

# BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE

## Gl. Kalkbrænderi

## Vej-karréen

**Marstalsgade 29-55, Strandboulevarden 72-74, Gl. Kalkbrænderi Vej 40-68 og Østbanegade 113-115.**

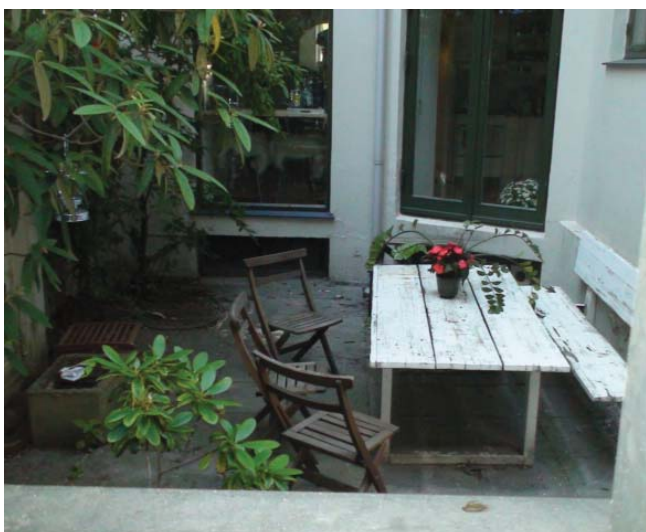
Borgerrepræsentationen har d. xx.xx.2012 truffet byfornyelsesbeslutning om indretning af en fælles gårdhave.

Den fælles gårdhave etableres af Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign i samarbejde med forretningsfører sbs rådgivning a/s og Charlotte Skibsted Landskabsarkitekter, og gårdhaven forventes at kunne tages brug i efteråret 2013.

Forslaget er offentliggjort og husstandsomdelt og sendt til ejerne den xx.xx.2012.







Eksisterende forhold

## BAGGRUND FOR BESLUTNINGEN

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 i samarbejde med forretningsfører sbs rådgivning og Charlotte Skibsted Landskabsarkitekter har udarbejdet i dialog med beboerne på en række gårdgruppemøder.

Forslaget er, efter offentlig høring i perioden 12. maj - 15. august 2012, blevet endeligt vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx.xx.2012.

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](http://www.kk.dk) under politik/mødemateriale/Teknik- og Miljøudvalget).

## NEDRIVNING/RYDNING

Hele idéen i den nye gårdhave er: "Væk med hegn, gamle skure og mure – og frem med det lange smalle kig, der afgrænses af de høje beboelsesejendomme". Derfor vil gårdene blive ryddet, så man får en klar fysisk og visuel forbindelse i hele gårdhaven. Nedslidte belægninger udskiftes og gamle skure nedtages.

## BESLUTNINGEN

På midteropslaget ses den besluttede plan af den fælles gårdhave.

## INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

Gårdhaven bliver et aflangt fælles uderum i 3 niveauer. Det høje område mod Strandboulevarden, forbindes med et trappeanlæg med resten af gårdhaven. Området afgrænses mod gårdhavens lavtliggende niveau, af et værn med håndliste.

Gårdhaven udnytter de 2 lange områder ved at forbinde dem på tværs med små overgange over et gennemgående stiforløb.

Terrænspringet midt i gården bearbejdes med en støttemur, som også udnyttes som sokkel for de nye cykel- og renovations-skure.

Der anlægges fælles små græsarealer/bede op mod støttemuren. Tagene på cykel- og renovations-skure

er pergolatage med klatreplanter. De "private" nicher får ny belægning og ny/supplerende beplantning.

I den nye gårdhave vægtes samspillet mellem de mere private små opholdsarealer i nicher mellem boligerne og det fælles smalle gangstrøg med terrænspringet midt i gården. Gangstrøget indrettes som en smal fællessti til passage, til ophold når solen står på, til opsætning af store pletter med planter og til evt. udsmykning.

Det, at nye belægnings før renoveringen bevares, gør, at gårdhavens samlede belægning får et patchwork agtigt og oplivende udtryk, som er med til at give stedet identitet. Der vil være fællesadgang til gårdhaven via gennemgange i Gammel Kalkbrænderi Vej nr. 42 og 66 og fra Marstalsgade nr. 29 og 53.

#### **LOKAL AFLEDNING af REGNVAND (LAR)**

Jordbundsundersøgelser har desværre vist, at det ikke er muligt at genanvende regnvand i gården.

#### **CYKELPARKLERING m.m.**

Der vil være plads til ca. 60 cykler i skurene, som desuden kan anvendes til parkering af barnevogne/ladcykler. Konstruktionerne til cykel og renovation vil fremtræde lette og luftige.

