

FORSLAG FÆLLES GÅRDHAVE

Skt. Hans Gade-karréen

Nørrebrogade 18-24, Fælledvej 4-22, Fælledvejens Passage 2-12, Skt. Hans Torv 24-26, Skt. Hans Gade 15-27, Skt. Hans Gade Passage 2-4 og 1-11 samt Ravensborggade 3-23

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den xx.yy 2012 at sende dette forslag i høring.

Frem til den xx.yy 2013 kan ejere og beboere fremsende bemærkninger til Københavns Kommune, Center for Bydesign, postbox 447, 1505 København V eller på bydesign@tmf.kk.dk.

INDBYDELSE TIL ORIENTERENDE MØDE

I høringsperioden afholdes et orienterende møde, hvor forslaget vil blive gennemgået, og der vil være mulighed for at stille spørgsmål.

Mødet afholdes xxxdag den xx.yy 2012 kl. 19.00-21.00 i VerdensKulturCenteret, Nørre Allé 7, 2200 København N.

Forslaget er husstandsomsdelt og sendt til ejerne den xx. yy 2012.



**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen



BAGGRUND FOR FORSLAGET

Forslaget til byfornyelsesbeslutningen er udarbejdet med udgangspunkt i en beslutning fra Københavns Kommune i juni 2008 om etablering af en fælles gårdhave i Skt. Hans Gade-karréen.

Skitseforslaget er udarbejdet af Niels Lützen Landskabsarkitekter og Kuben Management i dialog med arbejdsgrupper bestående af beboere, ejere og erhvervsdrivende fra karréen.

KARRÉEN I DAG

Karréen er generel præget af små og usammenhængende friarealer af variende beskaffenhed.

Karréen rummer en del baghuse, som er med til at give karréen en opdelt karakter.

Karréen indeholder flere ejendomme, der alene anvendes til erhvervs- og institutionsformål.

Disse ejendomme vil - med deres nuværende anvendelse - ikke blive omfattet af forslaget om etablering af fælles gårdhave for karréens beboere.

På enkelte af de matrikler, der ikke i øvrigt indgår i det fælles gårdanlæg, vil der blive etableret passager over friarealet, så beboerne får mulighed for at bevære sig uhindret gennem hele karréen.

NEDRIVNING/RYDNING

Ved at nedrive et mindre antal baghuse, garager og lignende samt diverse skure og hegn skabes der nye og mere sammenhængende arealer, der muliggør bedre indretning og anvendelse af friarealerne for karréens beboere.

Når beslutningen er endeligt godkendt i Københavns Kommune vil Kuben Management forhandle med de ejere, der påvirkes af nedrivning af garager og mindre baghuse.

De baghuse og garager, der i dette forslag er udpeget til nedrivning, er:

- lille baghus på ejendommen Nørrebrogade 20
- garager på ejendommen Fælledvej 16
- lagerbygning på ejendommen Fælledvej 18 m.fl.
- garager på ejendommen Ravnsborggade 21
- det nordlige baghus i to etager på ejendommen Ravnsborggade 19.



Eksisterende forhold

FORSLAGET

På midteropslaget ses forslaget til den fælles gårdhave.

INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Hovedideen er at skabe en grøn og brugervenlig gårdhave, der bygger videre på de eksisterende og meget tætte rumforløb, hvor der gives plads til så mange funktioner som muligt på de ret begrænsede arealer.

Der indrettes et sammenhængende stisystem, der forbinder gårdens forskellige funktioner, herunder lege- og opholdsarealer, som etableres overalt i gården i tilknytning til de enkelte ejendomme.

Desuden skal gården gøres frodig og grøn ved at etablere så store græsarealer som muligt samt ved plantning af forskellige buske, træer og blomster og etablering af grønne vægge og hække.

Derudover er skal de forskellige praktiske funktioner som cykelparkering, etablering af affaldspladser, tøjtorring indarbejdes.

Endelig skal en række brandveje lovliggøres i gården.

Disse forhold er alle indarbejdet i skitseforslaget, og i selve projekteringsfasen vil der ske en yderligere bearbejdning af forholdene.

Adgangsforhold og bevægelsesforløb

Det fremtidige anlæg vil være aflåst, og forsynet med fem fælles adgangsveje, således at det bliver muligt at komme ind i og ud af karréen fra alle sider.

Desuden er der etableret forbindelsesstier både på langs og på tværs, således at det er muligt for beboerne at bevæge sig på kryds og tværs gennem hele karréen.

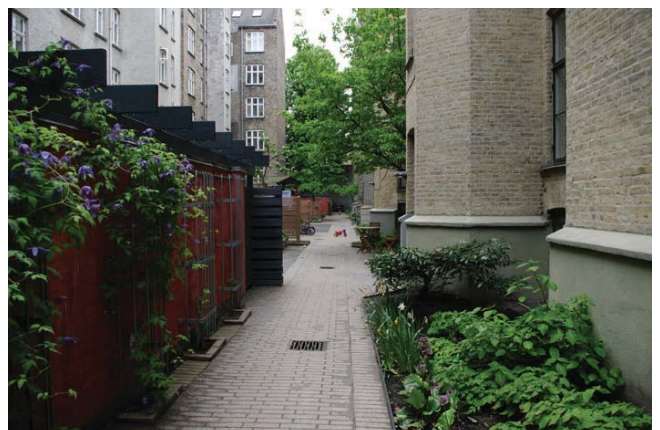
Ophold og leg

Der er arbejdet med at skabe attraktive opholds- og legemuligheder - både lokalt i ejendommenes nærområder og gennem etablering af større fælles opholds- og legearealer, hvor der er mulighed for dette.

Af- og pålæsninger fra biler

De nuværende parkeringspladser nedlægges, og generelt vil kørsel med motorkøretøjer ikke være tilladt efter etableringen af den fælles gårdhave.

I enkelte gårdrum vil der blive mulighed for af- og pålæsning af varer til karréens erhverv.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



Tegningen er ikke målfast



Eksisterende forhold

Lokal afledning af regnvand (LAR) og bæredygtighed

Københavns Kommune stiller krav om bæredygtighed i offentligt støttede projekter.

Der er krav om, at ca. 30 % af det vand, der falder på tage og belægninger, håndteres på grunden ved ned-sivning, fordampning eller ved brug til havevanding.

I Skt. Hans Gade imødekommes ønsket ved at anlægge så store grønne områder som muligt, ved at begrænse det belagte areal og f.eks. etablere grusstier, ved at anlægge mindre regnbede i de grønne arealer samt grønne tage på nye skure. Desuden opsamles regnvandet i underjordiske tanke til brug ved havevanding.

Materialer, der findes i karréen i dag - eksempelvis brosten, fliser og beplantning, vil blive forsøgt genanvendt og indpasset i det nye anlæg.

I valget af materialer til nye skure, belægninger mm. vil der blive lagt vægt på lang holdbarhed.

Beplantning

Der vil blive arbejdet med bede med planter, som egner sig til lokaliteten og de eksisterende forhold med lys og skygge.

Der vil blive lagt vægt på at skabe et frodigt og grønt miljø, der øger den lokale biodiversitet, så blandt andet fugle- og insektlivet øges og forbedres.

Der vil blive anvendt robuste planter, som kan udvikle sig uden brug af sprøjtemidler.

Den nuværende beplantning vil blive gennemgået for at vurdere, hvad der skal bevares.

Belysning

Langs gangstier og omkring affaldspladser vil der blive opsat belysning, så både færdsel i gårdhaven og håndtering af affald kan ske på betryggende vis.

Der vil blive anvendt armaturer, der udstyres med lavenergibelysning.

Cykelparkering mm.

Der etableres skure og halvtage i både en og to etager til parkering af de mange cykler, som karréens beboere har.

Renovation mm.

I karréen etableres en række affaldsområder.

I placeringen er der taget højde for adgangskrav til beboelse og afhentning.

LOVGRUNDLAG

Forslaget er udarbejdet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer, lov nr. 132 af de 5. februar 2010, kapitel 6, hvori der står, at kommunen kan beslutte, at gårdarealerne skal omlægges til fælles arealer for de omfattede ejendommens beboere.

ØKONOMI

Samtlige udgifter til etablering af den fælles gårdhave afholdes af det offentlige inden for det rammebeløb, som er fastlagt i ovennævnte lov.

Ejere og beboere betaler alene udgifterne til drift og vedligeholdelse af den færdige gårdhave.

TIDSPLAN

Byfornyelsesbeslutning

Når høringsperioden er afsluttet behandler Center for Bydesign de indkomne forslag, hvorefter både Teknik- og Miljøudvalget samt Borgerrepræsentationen skal godkende projektet.

Når dette er sket, vil den endelige beslutning om gennemførelse af byfornyelsesbeslutningen blive offentliggjort inklusive klagevejledning.

Herefter udarbejdes hovedprojekt, der holdes licitation og kommunen godkender licitationsresultat. Denne fase forventes at strække sig over ca. 6 måneder.

Anlægsarbejdet

Herefter sættes anlægsarbejderne i gang, og selve udførelsen af gårdhaven forventes at vare 6 måneder, så arbejderne afsluttes, og anlægget kan benyttes fra sommeren 2014.

Drift- og vedligeholdelse

Når gårdhaven er færdig, afleveres den til ejerne. Ejerne er forpligtet til at danne et gårdlaug, og dette sker, når anlægsarbejderne påbegyndes.

Kommunens rådgivere bistår ejerne med stiftelsen af gårdlauget.

Gårdlauget har til opgave at bevare og vedligeholde gårdhaven og udarbejde ordensregler for gårdens benyttelse.

Udgifterne til driften af den fælles gårdhave skal fordeles mellem ejendommene i forhold til disses bruttoetagearealer.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



MERE INFORMATION

Center for Bydesign

Byfornyelse

Tlf. 3366 3500

E-mail: bydesign@tmf.kk.dk

www.kk.dk/gaardhaver

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

