

5. Byfornyelsesbeslutning om fælles gårdhave Rughavevej (2010-122528)

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til forvaltningens forslag om at etablere en fælles gårdhave for en del af karréen Rughavevej, Toftegårds Allé og Mølle Allé, der har været sendt ud i offentlig høring.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at det udarbejdede forslag til fælles gårdhave for ejendommene Rughavevej 2-4, Toftegårds Allé 16-28 og Mølle Allé 21-25 vedtages endeligt.
2. at Teknik- og Miljøforvaltningen bemyndiges til at afholde udgifterne til at gennemføre den fælles gårdhave, der udgør 5,0 mio. kr. ekskl. moms, hvoraf staten refunderer 50% (2,5 mio. kr.). Der skal derfor frigives en anlægsbevilling på 1,2 mio. kr. i 2010, 3,74 mio. kr. 2011 og 0,06 mio. kr. i 2012 på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse anlæg, funktion 0.25.15.3

Problemstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder for at gøre København til en grønnere by. Det grønne element styrker bymiljøet og skaber kvalitet i københavnernes hverdagsliv. En grøn by giver mulighed for oplevelser og aktiviteter og forbedrer luftkvaliteten, oplagrer CO₂, balancerer temperaturen og har en positiv effekt på biodiversiteten.

Fornyelsen af byens nedslidte baggårde til "Københavns Gårdhaver" er en del af denne indsats, som finansieres af Københavns Kommune og Staten i overensstemmelse med Byfornyelsesloven. Dette arbejde er tidligere udført af Grønne Gårde, der var en institution under det daværende Byggeri og Bolig, men har ligget stille de sidste par år pga. manglende bevillinger til området. Nu relanceres indsatsen med en ny organisering, hvor forretningsførere fx de tidligere byfornylsesselskaber eller private landskabsarkitektfirmaer står for udførelsen og med et nyt navn "Københavns Gårdhaver", der synliggør indsatsen for at få flere haver i København.

Forvaltningen har som et led heri udarbejdet forslag til en gårdhave ved ejendommene Rughavevej 2-4, Toftegårds Allé 16-28 og Mølle Allé 21-25 efter ønske fra ejere og beboerrepræsentanter. Teknik- og Miljøudvalget har i mødet den 22. marts 2010 vedtaget at sende forslaget i høring. Forslaget har været i høring i perioden 21. april til 16. juni 2010. Forslaget fremgår af bilag 1. I bilaget anvendes det gamle begreb "fælles gårdanlæg". Fremover ændres det til Københavns Gårdhaver.

Borgerrepræsentationen har i mødet den 28. januar 2010 (2009-168795) delegeret kompetencen til at vedtage forslag og beslutninger om fælles gårdhaver til Teknik- og Miljøudvalget.

Løsning

Hovedideen i forslaget er at skabe nogle sammenhængende opholdsarealer med varierede muligheder for ophold og leg. En række bakkeøer anlægges med 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 opholdssteder. Der gøres plads til ca. 100 cykler langs gårdfacader og gavle.

En garagebygning med fem garager rives ned, mens en anden garagebygning med fem garager indrettes til renovations- og gårdmandsrum. Flere af garagerne benyttes til oplagring og de øvrige til parkering. Der nedlægges ikke parkeringspladser herudover i forbindelse med gårdhaven. Der etableres ikke nye parkeringspladser i området til erstatning for de mistede parkeringspladser, da det vurderes, at der er mulighed for at parkere i nærområdet.

Ejere og beboere har været inddraget i udarbejdelsen af forslaget ved flere karrémøder, og forslaget, se bilag 1, har været udsendt i offentlig høring i otte uger.

Forvaltningen har i løbet af høringsperioden modtaget seks tilkendegivelser. Fire af de seks tilkendegivelser er generelt positive overfor etableringen af gårdhaven. De fire tilkendegivelser repræsenterer beboere fra alle tre ejendomme. I disse høringssvar er der givet nogle bemærkninger til indretningen. Bemærkningerne handler om placering af cykler og antallet af cykelpladser, placering af skrald og storskrald, placering af legeområder, større græsarealer med mulighed for ophold, valg af beplantning samt overvejelser om de fælles adgangsveje.

To af tilkendegivelserne - en ejer og en beboer fra samme ejendom – er generelt imod forslaget (vedlagt som bilag 2). Den ene indsigelse er vedlagt en underskriftsindsamling, hvor 44 lejere ud af 95 husstande har underskrevet en generel erklæring om, at de ikke ønsker gårdanlægget gennemført i den nuværende udformning især med hensyn til placering af skrald og cykler. De to klagere mener ikke, at deres interesser er tilstrækkeligt varetaget ved indretningen af gårdhaven. Herudover mener beboeren ikke, at det er rimeligt, at der investeres i gårdhaver samtidig med, at der gennemføres store besparelser i Børne- og Ungdomsforvaltningen.

De foreslåede ændringer til gårdens indretning vil inden detailprojekteringen blive gennemgået med repræsentanter for ejere og beboere, og vil i vid udstrækning kunne indarbejdes i detailprojektet. Dog er det ikke muligt at imødekomme forslagene om at ændre på placeringen af skrald og storskrald i den bevarede garagebygning.

Forvaltningen vurderer, at gårdhaven også med de foreslåede ændringer vil være en væsentlig forbedring af alle beboernes muligheder for at udnytte arealet, og forvaltningen anbefaler derfor, at forslaget til gårdhaven godkendes endeligt.

Økonomi

Beslutning om at etablere fælles gårdhaver 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 gårdhaven vurderes at blive 5,0 mio. kr. ekskl. moms (jf. tabellen herunder), som reguleres efter Byggeomkostningsindeks for boliger - Danmarks Statistik.

Kommunens udgift er dermed 2,5 mio. kr.

Udgifter kr.	2010	2011	2012
Rådgivning m.v.	600.000	300.000	10.000
Fysisk anlæggelse af projekt	600.000	3.440.000	50.000
Total pr. år	1.200.000	3.740.000	60.000

Anlæg af gårdhaver finansieres inden for den beløbsramme, der ved indstillingen om anvendelsen af Teknik- og Miljøudvalgets anlægsrammer (TMU 17/5 2010, punkt 3) er fastlagt til 14,8 mio. kr. i 2010. Fra 2011 til 2014 er beløbsrammen for hvert år fastlagt til 38,3 mio. kr. Det er muligt at indpasse udgifterne i den beløbsramme, der er afsat til byfornyelsesformål på Teknik- og Miljøudvalgets bevilling Byfornyelse anlæg, funktion 0.25.15.3, jf. bilag 3.

Ejerne afholder selv driftsudgifterne ved den fremtidige gårdhave.

Videre proces

Når forslaget til fælles gårdhave er endeligt vedtaget, vil en forretningsfører i samarbejde med en teknisk rådgiver begynde projekteringen af gårdhaven. Ejere og beboere inddrages i processen. Forvaltningen skal herefter godkende licitationsresultat og byggeregnskab.

Der vil i forbindelse med gennemførelsen af anlægget blive tinglyst en servitut på ejendommene om fælles gårdhave og ejernes pligt til at indgå i et fælles gårdlaug.

Gårdhaven forventes færdig i foråret/sommeren 2011.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 forslag til fælles gårdhave](#)

[Bilag 2 Bemærkninger og indsigelser til forslag til fælles gårdhave](#)

[Bilag 3 budget byfornyelse anlæg](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 27.09.2010

Indstillingen blev godkendt.

