

# BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE

**Baldersgade 2-4, 8 og 10, Dagmarsgade 41,  
Ægirsgade 1-23 og Nørrebrogade 190-194**

Borgerrepræsentationen har XX. YYY 2015 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 brug i foråret 2016.

Beslutningen er offentliggjort den XX. YYY 2015, husstandsomdelt og sendt til ejerne den xx. yyy 2015.







### **BAGGRUND FOR BESLUTNINGEN**

Formålet med byfornyelsesbeslutningen er at skabe en fælles gårdhave indrettet til ophold og leg for beboerne.

Beslutningen er truffet på baggrund af et forslag, som Teknik- og Miljøudvalget i samarbejde med GHB Landskabsarkitekter og Kuben Management som forretningsfører har ladet udarbejde i dialog med beboerne.

Forslaget er efter offentlig høring i perioden 26. november 2014 til 21. januar 2015 blevet behandlet i Teknik- og Miljøudvalget, økonomiforvaltningen og endeligt godkendt og vedtaget af Borgerrepræsentationen den **XX. YYY** 2015.

### **BESLUTNINGEN**

På midteropslaget ses byfornyelsesprojektet.

Tegningen kan også ses på [www.kk.dk/gaardhaver](http://www.kk.dk/gaardhaver) - Baldersgade-karréen.

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).

### **GÅRDEN I DAG**

Den samlede karré er lang og smal med etagebebyggelse på tre af siderne samt hovedsaglig lavere bebyggelse langs Baldersgade, hvilket giver forholdsvis gode lysforhold i sommerens eftermiddagstimer.

Karréens smalle friarealer er præget af nedslidte belægninger og pladskrævende affaldscontainere, ligesom der ikke er tidssvarende muligheder for ophold og leg for beboerne.

Langs Baldersgade findes der flere ejendomme, der enten alene anvendes til erhvervs- eller institutionsformål, eller som ligger omgivet af den type ejendomme, hvilket vanskeliggør inddragelse i en fælles gårdhave.

Derfor er et antal ejendomme - med deres nuværende anvendelse - ikke blive omfattet af forslaget om etablering af fælles gårdhave for karréens beboere.



Eksisterende forhold



## **NEDRIVNING OG RYDNING**

Ved at nedrive et baghus samt diverse udtjente skure og hegn skabes der mere plads og mere sammenhængende arealer, som muliggør en bedre indretning og anvendelse af friarealerne for karréens beboere.

Den bygning, der i dette forslag er udpeget til nedrivning, er baghuset på ejendommen Baldersgade 8-8A.

## **INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE**

Hovedidéen er at etablere en grøn og brugervenlig gårdhave, hvor der skabes bedre muligheder for rekreative og praktiske funktioner på arealerne - for beboere i alle aldre.

Gårdhaven gøres frodig og grøn ved at etablere så meget beplantning som muligt ved plantning af forskellige træer, buske og stauder og ved etablering af grønne vægge.

Belægningen i den fælles gårdhave bliver en mosaik af forskellige materialer; dvs. der anvendes fliser, klinker, asfalt, grus og gummi. Flere steder bryder bede og mindre græsflader de hårde belægninger.

Det fremtidige anlæg vil være aflåst og forsynet med fælles adgangsveje i Baldersgade 8 og Ægirsgade 1, så det bliver muligt at komme ind i og ud af gårdhaven flere steder.

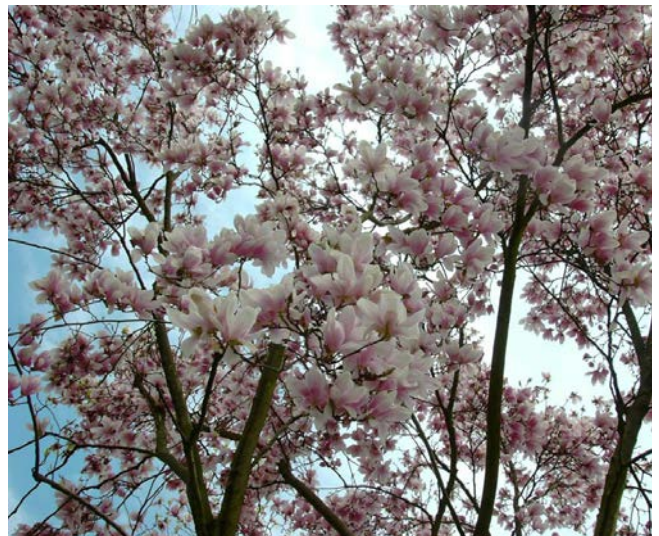
## **Cykelparkering**

Der etableres et begrænset antal cykelparkeringspladser til beboerne i ejendommene langs Nørrebrogade. Hovedparten af ejendommene langs Ægirsgade har kældre, som benyttes til beboernes cykler suppleret af cykelparkering på gadesiden.

