

# BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE

## Kertemindegadekarreen

Kertemindegade 1-11, Vordingborggade 1-3, Østerbrogade 148-156 og Strandboulevarden 149-151

Teknik- og Miljøudvalget har XX. YY 2012 truffet byfornyelsesbeslutning om indretning af en fælles gårdhave.

Den fælles gårdhave etableres af Teknik og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign i samarbejde med forretningsfører sbs rådgivning a/s og landskabsarkitekt Lone van Deurs, og gårdhaven forventes at kunne tages brug i foråret 2013.

Forslaget er husstandsomdelt og sendt til ejerne den xx. yy 2012.





## BAGGRUND FOR BESLUTNINGEN

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 forretningsfører sbs rådgivning a/s og landskabsarkitekt Lone van Deurs har udarbejdet i dialog med beboerne.

Forslaget, er efter offentlig høring i perioden 20. juni - 26. september 2011, blevet endeligt vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget den XX YY 2012.



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/Dagsordener](http://www.kk.dk/Dagsordener) og beslutningsreferater).

## NEDRIVNING/RYDNING

Alle gamle belægninger og de eksisterende skure rydnes. Det murede affaldshus på matr. 3978 UK bevares og overgår til fælles formål som hus for restaffald.

## BESLUTNINGEN

På midteropslaget ses den besluttede plan af den fælles gårdhave.

## INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Hovedidéen er at skabe en grøn, lys og imødekommende gårdhave med plads til alle, der samtidig opfylder de funktionelle krav til opholds- og legearealer - uden kørsel med motorkøretøjer. Tre store ellipseformede græsarealer ligger som gårdens grønne samlingspunkter afskærmet fra flisearealerne med smalle hække.

Langs facaden Kertemindegade 3-11 anlægges en lang grøn zone, en græsbund med fritstående blomstrende buske, som danner en overgang mellem den mere private og den fælles del af gården. Mellemarealet udformes med græs og grusflader, som bindes sammen af et slynget bånd, som kan være en smal vandrende, måske med en lille fontæne og et spejlbassin.

Området ved Vordingborggade udformes med to mindre græsflader, en lidt hævet og en lidt sænket i forhold til den omkringliggende flisebelægning.



Eksisterende forhold

Der er i gården højdeforskelle på mellem 40 og 70 cm. Disse højdeforskelle løses ved hjælp af støttevægge og trapper, og der etableres ramper, så gårdhaven bliver tilgængelig for alle.

### **Bæredygtighed/Lokal Afledning af Regnvand (LAR)**

Projektet arbejder med LAR gennem etablering af vandgennemtrængelige arealer i form af græs, grus og plantebede. Der er også ideer om at frie gavle begrønnes med slyngplanter. I forbindelse med den videre projektering vurderes det, om der også kan indarbejdes opsamling og genbrug af vand evt. med mulighed for tilbagebetaling af kloakbidrag fra Københavns Energi

### **Cykelparkering mm.**

Der etableres mulighed for cykelparkering i den vestlige del af gården. Cykler og barnevogne trækkes igennem eksisterende gennemgange. To af de eksisterende gennemgange etableres som fælles gennemgange til udtagning af papir- og papcontainere.

### **Renovation mm.**

Projektet forudsætter, at der udføres et underjordisk affaldssystem, et skraldesugsanlæg. Det betyder, at der i gården opstilles indkastningsstandere ved to affaldsstationer, én ud for Kertemindegade 7-9 og én nærmere Vordingborggade-siden.

Restaffaldet pap og papir placeres i 240 l containere, dels i det eksisterende affaldshus ved gavlen af Østerbrogade 152/154 og dels i den lavere del af gården mod Vordingborggade. Containerne afskærmes med et halvtag.

Skraldesugsalægget skal betales af ejerne i karreen, og det er en forudsætning, at alle ejere er enige om dette. Hvis det viser sig, at der ikke kan opnås enighed, vil der blive arbejdet med en alternativ løsning.

