

BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE

Nattergalevej-karréen

Adresse: Nattergalevej 38-90, Mågevej 44-62,
Ørnevej 57-61, Musvågevej 20-22, Glentevej 71,
Vibevej 28-30

Borgerrepræsentationen har XX. XX 2018 truffet
byfornyelsesbeslutning om indretning af en fælles gård-
have.

Den fælles gårdhave etableres af Teknik og Miljøforvaltning-
en, Byens Fysik i samarbejde med en landskabsarkitekt,
og gårdhaven forventes at kunne tages brug i første halvdel
af 2019.

Forslaget er husstandsomdelt og sendt til ejerne den xx. yy 2018.

BILAG 4





Eksisterende forhold

BAGGRUND FOR FORSLAGET

Formålet med beslutningen er at skabe en fælles gårdhave, indrettet til ophold og leg for beboerne.

Beslutningen er truffet på baggrund af et forslag Teknik- og Miljøforvaltningen i samarbejde med MASU Planning og AFM rådgivende ingeniører A/S har udarbejdet i dialog med beboerne

Forslaget, er efter offentlig høring i perioden 17.12.2017 til 5.2.2018, blevet endeligt vedtaget af Borgerepræsentationen den xx.xxxxx 201x.

BESLUTNINGEN

På midteropslaget ses den besluttede plan af den fælles gårdhave.

NEDRIVNING/RYDNING

Pulterrummene nedrives og den eksisterende asfalt fjernes.

INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Beboerne har ønsket en frodig gård med meget natur og organiske former.

I forslaget udvides det beplantede grønne bælte, som tilføjes en bugtet kant, således at fast belægning i gården minimeres. Ind imellem de træer, der bevares, etableres et bevæget landskab i form af grøfter, regnbede, vandrender, søer og mindre "bakker", der giver naturlig variation og oplevelser af et varieret terræn. Terrænet skaber nicher, der danner ramme om skærmede opholdspladser på grusbelægning. Grøfter og regnbede giver mulighed for leg og oplevelser i både tørt og fugtigt vejr. Grøfterne beplantes med græsser og urter der tåler fugtige forhold, og i regnbedene lægges store marksten, der danner en ramme for græsser og stauder på brinkerne.

Der etableres adgang fra Børnehaven Glentevej 71, således at børnehaven, med mindre grupper af børn, kan tage på tur i hele det grønne friareal, og beboerne får adgang til børnehavens legeplads udenfor åbningstiden.

Beplantning

De ca. 65 eksisterende træer i gården er blevet vurderet af en fagspecialist. Ca. en tredjedel (23) er i dårlig vækst og fældes. Ca. en tredjedel (21) er bevarings-

værdige og indpasses i det nye anlæg. Af de resterende, bevares de træer, der kan indpasses i det nye anlæg og under hensyntagen til udformning af det nye terræn. Der plantes nye træer så gårdhaven rummer flere træer end før gårdrenoveringen. De nye træer sikrer en robust og langtidsholdbar beplantning med større artsvariation og aldersspredning.

Generelt plantes hjemmehørende arter for at fremme biodiversitet og sanselige naturoplevelser i gården. Efter ønske fra beboerne, plantes høje træer til afskærmning mod naboskel, lavere træer i grupper som frugttræer og lunde, buske som "miniskovbryn" mod naboskel, og frugtbuske omkring opholdspladser. Desuden plantes skygge- og fugtighedstålende stauder i regnbedene, og LAR frø engblandinger i grøfterne.

Omkring renovationsindhegninger sættes klatreplanter, og der anlægges facadebede til opblødning af det lange, lige facadeforløb langs Nattergalevej/Mågevej. Der gøres plads til beboernes egne dyrkningsbede i hævede plantekasser.

Leg og ophold

Beboerne og børnehaven matr. 1443 ønsker mindre legesteder, der indpasses i hele gårdens forløb med fortrinsvis naturlige materialer. Det er klatreleg, trampoliner og en karrusel. Grøfter og regnbede bliver naturlige legesteder, med balcestubbe og trædesten.

Hvis økonomien tillader det, etableres også få træbroer over grøfterne, og sandkasse og legehus på P-kælderdekke ved Ørnevej.

Der laves 8 opholdspladser på grusbelægning i forskellige størrelser i grønne, halvcirkulære "nicher" flere steder i det grønne "parkstrøg". En større opholdsplads laves i knækket, Nattergalevej/Mågevej, med en overdækning, hvis økonomien tillader det. Der er mulighed for uformelt ophold på græsplæner og bakker, og der kan sættes bord/bænke sæt på den nye belægning - så der vil være plads til både fælles og privat ophold.

