

# BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE

## Otto Mallings Gadekarréen

Otto Mallings Gade 2-12, Lange Müllers Gade 20-22,  
Landskronagade 57-67 og Vennemindevej 51-53

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.xxxxxx 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 17. juni - 16. 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

Belægninger og eksisterende inventar (skure, tørrestativer mv.) ryddes. Enkelte sunde og velplacerede træer søges bevaret og indpasset i det nye gårdanlæg .

## BESLUTNINGEN

På midteropslaget ses den besluttede plan af den fælles gårdhave.

## INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

I karréen på Østerbro, Skt. Kjelds Kvarteret, arbejdes der med at skabe en grøn oase med gode opholdszoner til gårdhavens beboere. Et frodigt, grønt frirum, der skal skabe et pusterum, som modspil til byens mange pladser og aktive torve. Dette er din have, det sted du læser avisen og drikker din te. Stedet, hvor ungerne leger trygt, mens der hænges vasketøj op eller spises frokost i solen.

I nærhed til de overdækkede renovations-skure, som over tid bliver grønne, åbne strukturer med klatre- og slyngplanter, vil der også blive plads til at sætte en barnevogn i læ. Kommer der en anden løsning for renovation over tid, vil de overdækkede pladser blive til lette pavilloner og arealer til cykler, grill, legetøj og

hvad der måtte være behov for.

Åbne strukturer beplantes og skaber ryg til mindre grønne områder mod facaderne. I regnvandshaverne sættes planter, der både tåler tørke og ekstra vand.

De belagte områder giver mulighed for, at mange kan opholde sig på samme tid i gårdhaven mellem boligerne. Mindre terrasser, der kan møbleres, så familier, naboer og venner kan mødes, eller man alene kan tage et roligt øjeblik i det grønne rum.

Alle beboere kan benytte hele gårdhaven også i den anden ende i forhold til ens egen opgang, så der er solside til alle beboere fremover. Opholdsterrasser, grønne plæner og prydhaver lægges i de solrige områder. Dette skaber en differentiering og variation i gårdhavens rum. Fælles for alle vil være terrassebåndet, der løber langs facaden med mulighed for at sætte eget præg samt grønne haver i nærhed til terrasserne.

I mellem sol og skygge etableres gårdhavens legeområde for både voksne og børn. Med en lyddæmpende belægning og et terræn, der hæver og falder, og hvor det vil være muligt at strække ud efter en løbetur eller styrke sin motorik i alle aldre. Den store legeflade knytter sig til en større sandkasse og en grøn plæne. Op ad porten vil der blive skabt en grøn barriere af beplantning.

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

Der er arbejdet med etablering af praktiske zoner til renovation og cykelparkering i de mere skyggefulde områder af gårdhaven.

Både renovation og fælles stisystem er planlagt så centralt i gårdhavens midte som muligt, så der opstår mange semiprivate zoner og arealer med beplantning, der skærmer og skaber lommer og mindre rum. 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.



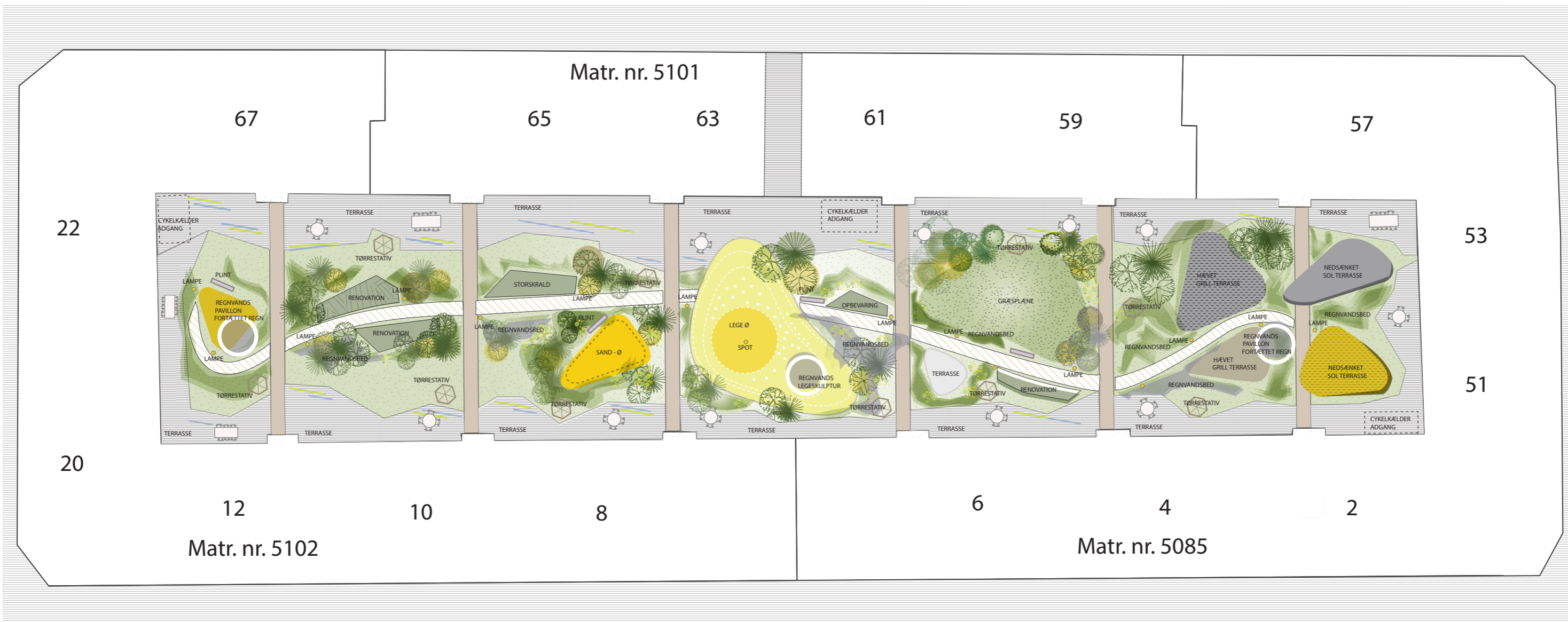
Inspiration til den fremtidige gårdhave



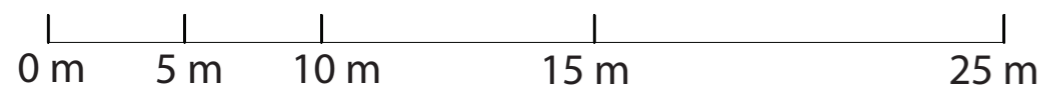
KARRE, GRØN OASE. LAR  
SKT. KJELDS KVARTERET

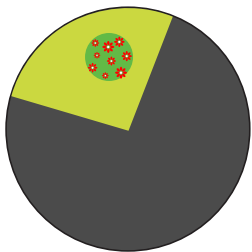
Beslutning til fælles gårdhave

LANDSKRONAGADE



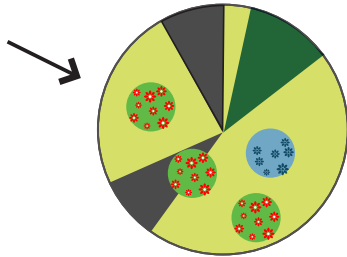
OTTO MALLINGS GADE



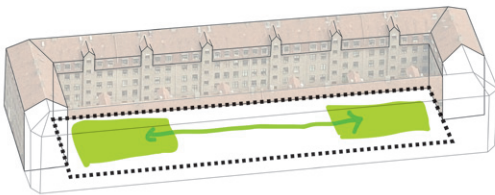
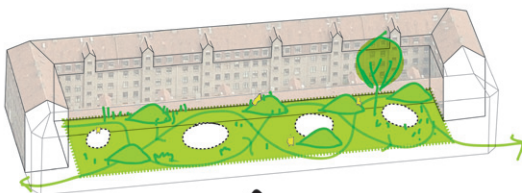


Eks gårdrum med store flader der skal afvandes til kloak og mindre grønne arealer.

