

**Fra:** Caroline Hoffmann

**Sendt:** 15. maj 2011 23:03

**Til:** TMF-Bydesign; Jane Drejer Nielsen; Mia Helvig Manghezi; kso@kubenman.dk; caa@ghb-landskab.dk

**Cc:** Steffen; Caroline Vogelius; Cassandra Chrom; Ulrikka

**Emne:** Vedr. plan omkring gårdsammenlægning i Baldersgade karreen Nørrebro og inddragelse af Baldersgade 20-22 BumZen

Bilag 3

Til Teknik og Miljø i Københavns Kommune

Vi i andelsforeningen Dagmarsgade 43-45, 2200 København N ønsker med denne indsigelse at udtrykke vores bekymring vedr. de planer kommunen har lagt om at inddrage Kollektivet BumZen Baldersgade 20-22 i gårdsammenlægningen.

For det første synes vi ikke at en passage mellem vores ejendom i Dmg 45 og gården til BumZen er særlig hensigtsmæssig. Vi er bekymret for det skrald, graffiti og ballade der kan forekomme i denne smalle passage pga. af de fester og gæster BumZen til tider holder.

Vi ved at Beboerne i BumZen med sikkerhed ikke vil frigive den plads af deres iverigt nyanlagte gård til denne passage og derfor er vi bekymret for at der vil blive en form for gadekamp hvis projektet gennemføres. Beboerne har allerede barikaderet sig med en 2 meter høj mur mod gaden og denne har de fortalt os bliver 1,5 meter højere endnu.

I Dagmarsgade 43-45 har vi netop søgt kommunen om støtte til renoveringsarbejde i vores ejendom herunder isolering af ydermur mod BumZens gårdareal. I dag har vi en god dialog med vore naboer i Baldersgade 20-22 og kan derfor udføre renoveringsarbejdet i fred og orden. Vi er derfor bekymret for om kommunens plan vedr. passagen vil skabe protest og ballade fra beboerne i BumZen og dermed medføre at vi ikke kan gennemføre vores renoveringsarbejde eller at en hel nyrenoveret væg bliver ødelagt pga. balladen.

Vi håber at I vil tage vores indsigelse op på mødet i udvalget den 16. maj 2011 og overveje om ikke en aflåst port mellem de 2 gårde kunne løse problemet om at alle ejendomme skal inddrages i gårdsammenlægningen.

Mvh

Caroline Hoffmann

Formand

A/B Dagmarsgade 43-45

tlf. 31 17 31 33

## **Annette Sønderby Jensen**

---

**Fra:** Mikael Windelin  
**Sendt:** 5. juli 2011 14:14  
**Til:** TMF-Bydesign  
**Cc:** kso@kubenman.dk  
**Emne:** Baldersgade karréen

**Prioritet:** Høj

Jeg har lige modtaget forslag til tillæg til fælles gårdhave i Baldersgade Karréen.

I udkast til servitutter står at også Baldersgade 4-6 skal indgå i gårdlaug og betale efter forholdstal.

Baldersgade 4-6 får IKKE adgang til den fælles gårdhave og gården i Baldersgade 4-6 er ikke en del af det fælles projekt. Jeg er tidligere på første borgermøde mundligt blevet forsikret om at vi naturligvis derfor heller ikke skal betale for vedligehold og drift.  
Dette vil jeg gerne have bekræftet!

Venlig hilsen / Kind regards

Producer CEO Mikael Windelin

**NEW UPDATED WEBSITE [www.minervafilm.dk](http://www.minervafilm.dk)**

Minerva Film A/S  
Baldersgade 6  
DK2200 Copenhagen N  
Tel +45 35 82 11 33  
Mob +45 26 34 60 32  
[www.minervafilm.dk](http://www.minervafilm.dk)

Kuben  
Teknik- og Miljøudvalget  
Teknik- og Miljøborgmester Ayfer Baykal  
Teknik- og Miljøforvaltningen: bydesign@tmf.kk.dk

Nørrebro Lokaludvalg  
Lundtoftegade 87  
2200 København N

Telefon  
26770582  
E-mail  
BC50@okf.kk.dk

### **Henvendelse fra Nørrebro Lokaludvalg vedr. Fællesgårdhave i Baldersgadekareen**

Nørrebro Lokaludvalg finder at ligebehandlingsprincippet forsat ikke er overholdt i forbindelse med den planlagte gårdsammenlægning. Parcellerne på Baldersgade 10, 20 & 22 er ikke inddraget. Disse parceller bør inddrages i fælles gård. Yderligere finder lokaludvalget, at forslaget ikke tager tilstrækkeligt hensyn til de erhvervsdrivende, der benytter sig af arealerne. Et ændret forslag bør tage hensyn til de behov de nuværende erhvervsdrivende har, Baldersgade 12, 14 og 16.

Vi hører meget gerne tilbage fra jer.

Med venlig hilsen

Formand for Nørrebro Lokaludvalg  
Kim Christensen

02-09-2011

Sagsnr.  
2011-122918

Dokumentnr.  
2011-619853



Et lokaludvalg i  
**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Nørrebro Lokaludvalg er en uafhængig lokal forsamling, der er oprettet af Københavns Kommune. Lokaludvalget fungerer som bindeled mellem københavnere i bydelen og politikerne på Københavns Rådhus.

Københavns Kommune  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V.

Center for Bydesign

Emne nr.:

Sags nr.:

København, den 13. september 2011

**INDSIGELSE** vedrørende:

Forslag til tillæg FÆLLES GÅRDHAVE - Baldersgade-Karréen  
Baldersgade 2-22, Dagmarsgade 41-45, Ægirsgade 1-23 og  
Nørrebrogade 190-194.

