

BESLUTNING OM TILLÆG FÆLLES GÅRDHAVE

Baldersgade-karréen

**Baldersgade 2-22, Dagmarsgade 41-45, Ægirs-
gade 1-23 og Nørrebrogade 190-194**

Teknik- og Miljøudvalget har XX. YYY 2012 truffet beslutning om tillæg til eksisterende byfornyelses- beslutning om indretning af en fælles gårdhave.

Den fælles gårdhave etableres af Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign i samarbejde med en forretningsfører og en landskabsarkitekt, og gårdhaven forventes at kunne tages brug i efteråret 2012.

Beslutningen er offentliggjort den XX. YYY 2012 husstandsomdelt og sendt til ejerne den XX. YYY 2012.





Eksisterende forhold

BAGGRUND FOR TILLÆGSBESLUTNINGEN

Formålet med tillægsbeslutningen er at skabe en fælles gårdhave indrettet til ophold og leg for beboerne.

Projektets overordnede mål er at forbedre de mangelfulde friarealer gennem etablering af et varieret areal, hvor beboerne får forskellige muligheder for ophold, leg mm.

Beslutningen er truffet på baggrund af et forslag til tillæg, som Teknik og Miljøforvaltningen i samarbejde med en forretningsfører og landskabsarkitekt har udarbejdet efter dialog med de berørte parter.

Forslaget er - efter offentlig høring i perioden 27. juni 2011 til den 21. september 2011, blevet endeligt vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget den XX. januar 2012.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af de bemærkninger og ændringsforslag, der er modtaget i høringsperioden fremgår af indstillingen til Teknik- og Miljøudvalget www.kk.dk under politik/mødemateriale/Teknik-og Miljøudvalget/referat.

BESLUTNINGENS SAMLEDE OMFANG

Nærværende tillæg til byfornyelsesbeslutningen omfatter to elementer, som beskrives og illustreres på de følgende sider.

På midteropslaget ses planen for gårdhaven; dvs. den tidligere beslutning samt tillægget, hvor de arealer, som tillægget omfatter, er markeret og beskrevet særskilt.

Teknik- og Miljøforvaltningens forretningsfører har tidligere i samarbejde med en landskabsarkitekt inddraget ejere og beboere om detailudformning af gårdhaven.

INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Hovedidéen er at skabe en grøn, lys og imødekommende gårdhave, der efter renoveringen fremstår som en samlet gård med fælles faciliteter for leg, ophold og praktisk funktioner - med plads til alle.

Gården er orienteret således, at der er forholdsvis gode lysforhold i sommerens eftermiddagstimer.

Gårdhaven anlægges som en mosaik af forskellige belægnings og domineres af slyngplanter, der klatrer på mure og hegn. Med denne hovedidé understreges gårdens oprindelige opdeling i mange forskellige ejendomme, og den langstrakte form brydes med et varieret 'gulvtæppe'.

Ved at udnytte de lodrette flader til klatreplanter, udnyttes de trange pladsforhold optimalt til at skabe en frodig og imødekommende gård.

Gårdhaven indrettes med et større fællesareal i den midterste del samt et mindre fællesareal i gårdens nordlige del. Her er der plads til både leg og fælleskab på de grusbelagte opholdspladser.

Gårdhavens smalle områder indrettes til lokale opholdssteder for de enkelte opgange, og der skabes plads til leg for de mindste børn.

I den nordlige del af gården, hvor der i dag er indrettet fællesarealer med fliser, græs og træer bevares de eksisterende og velfungerende faciliteter i størst muligt omfang.

Mod Baldersgade findes en række erhverv, og derfor bibeholdes dele af karréens servicegårde og adgangsveje for varetransport.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



Areal bag FUN klubberne i Baldersgade 10



Passage over Baldersgade 20-22
Tegningen er ikke målfast



Eksisterende mur ved Dagmarsgade 45

TILLÆG - DEL 1: FORELØBIG UNDTAGELSE FOR EJENDOMMENE BALDEBSGADE 10 (MATR.NR. UK 718) OG BALDEBSGADE 20-22 (MATR.NR. UK 1102)

Baldersgade 10

Ejendommen huser både fritids- og ungdomsklub, men der er ingen boliger. Institutionen er pålagt særlige krav for opsyn med klubbens brugere samt særlige krav til vedligeholdelse af de arealer, som brugerne har adgang til.

Det vurderes, at disse krav ikke kan opfyldes ved arealets udlægning som en del af den fælles gårdhave, hvilket vil bringe institutionens stedlige forbliven i fare.

Baldersgade 20-22

Ejendommen har status som andelsboligforening, hvor der foregår en lang række udadvendte aktiviteter med gæster ude fra, hvor ejendommens gårdrum inddrages aktivt.

Det vurderes på grundlag af drøftelser med repræsentanter fra ejendommen, at disse aktiviteter bedst foregår i et lukket gårdrum.

Friarealet er relativt beskedent, men det vurderes, at aktiviteten kan opretholdes, selv om der etableres en smal passage langs gavlen til Dagmarsgade 45, som udlægges til fælles adgang til den fælles gårdhave.

