

# FORSLAG

# FÆLLES GÅRDHAVE

## Gl. Kalkbrænderi Vej Karréen

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

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den XX.X.2012 at sende dette forslag om fælles gårdhave i Gl. Kalkbrænderi Vej-karreen i høring.

Frem til XX.X.2012 kan ejere og beboere fremsende bemærkninger til Københavns Kommune, Center for Bydesign, Postbox 447, 1505 København V eller på [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk).

I høringsperioden afholdes et karrémøde, hvor forslaget vil blive gennemgået og der er mulighed for at stille spørgsmål. Mødet afholdes xxxdag den xx.x.2012 kl. 19.00-21.00 i Salen, Østerbrohuset. Århusgade 103. 2100 Kbh. Ø.

Forslaget er husstandsomsdelt og sendt til ejerne den xx.x.2012

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen





Eksisterende forhold.

### **BAGGRUND FOR FORSLAGET**

sbs rådgivning a/s og Skibsted Landskabsarkitekter har udarbejdet forslag til en ny fælles gårdhave i Gammel Kalkbrænderi Vej Karréen.

Forslaget er udviklet i nært samarbejde med karreens beboere ved 3 gårdgruppemøder. Mødedeltagerne har aktivt påvirket og fået afgørende indflydelse på udformningen af det foreliggende forslag til gårdanlæggets indretning.

### **GÅRDEN I DAG**

Gården, der er meget langstrakt og smal, består af mange små matrikler, der for de flestes vedkommende er adskilt af hegn og skure. I skurene opbevares cykler og affaldsbeholdere, der dog også er placeret i det fri eller i nogle af de mange gennemgange, der er ind til gården.

Gårdrummets vestlige del, ved bebyggelsen mod Strandboulevarden, har en højereliggende gårdkælder, der i dag ikke står i forbindelse med den øvrige del af gården. Herudover er der 2 langsgående områder, med et niveauspring på 40-80 cm., lavest mod Gammel Kalkbrænderi Vej og højest mod Marstalsgade.

De fleste ejendomme har adgang til gaden via egne gennemgange, men i dag kan man ikke færdes fra gård til gård, og hegn- og skurhøjder gør også, at lukketheden forstærkes.

I gårdanlægget er, med spredt placering, færdiganlagte små gårdrum af nyere dato, som bevares og indpasses i den nye gårdhave.

Belægningen i gården er fortrinsvis fliser og asfalt, og mange steder nedslidt. Der er få bede, primært ved facaderne, men en hel del krukke og potter. Der er et enkelt stort træ og forskellige buske i gården.

### **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.

## **FORSLAGET**

På side 4-5 ses forslaget. Tegningen kan også ses på [www.sbsby.dk](http://www.sbsby.dk) under Netværk: Gl. Kalkbrænderi Vej Karéen.

### **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 gården. Området afgrænses mod gårdens 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 støttemur, som også udnyttes som sokkel for de nye cykel- og renovationsskure.

Der anlægges fælles små græsarealer/bede op mod støttemuren. Tagene på cykel- og renovationsskure 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 belægningsformer før renoveringen bevares, gør, at gårdhavens samlede belægning får et patchworkagtigt 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.