Som formand for Andelsboligforeningen AB-Baldershus i ejendommen matr. Nr. 884 Udenbys Klædebo, beliggende Baldersgade 2 /Nørrebrogade 192-194 skal jeg hermed fremkomme med nedennævnte indsigelse, der alene gælder gårdarealet tilhørende AB Baldershus:

**AB-Baldershus gør endnu en gang indsigelse mod, at gennemgangen mellem Baldersgade 2 og Baldersgade 4-6 skal tjene som adgang for affaldshåndtering, jfr. skrivelse af 15. april 2009, som vedlægges i kopi.**

**AB-Baldershus gør samtidig indsigelse mod, at der sker tinglysning af denne beslutning, jfr. Servitutter for fælles gårdhave, afsnit 7 under punktet**

**At**

porte/gennemgange ..... . Desuden skal gennemgangene i ejendommene Matr.nr. UK 883 Baldersgade 4-6 og ..... tjene som adgang for affaldshåndtering. Der fastsættes særlige regler for benyttelse og aflåsning.

**Begrundelse for indsigelsen**

Som det fremgår af oversigtskortet, har gårdarealet, der tilhører AB Baldershus, Baldersgade 2, Nørrebrogade 192-194, et meget begrænset areal med kun ringe mulighed for sollys i nærområdet.

Der, hvor man på oversigtskortet har besluttet at gennemgangen mellem Baldersgade 2 og Baldersgade 4-6 skal tjene som adgang til affaldshåndtering, **har vi i dag, i gårdens eneste hjørne med sollys, vores fælles opholdssted med bord og bænke, hvor vi om sommeren kan mødes om vores fælles grill, se billede A.**

Da det overordnede mål med byfornyelsen af friarealerne er, at få skabt nærområder med attraktive opholds- og uderum for karréens beboere, er en nedlæggelse af vor eneste "solskinkrog" i nærområdet stik i mod byfornyelsens formål.

AB-Baldershus gør derfor indsigelse mod at gennemgangen mellem Baldersgade 2 og Baldersgade 4-6 skal tjene som adgang for affaldshåndtering.

Der er intet til hinder for, at affaldshåndtering fortsat kan ske igennem porten i Ægirsgade 1, som den sker i dag.

Som en ny og væsentlig begrundelse for, at der ikke kan ske affaldshåndtering i gennemgangen mellem Baldersgade 2 og Baldersgade 4-6, er, at Baldersgade nu er en lukket vej uden udkørsel til Nørrebrogade, **se billede B.**

Der er en meget begrænset vendeplads udenfor Baldersgade 2.

Desuden er det stadig tilladt at parkere foran gennemgangen mellem Baldersgade 2 og Baldersgade 4-6, hvilket betyder, at affaldshåndtering ikke kan finde sted. R98 tømmer ikke affald, såfremt der ikke er hindret adgang til port m.v.

Supplerende begrundelse er, at gennemgangen, siden ejendommen Baldersgade 4 blev nedrevet, har været konstant aflåst fra Baldersgade. Gennemgangen har på intet tidspunkt været brugt som adgangsvej til vores matrikel, da et plankeværk for enden af passagen har forhindret enhver gennemgang.

Det skal ligeledes oplyses, at ejendommens gavlvæg på Baldersgade 2 blev isoleret og renoveret i 2005 for kr. 200.000. En renovering, der til dato stadig er meget smuk og uberørt. Dvs. uden skrammer og uden graffiti.

#### **Forslag:**

#### **Begrænsning af antallet af containere ved en daglig tømning af affaldscontainere.**

Ved det første orienteringsmøde den 2. juni 2008 i Valhalsgade 4 fremkom AB-Baldershus med et forslag om, at man allerede i startfasen af projektet tog kontakt til kommune og R98 for at ændre tømningaftalen for affaldscontainere til **daglig** afhentning, således at antallet af affaldscontainere i hele karréen kunne nedsættes betydeligt:

I AB-Baldershus tømmes der i dag 4 stk. 500 l affaldscontainere hver tirsdag og fredag.

AB-Baldershus var i 2003 i dialog med R98 og bad om en beregning af, hvad det ville koste, hvis vi fik 2 stk. 500 l containere og en daglig tømning. Det var stort set ikke meget dyrere. Til gengæld ville det være meget pænere og give mere plads til børnene i gården.

Da vi besluttede at ændre affaldshåndteringen til en daglig tømning af 2 containere, viste det sig imidlertid umuligt, da vi ikke selv havde indflydelse på affaldshåndteringen på grund af kommunens aftale med R98.

I håb om, at København Kommune, Center for Bydesign vil se seriøst på vor indsigelse, står AB-Baldershus selvsagt til rådighed med yderligere oplysninger.

Med venlig hilsen

  
Gullan Jørgensen  
Nørrebrogade 192, 3. th.  
2200 København N.

Bilag A: billede af "solskindkrog" og plankeværk til gennemgangen

Bilag B: R98, der tilsidesætter lukningen af Baldersgade og kører ud over fortovet til Nørrebrogade mellem træet og hjørnet af Baldersgade.

T



Bilag A: Billede af "solskiosk" og plankeværk til gennemgangen.



**Bilag B: Billede, der viser hvordan R98 tilsidesætter lukningen af Baldersgade og kører ud over fortovet til Nørrebrogade mellem træet og hjørnet af Baldersgade.**

## Annette Sønderby Jensen

---

**Fra:**  
**Sendt:** 21. september 2011 18:02  
**Til:** TMF-Bydesign  
**Emne:** Ang. Gårdsammenlægningen Baldersgade-karréen  
**Vedhæftede filer:** Bumzen gård Klage.odt

Bestyrelsen på adresserne Baldersgade 20-22, har efter megen overvejelse besluttet af den ikke ønsker at indgå i gård sammenlægningen med de øvrige adresser i Baldersgade-karréen.

Beslutningen er dels tager udfra et hensyn til Baldersgade 20-22 gårdens endelige størrelse, skulle den blive inddraget i sammenlægningen. Gården tilhørende Baldersgade 20-22's nuværende bredde er på 6 meter og vil med forslagets udførelse blive reduceret med 25%. Bestyrelsen finder at gård arealet vil blive inddrænket i en sådan grad at den ikke vil kunne facilitere fælles sociale udendørs arrangementer, for beboerne.

Bestyrelsen finder endvidere at gevinsten for den kommende fælles gårdhave i Baldersgade-karréen, ikke er af afgørende betydning for Gårdhavens kommende faciliterings muligheder.

Bestyrelsen finder dette udfra 2 overvejelser. Den ene er at passagen på 21 kvadrater, som Teknik- og Miljøforvaltningens forslag lyder på, ikke vil bidrage betydeligt til den endelige gårdhaves faciliterings muligheder, da det er en så lille udvidelse at den ikke vil komme beboerne nævneværdigt til gavn.

Bestyrelsen finder at passagen ikke vil være af afgørende betydning for den fælles gårdhaves brugbarhed, samt inddrænke gården tilhørende Baldersgade 20-22 i en sådan grad at den ikke vil kunne facilitere fælles gård arrangementer. Bestyrelsen har endvidere været i dialog med de øvrige beboere i Baldersgade-karréen som har meddelt os at de ikke ønsker ovennævnte passage.

Bestyrelsen håber på en gensidig og konstruktiv dialog med Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning.

M.V.H.

Bestyrelsen på adresserne Baldersgade 20-22.



Bestyrelsen på adresserne Baldersgade 20-22, har efter megen overvejelse besluttet af den ikke ønsker at indgå i gård sammenlægningen med de øvrige adresser i Baldersgade-karréen.

Beslutningen er dels tager udfra et hensyn til Baldersgade 20-22 gårdens endelige størrelse, skulle den blive inddraget i sammenlægningen.

Gården tilhørende Baldersgade 20-22's nuværende bredde er på 6 meter og vil med forslaget udførelse blive reduceret med 25%.

Bestyrelsen finder at gård arealet vil blive indskrænket i en sådan grad at den ikke vil kunne facilitere fælles sociale udendørs arrangementer, for beboerne.

Bestyrelsen finder endvidere at gevinsten for den kommende fælles gårdhave i Baldersgade-karréen, ikke er af afgørende betydning for Gårdhavens kommende faciliterings muligheder.

Bestyrelsen finder dette udfra 2 overvejelser. Den ene er at passagen på 21 kvadrater, som Teknik- og Miljøforvaltningens forslag lyder på, ikke vil bidrage betydeligt til den endelige gårdhaves faciliterings muligheder, da det er en så lille udvidelse at den ikke vil komme beboerne nævneværdigt til gavn.

Bestyrelsen finder at passagen ikke vil være af afgørende betydning for den fælles gårdhaves brugbarhed, samt indskrænke gården tilhørende Baldersgade 20-22 i en sådan grad at den ikke vil kunne facilitere fælles gård arrangementer. Bestyrelsen har endvidere været i dialog med de øvrige beboere i Baldersgade-karréen som har meddelt os at de ikke ønsker ovennævnte passage.

Bestyrelsen håber på en gensidig og konstruktiv dialog med Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning.

M.V.H.

Bestyrelsen på adresserne Baldersgade 20-22.

## **Annette Sønderby Jensen**

---

**Fra:** Kathrine Sorber |  
**Sendt:** 26. september 2011 16:00  
**Til:** Annette Sønderby Jensen  
**Emne:** VS: Baldersgade-karréen / Byfornyelse af friarealer

**Prioritet:** Høj  
**Følsomhed:** Privat

Til orientering

Med venlig hilsen

Kuben Management A/S

Kathrine Sorber  
Chefkonsulent, cand. arch.

---

**Fra:** Caroline Eggert Frydenberg (KFST) |  
**Sendt:** 26. september 2011 14:54  
**Til:** bydesign@tmf.kk.dk  
**Cc:** Kathrine Sorber; andreasfrydenberg@berntbo@camilla\_frydenberg@eugenio@caroline\_frydenberg@  
**Emne:** Baldersgade-karréen / Byfornyelse af friarealer  
**Prioritet:** Høj  
**Følsomhed:** Privat

Københavns Kommune  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

Ejerforeningen Baldersgade 16 E/F  
Baldersgade 16  
2200 København N

J&R Frydenberg A/S  
Baldersgade 12-14  
2200 København N

Ejendomsselskabet Baldersgade 12 A/S  
Baldersgade 16  
2200 København N

Atelier Alfa A/S  
Baldersgade 14-16  
2200 København N

Andreas & Josephine Frydenberg  
Baldersgade 16, st.  
2200 København N

Parknet  
Baldersgade 16, st.  
2200 København N

København d. 26.09.2011

## Indsigelse over inddragelse af gårdene tilhørende Baldersgade 12-16 i den planlagte byfornyelse af Baldersgadekarreen

Ejerne og lejerne af Baldersgade 12-16 har modtaget det nye forslag til "byfornyelse" af Baldersgadekarreen, der er benævnt "forslag til tillæg", som Kuben Management og Københavns Kommune har udarbejdet på baggrund af Byfornyelsesnævnets afgørelse af 14. april 2010. Nævnet fandt bl.a., at lighedsgrundsætningen ikke var overholdt i forbindelse med inddragelsen af gårdene tilhørende Baldersgade 12-16, når gårdene tilhørende Baldersgade 10 samt Baldersgade 20-22 ikke samtidigt blev inddraget.

### **1. Lighedsgrundsætningen og forbuddet mod skøn under regel er stadig overtrådt**

Det følger af praksis vedrørende forvaltningsloven, at forvaltningsmyndigheder, hvor disse træffer afgørelser, skal træffe deres afgørelser i overensstemmelse med denne lov og de deraf afledte principper. Således skal princippet om ligelig behandling overholdes, hvor en forvaltningsmyndighed træffer afgørelse via foretagelsen af et skøn. Hvor den pågældende forvaltningsmyndighed er nødt til at foretage et skøn, må dette skøn ikke sættes under regel.

Det fremgår af Poul Andersen, Dansk Forvaltningsret, at "en forvaltningsakt er [...] behæftet med en retlig mangel, hvis forvaltningsmyndigheden har undladt at udøve et pligtmæssigt skøn [...] fordi den selv har opstillet en regel og truffet sin afgørelse som en konsekvens af denne hjemmelavede regel."<sup>i[1]</sup> Dette forbud mod at sætte skønnet under regel spiller en betydelig rolle ved Ombudsmandens praksis og påberåbes ofte i prøvelsessager ved domstolene.<sup>ii[2]</sup> Helt overordnet udtalte Ombudsmanden i FOB.2008.483, at "det er endvidere almindeligt antaget at en forvaltningsmyndighed ikke uden særlige holdepunkter i lovgivningen lovligt kan sætte et lovbestemt skøn 'under regel' ved at opstille interne regler der afskærer eller kraftigt begrænser skønnet. Som udgangspunkt er en forvaltningsmyndighed således forpligtet til i hvert enkelt tilfælde at inddrage relevante og saglige kriterier og i forhold hertil træffe en afgørelse efter en konkret vurdering." Mere specifikt udtalte Ombudsmanden i FOB.2002.373 kritik over, at skønnet var blevet sat under regel, idet den pågældende kommune havde truffet sin afgørelse ved en tilfældighed. Forvaltningsmyndigheden skal "ved afvejningen af skønnet [...] naturligvis respektere det lovgrundlag afgørelsen er truffet efter. Dette krav sætter også en grænse for anvendelsen af lighedsbetragtninger."<sup>iii[3]</sup> Det vil altså sige, at "kravet om ligelig behandling i en vis udstrækning [styrer] skønsafvejningen. [...] Ugrundede fravigelser af en sådan regel vil ofte blive betragtet som ulovlig forskelsbehandling."<sup>iv[4]</sup>

#### **1.1. Nærværende sag**

I nærværende sag fremgår det ikke af forarbejderne, at de relevante forvaltningsmyndigheder i forbindelse med et byfornyelsesprojekt af et fællesareal har diskretion til at fravælge at inddrage områder, der er en del af et fælles område og som opfylder byfornyelseslovens formålsparagraf idet området, grundet bl.a. åbne kloakker, er problemramt, og samtidig kan vælge at inddrage områder, i det fællesområde, som byfornyelsesbeslutningen angår, som ikke er problemramt, og hvor

sidstnævnte sker mod samtlige ejere og lejeres vilje. Derfor er det nødvendigt at vurdere, om en given afgørelse om at inddrage gårdene tilhørende Baldersgade 12 og 16 vil være i strid med forbuddet mod skøn under regel samt lighedsgrundsætningen.

For så vidt angår lighedsgrundsætningen, fremgår det af det oprindelige forslag, at *"gårdarealer[ne tilhørende Baldersgade 12 og 16] i modsætning til Baldersgade 20-22 er af afgørende betydning for, at den ønskede kvalitet i denne del af det fælles gårdanlæg kan opnås."* Der foreligger imidlertid – stadig – ikke nogen oplysninger om, hvorledes Københavns Kommune er kommet frem til denne konklusion, og herunder hvilke hensyn, der er lagt til grund for skønsafvejningen fsva. lighedsgrundsætningen. Oplagte spørgsmål til brug for vurderingen af sagligheden af Københavns Kommunes afvejning er bl.a.:

- Hvorfor er gårdarealerne tilhørende Baldersgade 12 og 16 af afgørende betydning?
- Hvorfor er gårdarealerne tilhørende Baldersgade 10 samt 20-22 ikke af afgørende betydning?
- Hvorfor kan man nøjes med en sti fra Baldersgade 20-22 og ikke hele gården?
- Hvorfor kan man ikke nøjes med en lille del af gårdarealerne tilhørende Baldersgade 12 og 16, når man kan nøjes med en sti fra Baldersgade 20-22?

Ingen af disse spørgsmål er besvaret i det reviderede forslag til "byfornyelsen" af Baldersgadekarreen, som burde adressere Byfornyelsesnævnets afgørelse om, at lighedsgrundsætningen ikke var overholdt i forbindelse med inddragelsen af gårdene tilhørende Baldersgade 12-16, når gårdene tilhørende Baldersgade 10 og 20-22 ikke blev inddraget.

