



Bilag 9 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

12. november 2018

Notatet er inddelt i overordnede temaer ud fra emner, som er omtalt i høringssvarene til hvert gårdhaveprojekt. For hvert tema 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 8. Høringen er afholdt i perioden 21. september til 12. november 2018.

Sagsnr.
2018-0286145

Dokumentnr.
2018-0286145-6

Projektforslagene er blevet til i dialog med beboerne. De konkrete forslag vil blive taget op på et beboermøde i forbindelse med detailprojekteringen af gårdhaven og implementeret, hvis der er opbakning til dem, og de kan gennemføres inden for den økonomiske ramme.

BARTHOLINSGADEKARRÉEN

Forvaltningen har modtaget 20 høringssvar vedrørende den fælles gårdhave i Bartholinsgadekarréen.

5 høringssvar er positive, heraf 3 med konkrete bemærkninger til projektforslaget. 6 høringssvar forholder sig ikke til det samlede projekt, men har ændringsønsker eller ønsker til projektforslaget. 9 høringssvar er negative, heraf 7 med konkrete bemærkninger til høringsforslaget eller processen.

Alle høringssvar er afgivet af beboere, bestyrelser eller ejendommejerere i karréen.

Støjgener og privatliv (nr. 4, 7, 8, 11, 13 og 17)

Fem høringssvar udtrykker generel bekymring for, at en fælles gårdhave vil skabe mere støj i gården fra både fester, renovation og generel mere trafik i gården, som særligt vil være til gene i soveværelser, der vender mod gården. Et høringssvar mener ikke, at der er taget tilstrækkeligt hensyn til, at der værnes om privatlivet i stueetagerne og et høringssvar udtrykker bekymring for, at porten ved Gothersgade 156b vil genere mere støj.

Forvaltningens bemærkninger

Bekymringer om støjgener har været udtalt på de afholdte skitseworkshops og ønske om at arbejde med de fysiske udfordringerne, der er ved de små rum, som karréen består af, er en del af forslaget. Der er forslået træer, høj facadebeplantning og flere grønne arealer i gårdhaven, som kan have en støjdæmpende effekt ift. det blanke murværk og hårde asfalt- og betonflader, der er i dag. Derudover forventer forvaltningen, at en evt. ny dørpumpe til portene samt ny, jævn belægning i gården og på portgulvet vil mindske

Områdefornyelse og Gårdhaver

Islands Brygge 37
Postboks 339
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

støjgener, når der fx køres med skraldecontainere og flere personer benytter porten.

Bekymringer om støjgener fra brug af gårdhaven skal håndteres ved hjælp af regler. Når gårdhaven er vedtaget, stiftes et gårdlaug, hvor beboerne i fællesskab skal beslutte hvilke regler, der skal gælde for fx selskaber i gårdhaven og hensyntagen til stueetagerne. Ordensreglerne for gårdhaven bliver fastsat i gårdlaugsvedtægterne.

Indretning og beplantning (nr. 5, 6, 12, 14, 15, 18 og 20)

Et høringssvar roser den foreslåede beplantning og de små miljøer, der skabes i gården og udtrykker tilfredshed med løsningen på affaldshåndtering, der giver alle let adgang til containerne, samtidig med at generne heraf fordeles jævnt i gården. Et høringssvar ønsker ikke affaldspergola placeret ved baghus eller foran køkkenvinduer, da det vil medføre lugtgener og eventuelt skadedyr samt forringelse af brugen af området. To høringssvar ønsker, at bevare de gamle, grønne planter og Veras have. Et høringssvar mener ikke, at gårdens kringlede forløb er egnet til en samlet gårdhave, men forslår at hver matrikel i stedet sætter sit eget præg på eget område, samtidig ønskes ikke træstubbe i beplantningen, da der ikke bor børn i opgangen. Et høringssvar ønsker græsplæner, mere grønt og flere træer og et andet at træer beskæres for at undgå, at de tager lys fra lejlighederne. Et høringssvar ønsker vandkunst.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at der godt kan skabes en sammenhængende gårdhave og forslaget til den fælles gårdhave lægger op til, at beboerne kan indrette med blomsterkrukker og flere planter inden for de små rum, som karréen består af, så der fx kan sættes eget præg på indretningen.

Forvaltningen er ikke bekendt med Veras have, men har på skitse møder talt med beboere i den pågældende ejendom, om de planter, små træer og buske, som beboerne er glade for. Der arbejdes med at genanvende beplantningen i den nye gårdhave og derved imødekomme ønsket.

Ønsket om mere græs er svært at imødekomme, da karréen er smal med høje bygninger og græs kræver en del sol for, at få de rette vækstbetingelser. Ønsket vil blive taget i betragtning i forbindelse med detailprojekteringen sammen med ønske om mere grønt, flere træer og ønske om beskæring af træer, som beror på træernes art og vækstform.

Placering af affaldspergolaer har været afstemt på skitse møder og ønske om en anden placering kan imødekommes med en tilretning af placeringen i forbindelse med detailprojekteringen. Den endelig

placering af pergolaen skal tilpasses i samarbejde med erhvervet i baghuset samt i forhold til afstandskrav til ejendommen, som blandt andet skal hindre lugtgener i lejlighederne. Bekymring om skadedyr i gården kan håndteres ved at ejendommene renoverer kloaker samtidig med at gårdhaven anlægges.

Ønske om at fjerne træstubbe til leg foran en ejendom, hvor der ikke bor børn, skal afstemmes i detailprojekteringen med de øvrige beboere, da der på skitse møder, har været ønske om områder til leg i den fælles gårdhave.

Ønske om vandkunst kan ikke imødekommes indenfor gårdhavens projektøkonomi, men er forslået, som en løsning, som beboerne selv kan tilkøbe, hvis der er flertal for det. På det sidste beboermøde var der et udtalt ønske, om ikke at få vandkunst, da det vil blive for dyrt for flere af ejendommene.

Cykler (nr. 12, 15, 17 og 18)

Et høringssvar finder løsningen for cykler fremragende. Et høringssvar ønsker ikke store cykelstativer, mens to andre er utilfreds med, at antallet af cykelparkeringspladser ikke er øget i forhold til det antal, der er i dag. Der ønskes specifikt cykelparkering på gadesiden ved Bartholinsgade med mulighed for at låse cyklerne fast til stativet og dobbelthøje cykelstativer.

Forvaltningens bemærkninger

Forslag om ændring af størrelse på stativer eller flere cykelparkeringspladser og fx dobbelthøje cykelstativer er muligt at gennemføre, men skal afstemmes med de øvrige beboere, da antal, størrelse og placering allerede har været afstemt på beboermøder. Der er forslået det samme antal cykelparkeringspladser, som der er i gården i dag og de er forslået placeret i skyggesiden. Der kan godt etableres flere cykelparkeringspladser bl.a. i solsiden, men det vil være på bekostning af andre løsninger i gårdhaven fx opholdspladser i solen.

Ønske om etablering af cykelparkering på gadesiden har været drøftet på skitse møder, hvor der er oplyst, at ejendommene selv skal ansøge om tilladelse til og betaling for etablering af cykelstativer på gadesiden.

Vandhåndtering (nr. 10 og 16)

To høringssvar giver udtryk for, at gårdhaveprojektet blev startet for at håndtere regnvand i gården, men at det ikke kan lade sig gøre, fordi gården er for lille.

Forvaltningens bemærkninger

Regnvandet, der falder i gården, vil blive håndteret, så det ledes væk fra bygningerne og hen til nye regnvandsbrønde, der leder til kloak. Forvaltningen har oplyst, at det ikke vil være muligt at afkoble karréens tagflader fra kloaksystemet for udelukkende at nedsive lokalt, da gården er for lille til at håndtere så store mængder regnvand. Formålet med udvikling af gårdhaven har ikke udelukkende handlet om, at håndtere regnvand, men også om at skabe en grøn gårdhave til beboerne, der kan danne ramme om ophold, leg og fællesskaber.

Gårdlaug og driftsomkostninger (nr. 11, 17 og 20)

To høringssvar kritiserer, at driften til den fælles gårdhave betales efter ejendommenes bruttoetageareal. Det ene høringssvar kritiserer, at forvaltningen ikke har fremlagt et præcist budget for driften, men kun givet ca. tal og påpeger, at der ikke nødvendigvis bor store familier i de store lejligheder. Det andet høringssvar føler sig tvunget til en stor økonomisk belastning samtidig med, at få indskrænket sin handlefrihed. Et høringssvar har svært ved, at se hvordan det skal komme til at fungere, når der er varierende interesser og uenighed om driftsomkostninger.

