

# BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE

## Sjællandsgadekarréen

Nøddebogade 1-5, Sjællandsgade 33-55,  
Refnæsgade 28-34 og Fensmarksgade 23-27.

Borgerrepræsentationen har XX. XX 20XX truffet byfornyelsesbeslutning om indretning af en fælles gårdhave.

Den fælles gårdhave etableres af Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Fysik, Center for Nye Anlægsprojekter, Område- og Byfornyelse i samarbejde med kommunens totalrådgiver, og gårdhaven forventes at kunne tages i brug sommer 2015.

Forslaget er husstandsomdelt og sendt til ejerne den xx. xx. 2014.





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 kommunens totalrådgiver har udarbejdet i dialog med beboerne. Forslaget, er efter offentlig høring i perioden 12.3.2014 - 7.5.2014, blevet endeligt vedtaget af Borgerepræsentationen den xx.xxxxx 2014 .

## NEDRIVNING/RYDNING

Rydningen omfatter fjernelse af gamle skure, hegn, belægninger og dårlig beplantning, så der kan etableres fælles gårdhave i alle de tre gårdrum.

## BESLUTNINGEN

På side 4-5 ses den besluttede plan af den fælles gårdhave.

## INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Den nye gårdhave vægter samspillet mellem beboernes ønsker og rekreative behov i de to små gårde og i den store gård med fritidsklubbens aktiviteter. De små gårdrum skabes et lyst og venligt gårdmiljø med græs, bede og små frugttræer. Her er skabt inspirerende rammer for gårdfester, ophold ud for sin egen køkkentrappe og mulighed for, at børn kan tegne hinkeruder på den nye belægning. Det sociale liv, der i dag leves i de små gårdrum, skal have bedre fysiske rammer. Muligheden for at komme hinanden ved på tværs af opgange understøttes af de rekreative tiltag. Det store gårdrum mod Sjællandsgade forbliver aflukket med hegn og indgang via låger. Der etableres passage mellem det store gårdrum og begge de to små gårdrum via nye kældergennemgange.

## Beplantning

Eksisterende bevaringsværdig beplantning bevares i videst mulig omfang. Eksisterende røn og robinie i den store gård bevares, og der suppleres med en række nye træer. Skurene i den store gård er med grønne tage og fremtræder lette og luftige i designet. Der etableres klatreplanter på espalier op ad bygningerne. Der etableres bede langs bygningerne med stedsegrønne buske og

bundplantning, nye lettere løvtræer på græsarealer i de små gårdrum samt klatrende planter på hegn og skure.

### Leg og ophold

I den store gård bevares eksisterende boldbane inkl. faldunderlag. Eksisterende gyngestativ og klatretårn genanvendes i ny placering. Legeredskaberne lægges ud på et samlende underlag af faldgrus. Træmøblet orienterer sig både mod aktiviteter på boldbanen og aktiviteter ved legetårn og gyng.

### Renovation m.v.

Dagrenovation mm. placeres ud mod Sjællandsgade i skure med grønne tage. Skulle det senere vise sig, at der kan etableres en miljøstation, kan skurene anvendes til andre funktioner. Faciliteter for storskrald, vicevært og fritidsklub indrettes i et overdækket skur i den store gård mod Sjællandsgade. Oven på dette vil der være mulighed for at etablere en tagterrasse med mulighed for ophold i gårdens mest solbeskinnede område.

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.

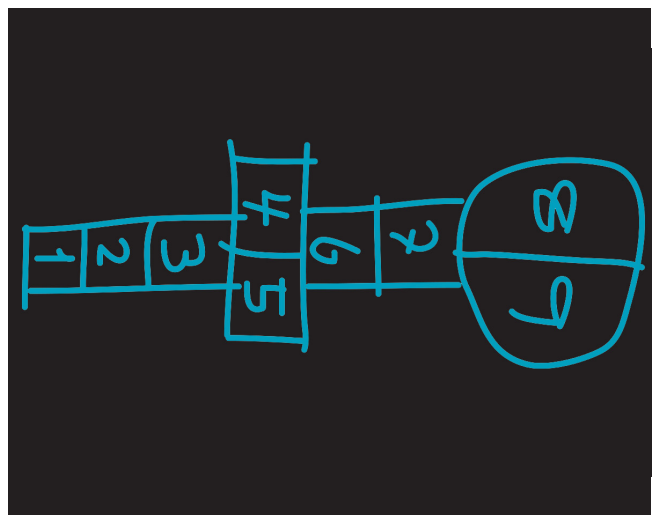
### Belysning

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

### Cykelparkering m.m.

Barnevogne og ladcykler organiseres i nye skure i et let og luftigt design med grønne tage, og her vil også være mulighed for at tørre tøj på tørresnore. De grønne tage vil være smukke at kigge på oppe fra lejlighederne. Cykelparkering prioriteres tæt på opgangene langs bygningerne ved indgangene. Der vil også være mulighed for at parkere cykler i kældrene.

Der vil i den fremtidige fælles gårdhave være fælles adgangsveje til gårdrummene via de to porte i Refsnæsgade og Nøddebogade samt gennem lågerne i Sjællandsgade.



Inspiration til den fremtidige gårdhave

FENS

27

MAT

### MATR.NR.5313 UK

REFSNÆSGADE



3 skure med grønne tage til dagens  
 Adgang via låge fra Sjællandsgade  
 gårdanlæg

SJÆLLAN





### **Lokal afledning af regnvand**

Der foreslås etableret et regnvandsbed i græsarealet, hvis kvaliteten af jorden er nedslivningseget. Et regnvandsbed er et bed, der er bygget op med en bund af større sten, som giver regnvand mulighed for hurtigt at sive ned i jorden. Der vil ikke stå blankt vand i bedet i længere tid.

Det er intentionen at lede en del af regnvandet fra belægning til regnvandsbedet i stedet for til kloakken.

### **MILJØ**

Dertil så vidt muligt blive benyttet genbrugsmaterialer ved etableringen af gårdhaven.



### **REPARATION AF EJENDOMMENE**

Hvis ejerne har planer om reovering 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 VEDLIGEHOLDELSE**

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**

Samtlige udgifter til etablering af den fælles gårdhave afholdes af det offentlige inden for det rammebeløb, der er fastsat i byfornyelsesloven.

Ejere og beboere betaler alene udgifterne til drift og vedligeholdelse af den færdige gårdhave. Udgifterne til driften af gårdhaven skal fordeles mellem ejendommene i forhold til ejendommens bruttoetageareal.



Eksisterende forhold

## TIDSPLAN

Teknik- og Miljøforvaltningens totalrådgiver vil stå for projektering af gårdhaven, og indkalder ejere og beboere til et møde om detailudformning, materialevalg, farver og plantevalg i gårdhaven.

Projektering og udbud i licitation 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 sommeren 2015.

## LOVGRUNDLAG

Beslutningen om den fælles gårdhave er truffet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer, lov nr. 504 af 16. maj 2013, kapitel 6.

## 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 til det.

## KLAGEGANG

En ejer eller mindst 1/4 af lejere i en ejendom, der berøres af beslutningen, kan indbringe Borgerrepræsentationens afgørelse for Statsforvaltningen Hovedstaden, Att.: Byfornyelsesnævnet, Borups Allé 177, 2400 København NV. Indbringelse af beslutningen for Byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden den xx. xxxx 201x. 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



#### **MERE INFORMATION**

Byens Fysik  
Område- og Byfornyelse  
Postboks 339  
1504 København V

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

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

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen