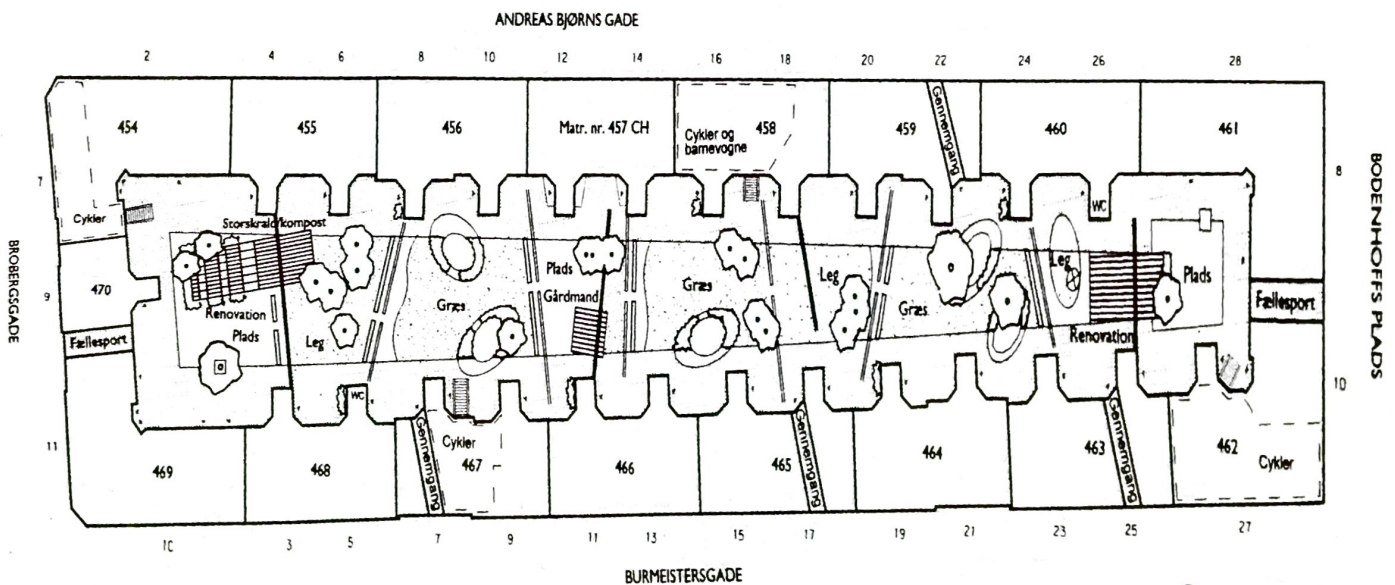


BYFORNYELSESBESLUTNING OG GENNEMFØRELSESPROJEKT

# FÆLLES GÅRDANLÆG

BURMEISTERSGADE 1C-24, BROBERGSGADE 7-11,  
ANDREAS BJØRNS GADE 2-28, BODENHOFFS PLADS 8-10



## BYFORNYELSESBESLUTNING

Bygge- og Teknikudvalget har den 14. maj 2003 endeligt vedtaget byfornyelsesbeslutning og gennemførelsesprojekt for det fælles gårdanlæg i karreen begrænset af Burmeistersgade 1C-24, Brobergsgade 7-11, Andreas Bjørns Gade 2-28 og Bodenhoffs Plads 8-10.

Bygge- og Teknikudvalgets stilling til de bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag, der er modtaget i høringsperioden, fremgår af beslutningen.

Der vil som følge af beslutningen, på de enkelte ejendomme, ved Bygge- og Teknikforvaltningens foranstaltning, blive tinglyst bestemmelse om;

1.

**at** der etableres et fælles gårdanlæg omfattende de til ejendommene matr.nr. 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469 og 470 Christianshavns Kvarter, København, hørende gårdarealer samt portene mellem vej og gård på ejendommene matr.nr. 462 og 470 Christianshavns Kvarter, København.

2.

**at** de eksisterende cykelkældre på ejendommene matr.nr. 454, 462 og 467 Christianshavns Kvarter, København, og gård-uc'erne på ejendommene matr.nr. 460 og 468 Christianshavns Kvarter, København, inddrages i fællesgårdanlægget til nævnte formål.

3.

**at** dele af kælderen på ejendommen matr.nr. 458 Christianshavns Kvarter, København, inddrages i fællesgårdanlægget til cykel- og barnevognsrum.

4.

**at** garagebygningen på ejendommene matr. nr. 454, 455, 468 og 469 Christianshavns Kvarter, København, nedrives.

5.

**at** fællesgårdanlægget udføres i overensstemmelse med hovedretningslinierne i det på forsiden viste gennemførelsesprojekt.

6.

**at** Københavns Kommune, Grønne Gårde, forestår projektets gennemførelse.

7.

**at** det offentlige afholder udgifterne ved gennemførelsesprojektets realisering inden for de i byfornyelsesloven fastsatte rammebeløb.

8.

**at** fællesgårdanlægget efter gennemførelsesprojektets realisering skal opretholdes, således at ændringer kun må foretages efter forud fra Bygge- og Teknikforvaltningen indhentet tilladelse.

