

Bilag 3
Indkomne høringsvar

Nr.	Navn	Adresse	Post nr.
1	Søren Børlund	Rosenvængets sidealle 9	2100 Kbh. Ø
2	Benny Bakhaug	Ndr. Frihavsgade 20	2100 Kbh. Ø
3	Stine Trentemøller	Ndr. Frihavsgade 22, 4.tv	2100 Kbh. Ø
4	Camilla Wiingaard Nørgaard	Ndr. Frihavsgade 24, 2.2	2100 Kbh. Ø
5	Dorthe Geller Krog	Ndr. Frihavsgade 24, 2.3	2100 Kbh. Ø
6	Vagn Hytting Petersen	Ndr. Frihavsgade 24, 4.3	2100 Kbh. Ø
7	Anders Helm Larsen	Ndr. Frihavsgade 26A	2100 Kbh. Ø
8	Sara Sofie Kolvig	Ndr. Frihavsgade 28,3	2100 Kbh. Ø
9	Ole Menander	Odensegade 23. 3,th	2100 Kbh. Ø
10	Emil DewetDavel	Odensegade 23, st.tv	2100 Kbh. Ø
11	Lise Marie Eriksen	Odensegade 25, 3.tv	2100 Kbh. Ø
12	Janne Maj Andersen	Petersborgsvej 4, 2.tv	2100 Kbh. Ø
13	Henning Schwarz & Janne Mai	Petersborgsvej 3,th	2100 Kbh. Ø
14	Jakob Brokholm Nielsen	Petersborgsvej 6, 1,	2100 Kbh. Ø
15	Alexander Tröltzsch Larsen	Rosenvængets Sidealle 9, 1.tv	2100 Kbh. Ø
16	Lars trap-Jensen	Rosenvængets Sidealle 9, 3.tv	2100 Kbh. Ø
17	Søren Thybo	Rosenvængets Sidealle 9, 4.tv	2100 Kbh. Ø
18	Lars Horn – A/B Petersborgsvej 4	Petersborgsvej 4	2100 Kbh. Ø
19	Lillianna Vielfreund	Petersborgsvej 4, 4.th	2100 Kbh. Ø
20	Nicola Girotti	Faksegade 22,1.th	2100 Kbh. Ø
21	Jesper Traneberg	Faksegade 22,3.th	2100 Kbh. Ø
22	Ib Pico	Ndr. Frihavsgade 22, 2.tv	2100 Kbh. Ø
23	COOP/Søren Stenderup Jensen	Frederiksberggade1,1	1459 Kbh. K
24	Petersborgsvej 4	Petersborgsvej 4	2100 Kbh. Ø
25	4 ja ejendomme		2100 Kbh. Ø
26	Lotte Bech	Odensegade 23	2100 Kbh. Ø

1. E/F Rosenvængets Sidealle 9 - Søren Børlund Fmd. E/F Rosenvængets Sidealle 9	Jeg finder det uforståeligt, at den bygherre, overfor hvem man i oprindelig byggetilladelse, har betinget sig deltagelse i kommende gårdprojekt, gives mulighed for ved stemmeafgivelse, at omgå betingelserne i byggetilladelsen. Ejendommen Nordre frihavsgade 24 / Petersborgvej 6, burde ikke have mulighed for at stemme imod kommende gårdprojekt, da de allerede er forpligtet af betingelserne i byggetilladelsen.	JA
2. Benny Bakhaug Ndr. Frihavsgade 20	Det bliver for dyrt at vedligeholde og for os ældre mennesker bliver der for mange trapper m.m. til at vi kan få glæde af det.	NEJ
3. Stine Trentemøller Ndr. Frihavsgade 22, 4 tv	Vores husstand er meget positive over for projektet og ser frem til at en af Københavns måske mest grå og indelukkede baggårdsmiljøer bliver mere grøn og inviterende. Det vil bestemt give øget livskvalitet for os!	JA
4. Camilla Wiingaard Nørgaard Ndr. Frihavsgade 24, 2,2	Det vil koste ejerne dyrt da vi bl.a. skal betalte for nyt tag på superbrugsen. Derudover vil ingen -udover dem der har direkte udgang til tagterrassen- få glæde af fælles gårdhave på taget, da det er vildt besværligt at komme derop. Os på Nordre Frihavsgade skal f.eks. ud af hoveddøren ned af Nordre Frihavsgade, dreje ned af Petersborgvej, igennem baggården og så op på taget. Så vil jeg hellere en tur i fælledparken hvis en luftetur på altanen ikke er nok	NEJ
5. Dorthe Geiler Krog Ndr. Frihavsgade 24, 2,3	1) Udgifterne til vedligehold og udskiftning af taget over Superbrugsens butik, indtil "membran" påhviler os i ejerforeningen NFR24/PBV6 og ikke gårdlauget. Vi skal kunne bevise, at udskiftningen skyldes ekstra slids for, at gårdlauget vil have	NEJ

	<p>en andel af betalingen for udbedring af skader på taget. At der ikke på forhånd er taget hånd om en holdbar udgift-fordeling fremadrettet ses som kilde til fremtidigt splid i gårdlauget. Ejerforeningen bidrager med det største areal og vil desuden fremadrettet have den størst økonomiske byrde.</p> <p>2) Da vi ikke har bagtrapper i vores ejerforening, er adgangsforhold fra PBV6 og NFR24 til gårdhavne via gaden og eventuelt en anden forening. Dette er ikke befordrende for brugen af en kommende gårdhave, og realiteten er, at hovedparten af lejlighederne ikke vil anvende en kommende gårdhave.</p> <p>3) Der vil blive nedlagt parkeringspladser i forbindelse med projektet. Dette vil give et større pres på parkeringspladserne på vejene omkring, hvor det i forvejen kan være svært at finde ledige pladser.</p> <p>4) Det nuværende afskærmningsareal er for småt og et sikkerhedsmæssigt problem for 1. sals stuelejligheder i NFR24, og for altanerne ved PBV6. Der vil være flere, som vil færdes på taget i forhold til i dag. Dette kan udgøre en gene for ejerne af lejlighederne på 1. sal.</p> <p>-----</p> <p>Pengene, som skal anvendes til etablering af gårdhaven, er en stor andel af kommunens samlede budget og kunne anvendes til gårdhaver, hvor adgangsforholdene og en fælles fremtidig vedligeholdelse vil give en større sandsynlighed for succes for projektet.</p>	
6. Vagn Hytting Petersen Ndr. Frihavsgade 24, 4, 3	Kan ikke se at det er en kommunes opgave at blande sig i private boligforeningers gårdhaver	NEJ
7. Anders Helm Larsen Petersen Ndr. Frihavsgade 26 A	<p>Vi har ved telefonisk henvendelse til kommunen for nogle uger siden fået oplyst, at det pludselig var på tale at flytte dagrenovationen, der på tegningerne er indtegnet ca. i midten af gården tilhørende Petersborgvej 4. Den skulle flyttes til en ny beliggenhed længere mod vest (nord for "repos" og sydvest for "privat terrasse" - altså ca. ved det indtegnede "nye træ"). Det vil betyde, at dagrenovationen skulle placeres lige op af vores gavl og dermed klods op af vores køkken- og soveværelsesvinduer.</p> <p>Vi har deltaget i samtlige gårdmøder de sidste år, og der har ikke tidligere i processen hverken været talt, skrevet eller tegnet noget om denne placering, hvorfor det undrede os. Vi har nu ved at kontakte kommunen igen fået oplyst, at det (heldigvis for os) IKKE er muligt at placere renovationen op ad vores vinduer, da beholderne altid skal placeres længere væk end 5 meter fra beboelses- eller køkkenvinduer. Dette uanset, om det skulle placeres frit, under overdækning eller i et decideret hus til samme formål.</p> <p>Vi beder jer huske på dette inden udformningen af de helt endelige tegninger. For vores skyld må placeringen, som er indtegnet på skitserne, meget gerne fastholdes. Det er trods alt resultatet af diverse ønsker på workshops mv.</p> <p>Vi glæder os til et rigtig dejligt gårdanlæg:-)</p> <p>Sofie & Anders</p>	JA
8. Sara Sofie Kolvig Frihavsgade 28, 3 th	Kan ikke finde argumenter mod dette projekt, som vil berige os alle med et stort grønt område. Det er et fantastisk initiativ, som jeg ønsker og håber bliver en realitet.	JA
9. Ole Menander Odensegade 23, 3th	Vi går ind for forslaget. Vi ønsker meget at rutschebanen som før har været med i planen bliver en del af det nye gårdprojekt. Det vil være til stor glæde for karreen børn. med venlig hilsen Ole Menander	JA
10. Emil Dewet Davel Odensegade 23, st. tv.	Håber der er mere end 1 legeområde.	JA
11. Lise Marie Eriksen Odensegade 25, 3tv	Nattergalevej? Jeg har modtaget fra Pedersborgvejkarreen hvor bor	JA
12. Janne Maj Andersen	Min indsigelse mod projektet går på, - at der vil blive en større trafik ind og ud af porten for Petersborgvej 4, hvilket der	NEJ

Petersborgvej 4, 2tv	<p>med den nuværende port vil give endnu større gener end de nuværende for beboerne i stuen th samt på 1th, da "larmen" forplanter sig i muren og ind i lejlighederne.</p> <ul style="list-style-type: none"> - hvordan skal en port med nøgle håndteres i forhold til "de nye øvrige beboere fra gården" der skal have adgang gennem porten ? - umiddelbart vil gårdområdet for Petersborgvej 4 få en begrænset øget glæde af gården på bekostning af garager, der fjernes. <p>Skulle projektet blive vedtaget ønsker jeg, at området for renovering i arealet Petersborgvej 4 bliver flyttet hen til den nuværende placering af renovering. Jeg ved, at andelsforeningen for Petersborgvej 4 tilbyder at bidrage økonomisk til denne løsning, hvis det skulle være nødvendigt</p>	
13. Henning Schwarz Janne Maj Andersen Petersborgvej 4,3 th	<p>Vedr. projektet:</p> <p>Det er uhensigtsmæssigt, at projektet placerer et affaldsområde midt i gården på Petersborgvej 4, hvor der efter planen skal samles affald fra 43 lejligheder. Alene Petersborgvej 2 har for øjeblikket 23 affaldscontainere - den nye planlagte affaldsø vil simpelthen ikke kunne rumme alt affaldet fra 43 lejligheder på Nordre Frihavsgade 26 og 28 og Petersborgvej 2. Dertil kommer, at der i de huse er flere detailforretninger, som også skal af med deres affald, og selvom de i princippet skal arrangere deres egen afhentning af affald, skal der ikke meget fantasi til at forestille sig, at noget af deres affald ender i de fælles affaldscontainere.</p> <p>Vi kan vel desuden forvente, at kommunen vil kræve sortering i yderligere affaldsfraktioner de kommende år, hvilket vil medføre endnu flere affaldscontainere. Allerede i dag kan man i gårde, hvor kommunen tidligere har anlagt gårdhaver, og hvor der er etableret særlige skure til affaldscontainere, se, at der nu står containere uden for skurene, fordi antallet af affaldsfraktioner er øget.</p> <p>Den planlagte affaldshåndtering er naturligvis i særlig grad en ulempe for Petersborgvej 4, hvor vi kan forvente, at der skal tømmes containere flere gange om ugen - måske hver dag - i stedet for som nu én gang om ugen. For at gøre ondt værre, placerer projektet desuden cykelparkering ved siden af affaldsøen. Man skal ikke kigge på ret mange cykelparkeringer for at se, hvilket rod det kan medføre, og resultatet kan meget vel være, at skraldemændene nægter af hente affaldscontainere, fordi ikke kan komme til for henkastede cykler.</p> <p>For nuværende er affaldet fra Petersborgvej 4 placeret afsides i et hjørne af gården. Jeg foreslår, at affaldet forbliver dér, hvor der er bedre plads, og hvor det generer mindre. Kravene til brandsikkerhed kan meget enkelt imødekommes med et brandsikkert tag, som i øvrigt yderligere vil skjule affaldscontainerne. På stedet er der if. projektet planlagt en noget "pompøs" dobbelttrappe op til taget, med en helt unødvendig udsigtsplatform på halvvejen. Hvis denne trappe erstattes med en enklere trappe, vil det give plads til et affaldsområde på mere end 40 kvadratmeter i stedet for den planlagte affaldsø på 30 kvadratmeter.</p> <p>Dertil kommer, at den nuværende åbne gård bliver brugt aktivt af husets børn og deres venner på besøg. Her spiller de bold, cykler, løber på rulleskøjter og tegner hinkeruder. At placere affald og cykler midt i gårdrummet modarbejder altså hele formålet kommunens projekt.</p> <p>Vedr. afstemningen:</p> <p>Ifølge hjemmesiden kan man stemme ved enten at følge et link til en særlig afstemningswebsted, hvor man skal bruge en kode for at afgive sin stemme. Men bemærkelsesværdigt nok kan man også stemme ved at sende en mail til gaardhaver@tmf.kk.dk. Her er der tilsyneladende intet krav om nogen særlig kode, og kravene til sikker stemmeafgivning er fuldstændig fraværende. Sammenholdt med de mildest talt tvivlsomme optællingsmetoder ved tidligere afstemninger, undergraver dette "hul" i afstemningsproceduren afstemningens pålidelighed og troværdighed.</p> <p>På afstemningshjemmesiden får man desuden at vide, at "alle hustande, ejere og</p>	NEJ

	<p>erhvervsdrivende har mulighed for at stemme". Uformelt er antallet af erhvervsdrivende imidlertid blevet begrænset til "fysiske butikker" - det står der ikke noget om nogen steder. På kommunens oversigt over karréen findes der desuden 7 erhvervsvirksomheder på Nordre Frihavsgade 26, selvom der reelt kun er 2 butikker.</p> <p>Alt i alt får man indtryk af, at afstemningen varetages med en utilfredsstillende lemfældighed og desuden er præget af mangel på transparens: Hvem modtager stemmerne, hvem tæller op og ikke mindst, hvem kontrollerer afstemningen?</p>	
14. Jakob Brokholm Nielsen, Petersborgvej 6, 1, 1,	<p>Vi er bosat på 1. sal i ejendommen Petersborgvej 6 og vi ønsker ikke at få en tagterrasse der går helt op ad vores lejlighed og begrænser vores privatliv og øger chancen for indbrud. Vi synes, at den generelle ide er god men det virker unødvendigt at lave det så stort, at det kommer til at genere beboere. Det ville ligeledes føles utrygt hvis folk kan gå og færdes lige ude foran ens altan. Vi oplever desuden, at folk der ikke har noget at gøre på Petersborgvej 6 befinder sig i gården specielt unge mennesker og skraldere, og vi kan frygte at projektet ville øge dette problem.</p>	NEJ
15. Alexander Tröltzsch Larsen, Rosenvægned Sidea 9, 1 tv	<p>Vi ønsker i vores husstand i meget høj grad, at der kommer en fælles gård. Vi har adresse Rosenvængets Sideallé 9, og vores gård er blandt de mindste og mørkeste i karéen.</p> <p>En sammenlægning af gårdene vil medføre en stor forbedring af såvel vores som øvrige ejendommers fri- og opholdsarealer. Det vil desuden være en anledning til at skabe bedre løsninger for affaldshåndtering (i dag har vi fx ikke plads til containere til pap og bioaffald) og cykelparkering.</p> <p>Derudover grænser vores gård og ejendom op til Brugsens varelevering og skralderum, og vi har i selve lejligheden 4-5 vinduer, der vender ud mod netop varelevering og skrald.</p> <p>Vi oplever mange gener fra varelevering (både på hverdage og i weekenden) og udluftning (som COOP gentagne gange har udvidet - uden tilladelse) og særligt i sommermånederne fra skralderummet. Det foreliggende projekt, der indeholder en overdækning af varelevering m.v., vil indebære en daglig forbedring af miljøet i gården og de omkringliggende ejendomme.</p> <p>Endelig er en fælles gårdløsning et projekt, der har været på tegnebrættet i flere årtier. I forbindelse med, at COOP (dengang FDB) fik tilladelse til at etablere butikken blev det fastsat som en betingelse i byggetilladelsen, at der skulle være opholdsarealer på butikkens tag, og at disse arealer skulle indgå i en senere fælles gårdløsning.</p> <p>Opholdsarealerne på butikkens tag blev etableret i perioden efter butikkens opførelse, men blev ikke vedligeholdt af COOP/pågældende ejerforening, og i dag henstår taget i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand og uden egentlig mulighed for ophold.</p> <p>Det ville være en fantastisk løft for hele karéen, hvis gårdprojektet bliver til noget.</p>	JA
16. Lars Trap-Jensen Rosenvægned Sidea 9, 3 tv	<p>Det er en supergod idé. Vi vil være positive over for en hvilken som helst løsning der indebærer overdækning af indkørslen til Brugsen. Det er stærkt generende med deres larm og lugt fra vareindlevering og affald. Men det konkrete forslag udmærker sig ved mange gode forslag til en meget skønnere gård, som forhåbentlig vil give mere liv og glæde for beboerne i området. Tak, kommune!</p>	JA
17. Søren Thybo Rosenvægned Sidea 9, 4 tv	<p>Jeg har modtaget pjecen Fælles gårdhave PETERBORGVEJKARRÉEN og været til møder holdt i løbet af 2017.</p> <p>Jeg vil gerne takke for det meget fine forarbejde, men en mængde gode idéer og visioner. Også pjecebn er et fint stykke arbejde og giveret godt overblik over planerne, processen og betingelserne for at dette projekt kan blive til virkelighed. Skal jeg fremhæve noget som beboer er det, at projektet vil indebære at noget af den ulidelige larm fra losning i den aktuelle gård af varer fra Superbrugsen i Nordre Frihansgade og vil blive minbdsket via en overdækning. Larmen starter tidligt om morgenen og slutter sent om aftenen. Det er for mig ubegribeligt at denne konstante støjgene er tilladt, men ser det elegante forslag til gårdhave som et kompromis som kan tilgodese både alle os beboere og Superbrugsen, der stadig kan få sine varer og besøg af dagens utallige lastbiler men under overdækket område.</p>	JA

	<p>Det vil være meget værdsat at få den aktuelle triste gård med alle Superbrugsens affaldsanlæg og affaldskontainere erstattet et panorama af grønne planter, og en gård som kan bruges til glæde for alle i karréen.</p> <p>Tusind tak for dette forøg på at gøre denne del af Østerbro grønnere</p>	
18. A/B Petersborgsvej 4	<p>København, 4. februar 2018</p> <p>Partshøring vedrørende gårdhaveprojekt i Petersborgvej-karréen - BK 542</p> <p>På vegne af A/B Petersborgvej 4 vil vi knytte nogle kommentarer til processen for udarbejdelsen af projektplanen gårdhaveprojektet i Petersborgvej-karréen, den endelige projektplan, og hvordan projektplanen eventuel vil komme påvirke vores forening.</p> <p>Processen for udarbejdelse af projektplanen har været langvarig med mange beboermøder. Møderne giver en vis grad af overordnet medbestemmelse for beboerne i karréen som helhed, men da interesser og ønsker for projektet er meget forskellige for de forskellige foreninger, der indgår i projektet, kan alle ikke tilgodeses. Vores forening har deltaget på samtlige beboermøder, hvor vi har gjort klart opmærksom på de problemer og ulemper, som projektet har for vores forening; men vi kan konstatere, at der i det endelige projekt ikke bliver taget meget hensyn til vores ønsker. Vi har derfor haft meget begrænset indflydelse på projektets endelige udformning, som vi anser for at være uretfærdig over for vores forening.</p> <p>Det er vores opfattelse, at den truffe beslutning om at unklade den største gård i karréen i det tidlige tidspunkt i projektførelsen (Odensegade – Faksegade) er i klar uoverensstemmelse med det af Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg vedtagne (2015.03.16) supplerende princip: "1.2 Enkeltejendomme kan i særlige tilfælde unklades, såfremt deres placering, størrelse eller tilgængelighed ikke har betydning for kvaliteten af det samlede projekt." Det er indlysende, at unkladelsen af karréens største og bedst indrettede gård medfører en meget væsentlig forringelse af det samlede projekt.</p> <p>Dertil betyder gårdhaveprojektet, at vores forening får inddraget 7 garager. Selvom vi modtager erstatning herfor, er dette beløb væsentligt mindre end markedsværdien af disse garager. I øvrigt er den budgetterede erstatning blevet reduceret på et meget sent tidspunkt i projektet.</p> <p>Et andet problem for vores forening er en beslutning i projektet om at flytte et skraldeområde ind midt i vores gård. Dette betyder, at vores gård ironisk nok faktisk ender med at blive mindre grøn, efter at gårdhaveprojektet er gennemført. Vi er af forvaltningen blevet informeret om, at beslutningen om at flytte skralderummet ind i selve gården fra det hjørneområde, hvor det nu befinder sig, til dels skyldes brandsikkerhedshensyn og -regler. Vi har selv fundet ud af, at skralderummet kan blive, hvor det er nu, hvis der bliver bygget et brandsikkert tag over rummet efter de gældende regler. Vores forening ser flytningen af skralderummet som en stor devaluering af vores nærområde, især da skraldeområdet i vores gård efter planen skal betjene 43 lejligheder i stedet for de nuværende 11. Vi er desuden stærkt skeptiske over for, om der i fremtiden vil være den fornødne plads til affaldet på det angivne område i projektet, især da antallet af fraktioner givetvis vil vokse i fremtiden, og der derfor vil opstå behov for yderligere affaldscontainere. Vi vil endvidere stærkt fraråde, at affaldsområdet kombineres med cykelstativer, da cykelparkering – som givetvis også vil finde sted ved siden af cykelstativerne – vil besværliggøre adgangen til og fra containerne, hvilket kan medføre, at skraldemændene vil afvise at tømme containerne.</p> <p>Vi mener derfor, at det vil være rimeligt, hvis etableringen af det brandsikre tag indgår i projektet. Det gør det imidlertid ikke p.t., muligvis fordi forvaltningen ikke har været klar over, at man kan bygge et sådant. Da flytningen af skraldet er en uretfærdig forringelse af vores nærområde, vil vi anmode om, at det brandsikre tag kommer til at indgå i det endelige projekt. Vi indgår gerne i dialog med Københavns Kommune om en konstruktiv løsning af dette problem.</p> <p>Gårdhaveprojektet inkluderer et opholdsområde umiddelbart uden for vinduerne af</p>	NEJ

	<p>stuelejlighederne i vores forening, hvilket dårligt kan undgå at blive til ulempe for beboerne i disse lejligheder. Vi ser meget gerne, at der findes en løsning, som respekterer beboerne i stuelejlighederne.</p> <p>Dags dato vides stadig ikke, om gårdhaveprojektet i Petersborgvejkarreen kommer til at opnå de mere end 2/3 af stemmerne, som skal til for at blive vedtaget. Det tegner til at blive et tæt løb mellem ja- og nejstemmer. Under alle omstændigheder er et stort antal af beboere imod projektet. I vores forening – og i mindst en anden forening – er der nærmest enstemmig modstand mod projektet. Denne omfattende modstand er et udtryk for, at projektet i sin nuværende form er uretfærdigt, specielt over for disse to foreninger. Vi benægter ikke, at der er positive sider af projektet, specielt for de af vores naboforeninger, som har meget små gårde. Imidlertid mener vi, at det er urimeligt, hvis Københavns Kommune gennemfører dette kostbare og komplicerede projekt med det mindst mulige flertal, når det er til så stor ulempe for specifikke foreninger, som bliver tvunget med i projektet mod deres vilje.</p> <p>Venlig hilsen, Bestyrelsen, A/B Petersborgvej 4</p>	
<p>19. Lilianna Vielfreund, MD Petersborgvej 4,4 TH 2100 Copenhagen</p>	<p>Kære Jesper Langebæk,</p> <p>Hermed min nej stemme til forslag til fællesgård i Petersborgvejkarreen (jeg har ikke fået bekræftet min stemme i eboks). Nedenstående min partshøring. Der ikke afsat plads til storskrald i projektforslaget, derfor foreslås, i henhold til Byfornyelsesloven § 39, at indrette i "Stalden" på Nordre Frihavsgade 26 til storskralderum, idet bygningen ikke indeholder beboelse. I gården på Petersborgvej 4 benyttes 2 gæsteparkerings pladser, som jeg anmoder om bliver registreret, uden omkostninger for gårdsammenlægnings projektet, med Andelsboligforeningen A/B Petersborgvej 4 som enebrugere. Jeg anmoder om at bibeholde flere end de planlagte 8 garager ved at finde en løsning, hvor det på plantegning skitse A eller B af 12.09.2017 dagrenovations skur flyttes ind på nuværende skraldeområde. En eller to garager fjernes for at give plads til en bred trappe som integreres med affaldsområdet, hvorved et minimum af garager fjernes uden at det planlagte friareal ændres væsentligt. Garager erstattes til markedspris. Petersborgvej er belastet med for meget tung trafik fra morgen til aften. Dagligt ankommer ca. 20 lastvogne med 12 meter trailer samt skraldevogne. Herudover den almindelige trafik til og fra parkeringspladser, parkeringsanlæg under Superbrugsen, og derfor anmodes om at skrald afhentes via Nordre Frihavsgade 26. Derved vil trafikbelastning og sikkerheden forbedres på Petersborgvej. Mvh Lilianna Vielfreund, MD Petersborgvej 4,4 TH 2100 Copenhagen</p>	
<p>20. Nicola Girotti Faksegade 22, 1 th</p>	<p>I like the proposal done</p>	<p>JA</p>
<p>21. Jesper Traneberg Faksegade 22, 3 th</p>	<p>Ingen kommentarer</p>	<p>JA</p>
<p>22. Ib Pico Ndr. Frihavsgade 22</p>	<p>Indsigelser/bemærkning til gårdprojekt. Kommunen indbød til orienteringsmøde d. 8/9 2014 angående gårdsammenlægninger i "Petersborgvej" karreen der omkranses af Petersborgvej, Odensegade, Faksegade & Nordre Frihavsgade. På mødet blev det pointeret, at ved en kommende afstemning skulle mindst 2/3 være positive for en gårdsammenlægning til en fælles gårdhave for at projektet ville blive gennemført. Ved afstemningen stemte ca. 38 % for en gårdsammenlægning og ca. 62 % imod. Kommunen fjernede så 8 af 20 opgange i karreen for at nå de forudsatte kretiere og dermed blev den eneste attraktive gård i karreen taget ud af projektet. Herved blev ca. 1/3 af udendørs arealet fjernet fra gårdhaven. Tilbage er kun 7 små gårde og taget på Brugsen. På følgende møder blev planerne for brugen af Brugsens tag præsenteret, de var meget store og indeholdt mange fælles faciliteter, herunder legepladser, grill pladser osv. Efterfølgende har det vist sig at Brugsens tag ikke er konstrueret til sådanne formål. Nu før denne afstemning/høringsperiode har man så måtte anerkende at taget kun kan bruges til et meget tyndt jordlag på anslået 30 – 35 % af tagarealet, der kan sås græsarter i. Væk er legefaciliteter osv. Projektet har som gårdhave udviklet sig til en ren discountløsning. Havde man medtaget den store gård Odensegade 19 – 21a, Faksegade 12 – 20 som projektet</p>	<p>NEJ</p>

	<p>”Petersborgvejkarreen” oprindeligt skulle omfatte, havde det givet mening at gennemføre projektet.</p> <p>Specialkonsulent Jesper Langebæk har udtalt at kommunen lovmæssigt i gårdhaveprojektet kan medtage den store gård Odensegade/Faksegade, hvorfor man så ikke medtager knapt 40 % af karreens beboere virker mærkeligt eller evt. interesse bestemt.</p> <p>På de afholdte orienteringsmøder har der konstant været væsentlige ændringer. I starten var der få grænser for, hvor meget der kunne laves inden for rammen på ca. 5,8 millioner kr., nu får vi at vide at der er afsat 10,6 millioner inkl. moms, men det er sandsynligt at beløbet ikke slår til, hvorfor der vil blive sparet elementer væk. De forskellige ændringer fra møde til møde har resulteret i at ingen er helt sikker på hvad der stemmes om. Der er omdelt 4 ”løbesedler” der klart illustrere at der er meget forskellige opfattelser af hvad og hvor meget projektet indeholder. Alligevel er det en bindende afstemning for beboerne, en afstemning, der af kommunen omtales som høring.</p> <p>Vedrørende afstemningen er det mærkeligt, at jeg i min lille omgangskreds har hjulpet 2 der ikke havde fået stemme materiale, hvor mange mon der så er?</p> <p>Derudover er der sendt stemme kode med E-post til de forskellige ejer/andelsforeninger, hvem skal bestemme hvordan en forening skal stemme? Er det den der har adgangen til foreningens E-boks, eller har kommunen tænkt sig at foreningerne skal nå at afholde ekstraordinære generalforsamlinger? Det er meget useriøst som afstemningen er tilrettelagt.</p> <p>Der pålægges nogle servitutter, hvis omfang ikke kendes selvom Specialkonsulent Jesper Langebæk i en omdelt ”løbeseddel” skriver (eksempel på servitut vedlagt) hvilket den så ikke var? Generelt er kommunens omdelte materiale meget optimistisk og Photoshop ét.</p> <p>Flere ejerforeninger fremhæver, at en gårdhave vil betyde en væsentlig værdistigning som grund til at stemme ja, det er vel ikke kommunens intentioner og formål?</p> <p>Det er mærkeligt kommunen med djævlens vold og magt vil gennemføre en gårdhave i en karre som vores, der ikke er egnet til gårdhave når det eneste fornuftige udendørsareal tages ud af projektet, der nedlægges parkeringspladser og set i lyset af at næsten alle lejligheder har altan og kort afstand til mange grønne områder på Østerbro.</p> <p>--</p> <p>Med venlig hilsen Ib Pico Nordre Frihavsgade 22, 2tv 2100 København Ø ib@ibpico.dk www.ibpico.dk</p>	
23. COOP	se efterfølgende pdf	NEJ
24. Petersborgvej 4	se efterfølgende pdf	NEJ
25. Bestyrelsen i hhv AB Odin, EF Rosenvængets Sideallé 9, EF Nordre Frihavsgade 26 og EF Ndr. Frihavsgade 20/Faksegade 22.	se efterfølgende pdf	-
26. Lotte Bech	se efterfølgende pdf	JA

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Fysik
Område- og Byfornyelse
Postboks 339
1504 København V

5. februar 2018
J.nr. 22154 SSJ/MCA

Høringssvar og afstemning vedrørende forslag om etablering af fælles gårdhave i Petersborgvejkkarréen

På vegne af Coop Danmark A/S ("Coop") skal jeg hermed (i) indgive høringssvar og (ii) afgive stemme vedrørende Københavns Kommunes forslag om etablering af en fælles gårdhave i på taget af Coops bygning i gården i Petersborgvejkkarréen ("Forslaget").

Efter det af Københavns Kommune oplyste kan Coop afgive 2 stemmer.

1 SAMMENFATNING

1.1 Høringssvar

Det er sammenfattende Coops opfattelse, at en vedtagelse af Forslaget vil påføre Coop udgifter i strid med byfornyelseslovens § 44 og gæsteprincippet (afsnit 2.2 nedenfor).

Gennemførelse af Forslaget i uændret form vil dermed ikke kunne ske uden betaling af erstatning til Coop.

Alternativt skal Forslaget ændres, således at gårdlauget efter principper svarende til gæsteprincippet fremover skal betale udgifterne til midlertidig fjernelse af tagterrassen oven på Coops bygning i forbindelse med reparation og udskiftning af taget på Coops bygning.

Det er endvidere Coops opfattelse, at såfremt en vedtagelse af Forslaget vil forhindre Coop i at drive sin forretning, udgør dette et ekspropriativt indgreb, hvilket udløser krav på fuld erstatning i henhold til grundlovens § 73 og artikel 1 i 1. Tillægsprotokol til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention (afsnit 32.2 nedenfor).

Coop har dog under de i afsnit 4 angivne forudsætninger tilbudt at medfinansiere en overdækning af varegården, således at Coop kan opretholde driften af butikken.

Såfremt forslaget måtte blive vedtaget uden ændringer, forbeholder Coop sig at få prøvet lovligheden af Forslaget ved domstolene.

1.2 Stemmeafgivning

Coop stemmer som følge heraf nej til forslaget.

2 KØBENHAVNS KOMMUNE PÅLÆGGER I MEDFØR AF FORSLAGET COOP AT AFHOLDE UDGIFTER I STRID MED BYFORNYESESLOVENS § 44 OG RETSGRUNDSÆTNINGER

Der henvises til Forslaget og til Coops e-mailkorrespondance med Jesper Langebæk fra Københavns Kommune (vedlagt som bilag 1).

Det følger af Forslaget, at der skal etableres en fælles gårdhave oven på taget af Coops bygning i gården i Petersborgvejkkarréen. Hensigtsmæssigheden og lovligheden heraf afhænger, dels af hvorledes gårdhaven eventuelt bliver konstrueret (afsnit 2.1 nedenfor), og dels hvorledes udgifter til vedligehold vil blive fordelt (afsnit 2.2 nedenfor).

2.1 Gårdhavens konstruktion

Det fremgår ikke af forslaget, hvorledes gårdhaven nærmere skal konstrueres. Dette spørgsmål har Coop og Københavns Kommune imidlertid drøftet pr. e-mail (bilag 1).

Som det fremgår, ønskede Københavns Kommune indledningsvist at etablere gårdhaven direkte på taget, og således at taget – inklusiv membran og yderligere underlag – skulle renoveres som en del af etableringen af gårdhaven. Coop gjorde indsigelse herimod, da udgifter til renovering af taget indtil membran påhviler den ejerforening, som Coop er en del af (Ejerforeningen NFR24/PBV6), og fordi det nuværende tag kan holde i yderligere 10-15 år.

Københavns Kommune foreslog i den forbindelse, at:

”der etableres et trædække [...]. Ud over trædække indstilles at der ovenpå eksisterende tagpap udrulles filt dække der kan beskytte mod nedtrængende planterødder.

De øverste 2 lag, filt og trædække skal vedligeholdes af det fremtidige gårdlaug. Tagpap og underliggende bygningsdele skal vedligeholdes af COOP/ejerforeningen”

Coop ønsker en formel bekræftelse på dette, således at der i stedet etableres en lettere tagkonstruktion i form af et trædække, hvorved taget indtil membran ikke skal repareres tidligere end forud for de 10-15 år. Coop foreslår herudover at:

- Trædækket er uden jordlag
- Der etableres et lag filt
- Under filtet etableres en membran med rodspærre
- Trædækket udføres i en let konstruktion i sektioner, som er nem at skille ad, således at udførelse af inspektion og renovering af underliggende bygningsdele kan gennemføres uden store ekstra omkostninger

Såfremt gårdhaven ikke konstrueres som foreslået af Coop, opstår spørgsmålet om fordelingen af udgifter forbundet med fjernelse af og reetablering af den planlagte fælles gårdhave, når Coop skal fjerne den med henblik på at renovere egen bygning.

2.2 *Coop kan ikke pålægges at afholde udgifter i strid med byfornyelseslovens § 44 og gæsteprincippet*

Det fremgår implicit af e-mailkorrespondancen (bilag 1), at Københavns Kommune vil pålægge Coops ejerforening (Ejerforeningen NFR24/PBV6) at afholde udgifterne til fjernelse af og reetablering af den planlagte fælles gårdhave placeret oven på Coops tag, når Coops tag skal repareres om ca. 10-15 år. Dette udgiftspålæg er tilsyneladende blevet bestemt til trods for den kendsgerning, at den planlagte fælles gårdhave ikke tjener Coop nogen nævneværdig fordel og alene etableres af hensyn til de øvrige ejendomme i gårdlauget.

Coop er indforstået med at afholde udgiften til renovering af eget tag, men merudgifterne til fjernelse og reetablering af gårdhaven oven på Coops tag skal afholdes af gårdlauget efter principper svarende til gæsteprincippet. Såfremt Københavns Kommune ikke er indstillet herpå, er Coop berettiget til erstatning efter byfornyelseslovens § 44.

Det følger af byfornyelseslovens §§ 43-44:

”§ 43. Når et projekt om fælles friarealer og fælleslokaler er vedtaget, skal kommunalbestyrelsen pålægge ejendomme, der omfattes af projektet, de som følge heraf nødvendige servitutter om udlæg af fælles friarealer og indretning af fællesanlæg for områdets bebyggelse samt om gennemførelsen af den fremtidige vedligeholdelse og drift af de omhandlede fællesanlæg. Servitutterne er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Kommunalbestyrelsen lader servitutterne tinglyse på ejendommene.

Stk. 2. Servitutpålæg efter stk. 1 skal skriftligt meddeles ejerne. Panthavere og andre rettighedshavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, skal på samme måde underrettes herom. Meddelelsen til ejerne skal indeholde oplysning om reglerne i § 44.

§ 44. Såfremt et servitutpålæg, der er meddelt efter § 43, eller værdien af nedrevne bygninger undtagelsesvis ikke vil modsvares af værdien af den offentligt støttede friarealforbedring, ydes der ejeren erstatning for tabet” (mine understregninger).

Det fremgår således af § 43, stk. 1, at kommunalbestyrelsen skal pålægge ejendomme, der omfattes af projektet, de som følge heraf nødvendige servitutter om den fremtidige vedligeholdelse og drift af de omhandlede fællesanlæg. Udgifterne til fjernelse og reetablering af gårdhaven kan ikke karakteriseres som *”den fremtidige vedligeholdelse og drift af de omhandlede fællesanlæg”*. De er derimod relateret til nødvendigt vedligehold af Coops egen bygning.

I Karnovs note nr. 111 til § 43 anføres, at det i servituten tillige bør angives, hvorledes udgifterne til vedligeholdelse og drift af det færdige fællesareal skal fordeles på de enkelte ejendomme.

Bestemmelserne indeholder således ikke hjemmel til, at kommunen og/eller gårdlauget kan kræve, at Coops ejerforening (og alene denne) skal afholde udgifterne til fjernelse af og reetablering af den fælles gårdhave, når taget skal udskiftes.

Herudover vil et sådant servitutpålæg (hvori udgifterne alene pålægges Coops ejerforening) udløse betaling af erstatning efter § 44, idet værditabet ikke modsvares af værdien af den offentligt støttede friarealforbedring.

Som et eksempel på erstatningspligt i henhold til § 44 omtales det i de specielle bemærkningerne til bestemmelsen (lovforslag L 73/2003), at der skal betales erstatning i situationer, hvor en enkelt ejendom på en særlig byrdefuld måde bidrager til fællesanlægget.

Coop understreger i den forbindelse følgende skærpende omstændigheder:

- Coop har ingen interesse i etableringen af den fællesgårdhave, som derfor ikke udgør nogen værdi for Coop.
- Coops butik fylder en stor del af det gårdareal, hvor det fælles gårdanlæg skal etableres.
- Det fælles gårdanlæg skal i vidt omfang etableres på taget på Coops bygning.
- Det er behæftet med store og atypiske udgifter for Coop at vedligeholde Coops bygning, når der etableres et fælles gårdanlæg på Coops tag.

Denne forståelse af byfornyelsesloven er i overensstemmelse med almindelige retsgrundsætninger, herunder det ulovbestemte "gæsteprincip", hvorefter en ledningsejer som gæst selv skal betale for at få flyttet sine ledninger på anden mands grund eller vej, såfremt grundejeren selv skal foretage ændringer på ejendommen eller i vejen.

Højesteret har i den såkaldte "Vintapperdom" (U2015. 2854H) beskrevet gæsteprincippet således:

"Gæsteprincippet er betegnelsen for en udfyldende regel, der finder anvendelse i tilfælde, hvor der uden vederlag er givet tilladelse til at anbringe en ledning på en ejendom. Reglen indebærer, at ledningsejeren som "gæst" skal bekoste ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt."

Denne generelt formulerede udtalelse understreger klart, at der gælder en retsgrundsætning om, at når tredjemand uden vederlag får ret til at have installationer eller bygningsdele på anden mands ejendom, så er han forpligtet til at afholde udgifterne til omlægninger mv., når dette er nødvendiggjort af grundejerens egen brug af ejendommen. Overført til denne sag betyder det, at gårdlauget er forpligtet til at betale for flytning af den fælles gårdhave i forbindelse med Coops renovering og udskiftning af taget på deres bygning i gården.

3 DEN POTENTIELLE INDDRAGELSE AF COOPS VAREGÅRD VIL KUNNE FORHINDRE COOPS FORTSATTE BUTIKSDRIFT OG UDGØRE ET EKSPROPRIATIVT INDGREB ELLER ET INDGREB MED TILSVARENDE VIRKNING

Af Forslaget fremgår det ikke klart, hvordan Coops varegård (i forlængelse af supermarked på Nordre Frihavnsgade 24) tænkes fornyet, og det har ikke været muligt at få afklaret, hvorvidt Coop fortsat vil være berettiget og i stand til at benytte gården til at få leveret varer til sin butik. Det fremgår alene, at Københavns Kommune ønsker, at Coop delvist skal finansiere et halvtag med 500.000 kr. Såfremt en sådan finansieringsaftale ikke opnås, er det usikkert, hvordan varegården vil blive indrettet.

Der består således en ikke uvæsentligt risiko for, at Københavns Kommune med Forslaget inddrager Coops varegård på en sådan måde, at Coop ikke vil være i stand til at fortsætte sin butiksdrift.

En sådan inddragelse af Coops varegård vil udgøre et ekspropriativt indgreb efter grundlovens § 73 og artikel 1 i 1. Tillægsprotokol til Den Europæiske Menneskerettighedskonvention ("EMRK TP1").

Ekspropriation og indgreb med tilsvarende virkning kan alene gennemføres, såfremt ekspropriationsbetingelserne er opfyldte. Det indebærer efter grundlovens § 73, at indgrebet skal ske med hjemmel i lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning. Efter artikel 1 i EMRK TP1 og den dertil hørende praksis fra Den Europæiske Menneskerettighedsdomstol skal indgrebet have hjemmel, forfølge legitime formål, være proportionalt og mod betaling af rimelig erstatning.

Det er Coops opfattelse, at Københavns Kommune har ikke hjemmel til at foretage indgrebet, idet Forslaget i den foreliggende form som helhed er i strid med byfornyelsesloven og gæsteprincippet. Selv hvis det imidlertid antages, at der foreligger den fornødne hjemmel, har Københavns Kommune ikke tilbudt erstatning i overensstemmelse med grundlovens § 73 og artikel 1 i EMRK TP1, hvorfor Forslaget også af denne grund strider mod grundlovens § 73 og artikel 1 i EMRK TP1.

4 P-PLADSER PÅ TERRÆN I VAREGÅRD

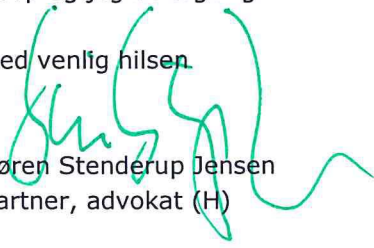
P-pladserne i terræn er meget vigtige for Coop og udgør en stor værdi i det daglige. Coop har derfor i e-mailkorrespondancen med Københavns Kommune tilkendegivet, og man – såfremt varegården i øvrigt opretholdes i sin nuværende form - er indstillet på, at Coop betaler 500.000 kr. til medfinansiering af overdækningen af varegården, idet der gælder følgende forudsætninger for Coops tilbud:

1. Coops betaling af 500.000 kr. er et fast beløb, uafhængig af de faktiske udgifter til halvtaget.
2. Københavns Kommune indarbejder i projektet, at der udlægges en membran med rodspærre, feks. fra Nykilde (www.nykilde.dk), samt at træterrassen udlægges i sektioner, der er nem at skille ad for inspektion af den underliggende konstruktion,
3. Der foretages ingen ændringer på terræn under halvtaget, herunder sker der ingen ændringer i antallet af p-pladser i gården. Coop skal have en garanti for, at der ikke sker sådanne ændringer.
4. Coop etablerer ikke port i gården til deres varelevering. Dette skal igen være en del af projektet for gårdhaven, idet porten vil være fælles for hele gårdlauget. Hvis gårdhaveprojektet ikke stemmes igennem både ved brugerne af gårdhaven og i kommunen, vil Coop dog selv etablere porten.

*

Coop og jeg deltager gerne i et møde med henblik på en yderligere drøftelse af de rejste spørgsmål.

Med venlig hilsen


Søren Stenderup Jensen
partner, advokat (H)

Partshøring

Høringssvar 24 -
Petersborgvej 4

Petersborgvej karréen

Påklages:

Dette projekt blev præsenteret første gang i 2009, og har sat alle parter i en urimelig venteposition, hvor ingen har ville bruge penge på at vedligeholde sine gårde, hvorfor de i dag 9 år efter fremstår i ringere forfatning end hvis ikke der ikke havde været den lange ventetid for en afklaring.

Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning tilsidesætter god skik ved at sætte et forslag til gårdsammenlægninger til afstemning uden at præsentere et endeligt og færdig defineret projekt som beboerne kan forholde sig til inden at afgive sin stemme.

Teknik- og Miljøforvaltningen (TM) begår en række uregelmæssigheder i sin forvaltning af Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg (2015.03.16) vedtagne, supplerende princip:

<https://www.kk.dk/sites/default/files/edoc/e781169b-910e-4b48-8582-4c4fe62c4123/ebd37ea0-c0b6-48b9-82f3-4dd2516099a6/Attachments/12693036-13840782-1.PDF>

1/ Ejendommen Odensegade 12, 21, 21a, Faksegade 12-20 bliver i 2014 udtaget af projektet begrundet med at det ikke har betydning for en løsning for de øvrige ejendomme.

Følgende står i ovennævnte vedtagne principper: **Bilag 1** side 2:

"1.2 Enkeltejendomme kan i særlige tilfælde udelades, såfremt deres placering, størrelse eller tilgængelighed ikke har betydning for kvaliteten af det samlede projekt."

Netop i Petersborgvej karréen udgør ovennævnte udtagne ejendom den absolut bedste del af karréen. Udtagelsen har derfor væsentlig betydning for den samlede kvalitet af en gårdsammenlægning.

Hermed begæres syn og skøn, med opsættende virkning, for at klarlægge hvorvidt TM har ret i at ejendommens udtagelse fra projektet ikke har betydning for den samlede kvalitet af gårdsammenlægningen.

2/ Endvidere i **Notat 5 marts 2013** side 2 midt

... "Der kan derfor ikke stilles krav om egenbetaling i forbindelse med gennemførelsen af gårdhaven"

Coop har informeret os om at forvaltningen har stillet dem et ultimatum for at få medfinansiering af kr. 500.000 i gårdsammenlægningsprojektet.

3/ I de vedtagne principper arbejder Teknik- og Miljøforvaltning, samt Teknik- og Miljøudvalget med en definition "halvprivate friarealer" som videreføres til de præsenterede projekttegninger, hvor der står "private terrasser" på et ikke særskilt tinglyst område af karréen.

Hermed anmodes om uvildige juridiske udtalelser omkring brugen af "privat" i forbindelse med gårdsammenlægninger.

4/ Endeligt betvivles at principperne (opfølgning fra mødet i TMU den 21 januar 2013) rettelig er fulgt i forbindelse med at mindst 2/3 tilslutning fra ejere og beboere har været tilstede 1) ved optagelse på ventelisten, 2) inden forvaltningen foretog indstilling til Teknik- og Miljøudvalget om at sende byfornyelsesforslaget om Petersborgvej-karréen fælles gårdhave i høring jf. punkt 1.1. i vedtagne principper for fælles gårdhaver 11 marts 2013. Anmodning om aktindsigt med anmodning om udlevering dokumentation og interne dokumenter af ovennævnte er endnu ikke imødekommet og dokumenteret. Hvorfor vi anmoder Teknik- og Miljøforvaltningen om at trække forslaget tilbage.

På opfordring, og efter at jeg har gennemgået byggetilladelse for 613 Udenbys Klædebo Kvarter, København, Nordre Frihavsgade 26a har Jesper Langebæk, (TM) undersøgt brandforhold i forbindelse med skraldeområdet Petersborgvej 4.

Hans undersøgelser viser at skraldeområde kan bibeholdes på nuværende sted.

Teknik- og Miljøforvaltningen har udført en ikke tilstrækkelig undersøgelse af lokale forhold før selve gårdsammenlægnings forslaget bliver præsenteret for berørte beboere:

Ved gennemgang af de til Teknik- og Miljøudvalget stillede forslag og principændringer på f.eks. *TMU møde 27 april 2015* ses at forvaltningen beklager fejl og misfortolkning af vedtagne principper (se bilag 1 side 2 nederst):

<https://www.kk.dk/sites/default/files/edoc/e781169b-910e-4b48-8582-4c4fe62c4123/ebd37ea0-c0b6-48b9-82f3-4dd2516099a6/Attachments/12567412-13626405-18.PDF>

I forslag til *supplerende principper for fælles gårdhaver (2013-15716) 11 marts 2013* er der fejl i årstal for hvilke ejendomme som må omfattes af etablering af gårdhaver. TMU bliver herved fejlinformeret.

I "salgsmaterialer" ses manipulerende billeder vist på en virkeligheds alternativ måde som i f.eks. (bilag 2 side 1)

<https://www.kk.dk/sites/default/files/edoc/e781169b-910e-4b48-8582-4c4fe62c4123/ebd37ea0-c0b6-48b9-82f3-4dd2516099a6/Attachments/12567453-13626476-26.PDF>

og

<https://www.kk.dk/sites/default/files/edoc/e781169b-910e-4b48-8582-4c4fe62c4123/ebd37ea0-c0b6-48b9-82f3-4dd2516099a6/Attachments/12566042-13624060-72.PDF>

på side 12 i ovenstående link, samt i den husomdelte Forslag Fælles Gårdhave Petersborgvej-karréen bruges forherligelse af faktiske muligheder, hvilket medvirker til at TMU og borgere får forskønnet billede af projekterne. Se vedlagte eksempel 1 fra bagsiden af ovennævnte husomdelte forslag, som ikke hverken modsvarer projekt tegningen, eller projektforslaget.

Anders Møller (TM) har i sit notat af 5 oktober 2017 https://www.kk.dk/sites/default/files/5._oktober_2017_-_svar_til_niels_e._bjerrum_a_om_gaardhaveprojekt_faelles_gaardhave_nordre_frihavsgade_pederborgvej.pdf sidste afsnit side 1, jf. Punkt 1 her i brevet misinformeret [Niels E. Bjerrum](#)

Anders Møller skriver:

" ...Af de supplerende principper, som Teknik- og Miljøudvalget vedtog for Københavns Gårdhaver den 11 marts 2013, fremgår det, at ejendomme, der er imod gårdhaveprojektet, i særlige tilfælde kan udtages af projektet, hvis det ikke hindrer en samlet løsning for de øvrige ejendomme.

Rettelig lyder teksten i vedtagne principper:

"1.2 Enkeltejendomme kan i særlige tilfælde udelades, såfremt deres placering, størrelse eller tilgængelighed ikke har betydning for kvaliteten af det samlede projekt."

Forvaltningen forsømmer sin oplysningspligt overfor berørte beboere, idet den ikke tilstrækkeligt uddybende henviser til lovgrundlaget for gårdsammenlægninger. Der er f.eks. ikke nævnt nogle steder at det er en decentral lov, og der er heller ikke henvist til vedtagne principper mm.

Forvaltningen kører et tæt parløb med tilhængere af projektet. Eksempelvis kan nævnes beboer Thomas Chapelle, som i øvrigt er ansat som strategisk byplanlægger i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Det er vores opfattelse at vi bliver fejlinformeret, hvilket giver forvirring blandt beboerne. Som eksempel kan nævnes at på vedlagte plantegning BK0542 af 20-03-09 er angivet i alt 7 erhverv. I Nordre Frihavsgade 26, hvilket rettelig er 2. Forvaltningen bortforklare dette med at der må være fraflyttet virksomheder, men det kan næppe være tilfældet da der ifølge Jesper Langebæk kun gives stemmerettigheder til fysisk cvr nummre (butikker). Der har altid kun være to butikker...

Det angives at der ifølge tegningen er 144 stemmeberettigede. Ved aktindsigt oplyses først at der er 150 for efterfølgende at blive rettet til 149, hvilket antageligt heller ikke er korrekt – afventer svar på aktindsigt.

Vi forbeholder os ret til, med opsættende virkning, at sende Gårdhaveprojekt, fælles gårdhave Nordre Frihavsgade, Petersborgvej til ombudsmanden.

Eksempel 1 Digitaliseret "Alternative facts" foto



Til Teknik- og Miljøforvaltningen

Høringssvar vedrørende fælles gårdhave BK542 Petersborgvejkarreén

Tak for det fremsendte høringsmateriale.

Vi håber på, at projektet stemmes igennem i TMUs 2. behandling.

Eksisterende forhold

Vi vil ikke lægge skjul på de store problemer, der er i gården, med ophold af mennesker, der ikke bor her, støjgener, skraldere, lastbiler, opdeling af gården af en høj mur, dieselforurening, ulovlig parkering og meget misligholdte arealer. Problemer, der i høj grad er skabt i forbindelse med opførelsen af daværende FDB's voldsomme erhverv- og boligbyggeri fra 1976.

Det må konstateres, at COOP og EF Nordre Frihavsgade 24 / Petersborgvej 6 har udvidet deres handlemuligheder på arealerne uden at have tilladelse til dette.

Det handler om:

- **Delvis nedlæggelse af den oprindelige taghave og legeplads i terræn.**
De oprindelige tegninger fra 1976 over arealerne viser, at hele butiksbygningen er konstrueret til havevanding/dræning, og at der var foretaget sikring af lyskasser mv. Billeder viser, at arealet var realiseret i henhold til tegningerne og i overensstemmelse med byggetilladelsen. Arealet er nu delvist nedlagt og misligholdt. Der foreligger **ikke** tilladelse til dette.
- **Privatisering af tagareal**
Der har tidligere været adgang for karreens beboere på taget. Der er nu opsat *privat*-skilt ved trappen og etableret udgang til private terrasser. Der foreligger **ikke** tilladelse til dette.
- **Privat parkering på erhvervs-P-pladser**
COOP har 8 parkeringspladser i varegården. I salgsannoncerne for ejerlejlighederne i Petersborgvej 6 beskrives dog muligheden for privat parkering i gården. Private motorcykler og biler parkerer i stort omfang i varegården. Der foreligger **ikke** tilladelse til privatparkering.
- **Køle- og udsugningsanlæg**
COOP har opsat nye, meget store og kraftige køle- og udsugningsanlæg. Det fremgår **ikke** af byggetilladelsen, at de har tilladelse til dette.

