BILAG 5

BESLUTNING
FÆLLES GÅRDHAVE
Odins Tværgadekarréen
Adresse: Jagtvej 119-125, Odinsgade 2-6, Odins Tværgade 2-6 og P.D Løvs Allé 1-5

Borgerrepræsentationen har xx. xxxxx 2016 truffet byfornyelsesbeslutning om indretning af en fælles gårdhave.

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

Beslutningen er husstandsomdelt og sendt til ejerne den x. xxxxxx 2016.

Eksisterende forhold

BAGGRUND FOR FORSLAGET

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 en offentlig høring og afstemning om opbakningen til en fælles gårdhave i perioden 11.02.2016 til 7.04.2016 blevet endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen. 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 - under politik/dagsordener og refereater/Teknik- og Miljøudvalget).

BESLUTNINGEN

På midteropslaget ses den besluttede plan af den fælles gårdhave.

NEDRIVNING/RYDNING

Belægninger, boldbur, skure, espalier, svellekanter, og højbede ved sandkasse ryddes. Det samme gælder legeredskaber, der fremstår i dårlig stand.

INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Gården indrettes ud fra ønsket om et mere grønt, naturligt udtryk med et organisk formsprog samt idéen om at 'komme på landet', når man går ned i gården. Nøgleordene er åbenhed, mindst mulig belægning og mest muligt grønt.
I gårdens solside anlægges en plæne, der giver mulighed for fleksibelt ophold, leg og boldspil. I kanten af plænen findes opholdspladser, tørrestativer, områder til leg samt lidt cykelparkering nær portene mod Jagtvej. Frodige plantebede binder funktioner, ophold og plæne sammen og skaber naturlige afskærmninger, der giver flere, private opholdsrum – i både sol og skygge.

Beplantning

Fem eksisterende træer og større buske bevares.
Der anlægges grønne bede langs facader og ved indgange, hvor det er muligt. Desuden etableres klatre- og slyngplanter ved udvalgte gavle og mure, så det grønne trækkes med op, og de, der bor højt oppe, også har grønt udenfor vinduerne.

Plantebede anlægges som en naturpræget, frodig beplantning med bunddække, stauder, buske og træer. Der plantes frugttræer og/eller letløvede træer, der giver karakter uden at skygge for meget. Stauder, buske og klatre- og slyngplanter vælges, så der skabes oplevelser hen over året, både i blomstring, høstfarver og frugt/bærsætning.

Leg og ophold
Der etableres fælles opholdspladser langs plænens kant samt en central, forsænket grillplads. Desuden er der mulighed for frit ophold på plænen, hvor man kan flytte sig rundt efter sol og skygge, som man har lyst til. Et mindre område til naturleg giver legemuligheder primært for mindre børn. Her er plads til for eksempel sandkasse, legehus, balancestubbe og rutsjebane. Der opsættes også pilehytter, der bidrager til det hyggelige, naturlige præg i gården. Elementer som kampesten og betonplinte integreres i gårdens øvrige indretning og giver udvidede muligheder for spontan leg.

Renovation
Eksisterende skure erstattes af to overdækninger med grønt tag til dagrenovation, der er placeret i hver side af gården nær portene, så både beboere og renovationsmearbejdere har nem adgang hertil. En kombineret pergola/overdækning til kildesortering, storskrald og legeredskaber placeres langs den blændede gavl, og der plantes klatreplanter omkring, som giver et frodigt, grønt tag. Overdækninger og pergola vil være lette konstruktioner i træ og er placeret, så der sikres sammenhæng og kig gennem gården.

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.

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

Lokal afledning af regnvand
Hvis jorden findes egnet, anvendes plantebedene langs

Inspiration til den fremtidige gårdhave

P.D. Løvs Allé

Odins Tværgade

Jagtvej

Odinsgade

Matr.nr. 3980 UK

Matr.nr. 3979 UK

Matr.nr. 3981 UK

Matr.nr. 3970 UK

Matr.nr. 3193 UK

5
3
1
6
4
2
125
123
121
Fælles port
Fælles port

ophold
tørrestativ
pilehytter
plint
5 cykler
ladcykler
græs
trædesten
dagrenovation grønt tag
10 cykler
støttemur/plint
grillplads
grønt tag
kildesortering, storskrald og plads til legeting
20 cykler evt. overdækkede
Legeområde m. rutsjebane, legehus, sandkasse og balanceleg
lavning
pergola

signaturer
eksisterende træ
nyt træ

0 5 10m

Tegningen er ikke målfast

Inspiration til den fremtidige gårdhave

plænens kant som regnbede til nedsivning af regnvand, der falder på belægninger og tage. Den centrale plæne anlægges med en lavning, der ligeledes anvendes til klimasikring. Desuden etableres en forsænket grillplads i forbindelse med lavningen - også her kan regnvandet stuve op og langsomt sive ned og forsvinde.

Cykelparkering m.m.
Cykler er overvejende placeret nær de to porte mod Jagtvej samt langs den blændede gavl. Enkelte cykelstativer er også placeret længere 'inde' i gården, så man har mulighed for at trække cyklen helt hen til indgangsdøren. Gårdens solside er så vidt muligt friholdt for cykelparkering og i stedet anvendt til ophold.