#### Baldersgade 10 i forhold til Baldersgade 12-16

I det nye forslag, der er benævnt "forslag til tillæg", er gården tilhørende Københavns Kommunes institution Fun; beliggende i Baldersgade 10, forsat ikke inddraget. Københavns Kommune har anført, at *"institutionen er pålagt særlige krav for opsyn med klubbens brugere samt særlige krav til vedligeholdelse af de arealer, som brugerne har adgang til."* Denne begrundelse anvendes på trods af, at Byfornyelsesnævnets formand, der er dommer, ved besigtigelsen af gårdene udtalte, at disse *"særlige krav,"* som Københavns Kommune også ved besigtigelsen henviste til som begrundelse for ikke at inddrage denne gård, ikke var en korrekt udlægning af den relevante lovgivning. Det forekommer mærkeligt, at hverken Københavns Kommunes repræsentant eller Kubens repræsentant har fået dette inkorporeret dette i det reviderede forslag. Særligt eftersom Københavns Kommunes repræsentant i den grad blev irettesat af Byfornyelsesnævnets formand ved gårdbesigtigelsen. I det tillæg til byfornyelsesbeslutning, der findes på Københavns Kommunes hjemmeside, er det endvidere ganske forkert angivet, at *"Baldersgade 10, der ejes af Københavns Ejendomme, fungerer i dag som fritids- og ungdomsklub, hvilket er en ændret status i forhold til benyttelsen, da byfornyelsesbeslutningen blev truffet."* Fritidsklubben Fun har fungeret som fritids- og ungdomsklub i adskillige år før byfornyelsesbeslutningen blev truffet. Byfornyelsesnævnets medlemmer samt formanden, der er dommer, vil kunne bevidne, at Københavns Kommunes repræsentant ved besigtigelsen anførte, at begrundelsen for at undlade at inddrage Baldersgade 10, netop var *"fritids- og ungdomsklubbens særlige tilsynsforpligtelser."* Det er altså alvorligt sådan at fejlinformere. Dette punkt vil vi naturligvis forfølge, såfremt vi fortsat bliver forsøgt inddraget i byfornyelsesprojektet.

Hvis ejeren af Fritidsklubben Fun, Københavns Kommune, kan påberåbe sig en tilsynsforpligtelse for børnene i Fritidsklubben – uagtet at lågen ud mod Baldersgade altid er åben i åbningstiden – synes det noget arbitrært, at der ikke kan tages hensyn til det ansvar, som J & R Frydenberg vil få for de børn, voksne og dyr, der vil færdes i et åbent gårdmiljø, når der transporteres tung og farlig last i gårdene i nr. 12 og 16?

Denne fritagelse af nr. 10 i forhold til nr. 12-16 vil i sig selv medføre, at det strider mod lighedsgrundsætningen, at inddrage gårdene tilhørende Baldersgade 12 og 16 mod ejernes og lejernes enstemmige vilje.

#### Baldersgade 20-22 i forhold til Baldersgade 12-16

I det nye forslag, der er benævnt "forslag til tillæg", er gårdene tilhørende besæthuset Bumzen, beliggende i Baldersgade 20-22, ligeledes forsat i det væsentligste ikke inddraget. Disse gårde får i det væsentligste lov til ikke at blive inddraget, idet Kuben og Københavns Kommune har vurderet, at de aktiviteter, som brugerne af besæthuset Bumzen, engagerer sig i "*bedst foregår i et lukket gårdrum.*" Kuben og Københavns Kommune har alene, som den mindst indgribende foranstaltning, inddraget et smalt areal til brug for "*en smal passage langs Dagmarsgade 45, som udlægges til fælles adgang til den fælles gårdhave.*" Resten af gårdarealet tilhørende Bumzen inddrages ikke. Det er imidlertid stadig uafklaret, hvorfor størstedelen af disse to gårde fritages, når nu det er denne fritagne del, der bl.a. via et åbent kloakmiljø, er så problemramt, at den burde være en del af byfornyelsesprojektet? Henset til Københavns Kommunes tidligere problemer med de viljestærke unge autonome beboere af Baldersgade 20-22, kan man foranlediges til at tro, at begrundelsen for fritagelsen af de autonomes gårde snarere skal findes i kommunens ønske, om at undgå en konflikt med de autonome end en saglig og objektiv begrundelse, således som forvaltningsretten foreskriver.

Det er i sig selv i strid med lighedsgrundsætningen, når (1) både ejerne og lejerne af Baldersgade 12 og 16 samt beboerne af Baldersgade 20-22 enstemmigt ikke ønskes inddraget i gårdsammenlægningen, (2) det er den del af gården i Baldersgade 20-22, der er problemramt, som ikke er inddraget, og (3) når samtidigt ingen dele af gårdene tilhørende Baldersgade 12-16 er problemramte. De sidstnævnte gårde er derimod for egen regning blevet renoveret inden Kuben udarbejdede sit første forslag til beslutning om byfornyelse af Baldersgadekarreen.

#### Sammenfattende vedrørende Baldersgade 12-16

Ligesom administratorerne af Københavns Kommunes institution Fun og beboerne af Baldersgade 20-22 ønsker samtlige ejere og lejere af ejendommene i Baldersgade 12-16 ikke at inddrages i "byfornyelsesprojektet" for Baldersgadekarreen. Men modsat Københavns Kommunes institution Fun og beboerne af Baldersgade 20-22, har Kuben og Københavns Kommune på intet tidspunkt taget, endsige forsøgt at tage, hensyn til vores enstemmige ønske om ikke at blive inddraget i "byfornyelsesprojektet."

