

BYFORNYELSE

FORSLAG TIL
TILLÆG TIL BYFORNYELSESBESLUTNING



NOVEMBER 2005

HESTESTALDEN
KARRÉ 6

INDRE VESTERBRO



KØBENHAVNS
KOMMUNE



BYFORNYELSE
KØBENHAVN



Dette forslag til tillæg til byfornyelsesbeslutning for Hestestalds-karreen er udarbejdet for Københavns Kommune af Byfornyelse København.

Forslaget er udsendt/omdelt til alle ejere, beboere og erhvervsdrivende i "Hestestalds-karreen", dvs. karreen mellem Gasværksvej 2-18 A-B, Istedgade 40-50, Eskildsgade 23-1, Svendsgade 1 og Vesterbrogade 51-47.

Forslaget udsendes i overensstemmelse med § 41 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, jf. § 11 i lov om byfornyelse.

Spørgsmål til forslaget

kan rettes til:
Byfornyelse København
Blegdamsvej 104 B
2100 København Ø.
Tlf. 33 76 60 00

Hans Aue, jurist
Jens Clemmensen, arkitekt

Høringsperiode

Indsigelser, kommentarer
og forslag sendes til:

Københavns Kommune
Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V.

og skal være kommunen i
hænde **senest xx**

Indholdsfortegnelse

Forslagets baggrund og hovedindhold
Høringsperiode

Dokument

Byfornylesesområdets afgrænsning
Fælles gårdanlæg
Retsvirkninger

Gennemførelse

Når tillægget til beslutningen er vedtaget
Adresser og kontaktpersoner

Orientering om forslaget:

Karrémøde

for ejere, beboere og erhvervsdrivende

xx

Vesterbro Byfornyleses-
rådgivning
Eskildsgade 62-64
1657 København V.

Forslagets baggrund og hovedindhold

Baggrund

På sit møde den 9. maj 1996 vedtog Borgerrepræsentationen en byfornyelsesbeslutning for Hestestalds-karreen, hvori bl.a. indgik bestemmelser om at etablere 3 fælles gårdanlæg med hvert sit gårdlaug. Endvidere indgik bestemmelser om, at der efter særskilt godkendelse kunne medtages særlige økologiske løsninger og forsøg i de fælles gårdanlæg. Dette har ført til efterfølgende beslutninger om at realisere projektet ”Synlig resourcebalance – økologiske forsøgsprojekter i Hestestalds-karreen”, der bl.a. omhandler karreens gårdanlæg, fælles varmecentral og rørsystem i teknikkanaler, regnvandsanlæg og solcelleanlæg.

Gårdanlægget og forsøgsprojekterne er i det hele etableret, bortset fra begrænsede færdiggørelsesarbejder. Endvidere er der etableret et fællesvaskeri for karreens beboere i Gasværksvej 8 C. Endelig er der som et selvstændigt gennemførelsesprojekt og med selvstændigt servitutupålæg, samt efter aftale med den daværende ejer, truffet beslutning om etablering af en tagterrasse og beboerlokale på sidebygningen til Gasværksvej 16 samt om etablering af et trappe- og elevatorårn i tilknytning hertil. Trappe- og elevatorårnet er opført, tagterrassen er stort set færdig,

mens beboerlokalet endnu ikke er opført.

Den fremtidige drift og administration af karreens fællesanlæg har været drøftet på flere beboermøder og på en række møder i karrérådet. Med baggrund heri har karrérådet anmodet Københavns Kommune om at få ændret byfornyelsesbeslutningen ved et tillæg, således at der er ét gårdanlæg og ét gårdlaug (som er stiftet den 12. november 2002 med forbehold for dette tillægs vedtagelse i Borgerrepræsentationen). Karrérådets anmodning er begrundet i et ønske om forenkling i administration, drift og vedligeholdelse af karreens fællesanlæg, der alle er tænkt at kunne anvendes af samtlige karreens beboere og som i flere tilfælde er anlagt på tværs af de i byfornyelsesbeslutningen definerede tre gårdanlæg.

