



14. april 2018

Sagsnr.
2018-0109100

Dokumentnr.
2018-0109100-8

Sagsbehandler
Charlotte Nordenhof
Wernersen

Bilag 4 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

Notatet er inddelt i overordnede temaer ud fra emner, som er omtalt i høringssvarene. For hvert emne er der en kort opsummering af indholdet i høringssvarene efterfulgt af forvaltningens bemærkninger. Tallene i () refererer til nummeret på det konkrete høringssvar i listen over høringssvar i bilag 3. Høringen er afholdt i perioden 8. december 2017 til 5. februar 2018.

Forvaltningens bemærkninger til høringssvarene

Forvaltningen har modtaget 26 høringssvar vedrørende BK 542 Petersborgvejkarreén.

Høringssvar	Antal
Positive	14
Negative	12
I alt	26

Generelle positive høringssvar (nr. 4, 8, 15, 16, 17, 20, 21, 25 og 26)

Udtrykker generel tilfredshed med forslag til ny fælles gårdhave. Et høringssvar er uden kommentar, men stemmer for forslaget.

Proces og afstemning

Manglende indflydelse på den fremtidige indretning af den fælles gård (nr. 18)

Der har siden opstartsmødet den 23. marts 2015 været afholdt 7 fælles workshops og skitsemøder. Herudover er der holdt møder med Petersborgsvej 4, COOP og Ejerforeningen Ndr. Frihavsgade 24/Petersborgsvej 6. Efter forvaltningens vurdering er der taget en række hensyn til ejendommens ønsker til gårdhavens udformning. Der foreslås bl.a. etableret mur mellem Pedersborgsvej 4 og 6. Der bevares 8 p-pladser i Petersborgsvej 4 og de eksisterende p-pladser i vareindleveringsgården i Petersborgsvej 6. Desuden er der p-kælder under butiksbygningen med plads til 28 biler. Taghaven foreslås etableret i en let konstruktion, så den er billig at fjerne og reetablere ved en fremtidig tagrenovering.

Område- og Byfornyelse

Islands Brygge 37
Postboks 339
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Projektet er uretfærdigt overfor to ejendomme i karreen (nr. 18)

Forvaltningens bemærkninger: Ejendommene A/B Petersborgsvej 4 og E/F Ndr. Frihavsgade 24/Pedersborgsvej 6 har stort flertal mod projektet. Det er forvaltningens vurdering, at det er en forudsætning for etablering af den fælles gårdhave, at de to centralt placerede ejendomme indgår i projektet. Der er i processen gjort meget for at efterkomme disse ejendommers ønsker til gårdhavens udformning jf. bemærkninger ovenfor.

Forvaltningen kører et tæt parløb med tilhængere af projektet (nr. 24)

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen har gennem forløbet været i tæt dialog med de deltagende ejendomme om gårdhavens udformning og holdt syv åbne møder for alle interesserede. Derudover har forvaltningen holdt møde med ejerforeningen i Ndr. Frihavsgade 24/Petersborgvej 6 og COOP, som ejer supermarkedet i ejendommen. Forvaltningen har også tilbudt at deltage på generalforsamling og beboermøder i ejendommene for at fortælle om gårdhaveprojektet.

Hvorfor må COOP/ejerforeningen stemme? (nr. 1, 25 og 26)

Forvaltningens bemærkninger: Praksis er, at alle beboere, ejere og erhvervsdrivende omfattes af et forslag til gårdhaveprojekt får mulighed for at stemme uanset eventuelle vilkår stillet i en byggetilladelse. At der i en byggetilladelse fra 16. marts 1976 er stillet krav om at etablere legeplads og opholdsareal på taget af butiksbebyggelsen betyder derfor ikke, at forvaltningen fratager COOP mulighed for at stemme.

Hvorfor er den største gård udeladt? (nr. 18, 22 og 24)

Forvaltningens bemærkninger: Den 20. november 2014 gennemførtes en opbakkingsundersøgelse blandt beboerne i karreen.

Hjørneejendommen Faksegade/Odensegade stemte massivt imod. Det er forvaltningens vurdering, at der kan etableres væsentligt forbedrede friarealer i en sammenhængende fælles gårdhave uden at inddrage den pågældende ejendom, og ejendommen indgik fra planlægningsprocessens start derfor ikke i projektet i overensstemmelse med politisk besluttede retningslinier om, at en ejendom kan udelades, hvis det ikke er afgørende for kvaliteten af projektet.

Klager over manglende sikkerhed og transparens i forbindelse med stemmeafgivning (nr. 13)

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen prioriterer sikkerhed og åbenhed i forbindelse med afstemningen, der gennemføres via e-boks og krydstjekkes i CPR-, CVR- og ESR-registret. Forvaltningen kontrollerer, at der kun afgives en stemme pr. stemmeberettigede

adresse og der gives fuld indsigt i stemmeoptællingen ved begæring af aktindsigt.

Antallet af stemmeberettigede har ændret sig undervejs (nr. 24)

Forvaltningens bemærkninger: Data om stemmeberettigede trækkes fra CPR-, CVR- og ESR-registeret ved afstemningens opstart. Alle stemmeberettigede sendes et e-Boks brev med en afstemningsmulighed. Undervejs i afstemningsforløbet kan boligforholdene ændre sig, fx hvis en ubeboet lejlighed bliver beboet. Desuden har nogle erhverv ikke tilknyttet deres CVR-nummer til adressen i karréen, hvilket betyder, at de ikke fremgår af afstemningslisterne og ikke modtager et e-Boks brev. For at imødegå dette husstandsomdeles ved starten af høringsfasen en høringsfolder til alle postkasser, hvoraf det fremgår, at der sættes en afstemning i gang, som berørte inviteres til via e-Boks. Erhverv og boliger, der ikke fremkommer af adresseudtrækket, bliver således gjort opmærksomme på afstemningen via høringsfolderen og kan kontakte forvaltningen.

Ønske om dokumentation af 2/3 opbakning, da karréen blev optaget på forvaltningens venteliste (nr. 24)

Forvaltningens bemærkninger: Da BK 542 Petersborgvej karréen blev optaget på ventelisten i 2009 var der ikke krav om mere end 2/3 opbakning. Derfor blev der i 2014 gennemført en undersøgelse af opbakningen i karréen.

Den udsendte pjeces med billeder er manipulerende (nr. 24)

Forvaltningens bemærkninger: Det er korrekt, at pjecen indeholder inspirationsbilleder som stammer fra de første forslag til den kommende taghave, der giver indtryk af en meget beplantet taghave. Det endelige forslag med mindre grønt blev præsenteret på orienteringsmøde den 12. september 2017 umiddelbart før høringsperioden startede. Pjecens tekst og skitsetegning beskriver det endelige forslag til projekt med mindre grønt, som blev sendt til afstemning.

Spørgsmål om definition af private og halvprivate friarealer (nr. 24)

Forvaltningens bemærkninger: Teksten "private haver" på den udsendte skitsetegning stammer fra den oprindelige tegning i byggetilladelsen. I en fælles gårdhave har alle i de tilknyttede boliger adgang til alle dele af gården – også arealer af halvprivat karakter. Udtrykket "halvprivat" beskriver områder tæt på opgange og vinduer, som de fleste mennesker helt naturligt vil holde en vis afstand til, fordi det er tæt på andres private bolig.

Økonomi

For dyrt at vedligeholde (nr. 2)

Forvaltningens bemærkninger: For at reducere udgifter til vedligeholdelse blev taghaven udformet som en let konstruktion, der var let at fjerne og reetablere ved en fremtidig tagrenovering.

Udgifter til vedligeholdelse af tag påhviler ejerforeningen Nordre Frihavnsgade 24/Pedersborgsvej 6, ikke gårdlauget (nr. 5)

Forvaltningens bemærkninger: Det er normal praksis, at der i sådanne projekter indgås aftale mellem bygningsejere og gårdlaug om ansvar for vedligehold. Bygningsejer skal vedligeholde tagkonstruktion som hidtil. Gårdlauget finansierer vedligehold som følge af gårdhavens drift.

Kræver erstatning i henhold til § 44 i byfornyelsesloven og gæsteprincippet (nr. 23)

Forvaltningens bemærkninger: Til grund for en byfornyelsesbeslutning om etablering af fælles gårdhave for offentlige midler lægges, at friarealsforbedringen modsvarer værdien af de servitutpålæg, der følger af beslutningen. Det er et almindeligt princip i de fælles gårdhaver, at den enkelte ejendom selv finansierer reparation og forbedringer af egne bygningsdele. I henhold til forslaget etableres rodspærre samt etablere en let konstruktion, der vil billiggøre fremtidige reparationer af underliggende bygningsdele.

Fordelingen af fremtidige udgifter fastlægges i servitut- og vedtægtsbestemmelser og fordeles på de enkelte ejendomme ud fra deres bruttoetageareal.

Er det kommunens formål at der sker en værdistigning? (nr. 22)

Forvaltningens bemærkninger: Værdistigning af ejendommene som følge af projektet er ikke et kommunalt formål. Formålet i henhold til Byfornyelsesloven er at skabe tidssvarende friarealer og herigennem forbedre boligkvaliteten i København.

Inddragelsen af COOP's vareindleveringsgård kan forhindre COOPs fortsatte butiksdrift og udgør et ekspropriativt indgreb (nr. 23)

Forvaltningens bemærkninger: Det er forvaltningens vurdering, at der er taget hensyn til COOP's ønsker vedrørende vareindlevering. Bl.a. med forslaget om etablering af halvtag over denne del af gården. Forslaget bevarer COOP's vareindleveringsområde under halvtaget i

overensstemmelse med de parkeringsregler m.m. der gælder for området i dag.

Der kan ikke stilles krav om egenbetaling (nr. 24)

Forvaltningens bemærkninger: Som udgangspunkt er det kommune og stat, der betaler den fulde anlægsudgift. Der er mulighed for privat tilkøb/medfinansiering, hvis der er ønske herom. De særlige forhold i forbindelse med COOP's vareindleveringsgård blev efter lokalt ønske foreslået løst med etablering af et halvtag til 1 mio. kr. Der er tale om ekstraordinære udgifter, som forvaltningen har vurderet krævede medfinansiering fra COOP.

Brug pengene på en anden fælles gårdhave (nr.5)

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen har vurderet, at gårdenes nuværende stand ikke er tidssvarende. Projektets anlægsøkonomi fastlægges indenfor rammerne af Byfornyelsesloven. Det er afstemningens resultat der betyder, at projektet ikke gennemføres.

Kritik af eller forslag til projektet

Projektet er ikke egnet for ældre (nr. 2)

Forvaltningens bemærkninger: Der er planlagt tre trapper op til taget. Der er ikke taget beslutning om at sikre handicap-adgang til taghaven.

Der mangler udgang til taget for ejerforeningen Nordre Frihavsgade 24/Petersborgsvej 6 (nr. 5)

Forvaltningens bemærkninger: Projektforslaget forbedrer adgangen til tag og gård for ejerforeningens lejligheder således, at der fremover vil være direkte adgang for 19 af de 28 lejligheder, hvor der i dag er tre lejligheder med adgang.

Dårlig afskærmning mellem taghave og lejligheder i niveau, skaber utryghed (nr. 5 og 14)

Forvaltningens bemærkninger: Gårdhavens udformning kan give indbliksgener i nogle lejligheder, men ofte opleves den etablerede gårdhave at give en væsentlig kvalitet, når der er niveaufri adgang fra lejligheder til en gårdhave.

COOP's tag er ikke konstrueret til, at der indrettes en taghave (nr. 22)

Forvaltningens bemærkninger: I henhold til byggetilladelse er COOP's tag bygget til at kunne bære en taghave.

Kritik af at der bliver nedlagt p-pladser og 7 garager (nr. 5, 18, 19)

Forvaltningens bemærkninger: Der bliver i skitseprojektet nedlagt 7 garager for at åbne op til to små gårdrum mod Ndr. Frihavsgade.

Porten i Petersborgsvej 4 vil få øget biltrafik (nr. 12)

Forvaltningens bemærkninger: Der vil komme mere trafik som følge af afhentning af dagrenovation. Til gengæld vil de færre garager give mindre trafik.

Utilfredshed over mulig flytning af dagrenovation (nr. 7, 12, 13, 18 og 19)

Forvaltningens bemærkninger: Der blev sent i processen rejst ønske om flytning af dagrenovationen. Efter forvaltningens vurdering er forslaget muligt, hvis der er generel opbakning og det er muligt indenfor projektets økonomi.

Ønske om rutsjebane og legeområde (nr. 9 og 10)

Forvaltningens bemærkninger: Dette forslag kan indarbejdes i projektet, hvis der er generel opbakning og projektets økonomi tillader det.

Andet

Klager over støj- og lugtgener fra COOP's vareindleveringsområde (nr. 15, 16 og 17)

Forvaltningens bemærkninger: Som led i projektet etableres et halvtag over COOP's vareindlevering for at begrænse gener af støj og lugt fra COOP's vareindlevering og udluftningsanlæg.

Klager over privat parkering i COOP's vareindleveringsområde (nr. 25)

Forvaltningens bemærkninger: Spørgsmålet om lovligheden/regulering af parkering i COOP's vareindleveringsområde vil blive afklaret som led i en eventuel videre proces med etablering af en fælles gårdhave. Afklaring foretages af kommunens byggesagsafdeling.

Imod at kommunen blander sig i private boligforeningers gårdhaver (nr. 6)

Forvaltningens bemærkninger: Etablering af fælles gårdhaver på private arealer sker i overensstemmelse med Byfornyelsesloven efter politisk beslutning af Borgerrepræsentationen. Det overordnede formål er at løfte boligkvaliteten i de ældre bydele i København.