

Bilag A til indstilling om redegørelse for byfornyelsens forløb og de bevillingsmæssige muligheder.

Byfornyelsens forløb med status, strategier, oversigter m.m.



Indholdsfortegnelse

Indledning	side 3
1. Status over byfornyelsen	side 3
2. Kvarterløft og helhedsorienteret byfornyelse	side 12
3. Byfornyelseslovens beslutningstyper	side 13
3.1. Områdefornyelse	side 13
3.2. Friarealforbedring	side 14
3.3. Bygningsfornyelse	side 15
3.4. Bygninger med erhverv og boliger	side 16
4. Strategier for byfornyelse 2004-2008	side 17
4.1. Kriterier og prioriteringer for bygningsfornyelse	side 17
4.2. Lokale kriterier og prioriteringer	side 18
4.2.1. Mimersgadekvarteret	side 19
4.2.2. Øresundsvejskvarteret	side 19
4.2.3. Spydspidsen	side 20
5. Kommunens muligheder for at stille betingelser og vilkår	side 21
6. Bygningsfornyelsens forløb	side 22
7. Nye friarealbeslutninger	side 22
7.1. Lundtoftegården	side 23
7.2. Glasvejkarreen	side 24
7.3. Odinsgadekarreen	side 25
7.4. Baldersgadekarreen	side 26
7.5. Thyrasgadekarreen	side 27
7.6. Sorgenfrigadekarreen	side 28

Indledning

Dette bilag er en introduktion til byfornyelsen i Københavns Kommune særligt i forhold til bygningsfornyelsen. I bilaget redegøres både for, hvad der hidtil er sket, og hvordan bygningsfornyelsen vil blive grebet an fremover.

Bilaget er delt i fem afsnit:

1. En status over bygningsfornyelsen siden byfornyelseslovens trådte i kraft - både hvad angår statslige bevillinger, ombygningssudgifter, ejerforhold og ejendommens geografiske beliggenhed, ligesom det fortsatte behov beskrives.
2. Kvarterløft og helhedsorienteret byfornyelse.
3. Beslutningstyperne og støttemulighederne efter ”Lov om byfornyelse og udvikling af byer”, som den nyeste byfornyelseslov hedder.
4. Kommunens strategier, kriterier og prioriteringer indenfor bygningsfornyelsen – både for kommunen som helhed og for områdefornyelserne.
5. Kommunens handlemuligheder i forhold til de enkelte ejere og projekter
6. Bygningsfornyelsessagernes tidsmæssige forløb.
7. Udpegning af nye karréer.

1. Status over bygningsfornyelsen

Københavns Kommune har anvendt byfornyelsesloven siden 1984. Indtil da og i en overgangsperiode til ca. 1999 gennemførtes byfornyelsen efter de tidligere saneringslove. Efter reglerne i byfornyelseslovene er der besluttet i alt 951 ombygningssager, omfattende 842 ejendomme med i alt 30.902 boliger.

1/3 af disse ejendomme er omfattet af beslutninger for hele karréer, hvor der også er gennemført nedrivninger og gårdanlæg. Der er indtil udgangen af 2005 truffet 41 beslutninger og tillæg om karrévis byfornyelse - eksklusive Grønne Gårdes friarealbeslutninger.

Resten af ombygningerne er besluttet og gennemført enkeltvis. Bygningsfornyelsessagerne fra Kvarterløftområderne tilhører denne kategori.

Københavns Kommunes andel i mio.kr. af den statslige bevillingsramme fremgår af oversigten. Med byfornyelsesloven fra 2004 gik staten over til at udmelde en udgiftsramme fremfor en investeringsramme. Det betyder, at de tildelte rammer fra 2004 og frem kun angiver statens andel af udgiften og ikke som tidligere, både ejerens, kommunens og statens andel i en samlet investeringsramme. Den statslige udgiftsramme er betinget af en tilsvarende kommunal ramme.

Københavns Kommunes andel af den statslige bevillingsramme							i alt	
	Statslige bevillingsramme	Københavns Kommunes andel	Procent	Kbh's andel ekstraordinær ramme (forsøg m.v.)	Procent	Københavns Kommunes andel	Procent	
1981	441,0	262,0	59%	0,0	0%	262,0	59%	
1982	457,0	227,0	50%	0,0	0%	227,0	50%	
1983	863,7	460,0	53%	10,0	1%	470,0	54%	
1984	863,7	427,5	49%	10,0	1%	437,5	51%	
1985	863,7	420,3	49%	20,0	2%	440,3	51%	
1986	920,0	404,0	44%	20,0	2%	424,0	46%	
1987	1.200,0	507,3	42%	40,0	3%	547,3	46%	
1988	1.500,0	600,0	40%	120,0	8%	720,0	48%	
1989	1.600,0	650,0	41%	77,4	5%	727,4	45%	
1990	2.000,0	900,0	45%	0,0	0%	900,0	45%	
1991	2.250,0	1.012,0	45%	0,0	0%	1012,0	45%	
1992	2.600,0	1.146,0	44%	0,0	0%	1146,0	44%	
1993	3.400,0	1.554,0	46%	0,0	0%	1554,0	46%	
1994	3.360,0	1.384,0	41%	440,0	13%	1824,0	54%	
1995	2.800,0	1.212,0	43%	75,0	3%	1287,0	46%	
1996	2.225,0	1.023,0	46%	1,0	0%	1024,0	46%	
1997	2.500,0	976,0	39%	118,0	5%	1094,0	44%	
1998	2.000,0	642,0	32%	151,0	8%	793,0	40%	
1999	2.000,0	788,0	39%	141,0	7%	929,0	46%	
2000	2.250,0	675,7	30%	128,9	6%	804,6	36%	
2001	2.000,0	998,7	50%	191,8	10%	1190,5	60%	
2002	1.250,0	459,1	37%	95,0	8%	554,1	44%	
2003	1.050,0	355,4	34%	223,0	21%	578,4	55%	
*) 2004	1.600,0	542,0	34%	304,0	19%	846,0	53%	
*) 2005	1.192,0	400,4	34%	234,4	20%	634,8	53%	
*) 2006	1.180,0	445,2	38%	100,0	8%	545,2	46%	

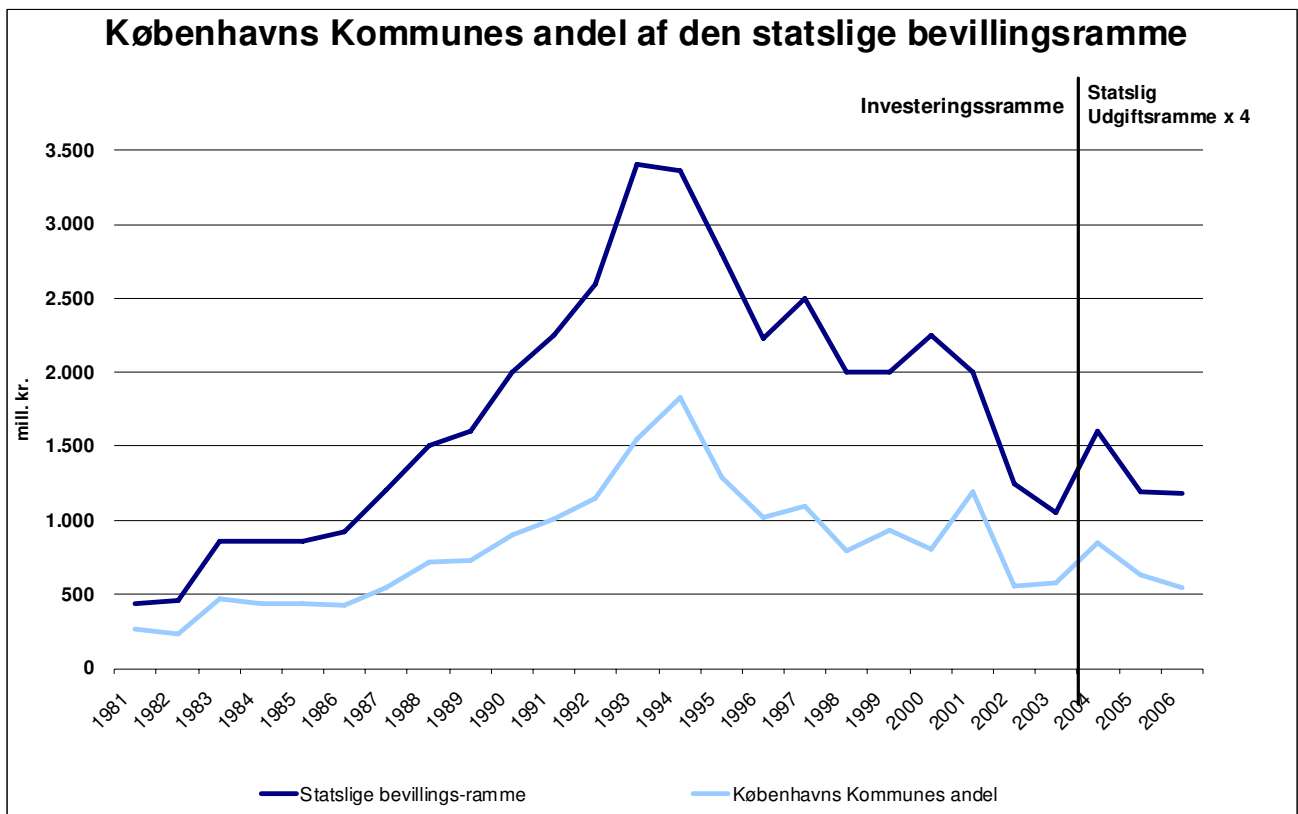
*) For at kunne sammenligne tidligere års aktivitetsramme er tallene for 2004, 2005 og 2006 omregnet. Tallene for de ekstraordinære rammer for 2006 er foreløbige.

Fra 2004 og frem er der tale om kontant rammer der er udmeldt således:

	Statslige bevillingsramme	Københavns Kommunes andel	Procent	Kbh's andel ekstraordinær ramme (forsøg m.v.)	Procent	Københavns Kommunes andel	Procent
2004	400,0	135,5	34%	76,0	19%	211,5	53%
2005	298,0	100,1	34%	58,6	20%	158,7	53%
2006	295,0	111,3	38%	25,0	8%	136,3	46%

Tallene for de ekstraordinære rammer for 2006 er foreløbige.

Diagrammet nedenfor viser det samme, blot grafisk. Det skal bemærkes, at når den samlede investeringsramme skal beregnes, skal den statslige udgiftsramme ganges med 4, idet kommunen bidrager med mindst et beløb svarende til statens, og ejendommenes ejere forudsættes at bidrage med et beløb, mindst svarende til summen af statens og kommunens bidrag.



Tilsagn og mertilsagn til de 41 karrévisse beslutninger om byfornyelse fremgår af nedenstående oversigt.

Tilsagn og mertilsagn - løbende priser i mio. kr.							
Navn	Bevillingsår	Oprindelig bevilling	Mertilsagn til og med 2004	Mertilsagn 2005	Alt i alt	Antal lejligheder	Pr. lejlighed
Eriksgade	1992	169,524	98,187	0,084	267,795	259	1,034
Sydebane Øst	1992	251,280	83,886	0,198	335,364	238	1,409
Ll. Colbjørnsensgade	1992	138,438	70,965	0	209,403	179	1,170
Wesselsgade	1993	61,282	109,036	0,041	170,359	381	0,447
Murergade	1993	42,349	24,043	0,070	66,462	61	1,090
Skomager	1993	125,733	41,968	0,138	167,839	101	1,662
Trekant	1993	89,121	19,61	0,018	108,749	95	1,145
Skydebane Vest	1993	305,432	132,296	0,087	437,815	354	1,237
Palæ	1994	147,391	33,409	0	180,800	157	1,152
Brohusgade	1994	125,614	42,399	0	168,013	270	0,622
Folkets Hus	1994	32,020	17,728	0,027	49,775	86	0,579
Viktorias	1994	239,033	120,938	2,976	362,947	213	1,704
Tietgens	1994	147,845	78,613	0,039	226,497	169	1,340
Torvegade	1995	26,265	7,581	0,018	33,864	24	1,411
Pommernsgade	1995	119,197	36,064	0	155,261	142	1,093
Hedebygade	1995	291,017	144,124	0,346	435,487	457	0,953
Centrum	1995	69,721	50,934	0,026	120,681	103	1,172
Ll. Istedgade	1995	122,166	51,846	0,066	174,078	122	1,427
Hestestald	1996	276,868	67,684	1,579	346,131	271	1,277
Ahornsgade	1996	171,183	84,538	0,521	256,242	161	1,592
Skydebane Haven	1997	196,966	34,567	0,152	231,685	238	0,973
Absalonsgade	1997	132,183	34,583	0,217	166,983	210	0,795
Saga, 1. Etape	1997	147,612	73,837	0	221,449	91	2,434
Helgolandsgade	1997	51,893	42,287	0,029	94,209	57	1,653
Saga, 2. Etape	1998	105,702	8,009	0,616	114,327	112	1,021
Ballumgade Syd	1998	109,646	42,484	0	152,130	141	1,079
Geislersgade	1999	50,871	3,735	0,676	55,282	49	1,128
Svendsgade	1999	69,990	12,816	0	82,806	50	1,656
Eskildsgade 1. Etape	1999	105,162	10,989	0	116,151	127	0,915
Eskildsgade 2. Etape	2000	175,846	2,005	0,193	178,044	114	1,562
Westend-karréen							
Gårdanlæg	2000	11,000	0	0	11,000	0	0,000
Reventlowsgadekarréerne	2001	196,581	196,581	0	393,162	167	2,354
Ballumgade Nord	2001	353,308	0	0	353,308	259	1,364
Pommernsgade tillæg	2001	4,650	0	2,519	7,169	0	0,000
Saga, gårdanlæg	2002	20,926	0	0	20,926	0	0,000
Gravervænget, gårdanl	2002	14,360	0,033	0	14,393	0	0,000
Hotelkarreen	2002	5,217	0	0	5,217	15	0,348
Ålandsgade	2003	31,600	0	0	31,600	108	0,293
Nørre Sideallé	2003	49,800	0	0	49,800	58	0,859
Tøndergade	2003	68,700	0	0	68,700	130	0,528
Amerikavej	2003	20,400	0	0	20,400	23	0,887
Sum		4873,892	1777,775	10,636	6662,303	5792	43,362

En væsentlig del af midlerne er anvendt i Handlingsplanområdet på indre Vesterbro. Der blev i 2005 foretaget en evaluering af indsatsen. Konklusionen heraf er, at der er sket et socialt løft af området med hensyn til beskæftigelse, indkomst og uddannelse, så befolkningssammensætningen nu er tæt på gennemsnittet for Københavns Kommune. En ændring, der giver håb om, at kvarteret fortsat vil være i en positiv udvikling.

De samlede støtteberettigede udgifter til enkeltejendomme har indtil nu udgjort 10 mia. kr. Ca. 30 % af udgifterne er gået til forbedringer, der medfører lejeforhøjelser. Resten er gået til vedligeholdelse, og er finansieret med tilskud, som staten og kommunen hver betaler halvdelen af.

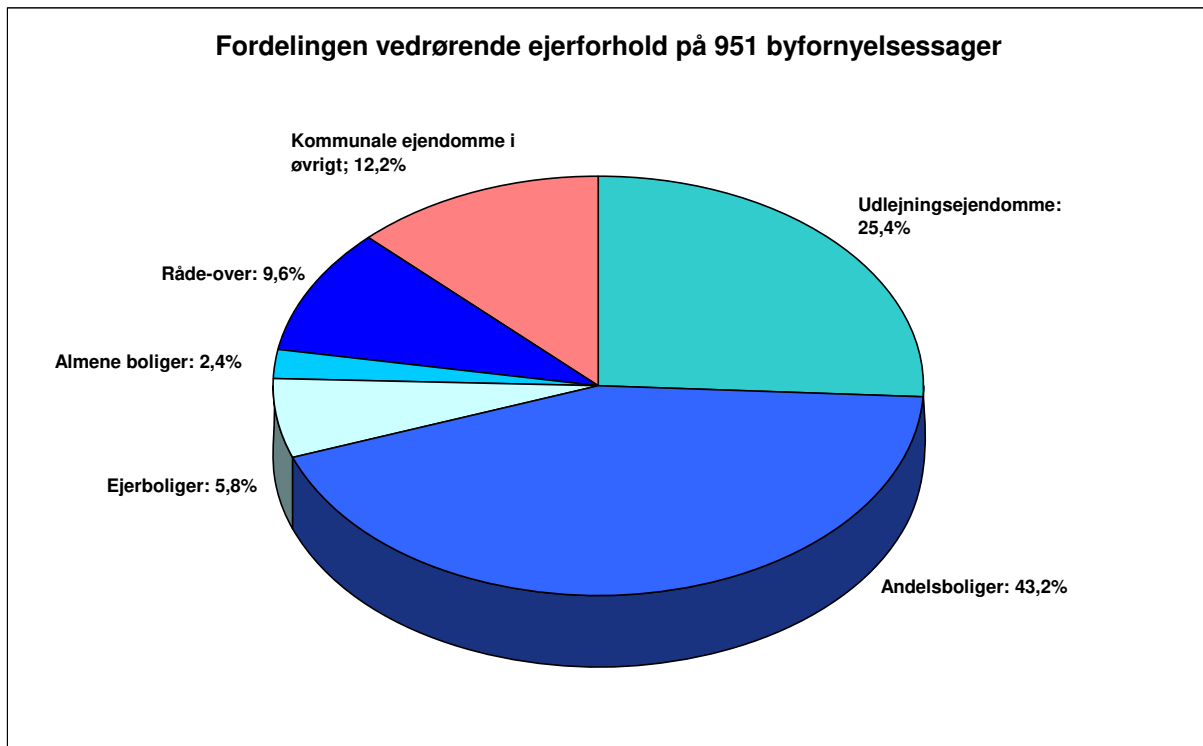
De mest udgiftskrævende bygningsdele har været toilet/bad og køkken, der til sammen tegner sig for 15 % af udgifterne. Af de samlede udgifter udgør håndværkerudgifterne 60,6 %, og resten går til honorarer og renter mm. Den største enkeltpost er dog moms, der udgør 18,6 % af samtlige udgifter.

Bygningsdele	Udgift	Udgift i % af	
		håndværker-udgifter	samlede ombygningsudgifter
01. Tagværk	228.246.152 kr.	6,6%	4,0%
02. Kælder/fundering	189.710.464 kr.	5,5%	3,4%
03. Facader/sokkel	248.387.091 kr.	7,2%	4,4%
04. Vinduer	205.203.393 kr.	6,0%	3,6%
05. Udvendige-døre	25.781.819 kr.	0,8%	0,5%
06. Trapper	233.914.232 kr.	6,8%	4,1%
07. Porte/gennemgange	18.519.328 kr.	0,5%	0,3%
08. Etageadskillelser	73.136.086 kr.	2,1%	1,3%
09. WC/bad	307.365.596 kr.	9,0%	5,4%
10. Køkken	210.048.834 kr.	6,1%	3,7%
11. Varmeanlæg	181.071.046 kr.	5,3%	3,2%
12. Afløb	59.584.157 kr.	1,7%	1,1%
13. Kloak	57.166.449 kr.	1,7%	1,0%
14. Vandinstallation	89.241.593 kr.	2,6%	1,6%
15. Gasinstallation	22.013.349 kr.	0,6%	0,4%
16. Ventilation	66.594.423 kr.	1,9%	1,2%
17. El/svagstrøm	154.034.778 kr.	4,5%	2,7%
18. Øvrige-omb.arbejder	293.623.417 kr.	8,6%	5,2%
19. Private-friarealer	9.242.356 kr.	0,3%	0,2%
Svampeudgifter	212.327.036 kr.	6,2%	3,8%
20a. Byggeplads-stillads	192.238.348 kr.	5,6%	3,4%
20b. Byggeplads-øvrige	243.859.899 kr.	7,1%	4,3%
E, Vinterforanstaltninger m.m.	112.055.350 kr.	3,3%	2,0%
F, Samlede håndværkerudgifter	3.433.365.196 kr.	100,0%	60,8%
G, Teknikerhonorar - omb.	507.036.679 kr.	14,8%	9,0%
H, Teknikerhonorar - svamp.	24.132.550 kr.	0,7%	0,4%
I Håndværkerudgifter og teknikerhonorar i alt	3.964.534.425 kr.	115,5%	70,2%
J, Moms af Håndv.udg. Og TeknH.	991.133.606 kr.	28,9%	17,5%
K, Tekniske byghr.udg. momsp.	143.217.960 kr.	4,2%	2,5%
L, Moms af Tekn.byghr.udg	35.804.490 kr.	1,0%	0,6%
M, Tekniske byghr.udg. ikke momsp.	2.116.163 kr.	0,1%	0,0%
N, Håndværkerudgifter, teknikerhonorar og tekniske bygherudgifter i alt inklusive moms	5.136.806.645 kr.	149,6%	90,9%
O, Adm. byghr.udg. - momsp	5.378.806 kr.	0,2%	0,1%
P, Moms af Adm. Byghr.udg.	1.344.701 kr.	0,0%	0,0%
Q, Adm. byghr.udg. - ikke momsp	24.361.170 kr.	0,7%	0,4%
R, Driftstab i byggeperioden	42.032.979 kr.	1,2%	0,7%
S, Håndværkerudgifter, teknikernonorar og bygherudgifter i alt inklusive moms	5.209.924.302 kr.	151,7%	92,2%
T, Byggelånsrenter	267.241.137 kr.	7,8%	4,7%
U, Låneomkostninger	47.524.706 kr.	1,4%	0,8%
V, Samlede ombygningsudgifter eksklusiv byggesagsadministration	5.524.690.145 kr.	160,9%	97,8%
X, Byggesagsadministration	101.411.288 kr.	3,0%	1,8%
Y, Moms af Byggesagsadm.	25.352.822 kr.	0,7%	0,4%
Z Samlede ombygningsudgifter	5.651.454.255 kr.	164,6%	100,0%
Heraf moms i alt	1.053.635.620 kr.	30,7%	18,6%

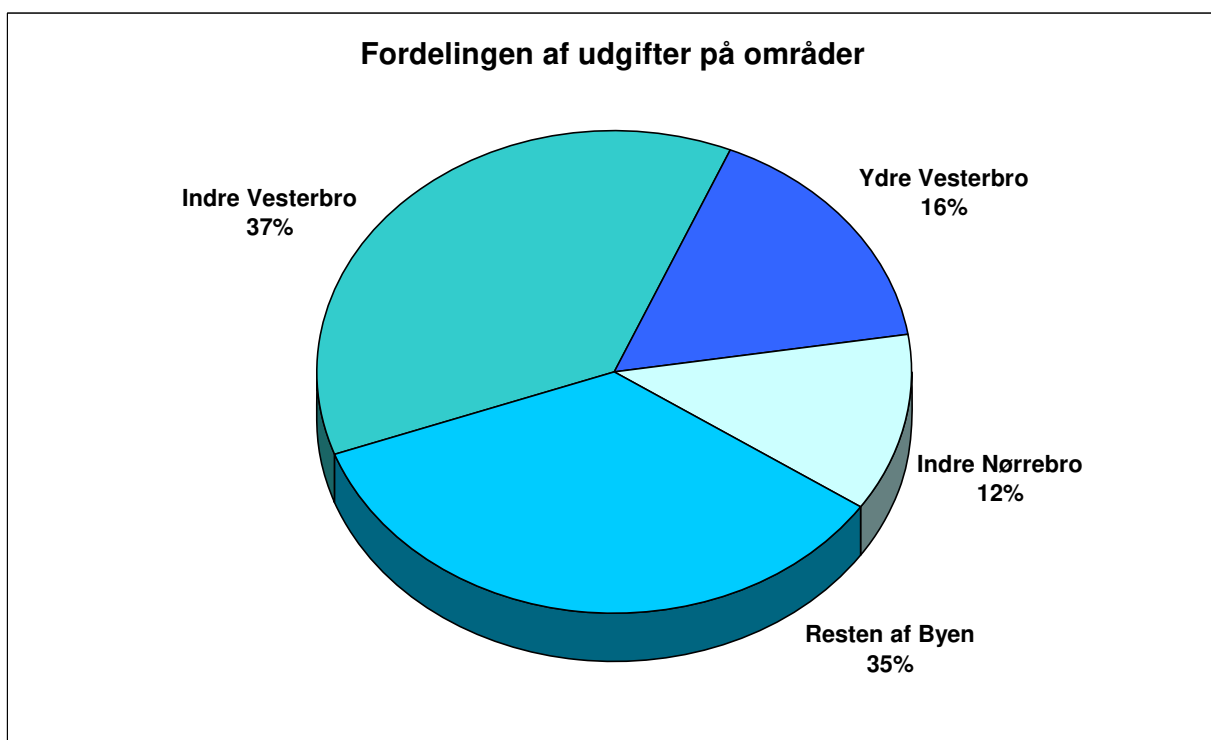
Beregnet på grundlag af 231 sager gennemført i perioden fra 1992, hvor Plan & Arkitektur begynde at registrere på bygningsdelene.
Fælles indeks 172,8 (pr. 01.07.2003) = 101,2 ved nyt indeks

Oversigten viser udgifterne for i alt 231 byfornyelsessager fordelt på bygningsdele punkt 01 - 20, og på øvrige tekniske og administrative omkostninger punkterne E - Y.

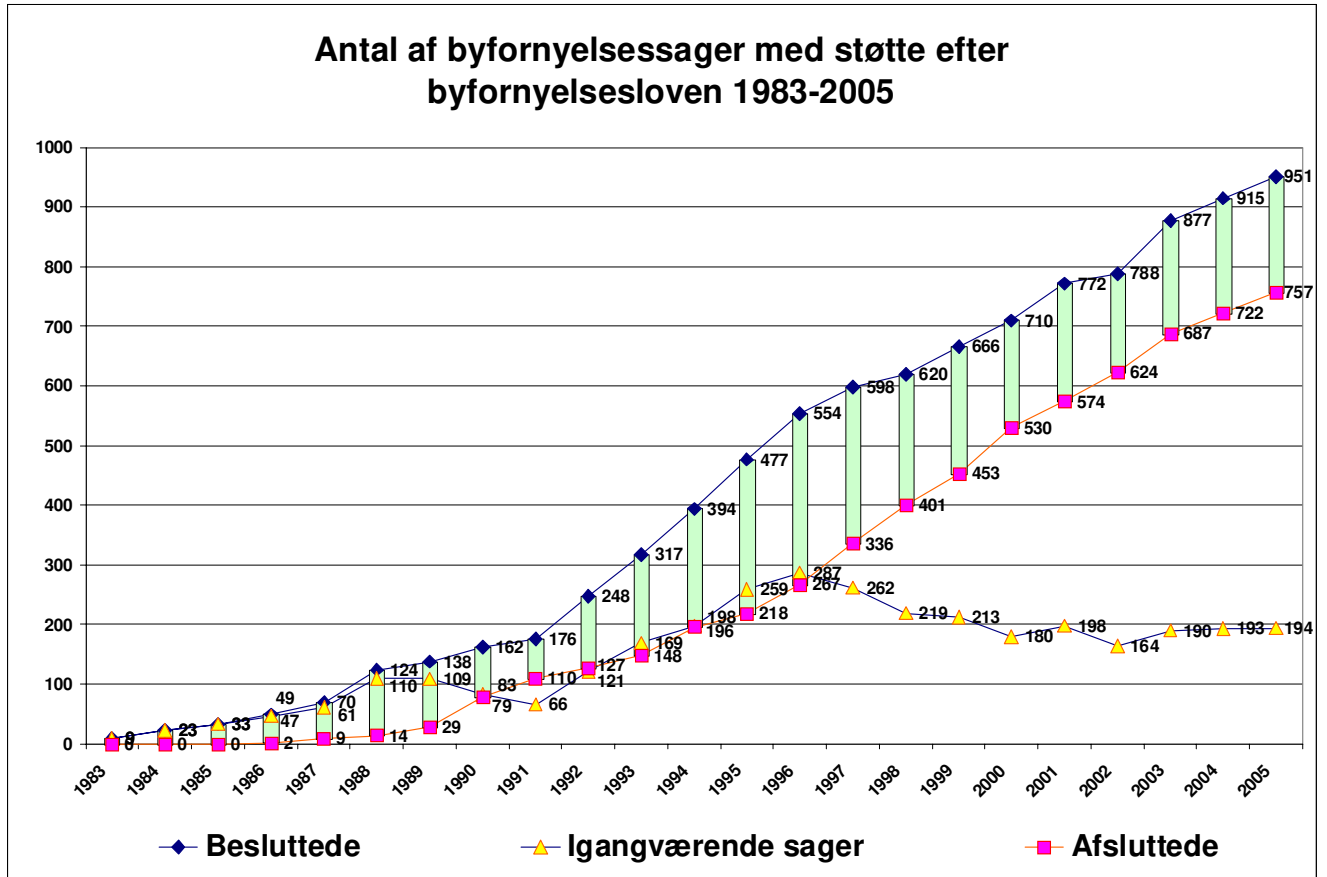
Af de samlede udgifter på 10 mia. kr er de 43 % brugt til andelsboligforeninger og 25,5 % er brugt i private udlejningsejendomme. De resterende 31,5 % er brugt i ejerboliger, kommunale ejendomme og almene ejendomme.



Af de samlede udgifter på 10 mia kr. er de 37 % brugt på Indre Vesterbro, 16 % på Ydre Vesterbro, 12 % på Indre Nørrebro og 35 % i resten af byen.

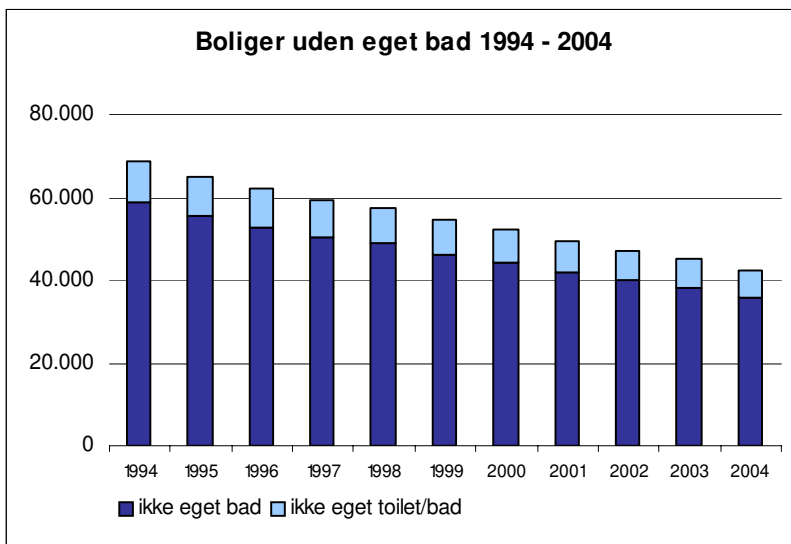


På trods af de faldende statslige bevillinger gennem tiden viser diagrammet over antallet af byfornyelsessager, at antallet af igangværende sager er stabilt. Igangværende sager er sager, hvor regnskabet for ombygningen ikke er godkendt. Antallet af igangværende sager fremkommer ved at trække de afsluttede sager fra de besluttede sager.



Fortsat behov for byfornyelse

København har dog stadig mange boliger, hvor nogle af de elementære installationer mangler. Ud af kommunens ca. 280.000 boliger var der i 2004 ca. 42.000 boliger uden bad. Disse udgør ca. 15 % af kommunens boliger.



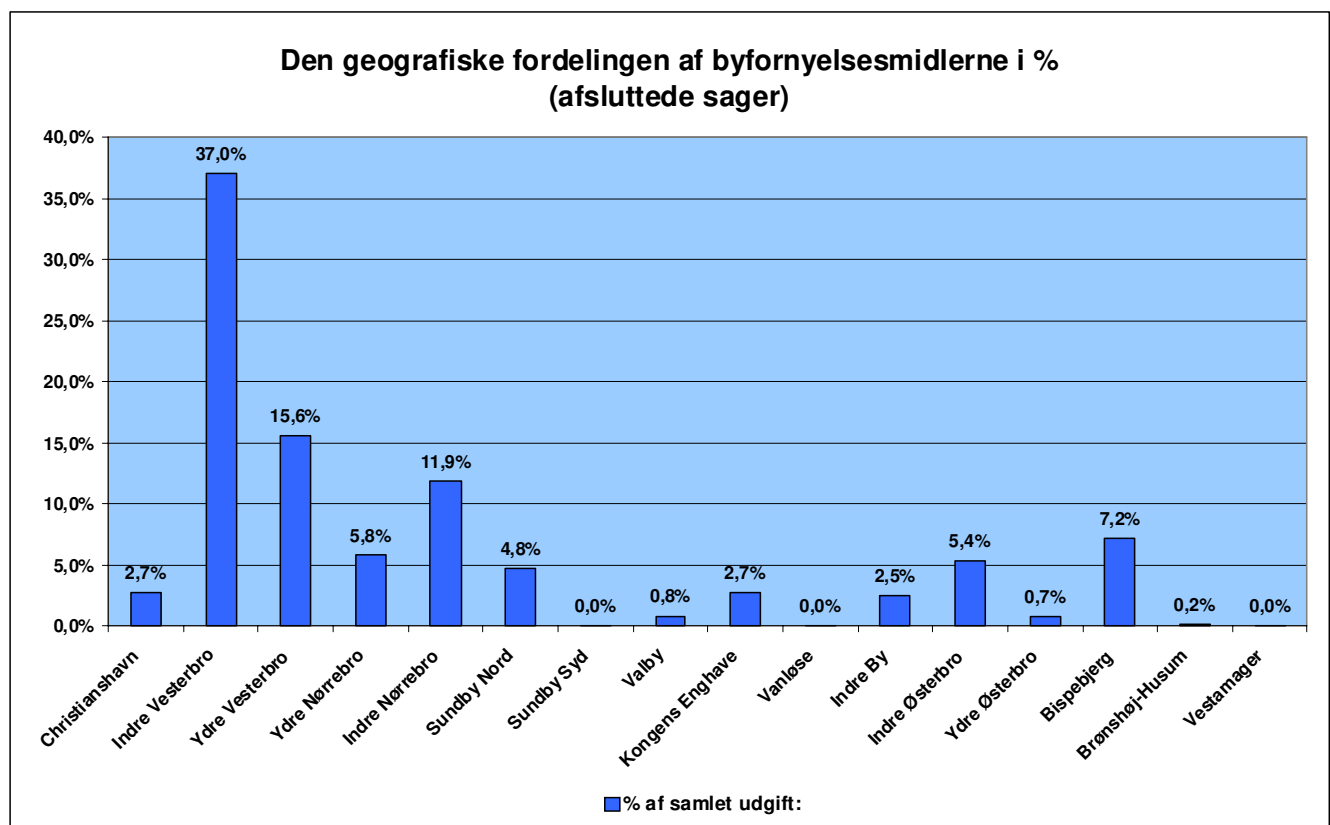
Forvaltningen har ultimo september 2005 udarbejdet en liste over samtlige boliger i kommunen, der ikke har toilet. Listen er udarbejdet på baggrund af BBR oplysninger, og der skelnes derfor ikke mellem de toiletter og eget toilet udenfor boligen.

Når man fratrækker de ejendomme, der har opnået byfornyelsesstøtte og dem, der er indstillet til støtte samt kollegier, haveforeninger, plejecentre, bofællesskabsinstitutioner mv., er der i kommunen ca. 4.600 boliger uden toilet, heraf en del klubværelser samt lejligheder/værelser i villaver.

Hovedparten af boligerne ligger på Indre Østerbro (824), Ydre Nørrebro (738 heraf 635 i kvarterløftområdet Nørrebro Park Kvarter og områdefornyelsen i Mimersgade-kvarteret), Vesterbro eksklusive handlingsplanområde (450) samt i Nyboder (508), i alt 2.520.

Yderligere 509 boliger ligger i de øvrige indsatsområder i kommunen, herunder byfornyelseskarréer, kvarterløftområder og områdefornyelser.

I alt ligger 1.144 eller næsten 25 % af disse boliger i udpegede indsatsområder.



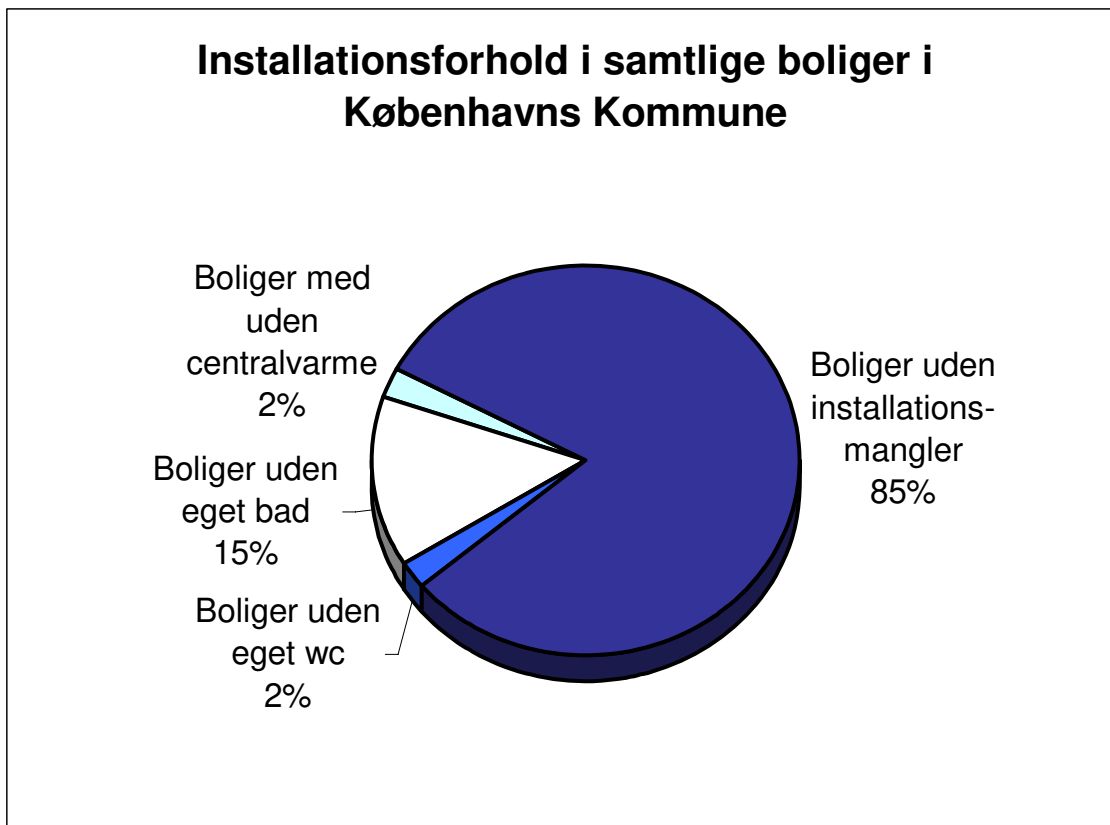
Det er tidligere vurderet i en undersøgelse af *private andelsboliger* i København, at ca. 45 % af boligerne uden toilet ligger i private andelsboligforeninger, selvom deres andel af den samlede boligmasse i kommunen kun er ca. 33 %.

Boliger, der mangler andre installationer end toilet findes også primært i andelsboligforeninger og private udlejningsejendomme, som dominerer den ældre del af boligmassen.

Derudover har mange ejendomme også store behov for vedligeholdelse, som ejerne ikke er i stand til at løfte selv.

Det er et mål i Kommuneplan 2005, at udvikle København som en attraktiv boligby med et boligudbud, der modsvarer københavnernes behov og ønsker nu og i fremtiden. København skal have et varieret boligudbud i bykvarterer med et aktivt og mangfoldigt byliv.

For at nå målet, er der fortsat et stort behov for bygningsfornyelse i København Kommune så den ældre boligmasse bliver både tidssvarende og fremtidssikret.



Fra Københavns Statistiske Årbog 2004

Boliger uden eget wc	6.481
Boliger uden eget bad	41.835
Boliger med uden centralvarme	6.790
Boliger uden installationsmangler	237.700

I 2005 er der bevilget en støtte på 46.425.000 kr. af den statslige ramme til følgende 18 ejendomme:

Adresse:	Rammetræk:
Rentemestervej 31 – 35 m.fl.	238.000 kr.
Hørsholmsgade 18	3.294.000 kr.
Kvarterløft, 3. runde	642.000 kr.
Vesterbrogade 141 m.fl.	675.000 kr.
Vesterbrogade 129 m.fl.	2.782.000 kr.
Møllegade 38 – 40 m.fl.	1.895.000 kr.
Horsensgade 3 – 5	871.000 kr.

Rumæniensgade 2 m.fl.	953.000 kr.
Ahornsgade 8 A – C	1.137.000 kr.
Borups Plads 26 m.fl.	6.358.000 kr.
Rentemestervej 44 – 46 m.fl.	1.342.000 kr.
Johan Kellers Vej 14 – 22 m.fl.	3.207.000 kr.
Julius Bloms Gade 14 – 16	629.000 kr.
Lundetoftegade 36 – 44 m.fl.	6.135.000 kr.
Vesterbrogade 137	4.160.000 kr.
Nordre Fasanvej 263 m.fl.	5.430.000 kr.
Vesterbrogade 62 – 64	1.002.000 kr.
Valdemarsgade 52	<u>5.675.000 kr.</u>
I alt	<u>46.425.000 kr.</u>

2. Kvarterløft og helhedsorienteret byfornyelse

Helhedsorienteret byfornyelse blev indført som ny beslutningstype i byfornyelsesloven i 1997.

Kommunerne kunne træffe beslutning om helhedsorienteret byfornyelse i områder med en flerhed af væsentlige problemer navnlig af bygningsmæssig, boligsocial, kulturel og trafikale karakter. Beslutningen skulle gå ud på at iværksætte og koordinere foranstaltninger med henblik på at skabe velfungerende områder og forbedre de generelle levevilkår. Beslutningen skulle træffes på baggrund af et byfornyelsesprogram. Det var forudsat, at der i forbindelse med udarbejdelse af programmet blev etableret forpligtende samarbejder med de parter, der måtte blive berørt af f.eks. beboere og erhvervsdrivende i området.

Investeringsrammen for hvert projekt kunne højst udgøre 10 mio. kr., staten kunne refundere 50 % af kommunens udgifter til programudarbejdelse, beboerinddragelse, information og etablering af forsamlings- og aktivitetscentre. Til forbedring af torve, pladser og opholdsarealer, etablering af kulturelle eller boligsociale foranstaltninger samt særlige byøkologiske og trafikale foranstaltninger refunderede staten kun 20 % af udgifterne.

Loven gav imidlertid også mulighed for, at staten kunne give kommunerne tilladelse til at træffe beslutning om helhedsorienterede byfornyelsesforsøg og til disse forhøje såvel rammetildelingen som refusionssatserne. Det er efter disse regler, at der gennemføres *Kvarterløft*.

Kvarterløft er i København karakteriseret ved, at der er tale om en helhedsorienteret områderettet indsats, der er baseret på borgermedvirken. Indsatsen omfatter foruden boligforbedringer også gader, veje, pladser samt det kulturelle og sociale liv i områderne. Kvarterløft er altså foruden at være helhedsorienteret også tværgående, og derfor er en række af kommunens forvaltninger involveret i samarbejdet om realisering af de forskellige projekter i kvarterløftet. Der er i hvert af områderne etableret lokale sekretariater. Alle de københavnske kvarterløft har hver fået tildelt en særlig investeringsramme af staten til boligforbedringer/bygningsfornyelse – to navne for det samme, afhængig af hvilken lov, det hører under. Desuden er der sket medfinansiering af fonde som f.eks. Lokale- og Anlægsfonden og RealDania-fonden, beboere, erhvervsdrivende og foreninger. En del af projekterne i kvarterløftområderne er desuden finansieret af statslige puljer.

Københavns Kommune har haft 5 Kvarterløftområder. Kvarterløft Femkanten i Nordvestkvarteret, Kvarterløft Kongens Enghave og Kvarterløft i Holmbladsgade-kvarteret er afsluttede. Kvarterløft Nørrebro Park-kvarteret og Kvarterløft Nord-Vest er stadig i gang, de afsluttes ved udgangen af 2007.

For en nærmere beskrivelse af kvarterløft og de 5 projekter henvises til kommunens centrale kvarterløftsekretariats hjemmeside www.kvarterloeft.kk.dk og til ”Nye veje i byfornyelsen – Kvarterløft i Københavns Kommune 1996-2001” fra februar 2002, som kan downloades fra hjemmesiden samt til kvarterløft Nørrebro Park-kvarter og Kvarterløft Nord-vests hjemmesider: www.parkkvarter.dk og www.nvi.dk

Der er desuden 3 helhedsorienteret byfornyelsesprojekter under gennemførelse på Ydre Vesterbro, i Folehaven og Tingbjerg/Utterslevhuse.

3. Byfornyelseslovens beslutningstyper

Lov om byfornyelse og udvikling af byer er fra 1. januar 2004. Formålet med loven er fortsat at tilvejebringe velfungerende byområder med boliger af en god standard. Det er udgangspunktet med loven, at vedligeholdelse og fornyelse af nedslidte ejendomme sker på ejerens initiativ og som udgangspunkt for ejerens regning.

Byfornyelsen gennemføres i fremtiden som bygningsfornyelse og som områdefornyelse.

Bygningsfornyelsen omfatter støtte til at forbedre beboelsesbygningerne og deres friarealer i det omfang, der er behov for det. Områdefornyelsen omfatter offentlig støtte til de svageste områder med fokus på områdemæssig indsats af fysisk, kulturel og social karakter. Der lægges stor vægt på en sammenhæng mellem områdefornyelse og bygningsfornyelse. Det er med loven et mål, at der opnås en større synergi mellem de private og de offentlige investeringer. De private bygningsejere får et større incitament til bygningsfornyelse, når der samtidig gøres en indsats for at løfte områdets fysiske og sociale miljø.

3.1. Områdefornyelse.

Den nye lov har videreført den helhedsorienterede byfornyelse i en ny beslutningstype: ”Områdefornyelse”.

Formålet med områdefornyelsen er at styrke grundlaget for private investeringer ved at træffe beslutninger om områdefornyelse i bl.a. nedslidte byområder eller i boligområder med store sociale problemer. Beslutningen skal gå ud på at iværksætte og koordinere foranstaltninger, der fremmer udviklingen i området.

En områdefornyelse starter med, at kommunen ansøger staten (Socialministeriet) om reservation af midler til at gennemføre et projekt i et udvalgt kvarter. Ansøgningen skal indeholde en kort beskrivelse af området og de påtænkte initiativer samt budget. På baggrund af ansøgningen kan ministeren meddele kommunen en reservation af udgiftsramme. Ministeren fastsætter samtidig en frist til kommunen til at træffe og fremsende en egentlig beslutning om områdefornyelse.

Næste skridt er udarbejdelsen af et byfornyelsesprogram. Programmet skal udarbejdes i et forpligtende samarbejde med de parter, der bliver berørt af beslutningen. Denne programudarbejdelse foregår ofte i tæt samarbejde med beboere og brugere i kvarteret.

Byfornyelsesprogrammet skal indeholde:

- en beskrivelse af området, herunder problemer og ressourcer i området,
- en beskrivelse af de kommunale og private initiativer inden for de nævnte problemområder og beskrivelse af initiativernes koordinering,
- en handlings- og tidsplan, herunder frist for afslutning af gennemførelse af områdefornyelsen,
- et budget, der angiver, hvordan udgifterne til områdefornyelsen finansieres,
- en investeringsredegørelse for området, der angiver mulighederne for såvel de private som

- de offentlige investeringer i området,
- en beskrivelse af de støtteberettigede initiativer
- en opgørelse over behovet for bygningsfornyelse i området.

Socialministeriet giver herefter kommunen tilsagn om refusion af op til 1/3 af udgifter til: Programudarbejdelse, beboersamarbejde mm., etablering og forbedring af torve, pladser, opholdsarealer, særlige trafikale initiativer, etablering af kulturelle og særlige boligsociale initiativer. Når tilsagnet er givet, går det egentlige projekt i gang. Det foregår ved, at beboere og brugere i tæt samarbejde med kommunen udarbejder delprojekter for trafikale, kulturelle og sociale forhold samt for friarealer.

Der er efter loven en årlig udgiftsramme på 50 mio. kr. på landsbasis til områdefornyelse, og staten kan maksimalt støtte med 10 mio. kr. pr. beslutning.

Fristen for gennemførelsen er 5 år fra beslutningstidspunktet, men kan forlænges.

Når der er truffet og godkendt en beslutning om områdefornyelse, kan der søges ekstraordinære rammer til bygningsfornyelse inden for området, idet 50 mio. kr. af den samlede statslige udgiftsramme til bygningsfornyelse afsættes til bygningsfornyelse til anvendelse i de kvarterer, der udpeges til områdefornyelse. Endvidere har kommunen pligt til at prioritere ejendomme inden for områderne ved at anvende de ordinære rammer til bygningsfornyelse. Bestemmelsen forhindrer dog ikke, at rammerne i et vist omfang anvendes uden for områderne.

I øjeblikket er der 6 områdefornyelsesprojekter i Københavns Kommune: Mimersgadekvarteret, Øresundsvej kvarteret, Spydspidsen, Sjællandsgade, Haraldsgade Nord og Haraldsgade Syd. Forvaltningen har højst ressourcer til at starte en områdefornyelse om året, med mindre der anvendes konsulentbistand i en udstrakt grad.

Reglerne for områdefornyelsen findes i lovens kapitel 2.

3.2. Friarealforbedringer

Formålet med friarealforbedringer er at tilvejebringe eller sikre vedligeholdelsen af tilfredsstillende friarealer og evt. fælleslokaler.

Beslutningen om friarealforbedringer træffes af Borgerrepræsentationen eller af Teknik- og Miljøudvalget efter bemyndigelse.

En friarealforbedring skal omfatte flere ejendomme og kan indeholde følgende: Nedrivninger, dog ikke i forhusrækken, fjernelse af skure, hegn, belægningsarbejder, mindre retableringsarbejder, anlæg og møblering af de fælles friarealer, etablering af systemer til affaldshåndtering, Pålæg af servitut om at opretholde og vedligeholde af gårdanlægget. Der kan i forbindelse med friarealforbedringerne foretages de nødvendige ekspropriationer og genhusninger.

Bortset fra erstatninger, nedrivningsudgifter og genhusning gælder der rammebeløb for udgifterne, som er fastsat i loven. Rammebeløbet afhænger af friarealets størrelse og boligernes antal.

Friarealforbedringer administreres for en dels vedkommende af *Grønne Gårde*, der årligt råder over statslige rammer på 20 mio. kr. hvilket giver mulighed for en anlægsudgift på 40 mio. kr., idet staten refunderer 50 % af udgifterne.

En betingelse for Grønne Gårdes indsats er, at der er en vis beboerinteresse, samt at sagen ikke frembyder nedrivninger og ekspropriationssager af større omfang. Hele projekteringen og administrationen udføres af kommunalt ansatte. Der er ikke statsrefusion på disse dele af udgifterne.

Andre friarealforbedringer administreres af *Plan og Arkitektur*. Disse sager er fra starten vurderet til at være mere komplicerede, og friarealforbedringerne vil ofte have til formål at komme i dialog med ejere og beboere i forhusrækken om at få afhjulpet deres vedligeholdelses- og installationsmangler. Sagerne vil ofte angå komplicerede bebyggelsesforhold og indebære erstatninger til erhvervsdrivende og ejere for større bygninger. Plan og Arkitektur benytter et af byfornyelsesselskaberne som forretningsfører, og der vælges i samarbejde med beboerne en landskabsarkitekt for hver ny sag. Den pågældende landskabsarkitekt vælges på baggrund af tidligere udførte opgaver.

Reglerne for friarealforbedringer findes i lovens kapitel 6.

3.3. Bygningsfornyelse

Efter byfornyelsesloven kan kommunen træffe beslutning om bygningsfornyelse.

Ejeren skal selv ansøge om støtte ved at fremsende et projekt til kommunen. Kommunen behandler de indkomne ansøgninger og der træffes politisk beslutning om bygningsfornyelse og om støtte til ejeren herunder støttens størrelse. Kommunen kan stille arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige betingelser for støtten samt krav om gennemførelse af bestemte arbejder.

Private udlejningsboliger skal mangle installationer i form af tidssvarende opvarmning, toilet eller bad, *eller* være opført før 1950 og være væsentlig nedslidt for at kunne komme i betragtning til støtte. Der kan ydes støtte til:

- Vedligeholdelsesarbejder, der vedrører bygningen
- Forbedringsarbejder, der vedrører bygningen
- Nedrivninger, når denne er begrundet i bygningens fysiske tilstand eller hensynet til at skaffe rimelig adgang til lys, luft og opholds- eller friarealer for den eksisterende boligbebyggelse, der ligger i umiddelbar tilknytning til det ryddede areal
- Opførelse af mindre tilbygninger med henblik på etablering af toilet eller bad i bygningen, hvor de enkelte boliger ikke har toilet eller bad, samt opførelse af mindre bygninger til brug for tekniske installationer el. lign.

De støtteberettigede ombygningsudgifter opdeles i udgifter til forbedringer, vedligeholdelse og nedrivning. Opdelingen foretages efter de samme principper som i lejelovgivningen, dvs. at forbedringer som hovedregel tilfører ejendommen noget nyt, som der kan opkræves lejeforhøjelse for. Vedligeholdelse er med til at genoprette ejendommen og tilfører ikke ejendommen nogen forøgelse af leje- eller brugsværdi.

Støtten til *forbedringsarbejder* ydes som *indfasningsstøtte* for at nedsætte lejeforhøjelsen. Indfasningsstøtten aftrappes over 10 år og udbetales til ejeren. Dog kun til boliger, der fortsat bebos af den, som var lejer på tidspunktet, da lejeforhøjelsen blev varslet.

Indfasningsstøtten udgør det første år 2/3 af den del af lejeforhøjelsen, der overstiger 160 kr. pr. m² (2006-beløb). Beløbet reguleres årligt). For lejeforhøjelser på 160 kr. pr. m² eller derunder kan kommunen yde indfasningsstøtte, som første år højst kan udgøre 2/3 af denne del af lejeforhøjelsen. I Københavns Kommune er det besluttet, at der ydes indfasningsstøtte også til lejeforhøjelser på 160 kr. pr. m² eller derunder. Kommunen modtager refusion fra staten med 50 %.

Til *vedligeholdelsesudgifter* samt til nedrivningsudgifter kan kommunen yde støtte i form af kontant tilskud - i det omfang ejeren ikke selv har mulighed for at finansiere udgifterne. Kommunen modtager refusion fra staten med 50 %.

For *ejerboliger og andelsboliger* gælder, at de skal mangle tidssvarende opvarmning eller toilet eller være opført før 1950 og være væsentlig nedslidt, og bebos af ejeren/andelshavren for at kunne få støtte.

Støtte kan for disse boligtyper ydes til at istandsætte bygningens klimaskærm samt til at afhjælpe kondemnabile forhold (f.eks. toilet udenfor boligen)

Støtten ydes i form af kontant tilskud som højst kan udgøre 1/4 af de støtteberettigede udgifter. Til fredede og bevaringsværdige boliger udgør støtten højst 1/3. (bevaringsværdi 1-4 i SAVE-registreringen). Der skelnes ikke mellem vedligeholdelse eller forbedring.

For alle 3 ejendomsstyper gælder, at arbejderne skal sikre eller øge bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele, og at der kun kan træffes beslutning om bygningsfornyelse, hvis kondemnabile forhold og sikkerhedsmæssige mangler er afhjulpnet eller afhjælpes senest i forbindelse med gennemførelse af beslutningen.

Reglerne for bygningsfornyelse findes i lovens kap. 3 for private udlejningsboliger og kapitel 4 for ejerboliger og andelsboliger.

De almene boliger kan ikke opnå støtte efter byfornyelsesloven, og Landsbyggefonden har overtaget opgaverne vedrørende støtte. De almene boliger kan dog fremover indgå i områdefornyelser samt indgå i etablering af friarealer.

3.4. Bygninger med erhverv og boliger

I forbindelse med en beslutning om bygningsfornyelse kan kommunen lade beslutningen omfatte støtte til erhvervslokaler, som ligger i en bygning, der er omfattet af beslutningen.

Støtten kan ydes til at istandsætte erhvervslokalernes klimaskærm. Fastsættelse af støtten til udlejede erhvervslokaler sker efter reglerne for private udlejningsboliger og for erhvervslokaler som har status som ejerlejlighed eller andelsbolig efter regler for disse.

Støttemulighederne er her angivet i skematisk form:

	Hvilke ejendomme	Hvilke arbejder/ betingelser	Hvilken støttemulighed
Udlejning	Mangler tidssvarende opvarmning, toilet eller bad <i>eller</i> opført før 1950 og væsentlig nedslidt	- vedligeholdelsesarbejder - forbedringsarbejder - nedrivning - opførsel af mindre tilbygninger (med henblik på. etablering af toilet/bad) - Arbejderne skal sikre/ øge bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele - Kondemnabile og sikkerhedsmæssige forhold skal afhjælpes	Støtteberettigede udgifter opdeles i: - Forbedringsudgifter Indfasningstøtte i max.10 år til ned-sættelse af forbedringsforhøjelsen efter lejeloven - Vedligeholdelsesudgifter Kontant tilskud

Andelsboliger Ejerboliger	Mangler tidssvarende opvarmning eller toilet <i>eller</i> opført før 1950 og væsentlig nedslidt	- Istandsættelse af klimaskærm - Afhjælpning af kondemnabile forhold - Arbejderne skal sikre/øge bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele - Kondemnabile og sikkerhedsmæssige forhold skal afhjælpes	Kontant tilskud til max. 1/4 af de støtteberettigede udgifter dog op til max. 1/3 til fredede og bevaringsværdige bygninger (1-4 i SAVE-registrering)
--------------------------------------	---	--	--

4. Strategier for byfornyelse 2004-2008

Borgerrepræsentationen har i juni 2004 vedtaget, at den hidtidige strategi for byfornyelsen, hvor den karrévis indsats var udgangspunktet, fastholdes i det omfang, det er muligt efter den nye byfornyelseslov, der trådte i kraft den 1. januar 2004.

Loven giver mulighed for en karrévis indsats bestående af nedrivninger i karréernes indre og forbedring af friarealer. Dette giver mulighed for, at Grønne Gårde fortsætter med at etablere fælles friarealer, hvor hovedproblemet alene er mangel på egnede friarealer, og at Plan & Arkitektur i samarbejde med byfornyelsesselskaberne håndterer karréer med mere sammensatte problemer, som beskrevet ovenfor.

Bygningsfornyelsen vil herefter finde sted i de karréer, der har en flerhed af problemer. Etablering af friarealerne bruges her som udgangspunkt for en opsøgende indsats overfor ejerne af de ejendomme i karréen, der trænger til bygningsfornyelse.

Derudover fremgår det af Kommuneplan 2005, at kommunen vil arbejde for at:

- skabe flere store og fleksible boliger via sammenlægning af eksisterende boliger
- fremme bedre boliger via privat modernisering og ved offentlig støttet byfornyelse, som har høje arkitektoniske, miljømæssige og byggetekniske kvaliteter
- byggeri og byfornyelse udføres med sigte på optimering af ressourcer, samt skabe gode, sunde boliger og bymiljøer
- sikre et tilpas antal tidssvarende boliger til såvel familier som unge, voksne, ældre og særligt udsatte grupper
- fortsætte indsatsen i de belastede boligområder gennem bygningsfornyelse, områdefornyelse og boligsocial indsats.

Kommunen følger således intentionerne i byfornyelsesloven vedrørende integrationen af bygningsfornyelsen og områdefornyelsen ved dels at fokusere på områder med de dårligste ejendomme, herunder først og fremmest boliger med kondemnabile forhold som f.eks. toilet uden for boligen, og dels ved at prioritere områder med trafikale, støjmæssige, kulturelle og sociale problemer til områdefornyelse.

4.1. Kriterier og prioriteringer for bygningsfornyelse

Fastsættelse af kriterier og prioriteringer er i overensstemmelse med kommunens boligpolitiske målsætninger. Der er vægt på, at ejendommene bliver såvel tidssvarende som fremtidssikrede. Bygningsfornyelsen bliver på den måde både til gavn for de nuværende som de fremtidige beboere i den ældre boligmasse.

Kommunen fastsætter årligt en frist for indsendelse af ansøgninger om støtte til bygningsfornyelse. Fristen i 2007 fastsættes til 1. marts.

Ansøgninger vil blive prioriteret efter følgende kriterier:

- Ejendomme med **kondemnabile forhold** i form af toilet uden for boligerne eller brandsikringsmangler - uanset beliggenhed, idet ejendomme indenfor de tidligere byfornyelsesområder og de udpegede indsatsområder har fortrinsret
- Udlejningsejendomme **uden badeværelser eller fjernvarme**, der ligger i de udpegede byfornyelses- og indsatsområder.
Der lægges vægt på:
 - at ejendommens ejer tilbyder at foretage lejlighedssammenlægninger
 - at ejendommens ejer tilbyder at egenfinansiere en del af vedligeholdelsen
- Andre ejendomme med **udvendige vedligeholdelsesmangler**, der ligger i de udpegede byfornyelses- og indsatsområder
Prioritering:
 - ejendommen tilbyder at udføre og egenfinansiere badeværelser og lejlighedssammenlægninger samtidig med de støttede arbejder
 - ejendommen har indenfor de sidste 5 år udført egne arbejder af større omfang.

Udpegede byfornyelsesområder:

De 4 karréer på Vesterbro afgrænset af Dybbølsgade, Sønder Boulevard og Flensborggade, *Tøndergade-karréen* afgrænset af Tøndergade, Sundevedsgade, Vesterbrogade og Amerikavej, *Amerikavej-karréen* afgrænset af Amerikavej, Trøjborggade og Vesterbrogade, *Sundevedsgade-karréen* afgrænset af Sundevedsgade, Enghavevej og Vesterbrogade, *Nørre Side Allé-karréerne* afgrænset af Nørre Allé, Ahornsgade, Poppelgade og Møllegade, *Ålandsgade-karréen* afgrænset af Ålandsgade, Holmbladsgade og Geislersgade, *Runddel-karréen* afgrænset af Fyensgade, Prinsesse Charlottes Gade, Jagtvej og Nørrebrogade, *Augustagade-karréen* afgrænset af Augustagade, Kirkegårdsvej, Tycho Brahes Allé og Amagerbrogade, *Keplersgade-karréen* afgrænset af Keplersgade, Højdevej, Amagerbrogade og Tycho Brahes Allé.

Indsatsområder:

Kvarterløft Nørrebro Park-kvarteret afgrænset af Nørrebrogade, banen, Lundtoftegade, Ågade og Jagtvej.

Kvarterløft Nord-Vest afgrænset af Birkedommervej, Tomsgårdsvej, Hulgårdsvej, Borups Allé, Hillerødgade, baneterrænet op til Lygten, Bisiddervej og Frederiksborgvej.

Områdefornyelse Mimergadekvarteret afgrænset af Nørrebrogade, Jagtvej, Tagensvej og baneterrænet

Områdefornyelse Øresundsvej-kvarteret afgrænset af Brysselgade, Amagerbrogade, Smyrnavej, Kretavej, Kastrupvej, Moselgade, Wittenberggade, Frankrigshusene

Området omkring Sjællandsgades Skole afgrænset af Sjællandsgade, Nørrebrogade, Sortedam Dossering og Tagensvej

Områdefornyelse Spydspidsen afgrænset af Ågade, Jagtvej og Laurits Skaus Gade.

4.2 Lokale kriterier og prioriteringer

Områdefornyelserne Mimergadekvarteret, Øresundsvej-kvarteret og Spydspidsen har hver en særlig bevilling i år. Hvert af områderne har udarbejdet en strategi for anvendelse af bygningsfornyelsesmidlerne. Strategierne indgår som en del af de godkendte byfornyelsesprogrammer for områderne.

Plan & Arkitektur har gennemført en registrering af samtlige ejendomme i de tre områder. Registreringen er både faktisk og visuel og er lagt ud på nettet, således at ejere og beboerne i kvarteret kan finde relevante oplysninger om de enkelte ejendomme og deres tilstand. Registreringen vil blive brugt som et prioriteringsværktøj i den kommunale behandling af ansøgningerne.

Ansøgningerne vil blive behandlet og prioriteret af kommunen i overensstemmelse med de vedtagne strategier for anvendelse af midler til bygningsfornyelse. Resultatet vil blive forelagt de lokale styregrupper inden den videre politiske behandling i kommunen. Strategierne vil blive fulgt i hele den periode på 5 år, hvor områdefornyelsen foregår, selvom pengene de kommende år vil komme fra kommunens ordinære bevillingsramme til bygningsfornyelse. De lokale styregrupper vil årligt blive orienteret.

4.2.1. Mimersgadekvarteret

Prioritering ved udvælgelse af ansøgninger:

- Ejendomme med kondemnabile forhold, primært toiletter på bagtrappen (uanset ejerform)
- Udlejningsejendomme uden badeværelser eller fjernvarme
- Friarealforbedringer ved gårdsammenlægninger (herunder økologiske tiltag f.eks. i form af affaldssortering)
- Ejendomme med udvendige vedligeholdelsesmæssige mangler

Ved prioritering af ansøgninger fra **andelsbolig- og ejerforeninger**, lægges vægt på, at ejendommene ud over de støttede arbejder tilbyder at egenfinansiere eller tidligere har lavet:

- etablering af badeværelser
- lejlighedssammenlægninger (evt. forpligter sig til via vedtægtsændringer at tilbyde sammenlægninger i fremtiden)
- etablering af tagboliger eller udvidelse af eksisterende boliger op i tagetagen
- økologiske foranstaltninger

eller at

- anvise et vist antal af de først ledige lejligheder til indvandrere/ folk med en anden etnisk baggrund end dansk, som bor i kvarteret, men ønsker at flytte til en anden lejlighed.
- renoveringen af ejendommen indgår i en helhed i forhold til andre forskønnelsesprojekter i området (f.eks. ved etablering af nye pladser, renovering af eksisterende pladser m.v.)

For yderligere at kunne målrette indsatsen forpligter kommunen sig til at udpege minimum 2 karréer i kvarteret, hvor der er både er dårlige friarealforhold med mulighed for sammenlægninger af gårde og, hvor der findes ejendomme med boliger med manglende toiletter og/ eller badeværelser og/ eller fjernvarme. For disse karréer træffes karrémæssige byfornyelsesbeslutninger. Etableringen af friarealerne vil blive brugt som udgangspunkt for en opsøgende indsats overfor ejerne af de ejendomme i karréen, der trænger til bygningsfornyelse.

Baldersgade-karréen, Odinsgade-karréen og Thyrasgadekarréen er foreslået som nye friarealbeslutninger.

Hele byfornyelsesprogrammet findes på www.mimersgadekvarteret.dk eller kan rekvireres hos det lokale sekretariat, Nannasgade 13, st. 2200 København N, tlf. 35 83 16 00.

4.2.2. Øresundsvej kvarteret

Ved bevilling af midler til bygningsfornyelse kan følgende prioriteringer af ejendomme være med til at gøre området mere attraktivt for de nuværende og kommende beboere:

- Ejendomme med kondemnabile forhold, primært toiletter på bagtrappen (uanset ejerform)

- Private udlejningsejendomme uden badeværelser eller fjernvarme
- Istandsættelse af klimaskærm (se nedenfor om prioritering indbyrdes mellem ejendommene)
- Friarealforbedringer ved gårdsammenlægninger (herunder økologiske tiltag, f.eks. i form af affaldssortering)

Ved prioritering af ansøgninger lægges vægt på, at ejendommene tidligere har gennemført eller tilbyder at egenfinansiere:

- istandsættelse af privatejede friarealer
- lejlighedssammenlægninger (evt. forpligter sig via vedtægtsændringer at tilbyde lejligheds-sammenlægninger i fremtiden)
- etablering af familievenlige tagboliger eller udvidelse af eksisterende boliger op i tagetagen
- etablering af badeværelser
- ændringer på klimaskærm, der sigter mod at skabe mere attraktive boliger, der bedre udnytter kvarterets kvaliteter, f.eks. altaner
- økologiske foranstaltninger

Endvidere kan der lægges vægt på følgende forhold:

- at renoveringen af ejendommen indgår i en helhed i forhold til andre forskønnelsesprojekter i området (f.eks. ved nye pladser, renovering af eksisterende pladser, renovering af Øresundsvej eller Kirkegårdsvej m.v.)

Hele byfornyelsesprogrammet (kvarterplan) findes på www.oresundsvej.dk eller kan rekvireres hos det lokale sekretariat, Øresundsvej 6 B, 1. sal, 2300 København S, tlf. 33 12 02 26

4.2.3. Spydspidsen

En overordnet målsætning i strategien er generelt at afhjælpe de kondemnabile forhold, som især er manglende toiletter i områdets boliger, samt at minimere støjgener fra især Ågade og Jagtvej.

Derudover er strategien/ prioriteringen ved udvælgelse af ansøgningerne:

- Ejendomme med kondemnabile forhold, primært toiletter på bagtrappen (uanset ejerform)
- Ejendomme med store støjgener – især ejendomme mod henholdsvis Ågade og Jagtvej (uanset ejerform)
- Udlejningsejendomme uden badeværelser eller fjernvarme
- Andre ejendomme med udvendige vedligeholdelsesmæssige mangler

Ved prioritering af ansøgningerne lægges der vægt på:

- en helhedsmæssig betragtning
- at der tidligere har været udført vedligeholdelsesmæssige og forbedringsmæssige arbejder eller
- at ejendommen tilbyder at bidrage med egenfinansiering.

Der vil ligeledes blive lagt vægt på:

- at renoveringen af ejendommen indgår i en helhed i forhold til andre forskønnelsesprojekter i området (f.eks. den kommende bypark ved det tidligere banetracé, ved renovering af eksisterende pladser, by- og gaderum)

Byfornyelsesprogrammet kan rekvireres hos sbs, som er kommunens forretningsfører på projektet, Ny Kongensgade 15, 1472 København K, tlf. 82 32 25 00 (projektleder Kurt K. Christensen).

5. Kommunens muligheder for at stille betingelser og vilkår

Overordnet er der med byfornyelsesloven givet mulighed for, at kommunen giver tilskud til bygningsfornyelse med udgangspunkt i den enkelte ejendoms tilstand og under hensyntagen til ejendommens økonomi. Der er tale om, at kommunen kan yde støtte til ejendommen, så ejendommens ejer bliver motiveret til selv at finansiere resten af bygningsfornyelsen (hjælp til selv-hjælp).

Loven giver mulighed for, at kommunen stiller flere forskellige vilkår. Et vilkår kan handle om ejendommens fysiske tilstand. Et andet vilkår handler om økonomien, og her vurderer kommunen i hver enkel støttesag størrelsen af støtteberettigede udgifter og kommunens tilskud til vedligeholdelsesarbejder i udlejningsejendomme.

I Københavns Kommune er det besluttet, at der i udlejningsejendomme skal være tilslutning fra mindst 50 % af beboerne til gennemførelse af det ansøgte projekt.

Fysiske forhold

Kommunen kan anvende lovens muligheder for at øve indflydelse ved at stille arkitektoniske, miljø- og udførelsesmæssige krav i en beslutning. Det kan være om ejendommens facade, indretning af bad, udbedring af vedligeholdelsesmangler, sammenlægning af mindre lejligheder eller etablering af friarealer.

Kommunen har også mulighed for at gøre tilsagnet om støtte betinget af mindre nedrivninger og/eller tilbygninger begrundet i ejendommens fysiske tilstand, mangel på lys og luft eller friarealer. Tilbygninger kan støttes i forbindelse med etablering af toilet eller bad (dette gælder dog kun private udlejningsejendomme).

Økonomiske vilkår

Kommunen kan stille krav om, at der samtidig med de støttede arbejder udføres arbejder for ejers regning. De konkrete arbejder aftales med ejendommens ejer. I udlejningsejendomme kan kommunen forhandle med ejeren om en større andel af egenfinansiering af omkostningerne til vedligeholdelse.

Under selve byggeriet kan der afhængigt af ejendommestypen tilbydes midlertidig eller permanent genhusning. For andelsboliger og ejerboliger kan der tilbydes genhusning, når arbejderne handler om at afhjælpe kondemnable forhold

Kommunen kan give tilskud til rimelige flytteudgifter. Skaffer en lejer selv en anden bolig i genhusningsperioden yder kommunen godtgørelse efter ansøgning.

Erhvervsdrivende, der må flytte til nye erhvervslokaler, vil kunne få godtgjort driftstab i flytteperioden, tab på inventar, flytteudgifter og rimelige udgifter til revisor m.v.

For at søge støtte, skal der udfyldes et særligt ansøgningsskema. I forbindelse med ansøgningen er der en række krav til ansøgnings- og projektmateriale m.v. som nøje skal følges af ansøger og dennes tekniske og administrative rådgiver.

Ansøgningmateriale og ”Krav til projektmateriale m.v.” kan findes på Plan & arkitekturs hjemmeside www.planogarkitektur.kk.dk/byfornyelse/bygningsfornyelse

6. Bygningsfornyelsens forløb

Bygningsfornyelsesprojekterne varer op til 4 år.

I det første år modtager ejerne en bevilling fra kommunen med beskrivelse af, hvilke arbejder der ydes støtte til og i hvilket omfang. Samtidig reserverer kommunen pengene på statens ramme. Derefter udarbejdes et prissat projektforslag og der forhandles eventuelt med kommunen. Derefter afholdes licitation i det første eller andet år, hvorefter byggeriet kan begynde med eventuel genhusning i enten andet eller tredje år afhængig af, projektets størrelse m.v. Endelig regnskabsaflæggelse sker op til 4 år efter kommunens godkendelse af det prissatte projektforslag.

Det lange forløb gør, at kommunen ofte først i projekternes tredje eller fjerde år ved byggeriets afslutning udbetaler 80 % af kommunens og statens udgifter. Ved den endelige regnskabsgodkendelse udbetaler kommunen de resterende 20 % til ejendommens ejer. Kommunen tilser løbende byggeriet i byggeprocessen samt ved byggeriets afslutning. Udgifterne til genhusning betales undervejs i forløbet.

Processkema til belysning af et bygningsfornyelsesforløb:

År 1	År 2	År 3/ år 4
Socialministeriet udmelder udgiftsramme.	Prissat projektforslag behandles og godkendes af kommunen.	Byggeriet gøres færdigt og ejeren aflægger regnskab.
Kommunens kriterier offentliggøres.	Licitationsresultater behandles og godkendes af kommunen. Der gives endeligt tilsagn, hvorefter arbejdet igangsættes	Kommunen betaler á conto 80 % af tilskuddet. Kommunens budget til bygningsfornyelsesarbejder belastes
Ejere fremsender ansøgning		Byggeregnskabet behandles og godkendes af kommunen. Resten af tilskuddet udbetales.
Kommunen træffer bygningsfornyelsesbeslutning og hjemtager statslig ramme.		

