



10-04-2015

### **Gennemgang af forskellige opgørelsesmetoder vedrørende opbakning til fælles gårdhaver**

Sagsnr.  
2015-0054712

Forvaltningen har undersøgt, hvilke konsekvenser forskellige metoder vil have for gennemførelsen af fælles gårdhaver fremover.

Dokumentnr.  
2015-0054712-1

Undersøgelsen har taget udgangspunkt i de 25 sager, hvor der på nuværende tidspunkt er gennemført en ”postkortundersøgelse” siden vedtagelsen af de supplerende principper.

Sagsbehandler  
Annette Sønderby Jensen

Opgørelsesmetoden viser sig at have afgørende betydning for, om de ringeste gårdrum vil blive fornyet. Valget af opgørelsesmetode for opbakning til fælles gårdhaver må derfor ses i sammenhæng med de politiske ønsker for byens udvikling og hvilken effekt, der ønskes af de byfornyelsesmidler, der anvendes til fælles gårdhaver.

#### **Formålet med at opgøre opbakningen**

Formålet med at undersøge opbakningen har været at synliggøre den positive tilslutning til gennemførelsen af fælles gårdhaver og samtidig øge forståelsen af grundlaget for projektet.

Når opbakningen i de sidste 25 gårdhaveprojekter opgøres, viser det sig, at kun cirka halvdelen af samtlige mulige ejere, erhverv og lejere giver deres holdning til kende. Samtidig er antallet af klager og henvendelser steget i forhold til den tidligere praksis, hvor forvaltningen på baggrund af forhandlingsforløbet vurderede, om der var overvejende opbakning til gennemførelsen af en fælles gårdhave. Mange af klagerne handler om opgørelsesmetoden. Den opgørelsesmetode, der er anvendt, giver således ikke tilstrækkelig gennemsækelighed og accept af resultatet.

#### **Deltagelse og stemmeprocent**

Stemmedeltagelsen i de undersøgte karréer ligger på cirka 50 %, også når der gøres en ekstraordinær indsats for at få så mange som muligt til at stemme.

En stemmeprocent på 50 % kan forekomme lav, men er forventelig ifølge oplysninger fra Epinion og er væsentlig højere end den deltagelse andelsboligforeninger og ejerforeninger generelt kan mønstre på deres generalforsamlinger, når de træffer lignende beslutninger.

Når stemmeprocenten i enkelte tilfælde er højere, er det forvaltningens erfaring, at det skyldes stor modstand i nogle af karréens ejendomme.

#### **Område- og Byfornyelse**

Islands Brygge 37  
Postboks 339  
2300 København S

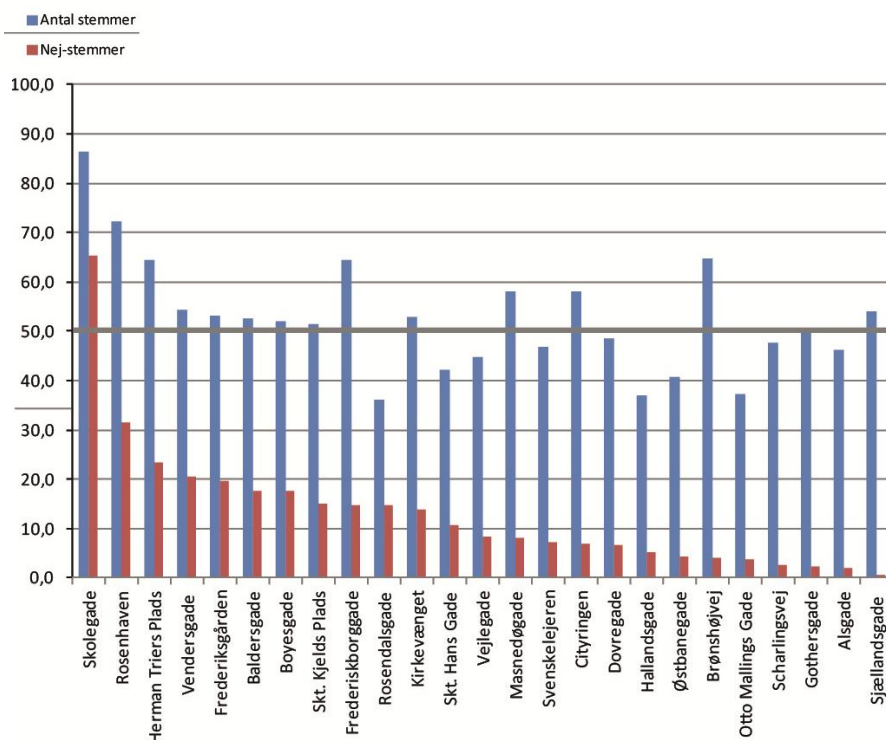
Telefon  
3366 4779

E-mail  
annson@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

www.kk.dk

Figur 1



Som det kan ses af figur 1 ligger stemmeprocenten generelt omkring 50 %.

