



## **Bilag 1**

23-07-2007

### **Om udvælgelse af områder til områdeløft 2008**

Sagsnr.  
2007-53277

#### **Sammenfatning**

På baggrund af en screening af Københavns Kommunes 3.800 karreer er syv områder udvalgt til en nærmere vurdering af de bygningsfornyelses-, sociale/beskæftigelsesmæssige og områdemæssige problemer i områderne. På denne baggrund foreslås Sundholmsvej kvarteret udpeges til nyt områdeløft, idet området samlet set har det største behov for en områdeløftsindsats (se beskrivelse af området: Bilag B og kort over området: Bilag C).

Dokumentnr.  
2007-247405

Sagsbehandler  
Stine Jensen

#### **Baggrund**

Lov om byfornyelse og byudvikling, som blev vedtaget i Folketinget den 19. december 2003, åbner mulighed for at kommunerne kan udpege områder til gennemførelse af områdefornyelse.

Fra statslig side afsættes 50 mio. kr. årligt til områdefornyelse, hvor hvert projekt højest kan andrage 10 mio. kr. Det statslige bidrag kan højest udgøre 1/3 af de samlede udgifter for hvert projekt.

Ved Socialministeriets reservering af udgiftsramme til områdefornyelse i større byer prioriteres nedslidte byområder, hvor der er et væsentligt behov for bygningsfornyelse (traditionelle byfornyelsesområder) højest.

På denne baggrund har Teknik- og Miljøforvaltningen, ud fra en række tilgængelige indikatorer, gennemført en screening af hele kommunen for at indkredse hvilke kvarterer, der i særlig grad har behov for en indsats. På grundlag heraf er der identificeret en række områder (jf. bilag A), som har gennemgået en nærmere vurdering og prioritering af deres områdeløftbehov.

Den oversigtlige kortlægning peger på, at følgende områder har behov for en særlig bygningsfornyelses og social/beskæftigelsesmæssig indsats:

- Husum
- Sundholmsvej kvarteret
- Tåsingegadekvarteret
- Bogholder Allé-kvarteret
- Bispebjerg
- Gl. Valby
- Vigerslev

Der er udvalgt fire indikatorer, der - indtegnet på kort over hele kommunen - giver et oversigtsbillede af, hvor i kommunen, der er særlige koncentrationer af bygningsfornyelses- og sociale/beskæftigelsesmæssige problemer (jf. temakortene 1-4). De

#### **Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 2. + 3. sal  
Postboks 447  
1505 Kbh. V

Telefon  
3366 2788

Telefax  
3366 7020

E-mail  
STINJE@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

www.kk.dk

fire indikatorer er: 1. andel små boliger, 2. andel boliger med installationsmangler (manglende toilet, bad og fjernvarme), 3. andel beboere uden for arbejdsstyrken og 4. andel beboere med anden etnisk baggrund end dansk fra ikke vestlige lande.

Derudover er medtaget en femte indikator: Andel af privat udlejede boliger og andelsboliger. Da midlerne til bygningsfornyelse er forbeholdt privat udlejning og andelsboliger peger denne indikator på områder, hvor det vil have en stor effekt at gennemføre områdeløftindsatsen.

Områderne er forsøgt afgrænset ud fra naturlige barrierer som jernbaner, større veje, grønne områder etc., så de så vidt muligt fremstår som naturligt sammenhængende områder.

I overvejelserne om udvælgelse af nye områdeløft er der *set bort fra områder*, hvor der allerede er eller tidligere har været iværksat en lignende indsats. Det gælder kvarterløftområderne, Kgs. Enghave, Holmbladsgadekvarteret, Nørrebro Park Kvarter og Nordvestkvarteret, områdeløftprojekterne i Øresundsvejkvarteret, Mimergadekvarteret og Haraldsgadekvarteret, partnerskabsprojekterne Tingbjerg/ Utterslevhuse og Urbanplanen, områdefornyelsesprojekterne Spydspidsen og Sjællandsgade samt områder, hvor der er iværksat helhedsorienteret byfornyelse efter byfornyelsesloven: Folehaven og Ydre Vesterbro. Desuden gælder det områderne Indre Vesterbro og Indre Nørrebro, der tidligere er blevet byfornyset.

Teknik- og Miljøforvaltningen er i forbindelse med kommende ansøgninger i dialog med Socialministeriet om muligheden for at igangsætte områdeløftprojekter i kvarterer hvor der allerede har været iværksat en indsats.

### **Prioritering**

I tabel 1 er de syv områder sammenlignet med hensyn til de ovennævnte fem indikatorer.

Tabel 1 <sup>1</sup>	Antal beboere	Små boliger	Boliger med installationsmangler <sup>2</sup>	Privat udlejede boliger og andelsboliger	Beboere med anden etnisk baggrund <sup>3</sup>	Beboere udenfor arbejdsstyrken <sup>4</sup>
%						
Husum	9.272	35,0	5,5	20,1	19,8	34,5
Sundholmsvej-Kvarteret	11.887	34,2	12,2	64,8	19,6	29,0
Tåsingegade-Kvarteret	11.713	31,0	11,0	65,9	7,9	22,2
Bogholder Allé-kvarteret	7.051	49,0	7,7	60,7	8,6	23,0
Bispebjerg	14.142	49,7	1,5	48,6	18,2	30,4
Gl. Valby	8.053	30,2	12,4	70,1	10,1	20,9
Vigerslev	6.506	51,6	6,2	43,3	15,7	29,8
Hele København	503.699	32,5	13,6	56,6	14,0	26,6

Sammenvejningen af de fem indikatorer (se tabel 2) danner baggrund for en prioritering af områderne. De syv områder er placeret på en skala fra 1-7 for hver indikator, hvor 1 angiver hvilket område, der har det største problem. I sammentællingen vil det område, der har færrest point, have det største behov for forbedringer og vil derfor blive højest prioriteret.

Tabel 2	Små boliger	Boliger med installationsmangler	Privat udlejede boliger	Beboere med anden etnisk baggrund	Beboere udenfor arbejdsstyrken	I alt	Prioritering
Husum	4	6	7	1	1	19	2
Sundholmsvej-kvarteret	5	2	3	2	4	16	1
Tåsingegade-kvarteret	6	3	4	7	6	24	5
Bogholder Allé-kvarteret	3	4	2	6	5	22	4
Bispebjerg	2	7	5	3	2	19	2
Gl. Valby	7	1	1	5	7	21	3
Vigerslev	1	5	6	4	3	19	2

<sup>1</sup> Tabellen er baseret på tal fra 1.1. 2007, andel beboere udenfor arbejdsstyrken dog fra 1.1. 2005.

<sup>2</sup> Installationsmangler indeholder boliger der mangler enten eget bad og/eller eget toilet og/eller central-varme.

<sup>3</sup> Beboere med anden etnisk baggrund end dansk fra ikke vestlige lande.

<sup>4</sup> Beboere mellem 16-66 år.

Den objektive analyse af de syv områder peger på følgende prioritering af områderne:

1. Sundholmsvej kvarteret
2. Bispebjerg
2. Vigerslev
2. Husum

Sundholmsvej kvarteret faldt markant ud på en første plads. Bispebjerg, Vigerslev og Husum kom på en delt anden plads, da de tre områder fik samme score.

Med udgangspunkt i Socialministeriets vejledningsskema til udvælgelse af områdefornyelse og på baggrund af en dialog med fagforvaltningerne har Teknik- og Miljøforvaltningen foretaget en vurdering af disse fire områders områdemæssige problemer herunder fysiske forhold, byfunktioner og øvrige investeringer i områderne. Følgende har indgået i Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering:

Behov for fælles friarealforbedring ved boligerne og generelt i kvarteret: Adgang til bolignære rekreative arealer, herunder grønne gårde, grønne og urbane byrum med mulighed for ophold og udfoldelse.

Forsømte og nedslidte byrum: De nuværende byrums vedligeholdelsesmæssige tilstand, karakter og anvendelsesmuligheder og konkrete brug. Potentialer for at styrke byliv og byrums kvaliteter ved en bedre udnyttelse af by- og gaderum, herunder ved at styrke visuelle og funktionelle sammenhænge i bydelen og at omdanne nedslidte og funktionsfattige arealer til aktivitet, rekreation og mødesteder i bydelen.

