



22-04-2014

Undersøgelse af opbakning til gårdhaveprojekterne

I bilaget vises en opgørelse af opbakningen i fire karréer. I de supplerende principper for fælles gårdhaver, som er vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget, hedder det, at der skal være en væsentlig interesse for en fælles gårdhave i en karré for at sende forslaget i høring.

Der er blevet gennemført en undersøgelse af beboere, erhverv og ejeres opbakning til etablering af en fælles gårdhave. De indkomne tilbagemeldinger fra karréerne er opgjort og sammenfattet i dette bilag.

På kortbilagene er hver ejendom vurderet ud fra følgende kriterier: Der er en bred opbakning (alle/næsten alle tilbagemeldinger er positive), overvejende positiv opbakning (flertallet af tilbagemeldingerne er positive) og overvejende negativ opbakning (flertallet af tilbagemeldingerne er negative).

Sagsnr.

2014-0037963

Dokumentnr.

2014-0037963-7

Sagsbehandler

Hanne Holmberg Stolz

Opgørelse af lokal opbakning i Hallandsgadekarréen

Karréen skal gennemskæres af en offentlig sti jf. lokalplanen for området. Det betyder, at karréen i dagligdagen vil fungere som to selvstændige gårdhaver. Således behandles undersøgelsen af opbakningen også som to selvstændige opgørelser. Det samlede overblik over karréen kan ses på kortet.

Hallandsgadekarréen A

Denne del af karréens ejendomme omfatter 106 boliger og 9 erhvervslejemål fordelt på to andelsboligforeninger, to ejerforeninger og fem udlejningsejendomme.

Forvaltningen har i alt modtaget 39 tilbagemeldinger svarende til 37,1 pct.

Vedrørende svarprocenten fra ejere skal bemærkes, at andelshavere og ejerlejlighedsindehavere har svaret som enkeltpersoner. De enkelte foreningers bestyrelser har ikke svaret som ejere.

Der er modstand mod projektet fra seks enkeltstående boliger. I postkortundersøgelsen er der ikke kommet nogen tilbagemeldinger på, hvad modstanden skyldes. Det vil eventuelt kunne fremgå, hvis forslaget sendes i offentlig høring.

De indkomne svar fremgår af kortet og fordeler sig på følgende måde:

Ejere

	Ja	Nej	Begrundelse
Ejere af enkeltejendomme	1	0	
Bestyrelser i andelsbolig- og ejerforeninger	0	0	
Samlet opbakning	1	0	

Beboere

	Ja	Nej	Begrundelse
Beboere i udlejningsejendomme	18	3	
Beboere i andelsbolig- og ejerforeninger	14	3	
Erhvervslejere	0	0	
Samlet opbakning	32	6	

Forvaltningens konklusion/sammenfatning

Svarprocenten på 37,1 pct. er under middel, men tilfredsstillende. 5,2 pct. af det samlede antal boliger og erhverv er modstandere af den fælles gårdhave. Tilslutningen i forhold til ejendommenes samlede bruttoareal er 86,7 pct. Forvaltningen indstiller på den baggrund, at forslaget til Hallandsgadekarréen A offentliggøres.

Hallandsgadekarréen B

Denne del af karréens ejendomme omfatter 120 boliger og 2 erhvervslejemål fordelt på to andelsboligforeninger, én ejerforening og to udlejningsejendomme.

Forvaltningen har i alt modtaget 104 tilbagemeldinger svarende til 85,2 pct..

Vedrørende svarprocenten fra ejere skal bemærkes, at andelshavere og ejerlejlighedsindehavere har svaret som enkeltpersoner. De enkelte foreningers bestyrelser har ikke svaret som ejere.

Der er modstand mod projektet fra 66 boliger fra to forskellige ejendomme. I postkortundersøgelsen har tilbagemeldingerne på, hvad modstanden skyldes været, at den ene forening selv har omlagt egne arealer for få år siden og mener, at dette areal tilfredsstillende alle deres behov.

De indkomne svar, der fremgår af vedlagte kortbilag, fordeler sig på følgende måde:

Ejere

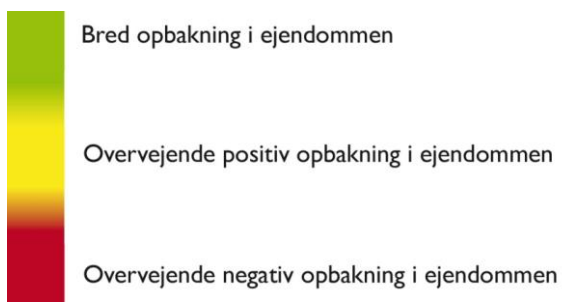
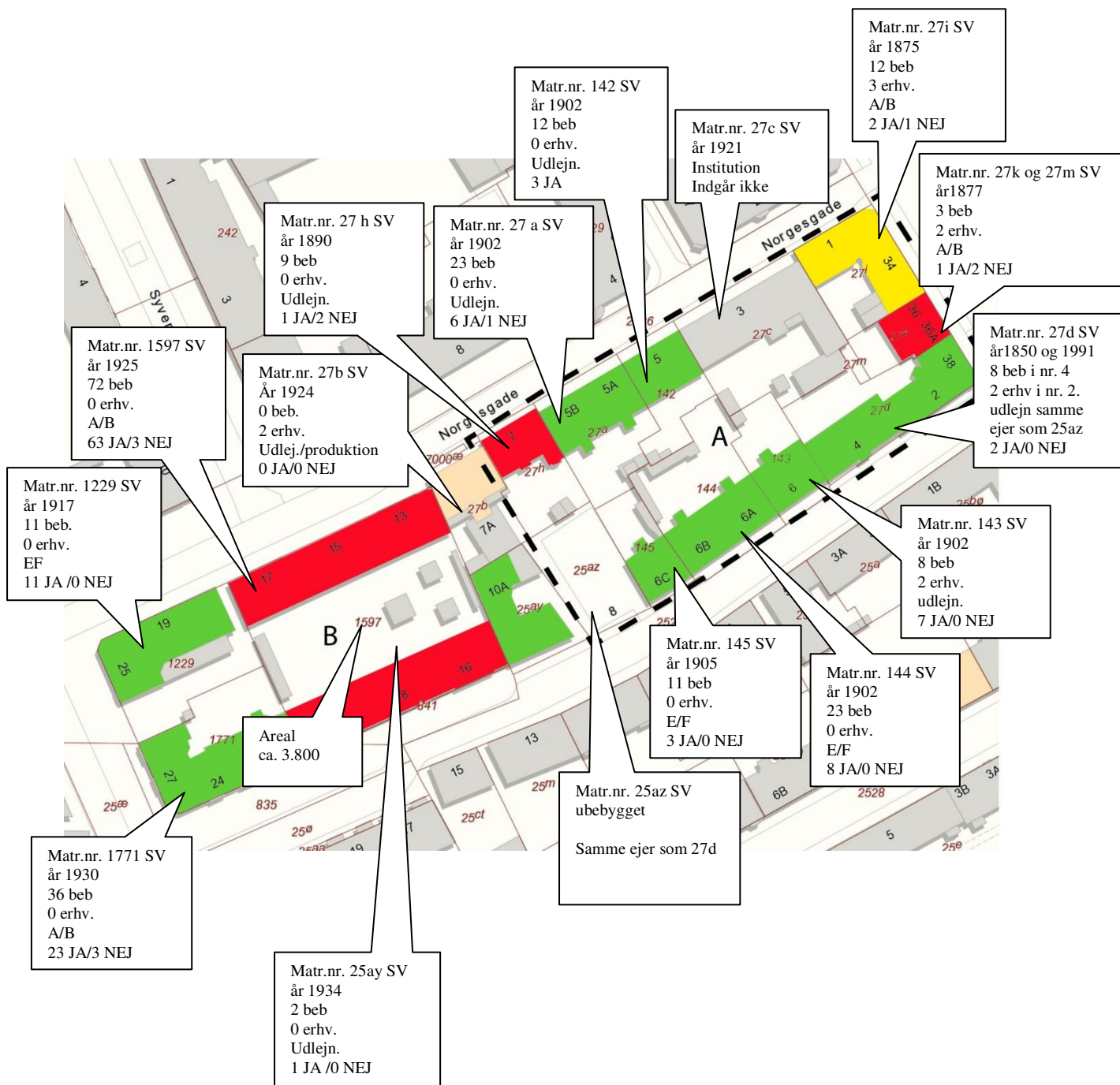
	Ja	Nej	Begrundelse
Ejere af enkeltejendomme	0	0	
Bestyrelser i andelsbolig- og ejerforeninger	0	0	
Samlet opbakning	0	0	

