

FORSLAG FÆLLES GÅRDHAVE

**Baldersgade 2-4, 8 og 10, Dagmarsgade 41,
Ægirsgade 1-23 og Nørrebrogade 190-194**

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den **xx. yyy** 2014 at sende dette forslag i høring.

Frem til den **xx.yyy** 2014 kan ejere og beboere fremsende bemærkninger til Københavns Kommune, Byens Fysik, Center for Nye Anlægsprojekter, Område- og Byfornyelse, postbox 339, 1504 København V eller på anlaegsprojekter@tmf.kk.dk.

INDBYDELSE TIL ORIENTERENDE MØDE

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

Orienteringsmødet afholdes **xxx**dag den **xx. yyy** 2014 kl. 19.00-21.00 på **XX** **adresse**

Forslaget er husstandsomsdelt og sendt til ejerne den **xx. yyy** 2014.





Eksisterende forhold

BAGGRUND FOR FORSLAGET

GHB landskabsarkitekter har udarbejdet dette forslag til ny fælles gårdhave i Baldersgade-karréen.

På side 4-5 ses forslaget. Tegningen kan også ses på www.kk.dk/gaardhaver - Baldersgade-karréen.

Forslaget er udviklet i samarbejde med karréens beboere ved afholdte arbejdsgruppemøder. Mødedeltagerne har haft indflydelse på udformningen af det foreliggende forslag til gårdhavens indretning.

Københavns Kommune gennemførte i efteråret 2013 en postkortundersøgelse blandt karréens beboere og ejere om karréens fortsatte interesse i et tilpasset gårdhaveprojekt. Undersøgelsen viste, at der er flertal for at gennemføre den fælles gårdhave i en tilpasset udformning.

GÅRDEN I DAG

Den samlede karré er lang og smal med etagebebyggelse på tre af siderne samt hovedsaglig lavere bebyggelse langs Baldersgade, hvilket giver forholdsvis gode lysforhold i sommerens eftermiddagstimer.

Karréens små friarealer er præget af nedslidte belægninger og pladskrævende affaldscontainere, ligesom der ikke er tidssvarende muligheder for ophold og leg for beboerne.

Langs Baldersgade findes der flere ejendomme, der enten alene anvendes til erhvervs- eller institutionsformål, eller som ligger omgivet af den type ejendomme, hvilket vanskeliggør inddragelse i en fælles gårdhave.

Derfor vil et antal ejendomme - med deres nuværende anvendelse - ikke blive omfattet af forslaget om etablering af fælles gårdhave for karréens beboere.

De ejendomme, der indgår i forslag om en fælles gårdhave, fremgår af forslaget.

NEDRIVNING OG RYDNING

Ved at nedrive et baghus samt diverse udtjente skure og hegn skabes der mere plads og mere sammenhængende arealer, som muliggør en bedre indretning og anvendelse af friarealerne for karréens beboere.

Den bygning, der i dette forslag er udpeget til nedrivning, er baghuset på ejendommen Baldersgade 8-8A.

INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Hovedidéen er at etablere en grøn og brugervenlig gårdhave, hvor der skabes bedre muligheder for rekreative og praktiske funktioner på arealerne - for beboere i alle aldre.

Gårdhaven gøres frodig og grøn ved at etablere så meget beplantning som muligt ved plantning af forskellige træer, buske og stauder og ved etablering af grønne vægge.

Belægningen i den fælles gårdhave bliver en mosaik af forskellige materialer; dvs. der anvendes fliser, klinker, asfalt, grus og gummi. Flere steder bryder bede og mindre græsflader de hårde belægninger.

Det fremtidige anlæg vil være aflåst og forsynet med fælles adgangsveje i Baldersgade 8 og Ægirsgade 1, så det bliver muligt at komme ind i og ud af gårdhaven flere steder.

Disse tiltager alle indarbejdet i skitseforslaget, og i selve projekteringsfasen vil der ske yderligere bearbejdning af projektet, inden det udbydes.

OPHOLD, LEG OG ANDRE FUNKTIONER

I ejendommens nærmiljø bliver der plads til at indrette lokale opholds- og legefaciliteter for de mindste børn. For de lidt større børn etableres der, på det fælles opholdsareal, der fremkommer efter nedrivning af Baldersgade 8A, forskellige aktiviteter - fx klatrevæg og balanceredskaber.

Desuden kan gårdlauget; dvs. alle de omfattede ejendomme, for et år ad gangen indgå aftale om, hvordan institutionens boldbane vil kunne benyttes af gårdhavens beboere - uden for institutionens åbningstider.

Cykelparkering

Der etableres et begrænset antal cykelparkeringspladser til beboerne i ejendommene langs Nørrebrogade. Hovedparten af de øvrige ejendomme har kældre, som benyttes til beboernes cykler suppleret af cykelparkering på Ægirsgade.

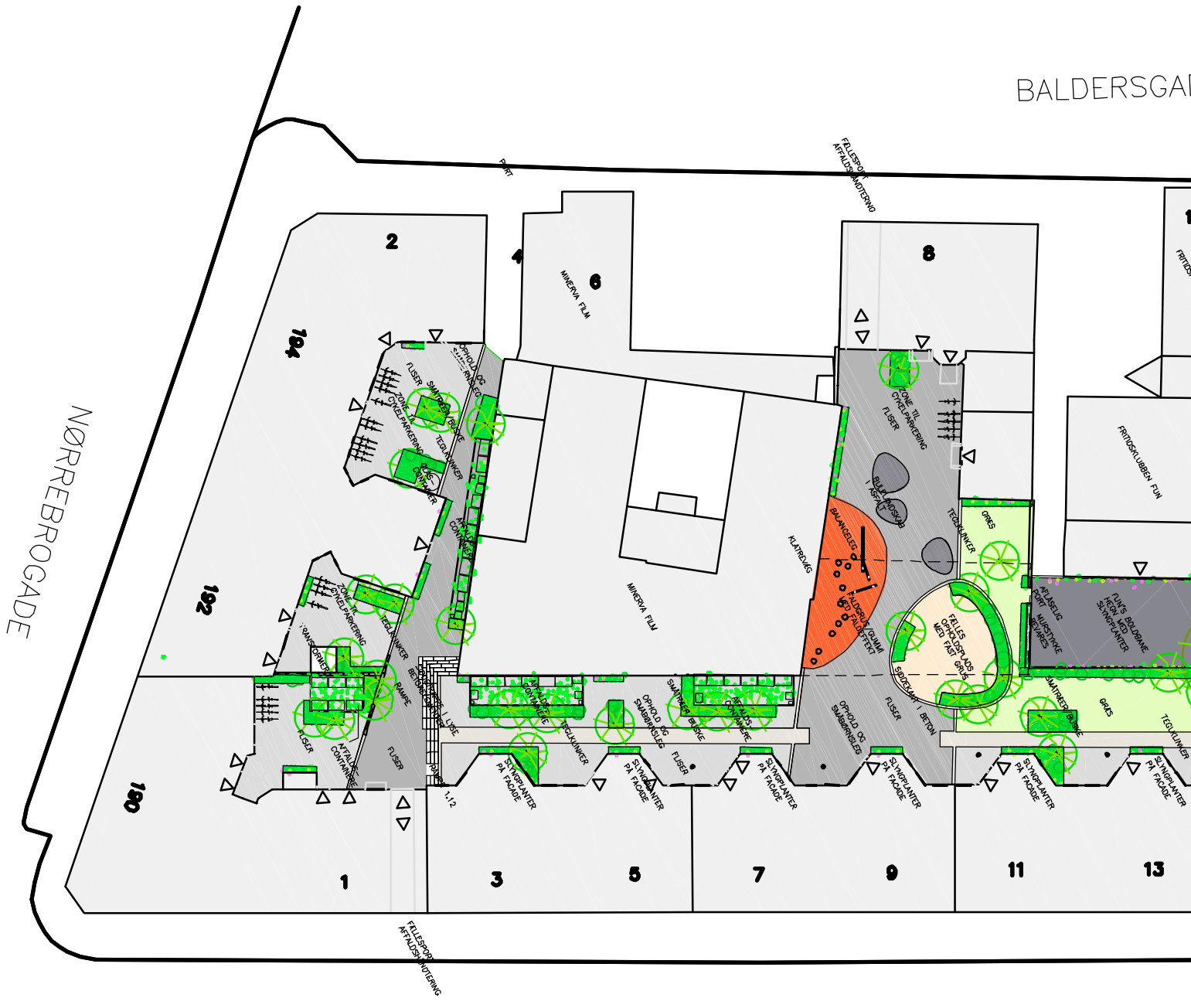
Renovation m.v.

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



Inspiration til den fremtidige gårdhave

Forslag til fælles gårdhave



BALDEBSGÅDE

NØRREBRØGE GÅDE

ÆGIRSGÅDE



Eksisterende forhold

Bæredygtighed og lokal afledning af regnvand (LAR)

Københavns Kommune stiller krav om bæredygtighed i offentligt støttede projekter.

Materialer, der findes i karréen i dag - fx brosten, fliser mm., vil blive forsøgt genanvendt og indpasset i det nye anlæg. I valget af materialer til nye skure, belægninger og lignende vil der blive lagt vægt på lang holdbarhed.

Som hovedregel er der krav om, at ca. 30% af det vand, der falder på belægninger, håndteres på grunden ved nedsivning, fordampning eller til brug ved havevanding. Denne karré har dog så specielle forudsætninger, blandt andet at den er så smal, at det i praksis ikke er muligt at opfylde kravet helt.

De planlagte tiltag med flere og større flader med græs og grus, bede, facadebeplantning og overdækninger på affaldsskurene, vil dog alle bidrage til at optage og/eller forsinke nedsivning af regnvand i forhold til de nuværende forhold.

Beplantning

Gården indeholder i dag enkelte større træer, som bevares i muligt omfang. Der vil blive arbejdet med planter, som egner sig til lokaliteten og de eksisterende forhold med lys og skygge.

Der vil blive plantet supplerende træer, buske og stauder - blandt andet kirsebær, paradisæble og hyld samt roser og hosta. Facaderne vil i vid udstrækning blive begrønnet med klatreplanter på wires - fx blåregn, kaprifolie og klematis.

Gården vil få et frodigt udtryk, der både er robust i brug, kræver begrænset vedligeholdelse og fremmer den lokale biodiversitet.

Ved de lokale opholdsarealer vil der, ganske som i dag, være rig mulighed for beboerne til at placere krukke med blomster og krydderurter.

Belysning

Der etableres belysning ved køkken- og kældertrapper, i fællesporte samt ved renovations-skurene (med bevægelsessensorer) og øvrige steder, så det altid er trygt at færdes i gårdhaven. Belysningen tilsluttes en fællesmåler.

LOVGRUNDLAG

Forslaget er udarbejdet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer, lov nr. 863 af 7. juli 2014, kapitel 6, hvori det beskrives, at kommunen kan beslutte, at gårdarealerne skal omlægges.

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. VYV** 2014, hvorefter forslaget atter 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.

Projektering og udbud m. v. varer ca. 4 måneder, hvorefter kommunen behandler og godkender licitationsresultatet - inkl. evt. besparelser.

Herefter sættes anlægsarbejderne i gang, og selve udførelsen af gårdhaven forventes at vare 6 måneder, så arbejderne afsluttes, og anlægget kan benyttes fra foråret 2016.

Der kan ske ændringer i tidsplanen, hvis der opstår hændelser, som vi ikke har kendskab til på nuværende tidspunkt.

Nedrivning af ejendommen Baldersgade 8A forventes gennemført forud for anlægsarbejderne igangsættes.

DRIFT OG VEDLIGEHOOLD

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.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



MERE INFORMATION

Byens Fysik
Område- og Byfornyelse
Postboks 339
1504 København V

Tlf. 3366 3366

E-mail: anlaegsprojekter@tmf.kk.dk

www.kk.dk/gaardhaver

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

KUBEN NRG
MANAGEMENT