

FORSLAG FÆLLES GÅRDHAVE Heilsgade-karreen

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

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den XX.X.2012 at sende dette forslag om fælles gårdhave i Heilsgade-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.

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, xxxvej xx

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

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen





Eksisterende forhold.



Eksisterende forhold.



Eksisterende forhold.

BAGGRUND FOR FORSLAGET

sbs rådgivning a/s og Skibsted landskabsarkitekter har udarbejdet dette forslag til indretning af en fælles gårdhave i Heilsgade-karreer. På side 4-5 ses forslaget. Tegningen kan også ses på www.sbsby.dk under Netværk, Heilsgade-karreer.

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

GÅRDEN I DAG

Heilsgade-karreerens gårdanlæg fremtræder i dag som et sammenhængende gårdrum, omgivet af 5 etagers beboelsesejendomme. Der er vanskelige adgangsforhold til gården, der sker gennem en af de 5 smalle passager, ad stejle trapper ned fra gadeniveau, via kælderen og igen via trapper op i gården eller via ejendommens bagtrapper.

I gården er der forskellige typer gammel belægning, hegn, bede langs facader, renovationsskure i spredt placering, boldbur, leg og opholdsarealer, grill-pladser, borde og bænke. Her er flere gode træer, buske og stor planteglæde. Gården fremtræder i dag meget lukket og tæt, fordi den er så opdelt af skure, planter, hegn m.m. Gårdrummet bærer præg af, at beboerne bruger det, og har fælles aktiviteter her. Trods nedslidning er her stemningsfuldt og grønt. Der er plads til parkering af cykler i cykelkældrene.

NEDRIVNING/RYDNING

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

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 med gamle og nye træer, hvor de bedste løvtræer bevares. Plænerne bindes sammen af et aflangt indre opholdsrum, der mod nord udvides til en lille plads med opholdsmuligheder på to siddemure, der omkranser pladsen.

Ved pladsen opstilles en vandkunst, og en åben vandreleder vandet videre ned gennem haven. Af hensyn til mulighed for vandnedrivning, er stien mellem plænerne udført med en grusbælgning. Omkring det eksisterende rønnetræ, i den nordlige del af gården, etableres en rund træbænk.

På plænerne etableres der slyngede trædestier med fliser, så der er muligt at gå over græsplænen på tværs af gårdhaven. Der etableres et overdækket tørreskur, skur til storskrald, et nyt lysthus og skur til vicevært til arbejdsredskaber.

Beplantning

Gårdanlæggets eksisterende trend med stor frodighed videreføres i den nye fælles gårdhave. Her er bede langs facader, med stedsegrønne buske og bundplantning, nye lettere løvtræer i græsarealerne, hække/bede omkring de afskærmede opholdspladser i græsplænen, brug af klatrende planter på diverse typer hegn og skure samt omkring storskrald. Af eksisterende træer bevares to røn, en troldepil og et hjertetræ.”

Funktioner, leg og ophold

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

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, krukke med sommerblomster og mindre småbørnslegetøj, 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 en større samlingsplads mod nord; sidde-mulighederne her er tænkt udformet af sten og træ, i varieret højde.

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 gårdehaven.

Renovation m.v.

