



23-11-2015

Forvaltningens bemærkninger til høringsvar

Forvaltningen har modtaget 70 høringsvar vedrørende Skt. Hans Gade Karréen Øst.

Sagsnr.
2015-0257304

Dokumentnr.
2015-0257304-5

Høringsvarene er fremsendt på baggrund af det projektforslag, der har været i høring for Skt. Hans Gade Karré Øst fra den 18. juni 2014 til 17. september 2014. Nogle af temaerne vil ikke længere være aktuelle, hvis Teknik- og Miljøudvalget vælger, at den fælles gårdhave kun skal omfatte ja-ejendomme.

Der er indsendt 70 høringsvar fra alle ejendomme undtagen Ravnsborggade 19. Af de 70 høringsvar er 12 høringsvar positive og kommer alle fra beboere eller ejere i de ejendomme, der bakker op om en fælles gårdhave. 58 høringsvar er negative. 32 kommer fra beboere, ejere, erhverv, og 25 kommer fra udefrakommende samarbejdspartnere og besøgende i de ejendomme, der ikke bakker op om projektforslaget. Nørrebro Lokaludvalg har indsendt et kritisk høringsvar vedrørende processen.

Nederst i bilaget fremgår en figur over opbakningsundersøgelsens resultat sammenholdt med den tendens til opbakning eller modstand mod projektet, der fremgår af høringsvarene.

Nedenfor kommenteres først de høringsvar, der henholdsvis bakker op om projektforslaget eller er imod det. Derefter kommenteres de øvrige temaer, som de forskellige høringsvar også kommer ind på. Hvert tema indledes med en kort opsummering af høringsvarene efterfulgt af forvaltningens bemærkninger.

1. Høringsvar, der bakker op om en fælles gårdhave

Der er indkommet 12 positive høringsvar fra følgende ejendomme:

Antal høringsvar	Foreningens adresse
1	Ravnsborggade 13A
3	Ravnsborggade 13, 15-15B
3	Skt. Hans Gade 19
5	AB Passagerne: Skt. Hans Gade Passage 1-11 og Fælledvejens Passage 2-12 samt Fælledvej 18 og Skt. Hans Gade 21

Alle høringsvar bakker op om en fælles gård med bedre rekreative friarealer til børn og voksne.

Fem af høringsvarene roser endvidere projektet for bl.a. at indtænke klimatilpasning og udvikling af baggårdene i en del af Nørrebro, der

er kendetegnet ved at savne træer, grønt og gode lege- og opholdsmuligheder.

2. Høringssvar, der ikke bakker op om projektforslaget

Der er indkommet 58 negative høringssvar fra følgende ejendomme:

Antal høringssvar	Foreningens adresse
2	Ravnsborggade 17 - 17C
16	Ravnsborggade 21 - 21C
1	Skt. Hans Gade 23
5	Fælledvej 14 - 14E
33	Fælledvej 16 – 16D fra ejendommen og fra eksterne
1	Nørrebro Lokaludvalg

Alle høringssvar, med undtagelse af svaret fra Nørrebro Lokaludvalg, der kritiserer processen, tilkendegiver, at de ikke ønsker at indgå i et nyt og større fælles gårdanlæg, fordi de ønsker at bevare kvaliteterne i deres eksisterende gård.

Skt. Hans Gade 23

Høringssvaret fra Andelsboligforeningen i Skt. Hans Gade 23 roser det fælles gårdprojekt. Beboerne ønsker dog ikke at være en del af det, fordi de ønsker at bevare deres tætte naboskab og det sociale miljø i deres lille forening.

Fælledvej 14 - 14E og 16 – 16D

Fem af høringssvarene fra Fælledvej 14 - 14E og 33 fra Fælledvej 16 – 16D ønsker at bevare de særlige kvaliteter og det beboersammenhold, der er i disse mindre gårdrum. De fremhæver gårdmiljøets blanding af erhverv og beboelse som unikt og bevaringsværdigt. Derudover har ejendommene selv indrettet og renoveret gårdarealerne efter egne ønsker.

