



Til Teknik- og Miljøudvalget

28. maj 2019

Notat vedrørende sikring af adgangen til Kuglegårdens gårdrum via deklaration.

Sagsnr.
2019-0124188

Dokumentnr.
2019-0124188-18

Det fremgår af indstillingen, at Teknik- og Miljøforvaltningen forud for udvalgets behandling forventer at kunne fremlægge et udkast til tinglyst deklaration, der sikrer adgang til Kuglegårdens indre have.

Bygherre har tilbudt, at adgangen til gårdrummet sikres gennem en tinglyst deklaration, hvor kommunen er påtaleberettiget. Deklarationen tinglyses i forbindelse med den første byggetilladelse.

Vedlagt er byherrens udkast til deklaration. Forvaltningen bemærker, at de i deklarationen 2.11.1 til 2.11.3 oplyste punkter giver mulighed for at begrænse offentlighedens adgang til gårdrummet ved grove overtrædelser af ordensreglementet.

Kommunen har ikke mulighed for stille krav om, at hele gårdrummet skal være offentligt tilgængeligt. Forvaltningen har derfor med denne frivillige aftale med bygherre søgt en sikring af, at gårdrummet bliver offentligt tilgængeligt.

Baggrund

I forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 331-3 Holmen II bestemmes det i §9, stk. 2, at Kuglegårdens gårdrum, som det øvrige ubebyggede areal, skal være offentligt tilgængeligt i tidsrummet fra kl. 8.00 til kl. 22.30 i sommerhalvåret og fra kl. 8.30 til kl. 20.00 i vinterhalvåret. Tidsrummet er bestemt af hensyn til det fredede anlæg.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold og derved ikke eksisterende anvendelser. En del af bebyggelsen omkring Kuglegårdens gårdrum vil netop ikke blive ændret og som hidtil blive anvendt til erhverv. Gårdrummet forventes således ikke i sin helhed at blive omfattet af lokalplanens krav om offentlig tilgængelighed. Det har derfor været nødvendigt at indgå en frivillig aftale med bygherre om en tinglyst deklaration, der sikrer adgang til Kuglegårdens indre have.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Vedhæftet

- Udkast til deklaration

EAN nummer
5798009809452

DEKLARATION OM OFFENTLIG ADGANG TIL FREDET GÅRDRUM

Ejendommen matr.nr. 592, Christianshavn Kvarter, København

Undertegnede ejer af matr.nr. 592, Christianshavn Kvarter, København ("Ejendommen") pålægger herved for sig og efterfølgende ejere følgende deklaration:

1. Baggrund og formål

- 1.1 Nærværende deklaration er udarbejdet i forbindelse med vedtagelsen af tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 331 vedrørende Kuglegården (matr. nr. ne 592) og Basecamp (matr. nr. ne 602), som muliggør ny bebyggelse.
- 1.2 Deklarationen er udarbejdet som led i en aftale mellem Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning og ejeren af Ejendommen, Byggeselskab Mogens de Linde A/S, hvor offentligheden gives færdselsret til Kuglegårdens indre fredede gårdrum ("Gårdrummet") på nærmere angivne vilkår.

2. Anvendelse

- 2.1 Der gives færdselsret til offentligheden (fodgængere) over det på vedhæftede tinglysningsrids servitutbelagte areal (Gårdrummet), så snart anlægs-, bygnings- og renoveringsarbejder – som forudsat i tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 331 – tillader det, eventuelt med begrænsninger affødt heraf.
- 2.2 Offentlighedens færdselsret gælder i tidsrummet kl. 8–22.30 i sommerhalvåret og kl. 8–20 i vinterhalvåret, jf. dog nedenstående begrænsninger, herunder særligt pkt. 2.11-2.11.3.
- 2.3 Gårdrummet kan i fornødent omfang lukkes helt eller delvist for offentligheden i forbindelse med anlægs-, bygnings- og renoveringsmæssige arbejder på Ejendommen.
- 2.4 Offentlighedens adgang til Gårdrummet sker via Kongeporten samt fra Trangravsvej og fra sti langs Proviantmagasingraven via eksisterende porte

ved den østlige gavl af Gårdrummets fredede sidelænger, jf. vedlagte tinglysningsrids.

- 2.5 Den offentlige færdselsret omfatter alene gående og skal til enhver tid ske med respekt for fredningsforholdene og omgivelserne, herunder historiske spor og elementer samt beplantning og bebyggelse.
- 2.6 Offentlighedens færdsel skal respektere Gårdrummets samtidige funktion som friareal for lejere og brugere af Ejendommens bebyggelse. Offentlighedens færdsel må således ikke være til gene for lejere og brugere af Ejendommens bebyggelse. Ophold (uden for bænke, der i hht ordensreglementet måtte være udpeget hertil) og støjende adfærd, herunder musik, løb og jogging samt andre sportslige aktiviteter, er ikke tilladt, ligesom færdsel umiddelbart op til de omkransende bygninger ikke er tilladt.
- 2.7 Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 592, Christianshavn Kvarter, København, er berettiget til at opsætte udstyr til overvågning af Gårdrummet.
- 2.8 Ejendommens brugere, herunder lejere, er berettiget til lejlighedsvis (højst 4 dage om måneden), og efter forudgående oplysning til Københavns Kommune og den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 592, Christianshavn Kvarter, København, at aflukke hele eller dele af Gårdrummet i forbindelse med egne arrangementer.
- 2.9 Mindre dele af Gårdrummet - der støder op til de omkransende bygninger - kan permanent forbeholdes brugere og lejere af Ejendommens bygninger, herunder gæster og kunder på hotellet på Ejendommen.
- 2.10 Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 592, Christianshavn Kvarter, København, er berettiget til at fastsætte et egentligt ordensreglement til regulering af offentlighedens færdsel i Gårdrummet efter drøftelser med Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning. Ordensreglement udarbejdes, når erfaringer og udvikling gør det ønskeligt, dog senest i forbindelse med en vurdering af bl.a. slid og adfærd 5 år efter Gårdrummet er åbnet for offentligheden.
- 2.11 Konstatere det, at offentligheden på grov vis og evt. gentagne gange og på trods af fastsat og skiltet ordensreglement, jf. pkt. 2.10, ikke viser det fornødne hensyn til Ejendommens brugere og lejere og til Gårdrummet,

herunder de fredede bygninger, museumsgestande udlånt af Søværnet (kanoner, kanonkugler, ankre, figurer, mv.), vinranker og opsat overvågningsudstyr, idet der sker hærværk, grafitti, grove og gentagne overtrædelser af ordensreglementet, herunder med hensyn til støjende adfærd, henkastet affald, brug af åben ild, urineren, efterladenskaber efter hunde, løsgående hunde til fare og væsentlig gene e.lign. tilfælde og situationer, er den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 592, Christianshavn Kvarter, København – uanset pkt. 2.2 – berettiget til at begrænse offentlighedens færdselsret som angivet i pkt. 2.11.1-2.11.3.

- 2.11.1 Offentlighedens færdselsret kan indskrænkes til alene at gælde på hverdage fra ½ time efter solopgang til ½ time før solnedgang, dog tidligst fra kl. 9 og senest til kl. 17. Gårdrummet kan aflukkes fuldt ud på lørdage, søndage eller helligdage.
- 2.11.2 Ved gentagne tilfælde af hærværk, grafitti og tilfælde som beskrevet i pkt. 2.11 i Gårdrummet, herunder på de fredede bygninger, museumsgestande udlånt af Søværnet (kanoner, kanonkugler, ankre, figurer, mv.), vinranker og opsat overvågningsudstyr, kan Gårdrummet aflukkes helt i kortere perioder.
- 2.11.3 Ved gentagne og meget grove tilfælde af hærvæk, grafitti og tilfælde som beskrevet i pkt. 2.11 i Gårdrummet, og hvor der forudgående er forsøgt med adskillige periodevise lukninger, jf. pkt. 2.11.2, kan gårdrummet aflukkes for offentligheden.
- 2.12 Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 592, Christianshavn Kvarter, København, er forpligtet til at rette henvendelse til Københavns Kommune og drøfte mulighederne for at sikre Gårdrummet mod hærvæk, grafitti, overtrædelser af ordensreglementet, o.lign., før offentlighedens adgang indskrænkes som angivet i pkt. 2.11-2.11.3.

3. Påtaleret og tinglysning

- 3.1 Påtaleretten i henhold til nærværende servitut tilkommer Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen.
- 3.2 Nærværende servitut begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 592, Christianshavn Kvarter, København. Med hensyn til i forvejen tinglyste servitutter og pantehæftelser henvises til tingbogens udvisende.