



3. april 2009
Sagsnr.: - kkc
Fax: 8232 2501
Sbs København

Notat vedr. bemærkninger og indsigelser efter høring af forslag til byfornyelsesbeslutning for Frederiksgården

I forbindelse med planlægningen af byfornyelse på Frederisgård-karréen har forslag til byfornyelsesbeslutning været i høring i 8 uger.

I høringsperioden er der afholdt et karrémøde, hvor forslag til byfornyelsesbeslutning er gennemgået og der har været mulighed for at stille spørgsmål og debattere byfornyelsen.

Der er i alt indsendt følgende 6 bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag til forslag til byfornyelsesbeslutning for karréen:

1. Thomas Grinde og Andreas Grinde, ----- 2200 Kvh. NV
2. Forenede Ejendomsselskaber A/S v. planchef og arkitekt MAA Felix Thrans, Vestagervej 5, 2100 Kbh. Ø.
3. David Russell, Landlystvej 8 st. th, 2500 Valby.
4. Dan Holk, Ønskebørn NV ApS, Frederiksborgvej 13, st. , 2400 Kbh. NV
5. Bo Skjoldborg og Polina Skjoldborg, Frederikssundsvej 44, 5. th, 2400 Kbh. NV.
6. A/B Knudepunktet, v. bestyrelsen , Frederikssundsvej 32 A, Kld. , 2400 Kbh.

Indsigelser og bemærkningerne, der er vedlagt notatet i bilag, er kort refereret herunder med følgende kommentarer:

-
- 1. Thomas Grinde og Andreas Grinde, -----2200 Kbh. NV**
 1. *Betragtninger om almen vellet - citerer fra politiker*
 2. *Ejerne anfører, at det vil være umuligt at finde egnede erstatningsgarager. Har svært ved at se hvordan deres hobby med veteran biler kan placeres andet sted - med hen-*

visning til at der mangel på p-pladser og garager så centralt i byen som det er givet med eksisterende garager i gården.

3. Antyder at sbs bevidst forsøger at føre folk bag lystet. Henvises til at sbs i starten har nævnt at alle muligheder var åbne – vedr. de eksisterende garager.
4. Antyder at sbs tager hensyn til DFE og deres bygninger.
5. Antyder at sbs bevidst spreder rygter om forurening for at undgå den faktiske salgspris.
6. Oplyser at der har været møde mellem sbs og ejerne for på et tidlige stadie at afprøve en mulighed i at få belyst erstatning og dennes størrelse.
7. Sår tvivl om de generelle ønsker om gårdforbedring- bl.a. med henvisning til det forholdsvise lave fremmøde med ca. 20 deltagende.

Kommentar/vurdering 1:

- Ad1) Betragtninger vedr. almenvellet og ekspropriation er ikke juridiske holdbare. Der er hjemmel i byfornyelsesloven til at ekspropriere bygninger mv.
- Ad 2) Forholdet er ikke dokumenteret. Ved en afståelse vil der blive fortaget en konkret vurdering af forholdene med henblik på en økonomisk kompensation enten som følge af forhandling eller ved taksation.
- Ad 3) sbs må afvise påstanden. sbs har alene ved sin præsentation af byfornyelsesforslaget oplyst, at bevaringsværdige garager kan anvendes med formål, som ligger indenfor gårdrummets fælles anvendelse – herunder til uopvarmet cykelparkering, storskrald, affaldssortering etc. Når der peges på bevaring af konkrete garager – er det alene begrundet ud fra hensigtsmæssigheder om at bevare sammenhængende gårdanlæg samt evt. også byggetekniske begrundelser. Denne del vil blive præciseret mere konkret i det videre projekteringsarbejde med gårdanlægget. Der er ikke indrømmet muligheder for bevaring af garager til kommerciel brug.
- Ad 4) Sbs har på et tidligere tidspunkt haft et samarbejde med Dfe med henblik på at starte en proces med et gårdanlæg finansieret med midler fra kvarterløft og medfinansiering. Denne situation er ikke tilstede nu og der henvises derfor til byfornyelsesforslaget og de begrundelser som er afledt af beslutning af 10. december 2008 i Teknik og Miljøudvalget i Københavns Kommune .
- Ad5) Ved en eventuel erstatningsfastsættelse bør alle relevante forhold tages med i betragtning herunder risiko for forurening af jorden som følge af nedsivning eller udsivning af olie og væsker fra brug af automobiler eller reparation heraf.
- Ad6) Der bør ikke indledes forhandlinger med ejerne før end forslaget er endeligt vedtaget. Der bør udpeges en af parterne valgt erhvervsrådgiver med henblik på udarbejdelse af en værdimæssig vurdering af garagerne. Ejerne insisterede på at der blev afholdt et møde, hvilket sbs ikke afviste. Jævnfør endvidere bemærkninger til punkt 2 og 5.
- Ad7) sbs vurderer at indsigelsen har karakter af at være subjektive bemærkninger der ikke har juridisk relevans. Sbs kan bekræfte at der var et fremmøde på

ca. 20 deltagende og at flere repræsenterede en flerhed af de forskellige ejendomme.

