



Plan & Arkitektur
att: Finn Larsen
Nordre Byplankontor
Rådhuspladsen 77
1550 København V.

Direktion		Ark. lab.	
Info & Komm.	✓	Adm. kontor	
Nordre	✓	Sekretariat	
Søndre		Tilsyn	
Byforny.		Regnskab. kt.	
Information			
Journ. dato		Sagsbeh.	
Kategori		Bilag	
Akt.nr.		Sagsid.	
Journalnr.			
Kopi til			

Kontaktperson
Jens Clemmensen

Direkte tlf.
60 29 60 89

Fax
35 42 35 22

E-mail
jc@byforny.dk

Dato
10. oktober 2005

Journalnummer
6620

Runddel-karreen – originaludgave af indsigelse fra Jagtvej 52

Hermed fremsendes efter aftale originaludgave af indsigelse fra AB Jagtvej 52 til indscanning.

Med venlig hilsen
Byfornyelse København


Jens Clemmensen

Blegdamsvej 104 B
2100 København Ø
tlf. 33 76 60 00
fax 35 42 35 22
byforny@byforny.dk
www.byforny.dk

Bankforbindelse
Arbejdernes Landsbank
5301 0403090
Giro 3195880
CVR-nr. 10 50 71 70

P.A.11.10.2005

Andelsboligforeningen Solskins forslag til byfornyelse af Runddelskarréen

På Andelsforeningen Solskins vegne
Bestyrelsen og arbejdsgruppen

Michael Olsen (formand)
Martin Jørgensen (næstformand)
Tine Lassen
Thomas Sørensen
Kathrine Juul Christiansen
Malene Zabel
Sara Nilsson
Marie Nielsen

Andelsboligforeningen Solskin
Jagtvej 52 A-E
2200 København N

Bestyrelse
Jagtvej 52 B, st. th.
2200 København N

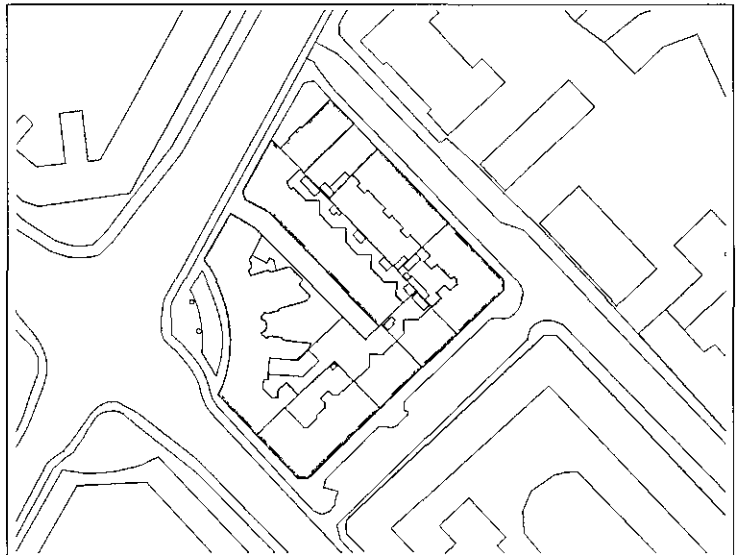
Forslag til byfornyelse

Andelsboligforeningen Solskin har en række forslag til byfornyelse af Runddelskarréen; forslag som følger nedenfor. AB Solskin er af den opfattelse, at gårdmiljøet i Runddelskarréen bør forbedres, men at det samtidig er meningsfuldt at bevare de nuværende bygninger i karréen. Opfattelsen bundet naturligt nok i, at andelsforeningen ønsker at bevare så mange lejligheder i sidehuset, dvs. Jagtvej 52B-E, som muligt. Synspunktet skal dog også ses i et mere overordnet perspektiv, idet vi mener, at der ligger en både økonomisk og karré- og byrumsmæssigt værdi i at bevare sidehuset.

