



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.

2014-0185990

Dokumentnr.

2014-0185990-6

#### Sankt Hans Gadekarréen Øst

Der er modtaget 66 høringssvar, heraf fire svar, der udelukkende erklærer deres støtte til projektet. Herudover har 25 personer bosiddende uden for karréen sendt høringssvar som støtte til de erhvervsdrivende Fælledvej 16.

#### *Ændringsforslag til indretning*

De foreslåede ændringer vedrørende placering af affald og cykler samt skuret til restauranten Ravnsborggade 19 vil blive indarbejdet i detailprojektet i det omfang, det er muligt i forhold til afstandskrav mv. De øvrige forslag til indretning af kantzoner og beplantning m.v. vil ligeledes indgå i detailprojekteringen.

#### *Garager og parkering herunder pølsevogne*

Ni høringssvar, hvoraf tre personer har sendt flere svar, fra ejendommen Ravnsborggade 21 ønsker garagerne på ejendommen bevaret af flere grunde. Garagerne benyttes delvis til parkering af pølsevogne, anden opbevaring og som småværksteder. Det giver liv i gården, som er en af de få tilbageværende baggårde på Nørrebro, sammen med de øvrige gårde i karréen.

Ejerne af pølsevognene har brug for et sted på Nørrebro, hvor de kan opbevare pølsevognene, de har investeret i at renovere garagerne, og andelsboligforeningen vil miste en stor lejeindtægt, som vil medføre store lejestigninger for andelshaverne.

Forvaltningen har i høringsperioden afholdt et møde med andelsboligforeningens bestyrelse. Nedrivningen af garagerne blev drøftet, og forvaltningen oplyste om reglerne for udbetaling af erstatning efter byfornyelseslovens bestemmelser samt processen i forbindelse hermed. Der vil blive udbetalt erstatning for tabt lejeindtægt, og der vil kunne udbetales erstatning for udførte forbedringer efter en konkret vurdering. Herudover blev spørgsmålet om bevaring af de to garager placeret i skel ved multibanen Ravnsborggade 23 berørt.

Andelsboligforeningens bestyrelse oplyste, at bestyrelsens medlemmer var splittet i spørgsmålet om garagerne. Fem andelshavere var modstandere af den fælles gårdhave herunder nedrivning af garagerne, fire var positive, mens de øvrige andelshavere var tvivlende pga. økonomien og usikkerheden om tabet

#### **Område- og Byfornyelse**

Islands Brygge 37  
Postboks 339  
2300 København S

Telefon  
3366 4779

E-mail  
annson@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

www.kk.dk

af lejeindtægt. Bestyrelsen var positiv over for at bevare de to garager ved multibanen, der rummer pølsevogne i den ene. Dog mente de af hensyn til de øvrige pølsevognsindehavere, at disse garager skulle overgå til andet formål.

Forvaltningen har undersøgt muligheden for at skaffe plads til pølsevognsindehaverne andetsteds på Nørrebro. Der findes en parkeringskælder ved Thyrasgade/Dagmarsgade, hvor pølsevognene kan placeres. Dette er bekræftet af parkeringskælderens ejer. Det vil desuden være muligt at indrette pladserne, således at sundhedsmyndighedernes krav til opbevaring af pølsevognene kan overholdes. Kommunen vil efter byfornyelseslovens bestemmelser kunne finansiere den nødvendige indretning.

Flere erhvervsdrivende i Fælledvej 16 påpeger, at det ikke er muligt at fortsætte deres erhvervsvirksomhed på adressen, hvis det ikke længere er muligt at parkere og at foretage af- og pålæsning i gården.

Forvaltningen har oplyst de erhvervsdrivende om de supplerende principper for tilladelse til parkering samt af- og pålæsning i fælles gårdhaver. Opfylder de erhvervsdrivende disse regler, vil både parkering samt af-og pålæsning kunne finde sted.

#### *Udtagning af projektet/ikke gennemførelse*

Flere hørings svar fra ejendommene Fælledvej 14 og 16, Ravnsborggade 17 og 21 samt Skt. Hans Gade 23 ønsker disse ejendomme udtaget af den fælles gårdhave af forskellige grunde. Høringssvarene fra ejendommene Fælledvej 14-16 og Skt. Hans gade 23 nævner, at forholdene er tilfredsstillende nu, idet ejendommene selv har renoveret gårdarealerne, der er kvaliteter og beboersammenhold i de mindre gårdrum, som vil forsvinde ved en åbning. Stigningen i driftsomkostningerne vil ikke stå mål med den forbedring, der stilles i udsigt. For Fælledvej 16's vedkommende vil affalds- og cykelskure blive placeret på nuværende grønne arealer.

Høringssvarene fra ejendommene Ravnsborggade 17 og 21 frygter en stor lejestigning vedrørende driftsudgifterne og i forbindelse med tab af garagerne. De mener, at miljøet på Nørrebro med blandingen af erhverv og boliger forsvinder. I stedet for at etablere en stor åben gård, burde de nuværende kvaliteter bevares.

Det er i forbindelse med postkortundersøgelsen oplyst, at driftsudgifterne til den fælles gårdhave typisk udgør 80-105 kr. om måneden for en lejlighed på 70 m<sup>2</sup>. Herfra skal trækkes de udgifter ejendommen allerede i dag bruger til driften. For udlejningsejendommen Ravnsborggade 17's vedkommende skal huslejeforhøjelsen varsles efter reglerne om omkostningsbestemt leje på baggrund af det driftsbudget gårdlauget vedtager. For

Ravnsborggade 19's vedkommende vil der blive udbetalt erstatning for tab ved nedrivning af garagerne. Erstatningen vil afbøde tabet af lejeindtægten, således at lejestigningen vil afhænge af driftsudgifternes størrelse.