Ladcykler kan parkeres umiddelbart inden for begge porte.

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 renovering 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 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 gårdhaven samt udarbejde ordensregler for gårdens 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 ejendommenes 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 2017.

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.

RETSVIRKNINGER

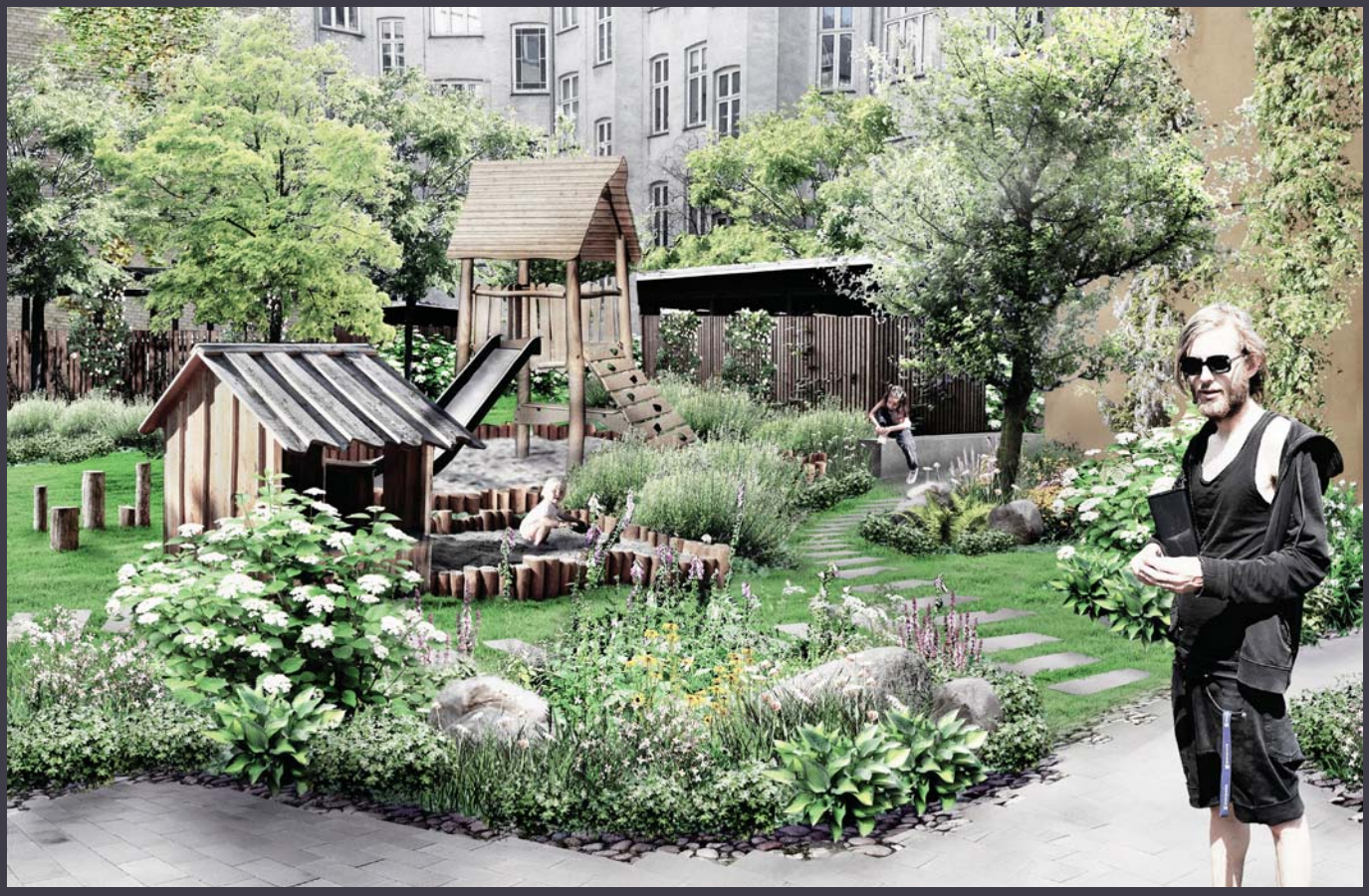
Der må ikke retsligt eller faktisk etableres forhold på de omfattede ejendomme i strid med Teknik- og Miljøudvalgets og Borgerrepræsentationens beslutning, medmindre Teknik- og Miljøforvaltningen giver tilladelse hertil.

KLAGEGANG

En ejer eller mindst 1/4 af lejere i en ejendom, der berøres af beslutningen, kan indbringe Borgerrepræsentationens afgørelse for Byfornyelse, Statsforvaltningen, Storetorv 10, 6200 Aabenraa.

Indbringelse af beslutningen for Byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden den XX. XXXXXX 2016. 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



SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

MERE INFORMATION
Byens Fysik
Område- og Byfornyelse
Postbooks 339
1504 København V
E-mail: gaardhaver@tmf.kk.dk

gaardrum.dk