Ligesom Baldersgade 20-22 foregår også vores aktiviteter "*bedst i et lukket gårdrum,*" idet der i eksempelvis i baggården i nr. 16 indenfor almindelig arbejdstid køres med tung last og farlige stoffer, der anvendes til J & R Frydenberg A/S' print- og kopivirksomhed. I forhuset Baldersgade 16, er der 5 ejerlejligheder, der alle er ejet af medlemmer af den Frydenbergske familie. Fordi vores ejendom er en hyggelig familieejendom, har vi som oftest vores hoveddøre ulåste, ligesom der slet ikke er lås på døren til vores opgang og til vores kælder. Endvidere vil glasdøren til stuelejlighedens glasudsstue slet ikke kunne aflåses og tyverisikres forsvarligt, såfremt en inddragelse af gården tilhørende Baldersgade 16 gennemtvinges. Efter arbejdstid løber Camilla Frydenbergs gravhund løs i gården. I denne gård kan gravhunden, Luna, løbe løs uden at få glasskår i potterne og uden at møde en masse børn. Luna er nemlig, som mange andre små hunde, ikke særligt glad for børn. Baldersgade 12 er en erhvervsejendom, der er lejet ud til Parknet. Glasdørene i stueetagen vil slet ikke kunne aflåses og tyverisikres forsvarligt, såfremt en inddragelse af gården tilhørende Baldersgade 12 gennemtvinges. Parknet har som led i sin virksomhed særdeles omkostningsfuldt inventar samt materialer, hvorfor Parknet ikke ønsker, at hele karreens beboere samt andre der kan komme ind af åbne porte i karreen til have for tæt adgang til deres lejede lokaler. Da J&R Frydenberg udover at tjene på udlejningen af Baldersgade nr. 12 også sælger print og kopiydelser til Parknet, vil det være svært at finde en tilsvarende lejer. Tilsvarende vil forsikringspræmierne for nr. 12 og 14 stige som en konsekvens af

inddragelsen af hele gårdarealet tilhørende Baldersgade nr. 12. Ingen af disse hensyn eller andre hensyn som ejerne og lejerne af Baldersgade 12-16 har anført er blevet tilgodeset, endside inddraget i Kuben og Københavns Kommunes udkast til forslag. Det fremgår intetsteds, at hverken Kuben, som Københavns Kommunes forretningsfører, eller Københavns Kommune har forholdt sig til Baldersgade 12-16 i forhold til Baldersgade 10 samt 20-22.

Det strider altså mod forbuddet mod at sætte det forvaltningsmæssige skøn under regel og herunder lighedsgrundsætningen, såfremt vores gårde inddrages mod samtlige ejeres og lejeres vilje, når Baldersgade 10 ikke inddrages og kun en smal passage af Baldersgade 20-22 inddrages, og når bl.a. det gårdareal, der friholdes fra Baldersgade 20-22 er "problemramt" med bl.a. et åbent kloakmiljø, samtidigt med at gårdarealerne i Baldersgade 12-16, der er forholdsvist nyrenoverede og vedligeholdt inddrages. Beslutningen om at inddrage gårdarealerne i Baldersgade 12-16 synes således, at hvile på et fuldstændigt arbitrært grundlag. I begge udkast til byfornyelse er der ikke gengivet nogen saglige, objektive begrundelser for, hvorfor gårdarealerne i Baldersgade 12-16 skal inddrages, når ikke Baldersgade 10, samt 20-22 skal inddrages. Ved ikke at forholde sig til alle saglige og relevante kriterier ved sin skønsafvejning har Københavns Kommunes Teknik og Miljøforvaltning, ved inddragelsen af gårdene tilhørende Baldersgade 12 og 16 mod ejernes og lejernes enstemmige vilje, således sat skønnet under regel og overtrådt lighedsgrundsætningen.<sup>vii[5]</sup>

## **2. Manglende overholdelse proportionalitetsprincippet**

I forbindelse med vurderingen af sagligheden af det skøn, som forvaltninger skal foretage i afgørelsessager – herunder afgørelser om inddragelse af gårde i byfornyelsesprojekter – skal proportionalitetsprincippet overholdes. Forvaltningsretlige afgørelser skal både i prioriteringen og i konsekvensen være i overensstemmelse med proportionalitetsprincippet. Det vil altså sige, at selvom en forvaltningsmyndighed har den fornødne hjemmel til at træffe en given beslutning, må der ikke foretages indgreb, hvor et mere beskedent er tilstrækkeligt, og et indgreb må ikke strække sig længere end nødvendigt, ligesom et anvendt middel skal stå i rimeligt forhold til målet.<sup>viii[6]</sup> Ombudsmanden har i sin redegørelse af d. 20. februar 2009 beskrevet proportionalitetsprincippet således:

*"Der gælder et princip i forvaltningsretten om at forvaltningen ved valget mellem flere muligheder er forpligtet til at anvende mindre indgribende foranstaltninger, hvis disse er tilstrækkelige, før der sættes ind med mere indgribende foranstaltninger. Derudover skal et anvendt middel stå i rimeligt forhold til målet. Proportionalitetsprincippet omfatter dels et krav om at en forvaltningsmyndigheds beslutning står i et acceptabelt forhold til det mål der forfølges med beslutningen (forholdsmæssighedskravet), dels et krav om at en beslutning er nødvendig til varetagelse af interesserne bag den (nødvendighedskravet). Princippet er bl.a. nærmere beskrevet af Bent Christensen, Forvaltningsret, Opgaver, Hjemmel, Organisation (1997), s. 201 ff., Jens Garde mfl., Forvaltningsret, Almindelige emner, 4. udgave (2004), s. 262 ff., Jon Andersen mfl., Forvaltningsret, 2. udgave (2002), s. 372 ff., og Karsten Revsbech, Aktuel Dansk Forvaltningsret – karakteristiske træk og udviklingstendenser (2008), s. 82 ff. Proportionalitetsprincippet gælder generelt og på alle områder af offentlig myndighedsudøvelse. Princippet er ikke fastslået i nogen lov; det er et såkaldt ulovbestemt princip. Men det gælder generelt med lovkraft og ved siden af eventuelle særligt fastsatte regler, på samme måde som hvis det fremgik af en lov."*