Forvaltningens bemærkninger

Det er ikke kommunen, der driver den kommende gårdhave og forvaltningen står for at stifte et lokalt demokrati i form af et gårdlaug. Det er gårdlauget, der skal fastsætte det præcise driftsbudget. Forvaltningen har anbefalet en udgift på 18-20 kr./m² boligareal på de afholdte skitse-møder. Erfaringsmæssigt muliggør det en god drift, renholdelse og gartnerbistand.

Det er en fast praksis, at forvaltningen fordeler de fremtidige driftsudgifter på de enkelte ejendomme. Fordelingsnøglen er ejendommenes bruttoetageareal. Denne fordeling bestemmer både den vægt, som ejendommen stemmer med i gårdlauget og den del af de samlede udgifter, som ejendommen skal betale. Det er op til de enkelte ejendomme, at fordele deres andel af driftsudgifterne blandt lejlighederne i deres ejendom. Fordelingen fastsættes i gårdlaugets vedtægter, som tinglyses. Hvis der opstår uenigheder følger gårdlauget vedtægterne og afholde afstemning.

Kritik af proces og forvaltningens håndtering af borgerinddragelsen (nr. 11)

Et høringssvar giver udtryk for at beboere, der har været kritiske overfor projektet, er blevet dårligt og arrogant behandlet af forvaltningens projektleder, som har fremstået partisk til fordel for dem, der er for projektet på de afholdte skitse-møder. Der henvises til, at der skulle være nævnt, at en ejendom med mange beboere, der kunne vælte afstemning, ville blive taget ud af projektet.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen arbejder for at skabe den bedst mulige fælles gårdhave for beboerne med hjælp fra udvalgte rådgivere. Beboerne inviteres til en række workshops, skitse møder og gårdvandring for at de kan sætte deres præg på den kommende gårdhave og sikre, at den passer til de mennesker, der skal bruge den. Forvaltningen inviterer alle berørte til at deltage i skitseforløbet, uanset om de er for og imod den fælles gårdhave. I Bartholinsgadekarréen indgår 13 ejendomme, hvor nogle er for, andre imod og nogle ejendomme delt i deres opbakning. Det har derfor været et kompliceret inddragelsesforløb at gennemføre. Det er beklageligt og utilsigtet, hvis nogle beboere har oplevet at blive dårligt behandlet af forvaltningens medarbejdere.

Der har ikke været tale om at udtage enkeltejendomme af projektet, som har flertal imod for at undgå at stemmer fra disse ejendomme kunne afgøre resultatet af afstemningen. Bartholinsgadekarréen er smal og har et kringlet forløb. Det er derfor svært, at udtage enkeltejendomme i karréen uden det får negative konsekvenser for det samlede gårdhaveprojekt. To ejendomme har fra start været taget ud af projektet, da de ikke ønsker at indgå, og deres gård er helt omkranset af bygninger og dermed afkoblet fra den øvrige gårdhave. To andre ejendomme har i processen meddelt, at de ikke ønsker at indgå i projektet. Disse ejendomme indgår fortsat, da de med deres placering i gården er afgørende for, at der kan skabes en sammenhængende gårdhave, der ikke afskærer ejendomme, der gerne vil indgå, fra gårdhaven.

Altaner og renoveringsprojekter (nr. 17 og 20)

Et høringssvar mener, at en konsekvens af den fælles gårdhave er, at stueetager ikke vil få accepteret eventuelle fremtidige altaner. Et andet mener ikke at have samme adgang til et baghus, hvor der er planer om modernisering, og vil skulle betale for genetablering af belægning, når der skal udføres renovering af kloaker

Forvaltningens bemærkninger

For at få godkendt opsætning af altan i stueetagen kræves en byggetilladelse. Den tilladelse vil bero på højden af stueetagen, som er varierende for ejendommene og ikke i forhold til, om der er en gårdhave eller ej. Forvaltningen har erfaring med udgange fra stueetager til gårdhaver, som fungerer godt i forhold til at skabe lettere adgangsforhold og brug af gårdhaven.

Mulighed for renovering af ejendomme og adgang til dem bliver ikke ændret i forbindelse med gårdhaveprojektet. Når belægning brydes op i gårdhaven, skal genetableringen aftales med gårdlauget og udgiften betales af ejendommen. Hvis ejendomme renoverer kloaker i dag, må det forventes, at de også har en udgift til genetablering af belægning.

Rotter (nr. 18)

Et høringssvar ønsker at lejlighederne ikke bliver tilgængelige for rotter.

Forvaltningens bemærkninger

Sikring af ejendomme og renovering af kloaker er ikke en del af gårdhavens økonomi men arbejder, der kan laves samtidig med anlæg af gårdhaven, som betales af ejendommene selv.

