



TMU

05-03-2013

Opfølgning fra mødet i TMU 5. marts 2013

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 5. marts 2013 blev det besluttet at udsætte behandlingen af supplerende principper for fælles gårdhaver til mødet den 11. marts 2013. Samtidig ønskede udvalget en yderligere belysning af sagen med henblik på sagens endelige behandling.

Sagsnr.
2013-46944

Dokumentnr.
2013-198713

Sagsbehandler
Annette Sønderby Jensen

Dokumentationskrav i forbindelse med opnåelse af ret til varetilkørsel og parkering i fællesanlægget

På mødet den 5. marts 2013 blev der spurgt til, hvilken form for dokumentation forvaltningen vil kræve for at tillade erhvervsparkering.

Den krævede dokumentation skal, som beskrevet i forslag til supplerende principper, bestå af en redegørelse af de pågældende erhvervs konkrete behov.

I lighed med Center for Parkerings krav ved køb af erhvervslicenser vil der skulle fremlægges dokumentation for, at køretøjet er tilknyttet erhvervslejerens virksomhed og alene anvendes erhvervsmæssigt, dvs. køretøjer på gule nummerplader der ikke må bruges til privat kørsel men kun til vare- og godstransport samt køretøjer på hvide og gule nummerplader, der ikke må bruges til privat kørsel. Dokumentationen vil bestå i fremvisning af registreringsattesten for køretøjet.

En del af dokumentationen vil være erhvervslejerens lejekontrakt, hvor det fremgår, hvad lejemålet må bruges til, og hvilke krav der i øvrigt gælder.

Når fællesanlægget er etableret er det gårdlauget, der varetager gårdhavens drift. Når en erhvervslejer, der har tilladelse til parkering eller varetilkørsel, fraflytter sit lejemål, skal gårdlaugets bestyrelse underrettes, og ejeren af erhvervslejemålet skal, inden en ny lejekontrakt underskrives, dokumentere overfor gårdlauget, at parkering fortsat er nødvendig med udgangspunkt i de fastlagte retningslinier.

Mindretalsbeskyttelse ved forslag om ændringer af de indgåede parkeringsaftaler

I forbindelse med stiftelsen af gårdlauget udarbejdes vedtægter for gårdlauget med udgangspunkt i et sæt standardvedtægter udarbejdet af forvaltningen. Hvis der i en fælles gårdhave er parkeringspladser/ garager m.v., vil retningslinierne for brugen af disse blive indskrevet i

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

de konkrete vedtægter. Forvaltningen skal godkende vedtægterne samt evt. senere ændringer og er påtaleberettiget i tilfælde af uenighed.

Forvaltningen mener, at den ønskede mindretalsbeskyttelse er indeholdt i den nuværende procedure, men ønskes en ny formulering tilføjet til **pkt. 3.2** kan dette imødekommes med følgende ændringsforslag:

”Det forudsættes, at der i de konkrete sager, hvor der er erhvervsparkering, bliver indskrevet i vedtægterne for gårdlauget, at nedlæggelse af evt. parkeringspladser kræver enstemmighed på en generalforsamling i gårdlauget.”

Muligheden for egenbetaling ved etablering af fælles gårdhaver

Der er blevet spurgt om kommunens muligheder for at kræve delvis egenbetaling for anlægsudgifter for derved at skabe større ejerskab fra beboerne.

Etablering af fælles gårdhaver finansieres med tilskud efter rammebeløbsordningen, som er beskrevet i Cirkulære om offentlig støtte til byfornyelse og boligforbedring m.v.

Det fremgår af cirkulæret, at der ydes offentlig støtte udelukkende i form af tilskud, således at der ikke bliver tale om en boligudgiftsforhøjelse. Der kan derfor ikke stilles krav om egenbetaling i forbindelse med gennemførelsen af gårdhaven.

Tilskuddet gives efter nærmere fastsatte retningslinjer, og viser det sig efter afholdelsen af licitationen, at tilskudsrammen er overskredet, foretages besparelser i samråd med ejere og beboere. I de fleste tilfælde er der udarbejdet en prioriteret liste vedrørende evt. besparelser, således at ejere og beboere allerede har taget stilling til spørgsmålet.

Ejerkredsen kan tilkøbe ydelser ud over tilskudsrammen, såfremt der er enighed om det i ejerkredsen. Det kan fx være de elementer, der er omfattet af besparelser. Herudover kan der være tale om etablering af skraldesug eller arbejde på den enkelte ejendom, som fx kloakreoveringer, forbedringer af kældernedgange til cykelkældre og fugtisolering af kælderydervægge.

Vedtages sådanne tilkøb på generalforsamlingen er det gårdlauget, der som repræsentanter for ejerkredsen er ansvarlige for indkøb og finansiering.

Forvaltningen har inden for det seneste år gjort forsøg med at stifte gårdlauget allerede ved anlægsarbejdernes igangsætning i stedet for ved overdragelsen af fællesanlægget. Dette er et forsøg på at inddrage

gårdlauget og dermed ejere og beboere i de beslutninger, der skal træffes om bl.a. tilkøb.

Tilslutning til fælles gårdhaver

Som beskrevet i opfølgningen til mødet i TMU den 21. januar 2013 vil forvaltningen benytte forskellige metoder til at opnå den fornødne viden om ejere og beboeres holdning i de enkelte ejendomme i en karré.

Når ejere og beboere har meldt tilbage, vil oplysningerne blive oplyst i oversigtsskemaet (bilag 3, vedlagt), der vedlægges indstillingen om den konkrete sag. Oversigtsskemaet er vedlagt et kort over karréen, hvor den enkelte ejendoms tilbagemeldinger er indført. BBR-oplysninger om den enkelte ejendoms bruttoetageareal vil indgå som en del af de oplysninger, der forelægges, og den procentvise tilslutning i forhold til karréens samlede bruttoetageareal vil fremgå af oversigtskortet.

Udover opbakningen fra ejere og beboere, vil tilslutningen i forhold til bruttoetagearealet sikre, at store ejendomme / erhvervsjendomme synspunkter tilgodeses.

Forvaltningen foreslår som følge heraf følgende ændringsforslag vedrørende ***pkt. 1.1:***

2/3 af ejere og beboere, der udgør min. 50% af bruttoetagearealet, skal være positive overfor etablering af en fælles gårdhave.