



22-02-2016

Sagsnr.
2016-0032222

Dokumentnr.
2016-0032222-2

Sagsbehandler
Annette Sønderby Jensen

Bilag 7 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

Notatet er inddelt i overordnede temaer ud fra emner, som er omtalt i høringssvarene. For hvert tema er der en kort opsummering af indholdet i høringssvarene efterfulgt af forvaltningens bemærkninger. Tallene i () refererer til nummeret på det konkrete høringssvar i listen over høringssvar i bilag 6.

De fire projektforslag er blevet til i dialog med beboerne. Hovedparten af forslagene kan gennemføres og vil blive taget op på beboermøder i forbindelse med detailprojekteringen af de tre gårdhaveprojekter, der gennemføres.

NDR. FASANVEJKARRÉEN

Forvaltningen har modtaget otte høringssvar vedrørende Ndr. Fasanvejkarréen.

Fire høringssvar er positive over for forslaget til den fælles gårdhave eller udtrykker, at de ikke har bemærkninger.

1. Ændringsforslag til indretning (nr. 1,2,5 og 6)

Fire høringssvar stiller forslag til ændringer eller forbedringer af gårdhavens indretning.

- Ønske om tørrestativ
- Ønske om lukket gård
- Ønske om flere og overdækkede cykelparkeringspladser
- Ønske om rindende vand og toiletskur

Forvaltningens bemærkninger

De nævnte forslag ligger indenfor rammerne af beslutningsforslaget og kan gennemføres, hvis der er opbakning fra øvrige beboere, og de kan finansieres indenfor den samlede økonomiske ramme. Gården er planlagt som en lukket gård.

2. Manglende oplysninger om niveauforskelle (2)

Et høringssvar nævner, at der ikke er gjort rede for, hvordan højdeforskellene mellem gårdafsnittene bygges ind i projektet. Dette kan kun ses ved flisegangene.

Forvaltningens bemærkninger

Der vil i forbindelse med detailprojekteringen blive udarbejdet en plan over højderne i gården, hvor det tydeligt vil fremgå, hvordan forskellene i terrænet er indarbejdet. I forbindelse med

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/gaardhaver

detailprojektering vil der blive afholdt et beboermøde, hvor blandt andet løsningen af højdeforskellene i gården kan drøftes.

3. Manglende viden om de kommende vedtægter for gårdlauget (nr. 4)

Der blev på informationsmødet i høringsperioden stillet spørgsmål om indholdet af gårdlaugets vedtægter.

Forvaltningens bemærkninger

Spørgsmålet om stemmefordelingen i gårdlauget har været rejst i forhandlingsforløbet, da én af de tre ejendomme i karréen har et bruttoetageareal, der er større end summen af de to øvrige ejendommers etageareal. Derfor vil det blive indføjet i vedtægterne, at der altid skal være mindst to ejendomme, der støtter et forslag, for at det kan vedtages.

4. Driftsudgifterne skal fordeles efter antal lejligheder og ikke efter bruttoetageareal (nr. 6)

Der er stillet forslag om, at fordelingen af udgifterne til gårdens drift sker efter antallet af lejligheder og ikke efter bruttoetagearealet.

Forvaltningens bemærkninger

Fordelingen af udgifterne til gårdens drift fordeles sædvanligvis efter ejendommenes bruttoetageareal. Teknik- og Miljøudvalget har tidligere besluttet, at fordelingsnøglen er bruttoetagearealet. Dette princip anvendes i lejelovgivningen og anses for at være det mest retfærdige. Hvis der er fuld enighed i ejerkredsen om at anvende et andet princip, kan fordelingen ændres i forbindelse med den stiftende generalforsamling i gårdlauget.

5. Kritik af e-boks afstemning (nr. 4)

Det kritiseres, at e-boks afstemningen sendes til den ældste person, der er tilmeldt adressen og ikke den ejer, der fx har fremlejet sin lejlighed. Herudover nævnes, at det fordrejer stemmeresultatet, at der gives én stemme til bestyrelsen i andelsforeningen.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen er i forbindelse med denne første e-boks afstemning blevet opmærksom på, at der er en del fremlejede lejligheder i andels- og ejerforeninger, og har i forbindelse med de fælles gårdhaver, der efterfølgende er sendt til afstemning forbedret informationspraksis om, hvordan afstemningen organiseres. E-boks meddelelsen vil fortsat blive sendt til den ældste person, der er tilmeldt adressen. Det skal sikre, at hver lejlighed kun får mulighed for at stemme en gang. Fremover vil forvaltningen sikre, at ejere der er bosiddende uden for karréen er fuldt orienteret om processen. De vil modtage et brev via e-boks, der informerer om afstemningen og reglerne for

stemmeafgivelse. Forvaltningen opfordrer både ejere og fremlejetager til, at de indbyrdes aftaler, hvordan lejligheden skal stemme.

En ejer af en privat udlejningsejendom har én stemme, og på samme måde har bestyrelserne i andels- og ejerforeninger, som repræsentant for ejer én stemme. Denne bestemmelse giver ejerrepræsentanter mulighed for at tilkendegive deres holdning til forslaget om en fælles gårdhave.

MUSVÅGEVEJKARRÉEN

Forvaltningen har modtaget 12 høringssvar vedrørende Musvågevejkarréen.

Ni høringssvar udtrykker tilfredshed og glæde ved den nye fælles gårdhave, der giver mulighed for at få nye kontakter og venskaber med børn og voksne og adgang til større fælles arealer.

1. Ændringsforslag til indretningen (7)

Ét høringssvar stiller forslag til forbedringer af gårdhavens indretning:

- Ønske om mere cykelparkering
- Ønske om opretholdelse af græsareal

Forvaltningens bemærkninger

De nævnte forslag er ligget indenfor rammerne af beslutningsforslaget. De kan gennemføres, hvis der er opbakning fra øvrige beboere og de kan finansieres indenfor den samlede økonomiske ramme.

1. Ønsker ikke at være med i den fælles gård (nr. 11)

”Repræsentanter fra A/B Lærkevej 4-6”v/jesper von der Recke Frølich har en række kritikpunkter:

- Ønske om at ejendommen udtages af projektet på samme måde som kirken er blevet.
- Udgifterne til driften af gårdhaven vil stige i forhold til de udgifter der er i dag.
- Brug af midler til at etablere en gennemgang for at ejendommen Frederikssundsvej/Musvågevej kan inddrages i gårdhaven.
- Foreningen får ikke forbedrede friarealer.
- Den større gård vil betyde større utryghed, idet flere udefra kommende vil få adgang.

Forvaltningens bemærkninger

I henhold til de supplerende principper vedtaget i Teknik- og Miljøudvalget den 11. april 2013 fremgår det, at en ejendom kan udtages af den fælles gårdhave, hvis det ikke har betydning for kvaliteten af fællesanlægget. Udtages Lærkevej 4-6 af projektet, vil det betyde, at ejendommen Frederikssundsvej 43/Lærkevej 2 vil blive afskåret fra den øvrige del af fællesanlægget. Omlægningen af gårdarealerne betyder, at renovation, cykler og øvrige funktioner placeres mere hensigtsmæssigt, og at alle beboere i karréen får adgang til større fælles arealer. Der vil via den nævnte gennemgang ved Musvågevej 3 blive skabt forbindelse mellem ejendommen Frederikssundsvej 47/Musvågevej 1 til den øvrige del af den fælles gårdhave. Det bemærkes i øvrigt, at ejendommen er delt i ønsket om en fælles gårdhave. 50 % af de afgivne stemmer fra ejendommen er for, mens 50 % er imod en fælles gårdhave.

Kirken har en anden funktion end de øvrige ejendomme i karréen, som er uforenelig med en fælles gårdhave.

Gården er planlagt som en lukket gård, hvor kun karréens beboere har adgang. Det er ikke forvaltningens erfaring, at tyverier og hærværk stiger efter etablering af en fælles gårdhave.

2. Manglende viden om økonomiske konsekvenser i forhold til udgifterne til gårdens drift (nr. 10 og 11)

Forvaltningens bemærkninger

Der er under forhandlingsforløbet blevet orienteret om, at anlægsudgiften vedrørende omlægningen af gården betales af stat og kommune. Der er herudover blevet orienteret om, at driftsudgifterne erfaringsmæssigt er 15 – 18 kr. pr. m² årligt svarende til ca. 80-105 kr. om måneden for en lejlighed på 70 m². Herfra skal trækkes de udgifter til ren- og vedligeholdelse, ejendommen har i dag.

Det er det fremtidige gårdlaug, bestående af repræsentanter for karréens ejendomme, der fastlægger niveauet for ren- og vedligeholdelsen.

3. Bekymring vedrørende vandrender (nr. 10)

Det ønskes, at vandrenderne grundet niveauforskel afmærkes, så børn ikke falder.

Forvaltningens bemærkninger

Evt. skiltning eller andre foranstaltninger kan løbende besluttet af gårdlauget.

DANNEVIRKEGADEKARRÉEN

Forvaltningen har modtaget 14 høringsvar vedrørende Dannevirkegadekarréen.

Ni høringsvar er positive over for forslaget og processen.

1. Ændringsforslag til indretning (nr. 2,3,4,5,8 og 9)

Seks høringsvar stiller forslag til forbedringer til gårdhavens indretning.

- Ønske om cykelparkering i gården ud over ladcykler
- Ønske om etablering af gynger og legehus m.v.
- Ønske om at fællesanlægget skal kunne fungere uden for sommerperioden, og at der tænkes over vedligeholdelsesarbejdet

Forvaltningens bemærkninger:

Ønsket om etablering af legeredskaber ligger indenfor rammerne af beslutningsforslaget.

Placering af cykler i gården har været drøftet under forhandlingsforløbet. Det har her været et ønske, at gården fremover skulle være fri for cykelparkering bortset fra ladcykler. Der findes cykelkældre i karréen, og det er medtaget i projektet, at trappeadgangene til disse forbedres. Der findes i dag 30 cykelparkeringspladser i gården, og 12 pladser til ladcykler. Herudover rummer kældrene plads til 248 cykler. Efter omlægningen vil der fortsat være 248 cykelparkeringspladser i kældrene og de 12 pladser til ladcykler i gården. Der er endvidere søgt om 84 cykelparkeringspladser og plads til fem ladcykler på fortovene, der omgiver karréen.

Hvis der er opbakning fra den gruppe af beboere, der har deltaget i forhandlingerne og har besluttet, at der ikke skal være cykelparkeringspladser i gårdhaven ud over ladcykler, og hvis forslaget kan finansieres indenfor den samlede økonomiske ramme, kan det gennemføres.

Der vil i valg af beplantning blive lagt vægt på årstidsvariation, således at der er noget at kigge på hele året. Beplantningen vil bestå af arter, der er robuste over for slid, og vil kræve minimal pasning. Flise-, grus- og legearealer vil kunne benyttes hele året.

2. Afstemning via e-boks (nr. 8)

Ét høringsvar nævner, at det er afgørende, at gennemførelsen af den fælles gårdhave ikke strander på manglende stemmedeltagelse pga. e-

boks afstemningen, da afstemninger i foreningen normalt sker på generalforsamlingen eller med papir og blyant. Mange beboere er ikke fortrolige med e-boks metoden.

Forvaltningens bemærkninger:

Stemmeprocenten i karréen er 64 %, hvilket er højere i forhold til den tidligere afstemningsform med indsendelse af postkort, hvor stemmeprocenten gennemsnitligt var ca. 50 %. De personer i karréen, der ikke er tilmeldt e-boks har modtaget et brev med posten og har haft mulighed for at sende svar tilbage med deres stemme.

GLENTEVEJKARRÉEN

Forvaltningen har modtaget 24 høringssvar vedrørende Glentevejkarréen.

Da der ikke er opnået 2/3 (= 66.7 %) flertal af de afgivne stemmer for etablering af den fælles gårdhave, indstilles sagen ikke til endelig beslutning. De modtagne høringssvar opsummeres som følge heraf i kort form.

Der er modtaget både positive og negative tilkendegivelser vedrørende etableringen af den fælles gårdhave. Flere høringssvar nævner utryghed ved at skulle dele gård med beboerne i ejendommen Ndr. Fasanvej 239, andre nævner, at der er indrettet parkeringspladser på nybyggeriet Glentevej 10's arealer, som kun må benyttes af denne ejendoms beboere, mens garager på nabogrunden skal nedrives. Andelsforeningen, der ejer garagerne, mener ikke, at erstatningsspørgsmålet er løst tilfredsstillende.

De positive høringssvar glæder sig til de forbedrede muligheder for ophold og leg.

Beboere, ejere og erhvervsdrivende i karréen er via brev i e-boks orienteret om, at der ikke er den fornødne opbakning til en fælles gårdhave i deres karré.