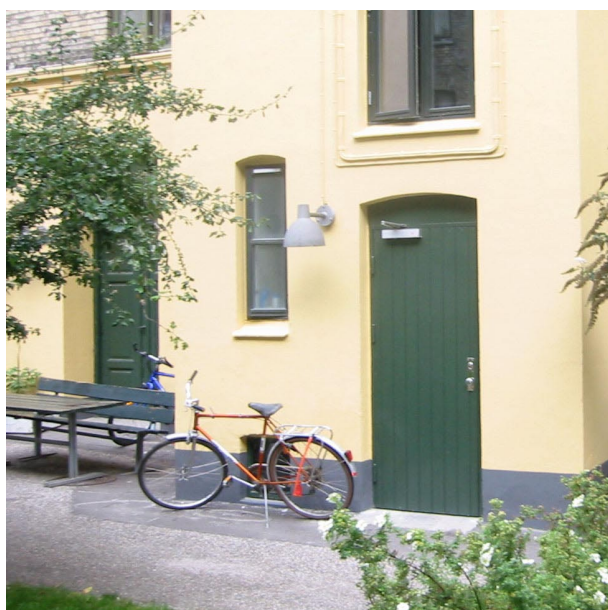


# FORSLAG TIL BESLUTNING OM BYFornyelse

November 2007

## KEPLERSGADE-KARRÉEN SUNDBYØSTER



Københavns Kommune



Københavns Borgerrepræsentation har på mødet den 25. oktober 2007 (BR 482/07) besluttet at udsende dette Forslag til byfornyelsesbeslutning for Keplersgade-karréen i 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 Keplersgade-karréen.

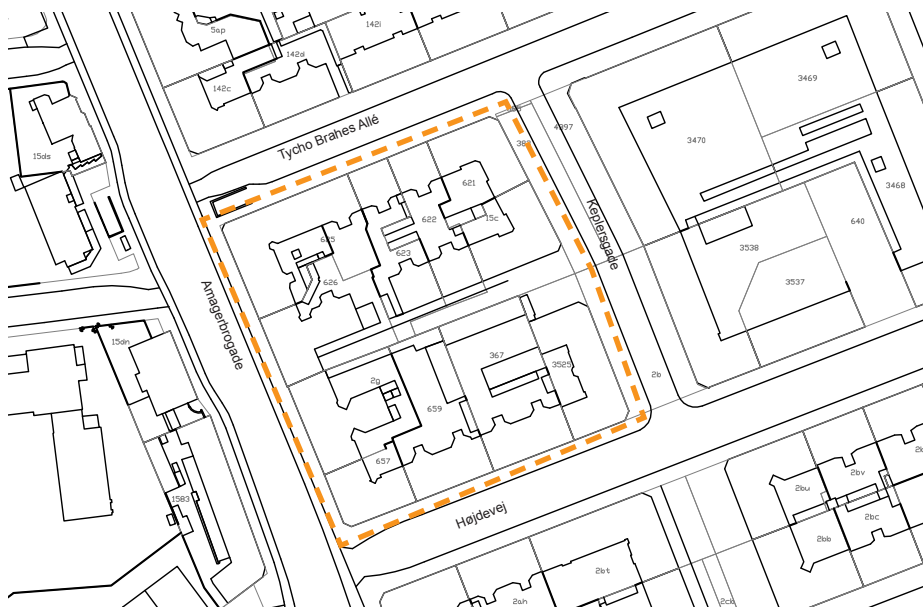
Keplersgade-karréen omkranses af Tycho Brahes Allé, Keplersgade, Højdevej og Amagerbrogade, 2300 København S.

Karreeren er omfattet af Områdefornyelse i Øresundsvejkvarteret jf. byfornyelsesprogram tiltrådt af Borgerrepræsentationen den 2. juni 2005 (BR 338/05).

Planlægningen af byfornyelsen i Keplersgade-karréen har indtil 1. oktober 2006 været varetaget af Håndværkets Byfornyelsesselskab. Efter denne dato varetages planlægningen af sbs.

Forslag til byfornyelsesbeslutningen er udarbejdet for Københavns Kommune af sbs. Spørgsmål til beslutningen kan rettes til:

sbs  
Ny Kongensgade 15  
1472 København K  
Arkitekt maa Ulla Munk Beilin  
umb@sbsby.dk  
Tlf.: 82 32 25 60



kort over Keplersgade-karreeren

### Høringsperiode

Forslag til byfornyelsesbeslutning fremlægges til offentlig høring i perioden fra den 22 november 2007 til den 17. januar 2008.

I samme periode gennemføres høring af gårdanlæggets indretning blandt karréens ejere, andelshavere og lejere. Se Forslaget side 20-25.

I denne periode er der mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag, der skriftligt skal sendes til:

**Københavns Kommune  
Center for Bydesign  
Njalsgade 13  
2300 København S**

Indsigelser og kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 17. januar **2008**.

Når høringsperioden er afsluttet, vil Borgerrepræsentationen, på baggrund af eventuelle skriftlige kommentarer og indsigelser, revurdere forslaget indhold, og herefter træffe den endelige beslutning om byfornyelse for Keplersgade-karréen.

Byfornyelsesbeslutningen forventes truffet i april 2008.

Foto:  
Håndværkets Byfornyelsesselskab/  
Abildhauge Arkitekter og Ingeniører

Udarbejdelse, layout og tryk:  
sbs

**INDHOLDSFORTEGNELSE:**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PÅ VEJ TIL EN BEDRE BOLIG .....</b>                           | <b>5</b>  |
| Orienterings- og debatperiode.....                               | 6         |
| Eksisterende forhold i Keplersgade-karréen .....                 | 8         |
| Forslag til beslutning om byfornyelse i hovedtræk .....          | 10        |
| Tidsplan .....   | 11        |
| <br>   |           |
| <b>FORSLAG TIL BYFORNYELSESBESLUTNING .....</b>                  | <b>13</b> |
| Byfornyelseområdets afgrænsning.....                             | 14        |
| Afståelse til nedrivning samt nedrivning.....                    | 15        |
| Fælles friarealer.....   | 16        |
| Servitutpålæg .....  | 17        |
| Ansøgningsejendomme.....   | 18        |
| <br>   |           |
| <b>FRIAREALER .....</b>  | <b>19</b> |
| Forslag til nyt fælles gårdanlæg .....                           | 20        |
| <br>   |           |
| <b>BYGNINGSFORNYELSE .....</b>                                   | <b>27</b> |
| Vejledning - sådan ansøges om støtte til bygningsfornyelse ..... | 28        |
| Byfornyelse af ejer- og andelsboliger .....                      | 30        |
| Byfornyelse af udlejningsboliger.....                            | 32        |
| Virksomheder for erhvervsdrivende.....                           | 36        |
| <br>   |           |
| <b>BILAG .....</b>   | <b>39</b> |
| Registreringsoplysninger .....                                   | 40        |
| Ejendommenes hovedproblemer.....                                 | 41        |
| Ejendomsoplysninger .....  | 44        |
| Adresser og kontaktpersoner .....                                | 47        |





Amagerbrogade 161

## PÅ VEJ TIL EN BEDRE BOLIG

ORIENTERINGS- OG DEBATPERIODE  
EKSISTERENDE FORHOLD I KEPLERSGADE-KARRÉEN  
FORSLAG TIL BESLUTNING OM BYFORNYELSE I HOVEDTRÆK  
TIDSPLAN

## ORIENTERINGS- OG DEBATPERIODE

Københavns Borgerrepræsentation har på sit møde den 25. oktober 2007 (BR 482/07) vedtaget at udsende dette forslag til byfornyelsesbeslutning for Keplersgade-karréen i offentlig høring.

Forud herfor er byfornyelsen på karréen planlagt i samarbejde med ejere, andelshavere og lejere i Keplersgade-karréen.

### Karrémøde

I august 2005 blev der afholdt et indledende karrémøde for ejere og lejere i Keplersgade-karréen. På mødet blev der orienteret om mulighederne for at etablere et nyt fælles gårdareal, samt for at søge om støtte til istandsættelse og forbedring af karréens ejendomme.

Herudover blev der talt om planlægningen af byfornyelsen, registrering af ejendommene samt forventet tidsplan. Der var mulighed for at stille spørgsmål, og byfornyelsens muligheder og problemområder blev debatteret.

### Registrering af ejendommene

For at kortlægge byfornyelsesbehovet i karréen, blev der i efteråret 2005 iværksat en registrering af karréens ejendomme.

Registreringen blev gennemført ved udvendig og indvendig besigtigelse, og udmøntedes i en registreringsrapport for hver ejendom.

### Ejendomsmøder

Efter registreringen blev der i november og december 2005 afholdt

ejendomsmøder med de enkelte ejendomme.

Formålet med møderne var at gennemgå registreringen samt rette eller supplere oplysningerne i registreringsrapporterne. Endeligt var der lejlighed til at stille spørgsmål og diskutere planerne om byfornyelse på karréen.

Registreringsrapportene for de enkelte ejendomme er udsendt til ejere, andelshavere og lejere på de pågældende ejendomme.

### Gårdanlægsgruppe

På det indledende karrémøde blev der nedsat en gårdanlægsgruppe bestående af repræsentanter fra alle ejendomme i Keplersgade-karréen.

Der igangsattes herefter et samarbejde mellem gårdanlægsgruppen, Landskabsarkitekt Dina Ingerslev Heldt, Tegnestuen Rytter A/S samt byfornyelsesselskabet.

Indretningen af det kommende gårdanlæg er blevet bearbejdet på en række gårdanlægssgruppemøder. For at hente inspiration har gårdanlægsgruppen været på besøg i et antal færdige gårdanlæg.

### Mobilsug

Mulighederne for at etablere mobilsug i karréen er blevet undersøgt. Et firma med kendskab til mobilsugsløsninger har orienteret herom på et møde, og gårdanlægsgruppen har været på besøg i gårde med mobilsug.

For at afklare om der var tilslutning til at etablere mobilsug i karréen, er ejer kredsen blevet præsenteret for et prisoverslag på et mobiluganlæg, med oplysninger om udgift til finansiering og drift, og der har været afholdt et spørgemøde med deltagelse af teknikere og sbs.

Der har imidlertid ikke på nuværende tidspunkt kunnet opnås fuld tilslutning til at gå videre med en mobilsugsløsning for renovationen på karréen.

Såfremt der senere i planlægningen måtte opnås tilslutning til at etablere mobilsug, vil der være mulighed for at ændre gårdanlægsprojektet. En afklaring skal dog foreligge senest forud for projekteringen af gårdanlægget.

### Forslag til Byfornyelsesbeslutning og indretningsforslag til fælles friarealer

Forslag til Byfornyelsesbeslutning er udarbejdet på baggrund af registreringen, ejendomsmøderne på ejendommene og arbejdet i karréens gårdanlægsgruppe.

Byfornyelsesbeslutningen indeholder i det væsentligste forslag om at etablere et fælles gårdanlæg på karréen. Gårdanlægsgruppen har således i fællesskab med Landskabsarkitekten og sbs udarbejdet et forslag til nyt fælles gårdanlæg.

Ejere, andelshavere og lejere har i høringsperioden mulighed for

skriftligt at fremsætte indsigelser mod projektforslaget eller dele heraf samt fremkomme med ændringsforslag til projektforslaget.

Efter udløbet af høringsfristen, skal Københavns Kommune godkende forslaget. Evt. bemærkninger eller ændringsforslag til projektforslaget vil indgå i kommunens behandling og godkendelse.

Forslag til nyt fælles gårdanlæg er nærmere beskrevet på side 20-25.

### Høring

Forslag til byfornyelsesbeslutning er udsendt til alle ejere, andelshavere, lejere og erhverv i karréen. Forslaget er fremlagt til offentlig høring i perioden fra den 22. november 2007 til den 17. januar 2008.

I denne periode er der mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag, der skriftligt skal sendes til:

**Københavns Kommune  
Center for Bydesign  
Njalsgade 13  
2300 København S**

Indsigelser og kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 17. januar 2008.

### Karrémøde i høringsperioden

Den 10. januar 2008 afholdes et karrémøde, hvor sbs vil orientere om forslaget, og besvare eventuelle spørgsmål. Landskabsarkitekt Dina Ingerslev Heldt, Rytter Arkitekter A/S vil gennemgå hovedprincipperne for indretningen af

det fælles gårdanlæg, og der vil være mulighed for at stille spørgsmål til gårdanlægget.

### Spørgsmål til byfornyelsen

Samtidigt er der under hele forløbet mulighed for, at tage kontakt til sbs, hvis der er spørgsmål til byfornyelsen.

### Beslutningen træffes

Når høringsperioden er afsluttet vil Borgerrepræsentationen, på baggrund af eventuelle kommentarer og indsigelser, revurdere forslagens indhold, og herefter træffe den endelige beslutning om byfornyelse for Keplersgade-karréen.

Byfornyelsesbeslutningen forventes truffet i første halvår af 2008 hvorefter den vil blive offentliggjort og fremsendt til alle ejere, andelshavere og lejere i karréen.

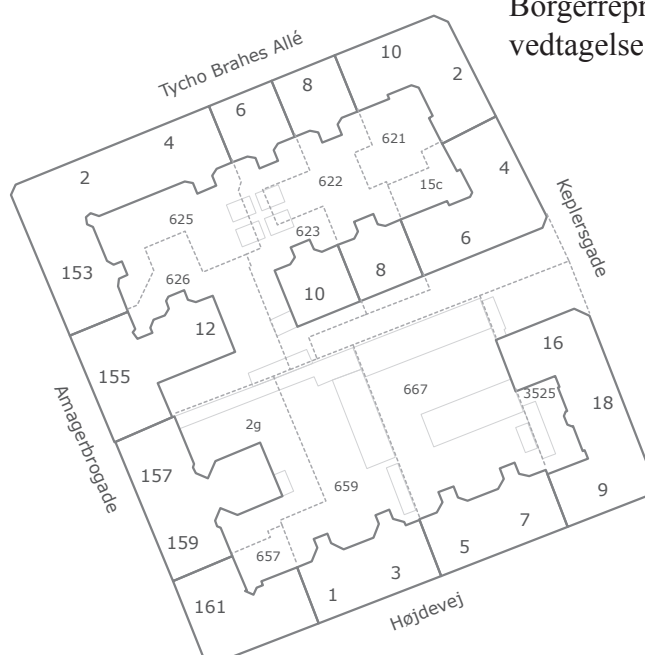
### Lokalplan

Københavns Kommune er i færd med at udarbejde et lokalplanforslag for Højdevej kvarteret, der også omfatter Keplersgade-karréen.

En lokalplan indeholder de nødvendige retningslinier for bebyggelsens anvendelse, ydre fremtræden, støjisolering, samt anlæg af fælles friarealer, etablering af tagboliger og lejlighedssammenlægninger.

Lokalplanen kan samtidigt indeholde bestemmelser om bevaringsværdier i området, og retningslinier for opførelse af evt. fremtidigt nybyggeri. Før der kan træffes en beslutning om lokalplan for et område, vil der blive udarbejdet et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget sendes i offentlig høring, jf. § 24 i Lov om planlægning, med en indsigelsesfrist på mindst 8 uger, forud for Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse af lokalplanen.



## EKSISTERENDE FORHOLD I KEPLERSGADE-KARREEN

Keplersgade-karréen afgrænses af Tycho Brahes Allé, Keplersgade, Højdevej og Amagerbrogade, beliggende 2300 København S, og omfatter i alt 11 matrikler med i alt 9 ejerenheder.

Bygningerne i karréen er opført i perioden fra 1904 – 1929, og er overvejende 5-etagers bygninger.



### Boliger og ejerforhold

Der er i karréen følgende fordeling af boligtyper:

1 udlejningsejendom  
(22 boliger),

5 andelsboligforeninger  
(150 boliger),

3 ejerlejlighedsforeninger  
(67 boliger).

Der er i alt 239 boliger i karréen.

### Boligernes størrelser

Mere end 1/2 af karréens boliger er små enheder på mindre end 60m<sup>2</sup>.

Godt 1/5 af boligerne er på 60-79 m<sup>2</sup> (54 boliger).

65 boliger er på 80m<sup>2</sup> og derover.

Se endvidere opgørelse over boligsammensætning og boligstørrelser i bilag 4.

### Bevaringsværdier i karréen

8 ejendomme har bevaringsværdi 3 - 4 i SAVE-systemet (Skov- og Naturstyrelsens system til kortlægning og registrering af bevaringsværdier i byer og bygninger). 2 ejendomme har bevaringsværdi 5. 2 ejendomme består af 2 bygninger, med hver sin bevaringsværdi.

### Kondemnable forhold og installationsmangler.

13 boliger har kondemnable forhold i form af udeliggende toilet-

ter (alle ejer- og andelsboliger).

På registreringstidspunktet var der 35 boliger uden wc/bad i boligen, i de fleste boliger var der dog enten brusekabine eller adgang til fælles bad i kælderen.

I godt 1/3 af toiletrummen var der ikke håndvask.

Under registreringen blev der fra ejernes side oplyst om individuelle planer for forbedringer.

En enkelt ejendom med 23 boliger har ikke fjernvarme.

### Ejendommenes generelle vedligeholdelsestilstand.

Vedligeholdelsestilstanden varierer fra ejendom til ejendom i karréen.

Fleere ejendomme trænger til istandsættelse af tag og fag som resultat af nedslidning, manglende vedligehold eller forkert udført renovering. Enkelte andre ejendomme fremstår i god vedligeholdelsestilstand på tag og facader.

Fleere ejendomme trænger til efterisolering, fugtbremsende foranstaltninger og istandsættelse / modernisering af tekniske installationer.



### Eksisterende friarealer

De eksisterende gårdarealer i karréen består af en nordlig og en sydlig halvdel, imellem hvilke der i dag er en stiforbindelse via porten i Amagerbrogade 155 og tværs over karréen til Keplersgade.

**Den sydlige del af karréen** mod Højdevej består af 3 opdelte gårdrum (5 matrikler). Gårdrummene er i varieret omfang udstyret med skure til cykler og renovation, og fremstår de fleste steder med nedslidte asfalt- eller betonbelægninger og mangelfuld indretning for eller snævre forhold til ophold og leg.

Til ejendommen Højdevej 5-7 hører et garageanlæg bestående af 2 bygninger. Bygningerne er ejet af TFC Fast Food A/S og tjener til formål for garager til pølsevogne, samt erhvervslokaler for en elektriker.

Til ejendommen Højdevej 1-3 hører et baghus, der ejes af andelsboligforeningen. Baghuset har tidligere indeholdt værkstedsfunk-



tioner, men har i en længere periode været uden anvendelse. Bygningen fremstår meget nedslidt, og mangler tekniske installationer.

Alle baghuse er beliggende i netop den del af den samlede karré, hvor der er mulighed for sollys.

**Den nordlige del af karréen** er i 1988 sammenlagt af 6 mindre gårde som led i en gårdsammenlægning under det daværende Gårdrydningskontor.

Der er således tale om et aflåst gårdrum bl.a. med adgang fra passagen. Anlægget bærer præg af den standard, der var for gårdrydninger på dette tidspunkt, og trænger i dag til istandsættelse og modernisering.

De befæstede arealer består af en asfaltbelægning, der i sin tid er lagt oven på de eksisterende belægninger, og der kan ikke påregnes, at der er taget stilling til eller håndteret evt. forurenede jord på arealet.

Tilsvarende er der således heller ikke foretaget reparationer på facader og sokler på etableringstidspunktet. Asfaltbelægningen afvander arealerne til alle sider, og flere steder er der tilbagefald med afvanding af arealet mod ejendommene.

Nuværende skurbebyggelse er dels placeret det sted i gården, hvor der er mulighed for sollys, og dels er den placeret for tæt op



ad facaderne efter nugældende bestemmelser.

Endeligt er den beplantning, der blev etableret på anlægstidspunktet i meget ringe vækst.

**Passagen** er en offentlig sti mellem Amagerbrogade og Keplersgade. Passagen er samtidig adgangvej for 53 boliger ad 5 hovedtrapper i 5 ejendomme.

Passagen er nedslidt på belægninger, og præges af ukrudt, træer og anden tilfældig vækst, der har fundet fæste her.

Henkastede cykler - nogle måske stadig i brug - men de fleste som cykellig, fylder tillige med anden affald passagen.

Porten i Amagerbrogade 155 er opholdssted for områdets alkoholikere og narkomaner, hvilket forskellige efterladenskaber i porten vidner om.

## FORSLAG TIL BESLUTNING OM BYFORNYELSE I HOVEDTRÆK

### De overordnede rammer for byfornyelsesbeslutningen

Borgerrepræsentationen har i juni 2004 vedtaget, at den hidtidige strategi for byfornyelsen, hvor den karrévisé indsats var udgangspunktet, fastholdes i det omfang, det er muligt efter den nye byfornyelseslov, der trådte i kraft den 1. januar 2004.

Bygningsfornyelsen skal således prioriteres til de karréer, der har en flerhed af problemer. Etablering af fælles friarealer bruges som udgangspunkt for en opsøgende indsats overfor ejerne af de ejendomme i karréer, der trænger til bygningsfornyelse.

Dette forslag til byfornyelsesbeslutning indeholder således primært forslag til et nyt fælles gårdanlæg, men beskriver samtidigt hvordan ejendommene i karréen kan søge om byfornyelsesmidler til istandsættelse og forbedringer.

Forslag til byfornyelsesbeslutning for Keplersgade-karréen indeholder således 2 hovedpunkter:

### 1. Forslag til beslutning om fælles friareal

Forslag til byfornyelsesbeslutning for Keplersgadekarréen omfatter fælles friareal efter byfornyelseslovens kapitel 6.

Det kommende fælles gårdanlæg udgør en sammenlægning af flere gårde, samt en stiforbindelse mellem Amagerbrogade og Keplersgade.

For at skaffe lys og luft i de nye friarealer nedrives baghuse til ejendommene Højdevej 1 og Højdevej 5-7.

Gårdanlægget overdrages til et gårdlaug, der forpligtes til at opetholde, drive og vedligeholde gårdanlægget.

### 2. Tilkendegivelse af prioritering af bygningsfornyelse i Keplersgade-karréen

Med forslag til byfornyelsesbeslutning for Keplersgade-karréen udpeges ejendommene i karréen til en særlig indsats.

Som led i den opsøgende indsats for at fremme bygningsfornyelsen i karréen, er der således foretaget en bygningsregistrering af alle ejendomme.

Karréens byfornyelsesbehov er på denne måde kortlagt, og nærmere beskrevet på ejendomssiderne i Bilag 2, bagerst i Forslaget.

I afsnittet side 28-37 kan ansøger-ejendomme finde en vejledning om, hvordan der ansøges om byfornyelsesstøtte, oplysninger om støtteregler, samt regler om genhusning og erhvervsstatninger.

Ejendommene i Keplersgade-karréen kan dog først efter ansøgning, og kommunens behandling af ansøgningen få meddelelse om, hvorvidt ejendommen har fået tildelt byfornyelsesstøtte.

Ejendommene tildeles støtte i

overensstemmelse med Kommunens overordnede kriterier og prioriteringer for tildeling af byfornyelsesstøtte.

### Økonomi for beslutningen

Erstatninger for baghuse der nedrives, samt etablering af fælles friareal afholdes af Stat og Kommune.

En evt. beslutning om mobilsuganlæg i karréen finansieres af ejerkredsen i karréen.

Bygningsfornyelse afholdes af ejerne af de enkelte ejendomme med tilskud og støtte efter reglerne i Lov om byfornyelse, i det omfang der kan opnås tilsagn.

### Hvad sker der nu?

I perioden 22. november 2007 - 17 januar 2008 høres Forslag til byfornyelsesbeslutning for Keplersgadekarréen samt indretningsforslag til fælles gårdanlæg.

I høringsperioden afholdes et karrémøde for alle ejere, andelshavere og lejere i karréen. På mødet vil forslaget til indretning af de nye fælles friarealer blive gennemgået, og der vil være mulighed for at stille spørgsmål til forslaget og til byfornyelsen som hele.

Hvis De har bemærkninger eller ændringsforslag til Forslag til byfornyelsesbeslutningen eller forslag til indretning af fælles friareal, har De mulighed for skriftligt at fremsende disse til Københavns Kommune.

Når høringsperioden er afsluttet, medtages alle indkomne bemærkninger og ændringsforslag i den videre politiske behandling.

Der forventes truffet en byfornyelsesbeslutning for Keplersgade-karréen i april 2008, og beslutningen vil efterfølgende blive offentliggjort og fremsendt til alle ejere, andelshavere og lejere i karréen.

Projektering af gårdanlægget kan nu igangsættes i overensstemmelse med justeringer efter høringen.

Gårdanlægsgruppen vil fortsat blive inddraget i planlægningen.

Ejendomme, der skal nedrives, overtages og ejerne får udbetalt erstatning i overensstemmelse med kommunens godkendelse af erstatningens størrelse samt vilkår for overtagelse.

Ombygninger på ejendomme i karréen bør i det store hele være gennemførte, forud for anlægsarbejderne på gårdanlægget igangsættes.

I andre tilfælde og i det omfang det er hensigtsmæssigt koordineres evt. arbejder på ejendommene med friarealforbedringerne.

Når de fælles friarealer er etablerede, stiftes et gårdlaug bestående af karréens ejere, og når gårdanlægget er færdigt, overdrages anlægget til gårdlauget.

## TIDSPLAN

|                   |   |
|-------------------|---|
| 22. november 2007 | 8 ugers offentlig høring af Forslag til byfornyelsesbeslutning og indretningsforslag til fælles gårdanlæg |
|                   | Karrémøde   |
| - 17. januar 2008 | Frist for indsendelse af indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag.                                 |
|                   | Bemærkninger og forslag behandles   |
| Marts 2008        | Teknik- og Miljøudvalget vedtager byfornyelsesbeslutningen  |
| April 2008        | Borgerrepræsentationen træffer byfornyelsesbeslutning   |
|                   | Byfornyelsesbeslutningen offentliggøres.  |
|                   | Evt. gennemførelse af byggearbejder på ejendomme i karréen  |
|                   | Endelig overtagelse af ejendomme til nedrivning   |
|                   | Fælles gårdanlæg projekteres og gennemføres   |
|                   | Der stiftes et gårdlaug   |
| Efterår 2008      | Det nye fælles friareal overdrages til gårdlauget   |





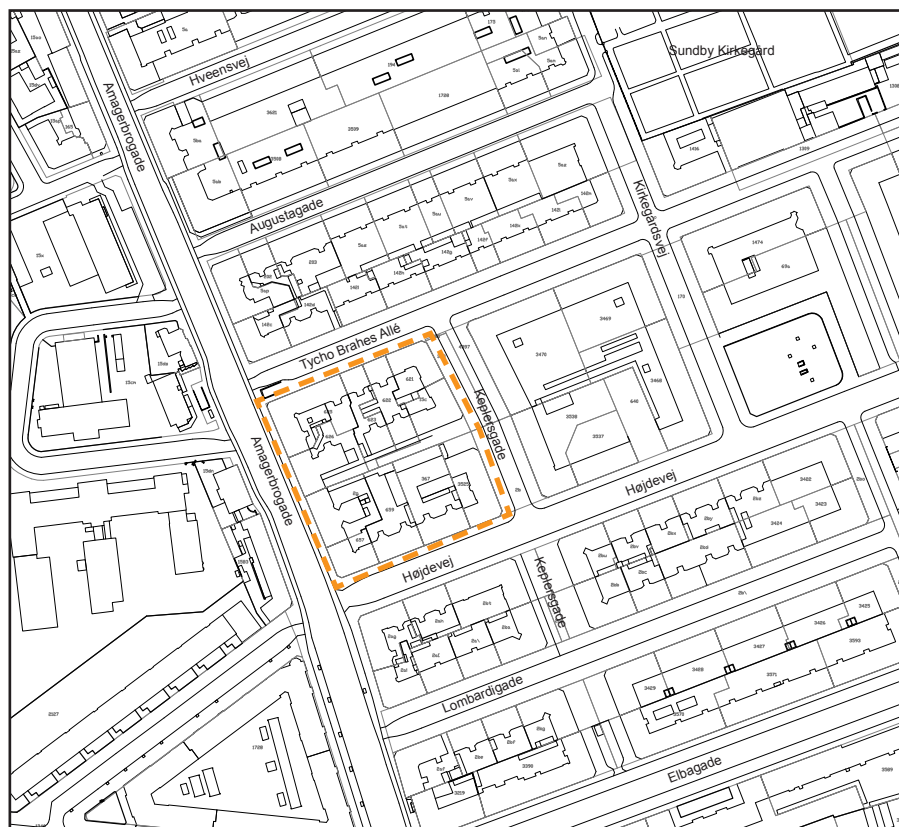
## **FORSLAG TIL BYFORNYELSESBEVLUTNING**

**BYFORNYELSESOMRÅDETS AFGRÆNSNING  
AFSTÅELSE TIL NEDRIVNING SAMT NEDRIVNINGER  
FÆLLES FRIAREALER  
SERVITUTPÅLÆG  
ANSØGNINGSEJENDOMME**

**BYFORNYELSESMRÅDETS AFGRÆNSNING**

Keplersgade-karréen afgrænses af Tycho Brahes Allé, Keplersgade, Højdevej og Amagerbrogade. Området omfatter følgende ejendomme, alle Sundbyøster:

| <b>Matr. nr.</b> | <b>Gadenavn og nr.</b>                  |
|------------------|---|
| 621              | Keplersgade 2/Tycho Brahes Allé 10      |
| 622              | Tycho Brahes Allé 8/Keplersgade 8       |
| 623              | Tycho Brahes Allé 6/Keplersgade 10      |
| 625              | Tycho Brahes Allé 2-4/Amagerbrogade 153 |
| 626              | Amagerbrogade 155/Keplersgade 12        |
| 2g+657+659       | Amagerbrogade 157-161/Højdevej 1-3      |
| 367              | Højdevej 5-7                            |
| 3525             | Højdevej 9/Keplersgade 16-18            |
| 15c              | Keplersgade 4-6                         |



## AFSTÅELSE TIL NEDRIVNING SAMT NEDRIVNINGER

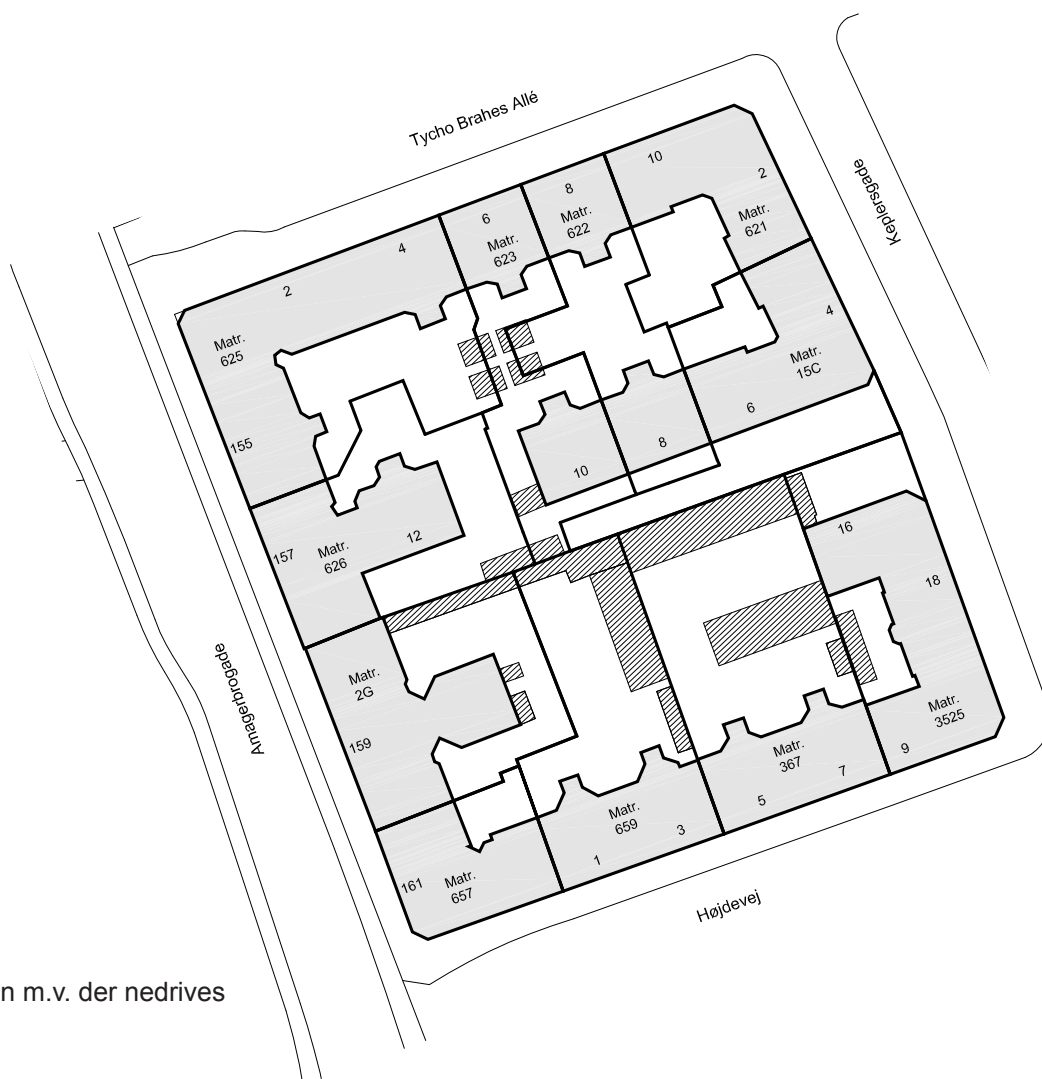
For at skabe bedre vilkår for ophold i det fælles gårdanlæg, vil sbs på Københavns Kommunes vegne gennemføre nedrivning af følgende bygninger, alle beliggende Sundbyøster Kvarter, København:

| Matr. nr. | Gadenavn og nr. | Omfang  |
|-----------|-----------------|---------|
| 659       | Højdevej 1-3    | Baghus  |
| 367       | Højdevej 5-7    | Baghuse |

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 samt hegning. Retableringer af belægninger, kloak- og afløbsforhold samt skure til renovation og cykler vil blive udført som led i etableringen af det fælles gårdanlæg.



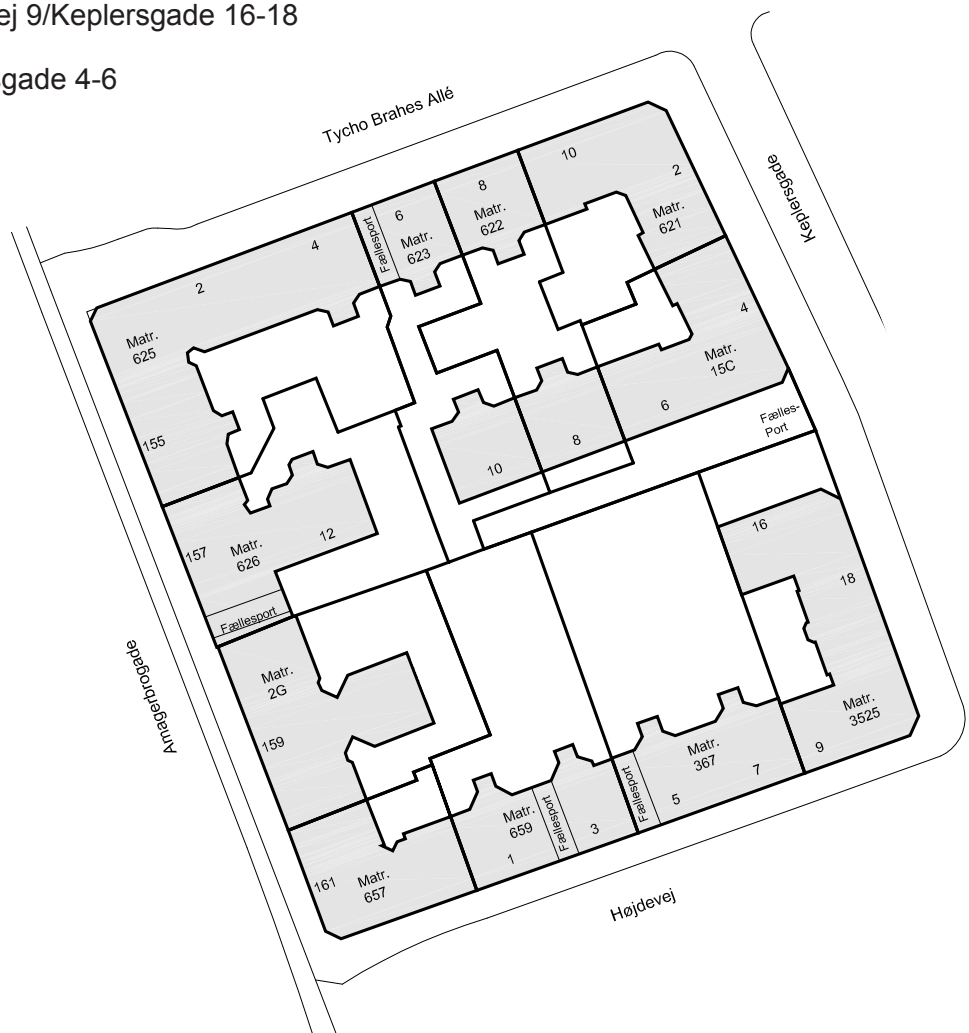
## FÆLLES FRIAREALER

Der etableres et fælles gårdanlæg for Keplersgade-karréen.

Passagen mellem Amagerbrogade og Keplersgade lukkes med fællesporte. Samtlige fællesporte i anlægget er anført på tegningen neden for.

Følgende ejendomme, alle Sundbyøster Kvarter, København, indgår i gårdanlægget:

| Matr. nr.  | Gadenavn og nr.                         |
|------------|---|
| 621        | Keplersgade 2/Tycho Brahes Allé 10      |
| 622        | Tycho Brahes Allé 8/Keplersgade 8       |
| 623        | Tycho Brahes Allé 6/Keplersgade 10      |
| 625        | Tycho Brahes Allé 2-4/Amagerbrogade 153 |
| 626        | Amagerbrogade 155/Keplersgade 12        |
| 2g+657+659 | Amagerbrogade 157-161/Højdevej 1-3      |
| 367        | Højdevej 5-7                            |
| 3525       | Højdevej 9/Keplersgade 16-18            |
| 15c        | Keplersgade 4-6                         |





## SERVITUTPÅLÆG

Der vil på ejendommene, omfattet af beslutningen om bygningsfornyelse, blive tinglyst en servitut med bestemmelser om,

- at** de til de enkelte ejendomme hørende friarealer udlægges til fælles formål,
- at** porte/passager på ejendommene Amagerbrogade 155/Keplersgade 12, Tycho Brahes Alle 6, Højdevej 1-3, Højdevej 5-7 skal tjene som fælles adgangsveje til det fælles gårdanlæg,
- at** portrummet i ejendommen Højdevej 5-7 indrettes endvidere til opbevaring af papir/storskrald,
- at** de enkelte ejendomme er pligtige at tåle den særlige benyttelse til fælles formål, som gårdanlægget forudsætter,
- at** det gårdanlæg, der etableres ved byfornyelsen, skal opretholdes,
- at** drift, vedligeholdelse og renholdelse af gårdanlægget med fælles indretninger, herunder de ovenfor nævnte porte/adgange og med afløbsledninger og lignende, herunder port i Højdevej 5-7, der stilles til rådighed for renovation som udelukkende tjener fællesanlægget, pålægges ejerne af ejendommene, der forpligtes til at indgå i et fælles gårdlaug,
- at** udgifterne til drift og vedligeholdelse samt renholdelse af gårdanlægget med fælles indretninger m.v. afholdes af gårdlauget,
- at** de enkelte ejendommers andele af ovennævnte udgifter, med mindre 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,
- at** påtaleberettiget for servitutten er Københavns Kommune.

## ANSØGNINGSEJENDOMME

Københavns Kommune er indstillet på at yde byfornyelsesstøtte til følgende ejendomme beliggende i Keplersgade-karréen:

Støtte til istandsættelse og forbedringer skal ske efter gældende lov om byfornyelse og udvikling af byer - under betragtning af kommunens kriterier og prioriteringer for fordeling af byfornyelsesmidler til ejendomme, der søger om støtte.

Keplersgade-karréen vil i den periode, der gennemføres områdefornyelse i Øresundsvej-karréen (2005-2010), være beliggende i et af kommunens indsatsområder, og vil således i perioden opfylde et af kommunens kriterier.

Støttens omfang fastsættes af Københavns Kommune efter konkret forhandling med ejeren, og kommunens stillingtagen til ansøgningerne i de enkelte sager.

Byfornyelsesbeslutningen garanterer således ikke støtte til ejendommene i karréen, idet omfang andre ejendomme i kommunen, der i højere grad udfylder kommunens prioriteringer og kriterier for byfornyelsesstøtte, fremsender ansøgning om byfornyelsesmidler.

| <b>Matr. nr.</b> | <b>Gadenavn og nr.</b>                  |
|------------------|---|
| 621              | Keplersgade 2/Tycho Brahes Allé 10      |
| 622              | Tycho Brahes Allé 8/Keplersgade 8       |
| 623              | Tycho Brahes Allé 6/Keplersgade 10      |
| 625              | Tycho Brahes Allé 2-4/Amagerbrogade 153 |
| 626              | Amagerbrogade 155/Keplersgade 12        |
| 2g+657+659       | Amagerbrogade 157-161/Højdevej 1-3      |
| 367              | Højdevej 5-7                            |
| 3525             | Højdevej 9/Keplersgade 16-18            |
| 15c              | Keplersgade 4-6                         |



## **FRIAREALER**

### **FORSLAG TIL NYT FÆLLES GÅRDANLÆG**

## FORSLAG TIL NYT FÆLLES GÅRDANLÆG

### Beboerhøring

Hermed fremlægges forslag til gennemførelse af gårdanlægget i Keplersgade-karréen i 8-ugers høring i henhold Lovbekendtgørelse nr. 1083 af 3. november 2006, Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og udvikling af byer, § 41.

Projektforslaget er udarbejdet af landskabsarkitekt Dina Ingerslev Heldt, Rytter Arkitekter A/S i samarbejde med karréens gårdanlægsgruppe, der består af repræsentanter fra hver af de berørte ejendomme samt sbs.

sbs er ansat af Københavns Kommune til at planlægge og gennemføre byfornyelsen på karréen.

### Høring af Projektforslag

På de følgende sider kan De læse om projektforslaget. Projektforslaget beskriver i tekst og tegning hovedprincippet for indretning af arealerne.

Under udarbejdelsen af det mere detaljerede projekt, vil der kunne ske mindre justeringer, enten som følge af beboerønsker eller af hensyn til anlægsudgiften, som skal holdes indenfor en økonomisk ramme fastsat i byfornyelsesloven.

### Indsigelser og bemærkninger

Materialet udsendes til beboere, ejere og erhvervsdrivende i Keplersgade-karréen i 8 ugers høring.

I perioden frem til torsdag den 17.

januar 2008 har De således mulighed for at komme med kommentarer og bemærkninger eller ændringsforslag til projektforslaget.

Efter endt høring skal projektforslaget godkendes af Københavns Kommune, inden et detaljeret pro-

jekt udarbejdes.

Evt. kommentarer og bemærkninger til projektforslaget vil blive indarbejdet i det omfang, det er hensigtsmæssigt for det fælles gårdanlæg, og i det omfang der er mulighed herfor inden for den økonomiske ramme.

Der afholdes orienterende karrémøde

**Torsdag den 10. januar 2008  
kl.19.00-21.00**

Mødet afholdes i:

**Amager Kulturpunkt  
Øresundvej 4, Loftet, 2. sal  
2300 København S**

**Ændringsforslag, indsigelser eller  
bemærkninger til projektforslaget skal  
inden torsdag den 17. januar 2008 sendes til:**

**sbs  
Ny Kongensgade 15  
1472 København K**

**Yderligere oplysninger vedrørende projektforslaget  
kan indhentes hos:**

**sbs  
Arkitekt Ulla Munk Beilin  
Tlf: 8232 2560 E-mail: umb@sbsby.dk**

## Baggrund

Karréen er opdelt i en nordlig og en sydlig del.

Karréens nordlige del fik i 1988 et selvfinansieret gårdanlæg. Projektet blev udarbejdet af det daværende Gårdrydningskontor i Københavns Kommune, og siden 1989 har denne del fungeret som en enhed.

Istandsættelsen af gårdarealet svarer ikke til, hvad der i dag karakteriseres som tidssvarende. Elementer der har nogen værdi, og som kan genbruges, begrænser sig til borde, bænke, cykelstativer og enkelte større buske.

I 2004 foranledigede friarealernes generelle mangelfulde og nedslidte tilstand således også ejerkredsen i den nordlige gård til at ansøge Grønne Gårde om fornyet istandsættelse og modernisering.

Karreens sydlige del består af flere ejendomme, der er adskilt af plankeværker, skure og baghuse.

Baghuse og garager står enten tomme eller lejes ud til erhvervsformål. Baghuse og garager er af varierende stand.

I forbindelse med etablering af nyt gårdanlæg i karréen er det hensigten at få den sydlige og den nordlige del af karréen til at fungere som et samlet gårdanlæg.

Udgangspunktet er at samle de nuværende matrikler i en stor fæl-



les gård med lege- og opholdsmuligheder samt servicefaciliteter for affald og cykelparkering.

Nogle af gårdene bruges rekreativt, og har opholdsarealer, men flere gårde er meget slidte, med forvitrede belægninger, forfaldne plankeværker, skure og nedslidte baghuse.

I projektet er disse baghuse, skure og plankeværker revet ned med henblik på at skaffe lys og luft til det kommende gårdanlæg.

Eksisterende forhold i gårdene i Keplersgade-karréen er endvidere beskrevet i Forslagets side: 9

### Gårdanlæggets hovedidé

Hovedintentionen med gårdanlægget er at skabe et frodigt og funktionelt fælles gårdanlæg, der inspirerer gårdens brugere til at opholde sig udendørs.

Der er i udformningen taget hensyn til, at anlægget både skal rumme oplevelser, når brugerne opholder sig i gårdanlægget, såvel



som når de kigger på det fra deres vinduer.

I disponeringen er der taget højde for, hvor der er størst og mindst mulighed for sol. Opholdspladser er fortrinsvis i de solfyldte dele, mens affald og cykelparkering fortrinsvis er placeret i de mere skyggede dele.

Endvidere er der taget hensyn til brugernes forskelligartede ønsker og behov til ophold, leg samt placering af cykler.

Nogle brugere har foretrukket næropholdsarealer, der knytter sig til de eksisterende sociale sammenhænge, som de enkelte ejendomme udgør. Andre har udtrykt ønske om fælles opholdssteder, der kan være med til at knytte nye forbindelser i en ny og større social sammenhæng.

Gårdanlægget består af et stort og bredt gårdrum samt et mindre og smallere. De to gårdrum kædes sammen af et forløb af grønne græsflader samt klart definerede



opholdspladser med pergolakarakter.

Langs bygningernes facader skabes der gode opholdsmuligheder, hvor de enkelte brugere kan sætte deres præg med krukker og have-møbler.

I det store og brede gårdrum indpasses der et grønt areal, der i sin udformning gør det muligt at spille bold uden at være til gene for gårdens øvrige brugere. Boldspilsarealet indbygges i terrænet således, at aktiviteter synes, og høres mindst muligt.

Boldspilsarealets afgrænsning er en væsentlig rumopdeling i gården. Det er tanken, at flere små græsarealer med en klart defineret afgrænsning, f.eks. buskbeplantning, vil give flere opholdsmuligheder end en stor græsflade.

Skure og halvtage placeres tilsvarende således, at de ud over de praktiske funktioner også fungerer som rumopdelende elementer.

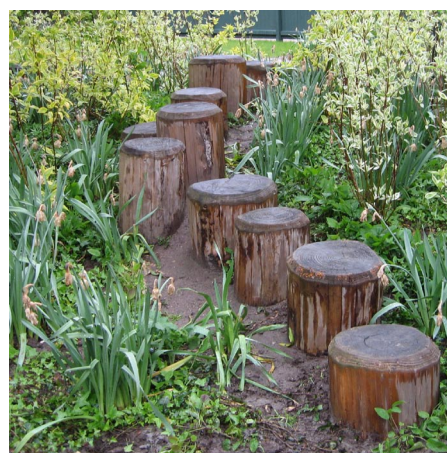
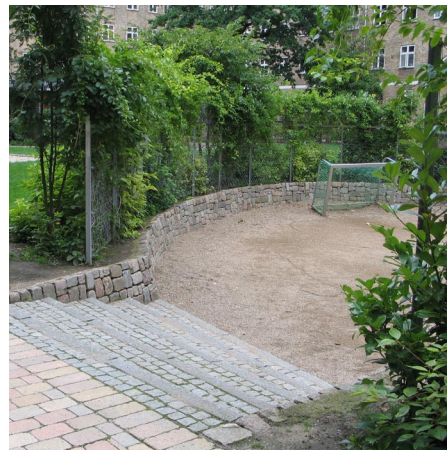
### Adgang til gården

Der er udvalgt et antal porte, der får status af fællesporte. Fællesportene indgår i det samlede gårdanlæg.

Fra fællesporte og fra karréens køkkentrapper er der let adgang til affaldsskure og cykelparkering.

Portene er valgt således, at anlægget forbindes til de fire veje, der omgrænser karréen. Fællesportene er: Tycho Brahes Alle nr. 6, Passagen til Keplersgade, Højdevej nr. 3, Amagerbrogade 155.

Fællesportene er aflåste og forsyn-



nes med en fælles systemlås.

Mod passagen til Keplersgade afskærmes gårdanlægget med højt, halvåbent hegn samt portlåger. Ved porten opsættes dørtelefon til opgangene Keplersgade nr. 6, 8, 10, 12 og 16.

Passagen til Keplersgade fungerer som brandvej og brandredningsareal for ejendommene, Keplersgade nr. 6, 8, 10, 12 og 16.

Belægning samt græsarealer i passagen dimensioneres til, at et brandredningskøretøj ubesværet kan køre ind. Porten til Keplersgade forsynes med nøgle til brandvæsenet.

Porten i Højdevej 5-7 får status af fællesport, og indrettes til stor-skraldrum eller gårdmandsrum.

### Leg

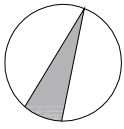
Det er tanken, at leg er en aktivitet, der knyttes til de steder, hvor brugerne opholder sig.

I det mindre smalle gårdrum mod nord er der placeret en gyngesæt på græsarealet.

I passagen mellem de to gårdrum opsættes der en motorikbane, der opfordrer til at balancere, hoppe, snurre og dreje.

I det store brede gårdrum er der plads til boldspil i gårdens midte.

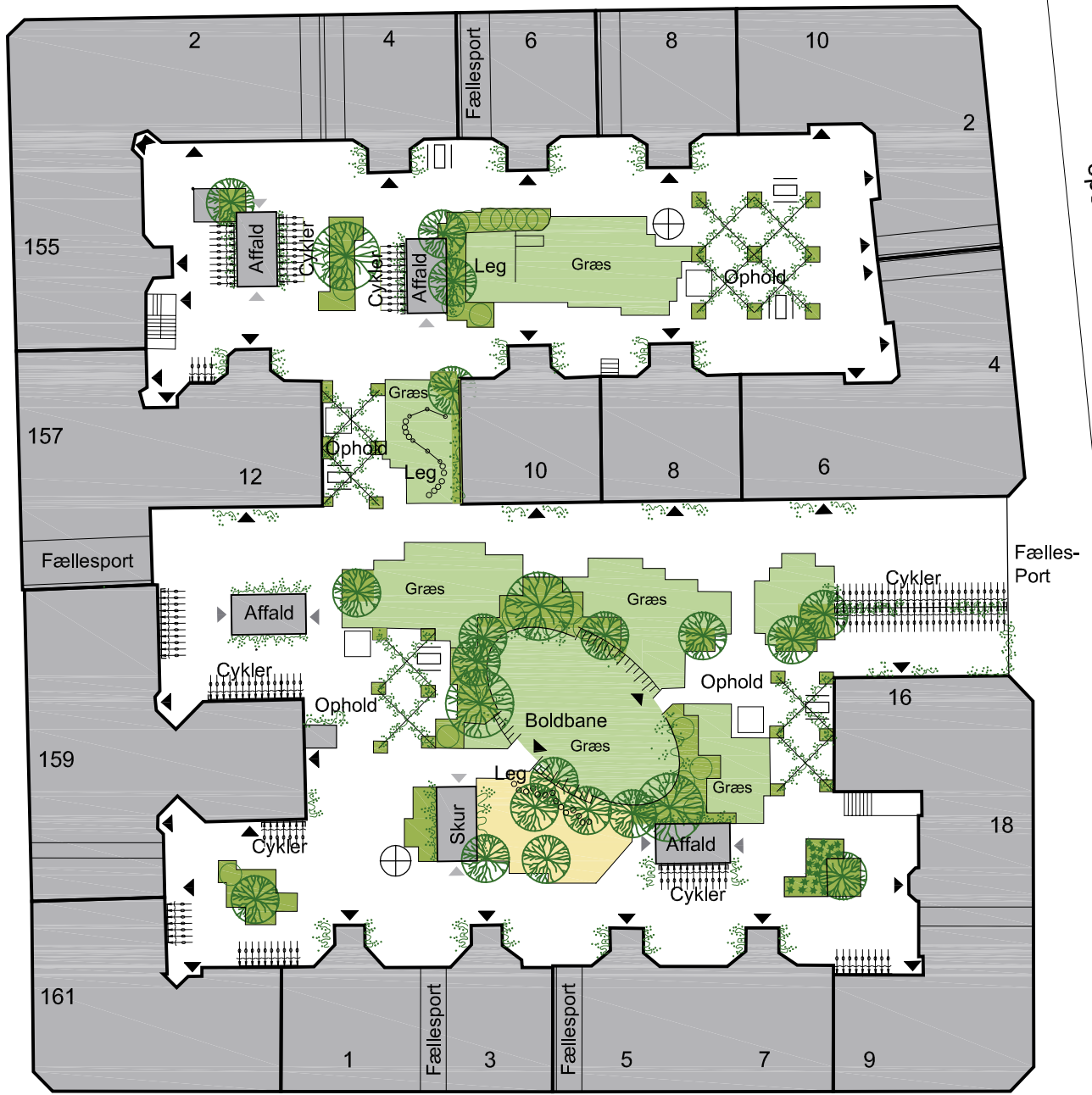
Boldspilsarealet er delvist afgrænset af beplantning, græsbakker, støttemure og trådhegn. Støttemu-



Tycho Brahes Allé

Amagerbrogade

Keplersgade



Højdevej



Plan over indretningsforslag til nyt fælles gårdanlæg



re og hegn bremser evt. vildfarne bolde, og støttemurene fungerer som lyddæmpere.

I det store brede gårdrum er endvidere indrettet et grusareal, der kan benyttes til petanquespil. I kanten af grusarealet opsættes træstubbe eller store sten til leg og ophold.

Gårndanlægget forsynes med 2-4 flytbare solide sandkasser, der kan placeres efter behov.

Større beplantninger udformes, så de med tiden kan fungere som legekrat.

Det er muligt at ændre legeaktiviteterne over tid. Det er også muligt at inddrage de fremtidige brugere i udformningen af nogle af legeaktiviteterne.

### Cykler

Der er i forslaget placeret cykelstativer op ad facader, affaldskure og ud mod passagen til Keplersgade.



Der er gjort plads til i alt 160 cykler. Stativerne er placeret ud fra brugernes ønsker og behov.

Cykelstativerne er af en type, der kan fastholde både smalle og brede dæk.

Brugenes behov for cykelparkering varierer fra ejendom til ejendom alt efter, hvad der i dag er muligt, og hvilke muligheder der i fremtiden er for at indrette cykelkældre.

### Tørrestativer

Der er i forslaget gjort plads til et antal stativer til tøjtørring. Tørrestativerne opsættes til sidst, og placeres i samarbejde med brugerne.

### Affald

Gårdgruppen har efter lange overvejelser besluttet at fastholde den eksisterende affaldsordning med containere og storskrald.

Der er placeret 5 skure eller halvtage jævnt fordelt i gården. Under

halvtage er der plads til affaldscontainere til almindeligt husholdningsaffald, papir og pap.

Endvidere er der indrettet aflåst storskralderum med plads til elskrot, batterier og farligt affald.

Mange brugere har vist stor interesse for mobilsuganlæg, hvilket ville betyde færre skraldeskure i gårndanlægget og eliminere lugtgener fra dagrenovationen.

Især i det smalle gårdrum mod nord, er man opmærksomme på de lugtgener, som dagrenovation medfører. Det er i dag til gene, når man her opholder sig uden døre.

En gruppe brugere er fortsat interesseret i at få indført mobilsuganlæg, og arbejder for en bredere tilslutning.

Såfremt der opnås tilslutning til et mobilsuganlæg, er gårndanlægget disponeret således, at det blot kræver mindre tilretninger af projektet.

Det er imidlertid et krav at afklaring af om der skal etableres mobilsug i karréen er sket senest forud for projekteringen af gårndanlægget igangsættes.

Københavns Kommune har meddelt, der kan påregnes medfinansiering på mobilsuganlægget svarende til besparelse på skraldeskurene. I det omfang denne medfinansiering ønskes fastholdt, skal der være en afklaring af



spørgsmålet om mobilsug senest i forbindelse med 8-ugers-høringen.

sbs vil fortsat være behjælpelig med orienteringsmøder eller afklaring af konkrete spørgsmål vedr. etablering af mobilsug i det omfang, der er behov herfor.

### Økologi og beplantning

Gårdanlægget indeholder flere økologiske elementer.

Der er store arealer med græs, grus eller vegetation, hvor regnvandet nedsiver.

Skure og halvtage udformes i ma-



terialer, der ikke er skadelige for naturen.

Den del af beplantningen som kan genanvendes, bevares. Det drejer sig om større buske, som forholdsvist let lader sig flytte til ny vokseplads.

Desværre har der ikke været store, sunde træer, som kunne bevares, og være med til at skabe karakter i

det nye gårdrum.

De nye beplantninger rummer mangfoldighed i type og artsvalg. Op ad facader, halvtage og pergolaer plantes forskellige klatre- og slyngplanter.

Rundt i gårdrummet plantes der større og mindre buske samt mindre træer med blomster og bær. Tilsammen giver gårdens plantelementer en variation af farver og duft, og samtidig er plantninger levested for insekter, sommerfugle og fugle. Der er mulighed for at opsætte fuglekasser i gårdrummet.



Planterne vælges også for deres brugbarhed til leg. Det er ønskeligt, at buskplantninger er så stærke, at de tåler børn, der går på opdagelse mellem planterne.

Brugerne kan i mindre plantebede selv indplante. Brugerbedene kan udformes som højbede. Det vil være muligt at indpasse kompostanlæg, såfremt dette senere måtte blive et ønske.

### Belægning, belysning og møblering

Stier og opholdspladser anlægges i en enkel, lys belægning af betonsten. Fladerne kan eventuelt afgrænses af granitkanter.

Der etableres en enkel belysningsløsning i gårdanlægget. Der opsættes lamper ved alle køkken-trapper, i fællesporte samt i skure og halvtage. Hvis der kan findes plads i budgettet, opsættes der belysning ved cykelparkeringer.

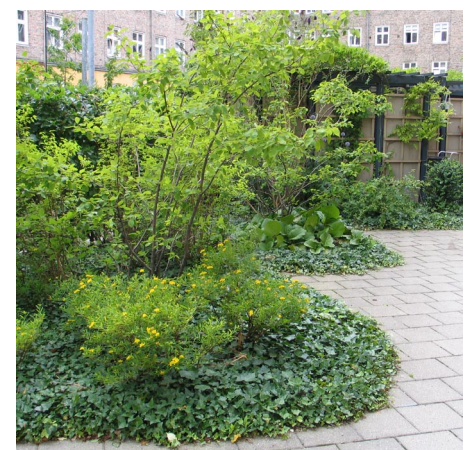
Såfremt der er plads i budgettet, møbleres gårdanlægget med borde, bænke og tørrestativer.

### Tidsplan og det videre arbejde

Når byfornyelsesbeslutningen er truffet, og forslag til indretning af gårdanlæg er godkendt, kan projekteringen af anlægsarbejderne indledes.

Baghusene i Højdevej ovetages til nedrivning, og nedrives.

Når der er udarbejdet et hovedprojekt, udbydes arbejderne i



licitation. Licitationsresultatet skal efterfølgende godkendes af Københavns Kommune.

Væsentlige projektjusteringer som følge af høringen eller fordyrelser efter licitationen vil ske i dialog med gårdanlægsgruppen eller ejerlauget på karréen.

Når licitationen er godkendt, kan anlægsarbejderne igangsættes. Arbejderne forventes at kunne gennemføres på 4-5 måneder.

Under anlægsarbejderne vil landskabsarkitekt Dina Ingerslev Heldt, Rytter Arkitekter A/S og sbs i samarbejde med gårdanlægsgruppen holde ejere og lejere i karréen underrettet om anlægsarbejderne.

Såfremt der skal ske ombygningsarbejder i karréen, der hindrer igangsættelse af anlægsarbejderne på friarealet, kan det medføre, at etableringen af friarealerne udskydes. Det tilsigtes dog i vides muligt omfang at fremme anlægsarbejderne.

For ejendomme, hvis kloakledninger, omfangsdræn eller andre bygningsdele trænger til modernisering eller forbedring, er det en god idé allerede nu at tilrettelægge arbejderne.

Ejendomme, der planlægger ombygninger, bør derfor tage kontakt til sbs for nærmere koordinering.

Dette bør ske for ikke at forsinke

eller fordyre gårdanlægget, men ved god planlægning kan der tillige være besparelser at hente, bl.a. ved, at retableringer på belægninger i gården sker som led i anlægsarbejderne på gårdanlægget.

### Finansiering af gårdanlægget

Etablering af det fælles gårdanlæg finansieres af stat og kommune, medens karréens beboere alene skal betale for drift og vedligehold af gårdanlægget.

Udgifterne til vedligeholdelse og drift af gårdanlægget fordeles mellem karréens ejendomme efter bruttoetagearealer, og forventes at udgøre 10-15 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

### Gårdlaug

Senest når de fælles friarealer er etablerede, stiftes et gårdlaug bestående af ejerne af karréens ejendomme.

sbs indkalder, og afholder således i god tid forinden den stiftende generalforsamling, og er behjælpelig med udarbejdelse af vedtægter for gårdlauget.

Når gårdanlægget er færdigt, overdrages anlægget til gårdlauget.

Gårdlauget har ansvar for at gårdanlægget opretholdes, og for at drive og vedligeholde gårdanlægget i overensstemmelse med vedtægterne.





## **BYGNINGSFORNYELSE**

**VEJLEDNING – SÅDAN ANSØGES OM STØTTE TIL BYGNINGSFORNYELSE  
BYFORNYELSE AF EJER- OG ANDELSBOLIGER  
BYFORNYELSE AF UDLEJNINGSBOLIGER  
VIRKNINGER FOR ERHVERVSDRIVENDE**

## VEJLEDNING – SÅDAN ANSØGES OM STØTTE TIL BYGNINGSFORNYELSE

I dette Forslag til byfornyelsesbeslutning kan De læse, hvilke arbejder Københavns Kommune foreslår gennemført på Deres ejendom, og til hvilke arbejder De efter ansøgning evt. vil kunne opnå støtte.

### Kriterier og prioritering af byfornyelse i Københavns Kommune

I overensstemmelse med Københavns Kommunes boligpolitiske målsætninger, bliver der i prioriteringen af byfornyelsen lagt vægt på, at ejendommene bliver såvel tidssvarende som fremtidssikrede. Bygningsfornyelsen bliver på den måde både til gavn for de nuværende som de fremtidige beboere i den ældre boligmasse.

Ansøgninger vil blive prioriteret efter følgende **kriterier**:

- Ejendomme med kondenable forhold i form af toilet uden for boligerne eller brandsikringsmangler - uanset beliggenhed, idet ejendomme indenfor de tidligere byfornyelsesområder og de udpegede indsatsområder har fortrinsret.
- Udlejningsejendomme uden badeværelser eller fjernvarme, der ligger i de udpegede byfornyelses- og indsatsområder.

Der lægges vægt på, at ejendommens ejer tilbyder:

- at foretage lejlighedssammenlægninger, og
- at egenfinansiere en del af

vedligeholdelsen.

Andre ejendomme med **udvendige vedligeholdelsesmangler**, der ligger i de udpegede byfornyelses- og indsatsområder

### Prioritering:

- at ejendommen tilbyder at udføre og egenfinansiere badeværelser og lejlighedssammenlægninger samtidig med de støttede arbejder,
- at ejendommen indenfor de sidste 5 år har udført egne arbejder af større omfang.

### Områdefornyelsen i Øresundsvej kvarteret

Keplersgade-karréen er beliggende i Øresundsvej kvarteret, hvor der i årene 2005-2010 gennemføres områdefornyelse. I denne periode vil placeringen i et indsatsområde indgå i prioriteringen af byfornyelsesansøgninger fra Keplersgade-karréen. Det vil derfor være en god ide at søge om byfornyelsesstøtte allerede nu.

Styregruppen for Områdefornyelsen i Øresundsvej kvarteret har i Kvarterplanen, (tiltrådt af Borgerrepræsentationen den 2. juni 2005), følgende hovedprioriteringer for byfornyelsesindsatsen:

- Udbedring af kondenable forhold,
- tidssvarende installationer, herunder bad og toilet samt fjernvarme,

- istandsættelse af klimaskærm,
- friarealforbedringer ved gårdssammenlægninger,
- istandsættelse af privatejede friarealer,
- fremme af lejlighedssammenlægninger,
- etablering af familieboliger, f.eks. tagboliger,
- fremme af mere attraktive boliger, der bedre udnytter kvarterets rekreative kvaliteter, f.eks. altaner,
- økologiske foranstaltninger,
- bygningsfornyelse, der indgår i en helhed i forhold til andre forskønnelsesprojekter i området.

### Ansøgning

På siderne 30-37 kan De læse mere om hvilke arbejder, der kan søges støtte til.

Ønsker De at tage imod tilbud om støtte til istandsættelse og forbedring af Deres ejendom, skal De fremsende en ansøgning til kommunen om byfornyelsesstøtte.

Det er andelsboligforeningen, ejerforeningen eller ejeren af en udlejningsejendom, der kan ansøge om støtte.

### Ansøgningsfrist

I 2008 er der i Københavns Kommune frist for indsendelse af ansøgninger om byfornyelsesstøtte den 1. marts.

**Lejertilslutning**

Ansøgninger for udlejningsejendomme skal vedlægges skriftlig dokumentation for 50% beboertilslutning til projektet.

**Ejendomme med flere forskellige bevaringsværdier**

Som beskrevet på side 30-31, beregnes støtten på ejer- og andelsboliger efter ejendommens bevaringsværdi. Såfremt en ejendom består af mere end én ejendom, kan der være tale om forskellige bevaringsværdier. I tilfælde hvor dette forhold udløser forskellig støtteintensitet, skal der udfærdiges én ansøgning pr. ejendom. Tilsvarende skal der efter ombygning udarbejdes 2 byggeregnskaber.

**Udarbejdelse af ansøgning**

De bør antage en teknisk rådgiver med erfaring inden for byfornyelse til bistå Dem med ansøgning og gennemførelse af byfornyelsesprojektet.

**Ansøgningskema - skema 1**

Ansøgning om støtte, skal indsendes på et særligt ansøgningskema: »Skema 1«, der skal hentes på Københavns Kommunes hjemmeside:

[www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk)

Ansøgningen (Skema 1) skal sammen med registreringsrapporten for ejendommen, sendes til:

**Center for Bydesign**  
Njalsgade 13, 2. sal  
2300 København S

**Forhandling og støtte**

Kommunen kan i forbindelse med behandling af ansøgning om støtte lade de beskrevne støtteberettigede arbejder være genstand for forhandling, herunder besparelser på projektet.

Der kan stilles arkitektoniske, miljømæssige og udførelsmæssige betingelser for støtte, samt krav om, at bestemte arbejder gennemføres.

**Tilsagn om støtte**

Såfremt kommunen vælger at yde byfornyelsesstøtte til Deres ejendom, vil De modtage tilsagn om støtte. Betingelser, krav og tidsfrister vil fremgå af tilsagn om støtte.

**Udarbejdelse af ombygningsprojekt**

Efter De har modtaget tilsagn om støtte, skal der udarbejdes et ombygningsprojekt for ejendommen.

Deres tekniske rådgiver udarbejder et prissat projektforslag, der skal godkendes af Københavns Kommune.

Københavns kommune har beskrevet en række krav til projektmateriale m.v. som nøje skal følges af ansøger og dennes tekniske- og administrative rådgivere.

Pjecen: »*Krav til projektmateriale m.v.*« kan downloades på Center for Bydesigns hjemmeside [www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk)

Københavns Kommune har desuden vedtaget en række miljømæssige minimumskrav og anbefalinger i forbindelse med gennemførelse af byfornyelse og nybyggeri. Kravene omfatter bl.a.:

- Individuelle vandmålere.
- Vandbesparende armaturer og toiletter.
- Tv-inspektion af kloakker.
- Totaløkonomi og miljørigtighed i projekteringen.

De kan læse mere om vilkår og forudsætninger for gennemførelse af miljøtiltag i pjecen fra Københavns Kommune: »*Miljø i byggeri og anlæg*«. Pjecen kan hentes på Center for Bydesigns hjemmeside.

**Arkitektur og bevaringsværdier**

I forbindelse med istandsættelse af facader, herunder farvesætning og facaderenovering på butikserhverv m.v. skal Københavns Kommune godkende det konkrete projekt.

De kan læse mere om retningslinier for istandsættelse af facader, skilte, belysning m.v. i København på Center for Bydesigns hjemmeside.

**Økologi i byfornyelsen**

Efter særskilt godkendelse kan der medtages særlige økologiske løsninger og forsøg i projektet under forudsætning af, at der tilvejebringes de nødvendige finansieringsmuligheder herfor.

## BYFORNYELSE AF EJER- OG ANDELSBOLIGER

### Et tilbud om støtte til istandsættelser og forbedringer.

Bygningsfornyelse er et tilbud om støtte til istandsættelse og forbedring af Deres bolig.

Med denne byfornyelsesbeslutning opfordrer kommunen ejendommene i Keplersgade-karréen til at tage imod dette tilbud, og igangsætte alle eller dele af de arbejder, der er beskrevet under de enkelte ejendomme.

Kommunen kan ikke påbyde arbejder igangsat, det er derfor ejerforeningen eller andelsboligforeningen, der skal tage initiativ til at igangsætte et byfornyelsesprojekt. Dette sker ved at fremsende ansøgning til kommunen om byfornyelsesstøtte.

Ansøgningen vil danne baggrund for en forhandling med kommunen om de arbejder, der bør omfattes, byfornyelsesstøtten og vilkår for støtten.



Andelsbolig i Keplersgade-karréen

Se vejledning om ansøgning om byfornyelsesstøtte på side 28-29.

### Ejendomme der kan opnå byfornyelsesstøtte.

Ejer- og andelsboliger kan omfattes af bygningsfornyelse, hvis de

- mangler tidssvarende opvarmning eller WC,

eller

- er opført før 1950, og er væsentlig nedslidte, og som bebos af andelshaveren/ejeren.

Der kan opnås støtte til arbejder på klimaskærm og til afhjælpning af kondemnabile forhold.

### Klimaskærm

Arbejder på klimaskærm omfatter reparation, udskiftning eller fornyelse af følgende bygningsdele:

- a) tage, herunder tagrender, kviste, tårne og ovenlys,
- b) ydermure, herunder facadeudsmykninger og arkitektoniske detaljer,
- c) vinduer, herunder opsætning af indvendige forsatsrammer og koblede rammer,
- d) døre og porte,
- e) karnapper, altaner, verandaer og udestuer, der er en del af den oprindelige bygning,
- f) fundamenter, herunder kæl-

dernedgange og stenkipning under tagdryp og

- g) indgangspartier, herunder udvendige adgangstrapper.

### Kondemnabile forhold

Kondemnabile forhold omfatter forhold, der gør en bolig sundheds- eller brandfarlig at bo i.

Et kondemnabelt forhold kan eksempelvis være, når en bolig har toilet på bagtrappen.

Det er et krav, at kondemnabile forhold og installationsmangler i form af utidssvarende opvarmning skal være afhjulpet, når byfornyelsen er gennemført.

### Bevaringsværdier

Istandsættelsen skal sikre eller øge bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele.

For ejer- og andelsboliger er det samtidigt ejendommens bevaringsværdi, der afgør hvor stor støtte, der kan opnås til bygningsfornyelsen.

### Nye tagboliger

I forbindelse med byfornyelsen bør De overveje muligheden for nye tagboliger eller boligudvidelser i tagetagen.

Der kan som udgangspunkt ikke ydes offentlig støtte til etablering af tagboliger, men der vil være besparelser at hente, når ombygningen sker samtidigt med den øvrige byfornyelse på ejendommen.

Ønsker De at vide mere om gennemførte tagboligprojekter i området, eller at modtage råd og vejledning om gennemførelse af tagboligprojekter, er De velkomne til at tage kontakt til Sekretariatet for Områdefornyelse i Øresundsvej kvarteret. Se adressen bagerst i Forslaget.

### Krav til bygningsfornyelsen

Kommunen kan i forbindelse med behandling af ansøgningen stille krav om oplysninger vedrørende projektet, ejendommen og ejerens økonomi.

Herudover kan kommunen stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsmæssige betingelser for støtte samt krav om, at bestemte arbejder gennemføres.

Betingelser, krav og tidsfrister vil fremgå af tilsagn om støtte.

Det er et vilkår for udbetalingen af støtte, at arbejderne først påbegyndes, når kommunen på baggrund af ejerens ansøgning har meddelt tilladelse hertil.

### Støtte

Bygningsfornyelsesstøtte til de beskrevne arbejder på ejer- og andelsboliger ydes som et kontant tilskud.

Udgifter, der dækkes af anden støtte, rabat eller lignende, kan ikke indgå i de støtteberettigede udgifter.

Støtten kan ydes til op til 1/4 af de

støtteberettigede udgifter.

Fredede eller bevaringsværdige ejer- og andelsboliger kan opnå støtte til op til 1/3 af de støtteberettigede udgifter.

På siderne 41-43 kan De læse, om Deres ejendom er fastlagt som bevaringsværdig (SAVE-registreringen: 1-4)

### Hel eller delvis tilbagebetaling af kontant tilskud.

I forbindelse med byfornyelsen kan kommunen træffe bestemmelse om hel eller delvis tilbagebetaling af støtte ved ejerskifte.

Kommunen fastsætter et åremål (maksimalt 20 år) inden for hvilken, der kan ske tilbagebetaling af støtte, hvis ejendommen afhændes.

Tilbagebetaling af støtte beregnes ved at tage værdistigningen efter byfornyelsen er gennemført, og fradrage den almindelige ejen-

domsværdistigning i området samt værdistigning, der skyldes evt. senere forbedringer.

Kommunen tinglyser en deklARATION på ejendommen med oplysninger om vilkår for tilbagebetaling.

### Genhusning

Der kan som udgangspunkt ikke tilbydes genhusning i forbindelse med byfornyelse af andels- eller ejerboliger.

Såfremt der imidlertid er tale om afhjælpning af kondemnable forhold, eller i tilfælde af en bolig kondemneres, vil der tilbydes midlertidig eller permanent genhusning.

Se for yderligere regler omkring krav til genhusningsbolig, flytteudgifter og fortrydelsesret under afsnittene *Permanent genhusning* og *Midlertidig genhusning* i afsnittet: Byfornyelse af udlejningsboliger side 34-35.



## BYFORNYELSE AF UDLEJNINGSBOLIGER

### Et tilbud om støtte til istandsættelser og forbedringer.

Bygningsfornyelse er et tilbud om støtte til istandsættelse og forbedring af Deres bolig.

Med denne byfornyelsesbeslutning opfordrer kommunen ejendommene i Keplersgade-karréen til at tage imod dette tilbud, og igangsætte alle eller dele af de arbejder, der er beskrevet under de enkelte ejendomme.

Kommunen kan ikke påbyde arbejder igangsat, det er derfor ejeren af en udlejningsejendom, der tager initiativ til at igangsætte et byfornyelsesprojekt.

I Københavns Kommune er det et krav, at der opnås tilslutning til ombygningsprojektet fra mindst 50% af beboerne.

Ejeren af en udlejningsejendom skal derfor i samråd med beboerne udarbejde en ansøgning til kommunen om byfornyelsesstøtte.

Ansøgningen vil danne baggrund for en forhandling med kommunen om de arbejder, der bør omfattes, byfornyelsesstøtten og vilkår for støtten.

Se vejledning om ansøgning om byfornyelsesstøtte på side 28.

### Ejendomme, der kan opnå byfornyelsesstøtte:

Private udlejningsejendomme kan omfattes af bygningsfornyelse, hvis de:

- Mangler installationer i form af tidssvarende opvarmning, WC eller bad i boligen,

eller

- er opført før 1950, og er væsentlig nedslidte.

Der kan opnås støtte til:

**Vedligeholdelsesarbejder**, så som istandsættelse af tag, facade og trapperum (Lejelovgivningens bestemmelser),

**forbedringsarbejder**, så som indlæggelse af WC/bad og isolering,

**nedrivning**, begrundet i en ejendoms fysiske tilstand eller for at skabe lys, luft og opholdsarealer for den eksisterende beboelse,

**mindre tilbygninger**, med henblik på etablering af WC/bad i boliger uden WC/bad eller til brug for tekniske installationer.

### Kondemnabile forhold

Kondemnabile forhold omfatter forhold, der gør en bolig sundheds- eller brandfarlig at bo i.

Et kondemnabelt forhold kan eksempelvis være, når en bolig har toiletet på bagtrappen.

Det er et krav, at kondemnabile forhold og installationsmangler i form af utidssvarende opvarmning skal være afhjulpet, når byfornyelsen er gennemført.

### Bevaringsværdier

Istandsættelsen skal sikre, eller øge bevaringsværdien af de ud-



udlejningsbolig Amagerbrogade/Keplersgade



vendige bygningsdele.

### Nye tagboliger

I forbindelse med byfornyelsen bør De overveje muligheden for nye tagboliger eller boligudvidelser i tagetagen.

Der kan som udgangspunkt ikke ydes offentlig støtte til etablering af tagboliger, men der vil være besparelser at hente, når ombygningen sker samtidigt med den øvrige byfornyelse på ejendommen.

Ønsker De at vide mere om gennemførte tagboligprojekter i området, eller at modtage råd og vejledning om gennemførelse af tagboligprojekter, er De velkommen til at tage kontakt til Sekretariatet for Områdefornyelse i Øresundsvej kvarteret. Se adressen bagerst i Forslaget.

### Krav til bygningsfornyelsen

Kommunen kan i forbindelse med behandlingen af ansøgningen stille krav om oplysninger vedrørende projektet, ejendommen og ejerens økonomi.

Herudover kan kommunen stille arkitektoniske, miljømæssige, udførelsmæssige betingelser for støtte samt krav om, at bestemte arbejder gennemføres.

Betingelser, krav og tidsfrister vil fremgå af tilsagn om støtte.

Det er et vilkår for udbetalingen af støtte, at arbejderne først påbegyndes, når kommunen på bag-

grund af ejerens ansøgning har meddelt tilladelse hertil.

De støtteberettigede udgifter deles op i henholdsvis forbedrings-, vedligeholdelses- og evt. nedrivningsudgifter.

Opdeling mellem forbedring og vedligeholdelse sker efter lejelovens bestemmelser. Til vedligeholdelsesudgifter samt evt. ned-

rivningsudgift yder kommunen et kontant tilskud til ejeren. Til forbedringsudgifter yder kommunen tilskud i form af indfasningsstøtte til nedsættelse af huslejestigningen efter forbedringer på ejendommen.

Udgifter, der dækkes af anden støtte, rabat eller lignende, kan ikke indgå i de støtteberettigede udgifter.



Udlejningsbolig - gennemgang Amagerbrogade/Keplersgade

### Indfasningsstøtte

For Keplersgade-karréen har Københavns Kommune truffet beslutning om at yde maksimal indfasningsstøtte.

Det betyder, at der ydes tilskud på 2/3 af huslejestigningen som følge af byfornyelsen det første år. Indfasningsstøtten nedtrappes over 10 år således, at lejer først betaler den fulde stigning det 11. år.

Indfasningsstøtte ydes til den boer, der er lejer på tidspunktet for lejerforhøjelsens varslings, og bortfalder ved denne lejers fraflytning.

### Hel eller delvis tilbagebetaling af kontant tilskud.

I forbindelse med byfornyelsen kan kommunen træffe bestemmelse om hel eller delvis tilbagebetaling af støtte ved ejerskifte, eller såfremt ejendommen skifter status (f.eks. overgår til andelsboliger).

Kommunen fastsætter et åremål (maksimalt 20 år) inden for hvilket, der skal ske tilbagebetaling af støtte.

Tilbagebetaling af støtte beregnes ved at tage værdistigningen efter byfornyelsen er gennemført, og fradrage den almindelige ejendomsværdistigning i området samt værdistigning, der skyldes evt. senere forbedringer.

Kommunen tinglyser en deklaration med oplysninger om vilkår for en tilbagebetaling.

### Permanent genhusning

Byfornyelse på en ejendom kan medføre, at lejerne må fraflytte ejendommen.

En lejer har ret til at få anvist en permanent erstatningsbolig i følgende tilfælde:

- a. Boligen rives ned.
- b. Boligen sammenlægges med en anden bolig.
- c. Boligen vil på grund af byfornyelsesarbejderne være ubeboelig i mere end 6 måneder.
- d. Forbedringerne medfører en lejerforhøjelse, der sammen med lejerforhøjelser for forbedringer gennemført i de sidste 3 år, vil udgøre mere end 164 kr./m<sup>2</sup> bruttoetageareal (prisniveau januar 2007),

Retten til at få anvist en erstatningsbolig efter 164 kr.-reglen gælder for lejere, der bor i ejendommen på det tidspunkt, hvor ombygningsprojektet forelægges for lejerne.

Genhusningsretten indtræder, når kommunen har godkendt ombygningsprojektet.

I de øvrige tilfælde indtræder retten, når boligen skal rømmes, men kun for de lejere, der bor i ejen-



Detalje i port mellem Amagerbrogade og Keplersgade

dommen, når beslutningen om bygningsfornyelse bekendtgøres.

Udlejer har pligt til at skriftligt at orientere nye lejere om ovenstående regler om ret til genhusning. Sker dette ikke kan nye lejere kræve erstatning fra udlejer.

Erstatningsboligen vil være en lejlighed i en almennyttig, privat eller kommunal bebyggelse. Genhusning udenfor Københavns Kommune sker kun, hvis beboerne ønsker det, og i det omfang, der kan tilvejebringes en genhusningsbolig.

#### **En passende genhusningsbolig**

Den anviste genhusningsbolig skal have ét rum mere end antallet af husstandsmedlemmer eller samme antal rum som i den tidligere bolig.

Genhusningsboligen skal have passende kvalitet, udstyr og beliggenhed.

En husstand, der får anvist en passende genhusningsbolig, har ret til én gang at afvise den tilbudte erstatningsbolig og få tilbudt en anden erstatningsbolig i stedet.

#### **Fortrydelsesret**

En husstand, der har fået anvist en erstatningsbolig, har i indtil 2 år efter anvisningen ret til at få anvist en anden erstatningsbolig, fortrinsvis i sit tidligere bykvarter.

#### **Flytteudgifter**

Hvis man får anvist en erstat-

ningsbolig, vil kommunen betale alle rimelige og dokumenterede flytteudgifter.

Dette er også gældende, hvis man gør brug af retten til at få anvist en ny erstatningsbolig (se Fortrydelsesret)

#### **Depositum mv.**

I forbindelse med overtagelsen af den nye lejlighed, vil der ofte blive krævet depositum, forudbetaling af leje, beboerindskud eller boligandel i private andelsboligforeninger. Denne udgift skal afholdes af beboeren, svarende til sædvanlig overtagelse af ny bolig.

Kommunen vil dog kunne yde lån, eller stille garanti for lån, såfremt husstanden skønnes at have behov herfor.

#### **Godtgørelse for selv at finde permanent genhusning**

En husstand, der selv finder permanent genhusningsbolig, kan opnå godtgørelse for dokumenterede udgifter fra kommunen inden for en nærmere afsat maksimum.

#### **Midlertidig genhusning**

De arbejder, der er fastsat i byfornyelsesbeslutningen, kan indebære, at lejlighederne under arbejdets gennemførelse vil være ubeboelige i en kortere eller længere periode.

Hvis denne periode er mindre end 6 måneder, kan ejeren ikke opsiges beboelseslejere, men kun forlange, at lejerne midlertidigt overta-

ger en anden bolig.

Den midlertidige bolig anvises af byfornyelsesselskabet på kommunens vegne.

#### **En passende midlertidig genhusningsbolig**

Den midlertidige genhusningsbolig skal indeholde mindst 1 rum pr. 2 personer i husstanden.

#### **Flytteudgifter**

Beboerne vil af kommunen få godtgjort rimelige og dokumenterede flytteudgifter, herunder eventuelle udgifter til opmagasinering af møbler.

#### **Husleje i genhusningsperioden**

Kommunen betaler huslejen i genhusningslejligheden, mens beboerne fortsætter med at betale huslejen i den fraflyttede lejlighed.

Er lejen i genhusningsboligen lavere end lejen i fraflytningsboligen, betaler kommunen forskellen.

#### **Anvisning af boliger til genhusning**

I Københavns Kommune gælder bestemmelser om anvisning af ledige lejemål til brug for genhusning.

Udlejningsejendomme, der har modtaget byfornyelsesstøtte, skal herudover indtil 5 år efter modtagelsen af støtte, stille hver 4. ledige lejemål til rådighed for påtrængende boligsociale problemer i kommunen.

## VIRKNINGER FOR ERHVERVSDRIVENDE

### Opsigelse og fraflytning

Når en byfornyelsesbeslutnings gennemførelse vil indebære, at et erhvervslejemål skal rømmes, kan ejeren opsiges lejeaftalen med 3 måneders varsel, uanset om der f.eks. er aftalt et længere opsigelsesvarsel.

Man kan tidligst opsiges 6 måneder, inden rømningen af bygningen forventes at ske.

Opsigelsen skal indeholde oplysninger om erhvervslejerens rettigheder (erhvervslejelovens §66 stk.)

### Ingen genhusning

Erhvervsdrivende, der får brug for erstatningslokaler, har ikke krav på at blive genhuset, men må selv skaffe sig nye lokaler.

### Erstatning for tab

En erhvervsdrivende, der skal flytte, vil kunne få erstatning for:

- flytteudgifter,
- værdiforringelse af inventar, installationer og lignende som følge af flytningen,
- værdien efter driftsmæssige afskrivninger af de installationer, forbedringer og andre indretninger, som lejereren med udlejerens samtykke har udført i det lejede for egen regning, og som lejereren ikke kan medtage uden væsentligt tab, medmindre lejereren har forpligtet sig til at foretage retablering,
- driftstab i normal flytteperiode,



- rimelige udgifter til sagkyndig bistand og
- andre udgifter, som med rimelighed kan henføres til opsigelsen.

### Goodwill-erstatning

Er lejerens virksomhed erhvervsbeskyttet efter lejeloven, vil der yderligere kunne ydes erstatning for tab af kundekreds.

Krav om godtgørelse og erstatning skal rettes mod kommunen, og forhandles på kommunens vegne af byfornyesselskabet.

### Godtgørelse for dobbelt husleje

Et erhverv, der selv skaffer sig nye lokaler, og fraflytter før fraflytningstidspunktet, kan opnå godtgørelse for dobbelt husleje i perioden frem til det aftalte fraflytningstidspunkt.

### Tilskud til forøget husleje.

Når den 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 nedsættes tilskuddet hvert år med 20%, og tilskuddet vil være bortfaldet efter 5 år.

Hvis den nye leje er højere end den gamle, fordi lokalerne er væsentlig bedre eller større, og dette indebærer en fordel for virksomheden, skal der foretages et fradrag i den nye leje, inden tilskuddet beregnes.

Ansøgning om lejetilskud indsendes til den kommune, hvor de gamle lokaler lå, og det er denne kommune, der beregner og udbetaler støtten.

### Ret til tilskud og erstatning

Hvis den erhvervsdrivende flytter, inden kommunen har offentliggjort et forslag til byfornyelsesbeslutning, mistes retten til godtgørelse og tilskud.

### Erstatning for midlertidig lukning

Er ombygningsarbejderne så omfattende, at en erhvervsvirksomhed ikke kan drives fra lejede lokaler, mens arbejderne foregår, men arbejderne kan udføres uden, at lokalerne skal fraflyttes, har lejeren krav på at få erstattet driftstab i den periode, hvor erhvervsvirksomheden ikke kan drives samt krav på at få dækket tab på inventar og installationer, opma-

gasinering og rimelige udgifter til sagkyndig bistand. Lejerens krav på erstatning skal rettes mod kommunen .

### Byfornyelse af erhverv

Erhverv beliggende i bygninger med erhverv og beboelse, der omfattes af en byfornyelsesbeslutning, kan opnå støtte arbejder til klimaskærmen.

Erhvervslejemål kan opnå støtte til vedligeholdelsesarbejder, mens erhverv med status af andels- eller ejerlejlighed kan opnå støtte til 25 eller 33 % af ombygningsudgifterne på klimaskærmen.



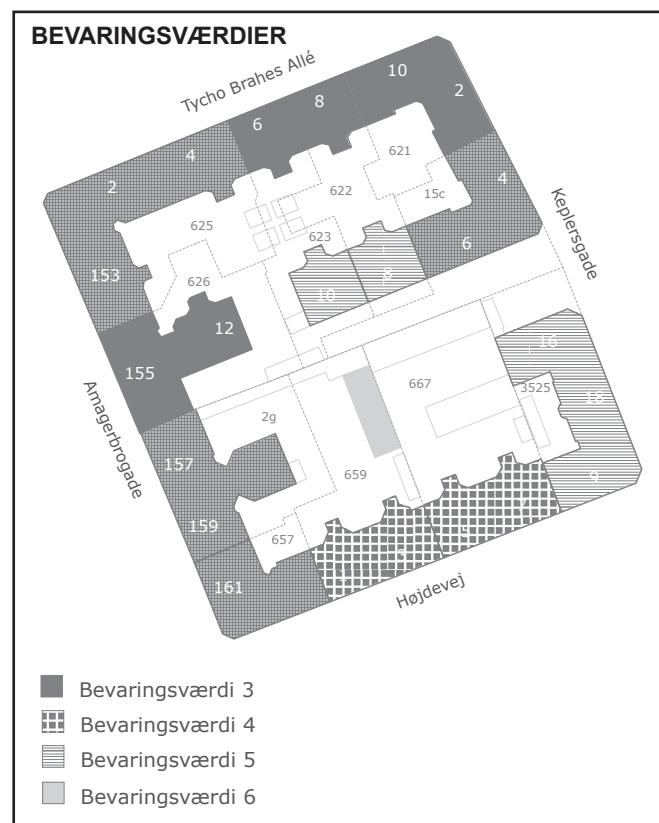
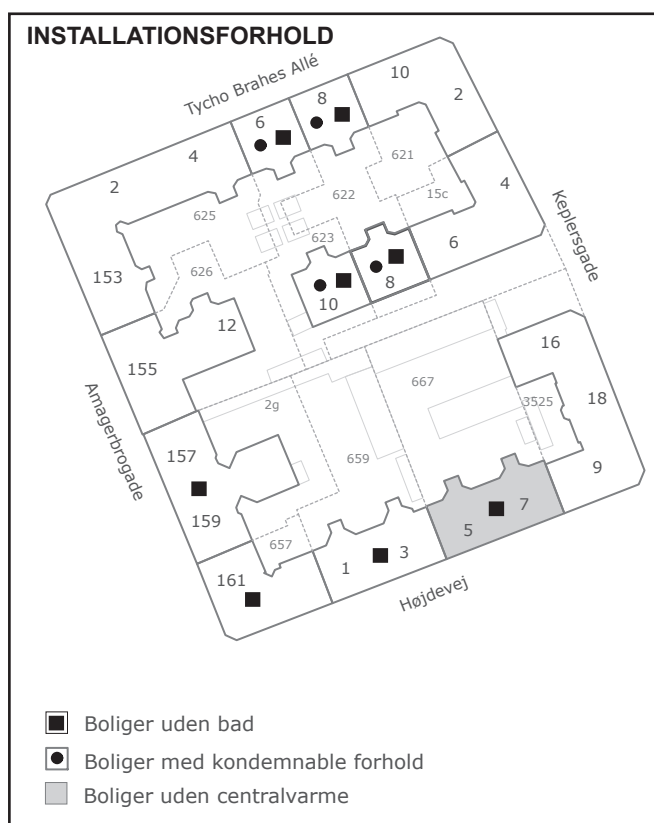
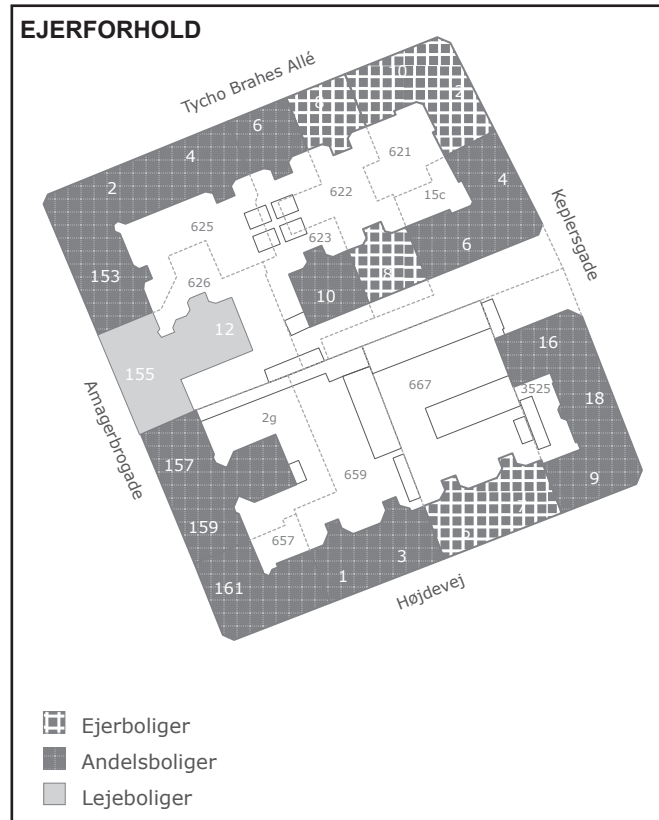
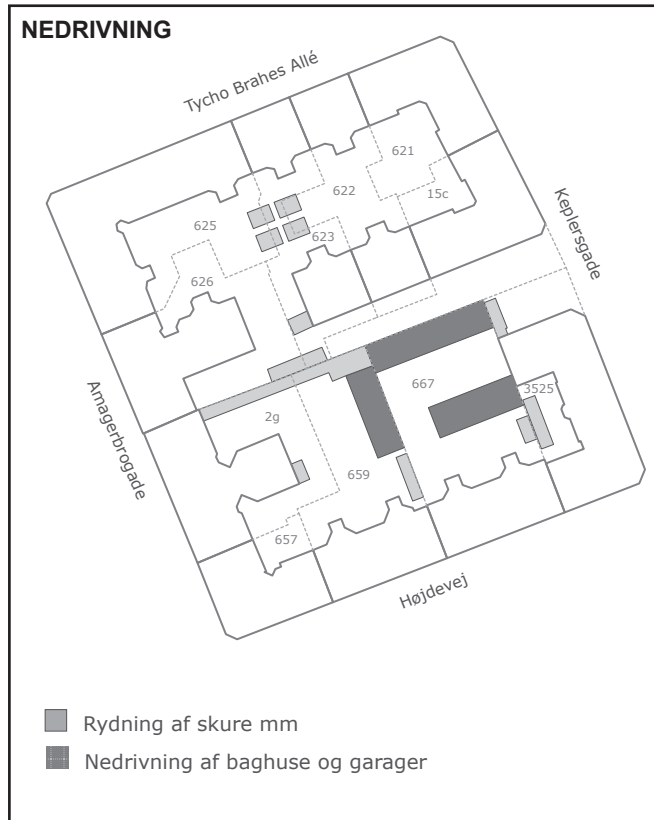




## **BILAG**

**REGISTRERINGSOPLYSNINGER  
EJENDOMMENES HOVEDPROBLEMER  
EJENDOMSOPLYSNINGER  
ADRESSER OG KONTAKTPERSONER**

## Bilag 1 : REGISTRERINGSOPLYSNINGER





**BILAG 2 : EJENDOMMENES HOVEDPROBLEMER****Keplersgade 2/  
Tycho Brahes Allé 10**

**Matr.nr.:** 621 Sundbyøster  
**Ejerform:** Ejerlejligheder  
**Opførelsesår:** 1904

**Boliger:** 24  
**Erhverv:** 0  
**Bruttoetageareal:** 1.638 m<sup>2</sup>

**Bevaringsværdi:** 3

**Toilet-/badeforhold :**  
Alle boliger har wc/bad

**Opvarmning:** Fjernvarme

**Ejendommens hovedproblemer:**

Begrænset istandsættelsesbehov på tag og kælder. Behov for maleristandsættelse på hoved- og bitrapper samt udskiftning og/ istandsættelse af varme-, afløbs- og vandinstallationer. Efterisolering af portrum samt etage-skilledæk mod kælder og tagrum.

**Støtteberettigede arbejder:**

Istandsættelse af klimaskærm, herunder fugtbremsende foranstaltninger på kælder/fundamenter.

**Støtte:** Der kan efter konkret forhandling ydes op til 33% af støtteberettigede arbejder.

**Tycho Brahes Allé 8/  
Keplersgade 8**

**Matr.nr.:** 622 Sundbyøster  
**Ejerform:** Ejerlejligheder  
**Opførelsesår:** 1904

**Boliger:** 20  
**Erhverv:** 0  
**Bruttoetageareal:** 1.160 m<sup>2</sup>

**Bevaringsværdi:**  
Tycho Brahes Allé 8: 3  
Keplersgade 8: 5

**Toilet-/badeforhold :**

Kondemnabile forhold:  
2 boliger i Tycho Brahes Allé 8 og 2 boliger i Keplersgade 8 har ikke indeliggende toilet, men indrettet wc/bad på repos. Øvrige boliger har wc/bad i boligen

**Opvarmning:** Fjernvarme

**Ejendommens hovedproblemer:**

Mindre vedligeholdelsesarbejder på tage, facader, og vinduer. Maleristandsættelse på hoved- og bitrapper samt udskiftning og/ istandsættelse af varme-, afløbs- og vandinstallationer. Efterisolering af portrum samt etage-skilledæk mod kælder og tagrum.

**Støtteberettigede arbejder:**

Istandsættelse af klimaskærm og forbedring af kondemnabile forhold.

**Støtte:** Der kan efter konkret forhandling ydes op til hhv. 25% og 33% af støtteberettigede arbejder.

**Tycho Brahes Allé 6/  
Keplersgade 10**

**Matr.nr.:** 623 Sundbyøster  
**Ejerform:** Andelsboliger  
**Opførelsesår:** 1904

**Boliger:** 20  
**Erhverv:** 0  
**Bruttoetageareal:** 1.239 m<sup>2</sup>

**Bevaringsværdi:**  
Tycho Brahes Allé 6: 3  
Keplersgade 10: 5

**Toilet-/badeforhold :**

Kondemnabile forhold:  
4 boliger i Tycho Brahes Allé 6 og 5 boliger i Keplersgade 10 har ikke indeliggende toilet. 7 boliger har brusekabine i boligen (heraf 2 i badeværelse), øvrige boliger har adgang til fælles bad i kælderen.

**Opvarmning:** Fjernvarme

**Ejendommens hovedproblemer:**

Istandsættelsesbehov på tage, facader, vinduer og døre, hoved- og bitrapper. Efterisolering af portrum samt etage-skilledæk mod kælder og tagrum. Istandsættelse / etablering af wc/bad i alle boliger

**Støtteberettigede arbejder:**

Istandsættelse af klimaskærm og forbedring af kondemnabile forhold.

**Støtte:** Der kan efter konkret forhandling ydes op til hhv. 25% og 33% af støtteberettigede arbejder.

**BILAG 2 : EJENDOMMENES HOVEDPROBLEMER****Tycho Brahes Allé 2-4 /  
Amagerbrogade 153**

**Matr.nr.:** 625 Sundbyøster  
**Ejerform:** Andelsboliger  
**Opførelsesår:** 1904

**Boliger:** 30  
**Erhverv:** 7  
**Bruttoetageareal:** 2.773 m<sup>2</sup>

**Bevaringsværdi:** 3

**Toilet-/badeforhold :**  
Alle boliger har wc/bad

**Opvarmning:** Fjernvarme

**Ejendommens hovedproble-  
mer:**

Istandsættelsesbehov på facader, vin-  
duer og døre, hoved- og bitrapper.  
Efterisolering af portrum samt etage-  
skilledæk mod kælder og tagrum.  
Istandsættelse af afløbsinstallationer.

**Støtteberettigede arbejder:**

Istandsættelse af klimaskærm, herun-  
der fugtbremsende foranstaltninger  
på kælder/fundamenter.

**Støtte:** Der kan efter konkret for-  
handling ydes op til 33% af støttebe-  
rettigede arbejder.

**Amagerbrogade 155 /  
Keplersgade 12**

**Matr.nr.:** 626 Sundbyøster  
**Ejerform:** Udlejningsboliger  
**Opførelsesår:** 1905

**Boliger:** 22  
**Erhverv:** 2  
**Bruttoetageareal:** 1.869 m<sup>2</sup>

**Bevaringsværdi:** 3

**Toilet-/badeforhold :**  
Alle boliger har wc/bad

**Opvarmning:** Fjernvarme

**Ejendommens hovedproble-  
mer:**

Istandsættelsesbehov på kælder, faca-  
der, døre samt hoved- og bitrapper.  
Istandsættelse og efterisolering af  
portrum. Efterisolering af etageskil-  
ledæk mod kælder og tagrum.  
Udskiftning/istandsættelse af af-  
løbsinstallationer.

**Støtteberettigede arbejder:**

Istandsættelse af kælder, facader,  
døre, portrum, hoved- og bitrapper.  
Udskiftning af afløbsinstallationer  
samt forbedring med efterisolering af  
portrum og etageadskillelser.

**Støtte:** Der kan efter konkret for-  
handling ydes op til 33% af støttebe-  
rettigede arbejder.

**Amagerbrogade 157-159 /  
Amagerbrogade 161 /  
Højdevej 1-3**

**Matr.nr.:** 2g, 657, 659 Sundbyøster  
**Ejerform:** Andelsboliger  
**Opførelsesår:** 1905

**Boliger:** 49  
**Erhverv:** 5  
**Bruttoetageareal:** 4.683 m<sup>2</sup>

**Bevaringsværdi:**  
Amagerbrogade 157-159 3  
Amagerbrogade 161 3  
Højdevej 1-3 4

**Toilet-/badeforhold :** Alle boliger  
har wc i boligen, 5 boliger har bruse-  
kabine, resten har wc/bad.

**Opvarmning:** Fjernvarme

**Ejendommens hovedproble-  
mer:**

Istandsættelse inkl. fugtbremsende  
foranstaltninger på kælder. Istandsæt-  
telse af facade mod gård, vinduer,  
udvendige døre samt hoved- og bi-  
trapperum. Istandsættelse af portrum  
inkl. efterisolering. Efterisolering af  
etageadskillelser

**Støtteberettigede arbejder:**

Istandsættelse af klimaskærm, herun-  
der fugtbremsende foranstaltninger  
på kælder/fundamenter.

**Støtte:** Der kan efter konkret for-  
handling ydes op til 33% af støttebe-  
rettigede arbejder.

**BILAG 2 : EJENDOMMENES HOVEDPROBLEMER****Højdevej 5-7****Matr.nr.:** 367 Sundbyøster**Ejerform:** Ejerlejligheder**Opførelsesår:** 1904**Boliger:** 23**Erhverv:** 0**Bruttoetageareal:** 1.339 m<sup>2</sup>**Bevaringsværdi:** 4**Toilet-/badeforhold :**

Alle boliger har indeliggende toilet, 6 boliger har brusekabine, resten har wc/bad.

**Opvarmning:**

Individuel opvarmning

**Ejendommens hovedproblemer:**

Istandsættelsesbehov på tag og kælder. Stort istandsættelsesbehov på facader og sokkel. Vinduer og døre trænger til udskiftning/istandsættelse. Behov for maleristandsættelse af trapperum. Istandsættelse og efterisolering af portrum samt etageadskillelse. Udskiftning / istandsættelse af vand-, varme-, afløbs-, kloak-, ventilations- og elinstallationer.

**Støtteberettigede:**

Istandsættelse af klimaskærm, herunder fugtbremsende foranstaltninger på kælder/fundamenter.

**Støtte:** Der kan efter konkret forhandling ydes op til 33% af støtteberettigede arbejder.

**Højdevej 9 /  
Keplersgade 16-18****Matr.nr.:** 3525 Sundbyøster**Ejerform:** Andelsboliger**Opførelsesår:** 1929**Boliger:** 27**Erhverv:** 2**Bruttoetageareal:** 2.188 m<sup>2</sup>**Bevaringsværdi:** 5**Toilet-/badeforhold :**

Alle boliger har wc/bad

**Opvarmning:** Fjernvarme**Ejendommens hovedproblemer:**

Begrænset istandsættelsesbehov på tag, facade/sokkel, kælder, udvendige døre samt trapperum. Behov for udskiftning af varmesystem, faldstammer samt vandinstallationer. Istandsættelse og efterisolering af portrum samt etageadskillelse. Yderligere eftersyn af ventilation, elinstallationer og kloak.

**Støtteberettigede:**

Istandsættelse af klimaskærm, herunder fugtbremsende foranstaltninger på kælder/fundamenter.

**Støtte:** Der kan efter konkret forhandling ydes op til 25% af støtteberettigede arbejder.

**Keplersgade 4-6****Matr.nr.:** 15c Sundbyøster**Ejerform:** Andelsboliger**Opførelsesår:** 1904**Boliger:** 24**Erhverv:** 0**Bruttoetageareal:** 1.770 m<sup>2</sup>**Bevaringsværdi:** 3**Toilet-/badeforhold :**

Alle boliger har wc/bad

**Opvarmning:** Fjernvarme**Ejendommens hovedproblemer:**

Mindre istandsættelsesbehov på tag. Behov for dræn og indvendige arbejder på kælder. Istandsættelse af facade/sokkel, og bitrapperum. Istandsættelse /udskiftning vinduer og døre. Istandsættelse og efterisolering af portrum samt etageadskillelse. Udskiftning af faldstammer og koldt-vandsinstallationer. Gennemgang/inspektion af elinstallationer og kloak.

**Støtteberettigede:**

Istandsættelse af klimaskærm, herunder fugtbremsende foranstaltninger på kælder/fundamenter.

**Støtte:** Der kan efter konkret forhandling ydes op til 33% af støtteberettigede arbejder.

**BILAG 4 : AREALSKEMA**

AREALSKEMA, før byfornyelsen

Oplysninger er hentet fra BBR og bygningsregistreringen

| Matr.nr. | Adresse                                   | Opførelsesår | Grundareal | Bebygget areal | Friareal |
|----------|---|--------------|------------|----------------|----------|
| 621      | Keplersgade 2 / Tycho Brahes Allé 10      | 1904         | 421        | 273            | 148      |
| 622      | Tycho Brahes Allé 8 / Keplersgade 8       | 1904         | 479        | 232            | 247      |
| 623      | Tycho Brahes Allé 6 / Keplersgade 10      | 1904         | 483        | 230            | 253      |
| 625      | Tycho Brahes Allé 2-4 / Amagerbrogade 153 | 1904         | 804        | 468            | 336      |
| 626      | Amagerbrogade 155 / Keplersgade 12        | 1905         | 651        | 325            | 326      |
| 2g       | Amagerbrogade 157-159                     | 1905         | 1.595      | 806            | 709      |
| 657      | Amagerbrogade 161                         | 1905         |            |                |          |
| 659      | Højdevej 1-3                              | 1910         |            |                |          |
|          | Baghus til Højdevej 1-3                   | 1800         |            | 80             |          |
| 367      | Højdevej 5-7                              | 1904         | 861        | 230            | 432      |
|          | Højdevej 5-7 baghuse, garager             | 1904         |            | 199            |          |
| 3525     | Højdevej 9 / Keplersgade 16-18            | 1929         | 613        | 406            | 207      |
| 15c      | Keplersgade 4-6                           | 1904         | 605        | 295            | 310      |
| I alt    |   |              | 6.512      | 3.544          | 2.968    |

| Bruttoetageareal | Boligareal | Erhvervsareal | Antal boliger | Antal erhverv | Boliger uden eget toilet | Boliger uden bad | Boliger uden centralvarme | Bebyggelsesprocent |
|------------------|------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|------------------|---------------------------|--------------------|
| 1.638            | 1.619      | 0             | 24            | 0             | 0                        | 0                | 0                         | 389                |
| 1.160            | 1.216      | 0             | 20            | 0             | 4                        | 4                | 0                         | 242                |
| 1.239            | 1.239      | 0             | 20            | 0             | 9                        | 20               | 0                         | 257                |
| 2.773            | 2.394      | 379           | 30            | 7             | 0                        | 0                | 0                         | 345                |
| 1.869            | 1.708      | 161           | 22            | 2             | 0                        | 0                | 0                         | 287                |
| 4.683            | 3.907      | 776           | 49            | 8             | 0                        | 5                | 0                         | 304                |
| 160              | 0          | 160           | 0             | 1             | 0                        | 0                | 0                         |                    |
| 1.339            | 1.339      | 0             | 23            | 0             | 0                        | 6                | 23                        | 179                |
| 199              | 0          | 197           | 0             | 14            | 0                        | 0                | 0                         |                    |
| 2.188            | 1.818      | 370           | 27            | 2             | 0                        | 0                | 0                         | 357                |
| 1.770            | 1.473      | 0             | 24            | 0             | 0                        | 0                | 0                         | 293                |
| 19.018           | 16.713     | 2.043         | 239           | 34            | 13                       | 35               | 23                        | 292                |

Bemærk, at brusekabiner ikke er medregnet som wc/bad.

# BILAG 4 : AREALSKEMA

AREALSKEMA, efter byfornyelsen

Oplysninger er hentet fra BBR og bygningsregistreringen

| Matr.nr. | Adresse                                   | Opførelsesår | Grundareal | Bebygget areal | Friareal |
|----------|---|--------------|------------|----------------|----------|
| 621      | Keplersgade 2 / Tycho Brahes Allé 10      | 1904         | 421        | 273            | 148      |
| 622      | Tycho Brahes Allé 8 / Keplersgade 8       | 1904         | 479        | 232            | 247      |
| 623      | Tycho Brahes Allé 6 / Keplersgade 10      | 1904         | 483        | 230            | 253      |
| 625      | Tycho Brahes Allé 2-4 / Amagerbrogade 153 | 1904         | 804        | 468            | 336      |
| 626      | Amagerbrogade 155 / Keplersgade 12        | 1905         | 651        | 325            | 326      |
| 2g       | Amagerbrogade 157-159                     | 1905         | 1.595      | 806            | 789      |
| 657      | Amagerbrogade 161                         | 1905         |            |                |          |
| 659      | Højdevej 1-3                              | 1910         |            |                |          |
| 367      | Højdevej 5-7                              | 1904         | 861        | 230            | 631      |
| 3525     | Højdevej 9 / Keplersgade 16-18            | 1929         | 613        | 406            | 207      |
| 15c      | Keplersgade 4-6                           | 1904         | 605        | 295            | 310      |
| I alt    |   |              | 6.512      | 3.265          | 3.247    |

| Bruttoetageareal | Boligareal | Erhvervsareal | Antal boliger | Antal erhverv | Boliger uden eget toilet | Boliger uden bad | Boliger uden centralvarme | Bebyggelsesprocent |
|------------------|------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|------------------|---------------------------|--------------------|
| 1.638            | 1.619      | 0             | 24            | 0             | 0                        | 0                | 0                         | 389                |
| 1.160            | 1.216      | 0             | 20            | 0             | 0                        | 0                | 0                         | 242                |
| 1.239            | 1.239      | 0             | 20            | 0             | 0                        | 0                | 0                         | 257                |
| 2.773            | 2.394      | 379           | 30            | 7             | 0                        | 0                | 0                         | 345                |
| 1.869            | 1.708      | 161           | 22            | 2             | 0                        | 0                | 0                         | 287                |
| 4.683            | 3.907      | 776           | 49            | 8             | 0                        | 0                | 0                         | 294                |
| 1.339            | 1.339      | 0             | 23            | 0             | 0                        | 0                | 0                         | 156                |
| 2.188            | 1.818      | 370           | 27            | 2             | 0                        | 0                | 0                         | 357                |
| 1.770            | 1.473      | 0             | 24            | 0             | 0                        | 0                | 0                         | 293                |
| 18.659           | 16.713     | 1.686         | 239           | 19            | 0                        | 0                | 0                         | 287                |

Efter nedrivning af baghuse og hvis samtlige ejendomme gennemfører fuld istandsættelse

Da de små boliger uden wc/bad alle er andels- og ejerboliger, må der i et vist omfang påregnes en løbende individuel lejlighedssammenlægning.

Der er derfor ikke nærmere redegjort for forventede antal lejlighedssammenlægninger i skemaet.

**BILAG 5 : EJENDOMSSKEMA**

EJENDOMSOPLYSNINGER, eksisterende forhold

Oplysninger er hentet fra BBR og bygningsregistreringen

| Matr.nr. | Adresse                                   | Ejerforhold | Antal Boliger | Etageareal  |            |            | Antal enk. værelser | 2 værelser | 3 - 3½ værelser | 4-5 værelser | Boliger uden toilet | Boliger uden bad i boligen*) | Boliger uden centralvarme | Bevaringsværdi | støtte%  |
|----------|---|-------------|---------------|-------------|------------|------------|---------------------|------------|-----------------|--------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|----------------|----------|
|          |   |             |               | Under 60 m2 | 60 - 80 m2 | Over 80 m2 |                     |            |                 |              |                     |                              |                           |                |          |
| 621      | Keplersgade 2 / Tycho Brahes Allé 10      | Ejerl.      | 24            | 12          | 6          | 6          | 0                   | 13         | 11              | 0            | 0                   | 0                            | 0                         | 3              | 33       |
| 622      | Tycho Brahes Allé 8 / Keplersgade 8       | Ejerl.      | 20            | 18          | 0          | 2          | 0                   | 18         | 0               | 2            | 4                   | 4                            | 0                         | 3 og 5         | 25 og 33 |
| 623      | Tycho Brahes Allé 6 / Keplersgade 10      | Andel       | 20            | 18          | 0          | 2          | 0                   | 18         | 1               | 1            | 9                   | 20                           | 0                         | 3 og 5         | 25 og 33 |
| 625      | Tycho Brahes Allé 2-4 / Amagerbrogade 153 | Andel       | 30            | 8           | 1          | 21         | 0                   | 8          | 1               | 21           | 0                   | 0                            | 0                         | 3              | 33       |
| 626      | Amagerbrogade 155 / Keplersgade 12        | Udlejnj.    | 22            | 12          | 0          | 10         | 0                   | 12         | 0               | 10           | 0                   | 0                            | 0                         | 3              | 33       |
| 2g       | Amagerbrogade 157-159                     | Andel       | 49            | 23          | 3          | 23         | 0                   | 24         | 11              | 14           | 0                   | 5                            | 0                         | 3 og 4         | 33       |
| 657      | Amagerbrogade 161                         |             |               |             |            |            |                     |            |                 |              |                     |                              |                           |                |          |
| 659      | Højdevej 1-3                              |             |               |             |            |            |                     |            |                 |              |                     |                              |                           |                |          |
| 367      | Højdevej 5-7                              | Ejerl.      | 23            | 18          | 5          | 0          | 0                   | 22         | 1               | 0            | 0                   | 6                            | 23                        | 4              | 33       |
| 3525     | Højdevej 9 / Keplersgade 16-18            | Andel       | 27            | 10          | 16         | 1          | 0                   | 10         | 16              | 1            | 0                   | 0                            | 0                         | 5              | 25       |
| 15c      | Keplersgade 4-6                           | Andel       | 24            | 4           | 20         | 0          | 0                   | 3          | 20              | 1            | 0                   | 0                            | 0                         | 3              | 33       |
| I alt    |   | 0           | 239           | 123         | 51         | 65         | 0                   | 128        | 61              | 50           | 13                  | 35                           | 23                        | 21             |          |

\*) wc/bad i boligen på registreringstidspunktet. Brusekabiner er ikke medregnet som bad i boligen.

## ADRESSER OG KONTAKTPERSONER

### **Amager Lejerforening**

Amager Fælledvej 4  
2300 København S  
Tlf.: 32 95 54 92

### **Lejernes Landsorganisation i Hovedstaden**

Vester Voldgade 9, 1.  
1552 København V  
Tlf.: 33 11 30 75 / info@llo.dk

### **Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
postboks 239  
501 København V  
Tlf.: 33 86 28 30 / abf@abf-rep.dk

### **Ejerlejlighedernes Landsforening**

Toldbodgade 37A.2,  
Box 9054,  
1022 København K  
Tlf.: 33 12 25 34 / ejl@ejl.dk

### **Københavns Grundejerforening**

Nørre Voldgade 2  
1358 København K  
Tlf.: 33 12 03 30 / info@ejendomsf.dk

### **Socialcenter Sundby Nord**

Spaniensgade 25  
2300 København S  
Tlf.: 33 17 33 17

### **København Information**

Informationscentret  
Rådhuspladsen 7  
1550 København V  
Tlf. 33 66 66 33 / info@okf.kk.dk

### **Områdefornyelsen i Øresundsvejkvarteret**

Øresundsvej 6 B 1. sal  
2300 København S  
Tlf.: 33 12 02 26 / info@oresundsvej.dk

(Kvarterplan for områdefornyelsen kan rekvireres ved henvendelse til sekretariatet)

### **Spørgsmål vedrørende byfornyelsesbeslutningen kan rettes til:**

#### **sbs København**

Ny Kongensgade 15  
1472 København K

Tlf.: 82 32 25 00 /  
kbh@sbsby.dk

#### **Københavns Kommune**

Center for Bydesign  
Njalsgade 13  
2300 København S

Tlf.: 33 66 12 92 /  
bydesign@tmf.kk.dk