



**Forslag til byfornyelses-
beslutning om etablering
af fælles gårdanlæg i
Sundevedsgade-karréen
Ydre Vesterbro**

Maj 2008

Byfornyelsesforslaget viser de overordnede retningslinier for, hvordan gården indrettes.

Samtidig med byfornyelsesforslaget offentliggøres et lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg.

Forslagene er til høring i 2 måneder.

Borgerrepræsentationen skal efter høringen tage stilling til den endelige vedtagelse.

Derefter skal der udarbejdes et gennemførelsesprojekt for gårdanlægget.

Gennemførelsesprojektet

Høring af beboere og ejere vil foregå via en hjemmeside. Beboere og ejere modtager et introduktionsbrev med information om, hvordan hjemmesiden bruges og forløbet, som er inddelt i 4 faser: intro/inspiration, idé, forslag og prissat projektforslag.

Spørgsmål til forslag til beslutning kan rettes til:

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

Advokat Stig Hansen
Tlf.: 82 32 25 52
E-mail: sha@sbsby.dk

Arkitekt Palle Egeberg Andersen
Tlf.: 82 32 25 62
E-mail: pea@sbsby.dk

UDARBEJDELSE, TEKST OG LAY-OUT: sbs
FOTOS: sbs

Indholdsfortegnelse

- Karréens ejendommers friarealer indrettes som fælles gårdanlæg
- Høring - gårdrumsspil
- Tidsplan
- Drift og vedligehold
- Tidsplan
- Overordnet princip
- Hovedidé
- Beplantning
- Serviceområder



Gården indrettes som fælles gårdanlæg

Det fælles gårdanlæg omfatter samtlige friarealer i karreen. Bag Rytmask Center indrettes et lukket parkeringsareal for erhverv (i midten af karreen). Gårdene til Vesterbrogade 107 og 107B er også lukkede af hensyn til erhvervene. Opholdsarealer i den resterende del af karreen. Der foreslåes endvidere, at der etableres en plads med offentlig adgang. Pladsen er en del af det fælles friareal. Drift og vedligeholdelse påhviler ejerne i karreen.

Gennemførelsesprojekt

Der udarbejdes et gennemførelsesprojekt for det fælles gårdanlæg. De berørte ejere og beboere inddrages i et samarbejde om udformningen af anlægget via hjemmesiden www.fremtidensgaard.dk

Høring af gennemførelsesprojektet blandt ejere og beboere sker via hjemmesiden, inden endelig vedtagelse i kommunen.

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 7. Kommunen lader servitutterne tinglyse på ejendommene.

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

Tidsplan

Anlæggelsen af gårdanlægget vil blive iværksat og etableret som den sidste aktivitet i karreen, når alle ombygningsarbejderne og nybyggeri er gennemført, forventeligt i 2010-2011.



Dette skyldes, at karreens friarealer i vid udstrækning vil blive benyttet til bygge- og skurvognsplads i ombygningsperioden.

Drift og vedligeholdelse

Når anlægget er udført, overdrages det fælles gårdanlæg til ejerne. Det pålægges ved servitut på ejendommene:

at gårdanlæg, inkl. fællesfaciliteter skal opretholdes

at drift, vedligeholdelse og renholdelse af anlæg og fællesfaciliteter forestås af ejerne af ejendommene, der forpligtes til at indgå i et gårdlaug, og

at udgifterne til drift og vedligeholdelse af anlæg og fællesfaciliteter afholdes af gårdlauget.

De samlede drifts- og vedligeholdelsesudgifter fordeles mellem de enkelte matrikelnumre 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.

GÅRRUMSSPIL - en ny form for borgerinddragelse

Københavns Kommune har i ansøgning af 10. september 2004, søgt om en udgiftsramme på 4,9 mio. kr. til at gennemføre et forsøg på friarealforbedring på Ydre Vesterbro, Sundevedsgade-karréen, Partnerskaber mellem offentlig byfornyelse og private investeringer, jf. aktstykke 119 af 28. april 2004 om særlig byfornyelsesindsats i belastede byområder i store byer med særlige byfornyelsesbehov.

