



09-01-2013

Sagsnr.
2013-15716

Dokumentnr.
2013-99836

Sagsbehandler
Annette Sønderby Jensen

Forslag til supplerende principper for fælles gårdhaver

Københavns Kommune har fastlagt principperne for etablering af fælles gårdhaver efter bestemmelserne i byfornyelsesloven, der har fastsat, at karréer skal omfatte mindst to matrikler, størstedelen af ejendommene skal være opført før 1950, størstedelen af ejendommene skal være andelsboliger, ejerboliger eller udlejningsejendomme og ejendommene skal have utidssvarende lege- og opholdsarealer. Herudover har kommunen i Strategi for Bæredygtig Byfornyelse med tillæg vedtaget en række yderligere principper for at etablere en fælles gårdhave.

Udover de arbejder, der er omfattet af byfornyelsesbeslutningen kan ejerne udføre private arbejder samtidig med gårdprojektet, bl.a. gennemførelsen af kloakarbejder og etablering af mobilsug. Mobilsug anbefales ikke af Københavns Kommune, men løsningen kan være nødvendig i de gårde, der har meget sparsomme arealer. Etablering af mobilsug kræver enighed i ejerkredsen af hensyn til gårdens samlede affaldsløsning, det er en dyr løsning og ikke specielt miljøvenlig pga. manglende mulighed for kildesortering, der ellers er et mål i Københavns Kommunes Affaldsplan. Der skal således stadig findes plads til pap- og papircontainere m.v. i gårdhaven. Borgerrepræsentationen har tidligere besluttet, at der ikke ydes økonomisk støtte til etablering af mobilsug.

1.1

2/3 af ejere og beboere skal være positive overfor etablering af fælles gårdhave

Det er metodemæssigt vanskeligt at opgøre den præcise opbakning i en karré. Forvaltningen vil benytte en vifte af metoder, der sikrer opbakningen og giver sikkerhed for, at der ikke er 1/3 af ejere og beboere imod forslaget. 2/3 tilslutning fra ejere og beboere skal være til stede: 1) ved optagelse på ventelisten, 2) inden karréen medtages i et udbud og 3) inden forvaltningen foretager indstilling til Teknik- og Miljøudvalget om udsendelse af byfornyelsesforslaget om en fælles gårdhave i høring. Den vedlagte proceslinje, se bilag 2, anskueliggør tidsforløb og processer.

Forvaltningen anbefaler, at muligheden for at etablere fælles gårdanlæg på kommunens initiativ fastholdes for at sikre muligheden for en hensigtsmæssig byudvikling i større skala. Det foreslås dog, at der udover de igangsatte projekter ikke tages nye initiativer af denne type, før omfanget af tilbageværende ”komplicerede” karreer er kortlagt. Det foreslås, at der i den kommende nye byfornyelsesstrategi fastlægges en overordnet strategi for denne indsats.

Byfornyelse

Njalsgade 13, 5
Postboks 447
2300 København S

Telefon
3366 4779

Telefax
3366 7020

E-mail
annson@tmf.kk.dk

www.kk.dk

1.2

Enkeltejendomme kan i særlige tilfælde udelades, såfremt deres placering, størrelse eller tilgængelighed ikke har betydning for kvaliteten af det samlede projekt

Med baggrund i de tidligere politiske beslutninger er udgangspunktet, at fælles gårdhaver skal omfatte hele karréer. Baggrunden herfor er naturligvis, at målsætningen med de fælles gårdhaver netop er at skabe sammenhængende større arealer til gode for alle og for fællesskabet i en karré. Der er i dag matrikler, som holdes ude af de fælles gårdhaver, når ejendommene anvendes til funktioner, som ikke er hensigtsmæssige at samle med boligejendommens halvprivate friarealer. Det er fx institutioner, hvor udearealet er åbent for offentligheden. Er der tale om børneinstitutioner kan disses legearealer som oftest være åbne for karréen udenfor institutionens åbningstid. I enkelte sager er boligejendomme ikke inddraget i den fælles gårdhave, og her er der efterfølgende tilflyttere, som er uforstående overfor, at ejendommen ikke indgår. Forvaltningen foreslår, at princippet som udgangspunkt stadig gælder suppleret med en undtagelse i tilfælde, hvor det ikke går ud over den samlede kvalitet.

2.1

Der afsættes flere ressourcer til dialogaktiviteter

Forvaltningen foreslår, at der fremover gøres en større indsats for at involvere de berørte parter i gårdhaveprojekterne både fra forvaltningens og forretningsføreres side. Formålet er at skabe løsninger, der i højere grad tilgodeser de lokale forhold og sikrer lokalt ejerskab til løsningerne. Ud over beboermøder og workshops kan arrangementer i karréen medvirke til, at beboerne lærer hinanden bedre at kende.

2.2

Forvaltningen står i samarbejde med områdefornyelsessekretariaterne for en indledende dialog med ejere, beboere og erhvervsdrivende inden opgaven overgives til forretningsførere

Fremover vil forvaltningen umiddelbart inden et projekt udbydes gennemføre en indledende dialog med ejere, beboere og erhverv for at tydeliggøre kommunens overordnede målsætninger for projektet og afklare den aktuelle opbakning og potentielle interesser. Ved overdragelse af opgaven til forretningsføreren vil der i et samarbejde blive fastlagt en kommunikationsstrategi. På baggrund af en konkret vurdering af karréen vil processen blive tilrettelagt i forhold til relevante interessegrupper for at klarlægge ønsker og behov.

2.3

I udbud af gårdhaveprojekter vil der blive lagt større vægt på forretningsførernes forslag til involvering

I de seneste år har forretningsfører/rådgiveropgaven været udbudt i EU-udbud med det økonomisk mest fordelagtige bud som kriterium for udvælgelse. På trods af forskellig vægtning af prisen, har det i alle tilfælde været den afgørende faktor for udvælgelsen. Honoraret har ligget på ca. 10% af anlægssummen. Det er lavt i forhold til sædvanlig honorering, hvilket vurderes må have betydning for ressourcer til proceshåndtering.

Forvaltningen vil ved de kommende udbud lægge yderligere vægt på de kvalitative kriterier for at styrke kommunikationsopgaven. I udvælgelsen af forretningsførere vil der ud over vægtning af ideer til udformning af anlægget i lige så høj grad blive lagt vægt på forslag til samarbejdet med ejere, beboere og erhverv.

3.1

I karréer med erhverv vil der være fokus på dialog med erhvervsdrivende

Der vil fremover være fokus på kontakten til eventuelle erhvervsdrivende. Der vil i karréer med erhverv blive taget kontakt til disse for herigennem at opnå en dialog om mulige løsningsforslag, der så vidt muligt kan tilgodese erhvervets interesser under nye vilkår i sameksistens med beboerne.

3.2

I særlige tilfælde kan indrettes mulighed for varetilkørsel og parkering

På baggrund af indsigelser om erhvervsparkering foreslår forvaltningen, at principperne om motorkørsel i gårdhaverne præciseres. Forslaget er, at princippet om, at gårdrummet som udgangspunkt friholdes for motortrafik fastholdes, men at der i særlige tilfælde kan dispenseres fra dette princip.

Særlige tilfælde kræver, at motorkørslen kan indrettes, så det er foreneligt med målsætningen om at skabe attraktive arealer til ophold og leg samt dokumentation for behovet for henholdsvis varetilkørsel og parkering. Dokumentationen skal bestå af en beskrivelse af de pågældende erhvervs konkrete behov, herunder oplysninger om nødvendige tidspunkter for af- og pålæsning, manglende mulighed for varelevering fra gadesiden og manglende mulighed for parkering udenfor karréen i dagtimerne. Parkeringspladser skal indrettes, så arealet kan anvendes til andre formål uden for arbejdstid eller i tilfælde af ændret anvendelse af eksisterende lejemål.

Der er i de konkrete indsigelser peget på uacceptable konsekvenser af tabt indtægt fra garageudlejning eller erhvervslejemål, der enten ikke længere kan udlejes eller medfører lavere indtægt. Ved fjernelse af parkering/garager eller værkstedsbaghuse ydes en erstatning for tabt

indtægt, der fastsættes på baggrund af lejeindtægten kapitaliseret i forhold til renteniveauet eller med udgangspunkt i ejendomsværdien.

Forvaltningens erfaring fra hidtidige projekter er, at der generelt ikke er tale om tabte erhvervslejemål. Forvaltningen vil tage initiativ til at få gennemført en ekstern evaluering af de økonomiske konsekvenser af at fjerne motorkørsel fra gårdrummet, så eventuelle yderligere præciseringer af dette princip kan ske i forbindelse med den nye byfornyelsesstrategi på grundlag af en analyse.

4.1

Forvaltningen vil bestræbe sig på at øge indsatsen for at løfte gårdrum i indsatsområderne

Fra aktører, der ikke har været interesseret i at indgå i en fælles gårdhave, er der peget på, at nogle karréer eller karréer i velstillede dele af byen selv bør have ressourcer til at gennemføre fysiske løft af deres gårdrum.

Jf. strategien prioriteres indsatsen i ”indsatsområder”, dvs. de tidligere kvarterløftområder, de nuværende områdefornyelser og fremover de udsatte byområder både ved fornyelse af bygninger og gårdrum. Praksis i byfornyelsen er, at det er de fysiske forhold, der er afgørende for byfornyelsesstøtte. Det betyder, at de utidssvarende forhold skal være af alvorligere karakter udenfor indsatsområderne for at karréen kommer i betragtning. Ud af de 35 igangværende sager er de 25 beliggende i indsatsområderne.

I alle områdefornyelser og nu i forbindelse med fastlæggelsen af udviklingsplaner for de udsatte byområder kortlægges behovet for fornyelse af gårdrum, og der sker i samarbejde med områdesekretariatene en indsats for at oplyse ejere og beboere i de mest nedslidte gårdrum om mulighederne for at få støtte. Der sker ikke målrettet opsøgende arbejde udenfor indsatsområderne. Udvalget vil løbende blive præsenteret for antallet af gårdhaver i indsatsområderne.

Forvaltningen vurderer, at de overordnede målsætninger med de fælles gårdhaver om attraktive opholdsmuligheder nær ved boligen og de afledte positive konsekvenser af gårdhavernes gennemførelse gør indsatsen relevant i hele byen. Hertil kommer, at det er vanskeligt præcist at afgøre, om en karré er velstillet, og at det er kommunens aktive rolle i gennemførelsen der er afgørende for at gårdhaven kan etableres.

5.1

Gårdlaugets ejerskab af fælles gårdinventar

Det er, som det fremgår af den nuværende strategi, et grundlæggende princip for fastholdelsen af den fælles gårdhave, at ansvaret for gårdhavens drift varetages af et gårdlaug, der repræsenterer karreens

ejendomme. Af og til er der ønsker fra en enkelt ejendom om at fastholde ejerskabet til bygninger, skure, garager, private haver m.v. Forvaltningen vurderer, at det er et grundlæggende princip, som bør fastholdes, så gårdlauget har det reelle ansvar både i det øjeblik projektet overdrages og på længere sigt. Opstår der uoverensstemmelser i forhold til de gældende vedtægter, har kommunen en forpligtelse til at gå ind i sagen, ligesom kommunen skal godkende eventuelle vedtægtsændringer.

6.1

Ekstern evaluering

Forvaltningen vil ud over de nævnte initiativer i de kommende projekter igangsætte en ekstern evaluering. Evalueringen skal omfatte værdien af gårdhaverne, processerne, tilfredsheden med disse, konsekvenser for erhverv og forretningsførermodellen. Evalueringen vil være en opfølgning på den foretagne evaluering fra 2004 ”44 fælles gårdanlæg”, og resultatet vil blive forelagt for Teknik- og Miljøudvalget og indgå som en del af den nye byfornyelsesstrategi.