Sidehuset er grundlæggende i sund stand. Det rummer 31 andelslejligheder med lav husleje, flere lejligheder er for nyligt sat i stand, har nyt køkken, toilet eller nye elinstallationer og i få tilfælde helt nyt badeværelse. Det vil være dyrt at rive sidehuset ned, og det er ærgerligt at miste gode, billige lejligheder – i det hele taget mener andelsforeningen, at et budget for byfornyelsesprojektet kunne udnyttes mere konstruktivt end at bruge mange midler på nedrivning og genhusning. Midlerne kunne i stedet bruges til at skabe et spændende, intenst og fælles gårdmiljø for alle karréens beboere.

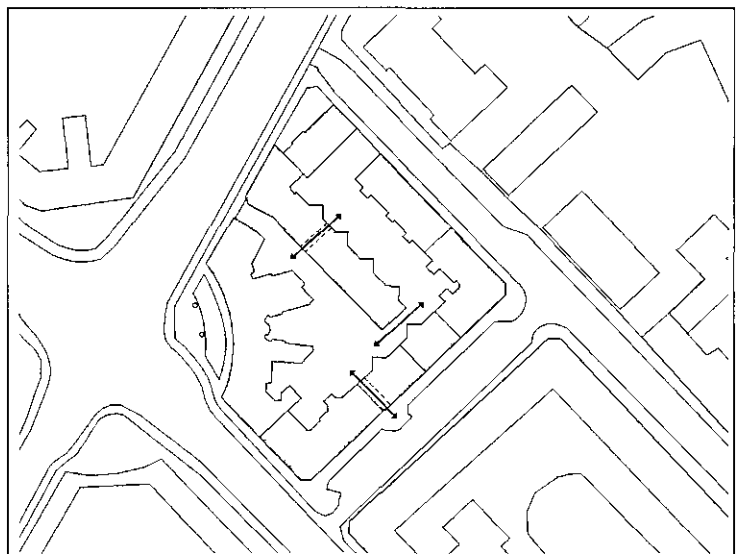
AB Solskins forslag er angivet i prioriteret rækkefølge:

- **Fælles gårdanlæg rundt om sidehuset.** AB Solskin foreslår, at de otte små nuværende gårdområder i karréen lægges sammen, så der eksisterer et fælles og grønt gårdanlæg for hele karréen. Det skal være et gårdanlæg, som udnytter karréens særpræg, fx de forskellige læhjørner ved ejendommene og det skiftende solindfald i karrérummet i dagens løb. I den forbindelse vil porten i sidehuset være et bindeled mellem to forskellige rum i gårdmiljøet. Det samme gælder passagen mellem sidehuset og bygningerne i Fyensgade. På denne måde skaber vi et spændende og inspirerende gårdmiljø, der bibeholder en nørrebrosk intensitet, samtidig med at den eksisterende plads udnyttes med grønne områder og friarealer (**Forslag 1**).
- **Løftet gårdhave i 3. sals højde i sidehusets opgang C og D – uden opgang E.** En måde at skaffe et større friareal og mere lys ind i karréen og samtidig bibeholde 19 lejligheder i sidehuset er, at opgang 52 E fjernes samtidig med, at man oven på opgangene C og D's 2.-salslejligheder etablerer en fælles terrasse for alle beboere i Runddelskarréen. Altså et yderst solrigt friareal i 3. sals højde tilgængeligt for alle. Den fælles terrasse vil give karréen et moderne og for Nørrebro arkitektonisk unikt udtryk, og den vil afspejle, at kvarteret ligger i en storby – ikke i en forstad. Det særpræg, som sidehuset giver karréen, fastholdes. Terrassens adgangsvej kunne være en trappe for enden af sidehuset. Rækværk rundt om fællesterrassen kunne laves i gennemsigtigt materiale, fx glas, så vi sikrer så meget sollys i gårdarealerne rundt om sidebygningen som muligt (**Forslag 2**).
- **Gårdanlæg på tværs af sidehuset – uden opgang D og E.** Opgangene 52D og E i AB Solskin rives ned for at skabe en gård på tværs af den nuværende sidebygning. På den måde skabes et stort, lyst gårdrum, der løber langs med Fyensgade, samtidig med at karréen bevarer noget af sit særpræg og sine læhjørner. Andelsforeningen bibeholder 15 lejligheder i sidehuset (**Forslag 3**).