### **2.1. Nærværende sag**

For så vidt angår overholdelsen af proportionalitetsprincippet i nærværende sag, skal der foreligge tungtvejende hensyn til fordel for de øvrige brugere af Baldersgadekarreen, førend en inddragelse af gårdarealerne tilhørende Baldersgade 12 og 16 mod samtlige ejere og lejeres vilje er proportionel i prioritering og konsekvens.<sup>viii[7]</sup>



Det er endog særdeles indgribende at inddrage adskillige gårde, hvortil samtlige ejere og lejere er imod, at blive inddraget i det fælles projekt. Hertil bemærkes, at det ifølge planen alene er påtænkt at inddrage vores gårde uden at gøre andet ved dem end at opstille affaldsstationer og cykelstativer til størstedelen af karreen i vores gårde, vores gårde allerede er renoverede og vedligeholdt.

#### Forholdsmæssighedskravet

Da det er muligt at lave en løsning, der er mindre indgribende end en fuld inddragelse af gårdarealerne tilhørende Baldersgade 12-16, er forholdsmæssighedskravet heller ikke opfyldt. Hvis det er muligt alene at inddrage en smal passage fra Baldersgade, er det ikke forholdsmæssigt, at inddrage hele de to gårdarealer tilhørende Baldersgade 12-16.

Eksempelvis, burde det ikke bare være muligt og mere forholdsmæssigt, men også billigere, at bygge en træterrasse ovenpå skurene i gården nr. 16, end at bryde asfalten op i gården og lægge ny asfalt ud. Dette forslag har en af ejerne af Baldersgade 12-16 foreslået på nogle af de orienteringsmøder, som Kuben har afholdt.

#### Nødvendighedskravet

Da det er muligt at foretage en byfornyelse uden gårdarealerne tilhørende Baldersgade 12 og 16, strider det helt mod proportionalitetsprincippet at inddrage disse gårdarealer.

Proportionalitetsprincippet er altså ikke opfyldt, blot fordi det ville være mest tilfredsstillende for nogle af beboerne i Ægirsgade-siden og Nørrebrogade-siden, end for flertallet af beboerne i karreen, at inddrage vores gårde, således at de beboere, der har små, urenoverede, mørke og smalle gårde opnår et gårdareal, der kun to steder bliver udvidet en anelse ved at inddrage gårdene i Baldersgade 12 og 16, der har lidt større og allerede istandsatte gårde (og som samtidigt ikke ønsker, at blive inddraget). I øvrigt mener vi, at det er det rene nonsens, at gårdarealerne skulle blive tilført mere lys, end de allerede i dag får, idet vores bygninger er meget lave (1-2 etager). Kuben har anført, at hele gårdarealet i Baldersgade 16 er nødvendigt som brandadgang til hele karreen. Da porten på nuværende tidspunkt alene tjener som brandadgang til Baldersgade 16 og 18, kan denne port selvsagt ikke være nødvendig for hele karreen. Endvidere findes, der kun én brandbil på Frederiksberg, der kan komme ind gennem den smalle port i Baldersgade 16.

Hvis ikke de to øvrige store gårdarealer i Baldersgadekarreen, der forefindes i Baldersgade 10 og Baldersgade 20-22, er nødvendige for byfornyelsesprojektet, kan gårdarealerne tilhørende Baldersgade 12-16 ud fra en lighedsbetragtning heller ikke være nødvendige.

Nødvendighedskravet er ikke opfyldt, idet det er muligt at foretage en byfornyelse af Baldersgadekarreen uden inddragelse af gårdarealerne tilhørende Baldersgade 12-16.

#### Sammenfattende vedrørende Baldersgade 12-16

I og med at ingen af ejerne og lejerne af Baldersgade 12 og 16 ønsker at blive inddraget i den fælles gård, skal der foreligge særdeles tungtvejende hensyn for at inddrage vores gårde mod vores vilje. Sådanne tungtvejende hensyn foreligger ikke. Idet det både ville være muligt at gennemføre en byfornyelse af Baldersgadekarreen helt uden gårdene tilhørende Baldersgade 12 og 16, og i øvrigt ved kun at inddrage en mindre del af disse gårde, er proportionalitetsprincippet selvsagt ikke opfyldt.

et kan synes noget absurd, at det alene er Københavns Kommunes egne institutioner samt en flok autonome, der kan få lov til at få deres ønske om ikke at blive inddraget i "byfornyelses"-projektet spekteret, og ikke os ejere og lejerne af ejendommene Baldersgade 12-16, der er lovlige skatteborgere, som er med til at finansiere den københavnske forvaltning. Meget mere egnet til tabloid-pressen bliver det ke.