### **Beplantning**

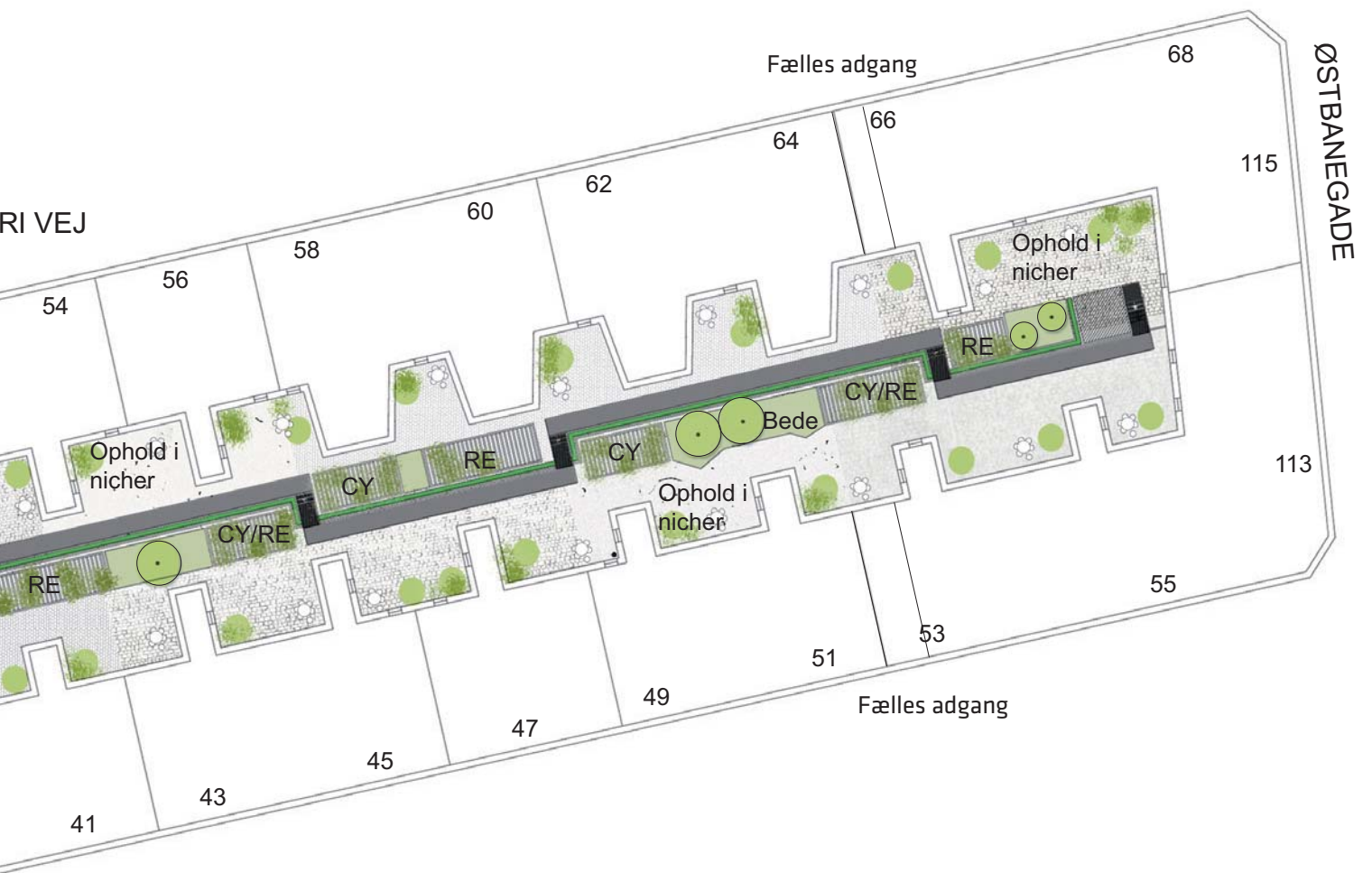
Udover begynder af tagflader på skure med klatrende planter, så disse emner fremtræder grønne og frodige - og om sommeren med blomstring, vil den fælles beplantning bestå af solitære buske og mindre



Inspiration til den fremtidige gårdhave.








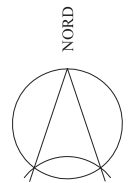
Skitse af illustrativ karakter af konstruktion cykelparkering med klatreplanter op ad sider og tag og særlig "ubelægning langs midte af gård.



RSTALSGADE

ering, renova-  
dsmykning" i

-  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



0 10  
meter

## GL.KALKBRÆNDERIVEJ KARREREN Forslag til indretning af fælles gårdhave



letløvede træer, som vil give stor frodighed uden væsentlig skygge. Her vil være gode vækstbetingelser for stauder, bundplantning græsser og forårsløg.

### **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.

### **Renovation m.v.**

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.

### **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 terræn. I de 4 fælles gennemgange skal der ligeledes suppleres med lys. Alt terrænlys samordnes og føres til gårdens fællesmåler.

### **Lokal Afledning af Regnvand (LAR)**

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

### **Cykelparkering 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.



Inspiration til den fremtidige gårdhave.

## LOVGRUNDLAG

Forslaget er udarbejdet efter bestemmelserne i Lovbekendtgørelse om byfornyelse og udvikling af byer, lov nr. 132 af 5. februar 2010, kapitel 6, hvori det beskrives, at kommunen kan beslutte at gårdarealerne skal omlægges.

## ØKONOMI

Samtlige udgifter til etablering af den fælles gårdhave afholdes af det offentlige inden for det rammebeløb, der er fastsat i ovennævnte lov.

Ejere og beboere betaler alene udgifterne til drift og vedligeholdelse af den færdige gårdhave.

## TIDSPLAN

Byfornyelsesbeslutning

Høringsperioden varer til den xx.xx.2012, hvorefter forslaget atter bliver forelagt Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen, som vil tage endelig stilling til, om der skal træffes beslutning om gennemførelse af den fælles gårdhave.

Hvis Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen træffer beslutning om den fælles gårdhave, vil detailprojektering af gårdhaven blive igangsat. Ejere og beboere vil blive indbudt til et møde om detailudformningen af gårdhaven.

Projektering og udbud i licitation m. v. varer ca. 4 måneder.

## Anlægsarbejdet

Selve anlægsarbejdet forventes at vare ca. 5 måneder så det kan afsluttes i efteråret 2013.

## Drift- og vedligeholdelse

Når gårdhaven er færdig, afleveres den til ejerne, som ved servitut på ejendommene forpligtes til at danne et gårdlaug. Gårdlauget har til opgave at bevare og vedligeholde gårdhaven samt udarbejde ordensregler for gårdens benyttelse.

Udgifterne til driften af den fælles gårdhave skal fordeles mellem ejendommene i forhold til disses bruttoetagearealer.



Inspiration til den fremtidige gårdhave.



**MERE INFORMATION  
OMKRING FORSLAGET**

sbs rådgivning a/s  
Tlf. 8232 2573  
E-mail [btb@sbsby.dk](mailto:btb@sbsby.dk)  
[www.sbsby.dk](http://www.sbsby.dk)

**BEMÆRKNINGER  
OG INDSIGELSER**

Center for Bydesign  
Tlf. 3366 3366  
E-mail [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen