

# 3.4 Udviklingsplan Sydhavnen Sjælør Boulevard



## Udviklingsplan for Sydhavnen

8. august 2013

### Styrket beboersammensætning (S1)

#### Ej budgetnotat, da der pt. ikke er behov for KK-finansiering.

Tema: Sammenhængskraft  
Pakke: Udviklingsplaner

#### Eksekveringsparat?

	JA / NEJ
Udvalgsbehandlet	Nej
Kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling	Nej



Der er med *Politik for Udsatte Byområder* identificeret seks udsatte byområder i København, som har et særligt behov for at blive løftet. Et af områderne er *Kgs. Enghave/Vesterbro*, hvor der i 2013 er særligt fokus på *Sydhavnen* og mulighederne for at sammenkæde udviklingen her med byudviklingsområdet ved Sluse- og Tegholmen.

Dette notat omhandler ét af otte initiativer i udviklingsplanen for Sydhavnen: *Styrket beboersammensætning*.

#### **Baggrund**

Kgs. Enghave og det nye Sydhavnen har potentialet for at rumme en mangfoldig sammensætning af beboere med plads til både udsatte grupper, unge, enlige, par, børnefamilier og ældre.

Især i Kgs. Enghave er beboersammensætningen dog i dag relativt ensidig. Bl.a. børnefamilierne har svært ved at finde en bolig på grund af de mange små boliger. Samtidig er der et potentiale for at tiltrække flere studerende til bydelen.

Den nye del af Sydhavnen, som endnu ikke er fuldt udbygget, er muligheder for at sikre plads til alle grupper, der ikke kan betale en høj husleje, fx studerende og udsatte.

For at sikre en bedre social balance end i dag samarbejdes der derfor på tværs af interessenter med at styrke bosætningen.

En styrket bosætning skal bidrage til at tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere og samtidig sikre plads til udsatte grupper.

## **Indhold**

Der arbejdes på følgende elementer i en strategi for en styrket bosætning i Sydhavnen:

1. Studerende i almene afdelinger i Kgs. Enghave
2. Studerende i ældreboliger i Kgs. Enghave
3. Flere familieegnedede boliger i Kgs. Enghave
4. Nye ungdomsboliger i det nye Sydhavnen
5. Boliger til udsatte grupper i det nye Sydhavnen

Studerende og andre ressourcestærke beboere vil understøtte indsatserne for øget erhverv samt forbedring af attraktioner og aktiviteter i bydelen.

### **1. Studerende i almene afdelinger i Kgs. Enghave**

AKB København har udarbejdet et udspil til grundlaget for en initiativaftale med KK, hvor de vil dedikere [100] små familieboliger til studerende.

Der er i første omgang fokus på at tilbyde boligerne til studerende fra Aalborg Universitet og de kommende uddannelsesinstitutioner på Carlsberg.

Initiativaf talen kan også omfatte eller suppleres med aftaler om at involvere studerende i frivilligt arbejde og sociale projekter i samarbejde med Sydhavnscompagniet.

De konkrete forhandlinger om initiativaf talen, herunder antallet af boliger og udlejningsaftale, foregår i august 2013. Aftalen skal godkendes i AKB Københavns organisationsbestyrelse, de enkelte boligafdelinger og af kommunen.

## **2. Studerende i ældreboliger i Kgs. Enghave**

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen råder i dag over ca. 700-800 almene ældreboliger i Kgs. Enghave, som det i stigende grad er vanskeligt at udleje til den oprindelige målgruppe. Derfor er ca. 150 af boligerne i dag udlejet til studerende.

Københavns Kommune vil derfor indgå aftale med de almene boligorganisationer 3B og AKB om at øge antallet af boliger, der tilbydes studerende med ca. 200 boliger. Boliger bliver tilbudt studerende, i takt med at de bliver ledige, dvs. i løbet af 6-7 år.

Boligerne, der tilbydes studerende, ligger primært i boligafdelingerne Tranehavegård og Engholmen Nord. Boligerne til de studerende søges samlet i bestemte blokke og opgange, så der er grundlag for et miljø, og så der er mindst mulig gene for de ældre beboere.

Kommunen vil i forbindelse med etableringen af opgange og blokke til studerende gå i dialog med de almene boligorganisationer om at udvikle det fysiske miljø, så områderne kan danne ramme om attraktivt studieliv.

## **3. Flere familieegnedede boliger i Kgs. Enghave**

En meget stor andel (48,4 pct.) af boligerne i Kgs. Enghave er små boliger på under 60 m<sup>2</sup>. Det betyder, at børnefamilier ofte er nødt til at flytte fra Kgs. Enghave.

Der er derfor behov for at tilvejebringe flere større familieegnedede boliger.

I forhold til de almene boliger har modernisering og eventuelt sammenlægning af almene boliger en indflydelse på det samlede boligudbud i bydelen. Kommunen samarbejder med de almene boligorganisationer, der har boligafdelinger i bydelen om at sikre en sammenhængende og balanceret fremtidssikring af boligmassen. Dette skal på den ene side sikre moderne, attraktive boliger til fx børnefamilier – samtidig med, at der fortsat er relativt billige, gode boliger til borgere uden store økonomiske ressourcer.

Knap halvdelen af de små boliger i Kgs. Enghave ligger i ejer- og andelsboligforeninger i bydelen. Et mere varieret boligudbud i denne del af boligmassen kan sikres i forbindelse med en byfornyelses-/områdefornyelsesindsats. Se særskilt budgetnotat herom.

## **4. Nye ungdomsboliger i det nye Sydhavnen**

KAB er pt. i dialog med grundejere i det nye Sydhavnen om mulighederne for at etablere ca. 100 nye ungdomsboliger. Ungdomsboligerne vil bidrage med en mere mangfoldig beboersammensætning og vil tilføre de nye kvarterer mere byliv. De studerende vil samtidig være et bidrag til Kgs. Enghave, når de gør brug af tilbud og aktiviteter her.

KAB undersøger desuden muligheden for at opføre et mindre antal små billige boliger til Socialforvaltningens målgruppe i forbindelse med de nye ungdomsboliger. Det vil yderligere bidrage til den mangfoldige by i det nye Sydhavnen

Nye ungdomsboliger i Sydhavnen kan eventuelt prioriteres i forbindelse med den generelle udmøntning af midler til ungdomsboliger.

### **5. Boliger til udsatte grupper i det nye Sydhavnen**

Det er afgørende, at skabes plads til udsatte grupper i alle dele af København – ikke mindst i de nye byudviklingsområder, hvor der som udgangspunkt ikke bygges boliger i disse områder med en tilstrækkelig lav husleje.

Boliger til udsatte grupper vil i sig selv være med til skabe mere mangfoldige og blandede byområder. Men det vil også afhjælpe udfordringerne i de eksisterende udsatte byområder, hvor der er mange udsatte grupper, og hvor boliguddet ændrer, så der bliver færre boliger til målgruppen.

Københavns Kommune har ved udmøntningen af grundkapital i 2013 stillet krav om, at der etableres små billige boliger til udsatte grupper i de nye byudviklingsområder (maks. husleje på 3.200 kr.).

### **De økonomiske konsekvenser**

Punkterne 1-5 kan gennemføres uden yderligere finansiering. Der vil dog være behov for grundkapitalmidler til ungdomsboligerne (se budgetnotat herom) og midler til byfornyelse/områdefornyelse (se budgetnotat herom).

---

### **Udestående punkter i august:**

- Aftale med AKB København
- Evt. aftale med 3B
- Afklaring med SOF om boligsocial anvisning



## Udviklingsplan for Sydhavnen

8. august 2013

### Målrettet udvikling af butiks- og erhvervslivet (S2) (U52)

Sagsbehandler

-

*Tema: Sammenhængskraft  
Pakke: Udviklingsplaner*

#### Eksekveringsparat?

	JA / NEJ
Udvalgsbehandlet	
Kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling	



Nedslidte facader på Borgbjergsvej



Renoveret facade

Der er med *Politik for Udsatte Byområder* identificeret seks udsatte byområder i København, som har et særligt behov for at blive løftet. Et af områderne er *Kgs. Enghave/Vesterbro*, hvor der i 2013 er særligt fokus på *Sydhavnen* og mulighederne for at sammenkæde udviklingen her med byudviklingsområdet ved Sluse- og Teglholmen.

Dette budgetnotat omhandler ét af otte initiativer i udviklingsplanen for Sydhavnen: *Målrettet udvikling af butiks- og erhvervslivet*.

## **Baggrund**

Butikslivet i Kgs. Enghave er stagnerende. Borgbjergvej i bydelens strøggade udgør nerven i kvarteret. Butikkerne står imidlertid over for store udfordringer i disse år. Økonomisk afmatning efter finanskrisen og en stigende nethandel har påvirket alle københavnske strøggader i negativ retning, som blandt andet kan ses i en stigning i andelen af tomme butikker i København fra 2 pct. i 2007 til 5 pct. i første kvartal af 2013. I Kgs. Enghave kan denne udvikling aflæses i gadebilledet, hvor der ses mange tomme butikslokaler.

Svækkelse af handelsliv på handeleggaderne skaber dermed en negativ spiral, som påvirker både renholdelse af gaden, trygheden ved at færdes på gaden og borgernes lyst til at mødes og handle på gaden.

Kvarteret har samtidig tidligere haft en del erhvervsvirksomheder, men nu er der også både gamle og nye erhvervslokaler, der står tomme. Der er potentiale og behov for en målrettet udvikling af nye erhvervsaktiviteter.

Der er på den baggrund behov for en indsats, der kan bremse den negative tendens og kickstarte en positiv udvikling af kvarterets butik- og erhvervsliv, hvor der både er fokus eksisterende og nye erhvervsdrivende

## **Indhold**

Der arbejdes med to sammenhængende spor i forhold til at udvikle erhvervslivet i Sydhavnen:

### **1. Mikrobutikker og erhverv i de almene boligafdelinger**

De almene boligafdelinger har mulighed for i mindre omfang at skabe mere blandede områder ved at give plads til små erhvervslejemål i stueetagen. Det kan skabe liv og øge trygheden i områderne og bidrage til at kunne trække nye beboere og kunder til.

Der foregår et omfattende arbejde med fremtidssikring af boligafdelingerne i AKB, Københavns afdelinger i Kgs. Enghave. Som et element i udviklingen af afdelingerne arbejder AKB, København med muligheden for at omdanne nogle tomme butikker og mindre boliger i overensstemmelse med deres koncept for ”mikrobutikker”. Et koncept, som handler om at give kreative iværksættere mulighed for at starte en lille butik el.lign. op, hvilket både vil gavne bylivet i området og understøtte iværksætteri blandt københavnere.

Butikkerne kan fx indgå i et eller flere af de tomme butiksljemål på Borgbjergsvej eller andre steder i kvarteret. Flere mikrobutikker fx ved ”Den Røde Plads” og Kvartershuset kunne give nyt og bedre byliv. Tematiserede mikrobutikker kunne ligge ud mod Scandiagade,

hvor der arbejdes med udvikling af gaden til et aktivitetsstrøg (se budgetnotat herom).

Udvikling af butikker og småerhverv vil kunne indgå i en initiativaftale mellem Københavns Kommune og AKB, København om udviklingen af området. Initiativet forudsætter ikke finansiering fra Københavns Kommune.

De øvrige butikker og ejere af tomme lokaler inddrages i udviklingen af initiativet.

## **2. Kvartermanager**

Fænomenet med en nedadgående udvikling på hande­lsgader er også konstateret i andre europæiske byer. Her har man med succes bl.a. satset på dannelse af lokale partnerskaber i forskellige former, herunder ”Business Improvement District” og ”kvartermanagerordning” for at løse problemet.

Det foreslås derfor, at der etableres en kvartermanagerordning for Kgs. Enghave. Kvartermanagerordningen skal styrke småerhverv og butiksliv i hele kvarteret ved at skabe lokale partnerskaber med fokus på et fælles ansvar for en positiv udvikling af hande­lsgaden. Indsatsen bygger videre på det arbejde AKB, København har gennemført omkring facadeforskønnelse af butikker og nyt udstyr i byrummene langs Borghjergvej og kommunens forbedring af Mozarts Plads.

Kvartermanageren kan samtidig arbejde med at udnytte tomme erhvervslokaler i andre dele af bydelen, fx til kontor­fællesskaber, iværksættere mv. og udnytte synergien til Aalborg Universitet.

Kvartermanageren skal således styrke gadens og bydelens kvaliteter og markedsføre gaden og bydelen på baggrund af områdets unikke identitet. Det skal ske i samarbejde med alle interessenter, herunder lokaludvalg, handelsforeninger, ejerne af butikslokalerne og kommunale myndigheder på området samt AKB, Københavns initiativ med mikrobutikker.

Projekterne forventes at udvikle butiks- og erhvervslivet generelt og gøre Borghjergvej til en mere attraktiv, mangfoldig og tryk hande­lsgade gennem styrkelse af samarbejdet med lokale interessenter og dermed danne erfaringsgrundlag for nye innovative projekter, herunder Business Improvement District i forskellige former.

Det er hensigten, at finansieringen af kvartermanageren bliver gradvis flyttet til de lokale erhvervsdrivende, grundejerforeninger eller ejere af erhvervslokaler, i takt med at kvartermanagerens resultater skaber tydelig merværdi og dermed påvirker omsætningen i bydelen positivt. Det betyder i praksis en udfasning af den kommunale finansiering i 2016.



Kvartermanageren kan facilitere samarbejde mellem de forretningsdrivende og green teams om områdets renholdelse, herunder i forbindelse med beboerinvolverende aktiviteter.

#### *Synergieffekter*

I relation til indsatserne bemærkes, at der med de kommunale investeringer vil kunne opnås en betydelig synergieffekt, idet der i AKB's almene boligafdelinger planlægges gennemgribende fremtidssikring af boligerne. Aalborg Universitets placering i bydelen kan bidrage til ny synergi mellem studiemiljøet og den gamle bydel.

#### **De økonomiske konsekvenser**

Indsatsen vedrører alene serviceudgifter og udgør samlet set 1,550 mio. kr. i perioden 2014-2016.

**Tabel 1. Serviceudgifter**

<b>1.000 kr. – 2014 p/l</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<i>Serviceudgifter:</i>				
Kvartermanager	500	500	300	
Videreudvikling, events, møder og kommunikation, KES	100	100	50	
<b>Serviceudgifter i alt</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>350</b>	

#### **Tidsplan**

Der nedsættes en styregruppe i efteråret 2013 med lokale interessenter. Kvartermanageren ansættes pr. 1. januar 2014. Finansieringen overgår fra 2016 gradvist til lokale aktører.

-----

#### **Udestående punkter i august:**

- Kvalificering i KES af tidsplan
- Aftale med AKB København

**Udviklingsplan for Sydhavnen**

8. august 2013

**Bro over Sydhavnsgade ved Scandiagade (S3) (U53)**

Sagsbehandler

-

*Tema: Sammenhængskraft*  
*Pakke: Udviklingsplaner*

**Eksekveringsparat?**

	JA / NEJ
Udvalgsbehandlet	Ja
Kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling	Ja



Der er med *Politik for Udsatte Byområder* identificeret seks udsatte byområder i København, som har et særligt behov for at blive løftet. Et af områderne er *Kgs. Enghave/Vesterbro*, hvor der i 2013 er særligt fokus på *Sydhavnen* og mulighederne for at sammenkæde udviklingen her med byudviklingsområdet ved Sluse- og Teglholmen.

Dette budgetnotat omhandler ét af otte initiativer i udviklingsplanen for Sydhavnen: *Bro over Sydhavnsgade ved Scandiagade*.

**Baggrund**

Sydhavnsgade udgør i dag en markant barriere mellem to meget forskellige bykvarterer:

- Vest for Sydhavnsgade ligger det gamle Kongens Enghave med stærke kvaliteter i form af en attraktiv bymæssig struktur og skala samt herlighedsværdier omkring Karens Minde og videre til grønne områder i Valbyparken og Tippen, men med den altovervejende udfordring, at området er socialt udsat.
- Øst for Sydhavnsgade ligger de nye byudviklingsområder: Sluseholmen og Teglholmen, hvor der investeres kraftigt i nye boliger, infrastruktur, erhvervsbyggeri og uddannelsesinstitutioner. Områderne er især beboet af yngre middelklasse-familier.

En afsøgning af udfordringer, muligheder og aktuelle planer samt dialog med en række væsentlige interessenter i området har gjort klart, at begge byområder – såvel som hele København – kan få gavn af nemmere mulighed for at krydse Sydhavnsgade og af bedre adgang til de ganske forskellige bymæssige kvaliteter, funktioner og herlighedsværdier på de to sider.

En cykel- og gangbro rigtigt placeret kan have store positive gevinster for såvel hverdagslivet i lokalområdet som for københavnernes muligheder for at komme nemt, trygt og rart gennem byen.

#### *Gevinster ved en forbindelse*

Med en forbindelse over Sydhavnsgade får beboerne i Kongens Enghave adgang til vandet og havnebad, en sikker skolevej til den kommende Tegholmen Skole, og de bliver koblet trygt på den grønne forbindelse, der planlægges fortsat med en stibro til Amager.

Beboerne og brugerne i de nye byudviklingsområder, herunder de studerende på Aalborg Universitet, får med broen nem adgang til herlighedsværdierne omkring Karens Minde, de bylivsmæssige kvaliteter på Borgbjergsvej og Mozartsvej samt en direkte forbindelse videre til Valbyparken, Valby Idrætspark, Tippen, den foreslåede Valby Strandpark mv.

Samtidig kan en god krydsning udgøre en vigtig sammenkobling i det større flow i byens cykelnet, så det udsatte område Kongens Enghave bliver et område, der kobles naturligt op på hverdagens cykelflow. Flere kan dermed få kendskab til områdets kvaliteter, hvilket kan føre til en positiv social forandring af området, fordi flere ressourcestærke vil søge bolig i området.

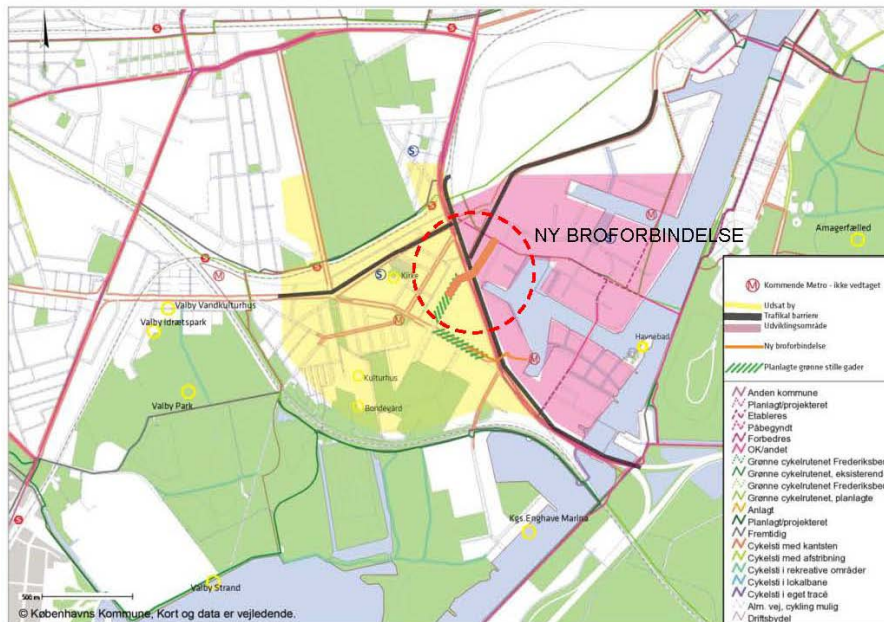
#### *Placering*

Flere forskellige placeringer af en bro har været på tale, blandt andet en forbindelse fra Tegholmen til Sydhavn Station og en forbindelse ved Borgmester Christiansens Gade.

