

Høring

# FÆLLES GÅRDHAVE

Kalvebodhus-  
karréen

Adresse: Schubertsvej 2-12,  
Mozartsvej 7-9, Beethovensvej 1-13  
og Wagnersvej 6-8

Københavns Gårdhaver sender dette forslag i høring. Frem til den 4. november 2019 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 fælles gårdhave i karréen.

Hørings svar/bemærkninger kan afgives, når der stemmes. Alternativt sendes pr. mail til [gaardhaver@tmf.kk.dk](mailto:gaardhaver@tmf.kk.dk) eller pr. brev til: Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Fysik, Center for Anlæg og Byfornyelse, Park og Byrum, postbox 339, 1504 København V.

## 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 onsdag den 2. oktober 2019 kl. 17.30 - 18.30 i gårdens festlokale i kælderen ved Beethovensvej 5.

Forslaget er husstandsomsdelt og sendt til ejerne den 10. september 2019.



# SKITSEFORSLAG KALVEBODHUS

## Baggrund for forslaget

MASU Planning har udarbejdet forslag til ny fælles gårdhave for Kalvebodhus. Skitseforslaget er udviklet i tæt samarbejde med Københavns Gårdhaver og beboerne på en række beboermøder og en inspirationstur. Mødedeltagerne har aktivt påvirket og fået afgørende indflydelse på udformningen af det foreliggende forslag til gårdhavens indretning.



*Eksisterende boldbur af trådhegn og betonbelægning*

## Høring og afsteming

Denne høring skal indsamle kommentarer og bemærkninger projektforslaget. Samtidig med høringen foretages en digital opbakningsundersøgelse via e-Boks. En invitation til afstemning sendes til den ældste person i husstanden samt til alle ejere og erhvervsdrivende og skal afdække, om der er opbakning til en fælles gårdhave. Personer der har fremsendt sig e-Boks får tilsendt et personligt brev med mulighed for at stemme. For at gårdhaven kan etableres, kræves det, at mere end 2/3 af de afgivne stemmer er for gårdprojektet. Hvis mindre end 2/3 af de afgivne stemmer er for, vil gårdprojektet blive annulleret og der vil ikke kunne søges om støtte til et gårdprojekt i fremtiden.

## Nedrivning og rydning

Alle overflader og eksisterende beplantning ryddes. Den eksisterende boldbane samt legepladsinventar fjernes. De tre skure til renovation, barnevogne, redskaber mm. bevares.

## Gården i dag

Beethovensvej-karréen er en klassisk, lukket karré fra 1930'erne med to porte og fokus på det funktionelle. Den er anlagt som en "spejlægsgård", med belægning langs facaderne og to firkantede områder med græs i hver ende til ophold.



*Skurenes bevares og forskønnes*

I midterområdet er et legeområde med klatretårn, gynger og en sandkasse, samt et indhegnet boldbur med betonflisebelægning. Gården fremstår nedslidt uden særlig meget beplantning. Der er forholdsvis meget belægning i gården, som består af ældre beton fliser.



*Kig ned langs facade med meget belægning*

Bygningerne er i tre etager, med klubværelser indrettet i dele af tagetagen. Da karreen har en god bredde i forhold til bygningernes højde, er gården åben og lys med et godt potentiale for fornyelse og variation. Der er private forhaver på ydersiden af karréen, som ikke er en del af projektområdet.

## Ny grøn gård

Beboerne har ønsket en grønnere gård med mere natur og en mere varieret gård med organiske former, som samtidig opfordrer til mere liv og samvær. For i højere grad at bryde det ensartede kig langs med bygningerne og trække ganglinier og ophold ud i selve gårdrummet etableres med skitseforslaget tre større grønne øer og enkelte, større facadebede. I hver ø anlægges let bølgende terrænformer, hvor lavninger fungerer som regnbede til opsamling af regnvand, og hvor mindre bakker kan skabe hyggelige nicher omkring opholdspladser på grusbelægning. Den nordligste og sydligste ø bygges rundt omkring eksisterende skure, og indrettes med bede, opholdspladser på grus, men også med plads til uformel ophold på græs. Den midterste og største ø indrettes fortrinsvis til leg og ophold. Der anlægges bede langs facader, nogle steder med plads til opholdsniche og tørrestativer.



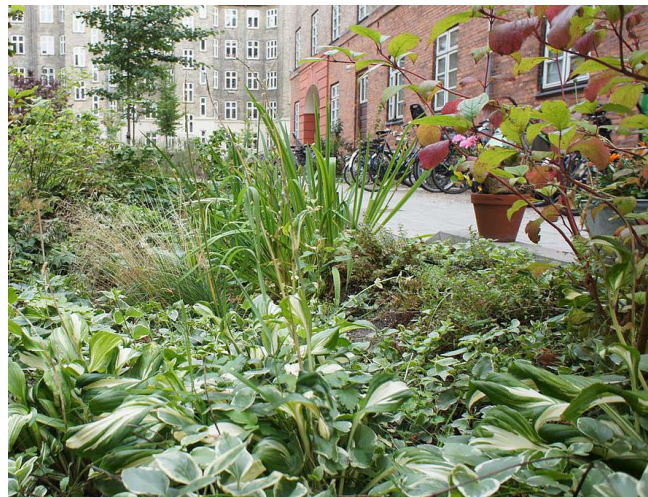
Eksempel på mere natur og organiske former.  
Foto Troels Heien

## Lokal afledning af regnvand (LAR)

Forslaget er planlagt til at tilbageholde det regnvand, som falder i gården og fra taget der vender mod gården, med op til en 10-års regnhændelse. Regnvand fra tagrender og gårdbelægningen ledes ud i lavninger og regnbede, hvor det vil nedsive. Da der bliver et mindre areal med belægning end før, betyder det, at mere regnvand vil nedsive end i dag. Ved skybrud der er større end en 10-års hændelse, vil regnvandet løbe på terræn gennem porten til Schu-bertsvej.

Der vil blive søgt om tilskud fra HOFOR for afkobling af regnvand. Hvis tilskud opnås, vil pengene indgå i økonomien for den nye gårdhave.

Beboerne overvejer at supplere regnvandshåndtering med udnyttelse af regnvand fra hele tagfladen til toiletskyl. Hvis dette besluttet inden udarbejdelse af hovedprojekt, vil det blive indarbejdet. Det vil desuden indebære, at der med de planlagte LAR tiltag kan tilbageholdes lidt mere end en 10 års regnhændelse. Efter ønske fra beboerne etableres regnsvandstønder, som kan bruges til vanding af planter.



Eksempel på regnbed. Foto Niels Lützen



Eksempel på begrønning af et skur

## Skure

Renovationen placeres i de nuværende skure, som ombygges, så der opnås en bedre udnyttelse af pladsen, og så kravene fra Københavns Kommune angående plads til renovation er opfyldt.

Det eksisterende storskraldsrum bevares og opdeles med sektioner, så erhvervsaffaldet kan holdes adskilt. Det eksisterende barnevognsskur samt redskabsskuret bevares. De eksisterende skure forskønnes og beklædes med klatreplanter.

# FORSLAG TIL FÆLLES GÅRDHAVE

Tegningen er ikke målfast





## Ophold

Der etableres fire opholdspladser på grus i de grønne øer.

I den midterste "legeø" etableres fast belægning under gårdens to bord/bænkesæt, som giver mulighed for ophold tæt ved legeområdet.

Der er mulighed for uformel ophold på græsplæner og bakker, og der kan desuden sættes bord/bænke-sæt på den nye belægning - så vil der være plads til både fælles og privat ophold.



*Digitalt billede af nedsænket boldbane/festplads (MASU Planning)*

## Leg

Den midterste og største ø indrettes med legeelementer omkring en forsænket, afskærmet boldbane. Legeområdet henvender sig hovedsageligt til børn i aldersgruppen 0-10 år. Der sættes et dobbeltgyngestativ, en sandkasse, trampolin og legehus.

På den lille "bakke", der anlægges omkring øen, sættes en mindre terrænrukschebane og balancestubbe. Det bølgende terræn vil være sjovt og udfordrende for mindre børn at bevæge sig rundt i.

Boldbanen, som er forsænket 40 cm, anlægges med gummibelægning, og kan også fungere som festplads ved særlige lejligheder. Banen skærms af mod beboelsesvinduer. Hvis økonomien tillader det, sættes en træbro over regnbedet.



*Eksempel på små bakker/terrænformer i græs*



*Eksempel på rutsjebane på en græsbakke*

## Beplantning

Den eksisterende beplantning består af klippet hæk omkring græsplænerne, roser i hævede bede, og enkelte buske i betonkummer.

Efter ønske fra beboerne, plantes kun mindre træer, fortrinsvis i midterzonen af gården for at undgå at træer skygger ind i lejlighederne.

Der plantes letløvede arter, som giver forskellige oplevelser hele året rundt – blomstring om foråret og flotte efterårsfarver.

Der plantes fugtighedstålende stauder og buske i lavninger og regnbede. I facadebedene og omkring opholdspladserne plantes robuste og stabile græsser, buske og større stauder.

Det tilstræbes, at beplantningen skal være nem at vedligeholde. Generelt plantes hjemmehørende arter for at fremme biodiversitet og sanselige naturoplevelser i gården.



Eksempel på et mindre træ, et paradisæble

## Cykelparkering og tørrestativer

Gården i dag har ikke faste cykelstativer. Der vil blive opsat ca. 60 stk. fastmonteret cykelstativer, spredt rundt i gården. Der vil desuden være plads til parkering af ladcykler.

Der vil blive opsat 6 nye faste tørrestativer, der vil give mindst samme mængde tørrekapacitet som før.

## Belysning

Der er i dag forholdsvis ny belysning på ejendommens facader og i porte, som bevares.

Der etableres lav orienteringsbelysning i form af pullertbelysning i gården langs de nye gangstier, og supplerende belysning af skure i nødvendigt omfang.



Eksempel på ny belægning. Foto Steffen sten

## Tidsplan

Høringsperioden og afstemning varer til den 04. november 2019, hvorefter det forelægges Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen, som vil tage endelig stilling til, om der skal etableres en fælles gårdhave.

Hvis Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen beslutter, at der skal laves en fælles gårdhave, vil detailprojektering af gårdhaven blive igangsat i starten af 2020. Ejere, beboere og erhvervsdrivende vil blive indbudt til et møde om detailudformningen af gårdhaven. Gårdhaven forventes anlagt vinteren 2020-2021.

## Lovgrundlag

Forslaget er udarbejdet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer, lov nr. 1228 af 3. oktober 2016, kapitel 6, hvori det beskrives, at kommunen kan beslutte at gårdarealerne skal omlægges.

## Økonomi og drift

Samtlige udgifter til etablering af den fælles gårdhave afholdes af det offentlige. Der er afsat 5,8 mio. kr. til projektet. Når gårdhaven er færdig, afleveres den til ejer, som ved servitut på ejendommene forpligtes til at opretholde gårdanlægget. Ejere og beboere betaler udgifterne til drift og vedligeholdelse, som erfaringsmæssigt er på 18-20 kr. pr. m<sup>2</sup> lejlighed. Det svarer til 105-116 kr. om måneden for en lejlighed på 70 m<sup>2</sup>. Det er op til ejendommen at fastsætte niveauet for plejen og hvor meget man ønsker at betale.



*Illustration af den fremtidige gårdhave (MASU Planning)*

## Mere information

Byens Fysik  
Park og Byrum  
Postboks 339  
1504 København V  
E-mail [gaardhaver@tmf.kk.dk](mailto:gaardhaver@tmf.kk.dk)

Foto Københavns Kommune



**SØREN KNUDSEN**  
RÅDGIVENDE INGENIØRER