Det forventes, at kommunen skal investere i karréens gårdanlæg, særligt til at sikre en kvalitet i forbindelse med, at karréen også fortsat vil være en blandet bolig- og erhvervskarré. Yderligere må det forventes, at kommunen skal medvirke økonomisk ved eventuelle nedrivninger af bygninger.

Det samlede budget for forsøgsprojektet er 10,015 mio. kr., og Københavns Kommune bidrager med 5,1 mio. kr.

Som led i forsøget etableres et 'Gårdrumsspil'. Dette vil have til huse på en hjemmeside oprettet specifikt for denne karré. Her kan borgerne få informationer og debattere vedr. anlæggelsen af det nye gårdanlæg. Via et brugervenligt, interaktivt 3d-værktøj har borgerne 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 egen og andres forslag og synspunkter - med mulighed for bidrag fra eksempelvis landskabsarkitekt og øvrige eksterne parter. Dette vil også omfatte pladsdannelsen.

Referencer til udformning af gårdanlæg



sti



grøn afskærmning



skovpræg



ophold

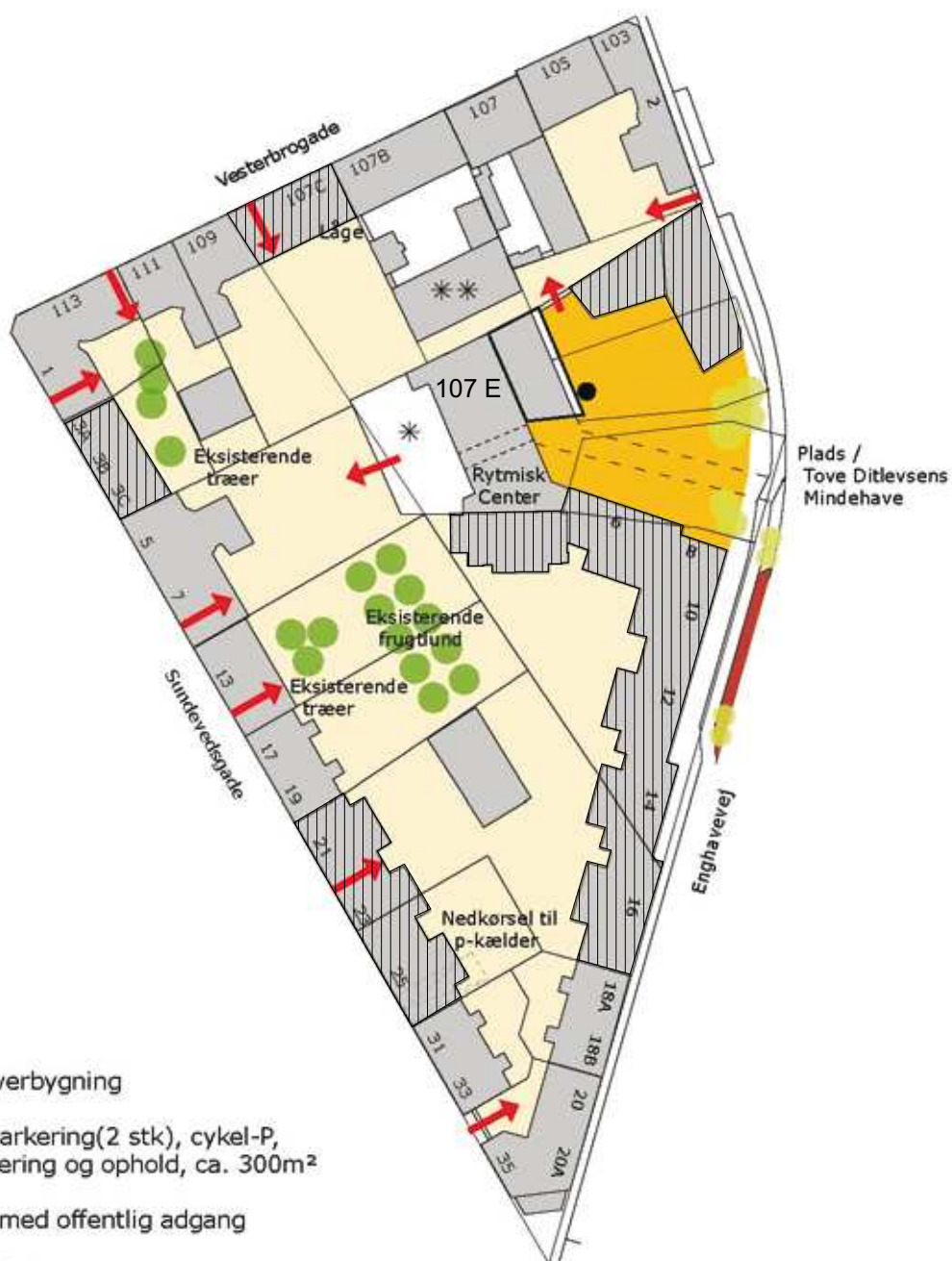


Visning fra foreløbig hjemmeside

Forløb i borgerinddragelsen i gennemførelsesfasen:

- Fase 0 (ca. 4 uger): Beboerne modtager intro-materiale, hvorefter de kan logge på hjemmesiden. Her vil der være inspiration fra landskabsarkitekten.
- Fase 1 (ca. 12 uger): Her har beboerne mulighed for at give deres synspunkter til kende. Hvad fungerer godt/mindre godt i dag, og hvad ønskes der af aktiviteter i gården.
- Fase 2 (ca. 12 uger): Her har beboerne mulighed for at komme med forslag til indretning af fællesgården. Denne fase er baseret på synspunkterne fra fase 1.
- Fase 3 (ca. 12 uger): Er det prissatte projektforslag, som er udarbejdet på baggrund af forslagene i fase 2, som beboerne har mulighed for at kommentere en sidste gang. Resultatet heraf vil indgå beslutningen. Der vil også være en høringsrunde, hvor alle beboere får omdelt forslaget.

FORSLAG TIL BYFORNYELSESBESLUTNING AF FÆLLES GÅRDANLÆG - SUNDEVEDSGADE-KARREEN



- Evt. glasoverbygning