Beboere

	Ja	Nej	Begrundelse
Beboere i udlejningsejendomme	0	0	
Beboere i andelsbolig- og ejerforeninger	38	66	
Erhvervslejere	0	0	
Samlet opbakning	38	66	

Forvaltningens konklusion/sammenfatning

Svarprocenten på 85,2 pct. er tilfredsstillende. 54,1 pct. af det samlede antal boliger og erhverv er modstandere af den fælles gårdhave. Tilslutningen i forhold til ejendommenes samlede bruttoareal er 48,1 pct. Ejendommen Norgesgade 9-11, hvor der er planlagt nybyggeri indgår ikke i opgørelsen. Forvaltningen indstiller på den baggrund, at Hallandsgadekarréen B henlægges.



Opgørelse af lokal opbakning i Rosendalsgadekarréen

Karréens ejendomme omfatter 98 boliger og 25 erhvervslejemål fordelt på tre andelsboligforeninger, tre ejerforeninger og to udlejningsejendomme.

Forvaltningen har modtaget 47 tilbagemeldinger ud af i alt 130 bolig- og erhvervsenheder og ejere svarende til 36,2 pct. af den samlede gruppe. Svarprocenten er for boligenheder: 40,0 pct. og for erhvervsenheder: 0 pct. Bestyrelsesmedlemmer har svaret som ejerlejligheds- og andelshavere.

Der findes modstand mod projektet fra primært tre ejendomme. Modstanden skyldes en bekymring for driftsudgifterne, at projektet ikke bidrager med mere plads og lys i karréen, da mellembygningen, som tilhører Østerbrogade 58, ikke nedrives. Derudover ønsker ejeren af Østerbrogade 58 ikke at indgå, da ejeren finder, at en fælles gård vil være til gene for erhvervet i ejendommen. Derfor foreslår forvaltningen, at det kun er tre af de fire gårdrum samt passagen, der indgår i den fælles gårdhave.

De indkomne svar fremgår af kortet og fordeler sig på følgende måde:

Ejere

	Ja	Nej	Begrundelse
Ejere af enkeltejendomme	1	1	
Samlet opbakning	1	1	

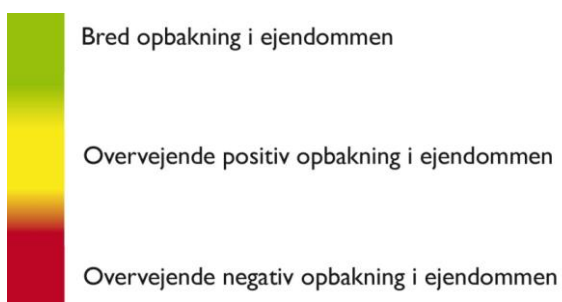
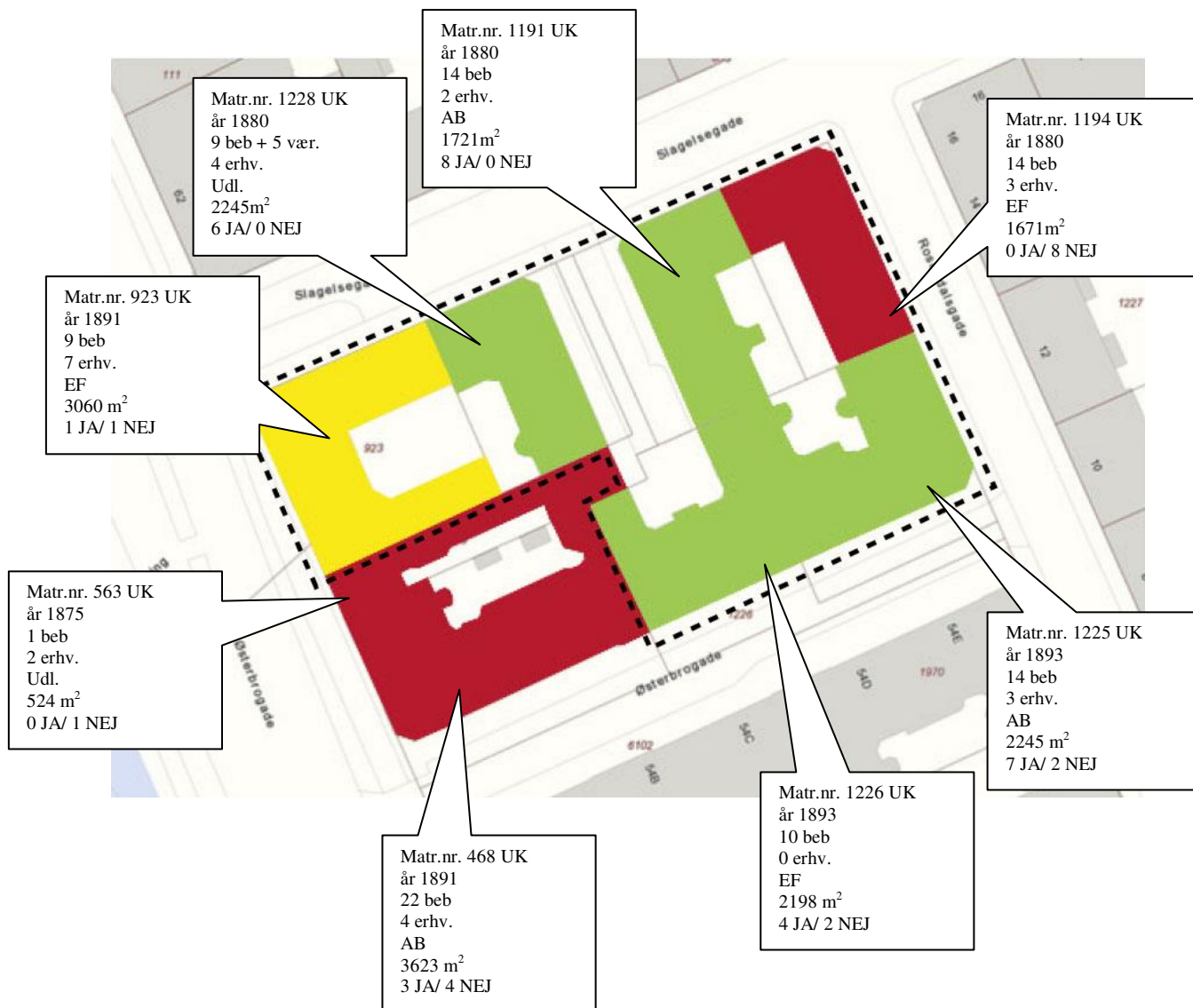
Bolig- og erhvervsenheder

	Ja	Nej	Begrundelse
Boligenheder i udlejningsejendomme	5		
Boligheder i andelsbolig- og ejerforeninger	29	18	
Erhvervs- og garageenheder			
Samlet opbakning	34	18	

Forvaltningens konklusion/sammenfatning:

Svarprocenten på 36,2 pct. er acceptabel. 14,6 pct. af det samlede antal boliger og erhverv er modstandere af den fælles gårdhave. Tilslutningen i forhold til ejendommenes samlede bruttoetageareal er 66,6 pct.

Derfor fremlægges en alternativ model, hvor to af de mest kritiske ejendomme udgår, da deres friarealer lukker sig om sig selv, således at det ikke i et kritisk omfang forringer anvendelsesmulighederne for de resterende ejendomme. Tilslutningen i forhold til ejendommenes samlede bruttoetageareal for dette alternativ er 86,9 pct. Forvaltningen indstiller på den baggrund, at kun en del af karréens ejendomme indgår i den fælles gårdhave.



Opgørelse af lokal opbakning i Otto Mallings Gadekarréen

Karréens ejendomme omfatter 156 boliger og 2 erhvervslejemål i én ejerforening.

Forvaltningen har modtaget 59 tilbagemeldinger ud af i alt 158 bolig- og erhvervsenheder og ejere svarende til 37,3 pct. af den samlede gruppe. Svarprocenten er for boligenheder: 37,3 pct. og for erhvervsenheder: 0 pct. Bestyrelsesmedlemmer har svaret som ejerboligindehavere.

Der er modstand mod projektet fra seks boliger, som skyldes en bekymring for niveauet for driftsudgifterne.

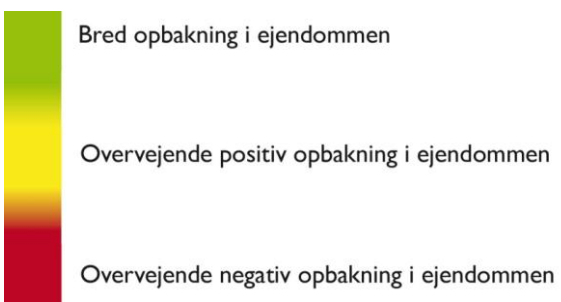
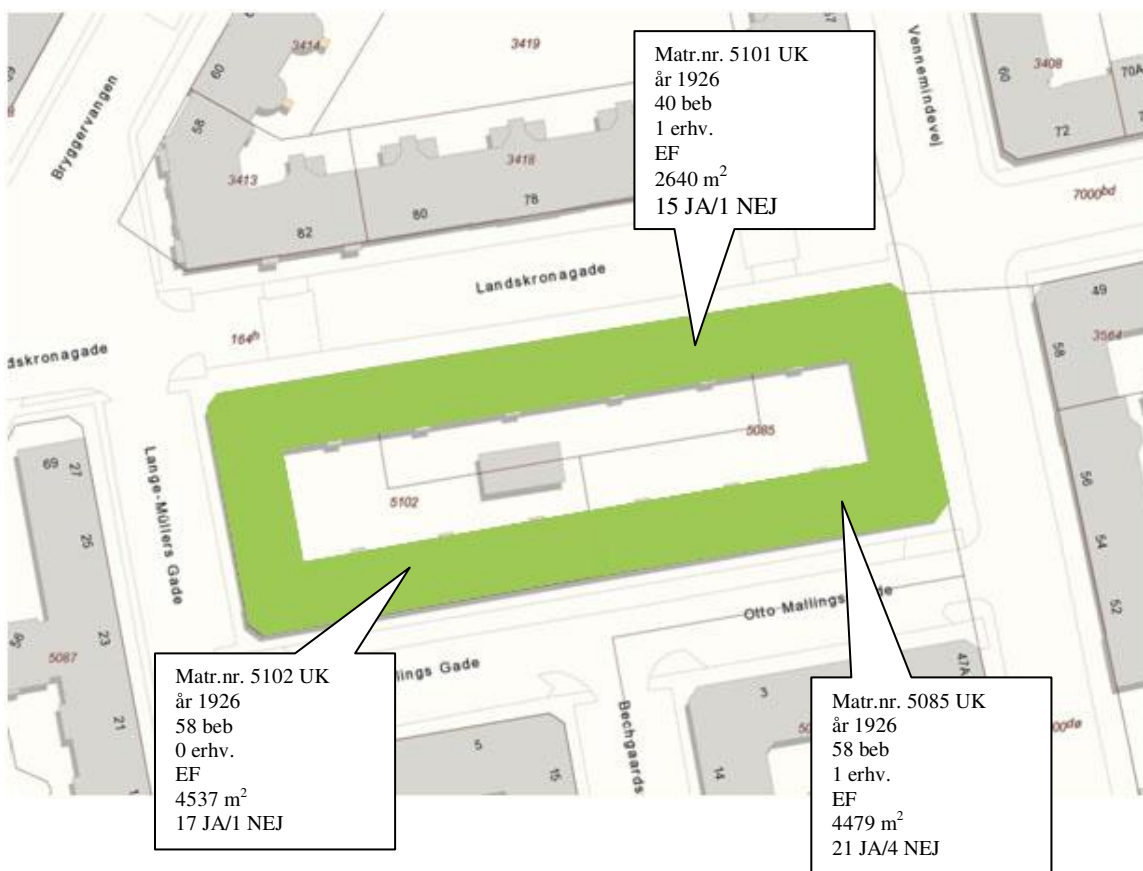
De indkomne svar fremgår af kortet og fordeler sig på følgende måde:

Bolig- og erhvervsenheder

	Ja	Nej	Begrundelse
Boligenheder i andelsbolig- og ejerforeninger	53	6	
Erhvervsenheder			
Samlet opbakning	53	6	

Forvaltningens konklusion/sammenfatning:

Svarprocenten på 37,3 pct. er acceptabel. 3,8 pct. af det samlede antal boliger og erhverv er modstandere af den fælles gårdhave. Tilslutningen i forhold til ejendommenes samlede bruttoetageareal er 100,0 pct. Forvaltningen indstiller på den baggrund, at forslaget offentliggøres.



Opgørelse af lokal opbakning i Cityringkarréen

Karréens ejendomme omfatter 72 boliger og 8 erhvervslejemål fordelt på to andelsboligforeninger, to ejerforeninger, to udlejningsejendomme og én erhvervsjendom.

Forvaltningen har modtaget 50 tilbagemeldinger ud af i alt 86 bolig- og erhvervsenheder og ejere svarende til 58,1 pct. af den samlede gruppe. Svarprocenten er for boligenheder: 66,7 pct. og for erhvervsenheder: 25,0 pct. Bestyrelsesmedlemmer har svaret som ejerlejligheds- og andelshavere.

Der er modstand mod projektet fra to ejendomme. Enkelte beboere har udtrykt bekymring i forhold til flere indbrud ved at indgå i en fælles gårdhave, da flere vil komme til at benytte gården og risikoen for at nogle glemmer at lukke porten således er større.

Brændselshandleren, Nordre Fasanvej 242, ønsker ikke at indgå i en fælles gårdhave, da en del af dennes ejendommen skal nedrives. Størstedelen af virksomheden ligger på modsatte side af Nordre Fasanvej.

De indkomne svar fremgår af kortet og fordeler sig på følgende måde:

Ejere

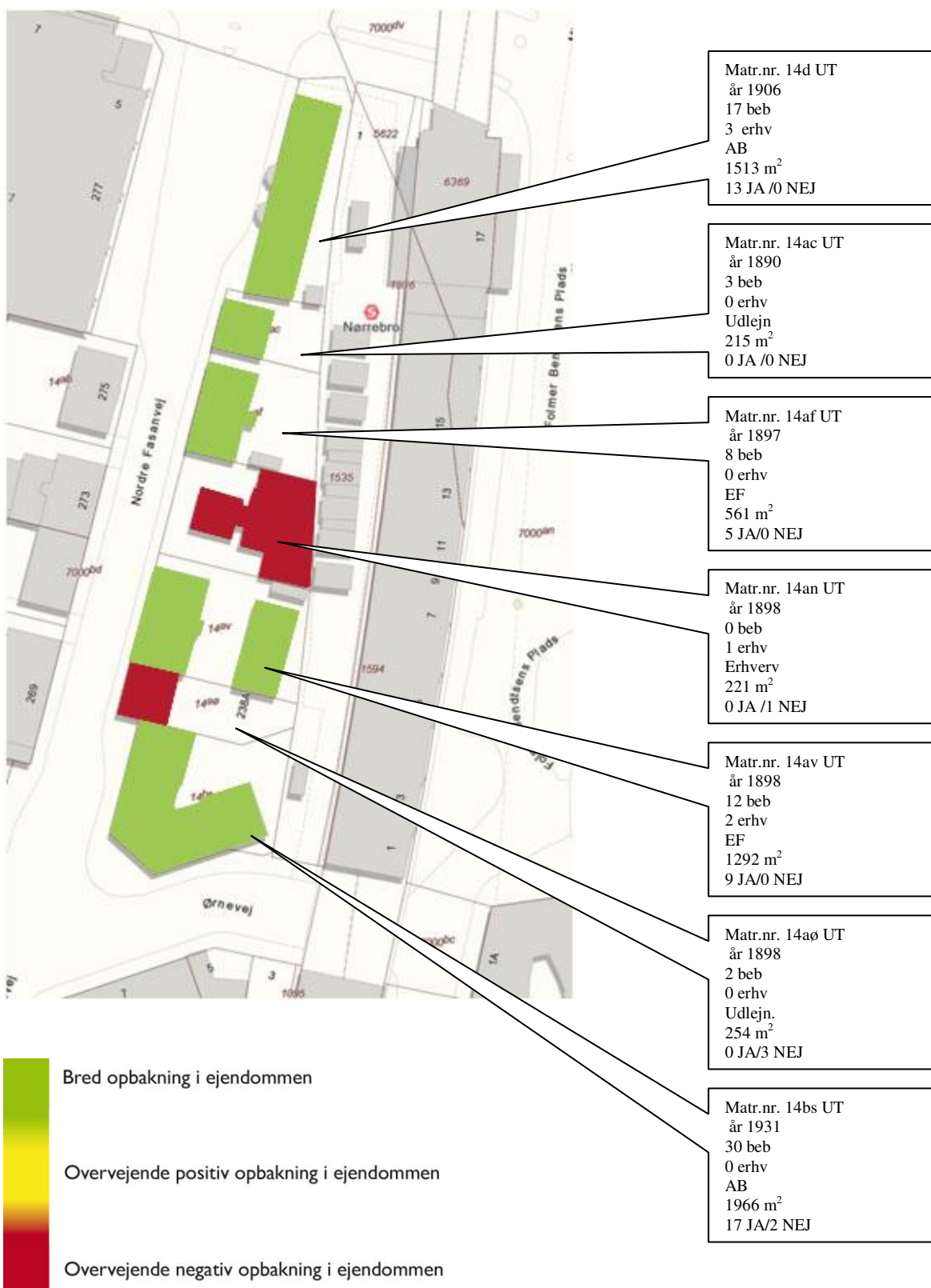
	Ja	Nej	Begrundelse
Ejere af enkeltejendomme		2	
Samlet opbakning		2	

Bolig- og erhvervsenheder

	Ja	Nej	Begrundelse
Boligenheder i udlejningsejendomme		3	
Boligenheder i andelsbolig- og ejerforeninger	43	1	
Erhvervsenheder	2		
Samlet opbakning	41	4	

Forvaltningens konklusion/sammenfatning:

Svarprocenten på 58,1 pct. er tilfredsstillende. 7,0 pct. af det samlede antal boliger og erhverv er modstandere af den fælles gårdhave. Tilslutningen i forhold til ejendommenes samlede bruttoetageareal er 92,1 pct. Forvaltningen indstiller på den baggrund, at forslaget offentliggøres.



Opgørelse af lokal opbakning i Skt. Hans Gadekarréen

Skt. Hans Gadekarréen er en karré, der er fire gange større end en typisk københavnerkarré. Den er præget af meget erhverv og institutioner, der deler karréen op.

Opbakningen er undersøgt i maj 2013 som viste, at der er tilslutning til at gennemføre projektet. Mange beboere gjorde opmærksomme på, at processen for udarbejdelse af forslaget ikke havde været hensigtsmæssig.

Teknik- og Miljøudvalget vedtog 17. juni 2013, at *"forvaltningen i samarbejde med forretningsfører, landskabsarkitekt, ejere og beboere udarbejdede et nyt tilpasset forslag, der forelægges Teknik- og Miljøudvalget til offentliggørelse."* Det tilpassede forslag er vedlagt i bilag 6 og 7, og forvaltningen indstiller, at forslaget offentliggøres.