Såfremt andelsboligforeningen vurderer, at dens aktiviteter ændrer sig, således at den ønsker at indtræde i gårdlauget, er den berettiget til det.

Ved ejerskifte af ejendommen beliggende Baldersgade 10 og Baldersgade 20-22 forpligtes de nye ejere til at indtræde i gårdlauget.

Forpligtelsen tinglyses på hver ejendom.

TILLÆG - DEL 2: ETABLERING AF PASSAGE OVER BALDEBSGADE 20-22 (MATR.NR. UK 1102)

Langs med gavlen ved Dagmarsgade 45 - fra gade og til ca. midt på det nuværende matrikelskel mellem Baldersgade 20-22 og Dagmarsgade 45 foreslås der etableret en smal passage med en aflåselig låge mod Dagmarsgade.

Passagen skal fungere som fælles adgangsvej ind og ud af gårdhaven for beboerne i de ejendomme, der indgår i den fælles gårdhave - på samme måde som portene i henholdsvis Ægirsgade 1 og Baldersgade 8 gør.

Ved at etablere denne passage skabes der forbedrede muligheder for adgang til og fra gårdhaven.



TILLÆG - DEL 1 OG 2

TILLÆG - DEL 1



Tegningen er ikke målfast

Baldersgade-karréen
 Oversigtskortet viser hele karréen.
 Det markerede felt viser den kommende
 gårdhave - inklusive ændringerne i dette
 forslag til tillæg.



Inspiration til den fremtidige gårdhave

DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Når gårdhaven er færdig, afleveres den til ejerne. Ejere er forpligtet til at danne et gårdlaug, og dette sker når anlægsarbejderne påbegyndes.

Gårdlauget har til opgave at bevare og vedligeholde gårdhaven og udarbejde ordensregler for gårdens benyttelse.

PROJEKTETS HISTORIK

Københavns Kommune, Teknik- og Miljøudvalget traf på sit møde den 19. august 2009 en byfornyelsesbeslutning for Baldersgade-karréen, og herefter blev beslutningen offentliggjort.

Beslutningen blev påklaget til Byfornyelsesnævnet, og nævnet fandt efter en besigtigelse og på det forelagte grundlag, at det er nødvendigt for at tilvejebringe en fælles gårdhave af tilfredsstillende størrelse, at der sker inddragelse af grundarealerne vedrørende ejendommene Baldersgade 10 og 20-22 i byfornyelsesprojektet.

Byfornyelsesnævnet fandt ikke, at kommunen over for nævnet havde redegjort for, at der foreligger saglige grunde til, at de nævnte ejendommers friarealer ikke er inddraget i byfornyelsesprojektet.

På det forelagte grundlag fandt byfornyelsesnævnet derfor, at lighedsgrundsætningen var tilsidesat, og nævnet hjemviste sagen til fornyet behandling.

NEDRIVNING/RYDNING

Ved at nedrive baghuset Baldersgade 8A og diverse skure og hegn skabes der nye og mere sammenhængende arealer, der muliggør markant bedre indretning af friarealerne.

ØKONOMI

Alle udgifter til etablering af den fælles gårdhave afholdes af det offentlige inden for det rammebeløb, der er fastsat i byfornyelsesloven.

Ejere og beboere skal alene betale udgifterne til vedligeholdelsen af den færdige gårdhave. Udgifterne til driften af gårdhaven skal fordeles mellem ejendommene i forhold til ejendommens bruttoetageareal.

REPARATION AF EJENDOMMENE

Hvis ejerne har planer om renovering af ejendommens kloakledninger i gården, nedlæggelse af køkkenbrønde, lyskasser eller istandsættelse af fundamenter, kan dette arbejde evt. udføres samtidig med gårdhaven. Det er en forudsætning, at der er truffet skriftlig aftale herom, inden anlægsarbejdet for gårdhaven påbegyndes.

TIDSPLAN

Projektering og indhentning af priser på gårdhaven m.v. varer ca. 4 måneder, hvorefter anlægsarbejdet sættes i gang. Selve udførelsen af gårdhaven varer ca. 5 måneder og forventes at være afsluttet i efteråret 2012.

LOVGRUNDLAG

Beslutningen om tillægget til den tidligere beslutning om den fælles gårdhave er truffet efter bestemmelserne i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, lovbekendtgørelse nr. 146 af 24. februar 2009, kapitel 6.

RETSVIRKNINGER

Der må ikke retsligt eller faktisk etableres forhold på de omfattede ejendomme i strid med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning, medmindre Teknik- og Miljøforvaltningen giver tilladelse hertil.

KLAGEADGANG

En ejer eller mindst 1/4 af lejere i en ejendom, der berøres af tillægget til beslutningen, kan indbringe Teknik- og Miljøudvalgets afgørelse for:

Statsforvaltningen Hovedstaden
Att.: Byfornyelsesnævnet
Borups Allé 177
2400 København NV

Indbringelse af tillægget til beslutningen for Byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden den XX. YY 2012.

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



MERE INFORMATION

Center for Bydesign

Byfornyelse

Tlf. 3366 3500

E-mail: bydesign@tmf.kk.dk

www.kk.dk/gaardhaver

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen