

LOVGRUNDLAG

Forslaget er udarbejdet efter bestemmelserne i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov nr. 1234 af 27. december 2003, med senere ændringer, hvori det beskrives, at kommunen kan beslutte, at gårdarealerne skal omlægges.

ØKONOMI

Samtlige udgifter til etablering af fælles gårdanlæg afholdes af det offentlige inden for det rammebeløb, der er fastsat i ovennævnte lov.

Ejere og beboere betaler alene udgifterne til drift og vedligeholdelse af det færdige gårdanlæg.

TIDSPLAN

Høringsperiode

Høringsperioden varer til XXXXX 2010, hvorefter forslaget atter bliver forelagt Teknik- og Miljøudvalget med de bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser, som Center for Bydesign har modtaget i høringsperioden.

Byfornyelsesbeslutning

Teknik- og Miljøudvalget vil herefter tage stilling til, om der skal træffes en byfornyelsesbeslutning om gennemførelse af det fælles gårdanlæg.

Projektering

Hvis Teknik- og Miljøudvalget træffer beslutning om etablering af fællesgården, vil projektering af gårdanlægget blive igangsat.

Ejere og beboere vil blive indbudt til møde om detailudformningen af anlægget.

Projektering, udbud i licitation mv. varer ca. 4 måneder.

Anlægsarbejdet

Selve anlægsarbejdet varer ca. 4 måneder og forventes afsluttet i foråret 2011.

Drift- og vedligeholdelse

Når gårdanlægget er færdigt, afleveres det til ejerne, som forpligtes til at danne et gårdlaug. Gårdlauget har til opgave at bevare og vedligeholde gårdanlægget.

Udgifterne til driften skal fordeles ligeligt mellem de to ejendommene. Driftsudgifterne forventes at komme til at ligge på 10-12 kr. pr. m² lejlighed pr. år.

Gårdlauget udarbejder ordensregler for gårdanlæggets benyttelse.

FORSLAG FÆLLES GÅRDANLÆG Rughavevej

Rughavevej 2-4, Toftegårds Allé 16-28,
Mølle Allé 21-23

Teknik- og Miljøudvalget har xxxxx vedtaget dette forslag i høring frem til xxxxx 2010. Indtil denne dato kan ejere og beboere sende bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser til Københavns Kommune, Center for Bydesign, Postbox 447, 1505 København V.

Yderligere information om forslaget kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign.

Forslaget er husstandsomdelt og sendt til ejerne den XXXX 2010.

SAMMEN
OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

SAMMEN
OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

MERE INFORMATION

Center for Bydesign
Tlf. 3366 3500
E-mail bydesign@tmf.kk.dk
www.kk.dk



BAGGRUND FOR FORSLAGET

Efter ønske fra ejere og beboere i ejendommene har Center for Anlæg og Udbud udarbejdet dette forslag til indretning af et fælles gårdanlæg for beboerne.

Forslaget er udformet efter afholdelse af et møde med ejere og beboere.

De ønsker og behov, der er fremkommet til indretning af gården, er søgt indarbejdet i forslaget.

Et stort flertal af ejere og beboere i karreen ønsker forslaget gennemført.

GÅRDEN I DAG

Gårdarealerne er nedslidte og indrettet således, at de ikke tilbyder de lege- og opholdsmuligheder, som vi i dag forventer af en boligs friarealer.

To garagebygninger beslaglægger - sammen med til- og frakørselsarealerne - en væsentlig del af den mest attraktive del af gårdarealerne.

Gårdrummene på alle tre ejendomme grænser op til Frejaskolen - en skole for autistiske børn.

Forvaltningen har overvejet, om skolens friarealer skal indgå i det fælles gårdanlæg, men det skønnes ikke at være hensigtsmæssigt.

Det har også været overvejet at inddrage en del af skolens areal for at skaffe adgang mellem havearealet ved Mølle Allé og ejendommenes gårdarealer. Men da skolens friarealer i forvejen er meget begrænsede i forhold til antallet af børn, har forvaltningen skønnet, at generne for skolen ikke opvejes af fordelene ved at inddrage noget af skolens areal.

I Mølle Allé er der beliggende nogle små haver, som ejes af ejendommen i Mølle Allé 21-23. Disse haver har kun adgang fra gadesiden, men det skønnes, at de vil kunne indgå i de fælles opholdsarealer på en yderst attraktiv måde.

RYDNING

Hegn, skure, gammel gårdbelægning og eksisterende beplantning ryddes. Desuden nedrives den garagebygning på ejendommen Rughavevej 2-4 og Toftegårds Allé 24-28, som er beliggende i skellet op til ejendommen Toftegårds Allé 22. Der har været enighed om, at det store træ mellem for- og baghus på ejendommen Toftegårds Allé 20-22 fjernes, da det skygger meget, og da det ikke er sundt.

FORSLAGET

På modsatte side ses forslaget med den fællesport og fælles gennemgang, der inddrages i anlægget som fælles adgangsveje mellem vej og gård.

Indretning af det fælles gårdanlæg

Hovedideen i forslaget er at skabe nogle sammenhængende opholdsarealer med varierede muligheder for ophold og leg - uden kørsel med motorkøretøjer.

Forslaget danner - med sine bakkeøer - mindre nicher til ophold, placering af tørrestativer mv. Desuden danner de organiske former et dynamisk fleksibelt rum med god tilgængelighed og legemuligheder for mindre børn i hele gården.

Arealet mellem "øerne" og gårdfacaderne anlægges med fliser.

Til opbygning af bærelag under flisebelæggningerne vælges genbrugsmaterialer. Der vælges i øvrigt - i videst mulig omfang - byggematerialer, som minimerer miljøbelastningen

Cykelparkering

Der opsættes cykelstativer i 2 etager mod passagen ved skolen og i én etage langs kældergraven op til ejendommen Rughavevej 2-4 og Toftegårds Alle 26-28. Desuden opsættes cykelstativer langs gavlen ved Mølle Allé 25.

Der påregnes at kunne opstilles 105 cykler på disse pladser. Herudover påtænker ejerne selv at indrette cykelparkering i de to porte mod Toftegårds Allé.

Leg og ophold

Nogle af "øerne" udformes med bede og andre som et græsareal, man kan lege og opholde sig på. Der indrettes et legeområde med sand til de mindre børn ud for Toftegårds Allé 22 og en høj med gummibelægning ligeledes til leg ud for Rughavevej 2-4. Herudover stimulerer gårdens bakkede udformning, og de mange kroge til leg og udfoldelse i hele gården men danner også mere intime rum til ophold med borde og bænke.

Renovation mm.

Containere til dagrenovation samt til pap og papir samles i den eksisterende garagebygning mod passagen ved skolen. Der indrettes desuden et gårdmandsrum i denne bygning. De eksisterende garageporte udskiftes med tremmevægge med slyngplanter.

Beplantning

Bedene beplantes med græsser og stauder i varierede strukturer, højder og farver. Især græsserne er flotte hele året og ikke særlig plejekrævende. Der plantes også mindre træer.

Langs facaderne - ved køkkendørene - anlægges bede med slyngplanter til at begrønne facaderne og markere indgangene. Den frodige beplantning vil desuden være med til at dæmpe støj og forbedre klimaet i gården.

