

# BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE

## Brønshøjvej karréen

BRØNSHØJVEJ 2a-4, FREDERIKSSUNDSVEJ 177a-179b, ELMELUNDSVEJ 1-5 OG RYTTERSKOLEHØJ 4-10

Borgerrepræsentationen har xx.xx.2015 godkendt Teknik- og Miljøforvaltningens byfornyelsesbeslutning om indretning af en fælles gårdhave.

Den fælles gårdhave etableres af Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Fysik i samarbejde med forretningsfører Børling rådgivning og formidling ApS og Niels Lützen Landskabsarkitekter ApS. Gårdhaven forventes at kunne tages i brug i foråret 2016.

Beslutningen er husstandsomdelt og sendt til ejerne den xx.xx.2015





## BAGGRUND FOR FORSLAGET

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

Baggrunden er en henvendelse i 2009 fra begge ejendomme i karreen, der bad om at komme i betragtning til en fælles gårdhave. Efterfølgende blev planlægningsarbejdet igangsat. Forslaget til den fælles gårdhave er udarbejdet af Niels Lützen landskabsarkitekter ApS, i samarbejde med forretningsfører Børling rådgivning og formidling ApS og en arbejdsgruppe med repræsentanter fra begge ejendomme i karreen.

På side 4-5 ses forslaget. Tegningen kan også ses på [www.kk.dk/gaardhaver](http://www.kk.dk/gaardhaver).

Forslaget er, efter offentlig høring i perioden 25. november 2014 til 21. januar 2015, blevet endelig vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx.xx.2015. I høringsperioden indkom xx kommentarer.



## GÅRDEN I DAG

Centralt i gårdrummet ligger en ca. 1 meter hævet base omkranset af opbevaringsskure og lignende. Mellem skure og facader er en slidt, asfalteret belægning med kældertrapper og adgang til bitrappedøre. På det hævede plateau er der udover buskadsler, plads til at tørre tøj, lidt udtjente legeredskaber og en større transformatorbygning. Hele gårdrummet fremstår slidt og kedeligt.



## NEDRIVNING/RYDNING

Projektets hovedgreb er at fjerne alle skure og den hævede base. Vi mener ikke det kan forsvares at renovere skure eller opbygge nye støttemure o.lign. til bevaring af det hævede terræn.

## INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Der etableres nye skure til affald og til vicevært/gårdmand, og belagte stier langs de fire facader. Mellem stier og facader er der plads til mindre forhaver. I den centrale del af gårdhaven etableres en lettere kuperet græsplæne med et slynget, blomstrende regnbed gennem haven. Der etableres to-tre gangbroer over regnbedet.

Eksisterende forhold

I det nord-vestlige hjørne, nærmest porten, etableres et større regnbed med overløb til kloak, i tilfælde af at der falder mere regn, end der kan opsamles i regnbedene. I den vestlige del af gårdhaven står i dag – på det forhøjede areal - en større transformator. Det er skønt, at det vil blive for kostbart at fjerne denne. Der bevares derfor en forhøjning med transformatoren på, omkranset på to sider af et trædæk, så den kan serviceres. Trædækket vil få en lege- og opholdsfunktion, ligesom forhøjningen kan bruges som kælkebakke af de mindste.

På den centrale græsplæne er placeret cykelparkeringer, affaldsskure, skur til gårdmand/viceværter, frugttræer, samt lege- og opholdsmuligheder. Cykelstativerne er ikke overdækkede, idet der i begge ejendomme findes plads i kældre til cykler. Nogle af cykelstativerne vil være i to etager. Der afsættes pladser til ladcykler og andre store cykler.

For at undgå alt for mange parkerede cykler i gården, opererer projektet også med etablering af en cykelparkering på en græsplæne udenfor porten til gården. Denne er placeret sammen med en mindre plads til parkering af biler, der ikke finansieres gennem gårdhaveprojektet. Rundt omkring på græsplænen plantes træer, stedsegrønne og blomstrende buske, ligesom der i regnbede plantes forskellige egnede blomster.

### Beplantning

Plateauet har to trapper, som reparerer. Oppe på plateauet anlægges en lille park med græs og busketter som f.eks kunne være rhododendron med enkelte overstandere af lærk. Mellem de rumlige busketter kan man lege og opholde sig samt tørre sit tøj. Her kan også arbejdes med beboerhaver, hvis det ønskes.

### Leg og ophold

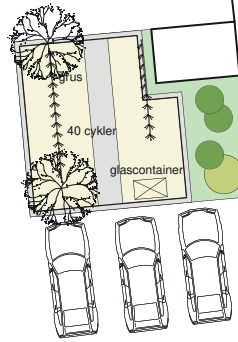
I projektet er der en legeplads på den centrale græsplæne. Her er en sandkasse, nogle sten at balancere på og et legehuse. Indretningen skal drøftes med beboergruppen i projekteringen. Rundt langs facaderne er etableret små "forhaver" og opholdspladser, ligesom der etableres et par belagte opholdspladser, bl.a. med grill i kanten af græsplænen.



Inspiration til den fremtidige gårdhave

# FREDERIKSSUNDSVEJ

## Forslag til fælles gårdhave



ELMELUNDSVEJ

BRØNSHØJVEJ



179B  
179A  
177C  
177B  
177A  
2A  
2B  
3  
4  
5  
10  
8  
6  
4

fællesport

2 kælderrum til barnevogne og 15 cykler

2 kælderrum med plads til 30 cykler



Tegningen er ikke målfast

RYTTERSKOLEHØJ



### **Renovation m.v.**

Al renovation samles i skure og indhegninger i den vestlige del af gårdhaven. Det er nærmest porten, som er eneste adgang ind og ud af gården. Standplads til husholdningsaffald og genbrugscontainere til metal og plastic udføres med hegn omkring og en pergola-overbygning med slyngplanter. Rum til storskrald og pap og papircontainere samt vicevært overdækkes med grønt tag. 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.

### **Lokal afledning af regnvand**

Landskabet i midten af gårdhaven er et åbent græsareal med regnbede og gode nedsivningsmuligheder. Langs græsplænen etableres en vandrende, der opsamler regnvand fra ejendommenes tagnedløb samt de overdækkede skure.



### **Belysning**

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

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

Cykler parkeres dels i cykelstativer, der er omkranset af åbne vægge med buske og slyngplanter, samt standpladser til store cykler, som ladcykler og lignende. Der er afsat plads til parkering af 40 cykler på arealet umiddelbart udenfor porten. Der er i dag to kælder rum med plads til i alt ca. 45 cykler samt barnevogne. Ramperne til disse to rum omlægges eventuelt til mere hensigtsmæssige fald.

### **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



Eksisterende forhold

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

## 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.

## TIDSPLAN

Børling rådgivning og formidling ApS og Niels Lützen Landskabsarkitekter ApS står for projekteringen af gårdhaven. Ejere og beboere vil undervejs blive indbudt til et møde, hvor detailudformning, materialevalg og beplantning, o.lign. bliver præsenteret. Projektering og udbud i licitation mm. varer ca. 4 måneder, hvorefter anlægsarbejdet sættes i gang. Udførelsen af gårdhaven forventes at vare ca. 4 måneder og forventes at være færdig i foråret 2016.

## LOVGRUNDLAG

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

## RETSVIRKNINGER

Der må ikke retsligt eller faktisk etableres forhold for de omfattede ejendomme i strid med Borgerrepræsentationens beslutning, medmindre Borgerrepræsentationen giver tilladelse hertil.

## KLAGEADGANG

En ejer eller mindst 1/4 af lejerne i en ejendom, der berøres af beslutningen, kan indbringe Borgerrepræsentationens beslutning for Statsforvaltningen Hovedstaden, att: Byfornyelsesnævnet, Borups Allé 177, 2400 København NV. Indbringelsen af beslutningen

for Byfornyelsenævnet skal ske skriftligt inden den xx.xx.2015. En klage kan kun behandles af Byfornyelsesnævnet hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller en bestemmelse, der er fastsat i medfør af denne. Klagen kan dog også behandles, hvis Byfornyelsenævnet skal ske skriftligt inden den xx.xx.2015. En klage kan kun behandles af Byfornyelsesnævnet hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller en bestemmelse, der er fastsat i medfør af denne. Klagen kan dog også behandles, hvis beslutningen efter Byfornyelsesnævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klagen.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



#### 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