

FORSLAG FÆLLES GÅRDHAVE Masnedøgadekarréen

Masnedøgade 1-9, Jagtvej 207-209,
Drejøgade 2-10

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den **xx.xx.2015** at sende dette forslag om fælles gårdhave i Masnedøgadekarréen i høring.

Frem til **xx.xx.2015** kan ejere og beboere fremsende bemærkninger til Københavns Kommune, Byens Fysik, Område- og byfornyelse, Postbox 339, 2300 København S eller på gaardhaver@tmf.kk.dk

I høringsperioden afholdes et karrémøde, hvor forslaget vil blive gennemgået og der er mulighed for at stille spørgsmål. Mødet afholdes **xxx-dag den xx.xx.2015 kl. 19-21, i xxx.**

Forslaget er husstandsomsdelt og sendt til ejerne den **xx.xx.2015**

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen





BAGGRUND FOR FORSLAGET

Opland Landskabsarkitekter og sbs rådgivning a/s har udarbejdet forslag til ny fælles gårdhave for Masnedøgadekarréen.

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

Forslaget er udviklet i nært samarbejde med karréens beboere ved 3 afholdte gårdgruppemøder. Mødedeltagerne har aktivt påvirket og fået afgørende indflydelse på udformningen af det foreliggende forslag til gårdhavens indretning.



Københavns Kommune har i perioden 03.11.2014 - 17.11.2014 gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt karréens beboere og ejere om karréens fortsatte interesse i gårdprojektet. Undersøgelsen viste, at der er flertal for at gennemføre den fælles gårdhave, efter både de daværende og nuværende bestemmelser for opbakning.

GÅRDEN I DAG

Masnedøgadekarréen ligger som en smal rektangulær form, hvor selve gårdrummet er sammensat af mange små og smalle baggårde, der i dag er adskilt af plankeværk og mure. Der er mellem flere ejendomme niveauforskelle i skel.

Der er adgang via porten i Masnedøgade 1.

De enkelte baggårde er meget forskellige. Nogle er indrettet til ophold med betonbelægninger og plantebede samt krukke. Andre er meget nedslidte og fremtræder med dårlige asfaltbelægninger. Der er i gården flere eksisterende træer af varierende størrelse og med varierende bevaringsværdi.



RYDNING

Rydningen omfatter fjernelse af gamle udtjente belægninger, inventar, rækværk, hegn og mure i terræn. Eksisterende skure, halvtage og overdækninger ryddes. Den eksisterende beplantning, der er bevaringsværdig, bevares i det omfang, det er muligt. Løst inventar som møbler, krukke, pletter, parasoller og lignende bevares og genanvendes i det omfang, beboerne ønsker det.

Eksisterende forhold.

INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Hovedideen er at skabe en samlet gårdhave med stor variation og mulighed for individuel indretning i forbindelse med de enkelte ejendomme/opgange. De eksisterende forhold med terrænspring udnyttes og indarbejdes som siddetrin mm. i det fremtidige anlæg. Den fremtidige gårdhave indrettes så, man kan 'gå på opdagelse' i de forskellige 'rum i rummet'. Med baggrund i gårdens meget lange og smalle form er der lagt stor vægt på at få et flow af servicefunktioner som cykelparkering og renovation, samt rum med plads til aktiviteter og ophold i gårdens fulde længde.

Kantzonerne langs facaderne udformes med mulighed for individuel indretning af halvprivate små sidde- og opholdspladser. Småbørnsleg er integreret i de spredte opholdsarealer i gårdens midterzone. Gården indrettes og møbleres, så det er rart at opholde sig i gården og den samtidige er smuk at se på fra lejlighederne.

Fælles adgange til gården, inkl. renovationsafhentning, vil ske gennem porten Masnedøgade 1 og via gennemgangen ved Masnedøgade 7.

Beplantning

I gården vil udvalgte eksisterende træer bevares. Der suppleres med nye, mindre træer, evt. blomstrende og frugt bærende. I tilknytning til opholdsarealer og skure/afskærmning etableres plantninger af buske, stauder, bunddække og løgvækster. Hvor det er muligt plantes klatre- og slyngplanter.

På udvalgte steder anlægges højbede, der kan indgå som halvprivate 'krydderurtebede' eller farvestrålende sommerblomsterbede.

