

# Udkast

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

## **Thyrasgade-karréen**

NØRREBROGADE 180A-186  
ÆGIRSGADE 2-10  
THYRASGADE 1-11  
GORMSGADE 1-7

Oktober 2008



## Indholdsfortegnelse

- Baggrund for forslaget
- Gården i dag
- Forslaget - gårdrumsspil
- Høring af forslag til byfornyelsesbeslutning
- Tidsplan
- Fælles friarealer
- Nedrivninger og rydninger
- Servitutpålæg

Spørgsmål til forslag til beslutningen kan rettes til:

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

Advokat Tutter Blume  
Tlf.: 82 32 25 35  
E-mail: tub@sbsby.dk

**BAGGRUND FOR FORSLAGET**

Københavns Borgerrepræsentation har ved sit møde den XXX (BR XX/09) vedtaget at udsende dette forslag til byfornyelsesbeslutning for Thyrasgade-karréen i offentlig høring jf. Lovbekendtgørelse nr. 901 af 9. september 2008, Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Forslaget er udsendt til alle ejere, lejere og erhverv i Thyrasgade-karréen, der omkranses af Thyrasgade, Gormsgade, Nørrebrogade og Ægirsgade.

**Hidtidig planproces**

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

**Byfornyelsesområdet**

Byfornyelsesområdet omfatter ejendommene Thyrasgade 1-11, Gormsgade 1-7, Nørrebrogade 180A-186 og Ægirsgade 2-10, alle beliggende 2200 København N.

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



kort over Thyrasgade-karreén

**Karrémøde**

Den 7. oktober 2008 blev der afholdt et karrémøde i Kulturhuset på Dortheavej for samtlige ejere og lejere i Thyrasgade-karréen. På mødet blev der orienteret om mulighederne for at skabe et nyt fælles gårdanlæg i karréen.

**Gårdgruppe**

Når der foreligger en byfornyelsesbeslutning, bliver der nedsat en gårdgruppe med repræsentanter fra samtlige karréens ejendomme. På gårdgruppemøderne vil både de overordnede linjer for et kommende gårdanlæg samt den mere konkrete indretning blive debatteret. Der vil også blive arrangeret en inspirationstur til færdig-etablerede gårdanlæg. Igennem gårdgruppen får beboerne mulighed for at være med til at diskutere og komme med forslag til indretningen af det fælles gårdanlæg.



Udsnit af gården Thyrasgade 1-5

## GÅRDEN I DAG

Byfornyelsenområdet omfatter i alt 152 boliger fordelt på 7 ejendomme.

Det samlede friareal på karréen udgør 2.900 m<sup>2</sup>.

Boligerne i karréen fordeler sig på 95 udlejningsboliger, heraf 55 almene boliger, 18 ejerlejligheder og 39 andelsboliger.

Karréen er opdelt i 7-8 større og mindre gårdrum.

Beboelsesejendommen Nørrebrogade 182-182B er på 5 etager (ekskl. tagetage og kælder) og er opført i 1899 med væsentlig om- eller tilbygning i 1989. Ejendommens ydervægge består af mursten.

Beboelsesejendommen Gormsgade 1 og Nørrebrogade 180 A-B er på 5 etager og er opført i 1905 med ydervægge af mursten.

Beboelsesejendommen Gormsgade 5-7 og Thyrasgade 1-5 er på 4 etager og er opført i 1989 med ydervægge af betonelementer.

Beboelsesejendommen Thyrasgade 11 og Ægirsgade 10 er på 5 etager og er opført i 1907 med ydervægge af mursten.

Beboelsesejendommen Ægirsgade 4-8 er på 5 etager og er opført i 1902 med ydervægge af mursten.

Beboelsesejendommen Ægirsgade 2 og Nørrebrogade 186 er på 5 etager og er opført i 1898 med ydervægge af mursten.

Beboelsesejendommen Nørrebrogade 184 er på 5 etager og er opført i 1902 med ydervægge af mursten.



