



23-11-2015

Sagsnr.

2015-0257304

Dokumentnr.

2015-0257304-1

Undersøgelse af opbakning i Skt. Hans Gade Karréen Øst

Forvaltningen har gennemført en undersøgelse af beboernes, de erhvervsdrivendes og ejeres opbakning til etablering af den fælles gårdhave i hele Skt. Hans Gade Karréen i foråret 2013.

Resultatet af undersøgelsen blev behandlet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 17. juni 2013 med baggrund i de vedtagne supplerende principper for fælles gårdhaver, som Teknik- og Miljøudvalget vedtog den 11. marts 2013. Kriterierne for opgørelsen var, at mindre end 1/3 af samtlige mulige stemmer måtte stemme nej til en fælles gårdhave, og at ja-ejendommene skulle udgøre mere end halvdelen af bruttoetagearealet i karréen. Begge disse kriterier var opfyldt.

Resultatet af opbagningsundersøgelsen

Skt. Hans Gade Karréen Øst omfatter 351 boliger og 50 erhvervslejemål. Der er 10 ejere, fem andelsboligforeninger og fem udlejningsejendomme.

Forvaltningen har modtaget tilbagemelding fra 179 ud af de i alt 351 boligenheder svarende til en stemmeprocent for boliger på 51 %. Fem erhvervsenheder og to ejere har svaret. Der er således 184 bolig- og erhvervsenheder i karréen, der har svaret. De to ejere, der har svaret, er bosiddende uden for karréen. Den samlede stemmeprocent for bolig- og erhvervsenheder er 45,9 %.

Ejere

	Ikke svaret	Ja	Nej	Begrundelse for nej
Ejere af enkeltejendomme	3	1	1	Foringelse af livskvalitet for beboerne Manglende mulighed for at opretholde de små erhverv
Bestyrelser i andelsboligforeninger	5	0	0	
Samlet opgørelse	8	1	1	

Bolig- og erhvervsenheder

	Samtlige mulige stemmer	Afgivne stemmer	Ja*	Nej**
Bolig- og erhvervsenheder i udlejningsejendomme	120	30	13	17
Bolig- og erhvervsenheder i andelsboligforeninger	281	154	113	41
Samlet opgørelse	401	184	126	58
Samlet opgørelse i procent	-	100 %	68,5 %	14,5 %

*TMU-beslutning 27. april 2015 (2/3 af de afgivne stemmer skal være positive)

** TMU-beslutning 11. marts 2013 (under 1/3 af alle beboere og erhvervsdrivende må være imod forslaget). Opgørelsen er medtaget, fordi undersøgelsen blev gennemført efter de da gældende kriterier.

Fordeling på bruttoetageareal

	Bruttoetageareal	Flertal for
Fælledvej 14, 14A-E	4.916 m ²	nej
Fælledvej 16A-D	3.374 m ²	nej
Fælledvej 18/Fælledvejens Passage 2-12	6.951 m ²	Ja
Skt. Hans Gade 23	696 m ²	nej
Skt. Hans Gade 21/Skt. Hans Gade Passage 1-11	4.852 m ²	ja
Skt. Hans Gade 19	1.376 m ²	ja
Skt. Hans Gade 15-17	1.299 m ²	ja
Ravnsborggade 13 og 15A-B	1.965 m ²	ja
Ravnsborggade 17, 17A-B	2.974 m ²	nej
Ravnsborggade 19	1.772 m ²	ja
Ravnsborggade 21, 21A-C	2.704 m ²	nej
I alt	32.879 m²	-

Fordeling af bruttoetageareal på ja- og nej- ejendomme	Bruttoetageareal i m ²	Bruttoetageareal i %
I alt ja	18.215 m ²	55,4 %
I alt nej	14.664 m ²	44,6 %

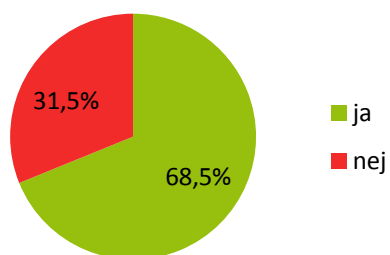
Sammenfatning af opbakningen

- 68,5 % af de afgivne stemmer er for
- Ja- ejendommene udgør 55,4 % af bruttoetagearealet
- Opbakningen lever op til kravene for opbakning vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget den 27. april 2015

Fordeling af stemmer i Skt. Hans Gade karréen Øst efter gældende opgørelsesmetode

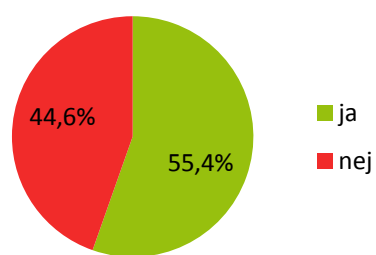


Opgørelse over afgivne stemmer i alt



Mere end 2/3 (67 %) af afgivne stemmer er for.