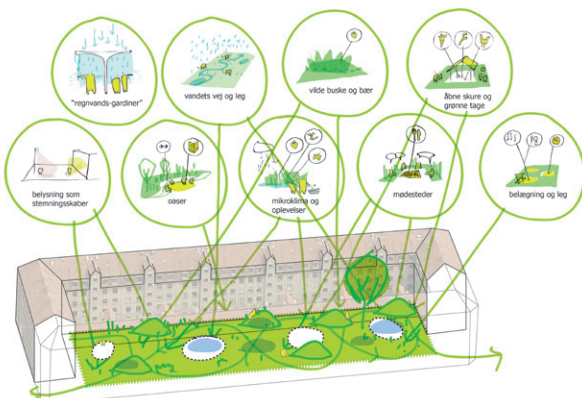
Fremtidens Gårdrum som blå/grønne oaser, med mindre dele belægning der strategisk placeres mellem de grønne arealer.



Fra opdelt rum med få aktivitetszoner Til sammenhængende grønt rum med overlappende aktivitetszoner



Aktiviteter i det grønne rum



Inspiration til den fremtidige gårdhave

## Lokal afledning af regnvand - LAR

Ved at skabe den grønne oase, mindskes de befæstede arealer i forhold til det nuværende gårdareal, og det skaber mulighed for at håndtere regnvand lokalt og etablere nedslivningsarealer og regnvandshaver, der strækker sig i hele det lange gårdrum. Terrasserne varierer i størrelse og materialitet, og i den østlige ende, det laveste område i terræn, nedsænkes to af terrasserne, så de ud over at være opholdszoner, også fungerer som oversvømmelsesområder, forsinkelse af regnvand ved større regnskyl, og stopper vandet inden kælder og facade.

Der skabes luft og rum fra beboernes facader og vinduer samt et samlende belægningsbånd, der slidser og kantes, så det skaber liv og rum, og leder vandet mod de centralt løbende regnvandshaver, som løber med den organisk slyngede sti i gårdhaven.

## Cykelparkering m.m.

Der gøres plads til cykelparkering i kældre, og der etableres praktiske og gode nedkørsler for både cykler og barnevogne. Ved porten etableres vaskeplads med udtag til vand.

## MILJØ

Der er i forslaget lagt vægt på at skabe vækstområder, som dæmper støj og forbedrer mikroklimaet. Samtidig udvælges planter, der ved vækst, blomst, farve og bladform giver et varieret sanseindtryk året igennem.

Ved detailprojekteringen og udførelsen af gårdhaven vil der blive lagt vægt på, at der vælges materialer, som er skånsomme overfor naturens kredsløb, enkle at vedligeholde samt er genanvendelige.

Til opbygning af bærelag under kommende belægninger vælges for eksempel genbrugsstabilgrus. Generelt vælges byggematerialer, der minimerer miljøbelastningen.

## REPARATION AF EJENDOMMENE

Hvis ejerne har planer om renovering af ejendommens kloakledninger i gårdhaven, nedlæggelse af køkken-

brønde, 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 gårdhaven påbegyndes.

### **DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE**

Når gårdhaven er færdig, afleveres den til ejerne. Ejerne er forpligtet til at danne et gårdlaug, og dette sker, når anlægsarbejderne påbegyndes. Gårdlauget har til opgave at bevare og vedligeholde gårdhaven og udarbejde ordensregler for gårdhavens 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 ejendommenes bruttoetageareal.

### **TIDSPLAN**

Teknik og Miljøforvaltningens forretningsfører vil 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. 863 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.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



## KLAGEGANG

En ejer eller mindst ¼ 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. xxxxxxxx 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.

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen

## MERE INFORMATION

Byens Fysik  
Område- og byfornyelse  
Tlf. 3366 3366  
E-mail: [gaardhaver@tmf.kk.dk](mailto:gaardhaver@tmf.kk.dk)

**gaardrum.dk**  
**BSAA**  
URBANlab