Når projekteringen af gårdhaven går i gang, undersøges om der er mulighed for at etablere flere parkeringspladser til cykler i eksisterende kældre og ved opsætning af cykelstativer uden for karreen.

#### **RENOVATION m.m.**

Muligheden for at etablere mobilsug har været fremlagt for ejendommenes ejere, men der har ikke været tilslutning til dette. Alle affaldsbeholdere placeres derfor i skurene/udhusene i midten af gården.

#### **FUNKTIONER, LEG OG OPHOLD**

Der vil blive placeret små sandkasser i gårdhaven, og legeredskaber til de mindre børn.

I nærområderne, ved køkkentrapperne og langs facaderne, er der god plads til individuel udfoldelse. Her kan beboerne placere løse borde og stole, krukker med sommerblomster, så disse områder får et mere personligt præg. Evt. øvrigt inventar opstilles efter senere aftale med brugerne.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



# GAMMEL KALKBRÆNDE




Skitse af illustrativ karakter af konstruktion cykelparkering med klatreplanter op ad sider og tag og særlig "v" belægning langs midte af gård.



KRYSTALSGADE





ering, renova-  
udsmykning" i


 Eksisterende træer der bevares, 4 stk.

 Nye træer og buske

 Bede

 Særlig "udsmykning" langs midte af gårdanlæg

 Eksisterende og ny belægning

 CY/RE  
Cykel/renovation i lette konstruktioner med klatreplanter op ad sider og tag



0 10  
meter

Gl.Kalkbrænderivej Karréen  
Forslag til indretning af fælles gårdhave





Inspiration til den fremtidige gårdhave

## BEPLANTNING

Udover begrønning af tagflader på skure med klatrende planter, så disse emner fremtræder grønne og frodige - og om sommeren med blomstring, vil den fælles beplantning bestå af solitære buske og mindre letløvede træer, som vil give stor frodighed uden væsentlig skygge. Her vil være gode vækstbetingelser for stauder, bundplantning, græsser og forårsløg.

## BELYSNING

Den eksisterende facadebelysning suppleres i nødvendigt omfang, så den fremstår som et ensartet samlende element.

Affaldspladser og gangveje skal af hensyn til aflevering og afhentningen være velbelyste, dette kan løses med lamper i skurene, samt pullertlamper på terrænen. I de fire fælles gennemgange skal der ligeledes suppleres med lys. Alt terrænllys samordnes og føres til gårdens fællesmåler.

## RENOVERING AF EJENDOMMENE

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

sbs inviterer til stiftende generalforsamling i gårdlauget i foråret 2013.

## 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 drift og vedligeholdelse af den færdige gårdhave. Udgifterne til driften af gårdhaven skal fordeles mellem ejendommene



i forhold til ejendommenes bruttoetageareal.

### **TIDSPLAN**

Teknik og Miljøforvaltningens forretningsfører sbs rådgivning a/s vil i samarbejde med Charlotte Skibsted Landskabsarkitekter 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. 3 måneder, hvorefter anlægsarbejdet sættes i gang.

Selve udførelsen af gårdhaven varer ca. 4 måneder og forventes at være afsluttet i efteråret 2013.

### **LOVGRUNDLAG**

Beslutningen 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 retligt eller faktisk etableres forhold på de omfattede ejendomme i strid med Borgerrepræsentationens beslutning, medmindre Teknik- og Miljøforvaltningen giver tilladelse hertil.

### **KLAGEADGANG**

En ejer eller mindst ¼ af lejerne i en ejendom, der berøres af beslutningen, kan indbringe Borgerrepræsentationens afgørelse for Statsforvaltningen Hovedstaden, Att.: Byfornylesnævnet, Borups Allé 177, 2400 København NV. Indbringelse af beslutningen for Byfornylesnævnet skal ske skriftligt inden den xx.xx.2013.

En klage kan dog kun behandles af Byfornylesnævnet, hvis beslutningen omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller en bestemmelse, der er fastsat i medfør heraf. Klagen kan også behandles, hvis beslutningen efter Byfornylesnævnets 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





-  Eksisterende træer der bevares, 4 stk.
-  Nye træer og buske
-  Bede
-  Særlig "udsmykning" langs midte af gårdanlæg
-  Eksisterende og ny belægning
-  Cykel/renovation i lette konstruktioner med klatreplanter op ad sider og tag



Skitse af illustrativ karakter af konstruktion cykelparkering, renovation med klatreplanter op ad sider og tag og særlig "udsmykning" i belægning langs midte af gård.

GI.Kalkbrænderivej Karréen  
 Forslag til indretning af fælles gårdhave