

22. December 2017

BK499 Nyrnberggadekarréen

Referat af Projekteringsmøde

Tid og sted

Mødet blev afholdt d. 18. december 2017 kl. 17
Koføeds Skole
Nyrnberggade 1
2300 København S

Detlagere

gaardrum.dk

Marianne Grønkjær Sørensen
Landskabsarkitekt
mgs@gaardrum.dk
+ 45 29 88 30 84

Friedemann Rüter
Landskabsarkitekt

Københavns Kommune

Sebastian Arendes Weinreich
Projektleder
Es9r@tmf.kk.dk
2491 8064

Charlotte Nordenhof Wernersen
Tidligere projektleder for Nyrnberggadekarréen

A/B Nyrnberggården

Beboere og bestyrelse

Referat

Mødet indledtes med en kort beskrivelse af forløbet indtil nu.

Skitseforslaget er udarbejdet i samarbejde mellem gaardrum.dk og beboerne i AB Nyrnberggården med Københavns Kommune som byggherre. Forslaget blev stemt igennem af beboerne og vedtaget af borgerrepræsentationen d. 27. april 2017. Projekteringen er nu undervejs og forventes at færdig i februar/marts 2018.

Projektet gennemgås:

Generelt

Det vedtagne skitseforslag er blevet omsat til en anlægsplan, med få ændringer som primært skyldes lovkrav eller pladsmangel. De væsentligste ændringer er omplacering af enkelte regnbæde, da disse ikke må anlægges nærmere end 5 meter fra bygningen, og det samme gælder renovationspergolaerne som derfor også er flyttet længere væk fra husfacaden. Derudover er legeområderne gjort lidt større for at gøre plads til de nødvendige faldzoner omkring legeredskaberne.

Tøjtørring

Der kommer en stor tørreplads i Græsvænget, omtrent samme sted som den eksisterende. Derudover suppleres med paraplytørrestativer som fordeles i begge gårdhaver, nær kældertrapperne.

Renovation

Der etableres 4 stk. pergolaer til renovation, 2 stk. i Trægården og 2 stk. i Græsvænget. Pergolaerne mod Breslaugade inkluderer udover affaldsbeholderne, også skure til storskrald samt cykelparkering. Pergolaerne konstrueres af træ og beklædningen bliver lignende den, der er på eksisterende gårdmandsskur i Græsvænget for at give de forskellige trækonstruktioner et sammenhængende udtryk,

Der blev rejst spørgsmål om overdækning af cykelparkeringen i de to pergolaer mod Breslaugade. Der var positiv stemning for at tilføje overdækning på cykelparkeringen hér. Overdækning vil indgå i udbudsmaterialet. Beboerne blev gjort opmærksomme på, at denne overdækning med stor sandsynlighed bliver sparet ud efterfølgende, grundet

begrænsninger i sagsøkonomien, men der vil være mulighed for, at andelsboligforeningen AB Nyrnberggården kan tilkøbe dette, hvis foreningen ønsker det.

Beplantning

De fleste eksisterende træer bevares i det nye projekt. Enkelte træer må fældes for at gøre plads til de nye funktioner. Der suppleres med nye træer. Ved valg af nye træer er der lagt vægt på, at træerne er små/mellemstore med en let kronestruktur så de ikke skygger for meget. Herudover er der lagt vægt på, at træerne bidrager til farvespil og variation året igennem, blandt andet med interessante grenfarver, bladfarve om efteråret og blomstring som foråret.

Bedene anlægges overvejende med prydragræsser i varierende størrelse og udtryk. I Trægården danner bedene øer fordelt på en sammenhængende flade af græs og grus.

I Græsvænget danner bedene en sammenhængende struktur hvor plæner og gruspladser 'skæres' ud og danner mere afskærmede opholdsrum.

For at skabe forbindelse mellem de mange rum i gårdhaverne anlægges små stier af trædesten i de store bede med prydragræsser. Disse stier kan indgå i leg, og gør det samtidig mere bekvemt at bevæge sig på tværs af gårdhaverne. Det skal undersøges, om de eksisterende kantsten kan genbruges og benyttes som trædesten.

Op ad facaden og på renovationspergolaerne vokser slyngplanter. På facaden klatrer slyngplanterne på wires, for at styre retning og udbredelse og samtidig undgå skader på murværket.

Der blev rejst spørgsmål om frugttræer. Der var ikke et stort ønske om frugttræer, men mere fokus på, at træerne bidrog med blomster og farver i gårdhaverne.

Der blev også drøftet muligheden for frugtbuske – dette var der opbakning til, især frugtbuske nær opholds- og grillpladser var et ønske. Frugtbuske vil blive inkluderet i projektet.

På udvalgte steder i begge gårdhaver opsættes højbede af træ, som beboerne selv kan dyrke planter i. Især oven på kulkælderen, hvor etablering af traditionel beplantning ikke er mulig på grund af det underliggende betondæk, er højbede et oplagt valg. Der var også her et ønske om, at højbedene især opsættes ved opholds- og grillpladser.

Stiforløb og belægninger

Der anlægges en slyngende sti som løber gennem begge gårdhaver og forbindes af en gennemgang i kælderniveau under den midterste bygning. Stien anlægges med asfalt. Brandvejen langs Trægården, og flisearealerne under de fire renovationsområder anlægges med en lys betonklynke.

Der etableres opholdspladser med grus og græs i begge gårdhaver, og over den eksisterende kulkælder erstattes asfalten af en OB (Overfladebehandling) - et grusmateriale som bindes sammen af et bindemiddel og derfor får en mere fast karakter end en sædvanlig grusbelægning.

Leg og aktiviteter

Der kommer to større legeområder i Trægården.

De eksisterende legeredskaber er blevet vurderet af en legepladsinspektør. De legeredskaber, der er egnede, genopsættes på ny placering. Det eksisterende legetårn og det gamle gyngestativ genopsættes ikke, da disse ikke lever op til de gældende krav. Det eksisterende faldgummi kan ikke genbruges, idet legepladsen flyttes til en ny placering.

Der anlægges en aktivitets-sti med blandt andet balancestubbe, større sten og andre aktiviteter som opfordrer til aktiv leg.

Det store græsareal i Trægårdens sydlige ende kan benyttes til ophold og større arrangementer. Området måler omkring 8x20 meter og er stort nok til, at der kan opstilles fest-telt eller pavillon til større arrangementer.

I Græsvænget etableres petanquebane og udendørs fitness.

Belysning

Den eksisterende belysning skal vurderes for at se, om der er mulighed for genanvendelse. Derudover suppleres med ny belysning med nedadrettet lyskegle, især i renovationspergolaerne. Langs den slyngende stil etableres lav belysning som oplyser stien.

Håndtering af regnvand

Regnvand fra belægninger samles i en vandrende som løber langs asfaltstien. Vandrenden er 5 cm dyb og fremstår som en fordybning i stiens ene side. Vandrenden leder regnvandet til regnbede fordelt i de to gårdhaver. Der kommer ikke til at stå vand i vandrenden når det ikke regner. Regnbedene har skrånende sider, og tilplantes med en græs-/engbeplantning så de fremstår grønne og frodige. I regnbedene siver vandet langsomt ned i jorden, og der etableres et overløb som leder vandet til kloakken i tilfælde af kraftige regnskyl.

Bygningsgennemgang i kælderniveau

Der er truffet beslutning om at forbinde de to gårdhaver med en passage/gennemgang i kælderniveau. Gennemgangen får en loftshøjde på 2,4 m og er 3 m bred. Der etableres ikke en dør fra gennemgangen ind til kælderen. Stien, som leder ned til gennemgangen, har en svag hældning på maks. 1:20, hvilket lever op til de gældende krav om tilgængelighed for alle. På begge sider af stien etableres støttmure, og hvor stien skærer gennem brandvejen i Trægården etableres værn/rækværk for at sikre personer og køretøjer. Afvanding i gennemgang løses ved, at gulvet i er højest midt under bygningen og falder til begge sider ud mod facaden. Ved facaden etableres et dræn med pumpe, som leder vandet til kloakken. Vand, som løber på stien ned mod passagen opsamles ligeledes i dræn som leder vandet til kloakken.

