

## BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE Fremtidens Gårdhave ved Straussvej

**Offenbachsvej 22-36, Borgmester Christiansens  
Gade 6-10, Straussvej 19-33, Mozartsvej 18-24**

Borgerrepræsentationen har xx.xx.20xx truffet byfornyelses-  
beslutning om indretning af en fælles gårdhave og demonstrations-  
projekt Fremtidens Gårdhave ved Straussvej.

Den fælles gårdhave etableres af Teknik- og Miljøforvaltningen,  
Byens Fysik, Center for Nye Anlægsprojekter, Område- og  
Byfornyelse i samarbejde med kommunens totalrådgiver.  
Gårdhaven forventes at kunne tages i brug xx.xx.20xx.

Forslaget er husstandsomsdelt og sendt til ejerne den xx.xx.20xx.





Eksisterende forhold



Eksisterende forhold



Eksisterende forhold

## BAGGRUND FOR FORSLAGET

Projektet er et af Fremtidens Gårdhaver med LAR demonstrationsprojekter, der er igangsat for at afdække de københavnske gårdhavers klimatilpasningspotentiale og for at udvikle grønne og rekreative regnvandsløsninger, der er særligt velegnede til gårde.

Projektforslaget er udarbejdet af rådgiverteamet BOGL, Lendager Group og Sloth Møller i samarbejde med Københavns Kommune og HOFOR. Gården ved Straussvej er udvalgt som demonstrationsprojekt, på grund af de særlige udfordringer, der er med nedsivning i Sydhavnen, hvor grundvandsspejlet står højt.

Projektet sætter derfor fokus på opmagasinering og anvendelse af regnvandet til såkaldte blå løsninger, hvor vandet er synligt og kan anvendes til rekreative formål og eventuelt genanvendes i toilet eller til vaskeri.

Projektforslaget er resultatet af et samarbejdsdrevet innovationsforløb med beboere, rådgivere, HOFOR, Københavns Innovationshus og Teknik- og Miljøforvaltningen. På alle workshops har beboernes ønsker om integrerede zoner, intime rum, aktivitetsmuligheder, forlængelse af sæsonen, æstetik og fællesskab været omdrejningspunktet for udarbejdelsen af projektforslaget og regnvandsløsningerne.

Forslaget, er efter offentlig høring i perioden 08.02.2018 – 06.04.2018, blevet endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx.xx.2018.

## BESLUTNINGEN

På side 4-5 ses det besluttede gårdhaveprojekt, der også kan ses på <http://klimakvarter.dk/projekt/straussvej/>

## DEMONSTRATIONSGÅRD

Gårdhaven demonstrerer, hvordan klima- og nedsivningsudfordringen i Sydhavnen vendes til noget værdifuldt for beboere. Regnvand opmagasineres og tilbageholdes til synlige blå og grønne regnvandsløsninger, der tilsammen danner et smukt og stemningsfuldt haverum med en sø og en vandkanal. Samtidig er gårdhaven designet med en såkaldt klimakant, der er 40-60 cm høj og kan inddæmme en 100 års regnhændelse og derved tilbageholde og forsinke skybrud på gårdhavens grønne område, så byens kloakker aflastes.

Fremtidens Gårdhave omdanner byggeaffald til en ressource. Gårdhaven bygges hovedsageligt af genanvendte byggematerialer, der normalt betragtes som affald, og gør det til en del af gårdumsdesignet. Dermed spares ressourcer og Co2-forbrug, da der ikke bruges energi på at producere og transportere nye materialer.

## GÅRDENS INDRETNING

Gårdhaven indrettes, så regnvandet er kilden til gårdhavens æstetik og stemning.

### Søen – gårdenst åbne vandspejl

I Fremtidens Gårdhave ved Straussvej anlægges en sø af rensat regnvand, som børn og voksne kan soppe i. Søen omkranses dels af kanter og brinker som beboerne kan opholde sig på, dels af vandplanter som siv og dunhammer mm., der både understøtter en søstemning og et unikt dyre- og planteliv.

Søens dybde varierer fra ca. 20-50 cm. afhængig af årstiden. Gårdlauget kan også selv regulere vanddybden efter beboernes ønske.

### Klimakanten – gårdens møbel og klimaløsning

Klimakanten snor sig langs gårdhavens kant og skaber sammen med beplantning og belægninger en lang række haverum og opholdssteder. I de større haverum er der plads til bordebænkesæt mens de små nicher indrettes med siddeplinte til få personer. Væksthuset bygges ovenpå klimakanten, så vandet kan løbe ind igennem. Andre steder bygges den sammen med pergola, barnevognskur, cykler eller lign.