Under realiseringen af gårdanlæggene har ejendommen Gasværksvej 16 (matr. 300 Udenbys Vester Kvarter) skiftet ejer, hvilket har vist sig at have væsentlig betydning for den fremtidige brug af ejendommens arealer ud mod Eskildsgade, der i byfornyelsesbeslutningen er udlagt til ”Fælles friareal for gårdlaug 2 og 3 samt ejendommen Gasværksvej 16. Erhvervsparkering og tilkørsel i begrænset tidsrum”. Dette tidsrum er i beslutningen defineret som kl. 6.00 til kl. 18.00 på hverdage. Den nye ejer modsatte sig, at det

pågældende areal også skulle anvendes af karreens beboere. På baggrund heraf og under hensyn til problemerne med at få en delt anvendelse til at fungere uden en positiv indstilling fra ejerens side, offentliggjorde Bygge- og Teknikforvaltningen i oktober 2003 et forslag til tillæg til byfornyelsesbeslutningen. Heri ændres anvendelsen til ”Parkering og tilkørsel”, således at anvendelsesmuligheden for områdets beboere udgik.

Ved høringsperiodens udløb var indkommet et betydeligt antal indsigelser mod forslagens bestemmelse vedr. anvendelse af det omhandlede areal, og Bygge- og Teknikudvalget vedtog derpå i sit møde den 12. november 2003, at forslaget ikke skulle fremmes.

Herefter har der været gennemført forhandlinger mellem kommunen og ejeren af matr. nr. 300 for at finde en løsning, der er acceptabel for begge parter. I oktober 2005 nåede man til en enighed, som nærværende forslag til tillæg er baseret på. Ejeren af matr. nr. 300 har således forpligtet sig til at acceptere den løsning, som ligger i forslaget til tillæg til byfornyelsesbeslutningen, såfremt forslaget vedtages. Forslaget indebærer ændring af den gældende byfornyelsesbeslutnings bestemmelser om delt anvendelse af det ubebyggede areal udfor Eskildsgade 17-21. Arealet

opdeles således med hegn i et areal, der indgår i den sydlige del af det fælles gårdanlæg og et areal, der opretholdes for tilkørsel og parkering for ejendommen. Den i oktober 2005 opnåede enighed forudsætter også nogle vilkår for beboernes disposition over den fælles tagterrasse og beboerlokale på sidebygningen til Gasværksvej 16, som har været forhandlet mellem ejeren af matr.nr. 300 og kommunen i kontakt med gårdlauget.

Herudover indeholder forslaget ligesom det i oktober 2003 offentliggjorte forslag ændring af beslutningens bestemmelser om 3 gårdanlæg og 3 gårdlaug til ét anlæg og ét laug samt en række mindre justeringer i forhold til den gældende byfornyelsesbeslutning.

Ved de matrikulære angivelser i forslaget er indarbejdet, at de tidligere matr. nr. 65g, 65m og 300 efter byfornyelsesbeslutningens vedtagelse er sammenlagt under matr. nr. 300.

Hovedindhold

Med baggrund i ovenstående er hovedindholdet i dette forslag til tillæg til byfornyelsesbeslutningen bestemmelser om:

- ét gårdanlæg og gårdlaug i stedet for tre,
- opdeling af det sydvestlige friareal på matr. nr. 300 i et areal, der indgår i det fælles gårdanlæg, og et areal, der oprethol-

- des som tilkørsel og parkering for ejendommen,
- fælles anvendelse af friarealerne for den planlagte institution Eskildsgade 7-11, således at karreens beboere kan benytte arealerne udenfor institutionens åbningstid.

I forslaget foretages endvidere en række mindre justeringer (berigtigelser), så der er en klar overensstemmelse mellem det etablerede gårdanlæg og de øvrige etablerede fællesanlæg og byfornyelsesbeslutningen.

Blandt andet er medtaget bestemmelse om, at låger i hegn mod gade på matr.nr. 67f (Gasværksvej 10A) og 67g (Gasværksvej 12) samt 65f (Eskildsgade 13) har status som fælles-låger. Endvidere er i forslaget optaget de siden byfornyelsesbeslutningens vedtagelse skete matrikulære ændringer.

Som det fremgår, er de ændringer og tilføjelser, som tillægget indebærer i forhold til byfornyelsesbeslutningen, af begrænset omfang, og der er hovedsageligt tale om ændringer af bestemmelserne om fællesanlæggets anvendelse og drift – og dermed om ændringer i indholdet af den servitut, der skal lyses om fællesanlægget.

Forslaget forudsætter en koordineret terrænregulering og hegning med låge af gårdanlæggets del af det opdelte areal, Eskildsgade 17-21, samt indretning heraf

til boldspil og med adgang fra det øvrige gårdanlæg.

