

Bryggervangen – Gårdhaveprojekt

Hvorfor bruge penge på kloak?

Skader

Resultatet af Havegruppens hidtidige arbejde og undersøgelser vedr. tilstandene i gården viser, at der er større udfordringer især vedr. kloaksystemet end først antaget.

Den udførte tv-inspektion af det eksisterende kloaksystem afslørede mange skader på flere niveauer:

- a) akutte skader, der allerede er udbedret på baggrund af pålæg fra Københavns Kommune;
- b) akutte skader, der skal udbedres snarest og
- c) skader, der erfaringsmæssigt skal udbedres indenfor de næste 3-5 år.

Skybrudssikring

Det er forventeligt, at der fremadrettet vil være flere og muligvis også mere omfattende skybrud. For at sikre ejendommen (selve bygningen) og opretholde den nuværende anvendelse af f.eks. kælderrum vil det være nødvendigt at etablere skybrudssikring. Skybrudssikring udføres dels som tekniske ændringer indendørs i kælderen og dels som dybtliggende omfangsdræn udvendigt langs bygningens fundament.

Der konkrete skader, som tv-inspektionen har afsløret, skal afhjælpes. Økonomisk vil det være fordelagtigt at reparere det samlede kloaksystem, så alle kendte skader afhjælpes.

Udførelse af skybrudssikring bør udføres indenfor den nærmeste årrække. Arbejdet vil med fordel kunne udføres i sammenhæng med kloakreparationer, idet en del gravearbejde vil være sammenfaldende.

Hvorfor bruge penge på gårdhaven?

Reparationer af skure

De eksisterende skurfaciliteter i gården er generelt i en stand, hvor omfattende reparationer vil være påkrævet indenfor den nærmeste tid. Belysningen fungerer ikke alle steder.

Renovation

Pt. er skurfaciliteter til renovation ikke længere tilstrækkelige. Konsekvensen er, at flere containere og affald står 'tilfældigt' placeret i området nærmest porten.

Ophold i gårdhaven

Det er efterhånden begrænset, hvor meget gårdhaven benyttes.

Den eksisterende grusbefæstelse på opholdspladsen er ikke attraktiv.

Forbedringer i gårdhaven

Generelt er gårdhaven frodig og grøn. De eksisterende plantninger bærer præg af, at noget er oprindeligt og andet er kommet til senere. Plantningerne har været på sit højeste og trænger nu til en 'oprydning' og delvis udskiftning samt supplement.

Havens indretning giver i dag ikke så store muligheder for at opholde sig ugenert og lidt tilbagetrukket og der er ingen muligheder for overdækket ophold.

Opholdspladsen fremstår rodet og uordentligt med mange flytbare borde og stole, flere flytbare grill, affaldsspande, tomme potter, gryder mm.

Overordnet set fremtræder gårdhaven som en gårdhave, hvor der tidligere har været 'liv og glade dage'. Nu er aktiviteten meget begrænset.

De forestående reparationer af skure og belysning er nødvendige at udføre nu.

Havegruppen har arbejdet med ønske om at foretage forbedringer i gårdhaven. Økonomisk vil det være fordelagtigt at udføre de nødvendige reparationer som en del af forbedringerne.

Forbedringerne kan udføres i flere prisklasser, afhængigt af omfang, materialevalg og kvalitet/holdbarhed.

Hvorfor bruge penge på forbedringer i gårdhaven?

Ejendomsværdi

På baggrund af flere undersøgelser foretaget af Københavns Kommune er det tydeligt, at forbedringer i gårdhaverne generelt har en positiv effekt på ejendomsværdien. Værdiforøgelsen for 1-3-værelseslejligheder ligger generelt på ca. 36-42.000, men flere ejendomsmæglere vurderer det til 50-1000.000 pr. lejlighed. I forbindelse med salg er det også velkendt blandt ejendomsmæglere, at lejligheder i ejendomme med attraktive gårdhaver har større salgbarhed og dermed kortere 'liggetid'.

Det sociale element

Generelt er der blandt beboerne et ønske om mere fællesskab og sammenhold i ejendommen. En attraktiv og indbydende gårdhave, hvor der er flere muligheder for ophold og ikke mindst mulighed for overdækket ophold, vil trække flere ud af lejlighederne og ned i gårdhaven året rundt. Det vil alt andet lige betyde en styrkelse af allerede etablerede sociale fællesskaber og grobund for nye relationer. Hver især har sin egen bolig, men hele gårdhaven er fælles. Alle har mulighed for at få glæde af de fælles værdier.

Klimaændringer og biodiversitet

At opretholde gårdhaven med store 'grønne' flader (tagflader med levende plantevækst, græsarealer, plantebede, træer mm.) er en gevinst i forhold til klimaændringerne. Det er vigtigt, at der naturligt kan nedsive så meget overfladevand, som muligt for at mindske belastningen af det overordnede kloaksystem i bydelen. At have en gårdhave med mange planter er en gevinst for mikroklimaet, herunder luftkvaliteten i gårdhaven. At have en gårdhave med stor variation i planter er en gevinst for dyrelivet. Alle dyr har egne plantefavoritter i forhold til levested, føde, rede mm. Disse gevinster er samtidig også forhold, vi mennesker nyder godt af både her og nu, men også på længere sigt.

Trivsel

Forbedringer i gårdhaven vil for de fleste beboere betyde bedre trivsel. Forskning viser, at natur og grønne områder har stor positiv indvirken på menneskets velbefindende og helbred. Dels som udsigt og dels som opholdsareal. Det er en kendsgerning, at den tid, mennesker bruger på ophold i natur og grønne områder, afhænger af afstanden til disse områder. At vores omgivelser og de rum, vi opholder os i, er pæne og ordentlige har stor betydning for vores trivsel. De fleste har det ikke godt med rod, mislighold, affald og ligegyldighed. De fleste har det godt med ordentlighed, gensidig respekt og fællesskab. De fleste synes godt om en pæn og velordnet gårdhave.

Kbh., forår 2019