

FORSLAG FÆLLES GÅRDHAVE Sjællandsgade Karréen

Nøddebogade 1-5, Sjællandsgade 33-55,
Refnæsgade 28-34 og Fensmarksgade 23-27.

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den xx.xx.2014 at sende dette forslag om fælles gårdhave i Sjællandsgade Karréen i høring.

Frem til xx.xx.2014 kan ejere og beboere fremsende bemærkninger til Københavns Kommune, Område- og Byfornyelse, Postbox 447, 1505 København V eller på xxxxx@tmf.kk.dk.

I høringsperioden afholdes et karrémøde, hvor forslaget vil blive gennemgået og der er mulighed for at stille spørgsmål. Mødet afholdes xxxdag den xx.xx.2014 kl. 19.00-21.00, i xxxlokale.

Forslaget er husstandsomsdelt og sendt til ejerne den xx.xx.2014

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen



MERE INFORMATION OMKRING FORSLAGET

sbs rådgivning a/s
Tlf. 8232 2573
E-mail btb@sbsby.dk
www.sbsby.dk

BEMÆRKNINGER OG INDSIGELSER

Center for Område- og Byfornyelse
Tlf. 3366 3366
E-mail xxxxx@tmf.kk.dk
www.kk.dk

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen





BAGGRUND FOR FORSLAGET

sbs rådgivning a/s og Charlotte Skibsted landskabsarkitekter har udarbejdet forslag til ny fælles gårdhave i Sjællandsgade Karréen.

På side 4-5 ses forslaget. Tegningen kan også ses på www.sbsby.dk - Fælles gårdhaver, Sjællandsgade Karréen.

Forslaget er udviklet i nært samarbejde med karréens beboere ved 4 afholdte gårdgruppemøder. Mødedeltagerne har aktivt påvirket og fået afgørende indflydelse på udformningen af det foreliggende forslag til gårdhavens indretning.

Københavns Kommune har i perioden 18.10.2013 - 4.11.2013 gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt karréens beboere og ejere om karréens fortsatte interesse i gårdprojektet. Undersøgelsen viser, at der er flertal for at gennemføre den fælles gårdhave.

GÅRDEN I DAG

Sjællandsgade Karréen fremtræder i dag som 3 adskilte gårdtrum omgivet af beboelsesejendomme.

Der er adgang til gårdrummene fra omgivende gader via portgennemgange og låger i hegn mod Sjællandsgade. I det store gårdtrum er en brandvej rundt langs hele facaden og i midten, er der plads til ophold og leg. Fritidsklubben "Stjerneskuddet" anvender dagligt denne gård til legeplads. I de to mindre gårdtrum er forskellige typer gammel belægning, skure, hegn og legeredskaber. Der er indrettet små opholdsarealer i tilknytning til køkkentrapperne. Renovation, barnevognsparkering og tørrefaciliteter er placeret i gamle murede bygninger og under overdækninger, der optager en stor del af pladsen i de små gårdtrum. Cykler står i skure og langs bygningerne.

Trods nedslidning vidner havemøbler og blomsterkrukker ved køkkentrapperne om et levende socialt fællesskab, og at der her er et rekreativt behov.

RYDNING

Rydningen omfatter fjernelse af gamle skure, hegn, belægninger og dårlig beplantning, så der kan etableres fælles gårdhave i alle de tre gårdtrum. Fjernelse af materiale sker i de små gårdtrum via portene og i den store gård via åbningen mod Sjællandsgade.

Eksisterende forhold.

let og luftigt design med grønne tage, og her vil også være mulighed for at tørre tøj på tørresnore. De grønne tage vil også være smukke at kigge på oppe fra lejlighederne. Cykelparkering prioriteres tæt på opgangene langs bygningerne ved indgangene. Der vil også være mulighed for at parkere cykler i kældrene.

Der vil i den fremtidige fælles gårdhave være fælles adgangsveje til gårdrummene via de to porte i Refsnæsgade og Nøddebogade samt gennem lågerne i Sjællandsgade.

LOVGRUNDLAG

Forslaget er udarbejdet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer, lov nr. 504 af 16. maj 2013, kapitel 6, hvori det beskrives, at kommunen kan beslutte at gårdarealerne skal omlægges.

ØKONOMI

Samtlige udgifter til etablering af den fælles gårdhave 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 den færdige gårdhave.

TIDSPLAN

Høringsperioden varer til den xx.xx.2014, hvorefter forslaget atter bliver forelagt Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen, som vil tage endelig stilling til, om der skal træffes beslutning om gennemførelse af den fælles gårdhave.

Hvis Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen træffer beslutning om den fælles gårdhave, vil detailprojektering af gårdhaven blive igangsat. Ejere og beboere vil blive indbudt til et møde om detailudformningen af gårdhaven. Projektering og udbud i licitation m. v. varer ca. 5 måneder.

DRIFT OG VEDLIGEHOLD

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.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



ligge. Træmøblet orienterer sig både mod aktiviteter på boldbanen og aktiviteter ved legetårn og gyng. Træmøblet kan også anvendes rekreativt af gårdens beboere. Eksempelvis ved gårdfester, hvor man kan opstille langbord på boldbanen og benytte træmøblet som siddebænk.

Renovation m.v.

Dagrenovation mm. placeres ud mod Sjællandsgade i skure med grønne tage. Der vil være adgang til renovation via låge i hegn fra Sjællandsgade samt fra det store gårdrum. Der tages hensyn til de krav, der stilles fra Københavns Kommune vedr. antal containere og sortering af restaffald; pap, papir, batterier, små hårdt plast, småt metal, småt elektronik, farligt affald mm.

Skulle det senere vise sig, at der kan etableres en miljøstation, kan skurene anvendes til andre funktioner. Faciliteter for storskrald, vicevært og fritidsklub indrettes i et overdækket skur i den store gård mod Sjællandsgade. Oven på dette vil der være mulighed for at etablere en tagterrasse med mulighed for ophold i gårdens mest solbeskinnede område.

Belysning

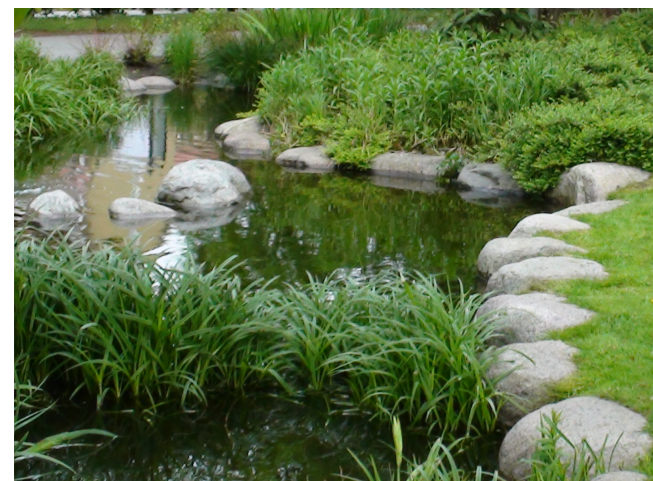
Der etableres belysning ved køkken- og kældertrapper, i fællesporte samt ved renovations- og cykelskure (med bevægelsessensorer). Desuden etableres orienteringsgivende pullertbelysning i terræn. Belysningen tilsluttes en fællesmåler.

Lokal Afledning af Regnvand (LAR)

Regnvand, der falder på den faste belægning i de to små gårde, ledes til regnbede med planter, der kan tåle såvel våde som tørre perioder, og nedsiver derefter. Så vidt det er muligt, håndteres regnvand via regnebede og en græslavning med nedsivning til faskine samt grønne tage på skure i gårdrummene. Faldgruset i den store gård er permeabelt (gennemtrængeligt) og kan derfor håndtere lokal afledning af regnvand.

Cykelparkering m.m.

Barnevogne og ladcykler organiseres i nye skure i et



Inspiration til den fremtidige gårdhave

INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Den nye gårdhave vægter samspillet mellem beboernes ønsker og rekreative behov i de to små gårde og i den store gård med fritidsklubbens aktiviteter.

I de små gårdrum skabes et lyst og venligt gårdmiljø med græs, bede og små frugttræer. Her er skabt inspirerende rammer for gårdfester under farvede lanterner, ophold ud for sin egen køkkentrappe med en kop kaffe og en god bog og mulighed for, at børn kan tegne hinkeruder på den nye belægning. Det sociale liv, der i dag leves i de små gårdrum, skal have bedre fysiske rammer. Muligheden for at komme hinanden ved på tværs af opgange understøttes af de rekreative tiltag. Det store gårdrum mod Sjællandsgade forbliver aflukket med hegn og indgang via låger. Der etableres passage mellem det store gårdrum og begge de to små gårdrum via nye kældergennemgange.

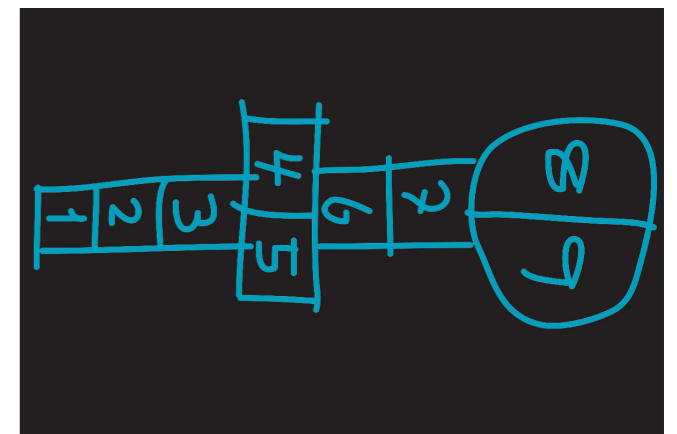
Beplantning

Eksisterende bevaringsværdig beplantning bevares i videst mulig omfang. Eksisterende røn og robinie i den store gård bevares, og der suppleres med en række nye træer. Skurene i den store gård er med grønne tage og fremtræder lette og luftige i designet. Der etableres klatreplanter på espalier op ad bygningerne. Der etableres bede langs bygningerne med stedsegrønne buske og bundplantning, nye lettere løvtræer på græsarealer i de små gårdrum samt klatrende planter på hegn og skure.

Funktioner, leg og ophold

I den store gård bevares eksisterende boldbane inkl. faldunderlag. Eksisterende gyngestativ og klatretårn genanvendes i ny placering. Legeredskaberne lægges ud på et samlende underlag af faldgrus. På den måde undgår man de mange hævede kanter omkring redskaberne og man oplever hverken visuelt eller fysisk de "sikkerhedsafstande", der knytter sig til redskaberne. På den faste belægning langs facaderne, der også fremover skal fungere som redningsvej, bliver anlagt en opstribet mooncarbane.

I overgangszonen mellem eksisterende boldbane og legeområde foreslås et lounge-møbel udført i træ med passende siddehøjde, så man kan sidde eller

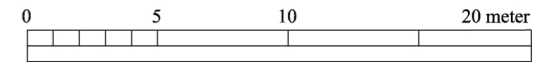


Inspiration til den fremtidige gårdhave

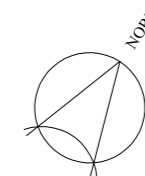


3 skure med grønne tage til dagrenovation. Adgang via låge fra Sjællandsgade og gårdanlæg

skur indrettes for gårdmand, storskrald og fritidshjem



SJÆLLANDSGADE



SJÆLLANDSGADE-KARREEN
 Forslag til indretning af fælles gårdhave
 Mål - se målepind