

# BESLUTNING FÆLLES GÅRDHAVE

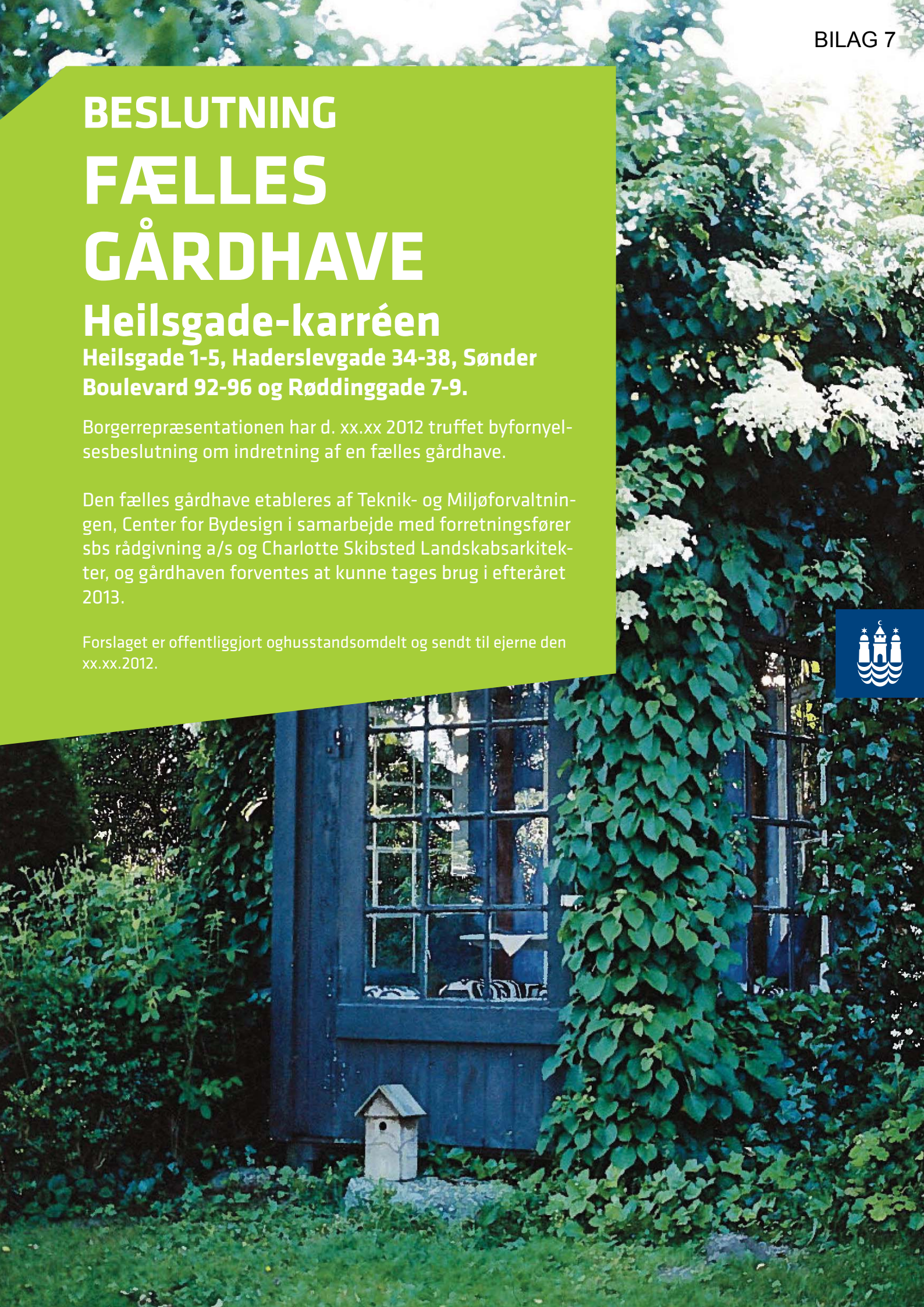
## Heilsgade-karréen

Heilsgade 1-5, Haderslevgade 34-38, Sønder Boulevard 92-96 og Røddinggade 7-9.

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

Rydningen omfatter fjernelse af gamle udhuse, boldbur, hegn, gamle belægninger og dårlig beplantning, så der kan etableres en fælles, mere åben, gårdhave. Rydningen besværliggøres af, at alt skal fjernes ud gennem de smalle kælderpassager med trapper.

## BESLUTNINGEN

På midteropslaget ses den besluttede plan af den fælles gårdhave.

## INDRETNING AF DEN FÆLLES GÅRDHAVE

I den nye fælles gårdhave lægges der vægt på, at arealet fremtræder frodigt grønt og luftigt. Der anlægges to store åbne græsplæner, hvor de bedste eksisterende løvtræer bevares samt suppleres med nye. Plænerne bindes sammen af et aflangt indre opholdsrum, der mod nord udvides til en lille plads med opholdsmuligheder på to siddemure, der omkranser pladsen, hvor der opstilles en vandkunst, og en åben vandrende leder vandet videre ned gennem haven. Af hensyn til mulighed for vandnedrivning, er stien mellem plænerne udført med en grusbelægning. Omkring det eksisterende rønnetræ, i den nordlige del af gårdhaven, etableres en rund træbænk. På plænerne etableres slyngede trædestier med fliser, så det er muligt at gå over græsplænen på tværs af gårdhaven. Der etableres et overdækket tørreskur, skur til storskrald og et nyt lysthus.

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

Vandkunst og vandrenden, der løber gennem gårdhaven, forsynes med det regnvand, der falder i gården. Evt. overskudsvand nedsiver i græsset, på de permeable overflader ved stier og på opholdspladserne. Det er ikke muligt at genanvende tagvandet i gårdhaven, da nedsivningsforholdene og placering af grundvandsmagasinet i gården ikke muliggør dette.

### **CYKELPARKERING mm.**

Al cykelparkering skal foregå i de dertil indrettede kælderrum eller udenfor gårdhaven.

### **RENOVATION mm.**

Der er et større renovationsområde afskærmet af hegn med klatrende planter på pergolatag og på hegnssiderne. Alle affaldsbeholdere til dagsrenovation placeres i skuret over for passagen ved Haderslevgade 38, som også anvendes til afhentning af affald i dag.

Renovationen vil være opdelt i forskellige rum, der sikrer en hensigtsmæssig og klar sortering af affald. Der er et storskraldsområde, hegnet med trådhegn i cirkelform med klatreplanter op ad sider og tag og med flere indgange. Hvis arealet ikke ønskes benyttet til storskrald, er her et ekstra grønt skærmet uderum til fælles brug.

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

Der er legeplads i gårdhavens sydlige del, efter ønske fra beboerne samt et område med en gyngemidd i gårdhaven.

Der er små næropholdsarealer ved opgangene og i kanten af græsplænen. I disse nærområder er der god plads til individuel udfoldelse. Her kan beboerne placere løse borde og stole, krukker med sommerblomster og mindre småbørnslegeredskaber, så disse områder får et mere personligt præg. Evt. øvrigt inventar opstilles efter senere aftale med brugerne, dog under hensyn til den samlede økonomi.

Desuden er der en større samlingsplads mod nord; siddemulighederne er tænkt udformet af sten og træ, i varierende højder.

Lysthuset på græsplænen, ved den ene sti, lægger op til ophold i alt slags vejr; et fødselsdags- og kagested.

Passagen Heilsgade 3-5 forbedres med en rampe, så der bliver mulighed for at køre barnevogne m.m. ind i gårdhaven.



