

## **FÆLLES GÅRDHAVE (BK 627)**

**Glentevej 6-20, Svanevej 25-35, Falkevej 1-11 og Ndr. Fasanvej 237-241**

### **Notat fra 2. skitse møde**

Onsdag den 11. marts 2015, Hejrevej 37

Til stede:

Ndr. Fasanvej 241 / Falkevej 1-3: Kristoffer M. Hansen

Svanevej 25-27, Falkevej 11: Lisa Olsson, Lise Juul Andersen

Falkevej 5-9: Ibrahim

Svanevej 29-33: Tina Beeck.

Svanevej 35 / Glentevej 20: Nicolai Winther, Mette Julie.

Glentevej 6-8, Ndr. Fasanvej 237: Mie Pedersen, Inge Kofoed, Vagn Kofoed, Kim Walsted Hansen.

Deltagere der ikke oplyste adresse:

Peter Jernved, Jens Bjerre, Jimmi Beer, Susanne Nielsen, Isabella Troensgaard

-Desuden deltog nogle beboere der ikke skrev sig på den uddelte deltagerliste.

ISITABIRD v/ Louise Vang Jensen

og gaardrum.dk v/ Jens Jørgen Kjeldsen

### **Indledning**

Alle beboere og ejere var pr. mail og opsalg i opgangene indbudt til dette møde.

Mødet blev indledt med en opsummering af de møder der tidligere er blevet holdt omkring gårdprojektet.

Herefter gennemgik Jens Jørgen skitseforslaget fra 1. skitse møde og de bemærkninger der fremkom på sidste møde og de henvendelser der har været siden.

Da der kun har været ganske få bemærkninger og ændringsforslag til skitsen fra det 1. skitse møde, blev det samme forslag fremlagt på dette møde. Der har siden sidste møde været en række henvendelser og uklarhed om grundlaget for forslaget. Derfor var det væsentligste indhold på dette møde, at tilstræbe afklaring og præcisering af grundlaget for gårdhaveprojektet.

### **Grundlag for forslaget**

#### **Garagerne tilhørende Glentehus.**

Det kunne oplyses at Københavns Kommune fastholder at det er en forudsætning for gennemførelse af gårdhaveprojektet at gårdarealet hvor garagerne er beliggende indgår i gårdhaven og garagerne nedrives.

Spørgsmålet om erstatningens størrelse er blevet drøftet med Københavns Kommune. Der er bl.a. blevet afholdt et møde med repræsentanter fra ejendommen og Kommunen. Kommunen fastholder imidlertid det generelle beregningsprincip, der bliver anvendt ved tilsvarende sager, hvor erstatningen udgør ca. 10 x den årlige lejeindtægt, selv om Glentehus har fremført argumenter for en væsentlig højere erstatning.

På skitse mødet blev der spurgt om processen vil blive forsinket pga. uenighed om erstatningens størrelse. Jens Jørgen kunne oplyse at den manglende afklaring herom ikke vil stoppe processen.

### **Ndr. Fasanvej 239**

Der blev igen stillet spørgsmål til hvem der bor i ejendommen, om det er lovlig beboelse og om beboerne er tilmeldt folkeregistret.

Efter mødet er der kommet svar fra Københavns Kommune at der er personer registreret på alle adresser i ejendommen. Om det så præcis er de personer der faktisk bor der må man gå ud fra, men det kan ikke uden videre bekræftes.

### **Parkeringspladser i gården Glentevej 10**

Nybyggeriet er nu så langt fremme at alle lejligheder er solgt og mange er flyttet ind. Det har også været en forudsætning at denne ejendom skal indgå som en del af den fælles gårdhave. Det gælder hele ejendommens gårdareal også den del der er omlagt og indrettet til parkering.

Selv om der på nuværende tidspunkt skulle vise sig at være interesse i nybyggeriet for ikke at anvende arealet til parkering, kan parkeringspladserne ikke permanent nedlægges og de vil heller ikke kunne fremlejes til andre der ikke bor i denne ejendom.

Som aftalt på sidste skitse-mødet vil parkeringsarealet blive afskærmet fra resten af gårdhaven med et lavt hegn, der skjules i buskbeplantning eller lignende. I hegnet vil der blive forbindelse fra det flisebelagte areal til den øvrige gårdhave via 2- 3 låger.

### **Oprensning af forurenede jord Glentevej 10**

Det kunne på mødet henvises til afrapportering og miljømyndighedernes godkendelse på fjernelse af overfladejord ved nybyggeriet. Det muldbelagte areal uden for parkeringsarealet er efter nedrivning af bolchefabrikken, blev afgravet i 50 cm dybde, hvorefter der er udlagt signalnet og pålagt en 1/2 meter ren jord efter Center for Miljø anvisninger.

### **Andre indkomne spørgsmål**

Herefter gennemgik og viderebragte Jens Jørgen kommunens svar på de spørgsmål der er blevet stillet siden sidste møde.

Spørgsmål om økonomi, tilskud, forurenede jord og afstemningsprocedure der den 27. februar 2015 blev besvaret i en mail fra Marianne Israelsen, Område- og Byfornyelse, Københavns Kommune gengives her:

#### ***Økonomi, tilskud og forurenede jord***

*Inden sagen er startet, er der lavet en tilskudsberegning, der er baseret på antallet af boliger og det samlede friareal. Der er et fast tilskud pr. lejlighed og et fast tilskud pr. kvadratmeter gårdareal. Hertil kan lægges et tilskud pga. manglende lejligheder, ekstra udgifter til brandvej mv. Dette beløb går til anlæg og møblering. Ved anlæg forstås belægninger, plantebede, græs, træer osv, og ved møblering forstås skure, tørrestativer, legeredskaber, cykelstativer mv. Dette beløb ligger fast og anlægget skal holdes indenfor dette beløb, der dog reguleres med byggeindekset.*

*Derudover beregnes et beløb til rydning af inventar, rydning af forurenede jord samt erstatninger. Kommunen giver et bud på det i tilskudsberegningen, men når de endelige jordbundsundersøgelser mv. foreligger, beregnes tilskuddet hertil. Dvs. at udgifter til jordforurening mv. ikke berører tilskuddet til anlægget. At der er jordforurening på stedet kommer altså ikke til at gå ud over legeredskaber eller andre dele af anlægget.*

*Center for Miljø har klare retningslinier for bortkørsel af forurenede jord, og hvis der er meget forurenede kan de kræve, at al den forurenede jord bortkøres. Hvis jorden er mindre forurenede, graves den øverste halve meter af og der lægges signalnet i skellet mellem forurenede og ren jord. Det har også betydning, om der f. eks. skal nedsives*

*regnvand eller om der skal være fast belægning ovenpå. På den måde er det positivt, at kommunen finansierer oprensningen af jeres jord. Oprensning af jord er dyrt, og kan udgøre en meget væsentlig post i en privat økonomi.*

*I tilfælde af at landskabsarkitektens udbud bliver dyrere end beregnet (hvis den vindende entreprenørs bud er højere end den ramme, der er afsat til anlæg og møblering), så kan man tale om besparelser. Man vil dog sjældent spare legeredskaber og andre vitale dele ud, det kan f.eks. handle om én slags fliser frem for en anden, eller at man sparer de grønne tage på skurene ud. Beboerne eller repræsentanter for beboerne vil i alle tilfælde blive inddraget, hvis der er tale om større besparelser.*

### **Afstemningsprocedure**

*Postkortundersøgelsen er til for at vejlede stemningen i karréen, inden vi indstiller sagen til Teknik- og Miljøudvalget. Kommunens hidtidige praksis har været, at måle modstanden mod projektet. Dvs. at hvis mere end 1/3 af samtlige mulige stemmer er imod, så indstilles sagen ikke. Hvis mindre end 1/3 af samtlige stemmer er imod projektet, så indstilles sagen. Der vil i så fald altid være en høringsfase på 8 uger, hvor alle kan komme med indsigelser for og imod projektet.*

*Denne metode er vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget. Der er dog i øjeblikket debat om, hvordan vi skal opgøre stemmerne, og vi ved endnu ikke, om den hidtidige procedure ændres.*

### **Udgifter til vedligeholdelse af den færdige gårdhave**

*Der er udtrykt bekymringer for prisen for driften af gården.*

*Det gårdlaug, der til sin tid etableres, bestemmer selv vedligeholdelsesniveauet i gården, dvs. I har selv stor indflydelse på hvor dyrt, det bliver. Dog skal gården opretholdes, idet Københavns Kommune i sagens natur ikke poster en masse penge i en gård, der derefter står og forfalder. På den anden side, får I en spritny gård, med nye belægnings, skure mv., der ikke kræver den store vedligeholdelse de næste mange år.*

### **Konkrete spørgsmål og ønsker til skitseforslaget:**

#### **Cykelparkering**

Det blev drøftet om der er tilstrækkeligt med cykelparkeringspladser i gården og omfanget af overdækket cykelparkering i forslaget. På baggrund af et groft skøn ser antallet af pladser ud til at svare til det antal der er i dag i de enkelte gårde. Jens Jørgen anmoder alle ejendomme om at oplyse antallet af de cykelparkeringspladser der er i dag, både overdækket og uoverdækket i de enkelte gårde.

Der blev givet udtryk for ønsket om at få flest mulige overdækkede cykelparkeringspladser, gerne med grønt tag.

#### **Beplantning**

Der blev stillet spørgsmål til hvilke former for grønt der tiltænkes de dele af gården, hvor der primært er skygge. Jens Jørgen oplyste at det ikke er noget problem ved plantevalg også at opnå et frodigt og grønt udtryk i de dele af gården der ikke har direkte sollys.

Der vil også blive nyplantet på nybyggeriets gårdareal hvor det er muligt. Bl.a. slyngplanter på altansøjler og rækværk mod gård.

Regnvandsbede etableres (om muligt) med "sump-beplantning"

### **Eksisterende skure og småbygninger i gårdene.**

Det eksisterende skur i gården Falkevej 5-9, der indeholder ejendommens varmecentral bevares fortsat som en del af denne ejendom.

Det blev drøftet om den tidligere hestestald på ejendommen Falkevej 11 / Svanevej 25-27 måske med fordel kan bevares som en del af det kommende fælles anlæg, f.eks. som gårdmandsrum/redskabsskur. Det blev aftalt at Jens Jørgen besigtiger bygningen for at vurdere bygningens vedligeholdelses standard og om den med fordel kan bevares i den nye gårdhave.

Samtidig vil de øvrige skure og halvtage blive besigtiget og blive vurderet.

### **Fællesporte**

De eksisterende porte/portåbninger Falkevej 3, Svanevej 27, Glentevej 10 og Ndr. Fasanvej 239 vil indgå som fællesporte til den nye gårdhave. Portene vil alle blive forsynet med aflåselige portlåger, som alle beboere får nøgle til.

De øvrige porte og passager til gården forbliver private og kan frit benyttes af de pågældende ejendomme. Adgang for brandslukning skal dog fortsat sikres.

### **Affald**

Affaldspladser indrettes som angivet på planen med. I forbindelse med pladserne afsættes der også afskærmet plads til anbringelse af storaffald.

### **Belysning, inventar og detailindretning af gårdhaven.**

Mere præcis valg af inventar, belysning, planter, farver, materialer mv. vil ske i samråd med interesserede beboere når der er truffet byfornyelsesbeslutning.

### **Konkrete forslag og ønsker (heraf nogle nævnt på sidste møde):**

- Belysning ude i anlægget for at man kan orientere sig i mørke.
- Evt. bevarelse af eksisterende brugbare belysningsarmaturer på gårdfacader.
- Vandgennemtrængelige belægninger ude i anlægget.
- Ikke ønske om den viste petanquebane.
- Ønske om barsketkurv (f.eks. på den grusbelagte fællesplads midt i gården).
- Ønske om gynges (på faldunderlag)

### **Hvad sker der nu?**

Nu efter mødet kan det oplyses at skitseforslaget vil blive tilrettet i overensstemmelse med de fremkomne ønsker og bemærkninger. Herefter vil det blive opsat på opslagstavlerne i opgangene i ejendommene og lagt på [gaardrum.dk](http://gaardrum.dk)'s hjemmeside, inden Københavns Kommune i maj måned 2015 forventes at gennemføre den omtalte vejledende afstemning i karréen.

**Skitseforslaget fra forrige møde, der stadig - med de her anførte rettelser og kommentarer er gældende, er vedlagt notatet**

**Bemærkninger til skitseforslaget og dette notat bedes fremsendt til undertegnede senest den 31. marts 2015.**

Med venlig hilsen

Jens Jørgen Kjeldsen, [gaardrum.dk](http://gaardrum.dk)