



07-12-2016

Sagsnr.
2017-0006536

Dokumentnr.
2017-0006536-11

Sagsbehandler
Annette Sønderby Jensen

Sagsforløbet om en fælles gårdhave i Rosenhavenkarréen

I efteråret 2013 indledte forvaltningen et forløb med beboere og ejere i karréen om udformningen af den fælles gårdhave. Sagen udsprang af, at der er opført 32 ejerlejligheder (E/F Den Franske Have) på den matrikel, der tidligere husede Det Franske Institut. Naboejendommen, Holsteinsgade 19-21 indgik ved byggeriets opførelse i 2005-07 en aftale med bygherren om, at de kunne få adgang til de grønne arealer, og det blev skrevet ind i lokalplanen for området, at ejendommen efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelser skal indgå i fælles gårdanlæg i karréen.

Adgangen mellem Holsteinsgade 19-21 og E/F Den Franske Have blev dog lukket af ejerforeningen ved byggeriets ibrugtagning. Holsteinsgade 19-21 henvendte sig i 2009-2010 til Københavns Kommune, som indledte en dialog med parterne, der dog endte resultatløst. I 2011 optog kommunen karréen på ventelisten til en fælles gårdhave, og i 2013 indledte kommunen dialogen med beboere og ejere om gårdhavens udformning.

E/F Den Franske Have har under hele forløbet været imod, at deres ejendom skulle indgå i den fælles gårdhave.

Efter afstemning i 2014 blev muligheden for at gennemføre et reduceret gårdhaveforslag drøftet på foranledning af beboerne. Der er udarbejdet et revideret kompromisforslag, der søger at imødekomme de fem nej-ejendomme. I det reducerede forslag indgår en del af E/F Den Franske Haves areal. Der var dog ikke opbakning til det reducerede projekt fra alle de involverede ejendomme.

Økonomi

Den samlede udgift til at etablere gårdhaven vurderes at blive 7,1 mio. kr., jf. bilag 7, tilskudsberegning. Såfremt der vedtages et gårdhaveprojekt, der ikke omfatter alle ejendomme i karréen, reduceres udgiften svarende til det friareal og det antal lejligheder, som de udtagne ejendomme repræsenterer. Kommunen kan få op til 50 % af udgifterne dækket af staten. Den økonomiske ramme til den fælles gårdhave afsættes med en eventuel endelig beslutning herom.

Ejerne i karréen afholder de kommende driftsudgifter til deres gårdhave. De har fået oplyst, at driftsudgifterne i en fælles gårdhave typisk udgør 80-105 kr. om måneden for en lejlighed på 70 m².

Kronologisk gennemgang af forløbet

Område- og Byfornyelse

Islands Brygge 37
Postboks 339
2300 København S

Telefon
20212650

E-mail
Er4d@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

www.kk.dk/gaardhaver

Nedenstående oplysninger er en oversigt over de begivenheder, henvendelser og beslutninger i Borgerrepræsentationen, Teknik- og Miljøudvalget og Miljø- og Teknikforvaltningen, der har haft betydning for forløbet i Rosenhavenkarréen:

- **2005 - 2007**

Forhandlinger mellem E/F Holsteinsgade 19-21 og Hans Henrik Kondrup som bygherre for nybyggeri på ejendommen Saabyesvej 6-10 og Rosenvængets Allé 32-38 om adgang til Det Franske Instituts friarealer.

Baggrunden for forhandlingerne var nedrivning af Det Franske Institut og ønsket om at opføre en ny boligbebyggelse på ejendommen. Planerne medførte stor modstand i lokalområdet, og naboejendommens positive medvirken skulle skabes ved at give adgang til havearealet.

Der blev udarbejdet en haveplan, som friarealerne i Holsteinsgade 19-21 blev omlagt ud fra, og der blev etableret en trappe mellem de to ejendomme, der skabte adgang til arealet. Herudover blev udarbejdet en aftale om brugsretten og fordeling af udgifterne til driften.

- **31. august 2006**

Borgerrepræsentationen vedtager lokalplan 407 "Rosenvængets Allé".

