg i karréen.

Byfornyelsesområdet

Thyrasgade-karréen omkranses af Thyrasgade, Gormsgade, Nørrebrogade og Ægirsgade, og omfatter ejendommene Thyrasgade 1-11, Gormsgade 1-7, Nørrebrogade 180A-186 og Ægirsgade 2-10, alle beliggende 2200 København N. Med dette forslag foreslås der etableret ét samlet fælles gårdanlæg for karréen.



HØRING AF BYFORNYESESBEKENDTGØRELSE

Forslag til byfornyelsesbeslutning for Thyrasgade-karréen har været i 8 ugers høring hos alle ejere, lejere og andelshavere i den samlede karré. I denne periode er der indkommet 8 bemærkninger og indsigelser til forslaget.

I høringsperioden er der afholdt et karrémøde om forslaget, med deltagelse af 10 lejere og ejere. På mødet blev mulighederne i byfornyelsen debatteret, og der blev svaret på spørgsmål til forslaget.

På baggrund af de skriftlige indsigelser og bemærkninger vil Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune træffe den endelige beslutning om byfornyelse på Thyrasgade-karréen. Herefter offentliggøres beslutningen, og alle ejere og lejere i karréen vil modtage den endelige beslutning.

Når byfornyelsesbeslutningen er truffet, 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.



GÅRDEN I DAG

Byfornyelsenområdet omfatter i alt 152 boliger fordelt på 7 ejendomme.

Det samlede friareal på karréen udgør 2.900 m².

Boligerne i karréen fordeler sig på 95 udlejningsboliger, heraf 55 almene boliger, 18 ejerlejligheder og 39 andelsboliger.

Karréen er opdelt i 7-8 større og mindre gårdum.

Beboelsesejendommen Nørrebrogade 182-182B er på 5 etager (ekskl. tagetage og kælder) og er opført i 1899 med væsentlig om- eller tilbygning i 1989. Ejendommens ydervægge består af mursten.

Beboelsesejendommen Gormsgade 1 og Nørrebrogade 180 A-B er på 5 etager og er opført i 1905 med ydervægge af mursten.

Beboelsesejendommen Gormsgade 5-7 og Thyrasgade 1-5 er på 4 etager og er opført i 1989 med ydervægge af betonelementer.

Beboelsesejendommen Thyrasgade 11 og Ægirsgade 10 er på 5 etager og er opført i 1907 med ydervægge af mursten.

Beboelsesejendommen Ægirsgade 4-8 er på 5 etager og er opført i 1902 med ydervægge af mursten.

Beboelsesejendommen Ægirsgade 2 og Nørrebrogade 186 er på 5 etager og er opført i 1898 med ydervægge af mursten.

Beboelsesejendommen Nørrebrogade 184 er på 5 etager og er opført i 1902 med ydervægge af mursten.



Erhvervsejendommen i gården, sidebygningen til Nørrebrogade 184 fungerer som kafferisteri. Bygningen er på to etager og er opført i 1910. Der er adgang til ejendommen via en port i nr. 184. I forlængelse af denne bygning er der et mindre garageanlæg med et antal sammenbyggede garager i træ med muret bagvæg.

Fritliggende i gården er der endvidere en bygning i 1 etage, ligeledes opført i 1910. Bygningen anvendes som lager, og adgang sker ad samme vej.

Herudover er der en række mindre cykeloverdækninger og skure, tilhørende de enkelte ejendomme.

Bortset fra gården tilhørende beboelsesejendommen Gormsgade 5-7 og Thyrasgade 1-5 er udearealerne i særlig grad præget af mørke og snævre gårdrum med ingen eller kun ringe mulighed for udeophold og leg.

Der er – med samme undtagelse - ingen eller kun sparsom beplantning i karréen. Karréen har mange hegn og garager, som opdeler gården.

Overflader og belægninger er generelt hullede og nedslidte. Dette gælder i særlig grad arealet tilhørende ejendommen Ægirsgade 4-8.



Gården Nørrebrogade 184

FORSLAGET

Ét fælles fårdanlæg i den samlede karré

Forslag til byfornyelsesbeslutning omfatter etablering af nyt fælles gårdanlæg for Thyrasgade-karréen.

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

Rydninger og nedrivninger

Forslaget omfatter rydning af udtjente belægninger og asfalt, skure og hegn. Forslaget omfatter endvidere nedrivning af baghuset til Nørrebrogade 184, der anvendes som lager. Bygningen er en muret bygning i 1 etage.



Gården Nørrebrogade 184



Gården Nørrebrogade 186



Gården Ægirsgade 4-8

Hensigten med rydningerne og nedrivningerne er at skabe bedre sammenhæng i gårdanlægget. Der vil med forslaget tilvejebringes lys og luft til et samlet gårdrum, der ellers er præget af snævre, små og mørke gårde. Endelig gives der på denne måde mulighed for, at det samlede gårdanlæg kan indgå i en fælles anvendelse og drift.

Nedlæggelse af garager

Som led i forslaget foreslås nedrivning og nedlæggelse af garagerne, som ligger i forlængelse af kafferisteriet. Garagerne er opført i træ med muret bagvæg. Parkering i den del af gårdanlægget, der overgår til fælles brug for beboerne i karréen vil ikke være mulig efter indretning af fælles gårdanlæg. Hensigten er, at det nye anlæg skal friholdes til ophold og leg.

Erstatninger for tab

Overtagelse til nedrivning eller nedlæggelse sker efter forudgående erstatning.

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

Gårdgruppe

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 inddrages desuden i samarbejdet om udformningen af gårdanlægget.

Gårdgruppen består af repræsentanter for ejere og brugere i hele karréen.

Beboerne vil få mulighed for at være med til at diskutere og komme med forslag til indretningen af det fælles gårdanlæg. Dialogen vil ske dels på gårdgruppemøder, dels på hjemmesiden og dels via et digitalt gårdrumsspil. Derfor er placering af aktiviteter i gården ikke udviklet eller indarbejdet på nuværende tidspunkt.



Nedlæggelse af hegn og garager for at skabe et fælles gårdanlæg

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

Digital borgerinddragelse

Gårdrumsspillet er et digitalt forsøg, som skal højne borgerinddragelsen i forbindelse med udformningen af det konkrete forslag til gårdens indretning. Den digitale proces erstatter ikke møderne med gårdgruppen, men supplerer og kvalificerer gruppens diskussioner og valg.

Gårdrumsspillet

Gårdrumsspillet ligger på en hjemmeside oprettet specifikt for denne karré. Her kan borgerne få informationer og debattere vedrørende anlæggen af det nye gårdanlæg.

Gårdrumsspillet er et brugervenligt, interaktivt 3d-værktøj hvor borgerne har mulighed for at komme med forslag til det kommende gårdanlæg samt opleve, hvordan det vil komme til at se ud i 3 dimensioner.

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



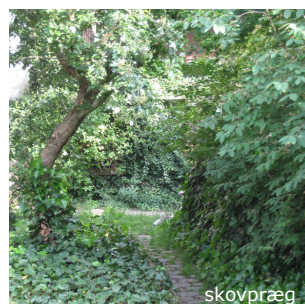
Eksempel på hjemmeside

Proces for borgerinddragelsen i gårdrumsspillet:

- Gårdrumsspillet introduceres på karrémøde
- Beboerne modtager intro-materiale, hvorefter de kan logge på hjemmesiden. Her vil der være inspiration fra landskabsarkitekten.
- 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.
- Når projektforslaget er prissat, har beboerne mulighed for at se forslaget med evt. alternativer både som 2d og 3d og kommentere online.

