

16. Etablering af fælles gårdanlæg i Baldersgade-karréen (2009-59242)

Teknik- og Miljøudvalget skal godkende forslaget til byfornyelsesbeslutning for Baldersgade-karréen beliggende mellem Nørrebrogade, Baldersgade, Dagmarsgade og Ægirsgade, der har været udsendt i offentlig høring.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at det af Kuben udarbejdede forslag til byfornyelsesbeslutning for Baldersgade-karréen om etablering af fælles gårdanlæg vedtages endeligt.
2. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til at forlange baghuset Baldersgade 8A afstået eller eksproprieret mod erstatning.

Problemstilling

Teknik- og Miljøudvalget har i mødet den 28. januar 2009 vedtaget at sende forslag til byfornyelsesbeslutning for Baldersgade-karréen om etablering af fælles gårdanlæg i høring. Kommunen har taget initiativet til at udpege karreen som en byfornyelseskarre, idet friarealforholdene er komplicerede kombineret med, at en del af ejendommene i randbebyggelsen har installationsmangler.

Forslaget har været i høring i perioden 16. februar til den 16. april 2009.

Løsning

Beboerne i karréen har været inddraget i processen ved et karrémøde, og forslaget, se bilag 1, har været udsendt i offentlig høring i 8 uger. Forvaltningen har i løbet af høringsperioden modtaget 4 bemærkninger og indsigelser. Alle bemærkninger og indsigelser vedlægges med Kubens bemærkninger som bilag 2. To af indsigelserne drejer sig om lovligheden af byfornyelsesbeslutningen og bekymringer om øget risiko for tyveri. De to øvrige indsigelser er i princippet positive overfor forslaget og har kommentarer til gårdanlæggets indretning.

Flere ejere mener, at byfornyelsesbeslutningen strider mod både byfornyelsesloven og forvaltningsloven herunder lighedsgrundsætningen. Disse ejere opfatter ikke ejendommene som problemramte og mener derfor ikke at være omfattet af byfornyelseslovens formål. Indsigelsen vedrørende forvaltningsloven omhandler forvaltningens ulige behandling af ejendommene i karreen, idet ejendommen Baldersgade 20-22 ikke er inddraget i det fælles gårdanlæg. Endelig gør ejerne krav på erstatning, hvis byfornyelsesbeslutningen gennemføres.

Byfornyelseslovens formål er at omdanne problemramte byer og byområder, at skabe velfungerende boliger og boligområder uden for ovennævnte områder gennem istandsættelse og ombygning af boliger samt etablering og forbedring af friarealer. Når det er nødvendigt at opnå tilfredsstillende opholdsarealer, kan kommunalbestyrelsen træffe beslutning om at tilvejebringe fælles friarealer for flere ejendomme.

Indsigelserne om byfornyelsesbeslutningens lovlighed og ejernes ønske om ikke at blive inddraget i det fælles gårdanlæg bør efter forvaltningens opfattelse ikke imødekommes, da disse ejendommens

gårdarealer i modsætning til Baldersgade 20-22 er af afgørende betydning for, at den ønskede kvalitet i denne del af det fælles gårdanlæg kan opnås. Spørgsmålet om evt. erstatning afgøres af Taksationskommissionen, hvis der ikke kan opnås enighed herom.

Indsigelserne vedrørende tyveri er almindeligt forekommende ved planlægningen af nye gårdanlæg. Erfaringsmæssigt opstår der ikke problemer, som frygtet, men gårdanlægget bliver derimod til stor glæde og gavn for beboerne og fællesskabet i gården. De foreslåede mindre ændringer til indretningen af gården vil blive indarbejdet i forbindelse med detailprojekteringen. Forvaltningen anbefaler derfor, at forslaget til byfornyelsesbeslutning med gennemførelsesprojektet godkendes endeligt. I den videre planlægning af gårdanlægget vil forvaltningen i beboerinddragelsen så vidt muligt håndtere de problemstillinger, der vækker bekymringer.

Godkendelsen indebærer nedrivning af erhvervsbaghuset Baldersgade 8A, der i nogen grad er dårligt vedligeholdt, samt i fornødent omfang rydning af udtjente belægninger, asfalt, skure og hegn. Kuben optager forhandlinger med ejeren om nedrivning af baghuset. Hvis der ikke opnås enighed herom, vil kommunen ekspropriere ejendommen. Eventuelle udgifter hertil er indeholdt i projektkøkonomien.

Nedrivning af baghuset, istandsættelse af arealet med nye belægninger og indretning til grønt friareal vil sammen skabe den ønskede kvalitet i gårdanlægget.

Økonomi

Byfornyelsesforslaget med gennemførelsesprojektet for Baldersgade-karréens gårdanlæg og finansieringen af udgifterne hertil sker i medfør af bekendtgørelse nr. 146 af 24. februar 2009 af lov om byfornyelse og udvikling af byer. Dette indebærer, at kommunen afholder udgifterne, men får 50% refunderet af staten.

De samlede udgifter udgør indekseret i alt 12,8 mill. kr. inkl. moms. Kommunen afholder udgifterne, men får som anført 50% refunderet af staten svarende til 6,4 mill. kr. inkl. moms.

Det skønnes muligt at indpasse beslutningen i den beløbsramme, der er afsat til byfornyelsesformål på Teknik- og Miljøforvaltningens Investeringsplan for 2009-2013 på funktion 0.25.15.3 (Byfornyelse).

Videre proces

Når byfornyelsesforslaget med gennemførelsesprojektet er endeligt vedtaget, vil forhandlinger om overtagelse af baghuset Baldersgade 8A blive påbegyndt. Sideløbende vil Kuben begynde projekteringen af gårdanlægget. Beboerne vil blive inddraget i processen. Forvaltningen skal derefter godkende et prissat projektforslag, licitationsresultat og byggeregnskab.

Der vil i forbindelse med gennemførelsen af anlægget blive tinglyst en servitut på karréens ejendomme om fælles gårdanlæg og om ejerens pligt til at indgå i et fælles gårdlaug.

Gårdanlægget forventes færdigt i 2. halvår 2010.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 Byfornyelsesforslag Baldersgade-karréen](#)

[Bilag 2 notat og indsigelser](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 19.08.2009

Indstillingen blev godkendt.

