



Beslutningen om gårdhaveprojekt

Fælles gårdhave

Tagensvej og Statholdervej

Statholdervej 2-10, Borgskrivervej 1-5, Tagensvej 165-169

Borgerrepræsentationen forventes at have truffet byfornyelsesbeslutning om indretning af fælles gårdhave ved Tagensvej og Statholdervej, d. xx/xx 2025.

Det nye gårdhaveanlæg etableres af Teknik- og Miljøforvaltningen, Park og Byrum i samarbejde med Hofo og kommunens rådgiver MASU Planning.

Forslaget blev sendt i høring hos beboerne og ejerne d. 18/12 2024. Høringsperioden sluttede d. 6/2 2025. Gårdhaven forventes at kunne tages i brug i sommeren 2026.

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold
Postbox 339
2300 København S
Att.: Gårdhaver, Park & Byrum

Baggrund for forslaget

Projektforslaget er en del af Københavns Kommunes byfornyelsesindsats med fokus på renovering af nedslidte og utidssvarende gårdarealer. Målet med Københavns Gårdhaver er at give københavnernes adgang til rekreative og grønne nærmiljøer, der samtidig gør København til en grønnere by. Ejere og beboere i A/B Tagensbo og A/B Statholder har søgt Københavns Gårdhaver om at komme i betragtning til en fælles gårdhave. Projektforslaget er udarbejdet af tegnestuen MASU Planning og Silberg Rådgivende Ingeniører, i tæt samarbejde med Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning, Hofo og beboere fra karréens forskellige foreninger. Ved en række afholdte skitsemøder og inspirationsture har de deltagende beboere aktivt påvirket og fået indflydelse på udformningen af det foreliggende projektforslag til gårdhaven. Høringsfolderen beskriver projektforslaget og på side 4-5 ses plantegningen over Tagensvej-Statholdervejs nye gårdhave.

Høring & Afstemning

Denne høring skal indsamle kommentarer og bemærkninger til det konkrete projektforslag. Samtidig med høringen foretages en digital opbakningsundersøgelse til projektet. Derfor vil de personer, der er stemmeberettigede, modtage en besked i e-Boks med et link til en afstemning. Stemmeberettigede, der har fremlædt sig e-Boks, får tilsendt et personligt brev med mulighed for at stemme.

Gården i dag

Gården omkranses af ejendommene A/B Tagensbo og A/B Statholdervej. Ejendommene består af bevaringsværdige 5-etagers funktionalistiske stokbebyggelser fra 1937, vurderet som bevaringsværdige på niveau 3. Bygningerne danner rum omkring gården som et sydvendt "U", med en åben side mod Landsdommervej i syd. Gården i dag består af et centralt grønt område



Eksisterende forhold



Eksisterende forhold

med træer, en græsplæne gennemskåret på langs af en klippet hæk langs matrikelskellet, og en ældre belægning af asfalt langs facaderne. Gården er aflukket med fast galvaniseret hegn i hver ende, som bevares. Der er i dag bilparkering i den sydlige ende hvor der findes 5 parkeringspladser, der ikke er tinglyst. Disse nedlægges i det fremtidige forslag. Gården er utidsvarende og fremstår nedslidt, men benyttes både til ophold, leg og mindre arrangementer den dag i dag. Gården er meget åben, og har få steder hvor man kan opholde sig privat.

Nedrivning og rydning

Den nuværende asfaltbelægning ryddes. Bærelagene forventes ikke som udgangspunkt at kunne genanvendes. For at etablere den fremtidige vandhåndteringsstruktur er det nødvendigt at rydde en del af den nuværende muld og råjord. Eksisterende P-pladser i gården fjernes og erstattes ikke. Der fjernes 4 eksisterende træer, som erstattes med 7 nye træer.



Eksisterende forhold

Indretning af den fælles gårdhave

Beboerne har ønsket en frodig gård med mulighed for ophold, leg, og mere biodiversitet i organiske former. Forslaget for gårdens fremtidige indretning integrerer en regnvandsløsning for HOFOR, der kan håndtere en 10-års hændelse, med en udformning, der lever op til disse ønsker. Der har været afholdt brugerinddragelsesmøder for at sikre den lokale forankring. Hovedgrebet består i at samle gården til ét rum, med en langtidsholdbar, smuk belægning langs facaderne, og et samlet forsænket grønt areal, i den sydlige ende af gården, til ophold, leg og lejlighedsvis forsinkelse af regnvand. Langs østsiden af det grønne areal anlægges en ca. 20 meter lang, 40 cm høj terrænmur som kan bruges som vestvendt siddekant i de gode eftermiddagstimer. Mod syd samles vandet i tilfælde af skybrud i et regnbed. Henover bedet anlægges en rund opholdsplads i træ, som samtidig fungerer som adgangsvej fra den ene side af gården til den anden. Der vil blive etableret en trappenedgang fra lejligheden Statholdervej 8 til erstatning for dennes forhøjelse, da denne bliver nedlagt pga. brandvej.

Ophold og leg

I gården anlægges flere mindre opholdspladser med en fast grusbelægning. Opholdspladserne lægges i det grønne område, så man kan sidde lavt og føle sig beskyttet og omsluttet af det grønne og hyggelige. Der vil også være mulighed for fælles grill, som i forvejen eksisterer i gården. I gårdens nordlige ende etableres et legeområde til mindre børn med sandkasse, en mindre rutsjebane og 2-3 legehuse. Legeinventar vil blive endeligt fastlagt sammen med beboerne.

Beplantning

Anlæggets nye beplantning sammensættes med fokus på årstidsvariation og biodiversitet. I forbindelse med gårdfornyelsen, hvor anlægget skal kunne rumme en regnvandshændelse, fældes 4 eksisterende træer. Der plantes 7 nye træer, fortrinsvis hjemmehørende arter,



Inspiration til den fremtidige gårdhave - renovationsskur



Inspiration til den fremtidige gårdhave - beplantning



Inspiration til den fremtidige gårdhave - belægning

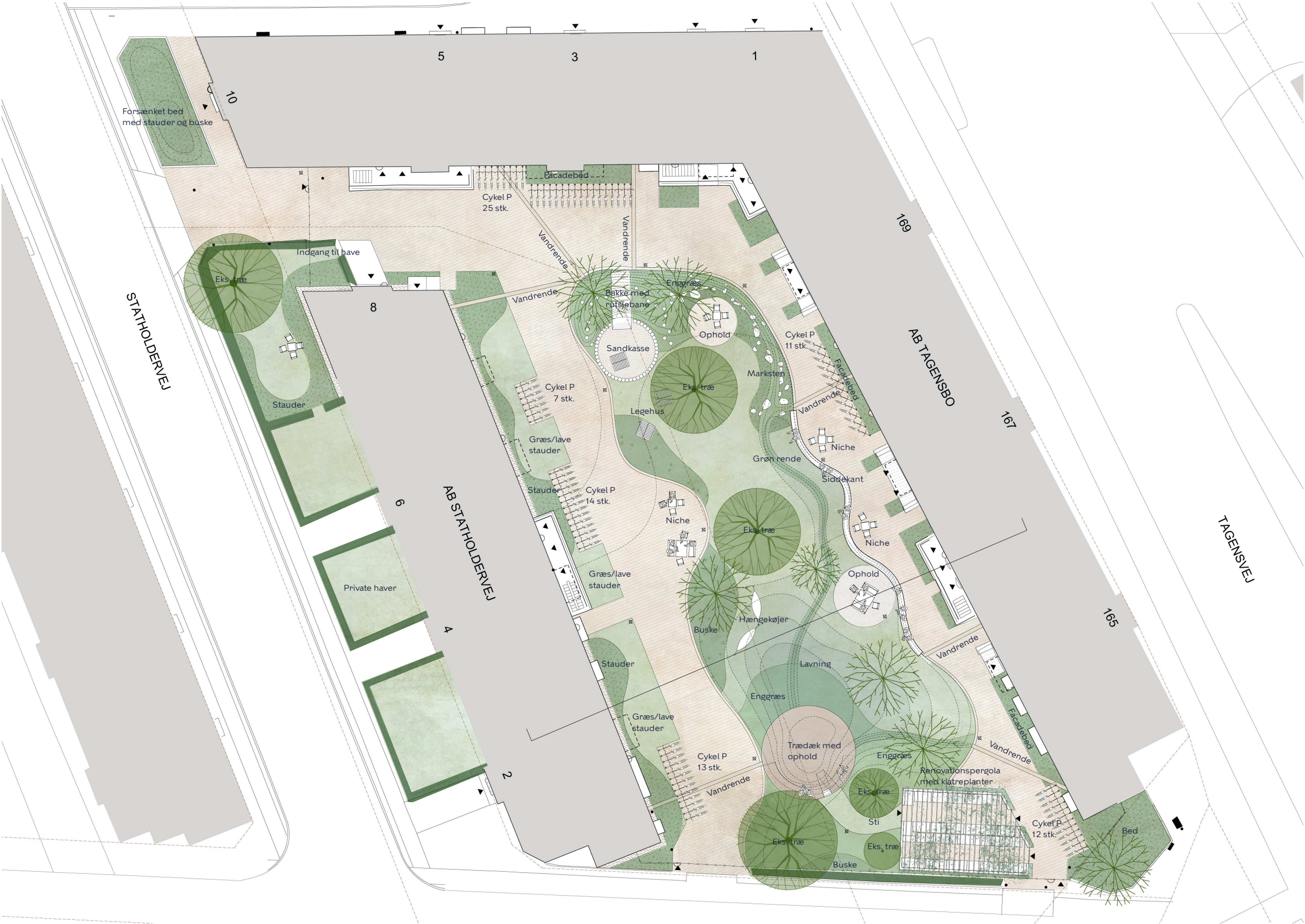
både løvfældende og stedsegrønne. Træerne plantes så der både bliver store og mindre træer, fortrinsvis letløvede omkring opholdspladserne, men også større træer, der kan hamle op med bygningernes volumen. Regnbedet mod syd plantes til med en frodig, oplevelsesrig og fugtighedstålende beplantning. Facadernes skala formidles med enkelte større facadebede, med duftende og fuglevenlige buske, samt klatreplanter ved de private trapper. Omkring opholdspladser kan der plantes frugt- og bærbuske, og enkelte frugttræer i den solrige del af gården. Plantelisten vil blive endelig fastlagt sammen med beboerne.

Materialer og belægninger

Langs facaderne anlægges en belægning i et varmt, kvalitetsfuldt materiale, fx klinker, som har en lang levetid og venlig materialitet der passer til bygningernes facadetegl. Belægningen inde i renovationspergola og skur vil være betonfliser eller klinker. Det vil blive prioriteret at materialerne i den nye gårdhave, er genbrugsmaterialer.

Forslag til fælles gårdhave

Tegningen er ikke målfast





Inspiration til den fremtidige gårdhave - regnvandsløsning

Regnvandsløsning

Gården bliver forberedt til at kunne tilbageholde en 10-års regnvandshændelse. I gårdområde føres alt regnvand fra tagflader som vender mod gårdområdet, og befæstede arealer i gårdområdet, til gårdens sydlige ende. Her anlægges et forsænket bed, der kan tilbageholde vandet, inden det har droslet udløb i HOFORS skybrudsledning på Landsdommervej. Vandrenden har et volumen på ca. 84 m³, og forsinker regnvand fra ca. 2.200 m² tag og befæstet areal. Vandet afledes via vandrender i belægningen ned til bedet i gårdens sydlige ende. Vandrenderne bliver integreret i gårdens nye belægning. På hjørnet mellem Statholdervej og Borgskrivervej anlægges et midre forsænket regnbed, der tilbageholder omkring 8 m³ vand fra vejbrønde i vejarealet Statholdervej/Borgskrivervej. Løsningen for regnvandshåndtering er afstemt med HOFOR's ønsker. Regnvandsbedene vil blive begrønnet med buske, stauder, enggræs og træer.

Affaldshåndtering

Renovationen i det fremtidige anlæg bliver etableret i en fælles affaldspergola, som i mængde og fraktioner opfylder kravene fra Københavns Kommune. Denne placeres i den sydlige ende mod Statholdervej. Renovationen fra gården vil i fremtiden kun blive udtaget gennem porten på hjørnet Landsdommervej / Tagensvej 165, som bliver tinglyst som fælles adgangsvej.

Trædæk

Der etableres et nyt trædæk, med mulighed for ophold. Dækket ligger over lavningen, i gårdens sydlige ende mod Landsdommervej. Det nye trædæk er tiltænkt ophold, men også har en særligt markeret skridsikret ganglinje, der muliggør passage på tværs af anlægget til og fra affaldspergolaen.

Inventar

Der etableres fire faste tøjtørningsstativer i anlægget. Den endelige placering af disse aftales nærmere med beboerne i detailprojekteringsfasen. Projektmidlerne prioriteres på de forestående ting, som blandt andet består af nye belægninger, regnvandshåndtering og begrønning. Er der overskydende projektmidler, bliver inventar til gården prioriteret. De eksisterende bord-bænkesæt, vil blive genanvendt hvis muligt.

Belysning

Der monteres orienterings belysning i renovationspergolaen. Såfremt økonomien tillader det, kan der monteres enkelte lave pullert lamper i gården, fx ved opholdspladserne, efter aftale med de enkelte ejendomme. Den eksisterende facadebelysning i dag bevares.

Cykelparkering

Der er i dag 80 cykelparkeringspladser i gården, dette antal bevares i det nye forslag.

Genbrug og bæredygtighed

Klinkebelægningen vil have en lang levetid og i valg af vandrender og kanter vil der kunne bruges granitbrosten fra Københavns Kommunes materialeplads. De eksisterende cykelstativer i gården samt et tørrestativ genbruges. Det tilstræbes at benytte genbrugstræ til beklædning af pergolaen. Der vil blive benyttet lavenergi LED belysning i gården.

Brandredning

Der har været gennemgang af anlæggets brandforhold, som har klargjort at der skal være brandvej i anlæggets vestlige og nordlige side i en bredde af 4 meter, samt redningsarealer langs samme facader. Belægninger, cykelparkering og facadebede vil respektere dette. Arealer til brandredning er udlagt med trædefast materiale og uden fast inventar.

Reparation af ejendommene

Hvis ejerne har planer om renovering af ejendommens kloakledninger i gårdhaven, nedlæggelse af køkkenbrønde, lyskasser eller istandsættelse af fundamenter, kan dette arbejde evt. udføres samtidig med etablering af gårdhaven. Det er en forudsætning, at der er indgået en skriftlig aftale om det, inden anlægget af gårdhaven påbegyndes.

Drift og vedligehold

Når gården er færdig, afleveres den til ejerne, som ved servitut på ejendommene forpligtes til at danne et gårdlaug. Et gårdlaug har til opgave at bevare og vedligeholde gårdhaven som overdraget samt udarbejde ordensregler for gårdens benyttelse. Udgifterne til drift af det regnvandstekniske anlæg dvs. regnbede samt tilhørende brønde og afløbsledninger betales af HOFOR. Resten af driften opretholdes af det fremtidige fælles gårdlaug som f.eks. græsslåning, beskæring af træer samt renhold af belægninger og renovationspladser.

Økonomi

Udgifter i etableringen af gårdhaven afholdes af Københavns Kommune og HOFOR inden for et rammebeløb på ca. 8 mio. kr. Ejere og beboere betaler udgifterne til drift og vedligeholdelse af den færdige gårdhaver og indhenter selv tilbud på dette.

Tidsplan

Teknik- og Miljøforvaltningen vil i samarbejde med Hofo og MASU Planning stå for projekteringen af gården. Ejere, beboere og erhvervsdrivende vil blive indbudt til et møde om detailudformningen af gårdhaven. Projektering og indhentning af priser på gårdhaven m.v. varer ca. 7 måneder, hvorefter anlægsarbejdet sættes i gang, der forventes at vare ca. 5 måneder. Projektering og licitation gennemføres fra sommeren 2025. Gårdhaven forventes at kunne tages i brug i sommeren 2026.

Lovgrundlag

Forslaget er udarbejdet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelsen om byfornyelsen og udvikling af byer, lov nr. 1228 af 3. oktober 2016, kapitel 6, hvori det beskrives, at kommunen kan beslutte at omlægge gårdhavearealer.

Retsvirkninger

Der må ikke retsligt eller faktisk etableres forhold på de omfattede ejendomme i strid med Borgerrepræsentationens beslutning, med mindre Teknik- og Miljøfovaltningen giver tilladelse til det. Ændringer, der har betydning for regnvandshåndteringen skal godkendes af HOFOR.

Klagegang

En ejer eller mindst 1/4 af lejere i en ejendom, der berøres af beslutningen, kan indbringe Borgerrepræsentationens afgørelse for Byfornyelsesnævnet. En klage over beslutningen skal ske via mail til bfn@naevneneshus.dk inden d. xx/xx 2025. 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 klagen.



Visualisering af gårdhaveprojektet

Mere information

Teknik- og Miljøforvaltningen
Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold
Postboks 339
København S

E-mail: gaardhaver@tmf.kk.dk

*Visualisering og referencefotos: MASU Planning
Fotos: Københavns Kommune*

MASU PLANNING