9.

**at** udgifterne til fællesgårdanlæggets drift, vedligeholdelse og renholdelse påhviler ejerne af ejendommene, der forpligter sig til at indgå i et gårdlav.

10.

**at** de samlede udgifter til drift, vedligeholdelse og renholdelse fordeles imellem de enkelte ejendomme i forhold til disses bruttoetagearealer.

11.

**at** renovationsudgifterne dog fortsat afholdes af den enkelte ejendom.

12.

**at** beslutninger i gårdlavet træffes, hvor ikke andet er bestemt, ved simpelt stemmeflertal efter fordelingstal (bruttoetageareal).

Detaljerede bestemmelser vedr. lavet fastsættes i vedtægter og stiftelsesoverenskomst.

Vedtægterne skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

### RETSVIRKNINGER

Der må ikke retsligt eller faktisk etableres forhold på de omfattede ejendomme i strid med Bygge- og Teknikudvalgets beslutning, medmindre kommunen meddeler tilladelse hertil.

# GENNEMFØRELSESPØRSEL

---

Ejendommens gårdarealer omlægges og indrettes som et fælles, grønt gårdrum beregnet til ophold og leg.

Garagebygningen på ejendommene Burmeistersgade 1C, 3-5, Brobergsgade 7 og 11 samt Andreas Bjørns Gade 2-6 nedrives som led i gårdanlæggets etablering.

Efter byfornyelsesbeslutningens vedtagelse og bekendtgørelse vil Grønne Gårde indlede forhandlinger med ejerne om afståelsesvilkårene. Såfremt der ikke opnås forlig mellem ejerne og kommunen, er der i byfornyelsesloven hjemmel til at lade erstatnings-spørgsmålet afgøre ved taksation.

Udover garagerne fjernes skure, tørrepladser og gårdbelægningen.

Hovedidéen i forslaget er at skabe mindre, sammenhængende rum på tværs af gården, samtidig med at der etableres et spændende rumforløb på langs af gården med varierede kig gennem transparente beplantede "gallerier" af søjler med overliggere.

Sammenhængen på tværs af gården understøttes af siddemure, skure, træer, en varieret belægning, græsarealer og beplantning.

Langs siddemurene placeres der lys i belægningen, som samtidig belyser gangstierne på tværs af gården. Siddemurenes retning fortsættes i belægningen og er sammen med "gallerierne" og træerne med til at bryde de lange kig langs gårdfacaderne.

Arealerne i gårdens midte omkranses af en vandrende, der opsamler regnvand fra de befæstede arealer langs gårdfacaderne. Herfra ledes vandet til bede beplantet med iris langs med siddemurene.

Der anlægges tre større græsarealer i gården med afskærmede opholdspladser omkranset af bede beplantet med bunddække og stauder med adgang via en let hvælvet chausséstensbelægning.

Hovedparten af gårdens eksisterende træer bevares og suppleres med enkelte nye letløvede træer, fx. fligetbladet el. Der lægges vægt på, at der opstår en passende årstidsvariation, blomstring og farver, så anlægget også fremstår indbydende om vinteren.

Der anlægges befæstede pladser i hver ende og midt i gården. På pladsen ved Bodenholfs Plads opsættes en lille firkantet vandskulptur, mens der ved Brobergsgade plantes enkelte nye træer. Langs pladsen midt i gården anlægges en petanquebane.

Der indrettes legearealer flere steder i gården med elementer tilpasset de forskellige aldersgrupper. Ved Brobergsgade indrettes et bakket landskab med en bund af robuste græsser under de eksisterende tjørn.

Her opsættes en pilehytte samt stammer og stubbe til at balancere på. Midt i gården indrettes et areal med faldgrus med gynger og en klatrevæg. Ved

Bodenholfs Plads indrettes et areal til de mindste med sandkasse og fx. et lille legehhus.

Der plantes klatreplanter på wirer op ad trappe-tårnene på enkelte udvalgte steder.

Dagrenovationen placeres i skure og indhegninger ved de to fællesporte, hvorved afhentningen fremover kan ske uden at køre med bil i gården. Endvidere afsættes plads til storskrald og affaldskompostering. Der indrettes desuden et gårdmandsrum midt i gården.

De eksisterende cykelkældre i ejendommene Brobergsgade 7 og Andreas Bjørns Gade 2, Bodenholfs Plads 10 samt Burmeistersgade 7-9 og 27 inddrages i fællesgårdanlægget.

Herudover inddrages kælderrum i ejendommen Andreas Bjørns Gade 16-18 til fælles cykel- og barnevognsrum. Adgangen til kælderrummene under Brobergsgade 7 og Andreas Bjørns Gade 2 samt Burmeistersgade 7 forbedres.

Parkering af cykler sker endvidere i cykelstativer ved de fire gennemgange mellem vej og gård, på pladsen midt i gården, og ud for trappetårnene. Christianiacykler parkeres i gården ud for Andreas Bjørns Gade 4-6.

De eksisterende to gårdw'er på ejendommene Andreas Bjørns Gade 24-26 og Burmeistersgade 3-5 inddrages i fællesgårdanlægget. Der isættes ny dør til toiletterne i gavlene, så adgangen bliver lettere for alle beboere.

Gårdarealerne mellem trappetårnene indrettes som næropholdsarealer og vil være velegnede til møblering med planter i ens potter med fx. stedsegrønne og blomstrende planter og krydderurter.

Gårdrummet møbleres i øvrigt med borde og bænke samt paraplytørrestativer efter nærmere aftale med ejer- og beboerrepræsentanterne.

## BYØKOLOGI

Af byøkologiske hensyn og for at opnå et frodigt grønt indtryk i gårdrummet er der - som nævnt - udlagt græs-, grus- og beplantede arealer. Fra disse åbne arealer siver regnvandet direkte ned i jorden.

Der sker herved en væsentlig reduktion i udledningen af overfladevand til kloaksystemet, hvilket kommer grundvandet til gode.

Herudover ledes regnvandet fra gårdbelægningen til bedene og regnvandet fra forhusenes tagflader mod gårdsiden til to nedgravede tanke i gården, hvorfra der kan tappes vand til beplantningen i tørre perioder.

Den grønne beplantning i gårdrummet forøges væsentligt i forhold til i dag, hvilket medfører en forbedring af luftkvaliteten i gården.

---

Der vil ved valget af planter blive taget hensyn til, at de skal kunne udvikle sig flot uden brug af sprøjtemidler.

Standpladser til dagrenovation indrettes, så affaldssortering kan finde sted, lige som der vil være mulighed for, at der kan ske kompostering.

Til opbygning af bærelag under belægningen vælges genbrugsmaterialer. Byggematerialer, som efter endt levetid kun kan bortskaffes ved deponering, fravælges.

Der opsættes gårdbelysning, hvori der kan isættes energisparepærer.

Hvis det - mod forventning - efter afholdelse af licitation viser sig nødvendigt at lade enkelte arbejder udgå, for at udgifterne kan holdes inden for byfornyelseslovens rammebeløb, vil besparelserne ske efter forhandling med ejer- og beboerrepræsentanterne.

Gennemførelsesprojektet viser hovedretningslinierne for gårdanlæggets indretning samt placeringen af de fælles adgangsveje, der indtages i anlægget som fælles adgange mellem vej og gård.

## **HVEM BETALER?**

Samtlige udgifter ved fællesanlæggets etablering afholdes af det offentlige inden for de i byfornyelsesloven fastsatte rammebeløb.

Driftsudgifterne, der skal betales af de enkelte ejendomme, ligger erfaringsmæssigt i en størrelsesorden, der svarer til de nuværende udgifter.

## **VEDLIGEHOLDELSE AF FÆLLESANLÆGGET**

Når det fælles gårdanlæg er etableret, overdrages det til ejerne.

Samtlige ejere forpligter sig til at være medlem af et gårdlav.

Gårdlavet har til opgave at opretholde, drive og

vedligeholde gårdanlægget. Udgifterne hertil fordeles mellem de enkelte ejendomme i forhold til ejendommenes forholdsmæssige andel af det samlede bruttoetageareal.

Gårdlavet kan ansætte en fælles gårdmand til at renholde fællesanlægget. Gårdlavet udarbejder et sæt ordensregler vedrørende gårdens benyttelse. I gårdlavets vedtægter kan der medtages bestemmelser om, at alle adgangsveje mellem vej og gård holdes aflåst. Hver lejlighed får nøgler til de 2 fælles adgange.

## **HVAD SKER DER NU?**

Grønne Gårde forestår projektering af gårdanlægget i samarbejde med de repræsentanter fra karréen, med hvem gennemførelsesprojektet er udarbejdet.

Grønne Gårde vil indkalde ejer- og lejerrepræsentanter til møde efter sommerferien og forventer at kunne igangsætte anlægsarbejderne i januar 2004 og afslutte arbejderne i sommeren 2004.

## **KLAGEADGANG**

En ejer eller mindst 1/4 af de lejere i en ejendom, der berøres af afgørelsen, kan indbringe Bygge- og Teknikudvalgets beslutning for Byfornyelsesnævnet for Københavns Kommune, Larslejsstræde 2, 1451 København K. Indbringelse af sagen for Byfornyelsesnævnet skal ske skriftligt inden 6 uger fra modtagelse af denne pjece.

En klage kan dog kun tages op af Byfornyelsesnævnet, hvis den omfatter spørgsmål om forståelse af loven eller af en i medfør af denne fastsat bestemmelse, samt tillige hvis beslutningen efter Byfornyelsesnævnets vurdering har almindelig interesse eller videregående betydelige følger for klageren.

## **YDERLIGERE INFORMATION**

Hvis De har spørgsmål eller ønsker yderligere information er De velkommen til at rette henvendelse til Grønne Gårde, Annette Sønderby Jensen, tlf. 33 66 47 79 eller Birgitte Kofod Olsen, tlf. 33 66 47 84 (BK 376).

Bekendtgørelsen er husstandsomdelt og sendt pr. brev til samtlige ejere den 20. maj 2003.