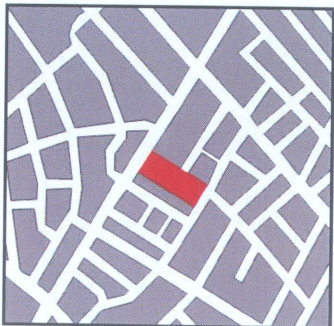


FRIAREALER I ODINGGADE-KARREEN

BYFORNYELSE

FORSLAG TIL GENNEMFØRELSESPROJEKT



GÅRDANLÆG

DE BERØRTE

AREALER

OMFATTER:

Jagtvej 109 - 111

samt vejarealet

mellem

Jagtvej 103 - 109 og

Thorsgade 42 - 50.

NØRREBRO

YDRE

JUNI 2009



KØBENHAVNS KOMMUNE

KUBEN

KUBEN BYFORNYELSE DANMARK R/S



16. april 2009.

og skal være selskabet i hænde **senest den**

0900 København C

Postboks 280

Jarmers Plads 2

Kuben Byfornyelse Danmark

Indsigelser, kommentarer og ændringsfor-
slag til projektet sendes til

uger.

Forslag til gennemførelsesprojekt er sendt i
høring hos ejere, beboere og erhverv i 8

Spørgsmål til forslaget kan rettes til:
Kuben Byfornyelse Danmark

Lisbeth Vestergaard, arkitekt
E: lv@kuben.dk
T: 6029 6091

Helle Drechsel, cand. jur.
E: hd@kuben.dk
T: 6029 6057

HØRINGSPERIODE

SPØRGSMAAL



INFORMATIONSMØDE

Beboere, erhvervsdrivende og ejere
inviteres til informationsmøde om
forslaget til gennemførelsesprojektet
for Odinsgade-karreen:

Torsdag d. 5. marts 2009 kl. 19.00 - 21.00

Mødet holdes i

Verdens Kultur Centret, lokale 305

Nørre Alle 7

2200 København N

Odinsgade-karreens friareal Forslag til gennemførelsesprojekt

FÆLLES FRIAREAL

Københavns Kommunes Borgerrepræsentation vedtog den 12. oktober 2006 at igangsætte planlægningen af en forbedring af de eksisterende friarealer for Odinsgade-karreem.

Hensigten er at etablere et tidssvarende opholdsareal for beboerne samtidig med, at der tages hensyn til erhvervsanvendelsen i karreen. Endvidere er det planen at forbedre vejarealet som supplement til de sparsomme opholdsarealer.

Forslaget er udarbejdet af GHB-Landskabsarkitekter i samarbejde med Kuben Byfornyelse Danmark samt gardgruppen, som omfatter repræsentanter fra de to berørte beboelsessejendomme.

Den 28. januar 2009 besluttede Teknik- og Miljøudvalget at forslaget offentliggøres.

Gårdanlægget og vejforyndelsen etableres af kommunen med Kuben Byfornyelse Danmark som forretningsfører.

ØKONOMI

Udgifterne til etablering af gårdanlæg og vejforyndelsen afholdes af det offentlige in-

den for de rammebø, som er fastlagt i lov om byforyndelse og udvikling af byer.

Forslag til gennemførelsesprojekt - som findes i dette hæfte - viser, hvordan gårdanlægget og vejforyndelsen foreslås indrettet. Den endelige udformning af projektet sker i forbindelse med hovedprojekttering. Afhængig af resultat af afholdt licitation kan det blive nødvendigt med besparelser i projektet.

DET HJORTIDIGE FORLØB

Planlægningsarbejdet blev igangsat i juni 2008 og afsluttet i september 2008.

I perioden har der været afholdt informationsmøder for alle ejere, beboere og erhvervsdrivende samt tre arbejdsgrupper med gård/lægsarbejdere blive igangsat. Dette forventes at kunne afholdt informationsmøder med ejeren af erhvervsbygningen Jagtvej 111 og ældreboligejendommen Thorsgade 50-52/Jagtvej 48 A-B.

HØRING

Projektet fremlægges i høring frem til den 16. april 2009, således, at ejere og beboere kan komme med deres eventuelle forslag og bemærkninger.

TIDSPLAN

Høringssvarene vil indgå i grundlaget for den politiske behandling og endelige godkendelse af gennemførelsesprojektet.

Efter vedtagelse af gennemførelsesprojektet tinglyses servitut om fælles gårdanlæg, herunder nedrivninger, samt servitut om vejforyndelsesprojektet. Derefter udarbejdes et hovedprojekt efter retningslinjerne i det godkendte gennemførelsesprojekt, som drøftes med beboere og ejere. Projektet vil herefter blive udbudt i licitation.

DRIFT/VEDLIGEHOLDELSE

Når anlægget er udført overdrages det til gårdlægen, som står for drift og vedligeholdelse af gårdanlæg. Ligeledes vil der blive stiftet et vejlag, der står for drift og vedligeholdelse af vejarealet.

PROJEKTBEKRIVELSE

Odinsgade-karreens gårdanlæg

GÅRDANLÆG

Det kommende gårdanlæg omfatter arealet mellem beboelsesetagen A/B Solagergården, beliggende Jagtvej 109-109H og erhvervssetagen A/O Ejendomme, beliggende Jagtvej 111.

Arealet beliggende Thorsgade 48 A-B, 50 & 52 inddrages ikke i projektet, da ejendommen, som ejes af Freisens Hær, anvendes til ældreboliger, hvor der er brug for trykge og overskuelige rammer, og hvor der kun er adgang for ældreboligerne beboere.

GÅRDENS STØRRELSE

Gårdarealet er et forholdsvis smalt areal, der omkranses af en beboelsesetage på 5 etager mod sydvest samt en mere sammensat baghusbygelse i 1-3 etager mod nordøst. Det lange smalle areal, der på sit bredeste sted er 12 meter, åbner sig op mod gadearealet i syd.

HOVEDIDE

Gårdanlægget vil efter nedrivning af mur og dele af tilbygning fremstå som et samlet gårdrum med plads til ophold og erhvervsanvendelse. Gårdens centrale opholdsområde vil være det åbne rum i midten af gårdanlægget, der skaber fysisk og visuel forbindelse mellem gården og gaden. Det trækker både lys og luft ind i gårdanlægget.

Det langstrakte gårdrum dannet af langstrakte opholdsrum, Affalds-øer og tørreområde opdeler arealet, med mulighed for højbede i

mellemrummene. I gårdrumets længe udnyttes et eksternt niveau spring til en stor side trappe, der samtidig vil skabe en inddeling af zoner – en erhvervszone mod baghusene samt en beboerzone mod Solagergården.

BELÆGNING

Gårdanlæggets samlende element vil være arealet mellem bygningerne, der kan varieres med forskellige betonstens- og teglklæbelægninger. Dette giver et forskelligartet "tæppe" i hele gårdens udstrækning, der kan anvendes til forskellige aktiviteter.

BEPANTNING

Affalds-øer og tørreområder omkranses af espalier med klætrplanter, der vil skabe et udtryk af frodige vægge.

ØKONOMI

Der ydes offentlig støtte til udførelse af et anlæg i lighed med projektforslaget på side 6 og 7. Der kan blive tale om besparelser for at overholde budgettet.

Hvis der er ønske om særlige materialer, ekstra beplantning og byudstyr er der mulighed for, at ejere/beboere deltager i finansieringen.

ADGANGSVEJE

Gårdens primære adgangsvej vil være gennem en ny og bredere port, der etableres direkte fra gården til gadearealet. Herved skabes der bedre adgangsforhold for erhvervs- og eksisterende genbrug. Den eksisterende genbrug ved Jagtvej 111 får status af fælles adgang for beboere og erhverv.

BELYSNING

Den eksisterende belysning over døre og på facader bevarer og suppleres af belysning i affalds-øerne og ved tørreområdet. Den eksisterende belysning i affalds-øerne og ved tørreområdet. Den eksisterende belysning i affalds-øerne og ved tørreområdet. Den eksisterende belysning i affalds-øerne og ved tørreområdet.



NEDRIVNINGER & PORTADGANG

Odinsgade-karreens gårdanlæg

NEDRIVNINGER
 Som led i gennemførelsespro-
 jektet vil Københavns Kom-
 mune overtage følgende byg-
 ninger for at gennemføre ned-
 rivning:

Omfang: Matr. 6118 Jagtvej 111

Omfang: Del af tilbygning på baghus

Omfang: Matr. 6120 Jagtvej 109

Omfang: Diverse mure, hegn og skure

Nedrivningerne udføres af
 hensyn til forbedring af gård-
 anlægget.