Plantevalg og -sammensætning sker generelt, så der opnås frodige plantninger med stor årstidsvariation og biodiversitet.

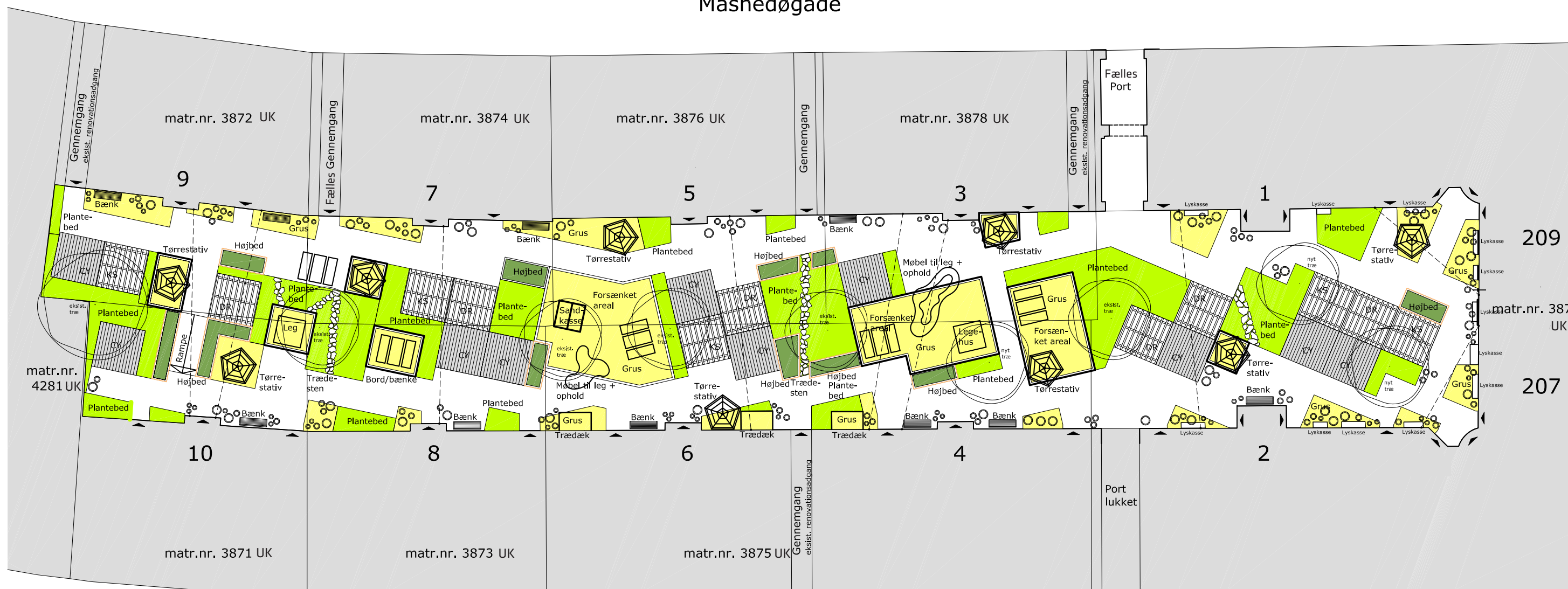
Plantningerne skal udgøre den egentlige ramme for ophold og aktiv udfoldelse i gården.

Fordelt i gården etableres alternative siddemuligheder - f.eks. et par smukke, store granitsten, et gammelt trappetrin og lignende - noget, der også kan indgå i børns leg.

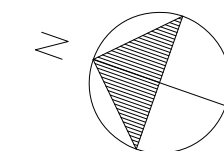


Inspiration til den fremtidige gårdhave

Masnedøgade

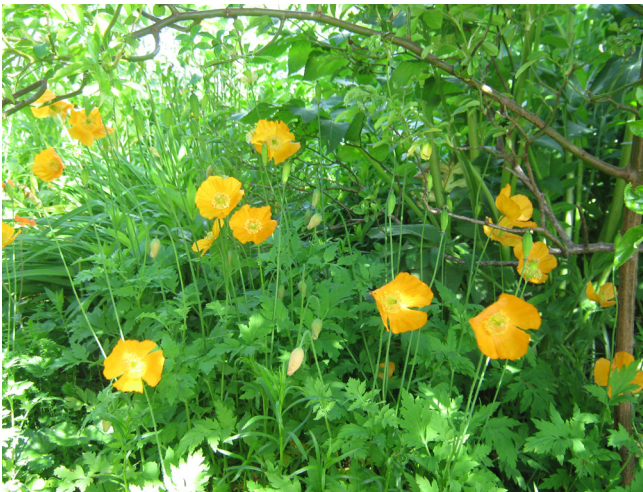
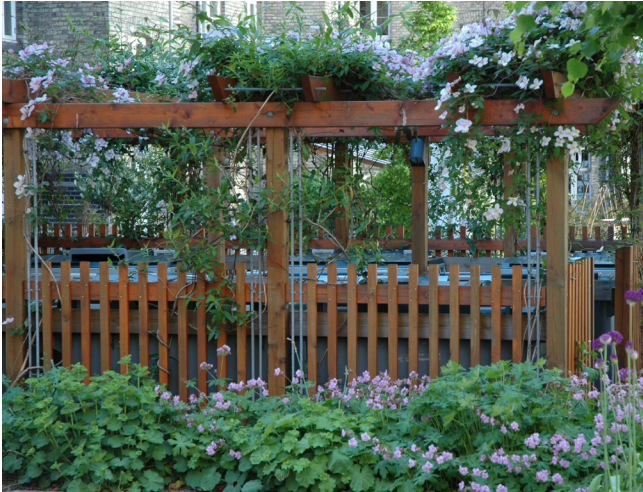


Drejøgade



Forslag til indretning af fælles gårdhave

Tegningen er ikke målfast



Renovation mv.

Al dagrenovation og kildesorteret renovation placeres i terræn i overdækninger/halvtage/afskærmninger, der begrønnes med klatre- og slyngplanter. Konstruktioner udføres enkle, lette og åbne primært i træ. Hvor det er muligt, placeres dagrenovation i skygge. Der tages hensyn til de krav, der stilles fra Københavns Kommune vedrørende antal containere og sortering af restaffald; pap, papir, batterier, småt hårdt plast, småt metal, småt elektronik, farligt affald m. v.

Belysning

Eksisterende belysning på facader og ved opgange bevares i udgangspunktet. Der etableres ny belysning i forbindelse med renovation og cykeloverdækninger. Belysningen tilsluttes en fælles måler.

Lokal Afledning af Regnvand (LAR)

Der etableres permeable overflader i form af plantebede, græsareal og grusflader, hvor regnvand kan nedsive.

Hvor det er muligt, etableres opholdsarealer og pladser til tørrestativer i grus som forsænkede overflader, der afgrænses med kant, der dels anvendes som afslutning og lukning af arealet og dels på udvalgte steder kan udformes som siddekant.

Begrønning af halvtage og overdækninger vil fungere som god forsinkelse af regnvand.

Eksisterende træer, der bevares, og nye træer, der plantes, vil indgå med stor andel i regnvandsforsinkelsen.

Cykelparkering mm.

Cykelparkering placeres jævnt fordelt i hele gårdens længde. Der etableres ca. 50 pladser til cykelparkering. Nogle ejendomme har mulighed for cykelparkering i kældre eller udenfor gården, hvilket der tages hensyn til ved fastsættelse af det endelige antal stativer. Der indarbejdes plads til ladcykler.

Cykelparkering udføres som begrønnede overdækninger / halvtage i enkle, lette og delvist åbne konstruktioner primært i træ.

LOVGRUNDLAG

Forslaget er udarbejdet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer, lov nr. 863 af 3. juli 2014, kapitel 6, hvori det beskrives, at kommunen kan træffe beslutning om tilvejebringelse af fælles friarealer.

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.2015**, hvorefter forslaget 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. 3-4 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.

Udgifterne til driften skal fordeles mellem ejendommene i forhold til disses bruttoetagearealer.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



INFORMATION OMKRING FORSLAGET



sbs rådgivning a/s
Kigkurren 8M
2300 København S
E-mail: btb@sbsby.dk
Tlf. 2856 9060
www.sbsby.dk

BEMÆRKNINGER OG INDSIGELSER

Byens Fysik
Område- og byfornyelse
Postbox 339, 2300 København S
E-mail: gaardhaver@tmf.kk.dk
Tlf. 3366 3366
www.kk.dk

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen