



23-01-2013

Opfølgning fra mødet i TMU den 21. januar 2013

Sagsnr.
2013-15716

Tilslutning til fælles gårdhaver

Dokumentnr.
2013-70960

Forvaltningen anbefaler at fastsætte skærelinien for ønsket opbakning til 2/3 blandt ejere og lejere. 2/3 opfattes generelt som et kvalificeret flertal, og det er samme princip, der anvendes ved afstemninger på generalforsamlinger i diverse foreninger m.v. Dette princip indarbejdes også i vedtægterne for gårdlauget. Større opbakning vil især i karréer med få ejere (2-4 ejere) kunne give en ejer en uhensigtsmæssig vetoret, som vil gøre det vanskeligt at gennemføre gårdomlægninger her.

Sagsbehandler
Annette Sønderby Jensen

Forvaltningens anbefaling er, at kriteriet for at udarbejde et konkret projektforslag er, at 2/3 af ejere og lejere er for, at der udarbejdes et forslag. Det kan ofte være vanskeligt at få tilbagemeldinger fra alle, og derfor skal undersøgelsen dokumentere, at mindre end 1/3 er imod. Denne umiddelbare opbakning undersøger forvaltningen gennem informationsmøder og spørgeskemaer.

Når projektforslaget er udarbejdet, undersøges opbakningen til det konkrete projekt igen med henblik på at kunne fremlægge forslaget til politisk behandling sammen med en opgørelse over den lokale opbakning til forslaget i form af svar på spørgsmål som fx:

- ja, ja med forbehold og hvilke
- nej, suppleret med oplysninger
- hvem og hvor mange er blevet spurgt
- antal indkomne svar
- svarprocent fordelt på ejere og lejere i de enkelte ejendomme

Forslag til oversigtsskema fremgår af bilag 3. Denne opgørelse skal sikre et bredere billede af den lokale opbakning som grundlag for en politisk godkendelse af, at projektet sendes i høring og samtidig sikre, at spekulation i opgørelsesmetoden undgås. Forvaltningen vil fremover vedlægge oversigtsskemaet ved kommende indstillinger om fælles gårdhaver.

Ud over at spørge ejerne herunder bestyrelser i ejer- og andelsboligforeninger er det relevant at inddrage alle beboere, både ejere, andelshavere, lejere og erhvervslejere. I udlejningsejendomme er det især vigtigt at få kendskab til lejernes holdning, idet ejeren kan bo et andet sted, være uden interesse i det konkrete forslag eller sige nej tak på lejernes vegne. I ejer- og andelsforeninger kan der være et større mindretal med en anden holdning end bestyrelsens eller en vedtaget generalforsamlingsbeslutning, ligesom der også her kan være

Byfornyelse

Njalsgade 13, 5
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 4779

Telefax
3366 7020

E-mail
annson@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

www.kk.dk

lejere – enten i tilbageværende usolgte lejligheder eller i fremlejerforhold, der ikke har haft mulighed for at tilkendegive deres synspunkt.

I de igangværende 35 sager ligger tilslutningsprocenten mellem 55-100 % ved brug af forskellige opgørelsesmetoder. I tre sager er tilslutningsprocenten lavere end 2/3.

Driftsomkostninger

De oplyste driftsomkostninger på 90-105 kr. om måneden for en lejlighed på 70 m² er baseret på erfaringstal fra en række færdige gårdhaver. Erfaringstallene vedrører de kommende udgifter, og er således ikke fratrukket udgifter til eksisterende vedligeholdelse.

Driftsomkostningerne dækker almindeligvis løn til en fælles gårdmand, gartnerisk vedligeholdelse, forsikring, fælles el- og vandforbrug, diverse reparationer og nyanskaffelser.

Gårdmandslønnen udgør oftest ca. 60 % af omkostningerne. Det er gårdlauget, der står for ren- og vedligeholdelsen af gårdhaven og dermed fastsætter omkostningsniveauet. De kan vælge at reducere udgifter til gårdmandsløn, hvis det for eksempel er muligt at inddrage frivillige beboere i vedligeholdelsen.

Forvaltningen sikrer, at gårdanlægget udføres i en kvalitet både med hensyn til udformning, materialer, beplantning og bæredygtige løsninger generelt, der mindsker driftsomkostningerne.

Erhverv og parkering

Erhvervslejere med lejemål i baggårdene har oftest lagerplads i samme bygning som lejemålet eller lagerplads i hovedejendommens eller naboejendommens kældre. I nogle tilfælde kan erhvervslejere i hovedejendommen have lagerplads i garager eller skure i gården. I sådanne tilfælde forsøges at finde alternative løsninger i kældre m.v. i karréen.

I de karreer, hvor der anlægges gårdhaver er ejendommene opført på et tidspunkt, hvor der iflg. de dagældende regler ikke er stillet krav om parkering. Nogle steder er der efterfølgende givet tilladelse til at etablere parkering, typisk til erhverv. Hvis de pladser skal nedlægges i forbindelse med byfornyelsen, skal der ydes erstatning for dem, og det er der hjemmel til i byfornyelsesloven.

Der kan iflg. Byfornyelseslovgivningen kun gives støtte til gårdhaver, hvis der sikres friarealer til ophold, og midlerne må ikke anvendes til at indrette parkeringspladser.

I mange karréer er det ikke muligt på samme tid at opretholde parkeringspladser og opnå tilstrækkelige friarealer. Derfor har det i mange år været et princip i byfornyelsen at nedlægge

parkeringspladserne og i givet fald betale erstatning for dem. I langt de fleste tilfælde er der dog tale om, at det er ganske få parkeringspladser, der nedlægges. Ved de få store, nyere byggerier i disse typer karréer, er der således typisk sørget for parkeringspladser i parkeringskælder.

Dette skal ses i sammenhæng med, at i de københavnske boligkarréer, hvor der gennemføres fælles gårdhaver, er bebyggelsesprocenten oftest 250-300 % og friarealprocenten 10-20 %. Selv om de enkelte ejendommers friarealer lægges sammen, og parkeringspladser nedlægges, vil friarealerne aldrig kunne opfylde kommuneplanens krav om bebyggelsesprocent på 150 i den tætte by, en friarealprocent på 40 for boliger og 10 % for erhverv.

Der er vedtaget ni gårdhavesager i Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen i 2012. I to sager er nedlagt garager, hvoraf nogle har været benyttet til parkering. I to andre sager er der bevaret parkeringspladser i tilknytning til kirke/menighedshus og et socialcenter, mens der i de øvrige fem sager ikke har været parkeringspladser.

Lovligt indrettede parkeringspladser i en gård tilhører den ejendom, hvor parkeringspladserne er beliggende. Ejendommens ejer regulerer brugen af pladserne via lejekontrakterne med sine erhvervslejere, og ved skift af erhvervslejere kan der ske et skift i parkeringsmønsteret.

Nedlægges lovligt indrettede parkeringspladser i garager eller på terræn udbetales erstatning for tab af lejeindtægt. Opnås der ikke enighed om erstatningens størrelse afgøres spørgsmålet ved taksation. Sædvanlig praksis er, at der tages udgangspunkt i lejeindtægten, der kapitaliseret med en faktor, der i øjeblikket er 10. Faktoren kan ændres afhængig af renteniveauet. Det svarer typisk til mellem 100.000 og 135.000 kr. pr. parkeringsplads. Erstatningen udbetales kontant.

Ved etableringen af fælles gårdhaver opretholdes i særlige tilfælde parkeringspladser. Sker der et skift i erhverv, efter at gårdhaven er etableret, vil vilkårene være kendt, og tidligere parkeringsrettigheder vil ikke automatisk overgå til en ny erhvervslejer. Både i forbindelse med etableringen af gårdhaven, og ved skift i erhverv skal parkeringsbehovet dokumenteres.

Gårdlauget står som repræsentanter for karréens ejendomme for driften af den fælles gårdhave, herunder parkeringspladser samt evt. garagebygninger og har således det reelle ansvar for fællesanlægget. Det vil være et brud på principperne for fællesskabet, hvis enkelte ejere har særlige rettigheder. Opstår der uoverensstemmelser i gårdlauget eller mellem gårdlauget og enkeltejendomme vedrørende driften bl.a. om fremtidigt parkeringsbehov, er kommunen ifølge

vedtægterne påtaleberettiget og kan dermed medvirke til en løsning af konflikten.