

BEMÆRKNINGER TIL LOKALPLANENS DISPOSITIONER

1) Etablering af mindre bygning i gården

I lokalplanens § 5, stk. 4 gives der mulighed for etablering af en mindre bygning til fx cykelskur, pavillon, drivhus, affaldssortering eller lignende. Endvidere gives der mulighed for, at taget på den mindre bygning kan anvendes til tagterrasse med adgang fra 2. etage (1. salen).

Tagterrasse

Gårdlavet indstiller, at der IKKE gives tilladelse til etablering af en tagterrasse som anført, hverken for beboere eller serviceerhverv.

I forhold til beboere begrundes indstillingen med gårdlavets erfaringer med andre tagterrasser mod gården, som giver problemer ift. brugernes fester, musik og støj. I forhold til serviceerhverv begrundes indstillingen yderligere med henvisning til adgangsforhold og ophold, se nedenfor*

Cykelskur

Gårdlavet har for så vidt intet at indvende imod, at den mindre bygning opføres som cykelskur.

Gårdlavet indstiller dog, at der stilles krav om, at udformningen og materialer skal være som gårdens øvrige nyere cykelskure, der er opført i lærketræ og med sedumtag.

Affald

Gårdlavet indstiller, at den mindre bygning ikke kan bruges til affald og at såvel beboeraffald som erhvervs-affald skal håndteres i den eksisterende miljøstation.

Indstillingen begrundes med et generelt ønske om at holde affaldscontainere væk fra gårdens ejendomme, da der gennem årene har været flere påsatte brande, som har bragt beboerne i fare.

Endvidere indstiller gårdlavet, at der stilles krav om, at erhvervsaffald skal håndteres i en fælles, privat affaldsordning, som gårdlavet aktuelt er i færd med at etablere i samarbejde med Københavns Kommune.

Indstillingen begrundes med, at der i forvejen er store mængder erhvervsaffald, at det generelt ikke håndteres korrekt samt at der sker misbrug af den kommunale ordning. Dette medfører lugtgener og risiko for skadedyr samt ekstra omkostninger for gårdlavet.

2) Serviceerhverv

I lokalplanens § 3, stk. 8 og 9 angives, at stueplan og 1. sal kan anvendes til serviceerhverv, herunder restauranter og cafeer.

Gårdlavet indstiller, at der ikke gives tilladelse til hverken udeservering eller ophold i gården for det/de aktuelle serviceerhvervs kunder/gæster.

Indstillingen begrundes i, at gården - jf. gårdlavets ordensreglement - er privat område og forbeholdt beboerne. Denne begrænsning gælder for samtlige øvrige erhverv i gårdens ejendomme.

3) Adgangsforhold*

Af lokalplanens § 5, stk. 2, litra c fremgår det, at "Byggefelt B kan opføres som åben trappekonstruktion på op til 3 etager i metal eller beton som sikrer adgang til bygningen i byggefelt A."

Gårdlavet indstiller, at der stilles krav om, at trappekonstruktionen udføres på en måde der sikrer, at kun beboere har adgang.

Indstillingen begrundes i, at gårdens placering på Indre Nørrebro betyder, at samtlige porte til gården skal holdes aflåste og at kun beboerne og gårdmand/gårdlavet har nøgle. Dette håndhæves af gårdlavet med skiltning, men overtrædelse af denne bestemmelse i gårdlavets ordensreglement har i mange tilfælde medført, at udefra kommende tager uberettiget ophold, støjer, sviner og begår hærværk samt handler narkotika. Dette skaber utryghed for beboerne samt påfører gårdlavet ekstra omkostninger. Af gårdlavets ordensreglement fremgår det, at gæster til beboerne kun må færdes i gården i selskab med dem, de besøger.

4) Parkering

I lokalplanens § 4 fastsættes bestemmelser om parkering.

Gårdlavet indstiller, at parkering SKAL ske uden for lokalplanområdet.

Jf. gårdlavets ordensreglement er det ikke tilladt at parkere biler i gården. Eneste undtagelse herfra er den faste gårdmands firmabil. De håndværkere, som udfører arbejde for gårdlavet i en kortere periode, kan om nødvendigt få gårdlavets tilladelse til at parkere under arbejdets udførelse.

5) Forholdet til gårdlavets vedtægter - medlemskab

Af gårdlavets vedtægter fremgår det, at ejendommene er pligtige til medlemskab af gårdlavet. Dette indebærer, at alle betaler til gårdens drift efter fordelingstal.

Gårdlavet indstiller, at der stilles krav om pligtigt medlemskab af gårdlavet.

Gårdlavet kan i øvrigt fuldt tilslutte sig punktet i det høringssvar, som advokat Kristian Weber på vegne af E/F Nørrebrogade 31, har indgivet den 18. september 2024: "Lokalplanforslaget bør tage højde herfor, således at den nye ejendom ikke stilles anderledes end allerede eksisterende ejendomme."

6) Ubebyggede arealer

Lokalplanens § 7 rummer bestemmelser om bl.a. befæstning og bænke (stk. 4), samt træer (stk. 7).

Gårdlavet indstiller, at beslutninger vedrørende indretning af det fælles gårdanlæg, herunder beplantning, belægninger mv. træffes i samarbejde mellem bygherre og gårdlav.

I gårdlavets vedtægter defineres formålet således: "Ejerlavets formål er på medlemmernes vegne at administrere, og drive (herunder ren- og vedligeholde samt eventuelt ændre) det fælles gårdanlæg." Gårdlavet har dermed ansvaret for hele gårdens drift og indretning.

7) Nedrivning og projektplanlægning

Gårdlavet har i mail af 2. august 2024 til ejere, administratorer m.fl. orienteret om det afgivne høringssvar. I mailen bemærkes yderligere, at

"Gårdlavet har på den baggrund ønske om at blive inddraget i relevante dele af en kommende projektplanlægning så tidligt som muligt og løbende, da nedrivning og nyopførelse forventes at ville påvirke gårdens daglige drift betydeligt i længere tid. Vi vil dermed kunne bidrage til, at der findes praktiske og sikre løsninger for såvel bygherre og håndværkere som for gårdmand og beboere."

I øvrigt henvises til gårdlavets ordensreglement vedrørende vedligeholdelse, renovering/byggeri:

- "Hvis vedligeholdelses- og forbedringsarbejder inddrager dele af fællesarealet, skal den pågældende ejendom - senest en måned før arbejdet påbegyndes - informere gårdlavet om omfang og tidsplan, samt aftale placering af maskiner/materialer."
- "Inden for 3 måneder efter arbejdets afslutning skal ejendommen genoprette det pågældende område til samme stand som før."

Gårdlavet indstiller, at der stilles krav om, at gårdlavet inddrages som ovenfor, og at det dermed samtidig sikres, at gårdlavet kan informere beboere, ejere m.fl. om projektet og de påvirkninger, som kan forventes.

Henset til projektets omfang og karakter vil der være behov for langt tidligere inddragelse end det nævnte minimumskrav på en måned.

På bestyrelsens vegne

Bedste hilsner Annette

Annette Anderberg

Formand

Blågårdskarrens Gårdlav

Mail: bqklav@gmail.com - Mobil: 5317 2402