



20-04-2015

Sagsnr.
2015-0045657

Dokumentnr.
2015-0045657-3

Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

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

Alsgadekarréen

Der er modtaget ét høringssvar fra én beboer.

Ændringsforslag til indretning

Høringssvaret indeholder ændringsforslag til indretningen af den fælles gårdhave. Det drejer sig om hvilken type belægning, der skal være på stier og legearealer, typen af legeredskaber og hvor mange samt om indretning af opholdsarealer mod Alsgade.

Forvaltningens bemærkninger:

De foreslåede ændringsforslag vil blive drøftet med den samlede beboerkreds i forbindelse med detailprojekteringen, idet det fremlagte forslag er udarbejdet i samarbejde med en gruppe af beboere i karréen.

Vejlegadekarréen

Der er modtaget 10 høringssvar, hvoraf seks svar er positive. To svar er fra samme person, udlejeren af Horsensgade 7-9. Det ene af disse svar er vedlagt en underskriftsindsamling imod projektet fra 33 lejermål. 23 fra ejendommen Horsensgade 7-9 og 10 fra Vejlegade 6-10. Dette svar er ligeledes identisk med svaret fra andelshavere i ejendommen Horsensgade 3-5.

Ændringsforslag til indretning

Tre høringssvar indeholder forslag og spørgsmål til ændring af indretningen af den fælles gårdhave. Det drejer sig om terrassen oven på affaldsskuret ved Vejlegade 2/Silkeborg Plads 8, om placering af opholdsplads ved stueetagen Silkeborg Plads 8 samt om etablering af toetages cykelparkering i samme område, håndtering af regnvand og adgang til et fælleslokale ved Silkeborg Plads 8. Herudover spørges om adgangsmuligheder for de ladcykler, der er forslået plads til i fællesanlægget.

Forvaltningens bemærkninger:

Bekymringen om indbliksgener fra terrassen, opholdsplads ved stueetagen, etablering af den toetages cykelparkering, håndteringen af regnvandet og adgang til fælleslokalet vil blive drøftet med den samlede beboerkreds i forbindelse med detailprojekteringen, da det fremlagte forslag er udarbejdet i samarbejde med en gruppe af beboere i karréen. Adgangsmuligheder for ladcykler vil kunne ske niveaufrit via de tre fællesadgangsveje, der etableres som adgang mellem vej og gård.

Udeladelse af enkeltejendomme

Tre høringssvar ytrer ønske om, at de ejendomme, de repræsenterer udelades af projektet. Det drejer sig om ejendommen Horsensgade 3-5, Horsensgade 7-9 og Vejlegade 6-10.

Forvaltningens bemærkninger:

Enkeltejendommene kan ikke udelades, da ejendommenes friarealer har stor betydning for kvaliteten af det samlede projekt, jf. de vedtagne supplerende principper for fælles gårdhaver. Karréen vil blive opdelt i to små gårde afskilt af midterarealet. Det vil således være vanskeligt at etablere fælles løsninger for renovation, cykelparkering m.v., der medvirker til at frigive plads til ophold og leg.

Erstatning for nedrivning af bygninger

To høringssvar oplyser, at et vaskehus og et cykelskur i gården udgør en værdi på 500.000 kr., som mistes ved gennemførelsen af den fælles gårdhave og fjernelsen af disse.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen finder, at den værdi, der skabes ved etableringen af den fælles gårdhave, opvejer værdien af de nævnte bygninger. Uenighed om evt. udbetaling af erstatning ved nedrivning af vaskehuset og cykelskuret afgøres af Taksationskommissionen.

Adgang til fællesanlægget – frygt for indbrud

Tre høringssvar påpeger, at der bliver 7 fællesporte til den fælles gårdhave, og at dette vil medføre øget risiko for tyverier m.v. Endvidere vil det betyde, at der er fri adgang til kælderen på ejendommen Vejlegade 6-10, der er flugtvej og ikke må aflåses.

Forvaltningens bemærkninger:

I forbindelse med etablering af den fællesgårdhave etableres to fællesadgangsveje, som bliver adgangsvej mellem vej og gård. Disse to fællesadgange forsynes med fælles nøgle, mens alle øvrige adgange forbliver som hidtil med aflåsning og adgang for ejendommens egne beboere.

Det er forvaltningens erfaring, at antallet af tyverier ikke stiger pga. etablering af fælles gårdhaver, tværtimod betyder den større åbenhed, at uønskede personer har sværere ved at gemme sig.

Støj

Tre høringssvar nævner, at den øgede brug af gården vil medføre støjgener især fra den påtænkte terrasse ved Silkeborg Plads 8.

Forvaltningens bemærkninger:

Indretningen af den fælles gårdgave vil medføre, at flere beboere vil benytte gården til ophold og leg. Da der er tale om et snævert gårdrum vil der dannes støj. Dette forsøges modvirket af en øget brug af bløde overflader og en øget beplantning, der medvirker til at dæmpe støjen.

Herudover vil det være muligt i det kommende ordensreglement for gården at fastsætte regler for brug af gården.

Private haver/terrasser

Ét høringssvar oplyser, at fem lejere i stueetagen Vejlegade 6-10 mister deres private haver/terrasser, og at det ikke har været muligt at få oplyst, om disse kan konverteres til altaner. Dette nævnes som uacceptabelt.

Forvaltningens bemærkninger:

Teknik- og Miljøudvalget har i forbindelse med en drøftelsessag om private haver på mødet den 12. september 2011, besluttet, at der ikke må etableres private haver i fælles gårdhaver. I de tilfælde, hvor private haver er anlagt, kræver det at karréens størrelse og indretning gør det muligt at bibeholde dem uden at tilsidesætte de fælles interesser i væsentligt omfang.

I det konkrete tilfælde har forvaltningen i byggetilladelsen stillet krav om, at ejendommen skulle indgå i fællesgård, når Teknik- og Miljøforvaltningen forlanger det, hvilket er sket med baggrund i ejendommens meget begrænsede friarealer.

I forhandlingerne har spørgsmålet været drøftet, og to muligheder skitseret. Den ene er muligheden for at etablere en nedgang til fællesarealet og dermed muligheden for at have en nem adgang til gårdarealet. Den anden mulighed er etablering af altaner, som har været et ønske fra beboerne. Da der skal indsendes byggeansøgning om etablering af både nedgange og altaner, vil det ikke på nuværende tidspunkt være muligt at forudsige udkommet af den konkrete ansøgning.

Opgørelse af stemmer ved postkortundersøgelsen

De to enslydende høringssvar stiller spørgsmål ved værdien af den gennemførte postkortundersøgelse. Det nævnes, at postkortet ikke har

været oplysende i forhold til at afgive sin stemme, og at opgørelsesmetoden af ja- og nej-stemmer er uigennemskuelig i forhold til, om der er tale om afgivne eller mulige antal stemmer.

Forvaltningens bemærkninger:

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

Der har været rejst kritik af opgørelsesmetoden, hvilket har betydet at Teknik- og Miljøudvalget på mødet den 27. april 2015 har besluttet en række ændrede principper. Dette får ikke betydning i denne sag, da resultatet af postkortundersøgelsen betyder, at forslaget kan gennemføres efter begge metoder.

Offentlighedsperioden

To hørings svar nævner, at offentlighedsperioden har været hen over jul og nytår, hvor de fleste har travlt med andre ting. Herudover nævnes, at Københavns Kommune ikke har været til stede ved det orienterende møde i offentlighedsperioden.

Forvaltningens bemærkninger:

Offentlighedsperioden er fastsat til 8 uger. Pga. jul og nytår blev offentlighedsperioden forlænget med 1 uge.

Fælles gårdhaver gennemføres efter en forretningsførermodel, hvor den rådgiver, der har fået opgaven forestår forhandlingsforløbet på kommunens vegne. Det er således forretningsføreren, der afholder orienteringsmødet i offentlighedsperioden.

Renovering af kloakker

To hørings svar nævner, at den kloakrenovering, der anbefales gennemført sammen med etablering af gårdhaven, vil medføre et øget udgiftsbehov for de enkelte ejendomme.

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen anbefaler, at ejendommene gennemfører kloakrenovering samtidig med etablering af gårdhaven, hvis der er tegn på, at der er behov for en renovering, idet renoveringen vil blive billigere, når der er gravet op. Ligeledes undgås, at den nye gårdhave skal graves op kort tid efter anlæggelse pga. kloakarbejder. Hvis ejendommens kloakker er i orden, vil der ikke blive tale om ekstraudgifter.

Brønshøjvej karréen

Der er modtaget to hørings svar, ét fra den ene ejendoms beboerrepræsentation og ét hørings svar fra én beboer.

Ændringsforlag til indretningen

De to høringssvar omhandler ændringsforslag vedrørende de toetagers cykelhalvtage ved beboerforeningens bygninger. Det foreslås, at cykelhalvtage bliver i én etage i denne del af gården, og at der etableres cykelparkering andre steder som erstatning for de mistede pladser. Herudover ønskes grillpladser placeret så tæt på gårdens midte som muligt og legeudstyret ændret.

Forvaltningens bemærkninger: De toetagers cykelhalvtage og placering af cykelstativer, placering af grillpladser og arten af legepladsudstyr vil blive drøftet med den samlede beboerkreds i forbindelse med detailprojekteringen, idet det fremlagte forslag er udarbejdet i samarbejde med en gruppe af beboere i karréen.

Det nævnes, at der mangler visning af enkelte køkkendøre. Dette forhold vil blive rettet.