

BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE Boyesgadekarréen

Vesterbrogade 98A-104, Brorsonsgade 2-10,
Boyesgade 1-13.

Borgerrepræsentationen har den xx.xx.2017 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 foråret 2018.

Beslutningen er husstandsomdelt og sendt til ejerne den xx..
xx. 2017.





BAGGRUND FOR BESLUTNINGEN

Formålet med beslutningen er at skabe en fællesgårdhave, indrettet til ophold og mindre 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 Lanskabsarkitekter har udarbejdet i dialog med beboerne. Forslaget, er efter offentlig høring i perioden 9.11.2016 - 04.01.2017, blevet endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx.xx.2017 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/borgerrepraesentationen/dagsordner og referater.



NEDRIVNING/RYDNING

Baghuset Vesterbrogade 102 nedrives og parkeringspladser i gården nedlægges. Rydningen omfatter herudover udtjente belægninger, inventar, rækværk og hegn. Bevaringsværdig beplantning, bevares i det omfang, det er muligt.

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 i forbindelse med de enkelte ejendomme. De eksisterende smalle nicher ses som en kvalitet, der udnyttes til etablering af flere rum i rummet. Geometrien i den fremtidige gårdhave bliver så, man kan 'gå på opdagelse'. Nedrivningen af baghuset, Vesterbrogade 102, giver mulighed for et større centralt fælles opholds- og aktivitetsområde, hvor nicher til renovation og cykeloverdækninger placeres som rumdannende elementer. Herudover etableres mindre arealer til ophold og småbørnsleg, med plads til varieret møblering og indretning. Gårdhaven indrettes og møbleres, så det er et rart sted at opholde sig samtidigt med, at det er smukt at se på fra lejlighederne. Især det centrale opholdsareal udformes, så beboerne kan sætte eget præg på området, men møbleres kun sparsomt, så der er mulighed for forskellige aktiviteter.



Eksisterende forhold.

Fælles adgang til gården vil være via de eksisterende porte ved Vesterbrogade 100 og 102. Herudover vil porten Vesterbrogade 98C kunne benyttes til afhentning af renovation.

Beplantning

Det centrale opholdsareal anlægges som græsplæne. Der suppleres med mindre træer, evt. blomstrende og frugtbærende. I tilknytning til opholdsnicher og skure plantes buske, stauder, bunddække og løgvækster. Hvor det er muligt plantes klatre- og slyngplanter. Plantevalg og -sammensætning sker, så der opnås stor årstidsvariation, som også sikrer biodiversitet. Beplantningerne skal udgøre den egentlige ramme for ophold og aktiv udfoldelse i gården. Der gives mulighed for etablering af grønt tag på cykeloverdækninger og klatre- og slyngplanter på renovationsoverdækninger, hegn og skærme. Nærmest facaderne gives mulighed for halvprivat ophold med individuel indretning. Fordelt i gården etableres alternative siddemuligheder på f.eks. store granitsten, trappetrin og lignende - noget som også kan indgå i børns leg.

Affald og genbrug

Dagrenovation og kildesorteret renovation placeres i overdækninger, halvtage og 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

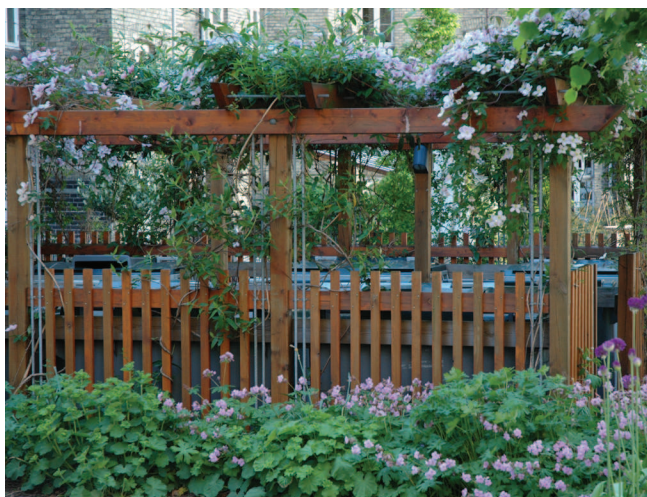
Eksisterende belysning på facader og ved opgange bevares i udgangspunktet. Der etableres ny belysning ved affaldsbeholdere og i cykeloverdækninger. Belysningen tilsluttes en fælles måler.

Håndtering af regnvand

Gården anlægges med plantebede, græsplæne og grusarealer, så regnvandet kan sive ned i jorden, i stedet for at blive ledt i kloakken. Græsarealet udføres som en lavning, så der her også skabes mulighed for forsinkelse af regnvand.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



Plantebede udføres og placeres, så det sikres, at så meget overfladevand som muligt ledes hertil. Hvor det er muligt, etableres opholdsarealer og pladser til tørrestativer i grus som forsænkede overflader, der afgrænses med kant. Kanten kan bruges som afslutning og lukning af arealet, og på udvalgte steder udformes som siddekant. Begrønning af halvtage og overdækninger vil fungere som god forsinkelse af regnvand.

Eksisterende og nye træer kan optage en stor del af det regnvand, der falder i gården. Træerne er således med til at sikre, at der løber mindre vand i kloakken fra gården.



Cykelparkering mm.

Cykelparkering placeres primært i tilknytning til opgange. Der etableres 65 cykelstativer i gårdhaven inkl. plads til ladcykler. En række ejendomme har mulighed for cykelparkering i kældre eller udenfor gården, hvilket der tages hensyn til ved fastsættelse af det endelige antal stativer. Cykelparkering udføres som begrønnede overdækninger/halvtage i enkle, lette og delvist åbne konstruktioner primært i træ.

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 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, Storetorv 10, 6200 Aabenraa.



Inspiration til den fremtidige gårdhave

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

ØKONOMI

Samtlige udgifter til etablering af den fælles gårdhave afholdes af det offentlige inden for det rammebeløb, på ca. 7 mio. kr., der er fastsat i ovennævnte lov.

Ejere og beboere betaler alene udgifterne til drift og vedligeholdelse af den færdige gårdhave.

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 forår 2018.

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 VEDLIGEHOLD

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 gårdhavens samt udarbejde ordensregler for gårdens benyttelse.

Udgifterne til driften skal fordeles mellem ejendommene i forhold til disses bruttoetagearealer.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



INFORMATION



sbs rådgivning a/s
Kigkurren 8M
2300 København S
E-mail: kke@sbsby.dk
Tlf. 24225350
www.sbsby.dk

Byens Fysik
Område- og byfornyelse
Postbox 339, 1504 København V
E-mail: gaardhaver@tmf.kk.dk
Tlf. 3366 3366
www.kk.dk

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen