

# BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE

## Rødegårds karreen

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

Borgerrepræsentationen har XX.YY.2012 godkendt Teknik- og Miljøforvaltningens byfornyelsesbeslutning om indretning af en fælles gårdhave.

Den fælles gårdhave etableres af Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign i samarbejde med forretningsfører Børling rådgivning og formidling Aps og Niels Lützen Landskabsarkitekter. Gårdhaven forventes at kunne tages i brug i efteråret 2013.

Beslutningen er husstandsomdelt og sendt til ejerne den XX.YY.2012.





## **BAGGRUND FOR BESLUTNING**

Formålet med beslutningen er at skabe en fælles gårdhave indrettet til ophold og leg for beboerne.

Beslutningen er truffet på baggrund af et forslag som Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign i samarbejde med forretningsfører Børling rådgivning og formidling Aps og Niels Lützen landskabsarkitekter, har udarbejdet i en tæt dialog med beboere og ansatte i de to almene boligorganisationer på en række arbejdsgruppemøder.



Forslaget er, efter offentlig høring i perioden 1. maj til 26. juni 2012, blevet endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx.yy.2012. I høringsperioden indkom en kommentar som var et forslag om etablering af to højbede. Der kom ingen indsigelser eller andre bemærkninger.

## **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.

## **BESLUTNINGEN**

På midteropslaget, side 4-5 ses den besluttede plan af den fælles gårdhave.

## **INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE**

Hovedideen er at skabe et stort fælles grønt areal, der består af en skovagtig beplantning, der omslutter socialcenteret. Herfra åbner arealerne sig med græs og beplantede områder imod de omliggende ejendomme. Græsarealerne gennemskæres af grusstier, så alle områder kan nås.

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

Langs ejendommene og socialcenteret anlægges en befæstet sti, hvorved der placeres forskellige former for opholdsområder, legepladser, o.lign.



Eksisterende forhold

Mellem Lyongade og socialcenteret nyindrettes legepladsen, der fungerer fælles for børnehaven og gårdhavens beboere.

### **BEPLANTNING OG LOKAL AFLEDNING AF REGNVAND (LAR)**

En stor del af de eksisterende træer bevares og suppleres af nyplantninger. Specielt på socialcenterets tre sider modsat indgangen anlægges en tæt beplantning. 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 ideer til LAR. Der anlægges regnbede, en del græsplæner og belæggingerne udføres så vidt muligt, så regnvandet kan sive til undergrunden.

I den videre projektering afdækkes mulighederne for LAR.

### **LEG OG OPHOLD**

Der etableres opholdsområder forskellige steder i gårdhaven. Her kan beboerne placere borde og bænke og evt. griller ol.

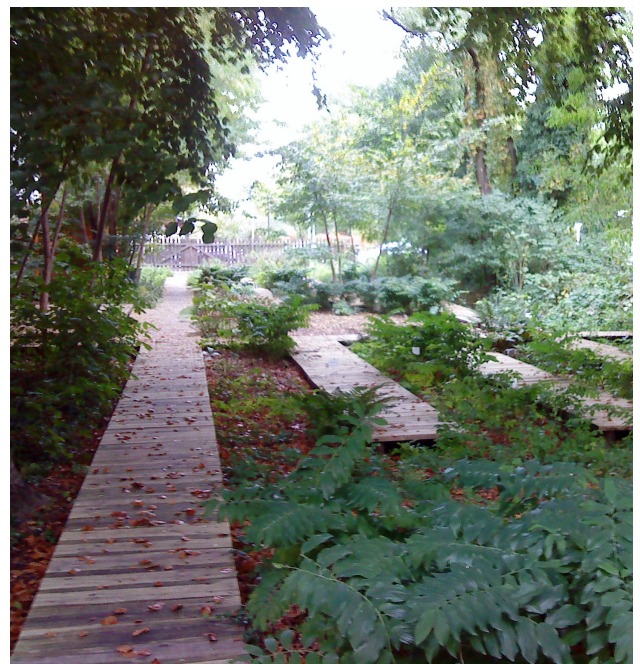
Legepladsen ved børnehaven renoveres og bliver fælles for børnehaven og beboere, og der etableres desuden en småbørnslegeplads ved hjørnet af Rødegård og Øresundsvej. Tørrestativer placeres ligeledes forskellige steder i gårdhaven.