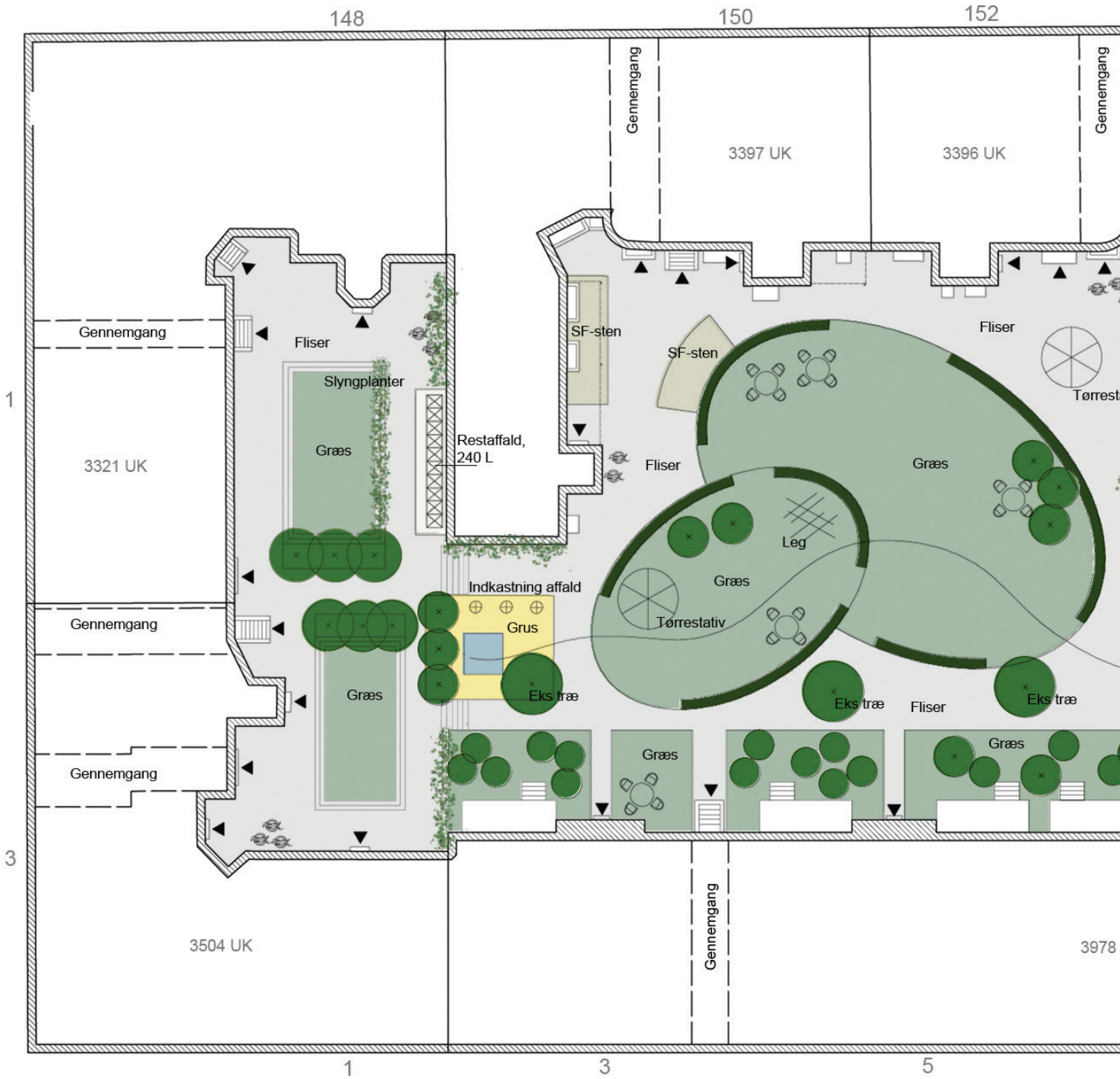
### **Leg og ophold**

I nærområderne langs facaderne er god plads til individuel udfoldelse med mulighed for at stille løse borde og stole, krukker med blomster, så der her opstår et personligt præg. Det lange smalle grusareal midt i gården kan bruges som petanquebane, og nøgne gavle kan bruges som boldvægge.



Inspiration til den fremtidige gårdhave

VORDINGBORGGADE





STERBROGADE



ERTEMINDEGADE



På græsarealerne opstilles tørrestativer som paraplystativer i en særlig stor og robust udgave. Øvrigt inventar opstilles efter senere aftale med brugerne samt under hensyn til den samlede økonomi.

### **Beplantning**

Hovedelementerne i gårdens grønne udtryk er de store græsflader suppleret med hække, buske og mindre træer. Dertil suppleres med masser af forårsløg i græsarealerne, mindre stauedebede samt slyngplanter på udvalgte steder langs facaderne. Detailbepantningen udvælges under hensyn til forskellige årstidsoplevelser samt de enkelte planters grokraft og sygdomsresistens. Der lægges stor vægt på, at der vil blive anvendt planter, som kan udvikle sig uden brug af sprøjtemidler.



### **Belysning**

Lamperne på facaderne over indgangsdøre indpasses i et fælles system og suppleres med den lovkrævede belysning af affaldspladser og de dertil knyttede adgangveje. Belysningen indrettes til elsparepærer, og armaturer skal være robuste og langtidsholdbare.

### **TIDSPLAN**

Teknik og Miljøforvaltningens forretningsfører sbs rådgivning a/s vil i samarbejde med landskabsarkitekt Lone van Deurs stå for projektering af gårdhaven, og indkalder ejere og beboere til et møde om detailudformning, materialevalg, farver og plantevalg i gårdhaven.

Hvis der ikke blandt ejerne kan opnås enighed om at etablere mobilsug, skal der således indregnes tid til omprojektering af anlægget.

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 foråret 2013.

### **REPARATION AF EJENDOMMENE**

Hvis ejerne har planer om reovering af ejendommens kloakledninger i gården, 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.



Eksisterende forhold

## DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Når gårdhaven er færdig, afleveres den til ejerne. Ejerne er forpligtet til at danne et gårdlaug, og dette sker når anlægsarbejderne påbegyndes. Gårdlauget har til opgave at bevare og vedligeholde gårdhaven og udarbejde ordensregler for gårdens benyttelse.

## LOVGRUNDLAG

Beslutningen om den fælles gårdhave er truffet efter bestemmelserne i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, lovbekendtgørelse nr. 132 af 5. februar 2010, kapitel 6.

## RETSVIRKNINGER

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

## KLAGEADGANG

En ejer eller mindst 1/4 af lejere i en ejendom, der berøres af beslutningen, kan indbringe Teknik- og Miljøudvalgets afgørelse for Statsforvaltningen Hovedstaden, Att.: Byfornyelsesnævnet, Borups Allé 177, 2400 København NV. Indbringelse af beslutningen for Byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden den XX. YY 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 klageren.

## ØKONOMI

Alle udgifter til etablering af den fælles gårdhave afholdes af det offentlige inden for det rammebeløb, der er fastsat i ovennævnte lov. 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 ejendommens bruttoetageareal. Herudover skal ejerne selv finansiere etablering af skraldesugsanlæg.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



#### **MERE INFORMATION**

Center for Bydesign

Byfornyelse

Tlf. 3366 3500

E-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

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

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen