

## VIL DU VIDE MERE OM

# KØBENHAVNS GÅRDHAVER



**Dette er en introduktion om Københavns Gårdhaver til det nye Teknik- og Miljøudvalg. Den indeholder en kort beskrivelse af formål, principper og proces i forbindelse med etablering af fælles gårdhaver.**

### Hvorfor laver kommunen fælles gårdhaver?

Renovering af gårde fra nedslidte baggårde til fælles gårdhaver er et aktiv for beboerne såvel som for byen. Gårdhaverne udgør en betydelig del af Københavnernes rekreative friareal og medvirker derfor til at gøre København til en grønnere by, øge botiden og give større livskvalitet. Der er ca. 300 gårde tilbage, der har utidssvarende forhold på grund af manglende lys, luft samt rimelige opholds- og aktivitetsmuligheder for børn og voksne.

### Hvordan kommer man i betragtning til en fælles gårdhave?

Beboere i etageejendomme kan sende en ansøgning til Københavns Gårdhaver, som kan findes på [www.kk.dk/gaardhaver](http://www.kk.dk/gaardhaver). For at komme i betragtning, vurderer forvaltningen, om de ofte opdeltede gårdrum er nedslidte og utidssvarende. Det er et krav, at gårdrummet er opdelt på flere matrikler, og som udgangspunkt er det hele karréen, der arbejdes med. For at komme på listen over interesserede karréer, skal der være vished for, at der ikke er 1/3 imod projektet blandt beboere, erhverv og ejere.

### Hvad er ventelisten?

En karré kommer på ventelisten, hvis de nævnte betingelser

er opfyldt. Karréerne er på ventelisten i gennemsnit 3 år, før de udbydes til rådgiverteams. Hver gang der sammensættes en ny pulje af gårdrum til et udbud, vælges karréerne blandt andet ud fra, at der både skal være små og store gårde, enkle og komplicerede ejerforhold, om de ligger i en områdefornyelse eller den resterende del af byen, mm.

### Hvor mange fælles gårdhaver laves der om året?

Hvert år udbydes 12 fælles gårdhaver til rådgiverteams.

### Hvordan undersøges opbakningen?

I overensstemmelse med de vedtagne supplerende principper for fælles gårdhaver gennemføres en undersøgelse af beboeres, erhvervs og ejeres tilslutning til etablering af en fælles gårdhave. Af de supplerende principper fremgår det, at der skal være en væsentlig interesse for en fælles gårdhave i en karré for at gennemføre et projekt. Det betyder, at der ikke må være mere end 1/3 imod projektet blandt karréens samlede antal boliger, erhverv og ejere.

Skulle der være 1/3, som har ytret modstand, indstilles gårdhaven som udgangspunkt ikke til Teknik- og Miljøudvalget med henblik på høring. Nedenfor begrundes, såvel stemmeprocent som tilslutning.

### Hvem styrer projektet?

Kommunen udbyder gennemførelsen af de kommende fælles gårdhaver i puljer. Oftest består de teams, der byder på pro-





jekterne af landskabsarkitekter, forretningsførere, ingeniører, borgerinddragelseskonsulenter mm. Det team, der vinder udbuddet, styrer projektet fra det første info-møde, til den færdige gårdhave er klar til brug.

#### **Får beboerne indflydelse på, hvordan gårdhaven skal se ud?**

Etablering af gårdhaver er en proces, som foregår i en dialog mellem beboerne, forvaltningen og et rådgiverteam. I processen søger rådgiverne på kommunens vegne at skabe en gårdhave, som balancerer de enkelte beboeres interesser og ønsker med fællesskabets behov og kommunens forventninger om klimatilpasning mv.

På det første infomøde beskrives det, hvordan beboerne inddrages i projektet. Typisk vil der blive holdt 2-3 skitse møder, hvor beboerne kommer med ønsker og bidrag til den fremtidige gårdhave. Senere i processen deltager beboerne også i materialevalg og prioritering i forhold til besparelser, hvis det bliver nødvendigt.

#### **Hvem står for driften?**

Når den nye gårdhave er færdig og klar til brug, skal der stiftes et gårdlaug, som ejerne skal være medlem af. Gårdlauget skal stå for den fremtidige vedligeholdelse af gårdhaven. Rådgiverne hjælper med at stifte gårdlauget, udarbejde en driftsvejledning og sørge for, at beboerne på den stiftende generalforsamling får vedtaget budget og vedtægter for gårdlauget.

#### **Hvad koster det?**

Selve anlægget af den fælles gårdhave betales af stat og kommune. Udgifterne til den fælles gårdhave skal holdes inden for bestemte rammer, som er fastsat i "Cirkulære om offentlig støtte til byfornyelse og boligforbedring m.v.". Den efterfølgende drift betales af de berørte ejendomme, og gårdlauget fastsætter de konkrete udgiften. Typisk ligger udgiften på 80-105 kr. om måneden for en lejlighed på 70 m<sup>2</sup>. Herfra skal trækkes de udgifter til drift af gårdhaven, som den enkelte ejendom allerede havde inden den ny gårdhave blev etableret. Hvis der skal udskiftes kloakker eller lignende, betaler den

enkelte ejendom selv. Det kan være en fordel at planlægge arbejdernes gennemførelse i forbindelse gårdhaveprojektet, da opgravnings- og reetableringsudgifterne spares.

#### **Hvor lang tid tager det, før der er en færdig gårdhave?**

Hvis forløbet med gården er gnidningsfrit, går der omkring 2 år fra forhandlingsforløbet start, til gårdhaven står færdig. Der er risiko for, at projektet bliver forsinket, hvis forhandlingerne med beboere, erhverv og ejere trækker ud, i forbindelse med den politiske behandling eller ved anke til Byfornyelsesnævnet.

#### **Hvad vil den politiske behandling sige?**

Alle forslag til fælles gårdhaver skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget. Efterfølgende sendes de i offentlig høring i 8 uger, hvor beboere, erhverv og ejere har mulighed for at komme med bemærkninger og indsigelser til forslaget. Forvaltningen behandler de indkomne svar og tilretter materialet. Herefter sendes det til endelig godkendelse i Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen.

#### **Hvad vil erstatningsforhandlinger sige?**

I nogle karréer er der baghuse, garager, p-pladser og lignende. Hvis disse fjernes eller får en anden anvendelse, ydes der i nogle tilfælde erstatning for tab, fx. Dokumenteret lejetab, flytteomkostninger m.v. Uenighed om erstatningens størrelse afgøres af Taksationskommissionen.

#### **Hvilke problemstillinger forekommer oftest?**

De fleste gårdhaver bliver etableret uden større konflikter. Af og til forekommer der dog karréer, hvor enkelte ejendomme eller beboere ikke ønsker en fælles gårdhave. Ofte skyldes det modstridende interesser mellem beboere og erhverv, herunder parkeringsproblematikker. Det kan skyldes frygten for at miste det, beboerne er glade for i deres oprindelige gård i forhold til, hvad de får ud af at indgå i en større fælles gårdhave. Det kan også skyldes, at der er nogle, der selv har renoveret deres arealer, og derfor ikke ønsker at indgå i et fællesskab med naboejendomme.