Inspiration til den fremtidige gårdhave



HEILSGADE

Fælles adgang - forbedrede  
adgangsforhold for  
barnevogne

1469 UV

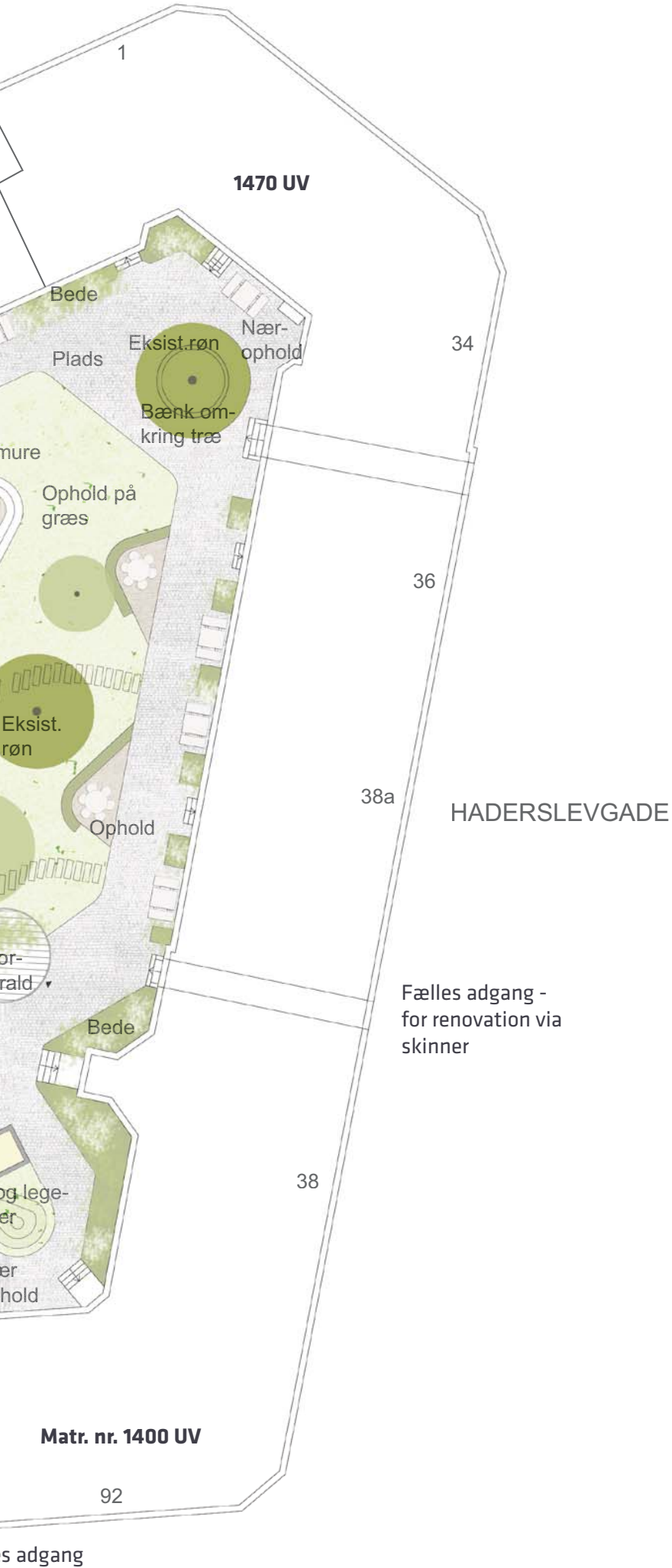
RØDDINGGADE





1398 UV

1399 UV

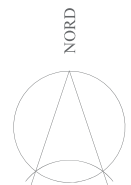
SØNDER  
BOULEVARD





-  Eksisterende træer der bevares, 4 stk.
-  Nye træer - blomstrende frugtræer mm.
-  Græs
-  Opholdspladser og sti med permabel belægning
-  Fast belægning

0 10  
meter



## Heilsgade Karréen Forslag til indretning af fælles gårdhave



Inspiration til den fremtidige gårdhave

### **BEPLANTNING**

Gårdens eksisterende udtryk med stor frodighed videreføres og suppleres i den nye fælles gårdhave. Der etableres bede langs facader, med stedsegrønne buske og bundplantning, nye lettere løvtræer i græsarealerne, hække/bede omkring de afskærmede opholdspladser i græsplænenes kant, brug af klatrende planter på diverse typer hegn og skure samt omkring storskrald.

Af eksisterende træer bevares to røn, en troldepil og et hjertetræ. Der suppleres med 6 nye blomstrende frugttræer i haven.

### **BELYSNING**

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

Affaldsskure og gangveje skal være velbelyste, hvilket kan løses med lamper i skurene samt pullertlamper på terræn. I de tre fælles gennemgange skal der ligeledes suppleres med lys.

Alt terrænlys samordnes og føres til gårdhavens 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 vedligeholdelsen af den færdige gårdhave. Udgifterne til driften af gårdhaven skal fordeles mellem ejendommene i forhold til ejendommens 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

Enejer eller mindst ¼ af lejerne i en ejendom, der berøres af beslutningen, kan indbringe Borgerrepræsentationens afgørelse for Statsforvaltningen Hovedstaden, Att.: Byfornyelsesnævnet, Borups Allé 177, 2400 København NV.

Indbringelse af beslutningen for Byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden den xx.xx.2013.

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



#### **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

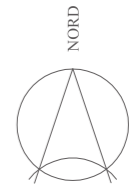




Fælles adgang -  
forbedrede  
adgangsforhold for  
barnevogne

Fælles adgang  
- for renovation  
via skinner

-  Eksisterende træer der bevares, 4 stk.
-  Nye træer - blomstrende frugttræer mm.
-  Græs
-  Opholdspladser og sti med permabel belægning
-  Fast belægning



**Heilsgade Karréen**  
Forslag til indretning af  
fælles gårdhave