

BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE

Masnedøgadekarréen

Masnedøgade 1-9, Jagtvej 207-209,
Drejøgade 2-10

Borgerrepræsentationen har den XX.XX.2016 truffet
byfornyelsesbeslutning om indretning af en fælles gårdhave.

Den fælles gårdhave etableres af Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Fysik, Område- og Byfornyelse i samarbejde med en forretningsfører og en landskabsarkitekt, og gårdhaven forventes at kunne tages i brug i foråret 2017.

Forslaget er husstandsomsdelt og sendt til ejerne den xx.xx.2016





Eksisterende forhold.

BAGGRUND FOR BESLUTNINGEN

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 kommunens forretningsfører, sbs Rådgivning A/S og Opland Landskabsarkitekter har udarbejdet i dialog med beboerne. Forslaget, er efter offentlig høring i perioden 2.11.2015 - 4.1.2016, blevet endeligt vedtaget af Borgerepræsentationen den xx.xx.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/indhold/borgerepraesentationen/dagsordener og referater.

NEDRIVNING/RYDNING

Rydningen omfatter fjernelse af gamle udtjente hegn, belægninger, eksisterende skure, halvtage og overdækninger, så der kan etableres fælles gårdhave i alle de otte gårdrum. Den eksisterende beplantning bevares i det omfang, det er muligt. Løst inventar som møbler, krukker, potter, parasoller og lignende bevares og genanvendes i det omfang, beboerne ønsker det.

BESLUTNINGEN

På midteropslaget ses den besluttede plan af den fælles gårdhave.

INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Hovedideen er at skabe en samlet gårdhave med stor variation og mulighed for individuel indretning. De eksisterende forhold med terrænspring udnyttes og indarbejdes som siddetrin mm. i det fremtidige anlæg. Med baggrund i gårdens meget lange og smalle form er der lagt stor vægt på at få et flow af servicefunktioner som cykelparkering og renovation, samt rum med plads til aktiviteter og ophold i gårdens fulde længde. Kantzonerne langs facaderne udformes med mulighed for individuel indretning af halvprivate små sidde- og opholdspladser. Gården indrettes og møbleres, så det er rart at opholde sig i gården og den samtidig er smuk at se på fra lejlighederne. Fælles adgange til gården, inkl. renovationsafhæntning, vil ske gennem porten Masnedøgade 1 og via gennemgangen ved Masnedøgade 7.

Miljø/bæredygtighed/LAR

Der etableres permeable overflader; plantebede og grusflader, hvor regnvand kan nedrive. Nogle arealer vil blive udført som forsænkede overflader, der afgrænses med kant, der dels anvendes som afslutning og lukning af arealet og dels på udvalgte steder kan udformes som siddekant. Begrønning af halvtage og overdækninger vil fungere som god forsinkelse af regnvand. Eksisterende træer, der bevares, og nye træer, der plantes, vil indgå med stor andel i regnvandsforsinkelsen.

Cykelparkering mm.

Cykelparkering placeres jævnt fordelt i hele gårdens længde. Der etableres ca. 60 pladser til cykelparkering. Nogle ejendomme har mulighed for cykelparkering i kældre eller udenfor gården. Der indarbejdes plads til ladcykler.

Renovation mv.

Al dagrenovation og kildesorteret affald placeres i terræn med overdækninger/afskærmninger, der begrønnes med klatre- og slyngplanter. Konstruktioner udføres enkle, lette og åbne - primært i træ. Hvor det er muligt, placeres dagrenovation i skygge. Der tages hensyn til de krav, der stilles fra Københavns Kommune vedrørende antal containere og sortering af restaffald; pap, papir, batterier, småt hårdt plast, småt metal, småt elektronik, farligt affald m. v.

Belysning

Eksisterende belysning på facader og ved opgange bevares i udgangspunktet. Der etableres ny belysning i forbindelse med renovation og cykeloverdækninger. Belysningen tilsluttes en fælles måler.

Beplantning

I gården vil udvalgte eksisterende træer bevares. Der suppleres med nye, mindre træer, evt. blomstrende og frugtbærende. Der plantes buske, stauder, bunddække og løgvækster. På udvalgte steder anlægges højbede, der kan indgå som halvprivate 'krydderurtebede' eller farve-strålende sommerblomsterbede.

Plantevalg og -sammensætning sker generelt, så der opnås frodige plantninger med stor årstidsvariation og biodiversitet.

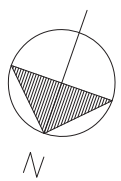


Inspiration til den fremtidige gårdhave

Masnedøgade



Drejøgade





Inspiration til den fremtidige gårdhave

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, hvori det beskrives, at kommunen kan træffe beslutning om tilvejebringelse af fælles friarealer.

RETSVIRKNINGER

Der må ikke retligt eller faktisk etableres forhold på de omfattede ejendomme i strid med 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 Afdeling København, Ellebjergvej 52, 2450 København SV. Indbringelse af beslutningen for Byfornylsesnævnet skal ske skriftligt inden den xx.xx.2016. En klage kan dog kun behandles af Byfornylsesnævnet, hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller en bestemmelse, der er fastsat i medfør heraf. Klagen kan også behandles, hvis beslutningen efter Byfornylsesnævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klageren.

ØKONOMI

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

Ejere og beboere betaler alene 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 forretningsfører, sbs Rådgivning A/S vil i samarbejde med en Opland Landskabsarkitekter 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. 5-6 måneder og forventes at være afsluttet i foråret 2017.

REPARATION AF EJENDOMMENE

Hvis ejerne har planer om renovering af ejendommens kloakledninger i gårdhaven, nedlæggelse af køkkenbrønde, lyskasser eller istandsættelse af fundamenter, kan dette arbejde evt. udføres samtidig med etablering af gårdhaven. Det er en forudsætning, at der er indgået en skriftlig aftale om det, inden anlægget af 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. sbs Rådgivning A/S indkalder alle ejere/foreninger til stiftelse af gårdalug.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



INFORMATION OMKRING FORSLAGET



sbs rådgivning a/s
Kigkurren 8M
2300 København S
E-mail: btb@sbsby.dk
Tlf. 2856 9060
www.sbsby.dk

BEMÆRKNINGER OG INDSIGELSER

Byens Fysik
Område- og byfornyelse
Postbox 339, 2300 København S
E-mail: gaardhaver@tmf.kk.dk
Tlf. 3366 3366
www.kk.dk

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen