

# BESLUTNING

# FÆLLES

# GÅRDHAVE

## Østbanegadekarréen

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

Borgerrepræsentationen har den XX.XX.2016 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, og gårdhaven forventes at kunne tages i brug i foråret 2017.

Forslaget er husstandsomsdelt og sendt til ejerne den xx.xx.2016





Eksisterende forhold

#### BAGGRUND FOR BESLUTNINGEN

Formålet med beslutningen er at skabe en fælles sammenhængende gårdhave, indrettet til ophold og leg for beboerne.

Beslutningen er truffet på baggrund af et forslag Teknik- og Miljøforvaltningen i samarbejde med kommunens forretningsfører, sbs Rådgivning A/S, har udarbejdet i dialog med beboerne.

Forslaget, er efter offentlig høring i perioden 2.11.2015 - 4.1.2016, blevet endeligt vedtaget af Borgerepræsentationen den xx.xx.2016.

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/indhold/borgerepraesentationen/dagsordener](http://www.kk.dk/indhold/borgerepraesentationen/dagsordener) og referater

#### NEDRIVNING/RYDNING

Rydningen omfatter fjernelse af gamle udtjente belægninger, græsarealer og legeredskaber, så der kan etableres fælles gårdhave i karréen. Den eksisterende beplantning bevares i det omfang, det er muligt. Løst inventar som møbler, krukker, pletter og lignende bevares og genanvendes i det omfang, beboerne ønsker det.

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

#### BESLUTNINGEN

På midteropslaget ses den besluttede plan af den fælles gårdhave.

#### 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.

#### Miljø/bæredygtighed/LAR

Der etableres permeable overflader; plantebede, græsareal og grusflader, hvor regnvand kan nedrive. Eksisterende træer bevares, og nye træer vil indgå

med stor andel i at sikre regnvandsforsinkelsen. 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 med beplantning i gårdhaven forbedrer derved forholdene for nedrivning af overskydende regnvand.

#### Cykelparkering m.m.

Cykelparkering prioriteres tæt på adgange til bagtrapperne langs bygningerne og adskilles af blomsterbede anlagt vinkelret på bygningen. Der placeres ligeledes cykelstativer op ad affaldsbygningen. Det samlede antal pladser til cykelparkering bliver ca. 136, inkl. ladcykler.

#### Renovation mv.

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 køkkentrapper. Belysningen tilsluttes en fælles måler.

#### Beplantning

Græsarealerne øges væsentligt og de udformes med små bakker og lavninger. På græsarealerne etableres staudebede med årstidsvariation, nye 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'.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



Forslag til indretning af fælles gårdhave.

Tegningen er ikke målfast.



Inspiration til den fremtidige gårdhave

## LOVGRUNDLAG

Beslutningen om den fælles gårdhave er truffet efter bestemmelserne i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, lovbekendtgørelse nr. 1041 af 31. august 2015, kapitel 6, hvori det beskrives, at kommunen kan træffe beslutning om tilvejebringelse af fælles friarealer.

## RETSVIRKNINGER

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

## KLAGEGANG

En ejer eller mindst 1/4 af lejere i en ejendom, der berøres af beslutningen, kan indbringe Borgerrepræsentationens afgørelse for Statsforvaltningen, Storetorv 10, 6200 Aabenraa. Indbringelse af beslutningen for Byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden den xx.xx.2016. 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.

## ØKONOMI

Alle udgifter til etablering af den fælles gårdhave afholdes af det offentlige inden for det rammebeløb, der er fastsat i byfornyelsesloven.

Ejere og beboere betaler alene udgifterne til drift og vedligeholdelse af den færdige gårdhave. Udgifterne til driften af gårdhaven skal fordeles mellem ejendommene i forhold til ejendommens bruttoetageareal.

## TIDSPLAN

Teknik og Miljøforvaltningens forretningsfører, sbs Rådgivning A/S vil stå for projektering af gårdhaven, og indkalder ejere og beboere til et møde om detailudformning, 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. 5-6 måneder og forventes at være afsluttet i foråret 2017.

## REPARATION AF EJENDOMMENE

Hvis ejerne har planer om renovering af ejendommens kloakledninger i gårdhaven, nedlæggelse af køkkenbrønde, lyskasser eller istandsættelse af fundamenter, kan dette arbejde evt. udføres samtidig med etablering af gårdhaven. Det er en forudsætning, at der er indgået en skriftlig aftale om det, inden anlægget af gårdhaven påbegyndes.

## DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

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. sbs Rådgivning A/S indkalder alle ejere/foreninger til stiftelse af gårdlaug.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



## INFORMATION



bygger på viden

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

Byens Fysik  
Område- og byfornyelse  
Postbox 339, 2300 København S  
E-mail: [gaardhaver@tmf.kk.dk](mailto:gaardhaver@tmf.kk.dk)  
Tlf. 3366 3366  
[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen