



17-10-2014

### **Forvaltningens bemærkninger til høringssvar**

Nedenfor kommenteres høringssvarene for hver karré.

Høringssvarerne er inddelt i de tematikker, der er berørt i den konkrete karré. For hvert tema er der en kort opsummering af indholdet i høringssvarerne efterfulgt af forvaltningens bemærkninger.

Sagsnr.

2014-0125216

Dokumentnr.

2014-0125216-10

#### Hallandsgadekarréen

Der er modtaget tre høringssvar, hvoraf de to svar er fra samme person.

#### *Ændringsforslag til indretning*

De tre høringssvar omhandler ændringsforslag til indretningen af den fælles gårdhave. Det drejer sig om etablering af overdækket cykelparkering evt. som egenfinansiering efter gårdens færdiggørelse og et ønske om tørrestativer.

Den foreslåede ændring af antallet af overdækkede cykelparkeringspladser vil indgå i detailprojekteringen. De nu foreslåede antal åbne cykelparkeringspladser er foretaget med baggrund i sagens økonomi, og sammenholdt med de øvrige elementer fællesanlægget skal indeholde. Spørgsmålet om egenfinansiering af en evt. overdækning af cykelparkeringen vil kunne tages op i det kommende gårdlaug. Det bliver etableret tørrestativer i den fælles gårdhave.

#### Rosendalsgadekarréen

Der er modtaget ti høringssvar, hvor henholdsvis de tre og de to svar er fra samme person.

#### *Ændringsforslag til indretning*

Flere høringssvar indeholder forslag til ændring af indretningen i den fælles gårdhave. Det drejer sig om udformning og kapacitet i forhold til affald og cykelparkering. Det foreslås at overveje, hvordan belysningen skal fungere fremadrettet. Det ønskes, at bassin og vandrende ved Østerbrogade 56C omdannes til en høj kant mod skybrud og beplantes, da området ligger lavt. Det foreslås også at genbruge belægning og belysning. To høringssvar foreslår spejle og hævede dæk for at opnå større mulighed for at opholde sig i solen. Det foreslås endvidere at nedrive baghuset Østerbrogade 58.

De foreslåede ændringer vedrørende udformning og kapacitet til affald og cykelparkering vil blive indarbejdet i detailprojektet i det omfang, det er muligt i forhold til afstandskrav mv. Det vil ligeledes blive undersøgt om bassin og rende kan omdannes, så det understøtter behovet for at beskytte mod skybrud, og det vil blive undersøgt om belægning og belysning ved Østerbrogade 56C kan genbruges. Derimod vil spejle og hævede dæk ikke blive indarbejdet grundet

#### **Område- og Byfornyelse**

Njalsgade 13  
Postboks 339  
2300 København S

Mobil  
3366 4779

E-mail  
annson@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

www.kk.dk

projektets stramme økonomi. Det er i projektets indledende fase undersøgt, om ejeren af Østerbrogade 58 ville acceptere en nedrivning af baghuset mod erstatning for at skabe mere lys, luft og sammenhæng mellem gårdene. Dette har ejeren ikke ønsket.

#### *Fællesadgange*

Et høringssvar efterspørger, om der etableres et fælles låsesystem og hvem, der står for driften. Et høringssvar problematiserer forslaget om fællesport ved Østerbrogade 56C, når der er fællesadgang ved passagen i Slagelsesgade.

Der etableres et fælles låsesystem for fællesadgangsvejene, og gårdlauget står for drift og vedligeholdelse af dette. Det vil blive undersøgt, om det er tilstrækkeligt med fællesadgangen ved passagen i Slagelsesgade.

#### *Grundlag for sammenlægning*

Et høringssvar stiller spørgsmål ved grundlaget for at lave en fælles gårdhave, når alle friarealer ikke er fysisk sammenhængende.

Der er ikke noget krav i Byfornyelsesloven om, at friarealerne i en fælles gårdhave skal være fysisk sammenhængende. Det kommer an på bygningsmassens struktur, hvor meget sammenhæng der kan skabes i en karré. I dette tilfælde vil passagen være det samlende element.

#### *Gårdgruppe og undersøgelse af opbakning*

Flere høringssvar stiller spørgsmålstegn ved inddragelsen af beboerne i karréen og påpeger, at flere detaljer mangler på tegningen. Flere ønsker oplysninger om, hvordan opbakningen til forslaget er undersøgt, og hvad resultatet var.

Der har været et info-møde, en workshop, to skitse møder og separate møder med nogle af ejendommene. På møderne har mange problemstillinger været rejst, og ikke alle ønsker har kunnet imødekommes, da skitseringsfasen handler om at prioritere mellem behov og ønsker. Der har været inviteret bredt ud i karréen hver gang, så alle har haft mulighed for at deltage. Det udarbejdede byfornyelsesforslag er en overordnet plan. Først under projekteringen vil der blive udarbejdet et detaljeret tegningsmateriale. Stemmerne opgøres på baggrund af det samlede antal mulige stemmer fra alle boliger, erhverv og ejere i karréen. Kravet fra Teknik- og Miljøudvalget er, at der ikke må være over 1/3 imod af det samlede antal stemmer. Se resultatet af undersøgelse af opbakning i indstillingsmaterialet under pkt. 14 på:

<https://subsite.kk.dk/PolitikOgIndflydelse/Moedemateriale/Teknik-OgMiljoedvalget/02-06-2014/4fa1c7db-7c22-4e1b-af79-72cdd3513e8c.aspx>

### *Orientering i høringsperiode*

I et hørings svar stilles der spørgsmål om, hvorfor der blev holdt et nyt informationsmøde i høringsperioden, når det fremlagte materiale var det samme som på seneste gårdgruppemøde.

Det er et ønske fra Teknik- og Miljøudvalget, at der afholdes et informationsmøde i høringsperioden, så de ejere og beboere, der ikke har deltaget i forhandlingsforløbet, har mulighed for at høre om forslaget.

### *Gårdlaug og økonomiske konsekvenser*

Et hørings svar ytrer bekymring for, om foreningerne i karréen selv skal betale for dele af anlægget af den fælles gårdhave. Der stilles tvivl om, hvorvidt der overhovedet kan stiftes et gårdlaug i karréen. Der efterspørges oplysninger om, hvor stor en evt. driftsudgift vil være, og hvordan den fordeles.

Anlægget af den fælles gårdhave finansieres halvt af staten og halvt af kommunen. Etableringen af gårdhaven skal afholdes inden for tilskudsbeløbet. Der kan forekomme udgifter til reparation/udskiftning af ejendommens kloakker, etablering af kældertrapper m.v., hvis den enkelte ejendom ønsker at udføre sådanne privatarbejder samtidig med omlægning af gårdarealerne. Er kloakkerne dårlige kan de med fordel udskiftes i forbindelse med anlæg af den fælles gårdhave, idet ejendommene vil spare udgiften til rydning og reetablering. Når der anlægges en fælles gårdhave, har de berørte ejendomme som følge af byfornyelsesbeslutningen pligt til at stifte et gårdlaug. Gårdlauget står for drift og vedligeholdelse af den fælles gårdhave. Beløbet til drift og vedligeholdelse fastsættes af gårdlauget og ikke af kommunen. Erfaringstal fra færdige gårdanlæg ligger på 80-105 kr. om måneden for en lejlighed på 70 m<sup>2</sup>. Herfra skal fratrækkes de udgifter, som den enkelte ejendom måtte have til drift af gården i forvejen. Fordelingen af udgifter til drift og vedligeholdelse sker efter ejendommens bruttoetageareal og er fastlagt i byfornyelsesbeslutningen.

### Otto Mallings Gadekarréen

Der er modtaget ni hørings svar, heraf fire svar, der udelukkende erklærer deres støtte til projektet.

### *Ændringsforslag til indretning*

Flere hørings svar indeholder forslag til ændring af indretningen i den fælles gårdhave. Det drejer sig om placeringen af affald og et legeareal. Et stort træ ved Landskronagade 65/Otto Mallings Gade 8 ønskes bevaret. Der stilles spørgsmål til, om cykelkapaciteten er

tilstrækkelig, og i et høringssvar ønskes mulighed for overdækket barnevognsparkering. Desuden foreslås det at udnytte taget på storskralsrummet til solterrasse. I et enkelt høringssvar foreslås mobilsug til affaldshåndtering.

De foreslåede ændringer vedrørende placering af affald, legeplads og bevarelse af træet vil blive indarbejdet i detailprojektet i det omfang, det er muligt i forhold til afstandskrav mv. Spørgsmål om cykelkapacitet, cykelkælder samt cykel- og barnevognsparkering vil ligeledes indgå i detailprojekteringen. Det kræver en forstærket konstruktion af taget på storskralsrummet for at kunne bruge dette som solterrasse, og projektøkonomien kan ikke rumme denne ekstra omkostning. Mobilsug medtages ikke i den fælles gårdhave, da denne løsning ikke er bæredygtig og herudover er dyr at etablere. Hvis etablering af mobilsug skal gennemføres er det foreningen selv, der skal finansiere projektet. I det konkrete tilfælde har foreningen ikke ønsket at undersøge denne mulighed nærmere.

#### Cityringkarréen

Der er modtaget to høringssvar, heraf ét svar, der udelukkende erklærer sin støtte til projektet.

#### *Ændringsforslag til indretning*

Høringssvaret, der omhandler ændringsforslag til indretningen af den fælles gårdhave, drejer sig om flere overdækkede cykelparkeringspladser.

Den foreslåede ændring af antallet af overdækkede cykelparkeringspladser vil indgå i detailprojekteringen. De nu foreslåede antal overdækkede cykelparkeringspladser er foretaget med baggrund i sagens økonomi, og sammenholdt med de øvrige elementer fællesanlægget skal indeholde.