



Orientering

Til Teknik- og Miljøudvalget

Byfornyelsesredegørelse 2022

Den årlige byfornyelsesredegørelse gennemgår prioritering af økonomi og aktiviteter på byfornyelsesområdet, dvs. bygningsfornyelse, gårdhaver og områdefornyelser. Redegørelsen dækker frigivelse af midler til konkrete projekter i 2021 og beskriver herudover de byfornyelsesaktiviteter, forvaltningen forventer at indstille i 2022-25.

Som bilag er vedlagt en opdateret, overordnet ramme for prioritering af midler til bygningsfornyelse (bilag 2), samt en introduktion til byfornyelsesområdet i Københavns Kommune "*Hvad er Byfornyelsen?*" (bilag 3).

1 Byfornyelse i København

Den kommunale byfornyelsesindsats reguleres via Byfornyelsesloven. Byfornyelsesrammen er en årlig bevilling under byfornyelsesloven, der afsættes til øremærkede kommunale indsatser på byfornyelsesområdet (se bilag 1, *Økonomibilag*).

Formålet med byfornyelsesindsatsen i København er at renovere og udvikle den eksisterende by i samarbejde med borgerne, så boliger, gårdarealer og byområder lever op til nutidig standard. Dette indebærer støtte til renovering af utidssvarende og usunde boligforhold, etablering af gårdhaver, samt områdefornyelse i udsatte byområder. Som del af byfornyelsesindsatserne arbejdes der også sideløbende med eksternt finansierede udviklingsprojekter omkring bl.a. grøn omstilling og borgerinddragelse. Byfornyelsesindsatser introduceres mere udførligt i bilag 3, "*Hvad er byfornyelsen?*".

Borgerrepræsentationen vedtog den 21. august 2014, at forvaltningen årligt skal redegøre for aktivitet og økonomi på byfornyelsesområdet for det afsluttede regnskabsår samt det næste (indeværende) år og de tre tilhørende overslagsår. Denne redegørelse gennemgår derfor hvilke projekter, der er frigivet midler til i 2021 fra Byfornyelsesrammen, samt hvilke midler der er til rådighed til de forskellige indsatsområder under byfornyelsesindsatsen i 2022-25, så der gennemsnitligt bruges 60% til bygningsfornyelse, 24% til områdefornyelser og 16% til gårdhaver (som besluttet af BR 30. marts 2017).

2 Prioriteringer på byfornyelsesrammen i 2021

25-05-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 634

Dokumentnummer i F2
1436102

Sagsnummer i eDoc
2022-0014658

Sagsbehandler
Mathilde Johnsen

Mobilitet, Klimatilpasning og Byved-
ligehold

Islands Brygge 37
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

I 2021 blev der disponeret 171,1 mio. kr. fra byfornyelsesrammen til konkrete indsatser (inkl. 15% overbooking på årets bevilling), jf. bilag 1:

- Den 16. december 2021 frigav Borgerrepræsentationen 93,1 mio. kr. til 14 bygningsfornyelsesprojekter samt 40 mio. kr. til en ny støjpulje i 2022-24. Herudover blev 35 mio. kr. disponeret til ekstra energirenoveringsprojekter i 2022-23.
- Den 22. april 2021 frigav Borgerrepræsentationen 1,0 mio. kr. til gårdhave i Livjægergadekarréen
- Den 3. juni 2021 frigav Borgerrepræsentationen 1,8 mio. kr. til projektudvikling af seks gårdhaver.
- Boligkommissionen frigav 0,2 mio. kr. ud af de 1 mio. kr. disponeret til bl.a. genhusninger.

Herudover blev følgende tidligere disponerede midler frigivet i 2021 og primo 2022:

- Den 3. juni 2021 frigav Borgerrepræsentationen 6,8 mio. kr. til anlæg af gårdhave i Klimakarréen.
- Den 16. december 2021 frigav Borgerrepræsentationen 77,4 mio. kr. til realisering af kvarterplanen for Områdefornyelsen ved Skjolds Plads og den 3. februar 2022 77,4 mio. kr. til realisering af kvarterplanen for Områdefornyelsen Bispebjerg Bakke (disponeret i 2020).

3 Forventede indstillinger i 2022

Forvaltningen forventer i 2022 at fremlægge indstillinger om at frigive midler fra Byfornyelsesrammen til nye projekter for 210,1 mio. kr. (inkl. overbooking), fordelt med 180,5 mio. kr. til bygningsfornyelse og 29,6 mio. kr. til gårdhaver. Herunder gennemgås hvilke projekter, udvalget forventes at blive præsenteret for i 2022. Der disponeres først midler til nye Områdefornyelser i 2023.

3.1 Bygningsfornyelse

Forvaltningen gennemfører i foråret 2022 den årlige ansøgningsrunde til bygningsrenoveringsstøtte. Samtidig udføres der i det EU-finansierede projekt Energitjekket KBH (tidl. CEFUR, BR 14. oktober 2021) en opsøgende indsats overfor E-F-G energimærkede boligejendomme med tilbud om et gratis opdateret energimærke samt støtte til en udvidet gennemgang af ejendommen med henblik på at udforme et konkret renoveringsprojekt. Disse ejendomme vil hen over sommeren også have mulighed for at indsende ansøgning om støtte til bygningsrenovering.

Samlet set forventer forvaltningen at indstille bygningsfornyelser for op til 179,5 mio. kr., hvilket vil blive forelagt Borgerrepræsentationen ultimo 2022. Dog kan den endelige disponering af en del af beløbet blive udsendt til 2023, afhængig af hvor hurtigt renoveringsprojekterne kan udformes i Energitjekket KBH. Derudover forventes ca. 1 mio. kr. at blive anvendt til Boligkommissionens virke.

Da den gældende prioritering af bygningsfornyelsesindsatsen udløber i 2022 (BR 22. august 2019) har forvaltningen formuleret en opdateret

"Prioritering af bygningsfornyelsen", jf. bilag 2. Den udmønter politiske mål fra bl.a. Klimaplanen KBH2025, Københavns Arkitekturpolitik, Fællesskab København og Politik for Udsat By i tre fokusområder omkring sunde og sikre boliger, bevaring og fremtidssikring af Københavns arkitektur og grøn omstilling af byens boligejendomme. De overordnede prioriteter vil blive brugt i vurderingen af ansøgninger om støtte til renovering samt til fokusering af den samlede bygningsfornyelsesindsats, herunder fremtidige udviklingsprojekter, og vil løbende blive udmøntet i indstillinger om konkrete indsatser.

3.2 Gårdhaver

I forbindelse med Byfornyelsesredegørelsen 2021 besluttede Teknik- og Miljøudvalget at igangsætte projektering af seks nye gårdhaveprojekter. Heraf indstilles fire til endelig vedtagelse ultimo 2022, og to indstilles primo 2023.

Medio 2022 vil Borgerrepræsentationen (TMU 13. juni 2022) skulle tage stilling til igangsættelse af projekteringen for fire nye gårdhaveprojekter, samt en indstilling om at der grundet stigende materialepriser frigives ekstra midler til de allerede vedtagne gårdhaveprojekter Nyrnberggadekarréen (BR 27. april 2017) og Bartholinsgadekarréen (BR 13. december 2018).

Ultimo 2022 forlægges Teknik- og Miljøudvalget en indstilling om den fremtidige prioritering af gårdhaveindsatsen. Teknik- og Miljøudvalget vedtog den 19. november 2018 nye kriterier for prioriteringen af gårdhaveindsatsen i årene 2019-2022 på baggrund af, at budgettet til gårdhaverne blev reduceret med 13,5 mio. kr. årligt i denne periode. Den midlertidige beskæring skete i forbindelse med Budget 2019 (BR 6. oktober 2018) (A, B, C, F, I, O, V) med henblik på at finansiere andre initiativer. Fra 2023 er budgettet for gårdhaverne igen tilbage på det oprindelige budget på 26,2 mio. kr. årligt.

4 Forventede indstillinger i 2023-25

4.1 Områdefornyelser

I forbindelse med Byfornyelsesredegørelsen 2021 (BR 3. juni 2021) disponerede Borgerrepræsentationen en rådighedsbevilling fra Byfornyelsesrammen 2023-25 på i alt 118,2 mio. kr. til opstart af to områdefornyelser i forlængelse af forandringsplanerne for de to almene boligforeninger Lundtoftegade og Hørgården, som begge er på statens parallelsamfundsliste. Områdefornyelserne skal være med til at implementere projekterne i forandringsplanerne og igangsætte en positiv udvikling i områderne omkring de to boligområder.

Af de disponerede midler blev der frigivet en anlægsbevilling på 3,0 mio. kr. til udarbejdelse af kvarterplaner for de to områdefornyelser i 2023. Kvarterplanerne er det projektkatalog, der beskriver, hvilke projekter områdefornyelserne skal gennemføre, og hvordan områdefornyelsernes økonomi fordeles. Kvarterplanerne vil blive udarbejdet forskudt med opstart i marts og oktober 2023. Kvarterplanerne vil blive fremlagt for Borgerrepræsentationen ultimo 2023 og medio 2024 med

henblik på frigivelse af hovedparten af de disponerede midler og igangsættelse af projekterne.

4.2 Bygningsfornyelse og gårdhaver

Med udgangspunkt i en opdateret *Prioritering af Bygningsfornyelsen* (bilag 2) forventer forvaltningen fortsat årligt at indstille ejendomme til bygningsfornyelsesstøtte samt løbende indstille godkendelse af indtægtsbevillinger til eksternt finansierede udviklingsprojekter på området. Der vil også løbende blive indstillet nye gårdhaver. I 2023 forventer forvaltningen at indstille seks gårdhaver til endelig vedtagelse.

5 Politisk handlerum

Byfornyelsesredegørelsen beskriver økonomi og planlagte aktiviteter på byfornyelsesområdet. Det politiske handlerum ligger derfor primært i behandlingen af kommende indstillinger om konkrete projekter. Udover de indstillinger, som løbende udarbejdes, har Teknik- og Miljøudvalget mulighed for at anmode forvaltningen om at udarbejde både drøftelsesindstillinger og indstillinger om konkrete projekter eller puljer på byfornyelsesområdet.

Økonomi

Økonomien på byfornyelsesområdet er beskrevet i bilag 1. Prioritering af måltal sker i forbindelse med indstillinger om konkrete projekter.

Videre proces

Forvaltningen vil løbende indstille konkrete byfornyelsesprojekter til politisk behandling. Herigennem vil de midler, der her er redegjort for, blive udmøntet og frigivet.

Peter Højer
Vicedirektør



Bilag 1 Økonomi i Byfornyelsesredegørelsen 2022

Dette bilag redegør for, hvordan de midler, som blev overført til byfornyelsesrammen i 2021 blev disponeret, samt hvordan de kommende fire års midler overført til byfornyelsesrammen fordeler sig på hhv. bygningsfornyelser, fælles gårdhaver og områdefornyelser ift. nye mulige disponeringer i 2022-25.

Principper for byfornyelsesrammen

Byfornyelsesaktiviteter finansieres af den kommunale byfornyelsesramme, der årligt tilføres midler (bevillingen *Byfornyelse Anlæg*) med vedtagelse af budgettet (BR 21. august 2014).

Midlerne anvendes til områdefornyelser, gårdhaver samt støtte til bygningsfornyelse, og udmøntes løbende gennem indstillinger til borgerrepræsentationen om konkrete projekter.

Den årlige bevilling *Byfornyelse anlæg* er fastsat til 164 mio. kr. (BR 30. marts 2017), og P/L reguleres i dag ikke. I forbindelse med Budget 2019 (BR 6. oktober 2018) (A, B, C, F, I, O, V) blev det besluttet midlertidigt at reducere budgettet til gårdhaver for at kunne finansiere andre indsatser, og den samlede bevilling er derfor i perioden 2019-22 reduceret med 13,5 mio. kr. om året.

Midlerne fordeles i henhold til de vedtagne principper (BR 30. marts 2017) med 60% til bygningsfornyelser, 24% til områdefornyelser og 16% til fælles gårdhaver. Da de tre indsatser ikke har et jævnt forbrug hvert år til igangsættelse af nye projekter, udlignes disponeringen af midlerne efter ovenstående fordelingsnøgle henover en fireårig budgetperiode.

Der disponeres hvert år for 15% mere end den samlede bevilling ("overbooking", BR 30. marts 2017). Dette er nødvendigt for at undgå, at der akkumuleres midler på byfornyelsesrammen, da der erfaringsmæssigt annulleres særligt bygningsfornyelsesprojekter (hvor kommunen giver støtte, men ikke selv er bygherre). Overbookingen fordeles med 70% til bygningsfornyelser og 30% til gårdhaver. Mer/mindreforbrug på afsluttede anlægsregnskaber tilbageføres til eller trækkes fra byfornyelsesrammen.

25-05-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 634

Dokumentnummer i F2
792506

Sagsnummer i eDoc
2022-0014658

Sagsbehandler
Mathilde Johnsen

Mobilitet, Klimatilpasning og Byved-
ligehold

Islands Brygge 37
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Disponering af byfornyelsesrammen i 2021

Herunder en samlet oversigt over Borgerrepræsentationens beslutninger vedrørende de midler som blev overført til byfornyelsesrammen i 2021. Disponible midler fra den kommunale byfornyelsesramme var i 2021 på 150,5 mio. kr. plus 22,6 mio. i overbooking, i alt 173,1 mio. kr.

Herudover resterer fra 2017 særlige statslige midler (1,1 mio. ud af i alt 12 mio. kr.) til medfinansiering af bygningsfornyelser i Områdefornyelsen Sundby, som iht. statens tilsagn skulle disponeres til projekter inden udgangen af 2021. På trods af ekstra fokus fra Områdefornyelsen modtog forvaltningen ikke ansøgning om støtte fra ejendomme i den relevante del af Sundby, og de resterende midler bortfalder dermed.

I 2021-22 bliver der ikke disponeret midler til nye områdefornyelser på grund af udligning mellem indsatserne indenfor den 4-årige budgetperiode, da to bevillinger på i alt 157,6 mio. kr. (2 x 78,8 mio. kr.) blev disponeret samlet fra rammen i 2020 (BR 24. juni 2020) og frigivet til Områdefornyelsen ved Skjolds Plads (BR 16. december 2021) og Områdefornyelsen Bispebjerg Bakke (BR 3. februar 2022). Heraf var de 78,8 mio. kr. mindredisponering til bygningsfornyelser i 2020, hvilket udlignes med 39,4 mio. kr. i 2021 og 2022.

