

BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE

Skt. Hans Gade-karréen ØST

Ravnsborggade 13 , 15-15B og 19, Skt. Hans Gade
15-21, Skt. Hans Gade Passage 1-11,
Fælledvej 18 og Fælledvejens Passage 2-12

På baggrund af høringen gennemføres en fælles gårdhave for ovennævnte ejendomme, der har stemt ja til en fælles gårdhave.

Borgerrepræsentationen har XX. YY. 2015 truffet byfornyelsesbeslutning om indretning af en fælles gårdhave.

Den fælles gårdhave etableres af Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Fysik, Område- og Byfornyelse i samarbejde med en forretningsfører og en landskabsarkitekt. Gårdhaven forventes at kunne tages brug i foråret 2017.

Forslaget er husstandsomdelt og sendt til ejerne juni 2014.



**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen



BAGGRUND FOR BESLUTNINGEN

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 Niels Lützen Landskabsarkitekter og Kuben Management som forretningsfører har udarbejdet i dialog med beboerne.

Et projektforslag har været i offentlig høring i perioden 18. juni 2014 til 17. september 2014. På baggrund af høringen er et reduceret projekt vedtaget af Borgerrepræsentationen den XXYY 2015. De ejendomme der ikke ønsker at indgå i projektet er taget ud.

BESLUTNINGEN

På midteropslaget ses projektet og det vedtagne projektområde. Tegningen kan også ses på www.kk.dk/gaardhaver - SHG ØSTkarréen.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af de bemærkninger og ændringsforslag, der er modtaget i høringsperioden fremgår af indstillingen til Teknik- og Miljøudvalget. Se på www.kk.dk - under Politik/Mødemateriale/Teknik og Miljøudvalget.

KARRÉEN I DAG

Den samlede karré er generelt præget af små og usammenhængende friarealer af varierende beskaffenhed med en del baghuse, som er med til at give karréen en opdelt karakter.

Denne østlige del af karréen indeholder flere ejendomme, der enten alene anvendes til erhvervs- eller institutionsformål, eller som ligger omgivet af den type ejendomme, hvilket vanskeliggør inddragelse i en fælles gårdhave.

Derfor vil et antal ejendomme - med deres nuværende anvendelse - ikke indgå i den fælles gårdhave for karréens beboere. Det samme gør sig gældende for de ejendomme, der har stemt nej til at deltage i en fælles gårdhave.

De ejendomme, der indgår i forslag om en fælles gårdhave er: Ravnsborggade 13, 15-15B og 19, Skt. Hans Gade 15-21, Skt. Hans Gade Passage 1-11, Fælledvej 18 og Fælledvejens Passage 2-12.



Eksisterende forhold

NEDRIVNING OG RYDNING

Ved at inddrage de nedlagte vejarealer i Passagerne samt nedrive enkelte baghuse, udtjente skure og hegn skabes der nye og mere sammenhængende arealer. Derved muliggøres en bedre indretning og anvendelse af friarealerne for karréens beboere.

De bygninger, der i dette forslag er udpeget til nedrivning, er:

- lagerbygning på ejendommen Fælledvej 18 m.fl.
- det østlige baghus Ravnsborggade 19B.

På vegne af Københavns Kommune vil Kuben Management forhandle med ejendommenes ejere om erstatning for de bygninger, der nedrives.

INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Hovedidéen 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 rekreative og praktiske funktioner som muligt på arealerne.

Gårdhaven gøres frodig og grøn ved at etablere så meget beplantning som muligt ved plantning af forskellige træer, buske og stauder og ved etablering af grønne vægge.

Derudover indarbejdes praktiske funktioner som cykelparkering, etablering af affaldspladser med diverse fraktioner og stativer til tøjtørring.

Disse forhold er alle indarbejdet i projektforslaget. I projekteringsfasen vil forslaget blive tilrettet til det nye projektområde i dialog med beboere og ejere. Der vil derfor ske en omplacering af funktioner og opholdsområder samt en yderligere bearbejdning af projektet, inden det udbygges.

FUNKTIONER, 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.

Der etableres forbindelsesstier, så det bliver muligt for beboerne at bevæge sig rundt i hele gårdhaven.

