



4. september 2018

Sagsnr.
2018-0181190

Dokumentnr.
2018-0181190-2

Bilag 2 Politisk vedtagne kriterier for fælles gårdhaver

Nedenfor beskrives de gældende kriterier for opbakning til fælles gårdhaver, håndtering af eksisterende parkeringspladser, muligheden for at udelade enkeltejendomme, der ikke ønsker at indgå, prioritering af indsatsområder og afstemningstidspunktet.

Kriterier for opbakning

Teknik- og Miljøudvalget vedtog de første kriterier for opbakning til fælles gårdhaver den 11. marts 2013. Kriterierne blev præciseret af Teknik- og Miljøudvalget den 27. april 2015.

Teknik- og Miljøudvalget har vedtaget:

”at opbakning til et gårdhaveprojekt er til stede,

- *Når mere end 2/3 dele af de afgivne stemmer er positive over for projektforslaget, og*
- *Når ja-ejendommene udgør mere end halvdelen af bruttoetagearealet i karréen” (ja-ejendomme er ejendomme, hvor mere end 50 % af de afgivne stemmer er for)*

Forvaltningen har på baggrund af udvalgets beslutning udarbejdet et forvaltningsgrundlag, der angiver, hvem der har stemmeret og hvordan en stemme kan afgives. Som styrende principper for tildeling af stemmer er at,

- alle ejendomsejere, boligenheder og erhvervslejemål i karréen har én stemme hver. Ejendomsejere er personer/virksomheder, der ejer en udlejningsejendom samt andels- og ejerforeningsbestyrelser,
- den ældste person med bopæl i husstanden inviteres til at stemme. Dette gælder også såfremt, ejeren af lejligheden ikke er den ældste med bopæl på adressen, eller slet ikke bor i sin lejlighed, og
- hvis der er flere erhverv tilknyttet til samme adresser, sendes stemmemuligheden til erhvervet med det højeste CVR nummer.

Parkeringspladser og motorkørsel

Af de supplerende principper for fælles gårdhaver, som Teknik- og Miljøudvalget vedtog 11. marts 2013 fremgår det, at:

”princippet om, at gårdrummet som udgangspunkt friholdes for motortrafik fastholdes, men at der i særlige tilfælde kan dispenseres fra dette princip. Særlige tilfælde kræver, at motorkørslen kan indrettes, så det er foreneligt med målsætningen om at skabe

Område- og Byfornyelse

Islands Brygge 37
Postboks 339
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

attraktive arealer til ophold og leg samt dokumentation for behovet for henholdsvis varetilkørsel og parkering. Dokumentationen skal bestå af en beskrivelse af de pågældende erhvervs konkrete behov, herunder oplysninger om nødvendige tidspunkter for af- og pålæsning, manglende mulighed for varelevering fra gadesiden og manglende mulighed for parkering udenfor karréen i dagtimerne. Parkeringspladser skal indrettes, så arealet kan anvendes til andre formål uden for arbejdstid eller i tilfælde af ændret anvendelse af eksisterende lejemål.”

I praksis betyder det, at parkeringspladser, der ikke er dokumenterede nødvendige for et erhverv eller som er byggelovsparkeringspladser nedlægges i forbindelse med etablering af fælles gårdhaver. Dog kan der gives dispensation, hvis ejendommene i en karré har et udtalt ønske om at bevare (nogle) parkeringspladser og gårdens størrelser og parkeringspladsernes placering i gården betyder, at de ikke hindrer en god, sammenhængende løsning for gårdhaven. Erfaringsmæssigt betyder det, at friarealsprocenten skal være over 25 % og parkeringspladserne placeret perifert i gården.

Byggelovsparkeringspladser er parkeringspladser, der er stillet som vilkår i byggetilladelsen til opførelsen af hovedejendommen. Såfremt parkeringspladser, der nedlægges i en fælles gårdhave, er lovlige (der er givet byggetilladelse til pladserne), gives der erstatning svarende til ti års leje.

Udeladelse af enkeltejendomme

Af de supplerende principper for fælles gårdhaver, som Teknik- og Miljøudvalget vedtog 11. marts 2013 fremgår det at:

”Med baggrund i de tidligere politiske beslutninger er udgangspunktet, at fælles gårdhaver skal omfatte hele karréer. Baggrunden herfor er naturligvis, at målsætningen med de fælles gårdhaver netop er at skabe sammenhængende større arealer til gode for alle og for fællesskabet i en karré. Der er i dag matrikler, som holdes ude af de fælles gårdhaver, når ejendommene anvendes til funktioner, som ikke er hensigtsmæssige at samle med boligejendommens halvprivate friarealer. Det er fx institutioner, hvor udearealet er åbent for offentligheden. Er der tale om børneinstitutioner kan disse legearealer som oftest være åbne for karréen udenfor institutionens åbningstid. I enkelte sager er boligejendomme ikke inddraget i den fælles gårdhave, og her er der efterfølgende tilflyttere, som er uforstående overfor, at ejendommen ikke indgår. Forvaltningen foreslår, at princippet som udgangspunkt stadig gælder suppleret med en undtagelse i tilfælde, hvor det ikke går ud over den samlede kvalitet.”

I praksis betyder det, at princippet om at en fælles gårdhave skal dække hele karréen så vidt muligt fastholdes. Ejendomme, der ligger perifert i karréen og som med sin størrelse og placering ikke hindrer en god samlet løsning for resten af karréen, kan dog udtages af projektet, hvis der er flertal imod den fælles gårdhave i ejendommen.

Ejendomme der indeholder funktioner, der ikke er forenelige med fælles gårdhaver kan desuden udtages uanset deres placering og størrelse. Det gælder f.eks. bostæder for autister eller udviklingshæmmede, der ikke tåler samvær med mange mennesker, eller ejendomme, der har et særligt sikkerhedsbehov.

Såfremt en ejendom udtages af projektet, indskrives det i vedtægterne for den fælles gårdhave, at gårdlauget skal tåle, at den pågældende ejendom optages i den fælles gårdhave, hvis de ønsker det. Ejendommen skal i så fald selv bære de udgifter, der er til den fysiske tilslutning og tilpasning af deres areal til den fælles gårdhave.

Prioritering af indsatsområder

Af de supplerende principper for fælles gårdhaver, som Teknik- og Miljøudvalget vedtog 11. marts 2013 fremgår det, at gårde i tidligere kvarterløft, nuværende områdefornyelser og udsatte byområder prioriteres og at behovet for fornyelse af gårdrum kortlægges i alle områdefornyelser.

I praksis betyder det, at der i relevante områdefornyelser gennemføres en screening af området for potentielle gårdhaver. Herefter gennemføres et opsøgende arbejde for at gøre ejere og beboere i de potentielle gårde særligt opmærksomme på muligheden for at få en fælles gårdhave. Derudover prioriteres gårde beliggende i igangværende og afsluttede områdefornyelsesområder, kvarterløftsområder og udsatte byområder, når forvaltningen afgør hvilke gårde fra ventelisten, der skal sættes i gang. Karréer i disse områder står derfor normalt kortere tid på venteliste end karréer i resten af byen.

Afstemningstidspunkt

Den 27. april 2015 vedtog Teknik- og Miljøudvalget, at undersøgelsen af opbakningen skal ske i høringsperioden mellem Teknik- og Miljøudvalgets 1. og 2. behandling af projektet.

Hermed sker afstemningen på grundlag af et konkret forslag til indretning af en fælles gårdhave. Ud over afstemningen i høringsperioden skal ejere og beboere indsamle underskrifter, der dokumenterer lokal opbakning for at komme på venteliste. Det er forvaltningens erfaring, at beboerinddragelsen er med til at skabe kendskab og netværk på tværs af ejendommene som gør det nemmere for beboerne at forestille sig et godt naboskab med hele karréen. Det

betyder dog også, at forvaltningen i nogle tilfælde bruger ressourcer på at udvikle projektforslag, der ikke er opbakning til at gennemføre.

Projektudviklingen beløber sig til ca. 150-200.000 kr. pr. gårdhave afhængig af gårdhavens størrelse. Det er forvaltningens anbefaling, at afstemningen fortsat afholdes, når der er et konkret forslag at tage stilling til.