Erhvervsejendommen i gården, sidebygningen til Nørrebrogade 184 fungerer som kafferisteri. Bygningen er på to etager og er opført i 1910. Der er adgang til ejendommen via en port i nr. 184. I forlængelse af denne bygning er der et mindre garageanlæg med et antal sammenbyggede garager i træ med muret bagvæg.

Fritliggende i gården er der tillige en bygning i 1 etage, ligeledes opført i 1910. Bygningen anvendes som lager, og adgang sker ad samme vej.

Herudover er der en række mindre cykeloverdækninger og skure, tilhørende de enkelte ejendomme.

Bortset fra gården tilhørende beboelsesejendommen Gormsgade 5-7 og Thyrasgade 1-5 er udearealerne i særlig grad præget af mørke og snævre gårdrum med ingen eller kun ringe mulighed for udeophold og leg.

Der er – med samme undtagelse - ingen eller kun sparsom beplantning i karréen.

Karréen har mange hegn og garager, som opdelser gården.



Gården Nørrebrogade 184

Overflader og belægninger er generelt hullede og nedslidte. Dette gælder i særlig grad arealet tilhørende ejendommen Ægirsgade 4-8.

### FORSLAGET

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

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

### Rydninger og nedrivninger

Forslaget omfatter rydning af udtjente belægninger og asfalt, skure og hegn. Forslaget omfatter endvidere nedrivning af baghuset til Nørrebro-



Gården Nørrebrogade 184



Gården Nørrebrogade 186



Gården Ægirsgade 4-8

gade 184, der anvendes som lager. Bygningen er en muret bygning i 1 etage.

Hensigten med rydningerne og nedrivningerne er at skabe bedre sammenhæng i gårdanlægget. Der vil med forslaget tilvejebringes lys og luft til et samlet gårdrum, der ellers er præget af snævre, små og mørke gårde. Endelig gives der på denne måde mulighed for, at det samlede gårdanlæg kan indgå i en fælles anvendelse og drift.

### **Nedlæggelse af garager**

Som led i forslaget foreslås nedrivning og nedlæggelse af garagerne, som ligger i forlængelse af kafferisteriet. Garagerne er opført i træ med muret bagvæg. Parkering i den del af gårdanlægget, der overgår til fælles brug for beboerne i karréen vil ikke være mulig efter indretning af fælles gårdanlæg. Hensigten er, at det nye anlæg skal friholdes til ophold og leg.

### **Erstatninger for tab**

Overtagelse 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.

### **Ét fælles gårdanlæg i den samlede karré**

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

### **Projektforslag**

Efter vedtagelse af byfornyelsesbeslutningen vil der blive nedsat en gårdgruppe, som vil blive inddraget i arbejdet med at udforme et projektforslag vedrørende indretningen af det fælles gårdanlæg. Alle de berørte ejere og beboere inddrages tillige i samarbejdet om udformningen af gårdanlægget.



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

Igennem gårdgruppen og via hjemmesiden og et gårdrumsspil 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 gården ikke er udviklet eller indarbejdet på nuværende tidspunkt.

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.

**Gårdrumsspillet**

Der er etableret et forsøg med et såkaldt 'gårdrumsspil', som skal højne borgerinddragelsen i forbindelse med udformningen af det konkrete forslag til gårdens indretning. Dette vil have til huse på en hjemmeside oprettet specifikt for denne karré. Her kan borgerne få informationer og debattere vedrørende 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 egne og andres forslag og synspunkter - med mulighed for bidrag fra eksempelvis landskabsarkitekt og øvrige eksterne parter.



Eksempel på hjemmeside

Forløb af borgerinddragelsen i gårdrumsspillet:

- Beboerne modtager intro-materiale, hvorefter de kan logge på hjemmesiden. Her vil der være inspiration fra landskabsarkitekten.
- Beboerne har mulighed for at give deres synspunkter til kende. Hvad fungerer godt/mindre godt i dag, og hvad ønskes der af aktiviteter i gården.
- Beboerne har mulighed for at komme med forslag til indretning af fællesgården.
- Når projektforslaget er prissat, har beboerne mulighed for at kommentere igen.

Resultatet af denne proces vil indgå i den endelige beslutning om den konkrete indretning af gårdrummet.

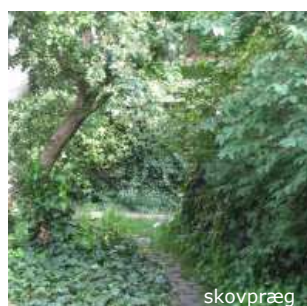
Referencer til udformning af gårdanlæg



sti



grøn afskærmning



skovpræg



ophold

## Høring af projektforslag

Når projektforslag til indretning af fælles gårdanlæg er udarbejdet, sker der høring blandt ejere og beboere via hjemmesiden, inden endelig vedtagelse i kommunen.

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

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 15. Kommunen lader servitutterne tinglyse på ejendommene.

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

## Anlægsarbejder

Anlæggelsen af gårdanlægget vil forventeligt blive iværksat i løbet af 2010 og færdigetableret

med udgangen af 2010.

## 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 fremtidige udgifter til drift og vedligeholdelse af det færdige gårdanlæg.

## 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 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 lauget fastsættes i vedtægterne.

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

## HØRING AF FORSLAG TIL BYFORNYELSESBESLUTNING

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 Thyrasgade-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 Thyrasgade-karréen.

Byfornyelsesbeslutningen forventes truffet i foråret 2009, 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**

XX den X. XXX 2009  
kl. XX  
Kulturhuset  
Bispebjerg NV  
Dortheavej 61  
2400 Kbh NV  
Lokale XX

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  
XX. XXX 2009.

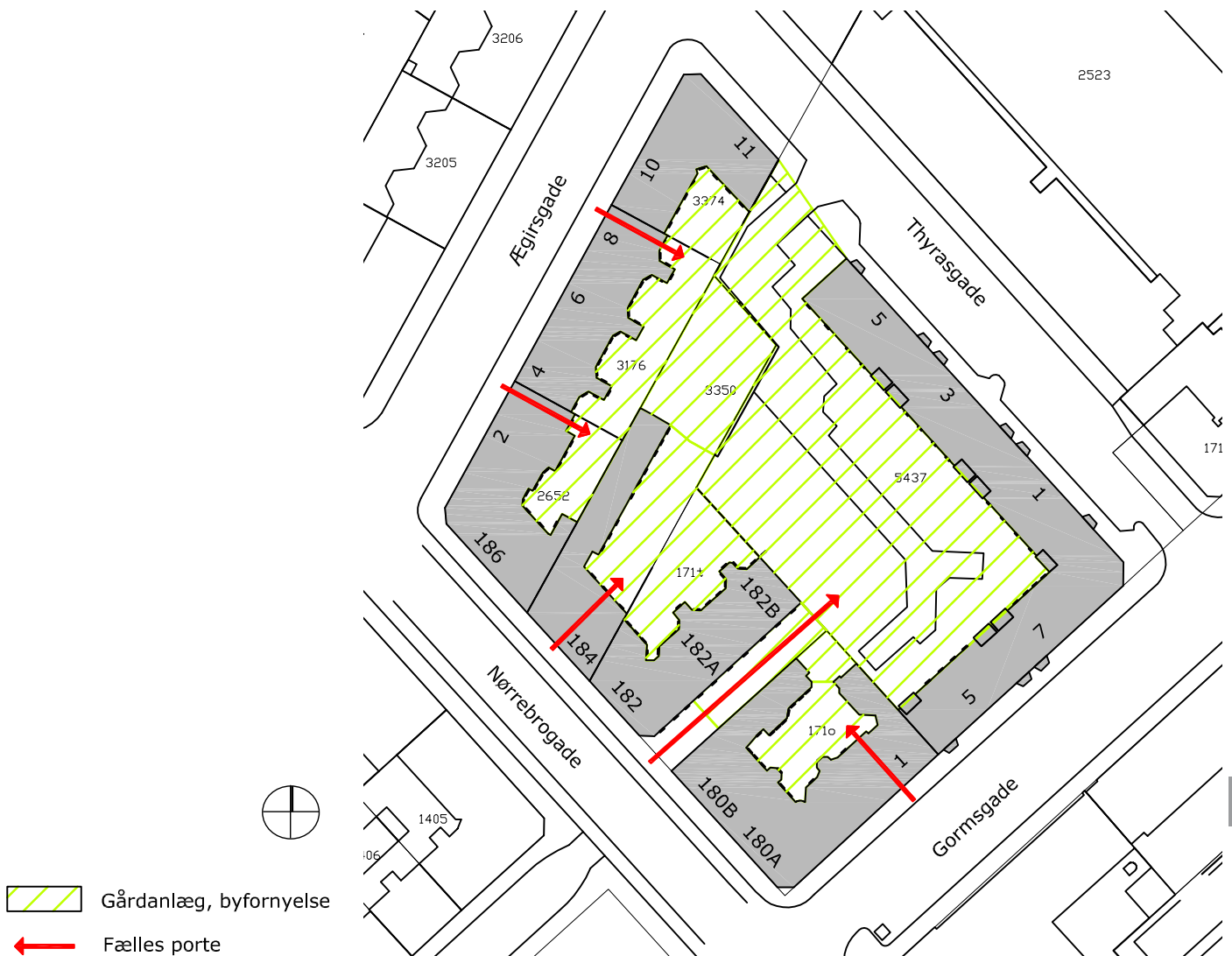
## FORVENTET TIDSPLAN

- 2009**
- Høring af forslag til beslutning  
(8 ugers høring)
  - Karrémøde
  - Behandling af indsigelser til forslag
  - Byfornyelsesbeslutning træffes i BR
  - Offentliggørelse af beslutning
  - Gårdgruppemøder og gårdrumsspil  
Evt. forhandling med erhverv
  - Prissat projektforslag
  - 6-ugers høring af projektforslag
  - Kommunen godkender projektforslag
- 2010**
- Udbud og licitation gårdprojekt
  - Licitationsresultat godkendes
  - Gennemførelse af anlægsarbejder
  - Færdigt gårdanlæg
  - Gårdlauget stiftes
  - Gårdlauget overtager gårdanlægget

**FÆLLES FRIAREALER**

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

Matr. nr.:	Gadenavn og nr.:
171 t	Nørrebrogade 182-182B
171 o	Gormsgade 1/Nørrebrogade 180A-180B
5437	Gormsgade 5-7/Thyrasgade 1-5
3374	Thyrasgade 11/ Ægirsgade 10
3176	Ægirsgade 4-8
2652	Ægirsgade 2/Nørrebrogade 186
3350	Nørrebrogade 184





## AFSTÅELSE TIL NEDRIVNING SAMT RYDNINGER

For at skabe lys og luft til ophold og leg samt mulighed for et sammenhængende fælles gårdanlæg foreslås ryddet og nedrevet 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 rydningerne og 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.

Følgende bygninger foreslås nedrevet:

Matr. nr.:	Gadenavn og nr.:	Omfang:
3350	Nørrebrogade 184	baghus (lager)
3350	Nørrebrogade 184	garager

Nedrivning sker efter forudgående afståelse mod erstatning.





**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:

<u>Matr. nr.</u>	<u>Gadenavn og nr.</u>
171 t	Nørrebrogade 182-182B
171 o	Gormsgade 1/Nørrebrogade 180A-180B
5437	Gormsgade 5-7/Thyrasgade 1-5
3374	Thyrasgade 11/ Ægirsgade 10
3176	Ægirsgade 4-8
2652	Ægirsgade 2/Nørrebrogade 186
3350	Nørrebrogade 184

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 på servitutten.



**sbs**  
Ny Kongensgade 15 1472 København K  
tlf. 8232 2500 kbh@sbsby.dk sbsby.dk



Københavns Kommune