2. Forenede ejendomsselskaber v. Planchef og arkitekt MAA Felix Thrøms

Dfe har forskellige bemærkninger:

1. *Boligdelen – Dfe ønsker yderligere adgangsmuligheder fra eksempelvis Blytækkervej.*
2. *Erhverv – Frederikssundsvej og Frederiksborgvej – påpeger at den økonomiske værdi forringes ved uden mulighed for tilkørsel og af-/pålæsning.*
3. *Supermarked – Ønsker ikke at der sker forringelse ift. Eksisterende forhold.*
4. *Renovation – Ønsker en løsning som er praktisk og med kvalitet og hensigtsmæssighed*
5. *Nedrivninger – ønsker økonomisk kompensation samt at det sker byggeteknisk forsvarligt. Ønsker også at passagen mellem de to gårdanlæg flyttes af hensyn til byggeteknikken*
6. *Tagterrasse – ønsker nærmere vurderet af hensyn til kvalitet samt i forhold til evt. værdiforringelse af de eksisterende anlæg.*
7. *Overfladeafvanding, membran, armeret betondæk – ønsker at der defineres en teknisk og juridisk grænseflade mellem eksisterende P- anlæg/kælder og nyt gårdanlæg. Samt at de byggetekniske forhold for eksisterende anlæg ikke forringes.*
8. *Parkering på terræn – påpeger at fjernelse af p-pladser vil fjerne disse økonomiske værdi*
9. *Parkering i kælder – ønsker at nuværende adgangsrampe forbliver tilgængelig ifm adgangssystemet (sikring)*
10. *Nybyggeri – ønsker at der tages hensyn til det lokalplanens bestemmelser om nyt byggefelt ud til Blytækkervej.*
11. *Byggepladsforhold – ønsker at der i relation til anlægsfasen ved realisering af gårdanlægget tages hensyn til de for udnævnte forhold.*

Kommentar/vurdering 2:

- Ad1) I byfornyelsesforslaget er der i tegningsgrundlaget antydnet en signatur som angiver at der etableres hegn mod Blytækkervej med fællesadgang til gården. Når der ikke er tegnet en decideret fællesport skyldes det at denne mere præcis kan ligge med forskellige placeringer afhængig af den nærmere indretning af gårdanlægget. Den endelige placering skal findes sted senere i relation til projekteringen af gårdanlægget. .
- Ad2) Fremtidige lejere opnår ikke adgang for af-/pålæsning fra gårdsiden. Ejeren må gøre indsigelse såfremt han mener det vil forringe lejemålets værdi.
- Ad3) Der er ikke i byfornyelsesforslaget lagt op til at der skal ske en forringelse af eksisterende adgangsforhold. Ejeren må gøre indsigelse såfremt han mener det vil forringe lejemålets værdi.
- Ad4) Enig i ejers betragtninger vedrørende kvalitet og økonomi. Den økonomiske ramme for byfornyelsesbeslutningen tillader ikke at der også etableres mobil-sug. Karréens ejendomme skal selv vedligeholde og drifte gårdanlægget.

- Ad 5) Der bør ikke indledes forhandlinger med ejeren førend forslaget er endeligt vedtaget. Der bør udpeges en af parterne valgt erhvervsmægler med henblik på udarbejdelse af en værdimæssig vurdering af de konkrete forhold.
- Gennembyrningen af bebyggelsen mellem de eksisterende gårdanlæg er principiel grafisk gengivet. Der vil i mulig udtrækning blive taget hensyn til de eksisterende erhvervslejemål og de byggetekniske forhold.
- Ad 6) Etablering af tagterrasser er udformet som et idéforslag. På karremødet d. 17. februar blev det påpeget at opretholde ideen om en tagterrasse men det endelige anlæg skal ses i forhold til fordele og ulemper.
- Ad 7) sbs er enig i, at den juridiske og tekniske grænseflade skal defineres. Dette vil ske i relation til det videre arbejde med projekteringen hvor den tekniske udførelse vil betinge en grænsedefinering ikke mindst i relation til den fremtidige driftssituation.
- Ad 8) Ejeren har ikke dokumenteret at der er udlagt 37 p-pladser. Forholdet bør afklares konkret. Ved en afståelse vil der blive taget en konkret vurdering af forholdene med henblik på en økonomisk kompensation enten som følge af forhandling eller ved taksation. Der bør ikke indledes forhandlinger med ejeren førend forslaget er endeligt vedtaget.
- Ad 9) Byfornyelsesforslaget har ikke til hensigt at gribe ind i tilgængeligheden for den eksisterende adgangsrampe til p-kælder.
- Ad 10) Sbs er enig i ejers betragtninger vedrørende udformning.
- Ad 11) Ejers betragtninger tilgodeses ved at der forslås en principiel adgangsvej for brand- og udrykningskøretøjer, renovation mv.
- Ad 12) Sbs er enig i ejers betragtninger vedrørende anlægsfasen.

3. David Russell, Landlystvej 8 st. th, 2500 Valby.:

1. *Generelt er ejeren ked af byfornyelsesforslagets gennemførelse, da det vil medføre at hans hobby med veteranmotorcykler må ophøre. Ønsker bl.a. erstatningsgarage og generel erstatning.*
2. *Kan ikke forstå planen om at nedrivning af garagerne ind mod Fakta og rejser spørgsmål om hvorfor mellembbygningen mellem de to gårdanlæg ikke bliver nedrevet.*
3. *Kan godt forstå kravet imod motorkøretøj trafik.*

Kommentar 3:

- ad 1) Der anføres, at det vil være umuligt at finde egnede erstatningsgarager. Forholdet er ikke dokumenteret. Ved en afståelse vil der blive taget en konkret vurdering af forholdene med henblik på en økonomisk kompensation enten som følge af forhandling eller ved taksation.
- Der bør ikke indledes forhandlinger med ejeren førend forslaget er endeligt vedtaget. Der bør udpeges en af parterne valgt erhvervsmægler med henblik på udarbejdelse af værdimæssig vurdering af garagen.

- Ad 2) Ejeren anfører subjektive synspunkter vedrørende gårdrummets helhed. Byfornyelsesforslaget er begrundet i Teknik og Miljøudvalget i Københavns Kommune beslutning af 10. december 2008.

Såfremt at mellembygningen i den østlige del af gården skulle fjernes ville der skulle anvendes uforholdsmæssige mange offentlige midler til erstatning og rydninger. Der er derfor af sbs vurderet at det ikke vil være økonomisk realistisk at gennemføre et byfornyelsesforslag hvor alle bygningerne i den østlige del af gårdanlægget skulle nedrives. Derfor er dette helle anbefalet i forslaget.

Når øvrige bygninger er forslået genbrugt er det alene ud fra muligheden for at have bygninger/skure til bl.a. cykelparkring, affald, storskrald etc.

- Ad 3) Ingen kommentarer.

4. Dan Holk, Ønskebørn NV ApS, Frederiksborgvej 13, st. , 2400 Kbh. NV

1. *Mener at der kommer til at mangle P-pladser, både til beboer og kunder i området.*
2. *Kan ikke få vare ad bagvejen fra Blytækkervej til forretningen – Ønskebørn NV ApS. Kan forstå at den fremtidige vareindlevering sker fra Frederiksborgvej, som han synes er en dårlig ide.*
3. *Fællesporten som foreslået i forslaget ved siden af Frederiksborgvej 13 vil forringe hans lagerum og værksted.*

Kommentar 4:

- Ad1) sbs skal bemærke, at forslaget til byfornyelsesbeslutning ikke har til hensigt at tilvejebringe P-pladser for beboer og kunder. Forslaget har til hensigt at tilvejebringe tidssvarende, ordentlige friarealeforbedringer for karreens beboer, ejere og brugere.
- Ad2) Sbs skal bemærke at forslaget heller ikke operer med ideer om at forbedre varetilkørsel. Forslaget beskæftiger kun med selve det fremtidige gårdanlæg og indretningen heraf – i den kontekst har varetilkørsel ikke været et emne. Hvis Dan Holk evt. i den forbindelse ønsker kompensation må dette fremføres i relation til krav om evt. erstatning for forringelse. Forhandling om evt. erstatning vil bero på om forslaget bliver vedtaget og endelig om der bliver fremført krav herom fra ejeren af erhvervet.
- Ad3) Umiddelbar har sbs svært ved at se at fællesporten vil forringe forretningsmulighed for at have vareløse og værksted. Men hvis der er tale om kompensation må dette fremføres i relation til krav om evt. erstatning for forringelse. Forhandling om evt. erstatning vil bero på om forslaget bliver vedtaget og endelig om der bliver fremført krav herom fra ejeren af erhvervet.

5. Bo Skjoldborg og Polina Skjoldborg, Frederikssundsvej 44, 5. th, 2400 Kbh. NV.

1. *Bo og Polina er som beboer og forældre til to børn meget positiv overfor det forslaget/oplægget*
 2. *Bo og Polina har en række konkrete forslag til det fremtidige gårdanlæg. Forslagene er lige fra nedrivninger af udtjente og gamle garageanlæg, plante træer og bevare gamle træer, bevoksning som fysisk skærm mod Blytækkervej , opstilling af legeredskaber for børn, mobsug, overdækket cykelparkeringsmuligheder, side- /ophold med bænke og borde samt grillmulighed, effekt aflåsning af gården som sikring mod udefrakommende som kan svine gården til med bl.a graffiti.*
-

Kommentar 5:

- Ad 1) sbs finder det dejligt og positivt at byfornyelse og nyt gårdanlæg bliver vel modtaget.
- Ad 2) Hensigten med forslag om byfornyelse af Sorgenfrigade-karréen er at skabe et tidssvarende og velfungerende grønt gårdanlæg. Ved at inddrage hele karréen kan der skabes lys og luft både ved sammenlægningerne, nedrivninger og en mere hensigtsmæssig disponering af gårdens nødvendige funktioner leg, ophold, renovation, beplantning, cykelparkering etc. således det både tilgodeser de praktiske behov men også kan være tiltrækning for alle aldersgrupper.
-

6. A/B Knudepunktet, v. bestyrelsen , Frederikssundsvej 32 A, Kld. , 2400 Kbh

1. *Andelsforeningen er enig i forslaget om et fremtidig og fælles gårdanlæg for hele karreen. Er samtidig glade og entusiastisk omkring denne mulighed. Ser mange muligheder og vil gerne deltage aktivt i det fremtidige arbejde med indretning af gården. Har følgende bemærkninger og forslag:*
2. *Ønsker ingen mobsug.*
3. *Ønsker ingen tagterrace på mellembygningen*
4. *Ønsker ingen legeområde for børn – med begrundelse i at der p.t. ingen børn er i ejendommen.*
5. *Ønsker ikke at bevare garager i karreen som anført i forslaget til anvendelse af bl.a. containere for pap, papir, metal, cykler og storskrald o. lign. Foreningen opfatter at de eneste bevarede garager er i deres del af karreen.*
6. *Ønsker om minimum en fællesport/adgang i området Frederiksborgvej/Blytækkervej.*
7. *Ønske om at nuværende grønneområder kommer ned i niveau med eksisterende.*

8. Ønske om mere belysning i gårdanlægget
9. Hylde tanken om at friholde gården for motorkøretøjer og parkering og at gården skal være aflåst udadtil.
10. Har bekymring om at de fremtidige vedtægter for det fælles gårdlaug vil få demokratisk underskud såfremt at fordelingstallet vil favorisere bestemte matrikler og ejere.
11. Ønsker erstatning for nedrevne og eventuelt ændret anvendelse af foreningens nuværende udlejede garager.

Kommentar 6:

- Ad1) Sbs skal bemærke, at det er dejligt og tilfredsstillende at konstatere at foreningen er glade og entusiastisk omkring ideen om et fremtidig gårdanlæg.
- Ad 2) Vedr. mobilsug vil dette blive taget op i relation til fremtidig gårdanlæg, men som et emne som vil være betinget af egenfinansiering. Evt. mobilsug vil få betydning for affaldshåndtering og restaffaldet.
- Ad 3) Tagterrassen på mellembygningen er kun medtaget som ide. Ideen skal afprøves i relation til den videre projektering.
- Ad 4) Sbs vurderer, at der som minimum skal være legeelementer i gården også for børn – placering, indhold og funktionalitet skal medtages i relation til den videre projektering. Det er vigtigt at det fremtidige gårdanlæg også er fremtidssikret og kan appellere til en flerhed af alle aldersklasser.
- Ad 5) Vurdering om hvor mange garager der skal bevares bør tages i den videre projektering. Det videre arbejde skal fokusere på behovet for cykelparkering, affaldskurer – etc. Ligeledes skal bevaring af eksisterende skure nøjere ansues ud fra ovennævnte sammenholdt med de byggetekniske forhold.
- Ad 6) Der er i forslaget angivet en signatur at der opstilles et hegn med mulighed for passage til Blytækkervej.
- Ad7) og 8) Må tages i relation til projekteringen af det fremtidige gårdanlæg.
- Ad 9) Ingen kommentarer
- Ad 10) På indeværende tidspunkter er de fremtidige vedtægter blevet drøftet.
- Ad 11) Evt. erstatning må drøftes efter beslutningen endelig er taget. Der vil pågå en forhandling med alle som kan dokumentere tab og vil rejse en evt. erstatning.

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

10/3 2009

Indsigelse til: Forslag om byfornyelsesbeslutning om etablering af fælles gårdanlæg, Frederiksgården, København NV

Mit navn er Thomas Grinde og jeg ejer garager i baggården mellem Frederikssundsvej 40 og 42 sammen med min bror Andreas Grinde. Disse garager har vi anskaffet, os fordi vi har en interesse for veteranbiler og motorcykler. Vi bruger således ikke garagerne til udlejning eller erhverv, men kun til opbevaring af vores køretøjer.

Generelt for garagerne i baggården er, at de hovedsageligt bruges af folk med interesse for gamle biler og motorcykler eller mindre erhverv. Der er således ikke daglig trafik i baggården men nærmere en veteranbil eller motorcykel, der bliver taget ud engang imellem i weekenderne. Der er så vidt det vides kun en enkelt "hverdagsbil" i en enkelt af garagerne, der dog ejes af en pensionist og således heller ikke kører dagligt.

Der er flere punkter i denne sag og dette byfornyelsesforslag der er meget utilfredsstillende:

1. Det er helt uacceptabelt, at kommunen vurderer 176 lejligheder som værende "almenvellet" og bruger dette som baggrund for at krænke den grundlovssikrede frie ejendomsret. For eksempel har finansminister Lars Løkke Rasmussen udtalt, at "ekspropriation i henhold til grundlovens oprindelige bestemmelser kun kunne ske til jernbaner og motorveje, mens man nu ser kommuner der gustent sidder og kalkulerer med folks private ejendom" (www.dr.dk, 09. apr. 2008 08.17 (Politik)). Min bror og jeg har intet ønske om at sælge eller på nogen anden måde afhænde vores garager.
2. Antallet af p-pladser i byen falder hele tiden og garager er nu næsten umulige at få fat i. Hvis man kan få fat i garager koster de i dag typisk et pænt stykke over 200.000.kr og hvem har råd til at købe garager til den pris? Hvis man, som vi har veteranbiler som hobby og derfor har brug for flere sammenhængende garager vil dette, efter min vurdering være umuligt at opnå andre steder så centralt i byen, som vi har nu.
SBS nævner muligheden for en lejet p-kælderplads som erstatning, hvilket kun kan anses som en vittighed. For hvad skal man gøre, når der skal skrues på bilen eller motorcyklen? Hvor skal man have sit værktøj og reservedele? Og hvordan skal man kunne stå i solskinnet og diskutere hvilken karburator der passer bedst på en Norton sammen med de andre veteranentusiaster i baggården? Alt det sociale der er omkring denne hobby og det specielle

baggårdsliv er langsomt ved at blive presset helt ud af byen pga. nedrivninger, byfornyelse og tårnhøje priser på tilbageværende garager.

3. SBS har igennem hele forløbet udtalt, at alle muligheder var åbne, og at man også kunne forstille sig en delvis fredeligholdelse af garagerne i baggården. Dette var dog kun indtil første beboermøde, hvor der pludseligt var regler skrevet i sten fra kommunens side der dikterede at garager på ingen måde kunne bevares. Man sidder således nu med følelsen af, at SBS bevidst fører folk bag lyset indtil processen er så langt, at der ikke længere er noget at gøre.
4. SBS's byfornyelsesforslag ligger meget op ad det oprindelige forslag fra kvarterløftsagen, der oprindeligt var i samme baggård, hvortil de efter hvad rygterne i baggården siger, faktisk var hyret ind af De Forende Ejendomsselskaber (DFE). Dette får stor betydning for DFE, der ved at få sagen lavet til en byfornyelsessag får kommunen til at dække de store udgifter de ville have pådraget sig, ved faktisk selv at skulle have købt garagerne ud, til den faktiske salgspris.

Ligeledes virker det som alt kan lade sig gøre, hvis det drejer sig om ikke at genere DFE's interesser, idet de får lov til at beholde deres lasterampe til supermarkedet, selvom denne må siges at bryde med det ellers åbne område, man prøver at skabe. På samme måde får DFE lov til at beholde deres store "mellemgang", der deler baggården op i to markant opdelt stykker. Her er der endog mulighed for at bygge store tagterrasser, overgange henover taget og kun lave minimale ændringer for ikke at genere DFE's ejendom. Lejemålene i denne mellemgang er selvfølgelig udlejet på nuværende tidspunkt og kan sikkert kun opsiges og nedrives med store erstatninger både til lejere og især til DFE for tabte lejeindtægter.

Beboerne i lejemålene på Frederiksborgvej, som jo selvfølgelig gerne vil have en samlet baggård, hvis interesser jo selvfølgelig går noget imod bevarelsen af garagerne, som jeg ønsker, har dog oplyst, at lejemålene i denne mellemgang først fik opsat klistermærker med at de var udlejet, i takt med at denne sag startede. Altså kunne det se ud som DFE bevist kalkulerer med erstatninger eller i hvert fald ikke tager aktivt del i et projekt, som må siges at komme dem til gode, mere end nogen anden.

Hvis man kan lave tagterrasser hen over mellemgangen, må man også med en mere ambitiøs arkitekt kunne lave et forslag, hvor baggårdsgaragerne og det miljø der er omkring disse ligeledes bevares, samtidigt med at gården åbnes og lysnes for de ejendomme der ikke har egen have, primært på Frederiksborgvej.

5. Det virker meget uprofessionelt, at SBS spreder rygter og hentyder til diverse problemer med forurening af undergrunden, for at lægge op til, at de ikke vil betale den faktiske salgspris, uden at have lavet de nødvendige jordbundsundersøgelser der kan af/bekræfte dette.
6. SBS's fremgangsmåde i fastsættelse af erstatningen virker ligeledes meget uprofessionel. Først udtaler de at man er nødt til at have en erhvervsejendomsmægler vurdering af sin ejendom for at kunne vise "prisen i handel og vandel". Hvilket jeg har fået foretaget for egen regning.

For at SBS kan vurdere de tal jeg har fået fra min mægler, udtaler SBS at de også selv snarest vil iværksætte en vurdering hos en erhvervsejendomsmægler. Det virker ikke som

om dette nogensinde er sket. Sagen forsinkes igen og igen før de indkalder til møde, hvor de lyver de mig lige op i ansigtet og siger at de aldrig har fået forelagt min vurdering, selvom min bror personligt har forevist denne til deres projektleder på daværende tidspunkt. Selvom de benægter, at have set vurderingen kan deres egne (nye) kollegaer dog læse vurderingens korrekte tal op fra deres computer, når man taler med dem i telefon(!). Herefter vurderer de, at min erhvervsejendomsmæglervurderingen nu er for "gammel" og at de selv har en god "fornemmelse" for hvad sådan noget er værd.

7. Spørgsmålet er også, hvor mange der faktisk er interesseret i, at dette byfornyelsesprojekt bliver til noget. Er det fordi beboerne oprigtigt ønsker en grøn baggård, eller fordi de bare håber deres friværdi vil stige yderligere, så de kan sælge med større fortjeneste. Alt sammen på bekostning af garageejerne.

På de afholdte informationsmøder om projektet har fremmødet fra lejlighederne omkring gården, så vidt jeg vurderer det, været så ringe i forhold til fremmødet fra garager og erhverv, at en afstemning omkring projektet, havde stoppet byfornyelsen med det samme.

Jeg vil være meget ked at miste mine garager, og ønsker ikke frivilligt at skille mig af med dem. Hvorvidt jeg bliver nødt til dette, kan så vidt jeg er orienteret, i sidste instans blive afgjort ved domstolene.

Jeg havde håbet på, at de varslede ændringer af planloven ville forhindre en ekspropriation, hvilket jeg dog efter at have mødt miljøminister Troels Lund Poulsen i åben konsultation, og senere via brevkorrespondance af d. 27 januar 2009, har fået at vide, at de ikke vil. Ændringerne vil kun forhindre kommuner i at foretage ekspropriation til byudvikling på baggrund af en kommuneplan, hvilket jo ikke er tilfældet her. Disse ændringer kommer selvfølgelig kun efter de grove tilfælde, hvor kommuner som f.eks. Hillerød "stjal" jord og ejendomme uden at give den korrekte erstatning.

Selve erstatningens størrelse er det jo stadig lidt tidligt at diskutere, men jeg kan kun som miljøministeren sige, at "dette er noget der optager mig meget". Dette fordi, det vil være afgørende for, om jeg kan finde lignende faciliteter i nærheden af de nuværende, således at jeg kan fortsætte med at dyrke min hobby i min ejendom, jeg har købt, betalt, fået skøde på og som nu bliver taget fra mig.