Den nuværende situation

Gården er opdelt i otte afgrænsede gårde. Hegnene mellem gårdene er høje og tætte - der er ikke sammenhæng mellem gårdene og derfor ingen kontakt mellem beboerne hverken fysisk eller visuelt.

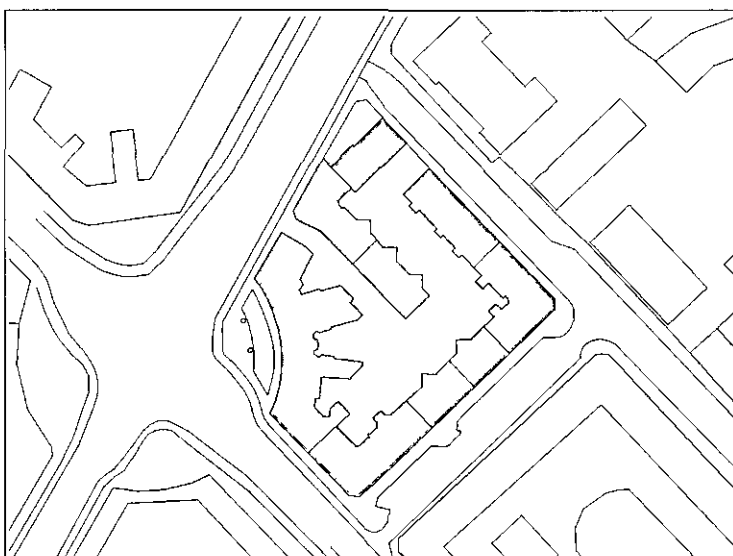


1.

Forslag 1

De otte afgrænsede gårdrum lægges sammen til et fælles gårdmiljø. De forskellige dele af gårdrummet får varierende karakter, og passagerne bliver vigtige forbindelsesled mellem delene af gården. De mindre og derfor mere intime kroge i gården er en kvalitet - de skaber læ og giver plads til at beboerne kan mødes uformelt.

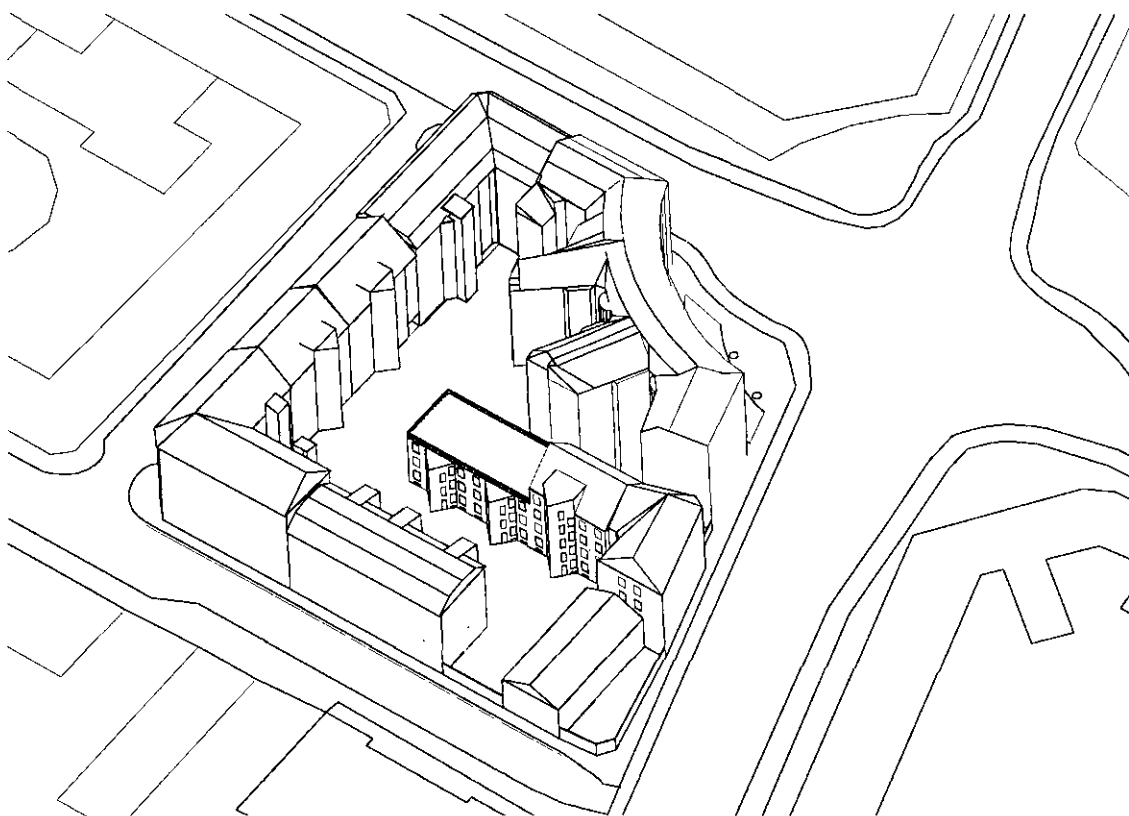
2.