Tabel 1, faktiske disponeringer byfornyelsesrammen i 2021

2021	i mio. kr.
Overblik over disponering fra Byfornyelsesrammen i 2021	
<i>Midler til rådighed på Byfornyelsesrammen</i>	
Bevillingen <i>Byfornyelse anlæg 2021</i>	150,5
Statslige midler øremærket til bygningsfornyelse i Sundby	1,1
Overbooking (15% af bevillingen)	22,6
Til disponering i alt	174,2
<i>Disponeringer fra byfornyelsesrammen</i>	
Disponeret til bygningsfornyelser	-168,3
Disponeret til gårdhaver	-2,8
Disponeret til områdefornyelser	0,0
Disponeret i alt	-171,1
Udisponeret ramme i 2021 i alt	3,1
Heraf ubrugt rest af statslige midler til bygningsfornyelse i Sundby	1,1
Anvendelse af byfornyelsesrammen for de enkelte indsatser	
Bygningsfornyelse:	
<i>Bygningsfornyelse - midler til rådighed i 2021</i>	
Andel af 2021-bevilling (inkl. 70% af overbooking)	118,3
Statslige midler øremærket til bygningsfornyelse i Sundby (rest)	1,1
Udligning ift. Områdefornyelser inden for 4-årig budgetperiode	39,4 (a)
Udligning ift. Gårdhaver inden for 4-årig budgetperiode	12,6 (b)
Bygningsfornyelse i alt til disponering i 2021	171,4
<i>Bygningsfornyelse - disponeringer i 2021:</i>	
Boligkommissionens virke (genhusninger mv.)	-0,2
14 nye bygningsfornyelser og 2 tillægsbevillinger (BR 16. december 2021)	-93,1
Ny støjpulje 2022-24 (BR 16. december 2021)	-40,0
Midler disponeret til ekstra energirenoveringer i 2022 (disponeret, men ikke frigivet BR 16. december 2021)	-35,0
Bygningsfornyelse i alt disponeret	-168,3

Bygningsfornyelse - udisponeret ramme ultimo 2021	3,1	
Gårdhaver:		
<i>Gårdhaver - midler til rådighed i 2021</i>		
Andel af 2021-bevilling (inkl. 30% af overbooking)	15,4	
Udligning ift. Bygningsfornyelser inden for 4-årig budgetperiode (2021)	-12,6	(b)
Fælles gårdhaver i alt til disponering i 2021	2,8	
<i>Gårdhaver - disponeringer i 2021</i>		
Frigivelse af midler til Livjægerkarréen (BR 22. april 2021)	-1,0	
Frigivelse af midler til projektudvikling af seks gårdhaver	-1,8	
Fælles gårdhaver i alt disponeret i 2021	-2,8	
Gårdhaver - udisponeret ramme ultimo 2021	0,0	
Områdefornyelser:		
<i>Områdefornyelser - midler til rådighed i 2021</i>		
Andel af 2021-bevilling	39,4	
Udligning ift. Bygningsfornyelser inden for 4-årig budgetperiode (2021)	-39,4	(a)
Områdefornyelser i alt til disponering i 2021	0,0	
<i>Områdefornyelser - disponeringer i 2021</i>		
Områdefornyelser i alt disponeret i 2021	0,0	
Områdefornyelse - udisponeret ramme ultimo 2021	0,0	

Forventet disponering af byfornyelsesrammen for 2022

Bevillingen *Byfornyelse anlæg* er i 2022 på 150,5 mio. kr. Hertil kommer 22,6 mio. kr. i overbooking, 35 mio. kr. til bygningsfornyelser med energifokus disponeret på rammen i 2021, samt 2 mio. kr. i udisponerede midler fra 2021. I alt kan der disponeres 210,1 mio. kr. fra byfornyelsesrammen i 2022.

Tablet 2, forventede disponeringer byfornyelsesrammen i 2022.

2022		mio.kr.
Overblik over forventeret disponering af Byfornyelsesrammen i 2022		
<i>Midler til rådighed på Byfornyelsesrammen</i>		
Bevillingen Byfornyelse anlæg 2022		150,5
Overbooking (15% af bevillingen)		22,6
Udisponerede midler til bygningsfornyelse, 2021 ramme		2,0
Midler disponeret til ekstra energirenoveringer i 2022-23 (disponeret, men ikke frigivet BR 16. december 2021)		35,0
Til disponering i alt		210,1
<i>Forventede disponeringer fra byfornyelsesrammen</i>		
Forventede disponeringer til bygningsfornyelser		-180,5
Forventede disponeringer til gårdhaver		-29,6
Forventede disponeringer områdefornyelser		0,0
Forventede disponeringer i 2022 i alt		-210,1
Forventet anvendelse af Byfornyelsesrammen for de enkelte indsatser		
Bygningsfornyelse:		
<i>Bygningsfornyelse - midler til rådighed i 2022</i>		
Andel af 2022-bevilling (inkl. 70% af overbooking)		118,3
Udisponerede midler til bygningsfornyelse, 2021 ramme		2,0
Midler disponeret til ekstra energirenoveringer i 2022-23 (disponeret, men ikke frigivet BR 16. december 2021)		35,0
Udligning ift. Områdefornyelser inden for 4-årig budgetperiode		39,4
Udligning ift. Gårdhaver inden for 4-årig budgetperiode		-14,2
Bygningsfornyelse i alt til disponering i 2022		180,5

<i>Bygningsfornyelse - forventede disponeringer i 2022</i>	
Boligkommissionens virke	-1,0
Nye bygningsfornyelser (forelægges BR i ultimo 2022)	-179,5
Bygningsfornyelse i alt - forventet disponeret ramme ultimo 2022	-180,5
Gårdhaver:	
<i>Gårdhaver - midler til rådighed i 2022</i>	
Andel af 2022-bevilling (inkl. 30% af overbooking)	15,4
Udligning ift. Bygningsfornyelser inden for 4-årig budgetperiode	14,2
Fælles gårdhaver i alt til disponering i 2022	29,6
<i>Gårdhaver - forventede disponeringer i 2022</i>	
Frigivelse af midler til projektudvikling af 4 gårdhaver	-1,6
Frigivelse af midler til Nyrnberggadekarréen	-3,2
Frigivelse af midler til Bartholinsgadekarréen	-2,7
Frigivelse af anlægsmidler til fire gårdhaver (forelægges BR ultimo 2022)	-22,1
Gårdhaver i alt - forventet disponeret ramme ultimo 2022	-29,6
Områdefornyelser:	
<i>Områdefornyelser - midler til rådighed i 2022</i>	
Andel af 2022-bevilling	39,4
Udligning ift. Bygningsfornyelser inden for 4-årig budgetperiode (2022)	-39,4
Områdefornyelser i alt til disponering i 2022	0,0
<i>Områdefornyelser - forventede disponeringer i 2022</i>	
Områdefornyelse i alt - forventet disponeret ramme ultimo 2022	0,0

(b)

(a)

Forventet disponering af byfornyelsesrammen for 2023-25

I 2023-25 er den årlige byfornyelsesramme på 164 mio. kr. plus 24,6 mio. kr. i overbooking, i alt 188,6 mio. kr. per år.

Med Byfornyelsesredegørelsen 2021 (BR 3. juni 2021) blev der disponeret bevillinger til to nye Områdefornyelser i hhv. Lundtoftegade og Hørgården, i alt 118,2 mio. kr., hvilket svarer til Områdefornyelsens andel af bevillingen *Byfornyelse anlæg* 2023-25. Heraf blev der frigivet i alt 3 mio. kr. til udvikling af kvarterplaner, med forbrug i 2023.

Tabel 3, forventede disponeringer af byfornyelsesrammen i 2023-25.

2023-25	mio. kr.
Overblik over forventeret disponering af Byfornyelsesrammen i 2023-25	
<i>Midler til rådighed på Byfornyelsesrammen</i>	
Bevillingen Byfornyelse anlæg (3 x 164 mio. kr.)	492,0
Overbooking (15% af bevillingen)	73,8
Til disponering 2023-25 i alt	565,8
<i>Forventede disponeringer fra byfornyelsesrammen</i>	
Forventede disponeringer til bygningsfornyelser	-329,0
Forventede disponeringer til gårdhaver	-118,7
Forventede disponeringer områdefornyelser	-118,2
Forventede disponeringer i 2023-25 i alt	-565,8
Oversigt over aktivitetsområder:	
Bygningsfornyelse:	
<i>Bygningsfornyelse - midler til rådighed i 2023-25</i>	
Andel af 2023-25-bevillinger (inkl. 70% af overbooking)	346,8

Udligning ift. Gårdhaver (pga. merdisponering på rammen i 2020-22)	-17,8	(a)
Bygningsfornyelse i alt til disponering i 2023-25	329,0	
<i>Bygningsfornyelse - forventede disponeringer i 2023-25</i>		
Boligkommissionens virke	-3,0	
Nye bygningsfornyelser (forelægges BR i ultimo 2023, 2024 og 2025)	-326,0	
Bygningsfornyelse - forventet disponeret ramme ultimo 2025	-329,0	
Gårdhaver:		
<i>Gårdhaver - midler til rådighed i 2023-25</i>		
Andel af 2023-25-bevillinger (inkl. 30% af overbooking)	100,9	
Udligning ift. Bygningsfornyelser (pga. mindredisponering på rammen i 2020-22)	17,8	(a)
Fælles gårdhaver i alt til disponering i 2023-2025	118,7	
<i>Gårdhaver - forventede disponeringer i 2023-2025</i>		
Nye gårdhaver (forelægges BR i 2023 og 2025)	-118,7	
Gårdhaver i alt - forventet disponeret ramme ultimo 2025	-118,7	
Områdefornyelser:		
<i>Områdefornyelser - midler til rådighed i 2023-25</i>		
Andel af 2023-25-bevillinger	118,2	
Områdefornyelser i alt til disponering i 2023-2025	118,2	
<i>Områdefornyelser - forventede disponeringer i 2023-2025</i>		
Områdefornyelsen Lundtoftegade (forventes forelagt BR ultimo 2023)	-59,1	
Områdefornyelsen Hørgården (forventes forelagt BR ultimo 2023)	-59,1	
Områdefornyelser i alt - forventet disponeret ramme ultimo 2025	-118,2	



Foto Københavns Kommune

BILAG 2

Prioritering af bygningsfornyelsen 2022



Behovet for bygningsfornyelse i København

Københavns ældre bygninger danner rammen om mange københavnernes hverdagsliv. På en række punkter har bygningerne imidlertid brug for omfattende renoveringer, hvis de skal leve op til moderne standarder. Boliger står for over halvdelen af Københavns varmemeforbrug, og 70% af byens private boligejendomme er stadig energimærket D eller dårligere. 18.100 boliger har ikke eget bad og 3.000 mangler toilet. 135.000 boliger er udsat for trafikstøj i en grad, så det er potentielt sundhedsskadeligt (over 58 dB). Hvert år håndterer Københavns Boligkommission sager, hvor boliger vurderes uegnede til beboelse eller ophold på grund af skimmel, rotter, brandfare eller hvor der sker ulovlig udlejning af trange kælderværelser til sårbare borgere.

En fokuseret indsats i forhold til Københavns boliger sænker byens energibehov og kan gøre ejendomme til en aktiv del af fremtidens fleksible energisystem. Renoveringer af de dårligste ejendomme, bevaring af byens arkitektur, begrønning og skybrudssikring bidrager til borgernes sundhed og livskvalitet og er med til at løfte udsatte byområder.

Fremtidssikring af byens boliger i samarbejde med københavnere

Københavns bygningsfornyelsesindsats samarbejder med borgere i andelsforeninger, ejerboligforeninger og private udlejningsejendomme om at fremtidssikre byens boliger. Det sker gennem kommunale puljer, som støtter renovering, udviklingsprojekter støttet af fonde og EU-midler og deltagelse i den tværgående Klima Taskforce i Teknik- og Miljøforvaltningen, som bl.a. har lokale klimamedarbejdere i udsat by.

Bygningsfornyelsesindsatsen udmønter politiske mål fra Klimaplanen KBH2025, Fællesskab KBH, Københavns Arkitekturpolitik og Politik for Udsat By. Dette samles i tre fokusområder omkring **sunde og sikre boliger, grøn omstilling og arkitektur**, som er beskrevet herunder. Nederst beskrives de samlede kriterier som forvaltningen bruger til at prioritere ansøgninger til bygningsrenoveringspuljen.

SUNDE & SIKRE BOLIGER TIL ALLE KØBENHAVNERE



Bygningsfornyelsen skal:

- ➔ Gripe ind overfor sundhedsskadelige, brandfarlige, ulovlige eller stærkt utidssvarende boligforhold i København via Boligkommissionen.
- ➔ Nedbringe antallet af boliger uden eget toilet og/eller bad i lejligheden.
- ➔ Gennemføre indsatser målrettet boliger med sundhedsskadeligt indeklima, herunder lyd-dæmpning af udendørs trafikstøj og dårlig luftkvalitet.
- ➔ Prioritere projekter som er med til at løfte udsatte byområder og have blik for, hvordan vi bedst støtter mindre ressourcestærke borgere og boligforeninger.
- ➔ Understøtte begrønning af byen med blik for sundhedseffekter og biodiversitet samt mulige synergier på tværs af projekter på facader, tage, veje og baggårde.

BEVARING OG FREMTIDS-SIKRING AF KØBENHAVNS ARKITEKTONISKE EGENART



Bygningsfornyelsen skal:

- ➔ Sikre eller højne den arkitektoniske bevarelsesværdi af ejendomme som renoveres med støtte, og sørge for at de samtidig sikres mod skybrud.
- ➔ Bidrage til udvikling og udbredelse af klimavenlige løsninger som er forenelige med Københavns arkitektur.
- ➔ Undersøge potentialet for helhedsorienterede indsatser i karréer eller mindre lokalområder med dårlige energimærker, mange installationsmangler el.lign. omkring renovering, energioptimering, energi- og klimafællesskaber.
- ➔ Understøtte både bedre og mere fleksibel udnyttelse af eksisterende bygninger til boligformål.

GRØN OMSTILLING AF BYENS PRIVATE BOLIGEJENDOMME



Bygningsfornyelsen skal:

- ➔ Sigte efter at sænke ejendommens energiforbrug min. 20-25% ved støttede renoveringer og særligt fokusere på at reducere antallet af E-F-G energimærkede boligejendomme i København.
- ➔ Understøtte at byens boligejendomme bliver en aktiv del af et grønt energisystem, bl.a. gennem produktion af vedvarende energi og fleksibelt forbrug.
- ➔ Stille krav til vedligehold og bevaring af oprindelige bygningsdele, og generelt understøtte genanvendelse og cirkulær økonomi i mellemstore renoveringer.
- ➔ Bidrage til at sænke private boligejendommers reelle energiforbrug ved at fremme energirigtig adfærd som del af den tværgående Klima Taskforce-indsats og i samarbejde med forsyningsselskaberne.

