

FORSLAG FÆLLES GÅRDHAVE Nyrnberggadekarréen

**Adresse: Bremensgade 47-73, Trægården 2-28 og
Nyrnberggade 16-42**

Borgerrepræsentationen har xx. xx 2017 truffet byfornyelsesbeslutning om indretning af en fælles gårdhave.

Den fælles gårdhave etableres af Teknik og Miljøforvaltningen, Byens Fysik i samarbejde med en forretningsfører og en landskabsarkitekt, og gårdhaven forventes at kunne tages brug i foråret 2018.

Beslutningen er husstandsomdelt og sendt til ejerne den xx. xx 2017.





Eksisterende forhold

BAGGRUND FOR FORSLAGET

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 en forretningsfører og landskabsarkitekt har udarbejdet i dialog med beboerne.

Forslaget er efter en offentlig høring og afstemning om opbakningen til en fælles gårdhave i perioden 25.10.2016 til 21.12.2016 blevet endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen. 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 - under politik/mødemateriale/Borgerrepræsentationen).

BESLUTNINGEN

På midteropslaget ses den besluttede plan af den fælles gårdhave.

NEDRIVNING/RYDNING

Asfaltbelægningen langs facaderne og en del af det eksisterende inventar ryddes. Borde, bænke, grill og legeredskaber genbruges, hvis det er muligt. Eksisterende træer indpasses i det nye gårdanlæg. Gadebelysning i gårdene fjernes.

INDRETNING AF DE NYE FÆLLES GÅRDHAVER

De to gårde udformes, således at de fremstår forskelligt, visuelt og funktionelt. Begge gårde bliver aflåst mod Eliasgade og Breslaugade. En ca. 1 km lang sti slynger sig gennem begge gårde og forbinder gårdene gennem en kælderpassage mellem Trægården 14 og 16. Dermed skabes der lettere adgang til Græsvænget, hvor ellers kun kælderudgange leder ud til. Funktioner, leg og ophold knytter sig til denne sti.

TRÆGÅRDEN

Gården mod øst (Trægården) kommer til at fremstå åben med sammenhængende græsarealer. Eksisterende træer danner sammen med ny beplantning og højt græs "øer" på græsfladen. Imellem disse dannes der forskelligartede rum til ophold. Et større sammenhængende areal i den sydlige ende af gården kan bruges til fælles aktiviteter, f.eks. loppemarked,

fællesspisning og fastelavn. I den nordlige ende af Trægården etableres et stort legeområde for små og mellemstore børn. I forbindelse med legeområdet anlægges et større grillområde. Den indre vej Trægården nedlægges som til- og gennemkørselsvej, men vil fortsat være åben for tilkørsel med handicap- og brandredningskøretøjer fra henholdsvis Eliasgade og Breslaugade. Adgangsvejen omlægges med fliser.

GRÆSVÆNGET

I den østlige gård (Græsvænget) nedlægges den indre vej Græsvænget. Gården omdannes til en park med masser af grønt. Eksisterende træer skaber sammen med nye planter med buskagtig karakter, stor variation og frodighed. Opholdsrum "skæres" ud i beplantningen. Her er små, fredelige lommer til ophold, pergolaer, grillpladser og legesteder. I den sydlige ende etableres et område med fitness og i den nordlige, tæt ved vaskekældrene, en fælles tørreplads.

Leg og ophold

Asfaltstien slynger sig og giver mulighed for leg og bevægelse, fx løbehjul og rulleskøjter. De eksisterende møbler og legeredskaber genanvendes og suppleres med nye fx. til udendørsfitness. Der anlægges også arealer til petanque og boldspil på græs. Målet er at skabe aktiviteter både til børn og voksne. Langs stien og facaderne dannes rum til nærophold med siddepladser.

Cykler

I Trægården bevares de fleste cykelstativer mod facaderne 2 -28. De pladser, som mistes i forbindelse med etablering af passagen, erstattes af cykelstativer mod Breslaugade. I Græsvænget etableres omkring 40-50 nye cykelparkeringspladser. Der etableres overdækkede pladser til ladcykler i forbindelse med renovationspergolaerne.

Renovation




Placering af renovation er uændret, men de eksisterende skure erstattes af åbne pergolakonstruktioner, hvor der også gøres plads til organisk affald. De beplantes med slyngplanter, så de fremstår grønne mod gårdhaven og oppe fra lejlighederne. I begge gårde opbygges et lukket skur til storaffald mod Breslaugade.



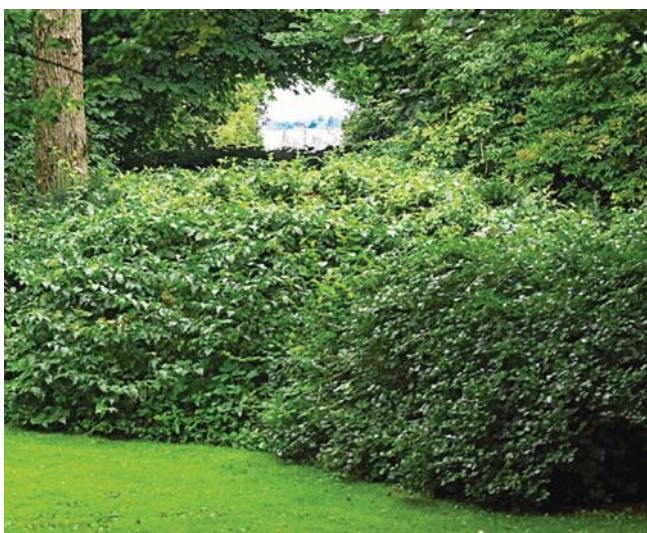
Inspiration til den fremtidige gårdhave



Signaturer

-  Eksisterende træ
-  Nyt træ
-  Aktivitetssti

Tegningen er ikke målfast



Inspiration til den fremtidige gårdhave

Belysning

Der etableres lav belysning langs stierne, som ikke skinner direkte ind i lejlighederne. Ved fællesområder opsættes enkelte lidt højere belysningsstandere. På facaderne ved kældertrapper placeres lav afskærmet belysning direkte på facaden. I områderne omkring porte, cykler og renovation vil belysningen aktiveres ved bevægelsescensor. Der monteres LED lyskilder i alle belysningsarmaturerne, dertilsluttes fællesmåler.

Håndtering af regnvand

Den største del af regnvandet siver naturligt ned gennem græs og bede. Overskydende regnvand opsamles i forbindelse med stiforløbet og skaber forskellige oplevelser, vandspejl, render, vandbede, samt opsamles til vanding af de mange planter.

MILJØ

Der er i forslaget lagt vægt på at skabe vækstområder, som dæmper støj og forbedrer mikroklimaet. Samtidig udvælges planter, der ved vækst, blomst, farve og bladform giver et varieret sanseindtryk året igennem.

Ved detailprojekteringen og udførelsen af gårdhaven vil der blive lagt vægt på, at der vælges materialer, som er skånsomme overfor naturens kredsløb, enkle at vedligeholde samt er genanvendelige. Til opbygning af bærelag under kommende belægninger vælges for eksempel genbrugsstabilgrus. Generelt vælges byggematerialer, der minimerer miljøbelastningen.

REPARATION AF EJENDOMMENE

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

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 gårdhavens benyttelse.

ØKONOMI

Alle udgifter til etablering af den fælles gårdhave

afholdes af det offentlige inden for det rammebeløb, der er fastsat i byfornyelsesloven.

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 ejendommenes bruttoetageareal.

TIDSPLAN

Teknik og Miljøforvaltningens forretningsfører vil i samarbejde med en landskabsarkitekt stå for projektering af gårdhaven, og indkalder ejere og beboere til et møde om detailudformning, materialevalg, farver og plantevalg i gårdhaven.

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 2018.

LOVGRUNDLAG

Beslutningen om den fælles gårdhave er truffet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer, lov nr. 1228 af 3. oktober 2016.

RETSVIRKNINGER

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

KLAGEGANG

En ejer eller mindst 1/4 af lejere i en ejendom, der berøres af beslutningen, indbringe en klage til Borgerrepræsentationens afgørelse for Byfornyelse, Statsforvaltningen, Storetorv 10, 6200 Aabenraa.

Indbringelse af beslutningen for Byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden den xx. xx 2017. 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.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



Byens Fysik
Område- og Byfornyelse
Postboks 339
1504 København V

MERE INFORMATION

Tlf. 2021 2650
E-mail: gaardhaver@tmf.kk.dk

www.kk.dk/gaardhaver

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

gaardrum.dk