Afstemning (nr. 19)

Et høringssvar mener, at det er misvisende, at der på stemmesedlen står, at ½ af etagemeterne skal stemme for.

Forvaltningens bemærkninger

I invitationen til den digitale afstemning, der er udsendt til de stemmeberettigede via e-Boks, er det oplyst, at ”tilstrækkelig opbakning til den fælles gårdhave kræver, at mere end 2/3 af de afgivne stemmer er for projektet, og at ja-ejendommene tilsammen udgør mere end 50 % af karréens samlede bruttoetageareal. Ja-ejendomme er ejendomme, hvor mere end 50 % af de afgivne stemmer er for.”

Opbakningskravet om at ja-ejendommene tilsammen skal udgøre mere end 50 % af karréens samlede bruttoetageareal er en mindretalsbeskyttelse af store ejendomme med få boliger eller erhverv, der vægter forholdsvis lidt i opgørelsen af det samlede antal afgivne stemmer. Det er beklageligt, at beskrivelsen af opbakningskravet ikke har været tilstrækkeligt tydelig. Forvaltningen vil fremadrettet forsøge at gøre formuleringen af opbakningskravet tydeligere.

Anmodning om en matrikel ikke inddrages i projektet (nr. 20)

Et høringssvar fra ejeren af Gothersgade 158 ApS mener ikke, at det er nødvendigt, at inddrage arealet ved Gothersgade 158 B for at lave en fælles gårdhave og anmoder om at arealet ikke inddrages.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har været i dialog med ejeren af Gothersgade 158 ApS om ønsket og har i udviklingen af gårdhaven undladt at inddrage en del af arealet ved Gothersgade 158, da ejeren har etableret ny belægning og beplantning. Forvaltningen har vurderet, at der godt kunne laves en gårdhave med ophold, cykelparkering og affaldshåndtering uden det areal og at den lave mur kunne bevares, da der vil være en visuel sammenhæng mellem gårdrummene.

Forvaltningen har vurderet at arealet ved baghuset i Gothersgade 158B, skal være en del af den fælles gårdhave for at sikre en

sammenhæng og tilstrækkelig plads til ophold, leg og affaldshåndtering i den fælles gårdhave. Derudover har forvaltningen også været i dialog med ejendommens erhverv, der er i baghuset, som ønsker at have adgang til den nye fælles port ved Bartholinsgade 9, da de har behov for at transportere varer via porten.

LIVJÆGERGADEKARRÉEN

Forvaltningen har modtaget 9 høringsvar vedrørende den fælles gårdhave i Livjægergadekarréen.

6 høringsvar er positive, heraf 4 med konkrete bemærkninger til projektforslaget. 2 høringsvar forholder sig ikke til det samlede projekt, men har konkrete ønsker til projektforslaget. 1 høringsvar er negativt og har konkrete bemærkninger til høringsforslaget eller processen.

Alle høringsvar er afgivet af beboere i karréen.

Beplantning (nr. 1, 4, 5 og 9)

Tre høringsvar har konkrete ønsker til valget af planter i gårdhaven. Der ønskes generelt let-løvede og lyse planter og frugtbærende planter.

Forvaltningens bemærkninger

På skitse møder har der været fremlagt eksempler på let-løvede træer, planter og frugtbærende træer. Det vil blive nærmere bestemt, hvilke sorter, der skal plantes, når gårdhaven detailprojekteres. I den forbindelse inviteres beboerne til et detailprojekteringsmøde, hvor deres konkrete ønsker kan drøftes med de øvrige beboere.

Cykelparkering (nr. 4, 5 og 9)

To høringsvar ønsker plads til yderligere 2-3 kassecykler.

Forvaltningens bemærkninger

Ønsket om yderligere pladser til kassecykler kan godt imødekommes, men vil være på bekostning af almindelige cykelparkeringspladser og vil blive drøftet med de øvrige beboere på detailprojekteringsmødet.

Belægninger (nr. 4, 5 og 9)

To høringsvar ønsker, at klinkerne, som er visualiseret i et sildebensmønster på bagsiden af høringsfolderen, skal vendes for at få en visuelt roligere flade.

Forvaltningens bemærkninger

Ønsket kan godt imødekommes og vil blive drøftet i forbindelse med detailprojekteringen.

Driftsomkostninger (nr. 3)

I et høringssvar gives der udtryk for, at man ikke ønsker at betale til driften af den fælles gårdhave.

Forvaltningens bemærkninger

Gårdlauget skal stå for driften af den fælles gårdhave. Det er oplyst over for beboerne, at udgifterne til drift og vedligeholdelse af en fælles gårdhave sædvanligvis koster mellem 80-105 kr. om måneden for en lejlighed på 70 m².

Altaner (nr. 6 og 8)

Et høringssvar er bekymret for at nye altaner vil tage lys og plads fra gårdhaven. Et andet høringssvar mener at altanerne er i strid med gældende retningslinjer og de indsigelser der har været fra naboejendommen.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen er opmærksom på, at en ejendom er ved at etablere altaner ind mod gården. Altanerne er ikke en del af gårdhaveforslaget, men forslaget har taget højde for de trappeudgange, der kommer fra ejendommens stueetage, så de ikke optager unødvendig plads i gårdhaven. Derudover tages der højde for skyggetålende planter, da der muligvis vil komme mindre lys ned i gården.

Uenigheden om opsætning af altaner i en andelsboligforening har været diskuteret på skitse møder. Byggetilladelsen til altanerne har fulgt de daværende og gældende retningslinjer og naboejendommens indsigelser mod støjgener er behandlet af forvaltningen. Naboejendommen har efterfølgende klaget til Statsforvaltningen. Den klage er endnu ikke færdig behandlet.

Støj (nr. 8)

Et høringssvar ønsker en støjsvag gård og lydisolering af portgennemgang i Livjærgade for at mindske støjgener i stueetagen.

Forvaltningens bemærkninger

Ønske om støj dæmpning har været en del af de afholdte skitse møder og er en del af forslaget. Der er forslået træer, høj facadebeplantning og flere grønt eller grusarealer i gårdhaven, som kan have en støj dæmpende effekt ift. det blanke murværk og hårde asfalt- og betonflader, der er i dag. Derudover forventer forvaltningen, at en evt. ny dørpumpe til portene samt ny, jævn belægning i gården og på portgulvet vil mindske støjgener, når der fx køres med skraldecontainere og flere personer benytter porten.

Forvaltningen kan ikke inden for gårdhaveøkonomien betale for isolering af ejendommen i Livjærgade, men har opfordret andelsboligforeningen til selv at selv at investere i forbedringen.

Kloaker (nr. 8)

Et høringssvar ønsker at en andelsboligforening renoverer kloaker samtidig med anlæg af gårdhaven.

Forvaltningens bemærkninger

Det er foreningens egen beslutning at renovere kloaker. De er oplyst, at det kan foregå samtidig med gårdhaven og være inden for samme udbud til anlægsgartnere, men skal betales af foreningen selv.

DAG HAMMARSKJÖLDS ALLÉKARRÉEN

Forvaltningen har modtaget 3 høringssvar vedrørende den fælles gårdhave i Dag Hammarskjölds Allékarréen.

2 høringssvar er positive og med konkrete bemærkninger til projektforslaget. 1 høringssvar forholder sig ikke til det samlede projekt, men har konkrete ønsker til projektforslaget.

Alle høringssvar er afgivet af beboere i udlejningsejendommen Classensgade 4-8.

Himmelspejl (nr. 1, 2 og 3)

Alle tre høringssvar giver udtryk for at de ikke ønsker et himmelspejl, fordi det frygtes at medføre gener med myg og andre insekter/kryb. Et høringssvar giver udtryk for at være givet på vegne af flere beboere i ejendommen Classensgade 4-8. Et giver udtryk for ikke at ønske/kunne bidrage til finansieringen heraf.

Forvaltningens bemærkninger

Himmelspejlet har været et stort ønske fra de deltagende på skitse møderne og kræver medfinansiering fra ejendommene, hvis det skal realiseres. Himmelspejlet gør det muligt at håndtere regnvand fra tag og gård i gårdhaven og cirkulere det, så der kan være vand i længere tid end blot 24 timer efter regn. Det er op til ejendomsejerne at afgøre, om de vil bidrage med medfinansiering hertil og hvordan de to ejendomme skal skaffe finansieringen hertil.

I forhold til gener med myg kan det oplyses, at myggeæg har brug for stillestående vand i 1-3 dage for at udklække. Spejl bassinet vil enten blive projekteret med recirkulation (og dermed ikke stillestående vand) for at muliggøre permanent vandspejl, eller mere enkelt som en fordybning i belægningen, hvor der vil stå vand når det har regnet, som fordamper indenfor et døgn. Begge dele burde mindske risikoen for myg mm. Generelt set vil mere natur i form af vand, beplantning og regnbede dog øge mængden af insekter, fugle og andet dyreliv i gården.

Afgrænsning mod kirkegården (nr. 1 og 2)

To høringssvar giver udtryk for at de ikke ønsker det foreslåede transparente hegn mod kirkegården, men i stedet en solid mur, som

der i dag. Det begrundes med et ønske om privatliv i gården skærmet for indkigsgener fra kirkegården og om at sikre privatliv for de besøgende på kirkegården.

Forvaltningens bemærkninger

Ønsket om massivt hegn kan imødekommes, hvis der er generel opbakning hertil på detailprojekteringsmødet. Det har dog været et stort ønske blandt deltagerne på skitse møderne at få et transparent hegn til kirkegården for at skabe en større rumlig fornemmelse i den lille gård og kig til den grønne kirkegård. Forvaltningen har været i kontakt med kirkegården, der er imødekommende overfor et transparent hegn. Et sådant findes også hos naboejendomme på Classensgade. Området på kirkegården op mod gården benyttes ikke til grave eller opholdspladser, men er et beplantet, afsides hjørne af kirkegården.

Rotter (nr. 2)

Et høringssvar giver udtryk for, at der har været problemer med rotter i gården, og ønsker at gårdhaveprojektet vil fjerne dette.

Forvaltningens bemærkninger

Rotteproblemer stammer normalt fra utætte kloaker. Renovering af kloakker indgår ikke gårdhaveprojektet, men ejendommejerere opfordres til at efterse og evt. renovere sine kloakker i forbindelse med projektet. Det ubenyttede og meget forfaldne baghus i Classensgade 4-8 kan dog også være kilde til rottegener. Baghuset bliver fjernet i forbindelse med gårdhaveprojektet, hvormed rotteproblemer knyttet hertil vil forsvinde.

Øvrige indretning (nr. 1 og 2)

I forhold til gårdens øvrige indretning gives der udtryk for følgende ønsker:

- De eksisterende træer ønskes bevaret og flere tilføjet
- Der ønskes højbede til krydderurter, blomster og grøntsager, som også kan fungere som socialt samlingspunkt i gården
- Der ønskes overdækket opholdsområde og grillfaciliteter
- Opholds- og legeområder ønskes indrettet så de giver færrest muligt støjgener
- Baghuset eller dele heraf ønskes bevaret og indrettet til pulterrum eller fælleslokale
- Pullertlys ønskes placeret og designet, så de ikke giver lysgener

Forvaltningens bemærkninger

- De eksisterende træer kan ikke bevares, da deres rødder ligger i asfalten, der fjernes med renoveringen. Ønsket om flere træer imødekommes, da der plantes 10 nye træer.

- Ønsket om højbede imødekommes, da der etableres højbede i forbindelse med det faste opholdsmøbel.
- Ønsket om overdækkede opholdsområde og grill-faciliteter kan ikke imødekommes indenfor den gårdhavens projektøkonomi. Såfremt ejendommene selv ønsker at finansiere dette, kan det indarbejdes i projektet.
- Det primære opholdsområde i gården er placeret op mod hegn til naboejendommen og kirkegården og dermed længst muligt væk fra lejlighederne. Gården er dog meget lille og i dag meget forfalden, hvorfor den formentlig ikke benyttes til ophold. Det må derfor forventes, at en renoveret gård vil give øget støj fra gården. Det transparente hegn mod kirkegården og den øgede mængde beplantning vurderes dog at forbedre akustikken i gården. I forbindelse med etableringen af gårdhaven, nedsættes et gårdlaug, der bl.a. skal udarbejde ordensregler for gården. Heri kan ejendommene aftale hvordan brugen af gården skal reguleres.
- Baghuset i Classensgade fjernes for at skabe bedre plads i den meget lille gård. Såfremt baghuset ikke blev fjernet, er det forvaltningens vurdering, at der ikke meningsfyldt kan skabes en grøn gård med plads til ophold, cykler, affald og leg. Baghuset er desuden i meget dårlig stand og vil være uforholdsmæssigt dyrt at renovere.
- Pullertbelysningen har været et stort ønske på skitse møderne og forudsætter formentlig medfinansiering fra ejendommene. Såfremt det etableres, vil det være i et design der peger lyset nedad og oplyser beplantningen, men ikke generer beboerne.