



13-05-2014

Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

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

Sagsnr.
2014-0077549Dokumentnr.
2014-0077549-8Sjællandsgadekarréen

Der er modtaget ni høringssvar, heraf to selvstændige svar fra henholdsvis andelsboligforeningens bestyrelse og en samlet gruppe af 136 beboere.

Sagsbehandler
Hanne Holmberg Stolz*Ændringsforslag til indretning*

Alle høringssvar indeholder forslag til ændring af indretningen i den fælles gårdhave. Det drejer sig om placeringen og størrelsen af et renovationsskur og af et legeareal, som benyttes af fritidshjemmet. Det ønskes at bevare en stiforbindelse til et vaskerum, mulighed for fællesspisning og socialt samvær for større grupper, mere grønt, friholdelse af facaden langs Sjællandsgade 47-51 til ophold samt et ønske om at kunne aflukke den store gård mod Sjællandsgade for uvedkommende.

De foreslåede ændringer vedrørende placering og størrelse af renovationsskur og legeareal til fritidshjemmet samt mere grønt, vil blive indarbejdet i detailprojektet i det omfang, det er muligt i forhold til afstandskrav mv. Spørgsmålene om sti til vaskerummet, mulighed for fællesspisning og socialt samvær samt friholdelse af facaden langs Sjællandsgade 47-51 til ophold vil ligeledes blive drøftet i forbindelse med detailprojekteringen. En aflukning mod Sjællandsgade er allerede medtaget i projektet.

Egne projekter

Andelsboligforeningens bestyrelse har fremlagt et ønske om at kunne indarbejde egne projekter efterfølgende. Det drejer sig om en mulig SMART-miljøstation på Sjællandsgade. Hvis der ikke kan opnås myndighedsgodkendelse til dette, ønskes alternativt en tagterrasse oven på renovationsskuret og nedsænkede flerkfunktionelle skure i de to små gårde.

I detailprojekteringen vil der blive indarbejdet mulighed for, at foreningen selv kan etablere nedsænkede skure i de små gårde og etablere en tagterrasse på skuret i den store gård, hvis tilladelse til SMART-miljøstation ikke opnås, inden projektet sendes i licitation.

Håndtering af regnvand

Bestyrelsen er bekymret for, om håndteringen af regnvand i projektet er ambitiøst nok, og om de foreslåede metoder giver problemer for foreningen i fremtiden.

Under detailprojekteringen undersøges det fortsat, hvor meget regnvandshåndtering der kan indarbejdes og med hvilke metoder.

Ordensregler

To beboere har udtrykt bekymring for, hvordan gården vil blive brugt i fremtiden. Det omhandler spørgsmålet om, hvor der må grilles, og et ønske om at lågen kan aflåses.

Gårdlauget/bestyrelsen er forpligtet til at udarbejde ordensregler, der bl.a. kan indeholde bestemmelser om, hvor der må grilles, og om lågen skal holdes lukket osv.

Frederiksgårdkarréen

Der er modtaget syv høringssvar, heraf et svar, der udelukkende erklærer sin støtte til projektet.

Ændringsforslag til indretning

Flere høringssvar omhandler indretning af den fælles gårdhave, og indeholder ændringsforslag til placering af renovation, cykelparkering og behovet for legeareal.

De foreslåede ændringer vedrørende placering af renovation og cykelparkering vil blive indarbejdet i detailprojektet i det omfang det er muligt i forhold til afstandskrav mv. Spørgsmålene om legearealer vil ligeledes blive drøftet i forbindelse med detailprojekteringen.

Udstrækning af den fælles gårdhave

Flere spørger om, hvilke ejendomme der skal indgå i den fælles gårdhave.