Endelig indeholder forslaget bestemmelse om, at der kan indgås aftale med ejeren af matr.nr. 300 om nærmere vilkår for benyttelsen af tagterrasse og beboerlokale, jfr. de ovenfor nævnte forhandlinger herom.

Høringsperiode

Forslaget sendes i høring efter beslutning af Bygge- og Teknikudvalget. Forslaget er udsendt til alle ejere, beboere og erhvervsdrivende i karreen. Der er herefter mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag, som skriftligt skal sendes til:

**Københavns Kommune
Bygge- og Teknikforvaltningen
Plan & Arkitektur
Rådhuspladsen 77
1550 København V.**

således, at de er kommunen i hænde **senest den xx**

Når høringsperioden er afsluttet, vil Borgerrepræsentationen vurdere forslaget og træffe den endelige beslutning.

Efter § 41, stk. 3 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, skal der oplyses om indholdet af følgende bestemmelser i loven:

§ 41, stk. 4. Ejerne, andels-havere og lejerne kan indenfor en af kommunalbestyrel-

sen fastsat frist skriftligt fremsætte indsigelser mod projektforslaget eller dele heraf samt fremkomme med ændringsforslag til projektforslaget.

§ 42. Efter udløbet af den frist, der er fastsat i medfør af § 41, stk. 4, kan kommunalbestyrelsen vedtage forslaget. Kommunalbestyrelsen underretter ejere, andelshavere og lejere i de berørte ejendomme om forslagets vedtagelse og tidsfristerne for arbejderne gennemførelse.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan efter aftale overlade gennemførelse af arbejderne til ejerne, herunder meddele tilsagn om støtte efter dette kapitel.

DOKUMENT

OMRÅDETS AFGRÆNSNING FÆLLES GÅRDANLÆG

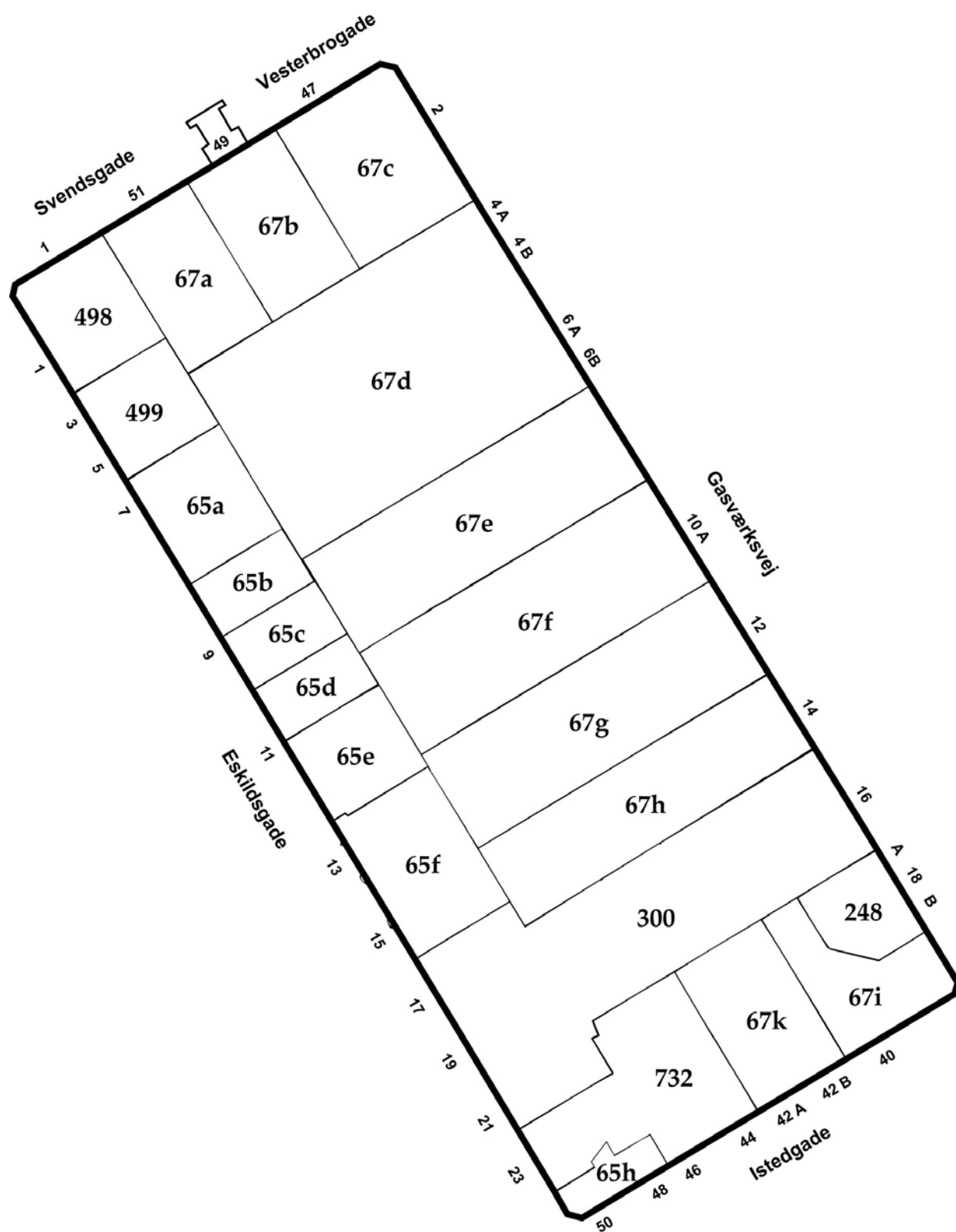
I henhold til lov nr. 1234 af 27.
december 2003 om byfornyelse og
udvikling af byer offentliggøres
følgende forslag til tillæg til byfor-
nyelsesbeslutning for Hestestalds-
karreen.

1. BYFORNYELESOMRÅDETS AFGRÆNSNING

Byfornyelsesområdet er beliggende i Københavns Kommune og afgrænses af Vesterbrogade, Gasværksvej, Istedgade, Eskildsgade og Svendsgade. Området omfatter følgende 22 ejendomme, alle Udenbys Vester Kvarter:

Matr.nr.	Gadenavn og nr.
67c	Vesterbrogade 47/Gasværksvej 2
67d	Gasværksvej 4 A-C, 6 A-B
67e	Gasværksvej 8 A-E
67f	Gasværksvej 10 A-C og E
67g	Gasværksvej 12 A-E
67h	Gasværksvej 14
300	Gasværksvej 16 / Eskildsgade 17-21
248, ejerlejl. 1-12	Gasværksvej 18 A-B
67i, ejerlejl. 1-4	Istedgade 40
67k	Istedgade 42 A-B
732	Istedgade 44-46 / Eskildsgade 23
65h	Istedgade 48-50
65f	Eskildsgade 13-15
65d-e	Eskildsgade 11
65b-c	Eskildsgade 9
65a	Eskildsgade 7
499	Eskildsgade 3-5
498	Eskildsgade 1 / Svendsgade 1
67a	Vesterbrogade 51
67b	Vesterbrogade 49 (kirke)

(I ovenstående opstilling indgår nogle matrikulære ændringer og adresseændringer som følge af nedrivninger gennemført efter den oprindelige byfornyelsesbeslutning)