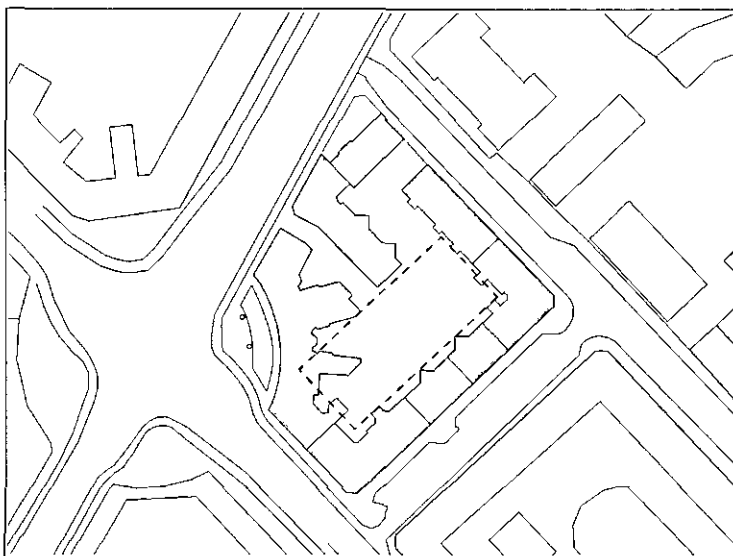
Forslag 2

Øverste etage i opgang C og D bliver til en fælles tagterrasse. Huset bliver dermed lavere, hvilket giver mere lys i det omkringliggende gårdareal samt tilføjer et friareal i 3. sals højde.

Terrassen nås via en trappe fra gården og er fælles for alle beboere i karréen. Opgang E rives ned og skaber en mere sammenhængende gård.



3.



Forslag 3

Opgang D og E rives ned for at få et stort og sammenhængende gårdrum på tværs af sidehuset med mere sol og plads.



Fælles for alle forslag gælder:

Forslagene lægger vægt på at give plads til at udnytte de nuværende gårdmuligheder optimalt, kreativt og **med øje for både fornyelse og bevaring**. Også Københavns Bymuseum og fredningsmyndigheden Kulturarvstyrelsen har udtrykt, at netop denne tankegang med at kombinere fornyelse og bevaring, giver mening for ejendommen, da sidehuset kendetegner de gamle brokvarterer. Vi vil altså gerne bibeholde hele – eller dele af – sidehuset, så karréen bevarer nogle af de kendetegn, som karakteriserer brokvarteret. Det er kendetegn, som det ikke i moderniseringens tegn er nødvendigt at fjerne for at opnå lys og luft i karréen; kendetegn som efterhånden er forsvundet fra Københavns brokvarterer.

De nørrebroiske kendetegn er en tæthed i bebyggelsen, der giver rum af mere menneskelige størrelsesforhold. Dvs. en **intimitet og intensitet i by- og karrérummet**, som man fra andre byprojekter ved, at mennesker befinder sig godt i og bruger i dagligdagen. Den intensitet og intimitet kunne man bevare samtidig med at opnå bedre lys- og luftforhold.

