

BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE Mølle Allékarréen

Toftegårds Allé 15-17, Mølle Allé 2-16 og Gam-
mel jernbanevej 22-24

Borgerrepræsentationen har XX. XX 20XX truffet
byfornyelsesbeslutning om indretning af en fælles gård-
have.

Den fælles gårdhave etableres af Teknik- og Miljø-
forvaltningen, Byens Fysik, Center for Nye Anlægs-
projekter, Område- og Byfornyelse i samarbejde med
kommunens totalrådgiver.

Gårdhaven forventes at kunne tages brug i foråret 2020.

Forslaget er husstandsomdelt og sendt til ejerne den xx. yy 20xx.





Eksisterende forhold

BAGGRUND FOR FORSLAGET

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 Zoffmannholm landskabsarkitekter har udarbejdet i dialog med beboerne.

Forslaget, efter offentlig høring i perioden 21.06.2018 - 28.08.2018, blevet endeligt vedtaget af Borgerepræsentationen den xx.xxxxx 201x.

BESLUTNINGEN

På midteropslaget ses den besluttede plan af den fælles gårdhave.

NEDRIVNING/RYDNING

Eksisterende hegn, hække og belægning, der opdeler uderummet fjernes. Med enkelte undtagelser fjernes alle skure. Eksisterende beplantningen med undtagelse af bevaringsværdige træer fjernes. Det store træ ved Mølle Allé 10-12 bevares, hvis det kan beskæres på en måde, der giver tilstrækkelig lys i lejligheder og gårdrummet. Ellers fældes det. Trappesten bevares som udgangspunkt.

INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Den overordnede idé i forslaget er at skabe en gårdhave, der giver et samlet udtryk for den fælles gårdhave. Et centralt regnvandshåndterende element (en Wadii) vil slynge sig gennem den langstrakte gårdhave for at binde hele gårdhaven sammen. Denne rygrad vil opdele gården i en funktionszone og en rekreationszone. I funktionszonen vil de praktiske elementer som affaldshåndtering og tøjtørring blive afviklet. På den anden side vil de rekreative aktiviteter med ophold i sol finde sted. Funktionerne fordeles i gården, så de bliver tilgængelige for alle.

Ophold

Ophold er tænkt i flere skalaer. Det intime ophold, hvor man kan sætte sig ned i haven og drikke en kop kaffe og læse en bog i fred. Det sociale ophold, hvor man kan sidde flere til grill og hygge og fællesopholdet, hvor der er plads til større arrangementer, spil og leg.

Beplantning

Frodighed, nytte og pryd er nøgleordene for gårdens beplantning. Langs Wadiien etableres et frodigt bed med regnbede, blomstrende buske og stauder. Nyplantede træer og buske skal være frugt bærende. Ved hver enkelt ejendom etableres nærbede, der kan indrettes af beboere selv.

Cykelparkering m.m.

Cykelparkering vil delvist ske uden for gården på Mølle Allé og inde i gården, hvor der vil være overdækkede skure, hvor der også vil være plads til barnevogne og ladcykler.

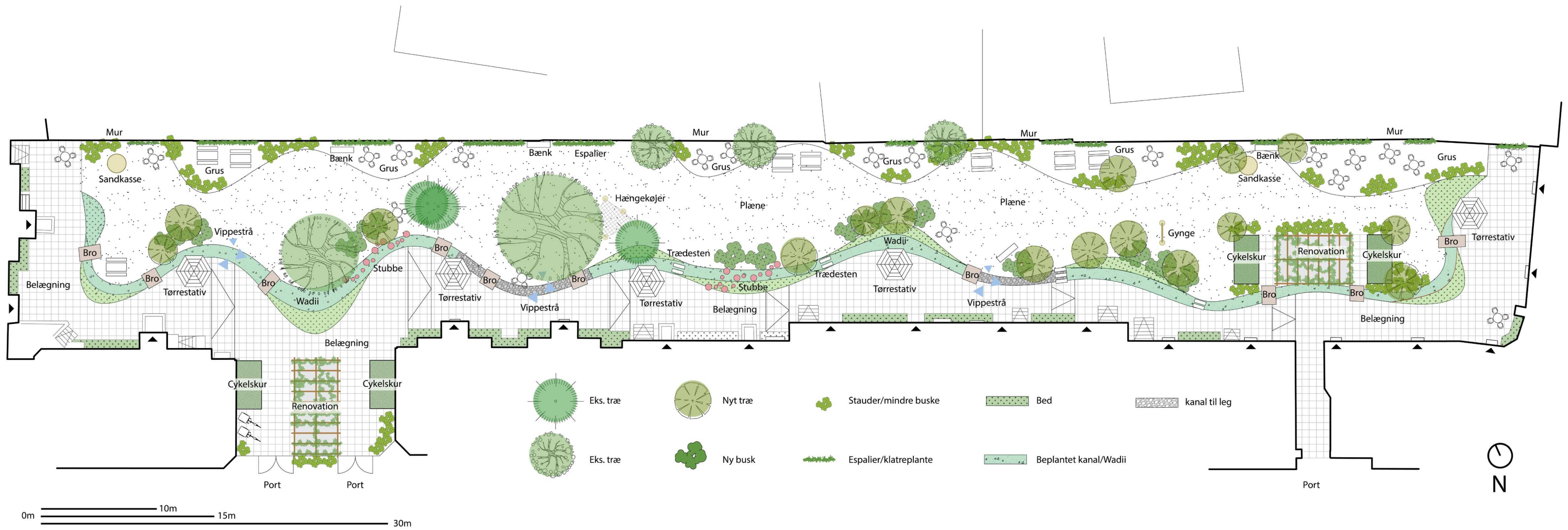
Leg

Legeaspektet integreres i de grønne områder for at sikre, at gården appellerer til alle beboertyper. I valg af elementer/funktioner er der taget udgangspunkt i aldersgruppen ca. 0-10 år samt, at det er elementer, der kan understøtte og fremhæve gårdens overordnede formgivning samt wardiiforløbet. Legemiljøerne ses som mindre zoner rundt i gården for bl.a. at minimere lydniveauet samt sikre, at gården kan danne ramme om andre funktioner/aktiviteter på en måde, hvor legen ikke kommer i konflikt med disse.



Inspiration til den fremtidige gårdhave

Den besluttede plan for en fælles gårdhave





Eksisterende forhold

Renovation m.v.

Ved gårdens to porte etableres renovationsområder og containere samles under en begrønnet pergola. 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.

Belysning

Belysningen opdeles i funktions- og effektbelysning. Den primære funktionsbelysning sikrer god orientering og tryghed, hvor det er nødvendigt, ved bagdøre og affaldsområder. Sekundær belysning er en effektbelysning ved beplantning og opholdsområder i gården. Effektbelysningen øger herlighedsværdien af gården ved sig fra lejligheder og i den mørke vinter.

Lokal afledning af regnvand

Håndteringen af regnvand vil ske i et element kaldet en wadii. Denne vil som udgangspunkt håndtere al regnvand, der falder i gårdhaven inkl. tagfladen, som vender ind mod gårdhaven. Regnvandet forsinkes, fordamper og/eller nedsiver i beplantningen langs wadiien. Ved ekstraordinære regnskyl vil regnen opstuve i wadiien og sikre at vand ikke ledes mod kælder og overbelaster kloaknet.

ANDET ARBEJDE PÅ EJENDOMMENE

Hvis de individuelle ejendomme har planer om renovering af elementer, der også kræver en opgravning i gårdrummene, kan dette arbejde evt. udføres samtidigt med gårdhaven. Deteren forudsætning, at der er truffet en skriftlig aftale herom, inden 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.

LOVGRUNDLAG

Beslutningen om den fælles gårdhave er truffet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer, lov nr 1228 af 03/10/2016.

ØKONOMI

Samtlige udgifter til etablering af den fælles gårdhave afholdes af det offentlige inden for det rammebeløb, som er fastsat i ovennævnte lov. Der er afsat ca. 6,2 mio. kr. til projektet.

Ejere og beboere betaler udgifterne til drift og vedligeholdelse af den færdige gårdhave. Udgifterne til driften af gårdhaven skal fordeles mellem ejendommene i forhold til ejendommenes bruttoetageareal.

TIDSPLAN

Teknik- og Miljøforvaltningens totalrådgiver vil for projektering af gårdhaven, og indkalder ejere og beboere til et møde om detailudformning, materiale-valg, farver og plantevalg i gårdhaven.

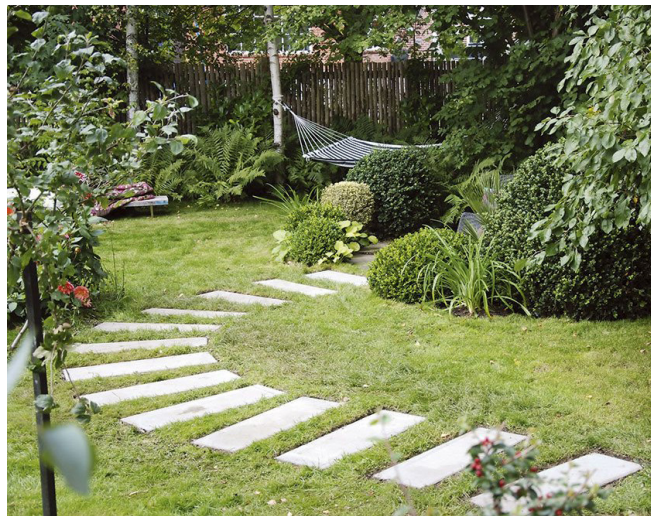
Projektering og udbud i licitation m.v. varer ca. 14 måneder, hvorefter anlægsarbejdet sættes i gang. Selve udførelsen af gårdhaven varer ca. 4 måneder og forventes at være afsluttet i foråret 2020.

RETSVIRKNINGER

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

KLAGEGANG

En ejer eller mindst 1/4 af lejere i en ejendom, der berøres af beslutningen, kan indbringe Borgerrepræsentationens afgørelse for Byfornyelsesnævnet, xxxx . Indbringelse af beslutningen for Byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden den xx. xxxxx 201x. 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 klagen.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



MERE INFORMATION

Byens Fysik

Område- og Byfornyelse

Postboks 339

1504 København V

E-mail: gaardhaver@tmf.kk.dk

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

zoffmannholm
landskabsarkitekter