



**Forslag til byfornyelsesbeslutning  
om etablering af fælles gårdanlæg**

## **Glasvej-karréen**

FREDERIKSSUNDSVEJ 60A-64  
GLASVEJ 1-9  
THEKLAVEJ 1-11  
HOUMANN'S ALLÉ 2-10

Januar 2009

## Indholdsfortegnelse

- Baggrund for forslaget
- Gården i dag
- Forslaget - gårdrumsspil
- Høring af forslag til byfornyelsesbeslutning
- Tidsplan
- Fælles friarealer
- Rydninger
- Servitutpålæg

Spørgsmål til forslag til beslutningen kan rettes til:

**sbs**  
**Ny Kongensgade 15**  
**1472 København K.**  
**Tlf.: 82 32 25 00**

Advokat Tutter Blume  
Tlf.: 82 32 25 35  
E-mail: tub@sbsby.dk

### BAGGRUND FOR FORSLAGET

Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune har ved sit møde den 10. december 2008 vedtaget at udsende dette forslag til byfornyelsesbeslutning for Glasvej-karréen i offentlig høring jf. Lovbekendtgørelse nr. 901 af 9. september 2008, Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Forslaget er udsendt til alle ejere, lejere og erhverv i Glasvej-karréen, der omkranses af Glasvej, Frederikssundsvej, Houmanns Allé og Theklavej.

### Hidtidig planproces

Ved mødet den 12. oktober 2006 bemyndigede Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune Teknik- og Miljøudvalget til at igangsætte planlægning af byfornyelse på Glasvej-karréen.

### Byfornyelsesområdet

Byfornyelsesområdet omfatter ejendommene Frederikssundsvej 60A-64, Glasvej 1-9, Theklavej 1-11 og Houmanns Allé 2-10, alle beliggende 2400 København NV.



Baghuset Frederikssundsvej 60D



kort over Glasvej-karréen

Med dette forslag foreslås der etableret ét samlet gårdanlæg for beboerne i karréen og en del af gården i midten afskærmet til anvendelse for gårdens erhverv.

### Karrémøde

Den 6. oktober 2008 blev der afholdt et karrémøde i Kulturhuset på Dortheavej for samtlige ejere og lejere i Glasvej-karréen. På mødet blev der orienteret om mulighederne for at skabe et nyt fælles gårdanlæg i karréen.

### Gårdgruppe

Når der foreligger en byfornyelsesbeslutning, bliver der nedsat en gårdgruppe med repræsentanter fra samtlige karréens ejendomme. På gårdgruppemøderne vil både de overordnede linier for et kommende gårdanlæg samt den mere konkrete indretning blive debatteret. Der vil også blive arrangeret en inspirationstur til færdig-etablerede gårdanlæg. Igennem gårdgruppen får beboerne mulighed for at være med til at diskutere og komme med forslag til indretningen af

det fælles gårdanlæg.

## GÅRDEN I DAG

Byfornyelsenområdet omfatter i alt 212 boliger fordelt på 6 ejendomme.

Det samlede friareal på karréen udgør 3.050 m<sup>2</sup>.

Boligerne i karréen fordeler sig på 16 udlejningsboliger, 40 ejerlejligheder og 156 andelsboliger.

Karréen er opdelt i 9 større og mindre gårdrum.

Beboelsesejendommene i randbebyggelsen er alle på 5 etager (ekskl. tagetage og kælder) og med ydervægge af mursten.

Beboelsesejendommen Frederikssundsvej 62A-62B er opført i 1934.

Beboelsesejendommen Frederikssundsvej 60A-60C og Glasvej 1-7 er opført i 1937.

Beboelsesejendommen Glasvej 9 og Theklavej 1-9 er opført i 1916 med væsentlig om- eller tilbygning i 1993.

Beboelsesejendommen Theklavej 11 og Houmanns Allé 6-10 er opført i 1938.

Beboelsesejendommen Theklavej 2-4 og Frederikssundsvej 64 er opført i 1905 med væsentlig om- eller tilbygning i 1996.

Til Glasvej 9 og Theklavej 1-9 hører et større skur med plads til cykler og barnevogne m.v.

Erhvervsejendommen Frederikssundsvej 62, som er beliggende i gården, er på 4 etager og er opført i 1915. Bygningen bærer præg af omfattende istandsættelse/renovering for nylig. Der er adgang til ejendommen via porten i nr. 62A.

Til ejendommen hører en lille sidebygning med gulv under terræn. Endvidere er der to bygninger med garager tilhørende ejendommen, som ligeledes er beliggende i gårdens midte.

Erhvervsejendommen, baghuset Frederiks-



Gården Frederikssundsvej 60A-60C og Glasvej 1-3



Gården Frederikssundsvej 62 A-B



Gården Frederikssundsvej 64 og Houmanns Allé 2-4



Gården Theklavej 11 og Houmanns Allé 6-10

sundsvej 60D i gården er opført i 1905 og er på 3 etager. Bygningen er fritstående. Adgang til ejendommen sker via porten i Glasvej 7 eller med bil ad Frederikssundsvej 60C.

Erhvervejendommen, sidebygningen til Glasvej 3 og 5, er på 2 etager og indeholder p.t. ikke aktivt erhverv. Bygningen er forbundet direkte til Glasvej 3 og 5, hvor der er posthus i stueetagen.

Gården er for så vidt angår den del, der tilhører Frederikssundsvej 60-62 og Glasvej 1-7 således præget af trafik og parkering på tværs.

Herudover er der enkelte mindre skure, garager og overdækninger i erhvervsdelen af gården.

Udearealerne er visse steder præget af mørke og snævre gårdrum. Overflader og belægninger i karréen er flere steder meget nedslidte, og der er ingen eller kun ringe indretninger til ophold og leg. Idet det bemærkes, at der er stor forskel på standen af de enkelte gårdrum.

### FORSLAGET

Forslag til byfornyelsesbeslutning omfatter etablering af nyt gårdanlæg for Glasvej-karréen.



Gårdanlægget foreslås istandsat med nye belægninger, og indrettet til et grønt friareal med mulighed for ophold og leg.

### Rydninger

Forslaget omfatter rydning af udtjente belægninger og asfalt, skure og hegn.

Med rydningerne vil der blive sammenhæng i gårdanlægget, og der vil tilvejebringes lys og luft til et samlet gårdrum. Endelig gives der på denne måde mulighed for, at det samlede gårdanlæg kan indgå i en fælles anvendelse og drift.

### Nedlæggelse af parkering i gården

Parkering i den del af gårdanlægget, der overgår til fælles brug for beboerne i karréen vil ikke



være mulig efter indretning af fælles gårdanlæg. Hensigten er, at det nye anlæg skal friholdes til ophold og leg.

### **Erstatninger for tab**

Eventuelle overtagelser til nedrivning eller nedlæggelse sker efter forudgående erstatning, medmindre servitutter eller lignende bestemmer anderledes.

Forhandling om en evt. erstatning som følge af byfornyelsen sker ved individuel forhandling med den enkelte ejer og sbs på kommunens vegne.

### **Ét fælles gårdanlæg i den samlede karré**

I forbindelse med byfornyelsen indrettes ét fælles gårdanlæg for beboerne i den samlede karré.

### **Projektforslag**

Efter vedtagelse af byfornyelsesbeslutningen vil der blive nedsat en gårdgruppe, som vil blive inddraget i arbejdet med at udforme et projekt-

forslag vedrørende indretningen af det fælles gårdanlæg. Alle de berørte ejere og beboere inddrages tillige i samarbejdet om udformningen af gårdanlægget.

Gårdgruppen består af repræsentanter for ejere og brugere i hele karréen.

Igennem gårdgruppen og via hjemmesiden og et gårdrumsspil får beboerne mulighed for at være med til at diskutere og komme med forslag til indretningen af det fælles gårdanlæg. Det betyder også, at placering af aktiviteter i gården ikke er udviklet eller indarbejdet på nuværende tidspunkt.

Udarbejdelsen af projektforslaget vil ske med henblik på sammenhæng i funktioner, materialer og arkitektur for den samlede karré, således at der efter byfornyelsen vil være ét fælles sammenhængende gårdanlæg for beboerne i karréen med fælles drift.



Nedlæggelse af hegn og parkering for at skabe et fælles gårdanlæg

**Gårdrumsspillet**

Der er etableret et forsøg med et såkaldt 'gårdrumsspil', som skal højne borgerinddragelsen i forbindelse med udformningen af det konkrete forslag til gårdens indretning. Dette vil have til huse på en hjemmeside oprettet specifikt for denne karré. Her kan borgerne få informationer og debattere vedrørende anlæggelsen af det nye gårdanlæg. Via et brugervenligt, interaktivt 3d-værktøj har borgerne endvidere mulighed for at komme med forslag til det kommende gårdanlæg samt opleve, hvordan det vil komme til at se ud i 3 dimensioner. På alle tidspunkter i processen kan beboerne debattere egne og andres forslag og synspunkter - med mulighed for bidrag fra eksempelvis landskabsarkitekt og øvrige eksterne parter.

**Forløb af borgerinddragelsen i gårdrumsspillet:**

- Beboerne modtager intro-materiale, hvorefter de kan logge på hjemmesiden. Her vil der være inspiration fra landskabsarkitekten.
- Beboerne har mulighed for at give deres synspunkter til kende. Hvad fungerer godt/mindre godt i dag, og hvad ønskes der af aktiviteter i gården.
- Beboerne har mulighed for at komme med forslag til indretning af fællesgården.
- Når projektforslaget er prissat, har beboerne mulighed for at kommentere igen.

Resultatet af denne proces vil indgå i den en-



Eksempel på hjemmeside

delige beslutning om den konkrete indretning af gårdrummet.

**Høring af projektforslag**

Når projektforslag til indretning af fælles gårdanlæg er udarbejdet, sker der høring blandt ejere og beboere via hjemmesiden, inden endelig vedtagelse i kommunen.

Det vil fremgå af høringsmaterialet, hvordan man kan komme med bemærkninger til forslaget.

Et vedtaget gennemførelsesprojekt er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene fra det tidspunkt, de pågældende har fået meddelelse om vedtagelsen, uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

Når gennemførelsesprojektet er vedtaget, pålæg-

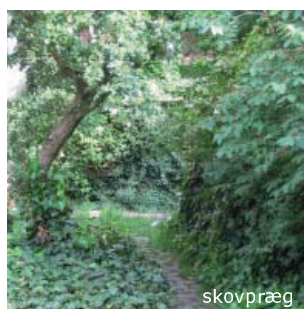
Referencer til udformning af gårdanlæg



sti



grøn afskærmning



skovpræg



ophold

ger kommunen ejendommene servitutbestemmelser om gårdanlægget, se side 15. Kommunen lader servitutterne tinglyse på ejendommene.

Det offentlige afholder udgifterne ved etableringen af gårdanlægget indenfor de i byfornyelsesloven fastsatte rammebeløb.

### **Anlægsarbejder**

Anlæggelsen af gårdanlægget vil forventeligt blive iværksat i løbet af 2010 og færdigetableret med udgangen af 2010.

### **Økonomi**

Samtlige udgifter til etablering af det fælles gårdanlæg afholdes af det offentlige inden for et rammebeløb, der er fastsat i byfornyelsesloven. Ejerne og beboerne betaler alene fremtidige udgifter til drift og vedligeholdelse af det færdige gårdanlæg.

### **Gårdlaug**

Når anlægget er udført, nedsættes et gårdlaug bestående af ejerkredsen i karréen. Gårdanlægget overdrages til gårdlauget, der ved servitut på ejendommene forpligtes til at opretholde og vedligeholde anlægget.

De samlede drifts- og vedligeholdelsesudgifter fordeles mellem de enkelte matrikler i forhold til de respektive ejendommers bruttoetagearealer og anvendelse. Renovationsudgifter afholdes dog fortsat af den enkelte ejendom.

Beslutninger i gårdlauget træffes, hvor ikke andet er bestemt, ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal. Detaljerede bestemmelser vedrørende laugets fastsættes i vedtægterne.

sbs vil være behjælpelig med stiftelse af gårdlaug

## **KARRÉMØDE**

Tirsdag den 24. februar 2009  
kl. 19:00  
Kulturhuset  
Bispebjerg NV  
Dortheavej 61  
2400 Kbh NV  
Lokale 1.1

På mødet vil der være mulighed for at debattere mulighederne i byfornyelsen og komme med spørgsmål til forslaget.

### **INDSIGELSER OG BEMÆRKNINGER:**

Indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal være skriftlige og sendes til :

**Københavns Kommune  
Center for Bydesign  
Njalsgade 13  
Postboks 447  
1505 København V**

Indsigelser og bemærkninger skal være kommunen i hænde senest  
16. marts 2009.





og udarbejdelse af vedtægter for gårdlauget.

**HØRING AF FORSLAG TIL BYFORNYELSES-  
BEKLUTNING**

Forslag til byfornyelsesbeklutning er udsendt til alle ejere, lejere og andelshavere på den samlede karré.

I denne periode er der mulighed for at komme med bemærkninger og indsigelser til forslag om byfornyelsesbeklutning for Glasvej-karréen.

**Karrémøde**

I høringsperioden vil der blive afholdt et karrémøde om forslaget. På mødet vil der være mulighed for at debattere mulighederne i byfornyelsen, og komme med spørgsmål til forslaget.

Når høringsperioden er afsluttet vil Borgerrepræsentationen, på baggrund af eventuelle skriftlige indsigelser og bemærkninger, revurdere forslagens indhold, og derefter træffe den endelige beklutning om byfornyelse på Glasvej-karréen.

Byfornyelsesbeklutningen forventes truffet i foråret 2009, se tidsplanen. Herefter offentliggøres beklutningen, og alle ejere og lejere i karréen vil modtage den endelige beklutning.

Når der er truffet en byfornyelsesbeklutning, tinglyses beklutningen på karréens ejendomme.

Indholdet af beklutningen er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene fra det tidspunkt, de pågældende har fået meddelelse om vedtagelsen, uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

**FORVENTET TIDSPLAN**

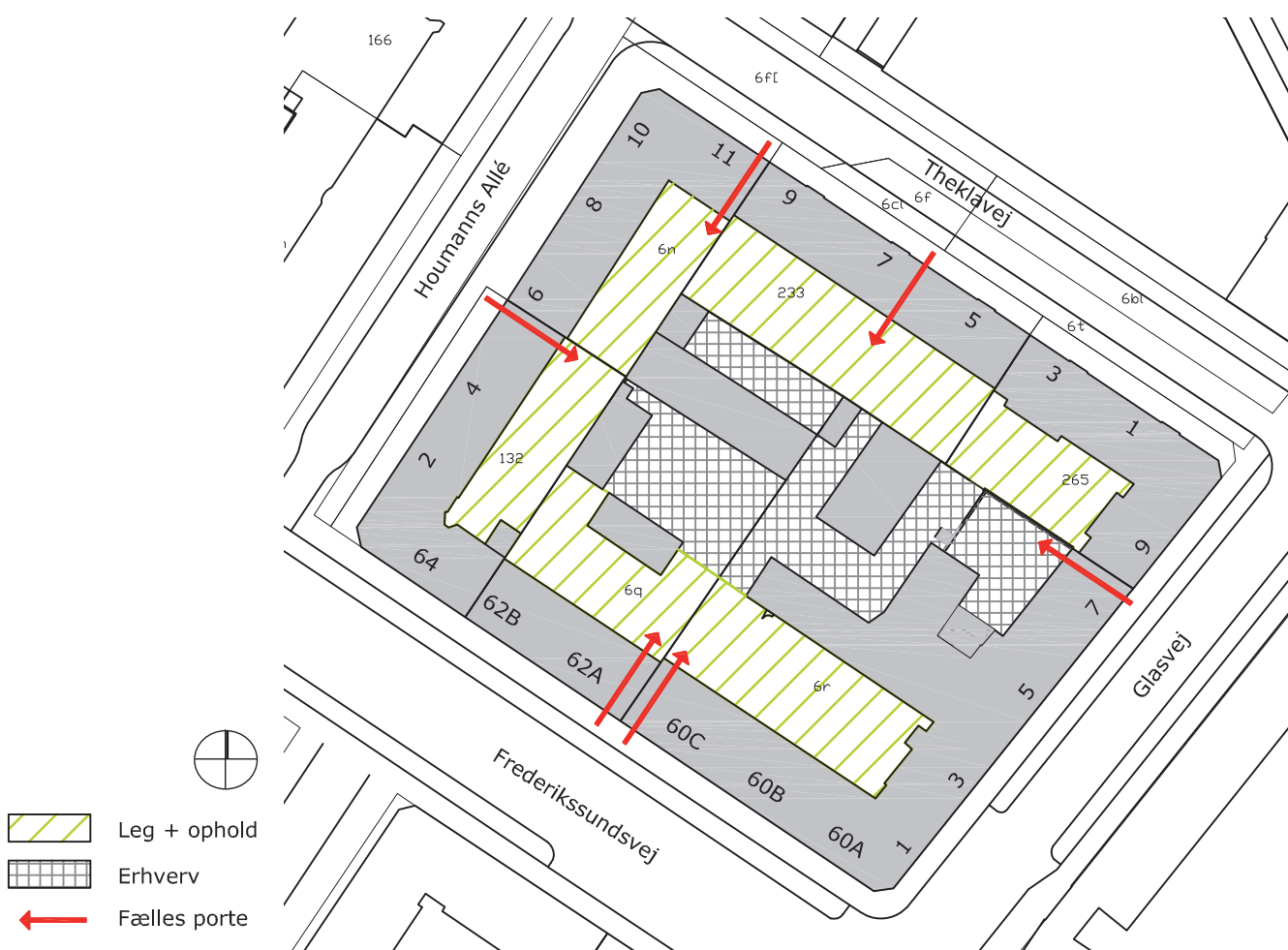
<b>2009</b>	Høring af forslag til beklutning (8 ugers høring)
	Karrémøde
	Behandling af indsigelser til forslag
	Byfornyelsesbeklutning træffes i BR
	Offentliggørelse af beklutning
	Gårdgruppemøder og gårdrumsspil
	Evt. forhandling med erhverv
	Prissat projektforslag
	6-ugers høring af projektforslag
	Kommunen godkender projektforslag
<b>2010</b>	Udbud og licitation gårdprojekt
	Licitationsresultat godkendes
	Gennemførelse af anlægsarbejder
	Færdigt gårdanlæg
	Gårdlauget stiftes
	Gårdlauget overtager gårdanlægget



**FÆLLES FRIAREALER**

Der etableres et fælles gårdanlæg for Glasvej-karréen. Fællesporte i gårdanlægget er angivet på tegningen nedenfor. Følgende ejendomme, alle ejerlav Utterslev, København, beliggende 2400 København NV, indgår i gårdanlægget:

Matr. nr.:	Gadenavn og nr.:
132	Frederikssundsvej 64/Houmanns Allé 2-4,
6n	Houmanns Allé 6-10/Theklavej 11,
233	Theklavej 5-9,
265	Theklavej 1-3/Glasvej 9,
6r	Glasvej 1-7/Frederikssundsvej 60A-60C
6q	Frederikssundsvej 62, 62A-62B



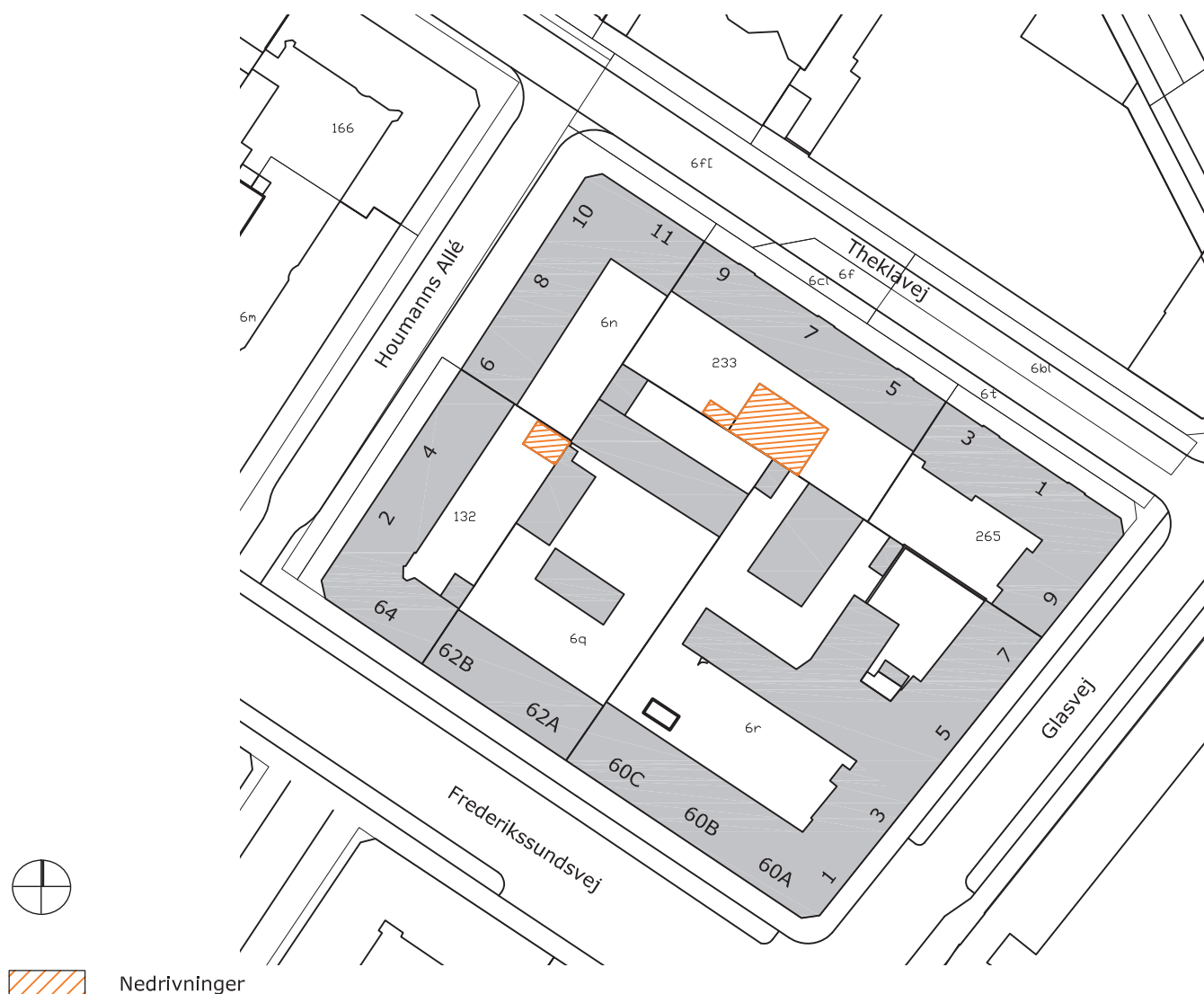


## RYDNINGER

For at skabe lys og luft til ophold og leg samt mulighed for et sammenhængende fælles gårdanlæg for karréens beboere foreslås nedrevet i nødvendigt omfang skure, overdækninger, plankeværker, hegn og mure i karréen på alle de af beslutningen omfattede ejendomme som led i etablering af fælles gårdanlæg. Efter nedrivningerne foretages nødvendige retableringer på bygninger og terræn. Retableringer af belægninger, kloak- og afløbsforhold samt skure til renovation og cykler vil blive udført som led i etableringen af det fælles gårdanlæg.

## PARKERING

Parkering og kørsel ind og ud af karréen er ikke forenelig med etableringen af et gårdanlæg til ophold og leg. Derfor etableres fælles indkørsel for den erhvervsrelaterede kørsel til erhvervsdelen i midten af gården med indgang fra porten i Glasvej.





### Servitutpålæg nedenfor vil blive tinglyst på karréens ejendomme

Ifølge byfornyelsesbeslutningen vil der blive lyst følgende bestemmelser på ejendommene i karréen:

**at** de til de enkelte ejendomme hørende friarealer udlægges til fælles formål,

**at** eksisterende og fremtidige portgennemgange på ejendommene:

<u>Matr. nr.</u>	<u>Gadenavn og nr.</u>
132	Frederikssundsvej 64/Houmanns Allé 2-4
6n	Houmanns Allé 6-10/Theklavej 11
233	Theklavej 5-9
6r	Glasvej 1-7/Frederikssundsvej 60A-60C
6q	Frederikssundsvej 62, 62A-62B

som angivet på side 11, skal tjene som fælles adgangsveje til de fremtidige fælles gårdanlæg,

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

**at** det anlæg, der etableres ved byfornyelsen, skal opretholdes,

**at** drift, vedligeholdelse og renholdelse af anlægget med fælles indretninger, herunder de ovenfor nævnte porte/adgange, og med afløbsledninger og lignende, som udelukkende tjener fællesanlægget, pålægges ejerne af ejendommene, der forpligtes til at indgå i et fælles gårdlaug,

**at** udgifterne til drift, vedligeholdelse og renholdelse af anlægget med fælles indretninger afholdes af gårdlauget,

**at** de enkelte ejendommers andele af ovennævnte udgifter, medmindre Københavns Kommune fastsætter andet, fordeles i forhold til ejendommenes bruttoetagearealer, dog således, at kældre med loft mindre end 1,25 m over omgivende terræn, ikke medregnes,

**at** renholdelse og vedligeholdelse af det fælles gårdanlæg kan ske ved Københavns Kommunes foranstaltning for ejernes regning, såfremt forpligtelserne ikke opfyldes,

**at** servitutten er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommene uden hensyn til, hvornår retten er stiftet, og

**at** Københavns Kommune er påtaleberettiget på servitutten.



**sbs**  
Ny Kongensgade 15 1472 København K  
tlf. 8232 2500 kbh@sbsby.dk sbsby.dk



Københavns Kommune