Det fremtidige anlæg vil være aflåst og forsynet med fælles adgangsveje, så det bliver muligt at komme ind i og ud af gårdhaven flere steder.



Inspiration til den fremtidige gårdhave

Det besluttede projektområde for den fælles gårdhave for ja-ejendomme

Projektforslaget viser den fælles gårdhave der er sendt i høring.

Den blå linje viser projektområdet for ja-ejendommene.

På grund af det ændrede projektområde forventes detaljprojekteringen også at indbefatte omlægning af funktioner, f.eks. stier, opholdsarealer, affaldshåndtering, cykelparkering mm.



Tegningen er ikke målfast
 Projektområde for ja-ejendomme



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 belægninger, håndteres på grunden ved nedsivning, fordampning eller til brug ved havevanding.

I gårdhaven imødekommes kravet ved at etablere opsamlingsstanke for tag- og overfladevand, udlægge så store grønne arealer som muligt med mulighed for nedsivning, ved at begrænse det belagte areal og f.eks. etablere grusstier, ved at anlægge regnbede i de grønne arealer samt ved at etablere grønne tage på nye skure.

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 insektliv kan 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

Der etableres belysning ved køkken- og kældertrapper, i fællesporte samt ved renovations- og cykelskure (med bevægelsessensorer).

Desuden etableres pullertbelysning langs gangstier. Belysningen tilsluttes en fællesmåler.

Renovation mm.

Der tages hensyn til de krav, der stilles fra Københavns Kommune vedrørende afstande, antal containere og sortering af restaffald; dvs. de forskellige fraktioner til pap, papir, batterier, småt hårdt plast, småt metal, småt elektronik, farligt affald mm.

Eksisterende forhold

ØKONOMI

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

Ejere og beboere betaler alene udgifterne til drift og vedligeholdelse af den færdige gårdhave. Udgifterne til den fælles gårdhave fordeles mellem ejendommene i forhold til bruttoetagearealer.

TIDSPLAN

Teknik og Miljøforvaltningens forretningsfører vil i samarbejde med landskabsarkitekten stå for projektering af gårdhaven.

Ejere og beboere vil blive indkaldt til et møde om detaludformning, 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. 5 måneder og forventes at være afsluttet i foråret 2017

Der kan ske ændringer i tidsplanen, hvis der opstår hændelser, som vi ikke har kendskab til på nuværende tidspunkt.

REPARATION AF EJENDOMMENE

Hvis ejerne har planer om renovering af ejendommens kloakledninger i gården, 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 anlægning af gårdhaven påbegyndes.

DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Når gårdhaven er færdig, afleveres den til ejerne. Ejerne er forpligtet til at danne et gårdlaug, og kommunens rådgivere bistår ejerne med stiftelsen af gårdlauget. Gårdlauget har til opgave at bevare og vedligeholde gårdhaven og udarbejde ordensregler for gårdens benyttelse.

Forretningsføreren inviterer til stiftende generalforsamling af gårdlauget i YY måned 2016.



Inspiration til den fremtidige gårdhave

LOVGRUNDLAG

Forslaget er udarbejdet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer, lov nr. 863 af den 7. juli 2014, kapitel 6, hvori der står, at kommunen kan beslutte, at gårdarealerne skal omlægges til fælles arealer for de omfattede ejendommers beboere.

RETSVIRKNINGER

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

KLAGEADGANG

En ejer eller mindst ¼ af lejerne i en ejendom, der berøres af beslutningen, kan indbringe Borgerrepræsentationens afgørelse for Statsforvaltningen Hovedstaden.

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.

Indbringelse af beslutningen for Byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden den XX. YY 20ZZ.

Indbringelsen skal sendes til:
Statsforvaltningen Hovedstaden
Att.: Byfornyelsesnævnet
Borups Allé 177
2400 København NV



MERE INFORMATION

Byens Fysik
Område- og Byfornyelse
Postboks 339
1504 København V

Tlf. 3366 3366

E-mail: gaardhaver@tmf.kk.dk

www.kk.dk/gaardhaver

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

KUBEN | NRGI
MANAGEMENT