

## TIDSPLAN FOR BESLUTNINGSAFASEN - FORELØBIG

Medio juni 2011 - **xx. yy** 2011

Forslag til tillæg til beslutning om gennemførelsesprojekt for gårdhaver sendes i høring hos beboere, ejere og erhverv i 8 uger.

Der afholdes orienteringsmøde - se oplysninger om tid og sted andetsteds på denne side.

Kuben Management A/S udarbejder herefter indstilling til Københavns Kommune

September - medio november 2011

Myndighedsbehandling af høringssvar og vedtagelse af tillæg til beslutning om gennemførelsesprojektet i Teknik- og Miljøudvalget

Ultimo november 2011

Offentliggørelse af tillægget til beslutningen samt tinglysning af servitut.

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

Der vil blive udarbejdet en detailtidsplan for gennemførelsesfasen senere i forløbet.

## HØRING OM TILLÆG TIL BESLUTNING

Forslag til tillæg til byfornyelsesbeslutningen af friarealer i Baldersgade-karréen sendes i høring hos alle beboere, ejere og erhvervsdrivende i karréen, der afgrænses af Baldersgade, Dagmarsgade, Ægirs- og Nørrebrogade.

Orienteringsmaterialet er udarbejdet for Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign af Kuben Management.

## HØRINGSPERIODE

Forslag til tillæg til byfornyelsesbeslutningen sendes i høring hos ejere, beboere og erhvervsdrivende i 8 uger.

Bemærkninger til forslaget skal sendes til:

Københavns Kommune  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

Materialet skal være kommunen i hænde **senest den xx. yy 2011.**

## ORIENTERINGSMØDE

Der holdes orienteringsmøde om forslaget for beboere og ejere m.fl.

**xxx**dag den **xx. yy** 2011 kl. 17:30-18:30

i Nørrebrohallen, lokale **xxx**  
Bragesgade 5, 2200 København N

# UDKAST

## FORSLAG TIL TILLÆG

# FÆLLES GÅRDHAVE

## Baldersgade-karréen

Baldersgade 2-22, Dagmarsgade 41-45, Ægirs-  
gade 1-23 og Nørrebrogade 190-194

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den 19. august 2009 beslutning om gennemførelsesprojekt for fælles gårdhave i karréen.

Denne pjeces beskriver forslag til tillæg til den eksisterende beslutning af september 2009.

Frem til den **xx. yy** 2011 kan ejere og beboere fremsende bemærkninger til Københavns Kommune, Center for Bydesign, Postboks 447, 1505 København V eller maile [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

'Forslag til tillæg' er husstandsomdelt og sendt til ejerne i uge 24.

**SAMMEN  
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen



**KUBEN  
MANAGEMENT**  
MERE INFORMATION  
OMKRING TILLÆGGET  
Kuben Management  
T: 6029 6093  
E: [kso@kubenman.dk](mailto:kso@kubenman.dk)  
W: [kubenman.dk](http://kubenman.dk)

**BEMÆRKNINGER  
OG INDSIGELSER**  
Center for Bydesign  
T: 3366 3366  
E: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
W: [kk.dk](http://kk.dk)

**SAMMEN  
OM BYEN**  
KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen





Eksisterende forhold i karréen



Eksisterende forhold i karréen



Eksisterende forhold i karréen

#### BAGGRUND FOR FORSLAG OM TILLÆG

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøudvalget traf på sit møde den 19. august 2009 en byfornyelsesbeslutning for Baldersgadekarréen, og herefter blev beslutningen offentliggjort.

Beslutningen blev påklaget til Byfornyelsesnævnet, og nævnet fandt efter en besigtigelse og på det forelagte grundlag, at det er nødvendigt for at tilvejebringe en fælles gårdhave af tilfredsstillende størrelse, at der sker inddragelse af grundarealerne vedrørende ejendommene Baldersgade 10 og 20-22 i byfornyelsesprojektet.

Byfornyelsesnævnet fandt ikke, at kommunen over for nævnet havde redegjort for, at der foreligger saglige grunde til, at de nævnte ejendommers friarealer ikke er inddraget i byfornyelsesprojektet.

På det forelagte grundlag fandt byfornyelsesnævnet derfor, at lighedsgrundsætningen var tilsidesat, og nævnet hjemviste sagen til fornyet behandling.

Efter nævnets afgørelse afholdt Kuben Management på Kommunens vegne en række møder med de to parter, som omtales direkte i Byfornyelsesnævnets afgørelse.

På baggrund af dialogen med de to berørte parter udarbejdede Kuben Management et notat, som dannede grundlag for Teknik- og Miljøudvalgets beslutning om et forslag til tillæg til den eksisterende byfornyelsesbeslutning.

#### ORIENTERING AF BEBOERE OG EJERE M.FL.

Karréens beboere og ejere blev informeret om indholdet i notatet på et ekstraordinært orienteringsmøde den 15. marts 2011.

#### HOVEDINDHOLD I 'FORSLAG TIL TILLÆG'

Nærværende forslag til tillæg til byfornyelsesbeslutningen omfatter to elementer, som beskrives og illustreres på de følgende sider.

## SERVITUTTER FOR FÆLLES GÅRDHAVE

Der vil i medfør af lov om byfornyelse og udvikling af byer blive tinglyst servitutbestemmelser på følgende ejendomme, der alle er beliggende i Udenbys Klædebo Kvarter (UK):

Matr.nr. UK 884 Nørrebrogade 192-194/Baldersgade 2, Matr.nr. UK 883 Baldersgade 4-6, Matr.nr. UK 882 Baldersgade 8, UK 718 Baldersgade 10, Matr.nr. UK 824 Baldersgade 12, Matr.nr. UK 938 Baldersgade 14, Matr.nr. UK 986 Baldersgade 16, Matr.nr. UK 1081 Baldersgade 18, Matr.nr. UK 1102 Baldersgade 20-22, Matr.nr. UK 1409 Dagmarsgade 43-45, Matr.nr. UK 3250 Dagmarsgade 41/Ægirsgade 23, Matr.nr. UK 3314 Ægirsgade 21, Matr.nr. UK 3249 Ægirsgade 19, Matr.nr. UK 3248 Ægirsgade 15-17, Matr.nr. UK 3207 Ægirsgade 11-13, Matr.nr. UK 3206 Ægirsgade 7-9, Matr.nr. UK 3205 Ægirsgade 3-5 og Matr.nr. UK 2630 Ægirsgade 1/Nørrebrogade 190

Beslutningen forudsætter, at der pålægges ejendommene

- at de til de enkelte ejendomme hørende friarealer i overensstemmelse med gennemførelsesprojektet og tillægget til dette udlægges til fælles formål
- at ved overgang til anvendelse som bolig(er) i ejendommen Matr.nr. UK 718 Baldersgade 10 skal ejendommens friareal udlægges som en del af den fælles gårdhave og ejendommen skal på det tidspunkt indgå i gårdlauget på lige fod med de øvrige ejendomme i karreen med hensyn til rettigheder og forpligtigelser
- at ejendommen Matr.nr. UK 1102 Baldersgade 20-22 skal tåle, at en del af ejendommens areal langs gavlen til Dagmarsgade 45 udlægges til fælles adgang til den fælles gårdhave, og at dette areal indgår i gårdhaven, at ejendommen har ret til at etablere adgang til fællesarealet mod at indtræde i gårdlauget på lige fod med de øvrige ejendomme i karreen med hensyn til rettigheder og forpligtigelser samt at ejendommen ved ejerskifte er forpligtiget til at indtræde i gårdlauget på lige fod med de øvrige ejendomme i karreen med hensyn til rettigheder og forpligtigelser.
- at porte/gennemgange på ejendommene Matr.nr. UK 2630 Ægirsgade 1/Nørrebrogade 190 og Matr.nr. UK 882 Baldersgade 8 skal tjene som fælles adgangsvej til gårdhaven samt som adgangsvej i forbindelse med gennemførelsen af anlægsarbejderne. Desuden skal gennemgangene i ejendommene Matr.nr. UK 883 Baldersgade 4-6 og Matr.nr. UK 986 Baldersgade 16 tjene som adgang for affaldshåndtering. Der fastsættes særlige regler for benyttelse og aflåsning
- at tåle at friarealerne er anlagt under den forudsætning, at eksisterende cykelkældre i karréens ejendomme; dvs. Matr.nr. UK 1081 Baldersgade 18, 1409 Dagmarsgade 43-45, Matr.nr. UK 3250 Dagmarsgade 41/Ægirsgade 23, Matr.nr. UK 3314 Ægirsgade 21, Matr.nr. UK 3249 Ægirsgade 19, Matr.nr. UK 3248 Ægirsgade 15-17, Matr.nr. UK 3207 Ægirsgade 11-13, Matr.nr. UK 3206 Ægirsgade 7-9, Matr.nr. UK 3205 Ægirsgade 3-5, og kælderrum til renovation i karréens ejendomme; dvs. Matr.nr. UK 1409 Dagmarsgade 43-45, opretholdes i samme omfang som før gårdhavens etablering. Matr.nr. UK 1081 Baldersgade 18 skal også fremover have adgang til renovation i kælderen i Matr.nr. UK 1409, som det er tilfældet i dag
- at der kan ske af- og pålæsning af varer til erhverv i henholdsvis Baldersgade 8 og Baldersgade 16A i dagtimerne
- at der ikke må ske parkering af motorkøretøjer på det fælles gårdareal
- at de enkelte ejendomme er pligtige at tåle den særlige benyttelse til fælles formål, som gårdhaven forudsætter
- at det anlæg, der etableres skal opretholdes
- at drift, vedligeholdelse og renholdelse af gårdhaven med fælles indretninger - herunder de ovenfor nævnte fælles adgangsveje og adgangsveje til affaldshåndtering - og med afløbsledninger og lignende, som udelukkende tjener gårdhaven, pålægges ejerne af ejendommene, der forpligtes til at indgå i et fælles gårdlaug
- at udgifterne til drift, vedligeholdelse og renholdelse af gårdhaven med fælles indretninger m.v. afholdes af gårdlauget
- at renholdelse og vedligeholdelse af det fælles gårdhave kan ske ved kommunens foranstaltning for ejernes regning, såfremt forpligtelserne ikke opfyldes
- at de enkelte ejendommers andel af ovennævnte fælles udgifter fordeles i forhold til ejendommens bruttoetagearealer, dog således at kælder med loft under 1,25 m over omgivende terræn ikke medregnes og
- at servitутten er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

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



Inspiration



Inspiration



Inspiration

### FÆLLES GÅRDHAVE

Den kommende gårdhave vil efter renoveringen fremstå som en samlet gård med fælles faciliteter for leg, ophold og praktiske funktioner.

Mod Baldersgade findes en række erhverv, og derfor bibeholdes dele af karréens servicegårde og adgangsveje for varetransport.

### HOVEDIDÉ

Gårdhaven er et langt, smalt areal, hvor der i midten er plads til fælles faciliteter. Gården er placeret således, at der er forholdsvis gode lysforhold i sommerens eftermiddagstimer.

Gårdhaven anlægges som en mosaik af forskellige belægnings og domineres af slyngplanter, der klatrer på mure og hegn. Med denne hovedidé understreges gårdens oprindelige opdeling i mange forskellige ejendomme, og den langstrakte form brydes med et varieret 'gulvtæppe'.

Ved at udnytte de lodrette flader til klatreplanter, udnyttes de trange pladsforhold optimalt til at skabe en frodig og imødekommende gård.

Gårdhaven indrettes med et større fællesareal i den midterste del samt et mindre fællesareal i gårdens nordlige del. Her er der plads til både leg og fællesskab på de grusbelagte opholdspladser.

Gårdhavens smalle områder indrettes til lokale opholdssteder for de enkelte opgange, og der skabes plads til leg for de mindste børn.

I den nordlige del af gården, hvor der i dag er indrettet fællesarealer med fliser, græs og træer bevares de eksisterende og velfungerende faciliteter i størst muligt omfang.

### FORMÅL

Projektets overordnede mål er at forbedre de mangelfulde friarealer gennem etablering af et varieret areal, hvor beboerne får forskellige muligheder for ophold, leg mm.

Ved at nedrive baghuset Baldersgade 8A og diverse skure og hegn skabes der nye og mere sammenhængende arealer, der muliggør markant bedre indretning af friarealerne.

### ØKONOMI

Samtlige udgifter til etablering af den fælles gårdhave afholdes af det offentlige inden for de rammebeløb, som er fastlagt i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Ejere og beboere betaler alene udgifterne til drift og vedligeholdelse af den færdige gårdhave.

### LOVGRUNDLAG

Forslag til tillæg er udarbejdet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer, hvori det beskrives, at kommunen kan beslutte, at gårdarealerne skal omlægges.

### BYFORNYELSESBESLUTNING OM TILLÆG

Efter høringsperioden vil Teknik- og Miljøudvalget tage stilling til, om der skal træffes beslutning om gennemførelse af tillæggene.

### DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Når gårdhaven er færdig, afleveres den til ejerne, som ved servitut på ejendommene forpligtes til at danne et gårdlaug. Gårdlauget har til opgave at bevare og vedligeholde gårdhaven samt udarbejde ordensregler for havens benyttelse.

Udgiften til driften skal fordeles mellem ejendommene i forhold til disses bruttoetagearealer.



Eksisterende forhold i karréen



Eksisterende forhold i karréen



Eksisterende forhold i karréen



Eksisterende areal bag FUN klubberne i Baldersgade 10

**TILLÆG - DEL 1:**  
**FORELØBIG UNDTAGELSE FOR BALDERSGADE 10 (MATR.NR. UK 718) OG BALDERSGADE 20-22 (MATR.NR. UK 1102)**

**Baldersgade 10**

Ejendommen huser fritids- og ungdomsklub og ingen boliger.

Institutionen er pålagt særlige krav for opsyn med klubbens brugere samt særlige krav til vedligeholdelse af de arealer, som brugerne har adgang til.

Det vurderes, at disse krav ikke kan opfyldes ved arealets udlægning som en del af de fælles gårdhaver. Det vil bringe institutionens stedlige forbliven i fare.

**Baldersgade 20-22**

Ejendommen har status som andelsboligforening, hvor der foregår en lang række udadvendte aktiviteter med gæster ude fra, hvor ejendommens gårdrum inddrages aktivt. Det vurderes på grundlag af drøftelser med repræsentanter fra ejendommen, at disse aktiviteter bedst foregår i et lukket gårdrum.

Friarealet er relativt beskedent, men det vurderes, at aktiviteten kan opretholdes, selv om der etableres en smal passage langs gavlen til Dagmarsgade 45, som udlægges til fælles adgang til den fælles gårdhave.

Såfremt andelsboligforeningen vurderer, at dens aktiviteter ændrer sig, således at den ønsker at indtræde i gårdlauget, er den berettiget til det.

Ved ejerskifte af ejendommen beliggende Baldersgade 10 og Baldersgade 20-22 forpligtes de nye ejere til at indtræde i gårdlauget.

Forpligtelsen tinglyses på hver ejendom.

**TILLÆG - DEL 2:**  
**PASSAGE OVER BALDERSGADE 20-22 (MATR.NR. UK 1102)**

Langs med gavlen ved Dagmarsgade 45 - fra gade og til ca. midt på det nuværende matrikelstel mellem Baldersgade 20-22 og Dagmarsgade 45 foreslås der etableret en smal passage med en aflåselig låge mod Dagmarsgade.

Passagen skal fungere som fælles adgangsvej ind og ud af gårdhaven for beboerne i de ejendomme, der indgår i den fælles gårdhave - på samme måde som portene i henholdsvis Ægirs-gade 1 og Baldersgade 8 gør.

