

4. Forslag til Byfornyelsesbeslutning om etablering af fælles gårdanlæg i Baldersgade-karréen (2008-152235)

Borgerrepræsentationen vedtog den 12. oktober 2006, at Baldersgade-karréen, beliggende mellem Nørrebrogade, Baldersgade, Dagmarsgade og Ægirsgade, udpeges til en karrévis byfornyelsesindsats (friarealforbedring). Teknik- og Miljøudvalget skal godkende, at forslaget til en karrévis byfornyelsesindsats (bilag 1) udsendes i offentlig høring.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at forslaget til en karrévis byfornyelsesindsats for Baldersgade-karréen udsendes i offentlig høring.
2. at eventuelle overtagelser til nedrivning eller nedlæggelse sker efter forudgående erstatning, der afholdes inden for den givne bevilling.

Problemstilling

I forbindelse med Borgerrepræsentationens beslutning om friarealforbedring i Baldersgade-karréen (BR 576/06) fik Teknik- og Miljøudvalget bemyndigelse til

- at beslutte friarealforbedring af karréen
- at afholde de hermed forbundne udgifter på 13,6 mio. kr.

Løsning

Kuben har som forretningsfører for kommunen udarbejdet et forslag til byfornyelsesbeslutning. Forslaget skal nu i høring hos ejerne, andelshaverne og lejerne.

På baggrund af beslutningen fra oktober 2006 om friarealforbedring har Kuben udarbejdet et forslag til byfornyelsesbeslutning om etablering af gårdanlægget, jf. vedlagte bilag 1.

Karréen ligger i områdefornyelsen Mimersgadekvarteret. Etablering af det fælles gårdanlæg vil være med til at opfylde områdefornyelsens målsætning om, at der bliver flere grønne gårdrum i kvarteret. Endvidere vil etableringen af gårdanlægget danne udgangspunkt for en opsøgende indsats over for ejerne i de ejendomme i karréen, der trænger til bygningsfornyelse. Karréen, der i alt omfatter 199 boliger fordelt på 17 ejendomme (28 udlejningsboliger, 63 ejerlejligheder og 108 andelsboliger), er opdelt i 5 større og mindre gårdrum. Det samlede friareal, der udgør 3.500 m², er flere steder præget af mørke og snævre gårdrum med ingen eller kun ringe mulighed for udeophold. Der er ingen eller kun sparsom beplantning, og belægninger er hullede og nedslidte. I karréen er der flere erhvervsbygninger med til- og frakørsel. Der nedlægges ikke parkeringspladser i den del af karréen, hvor der etableres gårdanlæg.

Det foreliggende forslag omfatter rydning af udtjente belægninger, asfalt, skure og hegn. Forslaget omfatter endvidere nedrivning af erhvervsbaghuset Baldersgade 8A, der anvendes til lager m.v. og klublokaler for flere institutioner. Bygningen er en muret bygning i 2 etager. Bygningen bærer i

nogen grad præg af forfald. Overtagelse til nedrivning sker efter forudgående erstatning. Forhandling om evt. erstatning som følge af byfornyelsen sker ved individuel forhandling med ejeren og Kuben på kommunens vegne.

Parkering i den del af gårdanlægget, der overgår til fælles brug for beboerne i karréen, vil ikke være mulig efter indretning af fælles gårdanlæg. Dog vil der blive mulighed for af- og pålæsning ved firmaet J & R Frydenberg A/S, Baldersgade 12-16. Hensigten er, at det nye anlæg skal friholdes til ophold og leg. Arealerne indrettes herefter til grønt friareal.

Der har været afholdt orienterende karrémøder for lejere og ejere. Møderne forløb tilfredsstillende - de tilstedeværende var overvejende positive over for byfornyelse af gården. Dog har repræsentanter for J & R Frydenberg og E/F Baldersgade 16 meddelt, at de ikke ønsker at indgå i fælles gårdanlæg med de øvrige ejendomme. Såfremt der træffes beslutning om at iværksætte byfornyelse af karreen, vil ejendommen blive pålagt at indgå i det fælles gårdanlæg.

Forvaltningen anbefaler, at forslaget til friarealforbedring udsendes i høring, idet forvaltningen finder, at de foreslåede nedrivninger, istandsættelse med nye belægnings og indretning til grønt friareal samt den begrænsede af- og pålæsning skaber rammerne for den fornødne kvalitet i anlægget.

Økonomi

Beslutning om friarealforbedringen og finansiering af udgifterne hertil sker i medfør af bekendtgørelse nr. 901 af 9. september 2008 af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Kuben har opgjort udgifterne til gårdanlægsprojektet til 12,8 mio. kr. inkl. moms. Udgifterne er opgjort ved indeks 121 pr. 1. juli 2010, jf. vedlagte finansieringsplan, bilag 2. De opgjorte udgifter holder sig således inden for bevillingen på 13,6 mio. kr.

Kommunen afholder udgifterne, men får refunderet 50% af udgifterne fra staten svarende til 6,4 mio. kr.

Det skønnes muligt at indpasse beslutningen i den beløbsramme, der er afsat til byfornyelsesformål i investeringsoversigten for 2008-2011 på funktion 0.25.15.3.

Videre proces

Forslaget udsendes i offentlig høring i 8 uger. I denne periode er der mulighed for at komme med bemærkninger, kommentarer eller ændringsforslag. Teknik- og Miljøudvalget skal herefter endeligt vedtage forslag til etablering af fælles gårdanlæg for Baldersgade-karréen.

Byfornyelsesbeslutningen forventes truffet i maj 2009. Derefter bliver beslutningen offentliggjort og fremsendt til alle ejere, andelshavere og lejere i karréen.

Når beslutningen er endeligt truffet, vil Teknik- og Miljøforvaltningen stå for gennemførelsen af beslutningen. Kuben vil påbegynde projekteringen af gårdanlægget i samarbejde med beboerne i karréen. Teknik- og Miljøforvaltningen vil godkende prissat projektforslag, licitationsresultat og byggeregnskab for anlægget.

Gårdanlægget forventes færdigt i 2. halvår af 2010.

Hjalte Aaberg

Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 Forslag til byfornyelsesbeslutning om etablering af fælles gårdanlæg - Baldersgade-karréen](#)

[Bilag 2 finansieringsplan](#)

[Bilag 3 tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 4 miljøvurdering](#)

