



BILAG 1

BESLUTNING

FÆLLES GÅRDHAVE

Frederiksborggadekarréen

Frederiksborggade 44-54, Søtorvet 2,
Gothersgade 161-175 og Nansensgade 73-77

Borgerrepræsentationen har xx. xxxxxxx.2013 truffet byfornyelsesbeslutning om indretning af en fælles gårdhave.

Den fælles gårdhave etableres af Teknik og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign i samarbejde med en forretningsfører og en landskabsarkitekt, og gårdhaven forventes at kunne tages brug i efteråret 2014.

Beslutningen er husstandsomdelt og sendt til ejerne den xx. xxxxxx 2013.



**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

MERE INFORMATION

Center for Bydesign
Byfornyelse
Tlf. 3366 3366
E-mail: bydesign@tmf.kk.dk

www.kk.dk/gaardhaver



Eksisterende forhold

BAGGRUND FOR BESLUTNING

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 en forretningsfører og landskabsarkitekt har udarbejdet i dialog med beboerne.

Forslaget, er efter offentlig høring i perioden 3. juli - 25. september 2013, blevet endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx. xxxxxx 2013.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af de bemærkninger og ændringsforslag, der er modtaget i høringsperioden fremgår af indstillingen til Teknik- og Miljøudvalget (kan ses på www.kk.dk - under politik/ mødemateriale/Teknik- og Miljøudvalget)

NEDRIVNING/RYDNING

Belægninger og eksisterende inventar (skure, tørrestativer mv.) ryddes. Enkelte sunde og velplacerede træer søges bevaret og indpasset i det nye gårdanlæg.

BESLUTNINGEN

På midteropslaget ses den besluttede plan af den fælles gårdhave.

INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Forslaget tager udgangspunkt i gårdens specielle karakter med mange små gårdrum, hjørner og nicher. Det veksler mellem zoner med overvejende flisebelægning, med bolignære opholdsarealer, og 'grønne oaser' midt i gården med stor frodighed.

Ejendommen Frederiksborggade 44-46/Nansensgade 73 er udtaget af den fælles gårdhave.

Funktioner, leg og ophold

Der indrettes legemuligheder flere steder i gården, frem for en samlet legeplads. Der etableres noget både til større og mindre børn.

Midt i gården, hvor der er plads, etableres en bålplads. I det videre forløb planlægges højbede til dyrkning af krydderurter m.v.

ØKONOMI

Alle udgifter til etablering af den fælles gårdhave afholdes af det offentlige inden for det rammebeløb, der er fastsat i ovennævnte lov.

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 Miljøforvaltningens forretningsfører 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. 4 måneder, hvorefter anlægsarbejdet sættes i gang. Selve udførelsen af gårdhaven varer ca. 4 måneder og forventes at være afsluttet i efteråret 2014.

LOVGRUNDLAG

Beslutningen om den fælles gårdhave er truffet efter bestemmelserne i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, lovbekendtgørelse nr. 132 af 5. februar 2010, kapitel 6.

RETSVIRKNINGER

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

KLAGEGANG

En ejer eller mindst 1/4 af lejere i en ejendom, der berøres af beslutningen, kan indbringe Teknik- og Miljøudvalgets afgørelse for Statsforvaltningen Hovedstaden, Att.: Byfornylsesnævnet, Borups Allé 177, 2400 København NV. Indbringelse af beslutningen for Byfornylsesnævnet skal ske skriftligt inden den xx. xxxxxx 20xx. En klage kan dog kun behandles af Byfornylsesnævnet, hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller en bestemmelse, der er fastsat i medfør heraf. Klagen kan også behandles, hvis beslutningen efter Byfornylsesnævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klageren.



Foto af fremtidige forhold til inspiration



Der er i forslaget lagt vægt på at skabe vækstområder, som dæmper støj og forbedrer mikroklimaet. Samtidig udvælges planter, der ved vækst, blomst, farve og bladform giver et varieret sanseindtryk året igennem.

Lokal afledning af regnvand (LAR)

I forbindelse med detailprojekteringen af anlægget vil mulighederne for lokal nedsivning af regnvand blive undersøgt.

Lokal afledning af regnvand fra tagene på skurene har været diskuteret med beboerne som en mulighed.

På baggrund af en meget lerholdig undergrund er det begrænset, hvilke andre tiltag, der kan gøres, men de store græs- og grusflader hjælper også med til at nedsive overfladevandet. Jorden undersøges nærmere i projekteringsfasen.

MILJØ

Der er i forslaget lagt vægt på at skabe vækstområder, som dæmper støj og forbedrer mikroklimaet. Samtidig udvælges planter, der ved vækst, blomst, farve og bladform giver et varieret sanseindtryk året igennem.

Ved detailprojekteringen og udførelsen af gårdhaven vil der blive lagt vægt på, at der vælges materialer, som er skånsomme overfor naturens kredsløb, enkle at vedligeholde samt er genanvendelige.

Til opbygning af bærelag under kommende belægninger vælges for eksempel genbrugsstabilgrus. Generelt vælges byggematerialer, der minimerer miljøbelastningen.

REPARATION AF EJENDOMMENE

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

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

Foto af fremtidige forhold til inspiration

Bilkørsel og parkering i gården vil ikke være tilladt. Der etableres i alt 3 stk. fællesporte.

Cykler

I det viste forslag er placeret ca. 135 cykelparkeringspladser, heraf er ca. 20 overdækkede. Cykler er generelt forsøgt placeret op ad facader og op ad affaldsskure, hvor de visuelt optager mindst plads. Gårdens nordøstlige hjørne friholdes for cykler, da her findes gode parkeringsmuligheder i kælderens.

Affald

Affald placeres i afskærmende pergolastrukturer med slyngplanter op ad brandmure og gavle, så der friholdes et størst muligt åbent gårdrum. Det viste forslag er en traditionel løsning med containere.

Beplantning

Gården veksler mellem gårdrum, hvor de flisebelagte flader er i overtal, og 'grønne oaser' midt i gården, hvor det grønne fylder mest.

I de grønne oaser er bunden dækket af skyggetålende bunddækkeplanter som vedbend, med indslag af andre planter, buske og småtræer imellem. Stativer i op til 6 meters højde med klatre- og slyngplanter samt espalierer på de mange husgavle giver en begrønning i højden, men uden den tunge skygge fra kronen som store træer ville give. Stier binder gården sammen og fører igennem 'oaserne' og leder til de enkelte små opholdsterrasser.

De flisebelagte gårde med adgang fra mange køkkendøre er indrettet til den nære og daglige brug. Her er opholdsterrasser og hygge kroge, og det er også her mange praktiske funktioner skal løses som cykler og affald. Gårdrummene begrønnes med plantebede m. bunddække og mindre træer. Desuden støder disse gårde for det meste op til en eller flere 'oaser' og en eller flere grønne gavle og får på den måde en grøn indramning.

Eksisterende bevaringsværdige træer bevares i videst muligt omfang – her skal især nævnes kastanietræet i gården v. Frederiksborggade nr. 50.



Foto af fremtidige forhold til inspiration



Tegningen er ikke målfast

Beslutning til fælles gårdhave