

FORSLAG FÆLLES GÅRDHAVE Østbanegadekarréen

Strandboulevarden 8-20, Classensgade 70-72 og
Østbanegade 33-47.

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

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

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen





Eksisterende forhold

BAGGRUND FOR FORSLAGET

sbs rådgivning a/s har udarbejdet forslag til ny fælles gårdhave i Østbanegadekarréen.

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

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 de nuværende bestemmelser for opbakning.

GÅRDEN I DAG

Østbanegadekarréen er i dag et stort gårdrum omgivet af beboelsesejendomme med adgang via en port i Classensgade.

I midten af det eksisterende gårdrum er der et muret skur til affaldscontainere og diverse opbevaring. Ved porten er der parkeringspladser langs facaderne. Asfalt er den dominerende faste belægning i størstedelen af gårdrummet. Herudover er der to grønne arealer til hhv. leg og ophold med græs, bede og træer. Gårdrummet afgrænses af en høj mur mod syd.

RYDNING

Rydningen omfatter fjernelse af gamle udtjente belægninger, legeplads og græsarealer. Sunde træer og eksisterende rhododendron bevares. Bortkørsel af ryddede elementer sker via porten til Classensgade.

Alle parkeringspladser i gårdrummet nedlægges. Dermed bliver gården i fremtiden et mere sikkert sted til leg og ophold.

INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Forslaget til den nye gårdhave tager udgangspunkt i at fremelske et inspirerende, grønt og frodigt opholdsareal med mulighed for leg og rekreation.

Her skal gårdens børn have rig mulighed for aktiviteter i varierede haverum, på legeredskaber eller i sandkassen. Der er mulighed for ophold på græs under åben himmel eller på faste belægninger langs facaderne.

Beplantning

Græsarealerne øges væsentligt og de udformes med små bakker og lavninger. På græsarealerne etableres staudebede med årstidsvariation, nye træer, herunder blomstrende frugttræer og buske. Der lægges i det hele taget op til, at landskabet bringes ind i den nye have som en stærk ramme omkring det daglige liv. En del af brandvejen langs den vestlige facade udføres med græsarmering, så den fremstår grøn og som en del af de centrale grønne 'øer'.

Funktioner, leg og ophold

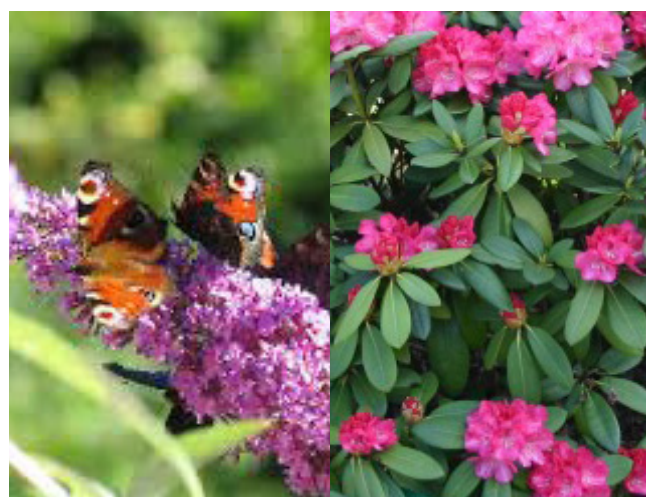
Den eksisterende murede affaldsbygning bevares, og tilføjes en ny og mindre dominerende tagkonstruktion og vil stadig rumme hele karreens behov for opbevaring af affald.

Der etableres en pergola i den nordlige del af gårdhaven, så man som det første får et grønt indtryk af gårdhaven, når man kommer gennem fællesporten. Her anlægges ligeledes et areal i klinker, som i udformning og materialer passer til de 'halv-private' arealer langs facaderne.

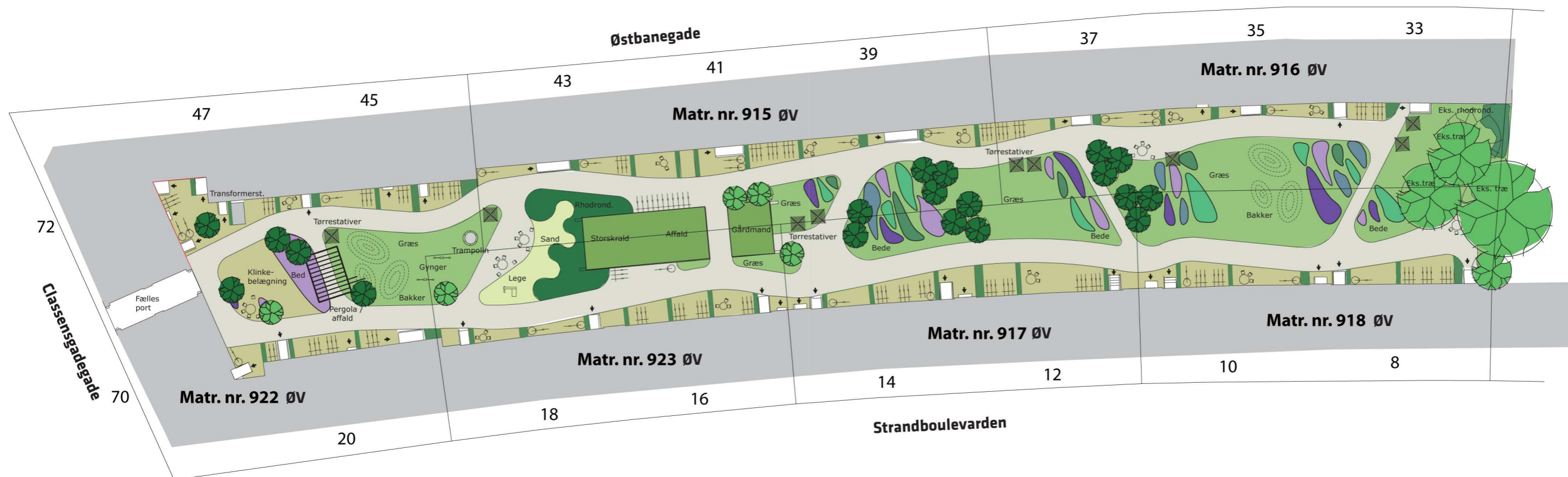
Langs facaderne er der mulighed for ophold og cykelparkering tæt på opgangene. Arealet opdeles i mindre rum med tværgående bede.

Centralt i gården er der grønne 'øer' i den faste belægning, hvor der er mulighed for leg og ophold på græsarealer med legeredskaber og sandkasse.

På den måde skabes en sammenhængende gårdhave, der både tilgodeser behovet for at opholde sig privat i tilknytning til sin opgang, og samtidig giver muligheden for at vælge fællesskabet til.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



Forslag til indretning af fælles gårdhave.

Tegningen er ikke målfasat.



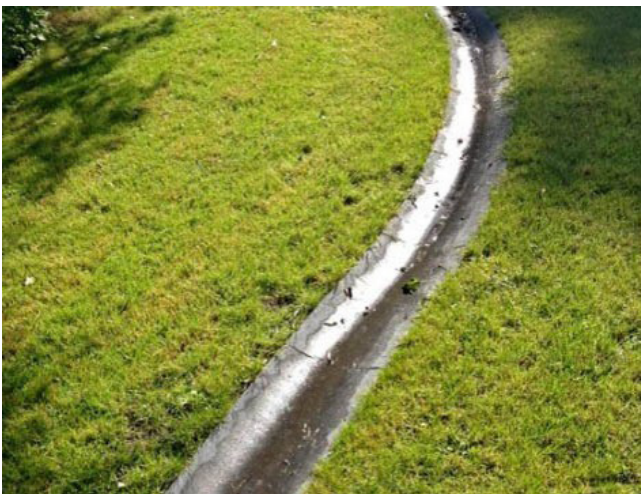
Renovationsskure m.v.

I affaldsbygningen bliver der plads til storskrald, byttecentral og til reparation af cykler. Den eksisterende tagkonstruktion erstattes af en lettere tagkonstruktion, som udføres med grønt tag. Affaldsbygningen bliver derved grøn at kigge på oppe fra lejlighederne, og vil fremstå som en sammenhængende del af de grønne 'øer' i gårdhaven.

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

Belysning

Der etableres belysning ved pergolaen og i affaldsbygningen med bevægelsessensorer. Der etableres belysning på facaderne ved indgangsdøre til køkken-trapper. Belysningen tilsluttes en fælles måler.



Lokal Afledning af Regnvand (LAR)

Projektet arbejder med LAR gennem etablering af vandgennemtrængelige arealer i form af græs og plantebede, så regnvandet håndteres via nedsivning. Græsarealerne udformes med bakker og lavninger afgrænset af vandrender, og udgør dermed flere lokale forsinkelsesområder i gårdhaven. Den eksisterende affaldsbygning får ny tagkonstruktion, som udføres med grønt tag.

Den væsentlige forøgelse af grønne arealer i gårdhaven forbedrer derved forholdene for nedsivning af overskydende regnvand.

Cykelparkering m.m.

Cykelparkering prioriteres tæt på adgange til bagtrapperne langs bygningerne og afskilles af blomsterbede anlagt vinkelret på bygningen. Der placeres ligeledes cykelstativer op ad affaldsbygningen.

Det samlede antal pladser til cykelparkering bliver ca. 136, inkl. ladcykler.



Inspiration til den fremtidige gårdhave

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 OM KRING FORSLAGET

BEMÆRKNINGER OG INDSIGELSER



bygger på viden

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

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