

## REFERAT

**Emne** Bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen Ørestad Syd

**Dato** 7. december 2020

**Til stede** Steen Jürs, E/F Stævnen (SJ)  
Anne Aage, By & Havn (AAA)  
Alexander Barlow, Balder (AB)  
Christina Holberg Fenger, Balder (CHF), observatør  
Annemarie Brink Olsen, E/F 8tallet (ABO)  
Marianne Sejerbo, Arkitektgruppen (MS)  
Ole Rensbro, AAB Afd. 100, (ORE)  
Simon Madsen, GFS Ørestad (SNM), ref.  
Christian Andersen, GFS Ørestad (CAN)

**Afbud** Udo Neu, E/F Skovhuset 2 (UN)

**Næste møde** 25. januar 2021 kl. 15:00

### 1. Godkendelse af referat og dagsorden

REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE DEN 6. OKTOBER VEDLAGT

Referat og dagsorden blev godkendt.

### 2. Meddelelser fra formand, GFS, vandlaug

- 2.1. Status på Lavettens genopretning. Er afsluttet og ibrugtaget. Vi mangler enkelte møbler, som leveres af Amager Skovhjælpere.
- 2.2. Status på afspærring ved Mellemrummet. Udskydes til næste møde.
- 2.3. Status på sikkerhedshegn langs Fælledpromenaden. Endnu ingen tilbagemelding fra By & Havn, hvor vi afventer en mødeindkaldelse til drøftelse af et kommende hegn udseende.
- 2.4. Orientering om "Ørestadskalender 2021", som er produceret og udgivet af en frivillig gruppe i Ørestad Syd. Kan købes i Cobra og Rema 1000 på AJA.
- 2.5. Nordre Landkanal er overdraget, og Vandlauget planlægger at få lavet pladser til kajaker.

### 3. Drøftelse af AJA-vision og reaktioner på By & Havns nabomøde

- 3.1. Bestyrelsen drøftede annonceringen af KAB/3Bs byggeri på BF 2.1 på baggrund af By & Havns seneste nabomøde med følgende kommentarer:

MS: KAB har fulgt retningslinjerne i lokalplanen. Erhvervsudlejning er ikke tilladt jf. lov om alment byggeri. Hvis det skal ske, skal denne del af byggeriet på ca. 400 kvm. udskilles i et separat selskab, som udvikler og driver erhvervslejemål. Det arbejdes der på, men der er ikke fundet købere til dette på nuværende tidspunkt.

SJ: Lokalplanen virker svær at tolke, og man kan undre sig over, at beboervaskeri og fællesrum kan godtages som udadvendte aktiviteter. Hvad menes der med en aktiv stueetage?

MS: Det er KKs opgave at svare på. KK har p.t. sagt god for det, KAB har lagt ind i byggeriet. KAB er ikke blevet bedt om at søge dispensation.

AAA: Det er 75% af stueetagen, som skal leve op til kravet om udadvendte aktiviteter. Nuværende funktioner, som er lagt ind, svarer til 1/3 heraf.

SJ: Jeg tolker lokalplanen som om, at stueetagen skal være et tilbud til borgere i bydelen generelt og ikke kun det enkelte byggeri.

MS: Tolkningen er ikke sådan, når det gælder alment byggeri. KAB må ikke lave noget, som ikke er et tilbud til beboere i det almene byggeri. Det ligger i rammerne jf. lov om alment byggeri.

SJ: Man kan undre sig over, at man lægger alment byggeri på det sted, når der ligger andet alment byggeri ud til den sydlige del af AJA. På By & Havns nabomøde spurgte flere også til denne placering, når man har haft så mange andre mulige byggefelter.

AAA: Den sydlige del af AJA er i lokalplanen ikke udlagt til aktiv stueetage, men til åben stueetage, som er noget andet. Kravet er generelt 27.000 etm alment byggeri, som skal fordeles indenfor området i dette lokalplanstillæg. Vi har ikke været 100% opmærksomme på den begrænsning.

SJ: Har man med de byggerier, der nu er kendt, opfyldt kravet om de 27.000 etm.?

AAA: Der ligger et alment byggeri mere på byggefelt 1.6, hvor der skal være Almen+ i noget af det. Det er ikke muligt at lægge alment byggeri langs ØB, da det ligger uden for dette lokalplantillæg.

SJ: Vedr. en evt. detailhandelsstrategi, kunne B&H ikke tage risikoen på investering i de 400 kvm. for at sikre udadvendt erhverv mv. lignende den model, der er anvendt i Nordhavn?

AAA: B&H har ikke erfaring med at leje erhverv ud på den måde, og det er ikke vores opgave. Det var en ekstern investor, som løftede denne opgave i Nordhavn.

CFE: Generelt må vi anerkende, at det er vigtigt for vores beboere, at vi får et aktivt liv på AJA. Det er beskrevet, at det skal være et "handelsstrøg". Derfor har vi hos Balder lavet butikken "Cobra", fordi vi regnede med, at der ville komme butikker langs hele gaden. Kan man foreslå at få en erhvervsmægler på, som kan hjælpe KAB med at få de 400 kvm. solgt fra?

MS: Vi vil meget gerne bidrage til den del. Myndighedsgodkendelserne tager lang tid, og vi er derfor låst fast tidligt i planlægningen. Vi har allerede en erhvervsmægler på sagen. En sådan aftale kræver et køb fra en investor eller en meget lang lejeperiode, for at belåningen giver mening økonomisk.

ABO: Jeg er enig med Christina.

CFE: Har du behov for andet fra os som bestyrelse, der kan hjælpe processen? Kan du fremsende evt. lejevilkår til os, så vi kan bistå med at finde interesserede?

MS: Vi har haft fat i mange potentielle investorer. Vi har behov for at finde en køber nu. Ellers må vi gå videre i processen med myndighedsgodkendelser på det eksisterende grundlag.

SJ: Hvor lang tid har vi?

MS: Alle relevante instanser har godkendt, at vi ligger indenfor lokalplanen. Så denne mulighed om frasalg er "lidt på bagkant" og kommer som en overraskelse for KAB. Vi har ikke lejevilkår, som vi kan sende, da selskabet ikke er stiftet endnu.

CFE: Vi kan evt. sende henvendelser videre til jer omkring etablering af butikker, hvis vi finder interesserede.

SJ: Hvad er det for en tidsplan, vi ser ind i?

MS: Det kommer an på politikerne. Men ellers vil jeg sige inden for et par måneder. En evt. lejeaftale vil være en såkaldt balanceleje, som skal finansiere hele bygningens opførsel. Der er ingen offentlig støtte at hente til opførsel af erhvervslejemål.

SJ: Vi har været på bagkant og ikke kendt planlægningen, men beboerne går meget op i det her.

AB: Løsningen ligger så i at kunne sælge det fra. Vi kan kun hjælpe, hvis vi kan bistå med at finde en køber.

AAA: By & Havn har desuden ikke mere økonomi at skyde ind i udviklingen af AJA, da vi har valgt at bruge midlerne på Byens Hus og yderområderne for at trække mennesker ned i gaden; men ikke på selve byggegrundene, da det ligger uden for B&Hs ekspertise.

Drøftelsen blev afsluttet.

### 3.2. Status på Byens Hus, herunder KFFs plan om en forpost i Ørestad op til åbningen af huset.

AAA: Diskussionen ligger nu mellem KPC og KK. Forventningen er at gå i jorden ultimo 2021.  
SNM: Kultur S, KFFs enhed for kultur og fritid i Kbh. S, har afsat ressourcer til kultur og bylivsaktiviteter i Ørestad og vil allerede fra nu af etablere sig som en forpost til KKs aktiviteter i Byens Hus. Man vil formentlig have midlertidige kontorpladser i Ørestad allerede fra primo 2021 og frem til ibrugtagningen af Byens Hus. GFS har holdt et indledende møde med Kultur S for at dele kontaktnetværk og orientere om igangværende aktiviteter. Vi fortsætter samarbejdet. Der er endnu ikke kommet en officiel udmelding fra KK/Kultur S om indsatsen.

### 3.3. Forventning om allé-træer på AJA.

AAA: Vi skal overholde det, som er vist i lokalplanen, og det vil sige allé-træer langs den nordlige side af AJA.

### 3.4. Tidsplan for UN17 (BF 3.6) og påvirkning af GF-arealer i byggeperioden, herunder fælledpromenaden.

AAA: De overtager grunden 31. dec. 20 og er allerede i gang med geotekniske undersøgelser.

## 4. Ansøgninger om bylivsaktiviteter

UDKAST TIL REGULATIV FOR UDESERVERING VEDLAGT. PRÆSENTATION STREETFOOD-OMRÅDE VEDLAGT. BREV FRA CAFÉ COBRA VEDLAGT. ANSØGNING FRA ARKITEKTGRUPPEN VEDLAGT.

### 4.1. Bestyrelsen drøftede indholdet i regulativet, herunder sikring af synergien mellem gadeliv, midlertidige madvogne og faste butikker.

ABO: Jeg er betænkelig ved, at erhverv skal beslaglægge store dele af GFs fællesarealer, som er tiltænkt borgerne. Det er svært at forklare, hvorfor man "inddrager" fællesarealer til fx madvogne og udeservering.

CFE: Det er et "hønen eller ægget"-problem. Kommer bylivet først og så butikkerne, eller omvendt? Vi skal som bestyrelse ikke begrænse livet, men samtidig med respekt for de praktiske konsekvenser og dagligdagsbehov. Vores indtryk er, at folk vil være glade for, at der sker noget som fx madvogne.

CAN: Vi har i sekretariatet brug for at have fælles regler for dem, som allerede bruger GFs arealer nu til udeservering, udstilling mv. Vi ser ikke et problem i de andre bydele med, at fællesarealerne indtages i stort omfang. Men der er behov for en ensretning af, hvad man må og ikke må.

AAA: Vi bør vurdere ansøgninger fra gang til gang, så man beholder beboernes muligheder for udfoldelse og brug af fællesarealer, men giver mulighed for bylivsskabende tiltag, som bakker om om behovet. Erhverv bidrager jo også til bylivet.

ABO: Enig i, at ansøgninger tages op fra gang til gang. Dog mener jeg ikke, vi skal give tilladelse til madvogne.

MS: Vi må som bestyrelse danne enighed om en retning. Enten støtter vi byliv eller også gør vi ikke. Den igangværende diskussion om AJA viser, at vi har et stærkt behov for byliv og aktivitet. For meget byliv/aktivitet er ikke vores problem i Ørestad Syd på nuværende tidspunkt. Hvis vi går ind

for det, så må vi også tillade bylivsaktiviteter, som er til alles bedste.

SJ: Enig med MS. Erhverv bidrager også til bydelens liv. Der er desuden en forventning hos erhverv/butikker om, at de gerne må have noget ud for deres butik, sådan som det er i kommunen generelt.

ABO: Det bør stadig fremgå mere tydeligt i regulativet, hvad grundejerforeningens holdning til bylivsskabende aktiviteter er og hvilke typer af aktiviteter, man kan forvente at få tilladelse til.

AB: Balder har etableret sine gårdrum som åbne for hele bydelen, bl.a. for at støtte op om byliv i bydelen generelt.

SJ: Vi er alle klar over, at der mangler faciliteter i byrummene og et butiksliv. Hvis vi kan støtte op om det med et praktisk regulativ og en retning for hvilke type ansøgninger, vi kan godkende, så vil det ligge indenfor vores egen helhedsplan.

Bestyrelsen besluttede at lade SNM præcisere GFs ønsker i regulativet, som tages til beslutning på næste møde.

#### 4.2. Beslutning om tilladelse til pilotprojekt fra Street Food Guru/REMA 1000.

ORE: Jeg er positiv. Jeg stemmer for så meget liv som muligt.

ABO: Jeg er imod af alle de grunde, som er beskrevet i brevet fra Cobra.

CFE: Jeg er enig i ansøgnernes devise om, at mere handel giver mere aktivitet. Dog tror jeg ikke en sådan aktivitet bør være permanent. GF bør desuden opkræve en leje, hvis området er åbent hver dag. Midlertidigt kan man give tilladelse.

SJ: Jeg er for idéen, men ambitionen er for høj. Jeg havde forestillet mig noget mere midlertidigt.

CFE: Kan evt. placeres længere ind i området, som trækker folk ind i området. Fx nede omkring Byens Hus/Fælledkanten.

SJ: Vi kan opfodre til, at man lejer lokaler i stedet for, hvis det skal være permanent. Eks. Vinbaren og den food truck der skabte synergi, men det skal gennemtænkes.

CFE: Erfaring fra succesfulde butiksudvikling andre steder siger, at det skal foregå på ens konkurrencevilkår. Derfor skal tilladelser og regulativ være ens for alle, så man sikrer, at ingen forfordeles. Men flere tilbud af samme slags i et område kan sagtens øge handlen og kvaliteten, netop fordi der er konkurrence.

Bestyrelsen besluttede at afslå ansøgningen. Bestyrelsen vil først afklare holdningen til madvogne o.lign. generelt samt synergien med permanente butikker, inden man kan give en tilladelse.

#### 4.3. Ansøgning om udeservering ved butiksløkkale øst for Nordhuset (AG-gruppen).

Bestyrelsen har tidligere været positiv overfor forslaget og besluttede at give tilladelse. Ansøger skal leve op til det kommende regulativ.

## 5. Status på Helhedsplanens etaper

### 5.1. Udskydes til næste møde.

## 6. Økonomirapportering og budget 2021

ØKONOMIRAPPORT, BUDGETFORSLAG OG OPDATERET MEDLEMSLISTE VEDLAGT

### 6.1. Vi forventer et overskud for 2020 bl.a. pga. en mild vinter. Forbrug på udvikling/særlige tiltag forventes at lande på budget. Reetablering af etape 10 ud for Lavetten forventes ligeledes at lande på budget.

- 6.2. Der forventes øgede indtægter i 2021 pga. 80%-reglen jf. vedtægterne. Driftsomkostningerne stiger i takt med nye overdragelser, ligesom udviklingspuljen stiger jf. den langsigtede finansiering af Helhedsplanens etaper. De øgede indtægter vil gå til finansiering af dette samt til de fortsatte henlæggelser (grundfond) til større vedligeholdelsesopgaver i fremtiden.
- 6.3. Drøftelse af trafiksanering og afsatte midler. Midlerne overføres til næste år. CFE tager kontakt til SNM og SJ vedr. trafikprojekt ved CBS.
- 6.4. Drøftelse af udviklingspuljen og 10-års-oversigten. Udskydes til næste møde.

## **7. Drift & Vedligehold**

- 7.1. Status på indkøring af Apcoa og underskrivelse af prokura. Bestyrelsen godkendte prokura, som giver sekretariatet mandat til at underskrive kommende allonger indenfor kontraktens vilkår.
- 7.2. Status på julebelysning. Det er opsat med enkelte udfordringer, bl.a. den midterste del af RJV, som afhænger af By & Havns tilslutning, som er gravet over.
- 7.3. Status på reetablering af infrastruktur omkring Lavetten/AJA. Er afsluttet.

## **8. Evt.**

Intet at berette.