

Indkaldelse

Helle Sjelle
Alexandra Dessoy
Brian Holm
Malte Mathies Løcke
David Munis Zepernick

50. Beslutning om udarbejdelse af projektforslag for nyt fælles gårdanlæg Falkoner Allé 120-128

Åbent - 01.11.00-G01-13-18

Overskrift

Beslutning om udarbejdelse af projektforslag for nyt fælles gårdanlæg Falkoner Allé 120-128

Resumé

Der er søgt om byfornyelsesstøtte til etablering af fælles gårdanlæg. Ansøgningen er prioriteret som nr. 1 på listen over ansøgere i 2018. Bolig- og Ejendomsudvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes et projektforslag.

Indstilling

By-, Kultur- og Miljøområdet indstiller,

1. at der igangsættes forundersøgelser og udarbejdelse af projektforslag.
2. at der udbydes en samlet totalrådgivning for projektet ud fra kriterierne om det økonomisk mest fordelagtige bud, med en vægtning på 60% til pris og på 40% til kvalitative kriterier,
3. at der meddeles anlægsbevilling på 250.000 kr. finansieret af det forudsatte rådighedsbeløb til byfornyelse for årene 2019-2022.

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget ansøgning om støtte til etablering af et fælles gårdanlæg ved Falkoner Allé 120-128. Der er i alt 53 boliger i ejendommene fordelt på 2 andelsboligforeninger, 1 ejerforening og 1 almen boligforening(AAB).

Gårdanlægget er nr. 1 på sidste års prioriterede liste over ansøgere til byfornyelsesstøtte, der blev godkendt på Bolig- og Ejendomsudvalgets møde den 29. april 2019. Derudover figurerer projektet på den liste over potentielle anlægsarbejder i kommunen, der fra politisk hold ønskes fremmet mest muligt i indeværende budgetperiode.

Begrundelsen for ansøgningen er, at det nuværende gårdmiljø og tilstødende friarealer ikke er tidssvarende eller hensigtsmæssig for ophold og desuden ikke er fremtidssikrede. Det være sig både i forhold til klima- og miljøløsninger, generel affaldshåndtering samt i forhold til ejendommens forskellige beboersammen-sætning og nutidige levevilkår. Der er over 2/3 opbakning til ansøgningen fra beboerne samt fra AAB.

Forvaltningen har efter modtagelse af ansøgningen besigtiget det nuværende gårdmiljø flere gange, herunder ikke mindst for at få et opdateret indtryk af det samlede gårdmiljø efter færdiggørelsen af det almene nybyggeri på Falkoner Allé 128 primært til brug for flygtningefamilier.

Forvaltningen har kunnet konstatere, at de nuværende gårde ved Falkoner Allé 120-126 virker temmelig slidte, ufremkommelige og samlet set fremstår meget rodet og uharmonisk med en blandet belægning af asfalt, beton og herregårdssten. Gårdene er ikke adskilt ved hegn eller på anden vis, idet de 3 foreninger for at lette affaldshåndteringen i gårdmiljøet på et tidspunkt har fjernet eksisterende hegn. Men der har ikke været tale om en reel gårdsammenlægning, og der er et stærkt behov blandt beboerne for en struktureret helhedsløsning, således at der kommer ordentlig styr på affaldshåndtering, skure og cykelparkering i gården. Især er affaldshåndteringen stærkt mangelfuld og affaldscontainer står uden system spredt rundt i gårdene, hvilket ikke mindst gør det yderst vanskeligt for kommunens renovationsmedarbejdere at håndtere affaldet på forsvarlig vis.

Det i ansøgningen omtalte almene nybyggeri på Falkoner Allé 128 er nu færdiggjort og den nye ejendom passer fint ind med den umiddelbare naboejendom samt mod de omkringliggende historiske bygninger Den Døve Kirke og børneinstitutionen Falkonergården. De frie arealer, der omkranser den nye ejendom er for indeværende blot en stor ny sået græsplæne med en bred grussti som adgangsvej flankeret af en række cykelstativer og ellers intet andet.

Det bemærkes endvidere, at alle ejendommene er beliggende langs det naturlige forløb af den gamle Ladegårds Å, hvilket angiveligt giver en del udfordringer blandt andet i forhold til opstigende grundvand og vand i kældrene under kraftige regnskyl.

Generelt er etableringen af fælles gårdanlæg en del af en særlig indsats for udvalgte kvarterer og byrum, jf. Frederiksbergstrategien 2016. Frederiksberg Kommune har som målsætning, at byen skal være social bæredygtig og inkludere og styrke alle borgere, og byen skal ligeledes understøtte mødet mellem generationer og give plads til mangfoldighed i livsformer og fællesskaber, herunder også i fælles gårdmiljøer.

Arbejdet med at foretage nødvendige forundersøgelser og udarbejdelsen af projektforslag i samarbejde med beboerne udbydes til totalrådgiver. Udbuddet vil ligeledes indeholde en option på at foretage det nødvendige tilsyn m.m., hvis der senere træffes beslutning om etablering af det fælles gårdanlæg. Totalrådgivningen udbydes efter kriterierne om det økonomisk mest fordelagtige bud, og vægtes i forholdet 60% til pris og 40% til kvalitative kriterier. Det forventes, at udbud af totalrådgivning kan foretages i 2. halvdel af 2020, og at udarbejdelse af projektforslag kan endeligt gennemføres i løbet af 2. halvdel af 2020 og i 1. halvdel af 2021.

Efter færdiggørelsen af projektforslaget skal projektet i høring blandt samtlige beboere i ejendommen. Efter evt. tilpasninger er foretaget i projektforslaget sættes forslaget endnu engang til afstemning blandt beboerne. Såfremt afstemningsresultatet igen viser 2/3 flertal blandt beboerne indstilles der til beslutning om etablering af et fælles gårdanlæg, og der vil først på dette tidspunkt blive afsat anlægsmidler til gennemførelse af anlægsarbejderne.

By-, Kultur- og Miljøområdet vurdering:

Et fælles gårdanlæg vil efter forvaltningens vurdering kunne understøtte Frederiksberg Kommunes målsætning om, at byen skal være social bæredygtig og inkludere og styrke fællesskabet, herunder specifikt i denne sag at hjælpe til integration af flygtninge. Ligeledes vil det kunne understøtte mødet mellem generationer og give plads til mangfoldighed i det fælles gårdmiljø.

For så vidt angår affaldshåndtering er der helt klart et stort behov for en opgradering og systematisering heraf. Men derudover er der også stærkt brug for en bedre og mere hensigtsmæssig udnyttelse af det samlede friareal, herunder ikke mindst med hensyn til legeplads for børn og indretning af forskelligartede frirum for alle generationer, samt en mere hensigtsmæssig placering af skure og cykelparkering.

På baggrund heraf er det forvaltningens vurdering, at der bør iværksættes en forundersøgelse og udarbejdes et projektforslag.

Lovgrundlag

Ifølge byfornyelseslovens kapitel 6 kan Kommunalbestyrelsen træffe beslutning om etablering af fælles friarealer for flere ejendomme, når det er nødvendigt for at tilvejebringe tilfredsstillende opholdsarealer samt

sikring af vedligeholdelse og drift af sådanne arealer. Kommunalbestyrelsen kan i samarbejde med ejere, lejere og andelshavere udarbejde forslag om fælles friarealer på ejernes vegne.

Økonomi

Udgifter til opstart af projektet, herunder udgifter til totalrådgivning samt bygherreudgifter, forventes i alt at udgøre ca. 250.000 kr. ud af de samlede udgifter og afholdes i 2020-21. De samlede udgifter er beregnet i henhold til bestemmelserne i lov om byfornyelse og udvikling af byer, og udgør inklusive tillæg til rydninger, terrænforskelle samt overslagsbeløb for forurening, i alt kr. 2.041.431 kr. Der er ingen refusion fra Staten, hvorfor de samlede nettoudgifter alene skal udredes af kommunen, hvoraf udgifter til totalrådgivning samt bygherreudgifter vil udgøre 250.000 kr.

Borgmesterpåtegning

Nej

Behandling

Bolig- og Ejendomsudvalget

Underskrifter

Helle Sjelle
Alexandra Dessoy
Brian Holm
Malte Mathies Løcke
David Munis Zepernick