Ud fra et byudviklingsperspektiv, hvor den nye og gamle del af Sydhavnen bindes sammen, og der skabes en social og trafik integration foreslås en placering ved Scandiagade som beskrevet nedenfor.

## Indhold

Broen forbinder A. C. Meyers Vænge med den vestlige side af Scandiagade, jf. figuren nedenfor.



Broforbindelsen vil have en række gevinster for udviklingen af både det gamle Kgs. Enghave og de nye kvarterer i Sydhavnen:

- Hverdagsflow af bl.a. studerende fra Aalborg Universitet og andre beboere fra de nye kvarterer til Kongens Enghaves butikker, cafeer og kulturtilbud hjælper med at ophæve fysisk og social isolation i Kongens Enghave og kan hjælpe med til at gøre området (med mange små boliger) attraktivt for studerende at bo i.
- Øget brug af herlighedsværdierne på begge sider af Sydhavnsgade hjælper med at ophæve den sociale segregation.
- Sikker skolevej (nordlig via Teglholmen).
- Sammenhæng til udviklingen af Scandiagade, hvor der arbejdes på at udvikle gaden til et grønt aktivitetsstrøg (se budgetnotat herom).
- God og nem kobling fra broen videre til den grønne cykelrute, som fortsætter østover til Amager. MT Højgaard, som udvikler på den grund, hvor broen eventuelt kan lande på Teglholm-siden, skitserer på integration af broen.
- Bedre adgang til de grønne herlighedsværdier Valbyparken og Valby Idrætspark fra det centrale København og fra Amager.

## De økonomiske konsekvenser

Der er ikke gennemført en dybtgående analyse af omkostningerne ved etablering af broen. Det anslås ud fra overslag og erfaringstal, at anlægsudgiften andrager 55-60 mio. kr. Dertil kommer en årlig driftsudgift.

Etablering af broen forudsætter medvirken fra en fond. De kommunale udgifter kan derfor ikke beregnes pt.

**Tabel 1. Anlægsudgifter og afledte serviceudgifter**

1.000 kr. – 2014 p/l	2014	2015	2016	2017	*
<b>Anlægsudgifter i alt</b>					
<i>Serviceudgifter:</i>					
<b>Serviceudgifter i alt</b>					

## Beskæftigelseseffekt

Indsatsen vurderes at have en positiv indvirkning på beskæftigelsen, svarende til ca. [xx] nye årsværk i perioden, da det skønnes, at anlægsudgifter kan genere ca. 1,3 årsværk pr. mio. kr.

## Tidsangivelse

**Tabel 2. Tidsangivelse for anlægsprojekt**

	Måned og år
Afklaring med ØKF / fonde	Oktober 2013
Igangsættelse af forprojektering	December 2013
Forprojektering afsluttet	Marts 2014
Udbud gennemført	December 2014
Anlægsbevilling givet	Februar 2015
Opførelse igangsat	Marts 2015
Opførelse afsluttet	Juni 2016
Facilitet ibrugtaget	Juni 2016

\*Dato for ibrugtagning og eventuel overførsel af bevilling til CAN vil indgå i budgetaftalen, og der vil blive fulgt op på disse i sagen om anlægsoversigten.

## Risikovurdering i anlægsprojekter

Anlægs- og driftsudgifterne er endnu ikke kvalificeret af CAN.

- Det er vanskeligt at lande en bro optimalt på Kongens Enghave-siden. I Scandiagade er der plads, og gaden er under udvikling til rekreativt byrum (KAB), men den attraktive direkte kobling til Borgbjergsvej er svær at etablere pga. vanskelige passager mellem Scandiagade og Borgbjergsvej

- For beboerne i Sluseholmen ligger broen så langt mod nord, at den muligvis ikke vil kunne konkurrere med krydsning på terræn længere mod syd på Sydhavnsgade.
- Svært at bruge forbindelsen til en sikker skolevej fra Bavnehøj
- Der er allerede ved at blive etableret en forbedret forbindelse på terræn.

*Generelt:*

- Der kan være øgede anlægsudgifter som følge af f.eks. grundvandssænkning, trafikafvikling, forurenede jord og vejrliget i anlægsperioden.

**Tidligere afsatte midler**

Udestår [tidligere afsatte 50 mio. kr., der blev omprioriteret].

---

**Udestående punkter i august:**

- Afklaring med ØKF om status for fondsmedvirken og fremlæggelse af budgetforslaget.
- Såfremt positivt svar, afklaring med CTR og CAN.



## Udviklingsplan for Sydhavnen

8. august 2013

### Aktivitetspark i Scandiegade (S4)

Sagsbehandler

-

*Tema: Sammenhængskraft*  
*Pakke: Udviklingsplaner*

#### Eksekveringsparat?

	JA / NEJ
Udvalgsbehandlet	Ja
Kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling	Nej



Der er med *Politik for Udsatte Byområder* identificeret seks udsatte byområder i København, som har et særligt behov for at blive løftet. Et af områderne er *Kgs. Enghave/Vesterbro*, hvor der i 2013 er særligt fokus på *Sydhavnen* og mulighederne for at sammenkæde udviklingen her med byudviklingsområdet ved Sluse- og Tegholmen.

Dette budgetnotat omhandler ét af otte initiativer i udviklingsplanen for Sydhavnen: *Aktivitetspark i Scandiegade*.

#### Baggrund

Scandiegade er et bredt gadeforløb i den centrale del af Kgs. Enghave med en grøn midterrabat med vejareal på begge sider. Det grønne midterareal er 350 x 12 meter og indeholder en række træer. På den ene side ligger en række af AKB Københavns karréer, på den anden en række erhverv. Gaden ender blindt ved Sydhavnsgade, hvor der er etableret en støjskærm. Gaden er derfor meget lidt befærdet.



I takt med udviklingen af Kongens Enghave og resten af Sydhavnen, vil Scandiagade naturligt blive til et centralt og aktivt byrum, der forbinder byrum på begge sider af Sydhavnsgade og dermed kan skabe aktivitet, interesse og sammenhæng mellem bydelene.

En aktivitetspark i Scandiagade vil kunne få en positiv effekt for beboerne i Sydhavnen og for Kgs. Enghaves lokale erhvervsliv og i særdeleshed handelsstrøget på Borgbjergsvej, der har forbindelse til Scandiagade.

## Indhold

AKB København har i samarbejde med fonden Realdania udviklet et forslag til etablering af en aktivitetspark. Baggrunden er AKB Københavns ønske om at udvikle Scandiagade, så den fremover bliver et attraktivt og aktivt parkstrøg med elementer af klimasikring.

Forslaget til en ny aktivitetspark i Scandiagade er udviklet ud fra fire temaer:

- Samvær: Mødesteder og fællesskab
- Motion: Aktivitets- og bevægelsesmuligheder
- Ophold: Rekreative og attraktive opholdsmuligheder
- Natur: Naturoplevelser og bæredygtighed

Projektet vil tilbyde nye aktive og gode rammer for såvel de eksisterende beboere som nyttilflyttende studerende med videre. Det vil være katalysator for, at borgere kan mødes på tværs af alder, køn, erhverv, kulturer og ikke mindst på tværs af de nye og gamle kvarterer i bydelen.



Det gennemgående forløb med integreret legelandskab og sansehave, tribune og klatring, scene og skatebane, forsinkelsesbassin og ophold, boldspil og parkour, åbner op for nye bevægelses- og adfærdsmuligheder og sikrer en social og kulturel blanding af områdets brugere og beboere.

Aktivitetsparkens forløb tilbyder forskellige måder at være sammen på eller at udfolde sig på. De enkelte områder har en særlig identitet og funktion, men er samtidigt sammenhængende med områdets eksisterende karakter. Parkens forløb inspirerer herved på forskellig vis til at gøre ophold. Både ophold for de aktive og ophold for dem, der vil sidde og hygge sig i et livligt, men også grønt og naturskønt område.

Ved at understrege forskellige oplevelsesmæssige sammenhænge i aktivitetsparken vil den være for alle og skabe synergi og mangfoldighed på tværs.

Parken skal fungere som en informationsplatform, der ved pile og skilte fortæller om andre seværdigheder i Sydhavnen. Eksempelvis Tippen, Karens Minde Kulturhus, Valbyparken, kunstgræsbanen ved Ellebjerg skole osv.

Aktivitetsparken er ydermere designet med et forsænket stiforløb, der løber til tre forsænkede bassinområder, der kan opsamle vand ved store regnskyl. Denne funktion skal dog videreudvikles som led i kommunens klimasikringsstrategi.

Projektet kan videreudvikles i dialog med Kultur- og Fritidsforvaltningen, så det samtidig kan tjene som næridrætsanlæg for de gamle og nye bydele i Sydhavnen (jf. budgetforslag herom).

#### *Videre proces*

Realdania har allerede ydet støtte på 150.000 kr. til projektudviklingen inden for det program, der hedder ”Det Gode Boligliv”. Der ligger således et færdigt projektoplæg.

Der er indsendt en ansøgning om anlægsmidler til Realdania. Hvis Realdania godkender rammen for og indholdet i et egentligt anlægsprojekt, har fonden tilkendegivet at se velvilligt på at dække op til 50 pct. af den anslåede anlægssum på i alt ca. 8 mio. kr.

AKB København kan ikke umiddelbart medvirke til finansieringen, da boligorganisationen som udgangspunkt kun må bruge midler på egen matrikel. Projektets realisering er således umiddelbart baseret på, at Københavns Kommune tilvejebringer de resterende 50 pct. af anlægssummen.

