

# BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE

## Hollandsgadekarréen

Hollandsgade 2-4, 6A-C, og 8, Norgesgade 1, 5,  
5A-B og 7 samt Amagerbrogade 34-38

Borgerrepræsentationen har xx. xxxxxx 20xx truffet byfor-  
nyelsesbeslutning om indretning af en fælles gårdhave.

Den fælles gårdhave etableres af Teknik og Miljøforvalt-  
ningen, Byens Fysik i samarbejde med en forretningsfører  
og en landskabsarkitekt, og gårdhaven forventes at kunne  
tages brug i efteråret 2015.

Beslutningen er husstandsomdelt og sendt til ejerne den  
xx.xxxxxx 20xx.





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 i perioden 17. juni - 16. september 2014, blevet endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx. xxxxxx 20xx.

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](http://www.kk.dk) - under politik/mødemateriale/Teknik- og Miljøudvalget)

## **NEDRIVNING/RYDNING**

Belægninger og eksisterende inventar (skure, tørrestativer mv.) ryddes. Enkelte sunde og velplacerede træer søges bevaret og indpasset i det nye gårdanlæg .

## **BESLUTNINGEN**

På midteropslaget ses den besluttede plan af den fælles gårdhave.

## **INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE**

Hovedideen i forslaget kan kaldes "et stykke natur i hjertet af Amager". Dette realiseres ved et organisk udformet regnvandsbed i midten af gården "åløbet". Her opsamles regnvand fra gårdens belægninger, her vokser planter, der er tilpasset de særlige vækstforhold. Omkring dette slyngede bed plantes træer, og der dannes nicher til ophold og leg.

## **Beplantning**

Der skabes en varieret, naturpræget beplantning, der understreger hovedtemaet. Langs facader, på begge sider af det befæstede gangareal plantes buske og stauder, mens der plantes træer omkring vandbedet. Udover den store græsplæne vil der være bunddækplanter og stauder samt slyngplanter opad enkelte gavle.

### Passage

Den sydøstlige ende af gården afsluttes ved en offentlig passage. Denne gangsti skaber forbindelse gennem kvarteret og skal anlægges ifølge den vedtagne lokalplan. Der etableres aflåste låger til passagen, der giver beboerne adgang til den sydøstlige del af fællesgårdhaven.

### Funktioner, leg og ophold

Nær ved de enkelte opgange, i den såkaldte randzone langs facaderne, etableres opholdspladser, som træterrasser. Bænke giver mulighed for ophold og hygge, og beplantningen danner læ.

Den store græsplæne er et multifunktionelt område til ophold og leg. Vandbedet skaber nicher og en naturlig opdeling.

En stribe med beboerhaver giver mulighed for at dyrke grøntsager, krydderurter og andet grønt. Administration af beboerhaverne vil blive styret af gårdlauget.

Mellem skurene ved Hallandsgade 8 anlægges en belægning og inventar til basket, og andre lege.

På græsset kan placeres legefaciliteter til mindre børn, som fx. et lille legehuse, en sandkasse eller lignende.

Resterne af muren fra en gammel staldbygning på grunden af ejendommen Hallandsgade 6a/b bevares, sættes i stand og skal danne "ryg" til et drivhus til beboerne eller en opholdspergola.

### Renovation m.v.

Flere steder i gårdhaven etableres pladser til placering af dagrenovation, papir, pap, elektronikaffald, plastik, mm.

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.

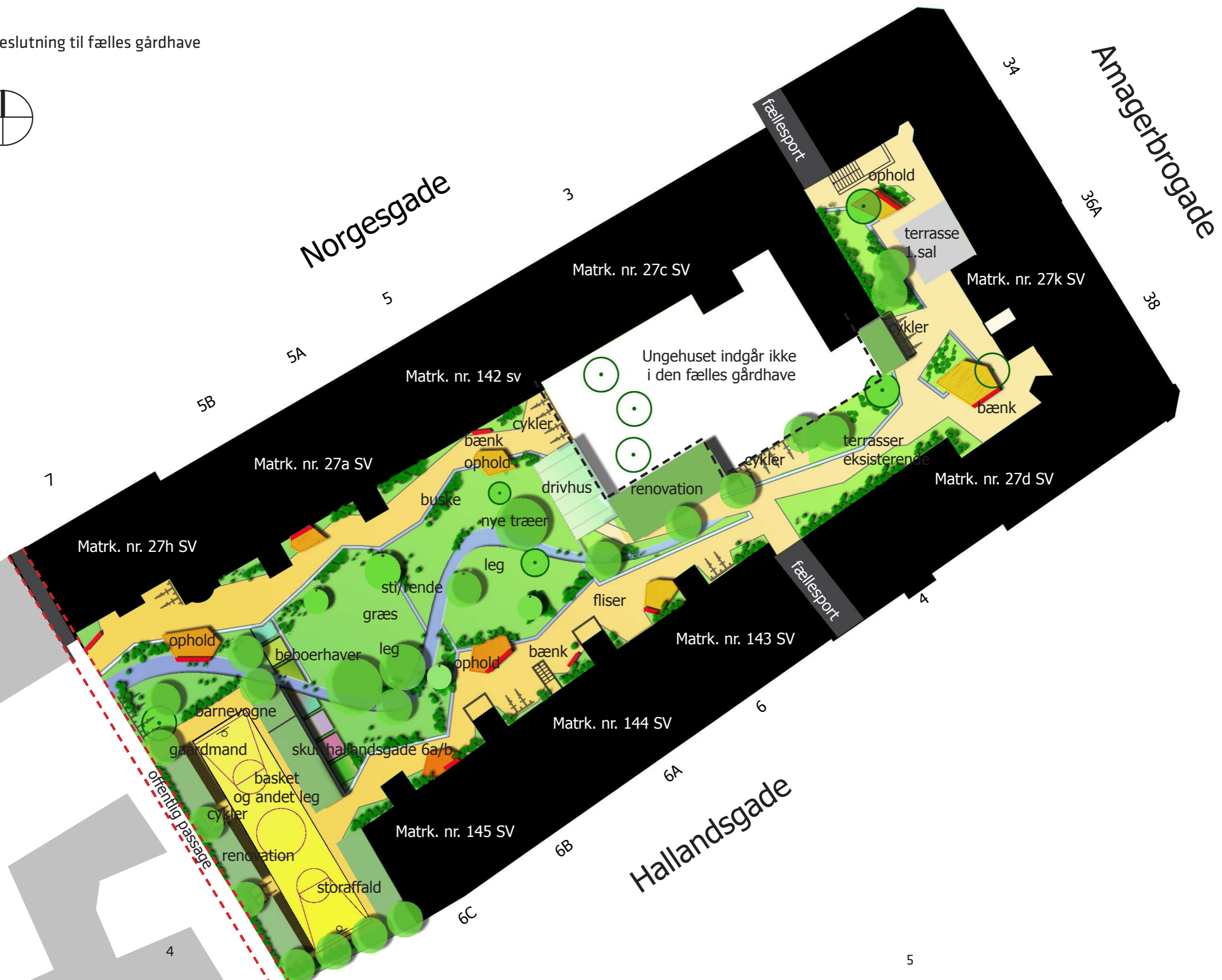
Placering af eksisterende, bevaringsværdige og evt. nye skure fremgår af planen. Hvis muligt etableres grønne tage på skurene.

Ejendommen Hallandsgade 6a og b har ikke pulterrum i bygningen, men i gården. Derfor vil pulterrummene i form af et skur også fremover være placeret i gårdhaven. Dette skur finansieres af denne ejendom.



Inspiration til den fremtidige gårdhave

Beslutning til fælles gårdhave



4

5



### **Cykelparkering m.m.**

Cykelstativer monteres flere steder i gårdhaven decentralt ved opgangene. Mellem skurene på den tomme grund er der mulighed for at parkere sin ladcykel.

### **Belysning**

Der etableres belysning ved køkken- og kældertrapper, i fællesporte samt ved renovations- og cykelskure (med bevægelsessensorer). Desuden etableres orienteringsgivende pullertbelysning i terræn. Belysningen tilsluttes en fællesmåler.