Opgørelse over ja-ejendomme



Ja-ejendommene udgør mere end 50 % af bruttoetagearealet.

Fejl i opbkningsundersøgelsen

Der har været flere fejl forbundet med udførelsen af opbkningsundersøgelsen fra foråret 2013 og opgørelserne af den.

Skt. Hans Gade Karréen var en af de første karréer, der blev gennemført opbkningsundersøgelse for. En række arbejdsgange og metoder skulle derfor anvendes for første gang, hvilket har været en medvirkende faktor til, at der er sket i fejl i opbkningsundersøgelsen.

Ikke alle har modtaget postkort

Forvaltningen blev gjort opmærksom på, at ikke alle, der burde modtage et postkort, havde fået et. Forvaltningen har benyttet et eksternt bud-firma til at omdele postkortene. Der var indgået aftale med firmaet om, at de skulle afrapportere til forvaltningen, hvis der var postkasser i aflåste opgange, de ikke kunne få adgang til. Firmaet har fastholdt overfor forvaltningen, at de har omdelt postkort til alle ejendomme. Forvaltningen har ved henvendelser fra personer i karréen, der ikke har modtaget postkort, fremsendt et sådant pr. post.

Fejl i opgørelserne af opbkningsundersøgelsen

Teknik- og Miljøforvaltningens daværende Center for Ressourcer stod som modtager af postkortene, mens det var forvaltningens daværende Center for Bydesign, der skulle behandle dem. Det betød, at en række postkort først blev overdraget til Center for Bydesign den 17. juni 2013, samme dag som Teknik- og Miljøudvalget skulle 1. behandle, om den fælles gårdhave i Skt. Hans Gade Karréen skulle sendes i høring.

Den første opgørelse, dateret den 24. maj 2013, blev derfor rettet på selve dagen, hvor Teknik- og Miljøudvalget skulle behandle sagen (17. juni 2013).

Foretræderne den 24. november 2014 fremførte, at der fortsat manglede stemmer i opgørelsen af opbkningsundersøgelsen. Forvaltningen har ved en ny gennemgang af opbkningsundersøgelsen konstateret, at der manglede 21 stemmer i opgørelsen. 10 nej-stemmer og 11 ja-stemmer. Disse er medregnet i seneste opgørelse af 21. oktober 2015.

Af nedenstående tabel fremgår resultater af de 3 opgørelser.

Opgørelsesdato	Svarprocent for beboere	Nej-procent af mulige stemmer (tidligere)	Ja-procent ift. bruttoetageareal* (tidligere+gældende)	Ja-procent af afgivne stemmer (gældende)
24. maj 2013 (Hele karréen)	42,2 %	10,71 %	51,97 %	Ikke opgjort
17. juni 2013 (Hele karréen)	47,65 %	13,74 %	51,97 %	Ikke opgjort

21. oktober 2015 (Skt. Hans Gade Øst)	51 %	14,5 %	55,4 %	68,5 %
--	------	--------	--------	--------

*Ja-procent ift. bruttoetagearealet opgøres på ejendomsniveau. Mindst 50 % af de afgivne stemmer i en ejendom skal være for en fælles gårdhave, for at ejendommens bruttoetageareal tæller som værende for en fælles gårdhave. Opgørelserne har ikke ændret på, hvilke ejendomme der er for og imod en fælles gårdhave, hvorfor ja-procenten ift. bruttoarealet er ens i de to opgørelser for hele karréen.

Forslaget har ved alle opgørelser haft tilstrækkelig opbakning efter både tidligere og gældende bestemmelser for opbakning vedtaget i Teknik- og Miljøudvalget hhv. den 11. marts 2013 og den 27. april 2015. De manglende postkort og de efterfølgende konstaterede fejl i optællingen af stemmer har dog skabt usikkerhed om opbakningen.