

## Notat fra 2. skitse møde 8. september 2015, BK 542 Petersborgvej karréen

### Til stede:

#### Beboere/ejere

Anders Kahr-Højland, Ndr. Frihavsg. 22  
Eva Deichmann, Rosenvængets Sideallé 9  
Søren Børlund, Rosenvængets Sideallé 9  
Jørgen Hedemark Poulsen, Petersborgv. 4  
Vibeke Hansen, Odensegade 25  
Sanne Klinke, Odensegade 25  
Sussi Kristoffersen, Petersborgvej 4  
Sofie Tønnesen, Ndr. Frihavsg. 26A  
Anders Larsen, Ndr. Frihavsg. 26A  
Henning Schwarz, Petersborgvej 4  
Jeppe Vinther, Petersborgvej 4  
Eva Hjortshøj Sørensen, Odensegade 23  
Lotte Bech, Odensegade 23  
Majbritt Menander, Odensegade 23  
Ole Menander, Odensegade 23

Mari Louise Børlund, Rosenvængets Sideallé 9  
Morten Kristensen, Ndr. Frihavsg. 24  
Mischa Szpirt, Petersborgvej 4  
Merete Richardt  
Jette Møller, Odensegade 25  
Liz Whitta, Rosenvængets Sideallé 9  
Paul Gross, Nrd. Frihavsgade 26  
Jan Lisberg, Odensegade 25  
Thomas Chapelle  
Jeanette Rohde, Petersborgvej 2  
Chris Wammen  
Iben Harder Larsen, COOP  
Alice Kastrop, Nrd. Frihavsgade 28  
Chris Wammen, Nrd. Frihavsgade 28

Københavns Kommune  
Jesper Langebæk

Opland v/Karin Corfitzen  
gaardrum.dk v/ Friedemann Rüter

### Program for skitse møde

- Gennemgang af ændringer af skitseforslaget
- Det videre sagsforløb

### Husk!

3. skitse møde: oktober – indkaldelse følger

Svarfrist for kommentarer til skitseforslaget: **28. september 2015**

### Skitseforslaget

Med baggrund i 1. skitse møde og bemærkninger herfra samt indkomne bemærkninger efterfølgende er udarbejdet revideret skitse.

Hovedgrebet er som tidligere at gøre taghaven til det centrale opholdsområde i det fælles gårdanlæg, herunder at skabe gode adgangsforhold til taghaven.

Herudover er der arbejdet videre med ideen om helt eller delvist at overdække COOPs varegård. KNC orienterede om, at der pågår tekniske undersøgelser vedr. tagfladen på den fremtidige taghave og vedr. evt. overdækning af COOPs varegård. Undersøgelser sker sideløbende med skitsering og budgettering.

Taghaven har i den reviderede skitse fortsat de 3 adgange, hvor der især er fokuseret på adgangen mod syd og adgangen fra gården ved Ndr. Frihavsgade 20-22.

Den sydlige adgang er bearbejdet, så det terrasserede areal af hensyn til COOP-bygningen (indgange og vinduer) er reduceret. Niveauforskellen svarende til den eksisterende spindeltrappe udlignes af et mere ordinært trappeforløb placeret mod vest mod nabogården.

Det ordinære trappeforløb kan udføres som fritstående ståltrappe eller evt. som beton-/ståltrappe, der er monteret på muren i skel.

Støttemure vil blive begrønnet, så det samlede areal bliver frodigt og grønt. Der er fortsat indarbejdet mindre opholdspladser i det terrasserede område, ligesom det fortsat arbejdes på at etablere en rutsjebane fra taghaven og ned.

Adgangen fra Ndr. Frihavsgade 20-22 er tænkt som en fritstående konstruktion opbygget med 1 eller 2 skibscontainere som 'kerne'. Containerne, der foreslås indrettet som værksted, skur, halvtag eller lignende, kan evt. beklædes, der kan sættes vinduer og døre i osv. Der etableres terrasserede opholdsarealer med plads til borde/bænke, parasoller, højbede mm. Opholdsarealer og trin kan evt. udføres som trædæk, eller der kan arbejdes med fiberbeton, stål eller en kombination.

Taghaven foreslås afgrænset med varierende udtryk, nogle steder meget grønt med slyngplanter, andre steder helt gennemsigtig f.eks. med ballusterhegn eller glaspartier. Herudover indeles den store tagflade i mindre delområder, så der opstår niches og gode muligheder for ledt mere skærmet ophold.

Overdækningen af COOPs varegård vil blive tilpasset den aktuelle højdeforskel mellem altaner i Peterborgsvej 6 og taghavens niveau med trin og flader i forskellige niveauer.

Placering af renovation og cykelparkering er ændret, idet 'stalden' i Ndr. Frihavsgade 26 er oplyst solgt og derfor ikke kan indgå som standplads for renovation. I den reviderede skitse er der placeret renovation nedenfor trappeadgangen fra Petersborgvej 4 til taghaven.

Beboere i Odensegade 23-25 har givet klart udtryk for, at der ikke er ønske om cykelparkering i den del af gården, hvorfor cykelparkering her er fjernet.

### **Generelle kommentarer til skitseforslaget**

Beboerne havde overordnet positive kommentarer til den arkitektoniske udformning af skitseforslaget. De emner, som primært var omdrejningspunkter for diskussion var spørgsmål omkring taghaven og ansvar for især membranen på Coops tag samt placering og udformning af enkelte elementer, som renovation, trapper, cykler, mv.

### **Konkrete spørgsmål/ønsker/ændringsforslag til skitseforslaget**

#### *Trapper*

*Kan trappen, der forbinder arealet langs Odensegade med Brugsens tag udføres som vist i først skitseforslag med terrasser?*

Trappen er blevet ændret for at gøre den mere enkel og billigere. Der vil blive prøvet at finde en mellemløsning til næste møde. Det er dog vigtigt at friholde både de eksisterende bygninger og bygningsdele som vinduer og døre fri for konstruktioner.

#### *Erhvervsaffald*

*Er erhvervsaffald indregnet i den nuværende plantegning?*

Dette vil blive undersøgt til næste møde.

### *Inventar*

*Kan der projekteres flytbare møbler og fx grill?*

Der vil blive medtaget dels flytbare og dels fast monterede møbler og grill.

### *Beplantning*

*Har beboere indflydelse på den fremtidige beplantning?*

Alle beboere har i høj grad indflydelse på materialevalg og beplantning. Selvom disse emner først defineres i detailprojektfasen, altså efter byfornyelsesbeslutningen er truffet, er alle velkomne til at sende deres ønsker/forslag til Karin allerede nu [knc@opland.eu](mailto:knc@opland.eu)

### *Renovation*

*Kan renovationscontainere placeres under de nye trappekonstruktioner eller garager?*

Dette vil blive undersøgt til næste møde.

*Kan renovationscontainere flyttes til gården Nr. Frihavnsvej 28/Petersborgvej 2?*

Der vil blive arbejdet på at placere noget renovation i denne gård under forudsætning af, at myndighedskrav vedr. afstande fra renovation til åbninger i facader kan overholdes. Det skal dog understreges, at denne meget smalle gård ikke kun skal anvendes som standplads for renovation.

### *Byggetilladelse:*

*Svarer Coop's bebyggelse til byggetilladelsen?*

Dette afklares til næste møde.

### *Støj fra fx Brugsens tekniske anlæg*

*Der bliver gjort opmærksom på, at der er permanent støj fra Brugsens anlæg, fx udluftning og køleanlæg.*

En gårdhave og dens elementer har kun indflydelse på støj i meget begrænset omfang.

### *Støj fra brugere af den fremtidige taghave*

*Er der i forslaget taget stilling til støj, der fordeler sig over taget til resten af gården?*

Der vil blive set på støjreducerende elementer, som fx skærme med planter. Disse elementer skal samtidig opfylde funktioner som rumdannelse eller sikkerhedsafskærmninger.

*Bliver der ved afstemningsproceduren fremlagt flere forslag man skal stemme om?*

Nej, der bliver udarbejdet en pjece, der beskriver ét forslag. Kun om dette forslag skal der stemmes.

### *Vedligeholdelse*

*Er der i gårdens drift taget hensyn til højre vedligeholdelsesudgifter pga. taghaven?*

Når gårdlauget skal stiftes bliver der udarbejdet et konkret budget til driften af gården de første 2 år. Her bliver der taget hensyn til den konkrete situation med taghaven. Det er dog gårdlauget, der bestemmer vedligeholdelsesniveauet, der typisk ligger på omkring 15-18 kr./m2 boligareal og år.

### *Membranen*

*Hvordan er situationen i forhold til membranens levetid i forhold til taghaven, der etableres ovenpå membranen?*

Ingeniøren, der er tilknyttet rådgiverteamet har foretaget en vurdering af membranens levetid. Vedligeholdelse af membranens levetid er ejerens ansvar og er som udgangspunkt ikke knyttet til projektet. For at undgå, at membranens levetid er væsentlig lavere end taghavens levetid og at

gårdlauget ved en evt. reparation af membranen vil tilfalde større udgifter til retablering af taghaven vil det være fornuftigt at membran og taghave har nogenlunde samme holdbarhed. Rådgiverne vil kontakte ejeren i forhold til emnet.

#### *Hvad sker når membranen beskadiges?*

Membranen er en del af bygningen, der tilhører ejendommen. Sker beskadigelsen pga. hærværk, vil man gøre personen ansvarlig for skaden som i alle andre tilfælde af hærværk. Membranen er afdækket og beskyttet på hele taget. Direkte adgang til membranen er dermed ikke muligt. Under mødet blev der stillet forslaget om at forsikre membranen.

#### *Afstemning og høring*

*Vil der være risiko for at gårdprojektet ændres eller ikke bliver gennemført, selvom der er et flertal for gårdhaven efter afstemningen?*

Efter sidste skitse møde bliver der udarbejdet en indstilling med en pjece, der beskriver forslaget, samt forventet budget. Politikere skal godkende forslag og indstilling inkl. budget. Pjecen med projektet bliver herefter husstandsomdelt. Samtidig starter en 8 ugers høringsperiode, hvor man kan sende kommentarer til Københavns Kommune. I denne periode udføres også en afstemning, der vil foregå gennem E-boks. Hvis der er min. 2/3 af de afgivne stemmer for forslaget, behandles dette af politikere. Hvis projektet godkendes og byfornyelsesbeslutningen træffes bliver projektet etableret med det af politikerne godkendte budget.

## **Det videre forløb**

Beboerne har mulighed til at komme med yderligere kommentarer til det præsenterede 2. skitseforslag. Sendes til [knc@opland.eu](mailto:knc@opland.eu) senest den 28. september 2015. Herefter indkalder gaardrum.dk/Opland til 3. og sidste skitse møde, hvor vi skal drøfte den endelige skitse.

### 3. skitse møde

I oktober afholdes 3. skitse møde, hvor det reviderede skitseforslag præsenteres og diskuteres. Herefter indstilles forslaget til politisk behandling.

### Politisk behandling

Skitseforslaget bliver indstillet som byfornyelsesforslag til offentliggørelse af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune. Dette forventes at kunne ske i enten op til jul eller i starten af 2016.

Hvis Teknik- og Miljøudvalget vedtager at offentliggøre forslaget, vil det blive sendt ud i 8 ugers høring til alle ejere og husstande i karreen.

Samtidig gennemfører Teknik- og Miljøforvaltningen en digital afstemning. Fordi denne procedure er ny, er detaljerne ikke helt på plads, men det forventes, at afstemningen foregår ved eboks og mail. Hvis min. 2/3 af de afgivne stemmer er positive bliver projektet indstillet til endelig vedtagelse i Teknik- og Miljøudvalget sammen med de evt. bemærkninger der måtte komme i høringsperioden, inden det vedtages i Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen og uddeles til samtlige ejere og beboere i karreen.

En byfornyelsesbeslutning forventes at kunne træffes i forår 2016, hvorefter gårdanlægget projekteres og udbydes i licitation.

Arbejdet i gården forventes herefter at kunne igangsættes og blive udført i løbet af sommer/efterår 2016 frem til forår 2017.

Sammen med dette notat udsendes præsentationsmaterialet, som vi gennemgik på mødet den 8.9.2015.

14.9.2015

**Friedemann Rüter**

Landskabsarkitekt mdl, Danske Ark

gaardrum.dk  
Øster Søgade 22  
1357 København K  
Telefon 26 23 38 70  
[fr@gaardrum.dk](mailto:fr@gaardrum.dk)

**Karin N. Corfitzen**

Landskabsarkitekt mdl

Opland landskabsarkitekter  
Rådmandsgade 45A, 2. sal  
2200 København N  
Telefon 33 93 15 06  
[knc@opland.eu](mailto:knc@opland.eu)