I de tilfælde, hvor stemmedeltagelsen er højere er der oftest stor modstand.

Figuren viser stemmeprocent (blå) og nej-stemmer (rød) i de 25 projekter

### Forslag om ny opgørelsesmetode

På baggrund af forvaltningens erfaringer med deltagelse og opgørelse af opbakning, foreslås det, at Teknik- og Miljøudvalget vedtager en ny opgørelsesmetode.

Forvaltningen har gennemgået fire forskellige metoder til opgørelse af stemmer for eller imod en fælles gårdhave, hvor der på forskellig vis er suppleret med mindretalsbeskyttelse.

Forvaltningen foreslår to bestemmelser om mindretalsbeskyttelse. Den første (se side 10) tager udgangspunkt i bruttoetageareal og gælder i forbindelse med alle 4 metoder for opgørelse af opbakning via stemmer, (se side 3-4). Den anden (se side 11) tager udgangspunkt i størrelsen af modstanden i forbindelse med stemmeafgivningen og gælder kun i forbindelse med metode 4 (se side 4), som er den metode, som forvaltningen anbefaler.

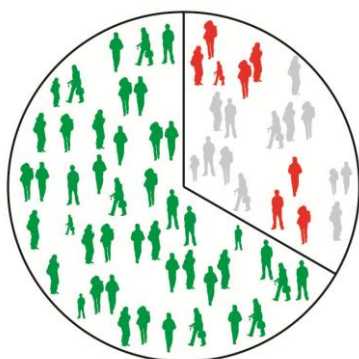
De fire metoder (metode 1, 2, 3 og 4) til opgørelse af opbakningen er beskrevet på de næste sider.

Figur 2 (se forklaring af diagrammerne på side 7)

**Metode 1 og metode 2 er baseret på samtlige mulige stemmer, dvs. samtlige husstande, erhverv og ejere af udlejningsejendomme**

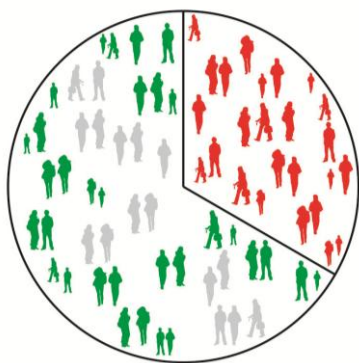
**Metode 1:**

**2/3 af samtlige mulige stemmer skal stemme for en fælles gårdhave**

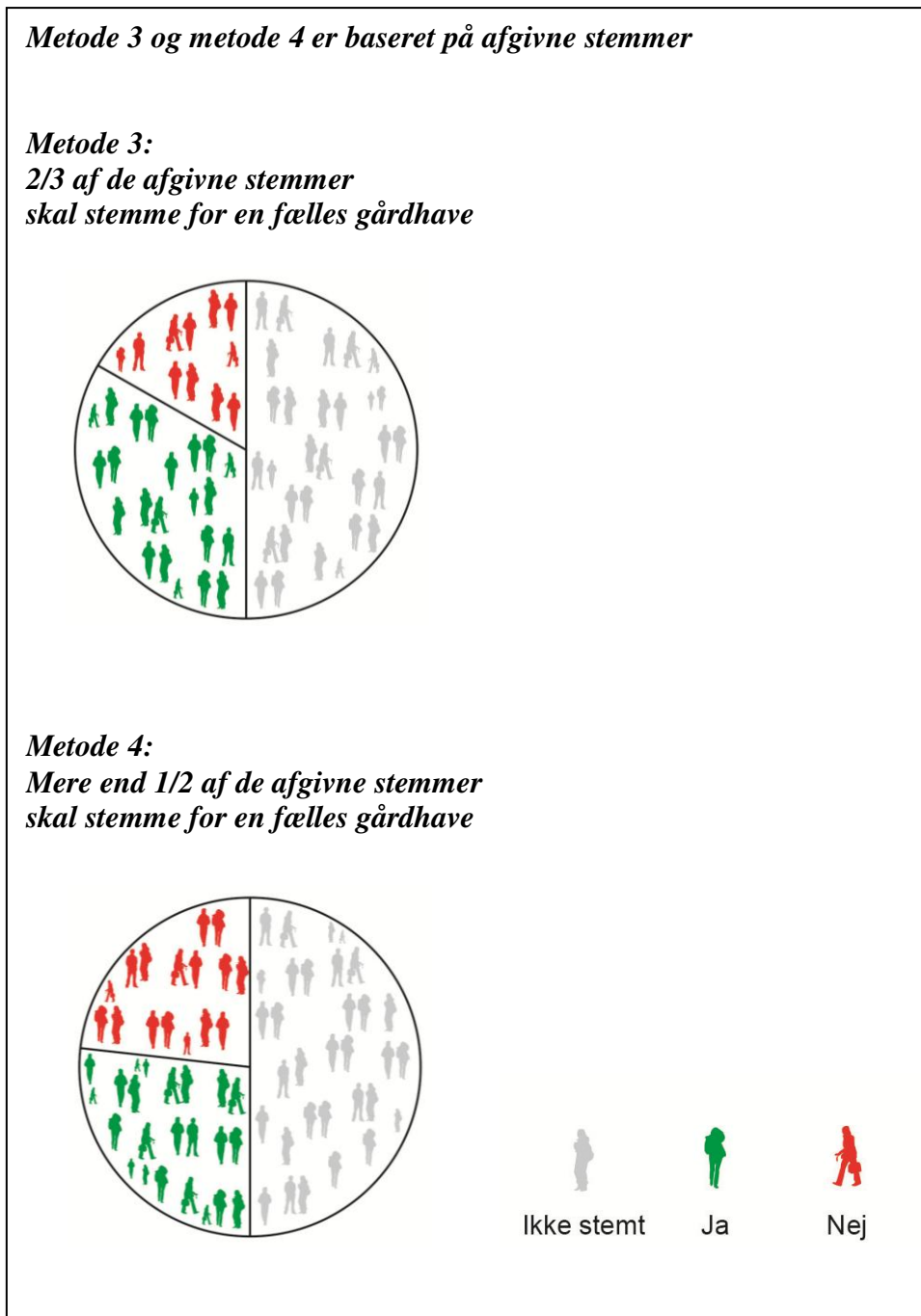


**Metode 2:**

**Mindre end 1/3 af samtlige mulige stemmer må være imod en fælles gårdhave (nuværende metode)**



Figur 3 (se forklaring af diagrammerne side 8)



Afgivne stemmer er generelt omkring 50 %

Forvaltningen har vurderet metoderne ud fra følgende kriterier:

- Metoden skal skabe gode forudsætninger for høj stemmedeltagelse
- Metoden skal være let at forklare og forstå
- Metoden skal være bredt anvendt og anerkendt

For at vurdere metoderne i forhold til konsekvenserne er det for hver enkelt metode undersøgt, hvor mange af de 25 projekter der vil blive gennemført med den pågældende metode set i forhold til de afgivne stemmer i postkortundersøgelsen (se figur 4).

Resultatet af gennemgangen af metoderne i forhold til kriterierne er:

*Figur 4*

<b>Kriterier</b>	<b>Metode 1</b>	<b>Metode 2</b>	<b>Metode 3</b>	<b>Metode 4</b>
Metoden skaber høj stemmedeltagelse			X	X
Metoden er let at forklare og forstå	X		X	X
Metoden er bredt anvendt og anerkendt				X
Hvor mange af de 25 projekter kan gennemføres med denne metode?	0	24	17	24

*Tabellen viser, at metode 3 opfylder alle tre kriterier*

Forvaltningen vurderer, at metode 3 og 4, hvor opbakningen opgøres i forhold til de afgivne stemmer, vil motivere flere til at stemme. Metode 1 og 2 tillægger ikke-stemmer en vægtning, som kan afholde nogen fra at stemme (metode 2: Jeg er for – jeg behøver ikke at stemme).

Alle metoder undtagen metode 2, hvor mindre end 1/3 af samtlige stemmer må være imod, er til at forklare.

