



10-10-2012

## **Plads og Lommepark på Frederikssundsvej og grøn forbindelse i Husum**

Sagsnr.  
2012-154822

Teknik- og Miljøudvalget behandlede den 9. oktober 2012 indstilling vedrørende lommepark og plads på Frederikssundsvej og grøn forbindelse i Husum.

Dokumentnr.  
2012-803673

Udvalget sendte indstillingen tilbage til Teknik- og Miljøforvaltningen til fornyet behandling, idet der var undren over prisniveauet (5,5 mio. kr. for de 4020 m<sup>2</sup> park) og endvidere undren over størrelsen på rådgiverhonorar.

Se bilag 4a for luftfoto af eksisterende forhold.

### **Opsummering**

- Pladsen (720 m<sup>2</sup>) og parkens (3300m<sup>2</sup>) samlede areal er på ca. 4020 m<sup>2</sup>.
- Det koster 1368 kr. pr m<sup>2</sup> at anlægge lommeparken
- Pladsen og parken kunne laves billigere, hvis der vælges et lavere udstyrs- og kvalitetsniveau, samt hvis ikke kommunen var underlagt de offentlige udbudsregler, som øger rådgiverhonoraret og de administrative omkostninger.

### **Baggrund for etablering af plads og lommepark**

Lommepark, plads og grøn forbindelse er en del af Kvarterplanen for Områdefornyelse Husum, der er udarbejdet i dialog med borgere, erhvervsliv og øvrige interessenter og vedtaget af Borgerrepræsentationen 26.8 2010 og efterfølgende godkendt af Socialministeriet. Områdefornyelses-projektet blev igangsat med fokus på strøggadeløft på Frederikssundsvej.

Det eksisterende anlæg på Frederikssundsvej over for Føtex og Husum Bibliotek er i dag meget nedslidt og ikke særlig attraktivt. Området ønskes omdannet til et lokalt mødested, et attraktivt byrum, der appellerer til leg og bevægelse, gør byen grønnere og skærper fokus på klimatilpasning (LAR). Pladsen, lommeparken og den grønne forbindelse er en vigtig indsats i forhold til at løfte det udsatte byområde Husum.

### **Manglende byliv**

Teknik- og Miljøforvaltningen har observeret at pladsen og parken i dag næsten ikke bliver brugt. I løbet af en dag bruges parken af et par hundeluffere, og enkelte personer tager ophold på pladsen i kortere tid.

Projektet vil tilføre parken og pladsen nye byrumskvaliteter, der inviterer til ophold og skaber et nyt samlingssted for bydelen.

### **Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 5  
Postboks 447  
2300 København S

Mobil  
2632 2834

E-mail  
jasakr@TMF.kk.dk

EAN nummer  
5798009483027

[http://www.kk.dk/Borge\\_r/BoligOgByggeri/Omra\\_adebaseredeIndsat](http://www.kk.dk/Borge_r/BoligOgByggeri/Omra_adebaseredeIndsat)

Forvaltningen har en forventning om, at væsentligt flere københavnere vil benytte pladsen og parken fremover. Denne forventning bygger bl.a. på en tælling af fodgængere på Frederikssundsvej, der ved en måling 27. maj 2010 viste, at der i tidsrummet fra kl. 10-18 i gennemsnit pr. time var 308 fodgængere på arealet. Dette svarer nogenlunde til antallet af fodgængere på Amagerbrogade ved Prags Boulevard i samme tidsrum.

Der er med andre ord mange københavnere, der dagligt passerer pladsen og parken, og som fremover vil kunne få stor glæde af anlægget.

### **Bylivet måles via bylivsregnskabet.**

For at kunne registrere og dokumentere en effekt på bylivet omkring arealet gennemfører forvaltningen en bylivsmåling i foråret 2013 og igen i 2014, hvor pladsen og parken efter tidsplanen har været etableret i et halvt års tid. Erfaringerne med før og efter målingerne indgår i det videre arbejde med lommeparker i København.

### **Hvad kommer plads og lommepark til at indeholde og er der fordyrende elementer i projektet?**

På baggrund af flere borgerworkshops om pladsen og parkens udformning er der udpeget 6 hovedtemaer, som skal indgå i det videre arbejde.

Rådgiverne på projektet skal give et bud på den konkrete udformning af park og plads, under hensyntagen til følgende:

- Den lille stikvej ud til Frederikssundvej foreslås nedlagt, så der kommer en større sammenhæng mellem pladsen og parken.
- Gennem parken skal der etableres et stiforløb, så det er muligt at bevæge sig på kryds og tværs af parken.
- Der vil komme legeområder i parken, for både små og store børn.
- Flere opholdsmuligheder i parken end der er i dag.
- Der vil blive plantet lidt flere træer end der er i dag, det vil være frugttræer og lignende, der vil være med til at styrke biodiversiteten i parken.
- Parken vil få flere åbninger end den har i dag, så den vil blive mere tilgængelig fra alle sider.
- På pladsen vil der muligvis komme et lille overdækket område, hvor det er muligt at afholde små loppemarkeder, sætte boder op, eller afholde en lille koncert.

Der er ikke tænkt fordyrende elementer ind i projektet, som eksempelvis interaktive lysende bænke eller tilsvarende 'kreative løsninger'.

De eksisterende dækningsgrave ønskes fjernet, og forventes indarbejdet i de generelle planer for fjernelse af dækningsgrave i København.

### Honorarfordeling

Ydelse	Pris	Opgaver
Eksternt rådgiverhonorar Lommepark	698.370 kr.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ideoplæg</li> <li>• Dispositionsforslag</li> <li>• Projektforslag</li> <li>• Hovedprojekt</li> <li>• Udbudsmateriale</li> <li>• Projektopfølgning</li> </ul>
Eksternt rådgiverhonorar Grøn forbindelse	34.150 kr.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skitse for en grønforbindelse. Der er en rute i bydelen, der gør det nemmere at færdes i den.</li> </ul>
Internt rådgiverhonorar - Projektledelse og byggeledelse i TMF, Center for Anlæg	494.232 kr.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projektstyring gennem projektets faser, styring af processen.</li> <li>• Tidsplan</li> <li>• Økonomistyring</li> <li>• Rådgiverudbud</li> <li>• Entrepriseudbud</li> <li>• Byggeledelse</li> </ul>
Anlægssum	4.183.494 kr.	
Diverse	89.754 kr.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Borgerinddragelse</li> <li>• Landmåling</li> <li>• jordprøver</li> </ul>
<b>I alt</b>	<b>5.500.000 kr.</b>	

Budgettet er lavet på baggrund af TMFs erfaringer fra lignende projekter.

### Hvordan er parkens pris på 5,5 mio. kr. fremkommet?

Projektet består af en selvstændig park og en mindre plads, der i det nye projekt bliver et samlet byrum og herudover indeholder projektet en skitse til en grøn forbindelse, der får området til at hænge sammen.

Overslaget på de 5,5 mio. kr. tager udgangspunkt i erfaringer fra øvrige parker i København af tilsvarende størrelse. Det er tilstræbt at holde anlægsudgifter til plads, lommepark og grøn forbindelse på et lavt niveau og herudover at finde løsninger, der er billige at vedligeholde efterfølgende.

### Definitionen på en lommepark

TMF definerer en lommepark som ”en lokal grøn oase i den tætte by, hvor der er mulighed for ophold, leg og bevægelse”. Konceptet har ikke øvrige begrænsninger, da det blot drejer sig om at skabe flere grønne steder i byen til glæde for borgerne.

Det er ikke alle steder i byen, hvor der er ledige, kommunalt ejede arealer, der kan omdannes til lommeparker. Mange af de mest egnede steder er desværre privatejede. Derfor er konceptet løbende blevet justeret, og der er blevet udvalgt steder der for eksempel var grønne i forvejen – for dermed at prioritere bydele som mangler grønne, lokale mødesteder.

### Forskellen på en Lommepark og en Storbyhave

TMF definerer forskellen således

- En lommepark er et kompakt og **permanent** grønt anlæg på offentligt areal – anlagt og vedligeholdt af kommunen.
- En storbyhave er i udgangspunkt en **midlertidig** have, hvor der dyrkes grøntsager og krydderurter, enten på privat areal eller i en park. Den drives normalt af frivillige, evt. med et mindre tilskud som opstartshjælp fra kommunen.

### Forskellen på private og offentligt anlagte parker

Teknik- og Miljøudvalget har bedt forvaltningen sammenligne lommeparken i Husum med to private parkanlæg i København og et på Frederiksberg. Det drejer sig om Prismehaven og Bella Hus Park – begge i Ørestad og anlæg ved Malthe Bruuns vej på Frederiksberg.

	Husum lommepark	Prismehaven	Bella Hus Park	Anlæg ved Malthe Bruuns vej
Ca. antal m <sup>2</sup>	4020	3800	2100	1300
Budget i mio. kr.	5,50	1,57	1,37	1,50
Kr. / m <sup>2</sup>	1368	413	652	1153

Det er svært umiddelbart at sammenligne private og offentlige projekter, da offentlige projekter på visse områder er underlagt andre regler/lovgivning end private, eksempelvis:

- udbudsregler, som alene de offentlige myndigheder skal overholde. Disse regler er tidskrævende og øger de administrative omkostninger.

- Borgerinddragelse: Private grundejere er ikke underlagt det samme krav om borgerinddragelsesprocesser som kommunale forvaltninger er. Dette er også en faktor, der øger de administrative omkostninger ved offentlige projekter.
- Endelig betyder ønsket om at indarbejde klimatilpasningsløsninger i kommunens projekter, at anlægsomkostninger øges.

Kvaliteten af de nævnte lommeparker i Ørestad er god, men sammenlignet med de projekter, som Kommunen har udført og planlægger at udføre, er der tale om anlæg hvor inventar, belægninger og beplantning har et forholdsvis begrænset omfang og en enkel udførelse. Set i relation til beliggenheden i det forholdsvis fredelige Ørestad, og med et forholdsvis let publikumstryk ser disse lommeparker ud til at klare sig fint.

Planforslaget for anlægget på Frederiksberg indeholder byudstyr så som parkbænke, affaldskurve og belysning. Herudover tilføres der højbede med dækkonstruktion, der kan anvendes til siddeophold. Der arbejdes desuden med mulighed for opsætning af enkelte bevægelses- eller legelementer.

Lommeparker i de tættere byområder med et kraftigere publikumstryk kræver en mere robust og slidstærk udformning, da de dagligt vil være udsat for et mere intensivt brug, herunder også hærværk med mere. Dette er fordyrende for anlægsomkostningerne.

Prisen på en lommepark afhænger i høj grad også af, hvilke type af område, der omdannes eller opgraderes til lommepark. I Ørestad har By- og Havn formodentligt afleveret arealet i en byggeklar stand med et lag rent jord på overfladen, der er lige til at anlægge på.

I Husum skal det øverste lag forurenede jord fjernes, et mindre vejstykke mellem plads og park skal inddrages og endeligt skal der ændres på trafikforholdene omkring parken i forhold til at trafiksanere området for de nærmeste beboere og fremme trafikafviklingen i området generelt.

Et forsigtigt skøn over de særligt kommunale og områdebestemte udgifter vil være:

- rådgiverudgifter og administrative udgifter til gennemførelse af udbud, borgerdialog med mere: ca. 600.000 kr.
- håndtering af forurenede jord og nedlæggelse af et vejareal: ca. 1,5 mio. kr.

I en mere reel sammenligning af anlægsudgifter bør disse beløb fratrækkes anlægssummen for Husum lommepark, som herved reduceres til 3,4 mio. kr. og en kvadratmeterpris på 845 kr.

Dette beløb er fortsat lidt højere end eksemplerne i Ørestaden, men i Husum er der, som nævnt tidligere, tillige budgetteret med ekstra udgifter til mere robust inventar, belægninger med mere, med henblik på at lommeparken her skal kunne klare en mere intensiv brug.

Ovenstående sammenligning er naturligvis et skøn, da projektet i Husum er så tidligt i processen, at der endnu ikke er præcise tal på hvad f.eks. jordforureningen eller nedlæggelse af vejarealet koster. En nøjagtig sammenligning af anlægsudgifterne til de tre parker vil kræve en grundig analyse af forudsætningerne for de enkelte projekter.

### **Muligheder for besparelser?**

Umiddelbart er det ikke oplagt at skære i projektet, hvis man gerne vil tilføje dette sted et løft og holdet et kvalitetsniveau, der nærmer sig byens øvrige lommeparker.

Det vil naturligvis være muligt at give pladsen, parken og den grønne forbindelse en billigere udførelse, fx i form af græsplæner og træer og uden belægninger eller udstyr. Dette vil sænke niveauet til en del under det generelle niveau for lommeparker i København, hvilket vil være ærgerligt for netop dette sted, da det er det eneste byrum i Husum, der rigtigt kan samle bydelen. Det vil endvidere skuffe de mange borgere, der har været involveret i projektet siden Borgerrepræsentationen besluttede områdefornyelsesprojektet med særlig fokus på strøggadeløftet på Frederikssundsvej.