



14-12-2015

Sagsnr.
2015-0257304

Dokumentnr.
2015-0257304-17

Sagsbehandler
Charlotte Nordenhof
Wernersen

Forvaltningens bemærkninger til foretræder og henvendelser

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 24. november 2014 fik repræsentanter fra Fælledvej 16-16D og Ravnsborggade 21 foretræde. Foretræderne gav udtryk for, at de pågældende ejendomme ønskede at blive udtaget af projektet, at ikke alle havde modtaget afstemningspostkort til opbakningsundersøgelsen fra foråret 2013, at der var fejl i opgørelsen af opbakningsundersøgelsen, og at der manglede høringssvar.

Beboere, erhvervslejere og ejeren fra Fælledvej 16-16D har endvidere fremsendt en henvendelse den 23. oktober 2015. Henvendelsen indeholder en række konkrete bemærkninger og spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling om fælles gårdhave i Skt. Hans Gade Karréen Øst, der efter planen skulle behandles på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 26. oktober 2015 (herefter kaldet henvendelsen af 23. oktober 2015). Ejeren af ejendommen Fælledvej 16-16D har desuden fremsendt et særskilt brev, der bakker op om henvendelsen. Nederst i bilaget er begge henvendelser beskrevet.

Teknik- og Miljøudvalget har ved 2. behandlingen af fælles gårdhaver i Skt. Hans Gade Øst og Vest den 24. november 2014 bedt forvaltningen svare på de spørgsmål, der blev rejst ved foretræderne. En ny 2. behandling af den fælles gårdhave i Skt. Hans Gade Øst var planlagt til den 26. oktober 2015, men blev trukket fra Teknik- og Miljøudvalgets dagsorden grundet henvendelsen af 23. oktober 2015. Forvaltningen blev i den forbindelse bedt om at redegøre for de rejste kritikpunkter i forhold til, om de kunne imødekommes. Nedenfor gennemgås de rejste kritikpunkter og forvaltningens bemærkninger hertil.

Det skal indledningsvis bemærkes, at de ejendomme, der har haft foretræde for Teknik- og Miljøudvalget den 24. november 2014 og fremsendt bemærkninger til indstillingen til 26. oktober 2015, alle er nej-ejendomme. En række problemstillinger vil ikke længere være aktuelle, hvis Teknik- og Miljøudvalget vælger, at den fælles gårdhave kun skal omfatte ja-ejendommene.

Såfremt Teknik- og Miljøudvalget vælger, at den fælles gårdhave kun skal omfatte de fem ja-ejendomme, imødekommes de fem nej-ejendommers væsentligste kritikpunkt, nemlig, at de ikke ønsker at være en del af den fælles gårdhave i Skt. Hans Gade Øst.

Område- og Byfornyelse

Islands Brygge 37
Postboks 339
2300 København S

Mobil
2021 2650

E-mail
ER4D@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

www.kk.dk/gaardhaver

Manglende inddragelse og revidering af projektforslag

Det fremgår af henvendelsen af 23. oktober 2015, at der har været en forventning om, at forvaltningen ville revidere projektforslaget på baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets hjemsendelse af sagen den 24. november 2014. Der er desuden udtrykt forventning om en ny dialog om forslaget.

Forvaltningens bemærkninger

Der har ikke siden Teknik- og Miljøudvalgets møde den 24. november 2014 været afholdt møder med ejere og beboere om ændring af det offentliggjorte byfornyelsesforslag. Det var efter forvaltningens opfattelse heller ikke indeholdt i protokolbemærkningen.

Såfremt Teknik- og Miljøudvalget vælger, at den fælles gårdhave kun skal omfatte ja-ejendommene, vil projektforslaget blive omprojekteret i samarbejde med beboere, ejere og erhvervsdrivende fra de berørte ejendomme.

Svar på spørgsmål ved foretræderne

Det fremgår af henvendelsen af 23. oktober 2015, at den fremsatte kritik ved foretræderne ikke er besvaret i indstillingen. En række kritikpunkter er genrejst i henvendelsen, og nogle er også rejst i forbindelse med høringen. Nedenfor fremgår en oversigtlig beskrivelse af de fremsatte punkter og forvaltningens besvarelse:

- Forslaget er i strid med Grundloven: Det er ved Boligretten fastslået at etablering af fællesgårdhaver for flere ejendomme ikke er i strid med Grundloven.
- 26 høringssvar er ikke fremlagt i indstillingen: Høringssvaret, der blev fremvist på mødet 24. november 2014 af foretræderne, indgik i bilag til indstillingen på det pågældende møde, dog manglede den vedlagte underskriftsindsamling med 28 underskrifter. Forvaltningen har i forbindelse med henvendelsen af 23. oktober 2015 modtaget kopi af underskriftsindsamlingen. Den indgår i Bilag 5: Høringssvar. Ved gennemgang af høringssvarene er det ligeledes konstateret, at et positivt høringssvar med bemærkninger fra Fælledvej 18 og Fælledvejens Passage 2, 4, 6 og 8 ligeledes mangler underskriftsindsamlingen med 24 underskrifter knyttet hertil. Disse indgår ligeledes i Bilag 5: Høringssvar.
- Yoga-centret må lukke: Der har været en god dialog med yoga-centret. De er indstillet på at flytte.
- Gården vil koste mindst 25 arbejdspladser: Forvaltningen har ikke erfaring med, at erhvervsdrivende vil lukke, og de 12 ansatte i yoga-centret synes ikke at være i fare.
- Pølsevogne kan ikke være eller arbejde på den alternative placering, som er fundet til dem: Inden for byfornyelsesrammen finansieres de samlede udgifter, som er

forbundet med, at de kan flytte og etablere sig. Der er taget kontakt til de veterinære myndigheder. De behov, der er, vil blive tilgodeset.

- Der er risiko for øget kriminalitet: Gården vil være lukket. Erfaringerne viser tværtimod, at opholdsområder, der er underlagt øget social kontrol opleves mere trygge.
Spørgsmålet er også rejst i forbindelse med høringen og behandlet i forvaltningens bemærkninger hertil (bilag 6).
- Det vil ikke være muligt at drive erhverv (parkering): Hvis der er erhverv i gården med erhvervslicens, vil der blive etableret parkeringsmulighed. Der kan ske af- og pålæsning.
Spørgsmålet er også rejst i forbindelse med høringen og behandlet i forvaltningens bemærkninger hertil (bilag 6).
- Der er ikke tegnet adgangsveje for erhverv til af- og pålæsning: I projektforslaget, der har været i høring, er der tegnet adgangsveje til brug for erhverv ved Fælledvej 16-16D.
Spørgsmålet er også rejst i forbindelse med høringen og behandlet i forvaltningens bemærkninger hertil (bilag 6).
- DONG's transformerstation spærrer for adgangsveje og sammenhæng i gården: Forvaltningen har været i kontakt med DONG. Der kan skabes en adgangsvej, men bygningens tag kan ikke anvendes til en "tagterrasse", som det på et tidspunkt har været foreslået.
- Beboerne vil skulle flytte fra gården pga. øgede udgifter på 5000 kr./år: Københavns Kommune/staten betaler gården, men beboerne skal selv stå for drift og vedligeholdelse. De definerer selv driftsniveauet for gården. Eftersom der er mange boligenheder vil en lejlighed på 70 m². skulle finde ekstra 300 kr./år.
Spørgsmålet er også rejst i forbindelse med høringen og behandlet i forvaltningens bemærkninger hertil (bilag 6).
- Særligt en ejendom vil miste massive lejeindtægter for garager, som vil blive ryddet: Der vil blive ydet erstatning for garager, som ryddes jf. taksationskommissionens retningslinjer (= lejeindtægter i 10 år). Hvis der er yderligere tab, kompenseres de også.
Spørgsmålet er også rejst i forbindelse med høringen og behandlet i forvaltningens bemærkninger hertil (bilag 6).

Endelig blev det ved foretræderne den 24. november 2014 nævnt, at der manglede 18 stemmer i opgørelsen af opbakningsundersøgelsen. Dette er jf. nedenfor korrekt. Forvaltningen har efterfølgende konstateret, at der manglede 21 stemmer i opgørelsen af 17. juni 2013. Korrektionen ændrer ikke det samlede resultat.

Utidssvarende forhold

Det fremhæves i henvendelsen af 23. oktober 2015, at ejendommen Fælledvej 16-16D m.fl. ikke har utidssvarende forhold.

Forvaltningens bemærkninger

Ejendommenes gårdarealer kan generelt ikke betragtes som tidssvarende. Friarealprocenten er samlet for ejendommene ca. 20 % (mellem 9 og 29 %). Det er meget under Kommuneplanens krav til nybyggeri. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 150 %, friarealprocenten til 40 % for boliger og 10 % for erhverv. Friarealerne har i vidt omfang hårde belægninger som fliser og asfalt, der er generelt begrænsede lege- og opholdsarealer og der er motorkørsel ved Fælledvej 16-16D og Ravnsborggade 21.

Ved at samle de sparsomme friarealer er det muligt at udnytte arealerne bedre og indrette flere af de faciliteter (opholds- og legemuligheder), der mangler i dag samt indrette affalds afhentning og cykelparkering mere hensigtsmæssig, så det tager mindre plads. Det er desuden muligt at reducere andelen af befæstede arealer, etablere flere samlede grønne arealer og dermed opnå større afledning af regnvandet lokalt.

Såfremt Teknik- og Miljøudvalget vælger, at den fælles gårdhave kun skal omfatte ja-ejendommene, vil der ikke blive ændret på eksisterende forhold i nej-ejendommene. De fem ja-ejendomme, som ønsker en fælles gårdhave, vil få adgang til et større og grønnere friareal.

Erhvervenes behov

Erhvervslejerne kritiker handler især om mulighed for parkering samt af- og pålæsning ved Fælledvej 16-16D og benyttelse af garagerne Ravnsborggade 21-21C til parkering af pølsevogne. Det bemærkes desuden, at kommunen ikke kan eller skal vurdere erhvervs behov.

Spørgsmålet er også rejst i forbindelse med høringen og behandlet i forvaltningens bemærkninger hertil (bilag 6).

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen har oplyst erhvervslejerne i Fælledvej 16, at parkering og af- og pålæsning vil blive tilladt ved dokumentation af behov. Dette følger de supplerende principper for fælles gårdhaver, vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget den 11. marts 2013.

Forvaltningen har ikke modtaget dokumentation fra erhvervslejerne i ejendommen. For at tilgodese ejendommens interesser lægger forslaget op til, at der kan etableres af- og pålæsning ved Fælledvej 16-16D.

Ønske om at udtræde af den fælles gårdhave

Både foretræderne den 24. november 2014 og henvendelsen af 23. oktober 2015 giver udtryk for, at de 5 nej-ejendomme bør udtages af

projektet og midlerne anvendes på de arealer, hvor beboere, ejere og erhvervsdrivende ønsker en fælles gårdhave. Der gøres endvidere opmærksom på, at der er fem og ikke fire ejendomme, der er imod, som beskrevet i indstillingen til 26. oktober 2015.

Spørgsmålet er også rejst i forbindelse med høringen og behandlet i forvaltningens bemærkninger hertil (bilag 6).

Forvaltningens bemærkninger

Ejendomme med overvægt af nej-sigere er: Fælledvej 14 og 16, Skt. Hans Gade 23, Ravnsborggade 21-21C og Ravnsborggade 17. De fem ejendomme udtages af projektet, hvis Teknik- og Miljøudvalget beslutter det.

Det er korrekt, at der er fem og ikke, som nævnt i indstillingen, fire ejendomme, hvor flertallet er imod.

Fejl i opbakningsundersøgelsens udførelse og opgørelse

Både foretræderne den 24. november 2014 og henvendelsen af 23. oktober 2015 fremfører, at der var fejl i opgørelsen af opbakningen i indstillingen til Teknik- og Miljøudvalget den 17. juni 2013. Følgende fejl blev fremført:

- Ikke alle har modtaget de postkort, der blev brugt til at afgive stemmer på
- Ikke alle fremsendte postkortstemmer er talt med, hvorfor der er fejl i opgørelserne af opbakningsundersøgelsen

Spørgsmålet er også behandlet i bilag 4: Undersøgelse af opbakning i Skt. Hans Gade Karréen Øst.

Forvaltningens bemærkninger

Det er rigtigt, at der har været fejl forbundet med udførelsen af opbakningsundersøgelsen fra foråret 2013 og opgørelserne af den.

Skt. Hans Gade Karréen var en af de første karréer, der blev gennemført opbakningsundersøgelse for. En række arbejdsgange og metoder skulle derfor anvendes for første gang, hvilket har været en medvirkende faktor til, at der er sket i fejl i opbakningsundersøgelsen.

Ikke alle har modtaget postkort

Forvaltningen blev gjort opmærksom på, at ikke alle, der burde modtage et postkort, havde fået et. Forvaltningen har benyttet et eksternt bud-firma til at omdele postkortene. Der var indgået aftale med firmaet om, at de skulle afrapportere til forvaltningen, hvis der var postkasser i aflåste opgange, de ikke kunne få adgang til. Firmaet har fastholdt overfor forvaltningen, at de har omdelt postkort til alle ejendomme. Forvaltningen har ved henvendelser fra personer i karréen, der ikke har modtaget postkort, fremsendt et sådant pr. post.

Fejl i opgørelserne af opbakningsundersøgelsen

Center for Ressourcer stod som modtager af postkortene, mens det var Center for Bydesign, der skulle behandle dem. Det betød, at en række postkort først blev overdraget til Center for Bydesign den 17. juni 2013, samme dag som Teknik- og Miljøudvalget skulle 1. behandle, at den fælles gårdhave i Skt. Hans Gade Karréen kunne sendes i høring.

Den første opgørelse, dateret den 24. maj 2013, blev derfor rettet på selve dagen, hvor Teknik- og Miljøudvalget skulle behandle sagen (17. juni 2013). Af nedenstående tabel fremgår resultaterne for de to opgørelser.

Foretræderne den 24. november 2014 fremførte, at der fortsat manglede stemmer i opgørelsen af opbakningsundersøgelsen. Forvaltningen har ved en ny gennemgang af opbakningsundersøgelsen konstateret, at der manglede 21 stemmer i opgørelsen. 10 nej-stemmer og 11 ja-stemmer. Disse er medregnet i seneste opgørelse af 21. oktober 2015.

Af nedenstående tabel fremgår resultater af de 3 opgørelser.

Opgørelsesdato	Svarprocent for beboere	Nej-procent af mulige stemmer (tidligere)	Ja-procent i ft. Bruttoetageareal* (tidligere+gældende)	Ja-procent af afgivne stemmer (gældende)
24. maj 2013 (Hele karréen)	42,2 %	10,71 %	51,97 %	Ikke opgjort
17. juni 2013 (Hele karréen)	47,65 %	13,74 %	51,97 %	Ikke opgjort
21. oktober 2015 (Skt. Hans Gade Øst)	51 %	14,7 %	55,4 %	68,5 %

*Ja-procent i ft. bruttoetagearealet opgøres på ejendomsniveau. Mindst 50 % af de afgivne stemmer i en ejendom skal være for en fælles gårdhave, for at ejendommens bruttoetageareal tæller som værende for en fælles gårdhave. Opgørelserne har ikke ændret på hvilke ejendomme, der er for og imod en fælles gårdhave, hvorfor ja-procenten i ft. bruttoarealet er ens i de to opgørelser for hele karréen.

Forslaget har ved alle opgørelser haft tilstrækkelig opbakning efter både tidligere og gældende bestemmelser for opbakning vedtaget i Teknik- og Miljøudvalget hhv. 11. marts 2013 og den 27. april 2015. De manglende postkort og de efterfølgende konstaterede fejl i optællingen af stemmer har dog skabt usikkerhed om opbakningen.

Kritik af inddragelsesprocessen

I henvendelsen af 23. oktober 2015 kritiseres inddragelsesprocessen. Det kritiseres, at opgørelsen af møder og mødernes indhold ikke er korrekt refereret, at hjemmesiden ikke har fungeret, at mailinglister ikke har været opdateret, at der har været afholdt særskilte møder med

nogle ejendomme, og at der ikke har været tilstrækkelig mulighed for at få indflydelse på projektet.

Forvaltningens bemærkninger til antal møder og disses indhold

Der har været afholdt 17 møder, der har relation til Skt. Hans Gade Øst. De første fem møder har omhandlet helhedsplanen for hele karréen. Herudover har der i denne fase været afholdt ét møde for de erhvervsdrivende og ét møde for de ejendomme, der har bygninger, der skal nedrives. De følgende seks møder har omhandlet forskellige temaer, der kunne indtænkes i forslaget (LAR, beplantning, m.v.) og drøftelse af forslaget til udformning af de forskellige dele af gårdene. Efter beslutningen på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 17. juni 2013 om at give forvaltningen mandat til at udarbejde et tilpasset forslag, har der været afholdt ét fælles møde for hele karréen, hvor der blev redegjort for beslutningen. Herefter er der afholdt to møder, hvor tilretning af forslaget til den nye situation er blevet drøftet. Endelig er der afholdt et orienterende møde i høringsperioden.

Forvaltningens bemærkninger til hjemmeside

Der har i hele perioden været tilknyttet en hjemmeside til projektet. Hjemmesiden er oprettet af Kuben Management A/S - kommunens forretningsfører. Efter opsplitningen af projektet i to dele er hjemmesiden ligeledes blevet opdelt i Vest og Øst.

Der har været kritik af hjemmesiden for manglende opdateringer, og for at den i perioder ikke har været tilgængelig. Det er korrekt, at der har været nedbrud på hjemmesiden, og den har været udsat for hackerangreb/spam. Kuben Management A/S har jævnligt kontrolleret, at hjemmesiden var tilgængelig og har, når der er kommet meldinger om, at det ikke var tilfældet, fået den genoprettet. I perioder, hvor sagen har ligget stille pga. politisk behandling og proces, har der ikke været aktivitet på hjemmesiden.

Forvaltningens bemærkninger til mailinglister

I forbindelse med sagens start er der skrevet til administratorer og ejere. Og der har der været opsat opslag i alle opgange med invitation til første møde. De fremmødte på alle møder har kunnet skrive sig på en mailliste, så indkaldelser til møder samt andre oplysninger har kunnet fremsendes direkte. Mødeindkaldelserne er suppleret med opslag i opgangene for at sikre, at alle var bekendt med mødets afholdelse. Forvaltningen er ikke bekendt med manglende mails.

Forvaltningens bemærkninger til bilaterale møder

Det kritiseres, at der har været afholdt særlige møder med nogle ejendomme. Der har været afholdt særskilte møder med erhvervsdrivende, ejere af udlejningsejendomme og bestyrelser, hvis forvaltningen er blevet kontaktet med et ønske herom. Baggrunden for disse møder har været et ønske fra de berørte om at få mulighed for at

uddybe deres synspunkter og at få specifikke oplysninger om forhold, der berører deres ejendom. Der har været afholdt møder med repræsentanter for Produktionsskolen Ravnsborggade 19, 1. baghus, fotografer samme sted (nu fraflyttet), Yoga-centret, 2. baghus Ravnsborggade 19, bestyrelsen i A/B Ravnsborggade 21-21C og ejeren af ejendommen Fælledvej 16-16D samt erhvervsdrivende samme sted.

Forvaltningens bemærkninger til manglende beskrivelse af kritik i referater og indstilling

Referater fra møderne er en opsummering af nødvendige oplysninger og beslutninger truffet på mødet, der skal arbejdes videre med. Der er ikke tale om beskrivende referater. Hørings svarene og forvaltningens bemærkninger hertil tegner et billede af, hvilke konflikter der er i karréen, og den kritik, der er rejst af projektet og processen.

Forvaltningens bemærkninger til manglende indflydelse på projektet

Der har været mange forskellige ønsker til udformningen af gårdhaven. En række ønsker er tilgodeset, hvis det af hensyn til afstands krav, brandsikkerhed m.v. har været muligt. Der er kommet ændringsforslag til bl.a. placering af affaldsskure i høringsperioden. Disse vil blive drøftet i forbindelse med om- og detailprojekteringen.

Der har været et ønske om erhvervsparkering samt mulighed for af- og pålæsning på ejendommen Fælledvej 16-16D. Forslaget, der har været i høring, giver mulighed for af- og pålæsning ved Fælledvej 16-16D. Såfremt Teknik- og Miljøudvalget vælger, at den fælles gårdhave kun skal omfatte de fem ja-ejendomme, er dette dog ikke længere relevant.

Der har været ønske om at bevare garagerne i Ravnsborggade 21-21C med henvisning til brugen af garagerne til parkering for pølsevogne og andre formål. Forvaltningen har på baggrund af det fremsatte ønske foreslået, at to garager kunne bevares til andet formål, og fundet erstatningspladser til ejerne af pølsevognene i nærheden i en parkeringskælder i Dagmarsgade. Såfremt Teknik- og Miljøudvalget vælger, at den fælles gårdhave kun skal omfatte de fem ja-ejendomme, er dette dog ikke længere relevant.

Baghuset på ejendommen Ravnsborggade 19, hvor Produktionsskolen har værkstedslokaler, var oprindeligt foreslået nedrevet med henvisning til de sparsomme friarealer. Efter drøftelse med Produktionsskolens ledelse om skolens betydning for Nørrebro og vanskeligheder med at finde egnede værkstedslokaler i nærheden, besluttede forvaltningen at foreslå bygningen bevaret.

Der er således ændret i forslaget i overensstemmelse med lokale ønsker og forhold. Såfremt Teknik- og Miljøudvalget vælger, at den fælles gårdhave kun skal omfatte de fem ja-ejendomme vil de berørte

ejere, beboere og erhvervsdrivende blive inddraget i om- og detailprojekteringen af gårdhaven for ja-ejendommene.