Byfornyelsesbeslutning om den fælles gårdhave omfatter kun ejendommene Frederikssundsvej 36-42. Naboejendommen E/F Frederiksgården er i deres byggetilladelse forpligtiget til at indgå i den fælles gårdhave, hvis kommunen kræver det. Det er derfor aftalt med E/F Frederiksgården, at omlægningen af E/F Frederiksgårdens gårdarealer udføres af foreningen efter aftale med forvaltningen. Ejerforeningen skal indgå i det kommende gårdlaug og i den kommende drift af fællesanlægget. Når de to gårdhaver er afsluttet, vil de således fremstå som én fælles gårdhave med fælles drift og gårdlaug.

Bygninger efter 1950 – Kendelse fra Byfornyelsesnævnet

Et høringssvar stiller spørgsmål til andelen af bygninger opført efter 1950, der indgår i den fælles gårdhave i forhold til den kendelse, der tidligere er afsagt i Byfornyelsesnævnet.

Dette forslag omfatter fire ejendomme, hvoraf den ene er opført efter 1950. Ejendommen udgør kun en mindre andel af det samlede bruttoetageareal for de fire omfattede ejendomme. Betingelserne i byfornyelsesloven er dermed opfyldt.

Nedlæggelse af garager

To høringssvar fremhæver det lange forløb, og at nedrivningen af garagerne har stor betydning for garageejernes fremtid.

Projektet har været seks år undervejs. Der er tidligere vedtaget en beslutning, som blev anket til Byfornyelsesnævnet. Behandlingstiden i Byfornyelsesnævnet og nævnets hjemvisning af sagen har betydet, at processen startede forfra, hvilket har medført, at fremtiden for garageejerne i en lang periode har været uvis.

Der er tinglyst deklARATIONER på alle garagerne, om at de kan nedrives på ejerens regning, hvis Københavns Kommune ønsker det. Størstedelen af garagerne ejes af personer, der ikke i øvrigt har tilknytning til karréen. Garageejerne vil blive kompenseret for betaling af ejendomsskatter mv. som følge af den forlængede proces. Der vil ikke blive udbetalt erstatning i øvrigt med henvisning til de tinglyste deklARATIONER. Ved uenighed fastsættes en evt. erstatning af Taksationskommissionen.

Gårdgruppe

Et høringssvar stiller spørgsmål ved, om beboerne er blevet hørt i processen.

sbs rådgivning a/s, der er kommunens rådgiver på sagen, har afholdt møder med ejere og beboere om skitseforslaget og opfordret til, at en eller flere repræsentanter fra hver ejendom deltog i disse møder.

Opgørelse af stemmer ved postkortundersøgelse

Flere høringssvar spørger til opbakningsundersøgelsen og den konkrete opgørelse af stemmer samt et poststempel med forkert dato.

Den konkrete optælling for karréen, som indgik i indstillingen til offentliggørelse, kan ses på:

<https://subsite.kk.dk/~media/0E7AD8B8215A41FCA227E823DE7ECCF4.ashx>

Der er fastsat en metode til opgørelse af stemmer i de vedtagne, supplerende principper for fælles gårdhaver, som er fuldt i det konkrete tilfælde. Grundpræmissen er, at 1/3 af det samlede mulige antal stemmer i karréen ikke må være imod projektet, hvis det skal gennemføres. I forbindelse med udsendelse af postkort, blev en del af materialet fejlfrankeret og blev pakket om. For at sikre, at alle havde mulighed for at stemme, blev postkortene udsendt igen..

Håndtering af forurennet jord

Der ønskes en bekræftelse af, at Københavns Kommune dækker udgiften til håndtering af forurennet jord i forbindelse med den fælles gårdhave.

Fjernelse af forurennet jord i 50 cm's dybde indgår som en del af gårdomlægningen, herunder også de udgifter der er forbundet med rydning og forurennet jord.

Driftsudgifter

Flere er bekymret for driftsudgiften til det kommende fællesanlæg.

Fordelingen af udgifter til ren- og vedligeholdelsen af den fælles gårdhave sker i forhold til bruttoetagearealet. Det er gårdlauget, der fastsætter niveauet for driften af gården. Erfaringstal fra andre fælles gårdhaver viser, at udgiften er 80-105 kr. pr. måned for en lejlighed på 70

m². Nuværende driftsudgifter til vedligeholdelse af friarealerne skal fratrækkes dette beløb.

Vendersgadekarréen

Der er modtaget 13 høringssvar, heraf to svar, der udelukkende erklærer deres støtte til projektet.

Ændringsforslag til indretning

Flere høringssvar omhandler ændringsforslag til placering af renovation, træer, cykler og tørrestativer samt en bedre udnyttelse af den nordlige del af gårdhaven. Det foreslås endvidere, at Bethesdas baghus nedrives.

De foreslåede ændringer vedrørende placering af renovationen vil blive indarbejdet i detailprojektet i det omfang, det er muligt i forhold til afstandskrav mv. Spørgsmålene om en bedre udnyttelse af den nordlige del af gårdhaven til ophold, tørrestativer, placering af træer og cykler samt udnyttelse af taget på boghandlen vil ligeledes blive drøftet i forbindelse med detailprojekteringen.

Bhesdas baghus vil ikke blive nedrevet, da dette vil påvirke funktionen af huset væsentligt.

Ingen forbedring

Flere høringssvar fra de to ejendomme mod Frederiksborggade fremhæver, at sammenlægningen med det andre ejendomme ikke er en forbedring, da de selv har forbedret deres egne friarealer. Samtidig vil projektet give større støjgener, end der allerede er i dag.

Forslaget til den fælles gårdhave vil tilføre gårdarealerne en væsentlig kvalitetsforbedring til gavn for alle beboere i karréen i lighed med tilsvarende renoverede karréer med små og snævre friarealer. Samtidig vil håndteringen af renovation blive væsentligt forbedret for alle ejendomme i karréen. Projektet vil medføre en højere grad af beplantning, som vil være med til at mindske støjgenerne i de meget smalle gårdrum.

Udelade enkeltejendomme

Flere høringssvar ytrer ønske om, at ejendommene mod Frederiksborggade udelades af projektet.

Enkeltejendomme i karréen kan ikke udelades, da dele ejendommens friarealer har betydning for kvaliteten af det samlede projekt, jf. de vedtagne, supplerende principper for fælles gårdhaver.

Opgørelse af stemmer ved postkortundersøgelse

Et høringsvar stiller spørgsmål ved opgørelsen af stemmer ved postkortundersøgelsen.

Der er fastsat en metode til opgørelse af stemmer i de vedtagne, supplerende principper for fælles gårdhaver, som er fulgt i det konkrete tilfælde. Grundpræmissen er, at 1/3 af det samlede mulige antal stemmer i karréen ikke må være imod projektet, hvis det skal gennemføres.

Driftsudgifter

Flere høringsvar fremhæver en bekymring for niveauet af driftsudgifterne og en mulig huslejestigning for lejeboliger. Bethesda gør opmærksom på, at der skal indgås en klar aftale om vedligeholdelsen af tagterrassen på taget af boghandlen.

Fordelingen af udgifter til ren- og vedligeholdelse af den fælles gårdhave sker i forhold til bruttoetagearealet, dog med en undtagelse for Bethestas. Det er gårdlauget, der fastsætter niveauet for driften af gården. Erfaringstal fra andre fælles gårdhaver viser, at udgiften er på 80-105 kr. pr. måned for en lejlighed på 70 m². Nuværende driftsudgifter til vedligeholdelse af friarealerne skal fratrækkes dette beløb.

Med hensyn til stigninger i huslejen for lejere med omkostningsbestemt leje kan udlejer opkræve en stigning i forhold til de merudgifter, der er i forbindelse med driften af gårdhaven.

Fordeling af vedligeholdelsesudgifterne til taget af boghandlen fastsættes i vedtægterne for gårdlauget.

Kirkevængetkarréen

Der er modtaget 25 høringssvar, heraf to underskriftsindsamlinger, den ene mod hegn og port ved Gl. Jernbanevej og den anden erklærer støtte til projektet.

Ændringsforslag til indretning

En del høringssvar omhandler forslag til ændret placering af beplantning, renovation og legearealer, samt bekymringer om kapacitet og funktionaliteten af en cykelkælder. Et enkelt høringssvar foreslår ændringer til en trappe i gårdens nordlige del, samt ændringer af en terrænmur. Derudover omhandler flere høringssvar et ønske om flere opholdspladser og andet gårdinventar.

Mange høringssvar omhandler muligheden for at genåbne kældergennemgangen ved Kirkevænget 6A for alle beboere i karréen og enkelte høringssvar beskriver en bekymring for gæsters mulighed for adgang via porten mod Gl. Jernbanevej.

De foreslåede ændringer vedrørende placering af renovation vil blive indarbejdet i detailprojektet i det omfang det er muligt i forhold til afstandskrav mv. Spørgsmål og forslag til cykelparkering, cykelkælder og cykelkapacitet, legeområder, beplantning samt opholdspladser og inventar vil ligeledes indgå i detailprojekteringen, ligeså ændringsforslag og spørgsmål til mure, trapper, porte og hegn. I forslaget er der taget hensyn til adgang i tilfælde af brand, ligesom der med et dørtelefonlæg er taget hensyn til adgang via porten mod Gl. Jernbanevej for beboere og gæster. Områder uden for karréens matrikler vil ikke blive inddraget i projektet.

Kældergennemgangen ved Kirkevænget 6A vil ikke blive genåbnet. Gårdlauget står for vedligeholdelsen af alle fællesadgange. En inddragelse af alle gennemgange og porte som fælles adgangsveje vil fordyre driften af gårdhaven og kan derfor ikke anbefales.

Nedlægning af parkeringspladser

Høringssvarene angående parkering omhandler en bekymring for muligheden for at drive erhverv.

I karréer med erhverv kan i særlige tilfælde indrettes mulighed for varetilkørsel og parkering, hvis behovet dokumenteres. I mange karréer er det ikke muligt på samme tid at opretholde parkeringspladser og opnå tilstrækkelige friarealer, hvilket også er tilfældet i denne sag. Derfor har det i mange år været et princip i forbindelse med gårdsammenlægning at nedlægge disse parkeringspladser og i givet fald betale erstatning for lovlige parkeringspladser. Ejeren af ejendommen har ikke i forbindelse med forhandlingsforløbet stillet krav om opretholdelse af parkeringspladserne.

Driftsudgifter

Flere hørings svar fremhæver en bekymring vedrørende niveauet for driftsudgifterne og mulig huslejestigning for lejeboliger.

Fordelingen af udgifter til ren- og vedligeholdelse af den fælles gårdhave sker forhold til bruttoetagearealet. Det er gårdlauget, der fastsætter niveauet for driften af gården. Erfaringstal fra andre fælles gårdhaver viser, at udgiften er 80-105 kr. pr. måned for en lejlighed på 70 m². Nuværende driftsudgifter til vedligeholdelse af friarealer skal fratrækkes dette beløb.

Med hensyn til stigninger i huslejen for lejere med omkostningsbestemt leje kan udlejer opkræve en stigning i forhold til de merudgifter, der er i forbindelse med driften af gårdhaven. Tabte indtægter som følge af nedlagte parkeringspladser kan ikke pålægges som lejestigning.

Opgørelse af stemmer ved postkortundersøgelse

Flere stiller spørgsmål ved opgørelsen af stemmer ved postkortundersøgelsen.

Der er fastsat en metode til opgørelse af stemmer i de vedtagne, supplerende principper for fælles gårdhaver, som er fulgt i det konkrete tilfælde. Grundpræmissen er, at 1/3 af det samlede mulige antal stemmer i karréen ikke må være imod projektet, hvis det skal gennemføres. Alle der har tilknytning til karréen, har mulighed for at få indflydelse

Indsamling af underskrifter

Et enkelt hørings svar omhandler en beboeriværksat underskriftindsamling, for det fælles gårdanlæg, der har fundet sted og er indsendt som hørings svar.