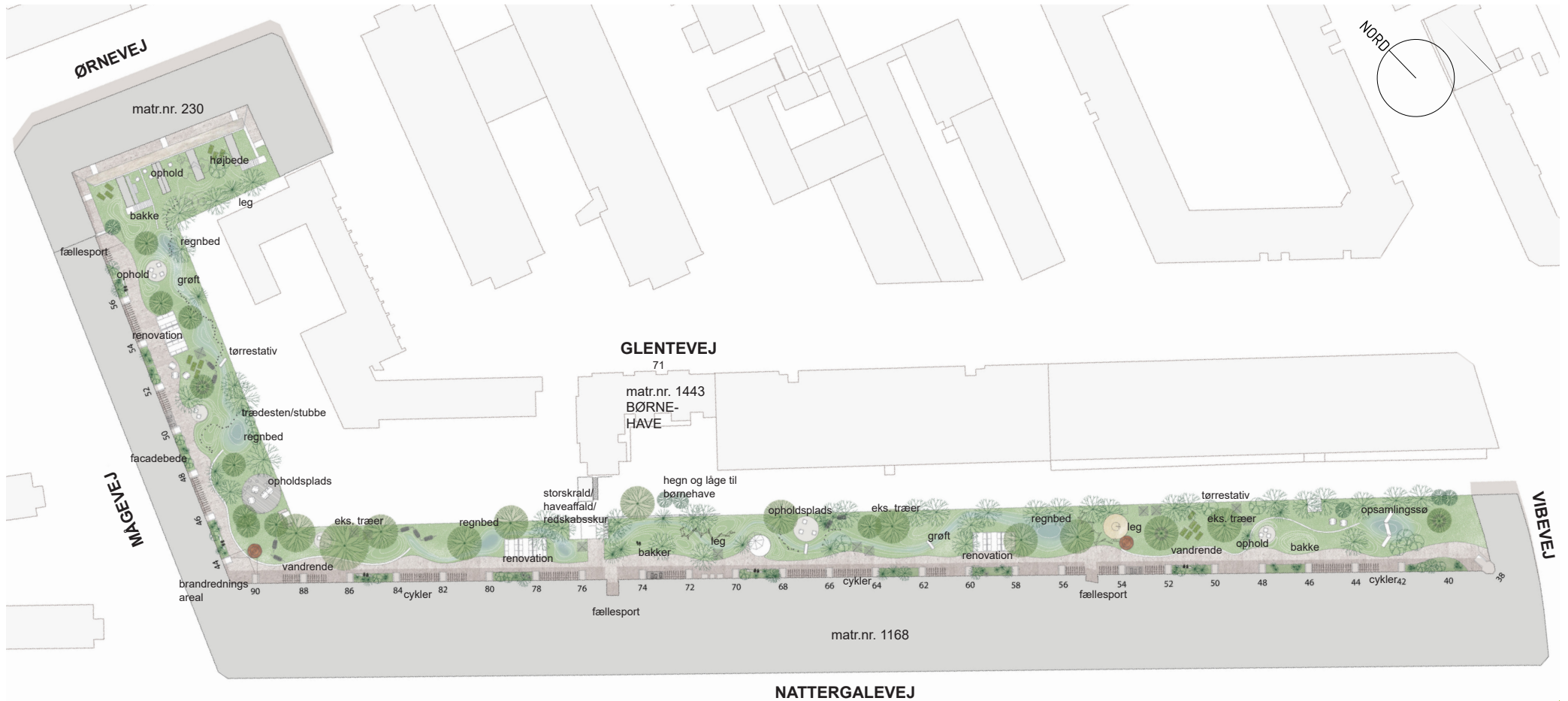
Affald og genbrug

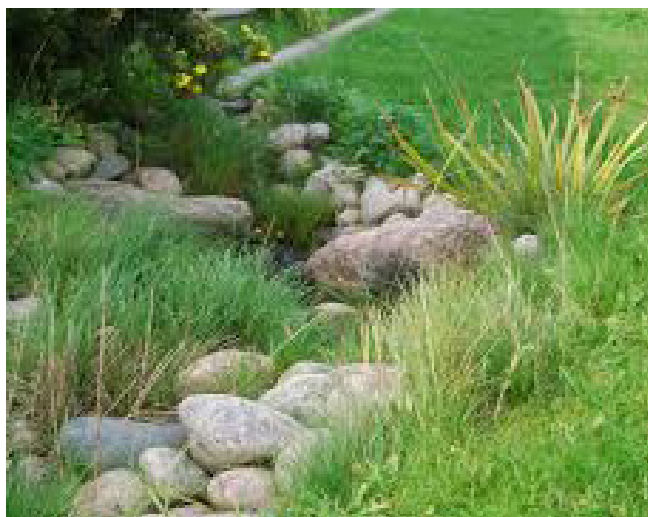
Renovationen placeres i 3 lave indhegninger samt et skur til kombineret storskrald, haveaffald og redskaber.



Inspiration til den fremtidige gårdhave

Den besluttede plan for en fælles gårdhave





Inspiration til den fremtidige gårdhave

Belysning

Belysningen på ejendommenes facader og porte bevares. Ny belysning etableres ved alle renovationsindhegninger og i storskrald/redskabsskuret.

Lokal afløbning af regnvand (LAR)

Det tilstræbes at tilbageholde en 10-års regnhændelse indenfor matr. 1168 og 230 fra den gårdvendte tagflade og regnvand i gård. Grøfter, regnbede, vandrender og søer kan rumme op til ca. 150 m³ regnvand samt ca. 100 m³ i regnvandstanke og faskiner.

Ejendommen matr. 1168 vil genbruge regnvand til deres fællesvaskeri. Dette finansierer ejendommen selv.

Derudover etableres recirkuleringsanlæg så der er strømmende regnvand på 2 strækninger af vandrenderne også når det ikke regner. Anlægget forsynes med børnesikrede taphaner til vanding af nyttehaver mm. Ved skybrud kraftigere end en 10-års hændelse ledes vandet ud af gården.

Cykelparkering m.m.

De eksisterende cykelstativer genopsættes langs bygningsfacaderne. Der bliver sat 6 nye faste tørrestativer. Den endelige placering aftales med beboerne i slutningen af anlægsfasen.

REPARATION AF EJENDOMMENE

Hvis ejerne har planer om reovering af ejendommens kloakledninger i gårdhaven, nedlæggelse af køkkenbrønde, lyskasser eller istandsættelse af fundamenter, kan dette arbejde evt. udføres samtidig med etablering af gårdhaven. Det er en forudsætning, at der er indgået en skriftlig aftale om det, inden anlægget af gårdhaven påbegyndes.

DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Når gårdhaven er færdig, afleveres den til ejerne, som ved servitut på ejendommene forpligtes til at danne et gårdlaug. Gårdlauget har til opgave at bevare og vedligeholde gårdhaven samt udarbejde ordensregler for gårdens benyttelse.

ØKONOMI

Samtlige udgifter til etablering af den fælles gårdhave afholdes af det offentlige inden for det rammebeløb på ca. 8,5 mio. kr., der er afsat til projektet.

Ejere og beboere skal alene betale udgifterne til vedligeholdelsen af den færdige gårdhave. Udgifterne til driften af gårdhaven skal fordeles mellem ejendommene i forhold til ejendommenes bruttoetageareal.

TIDSPLAN

Teknik og Miljøforvaltningen vil i samarbejde med en landskabsarkitekt stå for projektering af gårdhaven, og indkalder ejere og beboere til et møde om detailudformning, materialevalg, farver og plantevalg i gårdhaven.

Projektering og indhentning af priser på gårdhaven m.v. varer ca. 14 måneder, hvorefter anlægsarbejdet sættes i gang. Selve udførelsen af gårdhaven varer ca. 4 måneder og forventes at være afsluttet efterår 2019.

LOVGRUNDLAG

Beslutningen om den fælles gårdhave er truffet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer, lov nr 1228 af 03/10/2016.

RETSVIRKNINGER

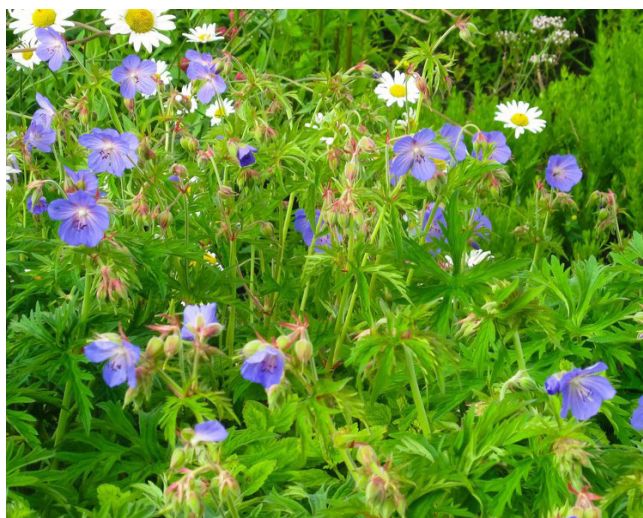
Der må ikke retsligt eller faktisk etableres forhold på de omfattede ejendomme i strid med Borgerrepræsentationens beslutning, med mindre Teknik- og Miljøforvaltningen giver tilladelse til det.

KLAGEGANG

En ejer eller mindst 1/4 af lejere i en ejendom, der berøres af beslutningen, kan indbringe Borgerrepræsentationens afgørelse for Byfornyelsesnævnet, Nævnenes hus, Toldboden 2, 8800 Viborg.

E-mail: bfm@naevneneshus.dk

Indbringelse af beslutningen for Byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden den XX. XX 2018. En klage kan dog kun behandles af Byfornyelsesnævnet, hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller en bestemmelse, der er fastsat i medfør heraf. Klagen kan også behandles, hvis beslutningen efter Byfornyelsesnævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klageren.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



MERE INFORMATION

Byens Fysik

Område- og Byfornyelse

Postboks 339

1504 København V

E-mail: gaardhaver@tmf.kk.dk

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Fotos: Troels Hein m.fl.