

26. Forslag om fælles gårdanlæg: Rughavevej (2010-31309)

Teknik- og Miljøudvalget (TMU) skal beslutte at offentliggøre et forslag om etablering af fælles gårdanlæg for en del af karréen Rughavevej, Toftegårds Allé og Mølle Allé.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at offentliggøre et byfornyelsesforslag om etablering af fælles gårdanlæg, der omfatter ejendommene Rughavevej 2-4, Toftegårds Allé 16-28 og Mølle Allé 21-23.

Problemstilling

De eksisterende gårdarealer fremstår meget nedslidte og er indrettet, så de ikke tilbyder tidssvarende opholds- og legemuligheder.

Ejere og beboerrepræsentanter i ejendommene har henvendt sig til forvaltningen med ønske om at få etableret et fælles gårdanlæg. Forvaltningen har fundet henvendelsen berettiget og har i samarbejde med ejere og beboere udarbejdet et forslag til fælles gårdanlæg (den såkaldte Grønne Gårde model). Forslaget skal nu i høring hos ejere, andelshavere og lejere.

Borgerrepræsentationen besluttede på mødet den 29. oktober 2009, at de projekter om fælles gårdanlæg, der var blevet udskudt i budget 2009 skal fremrykkes og finansieres via det øvrige byfornyelsesbudget, såfremt der er mulighed for dette.

Karréen ligger i områdefornyelsen Gl. Valby. Ejendommene omfatter 95 boliger med 144 beboere fordelt på tre ejendomme (84 udlejningsboliger og 11 andelsboliger). Det samlede friareal udgør 2.050 m², og er opdelt i tre mindre gårdrum, der kun giver ringe mulighed for udeophold. Der er ingen eller kun sparsom beplantning, og belægningerne er nedslidte. I karréen er der to garagebygninger med til- og frakørsel. Garage- bygningerne indeholder 11 garager, hvoraf flere benyttes til lager for erhvervene i forhusene.

Løsning

Hovedideen i forslaget er at skabe nogle sammenhængende opholdsarealer med varierede muligheder for ophold og leg. En række bakkeøer udformes med forskelligt indhold i form af græs, bede og legeområder - bakkegården. Nicherne, som dannes omkring øerne, kan bl.a. bruges til ophold. Et område ved Mølle Allé, der ikke har direkte forbindelse med den øvrige del af gården, indrettes som en æblelund med opholdsmuligheder.

Der gøres plads til ca. 100 cykler langs gårdfacader og gavle.

Forslaget omfatter udover rydning af udtjente belægninger, skure og hegn nedrivning af den ene garagebygning indeholdende fem garager. Den anden garagebygning indrettes til renovations- og gårdmandsrum. Overtagelse af garagebygningerne sker uden erstatning, idet der i byggetilladelsen for garagebygningerne er indføjet en bestemmelse om, at disse skal nedrives ved ejerens foranstaltning og på hans bekostning, når som helst magistraten forlanger det efter en 30-årig periode udløbende i 1987.

Ud over de garager, der benyttes til parkering, nedlægges der ikke parkeringspladser i forbindelse med gårdanlægget.

Der har været afholdt karremøder med ejere og lejere, og de tilstedeværende var overvejende positive over for en omlægning af gårdarealerne.

Servitutter, der i henhold til gældende lovgivning skal godkendes som konsekvens af projektet, er vedlagt som bilag 2.

Forslaget er miljøvurderet og miljøpåvirkningen skønnes at være væsentlig i positiv retning. Forslaget er ligeledes vurderet i forhold til tilgængelighed. Gårdanlægget vil betyde, at alle kan færdes i gårdanlægget. Vurderingerne er vedlagt som bilag 3 og 4.

Økonomi

Beslutning om etablering af fælles gårdanlæg og finansiering af udgifterne hertil sker i medfør af bekendtgørelse nr. 132 af 5. februar 2010 af lov om byfornyelse og udvikling af byer, som indebærer at staten refunderer 50 % af udgifterne.

Den samlede udgift til at etablere anlægget skønnes at blive 5,0 mio. kr. inkl. moms, som reguleres efter Byggeomkostningsindeks for boliger - Danmarks Statistik. Kommunen afholder udgifterne, men får refunderet 2,5 mio. kr. fra staten.

| Udgifter kr. | 2010 | 2011 | 2012 |
|------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Rådgivning m.v. | 600.000 | 290.000 | 10.000 |
| Fysisk anlæggelse af projekt | 600.000 | 3.000.000 | 50.000 |
| Total pr. år | 1.200.000 | 3.290.000 | 60.000 |

Borgerrepræsentationen har i mødet den 9. februar 2006 (BR76/06) delegeret beslutningskompetencen vedrørende bl.a. vedtagelse af forslag og beslutninger om fælles gårdanlæg til Teknik- og Miljøudvalget.

Fælles gårdanlæg finansieres inden for den beløbsramme, der ved indstillingen om redegørelse for byfornyelsens forløb og de bevillingsmæssige muligheder 2009 (BR59190/09) er fastlagt til 40 mio. kr. årligt, hvoraf de 20 mio. kr. afholdes af staten.

Det skønnes muligt at indpasse beslutningen i den beløbsramme, der er afsat til byfornyelsesformål i investeringsoversigten for 2010-2014 på funktion 0.25.15.3.

Ejerne afholder selv driftsudgifterne ved det fremtidig anlæg.

Videre proces

Efter TMUs behandling af sagen vil forslaget blive offentliggjort med en indsigelsesfrist på 8 uger. I denne periode er der mulighed for at komme med bemærkninger, kommentarer eller ændringsforslag.

Efter indsigelsesfristens udløb vil udvalget få forelagt en indstilling om endeligt at vedtage

gennemførelsen af projektet.

Byfornyelsesbeslutningen forventes truffet i juni 2010. Derefter bliver beslutningen offentliggjort og fremsendt til alle ejere, andelshavere og lejere i karréen.

Når beslutningen er truffet, vil Teknik- og Miljøforvaltningen stå for gennemførelsen af beslutningen i samarbejde med en udpeget forretningsfører, der skal stå for projekteringen af gårdanlægget i samarbejde med beboerne i karréen. Teknik- og Miljøforvaltningen vil godkende prissat projektforslag, licitationsforslag og byggeregnskab for anlægget.

Gårdanlægget forventes færdigt i første halvår af 2011.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 Byfornyelsesforlag gårdanlæg Rughavevej](#)

[Bilag 2 servitutdokument](#)

[Bilag 3 tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 4 miljøvurdering](#)

