

# FORSLAG FÆLLES GÅRDHAVE

## Rødegårds karréen

Øresundsvej 27 – 37, Rødegård 2 – 18,  
Lyongade 24 – 38 og Spaniensgade 21 – 27

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den xx.yy 2012 at  
sende dette forslag i høring.

Frem til den xx.yy 2012 kan ejere og beboere  
fremsende bemærkninger til Københavns Kommune,  
Center for Bydesign, postbox 447, 1505 København V  
eller på [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@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 xxxdag den xxx. juni 2012 kl. 19.00-  
21.00 på XX adresse

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







Eksisterende forhold

## BAGGRUND FOR FORSLAGET

Paul Børling Rådgivning og Formidling ApS og Niels Lützen Landskabsarkitekter har udarbejdet dette forslag til indretning af en fælles gårdhave for beboerne.

Der har været afholdt informations- og skitse-møder med ejere og beboere i karréen, og de tilstedeværende har, med en enkelt undtagelse, været positive overfor en omlægning af gårdarealerne. AB Øresundsvej 29 og 29A deltog i det første møde og har siden meddelt, at foreningen ikke ønsker at indgå i den fælles gårdhave. To ejendomme har ikke deltaget.

Udgangspunktet for forvaltningen er, at alle ejendomme så vidt muligt skal indgå i den fælles gårdhave, og forslaget omfatter derfor samtlige ejendomme.

## GÅRDEN I DAG

Gården er et stort åbent rum, hvor Socialcenter Amager ligger centralt i gårdrummet. Dette center har offentlig adgang fra Spaniensgade og der er knyttet parkering hertil.

Friarealerne, der tilhører de omkringliggende ejendomme er afgrænset ved hegning. Her er en blanding af frodig beplantning, græsplæner, nedslidte opholdsterrasser og asfaltbelægninger. Der er anlagt en legeplads til en børnehave, der holder til i Lyongade, på en del af arealet.

Umiddelbart virker gården rar og åben, men de mange hegn og opdelinger giver problemer i forhold til f.eks. leg, boldspil og ophold i solen. Parkeringen til socialcenteret ligger ligeledes uhensigtsmæssigt i forhold til sol/skygge-fordelingen.

## Nedrivning/rydning

Gamle belægninger, hegn, skure, muren mellem Øresundsvej 29 og 31 nedrives, ligesom skorstenen ved Lyongade nedrives.

En del af det eksisterende buskads ryddes. Eksisterende træer bevares – i videst muligt omfang.

## **FORSLAGET**

På side 4-5 ses forslaget.

Gårdhaven omdannes til en samlet, fælles gårdhave, der må benyttes af alle beboere. Der skal dog aftales en brugsordning til nogle af legearealerne med børnehaven, og parkeringsarealet ved socialcenteret er ikke en del af fællesanlægget.

### **Indretning af den fælles gårdhave**

Forslaget bygger på en ide om et stort fælles grønt areal, der består af en tæt skovagtig beplantning der omslutter socialcenteret. Modsat åbner arealerne med græs og beplantede områder sig mod de omkringliggende ejendomme. Gårdarealerne gennemskæres af grusstier på tværs af gården, så alle områder kan nås.

Gårdhaven indrettes med indkørsel til og parkering for socialcenteret fra Spaniensgade. Den eksisterende, asfalterede boldbane og klatrevæg renoveres.

Langs de store ejendomme og socialcenteret anlægges en befæstet sti. Herved placeres forskellige former for opholdsområder, småbørns-legeplads, ol.

Mellem Lyongade og socialcenteret indrettes en større legeplads, der fungerer fælles for børnehaven og gårdhavens beboere.

### **Renovation mm.**

Ved porten imod Rødegård etableres et par skure/bygninger til brug for ejendomsfunktionærerne, samt et affaldsrum. Herudover placeres en station til opsamling af affald, storskrald m.v. ved Spaniensgade.

Der etableres endvidere to skure til placering af storskrald og div. andet affald, der skal sorteres.



Inspiration til den fremtidige gårdhave







Rødegårds-karreen  
 Forslag til indretning af fælles gårdhave

Tegningen er ikke målfast



Inspiration til den fremtidige gårdhave

### **Beplantning og Lokal Afledning af Regnvand (LAR)**

En stor del af de eksisterende træer bevares, og suppleres af nyplantninger. Specielt på socialcentrets tre sider modsat indgangen anlægges en tæt træplantning.

Der bliver plantet nye buske, stauder og klatreplanter. Skure forsynes så vidt muligt med grønne tage og der opsættes også et drivhus, hvis økonomien tillader det.

Arbejdsgruppen har tilsluttet sig landskabsarkitektens idéer til LAR. Der anlægges regnbede, en del græsplæner og belægnings udføres så vidt muligt således at regnvand kan sive til undergrunden.

I den videre projektering afdækkes mulighederne for LAR, evt. med mulighed for tilbagebetaling af tilslutningsbidrag fra Københavns Energi.

### **Cykler og barnevogne**

Cykelparkering foregår i stor udstrækning i de store ejendommers kældre. Der suppleres med nye cykelstativer på gaden på Øresundsvej og Lyongade, hvor der er plads, fordi ejendommene er trukket tilbage fra fortovslinjen.

Barnevogne parkeres ligeledes hovedsagligt i kældre og på egen grund.

Der etableres to skure med mulighed for opladning af el-scootere og andre elektroniske hjælpemidler.

### **Adgangsforhold**

Gårdhaven får tre tinglyste fællesporte/-låger. Det er portene mod Rødegård og mod Spaniensgade, hvor der kan køres med biler, samt en låge mod Lyongade. Disse porte og lågen skal kunne benyttes af alle beboere samt af renovationsfolk og forsynes derfor med lås til gårdhavens fællesnøgle.

### **LOVGRUNDLAG**

Forslaget er udarbejdet efter bestemmelserne i Lov om Byfornyelse og Udvikling af byer, jfvr. Lovbekendtgørelse nr. 132 af 5. februar 2010, kap. 6. Heri beskrives, at kommunen kan beslutte, at gårdarealerne skal omlægges.



## ØKONOMI

Udgifter til etablering af fællesgårdhave afholdes af det offentlige.

Rammen for budgettet er bestemt i byfornyelsesloven. Det er udregnet efter gårdhavens størrelse og det antal lejligheder der indgår i den fælles gårdhave.

Når gårdhaven er færdig, skal ejere og beboere betale for drift og vedligeholdelse

## TIDSPLAN

Høringsperioden varer til xx.xx 2012. Herefter fremlægges forslaget igen for Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen med de indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, som Center for Bydesign har modtaget i høringsperioden.

## Byfornyelsesbeslutning

Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen vil så tage stilling til, om der skal træffes en byfornyelsesbeslutning om gennemførelse af den fælles gårdhave.

## Projektering

Hvis Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen træffer beslutning om den fælles gårdhave, bliver detailprojekteringen igangsat. Ejere og beboere vil så blive inviteret til møde om detailudformningen af gårdhaven.

Projektering, udbud, licitation m.v. varer ca. fire måneder.

Selve anlægsarbejdet kan forventes at vare ca. 6 måneder, og forventes afsluttet i foråret 2013.

## Drift- og vedligeholdelse

Når den nye gårdhave er færdig, overdrages den til ejerne i karréen. De er forpligtet til at danne et gårdlaug, som skal bevare og vedligeholde gårdhaven, samt udarbejde ordensregler.

Udgifterne til driften fordeles mellem de ejendomme, der indgår i fællesskabet. Normalt vil dette ske i forhold til ejendommens bruttoarealer.



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