Blandingen af erhverv og boliger vil ikke forsvinde. I Ravnsborggade 19 bevares produktionsskolen og en række af de ejendomme, der indeholder erhverv m.v. berøres ikke af forslaget. Det samme er tilfældet på Fælledvej. Der nedrives et baghus Ravnsborggade 19, der indeholder en yogaskole, garagerne Ravnsborggade 21, en garagebygning Fælledvej 16 og en tom lagerbygning i Skt. Hans Gade Passage.

Karréen har siden bebyggelsernes opførelse undergået forandringer både med hensyn til nedrivning af bebyggelse samt reovering af boliger og friarealer som led i den udvikling, der sker over tid. Etableringen af den fælles gårdhave er en fortsættelse af denne forandringsproces. Planen afspejler ligeledes den mere nuancerede måde at gennemføre byfornyelse på i forhold til tidligere.

#### *Processen*

Et hørings svar oplyser, at foreningen har været tilfreds med processen. Foreningens repræsentanter har deltaget i alle møder m.v. og føler, at de er blevet behandlet med respekt. Problemerne i forbindelse med postkortundersøgelsen blev håndteret. Flere andre hørings svar henviser til, at processen har været mangelfuld med manglende information, og at manglerne ved den gennemførte postkortundersøgelse har medført et misvisende resultat. Der burde være foretaget en ny afstemning efter opdelingen af den fælles gårdhave i to projekter, idet det nu er et helt andet projekt, der er fremlagt. Andre mener, at forslaget skal afvises, og at processen skal starte helt forfra.

Der har været afholdt infomøder, workshops og skitse møder og et møde for de erhvervsdrivende. Efter gennemførelsen af postkortundersøgelsen og Teknik- og Miljøudvalgets beslutning om, at forvaltningen skulle udarbejde et tilpasset forslag har der været afholdt et informationsmøde for hele karréen, hvor resultatet af postkortundersøgelsen blev gennemgået, og tanker om det tilpassede forslag blev fremlagt. Der blev udsendt et referat fra mødet, hvor oplysninger og bemærkninger fra mødet blev gengivet. Herefter har der været afholdt en række skitse møder i henholdsvis Skt. Hans Gade Øst og Vest.

Det er korrekt, at det har været et kompliceret forhandlingsforløb, hvor mange forskellige interesser har skullet forenes. Postkortundersøgelsen blev gennemført som en af de første efter Teknik- og Miljøudvalgets beslutning om de supplerende principper

for fælles gårdhaver. Der var problemer med uddelingen og modtagelsen af postkortene, som der er redegjort for overfor Teknik- og Miljøudvalget.

Forskellige forslag til den fælles gårdhave har været forhandlet med ejere og beboere i de sidste ca. 5 år, og mange løsningsmuligheder har været drøftet. Forvaltningen finder således ikke, at forslaget om at starte processen forfra vil ændre væsentligt på resultatet, idet det vil være de samme problemstillinger, der vil blive bragt frem og de samme konflikter, der skal løses.

#### Sankt Hans Gadekarréen Vest

Der er modtaget syv hørings svar, heraf ét svar, der udelukkende erklærer sin støtte til projektet, og ét hørings svar er positivt overfor forslaget og konstaterer, at der vil være mulighed for af- og pålæsning i gården ved Fælledvej 4. Ét svar ønsker ejendommen Fælledvej 10 udtaget af projektet. Herudover nævnes, at korrespondance vedrørende det tilpassede forslag ikke er modtaget.

#### *Ændringsforslag til indretning*

De fire hørings svar omhandler ændringsforslag til indretningen af den fælles gårdhave. Det drejer sig om mere cykelparkeringsplads, flytning af et legeområde, fældning af større træer, plantning af blomstrende buske i stedet for frugttræer i passagen ved Ravnsborggade, flytning af heget i passagen, ønske om begrønning af bagfacader og skure samt etablering af grønne tage.

Herudover nævnes ønsket om at skærme for trafik ved de lave stueetager, at der ikke er gjort nok for at inddrage børnehaven Fælledvej 8 og Fælledvej 6, hvilket påvirker stiforløbet til Fælledvej 4.

De foreslåede ændringer vedrørende udformningen vil indgå i detailprojekteringen. Fældning af større, ældre træer sker kun, hvis de er syge. En beskæring vil kunne komme på tale, hvis det er muligt.

Daginstitutionen Fælledvej 8 og AB Fælledvej 6 var allerede udtaget af den fælles gårdhave inden forhandlingerne om det tilpassede forslag blev påbegyndt med henvisning til institutionens tilsynspligt og ønske om at kunne holde børnene på eget areal og andelsforeningens forpligtelse til at stille tilkørselsareal til rådighed for daginstitutionen.

#### *Udtagning af projektet/proces*

Hørings svaret fra Fælledvej 10 ønsker ejendommen udtaget af den fælles gårdhave med henvisning til frygt for øgede driftsomkostninger og ejendommens status som ungdomsboliger.

Det er i forbindelse med postkortundersøgelsen oplyst, at driftsudgifterne til den fælles gårdhave typisk udgør 80-105 kr. om måneden for en lejlighed på 70 m<sup>2</sup>. Herfra skal trækkes de udgifter ejendommen allerede bruger på driften.

Ejendommens status som ungdomsboliger er ikke en hindring for at kunne indgå i den fælles gårdhave.

Der er udsendt referater fra diverse møder og høringsmateriale til ejendommen, som ikke er modtaget retur.

