

Notat vedr. bemærkninger og indsigelser efter høring af forslag til byfornyelsesbeslutning for Sorgenfrigade-karréen

I forbindelse med planlægningen af byfornyelse på Sorgenfrigade-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 19 bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag til forslag til byfornyelsesbeslutning for karréen:

1. Michael Isachsen og Helle Breinholt, Søllerødgade 40, 1. tv., 2200 København N.
2. Jan Lundskov og Christina Buchart Andersen, Sorgenfrigade 8E 2 4, 2200 Københavns N.
3. Morten Bergstedt, Søllerødgade 42, 2.th., 2200 København N.
4. Ole Zittan, Ejendomsadministration, K Christoffersen & Co, Dronning Olgasvej 24, 2000 Frederiksberg.
5. Ejerforeningen Nørrebrogade 183/Sorgenfrigade 2, 2200 København N, v/ Kathrine Vitus.
6. Andelsboligforeningen AB Nørrebrogade 189/Stefansgade 1, 2200 København N v/ Tomas Fog-Petersen.
7. Thomas Marker, Advokatfirmaet Marker, Brolæggerstræde 6, box 64, 1002 København K
8. Andelsboligforeningen AB Nørrebrogade 189/Stefansgade 1, 2200 København N V/ Tomas Fog-Petersen.
9. Christina og Thomas Ditzel, Søllerødgade 40, 3.th. 2200 København N.
10. Beboerne i AB Nørrebrogade 187, v/ Vibeke Midtgaard, Nørrebrogade 187, 1.th., 2200 København N.

11. Jesper Gjørup, Søllerødgade 40, 4.th., 2200 København N.
12. Bestyrelsen for ejerforeningen Sorgenfrigade 4-8H, 2200 København N.
13. Christoffer Iversen.
14. Espen Hjøllund, Søllerødgade 42, 1.th, 2200 København N.
15. Martin Zoffmann og Rikke Sanderhoff, Sorgenfrigade 8h, st., 2200 København N.
16. Morten Labæk, Labano, Søllerødgade40, stuen tv., 2200 København N.
17. Jesper Steen Jensen, Søllerødgade 42, 4.th, 2200 København N.
18. Mogens Lildballe, Mogens-lildballe@tdcadsl.dk
19. Thomas Marker, Advokatfirmaet Marker, Brolæggerstræde 6, box 64, 1002 København K
20. for Andelsboligforeningen Stefansgade 3-7, Boligadministratorerne A/S v/ Ole Ostenfeldt, Dahlerupsgade 1-3, København V.

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

1. Michael Isachsen og Helle Breinholt, Søllerødgade 40, 1. tv., 2200 København N.

- Beboerne har svært ved at få det til at hænge sammen med høj husleje og 2 små børn, hvorfor lejligheden er sat til salg. Medfinansieringen betyder yderligere huslejestigning og de frygter, ikke at kunne sælge lejligheden med efterfølgende tvangsauktion. Beboerne er ikke blevet oplyst om bestemmelsen om medfinansiering, da de købte lejligheden, og mange andre i ejendommen står i samme situation.

- Foreningen mister en stor indtægt fra nedlæggelse af p-pladser i gården.

- Gården er misvisende beskrevet som grå og kedelig.

- TDCs 2 biler er ikke tung trafik.

Projektet vil ødelægge ejendommens fællesskab, gården, som er gjort pæn, livet for flere familier med små børn og en hel andelsforening.

Andelsforeningen har et godt og trygt gårdmiljø. Når flere får adgang til gården og der kommer flere porte, vil det skabe utryghed at sende børn ned og lege i gården.

sbs har fuld forståelse for såfremt andelshavere i ejendommen Søllerødgade 40-42 måtte have svært ved forøgede boligudgifter bl.a. som følge af den generelle udvikling på ejendomsmarkedet, der i dag også gør det svært for andelshavere at sælge til forventet salgspris.

Den tinglyste bestemmelse om, at ejendommen skal indgå i en ordning om fælles gård med de øvrige ejendomme på egen bekostning, er imidlertid ikke en ny bestemmelse, der er opstået som følge byfornyelsen.

Dette betyder, at ejendommen skal medfinansiere anlægsudgifterne til gården, og ikke kan påregne erstatning for nedlæggelse af parkering i gården. Medfinansieringen svarer til den medfinansiering af gårdanlægsarbejder, der finder sted fra nybyggeri i andre karréer og udgør en andel af anlægsudgifterne svarende til ejendommens andel af det samlede bruttoetageareal.

Den tinglyste servitut af 18. august 2003 var et vilkår for, at ejendommen kunne framatrikuleres og siden overgå til boligformål. Hensigten har været at sikre, at arealerne siden kunne gøres tidssvarende med indretning af grønne opholdsarealer for boligerne i karréen.

I forbindelse med handel er det sædvanligvis køber, der via egen advokat sikrer sig vilkår omkring en ejendomshandel. Det er derfor beklageligt, såfremt dette ikke er sket, og tilsvarende beklageligt såfremt andelsforeningens bestyrelse og advokat ikke har sikret sig kendskab til byrder på ejendommen, og har orienteret nye andelshavere herom.

Den omtalte servitut må forventes at kunne lægges til grund for fastsættelse af handelsprisen, som så mange andre vilkår for en handel.

Karréens gårde er beskrevet i forslaget under ét og det generelle billede af karréen er, at der er nedslidte befæstede arealer, få grønne områder og begrænsede muligheder for ophold og leg. Andelsforeningen har anlagt et græsareal og terrasse, men der er stadig tale om et gårdrum, hvor langt den største del af gården benyttes til gennemkørsel og parkering, medens opholdsarealet kun udgør en mindre del.

Det er hovedformålet med byfornyelsen, at skabe gode og trygge rammer for ophold og leg i karréen. Dette sker helt konkret i et samarbejde mellem gårdgruppen bestående af beboere fra karréen og landskabsarkitekten.

Fælles adgangsveje vil blive aflåst, og kun karréens beboere vil få adgang til anlægget.

Når gårdanlægget er etableret, nedsættes et gårdlaug blandt karréens ejerkræds, og der tinglyses vedtægter for gårdanlæggets drift.

Både ved udarbejdelse af projekt for gårdanlæggets indretning og ved etablering af vedtægter for gårdanlægget, vil konkrete forhold omkring adgangsforhold til gården kunne indarbejdes.

