

BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE

Skt. Hans Gade-karréen

ØST

**Ravnsborggade 13-21C, Skt. Hans Gade 15-23,
Skt. Hans Gade Passage 2-4 og 1-11, Fælledvej
14-18 samt Fælledvejens Passage 2-12**

Borgerrepræsentationen har XX. YYY 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.

Beslutningen er offentliggjort den XX. YYY 2015, husstandsomdelt og sendt til ejerne den XX. YYY 2015.



**SAMMEN
OM BYEN**



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

Forslaget er efter offentlig høring i perioden 18. juni 2014 til 17. september 2014 blevet endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den **XX YY 2015**.

BESLUTNINGEN

På midteropslaget ses forslaget. 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 (kan ses 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 variende 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 blive omfattet af beslutningen om etablering af fælles gårdhave for karréens beboere.

De ejendomme, der indgår i den fælles gårdhave, fremgår af beslutningen.

NEDRIVNING OG RYDNING

Ved at nedrive enkelte baghuse, garager og diverse udtjente skure og hegn skabes der nye og mere sammenhængende arealer, der muliggør bedre indretning og anvendelse af friarealerne for karréens beboere.

De bygninger, der i dette forslag er udpeget til nedrivning, er: garager på ejendommen Fælledvej 16, lagerbygning på ejendommen Fælledvej 18 m.fl., garager på ejendommen Ravnsborggade 21 og det østlige baghus Ravnsborggade 19B.



Eksisterende forhold

På vegne af Københavns Kommune vil Kuben Management forhandle med ejendommens 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 de forskellige praktiske funktioner som blandt andet cykelparkering, etablering af affaldspladser med diverse fraktioner og stativer til tøjtorring.

Disse forhold er alle indarbejdet i skitseforslaget, og i selve projekteringsfasen vil der ske yderligere bearbejdning af projektet, inden det udbydes.

FUNKTIONER, OPHOLD OG LEG

Der er arbejdet med at skabe attraktive opholds- og legemuligheder, både lokalt i ejendommens nærområder og gennem etablering af større fælles opholds- og legearealer, hvor der er mulighed for dette.

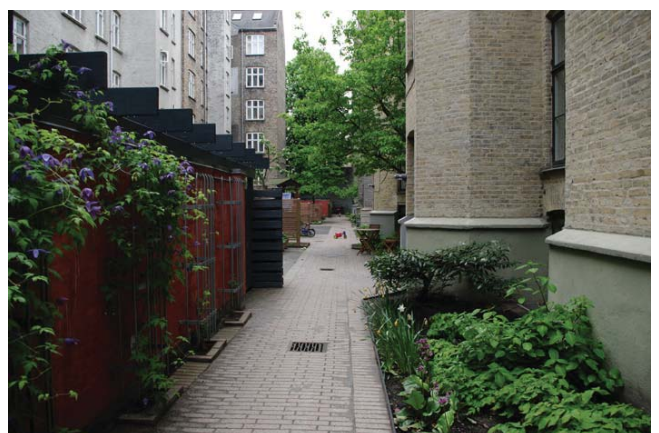
Der etableres forbindelsesstier, så det bliver muligt for beboerne at bevæge sig på kryds og tværs gennem hele gårdhaven.

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

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

I gårdhaven imødekommes kravet ved at etablere opsamlingskanaler 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 regnbæde i de grønne arealer samt ved at etablere grønne tage på nye skure.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



4

FÆLLEDVEJ

Poltthistorisk museum

Fælledvejens brandstation

skolegård

skole

FÆLLEDVEJENS PASSAGE

311 HANS GADE

port

port

port

port

grøn væg

grøn væg

grøn væg

grøn væg

27

26

2A

29

18

10

14

14 A

16 C

100

100

10

10

21

25 A

25 B

mulighed for af og på-læsning ?

brostenstov

eksist. skille flyttes mod facaden

årligt fællesport

brandvej

27 cykler

bed

trærække af søjleæg

regnbåd

afmonterbare pulter

ny kælder

ny kælder

ny plankværk begrønnes

bed

regnbåd

bed

10 cykler

80 cykler

1 kælder

20 cykler

10 cykler

5 cykler

21 cykler

10 cykler

afslut fællesport

afmonterbare pulter

affaldsskur III
4 containere
III dagrenovation
papir/pap + 3
fraktioner

begrønnet væg

tørrestativ

stingplante

køkkergennemgang

TV

fliser

regnbåd

brandvej

20 cykler

10 cykler

100

100

asfalt

asfalt

græs

græs

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

15 cykler

brosten

gynger

retablering af granbelægning

20 cykler

25 m² storskræk

ophold

brandvej

10 cykler

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

12 containere
+ batteri
+ miljøskab
+ glas 900 l.

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

brandvej

Den besluttede plan for en fælles gårdhave



RAVNSBORGGADE

afliast fællesport

Mellemfolkeligt Samvirke

Tegningen er ikke målfast



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.

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.



Eksisterende forhold

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. Ejere er forpligtet til at danne et gårdlaug, og kommunens rådgivere bistår ejerne med stiftelsen af gårdlauget.

Forretningsføreren inviterer til stiftende generalforsamling af gårdlauget - forventeligt i januar 2017.

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

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.



Inspiration til den fremtidige gårdhave

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
Att.: Byfornyelsesnævnet Hovedstaden
Store Torv 10
6200 Aabenraa



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 NRG
MANAGEMENT

Skt. Hans Gade-karréen ØST

- Fælledvej, Skt. Hans Gade og Ravensborggade



Den besluttede plan for en fælles gårdhave