



**Forslag til byfornyelsesbeslutning
om etablering af fælles gårdanlæg**

Sorgenfrigade-karréen

NØRREBROGADE 183-189, STEFANSGADE 1-9,
SØLLERØDGADE 40-42 OG SORGENFRIGADE 2- 10

Juli 2008

Indholdsfortegnelse

- Baggrund for forslaget
- Gården i dag
- Forslaget
- Høring af forslaget
- Tidsplan
- Fælles friarealer
- Afståelse til nedrivninger samt nedrivninger
- Nedlæggelse af garager og parkering
- Servitutpålæg

Spørgsmål til forslag til beslutningen kan rettes til:

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

Arkitekt Ulla Munk Beilin
Tlf.: 82 32 25 60
E-mail: umb@sbsby.dk

Landskabsarkitekt Ellen Schelde
Tlf.: 82 32 25 57
E-mail: els@sbsby.dk

BAGGRUND FOR FORSLAGET

Københavns Borgerrepræsentation har ved sit møde den 11. juni 2008 (BR 311/08) vedtaget at udsende dette forslag til byfornyelsesbeslutning for Sorgenfrigade-karréen i offentlig høring jf. Lovbekendtgørelse nr. 1083 af 3. november 2006, Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Forslaget er udsendt til alle ejere, lejere og erhverv i Sorgenfrigade-karréen, der omkranses af Sorgenfrigade, Søllerødgade, Stefansgade og Nørrebrogade.

Hidtidig planproces

Ved mødet den 12. oktober 2006 bemyndigede Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune Teknik- og Miljøudvalget til at igangsætte planlægning af byfornyelse på Sorgenfrigade-karréen.

Byfornyelsesområdet

Byfornyelsesområdet omfatter ejendommene Stefansgade 1-3, Nørrebrogade 183-189, samt Sorgenfrigade 2-10, Søllerødgade 40-42, alle beliggende 2200 København N.



kort over Sorgenfrigade-karréen

Med dette forslag foreslås der etableret ét samlet gårdanlæg for karréen.

Karrémøde

I marts 2007 blev der afholdt et karrémøde for samtlige ejere og lejere i Sorgenfrigade-karréen. På mødet blev der orienteret om mulighederne for at skabe et nyt fælles gårdanlæg i karréen, og der nedsattes en gårdgruppe med repræsentanter fra samtlige karréens ejendomme.

Gårdgruppen

På gårdgruppemøderne er de overordnede linier for et kommende gårdanlæg blevet debatteret, og der har været en inspirationstur til færdig-etablerede gårdanlæg. Når der foreligger en byfornyelsesbeslutning, vil gårdgruppen fortsætte sit arbejde.

Indledende forhandlinger med erhverv

Der er foretaget indledende forhandlinger med erhverv i karréen, med henblik på overtagelse af baghuse til nedrivning. Erstatningsforhandlingerne vil blive tilendebragt, når der foreligger en byfornyelsesbeslutning.

GÅRDEN I DAG

Byfornyelsenområdet omfatter i alt 122 boliger fordelt på 7 ejendomme. Hertil kommer ejendommen Stefansgade 9, der er en erhvervsejendom, på omkring 2.500 m² erhvervsareal. Ejendommen har rummet tekniske funktioner for TDC Totalløsninger A/S, dette er dog idag reduceret til at omfatte aktiviteter i en kælder og en lav stuetage.

Det samlede friareal på karréen udgør 2.350 m².

Boligerne i karréen fordeler sig på 8 udlejningsboliger, 51 ejerlejligheder og 63 andelsboliger.

Karréen er opdelt i i alt i 8 gårdrum. Beboelsesejendommene mod Nørrebrogade og Stefansgade er på 5-6 etager, og er opførte i 1896-1908. Beboelsesejendommene mod Sorgenfrigade og Søllerødgade er fra 1930'erne og opført i 5 etager.

Erhvervsejendommen i Stefansgade 9 er opført i 1975, ligeledes i 5 etager. Adgang til ejendommen sker fra gårdsiden.