Det er sbs erfaring, at nye gårdanlæg medvirker til tryggere rammer for leg og ophold, og fremmer det sociale liv både i ejendommene og på karréen.

2. Jan Lundskov og Christina Buchart Andersen, Sorgenfrigade 8E 2. 4, 2200 København N

- Beboerne udtrykker tilslutning til gårdanlægget, og finder projektet interessant med et grønt nærområde og mulighed for større socialt samvær. Projektet er en god ramme for børns fysiske udfoldelse og mulighed for at skabe sociale kontakter til børn fra naboejendomme - og vil have indflydelse på om beboerne ønsker at blive boende med små børn.

- De enkelte gårdanlæg benyttes i dag primært til cykler og skraldespande, hvorimod et stort fælles gårdanlæg vil skabe større råderum med lys og aktiviteter. Gårdanlægget kan forhåbentlig føre til større forståelse og tryghed for hinanden i karréen.

Kommentar 2:

sbs har ingen bemærkninger.

3. Morten Bergstedt, Søllerødgade 42, 2.th., 2200 København N:

- Andelsforeningen er forholdsvis nystiftet med indvirken fra en boligspekulant. Ejendommen blev købt til en overpris mod, at de første andelshavere fik andele til en uforholdsvis lav pris. De fleste af disse andelshavere er fraflyttet med store fortjenester. De nye andelshavere er fanget i en økonomisk klemme, foreningen skylder mange penge (høj månedlig ydelse) og da de har købt til en høj pris, som siden er faldet.

- Medfinansieringen vil tvinge en række beboere fra deres lejlighed med meget store personlige tab – der er ikke sammenhæng med den politiske vilje til at skabe billige boliger i byen.

- Kun de, der oprettede andelsforeningen, havde mulighed for at se den ikke-tinglyste servitut vedr. medfinansieringen, og den er ikke bragt videre af de oprindelige andelshavere.

- Nedlæggelse af p-pladser nedsætter værdien af erhvervene og påvirker foreningens hårdt trængte økonomi. Beboerne kan leje p-plads i gården, hvis det er nødvendigt i forb. m. arbejde eller personlige behov.

- beboerne er bredt sammensat og der er stor samhørighed og med socialt ansvar for hinanden. 90 % af arbejderne på ejendommen varetages i fællesskab.

- Børnene kan lege inden for et afgrænset område, med kun 2 porte er det nemt at overskue, hvor børnene er. Der er et dejligt lille græsareal med terrasse, hvor beboerne griller sammen.

- Med en storgård er beboerne nødt til at holde bagdørene låste. En fælles gård vil gøre gården mindre overskuelig og øge usikkerheden for, om børnene har det godt og sikkert.

- et velfungerende gårdmiljø erstattes med et arkitekttegnet "pænt" miljø. sbs oplyser, at der ikke bliver mulighed for boldspil og individuelle tilpasninger til børnene.

- sbs har oplyst, at der før er dispenseret for dele af en gård. Der appelleres om, at foreningen friholdes medens kun de øvrige gårde renoveres, som tiltrængt.

- Det er nemmere blot at vedtage den store ombygning, beslutningstagerne kommer aldrig til at se gården Søllerødgade 40-42. Projektet er kun et stykke papir.

Kommentar 3:

Der henvises i det hele til kommentarerne til indsigelse nr. 1. med følgende supplerende bemærkninger:

Servitutten om deltagelse i et kommende gårdanlæg er tinglyst, og er tilgængelig via tinglysningskontoret.

Planprocessen beskrives i Forslaget og på karrémødet er uddybende fortalt om beboernes samarbejde om indretning af det kommende gårdanlæg. Det er således beboerne, der i fællesskab med en landskabsarkitekt og inden for en nærmere fastsat økonomisk ramme, udarbejder forslag til indretning af det fælles gårdanlæg.

På et konkret spørgsmål om boldbure, oplyste Landskabsarkitekt Ulrik Kuggas fra Opland Landskabsarkitekter på mødet, at boldbure sædvanligvis ikke er så populære blandt beboere som følge af støj.

Endeligt blev der på mødet gjort opmærksom på at det fælles gårdanlæg skal være alment anvendeligt, dvs. at anlægget skal opfylde alle sædvanlige behov så som leg, ophold, renovation, cykelparkering osv.

sbs har på spørgsmål på karrémødet oplyst, at der kun i særlige tilfælde er truffet beslutning om, at en ejendom ikke omfattes af et fælles gårdanlæg. Afgørende for dette har været, hvorvidt den pågældende ejendom naturligt indgår i karréen, og om ejendommens deltagelse er vigtig for det samlede anlæg. Det er selskabets vurdering, at Søllerød 40-44 vil bidrage til et bedre sammenhængende gårdanlæg med lys og luft, der ikke kan tilvejebringes andre steder i karréen.

Byfornyelsessager behandles seriøst, såvel i Københavns Kommune som i sbs. Dette sker ud fra de konkrete forudsætninger i de enkelte byfornyelsessager. De fysiske forhold registreres og der indhentes oplysninger om tinglyste servitutter og lokalplaner for området. Ejere, lejere og rettighedshavere orienteres og tages i dialog, således som også indsigelser til forslaget vil indgå i den politiske behandling af forslag til byfornyelsesbeslutning for Sorgenfrigade-karréen.

4. Ole Zittan, Ejendomsadministration, K Christoffersen & Co. Dronning Olgasvej 24, 2000 Frederiksberg

- beboerne er glade for, at der findes en løsning, hvor hele gården inddrages både for nordgården og sydgården og takker Københavns Kommune, fordi de vil betale så fint et projekt.

- Det ville være dejligt, hvis al bebyggelse i gården kunne nedlægges.

- Fordelingen af de fremtidige udgifter bør fordeles efter antal boliger, - ejendommens erhvervslejemål benytter ikke gården og boligerne er store.

- I forbindelse med renovering ønsker ejendommen for egen regning at udskifte kloaksystemet ved, at entreprenøren på gårdanlægget afgiver tilbud.

- Affaldsskure skal være store nok til affaldssortering og der skal være storskraldrum.