Trafikproblemer: Trafikmængde, trafiksikkerhed, trafikstøj, veje og jernbaners barrierevirkning, samt de trafikale byrums visuelle kvaliteter.

Manglende muligheder for fysisk udfoldelse: Adgang til legepladser i nærområdet og adgangen til deciderede idrætsfaciliteter inden for eller i umiddelbar nærhed til området, samt tilstedeværelse af mindre anlæg til uformel og alment rekreativ udfoldelse, f.eks. boldbure, streetbasketbaner, cykel- og gangstier.

Investeringer i området: Indeholder fremtidige kommunale boliginvesteringer i områderne samt antal af helhedsplaner udarbejdet for områdernes almene boligafdelinger og omfang af midler bevilliget fra Landsbyggefondens 600 mio. kr. pulje.

I nedenstående tabel 3 er der foretaget en indbyrdes sammenligning af områderne.

Under Fysiske forhold og Byfunktioner angiver 1 det område, der har det største problem. Under Investeringer i området angiver 1 det område, der har de største potentialer.

I sammentællingen vil det område, der har færrest point, have det største behov for forbedringer og de bedste potentialer og er derfor prioriteret højest.

Tabel 3		Sundholmsvej-kvarteret	Bispebjerg	Husum	Vigerslev
Fysiske forhold	Behov for fælles friarealforbedring ved boligerne og generelt i kvarteret	1	3	3	2
	Forsømte og nedslidte byrum	1	3	4	2
	Trafikproblemer	3	1	4	2
Byfunktioner i området	Manglende muligheder for fysisk udfoldelse	1	2	4	3
Øvrige forhold	Investeringer i området	1	4	2	3
I alt		7	13	17	12
Prioritering		1	3	4	2

Den nærmere vurdering af de fire områder peger på følgende prioritering:

1. Sundholmsvejkvarteret
2. Vigerslev
3. Bispebjerg
4. Husum

#### **Bilag:**

Bilag A: Oversigtskort over de syv udvalgte områder

Bilag B: Beskrivelse af Sundholmsvejkvarteret

Bilag C: Kort over Sundholmsvejkvarteret

Temakort 1: Små lejligheder (under 60 m<sup>2</sup>)

Temakort 2: Boliger med installationsmangler

Temakort 3: Personer fra ikke-vestlige lande

Temakort 4: 16-66 årige uden for arbejdsstyrken

# Bilag A

## Oversigt over 7 udvalgte områder





## Bilag B

29-08-2007

### Beskrivelse af Sundholmsvej kvarteret

Sagsnr.  
2007-53277

Sundholmsvej kvarteret ligger i Sundbyvester bydel på Amager og afgrænses mod vest af Amagerbrogade, mod sydvest af Englandsvej, mod syd af Peder Lykkes Vej, mod øst af Brydes Allé og Amagerfælledvej og mod nord afgrænses området af Hollænderdybet. Indadtil opdeler Kornblomstvej/Øselsgade/Ølandsgade kvarteret i et syd- og et nord-område (se bilag C).

Dokumentnr.  
2007-299522

Sundholmsvej kvarteret er et ældre, tæt bebygget brokvarter, med en blanding af funktioner og ejerformer. Sundholmsvej kvarteret Nord er præget af tæt karrebebyggelse og institutionen Sundholm, der i dag fungerer som aktivitetscenter og herbergcenter for hjemløse samt som uddannelsescenter for KL. Sundholmsvej kvarteret Syd er et blandet boligområde, men er præget af store, nyere almene boligbebyggelser.

Sagsbehandler  
Stine Jensen

Der er omkring 11.900 beboere i det samlede område. Der fordeler sig på ca. 7.400 antal beboere for Sundholmsvej kvarteret Syd og 4.500 antal beboere for Sundholmsvej kvarteret Nord.

For Sundholmsvej kvarteret samlet set er der ca. 7.000 boliger, hvoraf omkring 34 % er små boliger og ca. 12 % har installationsmangler. De små boliger og installationsmangler udgør et større problem for Sundholmsvej kvarteret Nord end for syd-området. For Sundholmsvej kvarteret Nord gælder det, at knap 37 % af boligerne er små og ca. 13 % har installationsmangler. For Sundholmsvej kvarteret Syd gælder det, at 32,5 % af boligerne er små, mens 11,6 % har installationsmangler.

For hele området udgør andelen af beboere med herkomst i ikke-vestlige lande ca. 20 %, og andelen af beboere udenfor arbejdsstyrken udgør næsten 30 %. For de to områder gælder det at Sundholmsvej kvarteret Syd med 23,6 % har en væsentlig større andel af beboere med anden etnisk baggrund end dansk end Nord-området med ca. 13 %. For beboere udenfor arbejdsstyrken har Sundholmsvej kvarteret Nord 28,5 % og Sundholmsvej kvarteret Syd 29,3 %.

Ejerformerne i området er blandede, men med en overvægt af privat udlejning og andelsboliger (se nedenstående tabel).

### Center for Bydesign

Njalsgade 13, 2. + 3. sal  
Postboks 447  
1505 Kbh. V

Telefon  
3366 2788

Telefax  
3366 7020

E-mail  
STINJE@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

www.kk.dk

Tabel <sup>1</sup>	Antal beboere	Antal boliger	Små boliger	Boliger med installationsmangler <sup>2</sup>	Privat udlejede boliger og andelsboliger	Beboere med anden etnisk baggrund <sup>3</sup>	Beboere udenfor arbejdsstyrken <sup>4</sup>
Sundholmsvej-kvarteret Syd	7.381	4.236	32,5%	11,6%	57,8%	23,6%	29,3%
Sundholmsvej-kvarteret Nord	4.506	2.793	36,8%	13,1%	75,3%	13,2%	28,5%

#### Formål:

Et områdeløftprojekt i Sundholmsvej-kvarteret kunne have til formål dels at rette op på den brede vifte af problemer, der kendetegner det samlede kvarter og dels afhjælpe de særskilte problemer, der præger de enkelte dele af Sundholmsvej-kvarteret. For Sundholmsvej-kvarteret Nord gælder det, at der i særlig grad er behov for at forbedre den bolig-mæssige standard. Der er mange små lejligheder og installationsmangler, hvorfor der bør etableres en boligforbedringsindsats her. I Sundholmsvej-kvarteret Syd er der behov for at lægge vægt på integration og afhjælpning af sociale problemer. Begge områder trænger til forbedring af by- og gaderum samt etablering og fornyelse af fælles arealer for hele kvarteret.

Derudover kunne en særlig udfordring for et fremtidigt områdeløft være at skabe forbindelse og åbne op mod på den ene side Amager Fælled og Ørestaden og på den anden side Amagerbrogade. Sundholmsvej-kvarteret kan således udgøre et sted for interaktion mellem traditionelt brokvarter og "den nye by".

En yderligere udfordring for et områdeløftprojekt i Sundholmsvej-kvarteret kunne være, gennem dialog med områdets socialt udsatte og de institutioner de anvender, at skabe nye initiativer, hvor bl.a. Sundholm kan fungere som kulturel motor i et løft og integration af de svageste i samfundet, de hjemløse, narkomanerne og de unge kriminelle.

I april 2007 er der udarbejdet en helhedsplan for den almene boligforening Telemarkskvarteret, hvori særligt problemer med omfattende hærværk og utilpassede børn og unge indgår som en central problemstilling. Derfor vil også en bevidst integrationsindsats i de almene boligområder, der skal være med til at hindre yderligere segmentering af kvarteret, udgøre et væsentligt indsatsområde for et områdeløftprojekt.

<sup>1</sup> Tabellen er baseret på tal fra 1.1. 2007, andel beboere udenfor arbejdsstyrken dog fra 1.1. 2005.

<sup>2</sup> Installationsmangler indeholder boliger der mangler enten eget bad og/eller eget toilet og/eller central-varme.

<sup>3</sup> Beboere med anden etnisk baggrund end dansk fra ikke vestlige lande.

<sup>4</sup> Beboere mellem 16-66 år.



For at styrke den bolig-sociale og beskæftigelsesrettede indsats i området kunne en yderligere opgave i Sundholmsvej kvarteret bestå i at skabe gode betingelser for samarbejde mellem områdets lokale aktører. f.eks i forbindelse med en koordinering af fællesansøgning fra de almene boligafdelinger i kvarteret til Landsbyggefondens puljemidler.

Kvarterets bymæssige struktur giver mulighed for i samarbejde med det lokale børne- og ungearbejde og ældreområdet at videreudvikle det bolignære mødested pocket-parks. Sådan at der i tilknytning til alle boligområder findes mulighed for leg og motion i hverdagen, uden at man skal krydse større gader.

For at styrke sammenhængen og den tværgående indsats i kvarteret foreslås det, at der etableres to områdeløftindsatser, som koordineres af et fælles sekretariat og en fælles styregruppe for hele Sundholmsvej kvarteret med repræsentanter for begge dele af kvarteret.

I forbindelse med udarbejdelse af ansøgninger til Socialministeriet skal en tværgående projektgruppe udarbejde en grundigere analyse af de fysiske og sociale problemer og potentialer i områderne.



# Temakort 1: Små boliger (under 60 m<sup>2</sup>), pr. 1.1.2007

Kun karreer med mindst

10 etage- / kollegieboliger

i B-, C-, S-, og E-områder

Kilde: Københavns Kommune

Rød: Områder med behov for områdeløft

Grøn: Igangværende eller afsluttede områdeindsatser

Små boliger (under 60 m<sup>2</sup>), pr. 1.1.2007  
Karreer med mindre end 0,5 procent små boliger er ikke medtaget

■	75 procent eller mere
■	50 til 74 procent
■	25 til 49 procent
■	1 til 24 procent

Gennemsnit for Københavns Kommune: 32,5 %

Christiania er ikke medtaget på kortet



## Temakort 2: Boliger med installationsmangler, pr. 1.1.2007

Kortet omfatter boliger der mangler

eget bad og/eller eget toilet og/eller

fjernvarme

Kun karréer med mindst

10 etage- / kollegieboliger

i B-, C-, S-, og E-områder

Kilde: Københavns Kommune

Rød: Områder med behov for områdeløft

Grøn: Igangværende eller afsluttede områdesatsler

Boliger med installationsmangler, pr. 1.1.2007  
Karréer med mindre end 0,5 procent boliger med installationsmangler er ikke medtaget

■	70 procent eller flere
■	40 til 69 procent
■	20 til 39 procent
■	1 til 19 procent

Gennemsnit for Københavns Kommune: 13,6 %

Christiania er ikke medtaget på kortet



### Temakort 3: Personer fra ikke-vestlige lande, pr. 1.1.2007

Kun karrier med mindst

50 beboere i B-, C-, S-, og

E-områder

Vestlige lande omfatter Norden,

EU pr. 1.5.2004, Andorra,

Liechtenstein, Monaco,

San Marino, Schweiz,

Vatikanstaten, Canada,

USA, Australien og

New Zealand

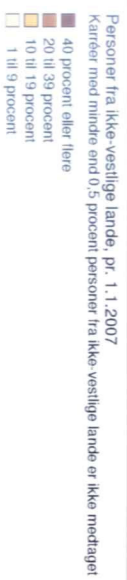
Ikke-vestlige lande omfatter

alle øvrige lande

Kilde: Københavns Kommune

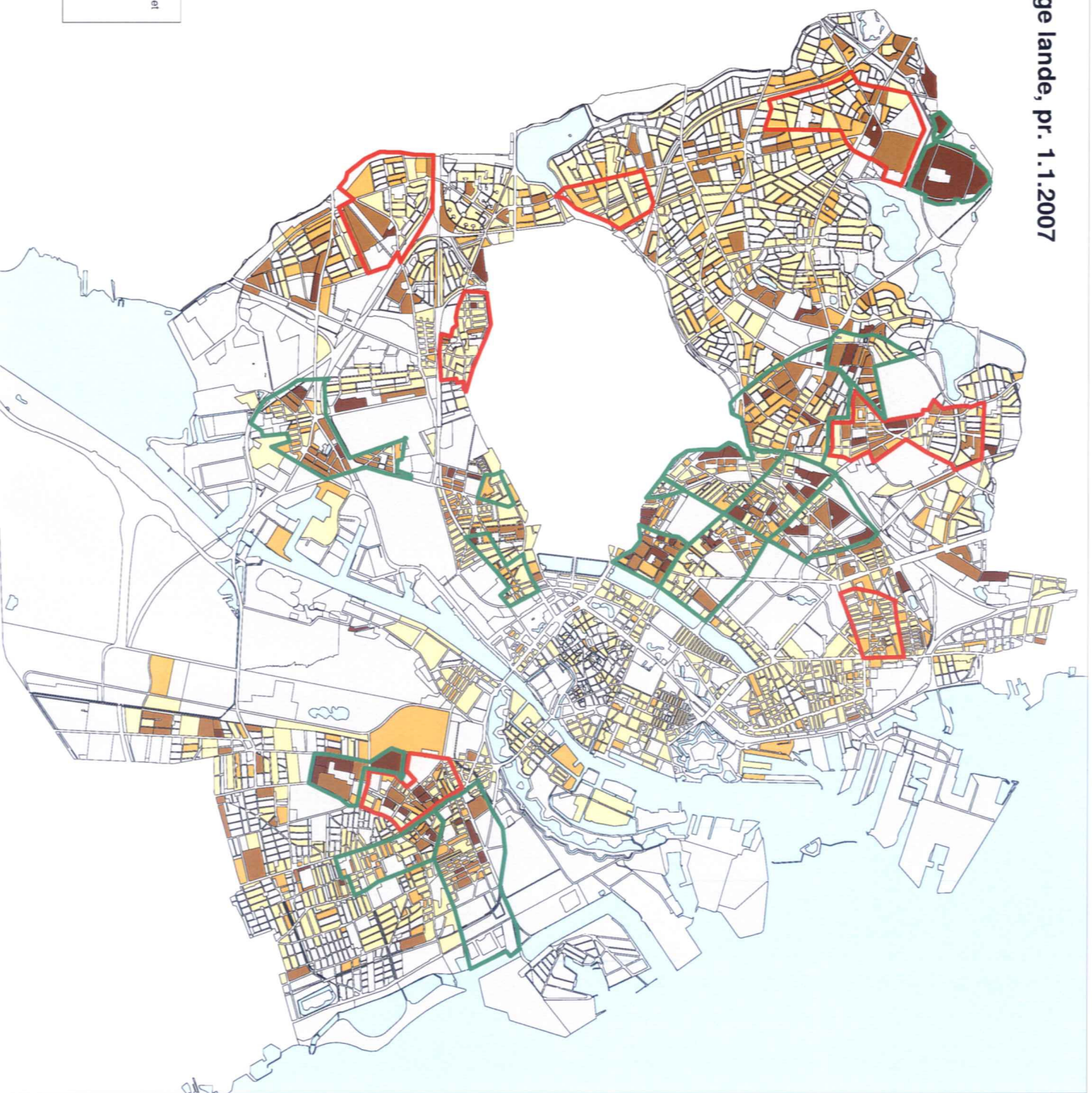
Red: Områder med behov for områdeløft

Grøn: Igangværende eller afsluttede områdelindsatser



Gennemsnit for Københavns Kommune: 14,0 %

