



26-08-2015

Bilag 4: Forvaltningens bemærkninger til høringssvarene

Sagsnr.

2015-0196911

Forvaltningen har modtaget fire høringssvar vedrørende Fremtidens Gårdhave nr. 1. ved Skt. Kjelds Plads.

Dokumentnr.

2015-0196911-4

Positive høringssvar

Høringssvar 1: Beboer i ejerforeningen

Høringssvar 2: Formanden i Andelsboligforeningen

Negative høringssvar:

Høringssvar 3: Fire beboere i udlejningsejendommen

Høringssvar 4: Ejeren af udlejningsejendommen

Nedenfor kommenteres de fire høringssvar. Høringssvarene er inddelt i temaer. Hvert tema indledes med en kort opsummering af indholdet i høringssvarene efterfulgt af forvaltningens bemærkninger.

1. Positive tilkendegivelser vedrørende projektforslag og proces

To høringssvar roser forslaget. Det ene høringssvar roser endvidere projektforslaget for at være åbent og inddragende med gode muligheder for at få indflydelse på projektet.

Forvaltningens bemærkninger:

Det særligt omfattende inddragelsesforløb, der er gennemført, har haft til formål, at omsætte beboeres og ejeres ønsker, erfaring og viden i det endelige projektforslag for at skabe en attraktiv og frodig gårdhave, der kan håndtere regnvand i tråd med beboernes behov.

2. Ændringsforslag til indretning

Tre høringssvar indeholder ændringsforslag til indretningen af den fælles gårdhave. Det drejer sig om, at:

- a) gårdens gamle træer skal bevares
- b) der etableres fliser/riste foran andelsboligforeningens opgange
- c) der udarbejdes et nyt projektforslag med omplacering af fællesfaciliteter.

Forvaltningens bemærkninger:

De foreslåede ændringsforslag vil blive drøftet med den samlede beboerkreds i forbindelse med detailprojekteringen, idet det fremlagte forslag er udarbejdet i samarbejde med en gruppe af beboere i karréen.

Ad a og b) Projektforslaget bevarer alle de gamle træer. Det har ikke været muligt at få adgang til at undersøge træernes sundhed under udviklingsforløbet. I forbindelse med detailprojekteringen vil træernes tilstand blive undersøgt af en ekstern sagkyndig. Forvaltningen forventer, at alle træer kan bevares.

Bolig og Byfornyelse

Njalsgade 13
Postboks 339
2300 København S

E-mail
lenand@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

www.kk.dk

Etablering af riste og fliser foran opgange afklares i forbindelse med detailprojekteringen.

Ad c) Placeringen af fællesfaciliteterne skyldes ønsket om at genanvende garagebygningerne til andre formål, samt ønske fra beboere og ejernes side om at bevare den historiske garagearkitektur, som bygningerne repræsenterer. Tilpasninger og indretning heraf vil blive drøftet med repræsentanterne for den samlede beboerkreds i forbindelse med detailprojekteringen og indarbejdet i det omfang, det er muligt og der er bred lokal opbakning.

3. Nedlæggelse af parkeringspladser m.v.

To høringssvar gør indsigelse mod, at der nedlægges parkeringspladser i forbindelse med etablering af den fælles gårdhave. Begrundelserne er, at:

- a) det er svært at finde alternative parkeringsmuligheder for beboere
- b) det er svært at finde alternative parkeringsmuligheder for erhverv
- c) handelsværdien er på 10 mio. kr. for de 29 garager, der nedlægges.

Forvaltningens bemærkninger:

For at kunne etablere grønne og tidssvarende friarealer foreslås nedlæggelse af de 29 lovligt indrettede parkeringspladser i forbindelse med gårdomlægningen. Der var ikke ved hovedejendommens opførelse krav om parkeringspladser, og dermed er der ikke krav om erstatningspladser.

Ad a) Ca. halvdelen af garagerne anvendes i dag til lager og en del af dem udlejes til udefrakommende brugere.

Garagerens parkeringspladser ligger uden for parkeringszonerne. Bilister henvises efter projektets gennemførelse til at parkere på de omkringliggende offentlige veje eller p-anlæg.

Inden for en afstand af 150 meter findes ledige p-pladser i Sejerøgade 8. Parkeringstællinger fra 2014 viser, at der i en gåafstand af 400 meter fra karréen hen over døgnet er belægningsprocenter mellem 83 og 112 %. Ved nedlæggelse af garageanlægget forøges belægningsprocenten med 1 %.

Ad b) Forvaltningen har undersøgt behovet for erhvervstilkørsel og parkering. Ingen af erhvervslejerne har tilkendegivet behov herfor.

Ad c) Erstatningens størrelse drøftes almindeligvis først, når byfornyelsesbeslutningen er truffet, og evt. uenighed herom afgøres af Taksationskommissionen.

4. Udeladelse af udlejningsejendommens gård

To høringssvar ytrer ønske om, at udlejningsejendommen, som de repræsenterer, udelades af projektet. Begrundelserne er, at:

- a) de ikke ønsker at være en del af et fælles gårdanlæg, fordi:
 - ejendommens grundareal udgør over 60 % af det samlede gårdareal
 - der ikke ønskes adgang for fremmede
 - der frygtes mere larm i gården
 - der frygtes huslejestigninger, især for de ældre beboere

- b) de ikke oplever et behov for tidssvarende friarealer, fordi:
 - Den nuværende gård har intet behov sanering, da den har en fremtidssikret indretning med et unikt og bevaringsværdigt garageanlæg. Det vil dog være acceptabelt at begrønne garagetage og udlejningsejendommens gård, hvis den fortsat kun kan benyttes af ejendommens beboere
 - Hovedparten af boligerne har altaner, derfor benyttes den nuværende gård ikke
 - Den nuværende gård har allerede fællesfaciliteter som affaldshåndtering, cykelparkering, gårdtoilet.

Forvaltningens bemærkninger:

Ad a) Forvaltningen vurderer, at det ikke er muligt at etablere tidssvarende og grønne friarealer for hele karréen, hvis udlejningsforeningens gård udtages af projektet, da gården udgør en central og stor del af den samlede gårdhave. Matriklerne ses i bilag 2.

Gårdens to porte bevares aflåste i det fremtidige gårdanlæg, hvis gårdlauget ønsker det.

Det er erfaringen, at en gård hvor asfalt og bygningsdele erstattes med træer, buske og grønne arealer vil blive væsentligt støjdæmpet. Det er derfor ikke forvaltningens vurdering, at der vil komme øget støjbelastning fra gården.

Etableringen af det fælles gårdanlæg finansieres af Københavns Kommune. Derimod skal den fremtidige drift betales af beboere og erhverv. Ejere og beboere har fået oplyst, at driftsudgifterne til en kommende fælles gårdhave typisk udgør 80-105 kr. om måneden for en lejlighed på 70 m². Herfra skal trækkes de udgifter ejendommen allerede i dag bruger til driften.

Ældre lejere vil kunne modtage boligsikring i tilknytning til en huslejestigning, hvis de er berettigede til støtte.

Ad b) Udlejningsejendommens gård består primært af befæstede arealer og et stort garageanlæg. Friarealerne lever ikke op til de krav, som Kommuneplanen stiller til byggeri, der etableres i dag.

5. Afstemning og opgørelse af tilslutning til en fælles gårdhave

Et af høringsssvarene stiller sig kritisk overfor den undersøgelse, der er gennemført for at afdække tilslutningen til en fælles gårdhave.

Begrundelserne er, at:

- a) afstemningen ikke er gennemført korrekt
- b) 56 % af de afgivne stemmer i udlejningsejendommen ønskede ikke at deltage i en fælles gård.

Forvaltningens bemærkninger:

Ad a) Med baggrund i de vedtagne principper for fælles gårdhaver er der gennemført en postkortundersøgelse. Efter aftale med kontaktpersonerne i de tre ejendomme blev det aftalt, at der var tre forskellige muligheder for stemme om projektforslaget:

1. Via post
2. Via mail
3. Ved at aflevere postkort til en beboerrepræsentant i en forseglede svarboks.

Forvaltningen vurderer, at de forskellige afstemningsmetoder har givet god mulighed for at stemme uden at blive usikker eller føle sig presset. Forvaltningen har ikke i øvrigt modtaget klager eller indsigelser over afstemningsmetoden fra andre beboere i karréen.

Ad b) Det er korrekt at 56 % af de afgivne stemmer i udlejningsejendommen har stemt imod projektet.

Den samlede opbakning til en fælles gårdhave på tværs af karréens beboere og ejere er 72 % af de afgivne stemmer. Dermed er den generelle opbakning mere end 2/3 af de afgivne stemmer og Ja-ejendommene udgør mere end 50 % af bruttoetagearealet. Opbakningen er således i overensstemmelse med de nye supplerende principper for opbakningen til fælles gårdhaver, jf. bilag 2.