Kommentar 4:

sbs skal bemærke, at der ikke er baggrund og økonomi for at nedlægge samtlige baghuse i karréen, bl.a. rummer baghuset, Sorgenfrigade 8, boliger.

Fordelingen af driftsudgifter på det færdige gårdanlæg sker sædvanligvis efter andel af samlet bruttoetageareal, men fastsættes først af gårdlauget i forbindelse med udarbejdelse af vedtægter for det kommende gårdanlæg. Det er gårdlavet, der træffer beslutning om den nærmere fordeling af udgifterne.

Der er ingen problemer i at indhente tilbud på kloakarbejder, der gennemføres samtidigt med anlægsarbejderne på gården. Arbejderne skal koordineres og udgifterne friholdes fra anlægsudgifterne under byfornyelsen.

Dimensionering af skraldeskure sker i samarbejde med beboerne og landskabsarkitekten efter de konkrete myndighedskrav, behov på karréen og økonomien for det samlede projekt.

5. Ejerforeningen Nørrebrogade 183/Sorgenfrigade 2, 2200 København N, v/Kathrine Vitus.

- Beboerne er begejstrede for et fælles gårdprojekt, da de har meget ringe og trange gårdforhold. Der er kun er plads til skrald, cykelparkering og hjemløse katte. Gården er lille, mørk, uden grønt, plads til leg og ophold og er på ingen måde tidssvarende. Nabo ejerforeningerne har lignende dårlige gårde og ønsker om lys, luft, grønt, udkik og rare rammer for socialt liv mellem beboerne.

- Beboerne er glade for forslaget om et sammenhængende areal med mindre kroge mod Nørrebrogade og større rum primært mod Søllerødgade. Nedrivningerne betyder lys, udkik, fornemmelse af plads og luft frem for klaustrofobisk fornemmelse i gårdene.

- Flere ejendomme er i gang med at etablere altaner mod gården, og der ses frem til et dejligt levende gårdmiljø.

- Det er væsentligt for forbedringen af gårdmiljøet, at de store gårde (Søllerødgade 40-42 og Sorgenfrigade 8A-B) er den del af den samlede løsning. Det vil forringe projektet væsentlig, hvis en eller begge trækkes ud, da ideen om et fællesareal, der på forskellig vis slanger sig om baghusene Sorgenfrigade 8A-B, går fløjten.

- Beboerne er opmærksomme på at Søllerød 40-42 har problemer med projektet, da de skal medfinansiere et ellers kommunalt projekt, og finder foreningens forbehold rimelige.

- Holdes en af de store gårde ude af projektet, er beboerne bange for forsinkelse på projektet, at man ikke opnår en fremtidssikret løsning og at størrelsen og kvaliteten af den fælles gård ikke bliver væsentlig bedre en de nuværende gårde.

- Kommunen anmodes om at overveje mulighederne for en løsning, som er realistisk for alle ejendomme. Beboerne bemærker, at det bør fastholdes, at det er et kommunalt finansieret initiativ. Projektet bør gennemføres snarest og i en fremtidssikret form med en samlet løsning for hele karréen og alle dens beboere.

Kommentar 5:

Hensigten med forslag om byfornyelse af Sorgenfrigade-karréen er at skabe et tidssvarende gårdanlæg. Særligt i den del af karréen der vender mod Nørrebrogade, er der snævre og mørke gårde, men også til ejendommene Stefansgade 3-7 samt Sorgenfrigade 4-8 er der forholdsvis små udearealer. Ved at inddrage hele karréen kan der skabes lys og luft både

ved sammenlægningerne, nedrivninger og en mere hensigtsmæssig disponering af gårdens nødvendige funktioner(renovation, cykelskure osv.)

Med hensyn til bestemmelsen om, at ejendommen Søllerødgade 40-42 skal medfinansiere en andel af anlægsudgifterne henvises til kommentarerne til indsigelse nr. 1.

6. Andelsboligforeningen AB Nørrebrogade 189/Stefansgade 1, 2200 København N V/ Tomas Fog-Petersen.

- Andelsforeningen er begejstret for forslaget til fælles et gårdanlæg, og har længe set frem til en lysere og indbydende gård til erstatning for deres mørke og ringe gård. Dette er også tilfældet i nabogårdene, og er generelt stor opbakning til et fælles gårdanlæg.

- Flere ejendomme er i gang med at etablere altaner mod gården, og der ses frem til et dejligt levende gårdmiljø.

- Søllerødgade 40-42 er pålagt at medfinansiere projektet modsat alle andre ejendomme i karréen og andelsforeningens forbehold helt rimelige, da det betyder en relativ stor husleje-forhøjelse pr. lejlighed.

- Det er væsentligt for at opnå forbedringer af gårdmiljøet, at de store gårde (Søllerødgade 40-42 og Sorgenfrigade 8A-B) er den del af den samlede løsning. Det vil forringe projektet væsentlig, hvis en eller begge trækkes ud, da ideen om et fællesareal, der på forskellig vis slanger sig om baghusene Sorgenfrigade 8A-B, går fløjten.

- I forvejen har projektet været længe under vejs, og vi er nu bekymrede for, hvad der sker hvis Søllerødgade 40-42 ikke deltager.

- Vi anmoder derfor kommunen om at se på mulighederne for at finde en løsning, således at projekter kan udføres til alles tilfredshed.

Kommentar 6:

Der henvises til kommentarerne til indsigelse nr. 5, da indsigelsen i sit hovedindhold svarer til denne indsigelse.

Med hensyn til bestemmelsen om, at ejendommen Søllerødgade 40-42 skal medfinansiere en andel af anlægsudgifterne henvises til kommentarerne til indsigelse nr. 1.

7. Thomas Marker, Advokatfirmaet Marker, Brolæggerstræde 6, box 64, 1002 København K

- Advokatfirmaet fremsender på foreningens vegne protest mod projektet, da foreningen ikke ønsker projektet.

- Foreningen havde sidste år et underskud på 200.000 kr.(årsregnskabet er vedlagt i kopi). Ejendommen trænger til nyt tag og reovering af facader, men dette er skrinlagt, til økonomien er blevet bedre. Renten er høj og pengene skal lånes. Gårdprojektet kommer bag på

medlemmerne og kan gøre, at flere må fraflytte deres boliger, da boligydelse bliver sat op som følge af gårdanlægget.

Foreningen ønsker at gå hele vejen i deres protest over for dette uønskede projekt.

Kommentar 7:

Der henvises til selskabets bemærkninger til indsigelse nr. 1.

8. Maja Find og Niels-Otto Fisker, Søllerødgade 422, 3. th., 2200 København N

- Beboerne er meget kedede af forslag om at lægge gårdene sammen, da de er meget glade for den nuværende gård. De har for egen regning etableret et grønt hjørne i gården, er fælles om arbejderne, passer godt på tingene. Græsarealet er forholdsvis begrænset, men fungerer og passer størrelsesmæssigt.

- De få familier i ejendommen har stort set samme behov, og kan derfor nemt blive enige.

- Bagdørene kan stå åbne og barnevogne, cykler m.v. kan stå fremme uden, at der sker noget. Der er mange børn i andelsforeningen, der leger sammen i ejendommen og i gården. Gården er en tryk oase med egne regler – det fungerer fint, uden gener for andre.

- Da TDC skal køre igennem gården, er der til alles tilfredshed p-pladser i gården med en lejeindtægt på 500 kr. mdl. pr. p-plads – pengene går til foreningens trængte økonomi. Beboerne er glade for, at bilerne kan friholdes for indbrud og hærværk.

- Skal ejendommen medfinansiere 1.108.000 til gårdanlægget, risikerer flere af beboerne at måtte flytte. Ved de sidste 2 generalforsamlinger er boligudgiften sat op, der er alligevel et mindre underskud hvert år, hertil kommer den generelle økonomiske situation med høje renter etc. Kommunen kan gøre sig skyldig i at sætte familier på gaden.

- Beboerne finder det er absurd at tvinge ejendommen ind i et uønsket projekt, der koster over en million kr., og som forringer de rekreative muligheder ejendommen allerede har.

- Det er muligt at lave en fælles gård for de øvrige ejendomme uden os.

Kommentar 8:

Erfaringer fra andre gårdsammenlægninger viser, at byfornyelsen ikke forringer men forbedrer det sociale liv i ejendommene. Tilsvarende vil et nyt gårdanlæg også medvirke til trygge rammer, hvor beboerne i karréen i højere grad kender hinanden og hvor der passes godt på tingene.

Samarbejdet i gårdgruppen og senere i gårdlavet vil medvirke til et velfungerende fælles ejerskab på gården og et styrket socialt samvær blandt beboerne i karréen. Allerede velfungerende beboersamarbejder i de enkelte ejendomme, således som det er tilfældet i flere ejendomme i karréen, kan kun styrke det fremtidige samarbejde omkring en fælles gård.

For at der kan indrettes et tidssvarende gårdanlæg i Sorgenfrigade-karréen, skal der tilvejebringes lys og luft i det samlede anlæg. Dette er nødvendigt af hensyn til de øvrige ejendomme, der har meget snævre eller begrænsede friarealer.

Dette betyder, at selv om Søllerødgade 40-42 er en velfungerende ejendom, der ikke finder, at der er behov for yderligere opholdsarealer, vil inddragelse af samtlige ejendomme i karréen være det mest hensigtsmæssige for den samlede karré. Anlægget vil få yderligere volumen til en fornuftig indretning af gårdens forskellige funktioner og der vil kunne etableres passage og kik for ejendomme med meget små gårde. Samtidigt må gårdindretningen i Søllerødgade 40-42 i dag vurderes som utidssvarende, hvor arealer udlagt til parkering og gennemkørsel udgør langt den overvejende del af gården.

Se i øvrigt kommentarer til indsigelse nr. 5

Med hensyn til bestemmelsen om, at ejendommen Søllerødgade 40-42 skal medfinansiere en andel af anlægsudgifterne henvises til kommentarerne til indsigelse nr. 1.

9. Christina og Thomas Ditzel, Søllerødgade 40, 3.th. 2200 København N

- Beboerne finder ikke beskrivelsen af deres gård korrekt.

- Foreningen har selv skabt gårdmiljøet, og synes at det er en lille oase med græs, æbletræ, grillplads, borde mm. og at det er et fundament for foreningens sociale liv.

- Der er ikke tale om tung trafik. Ud over egne biler morgen og aften, er der 2-5 små varebiler til TDC dagligt, og beboerne finder ikke, at det er et problem.

- Børn og voksne er meget glade for gården, og den bruges dagligt, til sammenkomster i foreningen og til sociale formål.

- Beboerne er en familie på 4, der har stor glæde af det sociale liv i huset, men har ikke råd til huslejestigning og derfor må fraflytte ejendommen.

- Konsekvenserne for foreningen er alvorlige og vigtige vedligeholdelsesopgaver (tag og facaderenovering, etablering af dræn o. lign.) må udskydes eller helt droppes,

Kommentar 9:

Karréens gårde er beskrevet i Forslaget under ét og det generelle billede af karréen er, at der er nedslidte befæstede arealer, få grønne områder og begrænsede muligheder for ophold og leg. Andelsforeningen har anlagt et græsareal og terrasse, men der er tale om et gårdrum, hvor langt den største del af gården benyttes til gennemkørsel og parkering, medens opholdsarealet kun udgør en mindre del.

Som beskrevet er der dagligt erhvervstrafik ind og ud af gården, hertil kommer privatpersoners og erhvervenes kørsel til og fra parkeringspladser samt vareleverancer til erhverv i ejendommen. I forbindelse med byfornyelse skeles der til boligernes interesser, hvorfor arealerne friholdes for trafik.

I forbindelse med beboersamarbejdet i gårdanlægsgruppen medvirker hver enkelt ejendom til, at gårdindretningen på bedst mulig måde tilgodeser det sociale liv i den enkelte ejendom og i karréen som hele.

Sbs respekterer foreningens bekymringer omkring økonomien for gårdanlægget. Der henvises for denne del til kommentarer til indsigelse nr. 1.

10. Beboerne i AB Nørrebrogade 187, v/ Vibeke Midtgaard, Nørrebrogade 187, 1.th., 2200 København N.

- *Beboerne i andelsforeningen bakker op om forslaget, som de mener, lever op til deres ønsker og forventninger til et fælles gårdanlæg.*
- *Ud over glæder og fordele ved en fælles gård som lys, luft og grønt samt indbydende og god plads til leg og ophold lægger foreningen vægt på, at gården er aflåst, og biler ikke har adgang til gården, samt at der er plads til renovation og cykler.*
- *Nedrivning af de to baghuse og genanvendelse af garager i Sorgenfrigade 8 indfrier smukt alle forventninger.*
- *Borgerrepræsentationen opfordres til at vedtage forslaget, og medvirke til at det kan realiseres til alles forventninger.*

Kommentar 10:

Der er ikke kommentarer til bemærkningerne.

11. Jesper Gjørup, Søllerødgade 40, 4.th., 2200 København N,

- *Beboeren gør indsigelse mod projektet pga. de økonomiske konsekvenser for andelsforeningen, og da det vil ødelægge foreningens særlige sociale liv.*
 - *Der henvises til lov om byfornyelse og udvikling af byer § 39, lovens formulering om tilvejebringelse af tilfredsstillende opholdsarealer og påpegs, at foreningen er tilfreds med deres gård. Andelshaverne er glade for gården, der har gode opholdssteder, græs, terrasse, grillområde mv.*
 - *Projektet kan gennemføres uden andelsforeningen, da den ligger i enden af karréen.*
 - *Trygheden omkring børnene vil forsvinde med fremmede mennesker og flere udgange bl.a. til Nørrebrogade. Man kommer hinanden ved i foreningen, ved hvem der færdes i gården og på bagtrapperne, og holder gården ren og pæn. Gårdprojektet vil ændre ansvarligheden for gården, da andre vil bruge den og misstemningen vil gå ud over det daglige liv.*
 - *Det vil være en økonomisk katastrofe hvis p-pladserne fjernes (indtægtstab på 35.000 kr. årl.) p-pladserne er en forudsætning for udlejning af erhvervene (tab mindst 100.000 kr. årl.) Da der kun er 16 andelshavere vil dette, et meget stort minus i regnskabet og egenfinansieringen (1.1 mio. kr.) betyde huslejestigning. Er kommunen interesseret i, at foreningen stiger meget i husleje, og går konkurs. Der er allerede 4 lejligheder til salg – nogle i over et år, og mulighederne for at få solgt forringes som følge af gårdprojektet.*
- Beboeren oplyser, at han flyttede ind i ejendommen, da han kunne parkere sin bil i en aflåst gård. Han arbejder med sikkerhed for politiet, på alle tider af døgnet, og må i perioder at have en sikkerhedsbil hjemme. Den kan ikke parkeres på Nørrebro, så beboeren vil være nødt til at flytte, hvis gårdprojektet realiseres.*

Kommentar 11:

Selv om Søllerødgade 40-42 er en velfungerende ejendom, der finder det eksisterende opholdsareal tilfredsstillende, må gården i dag vurderes som utidssvarende. Der er tale om et uforholdsvist lille opholdsareal, hvor arealer udlagt til parkering og gennemkørsel udgør langt den overvejende del af gården. Samtidigt er ophold og trafik blandet i gården.

Der er dagligt erhvervstrafik ind og ud af gården fra varebiler til TDC, hertil kommer privatpersoners og erhvervs kørsel til og fra parkeringspladser samt vareleverancer til erhverv i ejendommen. I forbindelse med byfornyelse skeles der til boligernes interesser, hvorfor arealerne bør friholdes for trafik.

Erfaringer fra andre gårdsammenlægninger viser, at byfornyelsen ikke forringer, men forbedrer det sociale liv i ejendommene. Tilsvarende vil et nyt gårdanlæg sædvanligvis også medvirke til tryggere rammer, hvor beboerne i karréen kender hinanden, og hvor der passes godt på tingene.

For at der kan indrettes et tidssvarende gårdanlæg i Sorgenfrigade-karréen, skal der tilvejebringes lys og luft i det samlede anlæg. Dette er nødvendigt af hensyn til de øvrige ejendomme, der har meget snævre eller begrænsede friarealer.

Dette betyder, at inddragelse af samtlige ejendomme i karréen være det mest hensigtsmæssige for den samlede karré. Anlægget vil få yderligere volumen til en fornuftig indretning af gårdens forskellige funktioner, og der vil kunne etableres passage og kik for ejendomme med meget små gårde.

Se i øvrigt kommentarer til indsigelse nr. 5

Med hensyn til bestemmelsen om, at ejendommen Søllerødgade 40-42 skal medfinansiere en andel af anlægsudgifterne henvises til kommentarerne til indsigelse nr. 1.

12. Bestyrelsen for ejerforeningen Sorgenfrigade 4-8H

- Bestyrelsen finder det fantastisk, hvis mange og mørke gårde kan blive frisket op og blive til et dejligt gårdmiljø for beboere, der har valgt at bo i byen.

- Det er overraskende og ærgerligt, at Søllerødgade Sorgenfrigade 10 og Stefansgade 9 er så meget i mod projektet.

- Efter karrémødet er der forståelse for deres modvillighed og frustrationer, da denne ejendom rammes økonomisk som følge af projektet.

- sbs kunne ikke på mødet oplyse om projektets eksistensgrundlag uden denne ejendom.

- Uanset håber bestyrelsen, at projektet gennemføres, og at Sorgenfrigade 4-8H om ikke andet kan blive en del af det nordlige gårdprojekt. Mellembygningen Sorgenfrigade 4 bør nedrives, så gården åbnes og forbindes med "Nordgården".

- Bestyrelsen gør opmærksom på begejstring over gårdprojektet. Man ser helst en fælles gård for hele karréen, alternativt deltagelse i det nordlige gårdprojekt.

Kommentar 12:

Der er ikke modtaget indsigelser eller bemærkninger fra ejendommen Stefansgade 9, TDCs bygning. Tilsvarende har repræsentanter fra denne ejendom ikke deltaget i karrémødet. Der har dog været dialog om projektet med ejendommen, og TDC er bekendt med bestemmelsen om medfinansiering af gårdanlægget og at der ikke kan opnås erstatning for kørselsret over nabogrunden.

sbs er forstående over for frustrationerne i Søllerød 40-42 over den stramme økonomi og fordyrelser som følge af en servitut på ejendommen.

Der er imidlertid ikke tale om en ny servitut, der kommer med byfornyelsen. Der er tale om en servitut tinglyst som en forudsætning for de oprindelige dispositioner på ejendommen og som foreningen burde være bekendt med.

Først, når indsigelserne er behandlet, og der er truffet en politisk beslutning, vil sbs kunne oplyse om indholdet af byfornyelsesbeslutningen.

Den optimale løsning er, at der etableres et gårdanlæg for hele karréen. Ved at inddrage hele karreen tilføres gården et større sammenhængende areal, så der samlet set kan ske en fornuftig indretning af gårdens funktioner samt skabes passage og kik for ejendomme med meget små gårde.

Endeligt vil gården i Søllerødgade 40-42 kunne fredeligholdes for trafik og parkering og også her etableres tidssvarende opholds- og legearealer.

13. Christoffer Iversen

- Beboeren ønsker ikke, at det fælles gårdanlæg bliver til noget, da han mener, at vil skade foreningens hverdag, familier og erhverv.

Kommentar 13:

Gårdanlæggene bidrager med en mere tidssvarende indretning, der betyder større nytteværdi og lavere vedligeholdelsesudgifter.

Beboerne inddrages via et gårdlaug og deltager således ved udarbejdelse af indretning af gårdanlægget, og kan bidrage til, at ejendommenes ønsker til gårdanlægget i videst muligt omfang indgår i projektet.

Gårdindretningen tager udgangspunkt i beboernes ønsker og behov, og der tages hensyn til erhverv i karréen, idet hensynet til boligerne dog går forrest.

Det er erfaringen, at ejere, lejere og andelshavere er meget glade for gårdanlæg, der etableres i forbindelse med byfornyelse. Ofte er der tale om økonomiske og planlægningsmæssige tiltag, der kan være umulige at løfte blandt ejendommene på egen hånd.

14. Espen Hjøllund, Søllerødgade 42, 1.th, 2200 København N

- Billederne af gården i Forslaget er misvisende og et forsøg på at beskrive gården som utryk, grim og kedelig. Den tunge trafik er begrænset til få gange om dagen, og er ikke et problem eller forringelse af gårdmiljøet.

- Beboeren bemærker, at foreningens gård er lille og overskuelig, hvor børn kan færdes frit og trygt. Én stor gård med mange flere udgange til langt mere trafikerede veje, vil skabe ringere overblik over børnenes færden.

- Der er en stærk ejerskabsfølelse for gården – man føler sig hjemme, tilpasse og trygge. Fællesskabet i foreningen vil blive forringet og forsvinder måske helt. Der vil være mindre tryghed og livskvalitet, mindre attraktivt at blive boende.

- Fællesskabet i ejendommen er vigtig for familien, og der bor mange forskellige personer med baggrund og her har alle nuværende andelshavere uanset indkomst pt. råd til at bo. Medfinansiering af gårdanlægget vil skyde boligydelsen væsentligt i vejret, og gøre det svært for folk med en middel indtægt at betale. Indsigerne er begge folkeskolelærere og kæmper en kamp for at holde skindet på næsen. Nye store udgifter nødvendiggør en revurdering af familiens økonomi.

- Medfinansiering og tab af parkeringspladser, kan betyde, at familien og andre familier i foreningen må sælge. Det vil medføre kaos i foreningen og i værste fald tvangsauktion.

Søllerødgade 40-42 står for ca. 23% af projektets gårdmiljø, der er ca. 140 lejligheder, heraf 22 i Søllerødgade 40-42 svarende til 15,7%. Medregnes TDC og andre erhverv, vil boligmassen max udgøre 10 % af den samlede boligmasse i karréen. Gårdmiljøet reduceres således med 130 %, en reduktion foreningen tilmed skal betale en million for.

Beboeren finder generelt forslagets indhold uacceptabel og forkert.

Kommentar 14:

Karréens gårde er beskrevet i Forslaget under ét og det generelle billede af karréen er, at der er nedslidte befæstede arealer, få grønne områder og med begrænsede muligheder for ophold og leg. Andelsforeningen har anlagt et græsareal og terrasse, men der er tale om et gårdrum, hvor langt den største del af gården benyttes til gennemkørsel og parkering, medens opholdsarealet kun udgør en mindre del.

Som beskrevet er der dagligt erhvervstrafik ind og ud af gården, hertil kommer privatpersoners og erhvervs kørsel til og fra parkeringspladser samt vareleverancer til erhverv i ejendommen. I forbindelse med byfornyelse skeles der til boligernes interesser, hvorfor arealerne friholdes for trafik.

I forbindelse med beboersamarbejdet i gårdanlægsgruppen medvirker hver enkelt ejendom til, at gårdindretningen på bedst mulig måde tilgodeser det sociale liv i den enkelte ejendom og i karréen som hele.

Erfaringer fra andre gårdsammenlægninger viser, at byfornyelsen ikke forringer men forbedrer det sociale liv i ejendommene. Tilsvarende vil et nyt gårdanlæg sædvanligvis også medvirke til trygtere rammer, hvor beboerne i karréen kender hinanden, og hvor der passes godt på tingene.

For at der kan indrettes et tidssvarende gårdanlæg i Sorgenfrigade-karréen, skal der tilvejebringes lys og luft i det samlede anlæg. Dette er nødvendigt af hensyn til de øvrige ejendomme, der har meget snævre eller begrænsede friarealer.

Dette betyder, at inddragelse af samtlige ejendomme i karréen være det mest hensigtsmæssige for den samlede karré. Anlægget vil få yderligere volumen til en fornuftig indretning af gårdens forskellige funktioner, og der vil kunne etableres passage og kik for ejendomme med meget små gårde. Samtidigt må gårdindretningen i Søllerødgade 40-42 i dag vurderes som utidssvarende, hvor arealer udlagt til parkering og gennemkørsel udgør langt den overvejende del af gården.

Foreningen skal medfinansieringen en andel af anlægsudgifterne på det nye gårdanlæg svarende til ejendommens en andel af det samlede bruttoetageareal. Med forslag til byfornyelsesbeslutning vil der fremover være fælles brugsret til arealerne i karréen.

Sbs respekterer foreningens bekymringer omkring økonomien for gårdanlægget. Der henvises for denne del til kommentarer til indsigelse nr. 1.

15. Martin Zoffmann og Rikke Sanderhoff, Sorgenfrigade 8h, st.

- Beboerne er meget positive over for gårdprojektet og finder de beskrevne ideer gode. Beboerne er glade for, at der er fundet ressourcer til at udvikle og forny deres gårdmiljø.

Hvis det samlede gårdprojekt fastholdes, er beboerne meget interesseret i:

at overtage restlokaler efter nedrivning af mellembygningen.

at tilladelse til at sætte et langt højtsiddende vindue (35 x 600 cm) i muren mod Stefansgade, da lejligheden i dag er meget mørk.

at få tilladelse til, at vinduet samt vinduet i badeværelset kan åbnes – der er i dag meget fugt på badeværelset.

Hvis der kun kommer gårdprojekt i den nordlige ende, ønsker beboerne, at planerne om at opsætte affaldsskur lige uden for badeværelsesvindue ændret, da lejligheden i forvejen er meget mørk.

Kommentar 15:

Oplysninger om beboernes ønsker medtages i relation til udarbejdelse af gårdanlægsprojektet.

Beboerne skal dog konkret søge byggetilladelse til de nævnte tiltag på deres bolig.

16. Morten Labæk, Labano, Søllerødgade 40 stuen tv., 2200 København N,

- Erhvervsandelen Søllerødgade 40 st. gør indsigelse mod etablering af fælles gårdanlæg.

- Firmaet handler med varer, der leveres en gang ugentligt – typisk 1-2 paller - til en vare-rampe i gården. Leverancerne sker på kort tid, om formiddagen og er således efter erhvervets mening ikke til gene for beboerne. Hvis erhvervet ikke fremover kan få leveret varer ad denne vej, vil det være meget problematisk.

- Erhvervet har stor glæde af gården i dag, nyder frokost i gården, og hygger sig med beboerne.

- Økonomisk vil det være katastrofalt for det lille firma, at skulle finansiere et så stort projekt. Andelsboligforeningen er hårdt spændt for og vil ikke kunne bære en stor regning for gården.

- Projektet foreslås lavet uden Søllerødgade 40-42 / uden medfinansiering fra ejendommen.

Kommentar 16:

I forslag til byfornyelsesbeslutning foreslås karréen friholdt for kørende trafik af hensyn til et fælles gårdanlæg indrettet til ophold og leg.

Dette betyder ikke, at erhvervet hindres i at videreføres. Erhverv mod Nørrebrogade, har som følge af de fysiske forhold i gårdene ikke kørende adgang for vareleverancer, men modtager varer på en palleøftevogn over gården. Erhverv i Søllerødgade 40-42 må tilsvarende kunne få varer til lejemalet på denne måde.

Med hensyn til deltagelse i det fælles gårdanlæg og medfinansieringen henvises til kommentarer til indsigelse nr. 1 og 14.

17. Jesper Steen Jensen, Søllerødgade 42, 4.th, 2200 København N

- Den lille andelsforening er glad for ejendommen og gårdmiljøet og ønsker ikke ændringer og anmoder om, at projektet lægges på hylden.

Der er et godt fællesskab og trygt for børn, dette vil ændres med et mere uoverskueligt område, med ind og udgange og hvem der færdes inden for området.

Gårdanlægget er ikke trafikeret, snarere er der færre biler siden TDCs omlægninger af virksomheden.

- Gården er forsøgt beskrevet som meget lidt attraktivt.

- Beboeren forventer gener i Sorgenfrigade og Søllerødgade som følger af kommende byggearbejder på Metro ved Nørrebroparken, og ønsker således ingen anlægsarbejder i gården.

- Økonomien er et stort problem for foreningen og beboeren samt andre i foreningen kan ikke bære en huslejestigning. Flere forsøger at sælge deres lejlighed, da andelsforeningen er ny, er boligafgiften høj. En huslejestigning vil umuliggøre et salg.

Kommentar 17:

Karréens gårde er beskrevet i Forslaget under ét og det generelle billede af karréen er, at der er nedslidte befæstede arealer, få grønne områder og med begrænsede muligheder for ophold og leg. Andelsforeningen har anlagt et græsareal og terrasse, men der er tale om et gårdrum, hvor langt den største del af gården benyttes til gennemkørsel og parkering, mens opholdsarealet kun udgør en mindre del.

Som beskrevet er der dagligt erhvervstrafik ind og ud af gården, hertil kommer trafik fra privatpersoners og erhvervenes kørsel til og fra parkeringspladser samt vareleverancer til erhverv i ejendommen. I forbindelse med byfornyelse skeles der til boligernes interesser, hvorfor arealerne friholdes for trafik.

I forbindelse med beboersamarbejdet i gårdanlægsgruppen medvirker hver enkelt ejendom til, at gårdindretningen på bedst mulig måde tilgodeser det sociale liv i den enkelte ejendom og i karréen som hele.

Erfaringer fra andre gårdsammenlægninger viser, at byfornyelsen ikke forringer men forbedrer det sociale liv i ejendommene. Tilsvarende vil et nyt gårdanlæg medvirke til tryggere rammer, hvor beboerne i karréen i højere grad kender hinanden og hvor der passes godt på tingene.

For at der kan indrettes et tidssvarende gårdanlæg i Sorgenfrigade-karréen, skal der tilvejebringes lys og luft i det samlede anlæg. Dette er nødvendigt af hensyn til de øvrige ejendomme, der har meget snævre eller begrænsede friarealer.

Anlægsarbejder kan medføre gener i kortere eller længere tid, men anlægsarbejder på gårdanlæg kan sædvanligvis gennemføres inden for en forholdsvis kort anlægsperiode (ca. 5 mdr.) og sædvanligvis opvejes de gener, man må tåle i byggeperioden af nytteværdien på det færdige projekt.

Med hensyn til deltagelse i det fælles gårdanlæg og medfinansieringen henvises til kommentarer til indsigelse nr. 1.

18. Mogens Lildballe, Mogens-lildballe@tdcadsl.dk

- Beboeren finder, at gården i dag har et overskueligt areal, og gårdmiljø med fælles indretninger. Gården fungerer med fællesfølelse og ansvarlighed, der er fællesarrangementer og der er mange ideer og tiltag til forbedringer. Børn og hunde kan færdes trygt.

- Parkering og kørsel er selvvalgt, og forening kan frit vælge at ændre dette.

- Et større gårdanlæg medfører fælles adgang gennem portene, samt at gennemkørsel, kørsel og parkering nedlægges.

- Foreningen får lov at betale modsat øvrige ejendomme, man ved ikke hvad man får, der er ikke fremlagt konkrete planer for indretningen af gården.

- Beboeren spørger, om mere plads er lig med bedre plad. Hvad er omfanget af medindflydelse på indretningen af gården, og hvad med ansvarsfølelsen? Hvordan sikrer vi os, at ungerne ikke løber ud af en fjern port.

- Principielt er gårdsanering et godt tiltag, med nye og bedre brug af fællesarealerne. Det er dejligt at slippe for TDCs trafik. Projektet er dog problematisk fordi:

- Der er allerede lagt tid, penge og kræfter i et godt gårdmiljø
- Medfinansiering på et projekt som der ikke er brug for.
- Pengene ville gøre større gavn på egen gård.
- Parkeringspladser nedlægges og den tabte lejeindtægt skal findes et andet sted
- Erhvervenes vilkår forringes.

Gårdsaneringen burde være en forbedring for alle, med er en forringelse for foreningen.

Kommentar 18:

I forbindelse med beboersamarbejdet i gårdanlægsgruppen har hver enkelt ejendom mulighed for at bidrage til at gårdindretningen på bedst mulig måde tilgodeser det sociale liv i den enkelte ejendom og i karréen som hele.

Erfaringer fra andre gårdsammenlægninger viser, at byfornyelsen ikke forringer men forbedrer det sociale liv i ejendommene. Tilsvarende vil et nyt gårdanlæg også medvirke til trygge rammer, hvor beboerne i karréen kender hinanden, og hvor der passes godt på tingene.

I gårdgruppens arbejde vil det være relevant sammen med landskabsarkitekten at diskutere bekymringerne om overskueligheden i gården og sikkerheden omkring børn og fælles porte til gader og veje omkring karréen. Erfaringer og tiltag fra allerede færdige gårdanlæg vil i den forbindelse blive inddraget.

Tilsvarende vil øvrige forhold omkring gårdindretningen blive tilrettelagt i samarbejde med gårdgruppen, hvor beboere fra ejendommene kan bidrage med ideer og ønsker til projektet.

Der er i dag daglig erhvervstrafik ind og ud af gården, hertil kommer trafik fra private biler og erhverv til og fra parkeringspladser samt vareleverancer til erhverv i ejendommen. I forbindelse med byfornyelse skeles der til boligernes interesser, hvorfor arealerne søges friholdt for trafik.

Mere plads kan i visse gårdanlæg i noget omfang betyde et bedre gårdanlæg. For at der kan indrettes et tidssvarende gårdanlæg i Sorgenfrigade-karréen, skal der tilvejebringes lys og luft i det samlede anlæg. Dette er nødvendigt af hensyn til de øvrige ejendomme, der har meget snævre eller begrænsede friarealer.

19. Thomas Marker, Advokatfirmaet Marker, Brolæggerstræde 6, box 64, 1002 København K

Andelsforeningens advokat gør indsigelse på vegne af foreningen mod et fælles gårdanlæg.

Foreningen består af 23 lejligheder (17 andele og 6 leje) samt erhvervsandele.

Ejendommen er købt for 40 mio. kr. og er stiftet ved hjælp af bl.a. afdragsfrie pantebreve til realkreditinstitutioner.

Foreningen er velfungerende, har sammenhold og gården bruges flittigt.

Gården indeholder p-pladser, foreningen er bekendt med TDC's kørselsret over matriklen (servitut af 10. maj 2004). Foreningen har opsat elport, så fremmede ikke har adgang til gården. Nedlæggelse af parkeringspladser vil være ekspropriation, som ønskes erstattet idet erhvervene i ejendommen vil tabe værdi.

Et fælles anlæg vil gøre gården utryg, da gården ved Søllerødgade/Sorgenfrigade har været brugt til salg af narkotika.

Foreningen har selv anlagt græs, etableret terrasserne, blomster og træer og ser ikke noget problem i, at anlægget etableres uden foreningens deltagelse.

Kommentar 19:

Den fremtidige gård vil være aflåst, således at fremmede ikke har adgang til gården.

Jf. bestemmelserne i den tinglyste servitut vil der ikke kunne udbetales erstatninger i forbindelse med, at andelsforeningen indgår i det fælles gårdanlæg.

Det er afgørende for kvaliteten af det færdige gårdanlæg, at også andelsforeningen deltager i projektet.

Se i øvrigt kommentarer til indsigelse nr. 5 og 8

Med hensyn til bestemmelsen om, at ejendommen Søllerødgade 40-42 skal medfinansiere en andel af anlægsudgifterne henvises til kommentarerne til indsigelse nr. 1.

20. for Andelsboligforeningen Stefansgade 3-7, Boligadministratorerne A/S v/ Ole Ostenfeldt, Dahlerupsgade 1-3, København V

Hvis baghuset stefansgade 3-7 overtages til nedrivning, skal andelsboligforeningen holdes skadesløs for at kunne indgå i en positiv dialog om salg. Foreningen får færre indtægter og vil derved få økonomiske problemer, da boligafgiften er meget høj og lejlighederne ikke kan sælges til den nuværende boligafgift.

Erstatningen bør udgøre et kontant beløb, der nedbringer gælden svarende til ydelsen på den manglende indtægt. Indtægt årligt er 203.121,72 kr.

Belåningen består af kreditforeningslån med 5% ydelse (rente uden afdrag). Opnår foreningen ikke besparelse på renovation og ejendomsskatter ved frasalg, vil krav om erstatning udgøre 4.062.420 kr. for at holde foreningen skadesløs. Alternativt vil der være risiko for andelsforeningens konkurs.

Hvis kravet ikke imødegås, kan der ikke frivilligt indgås forlig og der gøres indsigelse mod nedrivning af baghus og gårdprojekt.

Kommentar 20:

Ejendommen skal efter lovens bestemmelser overtages mod erstatning og erstatningen fastsættes efter ejendommens værdi i handel og vandel.

Der kan således ikke fastsættes en erstatning med udgangspunkt i den aktuelle gæld eller belåning i en ejendom.

Det fremsatte erstatningskrav overstiger væsentlig ejendommens værdi, hvorfor sbs indstiller at sagen overgår til taksationskommissionen med henblik på fastsættelse af erstatning for overtagelse.
