

6. september 2011

## Referat fra Informationsmøde i høringsperioden

**Emne:** Fælles gårdhave i Kertemindegade-karreen  
**Formål med mødet:** Orientering om forslag til byfornyelsesbeslutning

### Mødets data

**Dato:** 31. august 2011  
**Tid:** kl. 19.00 – 21.00  
**Sted:** Østerbrohuset, salen

### Mødedeltagere

Ca. 25 beboere  
Lone van Deurs, landskabsarkitekt  
Lis Strunge Andersen, arkitekt, sbs rådgivning a/s

---

### 1. Indledning

LSA redegjorde for tidsplanen og hvad næste skridt vil være. Dvs. efter høringsperiodens slut den 23. september vil der blive samlet op på høringssvarene. Her vil der blive taget stilling til, om der er forhold, der skal ændres på i forhold til forslaget. Herefter vil der blive lavet en indstilling til TMU, hvor kommentarer til høringssvarene vil blive vedlagt.

Derpå følger en projekteringsperiode, en periode med udbud og licitation samt en periode med myndighedsbehandling inden spaden kan sættes i jorden. Såfremt tidsplanen holder vil det ske efter sommeren 2012.

I projekteringsperioden vil der ske to ting i forhold til beboerne:

1. Der afholdes møder med beboerne omkring detaljer i planen
2. Grundejerlauget, som består af ejerkredsen i karreen, bliver stiftet.

### 2. Gennemgang af forslaget

LvD fortalte om hovedprincippet for forslaget:

Det er et forslag med meget grønt. Der er valgt en ellipse som den dominerende form. Det er vigtigt at gårdhaven opleves rigtigt oppe fra vinduerne i lejlighederne.

Udgangspunktet for forslaget er, at der er skraldesug i gården. Det eksisterende murede hus anvendes til restaffald, dvs. pap og papir. Restaffaldet forudsættes trukket ud af eksisterende passager i hhv. Kertemindegade og Vordingborggade.

Der er ikke forudsat port eller passage. Det gør det vanskeligere for entreprenøren at anlægge gårdhaven. Derfor er forslaget bygget på en økonomi, der giver et tillæg til anlægsarbejderne for vanskelige adgangsforhold.

Forslaget er illustreret med signaturer for fx hvor, der kan være ophold. I hjørnet Kertemindegade/Vordingborggade er der ikke tegnet en sådan signatur, men her vil der også være mulighed for ophold, som der er ønsket, men det bliver detaljeret i projekteringen. De to græsletter her er enten hævede eller sænkede letter, fordi de ikke er tænkt som en græsplæne, man kan løbe hen over. Græsset foreslås i øvrigt blandet af græsser, der er robuste i skyggeområder og sået i en blanding af muld og grus for at det ikke bliver mudret når græsset slides.

Næste fase er projekteringsfasen. Her foreslår LvD at der afholdes "dagligstuemøder" for nærområderne i karreen. Her er det meningen, at beboerne kan vælge beplantning og belægning ud fra en liste, som LvD definerer. Beplantning vil deles op i hhv. træer, buske, slyngplanter og de "små" såsom løg og stauder. LvD opfordrer også til at man selv sætter sit personlige præg i gården fx med krukker med sommerblomster og krydderurter.

LvD lægger op til, at der også skal indhentes alternative priser på fx belægningstyper, så der vil være et alternativ at vælge.

LvD bestemmer dog de overordnede linjer i beplantning og belægning, så det kommer til at hænge sammen. Fx hækken omkring ellipserne.

Efter dagligstuemøderne afholdes et fælles karrémøde hvor detaljerne ses i en sammenhæng, så vi kan lægge os fast på hvad der skal bydes ud.

### 3. Spørgsmål

#### Lokal Afledning af Regnvand (LAR)

LSA havde fået undersøgt muligheden for at lave faskiner i karreen. En geoteknisk rapport frarådede etablering af faskiner pga. dels jordbunds- og afstandsforskelene dels økonomiske forhold. Det er imidlertid muligt også at vælge andre LAR-løsninger. LvD foreslog at lave regnvandsopsamling i underjordiske beholdere hvor vandet kan løbe ud i "spejldamme", der laves som forsænkninger i ellipserne. Dvs. en afledning af regnvand ved primært fordampning fremfor nedsivning. Der skal dog stadig regnes på størrelse, kapacitet mv. på både tank og ellipse-dybde.