Områdets afgrænsning

FÆLLES GÅRDANLÆG

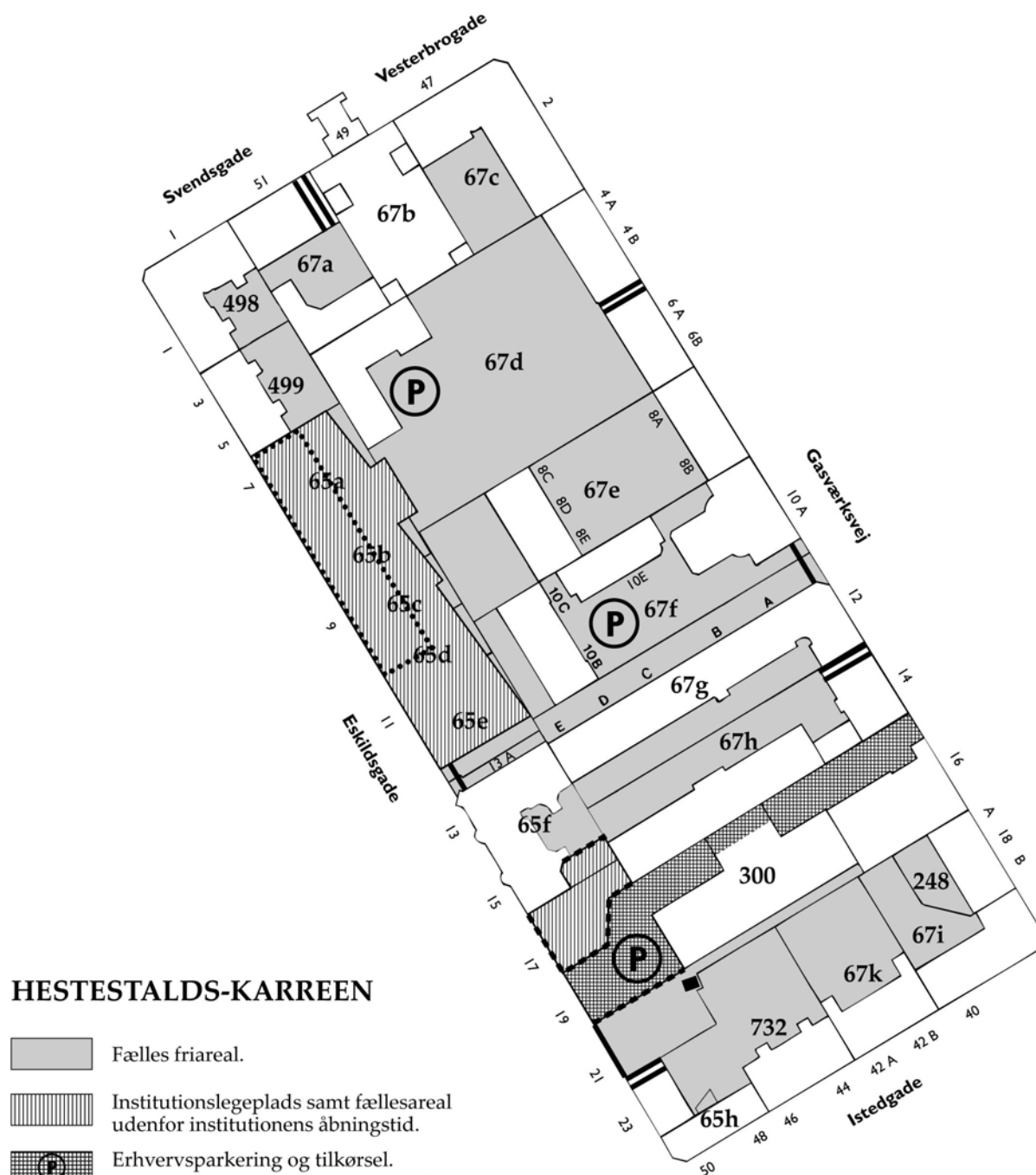
Bestemmelserne om gårdanlæg i den i maj 1996 vedtagne byfornyelsesbeslutning erstattes med følgende:

Som led i byfornyelsen etableres af Københavns Kommune med Byfornyelse København s.m.b.a. som forretningsfører ét fælles gårdanlæg for de af beslutningen omfattede ejendomme bortset fra matr.nr. 67b (kirke). Efter særskilt godkendelse kan der medtages særlige økologiske løsninger og forsøg i det fælles gårdanlæg. Ejendommene matr. nr. 65a, b, c, d og e, reserveres til nyt institutionsbyggeri i henhold til lokalplan og i forbindelse med byggeriets gennemførelse anlægges ejendommenes friareal af kommunen som ejer af ejendommene og institutionen.

Følgende ejendomme indgår i det fælles gårdanlæg:

Matr.nr.	Gadenavn og nr.
67c	Vesterbrogade 47/Gasværksvej 2
67d	Gasværksvej 4 A-C, 6 A-B
67e	Gasværksvej 8 A-E
67f	Gasværksvej 10 A-C og E
67g	Gasværksvej 12 A-E
67h	Gasværksvej 14
300	Gasværksvej 16 / Eskildsgade 17-21 (delvist, jf. tegning næste side)
248, ejerlejl. 1-12	Gasværksvej 18 A-B
67i, ejerlejl. 1-4	Istedgade 40
67k	Istedgade 42 A-B
732	Istedgade 44-46 / Eskildsgade 23
65h	Istedgade 48-50
65f	Eskildsgade 13-15
65d-e	Eskildsgade 11
65b-c	Eskildsgade 9
65a	Eskildsgade 7
499	Eskildsgade 3-5
498	Eskildsgade 1 / Svendsgade 1
67a	Vesterbrogade 51

Kommunen vil på de enkelte ejendomme foranledige tinglyst en servitut om friarealernes nærmere anvendelse, se side 12-13.