Metode 4, hvor mere end 1/2 af de afgivne stemmer skal stemme for, er den mest anvendte og kendte metode, fx fra generalforsamlinger i andels- og grundejerforeninger. Metode 1 og metode 2 er mindre anvendt. Metode 2, som forvaltningen har benyttet siden vedtagelsen af de supplerende principper, blev i sin tid valgt af hensyn til den lave stemmedeltagelse.

Metoderne viser store forskelle i forhold til hvor mange projekter, der vil blive gennemført.

### **Forvaltningens konklusion og forslag**

Som det fremgår, har opgørelsesmetoden betydning for, hvor mange gårdhaver der gennemføres. Med Metode 3, hvor 2/3 af de afgivne stemmer skal være for, gennemføres 17 ud af 25 projekter.

Forvaltningens gennemgang viser, at de otte gårde, som ikke gennemføres efter metode 3, er de mest komplicerede og sammensatte, og efter forvaltningens vurdering de ringeste og mest trængende, set i et byfornyelsesperspektiv. Dermed får

opgørelsesmetoden betydning for effekten af den offentlige investering og for de fælles gårdhavers betydning for byen som helhed.

De komplicerede og sammensatte gårde kendetegnes ved, at det er de ældste gårde, der har mange ejere, er opdelt, nedslidte, uden lys og grønt samt ikke attraktive i forhold til ophold og leg. Her er ofte tale om modsatrettede interesser for eksempel på grund af p-pladser eller egen attraktiv måske solrig gård mv. I de opdeltte gårde kender man ikke hinanden på tværs af karréen, hvilket giver en større tendens til skepsis. Det betyder, at det i disse karréer er svært at opnå en høj stemmeprocent for gårdomlægningen.



*Vendersgade-karréen er en af de opdeltte "komplicerede" gårde, der ikke ville blive renoveret, hvis 2/3 opbakning af de afgivne stemmer forudsættes - der er flere billedeeksempler på bilaget side 12 (sidste side).*

De gårde, der vil kunne gennemføres er de "enkle" gårde, det vil sige de gårde, der allerede er fælles, har et fællesskab med fælles friareal i midten, der er nedslidt og uden tilfredsstillende muligheder for ophold og leg og ofte med trist belægning langs kanten.



*Scharlingsvej-karréen er en af de gårde, der ville blive renoveret, hvis 2/3 opbakning blandt de afgivne stemmer forudsættes.*

Det er baggrunden for, at forvaltningen i indstillingen foreslår metode 4, hvor mere end 1/2 af de afgivne stemmer skal være for. Metoden kan betyde, at flere vil stemme end i dag, fordi den afgivne stemme er mere afgørende. Opgørelsesmetoden er let at kommunikere og forstå. Metoden er velkendt fra andre sammenhænge blandt andet generalforsamlinger i andels- og ejerforeninger og forudsættes også som den nødvendige opbakning til et bygningsfornyelsesprojekt. Opgørelsesmetoden opfattes som retfærdig, fordi ja- og nej-stemmer

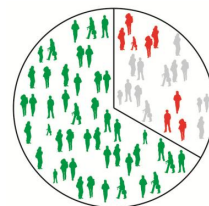
ligestilles. 23 af de 25 gårdhaver, hvor forvaltningen har afdækket opbakningen, vil blive gennemført, og det er dermed både muligt at gennemføre fælles gårdhaver i de ”enkle” og i de ”komplicerede” gårde med denne opgørelsesmetode.

### **Uddybende gennemgang af de fire opgørelsesmetoder**

Nedenfor gennemgås de fire metoder til, hvordan den fremtidige opbakning kan fastlægges med en vurdering af den enkelte metodes styrker og svagheder i forhold de nævnte kriterier (dette bilag side 5).

#### ***Metode 1: 2/3 af samtlige mulige stemmer skal stemme for en fælles gårdhave (se figur 2)***

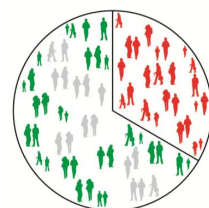
Undersøgelsen viser, at såfremt 2/3 af samtlige mulige stemmer (én stemme pr. husstand, erhverv og ejere af udlejningsejendomme) skal stemme for en fælles gårdhave, ville ingen af de 25 gårdhaver have den nødvendige opbakning og ingen af projekterne vil blive gennemført.



Forvaltningen vurderer på den baggrund, at kun meget få eller ingen projekter vil blive gennemført med denne metode. Metoden er let at forklare. Hvis der ikke stemmes, ”vægter” stemmen som nej-stemme, hvilket kan betyde at modstandere ikke stemmer.

#### ***Metode 2: Mindre end 1/3 af samtlige mulige stemmer må være imod en fælles gårdhave - nuværende opgørelsesmetode (se figur 2)***

Forvaltningens hidtidige praksis har været at undersøge, om modstanden udgør mindre end 1/3 af samtlige mulige stemmer (en stemme pr. husstand, erhverv og ejere af udlejningsejendomme).



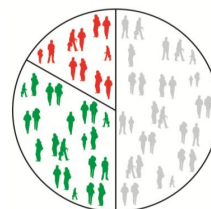
Denne undersøgelsesmetode har vist sig at være svær at forklare og forstå. Metoden opleves ikke fair af skeptikere, fordi opgørelsesmetoden, der kun måler modstanden medfører, at de der ikke stemmer, kommer til at vægte som positive stemmer.

- Ikke-stemmerne kommer til at tælle som ja-stemmer, hvilket kan opleves som udemokratisk og kan medføre at dem der bakker op ikke stemmer.
- Opgørelsesmetoden sikrer ikke synliggørelse af opbakningen, men synliggørelse af modstanden.
- Opgørelsesmetoden er svær at kommunikere, forstå og giver anledning til mange henvendelser og usikkerhed.

#### ***Konsekvenser ift. at gennemføre fælles gårdhaver***

- 24 ud af de 25 gårdhaver, hvor forvaltningen har afdækket opbakningen, vil blive gennemført.
- Med opgørelsesmetoden vil der blive gennemført fælles gårdhaver også i de sammensatte gårde, hvor der er mange forskellige interesser.

**Metode 3: 2/3 af de afgivne stemmer skal stemme for en fælles gårdhave (se figur 3)**



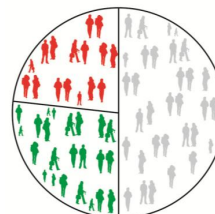
Opbakningen opgøres udelukkende med afsæt i de stemmer, der afgives, fordelt på ja og nej.

- Metoden kan betyde, at flere vil stemme, fordi de afgivne stemmer bliver mere afgørende.
- Ikke-stemmer tæller ikke med i undersøgelsen og tillægges dermed heller ingen værdi for eller imod.
- Opgørelsesmetoden er forholdsvis let at kommunikere og forstå.
- Metoden kan opleves uretfærdig, fordi den favoriserer modstandere. 2/3 er en høj andel og ligger ud over den stemmeandel, som beslutninger sædvanligvis træffes med på blandt andet generalforsamlinger i andels- og ejerforeninger.

*Konsekvenser ift. at gennemføre fælles gårdhaver*

- 17 ud af de 25 gårdhaver, hvor forvaltningen har afdækket opbakningen, ville blive gennemført.
- Det er med opgørelsesmetoden muligt at gennemføre de ukomplicerede, men svært at gennemføre fælles gårdhaver i de sammensatte komplicerede gårdhaveprojekter.

**Metode 4: Mere end 1/2 af de afgivne stemmer skal stemme for en fælles gårdhave (se figur 3)**



Opbakningen opgøres med afsæt i de stemmer, der afgives, fordelt på ja og nej.

- Metoden kan betyde, at flere vil stemme, fordi den enkelte stemme er vigtigere.
- Ikke-stemmer tæller ikke med i undersøgelsen og tillægges dermed heller ikke en værdi for eller imod.
- Opgørelsesmetoden er let at kommunikere og forstå.
- Opgørelsesmetoden 1/2 skal stemme for er velkendt fra andre sammenhænge blandt andet generalforsamlingsbeslutninger og er let at forstå.
- Opgørelsesmetoden opfattes som retfærdig, fordi ja- og nej-sigere ligestilles og kan være med til at synliggøre opbakningen.

*Konsekvenser ift. at gennemføre fælles gårdhaver*

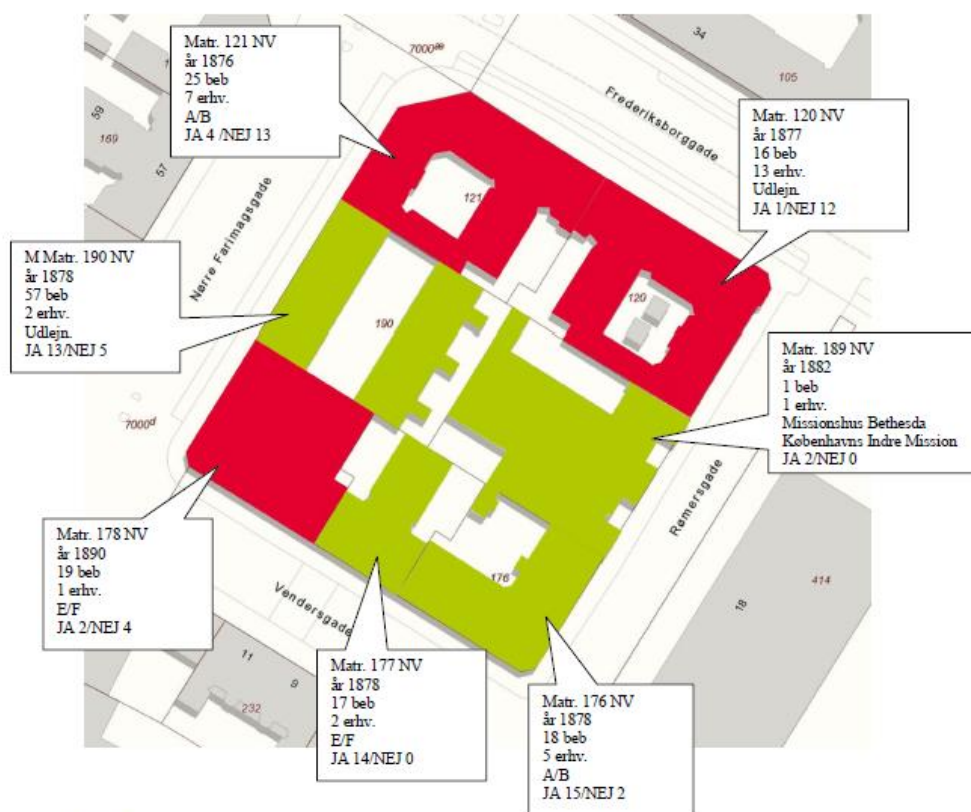
- 24 af de 25 gårdhaver, hvor forvaltningen har afdækket opbakningen, vil blive gennemført.
- Det er både muligt at gennemføre fælles gårdhaver i de ukomplicerede og de sammensatte gårde med denne opgørelsesmetode.



## Eksempel på afstemningsresultat set i forhold til de fire metoder: Vendersgade Karréen

Vendersgade Karréen er et eksempel på en af de karréer, der ikke ville blive gennemført, hvis metode 3 med 2/3 af de afgivne stemmer for vedtages. Som det fremgår af kortet over karréen nedenfor, er der tale om en sammensat karré bestående af både udlejningsejendomme, andels- og ejerforeninger. Ejendommene er adskilt af plankeværker, og der har kun i begrænset omfang været kontakt mellem ejendommene inden forhandlingsforløbet om den fælles gårdhave blev igangsat.

Figur 5



## Mindretalsbeskyttelse i forhold til bruttoetagearealet

I de supplerende principper findes en bestemmelse om, at ja-ejendommene skal udgøre mere end 50 % af samtlige ejendommers bruttoetageareal. Bestemmelsen blev indført som en mindretalsbeskyttelse i tilfælde af, at store ejendomme med få husstande eller erhverv kunne nedstemmes af små ejendomme med mange husstande.

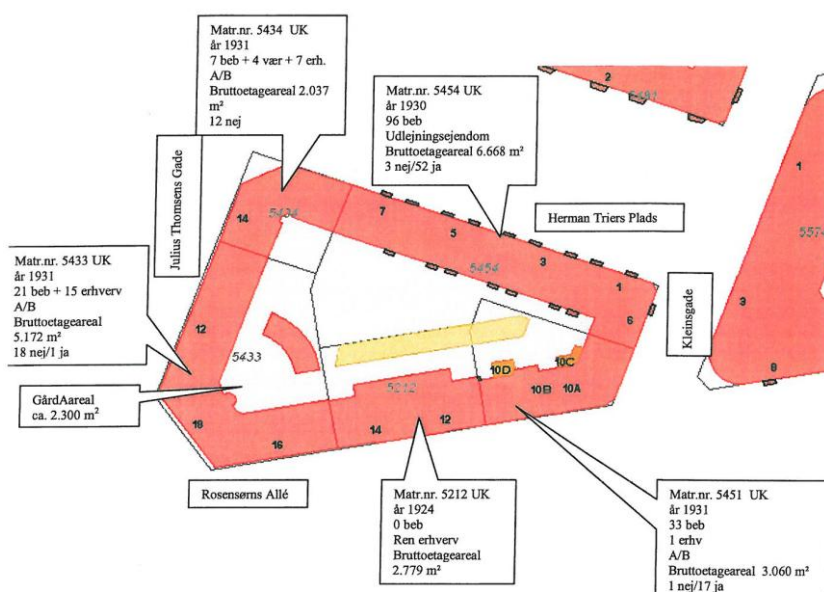
Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen bibeholdes.

Af de 25 undersøgte karréer har bestemmelsen betydet, at én sag, Herman Triers Plads Karréen er blevet henlagt. Her udgjorde antallet af nej-stemmer 23,37 % af samtlige mulige stemmer, og den samlede stemmeprocent var 64,4 %. Under disse forudsætninger ville gårdprojektet blive gennemført, hvis den supplerende bestemmelse om mindretalsbeskyttelse ikke var gældende.

Som det fremgår af figur 6, består karréen af fem ejendomme og det samlede bruttoetageareal er 19.716 m<sup>2</sup>. Ja-ejendommene (Herman Triers Plads 1-7/Kleinsgade 6 og Rosenørns Allé 10A-C) udgør 9.728 m<sup>2</sup> og nej-ejendommene (Rosenørns Allé 12-16 og Julius Thomsens Gade 10-14) udgør 9.988 m<sup>2</sup>. Nej-ejendommene består af én erhvervsjendom og en andelsboligforening med en del større lejligheder.

Da nej-ejendommene, med få og store lejemaal, udgør mere end 50% af bruttoetagearealet, faldt forslaget.

Figur 6



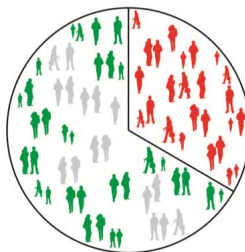
### Mindretalsbeskyttelse i forhold til stemmeafgivningen

Hvis metoden fremover bliver den af forvaltningen anbefalede metode 4, (dvs., at 1/2 af de afgivne stemmer aktivt skal være for etableringen af en gårdhave,) foreslår forvaltningen, at denne opgørelsesmetode suppleres med en yderligere mindretalsbeskyttelse.

Det anbefales, at der ikke samtidig må være mere end 1/3 af samtlige mulige stemmer imod.

Det betyder, hvis der i en karré er 100 mulige stemmer, at stemmeprocenten skal være minimum 69 %, hvis ja-stemmerne skal udgøre mere end 1/2 af de afgivne stemmer og nej-stemmerne udgøre mere end 1/3 af samtlige mulige stemmer. Stemmeprocenten skal således være høj for at mindretalsbeskyttelsen i denne regel kan træde i kraft, hvilket erfaringen fra de gennemførte undersøgelser viser, jf. figur 1.

*Mindre end 1/3 af samtlige mulige stemmer må være imod en fælles gårdhave*



### Resultatet af forslag om mindretalsbeskyttelse

Nedenstående figur viser, hvor mange af de 25 gårde, som opnår mindretalsbeskyttelse ved de to foreslåede metoder / regler.

Figur 7

Metode /regel	Mindretalsbeskyttelse ift. bruttoetageareal	Mindretalsbeskyttelse ift. stemmeafgivning
	1 (Herman Triers Plads)	1 (Skolegade)

**Billedeksempler på gårde, som i denne sammenhæng er komplicerede og derfor ikke ville blive gennemført, såfremt der kræves, at 2/3 af de afgivne stemmer er for (metode 3), sammenlignet med de "enkle" gårde, som vil blive gennemført efter samme metode.**

Gårdhaver, der **ikke** ville være gennemført



*Vendersgade-karréen*



*Boyesgade-karréen*



*Frederiksgården*



*Frederiksborggade-karreen*

Gårdhaver, der vil blive gennemført



*Sjællandsgade-karréen*



*Scharlingsvej-karréen*



*Brønshøjvej-karréen*



*Alsgade-karreen*