

# FÆLLES GÅRDHAVE

## Rosendalsgadekarréen

**Rosendalsgade 11-15, Østerbrogade 56C-D, 58-60 og Slagelsesgade 2-14**

Borgerrepræsentationen har xx. xxxxxx 20xx truffet byfornyelsesbeslutning om indretning af en fælles gårdhave.

Den fælles gårdhave etableres af Teknik og Miljøforvaltningen, Byens Fysik i samarbejde med en forretningsfører og en landskabsarkitekt, og gårdhaven forventes at kunne tages brug i efteråret 2015.

Beslutningen er husstandsomdelt og sendt til ejerne den xx.xx.20xx







Eksisterende forhold

## BAGGRUND FOR BESLUTNING

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 Miljøforvaltningen i samarbejde med en forretningsfører og landskabsarkitekt har udarbejdet i dialog med beboerne.

Forslaget, er efter offentlig høring i perioden 2. juni - 15. september 2014, blevet endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx. xxxxxxxx 20xx.

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](http://www.kk.dk) - under politik/mødemateriale/Teknik- og Miljøudvalget)

## NEDRIVNING/RYDNING

Gamle gårdbelægninger og inventar opgraves og bortskaffes.

De eksisterende støttemure ved terrænspring i alle tre gårde nedrives og erstattes af nye betonstøttemure, trapper og platauer, der vil forbinde de forskellige gårdniveauer i den nye gårdhave.

Platantræet i passagen søges bevaret og indpasset i den nye gårdhave.

## BESLUTNINGEN

På midteropslaget ses den besluttede plan af den fælles gårdhave.

## INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

I alle tre gårdafsnit vil de forskellige terrænniveauer varierende fra 1,0 til 2,5 m blive optaget af beplantede støttemure, brede trapper og terrasser der forbinde de forskellige niveauer.

Passagen ud mod Slagelsesgade inddrages som en del af den fælles gårdhave og vil blive indrettet til ophold og leg uden bilparkering. Den del af matr. nr 563 UK,

der ligger i passagen indgår også i den fælles gårdhave. For at forhindre små børn i at løbe ud på gaden, opsættes der mod gaden et lavt tremmehegn med låger. Der skal fortsat være adgang for brandredningskøretøjer i passagen.

Ny belægning på gårdarealerne vil blive udført med cementfliser. Der vil mange steder blive etableret mindre plantebede til blomstrende buske, mindre træer og beplantning på gavle og espalier.

Der vil være meget begrænset plads til cykelparkering og kun det absolut nødvendige antal renovationsbeholdere.

Dertil blive inddraget mindst en af de eksisterende gennemgange som fællesadgang til de enkelte gårdafsnit.

For at minimere belastningen på kloakledningerne ved større regnskyl udlægges der plantebede og regnvandsbassiner med overløb til kloak.

### **Beplantning**

De enkelte gårdafsnit beplantes med lave blomstrende buske, små træer, bunddække og løgplanter. Langs plantebedene anlægges der vandgennemtrængelig betonbelægning beplantet tæt med trædebregner. Facader vil blive beplantet med slynplanter på espaliertråde, hvor det er muligt.

### **Funktioner, leg og ophold**

Den nye grønne gårdhave vil i hjørner og kroge langs gårdfacaderne blive indrettet med mindre opholdspladser på flisebelægning og småbørnsleg i alt det grønne.

Gårdafsnittene vil tillige bidrage til et grønt og indbydende miljø i den tæt bebyggede karre, også når den opleves set oppe fra etagerne.

### **Cykelparkering m.m.**

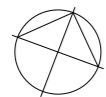
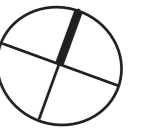
Gårdene har en størrelse, der gør, at der kun er plads til parkering af et meget begrænset antal cykler, barnevogne og ladcykler. Muligheden for at opsætte cykelstativer på gaden ud for Østerbrogade 56C - 56 E vil blive undersøgt nærmere ved detailprojektering af gårdhaveprojektet.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



# SLAGELSESGADE





Eksisterende forhold

### **Renovation m.v.**

I hvert af de tre gårdafsnit afsættes der plads til anbringelse af affaldsbeholdere. På affaldspladserne opsættes det nødvendige antal beholdere til sortering af affald, køkkenaffald, hård plast, elektronik, metal, pap og papir.

### **Belysning**

Der etableres belysning ved køkken- og kældertrapper, i fællesadgangsveje og ved renovations- og cykelskure. Der monteres lavenergipærer eller LED lyskilder i belysningsarmaturerne, der tilsluttes en fællesmåler.

### **Lokal afledning af regnvand**

Regnvandet fra de nye belægnings i gården ledes væk fra bygningerne og føres til nedsivning i plante- og muldbede ude i gården og overløb til kloak.

En del af belægningen i gården anlægges som vandgennemtrængelig betonflisebelægning med trædebregner, hvor vandet kan nedsive.

### **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.

### **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 skal alene betale udgifterne til vedligeholdelsen af den færdige gårdhave. Udgifterne til driften af gårdhaven skal fordeles mellem ejendommene i forhold til ejendommens bruttoetageareal.

### **TIDSPLAN**

Teknik og Miljøforvaltningens forretningsførervil i samarbejde med en landskabsarkitekt 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. 4 måneder og forventes at være afsluttet i efteråret 2015

### LOVGRUNDLAG

Beslutningen om den fælles gårdhave er truffet efter bestemmelserne i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, lovbekendtgørelse nr. 132 af 3. juli 2014, kapitel 6.

### RETSVIRKNINGER

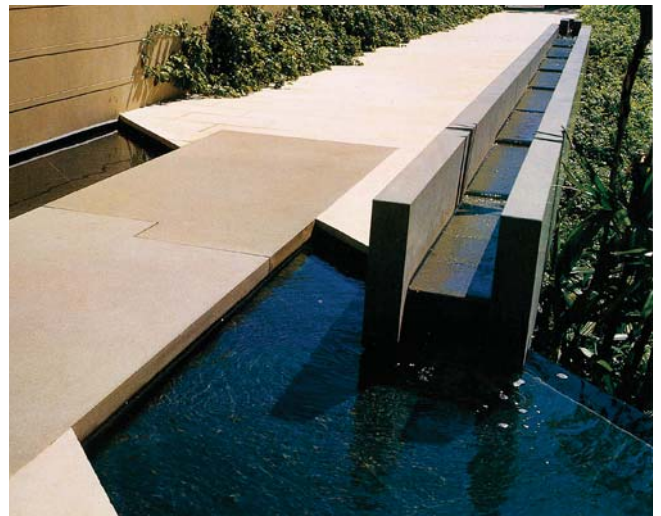
Der må ikke retsligt eller faktisk etableres forhold på de omfattede ejendomme i strid med Teknik- og Miljøudvalgets og Borgerrepræsentationens beslutning, medmindre Teknik- og Miljøforvaltningen giver tilladelse hertil.

### KLAGEGANG

En ejer eller mindst 1/4 af lejere i en ejendom, der berøres af beslutningen, kan indbringe Teknik- og Miljøudvalgets afgørelse for Statsforvaltningen Hovedstaden, Att.: Byfornyelsesnævnet, Borups Allé 177, 2400 København NV.

Indbringelse af beslutningen for Byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden den XX.XX. 2015. 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.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



## MERE INFORMATION

Byens Fysik  
Område- og Byfornyelse  
Postboks 339  
1504 København V

Tlf. 3366 3366

E-mail: [gaardhaver@tmf.kk.dk](mailto:gaardhaver@tmf.kk.dk)

[www.kk.dk/gaardhaver](http://www.kk.dk/gaardhaver)

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen

**gaardrum.dk**