## **Renovation m.v.**

Der tages hensyn til de krav, der stilles fra Københavns Kommune vedr. antal containere til dagrenovation og sortering af restaffald; pap, papir, batterier, småt hårdt plast, småt metal, småt elektronik og farligt affald mm.

Disse tiltager alle indarbejdet i skitseforslaget, og i selve projekteringsfasen vil der ske yderligere bearbejdning af projektet, inden det udbydes.



Inspiration til den fremtidige gårdhave









Eksisterende forhold

### **OPHOLD, LEG OG ANDRE FUNKTIONER**

I lejemodnenes nærmiljø bliver der plads til at indrette lokale opholds- og legefaciliteter for de mindste børn. For de lidt større børn etableres der, på det fælles opholdsareal, der fremkommer efter nedrivning af Baldersgade 8A, forskellige aktiviteter - fx klatrevæg og balanceredskaber.

Desuden kan gårdlauget; dvs. alle de omfattede ejendomme, for et år ad gangen indgå aftale om, hvordan institutionens boldbane vil kunne benyttes af gårdhavens beboere - uden for institutionens åbningstider.

### **Bæredygtighed og lokal afledning af regnvand (LAR)**

Københavns Kommune stiller krav om bæredygtighed i offentligt støttede projekter.

Materialer, der findes i karréen i dag - fx brosten, fliser mm., vil blive forsøgt genanvendt og indpasset i det nye anlæg. I valget af materialer til nye skure, belægnings og lignende vil der blive lagt vægt på lang holdbarhed.

Som hovedregel er der krav om, at ca. 30% af det vand, der falder på belægnings, håndteres på grunden ved nedsivning, fordampning eller til brug ved havevanding. Denne karré har dog så specielle forudsætninger, blandt andet at den er så smal, at det i praksis ikke er muligt at opfylde kravet helt. De planlagte tiltag med flere og større flader med græs og grus, bede, facadebeplantning og overdækninger på affaldsskurene, vil dog alle bidrage til at optage og/eller forsinke nedsivning af regnvand i forhold til de nuværende forhold.

### **Beplantning**

Der vil blive arbejdet med bede med planter, som egner sig til lokaliteten og de eksisterende forhold med lys og skygge.

Der vil blive lagt vægt på at skabe et frodigt og grønt miljø, der øger den lokale biodiversitet, så blandt andet fugle- og insektliv kan øges og forbedres.

Der vil blive anvendt robuste planter, som kan udvikle sig uden brug af sprøjtemidler. Den nuværende beplantning vil blive gennemgået for at vurdere, hvad der skal bevares.

### **Belysning**

Der etableres belysning ved køkken- og kældertrapper, i fællesporte samt ved renovations-skurene (med bevægelsessensorer) og øvrige steder, så det altid er trygt at færdes i gårdhaven. Belysningen tilsluttes en fællesmåler.

## LOVGRUNDLAG

Forslaget er udarbejdet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer, lov nr. 863 af 7. juli 2014, kapitel 6, hvori det beskrives, at kommunen kan beslutte, at gårdarealerne skal omlægges.

## ØKONOMI

Samtlige udgifter til etablering af den fælles gårdhave 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.

## TIDS- OG AKTIVITETSPLAN

Teknik og Miljøforvaltningens forretningsførervil i samarbejde med landskabsarkitekten stå for projektering af gårdhaven. Ejere og beboere vil blive indkaldt 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 måneder og forventes at være afsluttet i foråret 2016.

Der kan ske ændringer i tidsplanen, hvis der opstår hændelser, som vi ikke har kendskab til på nuværende tidspunkt. Nedrivning af ejendommen Baldersgade 8A forventes gennemført forud for anlægsarbejderne igangsættes.

## DRIFT OG VEDLIGEHOLD

Når gårdhaven er færdig, afleveres den til ejerne. Ejere er forpligtet til at danne et gårdlaug, og kommunens rådgivere bistår ejerne med stiftelsen af gårdlauget.

Forretningsføreren inviterer til stiftende generalforsamling af gårdlauget - forventeligt tidligt på foråret 2016.

Gårdlauget har til opgave at bevare og vedligeholde gårdhaven samt udarbejde ordensregler for gårdens benyttelse.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



## RETSVIRKNINGER

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

## KLAGEVEJLEDNING

En ejer eller mindst ¼ af lejerne i en ejendom, der berøres af beslutningen, kan indbringe Borgerrepræsentationens afgørelse for Statsforvaltningen Hovedstaden.

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.

Indbringelse af beslutningen for Byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden den XX. YYY 2015.

Indbringelsen skal sendes til:  
Statsforvaltningen Hovedstaden  
Att.: Byfornyelsesnævnet  
Borups Allé 177  
2400 København NV



## MERE INFORMATION

Byens Fysik  
Område- og Byfornyelse  
Postboks 339  
1504 København V

Tlf.: 3366 3366  
E-mail: [gaardhaver@tmf.kk.dk](mailto:gaardhaver@tmf.kk.dk)

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

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen

**KUBEN** NRG  
MANAGEMENT