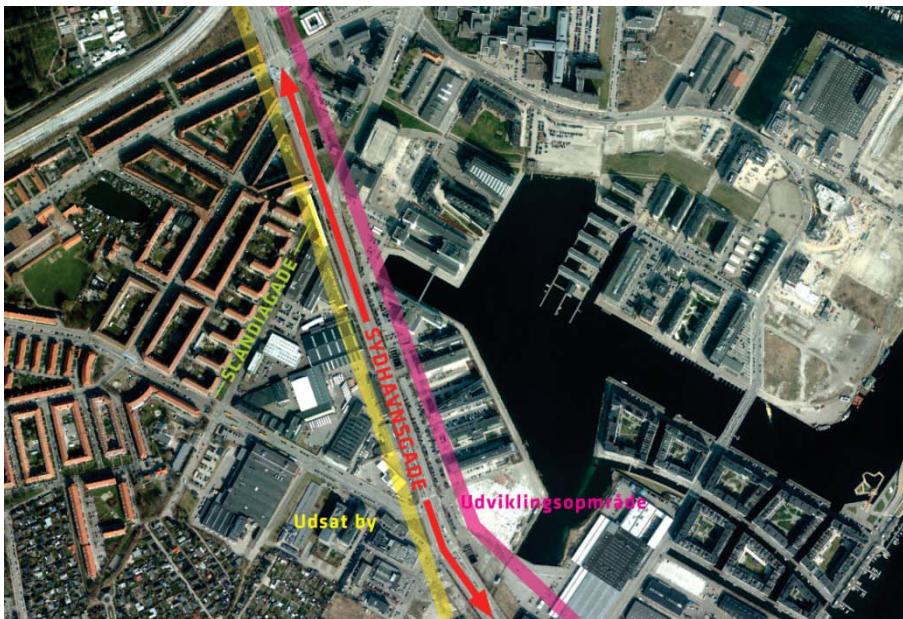
Københavns Kommune ejer arealet bortset fra en stribe på ca. 2 m x 350 m som ejes af teglværket Wewers. Wewers har over for AKB tilkendegivet, at det ser positivt på projektet og gerne indgår i det videre planlægningsarbejde.

Den endelige udformning af aktivitetsstrøget vil ske i dialog med lokale interessenter (herunder AKB København).

### *Synergieffekter*

Ved anlæg af en aktivitetspark i Scandiagade vil kunne opnås en synergieffekt, idet der i AKB Københavns almene boligafdelinger planlægges fremtidssikring af boligerne, hvor en ny bypark vil være et godt supplement.

Scandiagade kan blive et endnu mere centralt forbindelsesstrøg mellem det og gamle Sydhavnen, hvis der etableres en bro over Sydhavnsgrøden ved Scandiagade (se budgetnotat herom). Såfremt der etableres en broforbindelse forkortes parken med 130 meter til broens rampe).



### **De økonomiske konsekvenser**

Anlægsudgiften er samlet set anslået til 8 mio. kr. Den kommunale medfinansiering andrager 4 mio. kr., mens Realdania forventes at dække den anden halvdel.

De løbende driftsudgifter anslås til 300.000 kr. årligt

**Table 1. Investment expenses and derived service expenses**

1.000 kr. – 2014 p/l	2014	2015	2016	2017	*
<i>Anlæg:</i>					
Forprojektering	400				*
Scandiagade*		3.000	600		
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>400</b>	<b>3.000</b>	<b>600</b>		
<b>Heraf til KEjd</b>					
<i>Afledte serviceudgifter:</i>					
- Vedligehold og drift			150	300	
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>			<b>150</b>	<b>300</b>	

\* Realdania applies for the remaining 4 mio. kr. for establishment.

Otherwise, if a bridge is established over Sydhavnsgade at Scandiagade, the expenses for the park will be reduced by ca. 1/3, as the park will be shortened from 350 meters to 220 meters.

### Employment effect

The involvement (including intermediaries from Realdania) is assessed to have a positive impact on employment, equivalent to ca. 10.4 new jobs in the period, as it is estimated that investment expenses can generate ca. 1.3 jobs per mio. kr.

### Timeline

**Table 2. Timeline for investment project**

	Month and year
Afklaring med Realdania og andre interessenter	October 2013
Igangsættelse af forprojektering	December 2013
Forprojektering afsluttet	March 2014
Udbud gennemført	December 2014
Anlægsbevilling givet	February 2015
Opførelse igangsat	March 2015
Opførelse afsluttet	June 2016
Facilitet ibrugtaget	June 2016

### Risk assessment in investment projects

*Activity park:*

- Realdania will not support the project and it must be re-evaluated.
- If Realdania supports, there should be concrete negotiations between the municipality, AKB and Realdania on the project's final design.

- En beslutning om en bro over Sydhavnsgade kan påvirke projektet, hvis broen skal forløbe på en del af Scandiagade. Projektet vil i den forbindelse blive nedskaleret til ca. 2/3. En eventuel må i givet fald vurderes nærmere.

*Generelt:*

- Projektet må indeholde overvejelser om skybrudssikring/ regnvandssikring, som skal kvalificeres yderligere og øvrige uforudsete ledningsomlægninger.
- Der kan være øgede anlægsudgifter som følge af for eksempel grundvandssænkning, trafikafvikling, forurenede jord og vejrliget i anlægsperioden.

**Tidligere afsatte midler**

Der er ikke tidligere afsat midler til Scandiagade.

---

**Udestående punkter i august:**

- Bedre sammenhæng til KFF-budgetnotat om nærdrætsanlæg
- Endeligt notat om ejerforhold
- Møde 14/8 med alle interessenter – afklaring af videre proces og medvirken (CPN, CTR, KFF, AKB, teglværket Wevers)
- Aftale med AKB København / afklaring af AKB's videre rolle
- Mulig finansiering via klimatilpasningsmidler (HOFOR)
- Uddybet beregning af driftsudgift



## Udviklingsplan for Sydhavnen

8. august 2013

### Aktiviteter og attraktioner, social og kulturel sammenhæng (S5) (U55)

Sagsbehandler

-

*Tema: Sammenhængskraft*  
*Pakke: Udviklingsplaner*

#### Eksekveringsparat?

	JA / NEJ
Udvalgsbehandlet	Ja
Kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling	Ja



Der er med *Politik for Udsatte Byområder* identificeret seks udsatte byområder i København, som har et særligt behov for at blive løftet. Et af områderne er *Kgs. Enghave/Vesterbro*, hvor der i 2013 er særligt fokus på *Sydhavnen* og mulighederne for at sammenkæde udviklingen her med byudviklingsområdet ved Sluse- og Tegholmen.

Dette budgetnotat omhandler ét af otte initiativer i udviklingsplanen for Sydhavnen: *Aktiviteter og attraktioner, social og kulturel sammenhæng*.

#### Baggrund

Udviklingen af aktiviteter og attraktioner samt øget social og kulturel sammenhæng i Kgs. Enghave foreslås fokuseret på:

1. Investeringer i at styrke og udvikle *Kvartershuset* på Borbjergsvej som ramme for arbejdet med sundhed, bevægelse, omsorg og fællesskab
2. Investeringer i styrkelse og udvikling af *Karens Minde* som ramme for en bred vifte af aktiviteter med kultur, miljø og naturoplevelser.

### *Formål*

Formålet med indsatserne er:

- At tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere
- At gøre bydelen attraktiv som destination for beboerne i det nye Sydhavnen og for de øvrige københavnere
- At sikre gode aktiviteter og øget livskvalitet for bydelens relativt mange enlige, ældre og socialt udsatte.

Det er derfor vigtigt for bydelen og København, at der stadig er socialt og kulturelt rummelige områder som Kgs. Enghave, der fungerer på tværs af sociale og kulturelle skel. Det understøttes af, at der i dag er et stærkt civilsamfund i Kgs. Enghave. Det er skabt, på trods af eller som konsekvens af at Kgs, Enghave gennem historien har haft mange beboere med lave indkomster i små boliger.

Udvikling af Kgs. Enghave skal ske med respekt for stedets særlige identitet og kultur. Gennem historien har der udviklet sig sociale og kulturelle fællesskaber. Disse fællesskaber har været og er meget værdifulde for de mange, enlige og ældre og de socialt udsatte.

### *Karens Minde og Kvarterhuset*

*Karens Minde* med bibliotek, café og kulturhus samt AKB

Københavns *Kvarterhuset* med mange senior- og beboeraktiviteter er to centrale kulturelle tilbud i bydelen. De to tilbud supplerer hinanden, men har behov for at blive styrket:

Kvarterhuset på Borgbjergvej og Karens Minde er beliggende i hver sin del af Kgs. Enghave og har hver deres primære målgrupper. Kvarterhuset løfter en stor opgave i arbejdet med ældre. Karens Minde er et bredere tilbud til børnefamilier og voksne.

Begge huse har gennem mange år ikke haft tilstrækkelige midler til at sikre løbende vedligeholdelse og opgradering til nutidens krav og forventninger.

En revitalisering af Karens Minde og renovering af Kvarterhuset kan således være to led i en samlet udviklingsplan for Kgs. Enghave. Det kan være løftestang for Kgs. Enghave og bidrage til bestræbelserne om at fastholde bydelens rummelighed og tryghed for alle ældre.

Kvarterhuset vil styrke sin profil *som ramme for arbejdet med sundhed og bevægelse*. Bedre tilgængelighed og nye faciliteter i form af multihal mv. vil give øget muligheder for den nuværende brugergruppe af ældre kan styrke sundhedsfremmende aktiviteter. Udvikling af Kvarterhuset skal ske i tæt dialog mellem AKB/KAB og kommunen.

Udviklingen af Karens Minde sker med fokus på *at styrke rammerne for de kulturelle aktiviteter og arbejdet med natur og miljø*. Ansvar for udviklinger ligger i et samarbejde mellem kommunen og Partnerskabet mellem Kulturhuset og Biblioteket i Karens Minde.

Sydhavnscompagniet, der er den tredje aktør i området har særligt fokus på de mest udsatte og har primært budget fra SOF. De har med støtte fra Realdania fået indrettet nye lokaler. De vil derfor ikke blive yderligere behandlet i nærværende notat.

## **Indhold**

Indsatsen omfatter dels Kvartershuset, dels Karens Minde.

### ***1. Styrke og udvikle Kvartershuset på Borgbjergsvej***



#### *Kvartershuset i dag*

Kvartershuset er beliggende på Borgbjergvej. Huset er et erhvervslejemål i tilhørende AKB København.

Kvartershuset drives af en forening. Foreningen ledes af en bestyrelse bestående af beboere fra hver af AKB-karréerne i området. Formålet er at skabe sundhedsfremmende, boligsociale og folkeoplysende aktiviteter, som giver beboerne mere livskvalitet i et fællesskab med andre beboere i bydelen og byen.

Der er ca. 900 deltagere i Kvartershusets senioraktiviteter. De kommer fra hele området og andre dele af byen. Dermed er det ikke kun beboere fra AKB København, der bruger huset.

Kvartershuset samarbejder allerede med den boligsociale helhedsplan om at skabe aktiviteter, der kan medvirke til at udfolde Københavns kommunes sundhedspolitik ”Længe leve København”.

Middelallevetiden i Kongens Enghave er den anden dårligste i Københavns Kommune. Kvartershuset vil derfor med deres lokale kendskab og aktiviteter bidrage til at skabe sundhedsfremmende og forebyggende tilbud for særligt udsatte grupper af borgere.

Modernisering af Kvartershuset, der har en central beliggenhed på områdets hovedgade, Borgbjergsvej, vil samtidig være medvirkende til en revitalisering af kvarteret og gaden.

Driften af huset er primært finansieret af § 18 og § 79 midler i serviceloven, som betyder, at kommunen betaler forebyggende og sundhedsfremmende tilbud på ældreområdet og frivilligt socialt arbejde. Endelig er der finansiering fra midler fra den boligsociale helhedsplan og satspuljen mv.

#### *Renovering af Kvartershuset*

Kvartershuset har i samarbejde med AKB København taget initiativ til at igangsætte et arbejde med at få Kvartershuset styrket og udviklet. I forbindelse med nedlæggelse af badmintonklubben KBC er den øverste etage i huset blevet ledig. Kvartershuset har nu overtaget lejemålet af lokalerne og halfaciliteterne i huset.

Det er Kvartershusets ønske at omdanne faciliteterne til en multihal, så de fremadrettet kan bruge faciliteterne til deres eksisterende aktiviteter samt at udvikle nye aktiviteter for.

Efter en renovering vil BUF, KFF og foreninger kunne bruge multihallen og indgå lejeaftaler om dette. Huset vil dermed kunne rumme bredere målgrupper i arbejdet med sundhed, bevægelse samt social og kulturel sammenhængskraft. Børn, unge, studerende og familier i kan blive nye brugere af huset.

For at planerne kan blive til virkelighed, er det imidlertid nødvendigt, at der fremskaffes midler til en gennemgribende renovering og ombygning. Store dele af bygningen har ikke været renoveret de sidste 30 år og fremstår derfor i noget nedslidt tilstand.

For at øge tilgængeligheden og adgangen til Kvartershusets faciliteter for alle brugergrupper er det særligt afgørende, at der etableres elevator til alle tre etager over stueetage. Derudover skal der også etableres en direkte trappeforbindelse mellem Kvartershussalen og de nye faciliteter.



### *Udgifter til renovering af Kvartershuset*

Den mest omfattende indsats er en gennemgribende renovering og udvikling af Kvartershuset. Fonden Realdania har skønnet at et samlet løft inklusiv forbedret tilgængelighed, grundlæggende renovering af huset og et betydeligt kvalitetsløft med multihal vil beløbe sig til ca. 12 mio. kr.:

1. *Forbedret tilgængelighed med etablering af elevator m.v.*  
Dette delprojekt har en anslået anlægssum på 1,4 mio. kr.
2. *Renovering af toiletter, vinduer vægge mv.* Dette delprojekt har en anslået anlægssum på 3,3 mio. kr.
3. *Udvikling af Kvartershuset, multihal og husets øvrige faciliteter.* Etablering af en ”mulihal”, som vil være et vigtigt element i at få styrket områdets rammer for bevægelse, idræt og indendørs legeplads. Dette delprojekt har en anslået anlægssum på ca. 7 mio. kr.

Tiltagene kan gennemføres uafhængigt af hinanden, idet punkt 3 forudsætter gennemførelse af punkt 1 og 2.

Realdania samt Lokale- og Anlægsfonden ser velvilligt på at bidrage til den grundlæggende renovering med de nødvendige midler. Fondsstøtten forventes at kunne andrage 7-8 mio. kr.

Der har endvidere været kontakt til ”Energistyrelsens tilgængelighedspulje”, som anser det for sandsynligt at de kan støtte men op til 25 pct. af udgifterne til øget tilgængelighed (ca. 350.000 kr.).

Aftale om kommunens andel i de resterende anlægsudgifter samt eventuelle driftsudgifter af det renoverede Kvartershus skal indgå med AKB København/KAB.

## **2. Revitalisering og udvikling af Karens Minde**



Bygningen Karens Minde er opført i 1879 og udvidet i 1914. Den blev oprindeligt opført som hjem til psykisk udviklingshæmmede og døve og blev anvendt som institution til 1980. De ca. 100 beboere var beskæftiget med havebrug og husdyr. Derfor er der tilknyttet staldbygninger, som er bevaret. Disse bygninger er suppleret med en ”dalsehal” og en skurby, som i 2013 er overtaget af Kultur- og Fritidsforvaltningen.

Der er i 2011 udarbejdet et skitseforslag som beskriver en gennemgribende renovering og udvikling af området som kan opdeles i følgende elementer:

### *1. Nære friarealer*

Det parklignende område omkring Karens Minde har et stort rekreativt potentiale for såvel bydelens beboere som alle københavnere.

En udvikling af dette område kan omfatte (5,5 mio. kr.):

- Anlæg af legeplads, parkourbane, petanquebane og festplads
- Nedrivning af affaldsstation og anneks
- Parkeringspladser og tilkørsel fra Thomas Koppels Alle

### *2. Grønne forbindelser*

Karens Minde ligger centralt i den sydlige del af den grønne akse, der løber langs Sjælør Boulevard over Ellebjergvej ned mod Tippen. Den grønne akse bør styrkes og udvikles, så den får sin tiltænkte visuelle funktion i bydelen, og så cyklende og gående kan bruge den som en grøn transportkorridor til de rekreative værdier ved Karens Minde, Tippen og kysten. Som led i dette kan stien fra Karens Minde til Tippen renoveres.

En grøn forbindelse kan således omfatte (2,8 mio. kr.):

- Forbindelse mellem Tippen og Karens Minde

I en senere fase kan den del af akse, der strækker sig fra Karens Minde over Ellebjergvej udvikles.

### *3. Renovering af bygningerne*

Revitalisering og udvikling af Karens Mindes bygninger, så de kan leve op til funktionen som et lokalt kultur- og aktivitetscenter og dermed styrke fortællingen om Kgs. Enghave. Stedet kan rumme borgerservice, sundhedskontakt og andre fremskudte kommunale tilbud.

En renovering kan omfatte (15,0 mio. kr.):

- Nyt indgangsparti, køkken og toiletfaciliteter
- Renovering af biblioteket
- Renovering af fleksible arealer på 1. og 2. salen

- Ny bygning til musikperformance, værksteder og lokal radiostation

Der er et meget højt forbrug af varme i de gamle bygninger, så det bør undersøges, om der skal indtænkes energioptimering i forbindelse med en renovering. Anlægsudgifter kunne hermed reducere driftsudgifter til varme og samtidig bidrage til kommunens klimamål.

Indsatserne kan gennemføres uafhængigt af hinanden.

### De økonomiske konsekvenser

De samlede anlægsudgifter er anslåede til at udgøre 35 mio. kr. i perioden 2014-2015.

Budgetforslaget kan skaleres, så kun nogle elementer gennemføres.

Ligeledes kan nogle elementer vedrørende Karens Minde udelades med henblik på at indgå i en kommende områdefornyelse af Karens Minde-området.

Kvartershuset ligger ikke inden for det område, der foreslås til en områdefornyelse.

**Table 1. Anlægsudgifter og afledte serviceudgifter**

1.000 kr. – 2014 p/l	2014	2015	2016	2017	*
<b><i>Kvartershuset anlæg (note 1):</i></b>					
1. Forbedret tilgængelighed, elevator m.v.	1.400				1.400*
2. Renovering af toiletter, vinduer vægge mv	3.300				3.300*
3. Udvikling af Kvartershuset, multihal og husets øvrige faciliteter ( <i>note 1</i> ))		7.000			
<b><i>Karens Minde anlæg (note 2)</i></b>					
<i>1. nære friarealer</i>					
Legeplads	700				
Festplads, ankomstarealer, p-pladser,	3.000				
Parkouranlæg	1.800				
<i>2. grønne forbindelser</i>					
Forbindelse mellem Tippen og Karens Minde		2.800			
<i>3. renovering af bygningerne</i>					
Bygningsrenovering mv.		15.000			
<b>Anlæg aktiviteter/ attraktioner i alt</b>	<b>10.200</b>	<b>24.800</b>			<b>4.700</b>
<i>Afledte serviceudgifter:</i>					

- Vedligehold og drift af friarealer	150	150	150	150	
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	

*Note 1: Et tilskud til Kvartershuset fra Realdania og eller Lokale- og anlægsskuffonden vil beløbe sig til omkring 7 til 8 mio. kr. De budgetsatte udgifter til tilgængelighed og renovering på henholdsvis 1,4 og 3,3 mio. kr. vil kunne gennemføres selvstændigt, men også være medfinansiering til fondsstøtten.*

*Note 2: Renovering og ombygning af Karens Minde kan eventuelt ske som led i en ny Områdefornyelse i kvarteret omkring Karens Minde. Hvis det er tilfældet kan et statstilskud være med til at reducere den kommunale andel af anlægsskuffen. De gamle bygninger har et meget højt varmekonsum. Ved en effektiv energirenovering kan driftsskuffene reduceres.*

### **Beskæftigelseseffekt**

Indsatsen vurderes at have en positiv indvirkning på beskæftigelsen, svarende til ca. 45,5 nye årsværk i perioden, da det skønnes, at anlægs- og driftsskuffe kan generere ca. 1,3 årsværk pr. mio. kr.

### **Tidsangivelse**

**Tabel 2. Tidsangivelse for anlægsprojekt**

	<b>Måned og år</b>
Forprojektering afsluttet	Marts 2014
Udbud gennemført	September 2014
Anlægsbevilling givet	December 2014
Anlægsbevilling overført til KEjd	December 2014
Opførelse igangsat	Januar 2015
Opførelse afsluttet	April 2015
Facilitet ibrugtaget	Maj 2015

\*Dato for ibrugtagning og eventuel overførsel af bevilling til KEjd vil indgå i budgetaftalen, og der vil blive fulgt op på disse i sagen om anlægsoversigten.

### **Risikovurdering i anlægsprojekter**

Udestår.

### **Tidligere afsatte midler**

Udestår.

---

### **Udestående punkter i august:**

- Ansvarlig forvaltning for budgetnotat (KFF, TMF)
- Afklare indhold og finansiering af renovering af Kvarterhus med Lisa Hedlund
- Afklare KK's andel med AKB
- Afklare fondsstøttens sandsynlighed og betingelser
- Afklare indhold med KFF på møde 9/8 (næridrætsanlæg)
- Afklare sammenhæng til andre KFF-ønsker: maritimt anlæg mv.
- Hvad vedrører driftsudgiften? Mangler der driftsudgifter?
- Afklaring af risici



## Udviklingsplan for Sydhavnen

8. august 2013

### Områdefornyelse i Sydhavnen (S6) (U56)

Sagsbehandler

-

*Tema: Sammenhængskraft*

*Pakke: Udviklingsplaner*

#### Eksekveringsparat?

	JA / NEJ
Udvalgsbehandlet	Ja
Kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling	Ja



Der er med *Politik for Udsatte Byområder* identificeret seks udsatte byområder i København, som har et særligt behov for at blive løftet. Et af områderne er *Kgs. Enghave/Vesterbro*, hvor der i 2013 er særligt fokus på *Sydhavnen* og mulighederne for at sammenkæde udviklingen her med byudviklingsområdet ved Sluse- og Teglholmen.

Dette budgetnotat omhandler ét af otte initiativer i udviklingsplanen for Sydhavnen: *Områdefornyelse i Sydhavnen*.

#### Baggrund

Der er i alle seks udsatte byområder i København, som har et særligt behov for et strukturelt, fysisk og socialt løft, sat ind med en områdefornyelsesindsats.

I området *Kgs. Enghave/Vesterbro* er der dog kun fokus på *Vesterbro* og hidtil ikke på *Kgs. Enhave/Sydhavnen*.

På den baggrund foreslås det, at der igangsættes en områdefornyelse i den gamle del af Sydhavnen, dels i Karens Minde Kvarteret, dels i Bavnehøjkvarteret. I begge kvarterer er der behov for en områdefornyelse.

Budgetnotatet nedenfor opdeles i forhold til de to kvarterer, der tilgodeser Sydhavnens udviklingsbehov og samtidig følger muligheden for at udløse den maksimale statslige støtte.

De to områdefornyelser forudsætter ikke hinanden, men vil til sammen sikre et løft for hele bydelen og en mulighed for en organisatorisk effektiv indsats med balance mellem udgifter til et lokalt sekretariat og anlægsinvesteringer.

### *Om Sydhavnen*

Kvarterene omkring Karens Minde og Bavnehøj er præget af mange små andels-, udlejnings- og ejerboliger, der strukturelt betyder, at området ikke tilbyder sig til en beboersammensætning med økonomisk og social bredde. Således er knap 60 pct. af alle boliger under 60 m<sup>2</sup>.

Trods en tidligere kvarterløftindsats, hvor der til en vis grad er gennemført byfornyelse med fokus på installationsmangler, fremstår områderne stadig som nedslidte ældre boligområder med massive sociale udfordringer.

På den anden side er der i områderne betydelige potentialer på kultur og fritidsområdet, som i sammenhæng med et fysisk og strukturelt løft vil kunne sikre rammen om en fysisk og social opbyggelig områdefornyelsesindsats.

I Karens Minde Kvarteret optræder potentialerne særligt i Karens Minde bygningerne og parken omkring, som suppleres med det grønne strøg nord herfor og med mange veje med grønne potentialer.

I Bavnehøjkvarteret optræder potentialerne særligt i skolen og de mange brede grønne strøg, idrætsanlægget og adgangen til Vestre Kirkegård.

De mange små boliger bidrager til kvarterets status som et område med mange udsatte enlige. På samme tid er der også en del studerende i små og billige boliger. Der er dog et markant karakteristikum for de to områder, at bygningsmassen ikke tilbyder en tidssvarende ramme for børnefamilier og derfor er en strukturel begrænsning for at området kan udvikle sig. I Karens Minde kvarteret består kun 9 pct. af husstandene af par med børn, ligesom Bavnehøj Kvarteret kun består af 5 pct. husstande med par med børn.

Hvis børnefamilier skal fastholdes, og nye familier tiltrækkes til kvarterne, er det væsentligt, at boligbuddet ændres, så det også kan rumme denne målgruppe.

#### *Afgrænsning*

Karens Minde Kvarteret er præget af den sydligste og bredeste del af den grønne akse, der strækker sig langs Sjælør Boulevard, forbi S-tog stationen og over Ellebjergvej. Kvarteret er i dag trafikalt og visuelt afskåret.

Bavnehøj Kvarteret er afgrænset af den meget trafikerede Enghavevej og jernbanearalerne mod øst og syd. Mod vest afgrænser Vestre Kirkegård kvarteret. Mod nord afgrænses området af Vestre Fængsel.

### **Indhold**

Som et led i et løft af Sydhavnen søges to områdefornyelser gennemført. Den maksimale statslige støtteramme for en områdefornyelse er 10 mio. kr. pr områdefornyelse fordelt over 5 år.

Med den statslige støtte stilles krav om kommunal medfinansiering på minimum det dobbelte, hvilket betyder, at Københavns Kommune traditionelt har etableret to nye områdefornyelser pr år til en samlet sum på 60 mio. kr. pr år, hvilket medfører maksimal statslig støtte.

De seneste år har staten dog ikke ydet den fulde støtte. Kommunen har dog tradition for at søge at gennemføre to fulde områdefornyelsesprogrammer.

I budgetnotatet indstilles to fulde områdefornyelser i henholdsvis Karens Minde Kvarteret og Bavnehøj Kvarteret.

#### *Indsats*

Der skal med område- og byfornyelse fokuseres på udviklingen af byens rum og boligmassen. Andels-, ejerboligerne og de private udlejningsboliger skal i fokus i bestræbelserne på at styrke beboersammensætningen.

Der skal med områdefornyelserne gives støtte til lejlighedssammenlægninger og energirenovering. For at bevare kvarterenes rummelighed, er det dog væsentligt, at der samtidig fastholdes et udbud af relativt billige almene boliger.

Den konkrete indsats i en områdefornyelse vil senere skulle godkendes politisk.

#### *Karens Minde Kvarteret, områdefornyelse 1*

I forbindelse med de planlagte forbedrede forhold for de lette trafikanter omkring Sjælør Station og krydset ved Ellebjergvej skal områdefornyelserne skabe mulighed for, at det grønne parkstrøg mellem Elle-



bjergvej og Karens Minde renoveres og giver de lette trafikanter bedre fremkommelighed.

Der skal endvidere være fokus på, at den grønne akse gennem Karens Minde og ned mod Tippen, parken og kysten får et kvalitetsløft som øger trygheden og fremkommeligheden.

#### *Bavnehøj Kvarteret, områdefornyelse 2*

Bavnehøj Skole er en helt central aktør i Bavnehøjområdet og har mulighed for at blive et socialt omdrejningspunkt i kvarteret. Skolen kan åbne sig mod lokalområdet og kan blive stedet, hvor borgerne mødes på kryds og tværs. Der er potentiale for såvel foreningsaktiviteter som en mere fleksibel måde at dyrke idræt på.

Der er behov for at få etableret flere offentlige mødesteder. Skolen vil i den forbindelse være et naturligt samlingspunkt for området. Det frivillige foreningsliv skal have mulighed for at anvende skolens områder, som skolegård, græsbaner, musiklokaler mm.

Åben aktiv skolegård, Bavnehøj idrætsanlæg, Projekthuset, "Street Mekka" er elementer i at skabe nye muligheder og erfaringer i samarbejdet mellem skole, organiseret idræt og mere frie former for aktiv fritid.

Skolegården kan udvikles og åbnes ud mod kvarteret. Der skal gennemføres udvikling af kvarterets veje og byrum, så hele kvarteret bliver et eksempel på muligheden for at skabe et aktivt og sundt byliv.

Styrkelse af relationerne mellem skolens arbejde med sundhed og bevægelse, idrætsforeningerne og de nye "street" aktiviteter skal belyse mulighederne for at skabe synergi mellem den kommunale sundhedsindsats, foreningslivets frivillige arbejde og de nye former for aktiviteter, som gennemføres i Street Mekka og skatercenteret.

Styrkelse af Bavnehøj Kvarteret kan skabe synergi og sammenhæng til den forestående udvikling af Vestre Kirkegård, herunder de kommende forbindelser på kirkegården (se budgetnotat herom).

#### *Synergieffekter*

Områdefornyelserne skal ses som supplement til de samlede udviklingsaktiviteter i Sydhavnen og kan bidrage til at sikre et kvalitetsløft og styrket beboersammensætning i den private boligmasse, samtidig med at den almene boligmasse fremtidssikres.

Hvis der gennem lejlighedssammenlægninger og kvalitetsforbedringer af boligerne tiltrækkes og fastholdes flere børnefamilier, vil det desuden have en positiv effekt på elevgrundlaget i bydelens skoler.

## De økonomiske konsekvenser

De samlede økonomiske konsekvenser af indsatsen er estimeret til at udgøre 2 x 20 mio. kr. i kommunale anlægsudgifter i perioden fra 2014- 2017 (P/L 2014). Dertil kommer et statstilskud på 2 x 10 mio. kr.

Indsatsen omfatter ikke serviceudgifter, da områdefornyelse anses for værende et anlægsprojekt.

[Udgiftsprofilen skal tilpasses varigheden for områdefornyelsen]

**Table 1. Anlægsudgifter og afledte serviceudgifter**

1.000 kr. – 2014 p/l	2013	2014	2015	2016	2017	*
<i>Anlæg:</i>						
- Områdefornyelse Karens Minde Kvarteret		5.000	10.000	5.000		
- Områdefornyelse Bavnehøj Kvarteret		5.000	10.000	5.000		
<b>Anlægsudgifter i alt</b>		<b>10.000</b>	<b>20.000</b>	<b>10.000</b>		
<b>Heraf til KEjd</b>						
<i>Afledte serviceudgifter:</i>						
- Vedligehold og drift						
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>						

Note: \*-markeringer betyder at bevillingen i 2014 eller 2013 ønskes givet som anlægsbevilling ved budgetårets start.

## Beskæftigelseseffekt

Indsatsen vurderes at have en positiv indvirkning på beskæftigelsen, svarende til ca. 78 nye årsværk i hele områdefornyelsesperioden, da det skønnes, at anlægsudgifter kan genere ca. 1,3 årsværk pr. mio. kr.

## Tidsangivelse

**Table 2. Tidsangivelse for anlægsprojekt**

	Måned og år
Beslutning i BR	Oktober 2013
Ansøgning til Ministeriet	December 2013
Svar fra Ministeriet	April 2014
Ansætte projektleder sekretariat	Maj 2014
Afsende kvarterplan til Ministeriet	December 2014
Igangsætte indsatsen	April 2015
Afslutte indsatsen	Ultimo 2020

### **Risikovurdering i anlægsprojekter**

Det indgår som en risiko, at ministeriet skal godkende kommunens områdefornyelsesansøgning, og derefter at ejer- og andelsforeninger i området skal bidrage til at udvikle deres bygningsmasse.

----

### **Udestående punkter i august:**

- Vurdering af modenhed
- Profil for udgifter



## Udviklingsplan for Sydhavnen

8. august 2013

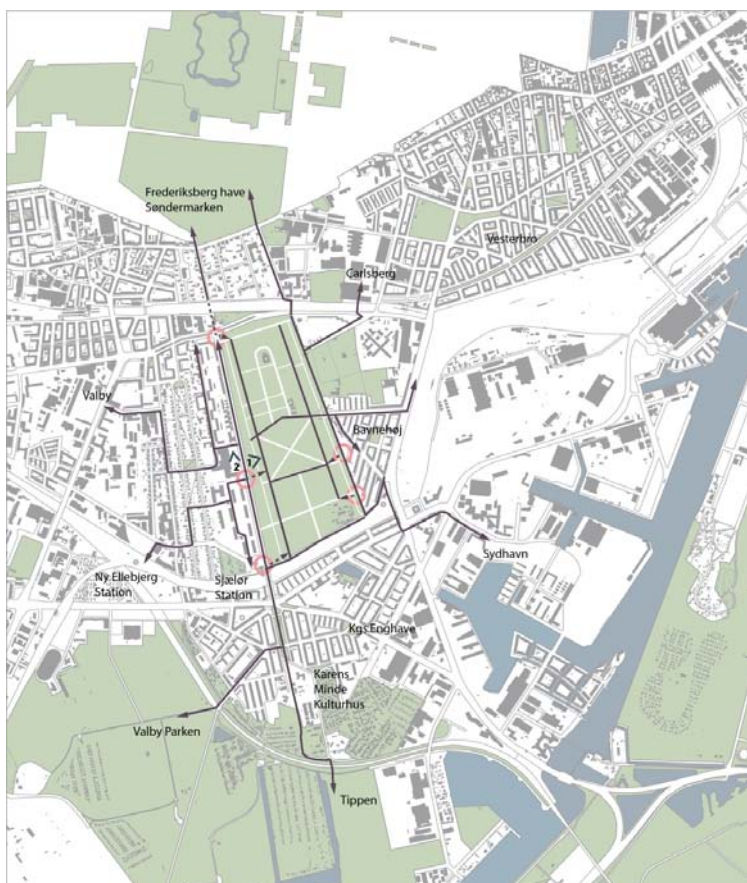
### Vestre Kirkegård binder Sydbyen sammen (S7) (U57)

Sagsbehandler  
Niels Bjørn

*Tema: Sammenhængskraft*  
*Pakke: Udviklingsplaner*

#### Eksekveringsparat?

	JA / NEJ
Udvalgsbehandlet	Ja
Kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling	Ja



Der er med *Politik for Udsatte Byområder* identificeret seks udsatte byområder i København, som har et særligt behov for at blive løftet. Et af områderne er *Kgs. Enghave/Vesterbro*, hvor der i 2013 er særligt fokus på *Sydhavnen* og mulighederne for at sammenkæde udviklingen her med byudviklingsområdet ved Sluse- og Teglholmen.

Dette budgetnotat omhandler ét af otte initiativer i udviklingsplanen for Sydhavnen: *Vestre Kirkegård binder Sydbyen sammen*.

#### Baggrund

Vestre Kirkegård ligger i dag som et centralt, men lukket område, der adskiller og udgør en barrierer mellem byområderne Vesterbro, Børnshøj, Kongens Enghave, Carlsberg og Valby.

Med nye inviterende åbninger, der viser vej ind på og gennem kirkegården, kan det naturskønne område blive et større aktiv for området, der binder sammen på tværs og skaber sammenhæng, hvor der før var adskillelse og opdeling.

Sammenbindingen kan hjælpe med at ophæve isolation i det udsatte byområde Vesterbro-Kongens Enghave og kan tilføre beboerne i områderne omkring lige så meget herlighedsværdi og rekreativ værdi, som Assistens Kirkegård gør på Nørrebro.

Der er mulighed for at opnå synergi med den kommende skybrudsplan, der indskriver kirkegården som et vigtigt sted for opsamling og tilbageholdelse af regnvand.



*Kirkegårdens store herlighedsværdier er skjult udefra. Med nye og bedre åbninger samt en gennemførelse af stiforbindelser kan kirkegården tilbyde sig som et skønt aktiv i det udsatte byområde. De to fotos perspektiv er markeret på det indledende kort med to vinkler.*

### *Om Vestre Kirkegård*

Den naturskønne Vestre Kirkegård er Skandinaviens største kirkegård, og den ligger midt mellem ganske forskellige byområder, som tilsammen udgør det udsatte byområde Vesterbro-Kongens Enghave.

Mod vest ligger det udsatte boligområde Sjælør Boulevard, men også et attraktivt villaområde og to gymnasier. En del af skolebørnene fra vest-siden går i skole på Bavnehøj Skole, der ligger øst for kirkegården.

Nord for kirkegården ligger byudviklingsområdet Carlsberg med begrænset adgang til grønne og rekreative arealer. Og mod syd ligger Kongens Enghave, der huser mange socialt udsatte borgere.

I dag er Vestre Kirkegård omgivet af hegn. Kirkegården er vanskelig at finde ind i og vender ryggen til og adskiller de forskellige bydele. Men med en række nye åbninger og indgangspartier, som inviterer indenfor, kan kirkegården med sin store herlighedsværdi og sit udbyggede og velfungerende net af gode stier, blive det skønne byrum, som binder bydelene sammen.



Især mod Sjælør Boulevard opleves kirkegården lukket og afvisende, og man får fra den side, hvor også de udsatte boligområder ligger, ingen oplevelse af kirkegårdens betragtelige herlighedsværdier.

Åbning af Vestre Kirkegård med smukke og tydelige indgangspartier mod Sjælør Boulevard har potentiale for at blive en nøgle, der kan spille en afgørende rolle for at ændre udviklingen af området fra udsat og isoleret til attraktivt og sammenhængende.

Generelt har området ved Sjælør Boulevard brug for såvel at blive forbundet bedre til stationerne, til og gennem kirkegården, samt til de omkringliggende bydele for at blive en del af hverdagens flow og ophæve den uheldige situation, at den sociale isolation fastlåses af en fysisk isolation.

Samtidig er såvel kirkegården som Sjælør Boulevard udpeget som vigtige punkter i forslaget til skybrudsplan, som skal drøftes i efteråret 2013. Det sydvestlige hjørne af Vestre Kirkegård ved Sjælør Station er det vigtigste sted, hvor rigtig meget vand på grund af terrænets hældning presser sig på, og har vanskeligt ved at komme videre under jernbanen.

## **Indhold**

### *Nye indgangspartier*

Fem nye indgangspartier til kirkegården skal formidle en klar adgang til kirkegården på en måde, som både inviterer borgerne indenfor og igennem. Især de tre vestlige indgangspartier mod Sjælør Boulevard som er i dag næsten usynlige, er væsentlige.

Åbningerne skal derfor gøres store og tydelige samt visuelt indbydende. Kirkegården møder desuden vejen med en forhøjning,

hvorfor der er særligt behov for omhyggeligt at få skabt nogle indgangspartier, der inviterer op og ind.