Med venlig hilsen

Thomas Grinde

Thomas Grinde

Andreas Grinde

Andreas Grinde



DE FORENEDE EJENDOMSSELSKABER

AKTIESELSKAB

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

16. marts 2009ft

vedr.: byfornyelsesforslag Frederiksgården

Vedrørende: FREDERIKSGÅRDEN NV - bemærkninger til byfornyelsesforslag

På vegne af De Forenede Ejendomselskaber A/S som ejer og udlejer i det berørte område matrikel 1410 samt tilstødende ejendom matrikel 1025 fremsendes hermed bemærkninger til forslag om byfornyelse Frederiksgården mht. efterfølgende forhold.

Bolig

Ved indretning af det illustrerede sammenhængende gårdareal med grønne elementer, vil kvaliteten af de fleste boliger kunne højnes – afhængigt af anlæggets tilgængelighed ift. den enkelte bolig. Der må skabes yderligere adgangsmuligheder fra eksempelvis Blytækkervej.

Erhverv Frederikssundsvej og Frederiksborgvej

Ved en indretning af gårdarealet uden mulighed for tilkørsel for af-/pålæsning vil den økonomiske værdi af de berørte erhvervslejemål forringes. Det illustrerede forslag må bearbejdes, så varetilkørsel til hver erhvervsenhed i stueetagen bliver muligt på gårdsiden.

Supermarked

Logistik og adgangsforhold mht. kunder, levering/afhentning af varer, returemballage, affald må ikke forringes ift. eksisterende. En eventuel ændring af rampen må tage hensyn hertil.

Renovation

Det vil få stor betydning for kvalitet og økonomi, at der planlægges både praktisk på kort sigt samt fremtidssikrende ift. placering, udformning, adgangsmulighed og drift af renovationsanlæg til betjening af boliger og erhverv samt supermarked. Der skal bl.a. sikres bedst mulig forudsætninger for etablering af mest rentable anlæg med sug samt mest rentable containeranordning.

En mulig samlet løsning for hele gårdanlægget må tilstræbes og muliggøres/planlægges ifm. byfornyelsesprojektet.

Hovedkontor:
Vestagervej 5
2100 København Ø
CVR 14335242

Telefon 39 29 56 56
Telefax 39 27 56 56
E-mail info@dfе.dk
www.dfe.dk

Affaldsmængderne fra supermarkedet medfører, at beholdere/fraktioner skal kunne afhentes direkte af lastbil med lift.

Nedrivninger

I forbindelse hermed skal der sikres økonomisk kompensation mht. tab af areal, berørte erhvervslejemåls anvendelighed. Det er i denne forbindelse vigtigt at de byggetekniske indgreb sker således at de eksisterende anlægs kvalitet ikke forringes.

Den illustrerede gennembrydning af bebyggelsen mellem de to eksisterende gårdanlæg må flyttes for at tilgodese de eksisterende erhvervslejemål.

Tagterrasser

Disse ønskes nærmere vurderet således at de eksisterende anlægs kvalitet og værdi ikke forringes, og derudover ligeledes ikke sker forringelse af forsikringsforhold og indbrudssikring. Erhvervsenhedens ejer må sikres påtaleret ift. tagterrasser.

Overfladeafvanding, membran, armeret betondæk

Inden etablering af nyt gårdanlæg/helægninger/afvanding/membran må der forudgående ske en afklaring med de relevante ejendomsjere af den tekniske og juridiske grænseflade (her tænkes især på det vandrette skel mellem p-kælder og fremtidig gårdanlæg). Dette gælder både med hensyn til etablering og med hensyn til senere drift/vedligehold. Byggeteknisk udførsel må således ikke forringe de eksisterende kælder-anlægs kvalitet eller værdi. Ligeledes må forsikringsforhold og indbrudssikring ikke forringes.

Parkering på terræn

Forslaget vil medføre en fjernelse af mange p-pladser med tilhørende økonomisk værdi. Der er pt. udlagt 37 p-pladser.

Parkering i kælder

Nuværende adgangsrampe til p-kælder skal forblive tilgængelig, herunder ifm. adgangssystem (sikring).

Parkering af cykler og barnevogne

Der skal tilgodeses mulighed herfor med omfang og udformning der ikke virker skæmmende for et nyt samlet anlæg.

Nybyggeri

Ved den videre disponering af gården må der tages hensyn til det lokalplanlagte nybyggeri mod Blytækkervej.

Byggepladsforhold

I anlægsfasen ved realiseringen af byfornyelsesprojektet må de oven for anførte forhold ligeledes iagttages.

Med venlig hilsen

Forenede Ejendomselskaber A/S

Felix Thrans

planchef

arkitekt MAA

Lene Stub

Fra: Felix Thrøms [ft@dfe.dk]
Sendt: 27. april 2009 15:29
Til: TMF-Bydesign
Emne: SV: bemærkningerFREDERIKSGÅRDEN byfornyelsesforslag
Prioritet: Høj

PRÆCISERING

forbindelse med vores tidligere fremsendte bemærkninger er der anført, at der er udlagt 37 p-pladser. Heraf ligger de 25 p-pladser inden for, mens 12 p-pladser ligger uden for det område der ind til videre udvises som byfornyelsesområde.

Med venlig hilsen

Felix Thrøms
arkitekt MAA
planchef

DE FORENEDE EJENDOMSSKABER A/S

Estagervej 5
100 København Ø
Vir.tlf. 39 15 51 03
Mobiltlf. 20 24 30 81
Fax 39 27 56 56

fra: Felix Thrøms
sendt: 16. marts 2009 15:06
til: 'bydesign@tmf.kk.dk'
emne: bemærkningerFREDERIKSGÅRDEN byfornyelsesforslag

DE VEDHÆFTEDE

Er ligeledes fremsendes med brevpost.