### **Lokal afledning af regnvand**

For at aflaste kloaksystemet ved meget kraftige regnskyl foreslås, at der etableres åbne vandreder samt et stort regnvandsbed i midten af gårdhaven, hvor overfladevandet fra belægninger og tagvand fra skure og halvtage ledes hen. Regnvandsbedet er fyldt med specielle sten, og der vil ikke være en åben vandflade, der kan føre til drukningsulykker. Fra bedet kan vandet fordampe eller sive ned, hvis jorden er egnet til det. Bedet vil også forsinke samt reducere afløb til kloaknettet. Næropholdspladser af træ, vil blive monteret fordelt flere steder i gården. Konstruktionen vil kunne bygges, således at overfladevandet ved meget kraftige regnskyl vil kunne opstuges under trædækene og løbe i kloakken med forsinkelse.

### **MILJØ**

Der er i forslaget lagt vægt på at skabe vækstområder, som dæmper støj og forbedrer mikroklimaet. Samtidig udvælges planter, der ved vækst, blomst, farve og bladform giver et varieret sanseindtryk året igennem.

Ved detailprojekteringen og udførelsen af gårdhaven vil der blive lagt vægt på, at der vælges materialer, som er skånsomme overfor naturens kredsløb, enkle at vedligeholde samt er genanvendelige.

Til opbygning af bærelag under kommende belægninger vælges for eksempel genbrugsstabilgrus. Generelt vælges byggematerialer, der minimerer miljøbelastningen.

### **REPARATION AF EJENDOMMENE**

Hvis ejerne har planer om reovering af ejendommens

kloakledninger i gårdhaven, 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 gårdhaven påbegyndes.

### **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 gårdhavens benyttelse.

### **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.

### **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.

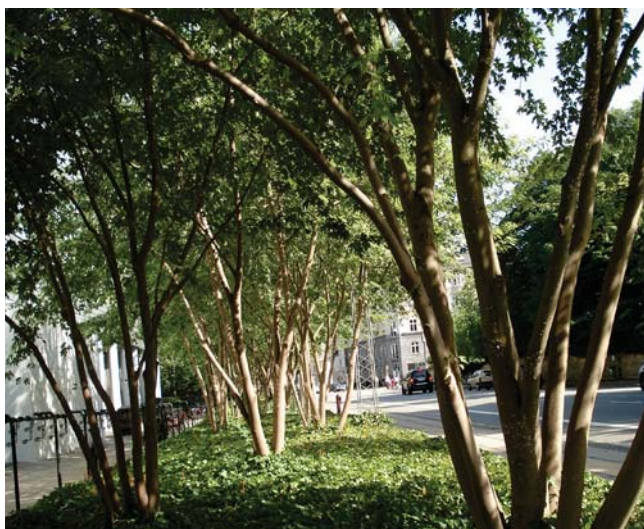
Projektering og indhentning af priser på gårdhaven m.v. varer ca. 4 måneder, hvorefter anlægsarbejdet sættes i gang. Selve udførelsen af gårdhaven varer ca. 4 måneder og forventes at være afsluttet i efteråret 2015.

### **LOVGRUNDLAG**

Beslutningen om den fælles gårdhave er truffet efter bestemmelserne i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, lovbekendtgørelse nr. 863 af 3. juli 2014, kapitel 6.

### **RETSVIRKNINGER**

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



Inspiration til den fremtidige gårdhave



En ejer eller mindst ¼ af lejere i en ejendom, der berøres af beslutningen, kan indbringe Teknik- og Miljøudvalgets afgørelse for Statsforvaltningen Hovedstaden, Att.: Byfornyelsesnævnet, Borups Allé 177, 2400 København NV. Indbringelse af beslutningen for Byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden den xx. xxxxxxxx 2015.

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.

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen

#### **MERE INFORMATION**

Byens Fysik  
Område- og byfornyelse  
Tlf. 3366 3366  
E-mail: [gaardhaver@tmf.kk.dk](mailto:gaardhaver@tmf.kk.dk)

[www.kk.dk/gaardhaver](http://www.kk.dk/gaardhaver)

**gaardrum.dk**