Det er følsomt at åbne op fra et udsat boligområde til en kirkegård. Og det er vigtigt at få det gjort med omhu og omtanke. Teknik- og Miljøforvaltningen (Center for Kirkegårde) har ekspertise i forhold til placering og udformning af indgangspartier og stiforbindelser gennem kirkegården, så der tages de særlige hensyn, som er nødvendige.

#### *Skybrudshåndtering*

Såvel Vestre Kirkegård som Sjælør Boulevard indgår som vigtige elementer i forslag til skybrudsplan, som skal behandles efteråret 2013. Sjælør Boulevard og kirkegården skråner mod syd, og Sjælør Boulevard var under det voldsomme skybrud i 2010 en flod. Det sydvestlige hjørne af Vestre Kirkegård er det mest udsatte sammen med den sydligste del af Sjælør Boulevard, fordi vandet her har vanskeligt ved at komme under jernbanen.

Skybrudsplanen skal tage vare på den udfordring. Og der kan derfor være god synergi i at etablere det nye indgangsparti og en plads omkring, så den både inviterer besøgende indenfor og varetager skybrudsudfordringen.

#### *Stiforbindelser på kirkegården*

Opgradering af de to store nord-syd-gående stiforbindelser på kirkegården, samt tre af de øst-vest-gående, vil placere Vestre Kirkegård som en naturlig og smuk smutvej for bløde trafikanter mellem Valby, Bavnehøj, Carlsberg og Sydhavnen.

#### *Synergi til andre tiltag*

Aktuelt er flere planer undervejs, som dette forslag kan skabe synergi med:

- Den almene bebyggelse Sjælør Boulevard, der ligger som nabo til kirkegården, samt mellem to gymnasier og Sjælør Station, påbegynder en omfattende fysisk helhedsplan, der giver boliger og udearealer et tiltrængt løft. En del af helhedsplanen omfatter sandsynligvis et infrastrukturprojekt støttet af Landsbyggefonden.
- Det Åbne Gymnasium overvejer at udvide elevtallet med 250, og skal i så fald udvide skolen.
- Desuden er det et potentiale at udarbejde byrumsprojekt for stationspladsen ved Sjælør Station, der ligger centralt for såvel skybrudsplanerne som for sammenhængen til den almene bebyggelse Sjælør Boulevard og til gymnasierne. Et byrumsprojekt er tidligere skrinlagt, men kan genoptages.

## De økonomiske konsekvenser

De samlede anlægsudgifter er estimeret til at udgøre 16,5 mio. kr. i perioden 2014-2017.

Forslaget kan skaleres, så nogle af tiltagene udelades.

Serviceudgifterne er estimeret til at udgøre 3,475 mio. kr. i perioden 2014-2017 (P/L 2014).

**Tabel 1. Anlægsudgifter og afledte serviceudgifter**

1.000 kr. – 2014 p/l	2014	2015	2016	2017	*
<i>Anlæg:</i>					
<b>Forbindelser ved Vestre Kirkegård</b>					
1. Sydvestligt hjørne – etablering af ny indgang og forplads	1.233	5.767			
2. Nordvestligt hjørne – etablering af ny indgang og forplads	167	3.167	1.667		
3. Vestlig side midt på Sjælør Boulevard – etablering af bred åbning, opgradering af eksisterende rampe og trappe	67	967	967		
4. Sydøstlig indgang – opgradering af eksisterende	42			1.208	
5. Østlig side – etablering af ny indgang fra Bavnehøj	42			1.208	
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>1.550</b>	<b>9.900</b>	<b>2.633</b>	<b>2.417</b>	
<b>Heraf til KEjd</b>					
<i>Afledte serviceudgifter:</i>					
- Vedligehold og drift	0	525	1.538	1.412	
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>	<b>0</b>	<b>525</b>	<b>1.538</b>	<b>1.412</b>	

Note: \*-markeringer betyder at bevillingen i 2014 eller 2013 ønskes givet som anlægsbevilling ved budgetårets start.

## Beskæftigelseseffekt

Indsatsen vurderes at have en positiv indvirkning på beskæftigelsen, svarende til ca. 21,5 nye årsværk i perioden, da det skønnes, at anlægsudgifter kan genere ca. 1,3 årsværk pr. mio. kr.



## Tidsangivelse

**Table 2. Tidsangivelse for anlægsprojekt**

	Måned og år
Anlægsbevilling givet	01.2014
Anlægsbevilling overført til KEjd	01.2014
Opførelse igangsat	09.2014
Opførelse afsluttet	05.2017
Facilitet ibrugtaget	2014-2017

\*Dato for ibrugtagning og eventuel overførsel af bevilling til KEjd vil indgå i budgetaftalen, og der vil blive fulgt op på disse i sagen om anlægsoversigten.

**Table 3. Tidsangivelse for driftsprojekt**

	Måned og år
1. Sydvestligt hjørne – etablering af ny indgang og forplads: Klar til drift	Juni 2015
2. Nordvestligt hjørne – etablering af ny indgang og forplads: Klar til drift	Maj 2016
3. Vestlig side midt på Sjælør Boulevard – etablering af bred åbning, opgradering af eksisterende rampe og trappe: Klar til drift	November 2016
4. Sydøstlig indgang – opgradering af eksisterende: Klar til drift	November 2017
5. Østlig side – etablering af ny indgang fra Bavnehøj: Klar til drift	November 2017

## Risikovurdering i anlægsprojekter

Afventer risikovurdering fra CAN.

-----

### Udestående punkter i august:

- Kvalificering i CAN
- Udarbejdelse af to pakker
- Risikovurdering og tidsplan



## Udviklingsplan for Sydhavnen

8. august 2013

### Nye veje til at få udsatte unge i uddannelse (S8)

Sagsbehandler

-

*Tema: Sammenhængskraft*  
*Pakke: Udviklingsplaner*

#### Eksekveringsparat?

	JA / NEJ
Udvalgsbehandlet	nej
Kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling	ja



Der er med *Politik for Udsatte Byområder* identificeret seks udsatte byområder i København, som har et særligt behov for at blive løftet. Et af områderne er *Kgs. Enghave/Vesterbro*, hvor der i 2013 er særligt fokus på *Sydhavnen*.

Dette budgetnotat omhandler ét af otte initiativer i udviklingsplanen for Sydhavnen: *Nye veje til at få udsatte unge i uddannelse*.

#### Baggrund

I forhold til Københavns Kommunes målsætning om, at 95 pct. skal have en ungdomsuddannelse eller længere videregående uddannelse viser statistik for området omkring Sjælør Boulevard og Händelsvej, at det kun sker for 44 pct. mod 78 pct. i hele Københavns Kommune.

Det estimeres, at der i området er ca. 150 unge mellem 15 og 29 år, der ikke har eller er i gang med en ungdomsuddannelse.

Uddannelse til denne gruppe er afgørende for at ændre Sjælør Boulevards status som særligt udsat boligområde. Det har vist sig vanskeligt at nå denne gruppe af socialt marginaliserede unge uden for uddannelsessystemet og arbejdsmarkedet gennem kommunens ordinære tiltag. Det er den tydeligste og måske tungeste problematik i de udsatte boligafdelinger,

da det er her de opholdes sig og søger fællesskab med andre i sammen situation i mangel på alternativer.

Der vil samtidig blive øget fokus på kommunens evne til at indfange denne gruppe i de udsatte boligområder – ikke mindst i lyset af at uddannelse bliver et kommende kriterium for udpegning af særligt udsatte boligområder

Sjælør Boulevard er oplagt sted at prøve nye veje til at løse disse udfordringer. Området rummer nemlig en række store potentialer, der kan udnyttes:

- En boligsocial helhedsplan der har god kontakt til de unge
- Kommende renoveringer af to almene boligafdelinger for ca. 400 mio. kr., der kan skabe praktikpladser og fritidsjob
- To tekniske skoler med relevante faglige profiler (bygge og anlæg samt hotel og restauration)
- To gymnasier
- To store kolleger i umiddelbar nærhed med mange studerende, hvilket eventuelt giver mulighed for mentorer/lektiehjælp

På Sjælør Boulevard er der således store muligheder for at matche unge, der har svært ved at få en fod inden for eller blive motiveret til ungdomsuddannelse med uddannelsesstilbud og andre aktiviteter, der kan understøtte dette.

## **Indhold**

Der ansættes en medarbejder i BUF for en periode på tre år til at facilitere et lokalt samarbejde om at nå de unge og brobygge til eksisterende uddannelses- og beskæftigelsestilbud i bydelen eller andre dele af byen.

Medarbejderen skal have kendskab til det kommunale system og uddannelses- og beskæftigelsestilbud. Herudover skal medarbejderen opbygge lokale relationer – først og fremmest til de unge; men også til relevante aktører i området, som kan bidrage til en samlet indsats for gruppen af unge.

Der nedsættes en lokal arbejdsgruppe, der skal have til opgave at udvikle en strategi målrettet unge i udsatte boligområder, der ikke har succes med overgangen fra grundskole til ungdomsuddannelserne.

Indsatsen skal løbe i tre år og skal løbende evalueres.

*Synergieffekter*

Der skal gennemføres renoveringsarbejder i boligafdelingerne på Sjælør Boulevard for et beløb på op mod 400 mio. kr. Aftaler om praktik, uddannelse og arbejde i den forbindelse vil give synergi mellem social og fysisk udvikling.

### **De økonomiske konsekvenser**

De samlede økonomiske konsekvenser af estimeret til at udgøre 2,1 mio. kr. i driftsudgifter i perioden fra 2014-2016.

**Tabel 1. Serviceudgifter**

<b>1.000 kr. – 2014 p/l</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<i>Serviceudgifter:</i>				
Projektleder hos BUF	600	600	600	
Aktiviteter m.v.	100	100	100	
<b>Serviceudgifter i alt</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	