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

Referencer til udformning af gårdanlæg



Høring af projektforslag

Når projektforslag til indretning af fælles gårdanlæg er udarbejdet, sker der høring blandt ejere og beboere via hjemmesiden, 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 14. Kommunen lader servitutterne tinglyse på ejendommene.

Det offentlige afholder udgifterne ved etableringen af gårdanlægget indenfor de i byfornyelsesloven fastsatte rammebeløb.

Anlægsarbejder

Anlæggelsen af gårdanlægget vil forventeligt blive iværksat i løbet af 2010 og færdigetableret med udgangen af 2010.

Økonomi

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

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

Gårdlaug

Når anlægget er udført, nedsættes et gårdlaug bestående af ejerkredsen i karréen. Gårdanlægget overdrages til gårdlauget, 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 gårdlauget træffes, hvor ikke andet er bestemt, ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal. Detaljerede bestemmelser vedrørende laugets fastsættes i vedtægterne.

sbs vil være behjælpelig med stiftelse af gårdlaug og udarbejdelse af vedtægter for gårdlauget.



FORVENTET TIDSPLAN

- 2009**
- Høring af forslag til beslutning (8 ugers høring)
 - Karrémøde
 - Behandling af indsigelser til forslag
 - Byfornyelsesbeslutning træffes i TMU
 - Offentliggørelse af beslutning
 - Gårdgruppemøder og gårdrumsspil
 - Evt. forhandling med erhverv
 - Prissat projektforslag
 - 6-ugers høring af projektforslag
 - Kommunen godkender projektforslag
- 2010**
- Udbud og licitation gårdprojekt
 - Licitationsresultat godkendes
 - Gennemførelse af anlægsarbejder
 - Færdigt gårdanlæg
 - Gårdlauget stiftes
 - Gårdlauget overtager gårdanlægget

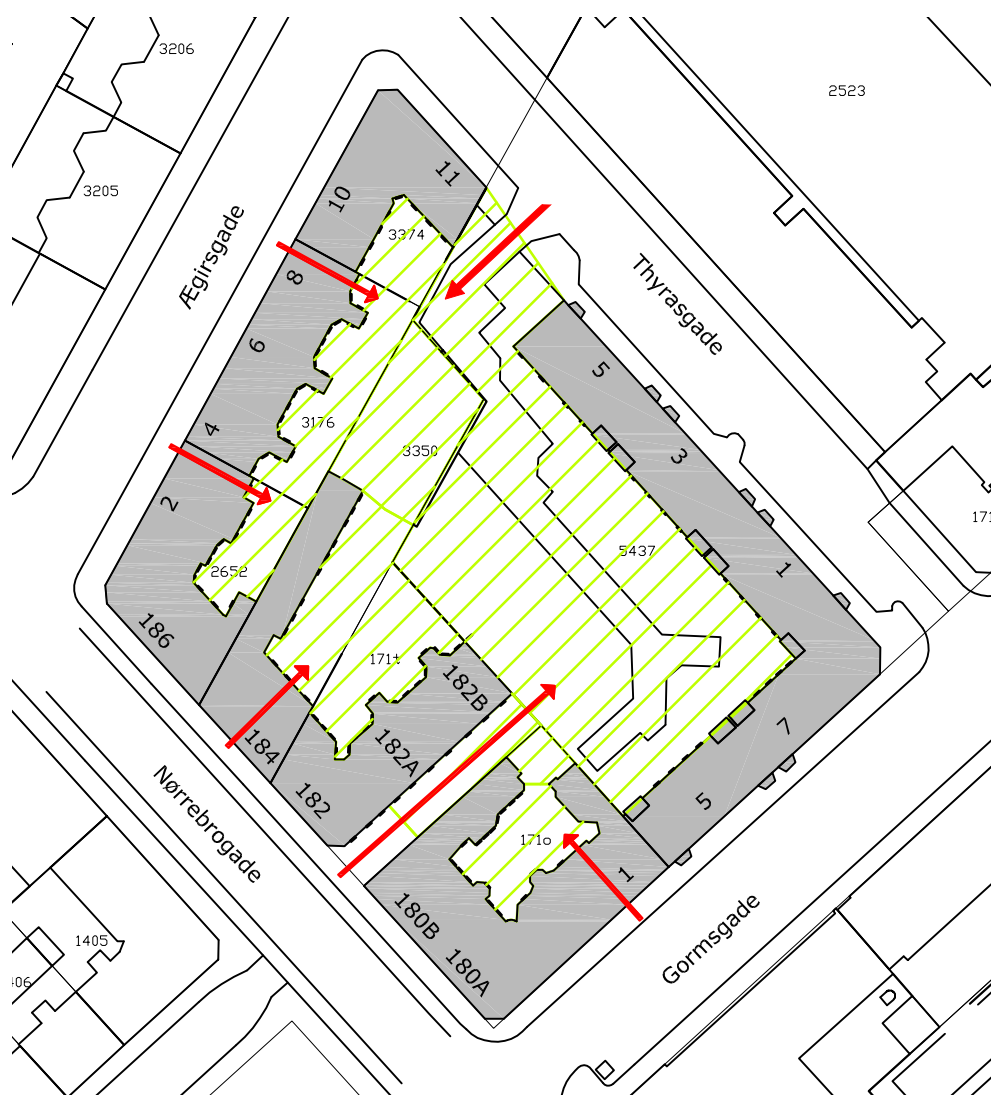




Passagen mellem Nørrebrogade 180B og 182

FÆLLES FRIAREALER

Der etableres et fælles gårdanlæg for Thyrasgade-karréen. Fællesporte i gårdanlægget er angivet på tegningen nedenfor. Følgende ejendomme, alle Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende 2200 København N, indgår i gårdanlægget:

Matr. nr.:	Gadenavn og nr.:
171 t	Nørrebrogade 182-182B
171 o	Gormsgade 1/Nørrebrogade 180A-180B
5437	Gormsgade 5-7/Thyrasgade 1-5
3374	Thyrasgade 11/ Ægirsgade 10
3176	Ægirsgade 4-8
2652	Ægirsgade 2/Nørrebrogade 186
3350	Nørrebrogade 184



-  Gårdanlæg, byfornyelse
-  Fælles porte

AFSTÅELSE TIL NEDRIVNING SAMT RYDNINGER

For at skabe lys og luft til ophold og leg samt mulighed for et sammenhængende fælles gårdanlæg foreslås ryddet og nedrevet i nødvendigt omfang skure, overdækninger, plankeværker, hegn og mure i kar-réen på alle de af beslutningen omfattede ejendomme som led i etablering af fælles gårdanlæg. Efter rydningerne og nedrivningerne foretages nødvendige retableringer på bygninger og terræn. Retablerin-ger af belægninger, kloak- og afløbsforhold samt skure til renovation og cykler vil blive udført som led i etableringen af det fælles gårdanlæg.

Følgende bygninger foreslås nedrevet:

Matr. nr.:	Gadenavn og nr.:	Omfang:
3350	Nørrebrogade 184	baghus (lager)
3350	Nørrebrogade 184	garager

Nedrivning sker efter forudgående afståelse mod erstatning.



SERVITUTPÅLÆG

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:

<u>Matr. nr.</u>	<u>Gadenavn og nr.</u>
171 t	Nørrebrogade 182-182B
171 o	Gormsgade 1/Nørrebrogade 180A-180B
5437	Gormsgade 5-7/Thyrasgade 1-5
3374	Thyrasgade 11/ Ægirsgade 10
3176	Ægirsgade 4-8
2652	Ægirsgade 2/Nørrebrogade 186
3350	Nørrebrogade 184

som angivet på side 11, skal tjene som fælles adgangsveje til de 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 gårdlaug,

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

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 servituten 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 servituten.



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



Københavns Kommune