HESTESTALDS-KARREEN

-  Fælles friareal.
-  Institutionslegeplads samt fællesareal udenfor institutionens åbningstid.
-  Erhvervsparkering og tilkørsel. (Indgår ikke i det fælles gårdanlæg)
-  Byggefelt for nybyggeri (boliger/institution), jvf. lokalplan.
-  Aflukket med hegn med fælles låge.
-  Aflukket med hegn.
-  Fælles portadgang.
-  Fælles trappe- og elevatorårn.
-  Begrænset erhvervsparkering i forbindelse med af- og pålæsning af varer.

Servitutbestemmelser

Der vil på samtlige ejendomme, der indgår i det fælles gårdanlæg, jfr. foran side 10, blive tinglyst en servitut med bestemmelse om,

at de til de enkelte ejendomme hørende friarealer udlægges til fælles formål.

Dette gælder dog kun delvist for matr.nr. 300, Gasværksvej 16/Eskildsgade 17-21, idet tilkørsels- og parkeringsarealet markeret med krydsskravering på skitsen på side 11, ikke indgår i det fælles gårdanlæg, jf. nærmere nedenfor.

Udlægningen til fælles formål gælder ligeledes kun delvist for den på dele af matr. nr. 300 og 65 f etablerede institutionslegeplads og for friarealerne på matr. nr. 65 a-e, der anvendes til institutionslegeplads m.v., jf. nærmere nedenfor,

at porte på ejendommene matr.nr. 67 a (Vesterbrogade 51), 67 d (Gasværksvej 6 A), 67 h (Gasværksvej 14) og 732 (Eskildsgade 23) skal tjene som fælles adgangsveje til gårdanlægget samt som adgangsveje i forbindelse med gennemførelsen af byfornyelsesbeslutningen.

Det samme gælder låger i hegn mod gade på matr.nr. 67f (Gasværksvej 10A), 67g (Gasværksvej 12), 300 (Eskildsgade 21, den del, der indgår i det fælles gårdanlæg) samt på matr. nr. 65f (Eskildsgade 13).

at ubebyggede fællesarealer mod gader aflukkes med hegning,

at der hegnes mellem tilkørsels- og parkeringsarealet og det fælles friareal på matr.nr. 300, Eskildsgade 17-21,

at tilkørsels- og parkeringsarealet på matr.nr. 300, Eskildsgade 17, tillige skal

tjene som brandvej fra Eskildsgade til gårdsiden af bygningen på matr.nr. 65 f,

at dele af matr.nr. 300 og 65 f anvendes til legeplads for børneinstitutionen i ejendommen Gasværksvej 14, sidehuset, jfr. kortbilag,

at beboerne i karreen har ret til at benytte nævnte legeplads i institutionens lukketid.

Ved overgang af institutionens lokaler til anden anvendelse end børneinstitution indgår legepladsen fuldt ud i det fælles gårdanlæg,

at ubebyggede arealer på/ved matr.nr. 65 a-e, Eskildsgade 7-11, anvendes til legeplads m.v. for institutionen på disse matr.nr.e, jfr. kortbilag,

at der hegnes om nævnte legeplads,

at beboerne i karreen har ret til at benytte disse arealer i institutionens lukketid. Ved overgang af disse matr.nr.e til anden anvendelse end børne- eller ungdomsinstitution indgår arealerne fuldt ud i det fælles gårdanlæg,

at de enkelte ejendomme er pligtige at tåle den særlige benyttelse til fælles formål, som denne servitut forudsætter,

at det anlæg, der er indrettet / indrettes i henhold til byfornyelsesbeslutningen med tillæg, skal opretholdes,

at drift, vedligeholdelse og renholdelse af anlægget med fælles indretninger – herunder de ovenfor nævnte porte og låger – og med afløbsledninger og lignende, som udelukkende tjener fællesanlægget, pålægges ejerne af ejendommene, bortset fra erhvervsejendommen matr.nr. 300,