Lokalplanen omhandler området Saabyesvej 6-10 og Rosenvængets Allé 32-38. Formålet med lokalplanen var at muliggøre opførelsen af en boligbebyggelse på de nævnte ejendomme. Bebyggelsen skulle udformes som flerfamilievillaer som i omfang og placering skulle indgå i kvarteret på en harmonisk måde for derved at respektere områdets villastruktur, og samtidig formidle overgangen til de tilgrænsede randbebyggelser.

Det fremgår af § 7, der omhandler de ubebyggede arealer, i stk. 3a, at "ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg i karréen".

- **2. november 2009**

E/F Holsteinsgade 19-21 retter henvendelse til teknik- og miljøborgmester Klaus Bondam (B) efter nybyggeriets færdiggørelse, idet der er opsat hegn mellem nybyggeriets friarealer (E/F Den Franske Have) og ejendommene i

Holsteinsgade på trods af den ovenfor nævnte aftale med bygherren om adgang.

I forbindelse med henvendelsen kontakter forvaltningen bygherren, der oplyser at den nystiftede ejerforening har pålagt ham at opsætte hegnet. Teknik- og miljøborgmester Klaus Bondam (B) oplyser, at forvaltningen vil tage kontakt til ejerforeningen og oplyse om lokalplanens indhold, og at han dermed forventer, at forholdene bringes i orden.

- **24. januar 2010**

E/F Holsteinsgade 19-21 retter henvendelse til Borgerrepræsentationens medlemmer, idet der endnu ikke er fundet en løsning på fjernelse af hegnet.

Teknik- og miljøborgmester Bo Asmus Kjeldgaard (F) oplyser, at forvaltningen er blevet orienteret om, at ejerforeningen har valgt ny formand, og at denne er blevet bedt om en status på sagen. Samtidig er ejerforeningen blevet oplyst om, at indgås der ikke en privat aftale, har kommunen mulighed for at pålægge ejendommen at indgå i et fælles gårdanlæg med samtlige ejendomme i karréen med henvisning til bestemmelserne i byfornyelsesloven.

- **14. marts 2010**

E/F Holsteinsgade 19-21 retter henvendelse til teknik- og miljøborgmester Bo Asmus Kjeldgaard (F) om manglende tilbagemelding på foreningens tidligere henvendelse.

Forvaltningen svarer på vegne af teknik- og miljøborgmester Bo Asmus Kjeldgaard (F), at der har været kontakt til formanden for E/F Den Franske Have, der har oplyst at foreningen er positiv overfor at indgå en aftale om adgang til foreningens arealer og gerne deltager i et møde.

Forvaltningen afholder herefter et møde med de to parter, hvor spørgsmålet om lokalplanen, ansøgningen om byggetilladelse og muligheden for at gennemføre en gårdsammenlægning efter byfornyelsesloven bliver drøftet.

- **7. februar 2011**

Som svar på en længere korrespondance mellem bestyrelsesformanden for E/F Den Franske Have og forvaltningen, oplyser forvaltningen at der kan gives en garanti for at der ikke gennemføres en byfornyelsesbeslutning om en fælles gårdhave inden for de næste ti år, hvis der ikke gennemføres en beslutning på nuværende tidspunkt.

Garantien blev givet i den dialog, der var med beboere og ejere i karréen i forbindelse med at karréen blev optaget på venteliste til en fælles gårdhave.

Der er ikke tale om at der er sat et nyt forløb i gang, men om at det forløb, som karréen blev optaget på venteliste til juli 2012, har trukket ud, fordi det er uafklaret om der er opbakning hertil.

- **4. maj 2011**

Niels Hybel, Rosenvængets Allé 36, 2. tv. retter henvendelse til teknik- og miljøborgmester Bo Asmus Kjeldgaard (F) med henvisning til, at forvaltningen har truet E/F Den Franske Have med at igangsætte udarbejdelse af en byfornyelsesbeslutning om en fælles gårdhave.

Forvaltningen svarer på vegne af teknik- og miljøborgmester Bo Asmus Kjeldgaard (F), at der siden nybyggeriets færdiggørelse har været forhandlinger med de involverede parter om adgang til E/F Den Franske Haves haveareal. Ejerforeningen er blevet oplyst om, at kan der ikke opnås en frivillig aftale, kan kommunen gennemføre en byfornyelsesbeslutning om en fælles gårdhave, jf. bestemmelserne i byfornyelsesloven.

Forvaltningen afventede på dette tidspunkt en tilbagemelding fra ejerforeningens formand, der havde ønsket spørgsmålet om naboejendommenes adgang til havearealet drøftet på en generalforsamling i ejerforeningen. Der var afholdt to generalforsamlinger, uden at det var kommet til afklaring.

- **23. februar 2012**

Forvaltningen afholder orienterende møde for alle ejere og beboere i karréen Holsteinsgade, Saabyesvej, Rosenvængets Allé og Livjærgergade om muligheden for at etablere en fælles gårdhave.

På mødet var der en lang debat for og imod etableringen af en fælles gårdhave. Repræsentanterne for E/F Den Franske Have var modstandere, mens en række af de øvrige fremmødte var positive.

På baggrund af disse tilkendegivelser sendte forvaltningen et spørgeskema til ejerne i karréen repræsenteret ved bestyrelser i andels- og ejerforeninger og ejere af udlejningsejendomme. På spørgeskemaet kunne ejerne tilkendegive, om de ønskede at indgå i en kommende fælles gårdhave og herudover fremkomme med bemærkninger til indretningen eller lignende.

- **11. juli 2012**

Forvaltningen udsender brev til ejerrepræsentanterne i karréen om, at karréen er optaget på ventelisten over karréer, hvor der kan indledes forhandlinger om en fælles gårdhave med henblik på at træffe en byfornyelsesbeslutning. Optagelsen på ventelisten sker på baggrund af overvejende positive tilbagemeldinger fra ejerne, hvor 10 af karréens 14 ejendomme var positive, én ejendom var delt og tre ejendomme ikke ønskede at deltage.

- **11. september 2012**

E/F Den Franske Have henvender sig til Teknik- og Miljøforvaltningen med kopi til overborgmester Frank Jensen (A) og teknik- og miljøborgmester Bo Asmus Kjeldgaard (F), hvor foreningen anmoder forvaltningen om at omgøre den trufne beslutning om at optage karréen på ventelisten om etablering af fælles gårdhaver. Der henvises til, at bestemmelsen i lokalplanen er uhjemlet, og at gårdsammenlægningen falder uden for byfornyelsesloven pga. ejendommens opførelse efter 1950.

Forvaltningen afviser anmodningen med henvisning til, at lokalplanens § 7, stk. 3a, hvor det fremgår, at foreningens ubebyggede arealer skal indgå i en ordning om fællesanlæg i karréen efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse.

Med hensyn til bestemmelserne i byfornyelsesloven om ejendommens alder, fremgår det, at en beslutning om friarealforbedring kun i begrænset omfang kan omfatte ejendomme opført efter 1950. En senere revision af loven har ændret bestemmelsen, så der nu er tale om ejendomme opført efter 1960.

- **11. marts 2013**

Teknik- og Miljøudvalget vedtager *Supplerende principper for fælles gårdhaver*.

Principperne fastlægger, at der skal dokumenteres opbakning til fælles gårdhaver ved at gennemføre postkortafstemning inden byfornyelsesforslaget forelægges Teknik- og Miljøudvalget til offentliggørelse.

Afstemningen skal sikre, at mindre end 1/3 af samtlige mulige stemmer er modstandere af forslaget og at ja-ejendommens bruttoetageareal skal udgøre mere end 50 % af det samlede bruttoetageareal.

- **10. oktober 2013**

Forvaltningen udsender brev til ejerne i karréen om, at det rådgiverteam, der skal forestå forhandlingerne med ejere og beboere er udpeget, og forhandlingsforløbet kan påbegyndes.

- **28. oktober 2013**

E/F Den Franske Have henvender sig til forvaltningen med kopi til teknik- og miljøborgmester Ayfer Baykal (F) og Lars Weiss (S).

Foreningen fremsender en skitse, hvor de ejendomme i karréen, der er i mod en gårdsammenlægning er angivet. Samtidig nævnes, at flere ejendomme er opført efter 1950, og at disse kun i begrænset omfang må indgå i en byfornyelsesbeslutning om en fælles gårdhave.

- **20. januar 2014**

Ask Hybel, Wesselsgade 3, 2200 Kbh. N henvender sig til teknik- og miljøborgmester Morten Kabell (Ø) med spørgsmål om forvaltningens definition på opbakningen til en fælles gårdhave i en karré og beder samtidig om oplysninger om lokalplanen for området.

Forvaltningen svarer på vegne af Morten Kabell (Ø) med oplysninger om den indledende spørgeskemaundersøgelse, der viste, at 10 ud af karréens 14 ejendomme var positive over for etablering af en fælles gårdhave, hvilket betragtes som overvejende positivt.

Herudover oplyses om kravet til opbakning i ”Supplerende principper for fælles gårdhaver”, der blev vedtaget i Teknik- og Miljøudvalget den 11. marts 2013, hvor mindst 1/3 af karréens ejere og beboere skal tilkendegive modstand mod byfornyelsesforslaget. Det nævnes endvidere, at der vil blive gennemført en postkortundersøgelse om tilslutningen til den fælles gårdhave, når det igangværende forhandlingsforløb er afsluttet.

- **7. august 2014**

E/F Den Franske Have henvender sig til Teknik- og Miljøudvalget, idet foreningen føler sig uretfærdigt behandlet af forvaltningen i sagen om den fælles gårdhave. Foreningens medlemmer føler, at de skal straffes, fordi forvaltningen ikke fik gennemført adgang til E/F Den Franske Haves areal i forbindelse med opførelse af bebyggelsen i 2009. Foreningen mener, at det er uheldigt, at kommunen har givet tilladelse til at opføre en bebyggelse med villakarakter og stuejligheder i

terræn med deraf følgende indbliksgener ved øget adgang til arealet. Der er vedlagt et brev udarbejdet af ejerforeningens advokat, der oplyser, at E/F Den Franske Have antager, at det byfornyelsesforslag, der forelægges vil være ulovligt, og at ejerne af de 32 lejligheder vil rejse et betydeligt erstatningskrav, hvis et evt. lovligt forslag vedtages. Samtidig inviteres Teknik- og Miljøudvalgets medlemmer til at besigtige karréen.

Teknik- og miljøborgmester Morten Kabell (Ø) redegør i sit svar for de tidligere forhandlinger om adgang til arealet, og opfordrer foreningen til at afvente afslutningen af de igangværende forhandlinger og den kommende postkortundersøgelse. Han nævner, at forvaltningen på baggrund af resultatet af postkortundersøgelsen vil tage stilling til, om forslaget skal indstilles til offentliggørelse, om der alternativt skal offentliggøres et mindre omfattende forslag, eller om sagen skal afsluttes uden yderligere behandling.

- **November 2014**

Forvaltningen gennemfører en opbakningsundersøgelse i form af en postkortafstemning i karréen efter afslutning af forhandlingerne om et forslag til udformning af friarealerne.

Afstemningen viser, at der er opbakning til gennemførelse af gårdhaveprojektet efter de da gældende fastlagte principper vedtaget i Teknik- og Miljøudvalget den 11. marts 2013.

- **10. december 2014**

Forvaltningen udsender brev til kontaktpersonerne i karréen med oplysning om, at der er opbakning til gennemførelsen af byfornyelsesforslaget.

Samtidig oplyses, at på baggrund af den massive modstand fra nogle ejendomme vil forvaltningen udarbejde et revideret forslag, inden der foretages indstilling om offentliggørelse af et byfornyelsesforslag.

- **27. april 2015**

Teknik- og Miljøudvalget vedtager ændrede retningslinjer for opbakning til fælles gårdhaver. Baggrunden for vedtagelsen af de nye retningslinjer var, at der i forbindelse med de allerede gennemførte postkortundersøgelser hos nogle borgere var opstået tvivl om, hvordan bestemmelserne skulle tolkes, og om principperne gav et retvisende billede af opbakningen.

Østerbro Avis bragte en artikel om emnet på baggrund af en henvendelse fra Petersborgvej-karréen på Østerbro, hvor der på

daværende tidspunkt var afsluttet en undersøgelse om tilslutning til en gårdomlægning med henblik på at blive optaget på ventelisten over karréer, hvor et forhandlingsforløb igangsættes. Artiklen medførte efterfølgende indlæg fra beboere i E/F Den Franske Have.

De nye retningslinjer fastlægger, at 2/3 af de afgivne stemmer skal være positive, og at ja-ejendommenes bruttoetageareal skal udgøre mere end 50 % af det samlede bruttoetageareal. Det blev endvidere besluttet, at opbakningsundersøgelsen skulle ske via e-boks og samtidig med offentlighedsperioden.

- **28. maj 2015**

Forvaltningen afholder møde med ejere og beboere i karréen om et revideret gårdhaveforslag. I forslaget er ejendommene Holsteinsgade 17, Saabyesvej 4 og størstedelen af E/F Den Franske Haves friareal udtaget af projektet bortset fra et område mod Holsteinsgade 19-23, der skaber den nødvendige adgang til den øvrige del af gårdarealerne mod Livjægergade.

E/F Den Franske Have henvender sig efter mødet samme dag til teknik- og miljøborgmester Morten Kabell (Ø) med spørgsmål om de nye vedtagne principper for opbakning til en fælles gårdhave og med spørgsmål om, hvorvidt der er tale om ekspropriation af foreningens arealer ved inddragelse i den fælles gårdhave.

Teknik- og miljøborgmester Morten Kabell (Ø) svarer, at de nye principper for opbakning præciserer kravene og nævner det afholdte møde, hvor et revideret forslag blev fremlagt. Teknik- og miljøborgmesteren oplyser endvidere, at han forventer, at Teknik- og Miljøudvalget i efteråret 2015 skal tage stilling til, om byfornyelsesforslaget skal udsendes i en otte ugers høringsperiode, og om der skal foretages en ny opbakningsundersøgelse.

Forvaltningen oplyser i et vedlagt notat, at en byfornyelsesbeslutning om en fælles gårdhave ikke er en ekspropriation, men en rådighedsindskrænkning, hvilket indebærer, at ejerforeningen stadig ejer arealet, men at råderetten indskrænkes.

Det oplyses endvidere, at der tinglyses en servitut på de ejendomme, der er omfattet af byfornyelsesbeslutningen om en fælles gårdhave om, at de skal indgå i en fælles gårdhave, og at ejerne af disse ejendomme er forpligtet til at være medlemmer af et gårdlaug, der skal opretholde og drive fællesanlægget.

3. december 2015

Lars Weiss (A) henvender sig til administrerende direktør for Teknik- og Miljøforvaltningen Pernille Andersen med spørgsmål om status for Rosenhavenkarréen, idet han har modtaget en række henvendelser fra borgere i karréen, der undrer sig over, at sagen lever videre efter, at gårdhaveprojektet er blevet forkastet ved postkortafstemningen og ved udvalgets behandling.

Serviceområdechef i Byens Fysik i Teknik- og Miljøforvaltningen, Anders Møller, svarer på vegne af Pernille Andersen, at postkortafstemningen i efteråret 2014 viste, at mindre end 1/3 af de mulige stemmer var modstandere af forslaget. Samtidig oplystes det, at der i enkelte ejendomme var massiv modstand mod forslaget, og at et revideret forslag var fremlagt for ejere og beboere.

Endelig nævnes det, at det konkrete forslag til en fælles gårdhave for Rosenhavenkarréen ikke på daværende tidspunkt havde været forelagt Teknik- og Miljøudvalget og derfor ikke var forkastet af udvalget. Det oplyses, at forslaget forventes forelagt Teknik- og Miljøudvalget i foråret 2016.

- **23. november 2016**
Dagsordenen om indstilling af forslag til første behandling af byfornyelsesforslag i Rosenhavenkarréen offentliggøres.
- **25. november 2016**
E/F Den Franske Have retter henvendelse til teknik- og miljøborgmester Morten Kabell (Ø), Teknik- og Miljøudvalget samt Teknik- og Miljøforvaltningen i anledning af den offentliggjorte dagsorden med oplysninger om, at der er en række ukorrekte påstande i den offentliggjorte indstilling. Det nævnes bl.a. at postkortafstemningen viste, at der ikke var tilstrækkelig tilslutning til byfornyelsesforslaget og at Teknik- og Miljøudvalget tidligere har afvist sagen.
- **28. november 2016**
E/F Holsteinsgade 19-21 Have retter henvendelse til teknik- og miljøborgmester Morten Kabell (Ø), Teknik- og Miljøudvalget samt Teknik- og Miljøforvaltningen efter offentliggørelsen af dagsordenen til Teknik- og Miljøudvalgets møde den 28. november 2016. I henvendelsen redegøres der for det historiske forløb og udtrykkes glæde over, at der nu sker noget i sagen til gavn for børnefamilierne i karréen.

Forvaltningen trækker indstillingen fra dagsordenen.