Private bygnings- og kloakarbejder

Ønsker man at renovere kloaker, er det en god idé at koordinere dette med gårdprojektet. På denne måde kan foreningen spare udgifter til rydning og reetablering før og efter kloakarbejderne, da disse udgifter indgår i gårdprojektet.

Ønsker foreningen at gennemføre et kloakprojekt, er det et krav, at der indgås skriftlig aftale med bygherren (Københavns Kommune) herom, **inden anlægget af gårdhaveprojektet påbegyndes.**

Hverken private kloak- eller bygningsarbejder må fordyre gårdprojektet. En eventuel forsinkelse af gårdprojektet grundet private arbejder betragtes som en fordyrelse, og det påhviler andelsforeningen at dække meromkostninger forbundet hermed.

Der blev rejst spørgsmål vedrørende foreningens ønske om altanprojekt og en eventuel større bygningsrenovering. Det er ikke muligt at udskyde gårdprojektet indtil foreningen har udarbejdet og udført altanprojekt. Københavns Kommune vurderer ikke, at gårdprojektet kan udsættes, da der ikke foreligger et konkret altan- og bygningsprojekt og en dertilhørende tidsplan for gennemførelse.

Det var tidligere ikke tilladt at etablere altaner i stueetagen. Københavns Kommune oplyser, at dette nu er tilladt.

Hvis foreningen beslutter, at udføre et altan- og bygningsprojekt efter gårdhaven er anlagt vil der komme en ekstra udgift til retablering. Det vil primært dreje sig om retablering af græsplæne og bede, og denne udgift skal foreningen dække.

Tidsplan

Projektet forventes færdigprojekteret i januar-februar 2018, og indsendes herefter til byggesagsbehandling for at opnå byggetilladelse. Der er i øjeblikket stor variation i behandlingstiden, og det er derfor ikke muligt at sige, hvornår byggetilladelsen kan være os i hænde. Når byggetilladelsen er opnået, sendes projektet i udbud, forhåbentlig sommer eller efterår 2018. Udførelsen kan herefter sættes i gang, forhåbentlig i efteråret eller vinteren 2018. Disse tidsangivelser er afhængige af behandlingstiden på byggetilladelsen. Hvis byggetilladelsen kommer tidligere, igangsættes anlægget også tidligere.

Det forventes, at den nye gårdhave kan tages i brug i starten af 2019.

Diverse spørgsmål

Der blev stillet spørgsmål om udgiften til vedligehold når gårdhaven er udført. Københavns Kommune oplyser nøgletal som ligger på ca. 100 kr pr. måned for en lejlighed på 80 m² for drift og vedligehold af en ny gårdhave.

Adgangsforhold

Der isættes nye gitterporte i Trægården, tilsvarende dem, der sidder i Græsvænget i dag, så begge gårdhaver bliver lukkede med porte i begge ender, og Trægården ikke længere er offentligt tilgængelig. Der monteres en dørtelefon på portene, som forbindes til de enkelte lejligheders dørtelefon, således at det er muligt fra den enkelte lejlighed at lukke gæster ind af porten. Redningsmandskab får adgang med specialnøgle, ligesom post- og renovationsarbejdere fortsat har adgang med nøgle.

Der var spørgsmål til eksisterende vejbelysning og nedtagning af eksisterende lysamaturer. Disse spørgsmål skal stilles direkte til Københavns Kommune.

Med venlig hilsen
Marianne Grønkjær Sørensen
Landskabsarkitekt
mgs@gaardrum.dk
+ 45 29 88 30 84
gaardrum.dk