

Gårdanlægsgruppen for Ålandsgade-karréen

Referat af gårdgruppemøde vedr. Ålandsgade-karréen 3. maj 2007

Mødedeltagere:

Louise Haugstrup, Holmbladsgade 22/Ålandsgade 1-17
Cille Lindgren, Holmbladsgade 22/Ålandsgade 1-17
Casper Pedersen, Holmbladsgade 22/Ålandsgade 1-17
Charlotte Vastrup, Geislersgade 12-14
Søren Steenberg Schou, Geislersgade 12-14
Thomas Lorenzen, Geislersgade 16-18
Ulrik Kristensen, Geislersgade 16-18
Landskabsarkitekt Hjørdis Sørensen, Krat Landskabsarkitekter
Ulla Munk Beilin, sbs (referent)

Dagsorden:

- 1) Velkommen og præsentation af gårdanlægsgruppen
- 2) Etapeopdeling af gårdanlægget, princip for den samlede gård
- 3) Mobilssuganlæg
- 4) Projektforslag til etape 1
- 5) Tidsplan
- 6) Evt.

Følgende blev debatteret/oplyst/aftalt på mødet:

1) Velkommen og præsentation af gårdanlægsgruppen

Der blev udleveret en adresseliste over gårdgruppens medlemmer

2) Etapeopdeling af gårdanlægget, princip for den samlede gård

Overvejelser om det samlede gårdanlæg blev debatteret:

- Der bliver tale om ét fælles, aflåst gårdrum, fælles for nybyggeri og eksisterende bebyggelse.

- Byfornyelsesloven fastsætter ved et rammebeløb en øvre grænse for anlægsudgifterne. Rammebeløbet beregnes bl.a. på baggrund af antal boliger og gårdarealets størrelse.
- Kommunen og staten betaler anlægsarbejderne, medens ejerne skal betale for drift og vedligeholdelse af anlægget.
- Nybyggeriet betaler en andel af anlægsudgifterne svarende til nybyggeriets andel af karréens samlede bruttoetageareal.
- Når gårdanlægget er etableret, stiftes der blandt ejerne et gårdlaug, der får overdraget gårdanlægget. Gårdlauget forpligtes i vedtægterne til at opretholde, vedligeholde og drive det fælles gårdanlæg.
- Gårdanlægget skal være alment anvendeligt, dvs. rumme både muligheder for leg og ophold uanset karréens nuværende beboersammensætning.
- Det kommende nybyggeri med p-kælder herunder nedkørselsrampe – begrænsninger for beplantning.
- Hovedanslaget kan rumme nærarealer til de enkelte ejendomme og større fælles grønne arealer

3) Mobilssuganlæg

Der blev udleveret informationsmateriale vedr. mobilssuganlæg med følgende supplerende oplysninger:

I Frederiksberg Kommune etableres der i dag ikke gårdanlæg for byfornyelsesmidler uden, at der også etableres mobilssuganlæg.

Københavns Kommune vil tilsvarende gerne fremme mobilssuganlæg i forbindelse med etableringen af nye gårdanlæg. Hensigten er at gøre affaldshåndteringen tidssvarende i de nye gårdrum, således som det øvrige gårdanlæg moderniseres.

Derfor tilbydes der udarbejdet et budget med konsekvensberegninger for ejendommene og boligerne, som grundlag for beslutning om mobilssuganlæg.

Budgettet indeholder oplysninger om de samlede etableringsudgifter med konsekvensberegninger for ejendomme og boligenheder.

Budgetlægningen vil sædvanligvis blive fulgt op af et spørgemøde med deltagelse af bla. Envac, der er leverandør af de tekniske installationer i mobilssuganlægget.

Københavns Kommune vil efter konkret vurdering, f.eks. i snævre gårdrum, kunne yde tilskud til etablering af mobilssuganlæg.

Det kan imidlertid bekræftes i referatet – som nævnt på mødet - at sbs ikke tilbyder budgetlægning af et mobilssuganlæg, med mindre samtlige ejendomme ønsker udarbejdet et beslutningsgrundlag.

Der var interesse for mobilsug i 2 af de 3 ejendomme, særligt set i relation til de snævre gårdrum i Ålandsgade. Ejendommen Geislersgade 16-18 ønskede imidlertid ikke mobilsug.

Overvejelser om mobilsug sættes indtil videre i bero.

4) Projektforslag til etape 1

Københavns Kommune har tilbudt at udlåne nedrivningsgrunden til beboerne frem til, der kan igangsættes byggeri på grunden. Kommunen tilbyder at udlåne grunden mod, at beboerne overtager vedligeholdelse på grunden herunder renholdelse af fortov.

Det blev overvejet, i hvilket omfang det vil være interessant at disponere over nedrivningsarealet og på hvilke vilkår. UMB tager en konkret dialog med kommunen, når der foreligger et projektforslag for etape 1, og lån af nedrivningsgrunden kan sættes i relation hertil.

Med udgangspunkt i tegninger over gårdanlægget – principskitse for det samlede gårdanlæg, blev følgende hovedpunkter debatteret:

- Mulighed for at skabe fysisk sammenhæng mellem arealerne i etape 1 hen over større eller mindre del af nedrivningsarealet.
- Geislersgade 16-18 ønsker bibeholdt et tørrestativ i gården. Holdningen til tørrestativer generelt i gårdanlæg blev debatteret.
- Kloakeringsforhold bør bringes i orden/istandsat i forbindelse med anlægsarbejderne i karréen. Evt. ulovlige fejl og mangler ved kloakkerne skal naturligvis ikke afvente gårdanlægget.
- Brandredningsforhold omkring indhakked i Ålandsgade.
- Ønsker om petanque-bane
- Ønsker om cykelparkering som rumdeler mellem ejendommene i Geislersgade. Hertil blev der gjort opmærksom på, at denne indretning kræver plads bag cyklerne til at få ind og ud af stativet. Et cykelstativ på dette sted kan stjæle gode opholdsarealer, hvor der er læ og sol.
- Der er ikke ændrede planer for baghuset til Ålandsgade. Der er stadig teknisk anlæg for møntvaskeri i forhuset, og cykelskur i den modsatte ende af bygningen. Istand-sættelse påhviler ejerforeningen, og kan ikke forventes istandsat over byfornyelsesmidlerne.
- Elstation tjener store dele af området og vil kun med meget store udgifter kunne flyttes ud af karréen.

5) Tidsplan

Der blev udleveret en tidsplan for det forventede planlægnings- og gennemførelsesforløb.

Der blev spurgt til om tidsplanen er realistisk. Tidsplanen er udarbejdet efter den viden og de forudsætninger, der er til stede i dag. Der vil ikke kunne gives garanti for, at der ikke sker forsinkelser på byfornyelse, hvad enten det er kommunale behandlingstider, planlægningsarbejdet med beboerne, tekniske, fysiske forhold eller andet.

6) Evt.

Næste gårdgruppemøde afholdes den 22. maj kl. 17.00-19.00 bemærk denne gang i mødelokale 417

Hjørdis Sørensen går videre med et forslag på baggrund af de første principskitser og den debat der har været på første gårdgruppemøde og tidligere. Københavns Kommunes tanker om en parkeringskælder under etape 2 vil betyde at det eksisterende skitseforslag skal nytænkes, så man ikke binder forslaget op på nogle beplantningsstrukturer, der i en senere fase ikke kan realiseres.

Forslag til mødedato for 3. gårdgruppemøde: 21/6, 26/6 eller 28/6 – gårdgruppen bedes give en hurtig tilbagemelding og senest om 8 dage.

Bemærk at det er vigtigt at gårdgruppemedlemmerne holder ejendommenes øvrige beboere orienteret om byfornyelsen af gårdarealet, herunder arbejdet i gårdanlægsgruppen.

Vedhæftet er kopi af det materiale, der blev udleveret ved mødet.

Med venlig hilsen

Ulla Munk Beilin
Arkitekt maa, Projektleder
umb@sbsby.dk
Tlf.: 8232 2560