Der var blandt deltagerne usikkerhed på, om forudsætningerne for forslaget var ændret som følge af, at vi ikke kan etablere faskiner, da nogle havde forventet at kunne bruge de tilbagebetalte midler til finansiering af skraldesugsanlægget. Det har imidlertid aldrig været en forudsætning for forslaget, at etablering af skraldesugsanlæg var afhængig af tilbagebetaling af tilslutningsafgift. Der har kun været tale om at midlerne kunne bruges til LAR-løsninger.

*Ifølge Københavns Energi er det lige meget, om man vælger nedsivning eller fordampning som en måde at komme af med sit regnvand på. Tilbagebetaling af tilslutningsafgift gælder for begge dele. Det eneste, der beregnes på, er hvor meget man selv afleder. Dvs. hvis man afleder 50 % vil man tilsvarende kun få 50 % tilbage.*

Med denne udmelding fra Københavns Energi er tilbagebetaling af (%) tilslutningsafgiften altså stadig gældende.

#### Skraldesugsanlæg

Forslaget forudsætter, at der etableres et skraldesugsanlæg, hvor ejerne betaler for rørene, mens kommunen betaler for gravearbejdet. I diskussionen omkring hvorvidt denne forudsætning holder, hvis ejendommenes finansiering er afhængig af et evt. tilbagebetalt tilslut-

ningsafgift, blev der spurgt til alternativet. Altså hvis der ikke længere var fælles tilslutning til at betale. Det kunne der ikke gives et svar på nuværende tidspunkt. Resultatet af høringsvarene skal først kendes, før vi begynder at spekulere i alternative løsninger.

### **Passage**

Forslaget forudsætter, at der ikke er en passage i karreen i niveau ud til gaden. Kommunen havde ønsket, at hvis der skulle ske en etablering af en passage, skulle ejeren det pågældende sted være enig i det. Der blev i forløbet peget på to muligheder i Strandboulevarden 149, men ejeren ønskede ikke en passage her.

### **Driftsbudget**

Der blev spurgt til, om en fordelingsnøgle på grundlag af bruttoetageareal var retfærdig, da store lejligheder således ville skulle betale mere end små. Det blev oplyst, at det var kommunens princip at lave fordelingstal på denne måde. Mange har prøvet med andre måder, men det ender som regel med, at det er arealet, der danner udgangspunkt for fordelingen af udgifter.

Udgifterne til driften kan være svære at give et tal for på nuværende tidspunkt, da det er grundejerlauget, som sætter standarden for driften. Hvor meget køber man sig til og hvor meget gør man selv? I et driftsbudget kunne følgende udgifter typisk indgå: Gårdmand m.v., Administrator og revisor, Forsikringer, Møde bestyrelse m.v., Fælles elforbrug gård, Vedligeholdelse, små anskaffelser m.v., Inventar, Diverse. Hertil vil der også være en post til drift af skraldesugsanlæg.

### **Øvrige spørgsmål**

Der blev spurgt til, om kommunen kunne bestemme, at de private haver skal indgå i et fælles anlæg. Der blev svaret, at der var hjemmel til det ifølge byfornyelsesloven.

Der blev også spurgt til, om etableringen af gårdhaven vil medføre ekstraudgifter for beboerne. Der blev svaret, at det vil det ikke bortset fra udgifterne til etablering af skraldesug og så naturligvis den efterfølgende drift. Der kan dog komme en situation, hvor vi bliver nødt til at spare, hvis licitationsresultatet viser sig at være højere end budgettet. Det blev tilkendegivet på mødet, at man ikke ønskede at spare på tørrestativerne.

Deltagerne på mødet blev opfordret til at give et høringssvar hvori de beskriver evt. ønsker eller forbehold for at vi samlet set kan tage stilling til, om der er specifikke forhold der skal kigges på.

Tak for et godt møde og tak for alle jeres engagement og gode spørgsmål.

Med venlig hilsen



Lis Strunge Andersen  
Arkitekt maa., Projektleder  
lsa@sbsby.dk  
Tlf.: 8232 2539



Forslag til indretning af fælles gårdhave i Kertemindegade-karreen