



21-04-2015

Sagsnr.  
2015-0096115

Dokumentnr.  
2015-0096115-4

### **Forvaltningens bemærkninger til høringssvar**

Nedenfor kommenteres høringssvarene for hver karré. Høringssvarene er inddelt i tematikker, der er berørt i den konkrete karré. For hvert tema er der en kort opsummering af indholdet i høringssvarene efterfulgt af forvaltningens bemærkninger.

#### Gothersgadekarréen

Der er modtaget tre høringssvar, hvoraf de to svar er fra samme person.

#### *Ændringsforslag til indretning*

Alle tre høringssvar indeholder ændringsforslag til indretningen af den fælles gårdhave. Det drejer sig om placering af et træ ved Nansensgade/Gothersgade, hvor der i øjeblikket er ved at blive etableret altaner mod gårdsiden. Træet ønsket flyttet i forhold til altanerne. Herudover er der ønske om, at der ikke etableres facadebeplantning, da ejeren mener det skader ejendommen.

#### 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.

Med hensyn til facadebeplantning har tidligere undersøgelser vist, at det ikke har en skadelig indvirkning på murværket uanset, om planterne gror på selve murværket eller på espalier.

#### *Nedlæggelse af parkeringspladser m.v.*

Ét høringssvar gør indsigelse mod, at der nedlægges parkeringspladser i forbindelse med etablering af den fælles gårdhave. Herudover er der uenighed om antallet af parkeringspladser, og at der ikke er givet oplysninger om erstatningens størrelse. Varetilkørsel efter fællesgårdens etablering vil give problemer pga. de modstridende interesser mellem beboere og erhverv.

#### Forvaltningens bemærkninger:

Der er indrettet fire lovlige parkeringspladser i karréen. Øvrige parkeringspladser er der ikke givet tilladelse til. Erstatningens størrelse drøftes almindeligvis først, når byfornyelsesbeslutningen er truffet, og evt. uenighed herom afgøres af Taksationskommissionen.

Skal der tillades parkering/varetilkørsel til erhverv i karréen skal behovet kunne dokumenteres. Bestemmelserne herfor er fastsat de i supplerende principper.

#### *Fælles adgangsveje*

Ét høringssvar nævner, at porten i Nørre Farimagsgade, der er fastlagt som fælles adgangsvej mellem vej og gård, er defekt, og at den kommende benyttelse som fælles adgangsvej vil kræve etablering af en ny port. Det nævnes endvidere, at den efterfølgende vedligeholdelse af porten ikke håndteres i forslaget.

Forvaltningens bemærkninger:

Fælles adgangsveje er en del af det fælles areal i en gårdhave, hvilket vil fremgå af den tinglyste servitut. I forbindelse med stiftelse af gårdlauget vil det ligeledes fremgå af vedtægterne for gårdlauget, at fællesadgangsvejene skal ren- og vedligeholdes af fællesskabet.

Ren- og vedligeholdelsen omfatter reparation/maling af vægge- og lofter, reparation/udskiftning af belysning, reparation/udskiftning af overfladebelægning og reparation/udskiftning af portparti herunder låsesystem. Har ejeren af den ejendom, hvor fællesporten er beliggende, særlige ønsker pålægges udgiften hertil ejeren.

Der vil i forbindelse med detailprojekteringen af fællesanlægget blive taget stilling til om portpartiet kan repareres eller det skal udskiftet. Dette vil indgå i projektet under hensyn til de økonomiske rammer herfor.

#### Baldersgadekarréen

Der er modtaget fem høringssvar.

#### *Ændringsforslag til indretning*

Tre høringssvar indeholder ændringsforslag til indretningen af den fælles gårdhave. Det drejer sig om placering af renovation ved gavlen ud for Ægirsgade 3-5, placering af klatrevæg ved gavlen ved Baldersgade 8, ønske om legeredskaber til mindre børn, plantevalg og fjernelse af glascontainer fra projektet.

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.

#### *Udeladelse af enkeltejendomme*

To høringssvar ytrer ønske om, at de ejendomme, de repræsenterer udelades af projektet. Det drejer sig om ejendommen Ægirsgade 3-5 og Nørrebrogade 192-194/Baldersgade 2. Formanden for A/B Ægirsgade 3-5 anfører, at forudsætningerne for projektet er bristet ved

at ejendommene Baldersgade 12-22 og Dagmarsgade 43 er udtaget af projektet med baggrund i Byfornyelsesnævnets kendelse.

Enkeltejendommene i denne del af karréen kan ikke udelades, da ejendommens friarealer har afgørende betydning for kvaliteten af det samlede projekt, jf. de vedtagne supplerende principper for fælles gårdhaver. Hvis ejendommene Nørrebrogade 192-194/Baldersgade 2 og Ægirsgade 3-5 udelades af projektet vil det betyde, at ejendommen Nørrebrogade 190/Ægirsgade 1 udelukkes fra at deltage i den fælles gårdhave.

#### *Fordelingsnøgle til driftsudgifter*

Ét høringssvar ønsker en ændring af fordelingsnøglen, som er bruttoetagearealet, i forbindelse med betaling af driftsudgifterne. Fordelingsnøglen ønskes ændret til boligetagearealet, idet det kun er ejendommene langs Nørrebrogade, der har erhvervsarealer. Det er et brud på ligestillingsprincippet, at erhvervsarealerne skal medregnes.

Forvaltningens bemærkninger:

Fordelingsnøglen er fastlagt i byfornyelsesbeslutningen. Spørgsmålet om en ændret fordelingsnøgle har tidligere været drøftet i Teknik- og Miljøudvalget. Det er fastslået, at fordelingen efter bruttoetagearealet er den mest retfærdige fordeling. Denne fordeling benyttes også en anden sammenhænge ved fordeling af fællesudgifter i andels- og ejerforeninger samt ved fastsættelse af lejebetaling i udlejningsejendomme. Skal fordelingsnøglen ændres vil det kræve enighed blandt samtlige ejendomme, der er omfattet af byfornyelsesbeslutningen.

#### *Inddragelse af institutionen Baldersgade 10*

Ét høringssvar ønsker ikke, at boldburet tilhørende institutionen Baldersgade 10 skal indgå i den fælles gårdhave. Det nævnes, at karréens beboere ikke har mulighed for at benytte boldburet særlig meget om aftenen og i weekender pga. institutionens åbningstid. Inddragelsen vil betyde økonomiske byrder ved reparation af boldburet og ekstra ressourcer for gårdlaugets bestyrelse i forbindelse med administration af reglerne for brug af boldburet.

Forvaltningens bemærkninger:

Hensigten med at inddrage institutionens boldbur i den fælles gårdhave har været at give beboerne mulighed for at benytte det uden for institutionens åbningstid med henvisning til de begrænsede gårdarealer. Spørgsmålet 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