

27. Endelig godkendelse af fælles gårdanlæg i Glasvej-karréen (2010-5195)

Teknik- og Miljøudvalget skal endeligt godkende det fremlagte projektforslag til fælles gårdanlæg i Glasvej-karréen, beliggende mellem Glasvej, Houmanns allé, Theklavej og Frederikssundsvej.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. forslag til fælles gårdanlæg for Glasvej-karréen vedtages endeligt.

Problemstilling

Borgerrepræsentation bemyndigede på mødet den 12. oktober 2006 Teknik- og Miljøudvalget til at træffe beslutning om fælles gårdanlæg i Glasvej-Karréen i henhold til lov om byfornyelse.

Forretningsfører sbs udarbejdede for kommunen et forslag til fælles gårdanlæg for karréen, som Teknik- og Miljøudvalget den 10. december 2008 besluttede at sende i høring. Ti repræsentanter fra gården sendte indsigelser til forslaget. Halvdelen af indsigelserne pegede på muligheden for at rive yderligere to garagebygninger ned, så gården vil blive mere lys og åben og give flere grønne opholdssteder.

Med udgangspunkt i indsigelserne er der udarbejdet et nyt forslag, der har været sendt i høring i perioden 3. december 2009 til 1. februar 2010, jf. vedlagte bilag 1.

Løsning

Karréen ligger i det tidligere kvarterløftområde Nord-Vest og indeholder 212 boliger fordelt på tre andelsboligforeninger, en ejerforening og en udlejningsejendom. Gården er i dag opdelt i ni gårdrum. Arealet er 3.050 m². Flere af gårdrummene er mørke og snævre og giver ikke tilfredsstillende muligheder for ophold udenfor. Der er kun sparsom beplantning, og belægninger er hullede og nedslidte. I midten af karréen er der flere erhvervsbygninger med til- og frakørsel samt parkering.

Det nye forslag lægger op til, at der sker rydning af skure, hegn, læmure samt to garager og et sidehus. Belægningerne sættes i stand og der skabes et stort sammenhængende grønt friareal, der giver et åbent fælles område med mere lys og bedre mulighed for at bevæge sig rundt i hele gården og giver forældre mulighed for at holde øje med børnene. I stedet for garagerne indrettes parkeringspladser på gårdarealet Frederikssundsvej 60A-60C til brug for erhvervslejerne i Frederikssundsvej 60D og 62. Området til parkering er valgt, fordi det ligger i skygge. På området kan etableres 8-10 parkeringspladser, der erstatter de ti nedlagte.

Beboerne har været inddraget i processen ved et karrémøde, og forslaget har været sendt i offentlig høring i otte uger. Der er til forslaget indkommet to indsigelser fra henholdsvis en andelshaver og en ejer. Indsigelserne vedlægges med sbs's bemærkninger som bilag 2.

På den ene side fremhæves, at erhvervsdelen i midten af gården fortsat vil optage en stor del af pladsen, at der fortsat vil være bilkørsel i gården, og at fjernelse af sidehuset ikke giver megen ekstra plads. På den anden side peges på at nedrivning af garage-bygningerne giver begrænsninger for parkering, opbevaring og aflæsning af varer, samt at bilkørsel i gården begrænses til tidsrummet 8.00-18.00 mandag-fredag.

Forvaltningen finder, at forslaget om fælles gårdanlæg vil forbedre mulighederne for udendørs ophold markant til glæde for samtlige beboere i karréen. Det eksisterende erhverv - kontor, systue og showroom - er ikke støjende og kan bidrage som en positiv ressource til et godt gårdmiljø. De nye

parkeringspladser vil tilgodese erhvervslejemålenes ønsker om parkeringsmuligheder tæt på bagbygningen. Tidsbegrænsningen for bilkørsel skal tilgodese beboernes brug af gården.

Forvaltningen anbefaler, at forslaget om fælles gårdanlæg godkendes endeligt.

sbs optager forhandlinger med ejerne om nedrivningerne. Hvis der ikke kan opnås enighed, vil kommunen på baggrund af denne beslutning ekspropriere bygningerne og garagerne. Eventuelle udgifter hertil er indeholdt i projektøkonomien.

Økonomi

Beslutning om fælles gårdanlæg og finansiering af udgifterne hertil sker i henhold til bekendtgørelse nr. 901 af 9. september 2008 af lov om byfornyelse og udvikling af by-er, der giver kommunen mulighed for at træffe beslutning om etablering og finansiering af fælles gårdanlæg med 50% statsrefusion.

sbs har opgjort udgifterne til projektet til 9,4 kr. ekskl. moms. Merudgiften (ift. udgiften på 7,6 mio. kr. som var estimeret for det tidligere fremlagte projekt) skyldes sammenlagt yderligere udgifter til nedrivning og erstatninger og planhonorar samt færre forventede udgifter til anlægsarbejderne. Kommunen afholder udgifterne, men får refunderet 50 % af udgifterne fra staten svarende til 4,7 kr. ekskl. moms.

I Borgerrepræsentationens møde den 12. oktober 2006 blev der givet en anlægsbevilling på 10 mio. kr. ekskl. moms til Glasvej-karréen. Det skønnes muligt at indpasse beslutningen i den beløbsramme, der er afsat til byfornyelsesformål på Teknik- og Miljøforvaltningens Investeringsplan for 2010-2014 på funktion 0.25.15.3 (Byfornyelse).

Videre proces

Når forslaget til fælles gårdanlæg er endelig vedtaget, indledes forhandlinger om overtagelse af sidehus og garager. Sideløbende vil sbs begynde projekteringen af gårdanlægget. Beboerne vil blive inddraget i processen. Forvaltningen skal derefter godkende et prissat projektforslag, licitationsresultat og byggeregnskab. Gårdanlægget forventes færdigt i 2. halvår 2011. Der vil i forbindelse med gennemførelsen af anlægget blive tinglyst en servitut på karréens ejendomme om fælles gårdanlæg og om ejernes pligt til at indgå i et fælles gårdanlæg.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 Nyt forslag til byfornyelsesbeslutning](#)

[Bilag 2 Notat vedrørende indsigelser bilagt indsigelser](#)

