

# UDVIKLINGSPLAN FOR URBANPLANEN

UDKAST



BOLIGFORENINGEN 3B

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen

**SAMMEN  
OM BYEN**



## UDVIKLINGSPLAN FOR URBANPLANEN

Vision for udviklingen af Urbanplanen	3
Udviklingen er allerede i gang	5
Urbanplanen – en bydel der ikke blev som forventet	6
Fysiske problemer i Urbanplanen	7
Sociale problemer i Urbanplanen	8
Byudviklingsmuligheder i Urbanplanen	9
Eksisterende potentialer for byudvikling i Urbanplanen	13
Forandringer med effekt	14
Tre fysiske greb der skal forandre Urbanplanen	15
Initiativernes placering i Urbanplanen	16
Social indsats er forudsætningen for forandring	17
Gennemførelse af udviklingsplanen i to etaper	18
To etaper, 5 deletaper, 14 initiativer	19
Omverdensinddragelse	20
Etape 1 – Remiseparken og nye attraktive boliger	
Etape 1A – Remiseparken	21
Etape 1B – Nye rækkehuse ved Remiseparken	24
Etape 1C – Nye rækkehuse ved Peder Lykke Højhuset	25
Etape 2 – Nyt bydelscenter og nyt kvarter i Urbanplanen	
Etape 2A – Nyt bydelscenter	26
Etape 2B – Nyt kvarter i Urbanplanen	29
Mulige tiltag i fremtiden	32



Den bemandede legeplads Byggelegepladsen udgør en af Urbanplanens mange kvaliteter

## UDVIKLINGSPLAN FOR URBANPLANEN

Urbanplanen er et af Københavns største almene boligområder og en del af det udsatte byområde på Amager, som er udpeget i Københavns Kommunes *Politik for Udsatte Byområder*. Området er præget af en række fysiske og sociale udfordringer, som medfører behov for markante tiltag for at øge trygheden og vilkårene for at skabe en positiv udvikling i området.

Med aftalen om Budget 2014 blev det besluttet, at Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen i samarbejde med øvrige relevante forvaltninger og i dialog med lokale aktører skulle udarbejde en strategi for Solvang Centret.

På den baggrund har Teknik- og Miljøforvaltningen i samarbejde med Boligforeningen 3B (3B), som ejer boligene i Urbanplanen, udarbejdet denne plan for udvikling af området til et trygt og attraktivt boligområde og en populær destination for den omgivende by.

I forbindelse med udarbejdelsen af planen har der været afholdt møder og workshop med beboerne og lokaludvalget. Planen er på den baggrund løbende blevet tilpasset.

### Vision for udviklingen af Urbanplanen

Visionen for Urbanplanen er, at området går fra at være en ø i byen med et negativt omdømme til at være en integreret del af byen, som indfrier områdets store potentialer for at være et trygt og levende bymiljø.

Urbanplanen har således potentialet til at blive et virkelig attraktivt boligområde i København. Beliggenheden er yderst attraktiv tæt ved to metrostationer, Amager Fælled, Ørestad, store uddannelsesinstitutioner og omkring 15 minutter på cykel fra Rådhuspladsen og Amager Strandpark.

Urbanplanen har mange faciliteter for børnefamilier med Dyvekeskolen, der netop er blevet helhedsrenoveret og udpeget til digital profilskole, de to bemandede legepladser, Bondegården og Byggelegepladsen, og med Sundby Idrætspark og Sundby Bad lige på den anden side af Englandsvej.

Derfor vil 3B og Københavns Kommune holde et højt ambitionsniveau i Urbanplanens udvikling og arbejde for, at Urbanplanen om fem-ti år er:

- **Et trygt og attraktivt boligområde for et bredt udsnit af københavnere**, hvor nye og eksisterende beboere kan finde den bolig, de ønsker, og hvor de ønsker at bosætte sig og blive boende.
- **En destination for den omgivende by**, hvor københavnere kommer fra resten af byen for at nyde Urbanplanens rekreative muligheder og udnytte områdets muligheder for offentlige funktioner og fritidsaktiviteter.



Indgangen til Remiseparken og Urbanplanen fra Peder Lykkes Vej

At nå denne vision og skabe et trygt og attraktivt boligområde indebærer en række fysiske greb og sociale tiltag.

De fysiske tiltag er samlet under tre overskrifter:

- **En attraktion i bydelen:** Remiseparken i Urbanplanen indeholder allerede to bemandede legepladser, Bondegården og Byggelegepladsen, der er store attraktioner for områdets børnefamilier. Parken skal forbedres og indrettes med nye funktioner, så den bliver en attraktion ikke blot for Urbanplanens beboere, men for Amager og København som helhed. Områdets offentlige funktioner kan samtidig forbedres, udvides og samles i et nyt kvarterhus, der skaber et samlingspunkt i området.
- **En del af byen:** Remiseparken er Urbanplanens største attraktion, men ligger i dag hengemt for enden af en række blinde stikveje til områdets boligafdelinger. Urbanplanen skal være en del af den omgivende by med klare, gennemgående forbindelser på tværs af de forskellige boligafdelinger og Remiseparken.
- **Boliger til alle:** Urbanplanen rummer allerede i dag et bredt udvalg af lejlighedsstørrelser og rækkehuse – men de er næsten alle almene boliger. I Urbanplanen skal der bygges en række nye boliger, der tilbyder anderledes bolig- og ejerformer. Dermed kan eksisterende ressourcestærke beboere i Urbanplanen fastholdes, og området åbnes op for et bredere udsnit af københavnere, herunder studerende og folk, der ønsker en ejerbolig.

De tre fysiske greb er udviklet med udgangspunkt i forskning, der viser, hvilke tiltag der kan vende den sociale udvikling i et udsat boligområde.

De fysiske indsatser kan ikke alene skabe forandring i Urbanplanen. Et stærkt civilsamfund og boligsociale indsatser skal bidrage til en positiv udvikling i Urbanplanen og understøtte de fysiske tiltag.

Derfor skal de succesfulde sociale indsatser og det aktive civilsamfund i Urbanplanen understøttes og styrkes. Der skal være et tæt samspil mellem de fysiske og sociale indsatser, hvor fysiske forandringer, for eksempel et nyt kvarterhus, understøtter det lokale engagement og medborgerskab, og hvor sociale indsatser, for eksempel længere åbningstider i de kommunale funktioner, skaber størst mulig værdi af de fysiske investeringer.



Udvikling i og omkring Urbanplanen

## UDVIKLINGEN ER ALLEREDE I GANG

Københavns Kommune og 3B har allerede igangsat en række tiltag, der opgraderer området:

Med mere end 630 mio. kr. investeret i renovering af de almene boliger er de enkelte lejligheder bragt op på et tidssvarende kvalitetsniveau.

Københavns Kommune har foretaget en helhedsrenovering af Dyvekeskolen til ca. 125 mio. kr.

I Overførselssag 2013-2014 allokeredes 7 mio. kr. til en ny indgang til Remiseparken fra Peder Lykkes Vej.

I nærområdet blev der ved forhandlingerne om Budget 2014 bevilget midler til henholdsvis Kornblomstparken, Musiktorvet etape 2 og støjreducerende asfalt på Røde Mellevej.

Disse investeringer er dog ikke tilstrækkelige til at løfte Urbanplanen. Der er derfor behov for, at kommunen i højere grad matcher 3B's investeringer.

For at fortsætte udviklingen er denne udviklingsplan derfor udarbejdet i samarbejde med 3B på baggrund af beslutninger i forbindelse med Budget 2014.

### BUDGETAFTALE 2014

"Urbanplanen er i dag ikke i tilstrækkelig grad integreret i den omkringliggende by, arbejdsløsheden er høj blandt beboerne, og områdets børn har en beskedent tilknytning til foreningslivet."

"Aktører omkring Solvangscentret har præsenteret en række spændende ideer om fornyelse og udvikling af området. Nogle ideer forudsætter nyt plangrundlag, mens andre kræver kommunal medfinansiering. Parterne er på den baggrund enige om at bakke op om initiativet ved at bede Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen om i samarbejde med øvrige relevante forvaltninger og i dialog med aktører i området, at udarbejde en strategi for Solvangscentret med afsæt i de lokale ideer, ønsker fra den relevante boligorganisation og kommunens forvaltninger. Parterne ønsker en hurtig afklaring"

### OVERFØRSELSSAG 2013-2014

"Urbanplanen er en stor, sammenhængende boligbebyggelse, der kun i ringe grad er integreret i den omgivende by. Midt i Urbanplanen ligger Remiseparken, som er en af Københavns største parker. Men der mangler en synlig indgang til parkområdet. Parterne er derfor enige om at etablere en ny indgang til Remiseparken, så der tydeligt vises vej til Urbanplanen og Remiseparkens attraktioner."



Luftfoto af Urbanplanen taget under anlæggelsen af Solvang Centret.

## URBANPLANEN – EN BYDEL DER IKKE BLEV SOM FORVENTET

Da området skulle bebygges i 1964, blev planlægningen lagt ud til det nystiftede KBI A/S (Kooperativ Bygge Industri), der bestod af seks sociale boligselskaber og fem kooperative byggevirksomheder. KBI A/S tegnede Urbanplanen efter datidens idealer om den funktionsopdelte by, placeret i et fælles park-areal uden trafik, private zoner eller forskelligartet boligmasse.

Urbanplanen (Remisevænget og Hørgården) er primært opført fra 1966-1971. De sidst opførte boligafdelinger er Dyvekevænget i syd opført 1994-1997 og Signalgården i nord opført i 2011.

Da de første dele af byggeriet var nyopført flyttede mange familier med børn ud i området. Her var gode store lejligheder, lys, luft, ingen trafik, og alt lige fra institutioner, indkøb, vaskeri etc. var planlagt som en del af Urbanplanen.

Flere beretninger fra ældre beboere fortæller om, hvordan området genlød af børn, der legede mellem boligblokkene. Området havde også en stærk social kultur, man kom hinanden ved og holdt store fester i fælleslokalerne med datidens berømte sangere og entertainere.

Som tiden gik, voksede børnene op og flyttede hjemmefra, aldersgennemsnittet steg. Den nye generation af familier, der skulle være flyttet ind i 80'erne, ønskede i stedet at bo i parcelhus med egen have, eller i større lejligheder. Københavns Kommune havde anvisningsret til de almene boliger i Urbanplanen, og da fraflytningsprocenten steg, steg antallet af anviste borgere.

Hovedparten af de anviste borgere stod uden for arbejdsmarkedet og var socialt udsatte eller ressourcetsvage borgere. En negativ spiral begyndte i Urbanplanen. I dag er mellem 40 og 50 procent af beboerne på én eller anden form for overførselsindkomst, og en tredjedel af de ca. 6.000 beboere er af anden etnisk herkomst end dansk. Andelen af unge i alderen 0-17 år er dobbelt så højt som gennemsnittet for det øvrige København, og i perioder har området været plaget af kriminalitet, vold og hærværk.

Områdets udfordringer er således både fysiske på grund af en forkert planlægning i 1960'erne og sociale på grund af en beboersammensætning, som har udviklet sig forkert gennem en længere årrække.



Eksempel på områdets store skala og et område, der i døgnets mørke timer opleves utrygt grundet manglende øjne på det offentlige rum

## FYSISKE PROBLEMER I URBANPLANEN

### **Veje og forbindelser**

I bil kommer man til bebyggelsen fra alle sider og kan parkere i kanten. Der er ikke adgang for biler gennem henholdsvis Remisevænget og Hørgården, hvilket betyder, at Urbanplanen udgør et meget stort bilfrit område. I areal svarer Urbanplanen omtrent til hele den gamle del af Islands Brygge. Sammenligningen viser, hvor stort et byområde, der er tale om uden gennemkørende biltrafik.

På cykel kan man komme gennem bebyggelsen ad en snoet sti, men for udefrakommende kan stien være vanskelig at finde, og på nogle strækninger opleves den utryk.

De manglende trykke, klare og attraktive forbindelser gennem Urbanplanen gør, at bebyggelsen fremstår som en uigennemtrængelig, uoverskuelig og ikke særlig urban bebyggelse. Et område det er vanskeligt at lære at kende for udefrakommende og vanskeligt at komme igennem.

### **Uhensigtsmæssigt placeret butikscenter**

Solvang Centret har været Urbanplanens centrale funktion mod syd. Centret kan ikke længere lejes ud. Centret ligger uhensigtsmæssigt placeret i forhold til dagligvarehandel, da supermarkeder i dag har behov for at være placeret ved en hovedtrafikåre.

Det vil være mere hensigtsmæssigt at placere dagligvarehandel ved kanterne af bebyggelsen og at placere daginstitutioner og kommunale tilbud mere centralt i bebyggelsen for at tilskynde udefrakommende borgeres gang i Urbanplanen.

### **Manglende øjne på det offentlige rum**

Urbanplanens boliger er bygget med fokus på at skabe så meget ro og privatliv for den enkelte beboer som muligt. Således ligger mange af boligerne orienteret væk fra områdets interne færdselsveje eller orienteret mod en indre gård. Det bevirker at mange af områdets veje og stier ofte opleves øde og uden overvågning fra de omkringliggende bygninger. Det mærkes i høj grad på Urmagerstien og bibliotekspladsen efter skolens lukketid.

### **Bebyggelsens struktur**

Urbanplanen er opdelt med tre afdelinger i Hørgården (I, II og III) og Signalgården nord for Peder Lykkes Vej og fire ganske klart tegnede dele syd for Peder Lykkes Vej – Remisevængerne Nord, Øst, Vest samt Dyvekevænget mod syd.

Hver del har sin egen klare grundstruktur, tydeligst Remisevænget Øst og Vest, der ligger som lange forløb af bygningsstænger på hver side af Remiseparken. Mod vest består bebyggelsen af rækkehuse i to etager, alle med have.

"Urbanplanen har en række boligsociale udfordringer: unge, der hverken er i uddannelse eller arbejde, og nogle af dem skaber utryghed i området og er kriminalitetstruede; familier, der ikke har nok kendskab til det kommunale system til at hente den hjælp, de har brug for; socialt udsatte beboere, der lever isolerede i deres bolig eller generer deres omgivelser; højere arbejdsløshed og lavere uddannelsesniveau end det kommunale gennemsnit; mangel på kulturtilbud og generelt mangel på liv i gaderne, hvilket er med til at skabe utryghed."

**Boligsocial helhedsplan for Urbanplanen 2014-17**



Bibliotekspladsen opleves af mange som et utrygt byrum i døgnets mørke timer

## SOCIALE PROBLEMER I URBANPLANEN

### Uddannelse

Området huser færre voksne med en uddannelse eller bare en ungdomsuddannelse end gennemsnitligt i København.

Knap 70 pct. af de 16-29-årige har kun grundskole, og for alle Urbanplanens beboere gælder det godt 50 pct.

Under 10 pct. af beboerne har en lang eller mellemlang uddannelse, mod godt 30 pct. af københavnere i gennemsnit.

### Arbejdsmarkedstilknytning

Området huser næsten dobbelt så høj andel af arbejdsløse som gennemsnitligt i København. Indtægtsniveauet ligger 60-70.000 kr. under gennemsnittet for København.

### Alderssammensætning

Alderssammensætningen afviger fra byen som helhed. 17 pct. af Urbanplanens beboere er mellem 7 og 17 år, hvilket er næsten dobbelt så højt som i resten af København.

Til gengæld er der kun omkring halvt så mange 25-34-årige i området som i byen som gennemsnit.

### Utryghed

En af de største sociale udfordringer er en høj grad af oplevet utryghed. Op mod 75 pct. af Urbanplanens beboere er utrygge ved at færdes i Remiseparken og Solvang Centret.

I Urbanplanen opleves 18+-gruppen som meget synlig og konfliktskabende. Der har været sammenstød mellem 18+-gruppen og brugerne af Sundholm. En del af dem bor fortsat hjemme, men tilbringer en stor del af tiden med ophold rundt omkring i det offentlige rum i området.

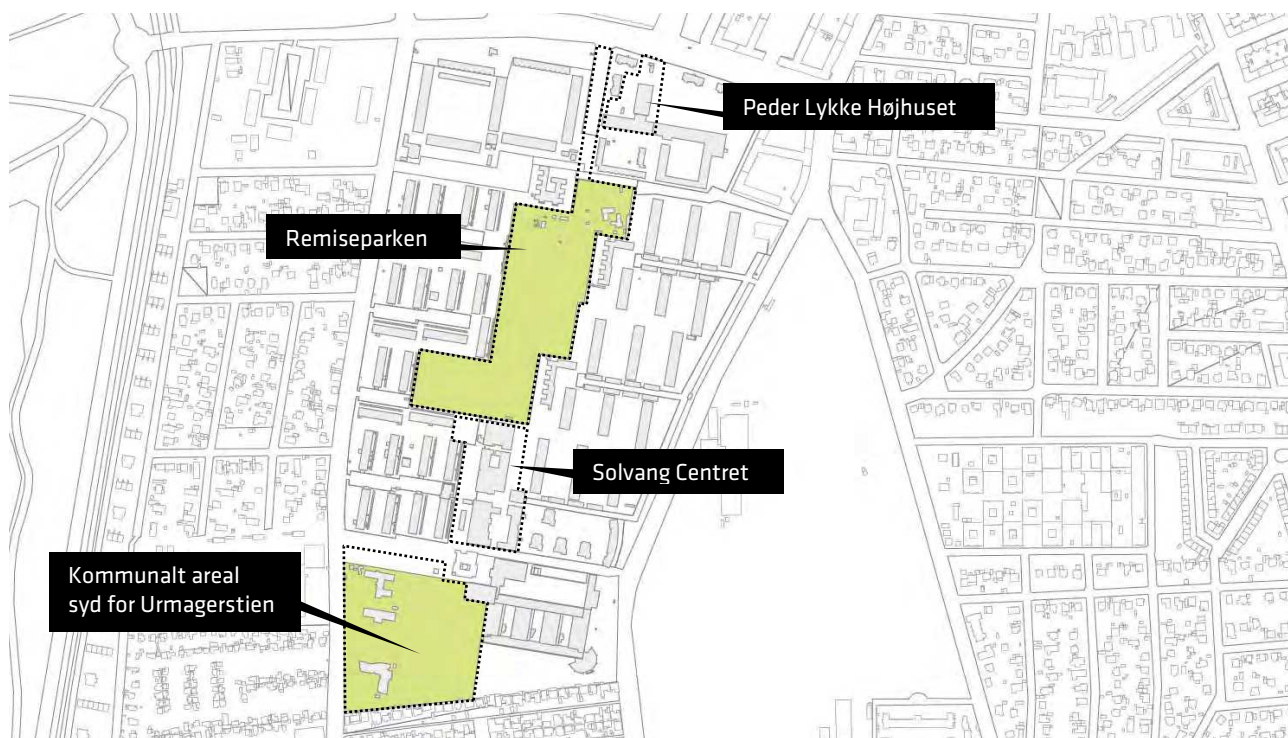
Gruppen har i Solvang Centret et værested, der drives af de unge selv, og bruges af 25-40 udsatte unge, der tidligere har skabt uro i området.

Ved nedrivningen af Solvang Centret forsvinder værestedet. Det betyder, at der skal tænkes i en særlig indsats for at få brugergruppen videre i gode fritidsjob og uddannelsesaktiviteter. Hverken boligforeningen eller kommunen ønsker at etablere et nyt værested, da dette vurderes uholdbart i længden, hvorfor der i stedet arbejdes på en matrikelløs løsning udført i et fælles samarbejde mellem SSP og den boligsociale helhedsplan i Urbanplanen. Der er startet en dialog med de unge, for at inddrage dem i udformningen af den fremtidige løsning.

### Omdømme

En stor del af beboerne oplever i dag Urbanplanens omdømme som det mest negative aspekt ved at bo i Urbanplanen.





Områder med potentiale for byudvikling, der arbejdes med i udviklingsplanen

## BYUDVIKLINGSMULIGHEDER I URBANPLANEN

### Urbanplanen kan blive en del af byudviklingen

Urbanplanen ligger i området Amager Vest, hvor der i disse år sker en stor udbygning med både boliger og erhverv i Ørestaden. Urbanplanen ligger tæt op ad DR Byen og det kommende August Schade Kvarteret. Der er med Ørestaden sket en infrastrukturel opgradering med en metroforbindelse i umiddelbar nærhed til Urbanplanen.

Området er beliggende ca. 4 km fra Rådhuspladsen, der nås på ca. 15 min på cykel eller via busforbindelse. Urbanplanen ligger ligeledes nær Københavns Universitet på Amager, hvilket gør placeringen ideel til boliger til universitetsstuderende.

Urbanplanen omfatter i dag en række større arealer, som ikke udnyttes hensigtsmæssigt, og som giver mulighed for at gøre Urbanplanen til en del af den positive byudvikling i Amager Vest. Urbanplanen kan endvidere bidrage med en række funktioner, rekreative muligheder og supplerende boligtilbud:

### Remiseparken

Remiseparken er ca. 36.500 m<sup>2</sup> stor og en af Københavns større parker. Som Urbanplanens grønne hjerte har Remiseparken potentialet til at være den store attraktion i Urbanplanen. Imidlertid er en høj andel af Urbanplanens beboere i dag utrygge ved at færdes i parken – især efter mørkets frembrud. Og Remiseparken bruges, med undtagelse af den nordlige del, kun i begrænset omfang af den omgivende by.

Med tanke på Remiseparkens størrelse er parken i dag ganske ukendt i København. En del af årsagen hertil er netop Remiseparkens placering inde midt i Urbanplanen. I dag ender Remiseparken blindt ved Solvang Centret med mulighed for at bevæge sig af en sti gennem det nedslidte center. Der er ved nedrivningen af Solvang Centret et potentiale i at forlænge Remiseparken frem til Urmagerstien.

Der er ligeledes et stort potentiale i at gøre parken mere tilgængelig for folk, der ikke bor i Urbanplanen. Det første skridt er taget med beslutningen i Overførselssagen 2013-2014 om at finansiere en ny indgang til Remiseparken fra Peder Lykkes Vej.

Parken indeholder i den nordlige del allerede to bemandede legepladser, Bondegården og Byggelegepladsen, der er store attraktioner for områdets børnefamilier. Med en revitalisering af Remiseparken, hvor den gøres synlig for den omgivende by, forbedres og indrettes med nye funktioner, kan den blive en attraktion ikke blot for Urbanplanens beboere, men for Amager og København som helhed.

En revitalisering af Remiseparken vil skabe:

- Nye attraktioner og øget tryghed i Urbanplanen
- Bedre indgange til parken, som vil gøre den til en del af byen



Indgang til Remiseparken fra Remisevænget Øst. Det er her svært at se, om man ad denne vej kan komme ud af Urbanplanen, ligesom det er svært at finde indgangen, når man kommer udefra.

## Solvang Centret

Ved nedrivningen af Solvang Centret forsvinder ca. 10.500 m<sup>2</sup> bebyggelse, og et større areal frigøres dermed til nyt byggeri i hjertet af Urbanplanen.

For grunden gælder lokalplan 233, Sundbyvester, lavet i 1994 i forbindelse med opførelsen af boligafdelingen Dyvekevænget. Planen foreskriver, at den kommende byggetomt for Solvang Centret fastlægges til boliger og serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv og håndværk.

Der kan inden for lokalplanområdet opføres indtil en bebyggelsesprocent på 110 pct. Det forventes, at der efter nedrivningen som minimum kan opføres tilsvarende mængde nye kvadratmeter, som der fjernes, hvilket svarer til ca. 10.500 m<sup>2</sup>.

Der forsvinder i forbindelse med nedrivningen af Solvang Centret flere kommunale funktioner fra Urbanplanen. Herunder socialcenteret, fremskudte beskæftigelsesindsatser, fritidsklubben Remisevænget, ungdomsklubben Joker og en række foreninger, der i dag har til huse i kælderen under centret og i en række lokaler, der ikke har kunnet lejes ud.

Der er et stort potentiale i at skabe en større kommunal funktion, der kan huse fremskudte kommunale indsatser, sundhedstiltag, foreninger og koordinere anvendelsen af de mange fælleslokaler, der allerede er placeret i Urbanplanens fælleshuse.

Ved nedrivningen af Solvang Centret frigives arealer til fremtidigt byudviklingsformål. Hovedparten af arealet ligger tilbagetrukket fra de omkringliggende veje og med god adgang til rekreative faciliteter i Remiseparken. Det er derfor også ideelt at bygge boliger her.

Nedrivningen af Solvang Centret skaber mulighed for etablering af:

- Nye offentlige funktioner, for eksempel et kvarterhus med bibliotek, kommunale funktioner mv.
- Nye boliger, for eksempel rækkehuse og ungdomsboliger



Skråfoto af det kommunale areal syd for Urmagerstien. Området huser i dag tre institutioner samt Dyvekeskolens boldbane

### Det kommunale areal syd for Urmagerstien

Arealet udgøres i dag af en parkeringsplads, tre kommunale institutioner og et grønt areal med en boldbane, der blandt andet anvendes af Dyvekeskolens elever.

De tre institutioner på arealet langs Røde Mellemvej har hver især friarealprocenter på mere end 300 pct., og tæller man boldbanen, som institutionerne grænser op til, med i beregningen, fås en samlet friarealprocent for institutionerne på over 1.300 pct. Da nyopførte institutioner i dag bygges med krav om en friarealprocent på 100 pct., er der et potentiale for at fortætte området.

Ved nyopførte institutioner stilles der ligeledes krav om et maksimalt støjniveau på 58 decibel. For institutionerne langs Røde Mellemvej udsættes børn og personale dagligt for støjgener på op mod 73 decibel. Man vil derfor med fordel kunne flytte og genopføre institutionerne længere fra Røde Mellemvej. Dette understøttes yderligere af den nye folkeskolereform, hvor der ønskes at skabe bedre kontakt mellem skole og fritidsordninger.

Med omkring 10.000 gennemkørende biler og omkring 3.000 cykler og knallerter om dagen på Røde Mellemvej skønnes en placering her at være en attraktiv for detailhandel. Med et eller flere velfungerende moderne supermarkeder skabes der liv i store dele af døgnet, der kan bidrage positivt til den oplevede tryghed i Urbanplanen.

Med supermarkederne vil der ligeledes blive skabt en række jobs og fritidsjobs til gavn for områdets mange unge.

Ved en fortætning og nytænkning af arealet er der mulighed for at opføre et helt nyt kvarter i Urbanplanen. Der vil således kunne ske en fortætning af området med op mod 20.000 m<sup>2</sup> nybyggeri af boliger, erhverv og handel ud over de genopførte institutioner. Samlet vil det give en tilføjelse af nyopførte etagemeter svarende til størrelsen af Remisevænget Vest. Med funktioner og boligformer, herunder private boliger, der ikke allerede er repræsenteret i Urbanplanen, vil det kunne give en mærkbar ændring i områdets beboersammensætning og brugergrupper.

Et nyt kvarter i Urbanplanen skaber mulighed for etablering af:

- Dagligvarehandel langs Røde Mellemvej
- Nye boliger, for eksempel ejerlejligheder, rækkehuse og ungdomsboliger
- Attraktive nyopførte fritidshjem tæt ved skolen og væk fra støjen
- Udvidelse af Remiseparken i syd med nyt aktivitetsområde og synligt indgangsparti fra Røde Mellemvej



Peder Lykke Højhuset fremstår nedslidt og som et element ude af skala med det omkringliggende byområde

### **Peder Lykke Højhuset**

Peder Lykke Højhuset er nedslidt og skal nedrives. Betonen forvitrer med nedbrydning af facader, altaner og konstruktionsdele mv. til følge. Boligselskabet Domea, der ejer Peder Lykke Højhuset, har besluttet at rive det ned.

Med nedrivningen skabes der mulighed for opførelse af nye boliger med et nogenlunde tilsvarende etageareal. Det er aftalt med Domea, der ejer arealet, at grunden søges frasolgt til en privat udvikler for derved at udvide boligbuddet i området.

Det forventes, at Teknik- og Miljøudvalget får forelagt en startredegørelse for området i efteråret 2014.

En nedrivning af Peder Lykke Højhuset vil give mulighed for

- Udvidelse af boligbuddet med private rækkehuse
- Et bedre og mere intimt nærmiljø

## EKSISTERENDE POTENTIALER I URBANPLANEN

Urbanplanen rummer udover en række byudviklingspotentialer også en række eksisterende kvaliteter, der bidrager til områdets positive udvikling og gør Urbanplanen attraktiv for byudvikling og nybyggeri. Eksempler på disse er:



Nær naturområdet Amager Fælled



400 meter fra DR Byen Station  
600 meter fra Sundby Station



Københavns Universitet Amager i umiddelbar nærhed



Dyvekeskolen er en nyrenoveret it-profilskole med et skoledistrikt, der også rummer omkringliggende boligområder og fremadrettet formentlig dele af Ørestaden



Inden for 4 km tilsvarende 15 min på cykel nås hele Ørestaden, Amager Strandpark, Rådhuspladsen, Kongens Nytorv mv.



Nær kulturinstitutionerne DR Byen, Amager Bio og Beta



De bemandede legeplader Bondegården og Byggelegepladsen



Foreningsaktiviteter, sommercamp og en række andre tiltag finder løbende sted i Urbanplanen



Foreningsaktiviteter, sommercamp og en række andre tiltag finder løbende sted i Urbanplanen

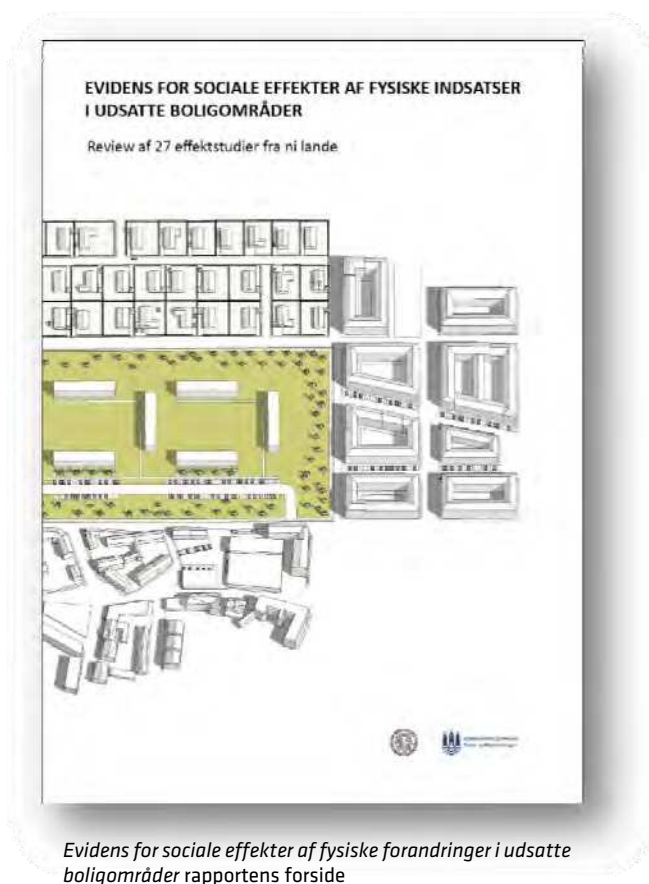
## FORANDRINGER MED EFFEKT

Københavns Kommune har sammen med Arkitektforeningen undersøgt, hvordan der skabes mærkbare sociale forandringer ved fysiske indsatser i udsatte boligområder. Det er sket ved at gennemgå den internationale forskning på området. Resultatet er samlet i rapporten "Evidens for sociale effekter af fysiske forandringer i udsatte boligområder".

Rapporten viser klart, at renoveringer af boliger – som for eksempel dem der er gennemført i Urbanplanen i de seneste år – er gode for beboerne, men ikke i sig selv medfører forandringer som ændringer i uddannelsesniveau, arbejdsmarkedstilknytning mv.

Forskning viser imidlertid, at strukturelle fysiske tiltag kan skabe positive sociale forandringer i et område.

Med viden om hvilke fysiske forandringer der kan skabe positive sociale effekter, er udviklingsplanen bygget op om tre strukturelle forandringer af Urbanplanen. Det er ambitionen, at en samlet fysisk plan i samspil med allerede iværksatte tiltag skal medvirke til større åbenhed, mere tryghed, øget beskæftigelse og et mere levende byliv.



Evidens for sociale effekter af fysiske forandringer i udsatte boligområder rapportens forside

Planen for Urbanplanens fysiske udvikling sammenfattes i tre overordnede greb:

- **En attraktion i bydelen**  
Remiseparken skal være en attraktion alle københavnere kender og bruger. Urbanplanen vil i højere grad blive besøgt i hverdagen ved anvendelse af bibliotek og kommunale funktioner i kvarterhuset og ved indkøb i områdets nye supermarkeder og butikker. Herved får flere et forhold til området, der over tid vil blive en integreret del af byen.
- **En del af byen**  
Remiseparken skal gøres mere tilgængelig med nye indgange og stiforbindelser langs Urbanplanens kant til omgivelserne. Urmagerstien gentænkes som en bymæssig tværgående forbindelse. Herigennem kommer Urbanplanen til at hænge bedre fysisk sammen med omgivelserne, og det bliver mere overskueligt at bevæge sig ind i området og igennem det.
- **Boliger til alle**  
Med over 400 nye boliger, blandt andet i et helt nyt kvarter, med nye boligformer og ejerforhold tiltrækkes beboergrupper, der ikke ellers ville have flyttet til Urbanplanen.

De tre greb sigter samlet set mod at skabe et mere levende bymiljø i Urbanplanen gennem nye attraktioner og infrastruktur og større variation i funktioner og boligtyper. Initiativerne i de tre greb er vist på de næste sider.

## TRE GREB SKAL FORANDRE URBANPLANEN

Udviklingsplanens tre greb udmøntes konkret i 14 initiativer. Disse etableres over 2 etaper.

### EN ATTRAKTION I BYDELEN



#### Etape 1

- Revitalisering af Remiseparken
- Eksempelprojekt for lokal håndtering af regnvand

#### Etape 2

- Nyt kvarterhus med bibliotek og andre funktioner som samlingspunkt i bydelen
- Urbanpladsen – nyt byrum ved kvarterhuset
- Nyt kvarter med butikker og private boliger ved Røde Mellemvej
- Flytning af fritidshjem
- Nyt aktivitetsområde i syd

### EN DEL AF BYEN



#### Etape 1

- Ny indgang til Remiseparken fra Peder Lykkes Vej
- Opgradering af stien gennem Remiseparken
- Forbedret adgang til Remiseparken gennem 3B's færdselsarealer

#### Etape 2

- Opgradering af Urmagerstien

### BOLIGER TIL ALLE



#### Etape 1

- Nye rækkehuse ved Peder Lykke Højhuset
- Nye rækkehuse ved Remiseparken og genhusning af institutioner

#### Etape 2

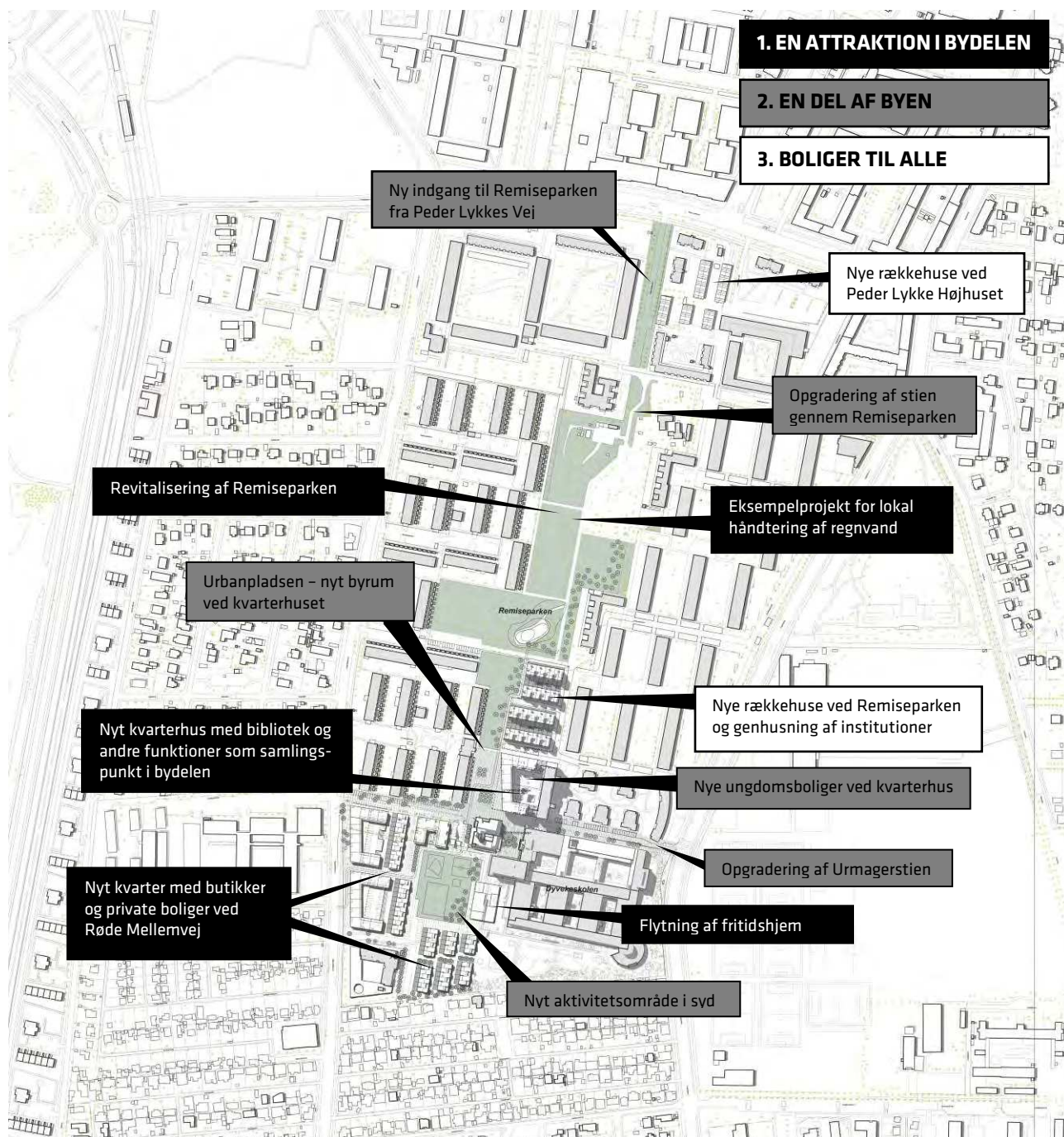
- Nye ungdomsboliger ved kvarterhuset
- Nyt kvarter med butikker og private boliger ved Røde Mellemvej

Udviklingsplanens tre greb

De 14 initiativer suppleres af en række sociale indsatser. Disse præsenteres på side 17.

## INITIATIVERNES PLACERING I URBANPLANEN

På kortet nedenfor ses placeringen af udviklingsplanens 14 initiativer:





## SOCIAL INDSATS ER FORUDSÆTNINGEN FOR FORANDRING

De fysiske indsatser kan ikke alene skabe forandring i Urbanplanen. Sociale indsatser skal bidrage til en positiv udvikling i Urbanplanen og understøtte de fysiske tiltag.

### Partnerskabet – den boligsociale helhedsplan i Urbanplanen

Siden 2007 har kommunen og 3B samarbejdet om den boligsociale helhedsplan *Partnerskabet*. Den igangværende boligsociale helhedsplan i Urbanplanen er igangsat 2014 og løber til og med 2017. Hertil kommer et tæt samspil mellem den boligsociale helhedsplan og kommunale indsatser i Urbanplanen og tilstødende udsatte boligområder, for eksempel fremskudt beskæftigelse, styrket borgerservice samt indsatser for udsatte borgere, børn og unge. Boligsociale kontrakter mellem boligorganisationerne og kommunen fastlægger rammerne for samarbejdet.

### Partnerskabet om Urbanplanen – Sikker By

I 2013 blev der endvidere igangsat Partnerskabet om Urbanplanen mellem Københavns Kommune, 3B, SSP og Københavns Politi under Sikker By-programmet. Partnerskabet om Urbanplanen skal bidrage til øget tryghed og mindre kriminalitet i Urbanplanen og nærområdet. Tryghedspartnerskabet igangsætter aktiviteter inden for tre indsatsområder: 'Dialog og kommunikation, der skaber et bedre omdømme', 'Byrum der opleves som trygge' og 'Brobygning til et godt voksenliv'. Aktiviteterne supplerer det boligsociale samarbejde i området og koordineres tæt med dette.

### Lokale ressourcer i spil

Den boligsociale helhedsplans aktiviteter udvikles og implementeres i tæt samarbejde med områdets beboere, frivillige samt en lang række samarbejdspartnere, herunder lokale aktører som Solvang Bibliotek og Medborgercenter, Sundby Idrætspark, skoler og klubber. Det gælder for eksempel job- og uddannelsescaféer, lønpenge- og fritidsjob, opsøgende aktiviteter, opbygning af foreninger og netværk, lettere adgang til kultur- og fritidstilbud samt brobygning til kommunale og øvrige tilbud og rådgivninger.

### Styrket indsats for 18+ målgruppen

Det boligsociale arbejde med 18+målgruppen i Urbanplanen understøttes af en styrket indsats i regi af SSP+ fra august 2014 til juli 2015. Det sker gennem et tæt samarbejde mellem den kommunale kernerdrift, særligt om beskæftigelse og uddannelse samt helhedsplanens inddragende og motiverende fritidsaktiviteter for målgruppen. Indsatsen er finansieret af Sikker Bys Akutpulje med afsæt i den aktuelle situation, hvor lokallet, som målgruppen tidligere har fået lov til at bruge, forsvinder med nedrivningen af Solvang Centret. Indsatsen skal øge trygheden i Urbanplanen og bidrage til at udvikle nye bydækkende metoder i brobygning af udsatte unge til uddannelse og beskæftigelse.

### Styrket social indsats i samspil med de fysiske forandringer

Den nuværende boligsociale indsats i Urbanplanen kan i forbindelse med udviklingsplanen styrkes yderligere som grundlag for at skabe en positiv udvikling i området. Derfor skal de succesfulde sociale indsatser og det aktive civilsamfund i Urbanplanen understøttes og styrkes. Der skal være et tæt samspil mellem de fysiske og sociale indsatser, hvor fysiske forandringer, fx et nyt kvarterhus, understøtter det lokale engagement og medborgerskab, og hvor sociale indsatser, fx længere åbningstider i de kommunale funktioner, skaber størst mulig værdi af de fysiske investeringer.

Følgende initiativer kan blandt andet iværksættes:

- **Børne- og Unge Kulturpiloterne.** I Urbanplanen og Ørestad uddannes børn og unge til kultur-iværksættere og ambassadører for kulturelle aktiviteter, hvorved de bliver i stand til at vurdere kultur på tværs af alder, kulturel baggrund og social status og oplever, at de kan påvirke deres omgivelser og spille en rolle i det samfund, der omgiver dem.
- **Udvidet åbningstid på Solvang Bibliotek.** Biblioteket er et centralt samlingspunkt i Urbanplanen, der skaber rum for aktiviteter for borgere i alle aldre. Øget åbningstid i biblioteket vil understøtte biblioteket som et vigtigt tilbud i Urbanplanen – både til beboerne og borgere uden for Urbanplanen. Det vil samtidig styrke biblioteket inden etablering af et nyt kvarterhus.
- **Udvidet åbningstid i Sundby Idrætspark og Sundby Bad.** Lokale unge uddannes som livreddere og står herefter for at holde svømmehallen åben ud over normal åbningstid. Projektets formål er at få flere unge til at bruge svømmehallen og samtidig skabe en bedre relation mellem svømmehallen og de lokale unge, så hævværk og u hensigtsmæssig opførsel undgås.
- **Styrket indsats for 18+-målgruppen.** Som det fremgår ovenfor er der iværksat en særlig indsats for unge over 18 år omkring Solvang Centret. Indsatsen kan styrkes og fortsættes i de kommende år.

## GENNEMFØRELSE AF UDVIKLINGSPLANEN I TO ETAPER

En så markant og gennemgribende udvikling af Urbanplanen, som er tiltænkt med udviklingsplanen, kan kun løses gennem en længere forandringsproces.

Forandringsprocessen kræver et omfattende forarbejde med inddragelse af de lokale borgere, lokaludvalg, kommunale parter og øvrige interessenter.

Udviklingsplanen gennemføres derfor i to overordnede etaper og fem deletaper med de hurtigst eksekverbare tiltag først.

Etape 1 omfatter primært en revitalisering af Remise-parken og nye boliger i området. Etape 1 kan besluttes i efteråret 2014 i forbindelse med budgetforhandlingerne for 2015.

Etape 2 omfatter primært et nyt kvarterhus og et helt nyt kvarter med butikker og private boliger. Udformningen af etape 2 kræver nærmere undersøgelser af byggemuligheder og økonomi. Etape 2 forventes at kunne blive besluttet i 2015.

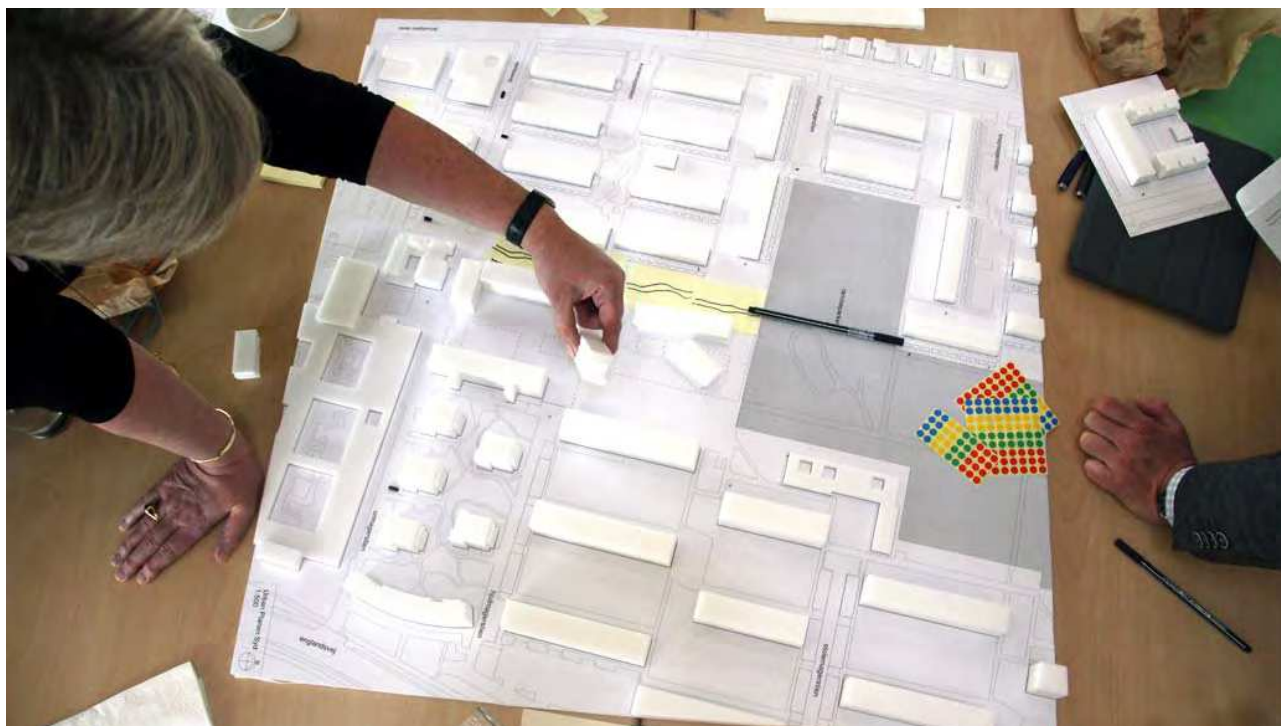


Etapedeling af udviklingsplanen med etape 1 nord for skillelinje og etape 2 syd for skillelinje.

## TO ETAPER, 5 DELETAPER, 14 INITIATIVER

<b>Etape 1 - Remiseparken</b>		
<b>Igangsættes i efteråret 2014</b>		
<b>Deletape</b>	<b>Initiativer</b>	<b>Kommunal finansiering</b>
Remiseparken (1A)	Revitalisering af Remiseparken	50 mio. kr. i anlæg 1,3 mio. kr. i løbende drift
	Opgradering af stien gennem Remiseparken	Indgår i finansieringen af initiativerne Revitalisering af Remiseparken og Ny indgang til Remiseparken fra Peder Lykkes Vej
	Ny indgang til Remiseparken fra Peder Lykkes Vej	Finansieret i Overførselssagen 2013-2014
	Forbedret adgang til Remiseparken gennem 3B's færdselsarealer	Ingen kommunal medfinansiering
	Eksempelprojekt for lokal håndtering af regnvand	Finansieres gennem midler fra HOFOR.
Nye Rækkehuse ved Remiseparken (1B)	Nye rækkehuse ved Remiseparken og genhusning af institutioner	14 mio. kr. i grundkapital 4 mio. kr. i anlæg
Nye boliger ved Peder Lykke Højhuset (1C)	Nye rækkehuse ved Peder Lykke Højhuset	Ingen kommunal medfinansiering

<b>Etape 2 - Nyt bydelscenter og kvarter</b>		
<b>Forberedes i 2014-2015. Igangsættes i efteråret 2015</b>		
<b>Deletape</b>	<b>Initiativer</b>	<b>Kommunal finansiering</b>
Nyt bydelscenter (2A)	Nyt kvarterhus med bibliotek og andre funktioner som samlingspunkt i bydelen	45-100 mio. kr. i anlæg 4-11 mio. kr. i løbende drift
	Nye ungdomsboliger ved kvarterhuset	7-13 mio. kr. i grundkapital Ca. 1 mio. kr. i løbende drift
	Urbanpladsen - nyt byrum ved kvarterhuset	6 mio. kr. i anlæg 0,1 mio. kr. i løbende drift
	Opgradering af Urmagerstien	8 mio. kr. i anlæg 0,1 mio. kr. i løbende drift
Nyt kvarter (2B)	Nyt kvarter med butikker og private boliger ved Røde Mellemevej	Kommunal indtægt fra grundsalg på anslået 60 mio. kr.
	Nyt aktivitetsområde i syd	6 mio. kr. i anlæg 0,3 mio. kr. i løbende drift
	Flytning af fritidshjem	Op mod 53 mio. kr. i anlæg afhængig af fremtidigt kapacitetsbehov Uafklarede driftbesparelser



Billede fra 3B's beboerworkshop om nybyggeri på Solvang Centrets grund

## OMVERDENSINDDRAGELSE

### Aftale mellem 3B og Københavns Kommune

Udviklingsplanen kan kun gennemføres i et tæt samarbejde mellem Københavns Kommune og 3B.

3B ejer flere end 3.000 boliger i Urbanplanen og næsten alle matrikler, der omkranser Remiseparken. Københavns Kommune ejer Remiseparken og arealerne syd for Urmagerstien. Fysiske forandringer i Urbanplanen skal derfor sammentænkes og ske på tværs af de to grund-ejeres matrikler.

Udviklingsplanen er derfor også udviklet i et tæt samarbejde mellem kommunens forvaltninger og 3B. Der har samtidig været en betydelige beboer- og borgerinddragelse.

Udviklingsplanen forventes gennemført over de kommende fem år. Som grundlag for det videre samarbejde vil 3B og Københavns Kommune indgå en initiativaf-tale om det videre samarbejde.

Initiativaf-talen udarbejdes med udgangspunkt i udviklingsplanen samt kommunen og den almene sektors generelle samarbejde om at løfte udsatte boligområder. Initiativaf-talen forventes indgået efter forhandlingerne om Budget 2015 i Københavns Kommune og godkendt hos begge parter i løbet af efteråret 2014.

### Inddragelse af beboere og borgere

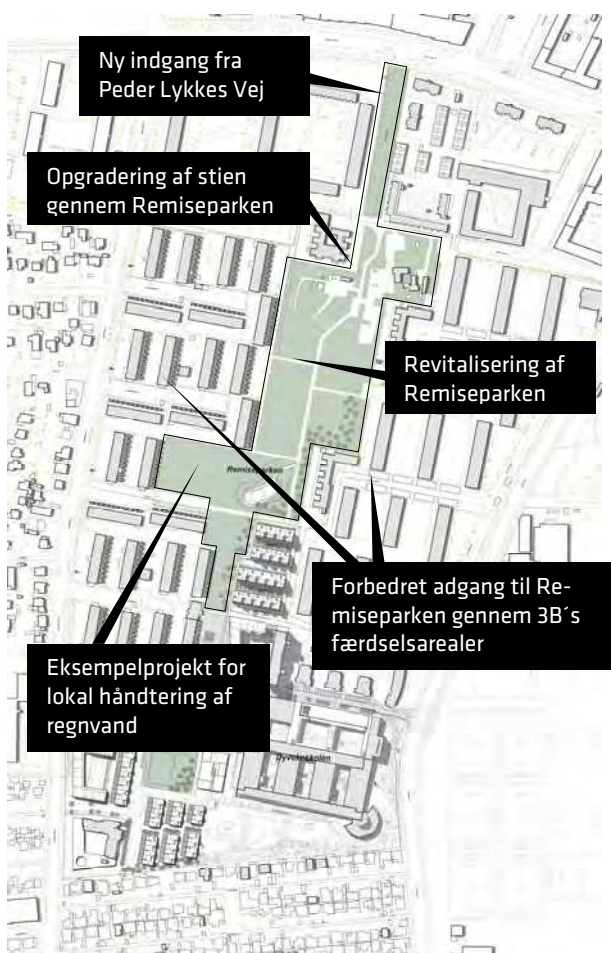
En omdannelse af Remiseparken og Urbanplanen med nye attraktioner, boliger og faciliteter kan kun gennemføres med tæt involvering af beboerne i Urbanplanen og borgerne på Amager.

I forbindelse med udarbejdelsen af planen har der været afholdt flere møder med beboere og borgere, afdelingsbestyrelser, fællesbestyrelsen og lokaludvalget. 3B har endvidere afholdt en beboerworkshop.

På baggrund af inddragelsen er planen blevet tilpasset, så den så vidt muligt afspejler de ønsker, der lokalt er til fremtiden i Urbanplanen.

Den foreliggende udviklingsplan er en overordnet ramme om den kommende udvikling i området. Det er derfor afgørende, at der sker en tæt inddragelse af beboere og borgere i den videre udvikling og gennemførelse af planen – ikke mindst hvordan Remiseparken skal se ud i fremtiden.

## ETAPE 1A – REMISEPARKEN



### Revitalisering af Remiseparken

Remiseparken opgraderes til et niveau, hvor den vil være en attraktion for hele København. De allerede eksisterende kvaliteter i de bemandede legepladser Bondegården og Byggelegepladsen forbedres, og flere nye attraktioner opføres. Parken vil i endnu højere grad blive et mødested mellem områdets beboere og besøgende. Der hentes i udformningen af parken inspiration fra Superkilen og Mimersparksen, der begge er gode eksempler på, hvordan et udsat boligområde kan løftes gennem opgradering af parker.

Der vil i forbindelse med revitaliseringen blive lavet nye attraktioner i parken, der for eksempel vil give muligheder for fysisk udfoldelse, kunst, naturoplevelser eller lignende. Den nærmere programmering af parken vil blive afgjort igennem en idekonkurrence eller lignende med en høj grad af borgerinddragelse.

Der arbejdes ligeledes med at styrke trygheden i parken. Der skal laves en undersøgelse af, hvad der skaber utryghed i parken, og hvad der skal til for at ændre parken til et trygt sted på alle tider af døgnet og gennem hele året.

Socialt styrkes de bemandede legepladser med et ekstra årsværk, så der kan laves endnu flere aktiviteter i området og et større pædagogisk arbejde.

Parken udvides mod det nye byrum ved Urmagerstien, så parken får sammenhæng til Dyvekeskolen, institutionerne, biblioteket, kirken og det nye kvarter mod syd med et nyt aktivitetsområde, boliger og butikker.

### Proces

Udviklingen af program for revitalisering skal ske i efteråret 2014 og foråret 2015 med efterfølgende konkurrence, parallelopdrag eller lignende.

En central del af processen vil være borgerinddragelse for at sikre maksimalt ejerskab og varig effekt af investeringerne. Det vil være med beboere i Urbanplanen, men inddragelse af nye bruger- og beboergrupper, der endnu ikke er repræsenteret i området vil også være væsentligt.

Projektering kan finde sted primo 2016.

Anlæg af den nye park forventes at finde sted i 2017 og 2018.

Der skal indgås en aftale med 3B om den del af parken, som kommer til at ligge på 3B's matrikel (hvor Solvang Centret ligger i dag). Det forventes at ske i efteråret 2014.

### Økonomi

Anlægsudgiften til den kommunale del af den nye park udgør ca. 50 mio. kr.

Driftsudgifterne vil efter anlægget udgøre 1,3 mio. kr. årligt.

### Opgradering af stien gennem Remiseparken

Den nord/syd-gående forbindelse gennem Remiseparken, der allerede findes i dag løber kun internt i parken og er ikke direkte koblet op på den omkringliggende bys veje og cykelstier. Det betyder, at stien kun bruges i mindre omfang af folk udefra. Den tre meter brede, asfalterede stiforbindelse anvendes derfor mest som gang- og cykelforbindelse internt i Urbanplanen. Stien opleves endvidere efter mørkets frembrud som utryk.

Med opgraderingen af stiforbindelsen gennem parken kobles stien bedre op på det omkringliggende cykelstinet, så flere vil bevæge sig gennem parken på alle tidspunkter af døgnet. Det suppleres med bedre belysning, klar skiltning og foranstaltninger, der begrænser knallertkørsel i området.

## Proces

Stien planlægges i forlængelse af Revitalisering af Remiseparken og opføres sideløbende med anlæggelsen af parken. De dele, der løber syd for Urmagerstien, opføres sammen med det nye kvarter og aktivitetsområde. Der etableres her eventuelt en midlertidig løsning samtidig med den del, der løber igennem Remiseparken.

## Økonomi

Stiforbindelsen gennem Remiseparken fra Peder Lykkes Vej i nord frem til Urmagerstien i syd indgår som del af finansieringen af Revitalisering af Remiseparken og Ny indgang til Remiseparken fra Peder Lykkes Vej. Resterende del af stien anlægges med etape 2.

## Ny indgang til Remiseparken fra Peder Lykkes Vej

Remiseparken tilgås i dag fra en anonym parkeringsplads beliggende mellem Remisevænget Nord og Peder Lykke Højhuset. Af de knap 8.000 bilister og 3.000 cyklister, der hver dag passerer indgangsvejen til parken, vil mange køre forbi uvidende om Remiseparkens eksistens. Det ændres der på med en ny indgang til Remiseparken, der visuelt forlænger parken helt ud til Peder Lykkes Vej og inviterer de forbigående ind i området.

## Proces

Indgangen til Remiseparken er en privat fællesvej. Der skal indgås aftale med grundejerne om den nye indgang og medfinansiering. Det sker i 2014.

Udviklingen og gennemførelsen af den nye indgang sker sammen med Revitalisering af Remiseparken. Udviklingen finder sted parallelt; mens anlægsfasen søges fremskyndet som det første element i anlæggelsen af parken.

## Økonomi

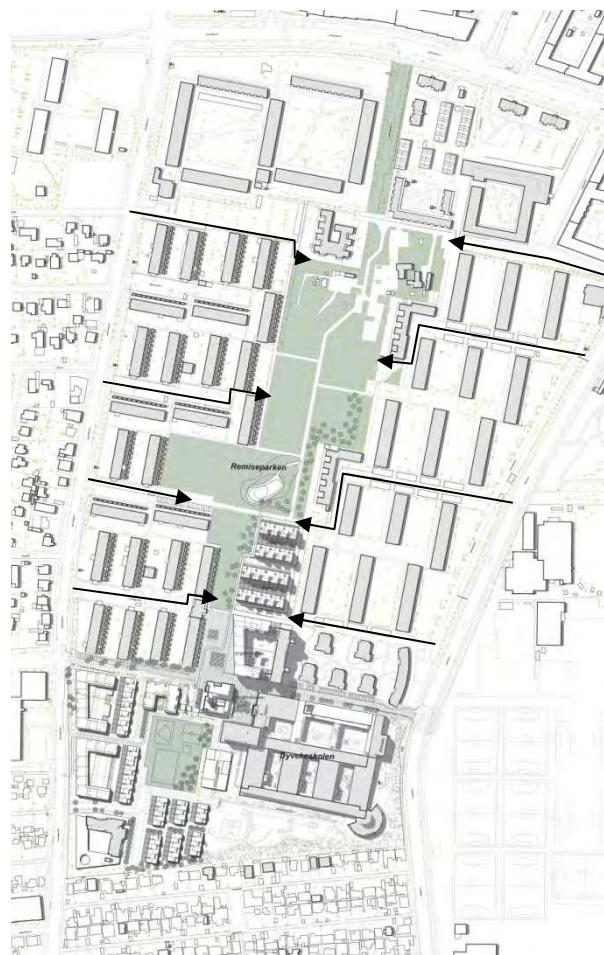
Københavns Kommune har bevilget 7 mio. kr. i Overførselssagen 2013-2014.

Der skal indgås aftale med grundejerne om medfinansiering på de resterende ca. 1 mio. kr. samt den løbende drift.

## Forbedret adgang til Remiseparken gennem 3B's færdselsarealer

Tilgængeligheden i området styrkes ligeledes ved at 3B skaber bedre adgang til Remiseparken ved at synliggøre og forbedre adgangen til parken gennem boligafdelingerne fra Røde Mellemvej og Englandsvej.

Det undersøges endvidere, om der kan skabes sammenhængende tydelige tværgående forbindelser på tværs af hele Urbanplanen.



Færdselsveje gennem 3B's arealer, hvor adgangen til Remiseparken kan forbedres

## Proces

3B vil gennemføre en del af arbejderne i forbindelse med forestående kloakreoveringer samt i øvrigt udføre arbejderne i sammenhæng til anlæggelsen af parken.

Projektet vil kunne drage fordel af at forløbe sideløbende og i samspil med Eksempelprojekt for lokal håndtering af regnvand.

## Økonomi

3B vil søge finansiering hos eksterne fonde og i forbindelse med reoveringerne af arealerne samt eventuelt i dispositionsfonden og Landsbygefonden.

## Eksempelprojekt for lokal håndtering af regnvand som ny attraktion i Remiseparken

Remiseparken er udpeget som væsentligt område i *Skybrudsplan for Amager og Christianshavn*. Ved at opføre en række skybrudsveje i Urbanplanen kan regnvand fra området ledes frem til et regnvandsbassin i Remiseparken.

Københavns Kommune og HOFOR ønsker i samarbejde at lave et eksempelprojekt for skybrudssikring, der vil kunne blive en attraktion i Remiseparken. Regnvandsbassiner kan opføres på mange måder. Eksempler herpå kan være en sø eller kanal med permanent vandspejl, eller boldbaner, der oversvømmes ved skybrud, og fungerer som skøjtebaner i vinterhalvåret. Med eksempelprojektet ønskes der ikke blot et teknisk anlæg, men en attraktion med høj rekreativ værdi.

Det undersøges, om projektet kan samtænkes med 3B, så regnvandet kan anvendes i 3B's ejendomme, for eksempel til vaskeri.

### Proces

I sammenhæng med Revitalisering af Remiseparken nedsættes en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra Københavns Kommune, HOFOR og 3B. Arbejdsgruppen finder frem til programkrav for skybrudssikringen, som herefter vil indgå som et programkrav i arkitektkonkurrencen, der afholdes i forbindelse med Revitalisering af Remiseparken.

### Økonomi

Anlægsudgiften til skybrudssikringen afholdes af HOFOR og forventes at udgøre 5,2 mio. kr.

Der vil herudover forventeligt komme ekstra udgifter til at hæve niveauet fra almindelig skybrudssikring til en attraktion for Remiseparken. Disse er omfattet af de afsatte midler til Revitalisering af Remiseparken.

## ETAPE 1B - RÆKKEHUSE VED REMISEPARKEN



### Nye rækkehuse ved Remise-parken og genhusning af institutioner

På den nordlige del af grunden, hvor Solvang Centret i dag findes, bygges der tættest på parken nye rækkehuse efter en bebyggelsesstruktur som kartoffelrækkerne. Rækkehusene bygges eventuelt som seniorvenlige boliger, da det har været efterspurgt af beboere i Urbanplanen.

Det vurderes, at der kan etableres ca. 6.100 m<sup>2</sup> rækkehuse svarende til 58 rækkehuse á gennemsnitligt 105 m<sup>2</sup>.

Parkering forventes etableret i den eksisterende kælder under Solvang Centret, som bevares ved nedrivningen af centret. Mulighederne herfor skal dog undersøges nærmere.

En del af friarealet til rækkehusene kommer til at ligge vest for rækkehusene og bliver et offentligt parkareal, der forbinder selve Remise-parken med Urmagerstien og de offentlige funktioner mod syd.

Det vurderes ikke muligt at etablere rækkehusene som ejerboliger.

Det forsøges derfor at skabe en ny form for almene rækkehuse tilsvarende AlmenBolig+-programmet, der kan tiltrække nye eller fastholde eksisterende ressourcestærke beboergrupper.

En forudsætning for udbygning med rækkehuse på den nordlige halvdel af Solvang Centrets grund er nedrivningen af fritidsklubben Remisevænget og ungdomsklubben Jokeren.

Fritidsklubben Remise-parken og ungdomsklubben Jokeren genhuses permanent i nye lokaler i den sydlige del af Urbanplanen, når etape 2 gennemføres. Indtil etape 2 kan gennemføres genhuses institutionerne i midlertidige faciliteter på den sydlige del af det kommunale areal ved skolen og de øvrige fritidshjem.

For at sikre en hurtig fuldstændig nedrivning af Solvang Centret og gennemførelse af etape 1 afventer flytningen af de to institutioner ikke etableringen af nye permanente bygninger. De nye bygninger kan nemlig først etableres efter afklaringen af Børne- og Ungdomsforvaltningens fremtidige lokalebehov samt planlægningen af etape 2, der finder sted i løbet af 2015.

### Proces

Det forventes, at der kan skabes midlertidig genhusning af fritidsklubben medio 2015, så den sidste del af Solvang Centret kan nedrives medio/ultimo 2015.

Afklaring af den permanente genhusning finder sted i løbet af 2015 og forventes klar i løbet af 2018.

Lokal- og kommuneplanproces for Solvang Centrets grund påbegyndes efter politisk vedtagelse efter forhandling om Budget 2015. Færdig ultimo 2015.

Det forventes, at der kan gives skema A-tilsagn ultimo 2015 og skema B-tilsagn medio 2016 med byggestart ultimo 2016. Rækkehusene forventes klar til indflytning medio/ultimo 2017.

### Økonomi

Rækkehusene forventes etableret for ca. 21.000 kr./m<sup>2</sup> (2014 p/l), hvilket er ca. 10 pct. under rammebeløbet, som gælder for almene boliger. Herved vil huslejen komme til at udgøre omkring 10.000 kr./måned for et rækkehus på 105 m<sup>2</sup>.

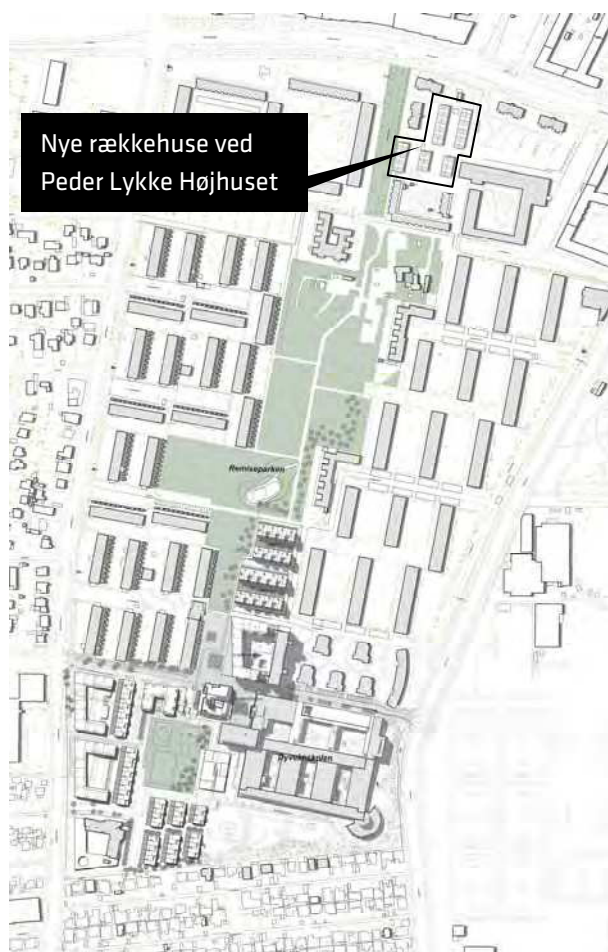
Hvis der gives skema A-tilsagn inden udgangen af 2016, udgør den kommunale grundkapital 14,1 mio. kr.

Børne- og Ungdomsforvaltningen foretager en midlertidig genhusning af institutionerne i pavillonbyggeri, hvilket medfører en omkostning på 4 mio. kr. til opstilling og nedtagning af pavillonerne.

Udgifterne til permanent genhusning afklares frem mod Etape 2 og indgår i Flytning af fritidshjem.



## ETAPE 1C - NYE BOLIGER VED PEDER LYKKE HØJHUSET



Nord for Remiseparken ved det nye indgangsparti fra Peder Lykkes Vej opføres efter nedrivning af Peder Lykke Højhuset nye private rækkehuse. Rækkehusene vil bibringe en mere menneskelig skala til området tilsvarende områdets øvrige boligbyggeri.

Det er aftalt med Domea, som ejer Peder Lykke Højhuset, at boligerne opføres som private rækkehuse, hvilket markerer en udvikling for Urbanplanen til et mere blandet boligområde med forskellige ejerformer.

### Proces

Domea har i juni 2014 besluttet at Peder Lykke Højhuset skal nedrives, da det ikke er muligt at finansiere en renovering.

Indstilling om kommunal godkendelse af nedrivningen og startredegørelse for området forventes forelagt i efteråret 2014. Nedrivningen forventes at finde sted medio 2015.

Lokalplanproces igangsættes efter politisk vedtagelse af nedrivning og godkendelse af startredegørelse i efteråret 2014. Lokalplanen forventes færdig medio 2015.

Domea er i positiv dialog med en privat bygherre om salg af grunden og opførelse af rækkehusene.

### Økonomi

Rækkehusene forventes opført af privat bygherre og kræver derfor ikke kommunal finansiering

## ETAPE 2A - NYT BYDELSCENTER



### Nyt kvarterhus med bibliotek og andre funktioner som samlingspunkt i bydelen samt ungdomsboliger

Et af Urbanplanens største potentialer er Solvang Bibliotek, der med forlængede åbningstider udgør et samlingspunkt i bydelen og et miljø til formidling af fritidsaktiviteter igennem Solvang Kultur- og Medborgercenter. Biblioteket er imidlertid ikke tidssvarende og mangler lokaler til aktiviteter.

I Solvang Centret findes i dag en række kommunale fremskudte indsatser som jobformidling, familierådgivning og en række frivillige foreninger i de tomme butiksljemål. Med nedrivningen, vil en stor del af disse aktiviteter komme til at mangle lokaler.

Det foreslås derfor at flytte Solvang Bibliotek og øvrige offentlige funktioner i området samt foreningsaktiviteter til et nyt samlet kvarterhus. I kombination hermed anlægges ungdomsboliger over kvarterhuset.

Det nye kvarterhus vil ligge på Solvang Centrets sydlige del og vende ud mod en ny plads (Urbanpladsen), Urmagerstien og Remiseparken. Placeringen vil skabe et samlings- og knudepunkt på et meget attraktivt sted i Urbanplanen. Kvarterhuset vil ligge let tilgængeligt for alle dele af Urbanplanen og kunne trække borgere fra andre dele af Amager ind i Urbanplanen. Kvarterhuset vil spille godt sammen med den nye plads og Remiseparken på et sted med eftermiddags- og aftensol og kunne skabe liv på et sted, hvor der i dag er utrygt.

Der undersøges tre scenarier for et kvarterhus og ungdomsboliger på grunden. De to første scenarier omfatter både kvarterhus og ungdomsboliger, mens det sidste alene omfatter etablering af ungdomsboliger.

#### Scenarie 1

I det første scenarie samlokaliseres en række offentlige funktioner i et nyt mindre kvarterhus på ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Kvarterhuset vil omfatte funktioner, der skaber liv gennem store dele af døgnet. Flere kommunale servicefunktioner og foreningslokaler samles her i et nyt kvarterhus, for eksempel bibliotek, borgerservice, fremskudt beskæftigelsesindsats, familierådgivning og sundhed.

Over kvarterhuset, som er placeret i stueplan bygges ungdomsboliger på ca. 3.600 m<sup>2</sup>.

Scenariet vil give Urmagerstien og Urbanpladsen den nødvendige tyngde og skabe liv i Urbanplanen. Endvidere giver dette scenarie mulighed for at koordinere anvendelsen af de fælleslokaler, der allerede eksisterer i Urbanplanens afdelinger i stedet for at opføre nye foreningslokaler.

#### Scenarie 2

I det andet scenarie indrettes et større kvarterhus i flere plan sammenligneligt med BIBLIOTEKET på Rentemestervej på ca. 3.600 m<sup>2</sup>. De resterende etager over kvarterhuset indrettes til ungdomsboliger (ca. 1.200 m<sup>2</sup>).

Udover arrangementer rettet mod forskellige borgergrupper, udlån af bøger og andre materialer, hjælp til informationssøgning, borgerservice, selvbetjent åbningstid samt udvidede it-tilbud og virtuelle tilbud vil biblioteket indeholde en række værkstedsfunktioner, mødelokaler, et caféområde samt en sal udstyret med moderne lyd- og lysudstyr til afholdelse af koncerter, forfatteraftener, børneteater m.m.

Biblioteket vil være et kulturelt kraftcenter, der kan bidrage til at skabe sammenhængskraft i et kulturelt mangfoldigt område.

### Scenarie 3

I det tredje scenarie indrettes grunden fuldt ud med ungdomsboliger (ca. 4.800 m<sup>2</sup>). Ungdomsboligbebyggelsen vil ske som en karrébebyggelse og give en oplevelse af variation i Urbanplanen.

Scenariet er det mindst komplicerede at gennemføre og vil bidrage med flere nye boliger til en ny beboergruppe på et sted, der har vist sig vanskeligt at udleje til offentlige funktioner; men attraktivt til boliger. Scenariet indeholder imidlertid ikke nogen attraktion, der kan trække udefrakommende ind i Urbanplanen. Scenariet giver heller ikke et samlingspunkt til Urmagerstien, hvilket har den risiko, at forbindelsen ikke vil give en ny dynamik til Urbanplanen og skabe øget tryk i området.

De tre scenarier skal undersøges nærmere frem mod forhandlingerne om Budget 2016. Det skal blandt andet undersøges nærmere, hvilke kommunale funktioner der kan placeres i et nyt kvarterhus, og hvordan der kan skabes sammenhæng mellem skole og bibliotek, hvis biblioteket flyttes.

### Proces

Frem til medio 2015: Afklaring af muligheder for kvarterhus.

Ultimo 2015: Politisk beslutning om kvarterhus (budgetaftale).

Frem til ultimo 2016: Lokal- og kommuneplanproces.

2016: Projektering mv.

2017: Anlæg.

2018: Ibrugtagning.

### Økonomi

Den kommunale anlægsudgift udgør 45-100 mio. kr. afhængig af ambitionsniveauet.

Den årlige driftsudgift vil udgøre 4-11 mio. kr, udover overdragede driftsmidler fra Solvang Bibliotek.

Udgifter til ny anvendelse af biblioteket er medtaget under initiativet om flytning af fritidshjem, da lokalerne forventes at kunne blive anvendt hertil.

De tre scenarier, inkl. ungdomsboligerne, er vist i figuren nedenfor.

Anlægsudgift	Scenarie 1 Kvarterhus (1.500 m <sup>2</sup> ) Ungdomsboliger (3.600 m <sup>2</sup> )	Scenarie 2 Kvarterhus (3.600 m <sup>2</sup> ) Ungdomsboliger (1.200 m <sup>2</sup> )	Scenarie 3 Intet kvarterhus Ungdomsboliger (4.800 m <sup>2</sup> )
<b>Anlægsudgifter</b>			
Nyt kvarterhus	Ca. 45 mio. kr.	Ca. 100 mio. kr.	-
<b>Finansposter</b>			
Nye ungdomsboliger (grundkapital)	Ca. 10 mio. kr.	Ca. 3 mio. kr.	Ca. 13 mio. kr.
<b>Driftsudgifter</b>			
Nyt kvarterhus	Ca. 4 mio. kr.	Ca. 11 mio. kr.	-
Nye ungdomsboliger (grundskyld og ungdomsboligbidrag)	Ca. 1 mio. kr.	Ca. ½ mio. kr.	Ca. 1½ mio. kr.



Visualisering af Urmagerstien ud for Urbanpladsen ved et fremtidigt kvarterhus.

### Urbanpladsen – nyt byrum ved kvarterhuset

Den nye plads Urbanpladsen skabes midt på Urmagerstien, hvor Remiseparken støder op til stien. Pladsen indrettes med opholdsmuligheder, og såfremt det findes muligt med mindre butikslejemål og café/take-away madsted i kvarterhus-bygningen.

Pladsen og kantzonen til kvarterhuset vil have aftensol og kunne danne ramme om ophold og aktiviteter om eftermiddagen og om aftenen.

Pladsen forsynes med liv gennem store dele af døgnet fra handlende på vej til og fra indkøb, gæster i Remiseparken, cyklende på den nord/sydgående stiforbindelse gennem parken, kvarterhusets brugere og børn, der bevæger sig til og fra Dyvekeskolen. Urbanpladsen ligger i midten af alle disse bevægelser og udgør dermed et af Urbanplanens største potentielle mødesteder.

#### Proces

Ultimo 2015: Politisk beslutning (budgetaftale)

Ultimo 2015: Projektering

2016: Anlæg

2017: Ibrugtagning

#### Økonomi

Anlægsudgiften forventes at udgøre 6 mio. kr.

Driftsudgifter udgør 0,1 mio. kr./år

### Opgradering af Urmagerstien

Urmagerstien udgøres i dag af to indkørselsveje fra henholdsvis Røde Mellemevej og Englandsvej, der begge ender blindt ved en pladssdannelse omkring Solvang Centret. Forløbet, som rummer et stort potentiale som tværgående forbindelse, opleves i dag som kedeligt, og på visse steder utrygt grundet manglende opsyn i døgnets mørke timer.

Urmagerstien styrkes som gennemgående bymæssig forbindelse. Det sker ved at skabe mere åbne, udadvendte funktioner i bebyggelsen langs stien og gennem en opgradering af gadeforløbet med mere byrumsinventar og forbedret belysning.

Urmagerstien udgør ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Det foreslås, at der skabes en samlet belægning, der markerer Urmagerstien som en gennemgående forbindelse, der binder Urbanpladsen og det nye kvarter syd for Urmagerstien sammen.

#### Proces

Ultimo 2015: Politisk beslutning (budgetaftale).

Ultimo 2015: Projektering.

2016: Anlæg.

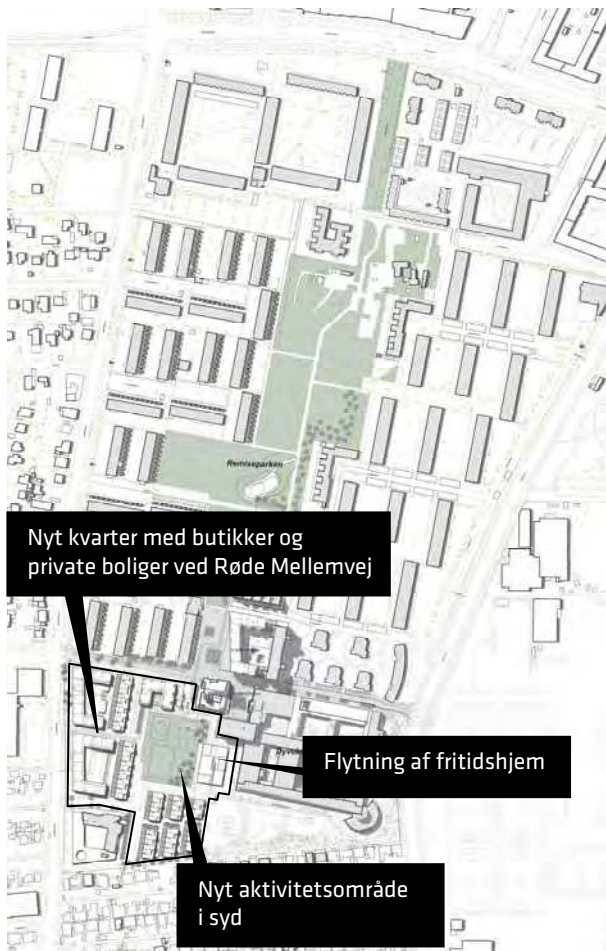
2017: Ibrugtagning.

#### Økonomi

Anlægsudgiften forventes at udgøre 8 mio. kr.

Driftsudgifter udgør 0,1 mio. kr./år.

## ETAPE 2B – ET NYT KVARTER I URBANPLANEN



### Nyt kvarter med butikker og private boliger ved Røde Mellemvej

Der opføres et helt nyt kvarter i den sydlige del af Urbanplanen med butikker, boliger og et rekreativt aktivitetsområde.

#### Nye butikker

Kvarteret skal samtidig indeholde nye butikker, som vil udgøre en ny attraktion i kanten af Urbanplanen og fungere som mødested mellem eksisterende og nye beboere internt i Urbanplanen og folk udefra. Herigenem opnås en højere integration mellem Urbanplanen og de omkringliggende villakvarterer og Ørestaden.

Butikkerne vil samtidig opfylde et stort ønske hos beboerne i Urbanplanen om bedre lokale indkøbsmuligheder.

Røde Mellemvej har 11.900 gennemkørende biler og 3.400 cykler i døgnet. Det gør placeringen attraktiv for butikker og supermarkeder. Butikkerne samtænkes med opgraderingen af Urmagerstien, så det liv, butikkerne skaber, trækkes ind i Urbanplanen til Urbanpladsen og det nye kvarterhus.

Der forventes at kunne opføres op imod 2.000 m<sup>2</sup> butikker ud til Røde Mellemvej med tilhørende parkeringsforhold tilsvarende 1 p-plads/100 m<sup>2</sup>.

#### Nye boliger

Med det nye kvarter tilføjes en tilstrækkelig boligmasse til at skabe mærkbar forskel i beboersammensætningen i Urbanplanen. Private ejendomsudviklere har vist interesse for at bygge boliger i kvarteret, hvis der skabes en kritisk masse af nye boliger.

Der forventes samlet at kunne opføres ca. 16.400 m<sup>2</sup> private ungdoms- og familieboliger på arealet syd for Urmagerstien. Disse fordeles på ca. 3.200 m<sup>2</sup> ungdomsboliger og ca. 14.100 m<sup>2</sup> familieboliger fordelt på etageboliger og rækkehuse.

De nye boliger vil ligge på en del af det, der i dag er Dyvekeskolens boldbane. Der vil i fremtiden blive opført et aktivitetsområde i syd som erstatning for boldbanen på den resterende del af arealet. Det vurderes, at aktivitetsområdet i kombination med den korte afstand til Sundby Idrætspark og de mange aktivitetsmuligheder i Remiseparken fortsat giver mulighed for motion og idræt for Dyvekeskolens elever samt institutionsbørn i området.

Nedlæggelsen af boldbanen betyder, at foreninger, der i dag anvender boldbanen, må henvises til andre boldbaner – for eksempel de nærliggende boldbaner i Sundby Idrætspark, som eventuelt kan opgraderes i sammenhæng hermed.

For ikke at opnå for store parkeringsarealer forventes parkering opført delvist på terræn, delvist i konstruktion. Især butikkerne mod Røde Mellemvej forventes at have et behov for parkering på terræn.

Som del af udbygningen af området, vil bygherren også blive stillet krav om at opføre en stiforbindelse fra Urmagerstien frem til Røde Mellemvej som forlængelse af stiforbindelsen gennem Remiseparken.

#### Proces

Området forventes udbudt til og bebygget af en privat bygherre.

Forud for at kunne bygge nye butikker og boliger på de kommunale arealer syd for Urmagerstien skal der laves et kommuneplantillæg med ændring af rammebetingelser fra institutionsområde(O1) til blandet byområde(C3), ligesom der vil skulle laves ny lokalplan for området.

Kommuneplan- og lokalplanproces påbegyndes ved politisk beslutning om gennemførelse af Etape 2 med Budget 2016. Kommune- og lokalplanprocessen forventes herefter afsluttet ultimo 2016.



Skråfoto illustration af nybyggeri i Urbanplanen

Når planprocessen er afsluttet, kan flytning af fritidshjem og salg af byggegrunde gennemføres. Den nærmere proces afhænger af behovene for nye institutioner og eventuel udnyttelse af det nuværende bibliotek til institutionsformål

### Økonomi

Salg af byggeretten vil medføre en indtægt til Københavns Kommune.

Salg af den samlede byggeret anslås at kunne indbringe ca. 60 mio. kr.

En del af midlerne skal anvendes til opførelse af nye institutioner til Børne- og Ungdomsforvaltningen, da en forudsætning for salget er, at de nuværende institutioner flyttes.

Den resterende del af salgsprovenuet udgør en mulig finansieringskilde til revitalisering og nyanlæg af grønne områder, kommunale servicefunktioner og institutioner, for eksempel de øvrige tiltag i udviklingsplanens etape 2.

### Nyt aktivitetsområde i syd

Som erstatning for Dyvekeskolens nedlagte boldbane etableres et nyt aktivitetsområde med en højere grad af udfoldelsesmuligheder end de nuværende græsplæner.

Muligheden for at spille fodbold på en 11-mandsbane ophører, men til gengæld erstattes dette af et væld af andre aktiviteter. Det kunne være udendørs fitness, parkouranlæg, skaterbane, legeplads, kunstgræsbane mv.

Et eksempel på en sådan park kunne være A-grunden i Valby der er opført med tilknytning til den tidligere udsatte boligafdeling Akacieparken. Det nye aktivitetsområde vil med sine ca. 4.000 m<sup>2</sup> være ca. 50 pct. større end A-grunden.

Aktivitetsområdet vil blive en visuelt sammenhængende del af Remiseparken. Herigennem skabes der også større kontakt mellem Remiseparken og Røde Mellemvej – dvs. mellem villakvarterne langs Røde Mellemvej og Urbanplanen.

### Proces

Det nye aktivitetsområde kan med fordel anlægges sideløbende med flytning af institutioner:

Ultimo 2015: Politisk beslutning (budgetaftale)

2016: Udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan

Ultimo 2016: Projektering.

2017: Anlæg

2018: Forventet ibrugtagning

### Økonomi

Anlægsudgiften udgør ca. 6 mio. kr.

Driftsudgifterne udgør ca. 0,3 mio. kr./år

## Flytning af fritidshjem

De fritidshjem, der i dag ligger på en uattraktiv placering ud mod den trafikerede og støjende Røde Mellevej, flyttes til en ny placering nærmere Dyvekeskolen.

Fritidshjemmene opføres dels som nybyggeri, dels ved ombygning af biblioteket i Dyvekeskolen, såfremt biblioteket flyttes til det nye kvarterhus.

De nye fritidshjem opføres med udgangspunkt i den nye folkeskolereform, hvor det tilsigtes at skabe større sammenhæng mellem institutioner og skole.

Fritidshjemmene får ud over en høj kontakt til Dyvekeskolen også stor kontakt til Nyt aktivitetsområde i syd, som udvikles bl.a. med udgangspunkt i fritidshjemmenes behov og ønsker til fysisk udfoldelse.

Fritidshjemmenes belægningsgrad efter folkeskolereformens forlængede skoledag er endnu ukendt. Det afklares derfor i løbet af 2015, hvilket behov der fremadrettet vil være for fritidshjem i området.

## Proces

Fritidshjemmene kan flyttes forud for byggeretssalg af grunde langs Røde Mellevej. Det vil forudsætte mellemfinansiering fra kommunekassen. Alternativt kan institutionerne flyttes efter endt byggeretssalg, hvorved man undgår risikoen for, at der vil ligge byggegrunde uberørte i en periode.

Medio 2015: Afklaring af kapacitetsbehov mv.

Ultimo 2015: Politisk beslutning (budgetaftale).

2016: Udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan.

Ultimo 2016: Projektering.

2017: Anlæg.

2018: Forventet ibrugtagning.

For anvendelse af det tidligere bibliotek:

2018: Ombygning.

## Økonomi

Såfremt fritidshjemmene opføres i samme størrelse som i dag, forventes en anlægsudgift på ca. 28 mio. kr. Dertil kommer eventuelt udgifter til permanent genhusning af Fritidshjemmet Remiseparken og ungdomsklubben Joke-ren med en anlægsudgift på ca. 25 mio. kr. Udgifterne kan dog blive mindre hvis Børne- og Ungdomsforvaltningens kapacitetsbehov bliver mindre som følge af folkeskolereformen.

Udgiften forventes finansieret af indtægter fra salg af grunde til nye butikker og boliger.

Det forventes, at der kan opnås driftsbesparelser på effektivisering af arbejdsgange og energibesparelser ved samlokalisering af institutionerne i ét nyt hus.



## MULIGE TILTAG I FREMTIDEN

Udviklingsplanen beskriver nogle umiddelbare, men væsentlige, tiltag, som vil kunne gennemføres i løbet af de kommende 5-10 år.

Udviklingen og forandringen af Urbanplanen stopper imidlertid ikke nødvendigvis dér.

Der vil kunne gennemføres yderligere tiltag, som vil kunne skabe endnu bedre muligheder for at gøre Urbanplanen til en endnu mere attraktiv og levende del af København.

I fremtiden vil man blandt andet kunne arbejde med:

- Mere markante **ændringer i bebyggelsesstrukturen**, som i dag delvist forhindrer udviklingen af private og intime rum, som det kendes fra andre dele af København. Sådanne greb er dog ikke relevante i de kommende år efter de omfattende renoveringer af boligerne i Urbanplanen.
- Der kan arbejdes på at skabe endnu **stærkere forbindelser** ind til og på tværs af Urbanplanen og Remiseparken. I dag ligger der imidlertid en række bygninger, blandt andet daginstitutioner, som blokerer herfor, og som det vil være kostbart at flytte.
- Det kan være relevant at arbejde på at **forlænge cykelforbindelserne i Remiseparken** – ikke mindst den nord/syd-gående forbindelse, for eksempel frem til Amagerbrogade, og binde dem op på det overordnede cykelstinet i København.
- **Kanten af Urbanplanen** med store åbne parkeringsarealer og meget brede veje med begrænset trafik, for eksempel ved Brydes Allé og Peder Lykkes Vej, kan udnyttes bedre – for eksempel til nye byrum eller boliger.

Københavns Kommune og 3B er enige om at fortsætte dialogen om, hvordan området kan udvikles også efter udviklingsplanens gennemførelse.