Endelig, har Københavns Kommune overvejet, at det kommer til at koste flere penge at blive ved med at forsøge at inddrage vores gårde, når vi vil vedblive med gøre indsigelser og fremover bl.a. til fulde vil anvende vores ret til aktindsigt og egen access i alle sager, som vi hver især har eller har haft kørende med Københavns Kommune? Som ansat i statsadministrationen er det mit indtryk, at de ressourcer, der skal anvendes på fortsat at forsøge at gennemtvinge inddragelsen af vores gårde i strid med forvaltningsretten samt på håndteringen af aktindsigtssager, ikke vil kunne stå mål med de ressourcer, som Københavns Kommune kan opnå for inddragelsen af vores gårdarealer. Og, hvis Københavns Kommune så non-challant har råd til denne øgede og unødvendige ekstra sagsbehandling, kan man undre sig over, at kommunen ikke anvender disse ressourcer på noget mere samfundsgavnligt, så som egentlig aktivering af arbejdsløse, varmestuer til de hjemløse, m.v.

Med venlig hilsen

Caroline Eggert Frydenberg,  
Cand.Jur., LL.M.

---

**Fra:** Caroline Frydenberg |  
**Sendt:** 26. september 2011 12:14  
**Til:** Caroline Eggert Frydenberg (KFST)  
**Emne:** FW: Baldersgade-karréen / Byfornyelse af friarealer  
**Prioritet:** Høj

---

**Subject:** Baldersgade-karréen / Byfornyelse af friarealer  
**Date:** Wed, 7 Sep 2011 09:54:00 +0200  
**From:** kso@kubenman.dk

Kære alle

går, den 6. september, var der indkaldt til orienteringsmøde kl. 17:30 om 'Forslag til tillæg' til den eksisterende beslutning om byfornyelse af friarealerne i Baldersgade-karréen.

Der mødte en repræsentant op, og da pågældende ikke havde spørgsmål til det omdelte og udsendte byfornyelsesmateriale, blev mødet afsluttet efter et passende tidsrum, da der ikke mødte andre op.



For god ordens skyld skal vi erindre om, at fristen for at fremsende forslag og/eller indsigelse er den 26. september 2011.

Eventuelle forslag og/eller indsigelser skal sendes til:

Københavns Kommune  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

eller

bydesign@tmf.kk.dk

Med venlig hilsen

Kuben Management A/S

Kathrine Sorber

## Ønsker fra Baldersgade 18 og Dagmarsgade 43-45 i forbindelse med ny sammenlagt gård

- I vores to ejendomsforeninger er der MEGET bred enighed om, at bibeholde vores gård i videst mulig udstrækning. Vi har haft arkitekt på et par år tilbage, og resultatet er fremkommet ud fra beboernes specifikke ønsker – og vi er meget tilfredse ☺ Specielt vores **belægningen** med de 3 rundeller skaber 3 hyggelige kroge i gården, som giver plads til flere selskaber. **Græsplænen** ønskes også bevaret – og benyttes flittigt ved solbadning, leg m.m.
- Vi ønsker fortsat at have en **afskærmning fra birketræet og ind til muren i skellet mellem Dagmarsgade 43 og 41** (og gerne længere). Dette for at bibeholde denne "hygge-krog-krog", og da skellet udgøres af nogle smukke rhododendron og blåregn som ønskes bevaret. Dette evt. ved at beholde en del af det nuværende stakit ind til Dagmarsgade 41 (frem til birketræet) eller at lave en anden løsning med læhegn/klatrestativ til blåregnene og de store rhododendron. Vi synes det giver noget mere hygge med lidt afskærmede områder, og nu da det grønne har fået så godt fat, bør dette videreføres til den nye gård. Yderligere gør det, at overgangen mellem de to meget forskellige gårde bliver mindre tydelig (og problemet med niveauforskellen på ca. 15 cm omgås).
- Vi ønsker at beholde vores **2 opmurede grille** på vores eget område, da alle finder dem meget hyggelige og vi har betalt en del for dem.
- **Beskæring af 2 træer.** Det store inde på Frydenbergs grund - da det tager en del lys i vores gård. Og det store i hjørnet af vores gård ind mod Baldersgade 20-22 - da det også er ved at blive ret så stort. Sidstnævnte skal primært gøres mindre i omkreds. Birketræet synes vi ikke at der skal ske noget med, da det er så flot i sin nuværende tilstand og ikke skygger ret meget.
- **Fjernelse/opgravning af syren.** Der vokser en syren helt op ad muren på Baldersgade 18 ind mod Baldersgade 16. Denne har allerede givet fugtskader for mange tusinde kroner (råd i træværk) og ønskes fjernet i forbindelse med projektet. Under tilstandsrapport har fagmænd allerede vurderet, at denne bør fjernes!
- **Springvandet** er ude af funktion i sin oprindelige form - så det må I gerne sløjfe. Og lave hvad I ellers synes passer der - fx. et bed eller mere græs. Lavendel-planten må meget gerne blive der.
- **Legehuset** i hjørnet af vores gård vil vi gerne donere til et andet sted i gården (legepladsen i den anden ende)... eller helt skrotte. P.t. er der ikke nogen børn der rigtig bruger det, og det er placeret uheldigt (og uden tilladelse) af tidligere beboere. Yderligere ønskes **jordbunken/bakken omkring legehuset** og Baldersgade 18 fjernet, da den har givet fugtskade i murværk.
- Til gengæld vil vi stadig gerne have et nyt **HØJT hegn ind til Baldersgade 20-22** - som vi allerede kan se er tilføjet projektbeskrivelsen fra september 2009. Dette må gerne beplantes. Baldersgade 20-22 har selv opsat nogle MEGET høje plader ind til vores gård på deres egen side - så det skal nok være i denne højde.
- Vi synes stadig at en tagteresse på Baldersgade 16 er en SUPER idé – hvis I ellers kan komme på talefod med Frydenbergs (B. 16) igen ☺.
- Er **mobilsug** helt udelukket som affaldsløsning i kareen?