- * Handicapparkering(2 stk), cykel-P, vareindlevering og ophold, ca. 300m²
- * * Spillested med offentlig adgang
- Eksisterende træer
- Nye træer
- Del af fælles gårdanlæg med offentlig adgang, ca. 1.150m²
- Lukket fælles gård, ca. 5.900m²
- Af- og pålæsning
- Køreareal
- ➔ Fællesporte
- Matrikelskel
- En del af fællesgården, men med lukket område
- ▤ Nybyggeri

Overordnet princip

Den kommende fællesgård omfatter samtlige beboelsesejendomme.

I dag er gården opdelt i mange, mindre enheder. Ved at fjerne plankeværk, skure samt bygninger mod Enghavevej og etablere nybyggeri skabes et større gårdanlæg på ca. 5900 m². Nogle bygninger i gårdrummet samt eksisterende træer bevares, så der sikres mindre rum og kroge i den store gård.

Hovedidé

Beboerne kan ved hjælp af www.fremtidensgaard.dk være med til at diskutere og komme med forslag til det fælles gårdanlæg. Det betyder også, at placering af aktiviteter ikke er indarbejdet endnu.

Overordnet er der placeret fast/jævn belægning langs bygningerne, så der uhindret kan passere skraldecontainere, cykler og barnevogne og så opgangene er let tilgængelige. Belægningen kan være en type af fliser, grus eller lign.

Stier hægter sig på den faste/jævne belægning og forbinder fællesportene, så det er nemt at bevæge sig rundt i gården.

Det resterende areal er som udgangspunkt græs, hvori der kan placeres aktiviteter som forskellige former for ophold og leg. Disse placeres først, når der samles op på gårdrumsspillet og det prisatte projektforslag udarbejdes.

Opholdsområderne vil bestå af siddemuligheder, hvor der er ro og fred, hvor der er meget sol og områder til grill og bål.

Legeområderne skal give mulighed for, at børn i alle aldre kan udfolde sig. Det vil sige sandkasse til de helt små, legeredskaber til de lidt større og mulighed for boldspil til de store.

Beplantning

Eksisterende træer bevares så vidt muligt, fordi de er med til at skabe rum, bevare identitet og er groet til i forhold til nyplantede træer, som først skal udvikle sig.

Derudover kan der plantes forskellige, markante solitære træer, som kan være med til at give karakter til de enkelte områder i gården.

Lundområder anvendes også til at skabe mindre rum i den relativt store gård. Klatre- og slyngplanter vil også kunne indgå op ad mure og fritstående espalier som gennemsigtige vægge.

Affald

Det er tanken at etablere mobilsug i gårdanlægget, så arealet til affaldscontainere begrænses. Indkaststandere placeres hensigtsmæssigt i forhold til alle beboere. Containere til pap og papir samt storskrald placeres i kanterne ved den faste/jævne belægning.

Cykler mm.

Det er tanken, at cykelparkering skal samles og primært placeres i stativer langs facaderne.

Belysning

Der etableres lys ved affaldspladser samt langs ganglinjer af hensyn til affaldshentning. På facaderne er der lys ved opgangene, herudover opsættes der ikke belysning i gårdanlægget.

P-kælder

I forbindelse med nybyggeriet etableres der P-kælder med indkørsel fra Sundevedsgade. Nedkørslen vil ligge i den sydvestlige del af gården.

Økonomi

Der ydes offentlig støtte til udførelse af et beskeden gårdanlæg. Hvis der eksempelvis ønskes dyrere belægning som granit, kan der blive mulighed for, at beboerne deltager i en eller anden form for medfinansiering.

Lokalplan og kommuneplantillæg

Samtidig med byfornyelsesforslaget offentliggøres et forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

De fastlægger mulighederne for byggeri blandt andet mod Enghavevej. Byggerierne vil danne en plads ved Vesterbrogade 107E, som rummer Rytmask Center. På pladsen bliver der mulighed for forskellige udadvendte aktiviteter.

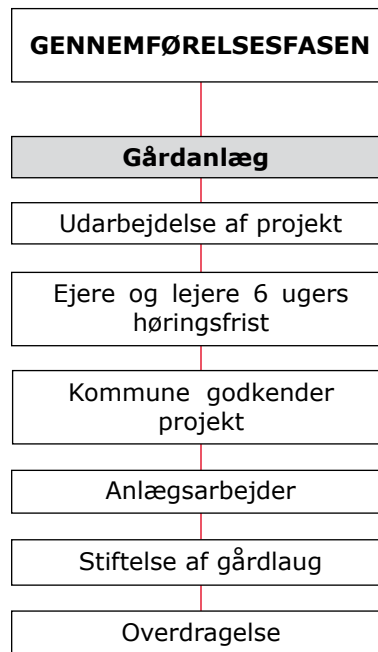
Der skal være en parkeringskælder til nybyggeriet under en del af gården.

Lokalplanen fastlægger stueetagerne mod Vesterbrogade, Enghavevej og pladsen til butikker.

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 100, Vesterbrogade 103-105/Enghavevej 2, matr. nr. 133, Enghavevej 8/Vesterbrogade 107 CDE, matr. nr. 43b, Vesterbrogade 113, Sundevedsgade 1, matr. nr. 286, Sundevedsgade 5-7, matr. nr. 287, Sundevedsgade 13, matr. nr. 310, Sundevedsgade 21-23/Enghavevej 16, matr. nr. 379, Enghavevej 20-20A/Sundevedsgade 35 og matr. nr. 103, Enghavevej 4 skal tjene som fælles adgangsveje til de fremtidige fælles gårdanlæg,
- at** der efter Københavns Kommunes nærmere bestemmelser på en af følgende ejendomme matr. nr. 119, 310 eller 316 skal etableres en fællesport til gårdanlægget i forbindelse med opførelse af nybyggeri,
- at** de enkelte ejendomme er pligtige at tåle den særlige benyttelse til fælles formål, som gårdanlægget forudsætter,
- at** det anlæg, der indrettes i henhold til beslutningen om bygningsfornyelse 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, forestås af ejerne af ejendommene, der forpligtes til at indgå i et 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, og
- at** servitutten er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.





Skal ikke prissættes

- Nedrivning
- Blivende nybyggeri
- Eksisterende byggeri



sbs København
Ny kongensgade 15 1472 København K



Københavns Kommune