Christiania er ikke medtaget på kortet



## Temakort 4: 16-66 årige udenfor arbejdsstyrken, pr. 1.1.2005

Kun karrier med mindst 50

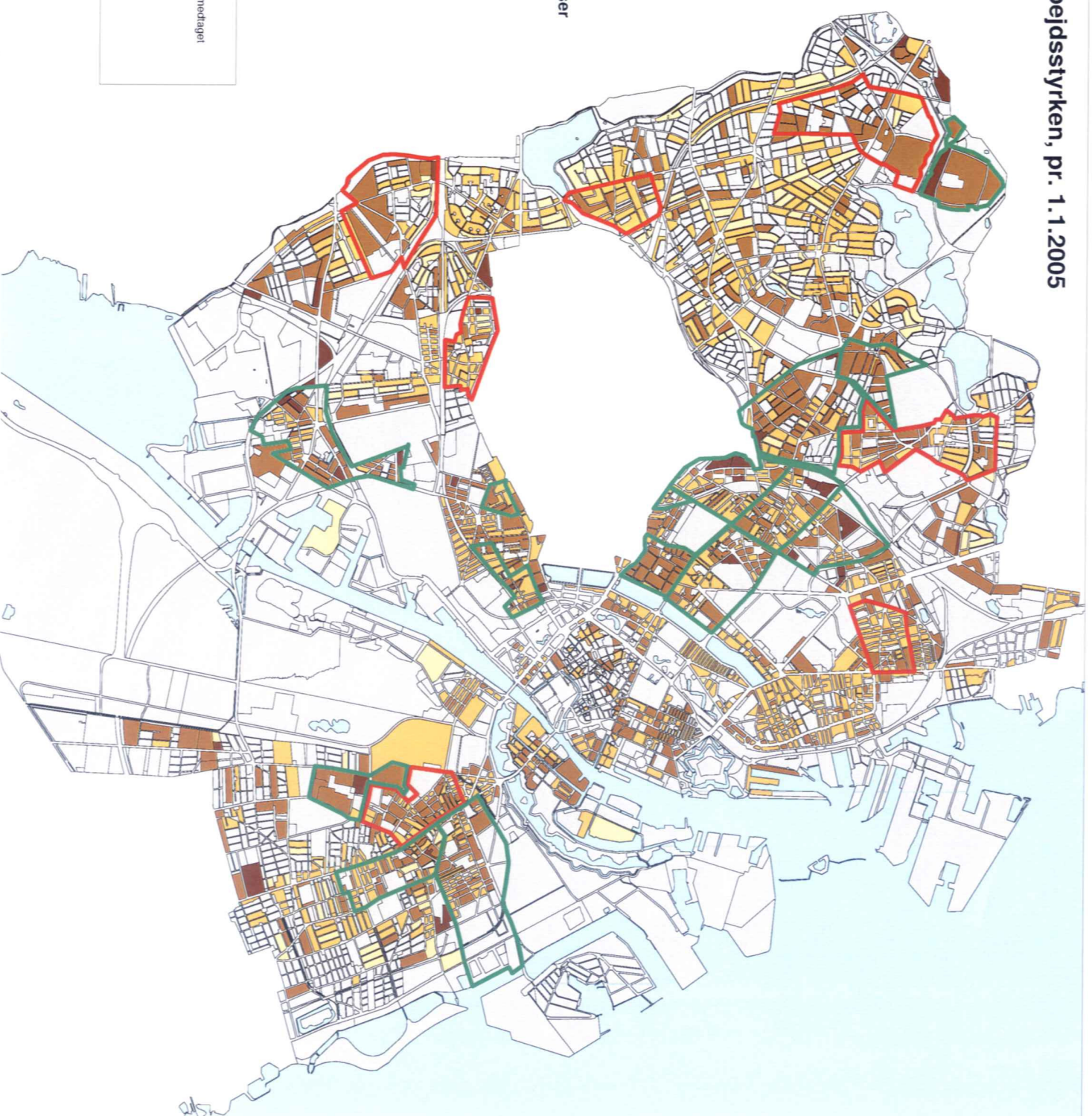
16-66 årige i B-, C-, S-, og

E-områder

Kilde: Københavns Kommune

Rød: Områder med behov for områdeløft

Grøn: Igangværende eller afsluttede områdesatsler



Personer udenfor arbejdsstyrken i forhold til 16-66 årige, pr. 1.1.2005  
Karrier med mindre end 0,5 procent, 16-66 årige udenfor arbejdsstyrken er ikke medtaget

50 procent eller flere  
25 til 49 procent  
15 til 24 procent  
1 til 14 procent

Gennemsnit for Københavns Kommune: 26,6 %

Christiania er ikke medtaget på kortet