RETABLERING

Efter nedrivning af en del af
 tilbygningen på matr. 6118 vil
 der ske retablering af arealet,
 der vil blive inddraget som en
 del af karreens gårdanlæg.

Nedrivnings- og retablerings-
 arbejderne vil blive gennem-
 ført af Københavns Kommune
 med Kuben Byfornyelse Dan-
 mark som forretningsfører.
 Udgifter i forbindelse hermed
 betales af det offentlige.

PROCEDURE

Når gennemførelsesprojektet
 er vedtaget af kommunen, vil
 ejere og lejere samt erhverv
 blive underrettet herom samt
 få oplyst den forventede tids-
 plan for gennemførelse af ar-
 bejderne.

Bestuning om gennemførel-
 sesprojektet vil under visse
 betingelser kunne indbringes
 for byfornyelsesansætt. Un-
 derretningen til ejerne vil inde-
 holde oplysning om klagead-
 gang og klagefrist.

OVERTAGELSE AF

BYGNINGER

Bestutningen om overtagelse
 af bygninger til nedrivning vil
 skriftligt blive meddelt ejeren
 samt blive tinglyst på ejen-
 dommen.

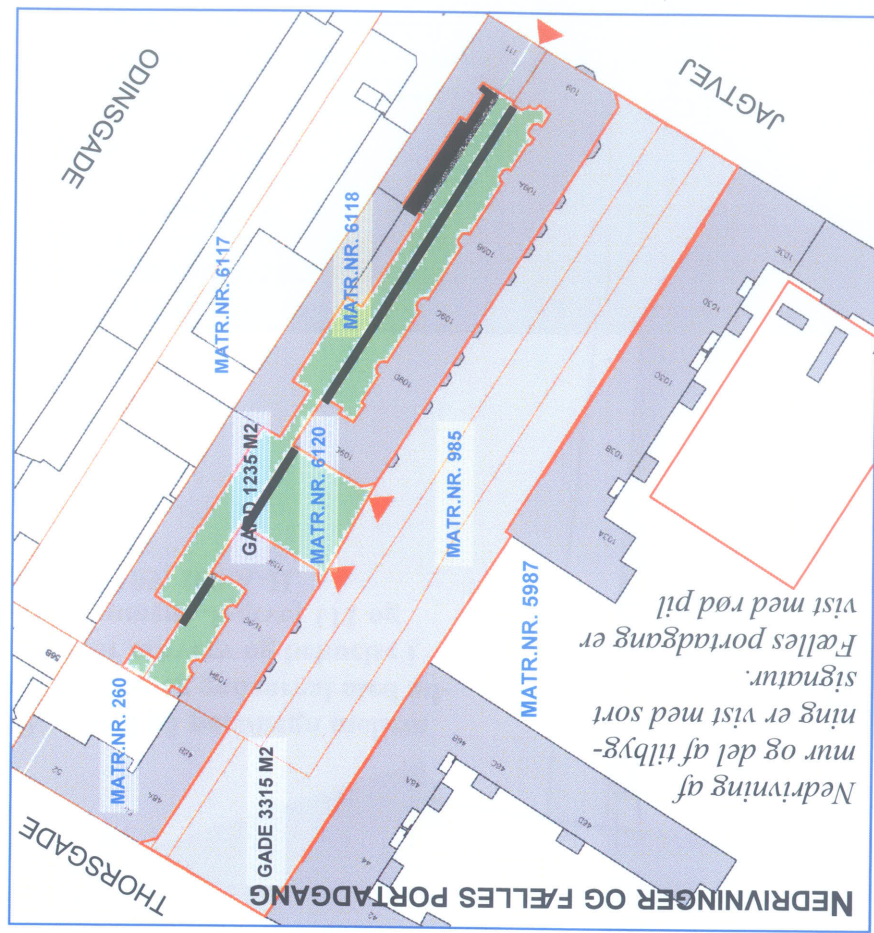
ERSTATNING

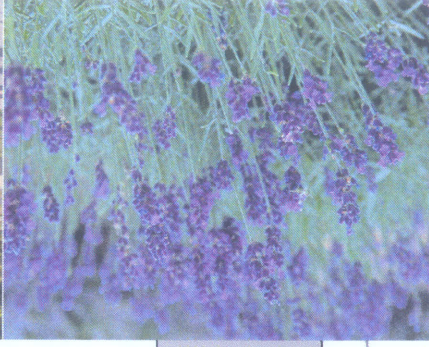
Såfremt der ikke kan opnås
 enighed om overtagelsen, vil
 kommunen kunne eksproprie-
 re den del af tilbygningen,
 som skal nedrives.

TINGLYSNING

Der tinglyses servitut om fæl-
 les portadgang via Jagtvej
 111 og via ny hegning/port
 mellem vejareal og gårdareal
 side 11.

*Nedrivning af
 mur og del af tilbyg-
 ning er vist med sort
 signatur.
 Fælles portadgang er
 vist med rød pil*





Referencfoto
 Billederne viser eksempler på, hvordan træer, beplantning, forskellige typer af belægninger, legestyrt, cykelstativer og lignende kan udformes og indgå i anlægget.
 Den endelige udformning og omfang af byudstyr, beplantning mv. vil være bestemt af licitationsresultat.



Eksempel på port/hegn mellem gårdanlæg og gadearreal med adgang for erhverv og beboelse i ejendommene Jagtvej 111 og Jagtvej 109, 109 A-H.



ODINSGADE-KARREEN
 Forslag - gennemførelsesprojekt
 Indretning af fælles gårdanlæg
 Projektbeskrivelse side 6
 Nyindretning af vejareal
 Projektbeskrivelse side 10



KONSEKVENSER FOR ERHVERV Odsngade-karreens gårdanlæg



VIRKINGER FOR ERHVERVSDRIVENDE

Kuben Byfornyelse Danmark kan på kommunens vegne optage forhandling med erhvervslejerne i bygningen om rømning af den del af lokalerne som nedrives samt om eventuel erstatning/godtgørelse.

I tilfælde af, at der ikke kan opnås enighed om rømning, er der mulighed for at opsigte erhvervslejerne efter kommunens overtagelse af bygningerne.

OPSIGELSE OG FRAFLYTNING

Når en beslutning vil indebære, at en del af erhvervslejerne skal rømmes, kan ejeren varsle ændring af lejeaftalen med 3 måneders varsel, uanset om der er aftalt et længere opsigelsesvarsel.

Opsigelsen kan tidligst foretages 6 måneder inden rømning af bygningen forventes at skulle ske.

GODTGØRELSE
En erhvervsdrivende, der skal flytte, vil kunne få godtgørelse for:

- Flyttestab i flytteperioden
- Tab på inventar og installationer
- Rimelige udgifter til sagkyndig bistand

GODTGØRELSE OG ERSTATNING

Er lejers virksomhed eller erhvervslejeaftalen, vil der yderligere kunne ydes erstatning for tab af kundekreds. Anmodning om godtgørelse og erstatning sendes til Kuben Byfornyelse Danmark, der behandler sagerne for kommunen.

Ansøgning om lejetilskud indsendes til kommunen, og det er denne, der beregner støtten. Der vil også være mulighed for det ovenfor nævnte huslejetilskud.

FRAFLYTNING

Sker der fraflytning til nye lokaler inden det tidspunkt, hvor lokalene skal rømmes, er der mulighed for en begrænset godtgørelse.

Det er en forudsætning, at fraflytning sker efter at kommunen har givet ejeren underretning om beslutningen.

DELVIS DÆKNING AF LEJEFORSKELLEN

Hvis en erhvervsdrivende har fundet nye lejede lokaler, og de nye lokaler er dyrere end de hidtidige, har den erhvervsdrivende ret til et tilskud til delvis dækning af lejeforskellen.

Tilskuddet udgør det første år 75% af lejeforskellen. Herefter ned sættes tilskuddet hvert år med 20%, så tilskuddet vil være bortfaldet efter 5 år. Tilskuddet forudsætter, at lejen for de nye lokaler er rimelig.

Hvis den nye leje er højere end den hidtidige leje, fordi lokalene er væsentligt bedre eller større, og dette indebærer en fordel for virksomheden, skal der foretages et fordrag i den nye leje, inden tilskuddet beregnes.

Der vil i medfør af lov om byfornyelse og udvikling af byer blive tinglyst servitutbestem-
melser på følgende ejendomme:

- matr. nr. 6120, Jagtvej 109 – 109 A – H, (A/B Solagergården) og
- matr. nr. 6118, Jagtvej 111 (AO Olsson)

Beslutningen forudsætter, at det pålægges ejendommene:

at de til de enkelte ejendomme hørende friarealer i overensstemmelse med gennem-
førelsesprojektet udlægges til fælles formål,

at porte/gennemgange på ejendommene matr. nr. 6118 (Jagtvej 111) og 6120 (A/B
Solagergården - gårdareal mod passage) skal tjene som fælles adgangsvej til an-
lægget. Endvidere skal gennemgang på matr.nr. 6120 tjene som adgangsvej i for-
bindelse med gennemførelsen af anlægsarbejderne. Der fastsættes særlige regler
for benyttelse og aflåsning,

at de enkelte ejendomme er pligtige at tale den særlige benyttelse til fælles formål,
som gårdanlægget forudsætter,

at det anlæg, der etableres, skal opretholdes,

at drift, vedligeholdelse og renholdelse af anlægget med fælles indretninger – herun-
der de ovenfor nævnte fælles adgangsveje - og med artiløbsledninger og lignende,
som udelukkende tjener fællesanlægget, pålægges ejerne af ejendommene, der
forpligtes til at indgå i et fælles gårdanlæg,

at udgifterne til drift, vedligeholdelse og renholdelse af anlægget med fælles indretnin-
ger m.v. afholdes af gårdlæget,

at renholdelse og vedligeholdelse af det fælles gårdanlæg kan ske ved kommunens
foranstaltning for ejernes regning, såfremt forpligtelserne ikke opfyldes,

at de enkelte ejendommers andel af ovennævnte udgifter fordeles - med mindre Kø-
benhavns Kommune fastsætter andet - i forhold til ejendommernes bruttoetageare-
aler, dog således, at kældre med loft mindre end 1,25 m over omgivende terræn
ikke medregnes og

at servituten er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendom-
mene uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

Det angivne indhold af servitutterne er ikke endeligt, men der kan ske justeringer, f.eks.
på grundlag af bemærkninger og indsigelser ved høringen over gennemførelsesprojek-
tet.

PROJEKTBESKRIVELSE

Odinsgade-karens vejfornyelse

VEJPROJEKT

Det omfattede vejareal er en passage, der strækker sig mellem Jagtvej og Thorsgade. Mod sydvest afgrænses gaden af VIBO afdeling 127, Runddelen I & II og mod nordøst af A/B Solagergården og Freisens Hærs bygning. Gaden anvendes til parkering.

tværs af vejareal. Ørne kan være med til at sænke bilisternes hastighed og skærp trafikanternes opmærksomhed på trafiksikkerhed.

Gadepladserne giver plads til forskellige funktioner bl.a. et stort opholdsareal, der kan bruges til forskellige aktiviteter for større børn/unge. Der er også mulighed for at etablere et mindre legeområde til småbørn med eksempelvis klatre- sten og/eller klatre dyr osv.

Parkering i gaden er i dag of- fentlig tilgængelig. Der er mulighed for, at parkeringen fremover overgår til p-zone for de respektive ejendommes beboere.

CYKELPARKERING

Cykelparkeringen placeres langs bilparkeringen med adgang fra fortovej. Denne plad- ring giver mulighed for at få cyklerne væk fra Solagergår- dens facade og vil hermed give mindre gener for de lav- liggende stueetager. Der kan indrettes 75 – 125 plad- ser til cykelparkering. Mod Jagtvej opretholdes et områ- de ved Blockbuster, Jagtvej 109 til cykelparkering.

ØKONOMI

Der ydes offentlig støtte til ud- førelse af et anlæg i lighed med projektforslag på side 6 og 7. Der kan blive tale om besparelser for at overholde budgettet.

Gadestyr, cykelstativer og legudstyr, etableres kun som en del af byfornyelsesprojek- tet, hvis økonomirammen ræk- ker. Hvis der er ønske om særlige materialer, ekstra be- planting og byudstyr er der mulighed for, at ejere/beboere deltager i finansieringen.

HOVEDIDE
Gaden skal i fremtiden have et mere grønt udtryk med plads til både ophold, grønne ånde- huller og bil- og cykelparke- ring. Herved kan gadearealet supplere de sparsomme op- holdsarealer i det kommende gårdanlæg.

Fortovet langs Solagergården gøres generelt bredere for at skabe plads til cykelparkering og give afstand til boliger i stueetagen.

NYE GADEPLADSER

For at give gaden et grønnere præg etableres 'ør' med træ- beplantning på udvalgte ste- der i begge gadens sider.

På gadens solrige side mod Solagergården får ørne ka- rakter af småpladser, der ska- ber pauser mellem parker- ing. Mod VIBO udlægges pauserne som grønne ør. To steder kan der etableres ør som hævede flader på

Der vil i medfør lov om byfornyelse og udvikling af byer blive tinglyst servitutbestem-
melse på følgende ejendomme:

- Matr. 6120 Jagtvej 109 A-H, (A/B Solagergården)
- Matr. 260 Thorsgade 50-52/Jagtvej 48A-B (Frølsens Hær) og
- Matr. 985 og 5987 Jagtvej 103 A-E/Thorsgade 42A-B. (VIBO)

Beslutningen forudsætter, at det pålægges følgende ejendomme

at de pågældende arealer er udlagt som privat fællesvej

at de enkelte ejendomme er pligtige at tale den fælles anvendelse af arealerne til det-
te formål

at det anlæg, der er etableret i forbindelse med byfornyelsen, skal opretholdes

at drift, vedligeholdelse og renholdelse af arealerne med fælles indretninger og med
artbødsledninger og lignende, som udelukkende tjener fællesanlægget, pålægges
ejerne af de pågældende ejendomme, der forpligtes til at indgå i et fælles vejlaug

at udgifterne til drift, vedligeholdelse og renholdelse af arealerne med fælles indretnin-
ger mv. afholdes af vejlaug

at de enkelte ejendommens andele af ovennævnte udgifter, medmindre Københavns
Komune godkender andet, fordeles på grundlag af ejendommens facadelængde
ud mod vejareal

at renholdelse og vedligeholdelse af det fælles anlæg kan ske ved kommunens foran-
staltning for ejernes regning, såfremt forpligtelserne ikke opfyldes
at servituten er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendom-
men uden hensyn til, hvornår retten er stiftet og

at pataløberegrettiget i henhold til servituten er ejerne af de pågældende ejendomme –
for ejerlejlighedsejendomme dennes ejerforening – og Københavns Kommune.

Det angivne indhold af servitutterne er ikke endeligt, men der kan ske justeringer, f.eks.
på grundlag af bemærkninger og indsigelser ved høringen over gennemførelsesprojek-
tet.

Det tilføjes, at forholdene for vejareal ud over servituten også er reguleret af bestem-
melserne i lov om private fællesveje.

TIDSPLAN - BESLUTNING

16. februar - 16. april 2009

Forslag til gennemførelsesprojekt for for-
bedringer af friarealerne sendes i 8 ugers
høring hos alle beboere, ejere og erhverv
! Odinsgade-karreen, der omfatter ejen-
domme:

- Jagtvej 111
- Jagtvej 109 A-H
- Thorsgade 50-52/Jagtvej 48 A-B
- Jagtvej 101A-E/Thorsgade 40-46 A-E

Juni 2009

Myndighedsbehandling af høringssvar og
vedtagelse af gennemførelsesprojektet i
Teknik- og Miljøudvalget.

Juli - august 2009

Offentliggørelse af beslutning samt ting-
lysning af servitutter for fælles gårdanlæg
og vejfornyelse.

TIDSPLAN - GENNEMFØRELSE

August - oktober 2009

Hovedprojektering og licitation.

November 2009 - februar 2010

Myndighedsbehandling af hovedprojekt og
licitation.

Marts - september 2010

Anlægsperiode.

November 2010

Overdragelse til gårdlaug og vejlaug.

September 2011

1-års gennemgang.

Der kan ske justeringer af tidsplanen, hvis
der opstår forhold, som vi ikke er bekendt
med på nuværende tidspunkt.

INFORMATIONSMØDE**FOR BEBOERE, ERHVERV OG EJERE**

Tors. d. 5. marts 2009 kl. 19.00 - 21.00

Verdens Kultur Centret
Nørre Allé 7, lokale 305
2200 København N

**HØRINGSPERIODE**

Forslag til gennemførelsesprojekt
er sendt i høring hos ejere, bebo-
ere og erhverv i 8 uger.

Indsigelser, kommentarer og æn-
dringsforslag til gennemførelses-
projektet sendes til :

Kuben Byfornyelse Danmark
Jarmers Plads 2
Postboks 280
0900 København C

og skal være selskabet i hænde
senest den 16. april 2009.

HENVENDELSE

Henvendelse om gennemførel-
sesprojektet kan ske til

Kuben Byfornyelse Danmark

Lisbeth Vestergaard, Arkitekt MAA
E: lv@kuben.dk
T: 6029 6091

Helle Drechsel, Cand. Jur.
E: hd@kuben.dk
T: 6029 6057