Der er et større renovationsområde afskærmet af



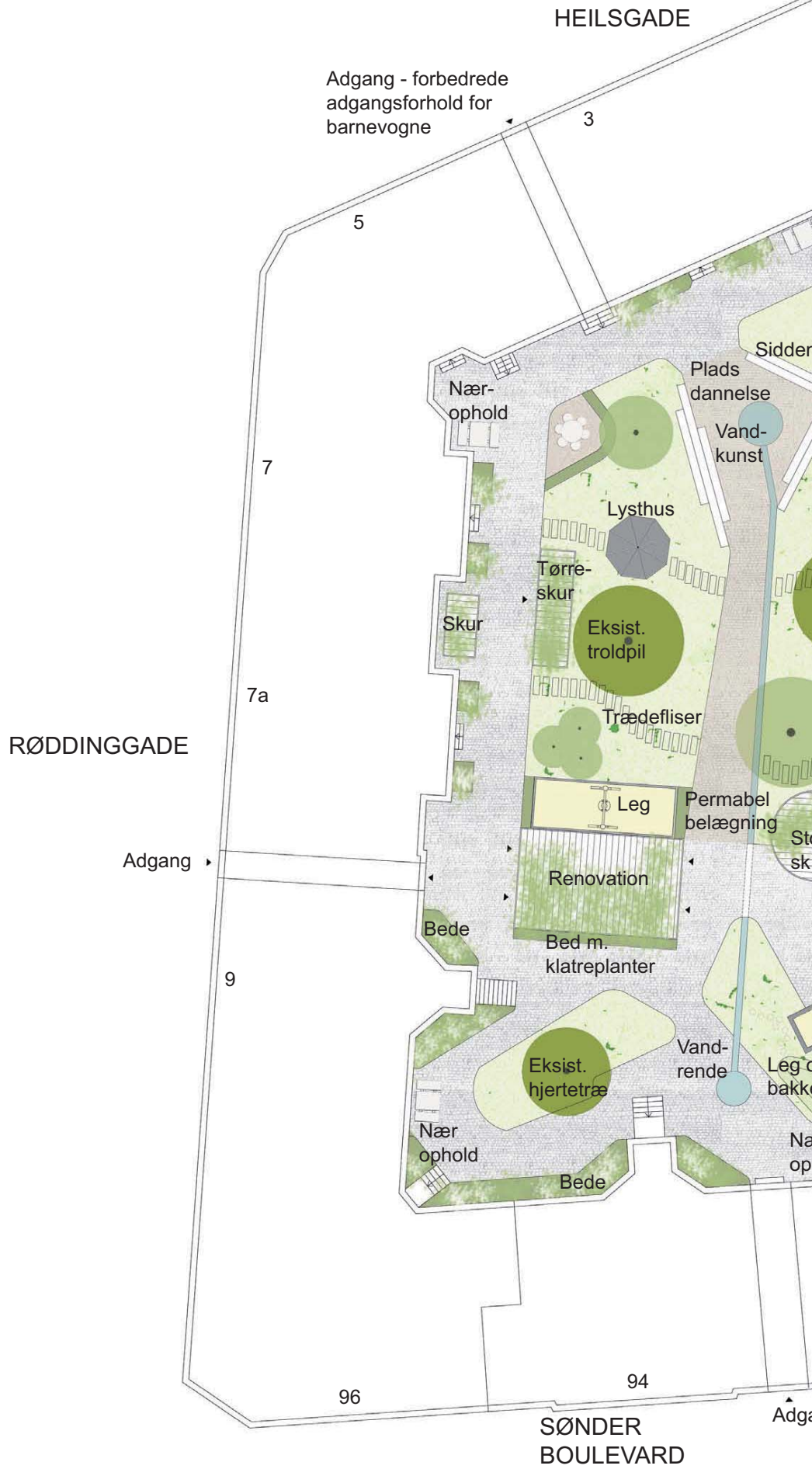
Bænk. Referencebillede

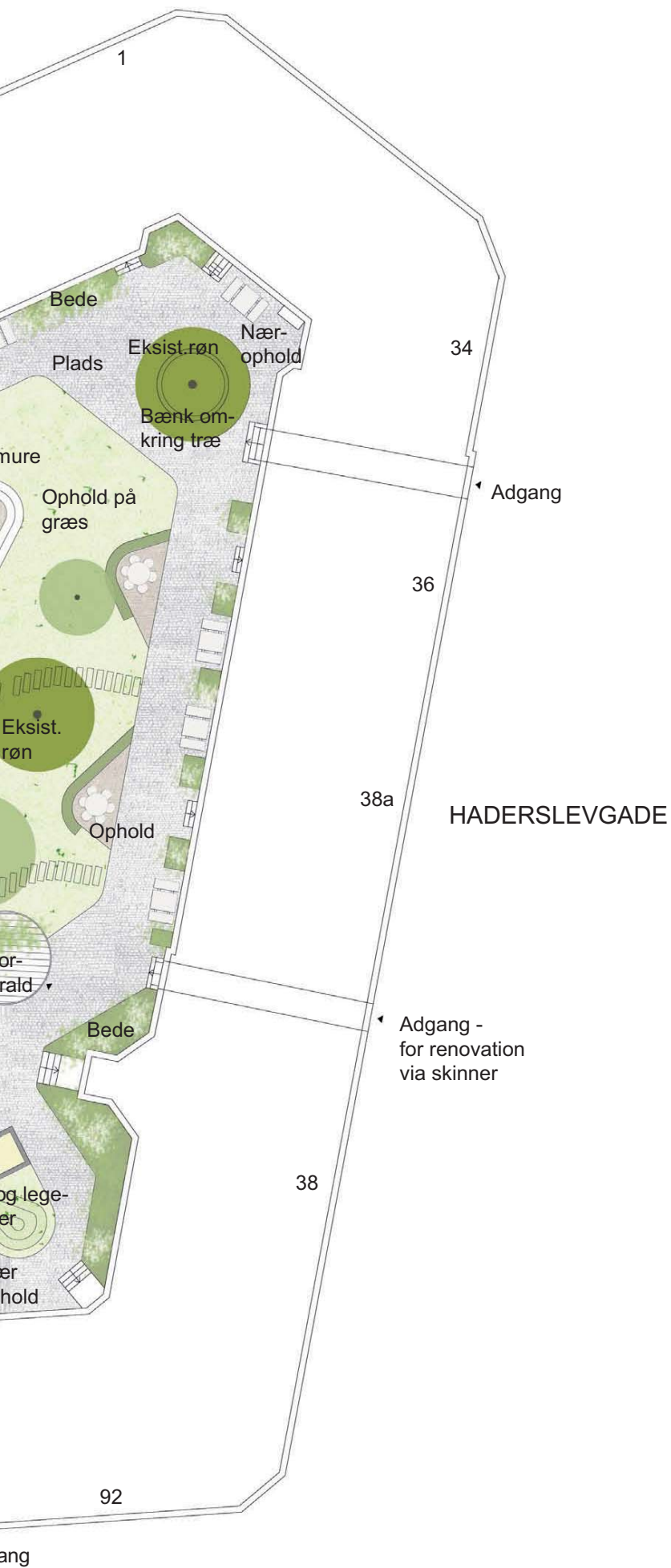







Græsplæne, ophold og rekreation. Referencebillede.

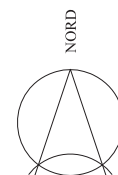


Gyngemidd. Referencebillede.





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



0 10
meter

HEILSGADE-KARREREN

Forslag til indretning af fælles gårdhave



Bed. Referencebillede.



Pavillon. Referencebillede.



Vandbed. Referencebillede.

hegn med klatrende planter i pergolatag og på hegnsider. Alle affaldsbeholdere til husholdningsaffald 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 fællesbrug.

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 5 fælles gennemgange skal der ligeledes suppleres med lys.

Alt terrænlys samordnes og føres til gårdens fællesmåler.

Lokal Afledning af Regnvand (LAR)

Vandkunst og vandrenden der løber gennem gårdhaven, forsynes med regnvand fra tagnedløb og belægning. Evt. overskudsvand nedsiver i græsset, på de permeable overflader ved stier og på opholdspladserne.

På gårdgruppemøderne har muligheden for lokal afledning af regnvand og evt. tilbagebetaling af tilslutningsbidraget været drøftet. Disse muligheder undersøges. Såfremt det er muligt at få tilbagebetalt hele, eller en del af tilslutningsbidraget, skal midlerne anvendes til yderligere grønne tiltag i gården, som supplement til finansiering af gårdprojektet.

Cykelparkering m.m.

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

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

Høringsperiode

Høringsperioden varer til den xx.xx.2012, hvorefter forslaget atter bliver forelagt Teknik- og Miljøudvalget med de bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser, som Center for Bydesign har modtaget i høringsperioden.

Byfornyelsesbeslutning

Efter høringsperioden vil Teknik- og Miljøudvalget tage stilling til, om der skal træffes beslutning om gennemførelse af den fælles gårdhave.

Projektering

Hvis Teknik- og Miljøudvalget 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. 4 måneder så det kan afsluttes i sidste kvartal af 2012.

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 skal fordeles mellem ejendommene i forhold til disses bruttoetagearealer.



Slyngplanter på væg. Referencebillede



Bænk. Referencebillede



Skur. Referencebillede.



**MERE INFORMATION
OMKRING FORSLAGET**

sbs rådgivning a/s
Tlf. 8232 2573
E-mail btb@sbsby.dk
www.sbsby.dk

**BEMÆRKNINGER
OG INDSIGELSER**

Center for Bydesign
Tlf. 3366 3366
E-mail bydesign@tmf.kk.dk
www.kk.dk

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen