



Program for områdefornyelse Flintholm Allé Vest



2005

Indledning	1
Beskrivelse af området	1
Beskrivelse af områdets problemer og ressourcer	2
Inddragelse af lokale ressourcer	2
Overordnede mål for projektet	3
Beskrivelse af delprojekter	3
Investeringsredegørelse - Beskrivelse af sammenhæng mellem og koordinering af kommunale og private initiativer og investeringer	8
Organisering	9
Budget	10
Handlingsplan - tidsplan, procesforløb	11

*Program for områdefornyelse
Flintholm Allé Vest er udarbejdet
af Frederiksberg Kommune, Tek-
nisk Direktorat i samarbejde med
Byfornyelse Danmark.*

*Frederiksberg Kommune
Teknisk Direktorat
Projekt- og Planafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4071*

*E-mail:
projektogplan@frederiksberg.dk*

Januar 2005

Områdefornyelse Flintholm Allé Vest

Indledning

Frederiksberg Kommune modtog i juni 2004 reservation af en investeringsramme til områdefornyelse for Flintholm Allé Vest.

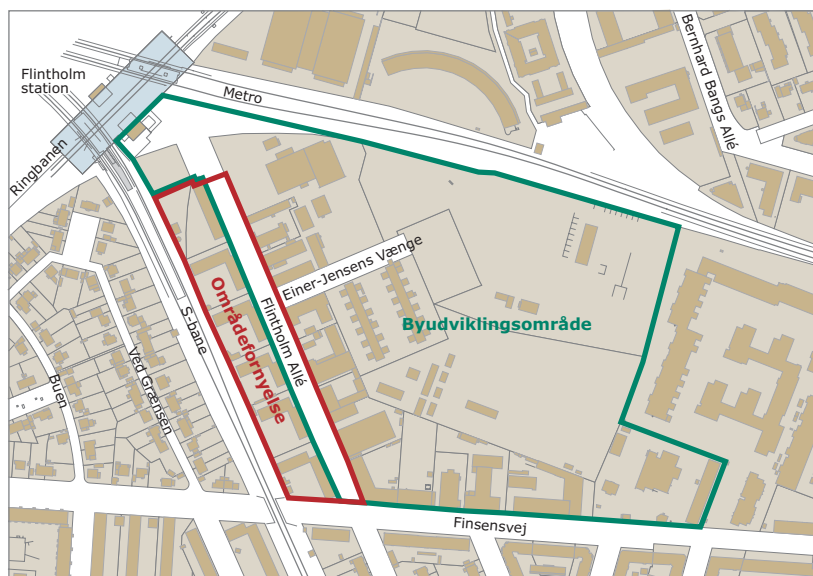
Områdefornyelsesprojektet skal være med til at opgradere området og inddrage boligbebyggelsen på Flintholm Allé Vest i den udvikling, der sker i forbindelse med byudviklingsområdet Flintholm.

Flintholm Stations beliggenhed nord for områdefornyelsesområdet samt byudviklingen på de tidligere gasværks- og erhvervsgrunde øst for områdefornyelsesområdet vil i fremtiden gøre hele området til en attraktiv bydel og boligområde. Flintholm Allé Vest vil opleve en forandring og med områdefornyelsen blive en integreret del af den nye bydel ved Flintholm station.

Beskrivelse af området

Flintholm Allé Vest er beliggende i det vestlige Frederiksberg, og afgrænses af Frederikssundsbanen, Finsensvej, Flintholm Allé og Flintholm station.

Området strækker sig over ca. 14.000 m² og rummer ca. 300 boliger.



Området består af Flintholm Allé samt 6 boligblokke og tilhørende friarealer. De 6 boligblokke udgøres, fra Finsensvej, af en kommunalt ejet ejendom (Pomonagården), en andelsboligforening (Færøgården), en almen boligforening (Grønlandsgården) samt 3 kommunalt ejede ejendomme (Blok 1, 2 og 3). Ejendommene er opført mellem 1934 og 1942. De fremstår i dag noget nedslidte. Friarealer og gaderum er tillige nedslidte og triste, og der eksisterer i dag ikke en samhørighed i området og beboerne imellem i de 6 blokke.

Byudviklingsområdet Flintholm

Området, som er omfattet af områdefornyelsen, ligger på den vestlige side af Flintholm Allé. På den østlige side af Flintholm Allé ligger et stort byudviklingsområde.