Med venlig hilsen

Felix Thrøms
arkitekt MAA
planchef

DE FORENEDE EJENDOMSSKABER A/S

Estagervej 5
100 København Ø
Vir.tlf. 39 15 51 03
Mobiltlf. 20 24 30 81
Fax 39 27 56 56

Valby 06Mar.2009

Angående: Indsigelser om planen for Frederiksgården Kbh. NV.

1. Som ejer af garagen nr.5 (Matr. nr. Utterslev 6 AD 14) er jeg naturligvis imod den plan som indebærer nedrivning af min garage. På trods af der er tale om en kompensation, kan jeg ikke forstille mig at jeg kan finde en tilsvarende garage i København. En erstatning må være en tilsvarende garage med el., en værktøjs tavle, og en arbejdsbænk.
Mig bekendt, er det næsten umuligt at finde ledige garager i Københavns område.
En kompensation kan ikke erstatte det jeg vil miste, min veteran motorcykel, som jeg har plejet i mere end 30 år, skal sælges og derved mister jeg min største hobby.
2. De garager med væggen mod Fakta repræsenterer ingen trussel for planen om et fælles gårdanlæg. Næsten tværtimod, deres facader er pænere end en mur mod Fakta.

Jeg forstår simpelthen ikke den plan som går ud på at nedrive de omtalte garager imens de bygninger i den østlige del af trekanten få lov til at splitte det kommende fælles areal.

I jeres plan er der en fælles passage igennem de bevarede bygninger. Det er for at opnå adgang imellem den vestlig og østlig del af gården.

Men uanset hvad, jeres plan går ud på, så opdeler i et grønt fælles gårdanlæg i to halvdele. Jeg kan ikke forstille mig at mange beboere vil anvende passagen, dog måske for at gå en længere tur med hunden. Som jeg skrevet tidligere:

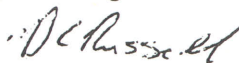
Alle erfaringer vise at folket samle sig små grupper bestående af dem de kender i forvejen og det er oftest i nærheden af deres egen opgang.

Hvorfor har I ingen planer om at nedrive de bygninger som deler den vestlige del mod Blytækkervej og den østlige del mod Frederiksborgvej?

Jeg ser frem til at høre jeres begrundelse og ser frem til at I vil være mig behjælpelige med at finde en tilsvarende garage i København.

Hvis, imod forventninger, de garager med væggen mod Fakta bevares, kan jeg godt forstå kravet imod motorkøretøj trafik.

Med venlig hilsen



David Russell.
Landlystvej 8 st. th
2500 Valby

Københavns Kommune
Center f Bydesign
Njalsgade 13
Postboks 447
1505 København V

København, den 3. februar 2009

Bemærkninger til byfornyelse i Frederiksgården

Hermed mine bemærkninger til beslutning om byfornyelse i Frederiksgården.

Efter min mening komme der til at mangle mange P-pladser, både til beboere og kunder i området.

Jeres forslag gør, at vi ikke kan få varer ad bagvejen fra Blytækkervej ind i forretningen. Det er en dårlig idé for mit vedkommende. Vareafleveringen ville skulle fremover komme til at foregå fra Frederiksborgvej ind gennem forretningen med paller, det er en stor ulempe.

Afslutningsvis er forslaget, at lave en åben port vil komme til at berøre mit lagerrum til tunge varer og værksted, som ikke er hensigtsmæssigt at have i kælderen, da varerne er for store og tunge at bære i kælderen. Værkstedet bruges mange gange dagligt, da mange kunder kommer og skal have repareret barnevogne mv. flere gange dagligt. Det er svært at afse plads i forretningen til dette lagerrum og værksted.

Med venlig hilsen

Dan Holk
Ønskebørn NV ApS
Frederiksborgvej 13, st.
2400 København NV

København d. 11/3 2009

Kommentarer vedr. Forslag til beslutning om byfornyelse i Frederiksgården

Sagsnr. 11220-TKH.

I anledning af høringsperioden for gårdprojektet i Frederiksgården, har husstanden Frederikssundsvej 44. 5. th, 2400 KBN NV følgende kommentarer:

Gårdprojektet er generelt et meget positivt tiltag, som i det foreliggende oplæg umiddelbart kunne dække de fleste af husstandens ønsker og behov. Husstanden består i øvrigt af to voksne og to børn (9 år og 1 år).

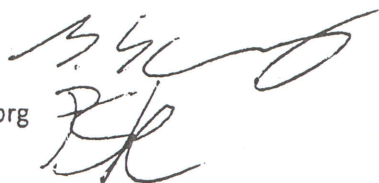
- Nedrivningen af de gamle garageanlæg, vil give den tiltrængte luft som en gård kræver. Det er dejligt, hvis en stor del af arealet bliver dækket med plæne og at der bliver mulighed for at plante træer, samt at bevare de gamle træer.
- For at dække den planlagte afspærring mod Blytækkervej, kunne man også her opstille træer eller lade egnet bevoksning dække den fysiske barrikade mod gaden.
- Da der er en del børn i Frederiksgården, ville opstilling af legeredskaber være et populært tiltag.
- Anlæggelsen af mobilsug lyder som en god ide, hvis der kan skabes økonomisk grundlag for det.
- Det er fint at tænke cykelparkering ind i planlægningen. Denne bør være overdækket.
- Der er i dag opstillet borde og bænke på parkeringspladsen – antallet kunne sagtens øges og der kunne opstilles en permanent grillmulighed til sommerhalvåret.
- Der færdes i dag en del udefrakommende på området, helt uden tilknytning, resulterende i almindelig tilsvining og graffiti. Af hensyn til gårdanlæggets vedligeholdelse og bevarelse, når det engang er etableret, er det yderst vigtigt, at den fysiske afspærring bliver effektiv. Dette forhold synes umiddelbart at være tænkt ind i oplægget.

