BILAG 2

BESLUTNING
FÆLLES GÅRDHAVE
Offenbachsvejkarréen

Offenbachsvej 19-39, Mozartsvej 26-30, Sjælør Boulevard 20-42 og Borgmester Christiansensgade 2-4

Borgerrepræsentationen har xx. xxxxxx 2016 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 sommeren 2017.

Beslutningen er husstandsomdelt og sendt til ejerne den xx.xxxxx 2016

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 og afstemning om opbakningen til den fælles gårdhave i perioden 11.02.2016 til 07.04.2016, blevet endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen xx.xxxxx 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 - under Om kommunen/Dagsordener & Referater/Teknik- og Miljøudvalget/referat xx.xxxx.2016).

NEDRIVNING/RYDNING

Asfaltbelægningen og en del af det eksisterende inventar ryddes. Garagerne bevares. Borde, bænke, grill, legeredskaber og tørrestativer genbruges. Eksisterende træer indpasses i det nye gårdanlæg.

INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Den centrale del af gården, samles af en stor grøn græsplæne, hvor eksisterende træer sammen med ny beplantning, opdeler den store gård i mindre rum med forskellig karakter. Den grønne plæne anlægges med små bakker og beplantes enkelte steder med højt græs og blomstrende buske.

En central veloplyst sti, løber sammen med en vandrende ned midt gennem gården og forbinder de to porte. Stien anlægges med jævn belægning, der er egnet til løbehjul, rulleskøjter og børnecykler.

Langs stien kobler der sig forskellige opholdsområder, fælles grillområder, legeområder, afskærmede rum til solbadning og hemmelig leg og lidt større sammenhængende græsarealer.

Vandrenden understreger forbindelsen på langs i den store gård og tydeliggør regnvandets bevægelse langs

hovedstien. Den midterste plads forsænkes og vil ved større regnskyld fungere som regnvandsopsamling og forsinke vandet, inden det nedsiver eller bliver afledt ved overløb til kloakken.

I kantzonerne langs gårdfacaderne i begge sider af gården etableres halvprivate opholdspladser mellem karnapperne. Kantzonen mod øst afskærmes af en stor slynget hæk i varierende højde. På bagsiden af hækken ud mod græsset danner den opholdsrum med gode fælles solpladser. Kantzonen mod vest afgrænses af en lav kant med bede og siddeophold.

Der indbydes til, at beboerne indtager kantzonen og sætter deres eget præg på de bolignære områder. Kantzonerne anlægges, så der er adgang for snerydning, brandredning og plads til at komme frem langs gårdfacaderne med lift.
Fra kantzonerne forbinder små stier med trædesten næropholdsarealerne med hovedstien midt i gården.

Beplantning
De eksisterende træer indpasses i den nye gårdhave. Nye træer plantes på græsplænen og i plantebede ned gennem gården. Større bede med højt græs, blomstrende buske og bunddække anlægges langs vandrenden og hovedstien. Der plantes slyngplanter på espaliertråde fastgjort på gårdfacader og pergolaer.

Kantzonerne afskærmes fra det store fællesområde med blomstrende buske og hække.

Funktioner leg og ophold
Langs hovedstien anlægges der to lidt større fælles opholds- og grillpladser centralt i gården. For mindre børn indrettes et samlet legeområde, som møbleres med naturelementer og genbrugte legeredskaber. Ved fællesområderne etableres små legesteder. Eksisterende tørrestativer placeres tæt på kantzonen.

Renovation
Der opføres to nye pergolaer til renovation, samt to overdækkede skure i hver ende af gården tæt på portene. Al dagrenovation og affaldssortering kan rummes i pergolaerner. Renovationsbeholdere fjernes fra begge porte. Slyng- og klatreplanter vil få pergolaerne til at fremstå grønne.

Inspiration til den fremtidige gårdhave

Plan af den nye fælles gårdhave

Inspiration til den fremtidige gårdhave

Cykler og barnevogne
I den nordlige ende af gården placeres stativer til omkring 60 cykler i kanten af det store bed, og på gårdfacaderne i den sydlige ende placeres stativer til omkring 40 cykler på bagsiden af renovationsskuret og på facaden.
På arealerne foran indgangsdørene mod Offenbachsvej etableres ny flisebelægning til cykelparkering med plads til 9 cykler og adgangsareal til de ialt 11 opgange.
De to overdækkede skure kan anvendes til barnevogne, ladcykler, legeredskaber mv.

Motorcykler og knallerter må ikke parkeres i gårdhaven, men stilles i garager eller på gaden. Handikapkøretøj er kan evt. anbringes efter nærmere aftale.

Belysning
Der etableres lav belysning langs den centrale sti, der altid vil være tændt, når det er mørkt. Ved fællesområder suppleres der med enkelte høje belysningsstandere. På facaderne langs nærområder og kældertrapper placeres lav afskærmet gårdbelysning direkte på facaden.

Områderne omkring porte, cykler og renovation udføres belysning, som aktiveres ved bevægelsescensor. Der monteres LED lyskilder i alle belysningsarmaturerne, som tilsluttes fællesmåler.

Lokal afledning af regnvand
Der vil være nedsivning af regnvand i de store beplantede arealer og græsflader. Regnvandet fra de nye belægninger ledes væk fra bygningerne og videre til vandrenden langs den centrale sti, hvor vandet forsinkes af fordybninger inden de når kloakken.

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

Samtlige 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.

REPARATION AF EJENDOMMENE

Hvis ejerne har planer om renovering af ejendommens kloakledninger i gården, nedlæggelse af køkkenbrønde, lyskasser eller istandsættelsde af bygningens fundamenter, kan dette arbejde evt. udføres samtidig med indretning af gårdhaven. Det er en forudsætning, at der inden arbejdet i gården igangsættes, er truffet en aftale herom.

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 foråret 2017.

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.

RETSVIRKNINGER

Der må ikke retsligt eller faktisk etableres forhold på de omfattede ejendomme i strid med Teknik- og Miljøudvalgets og 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, Byfornyelse, Store torv 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.

Inspiration til den fremtidige gårdhave

Byens Fysik
Område- og Byfornyelse
Postboks 339
1504 København V

MERE INFORMATION

Tlf. 20 29 11 80
E-mail: gaardhaver@tmf.kk.dk

www.kk.dk/gaardhaver

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

gaardrum.dk