7. Nye friarealforbedringer.

Forvaltningen foreslår, at 6 nye karréer udpeges med henblik på at træffe beslutninger om friarealforbedringer. Det drejer sig om Lundtoftegården, Glasvejkarréen, Odinsgadekarréen, Baldersgadekarréen, Thyrasgadekarréen og Sorgenfrigadekarréen. Der redegøres mere detaljeret for de 6 karréers forhold i det følgende:

Lundtoftegård-karreen - Nørrebro Park kvarter

Nørrebrogade, Esromgade, Fredensborggade, Lundtoftegade og Hyltebro.

- Boliger i 4-5 etager og erhverv samt børneinstitution
- Etageareal i alt 33.818 m²
- Samlet grundareal 21.900 m²
- Friareal 13.844 m²
- Bebyggelsesprocent 154 %
- Friarealprocent 41 %
- Boliger i karreen 395 stk.

Karrebeskrivelse

Karreen begrænses af Nørrebrogade, Esromgade, Fredensborggade, Lundtoftegade og Hyltebro og består af 18 beboelsesejendomme, hvoraf én ejendom er en almen boligafdeling og to ejendomme, der udover beboelse også rummer erhvervsbygninger. Herudover findes der én erhvervsvejendom og en børneinstitution.

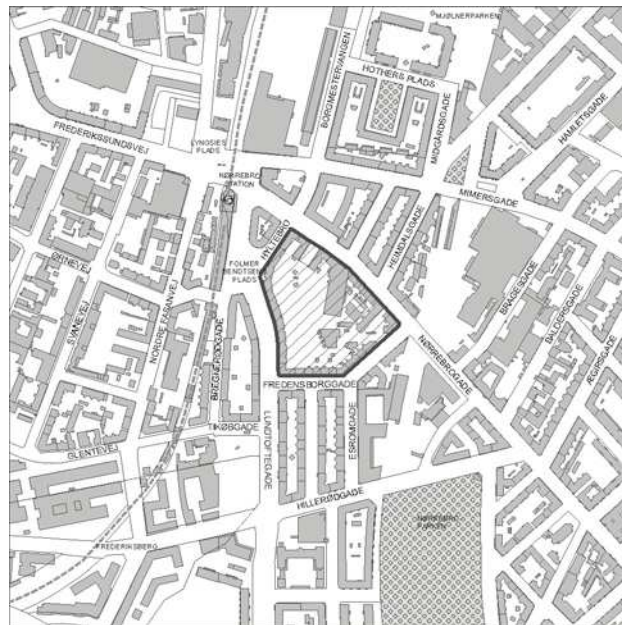
Der er i alt 395 boliger i områder fordelt på 3 udlejningsejendomme, 7 andelsboligforeninger og 6 ejerlejlighedsejendomme. I en enkelt ejendom (andelsboligforening) med 18 boliger har alle boliger toilet uden for boligen.

I ejendommene langs Nørrebrogade findes erhverv i stueetagen i form af butikker, en enkelt ejendom er ren erhvervsvejendom. El-giganten (tidligere Nora Bio) og to andre ejendomme har erhverv i baghuse.

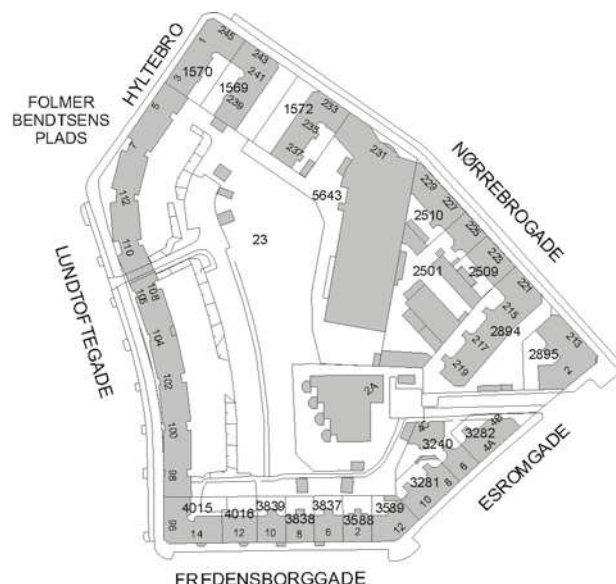
Friarealer

Det samlede areal, der kan udlægges til fællesareal, eksklusiv den almene bebyggelses nærarealer og institutionen, men inklusive en passage og nedrivning af garager og erhvervs baghus, udgør 6.080 m².

Samlede anskaffelsessum for friarealer udgør i alt : 24.862.000 kr.



Lundtoftegård-karreen, Nørrebro Park kvarter, beliggende tæt ved Nørrebro Station



Glasvej-Karreén – Nordvestkvarteret

Glasvej, Houmanns Allé, Theklavej, Frederikssundsvej

Antal ejendomme	6
• Andelsboliger	156
• Udlejningslejligheder	16
• Ejerlejligheder	40
• Boliger i alt	212
• Erhverv i stueetage	11
• Samlet gårdareal	3.050 m ²

Karrebeskrivelse

Ejendommene er i varieret højde og vedligeholdelsesstand.

Friarealer

Gårdarealet er delt i mindre områder. Langs Houmanns Allé 2 -10 og Theklavej 1 - 11 er gårdene smalle, snævre og utidssvarende. Gårdene er præget af huller eller lappede asfaltbelægning, og der er ingen grønne arealer, ligesom der intet sted i gården er indrettet opholdsarealer til karréens beboere.

Baghuset til ejendommen Glasvej / Frederikssundsvej er i god stand, medens baghuset til Frederikssundsvej 62 generelt er i ringe vedligeholdelsesstand. baghusene er henholdsvis 3 og 4 etager, og rummer et større erhvervsareal. baghuset til Frederikssundsvej 62 synes ikke fuldt udnyttet.

Erhverv i karréen

I henhold til BBR er der følgende erhverv i karréen:

Anslået antal erhverv i baggården:	3
Samlet erhvervsareal i baggård ca.	1.500 m ²
Erhverv i baggården er engroshandel, garager og lager.	

Budget

Udgifterne til friarealer anslås således:

Anlæg og møblering, beskedne bygningsarbejder	3.350.000 kr.
Rydning:	600.000 kr.
Forurening:	1.160.000 kr.
Erhvervsstatning i forbindelse med nedrivning ca. 400 m ² garage, værksted eller lager	2.400.000 kr.
Nedrivninger:	1.585.000 kr.
Honorar planlægning af karré (ca. 500 timer)	610.000 kr.
Honorar planlægning af gårdanlæg (ca. 250 timer)	305.000 kr.
Honorar gennemførelse (ca. 300 timer)	<u>365.000 kr.</u>
I alt	10.190.000 kr.

Prisindex pr. 1. kvartal 2006

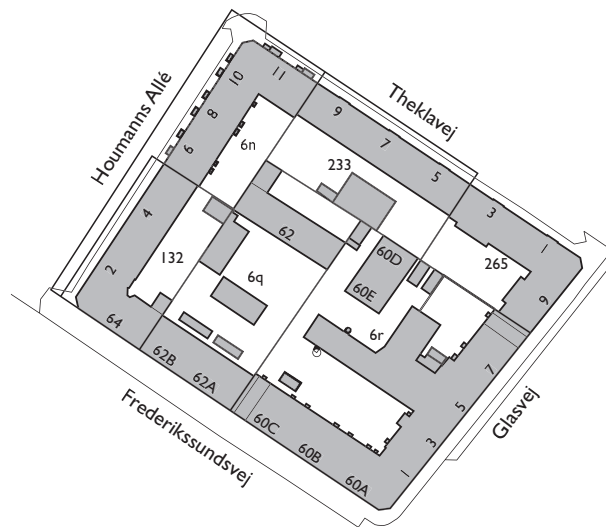
Behov for bygningsfornyelse i karréen

Ejendommene er i varieret vedligeholdelsesstand.

Boliger uden bad: 19

Herudover er der i ejendommen Glasvej / Frederikssundsvej

i alt 13 klubværelser uden køkken og wc/bad.



Odinsgade-karreen – Mimersgade-kvarteret

Jagtvej, Odinsgade, Thorsgade.

- Boliger i 2-5 etager og erhverv i 2-3 etager
- Etageareal i alt 12.130 m²
- Samlet grundareal 6.898 m²
- Friareal 3.852 m²
- Bebyggelsesprocent 176 %
- Friarealprocent 32 %
- Boliger i karreen 105 stk.

Karrebeskrivelse

Karreen er opdelt i fire afgrænsede områder:

Delområde 1:

Arealet mod Odinsgade anvendes – i det meste af karreens længde – til et offentligt lege- og opholdsareal.

Delområde 2:

Jagtvej 113-115 rummer udelukkende erhvervsbygninger, med en sidebygning der stort set strækker sig i hele karreens længde. Underetagen anvendes til undervisning (Billedskole). 1. sal anvendes til en række erhvervsvirksomheder bl.a. lægepraksis, ejendomsadministration mv. Bagerst i erhvervsgården mod Thorsgade er der skure/bygninger, der benyttes af Nørrebros Byggecenter, der har butik i forhuset, Jagtvej 113. Der er et autoværksted og garageanlæg og et opholdsareal for Billedskolens elever.

Delområde 3:

Jagtvej 109-111 huser en større boligejendom, andelsboligforeningen A/B Solagergården og en erhvervsbygning mod Jagtvej i 2½ etage og et sidebaghus i 2 og 3 etager. Den nederste etage anvendes til genbrugsbutik, ”Kirkens Genbrug”. I baghuset er en vinimport og helseklinik. Mod Thorsgade ligger 3 ejendomme med meget begrænsede friarealer. Hovedparten af boligejendommen, A/B Solagergårdens friareal er en åbning mod ”Jagtvejsidevej”. Friarealerne til ejendommene mod Thorsgade er alle opdelt med plankeværker og mindre skure mv.

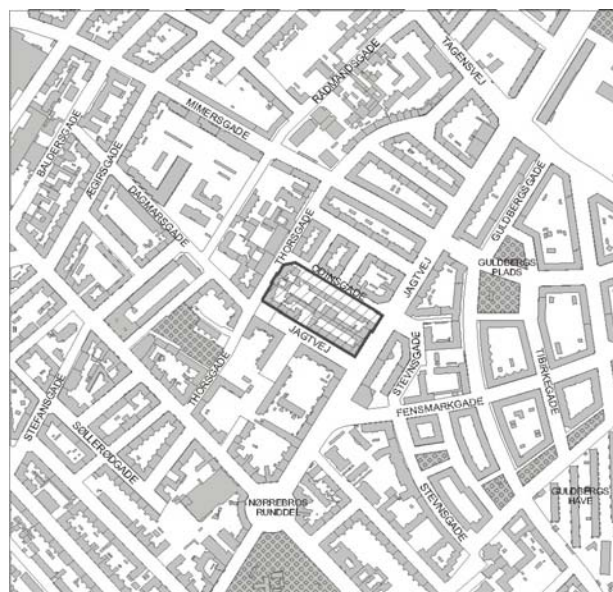
Delområde 4:

Området omfatter adgangsvejen til A/B Solagergården og Vibos almene boligafdeling 127. Adgangsvejen fungerer i dag som parkeringsareal for områdets beboere. Arealet har status af privat fællesvej og er ejet af boligselskabet Vibo. Arealet er på 1.056 m².

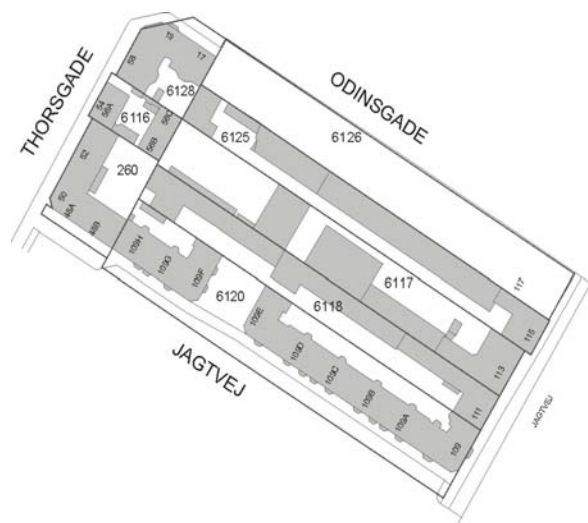
Friarealer

Karreen har meget usammenhængende friarealer pga. omfattende baggårdserhverv. Erhvervene søges bevaret eller dele deraf samtidigt med at der skabes forbedrede friarealer.

Samlede anskaffelsessum til friarealer udgør i alt : 10.649.000 kr.



Jagtvej 109-karreen er beliggende tæt ved Nørrebro Runddel



Baldersgade-karreen – Mimersgade-kvarteret

Nørrebrogade, Baldersgade, Dagmarsgade og Ægirsgade.

- Boliger i 3-5 etager og erhverv samt fritidsinstitution
- Etageareal i alt 18.686 m²
- Samlet grundareal 8.418 m²
- Friareal 3.560 m²
- Bebyggelsesprocent 222 %
- Friarealprocent 19 %
- Boliger i karreen 199 stk.

Karrebeskrivelse

Bebyggelsen mod Baldersgade består af en række mindre, forholdsvis lave erhvervsbygninger blandet med et par boligejendomme, som giver gaden sin særlige åbne karakter. Denne karakter bør søges fastholdt.

Ejendommene består typisk af et forhus i varierende højde op til 5 etager og med forskellig placering i forhold til gadelinien. Karreen er tæt bebygget. Baghusene er op til 3 etager.

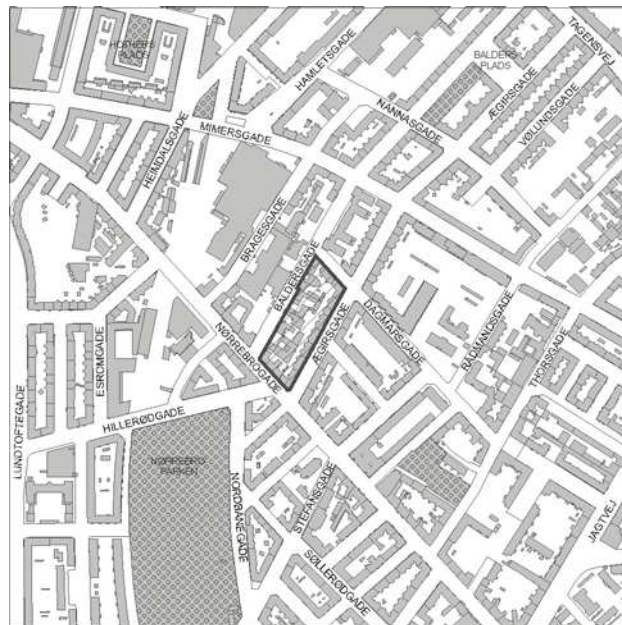
Karreens anden halvdel mod Ægirsgade består udelukkende af beboelsejendomme i 5 etager. Ejendommens klimaskærm fremstår i god og rimelig stand. 5 af ejendommene har et varierende antal boliger uden eget toilet og 10 ejendomme har boliger uden eget bad.

Ejendommene har meget ringe friarealforhold bestående af delvist sammenlagt gårdspassage på op til 10 meter i bredden.

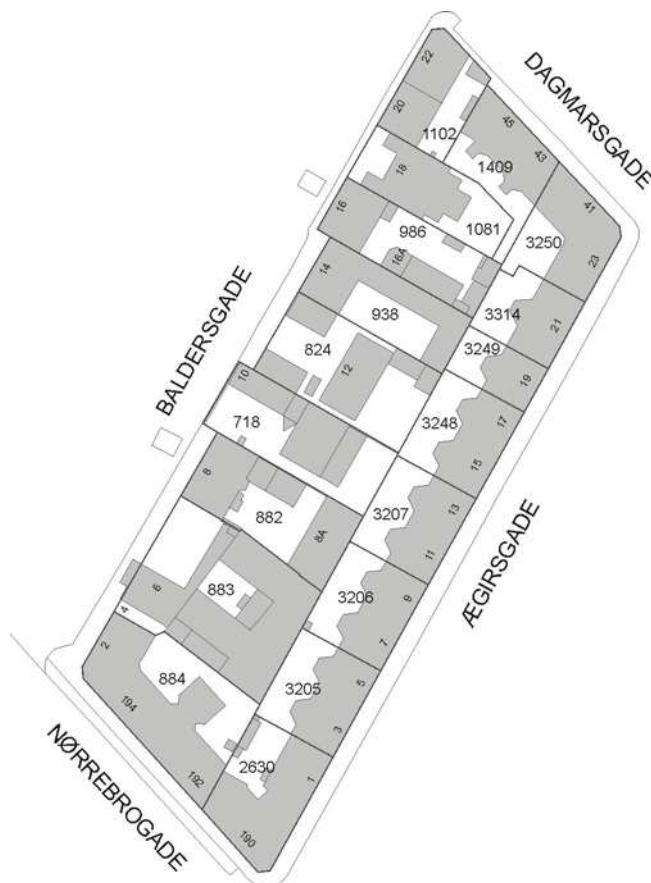
Friarealer

Bebyggelsen mod Baldersgade består af en række mindre erhvervsbygninger, der giver gaden sin særlige karakter. Beboelsejendommene mod Ægirsgade har meget ringe friarealforhold og der søges skabt gode friarealforhold samtidigt med at erhvervene bevares.

Samlede anskaffelsessum til friarealer udgør i alt : 13.642.000 kr.



Ægirsgade-karreen, Mimersgade-kvarteret, beliggende tæt ved Nørrebro Hallen og Nørrebro Park



Thyrasgade-Karreén – Mimersgade-kvarteret

Ægirsgade, Gormsgade, Thyrasgade, Nørrebrogade.

• Antal ejendomme	7
(heraf 1 ejendom opført efter 1950)	
• Andelsboliger	39
• Udlejningslejligheder	95
heraf almene boliger	55
• Ejerlejligheder	18
• Boliger i alt	152
• Erhverv i stueetage	22
• Samlet gårdareal	2900 m ²
heraf alment byggeri	1.650 m ²
• Tinglyst vejareal, Thyrasvej 1-5 / Gormsgade 5-7, matr.nr. 5437	1.128 m ²

Karrebeskrivelse

Størstedelen af karréens ejendomme er opført omkring 1900. Hjørneejendommen ved Thyrasgade og Gormsgade er et almenyttigt boligbyggeri fra 1989, hvortil der hører et større opholdsareal. Dette er nedslidt og utidssvarende indrettet.

Friarealer

Erhverv i baggården til ejendommen Nørrebrogade 184, opdeler karréens nordvestlige del i karréens bredde og hindrer lys og luft til ejendommene i Ægirsgade.

Gårdarealet er inddelt i mange mindre enheder, adskilt af hegn, mure og baghusbebyggelser. Gårdrummene fremstår nedslidte, snævre og mørke. Gårdrummene er dårligt befæstede og tilgroet med tilfældig beplantning. Flere steder kan de enkelte ejendomme ikke tilbyde reelle opholdsmuligheder til beboerne.

Erhverv i karréen

I henhold til BBR er der følgende antal erhverv i karréen:

Anslået antal erhverv i baggård:	5
Samlet erhvervsareal i baggård ca.	400 m ²
Erhverv i baggården er værksteder, garager og lager.	

Budget

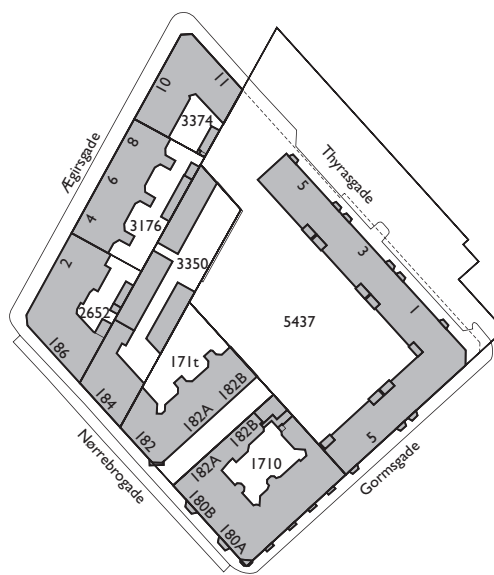
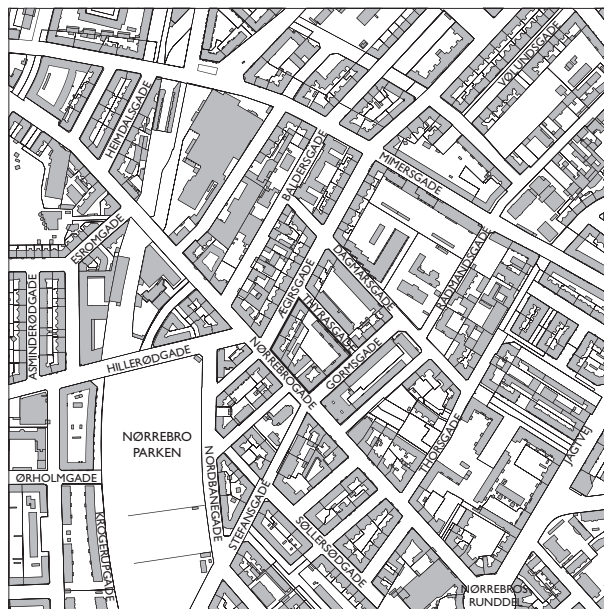
Udgifterne til friarealer anslås således:

Anlæg og møblering, beskedne bygningsarbejder	3.100.000 kr.
Rydning:	600.000 kr.
Forurening:	1.160.000 kr.
Erhvervsstatning i forbindelse med nedrivning ca. 400 m ² garage, værksted eller lager	2.400.000 kr.
Nedrivninger:	1.585.000 kr.
Honorar planlægning af karré (ca. 500 timer)	610.000 kr.
Honorar planlægning af gårdanlæg (ca. 250 timer)	305.000 kr.
Honorar gennemførelse (ca. 300 timer)	365.000 kr.
I alt	10.125.000 kr.

Behov for bygningsfornyelse i karréen

Ægirsgade 4 - 8: 23 lejeboliger
Installationsmangler: Individuel opvarmning, ingen wc/
bad.

Kondemnable forhold: Alle boliger har udeliggende toiletter.



Sorgenfrigade-Karreer – Nørrebro Parkvarteret

Stefansgade, Sorgenfrigade, Søllerødgade, Nørrebrogade

• Antal ejendomme	7
(1 erhvervsjendom opført i 1975)	
• Andelsboliger	63
• Udlejningslejligheder	8
• Ejerlejligheder	51
• Boliger i alt	122
(heraf 9 boliger i baggården)	
• Erhverv i stueetage	-
• Samlet gårdareal	1.950 m ²

Karrebeskrivelse

De fleste af karréens ejendomme er fra omkring 1900, og er renoveret i varieret grad. Stefansgade 3-7 trænger til istandsættelse af tag og fag, i baggården ligger værksteds- og kontorerhverv med tilhørende 5 p-pladser, samt garager.

Friarealer

Gårdens nordlige del er opdelt i mindre gårde adskilt ved hegn, baghuse samt sidehusbebyggelser. Det betyder, at gårdrummene er meget små, mørke og indelukkede. Der er ikke indrettet nogen form for opholdsarealer for karréens beboere. De eneste faciliteter beboerne har i gårdrummet, er cykelparkering og renovation.

Den sydlige del af gården, der udgør én matrikel, er et lidt større gårdrum præget af erhverv i baggården, 9 boliger i baghuset Sorgenfrigade 8A og B og en nyere erhvervsbygning i Stefansgade 9 med tilhørende 3 p-pladser.

Erhverv i karréen

I henhold til BBR er der følgende antal erhverv i karréen:

Anslået antal erhverv i baggård:	9
Samlet erhvervsareal i baggård ca.	550 m ²
P-pladser	8
Erhverv i baggården er værksteder, garager og lager.	

Budget

Udgifterne til friarealer anslås således:

Anlæg og møblering, beskedne bygningsarbejder	2.675.000 kr.
Rydning:	400.000 kr.
Forurening:	780.000 kr.
Erhvervsstatning i forbindelse med nedrivning ca. 400 m ² garage, værksted eller lager	2.935.000 kr.
Nedrivninger:	2.080.000 kr.
Honorar planlægning af karré (ca. 500 timer)	610.000 kr.
Honorar planlægning af gårdanlæg (ca. 250 timer)	305.000 kr.
Honorar gennemførelse (ca. 300 timer)	<u>365.000 kr.</u>
I alt	10.150.000 kr.
Prisindex pr. 1. kvartal 2006	

Behov for bygningsfornyelse i karréen

Installationsmangler: 25 boliger i karréen har ikke wc/bad.
Stefansgade 3 – 7 trænger til istandsættelse af tag og fag.