	Gasværksvej 16/Eskildsgade 17-21, og institutionsejendommen matr.nr. 65 a-e, Eskildsgade 7-11. Ejerne forpligtes til at indgå i et fælles gårdlaug.		pligtelse og stemmeret beregnes i forhold alene til beboelsesarealet i ejendommen,
	Institutionslegepladsen på matr.nr. 300 og 65 f og arealet til legeplads m.v. for institutionen i matr.nr. 65 a-e indgår ikke under den fælles vedligeholdelsespligt, men drives, vedligeholdes og renholdes for egen regning af de respektive institutioner/ejere af de ejendomme, der huser institutionerne.	at	renholdelse og vedligeholdelse af det fælles gårdanlæg med tilhørende indretninger kan ske ved kommunens foranstaltning for ejernes regning, såfremt forpligtelserne ikke opfyldes,
at	udgifterne til drift, vedligeholdelse og renholdelse af gårdanlægget med fælles indretninger m.v. afholdes af gårdlauget,	at	Københavns Kommune i tilknytning til servitut, lyst den 18. april 2002, om tagterrasse og beboerlokale på sidebygningen på matr.nr. 300, Gasværksvej 16/Eskildsgade 17-21, kan indgå aftale med ejendommens ejer om vilkår for benyttelsen af tagterrassen og beboerlokalet,
at	de enkelte ejendommers andele af ovennævnte udgifter, medmindre Københavns Kommune godkender andet, fordeles i forhold til ejendommenes bruttoetagearealer (hvilket indebærer, at kældre med loft mindre end 1,25 m over omgivende terræn ikke medregnes), jfr. dog nedenfor,	at	servituten er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.
at	ejerne af og brugerne af erhvervsejendommen matr.nr. 300, Gasværksvej 16/Eskildsgade 17-21, og institutions-ejendommen matr.nr. 65 a-e, Eskildsgade 7-11, ikke har adgang til at benytte det fælles gårdanlæg. Ejerne af disse ejendomme indgår i gårdlauget uden pligt til at deltage i laugets udgifter og uden stemmeret.		
	Ved overgang af disse ejendomme, helt eller delvist til beboelse, får lejerne adgang til det fælles gårdanlæg på lige fod med andre lejere m.fl. i karreen, og ejeren indgår som normalt medlem af gårdlauget med betalingsforpligtelse og stemmeret i forhold til bruttoetagearealet i ejendommen. Ved overgang af kun en mindre del af pågældende ejendom til beboelse, får dog kun beboerne adgang til gårdanlægget, og ejerens betalingsfor-		

Når tillægget til byfornyelsesbeslutningen er vedtaget

Tillægget omdeles/sendes til ejere, beboere og erhvervsdrivende i hele karreen.

Efter tillæggets bekendtgørelse vil de resterende arbejder på det fælles gårdanlæg m.v. blive realiseret.

På det fælles friareal på matr. nr. 300 vil belægningsarbejderne, hegningen og den tilhørende beplantning således blive etableret. Ligeledes vil belægningsarbejderne omkring trappe- og elevatortårnet blive færdiggjort

Tidsplan

Arbejderne påregnes – efter vedtagelsen af tillægget til byfornyelsesbeslutningen - udført i foråret 2006.

Adresser og kontaktpersoner

LLO i Hovedstaden

Vester Voldgade 9
1552 København V
Tlf. 33 11 10 75
E-post: info@llo.dk
www.llo.dk/hovedstaden

*LLO rådgiver om leje-
spørgsmål.*

Vesterbros Byfornyelses- rådgivning

Eskildsgade 62-64
1657 København V.
Tlf.: 33 26 59 90
E-post: sf@vbbyf.dk

*Byfornyelsesrådgivningen
informerer og har byforny-
elsesbibliotek og udlån af
mødelokale.*

Lokalrådet

Lyrskovgade 4, 2. sal
1758 København V.
Tlf. 33 31 54 74

Vesterbro Socialcenter

Matthæusgade 1
1666 København V
Tlf. 33 17 33 17

Københavns Kommune Plan & Arkitektur

Rådhuspladsen 77
1550 København V.
Tlf. 33 66 13 82
E-post: [planogarkitek-
tur@btf.kk.dk](mailto:planogarkitektur@btf.kk.dk)
[www.planogarkitektur.kk.
dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk)
Att.: Annelise Sørensen

*Københavns Kommune be-
slutter og godkender byfor-
nyelsen.*

Byfornyelse København

Blegdamsvej 104 B
2100 København Ø.
Tlf. 33 76 60 00
www.byforny.dk

*Byfornyelse København
forestår den praktiske plan-
lægning af byfornyelsen og
anlægget af friarealerne.*



Solcelleanlægget på sydsiden af Gasværksvej 16, sidebygningen, producerer el til karreens fællesanlæg