Evt. øvrigt inventar opstilles efter senere aftale med brugerne – under hensyn til den samlede økonomi.

### **CYKLER OG BARNEVOGNE**

Cykelparkering foregår i stor udstrækning i de store ejendommers kældre. Der suppleres med nye cykelstativer i forarealer mod 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 elcykel.



Inspiration til den fremtidige gårdhave





Rødegårds-karreen  
 Forslag til indretning af fælles gårdhave

Tegningen er ikke målfast



Inspiration til den fremtidige gårdhave

## **RENOVATION**

Ved porten mod Rødegård etableres et par skure/bygninger til brug for ejendomsfunktionærerne, samt et affaldsrum. Herudover placeres en station til opsamling af affald mod Spaniensgade. Der etableres også to skure til placering af stor-skrald og div. andet affald, der skal sorteres.

## **BELYSNING**

Eksisterende armaturer indpasses i et fælles system og suppleres med den foreskrevne belysning ved affaldspladser, cykelparkering og de dertil knyttede adgangsveje. Belysningen udføres med elsparepærer og armaturerne vil være robuste og holdbare.

## **ADGANGSFORHOLD**

Gårdhaven får tre tinglyste fællesporte/-låger; mod Rødegård og mod Spaniensgade, hvor der kan køre biler samt en låge mod Lyongade. Porte og lågen skal kunne benyttes af alle beboere og af renovationsfolkene, og forsynes derfor med lås til gårdhavens fællesnøgle.

## **ØKONOMI**

Udgifter til etablering af den fælles gårdhave 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 vedligehold.

## **TIDSPLAN**

Forretningsfører Børling rådgivning og formidling Aps og Niels Lützen landskabsarkitekter står for projektering af gårdhaven. Ejere og beboere vil undervejs blive inviteret til et møde, hvor detaludformning, materialevalg, farver og beplantning, o.lign. bliver præsenteret.

Projektering og indhentning af tilbud på gårdhaven mm. varer ca. 4 måneder, hvorefter anlægsarbejdet sættes i gang. Selve udførelsen af gårdhaven forventes at vare ca. 4 måneder og forventes at være færdig i efteråret 2013.

## RENOVERING AF EJENDOMME

Hvis ejerne har planer om at renovering af ejendommens kloakledninger i gården, lyskasser eller istandsættelse af fundamenter, kan dette arbejde evt. udføres samtidigt med gårdhaven. Det er dog en forudsætning at der er truffet skriftlig aftale herom inden anlæg af gårdhaven begyndes. Den entreprenør, der efter licitation udpeges til at udføre gårdhaven kan inviteres til at afgive tilbud på ejendommens arbejder.

## DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Når den nye gårdhave er færdig, overdrages den til ejerne i karreen. De er forpligtiget 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. Fordelingen sker i forhold til ejendommens bruttoarealer.

## LOVGRUNDLAG

Beslutning om den fælles gårdhave er truffet efter bestemmelserne i Lov om byfornyelse og udvikling af byer, lovbekendtgørelse nr. 132 af 5. februar 2010, kapitel 6.

## 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  $\frac{1}{4}$  af lejerne i en ejendom, der berøres af beslutningen, kan indbringe Borgerrepræsentationens beslutning for Statsforvaltningen Hovedstaden, att: Byfornyelsenævnet, Borups Alle 177, 2400 København NV. Indbringelsen af beslutningen for Byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden den xx.yy.2013.

En klage kan kun behandles af Byfornyelsesnævnet 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 Byfornyelsesnævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klageren.



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





SPANIENSGADE

LYONGADE

RØDEGÅRD

ØRESUNDSVEJ



Atriumgård  
Socialcenter  
Sundbyøster  
25

boldbane 12x20 m

parkering 33 pladser

brandhane

ny afhentning af dagrenovation

børnehave skur

eksist. rutschebane

eksist. legeplads

eksist. træer

eksist. træer

eksist. træer

eksist. træer

eksist. træer

eksist. træer

eksist. træer

eksist. træer

eksist. træer

eksist. træer

eksist. træer

eksist. træer

eksist. træer

eksist. træer

eksist. træer