Forberedt til fælles gårdhave

Det fremgår af FDB's byggetilladelse fra 1976, at FDB skal deltage i en fælles gårdhave, når dette måtte komme. Samtidig er det beskrevet, at FDB skal finansiere en ny trappe til arealet, og Københavns Kommune har tilmed krævet, at tagarealet i 1976 blev forberedt til den kommende gårdhave ved, at man indrettede den til vandring og dræning mv.

Anbefaling

Vi vurderer, at der er risiko for, at der stemmes nej med en stor del af de 31 stemmer, COOP og EF Nordre Frihavsgade 24 / Petersborgsvej 6 har, for at fastholde de udvidede muligheder, de i øjeblikket har i gården. Sker det, vil det være meget vanskeligt at opnå 2/3 ja-stemmer.

På den måde risikerer vi, at den bygnings- og ejerkonstruktion, der adskiller gårdene og forårsager en række problemer, hindrer en løsning af netop de problemer.

Som ejere og foreninger føler vi os magtesløse overfor, at:

- 1) der tillades et kæmpe erhvervsbyggeri, med store konsekvenser for beboerne
- 2) arealerne misligholdes og nedlægges delvist, hvorefter anvendelsen omdefineres
- 3) gården udvælges til fælles gårdhaveprojekt efter 10 år på venteliste, men ordlyden af byggetilladelsen vægtes tilsyneladende ikke.

Vi anbefaler derfor, at det overvejes, hvilken betydning nejstemmerne fra COOP og EF Nordre Frihavns­gade 24 / Petersborgvej 6 får, såfremt de udgør tungen på vægtskålen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i AB Odin, Odensegade 23-25

Bestyrelsen i EF Rosenvængets Sideallé 9

Bestyrelsen i EF Nordre Frihavns­gade 26

Bestyrelsen i EF Ndr. Frihavns­gade 20/Fakse­gade 22.

Til Teknik- og Miljøforvaltningen - Område- og Byfornyelse

Høringsvar vedrørende fælles gårdhave BK542 Petersborgvejkarreén

Jeg kan fuldt ud tilslutte mig synspunkterne i høringssvaret fra de 4 bestyrelser: AB Odin, Odensegade 23-25, EF Rosenvængets Sideallé 9, EF Nordre Frihavsgade 26 og EF Ndr. Frihavsgade 20/Faksegade 22, og jeg har et par yderligere synspunkter.

Forudsætninger for fælles gårdareal og taghave

Jeg er en af de beboere, der har oplevet sagen fra starten. Jeg har boet i AB Odin siden 1971. På det tidspunkt lå karreens indre hen som et stort åbent afspærret areal med vild bevoksning, og der var forlydender om etablering af en kvarterspark. Det var derfor med stor forbavselse at Coop i 1976 fik tilladelse til at bygge Brugsens butiksareal og varegård, ganske vist med klare betingelse om at etablere fælles opholds- og legearealer på en tagterrasse over butiksarealet og på de ubebyggede arealer. Samtidig var det hensigten i byggetilladelsen at gennemføre en gårdrydningsplan i karreen iværksat af Københavns Kommune i forbindelse med byggeriet, og det var en forpligtelse for Coop, at de anlagte opholds- og legearealerne skulle indgå i et fælles gårdanlæg.

Taghaven blev anlagt efter en af Kommunen godkendt plan med trædække, borde, bænke og parkbelysning samt beplantning i plantekasser og en midlertidig trappe. Den fungerede i en årrække som friareal for karreens beboere, indtil vi oplevede en stigende privatisering af arealet og manglende vedligeholdelse.

Miljøproblemer

Der viste sig hurtigt store miljøproblemer med støj og luft fra Brugsens anlæg, som gennem årene er taget til, og som er en klar forringelse af levevilkårene i de omkringliggende ejendomme. Det har ikke været muligt ved vore egne initiativer at få løst disse miljøproblemer. Det er derfor glædeligt, at Kommunen i forbindelse med sagen om fælles gårdanlæg har indgået en aftale med Coop om deres medfinansiering på 500.000 kr. til overdækning og afskærmning af varegården.

Tidligere ansøgninger

Siden Coops byggeri blev opført har jeg som tidligere bestyrelsesmedlem i AB Odin utallige gange rykket Gårdkontoret for at iværksætte den gårdrydningsplan, vi var stillet i udsigt. Gårdkontoret betegnede vores sag, som den vanskeligste gårdrydningsplan de havde, fordi Brugsens byggeri og varegård afskar de enkelte gårde og totalt blokerede for en gårdsammenlægning i terræn, og samtidig måtte de medgive os, at denne sag var Kommunens sorteste samvittighed, som der skulle findes en løsning på.

I 1998 ansøgte AB Odin og EF Rosenvængets Sidealle om gårdsammenlægning med en konkret plan med tegninger, hvor hovedideen var at etablere direkte adgang til tagterrassen fra alle gårde via trappeanlæg og at overdække og afskærme varegården. Det er med stor tilfredshed, vi ser, at det præcist er de principper, der ligger til grund for det foreliggende forslag.

Udformning og anlæg af taghaven

Jeg vil gerne takke forvaltningen og konsulenterne for den gennemførte proces med inddragelse af beboernes synspunkter. Det foreliggende forslag afspejler de ønsker til udformningen, der har været fremme på møder og workshop. Illustrationen i pjecen er dog lidt misvisende idet den viser gangstier med træbelægning og hvide felter i stedet for fuld træbelægning. Vi har dog i Kommunens notat fra det afsluttende orienteringsmøde den 13. december 2017, fået en garanti for, at der etableres fuld træbelægning også i de hvide felter. Det må vi holde fast ved i den videre planlægning.

Med hensyn til anlæg og drift af taghaven, har der vist sig en modstand fra Coops side til at forny membranen i tagkonstruktionen i forbindelse med nyanlæg af taghaven, således at begge dele ville kunne have en lang levetid. Ifølge undersøgelser har membranen måske højst en yderligere levetid på 10 år. Hvis den ikke udskiftes nu, må det være en forudsætning at Coop afholder alle udgifter til sin tid også til fjernelse og retablering af filtag, trædække og beplantning, således at denne udgift ikke pålægges gårdlauget.

Coops og ejerforeningens forpligtelser

Der har på møderne vist sig stor modstand mod et fælles gårdanlæg fra Coop og EF Nordrefrihavnsgade 24/Petersborgvej 6, som med årene har privatiseret og afviklet den fælles taghave. Jeg vil gerne stille et stort spørgsmål ved rimeligheden i, at Coop og Ejerforeningen via deres stemmer og arealer kan nedstemme forslaget om fælles gårdanlæg, som de jf. byggetilladelsen er forpligtet til at indgå i.

Såfremt forslaget bliver nedstemt henstiller vi til Københavns Kommune at stille krav om, at Coop og Ejerforeningen genetablerer taghaven for egne midler i den standard og med det udstyr og omfang af beplantning med vanding og afvanding, som fremgår af den i sin tid godkendte plan, og at de forpligtes til at vedligeholde taghaven.

Gårdlaug

Det har været en frugtbar proces med inddragelse af karreens beboere. Vi har været i kontakt i et omfang, vi ikke tidligere har oplevet, bl.a. koordinerede vi vort foretræde for Udvalget, blandt beboere fra 6 ud af de 8 ejendomme i karreen, med opbakning til forslaget ifm. TMU's første behandling. Nu glæder vi os til at fortsætte det gode samarbejde i Gårdlauget.

Med venlig hilsen



Lotte Bech Arkitekt maa
Odensegade 23
2100 København Ø
Mail: lotte@lotte-bech.dk
Tlf: +45 21257105