25 af de i alt 33 høringssvar fra Fælledvej 16 – 16D kommer fra udefrakommende. 16 kommer fra samarbejdspartnere til de erhvervsdrivende. De påpeger, at en gårdsammenlægning vil besværliggøre deres samarbejde med erhvervene. Ni af høringssvarene kommer fra udefrakommende besøgende, som påpeger, at det særlige gårdmiljø bør bevares.

Tre ud af de fem høringssvar, der kommer fra de erhvervsdrivende i Fælledvej 16 – 16D, påpeger, at de ikke har noget imod at indgå i en fælles gård, hvis udformningen tilpasses deres behov for at parkere og at foretage af- og pålæsning i gården.

I et af høringssvarene fra Fælledvej 16 – 16D indgår endvidere en underskriftsindsamling, hvor 28 ud af ejendommens beboede 30 lejligheder har skrevet under på, at de ikke ønsker at indgå i en fælles gårdhave. Høringssvaret fremgik af materialet forelagt for Teknik- og Miljøudvalget, men kopi af de 28 underskrifter indgik ikke jf. foretræde ved udvalgsmdde 24. november 2014.

I et høringssvar fra bestyrelsen i Fælledvej 14 - 14E henvises til en afstemning blandt beboerne, hvor 11 beboere har stemt for et fælles g rdhaveprojekt, 23 har stemt imod, og seks har stemt ”ved ikke”. Der er 54 boliger i ejendommen.

Ravnsborggade 17 - 17C og 21 - 21C

Ti høringssvar fra Ravnsborggade 17 - 17C og Ravnsborggade 21 - 21C fremhæver g rdmilj et som bevaringsværdigt og frygter, at miljøet på Nørrebro med blandingen af erhverv, kunstnere og boliger forsvinder, hvis der etableres en stor åben gård.

I et af høringssvarene fra 17 – 17C henvises til en undersøgelse, som beboerne selv har gennemført blandt 24 beboere. Undersøgelsen viser, at 18 stemmer nej, 2 stemmer ja og fire ”ved ikke”. Der er 40 boliger i ejendommen.

En stor del af høringssvarene vedr. Ravnsborggade 21 - 21C påpeger, at der udspringer et særligt miljø fra de eksisterende stalde/garager, som bl.a. benyttes til opbevaring af pølsevogne, sm v rksteder mm.

I et af høringssvarene fra Ravnsborggade 21 - 21C henvises til en underskriftsindsamling, der ikke var vedlagt. Forvaltningen har modtaget en underskriftsindsamling fra ejendommen i maj 2014. Heraf fremgår, at 25 ikke tilslutter sig en fælles gårdhave. En har undladt at svare. Der er 36 boliger og erhverv i ejendommen.

En række høringssvar udtrykker frygt for en stor og åben gård, der ikke er indrettet på beboernes præmisser, og at den øger risikoen for tyveri og kriminalitet i et område, hvor der i forvejen er meget larm og nattelev.

Forvaltningens bemærkninger

Blandingen af erhverv og boliger vil ikke forsvinde. I Ravnsborggade 19 bevares produktionsskolen, og en række af de ejendomme, der indeholder erhverv m.v., berøres ikke af forslaget. Det samme er tilf det på Fælledvej. Der nedrives et baghus Ravnsborggade 19, der indeholder en yogaskole og en tom lagerbygning i Skt. Hans Gade Passage.

Det oprindelige projektforslag for Skt. Hans Gade Karréen Øst lagde op til at nedrive garagerne Ravnsborggade 21 - 21C samt en garagebygning Fælledvej 16 – 16D. Disse nedrivninger finder ikke sted i det indstillede projektforslag, hvor kun ja-ejendomme indgår.

Karréen har siden bebyggelsernes opførelse undergået forandringer både med hensyn til nedrivning af bebyggelse samt renovering af boliger og friarealer som led i den udvikling, der sker over tid. Etableringen af den fælles gårdhave er en fortsættelse af denne forandringsproces. Projektforslaget, der er sendt i høring, afspejler ligeledes den mere nuancerede måde at gennemføre byfornyelse på i forhold til tidligere.

Gården vil være lukket. Erfaringerne er, at opholdsområder, der er underlagt øget social kontrol opleves mere trygge.

3. Konkrete ændringsforslag og indvendinger til projektforslaget

Syv af de høringssvar, og en underskriftsindsamling, der bakker op om projektforslaget indeholder kommentarer og ændringsforslag til indretningen af den fælles gårdhave. Det drejer sig om:

- Bevarelse af skur til restauranten i Skt. Hans Gade 19
- Koordinering med DONG ift. adgangsforhold, støjreducerende arbejder mm.
- Alternativ placering af affald i Fælledvejens Passage (24 underskrifter for en ny placering)
- Alternativ placering af storskrald
- Alternativ placering af cykelparkering
- Plads til beboernes egne højbede

Blandt de høringssvar, der ikke bakker op om projektforslaget, er der følgende kommentarer til projektforslaget ift. indretning:

- Indsigelse mod nedlæggelse af bøjehæk og placering af affalds- og cykelskure på de nuværende grønne arealer i Fælledvej 16 – 16D.
- Sikre ro og afstand til stuelejligheder i Ravnsborggade 17 – 17C
- Forslag om at oprette fællesvaskeri fx i cykelkælder
- Indsigelser mod inddragelse af cykelparkering og etablering af bed i Ravnsborggade 21 - 21C

Forvaltningens bemærkninger

Høringssvarene, der kommer fra beboere i nej-ejendommene (Fælledvej 16 – 16D, samt Ravnsborggade 17 - 17C samt 21 - 21C),

vil ikke være relevante, hvis Teknik- og Miljøudvalget vælger, at den fælles gårdhave kun skal omfatte ja-ejendomme.

De foreslåede ændringer vedrørende placering af affald og cykler samt skuret til restauranten i Skt. Hans Gade 19 vil blive indarbejdet i detailprojektet i det omfang, det er muligt i forhold til afstandskrav mv. De øvrige forslag til indretning af kantzoner og beplantning m.v. vil ligeledes indgå i detailprojekteringen. Et fælles vaskeri kan dog ikke fremmes i forbindelse med gårdrenoveringen, da det normalt ikke er en del af gårdrenoveringer, fordi der ikke er økonomisk ramme hertil.

4. Øgede driftsudgifter til en fælles gårdhave

14 høringssvar fra Fælledvej 14 - 14E, Fælledvej 16 – 16D, Ravnsborggade 21 - 21C og Ravnsborggade 17 - 17C påpeger, at de frygter huslejestigninger som følge af øgede driftsomkostninger til den fælles gårdhave samt evt. følgeinvesteringer.

Forvaltningens bemærkninger

Høringssvarene kommer fra beboere i nej-ejendomme, og vil ikke være relevante, hvis Teknik- og Miljøudvalget vælger, at den fælles gårdhave kun skal omfatte ja-ejendomme.

Det er bl.a. i forbindelse med opbakkingsundersøgelsen oplyst, at driftsudgifterne til den fælles gårdhave typisk udgør 80-105 kr. om måneden for en lejlighed på 70 m². Herfra skal trækkes de udgifter ejendommen allerede i dag bruger til driften.

For udlejningsejendommen Ravnsborggade 17 - 17C's vedkommende ville huslejeforhøjelsen skulle varsles efter reglerne om omkostningsbestemt leje på baggrund af det driftsbudget gårdlauget vedtager.

5. Garager og parkering for bl.a. pølsevogne i Ravnsborggade 21 - 21C

Seks høringssvar peger på, at andelsboligforeningen i Ravnsborggade 21 - 21C vil miste lejeindtægt, som kan medføre huslejestigninger for andelshaverne. Der peges også på, at bl.a. ejerne af pølsevognene mister deres investeringer i garagerne.

Forvaltningens bemærkninger

Høringssvarene kommer fra beboere i nej-ejendomme, og vil ikke være relevante, hvis Teknik- og Miljøudvalget vælger, at den fælles gårdhave kun skal omfatte ja-ejendomme.

Følgende bemærkninger gør sig generelt gældende for fælles gårdhaver, og er tidligere formidlet til bestyrelsen i Andelsboligforeningen i Ravnsborggade 21 - 21C.

