

# BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE

## Svenskelejrenkarréen

FREDERIKSSUNDSVEJ 129a+b, HØJENHALD 2-14  
OG SVENSKELEJREN 9

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 xx.xx.xxxx.

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





Eksisterende forhold

## BAGGRUND FOR FORSLAGET

Formålet med forslaget er at skabe en fælles gårdhave indrettet til ophold og leg for beboerne, og til håndtering af praktiske funktioner.

Baggrunden er en henvendelse i 2009 fra en af ejendommene. Efterfølgende tilkendegav to af de tre ejendomme interesse for at være med.

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 alle tre 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

Gårdrummet er langt og åbent og formet som et L. Der er masser af sol, men en 2 etagers bagbygning, der er indrettet til VVS-værksted og en række garager, der ligeledes overvejende anvendes af VVS-firmaet, dominerer den lange del af gården. En kedelig asfaltbelægning med begrænsede opholdspladser gør den lidt trist at være i. VVS-værkstedet bevirker, at porten til gården meget ofte står åben, og at der en del biltrafik midt i gården.

Den mindre del af gården tilhører Svenskelejren 11 og er indrettet som en god og grøn opholdshave med en overdækket terrasse, frugttræer og græsplæne. Plads til affaldscontainere, cykler og materialeoplæg skæmmer dog en smule.

## NEDRIVNING/RYDNING

Centralt for projektet er at nedrive baghus og garager. Dette medfører, at VVS-installatøren, der ejer baghuset og lejer de fleste garager, han flytter.

Der er i arbejdsgruppen, hvor VVS-installatøren også har deltaget, enighed om at disse nedrivninger er en

forudsætning for at kunne tilvejebringe en tidssvarende gårdhave. Plankeværk og skure placeret i skel mellem Svenskelejren 9 og 11 nedrives ligeledes, ligesom øvrige cykelskure på de to grunde fjernes. I gårdens nordøstlige hjørne er en forsænket opholdsplads. Trappe og kantopbygning på denne fjernes og erstattes af nyt.

### INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Det gennemgående tema i den nye gårdhave er en slynget kant langs ejendommene. Mod nabogrundenes mur og plankeværk opføres en række skure, og der etableres græsbelædte opholdslommer, bl.a. med grill-plads og legemuligheder.

Eksisterende større træer bevares, ligesom den forsænkede opholdsplads mod nord-øst bevares. Her etableres nye trapper og grønne støttmure.

Centralt i den lange del af gårdhaven afsættes plads til 2 cykelparkeringer, der ikke overdækkes. Der gøres også plads til ladcykler og lignende større cykler.

I den del af gårdhaven, der ligger ved Svenskelejren, opføres i skel til nr 13 skure til affald. Der er fast belægning, eller bede mod facaden – og også her plads til et par store cykler. I øvrigt udlægges et stort græsareal. Et dominerende element i forslaget, er opførelsen af en pavillion over en fast belægning, hvortil der knyttes overdækket cykelparkering. I denne form videreføres den eksisterende overdækkede terrasse, som beboerne gennem mange år har haft stor fornøjelse af.

### Beplantning

Den eksisterende lille have mod nordvest udvides, og der etableres grønne bede og grønne facader langs bebyggelsen så vidt muligt. Der vil være mulighed for ophold på græs og på belægning. Den eksisterende birk skal bevares og suppleres med 1-2 små træer samt flere buske.

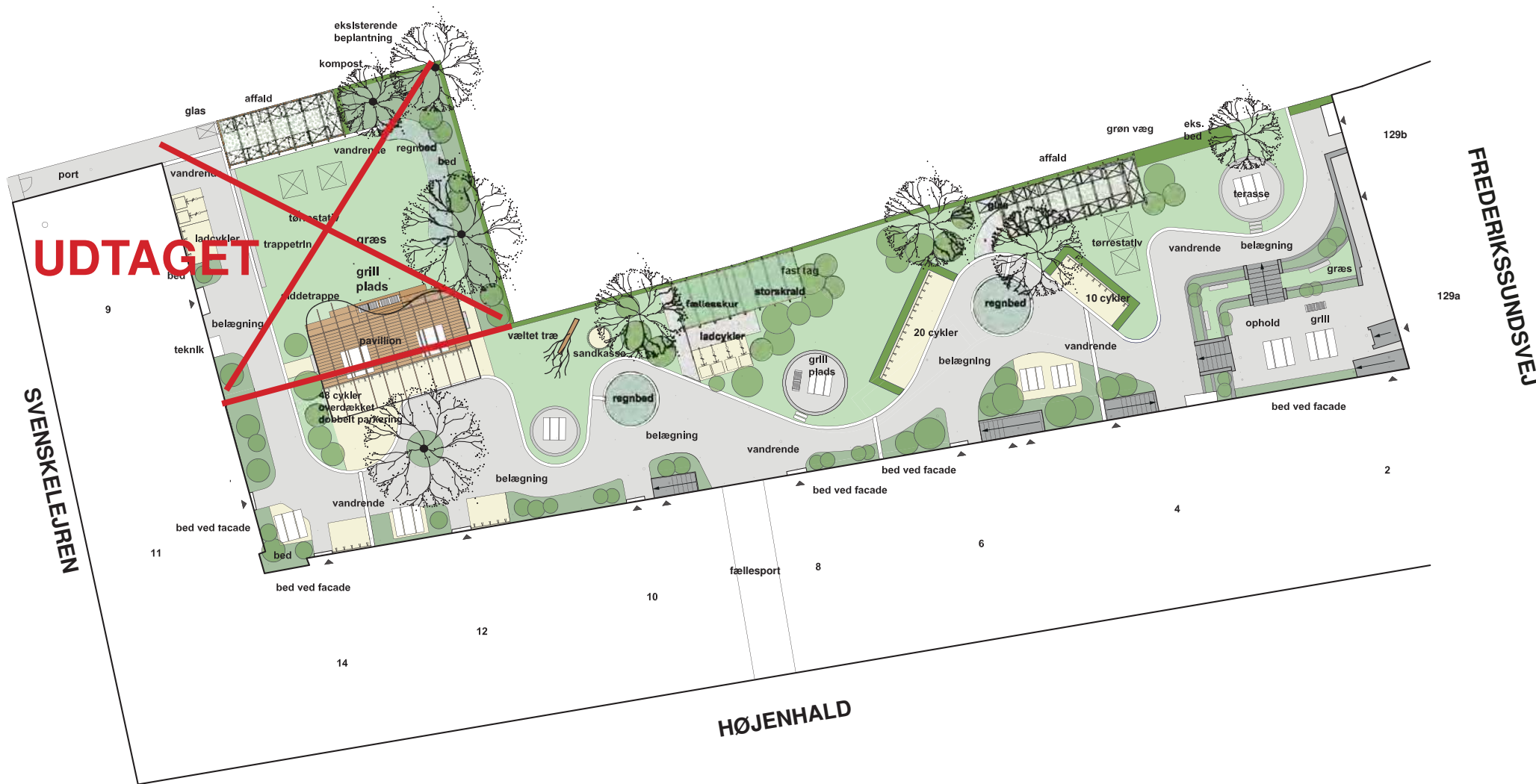
### Leg og ophold

Der har ikke været stemning i arbejdsgruppen for at etablere en decideret legeplads i gårdhaven. Nord for overdækningen er der gjort plads til et væltet klatretræ, en sandkasse og lignende.



Inspiration til den fremtidige gårdhave

# Forslag til fælles gårdhave



Tegningen er ikke målfast



Eksisterende forhold

### Renovation m.v.

Der tages udgangspunkt i kommunens krav til affaldshåndteringen og bygges to større standpladser til affaldscontainere, inkl. containere til genbrugsfraktionerne. Centralt i gårdhaven opføres et overdækket skur til storskrald. 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. Alle skure og standpladser er placeret fornuftigt i forhold til port og låge til offentlig vej.

### Belysning

Det etableres belysning ved kældertrapper og bitrappedøre, enten som eksisterende eller nyt. Ved affalds- og cykelparkeringspladser monteres belysning, som tilsluttes bevægelsessensorer. Desuden opsættes enkelte steder, hvor det skønnes nødvendigt af hensyn til sikker færdsel, pullertarmaturer i terræn. Al belysning tilsluttes fællesmåler for gårdlauget.

### Lokal afledning af regnvand

Der forsøges indarbejdet lokal afledning af regnvand i form af regnbede, grønne tage på skurene, permeable belægninger og andre LAR-løsninger i gårdhaven.

### Cykelparkering m.m.

Cykelparkering etableres flere steder i gårdhaven. Nogle af disse er overdækkede, og alle pladserne er centralt placeret. Der etableres uoverdækkede pladser til ladcykler og andre større cykler et par steder.

### 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.

### 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, lovbekendtgørelse 863 af 7. juli 2014, hvori det beskrives, at kommunen kan beslutte at gårdarealerne skal omlægges.

## RETSVIRKNINGER

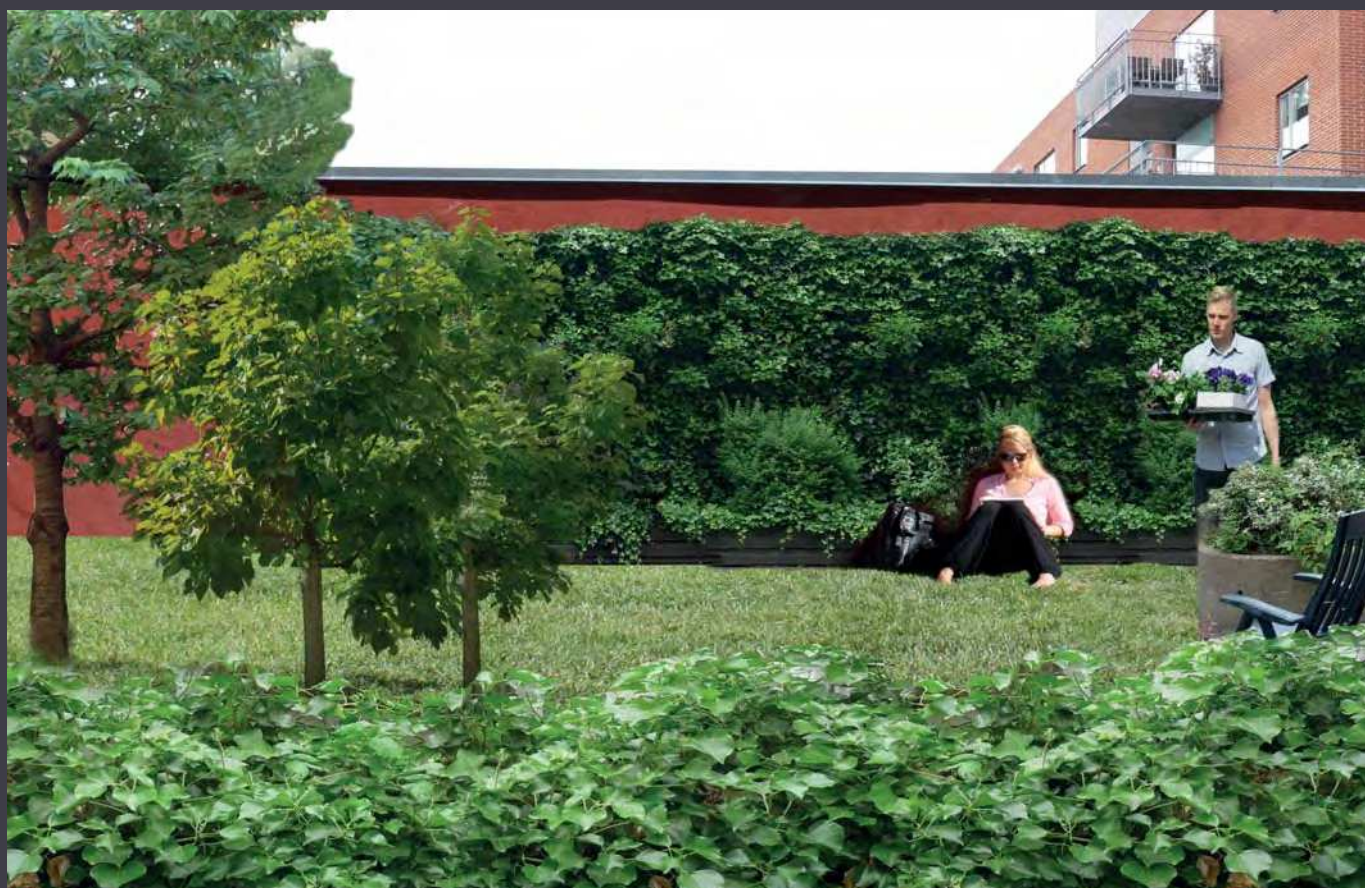
Der må ikke retsligt eller faktisk etableres forhold for de omfattede ejendomme i strid med Borgerrepræsentationens beslutning, medmindre Borgerrepræsentationen giver tilladelse hertil.

## 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 Byfornyelsenævnet 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 Byfornyelsenævnets 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