Særlige prioriteter i tildeling af støtte til bygningsrenovering

Ansøgninger til bygningsrenoveringspuljen indstilles til politisk godkendelse efter en samlet, faglig vurdering.

Følgende kriterier vægtes særligt højt:

- Installationsmangler: manglende toilet, bad, og/eller fjernvarme
- Placering i udsat by eller indenfor en områdefornyelse
- Dårligt energimærke og/eller stor forbedring i energimærket
- Dårligt indeklima herunder belastet af trafikstøj
- Projektet demonstrerer/udvikler nye metoder eller tekniske løsninger som vil kunne udbredes til andre københavnske ejendomme (fx ift. grøn omstilling)

Hvad er byfornyelse?

2022



Hvad er byfornyelse?

Byfornyelse sikrer sammenhæng og tryghed i byen, adgang til grønne områder, og ordentlige boligforhold - i samarbejde med københavnere. Alle tre indsats under støtter helhedsorienteret renovering og udvikling af den eksisterende by, med blik for Københavns sociale, miljømæssige og økonomiske bæredygtighed.

København har fortsat et større byfornyelsesbehov end resten af landet. Der er stadig en del boliger uden basale installationer som toilet og bad i lejligheden, og mange ældre etageejendomme skal energirenoveres, hvis byen skal nå sine klimamål. Københavnerne har mindre grønt i nærområdet end i resten af landet, og kigger ofte ud ad vinduet på slidte, opdeltte baggårde. Der er samtidig stor forskel på udviklingen i de forskellige byområder - mens nogle er i hastig vækst, ville andre bydele være blandt landets fattigste kommuner, hvis de skulle klare sig selv. Disse udsatte byområder er ofte nedslidte, har færre grønne nærområder og er isolerede fra den øvrige by.

Med byfornyelsesloven kan kommunen støtte og samarbejde med københavnske fællesskaber - i en boligforening, en karré eller et lokalområde - om at skabe udvikling i byen. Hvert projekt bidrager til at opfylde Københavns mål omkring bl.a. klima, udsat by, biodiversitet, arkitektonisk kulturarv, skybrudssikring og fællesskaber. Som oftest flere på én gang.



Årlig indsats



Energirenovering af ca. 1.000 boliger. Heraf 100 boliger med installationsmangler (wc/bad/fjernvarme).



Etablering af 3-5 nye fælles gårdhaver

Igangsætning af 1 ny områdefornyelse

3 indsats

Denne model viser de tre greb inden for byfornyelse og skalaforholdet mellem de forskellige indsats.

— Bygningsfornyelsen / Boliger og bygninger

--- Københavns Gårdhaver / Karréens fællesarealer

..... Områdefornyelsen / Kvarteret

Bygningsfornyelse

Bygningsfornyelse er indsatser rettet mod renovering og grøn omstilling af private etageboligejendomme, med særlig fokus på nedslidte bygninger og udsat by.

Formål

Formålet er at sørge for tidssvarende, sunde og gode boliger til københavnernes i byens eksisterende andels-, ejer- og private udlejningsejendomme, og bidrage til at udvikle løsninger, der sikrer grøn omstilling af byens boliger med respekt for Københavns arkitektoniske egenart, i samarbejde med københavnernes selv.

Det sker bl.a. gennem indsatser rettet mod etablering af toilet/bad i boliger, der mangler støjdemping af boliger plaget af trafikstøj, støtte til renovering, vedvarende energi og reduceret energiforbrug. Hermed styrkes indsatsen den sociale, økonomiske og miljømæssige bæredygtighed i København.

Behovet for bygningsfornyelse

Boligkvaliteten i København er stadig væsentligt ringere end i resten af landet. Der er i 2021 iht. Danmarks Statistik fortsat ca. 18.300 boliger uden basale installationer som toilet, bad og fjernvarme, hvoraf ca. 4.000 boliger har mere end én mangel. Størstedelen af boligerne uden toilet/bad er beliggende på Nørrebro, Østerbro, Amager og Indre By.

Til sammenligning er der i alt ca. 50.400 boliger med installationsmangler i hele Danmark. København står altså stadig for 36% af alle installationsmanglerne i etageboliger, men kun for 25% af det samlede antal etageboliger. Derfor er udbedring af manglende toilet, bad og fjernvarme i boliger et særligt fokusområde i den københavnske bygningsfornyelse.

Støj i boliger er et stigende problem. Ifølge "Handlingsplan for vejstøj 2018-2023" er der i København ca. 135.400 støjbelastede boliger, der er udsat for vejstøj over 58 dB, heraf er ca. 22.800 boliger stærkt støjbelastede og udsat for vejstøj over 68 dB.

Helt generelt lever mange af byens bygninger ikke op til nutidens minimumskrav omkring sikkerheds-, sundheds- og energimæssige forhold, da ca. 70% af dem er opført før det første bygningsreglement trådte i kraft i 1961. Det betyder blandt andet, at de har et højt energiforbrug: 70% af Københavns boligejendomme er energimærket D eller dårligere, og boliger står for over halvdelen af Københavns varmemeforbrug. Derfor er reduktion af energibehovet gennem både renoveringer og mere energirigtig adfærd en vigtig komponent i at nå Københavns klimamål.

Nye løsninger i samarbejde med københavnernes

Grøn omstilling på dette område kræver nye løsninger, der kan implementeres i det ældre byggeri på en måde, der ikke ødelægger byens arkitektur. Det kræver også samarbejder med de private foreninger og udlejere, som ejer og driver en meget stor del af byens ejendomme, så de kan arbejde videre med at skabe gode og grønne boliger indenfor ejendommens fællesskab.

Byfornyelsesloven giver mulighed for at byfornyelsesindsatserne skaber nye løsninger gennem demonstrationsprojekter, midlertidighed, nye tekniske løsninger og eksperimenterende tilgange til inddragelse af omverdenen.

Eksempler på demonstrationsprojekter er Klimakarréen på Østerbro, Living in Light i Valby, og røde solceller i Nordvest. Samtidig gennemfører det EU-støttede projekt Energitjekket KBH bydækkende opsøgende arbejde overfor E-F-G energimærkede ejendomme med tilbud om konkret rådgivning, og andre eksternt finansierede projekter understøtter arbejdet med cirkulær økonomi og fleksibelt energiforbrug og egenproduktion af grøn energi i fx energifællesskaber.



Puljer som københavnernes kan søge støtte fra

Såfremt der er politisk ønske om det, kan forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen, at der oprettes særskilte puljer, der understøtter Københavns målsætninger og strategier. Puljerne har særskilte ansøgningsforløb, støttesatser og ansøgningsfrister, og fremgår af hjemmesiden:

byfornyelsespuljer.kk.dk

I øjeblikket er der således bl.a. Toiletpuljen, Støjpuljen, Bygningsrenoveringspuljen og Energitjekket KBH.

Herudover er der, som del af Teknik- og Miljøforvaltningens tværgående Klima Taskforce, oprettet puljer til bl.a. Energioptimering i Områdefornyelser, Energitjek, samt Livscyklusanalyser og Energistyring gennem data i den almene sektor.

Bygningsrenoveringspuljen

Denne pulje støtter helhedsorienterede renoveringer af private boligejendomme, ud fra byfornyelseslovens overordnede kriterier for støtte. Forvaltningen prioriterer indkomne ansøgninger ud fra en samlet faglig vurdering baseret på politisk vedtagne kriterier (se bilag 4, Prioritering af Bygningsfornyelsen 2022), før projekterne indstilles til endelig godkendelse. Fokus er særligt på:

- Installationsmangler: manglende toilet, bad, og/eller fjernvarme
- Placering i udsat by eller indenfor en områdefornyelse
- Dårligt energimærke og/eller stor forbedring i energimærket
- Dårligt indeklima, herunder belastet af trafikstøj
- Projektet demonstrerer/udvikler nye metoder eller tekniske løsninger som vil kunne udbredes til andre københavnske ejendomme (fx ift. grøn omstilling)

Der er i alle projekter fokus på arkitektoniske bevaringsværdier, energioptimering, skybrudssikring, begrønning og at projekterne bidrager mest muligt til det nære bymiljø. De mest nedslidte ejendomme prioriteres højest.

Der er som udgangspunkt én årlig ansøgningsfrist. Ansøgningen er delt i to faser, hvor Københavns Kommune igennem dialog med ansøgerne sikrer kvalitet i projekterne og inviterer de mest relevante ansøgere til at indsende den mere omfangsrige kvalificerede ansøgning i fase to. Støtte til bygningsfornyelser omfatter tilskud til håndværkerudgifter, øvrige omkostninger (fx forsikring og byggelån) og teknisk og administrativ rådgivning, samt genhusning.

Toiletpuljen - pulje til installationsmangler

Med den eksisterende bygningsfornyelsesindsats etableres årligt ca. 100 wc/bad. For at forbedre flere boliger, vedtog Borgerrepræsentationen 22. august 2019 en ny pulje på 50,0 mio. kr. til etablering af wc/bad som en del af bygningsfornyelsesindsatsen. Puljen kan til forskel fra andre puljer også søges af enkeltboliger i etageejendomme.



Støjpuljen

Støjpuljen er målrettet private etageboligejendomme, der er stærkt belastede af trafikstøj (over 68 dB). Den støtter udskiftning til støjdæmpende vinduer, hvis de nuværende er nedslidte, mindst 25 år gamle og dårligt isoleret mod støj.

Støjpuljen blev først lanceret i 2018, og fik 16. december 2021 en bevilling fra Borgerrepræsentationen på 40 mio. kr. til fortsat at støjdampe boliger i perioden 2022-2024. Støtten dækker 1/3 af ombygningsudgifterne, dog med et maksimeret beløb pr. vindue, og puljen søges af den samlede ejendom.

Energitjekket KBH (tidl. CEFUR)

Tilbud i 2022 om gratis, nyt energimærke til E-F-G mærkede private boligejendomme, samt 90% i støtte til en udvidet gennemgang af ejendommen i forhold til potentialet for energirenovierung.

Indsatsen er finansieret af den Europæiske Investeringsbank, og arbejder opsøgende i forhold til de dårligste ejendomme med henblik på at støtte igangsættelsen af en renovering.

Egenfinansiering og indfasningsstøtte til lejere

Støtte til bygningsfornyelser forudsætter en delvis egenfinansiering fra bygningens ejer(e). I alle projekter er der fokus på at fremme tiltag, der bidrager til kommunens visioner og kommer byen til gode - fx facaderenovering og begrønning på facaden.

I udlejningsejendomme giver kommunen ikke kontant støtte til de dele af renoveringen, der tæller som forbedringer og dermed medfører huslejestigninger. I stedet gives indfasningsstøtte, som afbøder stigningen for lejerne. Indfasningsstøtten udgør 2/3 af huslejestigningen i år ét, og nedsættes over 10 år med lige store andele. Forvaltningen skal godkende huslejestigningen, der fastsættes iht. udgifterne (§5,1) og ikke iht. den frie markedsleje (§5,2).

Beboeropbakning

Et flertal af en ejendoms beboere skal bakke op om et renoveringsprojekt, før det kan modtage støtte. I udlejningsejendomme stiller Københavns Kommune som krav, at mindst 50 % af lejerne skriftligt tilslutter sig renoveringsprojektet i forbindelse med den kvalificerede ansøgning (BR9, juni 2004). Andels- og ejerforeninger skal vedtage projektet iht. foreningens vedtægter og indsende referat fra generalforsamlingen.

Genhusning i udlejningsejendomme

I forbindelse med en byfornyelsessag giver Københavns Kommune støtte til genhusning fra udlejningsejendomme efter byfornyelseslovens minimumsregler. Det betyder, at der tilbydes permanent genhusning når lejeforhøjelsen efter bygningsfornyelsen overstiger 197 kr. pr. m² (2019-niveau). Forvaltningen forsøger at minimere udgifterne til genhusning og opfordrer til etablering af midlertidige foranstaltninger som fx toiletvogne i byggeperioden.

Tilbagebetaling af støtte

Hvis modtagere af bygningsfornyelsesstøtte sælger deres ejerlejlighed, andelsforening, udlejningsejendom eller laver ejerskifte i de første 20 år efter renoveringen, skal hele det kontante tilskud betales tilbage. I disse tilfælde vil tilskuddet indtil da i praksis fungere som et rente- og afdragsfrit lån.



Boligkommissionen

Bygningsfornyelse omfatter også Boligkommissionen, der fastlægger og håndhæver den nedre grænse for boligstandarden i København i forhold til brand- og sundhedsfare, samt stærkt utidssvarende boligforhold.

I København er boligstandarden under gennemsnittet i Danmark. Samtidig vokser antallet af københavnere, og der er behov for alle byens boliger. De dårligste boliger bliver ikke altid renoveret på trods af et stort behov. Boligkommissionens opgave er at sikre, at ingen københavnere presses til at bo i en sundhedsskadelig bolig.

Boligkommissionen kan selvstændigt tage sager op. Kommissionen har pligt til at reagere, hvis den støder på sundhedsskadelige dvs. kondemnabile forhold. Reaktionsmulighederne strækker sig fra forbud mod beboelse over påbud til ejeren om at udføre udbedringsarbejder og påbud om nedrivning. Kommissionen behandler løbende sager i enkeltstående ejendomme, der vedrører boliger med udeliggende toilet, skimmelsvamp og en række andre problemer i forhold til sundheds- og brandfare.

Fælles gårdhaver

Københavns Gårdhaver er renovering af nedslidte og utidssvarende friarealer til fælles, grønne rekreative områder.

Formål

Københavns Gårdhaver medvirker til at gøre København grønnere og øge livskvaliteten for byens beboere. Ved at konvertere nedslidte baggårde til grønne opholdsrum, skabes rammerne for nye mødesteder, en mangfoldig biodiversitet samt lege- og opholdsmuligheder nær københavnernes boliger. Herudover er der fokus på at skabe ordnede forhold for de praktiske funktioner, såsom affaldshåndtering og cykelparkering.

Behov for fælles gårdhaver

Gårdarealerne udgør en betydelig del af københavnernes nære rekreative friarealer. Der er ca. 400 baggårde i København (ca. 70.000 boliger) med utidssvarende friarealer. Gårdene er kendetegnet ved at være nedslidte, opdelt af hegn og have få opholdspladser og grønne arealer.

Med etableringen af de fælles gårdhaver nedlægges hegnene mellem ejendommene, hvilket muliggør en bedre udnyttelse af pladsen, da cykelparkering, renovation mv. kan sammentænkes på tværs af matrikelskellene. Herved kan der skabes plads til ophold, grønne områder og leg i de trange baggårde, som er med til at sætte rammerne for de lokale fællesskaber. Gårdhaverne bidrager samtidig til klimasikring ved at forøge de grønne arealer. Hvor det er muligt, afkobles arealet i gårdhaverne og tagvand mod gården fra kloakkerne, og der arbejdes med at tilbageholde og forsinke regnvandet ved skybrud, så belastningen på kloakkerne mindskes, når der er størst behov for det.