I solsiden er klimakanten udformet med en rende på oversiden, så den fungerer som en kanal, der leder vand fra gårdens nordlige ende mod søen i syd. Kanalen giver mange forskellige oplevelser med vand, fra rislen til vandpladser- og leg.

### Gårdens grønne oase

I midten af gården på indersiden af klimakanten etableres gårdhavens grønne oase med søområde, opholdsarealer, nyttehaver med mulighed for dyrkning og en frugtlund samt en traditionel legeplads og et græsareal til boldspil o.lign. Der anlægges også en lille bakke og lavning samt græsareal til boldspil o.lign.

### Kantzonen

Langs klimakantens yderside etableres opholdsnicher, væksthus, tørrestativer, skure, affaldsskure, brandredning, cykelparkering mm. Nogle steder plantes mindre letløvede træer.

Adgangen fra kantzonen til gårdhavens grønne oase sker hen over klimakanten, hvor der etableres små trapper og ramper. Alle har derved mulighed for at krydse klimakanten uden besvær - også med barnevogn, rollator o.lign.

### Væksthus – gårdens lille fælleshus

Centralt i gården opføres et væksthus på ca. 40 m<sup>2</sup> med plads til vin, dyrkning, ophold og fællesarrangementer. Glasfacaderne opsamler solens energi og forlænger udesæsonen - fra marts til sidst i oktober. Væksthuset har skydedøre, der skaber god sammenhæng med den store terrasse foran, som kan overdækkes med solsejl el. lign.

### Beplantning

Gårdhavens beplantning og fauna tager afsæt i den særlige stemning og æstetik som søens og klimakantens åbne vandspejl giver mulighed for. Derudover etableres en frugtlund, og der skabes muligheder for dyrkning i haven og i væksthuset.

Nogle af gårdens bevaringsværdige mindre træer og buske genplanter i den nye gårdhave, som tilplanter med 87 forskellige opstammede og flerstammede træer samt buske, stauder og vandplanter. Målet er at skabe en robust og alsidig bynatur. På græsarealet plantes træer og buske og der etableres en frugtlund. I kantzonen plantes træer og der anlægges bede langs klimakanten. Ved søen plantes vandplanter ligesom der plantes klatreplanter ved skure og pergolaen.

### Håndtering af skybrud og hverdagsregn

Regnvand, der falder på gårdvendte tage og belagte områder, afkobles kloakken og håndteres lokalt i gårdhaven. Klimakanten danner et bassin på gårdens græsareal, der kan tilbageholde og forsinke en 100 års regnhændelse. På den måde aflastes kloaksystemet, så der undgås oversvømmelser og opstuvning af vand i kloak og kældre ved skybrud.