En portlåge ud mod Jagtvej vil sikre, at fællesgården er fredelig, og at børn kan færdes frit og trygt i hele gården. Passagen mellem sidehusets opgange B og C kan eventuelt udvides, idet det lille kontor i 52B st.th. kan inddrages i passagen. Fælles for alle eller flere af ejendommene kunne man etablere skraldebrønde, hvorfra skralden kan suges op, frem for at have skraldecontainere stående fremme. Det ville give mere plads til ophold, leg og grønne områder i gårdarealet.

Lækhjørner, varme solkroge selv i april, grillsteder med fællesgrill, bænke og borde, legerum for børn, blomsterbede og træer. De forskellige beboeres behov kunne dækkes ved at udnytte karréens særpræg, skiftende solindfald og passager til at skabe netop de miljøer som karréens beboere har lyst til.

Sidehuset består foruden de 31 lejligheder af en kælder. Kælderen rummer et nyere fællesbad under opgang D, et nyere fjernvarmeforsynet centralvarmeanlæg under opgang C og et fælles vaskeri under opgang B. Disse tre vigtige faciliteter er til brug for såvel sidehuset som forhuset og dermed for alle beboere i andelsforeningen, hvilket giver en helt pragmatisk begrundelse for ikke at rive (hele) sidehuset ned.

Baggrund – om andelsforeningen Solskin

AB Solskin blev etableret i 1995, da beboerne fik mulighed for i fællesskab at købe den ejendom, som de boede til leje i. Foreningen består af 36 andelshavere. Gennem alle årene har andelsforeningen gjort en ihærdig indsats for at istandsætte huset – primært for egne midler. Foreningens beboere ønsker altså aktivt at modernisere ejendommen, hvor det er nødvendigt, og er villige til at finansiere fornyelser og moderniseringer af ejendommen.

Foreningen har i sin levetid selv finansieret nye termoruder og fjernvarme i alle lejligheder – med CO2-tilskud. Foreningen har etableret et fælles vaskeri og badefaciliteter i sidehusets kælder – badet har to bruserum, hvilket hidtil har dækket beboernes behov. Og havde det været muligt i efteråret 2002 at opnå en endelig

byggetilladelse fra København Kommune, ville sidehusets skiffertag nu have været skiftet til et nyt, og de 240 m² loftrum ville have været inddraget til boligareal. Trods istandsættelsestiltagene er det lykkedes andelsforeningen at holde den månedlige ydelse lav – på ca. 2000 kr. månedligt for en toværelseslejlighed.

Tagprojektet

I september 2002 beslutter andelsforeningen på en ekstraordinær generalforsamling at gennemføre det såkaldte tagprojekt. En projektgruppe med beboere i andelsforeningen havde sammen med en arkitekt og et rådgivende ingeniørfirma lagt en plan for, hvordan foreningen kunne udskifte sidehusets slidte skiffertag og samtidig inddrage sidehusets tørreloft til boligareal og derved opnå større, attraktive lejligheder. Loftrummet i alt 240 m² skulle deles mellem de otte øverste lejligheder i sidehuset, så lejlighederne ville blive i to plan og udvides kvadratmetermæssigt fra 47 til 77 m². Andelshavernes køb af loftsarealet ville delvist finansiere det nye tag. Københavns Kommune havde i forsommeren sagt, at der ikke lå noget til hinder for, at tagprojektet kunne gennemføres. Projektet var i november 2002 så vidt, at der var stillet stilladser op – vi var klar til at udskifte taget – da Københavns Kommune mod forventning og tidligere meddelelser skrev, at de ikke kunne give os byggetilladelsen, da Runddelskarréen i juni 2002 var blevet udpeget til byfornyelsesområde.

Moderniseringstiltag i andelsforeningen

De seneste 2 ½ år har foreningen altså ikke kunne modernisere og forbedre sidehuset som planlagt. I forhuset, Jagtvej 52A, har foreningen dog for nyligt ændret et tidligere erhvervslejemål til bolig. Ved at inddrage den del af loftrummet, der hører til forhuset, har foreningen fået en ny andelslejlighed på 90 m² med køkken, bad og altankvist. Vi er aktive i foreningen!