Efter anlægningen af en gårdhave stiftes et gårdlaug med repræsentanter fra beboere og ejere. Gårdlauget og beboerne står herefter selv for driften og vedligeholdelsen.

Prioritering af indsatsen

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den 19. november 2018 nye prioriteringskriterier for udvælgelsen af gårdhaver fra ventelisten. Dette skete som følge af Budget 19, hvor gårdhaveindsatsen blev halveret til 12,7 mio. kr. årligt i perioden i 2019-2022. Kriterierne betyder, at projekter i udsatte byområder/i igangværende områdefornyelser eller projekter med særlig klimatilpasningspotentiale prioriteres. Alle fire gårdhaver, der indstilles til igangsættelse med Byfornyelsesredegørelsen 2022, har klimatilpasningspotentiale og tre af dem er placeret i udsat by eller i en igangværende områdefornyelse.

Løft af udsatte byområder/ områdefornyelser

Ved at fokusere på gårdhaver i udsatte byområder/ igangværende områdefornyelser, er indsatsen med til at løfte og begrønne trængende kvarterer, hvilket kan fastholde beboere, der ellers ville flytte ud af byen. Ca. 50 % af de potentielle gårdhaver i udsatte byområder er renoveret og ca. 55 % af de potentielle gårdhaver i hele København er renoveret. Forvaltningen arbejder hen i mod at udligne forskellen, som bl.a. skyldes at gårdhaveindsatsen historisk har fokuseret på brokvarterne, der ikke er udsatte byområder, og at der er mange almene boliger i de udsatte byområder, hvor der ikke må etableres fælles gårdhaver med hjemmel i Byfornyelsesloven.

Fokus på klimatilpasning

Ved at afkoble og tilbageholde regnvandet i gårdhaverne fra kloakken, kan gårdprojekterne være med til at afhjælpe et samfundsproblem med oversvømmelser og fyldte kloakker. I alle nye gårdhaveprojekter arbejdes der derfor med enten nedsivning eller tilbageholdelse af regnvandet – ofte i form af grønne LAR-løsninger, såsom nedsivningsbede. Gårdhavernes klimatilpasningspotentiale afhænger af de fysiske forhold samt placering i forhold til skybruds- og klimatilpasningsprojekter. 14 af gårdhaverne på ventelisten er beliggende i et master- planområde, hvor der gennemføres en række skybruds- og klimatilpasningsprojekter. Klimatilpasning af gårdhaver, der ikke er placeret ved et masterplanprojekt, er dog også relevant, da der er et generelt behov for at afkoble og tilbageholde regnvand fra kloakken i hele København.



Kommende indstillinger

Ultimo 2022 forelægges Teknik- og Miljøudvalget en indstilling om den fremtidige prioritering af gårdhaveindsatsen (den nuværende beslutning udløber i 2022). Her vil Teknik- og Miljøforvaltningen foreslå, at prioriteringen af klimatilpasning samt løft af de udsatte byområder/ områdefornyelser fastholdes. Flere gårdhaver på ventelisten opfylder ikke disse krav og forvaltningen vil derfor foreslå en ny model for udvælgelse og igangsættelse af projekter.

Demonstrationsprojekter

Der arbejdes løbende med demonstrationsprojekter i de fælles gårdhaver. På nuværende tidspunkt er demonstrationsprojekterne Klimakarréen og Fremtidens Gårdhaver med LAR i gang. Projekterne har fokus på at udvikle nye måder til klimatilpasning og lokal afledning af regnvand, der samtidig skal skabe øget livskvalitet og nye måder at sammentænke regnvand, ophold og aktiviteter.

Hvis der er politisk ønske om det, kan forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen, at der vælges projekter med temaer, der understøtter Københavns målsætninger og strategier fx klimatilpasning, miljøvenlige materialer og genbrug, biodiversitet, beboerinddragelse, sociale relationer i gården, tryghed eller belysning.

Medfinansiering

I den nuværende praksis er der ikke krav om privat medfinansiering, men i udviklingsprocessen for gårdene opfordres ejerne til at renovere deres kloakker, forsyningsledninger og lignende, og de bidrager ofte økonomisk til indretningen af gården ved fx at finansiere skure, cykelstativer eller andet inventar.

Københavns Gårdhaver har i 2019 foretaget en undersøgelse af hvor meget ejendomsjerne medfinansierer i gårdhaveprojekterne. Undersøgelsen er lavet via stikprøver i udvalgte projekter, hvor det har været muligt at indhente data omkostningsfrit. Projekter hvor rådgivere og entreprenører har skulle tilvejebringe oplysningerne er derfor ikke inkluderet. Der er blevet undersøgt 14 projekter anlagt i perioden 2017-2019.

I de 14 undersøgte projekter er der medfinansieret ca. 16,7 mio. kr. i alt, hvilket svarer til ca. 1,2 mio. kr. pr. projekt. Dette betyder, at ejendomsjere gennemsnitlig lægger 26 % oven i den offentlige investering og at ejendomsjerne har medfinansieret 1 kr. for hver 4 offentlig kr., der er investeret (ejendomsjerne har finansieret 20,6 %).

Medfinansieringen er ofte kendetegnet ved:

- Kloak- og drænararbejde. Det er en privat udgift at renovere og vedligeholde kloakkerne. Hvis kloakarbejder udføres i forbindelse med gårdhaveprojektet (når gården alligevel graves op), kan der være besparelser at hente. Foreningerne opfordres derfor til at få eftersat deres kloakker og udbedre eventuelle problemer med dem i forbindelse med gårdhaveprojektet.
- Finansiering af delelementer, der er udgået eller sparet væk i processen. Dette kan fx være tømrerarbejde på skraldeskure eller plantebede.
- Tilkøb af inventar fx nedgravede affaldsløsninger, specielle former for belægning eller overdækning af cykelparkering.

Forvaltningen arbejder for at øge medfinansieringen, men ser samtidig en udfordring ved, at gårdhaverne prioriteres ud fra at være placeret i udsatte byområder/i igangværende områdefornyelser, hvor de økonomiske midler ofte er trange. Det er derfor en balancegang, hvor et ønske om medfinansiering ikke skal medføre, at indsatsen svækkes i de udsatte byområder og områdefornyelserne.

Status på gårdhaveindsatsen

- I perioden 2021 - 2022 er der færdig anlagt fem gårdhaver og i løbet af 2022 færdiggøres yderligere 9 projekter.
- Der står 18 karréer på ventelisten til at få et etableret en ny gårdhave. Alle karréer har dokumenteret over for forvaltningen, at der et ønske blandt beboerne om en ny gårdhave. Fire af gårdhaverne på ventelisten foreslås igangsat med Byfornyelsesreddegørelsen 2022.
- Demonstrationsprojekterne Klimakarréen samt Fremtidens Gårdhave ved Tomsgårdsvej anlægges i 2021-23.

Områdefornyelse

Områdefornyelser er strategiske og helhedsorienterede indsatser, der gennemføres i et geografisk afgrænset byområde.

Formål

Formålet med indsatsen er at starte en positiv udvikling, der kan bringe et udsat byområde op på niveau med resten af København.