Inspiration til den fremtidige gårdhave: siddepladser ved sø



Inspiration til den fremtidige gårdhave: vandlegsområde



Inspiration til den fremtidige gårdhave: regnvandsport

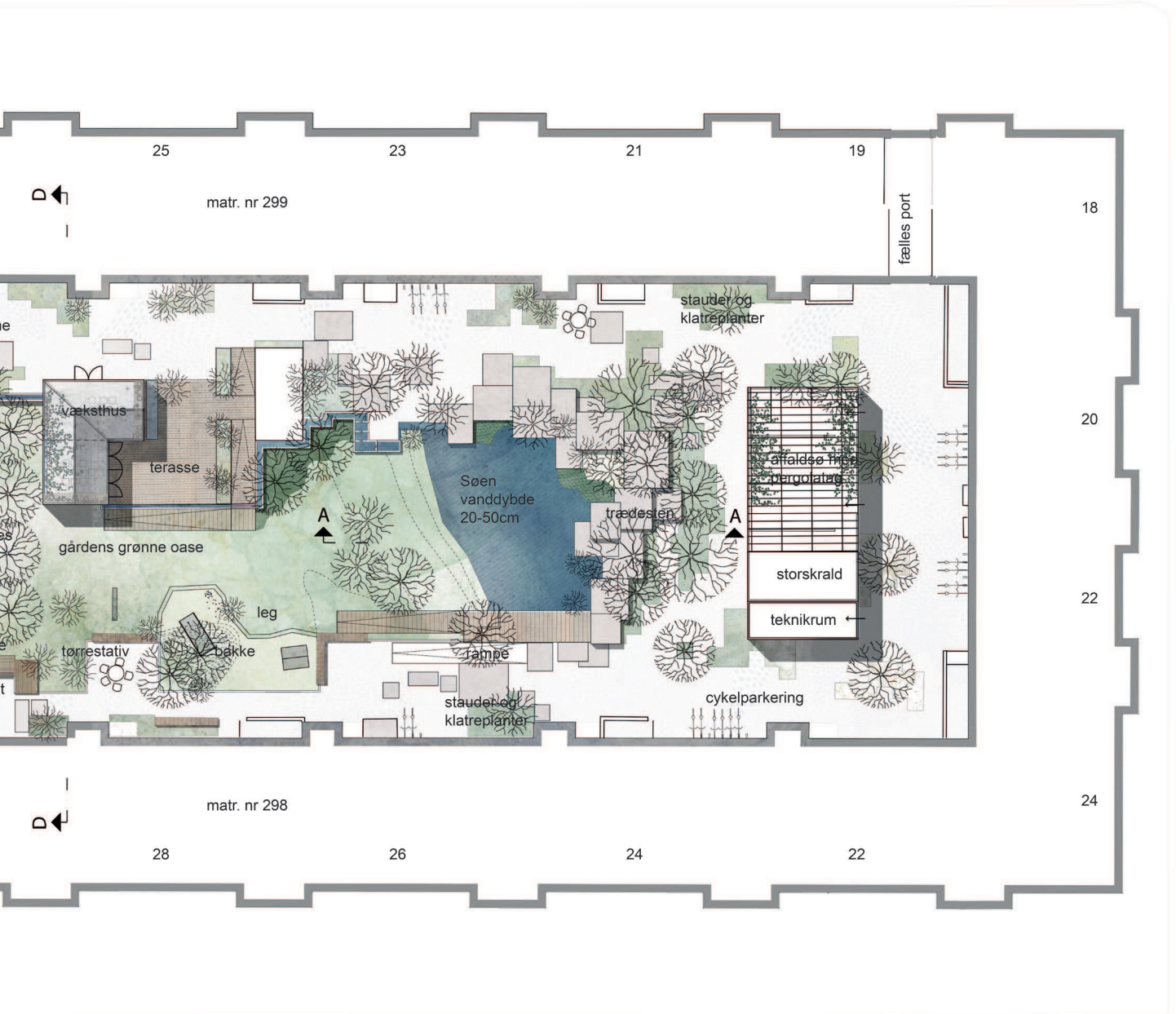


# FREMTIDENS GÅRDHAVE VED STRAUSSVEJ

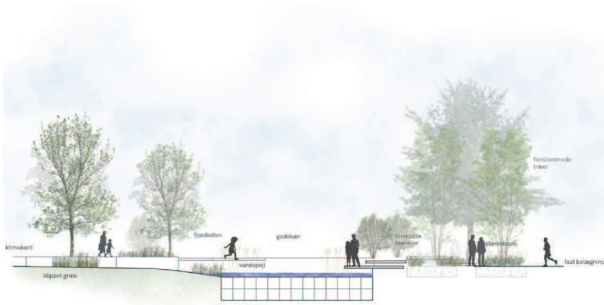
Den besluttede plan for den fælles gårdhave.

Tegningen er ikke målfast

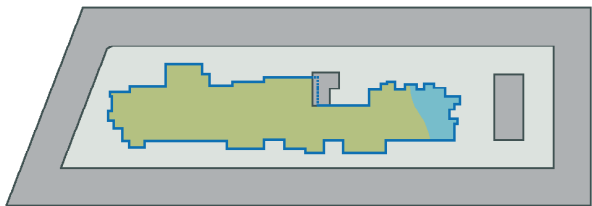
SSVEJ



NBACHSVEJ

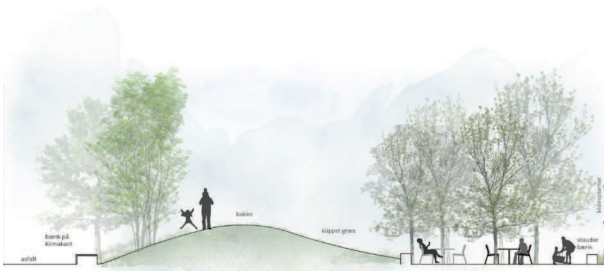


Snit gennem søen



Klimakanten

- Klimakant
- Grøn oase
- Kantzone



Snit gennem bakken



Visualisering: væksthus med terrasse

Der nedgraves faskiner i det grønne område i midten af gården, så gården kan håndtere hverdagsregn op til en 10 års hændelse.

Klimakanten og søen udgør et samlet kredsløb, der opmagasinerer, cirkulerer og renser regnvandet, så vandet kan bruges til leg, dyrkning og stemmingskabende løsninger ved opholdspladserne og i væksthuset. Regnvandet til søen kommer fra tagnedløb gennem de biologiske rensningsfiltre i gårdens nordlige ende og ledes rundt på klimakantens render og i nedgravede rør.

Søen har en 'kunstig' bund der ser naturlig ud og som børn og voksne sikkert kan bevæge sig rundt på. Nedenunder etableres et vandreservoir, hvor vandet renses og giver plads til dyreliv eller evt. genanvendes i toilet eller til vaskeri.

### Renovation m.v.

Dagrenovation placeres i en åben begrønnet pergolakonstruktion tre steder i gården. Den største står tæt på porten, hvor der også er plads til storskrald. Der tages hensyn til de krav, der stilles fra Københavns Kommune vedr. antal containere og sortering af restaffald: Organisk, pap, papir, batterier, småt hårdt plast, småt metal, småt elektronik, farligt affald m.m.

### Cykelparkering m.m.

Der vil blive oprettet 57 cykelparkeringspladser fordelt langs facaderne og 5 pladser med låsemulighed for ladcykel. Der er desuden plads til 2 handicap scootere. Der etableres evt. et skur med plads til ti barnevogne.

### Belysning

Eksisterende belysning på facader bevares så vidt muligt og suppleres hvis nødvendigt. Der etableres stemnings/orienteringsbelysning integreret i klimakanten og belysning i fællesporte samt ved renovations- og cykelbarnevognsskure (med bevægelsessensorer). Belysningen tilsluttes en fællesmåler.

### RYDNING OG GENANVENDELSE

Faste belægninger, skure og inventar ryddes for at klima- og skybrudssikre gården og for at skabe en ny sammenhæng og åbenhed i gårdhaven. I projekteringsfasen vurderes det i hvilket omfang legeredskaber og gamle materialer fra skure og belægninger kan genanvendes. De fleste af gårdens selvsåede og buskads-lignende træer fældes for at gøre plads til gårdens klimakant og regnvandshåndtering. De mindre træer og buske, der er bevaringsværdige, opgraves og sættes i depot til genplantning i den nye gårdhave.

Klimakanten produceres af genbrugsbeton, der iblandes sandblæst tegl, glas el. lign. for at frembringe en levende overflade. Der anvendes genbrugstræ til terrasser, facadebeklædning, skure og bænke. På gangstierne og i væksthuset lægges felter af genbrugstegl og -fliser som en æstetisk og naturlig belægning. Væksthuset udføres primært med genanvendte vinduer.

## ØKONOMI

Udgifterne til etablering af den fælles gårdhave afholdes af Københavns Kommune og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet inden for det rammebeløb på ca. 11 mio. kr. der er afsat til projektet. Der søges endvidere tilbagebetalingsbidrag på ca. 1 mio. kr. fra HOFOR. Det anvendes bl.a. til etablering af væksthuse og muliggør evt. anvendelse af regnvand i toilet og vaskeri, hvis det samlede budget tillader det. Der lægges vægt på at etablere løsninger, der er robuste, lavteknologiske og lette at vedligeholde.

Ejere og beboere betaler udgifterne til drift og vedligeholdelse af den færdige gårdhave. Driftsudgiften til en gårdhave udgør typisk 85-115 kr. om måneden for en lejlighed på 70 m<sup>2</sup>. Driftsudgiften dækker bl.a. affaldshåndtering, fejning, snerydning, gartner, græsslåning samt maling og reparationer af inventar og fælles port mm. Hertil kommer 5-10 kr. for samme størrelse lejlighed til drift af regnvandsløsningerne.

## 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 efteråret 2019.

## 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.

## LOVGRUNDLAG

Beslutningen om den fælles gårdhave er truffet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer, lov nr. 1228 af 03/102016.

## RETSVIRKNINGER

Der må ikke retsligt 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 Byfornyelsesnævnet, Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg.

Indbringelse af beslutningen for Byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden den xx.xx.20xx. 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 klagen.



Inspiration til den fremtidige gårdhave: genanvendte kulbrændte planker



Inspiration til den fremtidige gårdhave: haverum



Inspiration til den fremtidige gårdhave: vandkant



Visualisering: sø og kig gennem Fremtidens Gårdhave

## MERE INFORMATION

Byens Fysik  
Område- og Byfornyelse  
Postboks 339  
1504 København V

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

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen