



LOVGRUNDLAG

Forslaget er udarbejdet på baggrund af bestemmelserne i "Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og udvikling af byer", LBK nr. 132 af 5. februar 2010, hvori det beskrives, at kommunen kan beslutte at gårdarealerne skal omlægges.

MERE INFORMATION OM FORSLAGET oplyses af

gaardrum.dk

Øster Søgade 22
1357 København K
Tlf. 26 36 57 99
E-mail: BK273@gaardrum.dk

BEMÆRKNINGER OG INDSIGELSER sendes til

Københavns Kommune
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V
Tlf. 33663366
E-mail: bydesign@tmf.kk.dk

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

FORSLAG FÆLLES GÅRDHAVE

Herman Triers Plads

**Rosenørns Allé 10A-B og 12-18,
Julius Thomsens Gade 12-14,
Herman Triers Plads 1-7 og Kleinsgade 6**

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den xxxxx 2013 at sende dette forslag i høring.
Frem til x. xxxxxxxx 2013 kan ejere og beboere fremsende bemærkninger til Københavns Kommune, Center for Bydesign, Postbox 447, 1505 København V eller på bydesign@tmf.kk.dk.

I høringsperioden afholdes et karrémøde, hvor forslaget vil blive gennemgået, og der er mulighed for at stille spørgsmål. Mødet afholdes xxxdag den xxxx 2013, kl. 19.00-21.00 i xxxxx (mødested).

Forslaget er husstandsomsdelt og sendt til ejerne xx. xxxxxxx 2013.

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen





BAGGRUND FOR FORSLAGET

Dette forslag til indretning af en fælles gårdhave er igangsat efter ønske fra ejendommenes ejere og beboere. gaardrum.dk har i samarbejde med CBD udarbejdet skitseforslaget.

Forslaget er udformet efter afholdelse af en række møder, workshop og interviews gennemført af analyse- og rådgivningsvirksomheden Hausenberg med ejere og beboere. De ønsker og behov, der er fremkommet til indretning af gården, er søgt indarbejdet i forslaget. Der har på møderne været tilslutning til at få forslaget gennemført, dog skal nævnes at A/B Mosendalsgård har været negativt indstillet til etablering af gårdhaven.



EKSISTERENDE FORHOLD

Karréen fremstår i dag med grønne opholdsarealer i halvdelen af gården, mens den anden halvdel er indrettet til parkering. Det betyder, at der er begrænsede lege- og opholdsarealer. Bevaringsværdige træer og buske er søgt indpasset i forslaget.

RYDNING

Belægninger og eksisterende inventar ryddes, dele af det store halvtag nedrives. Sunde og velplacerede træer søges bevaret. Større muldarealer, som fortsat skal være beplantede eller græsarealer, bevares.

FORSLAGET

Gårdhaven indrettes som et grønt frodigt anlæg til leg og ophold for beboerne i karréen. Forslaget tager udgangspunkt i gårdens geometri. Den eksisterende græsplæne i midten af gårdhaven bevares og udvides. Græsset mod nord udføres som græsarmering (brandvej) langs ejendommen Herman Triers Plads 1-7. Langs facaderne etableres bede med buske og mindre træer, der bryder de lange kig og danner nicher til flisebelagte opholdspladser. Den øvrige belægning udføres efter beboernes ønsker med asfalt.

Langs ejendommen Herman Triers Plads 1-7 etableres en brandvej.

Eksisterende forhold

ØKONOMI

Samtlige udgifter til etablering af fælles gårdhaven afholdes af det offentlige inden for det rammebeløb, der er fastsat i ovennævnte lov.

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

TIDSPLAN

Høringsperioden varer til den xx.xx. 2013, hvorefter forslaget atter bliver forelagt Teknik- og Miljøudvalget med de bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser, som Københavns Kommune har modtaget i høringsperioden.

Byfornyelsesbeslutning

Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen vil herefter tage stilling til, om der skal træffes beslutning om gennemførelse af den fælles gårdhave.

Projektering

Hvis Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen træffer beslutning om den fælles gårdhave, vil detailprojektering af gårdhaven blive igangsat. Ejere og beboere vil blive indbudt til møde om detailudformningen af gårdhaven.

Projektering, udbud i licitation m.v. varer ca. 4 måneder.

Anlægsarbejdet

Selve anlægsarbejdet forventes at vare ca. 5 måneder, så det kan afsluttes i løbet af efteråret 2014.

Drift- og vedligeholdelse

Inden gårdhaven er færdigt, afleveres det til ejerne, som forpligtes til at danne et gårdlaug. Gårdlauget har til opgave at bevare og vedligeholde gårdhaven.

Udgifterne til driften skal fordeles mellem ejendommene i forhold til deres bruttoetagearealer. Gårdlauget udarbejder ordensregler for gårdens benyttelse.

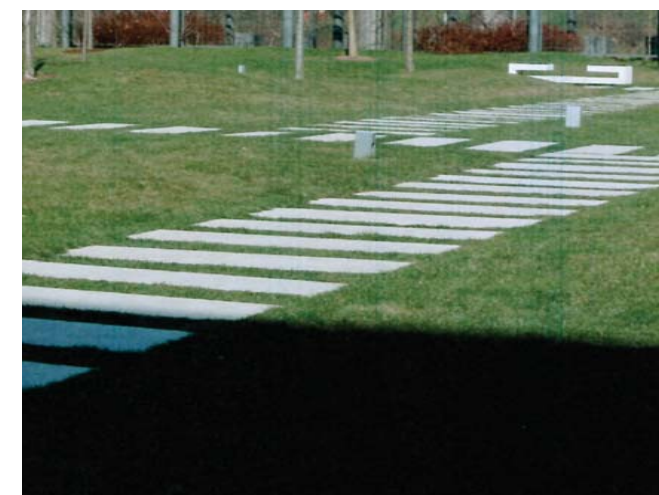


Foto af fremtidige forhold til inspiration



BEPLANTNING

Målet er, at gårdhaven fremstår så grøn som muligt. Den største del af gården etableres med græs, brudt med bede af varierende beplantning, som danner nicher til ophold og leg.

Eksisterende bevaringsværdige træer (ca. 3stk.) bevares i videst muligt omfang.

Rundt om i gården plantes der ca 15 mindre træer, som fx. frugttræer, paradisæble, japansk kirsebær, løn el. lign. I plantevalget lægges der vægt på at opnå et frodigt grønt anlæg med variation i blomstring og farver året rundt også ude langs gårdfacaderne.

Tagfladertil renovationspladser, garage og vareelevatør søges beplantet med sedum-mosmætter. De grønne tage på renovationspladserne mm vil give et grønt og frodigt indtryk set oppe fra lejlighederne.

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

Til opbygning af bærelag under kommende belægninger vælges for eksempel genbrugsstabilgrus. I forbindelse med detailprojekteringen af anlægget vil mulighederne for lokal nedsivning af regnvand blive undersøgt. Generelt vælges byggematerialer der minimerer miljøbelastningen.

Til lokal afledning af regnvand fra tagene på halvtage er der planlagt etablering af en vandrende, der både forsinker afløb af regnvandet og samtidig danner et markant designelement i gårdhaven.

På baggrund af en meget lerholdig undergrund er det begrænset, hvilke andre tiltag, der kan gøres, men de store græsflader hjælper med til at nedsive overfladevandet. Jorden undersøges nærmere i projekteringsfasen.



Foto af fremtidige forhold til inspiration

FUNKTIONER

Der indrettes en legeplads i den østlige del af gårdgaven. Portene Herman Triers Plads 7 og Kleinsgade 6 tinglyses som fællesporte, der vedligeholdes i fælleskab. Beboerne vil få udleveret nøgler til portene. Der opstilles tørrestativer.

Cykler

Cykler er generelt forsøgt placeret op ad facader og delvist afskærmet af beplantning. Gårdhaven midterste del holds fri for cykler for at give mest plads til ophold og leg. Enkelte ejendomme har indrettet kælderrum til cykelparkering.

Bilkørsel og parkering

Der afsættes plads til erhvervsparkering på op til 7 p-pladser. Der vil være to løsningsmuligheder for placering af erhvervsparkeringen, som ejere og beboere bedes tage stilling til.

Den ene mulighed er at bevare garagebygningen på matr. nr. 5433 UK med 5 pladser og etablere 2 p-pladser på græsarmering ud for matr. nr. 5212 UK. Den anden mulighed er at nedrive garagen på matr. nr. 5433 UK og etablere 7 p-pladser på græsarmering. Fjernelsen af garagen vil give mulighed for at anvende arealet uden for arbejdstid.

I begge tilfælde vil det være gårdlauget, der administrerer p-pladserne, og reduceres behovet for erhvervsparkering kan garagen/arealet overgå til andet formål.

Ud over den nævnte mulighed for erhvervsparkering og varetillkørsel via porten på Herman Triers Plads er kørsel i gården ikke tilladt.

Affald

Gårdmandsskur, storaffaldsrum og de fleste renovationsbeholdere anbringes under et nyt grønt halvtage, der etableres på nogle af de eksisterende stålbuer ud for Rosenørns Allé 12-14. Desuden etableres der en plads til de resterende renovationsbeholdere lige inden for porten ved Herman Triers Plads 7. Der etableres grønne tage på tagkonstruktionen.

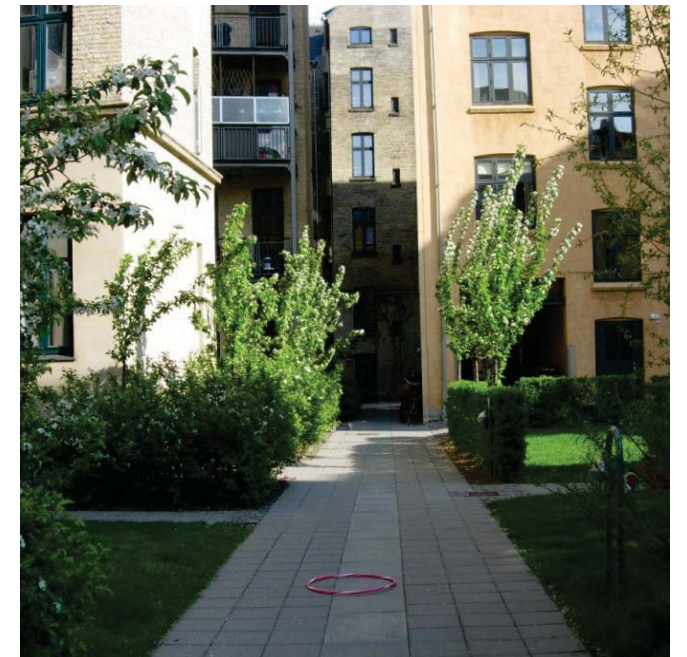


Foto af fremtidige forhold til inspiration

Julius Thomsens Gade

Herman Triers Plads

Kleinsgade

Rosenørns Allé