Sorgenfrigade 8 er beliggende i gårdens midte som en langstrakt og L-formet bygning i 3 etager. Bygningen rummer 9 boliger og 6 garager. Der er adgang til boligerne på 1. og 2. sal via en udvendig trappe og altangange. I stueetagen er der 6 garager, der ejes af andre end ejerforeningen, og som udlejes til eksterne lejere.

En mellembygning i 1 etage, der er en del af lejemålet i Sorgenfrigade 4, forbinder forhus med baghus, og lukker denne del af gården mod den nordlige del af gården.

Stefansgade 9 har i dag adgang for kørende trafik ad en større port i Sorgenfrigade, og over ejendommen Søllerødgade 40-42/Sorgenfrigade 10. Der er dagligt tung trafik over denne del af gården, ligesom erhverv og private parkerer i de



Port mod Sorgenfrigade



gården Sorgenfrigade 4-8



Gården Stefansgade 9



Gården Stefansgade 3-7 kikk lade

2 gårde.

En vinhandler i Sorgenfrigade 40 har ligeledes erhvervskørsel i gården med større og mindre leverancer eller deponering i gården.

Til erhvervsbygningen i Stefansgade 9 hører et træskur til div. kørende teknisk materiel.

Den sydlige del af karréen er således præget af trafik og parkering på tværs af gårdene.

Umiddelbart i tilknytning til porten i Sorgenfrigade er beliggende en muret bygning, der rummer en transformator. Bygningen er udtjent, og trænger til istandsættelse.

Udearealerne nærmest Nørrebrogade og Sorgenfrigade er i særlig grad præget af mørke og snævre gårdrum med ingen eller kun ringe mulighed for udeophold.

Overflader og belægninger i karréen er generelt nedslidte, og der er ingen eller kun ringe indretninger til ophold og leg.

Der er ingen eller kun sparsom beplantning, og belægningerne er hullede og nedslidte.



FORSLAGET

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

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

Opland Landskabsarkitekter har for ejerkredsen i det nordlige anlæg udarbejdet et prissat projekt-lag, der har været i høring blandt ejendommenes andelshavere, ejere og lejere. Der er i forbindelse hermed sket afklaring af rydninger af hegn o.lign. samt nedlæggelse af parkering i Stefansgade 3-7, se tegning af den planlagte gårdindretning side 10.



I forbindelse med udarbejdelse af indretningsforslag til gårdanlæg for den samlede karré, vil dette projekt blive indarbejdet i et samlet gårdanlæg.

Rydninger og nedrivninger

Forslaget omfatter rydning af udtjente belægninger og asfalt, skure og hegn samt nedrivning af baghuset Stefansgade 3-7, samt mellembygning mellem for- og baghus i Sorgenfrigade 4.

Baghuset til ejendommen Stefansgade 3-7, er en muret ejendom i 3 etager. Ejendommen foreslås nedrevet som led i byfornyelsesbeslutningen. Hensigten er at skabe ét fælles anlæg med gode opholdsarealer for karréens boliger. Nedrivningen vil skabe mere lys og luft i karréens nordlige del, der er præget af yderst snævre og mørke gårdrum.

Baghuset i Sorgenfrigade 4 er en muret bygning i én etage, der forbinder forhuset med baghuset



Smal passage ved baghuset Stefansgade 7

Sorgenfrigade 8. Der er tale om en ejerlejlighed, der har sammenhængende lokaler i forhus, mellembygning og baghus. Lokalerne har tidligere været lejet ud til en café, men står for tiden tomme.

Mellembygningen foreslås nedrevet, og facaderne i hhv. Sorgenfrigade 4 og baghuset Sorgenfrigade 8 vil efter nedrivningen blive retablerede i overensstemmelse med ejendommenes arkitektur.

Med nedrivningerne vil der blive sammenhæng i gårdanlægget, og der vil tilvejebringes lys og luft til naboejendommens meget små gårdrum. Endeligt gives der på denne måde mulighed for, at det samlede gårdanlæg kan indgå i en fælles anvendelse og drift.

Nedlæggelse af garager

Det foreslås, at garagerne i Sorgenfrigade 8 stuen nedlægges, og at lokalerne inddrages til fælles formål i forbindelse med det fælles gårdanlæg. Der kan eksempelvis indrettes cykelskure, eller foretages indretning for opbevaring af skrald.

Nedlæggelse af parkering i gården

Parkering i gården vil ikke være mulig efter indretning af fælles gårdanlæg. Hensigten er, at det nye anlæg skal forbeholdes ophold og leg.

Erstatninger for tab

Overtagelser til nedrivning eller nedlæggelse sker efter forudgående erstatning.

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

Deklaration om fremtidigt gårdanlæg

På ejendommene Søllerødgade 40-42/Sorgenfrigade 10 og Stefansgade 9 er der tinglyst en deklARATION vedr. et fremtidigt fælles gårdanlæg. Deklarationen betyder bl.a., at nedlæggelse af parkering og vejadgang ikke udløser erstatning.

Ét fælles gårdanlæg i den samlede karré

I forbindelse med byfornyelsen indrettes ét fælles gårdanlæg for den samlede karré.

Der er udarbejdet et prissat projektforslag for det nordlige gårdanlæg, og projektforslaget har været i høring blandt beboerne i denne del af karréen.

Projektforslag for den sydlige gård.

Efter vedtagelse af byfornyelsesbeslutningen vil gårdgruppen blive inddraget i arbejdet på et projektforslag for den samlede karré.

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

Igennem gårdgruppen får beboerne mulighed for at være med til at diskutere og komme med forslag til indretningen af det fælles gårdanlæg. Det betyder også, at placering af aktiviteter i denne del af gården ikke er indarbejdet endnu.

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

Høring af indretningsforslag

Når forslag til indretning af fælles gårdanlæg er udarbejdet, sendes det til høring blandt ejere og beboere i karréen.

Det vil fremgå af høringsmaterialet, hvordan man kan komme med bemærkninger til forslaget.

Økonomi

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

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

Ejerfinansiering

For ejendommene Søllerødgade 40-42/Sorgenfrigade 10 og Stefansgade 9 er der imidlertid tinglyst en deklaration vedr. et fremtidigt fælles gårdanlæg, der betyder, at ejendommene skal medfinansiere anlægsarbejderne på det nye gårdanlæg.

Ejerfinansieringen udgør en andel af de samlede anlægsarbejder svarende til den enkelte ejendoms andel af det samlede bruttoetageareal.

Ejendommenes medfinansiering vil blive nærmere beregnet, når der foreligger et budget for gårdanlægget.

Gårdlaug

Når anlægget er udført, nedsættes et gårdlaug bestående af ejerkredsen i karréen. Gårdanlægget overdrages til gårdlauget, der ved servitut på ejendommene forpligtes til at opretholde og vedligeholde anlægget.

De samlede drifts- og vedligeholdelsesudgifter fordeles mellem de enkelte matrikler i forhold til de respektive ejendommers bruttoetagearealer. Renovationsudgifter afholdes dog fortsat af den enkelte ejendom.

Beslutninger i gårdlauget træffes, hvor ikke andet er bestemt, ved simpel stemmeflertal efter fordelingstal. Detaljerede bestemmelser vedrørende lauget fastsættes i vedtægterne.

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

HØRING AF FORSLAGET

Forslag til byfornyelsesbeslutning er udsendt til alle ejere, lejere og andelshavere på den samlede karré.

I denne periode er der mulighed for at komme med bemærkninger og indsigelser til forslag om byfornyelsesbeslutning for Sorgenfrigade-karréen.

Karrémøde

I høringsperioden vil der blive afholdt et karrémøde om forslaget. På mødet vil der være mulighed for at debattere mulighederne i byfornyelsen, og komme med spørgsmål til forslaget.

Når høringsperioden er afsluttet vil Borgerrepræsentationen, på baggrund af eventuelle skriftlige indsigelser og bemærkninger, revurdere forslaget indhold, og derefter træffe den endelige beslutning om byfornyelse på Sorgenfrigade-karréen.

Byfornyelsesbeslutningen forventes truffet i efteråret 2008, se tidsplanen. Herefter offentliggøres beslutningen, og alle ejere og lejere i karréen vil modtage den endelige beslutning.

Når der er truffet en byfornyelsesbeslutning, tinglyses beslutningen på karréens ejendomme.

Indholdet af beslutningen er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene fra det tidspunkt, de pågældende har fået meddelelse om vedtagelsen, uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

KARRÉMØDE

Onsdag den 3. september 2008
kl. 19.00-21.00

Kvarterløft Nørrebro Park
Lundtoftegade 87
2200 København N

På mødet vil der være mulighed for at debattere mulighederne i byfornyelsen, og komme med spørgsmål til forslaget.

INDSIGELSER OG BEMÆRKNINGER:

Indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal være skriftlige og sendes til :

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

Indsigelser og bemærkninger skal være kommunen i hænde senest den fredag den 26. september 2008.



FORVENTET TIDSPLAN

- 2008**
- Forslag til byfornyelsesbeslutning i 8 ugers høring
 - Karrémøde
 - Gårdgruppen arbejder
 - Forhandling om overtagelse af erhverv
 - Behandling af indsigelser til forslag
 - Byfornyelsesbeslutning træffes i BR
- 2009**
- Offentliggørelse af beslutning**
- 6-egers høring af gårdprojektet
 - Kommunen godkender gårdprojekt
 - Forhandling/overtagelse af erhverv
 - Hovedprojektering gårdprojekt
 - Licitation gårdprojekt
 - Licitationsresultat godkendes
 - Gennemførelse af anlægsarbejder
 - Gårdlauget stiftes
 - Gårdlauget overtager gårdanlægget

PROJEKT TIL INDRETNING AF GÅRDANLÆG

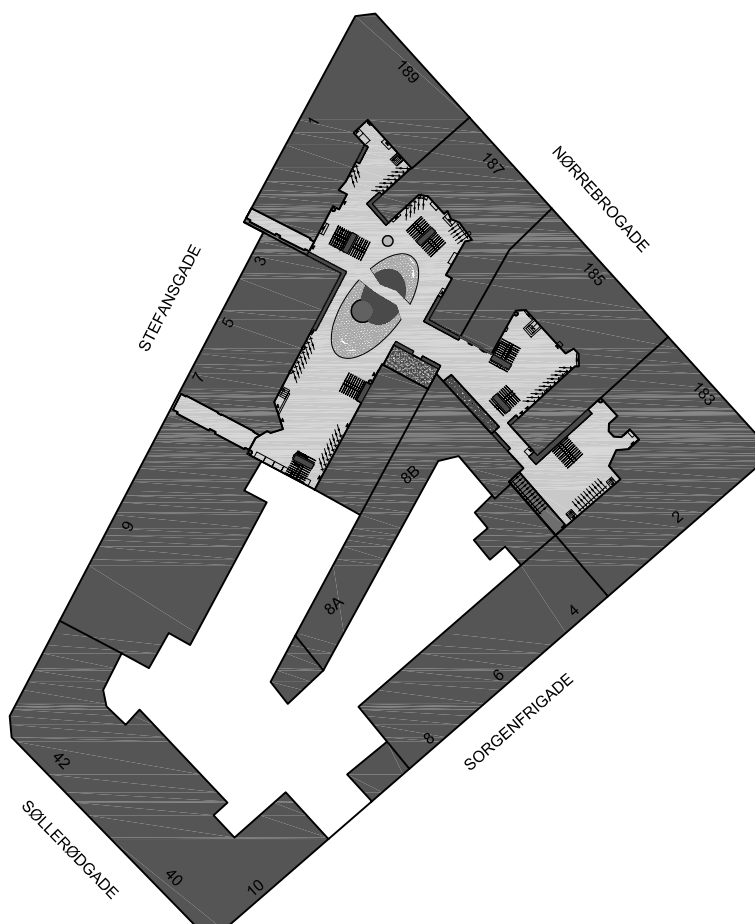
For den nordlige del af karréen er der udarbejdet et indretningsprojekt til et nyt gårdanlæg. Projektet vil indgå som en naturlig del af det samlede gårdanlæg på karréen.

I byfornyelsen af den samlede karré foreslås baghuset Stefansgade 3-7 nedrevet, og at arealet herefter indgår som en del af friarealet.

Tilsvarende foreslås mellembygningen mellem forhuset Sorgenfrigade 4 og baghuset Sorgenfrigade 8 nedrevet.

I tilknytning til nedrivningerne kan det blive nødvendigt at revidere gårdindretningen på det eksisterende projekt, herunder placering af skure til cykler og renovation.

I forbindelse med indretning af det samlede gårdanlæg vil der ske en koordinering med projektet både med hensyn til den funktionelle gårdindretningen, samt valg af materialer og beplantning.



FÆLLES FRIAREALER

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

Matr. nr.:	Gadenavn og nr.:
5550	Sorgenfrigade 4-8,
6296	Søllerødgade 40-42/Sorgenfrigade 10,
5316	Stefansgade 9,
1055	Stefansgade 3-7,
1054	Nørrebrogade 189/Stefansgade 1,
1053	Nørrebrogade 187,
3475	Nørrebrogade 185,
3640	Nørrebrogade 183/Sorgenfrigade 2.



AFSTÅELSE TIL NEDRIVNING SAMT RYDNINGER

For at skabe lys og luft til ophold og leg samt mulighed for et sammenhængende fælles gårdanlæg foreslås nedenfor angivne baghuse og skure nedrevet, alle beliggende Udenbys Klædebo Kvarter, 2200 København N:

Matr. nr.:	Gadenavn og nr.:	Omfang
5550	Sorgenfrigade 4,	baghus
1055	Stefansgade 3-7,	baghus

Nedrivningen sker efter forudgående afståelse mod erstatning.

Herudover nedrives i nødvendigt omfang skure, overdækninger, plankeværker, hegn og mure i karréen på alle de af beslutningen omfattede ejendomme som led i etablering af fælles gårdanlæg. Efter nedrivningerne foretages nødvendige retableringer på bygninger og terræn. Retableringer af belægninger, kloak- og afløbsforhold samt skure til renovation og cykler vil blive udført som led i etableringen af det fælles gårdanlæg.



NEDLÆGGELSE AF PARKERING

Parkering og kørsel ind og ud af karréen er ikke forenelig med etableringen af et gårdanlæg til ophold og leg. Derfor nedlægges al kørsel og parkering i gården, for såvel erhverv som privatpersoner, på samtlige arealer i karréen.

Nedlæggelse af parkering på ejendommen Stefansgade 3-7 er allerede forudsat nedlagt i forbindelse med det projektforslag, der er udarbejdet for den nordlige del af gårdanlægget, og udløser derfor ikke erstatning.

Parkering på ejendommene Stefansgade 9 og Søllerødgade 40-42/Sorgenfrigade 10 nedlægges tilsvarende uden erstatning, da der er tinglyst en deklaration på disse ejendomme om deltagelse i et fælles gårdanlæg.

Matr. nr.:	Gadenavn og nr.:
5550	Sorgenfrigade 4-8,
6296	Søllerødgade 40-42/Sorgenfrigade 10,
5316	Stefansgade 9,
1055	Stefansgade 3-7,
1054	Nørrebrogade 189/Stefansgade 1,
1053	Nørrebrogade 187,
3475	Nørrebrogade 185,
3640	Nørrebrogade 183/Sorgenfrigade 2.

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.:	Gadenavn og nr.:
5550	Sorgenfrigade 4-8,
6296	Søllerødgade 40-42/Sorgenfrigade 10,
1055	Stefansgade 3-7,
1054	Nørrebrogade 189/Stefansgade 1,

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

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

at det anlæg, der etableres ved byfornyelsen, skal opretholdes,

at drift, vedligeholdelse og renholdelse af anlægget med fælles indretninger, herunder de ovenfor nævnte porte/adgange, og med afløbsledninger og lignende, som udelukkende tjener fællesanlægget, pålægges ejerne af ejendommene, der forpligtes til at indgå i et fælles gårdlaug,

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

at de enkelte ejendommers andele af ovennævnte udgifter, medmindre Københavns Kommune fastsætter andet, fordeles i forhold til ejendommens bruttoetagearealer, dog således, at kældre med loft mindre end 1,25 m over omgivende terræn, ikke medregnes,

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

at servitutten er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene uden hensyn til, hvornår retten er stiftet, og

at Københavns Kommune er påtaleberettiget for servitutten.



sbs København

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



Københavns Kommune