Andelsforeningens øvrige moderniseringsplaner, som det var idéen at gennemføre over nogle år og i et tempo, som foreningens økonomi tillod, er ikke overraskende i tråd med anbefalingerne i den registreringsrapport, som Dominia netop har udarbejdet for Byfornyelsesselskabet.

- Vi har ønsket et renovere faldstammerne i AB Solskin – tilbud på forskellige løsninger fra ingeniørfirmaer har været indhentet
- Vi har længe ønsket at renovere opgangene – ikke kun den mere overfladiske maling, men at reparere de slidte trapper og skifte linoleum på gulvene.
- AB Solskins vedtægter giver mulighed for at lejligheder, der ligger på samme etage i samme opgang i sidehuset, kan lægges sammen. Ved sammenlægningen skal andelshaveren etablere bad i lejligheden. Endnu har det ikke været muligt for interesserede beboere at købe og sammenlægge lejligheder, da de ikke har kunnet opnå en byggetilladelse til det. Ideen bag vedtægterne er at give beboere mulighed for at flytte til større lejligheder i foreningen, idet de stifter familie og ønsker mere plads.
- Vi har også overvejet at etablere badeværelser til hver enkelt lejlighed i bagtrappearealet, idet der ikke længere er krav om en ekstra udgang fra hver lejlighed.

Andelsboligforeningen Solskin ønsker at ansøge om støtte til følgende arbejder:

- Boligforeningen trænger til nyt tag og ansøger derfor om støtte til nyt tag. Det gamle skiffertag skal skiftes, og foreningens planer om at inddrage sidehusets tørreloft til boligareal til større, attraktive lejligheder vil i den sammenhæng være oplagte at gennemføre. I forbindelse med renoveringen af tag ønsker vi altså at etablere otte loftværelser á ca. 30 kvadratmeter til de otte lejligheder der ligger på 3. sal i sidehuset.
- Renovering af ejendommens facader, der skal pudses op og males.
- Gavlen skal isoleres ved opgang E og i forhuset mod institutionen, samt ved opgang A i det tilfælde, at sidehuset nedrives. Der ønskes etablering af altaner ved alle etager sidehusets gavnl – i sammenhæng med isolering.

Og i det omfang det er muligt efter den nye byfornyelseslov, vil AB Solskin gerne søge støtte til:

- Installation af håndvaske i toiletrummen i foreningens lejligheder.
- Etablering af tagterrasser eller altaner i forbindelse med renoveringen af tag og etablering af værelser på det nuværende loft. Evt. en samlet tagterrasse i hele sidehusets længde.

Som alternativ til AB Solskins tre hovedforslag og til det af kommunen opstillede forslag til byfornyelse af Runddelskarréen, foreslår AB Solskin i stedet, at:

- **Kun opgang E i sidebygningen rives ned.** Herved skabes et bredere friareal mellem sidehusets gavnl og ejendommen overfor i Fyensgade (Forslag 4).
- **2. og 3. etage rives ned af hele sidehuset, og der bygges en overdækket terrasse i hele bygningens længde, som kan benyttes af hele Runddelskarréen.** Herved moderniseres hele karréens udtryk. Man får et stort, fælles friareal i form af tagterrassen, samtidig med at man bevarer en række billige lejligheder og det særpræg, som sidehuset giver karréen (Forslag 5).
- **Opgang C, D og E i sidehuset rives ned, mens opgang B bliver stående.** Herved bibeholder andelsforeningen syv lejligheder og et vaskeri (Forslag 6).

Bilag - soldigram, solens og skyggernes bevægelse i løbet af dagen og året.

Bilag

Soldiagram

Solens og skyggernes bevægelse i løbet af dagen og året.

For at undersøge, hvordan lyset og skyggerne falder i gården, har vi udført solstudier. Vi har udvalgt tre måneder i årets løb, nemlig april, juli og september, som er de måneder, hvor gården sandsynligvis benyttes mest. Det er ligeledes de måneder, hvor der hovedsagligt kan være sol i gården uanset om sidehuset står eller ej.

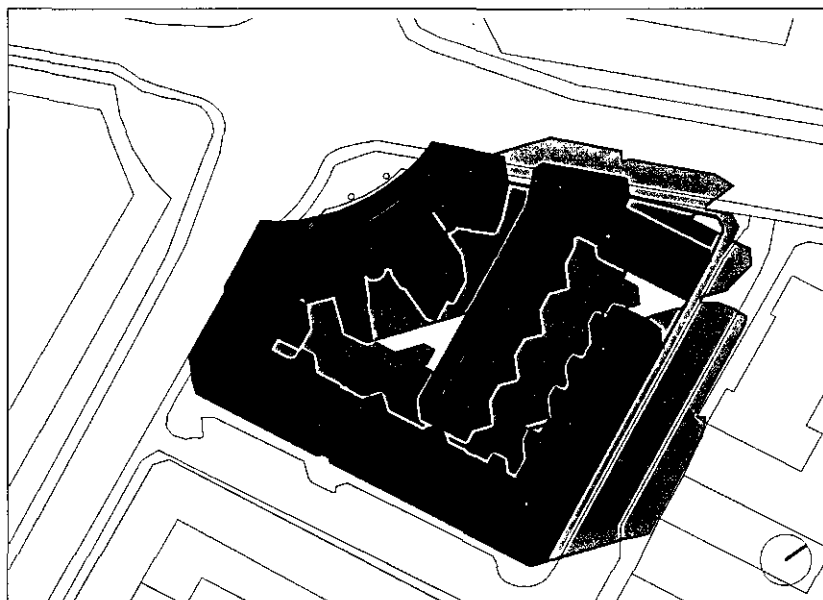
Solstudierne er udført klokken 12.00 den første i hver måned.

Forslag 1

*Solens og skyggernes
bevægelse over tid*

Der skabes pladser med sol
langs vestfacaderne inde
i gården. Solen viser sig i
gården fra marts til september.

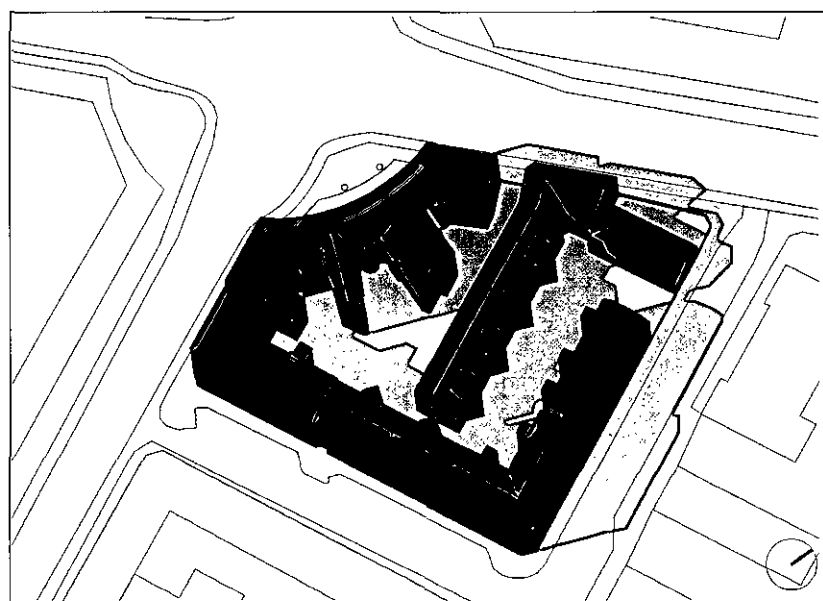
1. april kl. 12.00



1. juli kl. 12.00



1. september kl. 12.00



Forslag 2

*Solens og skyggernes
bevægelse over tid*

Der er sol på den fælles tag-
terrasse, og solen kan nå en
større del af gården, da husets
højde er lavere.

1. april kl. 12.00



1. juli kl. 12.00



1. september kl. 12.00



Forslag 3

*Solens og skyggernes
bevægelse over tid*

Der er rigtig meget sollys i
den tværgående gård i hele
sommerhalvåret. Den sydlige og
vestlige randbebyggelse skaber
de fleste skyggearealer - uanset
om sidehuset består eller ej.

1. april kl. 12.00



1. juli kl. 12.00



1. september kl. 12.00