Behovet for områdefornyelser

På trods af at København er en by i hastig vækst, er der flere områder, hvor udviklingen går i en negativ retning. Det er områder, der har en overrepræsentation af socialt udsatte borgere, utryghed, ringere sundhed, negativ social arv, normbrydende adfærd mv. Områderne er nedslidte, har færre grønne nærområder og er ofte isolerede fra den øvrige by. Uden en ekstraordinær indsats, er der risiko for, at den negative udvikling vil fortsætte og at forskellen mellem de københavnske byområder vil stige.

Forankret lokalt

Områdefornyelserne i København er baseret på et tæt og forpligtende samarbejde med lokalområdet. Der etableres en lokal styregruppe bestående af borgere, erhvervs- og foreningsliv, private og offentlige institutioner, samt repræsentanter fra alle kommunens forvaltninger. Områdefornyelsen drives af et lokalt forankret sekretariat.

Områdefornyelsens overordnede ramme beskrives i en kvarterplan, der indeholder et katalog over de fysiske, sociale og kulturelle projekter, områdefornyelsen vil gennemføre. Kvarterplanen udvikles i samarbejde med lokale borgere og aktører, samt kommunens forvaltninger. Styregruppen godkender kvarterplanen inden den sendes til politisk godkendelse.

Udpegning af nye områdefornyelser

Områdefornyelserne udpeges med udgangspunkt i de 16 udsatte byområder (svarende til ca. 13 pct. af byen), der er defineret i Politik for Udsatte Byområder (BR 22. juni 2017).

Med Københavns Kommunes særlige indsats for at få almene boligområder af regeringens liste over parallelsamfund, har områdefornyelsen særligt fokus på de udsatte boligområder.

Det er Teknik- og Miljøudvalget, der beslutter afgrænsningen af det byområde, hvor områdefornyelsen igangsættes. Byområdet udpeges på baggrund af en kvalitativ og kvantitativ analyse af de udsatte byområder og af områdernes udfordringer og potentialer.

Erfaringen fra de sidste 24 års arbejde med områdefornyelser i København viser, at en områdefornyelses mulighed for at skabe varige forandringer i et byområde er størst, når den gennemføres samtidig med andre indsatser i byområdet. Det kan være bygningsfornyelser i private ejendomme, initiativer i fysiske helhedsplaner i almene boligafdelinger, etablering af fælles gårdhaver, renoveringer af skoler, idrætsparker, realisering af skybrudsprojekter mv. Udpegningen af en områdefornyelse handler derfor også om at time indsatsen i forhold til andre større offentlige eller private investeringer.



Håndtering af regeringens parallelsamfundsområder

Områdefornyelserne har siden 2019 været indtænkt som et redskab til at få udsatte boligområder af regeringens liste over parallelsamfund. For boligområder der er i risiko for at blive "omdannelsesområder", udarbejder Teknik- og Miljøforvaltningen forandringsplaner. Forandringsplanerne er særlige fysiske indsatser identificeret og udviklet i samarbejde mellem kommunen og boligselskaberne. En del af forandringsplanernes indsatser skal gennemføres i regi af områdefornyelser i de respektive områder.

En central opgave for områdefornyelserne er at sikre en sammenhængende udvikling af det udsatte boligområde, det omkringliggende udsatte byområde og det kvarter områderne er en del af.

Områdefornyelsesindsatsen i 2022-2024

I 2023 igangsættes arbejdet med at udvikle kvarterplaner for to kommende områdefornyelser. Områdefornyelserne skal være med til at understøtte udviklingen i og omkring boligafdelingerne Lundtoftegade og Hørgården, der er på regeringens parallelsamfundsliste, og som der i 2022 udvikles forandringsplaner for.

Forvaltningen vil bruge erfaringerne fra Områdefornyelsen ved Skjolds Plads og Områdefornyelsen Bispebjerg Bakke til at justere indsatsen, så områdefornyelserne bedst kan fungere som værktøj til realisering af forandringsplanerne. Det skal sikres, at forvaltningernes arbejde tænkes sammen og dermed skaber det bedst mulige fundament for en varig forandring af de af regeringen udpegede parallelsamfundsområder og af de byområder, som boligafdelingerne ligger i.

Fakta

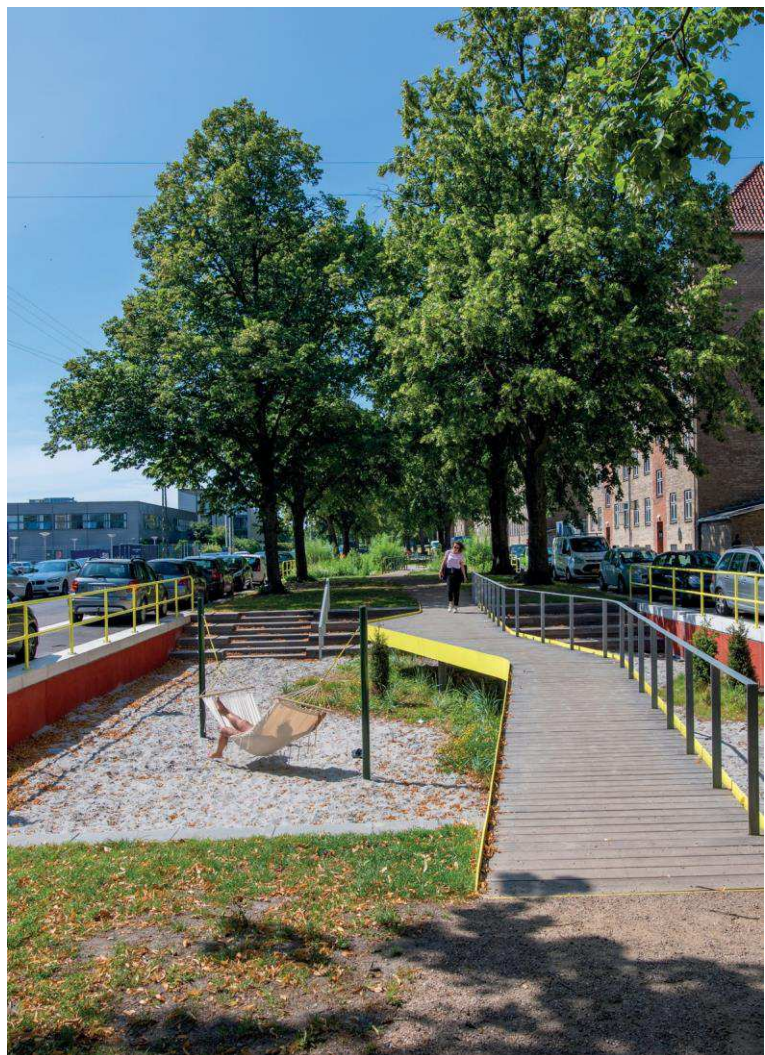
Kvarterplan: Beskriver visionen for områdefornyelserne og de projekter områdefornyelsen vil gennemføre.

Udviklingsplan: Hvis et område defineres som et "omdannelsesområde", skal der laves en udviklingsplan, der beskriver, hvordan andelen af almene familieboliger reduceres til højst 40 pct.

Forandringsplan: Et overordnet styringsdokument for de indsatser, der gennemføres i de områder, der af regeringen er udpeget som forebyggelsesområder.

Fysisk helhedsplan: En plan for et fysisk renoveringsprojekt af en almen boligafdeling.

Boligsocial helhedsplan: En plan for de boligsociale aktiviteter, der skal gennemføres i et udsat alment boligområde.



TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN

Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold

Foto Troels Heien og Ursula Bach, Københavns Kommune
Layout TMF MKB

April 2022