Der vil blive ydet erstatning for garager, som ryddes jf. Taksationskommissionens retningslinjer, svarende til lejeindtægten i 10 år.

Hvis der er yderligere tab, kompenseres de også. Der vil også kunne udbetales erstatning for udførte forbedringer efter en konkret vurdering.

Forvaltningen har også oplyst bestyrelsen, at der er fundet alternativ placering af pølsevognene i en parkeringskælder i Thyrasgade/Dagmarsgade, som kan indrettes i overensstemmelse med sundhedsmyndighedernes krav. Kommunen vil efter byfornyelseslovens bestemmelser kunne finansiere de samlede udgifter, som er forbundet med, at de kan flytte og etablere sig.

Det vil endvidere være muligt at bevare to garager (til anden brug end bilparkering) i skel ved multibanen Ravnsborggade 21/23.

6. Erhvervsparkering i Fælledvej 16 – 16D

Fem høringssvar fra erhvervsdrivende i Fælledvej 16 – 16D påpeger, at det ikke er muligt at fortsætte deres erhvervsvirksomhed på adressen, hvis det ikke længere er muligt at parkere og at foretage af- og pålæsning i gården. De mener ikke, at der er skitseret mulighed herfor i projektforslaget.

Forvaltningens bemærkninger

Høringssvarene kommer fra beboere i nej-ejendomme, og vil ikke være relevante, hvis Teknik- og Miljøudvalget vælger, at den fælles gårdhave kun skal omfatte ja-ejendomme.

Forvaltningen har under inddragelsesforløbet oplyst de erhvervsdrivende om de supplerende principper for tilladelse til parkering samt af- og pålæsning i fælles gårdhaver.

Der kan etableres parkeringsmulighed for evt. erhverv i gården med erhvervslicens. Hvis de erhvervsdrivende opfylder disse regler, vil både parkering samt af- og pålæsning have kunnet finde sted med den oprindelige indretning.

Der er indtegnet adgangsveje for erhverv til af- og pålæsning i det projektforslag, der har været sendt i høring.

7. Projektudviklings- og inddragelsesforløb

Et hørings svar fra AB Passagerne giver udtryk for, at samarbejdet med rådgiverne har været godt og givet gode muligheder for at få indflydelse på projektet. Et hørings svar, underskrevet af 28 beboere i Fælledvej 16 – 16D, kritiserer projektudviklings- og inddragelsesforløb for ikke at have været professionelt gennemført, og at deres ønsker og input ikke er blevet indarbejdet i projektforslaget fra gang til gang.

De fem hørings svar fra de erhvervsdrivende i Fælledvej 16 – 16D kritiserer, at de ikke i tilstrækkelig omfang er blevet inddraget i projektudviklingsforløbet, og at deres synspunkter og behov ikke er blevet hørt og indarbejdet i projektforslaget.

Et par hørings svar påpeger, at processen har været mangelfuld, og at de har savnet information.

Forvaltningens bemærkninger

Der har været mange forskellige ønsker til udformningen af gårdhaven. En række af ønskerne er tilgodeset, hvis det har været muligt under hensyn til afstandskrav, brandsikkerhed m.v. Der er på baggrund af dialogforløbet bl.a. sket følgende større ændringer i det projektforslag, der har været sendt i høring:

- Af- og pålæsning ved Fælledvej 16 – 16D er muliggjort
- Mulighed for at bevare to garager i Ravnsborggade 21 - 21C til andre formål end bilparkering
- Fundet erstatningspladser til ejerne af pølsevognene
- Produktionsskolens værkstedslokaler er bevaret, i stedet for nedrevet, som foreslået i første omgang.

Der har været afholdt 17 møder, der har relation til Skt. Hans Gade Karréen Øst. De første fem møder har omhandlet helhedsplanen for hele karréen. Herudover har der i denne fase været afholdt ét møde for de erhvervsdrivende og ét møde for de ejendomme, der har bygninger, der skal nedrives. De følgende seks møder har omhandlet forskellige temaer, der kunne indtænkes i forslaget (LAR, beplantning, m.v.) og drøftelse af forslaget til udformning af de forskellige dele af gårdene.

Efter beslutningen på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 17. juni 2013 om at give forvaltningen mandat til at udarbejde et tilpasset forslag, har der været afholdt ét fælles møde for hele karréen, hvor der blev redegjort for beslutningen.

Herefter er der afholdt to møder, hvor tilretning af forslaget til den nye situation er blevet drøftet.

Endelig er der afholdt et orienterende møde i høringsperioden.

Der har i hele perioden været tilknyttet en hjemmeside til projektet og korresponderet med ejere og administratorer og skrevet til beboere via mailinglister og opslag i opgange.

Der har været afholdt møder med erhvervsdrivende, ejere af udlejningsejendomme og bestyrelser, hvis forvaltningen er blevet kontaktet med et ønske herom.

8. Retsgrundlag

Et høringssvar påpeger manglende hjemmel til tilvejebringelse af friarealer og ekspropriation af garager/stalde.

Forvaltningens bemærkninger

I henhold til Byfornyelsesloven er der hjemmel til at gennemføre en friarealforbedring, hvis den omhandler minimum to ejendomme, hvor størstedelen af ejendommene er opført før 1960, at almene boliger ikke udgør størstedelen af karréen, og at friarealerne er utidssvarende. Byfornyelsesloven giver adgang til at nedrive bygninger ifm. friarealforbedringer.

9. Opbakningsundersøgelsen og høring

11 høringssvar fra nogle af nej-ejendommene mener, at forslaget skal afvises og kritiserer gennemførelsen af opbakningsundersøgelsen for at være mangelfuld og have medført et misvisende resultat.

Det kritiseres også, at der ikke blev gennemført en ny opbakningsundersøgelse efter opdelingen af gårdhaveprojektet i Skt. Hans Gade Vest og Skt. Hans Gade Øst. Det projekt, der har været sendt i høring svarer med andre ord ikke overens med det projekt, der blev stemt om i opbakningsundersøgelsen.

Et høringssvar påpeger, at de problemer, der var i forbindelse med opbakningsundersøgelsen, blev håndteret.

Et høringssvar kritiserer, at det ikke har været muligt at afgive høringssvar på www.blivhoert.dk, og Nørrebro Lokaludvalg opfordrer i sit høringssvar til at genoptage processen på ny for at sikre, at alle beboere bliver hørt.

Forvaltningens bemærkninger

Det har været et kompliceret forhandlingsforløb, hvor mange forskellige interesser har skullet forenes. Opbakningsundersøgelsen blev gennemført som en af de første efter Teknik- og Miljøudvalgets beslutning om de supplerende principper for fælles gårdhaver. Der var problemer med uddelingen og modtagelsen af postkortene, som der er redegjort for overfor Teknik- og Miljøudvalget den 17. juni 2013.

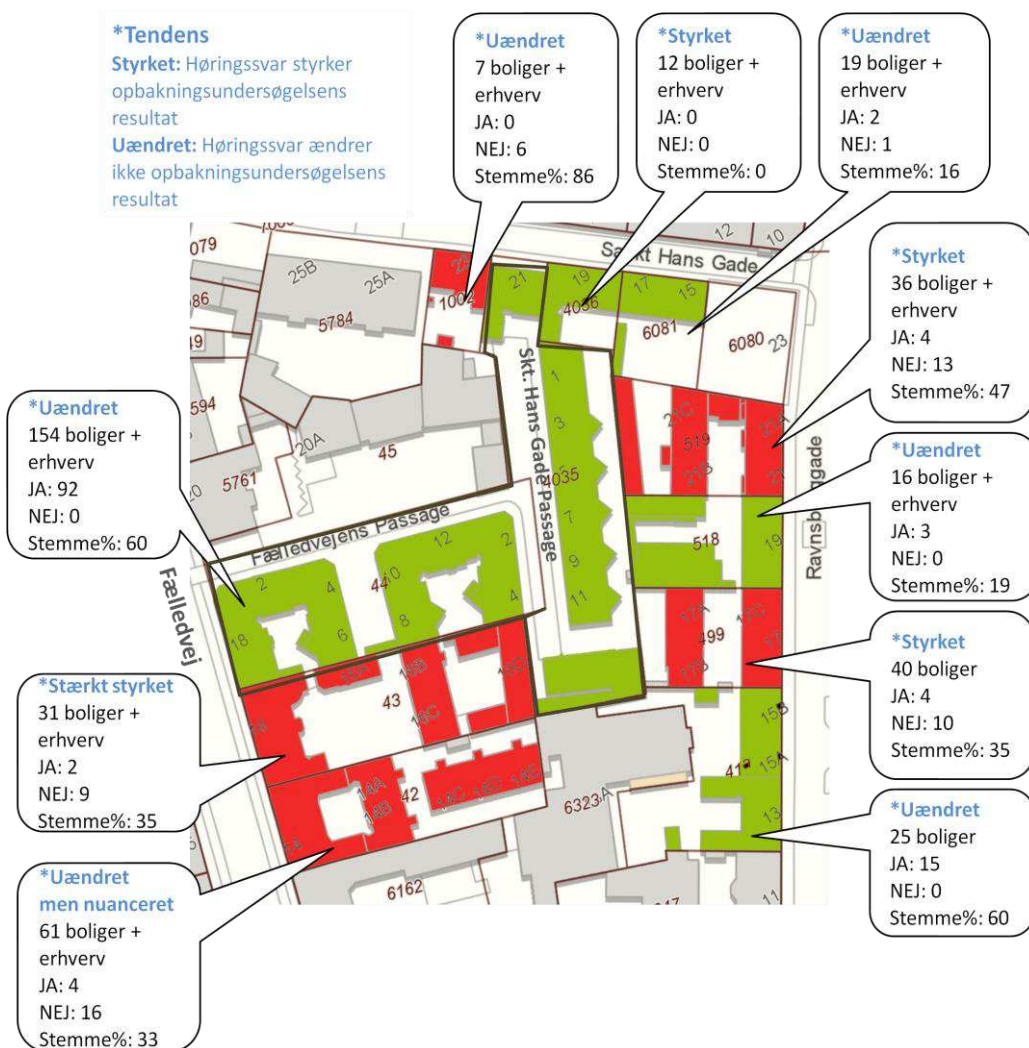
Efter gennemførelsen af opbakningsundersøgelsen og Teknik- og Miljøudvalgets beslutning om, at forvaltningen skulle udarbejde et tilpasset forslag, har der været afholdt et informationsmøde for hele karréen, hvor resultatet af opbakningsundersøgelsen blev gennemgået, og tankerne om det tilpassede forslag blev fremlagt. Der blev udsendt et referat fra mødet, hvor oplysninger og bemærkninger fra mødet blev gengivet. Herefter har der været afholdt en række skitse-møder i henholdsvis Skt. Hans Gade Øst og Vest.

Antallet af negative høringssvar fra nej-ejendommene og det antal beboere, ejere og erhvervslejerne, de repræsenterer, får dog forvaltningen til at konkludere, at opbakningsundersøgelsen ikke tegner det fulde billede af opbakningen til en fælles gårdhave i Skt. Hans Gade Øst. Se figur nedenfor.

I Skt. Hans Gade Øst er der mulighed for at skabe sammenhængende og mere attraktive friarealer for de, der ønsker en fælles gårdhave uden at inddrage nej-ejendommenes friarealer. Det skyldes, at der er to vejarealer, der er blevet lukket for kørsel, som nu kan anvendes rekreativt, jf. bilag 3. Gården har en kompliceret og labyrintisk struktur, hvilket både vil gøre sig gældende for en fælles gårdhave for de fem ja-ejendomme og for det forslag til fælles gårdhave, som har været i høring og som dækker hele Skt. Hans Gade Øst.

På nuværende tidspunkt gennemføres høringer om fælles gårdhaver ikke på www.blivhoert.dk. Høringsperioden offentliggøres i lokalaviser, og projektforslaget omdeles til ejere, beboere og erhverv i de berørte ejendomme.

Tendens i høring ift. at bekræfte opbakningsundersøgelsens resultat



Tendensen er vurderet på baggrund af de 70 indkomne høringssvar samt den afdækning af opbakningen, som nogle af ejendommene selv har gennemført og indsendt sammen med deres høringssvar.