Alt i alt ser oplægget meget fornuftigt ud og vi kan kun bakke op om det. Vi forventer fortsat at deltage i udviklingen, bl.a. ved at deltage aktivt i et evt. gårdlaug.

Venlig hilsen

Bo Skjoldborg

Polina Skjoldborg



A/B KNUDEPUNKTET
V/ BESTYRELSEN
FREDERIKSSUNDSVEJ 32A, KLD.
2400 KØBENHAVN NV

KØBENHAVN NV, 13. MARTS 2009

KØBENHAVNS KOMMUNE
CENTER FOR BYDESIGN
NJALSGADE 13. 2 + 3 SAL.
POSTBOKS 447
1505 KØBENHAVN NV.

**FORSLAG OM ETABLERING AF FÆLLES GÅRDANLÆG I FREDERIKSGÅRDEN,
2400 KØBENHAVN NV.**

BEMÆRKNINGER OG ÆNDRINGSFORSLAG/INDSIGELSER.

**VEDR.: AB KNUDEPUNKTET,
FREDERIKSSUNDSVEJ 28-32/FREDERIKSBORGVEJ 1-11, 2400 KØBENHAVN NV
MATR. NR. 6Ø UTTERSLEV, KØBENHAVN.**

Efter at have gennemlæst det udsendte forslag til fælles gårdanlæg i Frederiksgården og deltaget i karrémøde den 17. februar da, skal bestyrelsen hermed fremkomme med følgende bemærkninger til forslaget.

AB Knudepunktet er efter overvejelse enig i, at der bør udføres fælles gårdanlæg.

Vi er glade for at være udvalgt og er entusiastiske omkring denne mulighed. Vi ser mange muligheder for et bedre gårdmiljø ved projektet og heraf øget glæde og brug af gården. Samtidig er vi dog bekymret omkring dele af projektet og potentielle effekter heraf.

Det bemærkes, at vi ikke ønsker mobilsug, da ejendommen har affaldsskakte i alle opgange. Mobilsug vil kun være en forringelse. Samme forhold gør sig gældende for ejendommen Frederiksborgvej 13-19 inkl.

Tagterrasse på mellembygning ønskes ikke af hensyn til støj – og indbliksgener.

Legeområde ønskes ikke i vores del af gården, da ejendommen kun indeholder små lejligheder, og da der ingen børn er i ejendommen.

Vi ønsker under INGEN omstændigheder at bevarede garager i karréen som anført i forslaget skal anvendes til bl.a. containere for pap, papir, metal, cykler, storskrald o. lign.

Da de eneste bevarede garager efter forslaget ligger på vores ejendom op mod mellembygningen vil forslaget indebære, at en stor del af vores gård bliver "skraldespand" for hele karréen med de problemer det vil medføre. Der skal minimum være 2 centrale steder for denne funktion, også under hensyn til afstand fra boliger og erhverv og risikoen for at affald ellers bliver henkastet overalt.

Der skal således minimum udpeges 1 yderligere fællesport/udgang i området Frederiksborgvej/Blytækkervej. Dette kan ikke vente til eventuelt nyt byggeri måske opføres.

Vi ønsker at det grønne område i vores gård fjernes (ca. 1 meter højt) og erstattes af et grønt område i niveau, da det ellers ikke benyttes. Samtidig skal birketræerne på arealet fjernes af hensyn til skygge og stort rodnet til fare for ejendommens kloakker og erstattes af andre, mere velegnede træer eller kraftigt beskæres. Det øvrige område i vores del af fællesgården ønskes flisebelagt.

Vi foreslår mere belysning i anlægget end angivet i forslaget under "belysning". Det er vigtigt at kunne orientere sig i anlægget, og belysning medvirker til at forhindre uønskede aktiviteter.

Vi er enige i at anlægget skal friholdes for motorkøretøjer og parkering og skal holdes aflåst.

Vedtægter for gårdlauget bør udformes så mindretallet sikres indflydelse. I modsat fald kan matr. nr. 1410 efter fordelingstal gennemtrumfe alle beslutninger i gårdlauget. Minimum skal et flertal af ejendomme i karréen kunne stemme for eventuelle forslag.

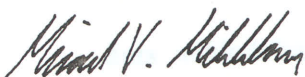
For god ordens skyld bemærkes at vi forbeholder os at kræve erstatning for nedrevne og eventuelt ændret anvendelse af garager i vores gård. Alle garager er udlejet.

Såfremt forslaget vedtages, vil vi deltage aktivt i den nærmere udformning af fællesgården.

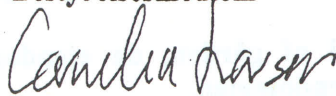
MED VENLIG HILSEN
A/B KNUDEPUNKET

V/BESTYRELSEN

Micael V. Mikkelsen
Formand, bestyrelsen



Cornelia Larsen
Bestyrelsesmedlem



Anne-Marie Cederborg
Bestyrelsesmedlem