Byudviklingen i området startede i 2001, hvor Frederiksberg Kommune iværksatte et udviklingsamarbejde for området sammen med DBS S-tog og en privat grundejer.

Flintholmområdet stationsnære beliggenhed gør det særdeles velegnet til omdannelse til en levende, varieret og tæt ny bydel med boliger, erhverv, butikscener og kulturelle aktiviteter. Udviklingen er i gang og forventes at strække sig over de næste ca. 7-8 år.



Der opføres ca. 700 nye boliger med blandede ejerformer og yderligere ca. 50.000 m² bygges til erhverv og en børneinstitution.

Planen er at opføre et center ved stationen, og der anlægges nye veje, stier, pladser, friarealer og en byhave i området. Den nye Flintholm station med bus-, metro- og S-togsforbindelser ligger i den nordvestlige del af området, for enden af Flintholm Allé.



Beskrivelse af områdets problemer og ressourcer

Bebyggelsen og de nære omgivelser er præget af nedslidning, og det får området til at fremstå trist. Området vil uden en renovering ikke kunne opnå et fysisk ligeværdigt samspil med de nye bebyggelser, der er på vej i byudviklingsområdet.

I området er ca. 80 % af beboerne udenfor arbejdsmarkedet. Beboerne har 14 forskellige nationaliteter. I de kommunale ejendomme har en del lejere 2-årige lejekontrakter, og samtidig har en stor del beboere boet i området i mange år. Den almene ejendom har en stor andel af unge studerende og enlige ældre. Området bærer præg af, at mange ikke regner med at skulle bo der i længere tid.

Det boligsociale arbejde på Flintholm Allé startede i 1996 som et SSP projekt med ansættelse af en boligsocial medarbejder i kommunens 3 nordlige blokke, og i 2000 blev arbejdet udvidet til at omfatte alle boligblokke langs Flintholm Allés vestlige side og kom ind under den boligsociale pulje i kommunen. Den boligsociale medarbejder har god kontakt med mange beboere fra alle 6 ejendomme, og mange beboere deltager i de aktiviteter, der arrangeres. Den boligsociale medarbejder har kontor i en lejlighed i en af kommunens blokke. Aktiviteterne i lejligheden fastlægges på månedlige beboermøder. Aktiviteterne varierer og har f.eks. omfattet legestue, lektiecafé, syklub, bankospil m.m.

Den boligsociale medarbejder fungerer dels som igangsætter og koordinator for aktiviteter dels som rådgiver for enkelte beboere.

Inddragelse af lokale ressourcer

I forbindelse med udarbejdelse af programmet for områdefornyelsen afholdt Frederiksberg Kommune i slutningen af november 2004 et beboermøde for alle beboere og erhvervsdrivende på Flintholm Allé. I forlængelse af beboermødet oprettedes tre arbejdsgrupper som skal beskæftige sig med henholdsvis omdannelse af Flintholm Allé, omdannelse af friarealerne og med fællesaktiviteter/fælleslokale.

I forlængelse af beboerinddragelsen i programfasen forventes det, at arbejdsgrupperne vil fortsætte med at arbejde med de enkelte projekter under områdefornyelsen. Beboernes deltagelse i arbejdsgrupperne vil blive forsøgt udvidet med endnu flere beboere for at sikre et bredt lokalt

ejerskab til projekterne. Grupperne vil arbejde videre med baggrund i de indledende oplæg fra beboermødet i november 2004.

Det boligsociale projekt i området vil evt. kunne anvendes til lokal forankring af projektet i området og lejligheden, hvor den boligsociale medarbejder har kontor vil kunne fungere som informationsbutik. Dette vil medvirke til, at områdefornyelsesprojektet bliver synligt for beboere og andre, der færdes i området.

Overordnede mål for projektet

Hovedmålsætningen for områdefornyelsesområdet er.

- at fremme boligområdets potentiale som et attraktivt boligområde.
- at opgradere boligområdet sideløbende med byudviklingsområdets udbygning.
- at styrke beboernes identifikation med området og forbedre områdets identitet udadtil.
- at skabe rum for fællesskab og beboeraktivitet/engagement.
- at skabe funktionelle og visuelle forbedringer af nærmiljøet.

Beskrivelse af delprojekter

Bygningsfornyelse i de 4 kommunale ejendomme

De fire kommunale ejendomme indeholder i alt 189 boliger, heraf er 51 % 2-værelses, 34% er 3-værelses og 15% er 4-værelses. Ejendommene er generelt nedslidte på tag og fag, men alle har fået renoveret køkken og bad.

Pomonagården har et nedslidt tegltag, som trænger til udskiftning. De øvrige 3 har slidte asbestbølgeplade-tage, som skal eftergås for en nøjagtig tilstandsvurdering. Alle 4 ejendomme trænger til vinduesudskiftning og blok 1, 2 og 3 mangler mekaniske ventilationsanlæg.



Bygningsfornyelse i andelsboligforeningen – Færøgården

Andelsboligforeningen indeholder 57 lejligheder fordelt på 1-,2-,3- og 4-værelses boliger. Andelsboligforeningen har tilkendegivet, at der er et behov for udskiftning af ejendommens tag. I den forbindelse har de udtrykt ønske om at investere i en fælles tagterrace for ejendommens beboere. Foreningen har ligeledes ønske om at etablere nye boliger i tagetagen.

Andelsboligforeningen har i en årrække tilladt lejlighedssammenlægning, når frivillige flytninger har givet mulighed for det. Dette har indtil videre medført at 8 af de små boliger er lagt sammen til 4 større.

I forbindelse med områdefornyelsen vil det blive undersøgt om, kommunens byfornyelsesramme i 2006-8 kan udvides til at omfatte bygningsfornyelse i området.



Renovering af den almene boligforening – Grønlandsgård

Ejendommen består af 50 små 2- og 3-værelses boliger. Bygningen fremtræder pæn men i en noget nedslidt stand. Boligerne har små og utidssvarende køkkener og små toiletrum uden bademulighed. Ejendommens tag fremstår i slidt stand og trænger til gennemgribende modernisering. Murværk i gavlene er i dårlig stand, som medfører skimmelsvamp i boligerne. Ejendommen har centralvarme.

Ejendommen har ansøgt Landsbyggefonden om støtte til renovering af bygningen, friarealer og etablering af fællesfaciliteter.

Landsbyggefonden genoptager i første halvdel af 2005 vurderingen af ansøgningen efter en besigtigelse af ejendommen.

Fælleshus/fælleslokaler/fælles aktiviteter

Området har i dag en beboerlejlighed indrettet i en bolig i en af de kommunale ejendomme. Beboerlejligheden er tilknyttet det boligsociale projekt og bemandes til daglig af den boligsociale medarbejder. Disse forholdsvist små fysiske rammer begrænser udvalget af boligsociale aktiviteter.

I Grønlandsgårds ansøgning til Landsbyggefonden var et af elementerne etablering af fælleslokaler. Muligheden for at samtænke disse forskellige ideer om fælles faciliteter skal derfor undersøges. Det kan undersøges om Grønlandsgårds midler til fælleslokale/hus kan indgå i et fælleshus for hele området.

Der er nedsat en arbejdsgruppe bestående af beboere, den boligsociale medarbejder samt medarbejdere fra Teknisk Direktorat. På baggrund af arbejdsgruppens forslag og ideer planlægges etablering af en eller flere muligheder for opholdsrum til fællesfaciliteter. Mulighederne for nybygning af et fælleshus, udbygning af det eksisterende beboerlokale og andre muligheder skal undersøges.

Arbejdsgruppen foreslår som udgangspunkt et selvstændigt beliggende hus for områdets beboere.

Muligheden for at placere et fælleshus i den nordlige del af området ved blok 1 skal undersøges.

Huset forslås at indeholde ét større lokale med tilstødende mindre rum, køkken og toiletter, depotrum/rekvisitrum til de mange aktiviteter.

Som udgangspunkt er det ønsket, at den boligsociale medarbejder placeres i huset, og der evt. tilknyttes andet personale til at igangsætte og forankre aktiviteterne.

Arbejdsgruppen forslår at huset bl.a. kan rumme følgende aktiviteter og muligheder:

- rum for legestue og mødregrupper i samarbejde med sundhedsplejerskerne.
- fællesspisning.
- fritidsundervisning og lektiecafé.
- computerundervisning.
- bankospil.
- ældregymnastik.
- mulighed for mindre sammenkomster for områdets beboere, som supplement til de mange forholdsvis små boliger.
- aktiviteter der skaber samspil mellem voksne, børn og unge.
- tilbud om træning i jobsøgning for ledige, udlændinge, netværksetablering.
- rekvisitrum hvor man kan låne Christianicykel, rulleskøjter og andre udendørs legeting.

I planlægningen af fælleshuset skal indgå overvejelser om fremtidig drift og vedligeholdelse samt bemanning af fælleshuset.

Der har hidtil været afsat 450.000 kr. pr. år til den boligsociale medarbejder og aktiviteter i beboerlejligheden over kommunens boligsociale pulje.

I forbindelse med samspillet mellem Flintholm Allé Vest og byudviklingsområdet foreslås det at lave aktiviteter og tiltag som grundigt informerer de nuværende beboere om byudviklingsområdet, f.eks. rundvisninger. Desuden foreslås det at inddrage de nuværende beboere om kulturelle tiltag i byudviklingsområdet, således at beboerne opnår et samspil med de nye beboere på den anden side af Flintholm Allé.

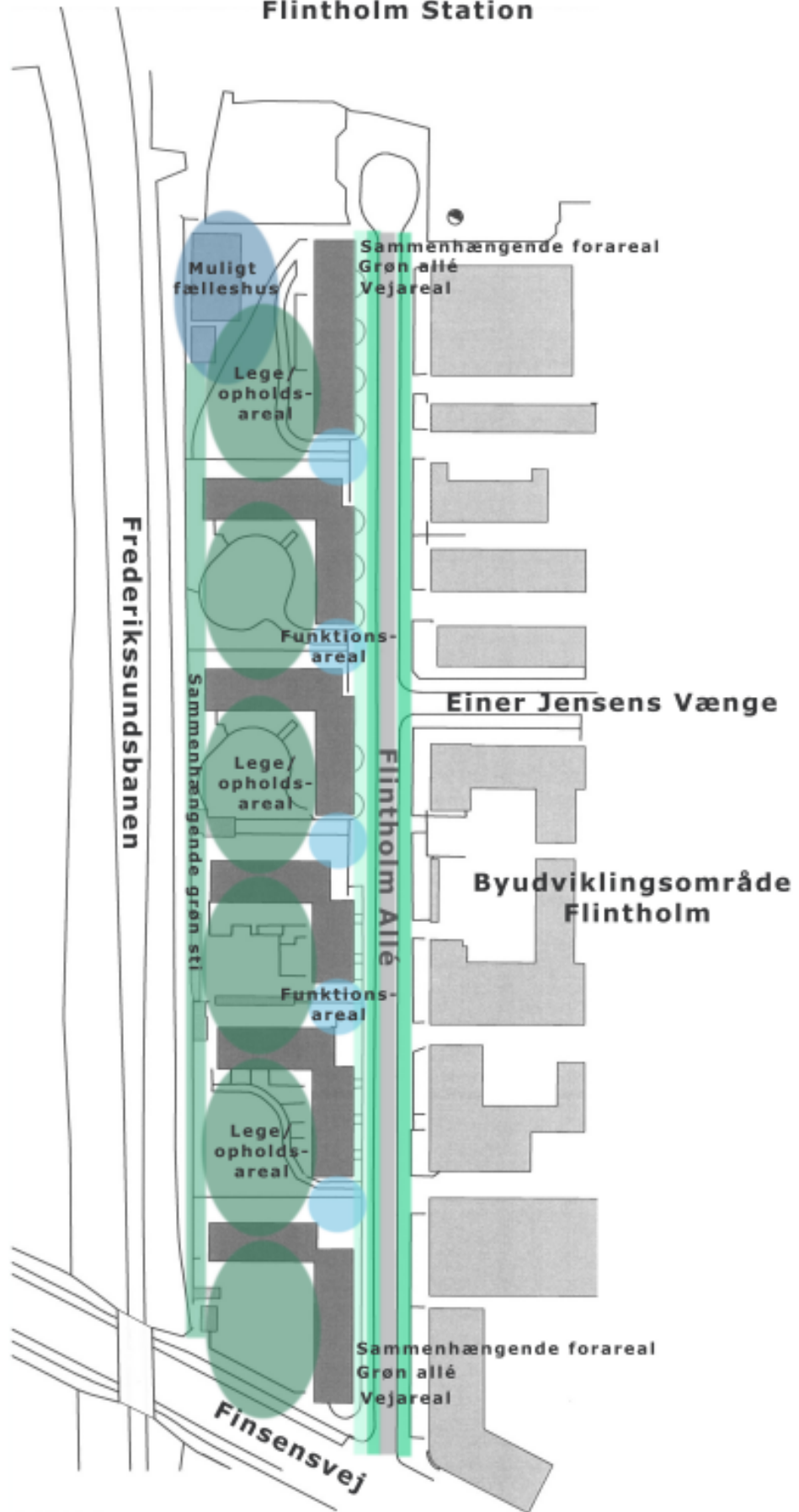
Renovering og forbedring af friarealer

Friarealerne til de 6 ejendomme har i dag en meget forskellig udformning og er generelt nedslidte og fremstår meget trist.

I de 3 nordlige gårde er der i dag indrettet legearealer til forskellige aldersgrupper: gård 1 for små børn, gård 2 for skolebørn og gård 3 for større børn. Opdelingen medfører, at børnene cirkulerer mellem gårdene. Den største gruppe består af børn i skolealderen. I andelsboligen og den almene ejendom bor der næsten ingen børn, og der findes ingen deciderede legemuligheder på deres friarealer. Pomonagården mod Finsensvej har en legeplads, som vender ud mod den stærkt trafikerede Finsensvej. Alle gårdene har generelle opholdsmuligheder i mindre omfang.



Flintholm Station



Ideoplæg: Flintholm Allé Vest 1:500

Der er nedsat en arbejdsgruppe bestående af beboere og medarbejdere fra Teknisk Direktorat. Arbejdsgruppen foreslår, at friarealerne for de 6 ejendomme ses som en sammenhængende helhed bestående af 6 gårde, adgangsarealer mellem blokkene og en passage bag om bygningerne langs jernbanen. Gårdenes fremtidige indretning udformes i samarbejde med beboerne i alle blokkene.

Mellemrummene mellem blokkene foreslås indrettet som en halvprivat zone mellem gaderummet og det mere private gårdrum. Arealet kunne f.eks. rumme cykelparkering og affaldssorteringsmuligheder. Det skal undersøges, om der langs jernbanen kan etableres en sti, der kan forbinde gårdene. Stiens kantes mod jernbanen, så der opnås en visuel forskønnelse og en skærmende effekt mod støj og indkig. Muligheden for at indgå i et samarbejde med DSB om støjafskærmning skal undersøges.

Kommunens byfornyelsesramme søges delvist brugt til friarealforbedringen i årene 2006-8. Rammebeløbet er foreløbig beregnet til ca. 6 mio. kr.

Arbejdsgruppen foreslår, at renoveringen af friarealerne kommer til at omfatte:

- nye belægninger gerne med meget grønt.
- flere opholdsmuligheder og bevaring af grillpladser.
- hegn/afskærmning mod Flintholm Allé – ens for hele rækken.
- etablering af sti mellem ejendommene og s-banen.
- afskærmning mod baneterrænet, f.eks. med træer.
- barnevognsparkering.
- bedre belysning.
- indretning af gårdene så de fremstår grønne og indbydende.
- tørrepladser i gårdene evt. afskærmet.
- kriminalpræventive tiltag.

Muligheder for cykelkældre skal undersøges, når friarealforbedringen planlægges.

Muligheder for og konsekvenser af etablering af mobilsug-anlæg til dagrenovation skal overvejes i forbindelse med planlægning af affaldshåndtering. Herunder skal forskellige løsninger til storskrald også undersøges.

Renovering af Flintholm Allé

Flintholm Allé vil være overgangen mellem den eksisterende bebyggelse og den nye i byudviklingsområdet. Strategiplanen for byudviklingsområdet beskriver Flintholm Allé etableret som den klassiske allé, der lægger sig op ad Frederiksbergs historiske og klassiske identitet. Det foreslås, at Flintholm Allé anlægges med et symmetrisk gadeprofil og beplantning.

Flintholm Allé har karakter af stillevej og boliggade, hvor det dog er muligt at køre ind i området til eksempelvis kiss and ride-pladsen ved stationen og med varetilkørsel til stationscentret.





Der skal lægges særlig vægt på bearbejdning af overgangen mellem den offentlige og den private zone, dvs. af kanten mellem gaderummet og bygningerne på Flintholm Allé. Detaljeringen af arealets udformning sker i samarbejde med den nedsatte arbejdsgruppe og med kommunens rådgivere på byudviklingsprojektet.

Der skal etableres ny belysning på Flintholm Allé, som skal sikre tryk færden og afvikling af trafik.

Udførelsen af Flintholm Allé vil ske sidst i forløbet, da den i et vist omfang vil fungere som adgangsvej til byudviklingsområdets byggepladser.

Som grundlag for udformningen af Flintholm Allé skal der laves en undersøgelse af parkeringsbehov. Parkering på Flintholm Allé skal så vidt muligt forbeholdes beboerne.

Som beskrevet i afsnittet om friarealer kan zonerne mellem gård/bygning og gade indrettes til bl.a. cykelparkering, da den nuværende situation er kaotisk foran hver indgangsdør.

Arbejdsgruppen foreslår, at renoveringen af Flintholm Allé omfatter følgende temaer:

- hastighedsdæmpende foranstaltninger på Flintholm Allé.
- p-pladser for beboere.
- ny belægning på fortovene.
- trafikdæmpende foranstaltninger ønskes (med hensyntagen til tung trafik).
- bearbejdning af arealerne foran ejendommene.
- forbedring af belysning.
- ny organisering af cykelparkering – f.eks. i skel mellem gårdene.
- mulighed for lukning af gårdrum af hensyn til børnene.

Varieret lejlighedssammensætning - Støtte til lejlighedssammenlægninger og mobilitet samt lodret differentiering

For at skabe grundlag for at beboersammensætningen i fremtiden kan blive mere varieret og give mulighed for at unge beboere, der ønsker at blive i området efter at have stiftet familie, er det kommunens ønske at understøtte beboerønsker om lejlighedssammenlægninger. Det er dog udgangspunktet, at lejlighedssammenlægninger skal ske ad frivillig vej.

Kommunen planlægger at udarbejde et oplæg til en overordnet plan for lejlighedssammenlægning i området. Oplægget kan indeholde forslag til en procedure for og omfanget af sammenlægninger af boliger i området. Efterfølgende orienteres beboerne og der nedsættes en arbejdsgruppe, som viderebearbejder og detaljerer oplægget. Oplægget skal ende med at have karakter af en lokal strategi for lejlighedssammenlægning samt indeholde kriterier for tildeling af tilskud til flyttehjælp og arkitektbistand.



Samtidig arbejdes på en strategi for en lodret differentiering i de enkelte opgange, således at ældre f.eks. får mulighed for at bo i stueetagerne.

Investeringsredegørelse

Investering i forbindelse med byudviklingsområdet

Områdefornyelsen i Flintholm Allé Vest skal ses som et led i udviklingen af hele Flintholm-området. Det er i byudviklingsområdet, at de største investeringer vil ske – både kommunale og private. Frederiksberg kommune investerer ca. 100 mio. kr. i oprensning af forurenede jord og i infrastruktur, derudover opfører kommunen plejeboliger til ca. 150 mio. kr. og en børneinstitution til mellem 20 og 30 mio. kr. samt 40 nye almene boliger.

Der forventes at ske private investeringer i omkring 700 nye boliger i området. Yderligere forventes bygget ca. 50.000 m² erhvervsbyggeri. Den samlede investering i området forventes at blive op imod 1,5 mia. kr.

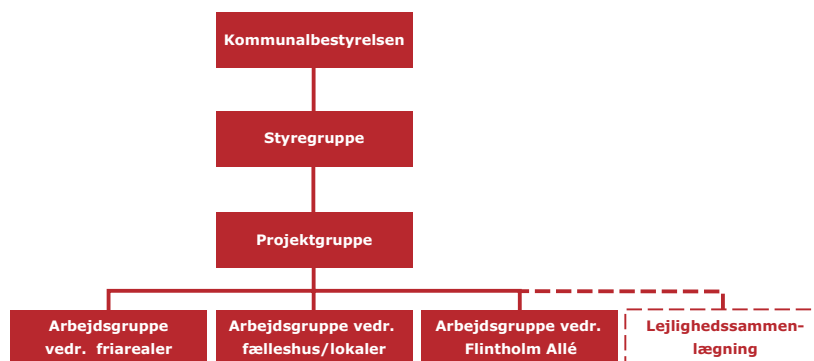
En del af de kommunale midler, der er afsat til infrastruktur i byudviklingsområdet, vil blive brugt på renoveringen af Flintholm Allé og hertil kommer kommunale midler afsat til drift af vejanlæg.

Det vil blive undersøgt om, kommunens byfornyelsesramme i 2006-8 kan udvides til bygningsfornyelse i området.

Den almene ejendom Grønlandsgård har i ansøgt Landsbyggefonden om 36 mio. kr. til bygnings- og friarealforbedring samt etablering af fælleslokale.

Det generelle investeringsbehov og -potentiale i andelsboligforeningen er endnu ikke prissat, men bestyrelsen har tilkendegivet ønsker om udskiftning af tag og etablering af tagterrace. Der gennemføres løbende lejlighedssammenlægninger i ejendommen.

Organisering



Styregruppen:

Der er nedsat en kommunal styregruppe, som består af cheferne for de involverede afdelinger i Teknisk Direktorat.

Kommunal projektgruppe

Der er nedsat en intern projektgruppe med medarbejdere fra de involverede afdelinger i Teknisk Direktorat. Projektgruppen og hele områdefornyelsesprojektet ledes af en projektleder i kommunens Projekt- og Planafdeling.

Arbejdsgrupper

Der er nedsat tre arbejdsgrupper med beboere fra Flintholm Allé og medarbejdere fra Teknisk Direktorat. Arbejdsgrupperne arbejder med temaerne: Friarealer, Flintholm Allé og Fælleshus/lokale. Arbejdsgrupperne forventes udvidet og videreført igennem hele områdefornyelseperioden.

Budget

Delprojekt	Samlet beløb (områdefornyelse)	Kommunal udgift	Statslig udgift	Anden investering	Bemærkninger
Program og formidling	650.000	433.355	216.645		
Lejlighedssammenlægninger - rådgivning mv.	500.000	333.350	166.650		
Udførte lejligheds-sammenlægninger				Endnu ikke prissat	Egeninvesteringer i andelsboligen, bygningsfornyelses ramme i de kommunale ejendomme
Mobilitet -lodret differentiering	1.000.000	666.700	333.300		
Bygningsfornyelse				Endnu ikke prissat	Bygningsfornyelsesramme, egenfinansiering
Fælleslokale/fælleshus	1.500.000	1.000.050	499.950		
Aktiviteter der skal skabe fællesskab mellem beboerne og de nye beboere i byudviklingsområdet	500.000	333.350	166.650		
Boligsocial indsats				450.000 p.a.	Den boligsociale pulje
Forbedring af zone mellem friarealer og Flintholm Allé	2.000.000	1.333.400	666.600		
Friarealforbedringer				6.000.000	Byfornyelsesrammen
Omdannelse af Flintholm Allé	3.350.000	2.233.445	1.116.555	Endnu ikke prissat	Kommunale driftsmidler samt midler fra byudviklingsrådets andel til veje og pladser
Byudviklingsområdet				Ca. 1,5 mia. kr.	Kommunale og private investeringer
Sum i alt	9.500.000	6.333.650	3.166.350		

Handlingsplan - tidsplan, procesforløb

Midlerne afsættes som en samlet ramme på det kommunale budget over en 5-årig periode med 1.9 mio. kr. pr. år.

Umiddelbart efter Socialministeriets tilsagn vil planlægningen af delprojekterne kunne igangsættes.

Delprojekt	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Der arbejdes videre i arbejdsgrupperne, evt. oprettes nye arbejdsgrupper.						
Planlægning af bygningsfornyelse i de kommunale ejendomme.						
Planlægning af friarealforbedring.						
Planlægning af fælleshus/fælleslokale.						
Planlægning af andelsboligforeningens eventuelle bygningsfornyelse.						
Opfølgning på Landsbyggefondens vurdering af Grønlandsgårds renoveringsprojekt.						
Planlægning af omdannelse af Flintholm Allé.						
Strategi for lejlighedssammenlægninger.						
Etablering af fælleshus/fælleslokaler.						
Udførelse af bygningsfornyelse.						
Udførelse af friarealforbedring.						
Omdannelse af Flintholm Allé.						
Afslutning, opsummering og forankring af områdefornyelsesprojektet.						
Afsluttende rapport til Socialministeriet.						