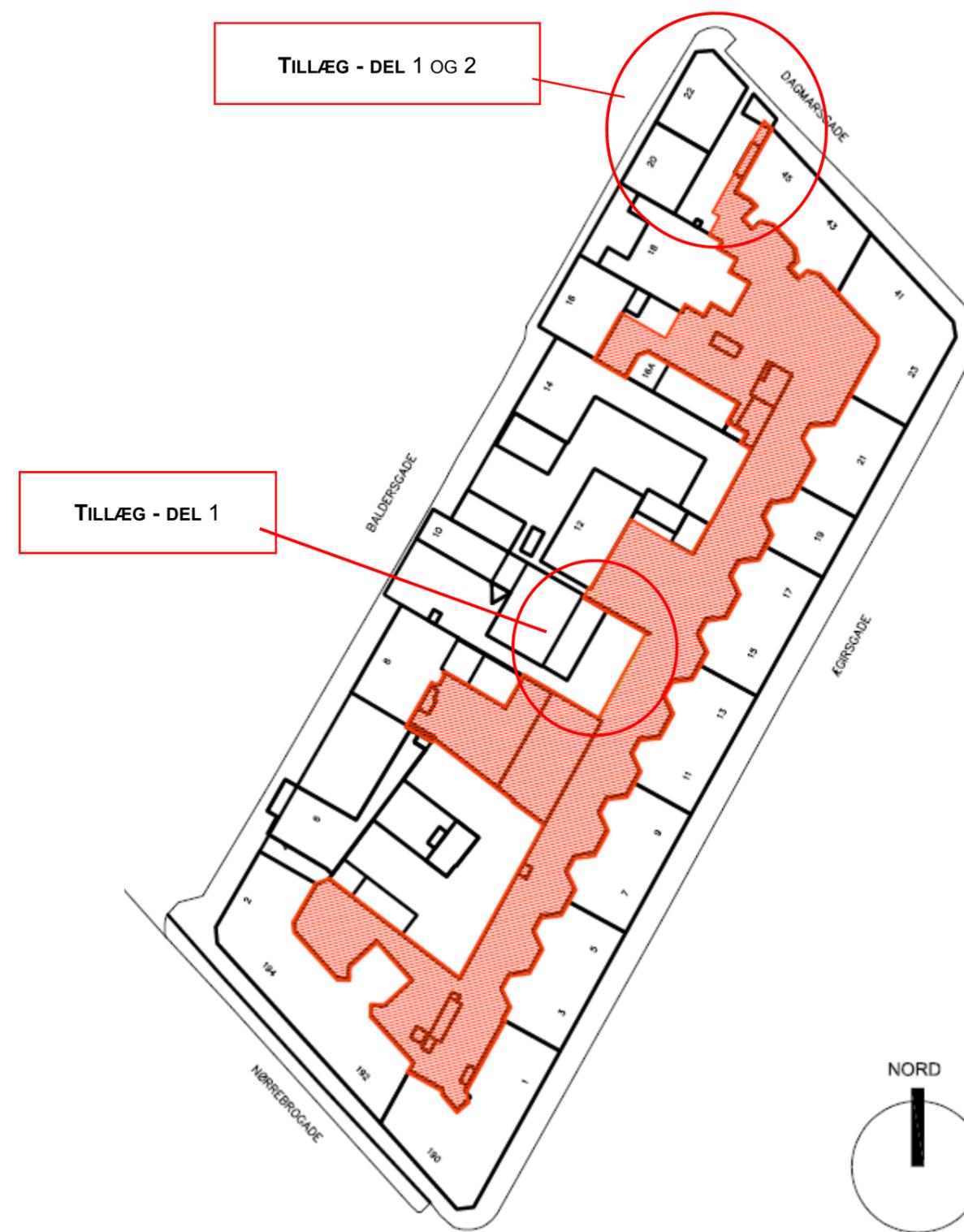
Ved at etablere denne passage skabes der forbedrede muligheder for adgang til og fra gårdhaven.



Passage over Baldersgade 20-22



Eksisterende mur mod Dagmarsgade, hvori der etableres ny adgang til passage



**BALDERSGADE-KARRÉEN**  
 Oversigtskortet viser hele karréen.

Det markerede felt viser den kommende gårdhave - inklusive ændringerne i dette forslag til tillæg.