

FORSLAG FÆLLES GÅRDHAVE Skt. Hans Gade-karréen ØST

**Ravnsborggade 13-21C, Skt. Hans Gade 15-23,
Skt. Hans Gade Passage 2-4 og 1-11, Fælledvej
14-18 samt Fælledvejens Passage 2-12**

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den xx. YYY 2014 at sende dette forslag i høring.

Frem til den xx. YYY 2014 kan ejere og beboere fremsende bemærkninger til Københavns Kommune, Byens Fysik, Center for Nye Anlægsprojekter, Område- og Byfornyelse, postbox 339, 1504 København V eller på anlægsprojekter@tmf.kk.dk.

INDBYDELSE TIL ORIENTERENDE MØDE

I høringsperioden afholdes et orienterende møde, hvor forslaget vil blive gennemgået, og der vil være mulighed for at stille spørgsmål.

Mødet afholdes tirsdag den xx. YYY 2014 kl. 19.00-21.00 i Mellemløkkeligt Samvirkes lokale Møderiet, Fælledvej 12, 2200 København N.

Forslaget er husstandsomsdelt og sendt til ejerne den xx. YYY 2014.



**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen



BAGGRUND FOR FORSLAGET

Niels Lützen Landskabsarkitekter har udarbejdet dette forslag til ny fælles gårdhave i den østlige del af Skt. Hans Gade karréen.

På midteropslaget ses forslaget. Tegningen kan også ses på www.xxxxxx.dk - Fælles gårdhaver, Xxxxxxkarréen.

Forslaget er udviklet i samarbejde med karréens beboere ved afholdte arbejdsgruppemøder. Mødedeltagerne har aktivt påvirket og fået indflydelse på udformningen af det foreliggende forslag til gårdhavens indretning.

Efter gennemførelsen af postkortundersøgelsen i foråret 2013 har der været forhandlet med ejere og beboere om et tilpasset forslag. Dette forslag fremlægges nu.

KARRÉEN I DAG

Den samlede karré er generelt præget af små og usammenhængende friarealer af variende beskaffenhed med en del baghuse, som er med til at give karréen en opdelt karakter.

Denne østlige del af karréen indeholder flere ejendomme, der enten alene anvendes til erhvervs- eller institutionsformål, eller som ligger omgivet af den type ejendomme, hvilket vanskeliggør inddragelse i en fælles gårdhave.

Derfor vil et antal ejendomme - med deres nuværende anvendelse - ikke blive omfattet af forslaget om etablering af fælles gårdhave for karréens beboere.

De ejendomme, der indgår i forslag om en fælles gårdhave, fremgår af forslaget.

NEDRIVNING OG RYDNING

Ved at nedrive enkelte baghuse, garager og diverse udtjente skure og hegn skabes der nye og mere sammenhængende arealer, der muliggør bedre indretning og anvendelse af friarealerne for karréens beboere.

De bygninger, der i dette forslag er udpeget til nedrivning, er:

- garager på ejendommen Fælledvej 16
- lagerbygning på ejendommen Fælledvej 18 m.fl.
- garager på ejendommen Ravnsborggade 21
- det østlige baghus Ravnsborggade 19B.

Når beslutningen er endeligt godkendt i Københavns Kommune vil Kuben Management forhandle med de ejere, der påvirkes af nedrivning.



Eksisterende forhold

INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Hovedidéen er at skabe en grøn og brugervenlig gårdhave, der byggervidere på de eksisterende og meget tætte rumforløb, hvor der gives plads til så mange rekreative og praktiske funktioner som muligt på arealerne.

Gårdhaven gøres frodig og grøn ved at etablere så meget beplantning som muligt ved plantning af forskellige træer, buske og stauder og ved etablering af grønne vægge.

Derudover indarbejdes de forskellige praktiske funktioner som blandt andet cykelparkering, etablering af affaldspladser med diverse fraktioner og stativer til tøjtørring.

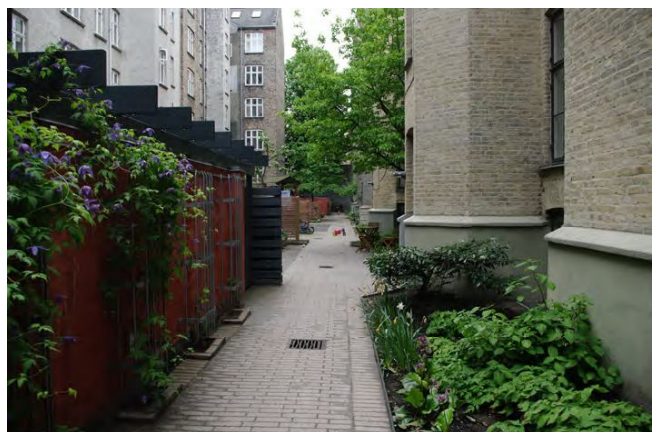
Disse forhold er alle indarbejdet i skitseforslaget, og i selve projekteringsfasen vil der ske yderligere bearbejdning af projektet, inden det udbygges.

FUNKTIONER, OPHOLD OG LEG

Der er arbejdet med at skabe attraktive opholds- og legemuligheder - både lokalt i ejendommenes nær-områder og gennem etablering af større fælles opholds- og legearealer, hvor der er mulighed for dette.

Der etableres forbindelsesstier, så det bliver muligt for beboerne at bevæge sig på kryds og tværs gennem hele gårdhaven.

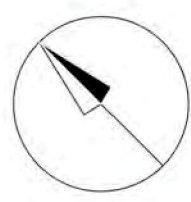
Det fremtidige anlæg vil være aflåst og forsynet med tre fælles adgangsveje, så det bliver muligt at komme ind i og ud af gårdhaven flere steder.



Inspiration til den fremtidige gårdhave

Forslag til fælles gårdhave







Eksisterende forhold

Lokal afledning af regnvand (LAR) og bæredygtighed

Københavns Kommune stiller krav om bæredygtighed i offentligt støttede projekter.

Der er krav om, at ca. 30 % af det vand, der falder på tage og belægninger, håndteres på grunden ved nedsivning, fordampning eller ved brug til havevanding.

I gårdspladsen imødekommes kravet ved at etablere opsamlingsstanke for tag- og overfladevand, udlægge så store grønne arealer som muligt med mulighed for nedsivning, ved at begrænse det belagte areal og f.eks. etablere grusstier og ved at anlægge regnbæde i de grønne arealer samt ved etablering af grønne tage på nye skure.

Materialer, der findes i karréen i dag - eksempelvis brosten, fliser og beplantning, vil blive forsøgt genanvendt og indpasset i det nye anlæg.

I valget af materialer til nye skure, belægninger mm. vil der blive lagt vægt på lang holdbarhed.

Beplantning

Der vil blive arbejdet med bede med planter, som egner sig til lokaliteten og de eksisterende forhold med lys og skygge.

Der vil blive lagt vægt på at skabe et frodigt og grønt miljø, der øger den lokale biodiversitet, så blandt andet fugle- og insektlivet kan øges og forbedres.

Der vil blive anvendt robuste planter, som kan udvikle sig uden brug af sprøjtemidler.

Den nuværende beplantning vil blive gennemgået for at vurdere, hvad der skal bevares.

Belysning

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

Desuden etableres pullerbelysning langs gangstier i terræn. Belysningen tilsluttes en fællesmåler.

Renovation mm.

Der tages hensyn til de krav, der stilles fra Københavns Kommune vedrørende afstande, antal containere og sortering af restaffald; dvs. de forskellige fraktioner til pap, papir, batterier, småt hårdt plast, småt metal, småt elektronik, farligt affald mm.

LOVGRUNDLAG

Forslaget er udarbejdet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer, lov nr. 504 af den 16. maj 2013, kapitel 6, hvori der står, at kommunen kan beslutte, at gårdarealerne skal omlægges til fælles arealer for de omfattede ejendommers beboere.

ØKONOMI

Samtlige udgifter til etablering af den fælles gårdhave afholdes af det offentlige inden for det rammebeløb, som er fastlagt i ovennævnte lov.

Ejere og beboere betaler alene udgifterne til drift og vedligeholdelse af den færdige gårdhave. Udgifterne til den fælles gårdhave fordeles mellem ejendommene i forhold til bruttoetagearealer.

TIDSPLAN

Høringsperioden varer til den xx. YYY 2014, hvorefter forslaget atter bliver forelagt Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen, som vil tage endelig stilling til, om der skal træffes beslutning om gennemførelse af den fælles gårdhave.

Hvis Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen træffer beslutning om den fælles gårdhave, vil detailprojektering af gårdhaven blive igangsat.

Projektering og udbud i licitation m. v. varer ca. 4 måneder.

DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Nårgårdhaven erfærdig, afleveres den til ejerne. Ejere er forpligtet til at danne et gårdlaug, og kommunens rådgivere bistår ejerne med stiftelsen af gårdlauget. Gårdlauget har til opgave at bevare og vedligeholde gårdhaven og udarbejde ordensregler for gårdens benyttelse.



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

www.kk.dk/gaardhaver

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

KUBEN NRGI
MANAGEMENT