Høring om gårdhaveprojekt

Fælles gårdhave

BK0719 Rantzausgade-Kapelvej

Rantzausgade 20, 20A, 20B, 22A, 22B og 24 & Kapelvej 46, 46B, 46C, 46D, 46E og 48

Københavns Gårdhaver sender dette forslag i høring. Frem til den 19. august 2024 kan ejere, beboere og erhvervsdrivende sende bemærkninger til gårdhaveprojektet.

I høringsperioden vil der blive foretaget en afstemning via e-Boks, der skal afdække opbakningen til den fælles gårdhave i karréen.

Høringssvar kan afgives, når der stemmes. Alternativt sendes de pr. mail til gaardhaver@tmf.kk.dk eller pr. brev til:

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold
Postbox 339
2300 København S
Att.: Gårdhaver, Park & Byrum

Indbydelse til orienterende møde

I høringsperioden afholdes et orienterende møde, hvor forslaget vil blive gennemgået, og der vil være mulighed for at stille spørgsmål.

Mødet afholdes tirsdag den 4. juli 2024 kl. 17-18 i garagerne i gården.

Høringsfolderen husstandsomsdeles i uge 26/27 2024.

Baggrund for forslaget

Projektforslaget er en del af Københavns Kommunes byfornyelsesindsats med fokus på renovering af nedslidte og utidssvarende gårdarealer. Landskabsarkitekterne Schulze+Grassov ApS og Eduard Troelsgård rådgivende ingeniører A/S har udarbejdet projektforslaget til den nye fælles gårdhave for de to tillæggende boligkarréer ved Kapelvej og Rantzausgade. På den midterste side i denne høringsfolder ses plantegningen over den nye fælles gårdhave. Projektforslaget er udviklet i tæt samarbejde mellem Københavns Kommune og beboere fra ejendommene. På afholdte skitsemøder har de deltagne beboere aktivt påvirket og fået indflydelse på udformningen af det foreliggende projektforslag til gårdhaven.

Høring & Afstemning

Denne høring skal indsamle kommentarer og bemærkninger til det konkrete projektforslag. Samtidig med høringen foretages en digital opbakningsundersøgelse til projektet. Derfor vil de personer, der er stemmeberettigede, modtage en besked i e-Boks med link til en afstemning. Stemmeberettigede, der har frameldt sig e-Boks, får tilsendt et personligt brev med mulighed for at stemme.

Gården i dag

Gårdanlægget består i dag af to separate gårde, som er opdelt af et hegn i matrikelskel. Gårdanlægget mod nord består af nedslidte asfaltbelægninger, cykelstativer, fritstående renovationscontainere og et renovationsskur. Gården mod syd består af en nedslidt asfaltbelægning og en overdækning til cykler og renovation. Begge gårdhaver har fritstående møbler til ophold.

Nedrivning

Eksisterende hegn, affaldsstationer, cykelparkering og belægninger vil blive ryddet og bortskaffet ifm. anlægget af den nye gårdhave.

Eksisterende forhold
Foto: Københavns Kommune

Indretning af den nye gårdhave

Beboere ønsker en gårdhave, der tager udgangspunkt i gården og kvarterets industrielle historie, hvor designgreb, materialevalg, stoflighed og farver indarbejdes i gårdens design. Designet vil således understøtte Nørrebros industrielle fortid og bygningers egenart. Gården skal imødekomme beboernes ønsker og Københavns Kommunes retningslinjer for opholdsarealer, affaldshåndtering og cykelparkering og samtidig omdannes til en stemningsfyldt oase midt på indre Nørrebro. Langs bygningerne lægges et bånd af genanvendte brosten, som fletter sig ind mellem en flot og funktionel belægning i betonfliser og teglklinker, der vil ligge i det resterende gårdrum og blive et samlende gulv. Det har været et ønske at reducere støjniveauet i gården. Derfor reduceres mængden af hårde belægninger, og der skabes plads til plantebede, hvor planterne vil have en støjdæmpende effekt. Farvevalget af de nye materialer vil forholde sig til facadernes lyse farver, og samtidig spille på gårdens industrielle fortid ved at inddrage blå - her lå nemlig fabrikken for virksomheden Glud og Marstrand, der bl.a. producerede det emaljerede køkkentøj, Madam Blå. Gårdens gamle industriskorsten fremhæves ved at lægge et cirkulært belægningsmønster omkring den. Ny beplantning i gården vil skabe rum for forskellige opholdszoner. Beplantningen vil bestå af træer, enkelte bede langs facaderne samt slyngplanter, der spændes op af bygningernes facader og affaldsstationer på wires.

Eksisterende forhold
Foto: Københavns Kommune

Københavns Kommune har aftalt med garagens lejer og ejer, at den ene af garagernes to døre vil blive lukket permanent, som erstatning opsætter garagens klubmedlemmer et vindue ind til garagebygningen. Dette er aftalt for at gøre klublokalet i garagerne til en mere integreret del af den fælles gårdhave.

Beplantning

I dag er der stort set ingen beplantning i gården. Projektforslaget vil med øget beplantning forvandle gårdarealet fra en grå baggård til en gårdhave. Der vil blive plantet flere mindre træer, som vil skabe rum, læ og intimitet. For at øge beplantningen i gårdhaven, vil der blive plantet slyngplanter op ad affaldsstationerne, som over tid vil udvikle sig til grønne vægge. De steder, det er muligt, etableres facadebede med slyngplanter, der vil vokse op ad wires, som monteres på bygningernes facader. Dertil vil der blive etableret mindre bede med lave buske og bunddækkende planter, hvor det er muligt. Udvalgte steder vil brostene lægges med en bredere fuge, så planter kan vokse frem mellem dem og gøre gårdhaven mere grøn.
Hvis projektet har penge til det, vil der blive etableret grønne tage på gårdhavens to nye affaldsstationer og på barnevognshalvtaget. Hvis tagkonstruktionen kan holde til det, vil der også blive etableret et grønt tag på gårdens eksisterende garagebygnings tag.
Der har været en ønske om, at beplantningen skal fremstå urbant, voluminøst og have et vildt og råt udtryk. Her har projektforslaget været inspireret af begrebet "tredje natur", et designgreb hvor man lader planter vokse vildt, som de ville have gjort, hvis et urbant område blev forladt over en længere periode.

Ophold

Gårdhaven vil blive indrettet, så den inviterer til forskellige typer af ophold. De nye opholdsmuligheder vil primært være i form af flytbare borde og bænke, der let kan flyttes rundt i gården i forhold til sol/skygge og anvendelsesbehov. Hvis der er økonomi til det, vil der blive etableret en cirkulær bænk rundt om et af gårdens træer og/eller en halvcirkelbænk rundt om

Inspiration til den fremtidige gårdhave, Facadebeplantning på wires
Foto: Københavns Kommune

gårdens industriskorsten. Som udgangspunkt dækker projektets økonomi alle faste elementer i gården, som belægninger, beplantning, affaldsstationer, mv. Hvis projektet har økonomi til indkøb af flytbare møbler, vil gårdhaveprojektet også finansiere dette. Alternativt må gårdens kommende gårdlaug stå for anskaffelsen af møbler.
Langs væggen mod Kapelvej 44 etableres en overdækning til barnevogne. Under overdækningen monteres en bænk på væggen, som kan slås ned for at give det overdækkede rum en funktion som opholdsareal.

Affald & genbrug

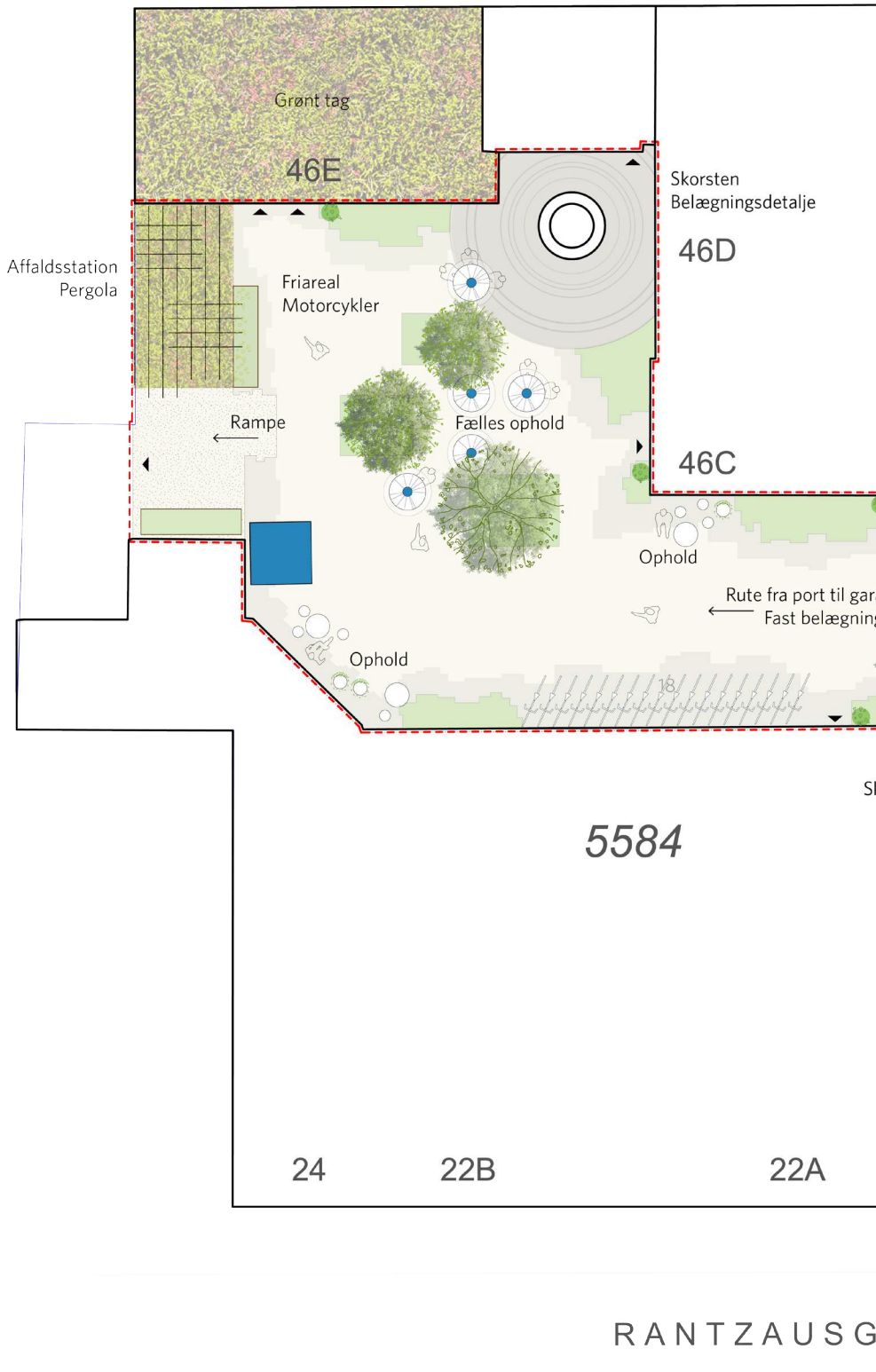
I gårdhaven etableres der en fælles affaldsløsning på tværs af gårdhavens matrikelskel.
Affald, både for private og erhverv, placeres i to over-

Inspiration til mulig belægning, beton/tegl

Inspiration til den fremtidige gårdhave, Beplantning ved facade
Foto: Københavns Kommune

Forslag til fælles gårdhave

Tegningen er ikke målfast



KAPELVEJ

A D E

Inspiration til den fremtidige gårdhave, Cirkulært møbel
Foto: Troels Heien

dækkede affaldsstationer. Affaldsstationerne bygges i træ, helst genbrugstræ, med en beklædning af lameller, der vil give mulighed for indkig og således øge tryghed omkring affaldsstationerne. Erhvervsaffald placeres i separat aflåste rum i affaldsstationerne.

Belysning

Belysningen på ejendommenes facader og porte bevares. Der vil blive etableret ny belysning inde i affaldsstationerne. Der vil blive etableret en fælles elmåler til gårdhavens fælles strømforbrug. Udgiften for gårdhavens kommende elforbrug afholdes af gårdlauget.

Cykelparkering mm.

Grundet pladsmangel i gården vil der blive etableret færre cykelparkeringspladser end det antal, der er i gården i dag. Der etableres i alt 70 cykelparkeringspladser i gården. De fleste af cykelparkeringspladserne vil blive etableret i brandredningszonerne. Cykelparkeringspladserne i brandredningszonerne vil være af en model, hvor cyklerne ikke kan låses fast til stativet jf. kravene fra brandmyndigheden.

Inspiration til den fremtidige gårdhave
Foto: Københavns Kommune

Adgangsforhold

Porten ind til den fælles gårdhave, som ligger imellem Kapelvej 46 og 48, vil ifm. med gårdhaveprojektet blive omlagt til fællesport for de to foreninger.

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.

Økonomi

Samtlige udgifter til etablering af den fælles gårdhave afholdes af det offentlige inden for det rammebeløb på ca. 4,3 mio. kr., der er afsat til projektet. Ejere og beboere skal alene betale udgifterne til vedligeholdelsen af den færdige gårdhave. Udgifterne til drift og vedligeholdelse af gårdhaven fordeles mellem ejendommene ud fra ejendommenes bruttoetageareal.

Tidsplan

Høringsperioden og afstemningen varer frem til d. 19. august 2024, hvorefter det forelægges Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen, som vil tage endelig stilling til, om der skal etableres en fælles

Inspiration til den fremtidige gårdhave, Cykelstativ
Visualisering: Schulze Grassov

gårdhave. Hvis Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen beslutter, at der skal laves en fælles gårdhave, vil detailprojektering af gårdhaven blive igangsat. Ejere, beboere og erhvervsdrivende vil blive indbudt til et møde om detailudformningen af gårdhaven. Den færdige projektering og indhentning af priser på gårdhaven m.v. varer ca. 7 måneder, hvorefter anlægsarbejdet sættes i gang. Selve udførelsen af gårdhaven varer ca. 5 måneder og forventes at være afsluttet i det første kvartal af 2026.

Lovgrundlag

Forslaget er udarbejdet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelsen om byfornyelsen og udvikling af byer, lov nr. 1228 af 3. oktober 2016, kapitel 6, hvori det beskrives, at kommunen kan beslutte at omlægge gårdhavearealer.

Visualisering af gårdhaveprojektet

Mere information

Teknik- og Miljøforvaltningen
Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold
Postboks 339
2300 København S

E-mail: gaardhaver@tmf.kk.dk

Forsidefoto Københavns Kommune
Visualisering Schulze+Grassov

SCHULZE GRASSOV