

NOTAT

OM UDVÆLGELSE AF OMRÅDER TIL OMRÅDEFORNYELSE

16. august 2005

Journalnr.

/

Hvilke områder har behov for fornyelse

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 beslutninger om områdefornyelse. Med henblik herpå har Københavns Kommune gennemført en scanning af hele kommunen på grundlag af en række tilgængelige indikatorer 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 1), som er blevet overvejet nærmere.

Der er udvalgt 4 indikatorer, der - indtegnet på kort over hele kommunen - giver et oversigtsbillede af, hvor i kommunen, der er særlige koncentrationer af problemer (jf. temakortene bilag 2-5). De 4 indikatorer er: 1. andel små boliger, 2. andel boliger uden bad/ toilet, 3. andel beboere med herkomst fra ikke vestlige lande og 4. andel beboere uden for arbejdsstyrken.

Kortlægningen viser, at områder med sammensatte problemer af både fysisk og social karakter overvejende findes i brokvartererne. Der er i disse områder en række kvarterer med sammenfald af boliger med manglende installationer, små lejligheder, lav beskæftigelse, mange på overførselsindkomster og en stor andel beboere af fremmed herkomst.

I mellemkrigstidens byområder er boligernes tekniske standard generelt god, men områderne er ofte kendetegnet ved, at der mangler bymæssige funktioner og kvaliteter, at der er mange små lejligheder, lav beskæftigelse og mange på overførselsindkomster.

Det er markant, at der i de fleste nyere almene bebyggelser er lav beskæftigelse, mange på overførselsindkomster og ikke mindst en stor andel beboere med anden etnisk herkomst end dansk.

I overvejelserne om områdefornyelse er der *set bort fra områder*, hvor der allerede er iværksat en lignende indsats. Det gælder kvarterløftområderne, områdefornyelsesprojekterne i Øresundsvejkvarteret og Mimersgadekvarteret, partnerskabsprojekterne Tingbjerg/ Utterslevhuse og Hørgården/ Remisevænget/ Dyvekevænget, samt områder, hvor der er iværksat helhedsorienteret byfornyelse efter byfornyelsesloven: Folehaven og Ydre Vesterbro. Desuden gælder det områder, der er blevet byfornyset tidligere som Indre Vesterbro og Indre Nørrebro. Endvidereses der bort fra områder, hvor det skønnes, at en positiv udvikling er i

8. kontor
Kvarterløftsekretariatet

Rådhuset
1599 København V

Telefon
33 66 33 66

Telefax
33 66 70 30

Direkte telefon
33 66 25 15

E-mail
pb@okf.kk.dk

www.kk.dk

gang. Det gælder Islands Brygge, Nansensgadekvarteret og Christianshavn.

Almene bebyggelser er kun prioriteret, såfremt de indgår i mere blandede kvarterer med behov for bygningsfornyelse, idet bygningsfornyesmidlerne ikke kan anvendes i almene bebyggelser.

Den oversigtlige kortlægning peger på, at følgende områder har behov for en særlig indsats:

1. Bogholder Allé
2. Gl. Valby - Akacieparken
3. Haraldsgade
4. Sjøelør
5. Sundholmsvej
6. Tåsingegade
7. Vigerslev
8. Ydre Vesterbro

Prioritering

Ovenstående sammenvejning af de 4 indikatorer (se tabel 1) danner baggrund for prioriteringen af områderne. De 8 områder er placeret på en skala fra 1-8 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 I	Små boliger		Mangler bad/wc		Herkomst fra ikke vestlige lande		Uden for arbejdsstyrken		I alt	
Bogholder Allé	62,3	1	9,1	5	9,2	7	22,9	7	20	5
Gl. Valby – Akaciep.	48	5	17,3	2	19	3	24	6	16	2
Haraldsgade	55,2	2	5,4	8	35	1	34,7	1	12	1
Sjælør	30,1	8	8,8	6	21,8	2	29,7	3	19	4
Sundholmsvej	44,2	7	11,6	4	15,5	4	26,2	5	20	5
Tåsingegade	48,8	4	12,6	3	6,6	8	20,7	8	23	6
Vigerslev	53,7	3	6,3	7	15	5	30,3	2	17	3
Ydre Vesterbro	44,5	6	31,6	1	14,4	6	26,9	4	17	3
København i alt	48		15,1		13,8		26,5			

De 4 valgte indikatorer peger på følgende prioritering af områderne:

1. Haraldsgadekvarteret
2. Gl. Valby – Akacieparken

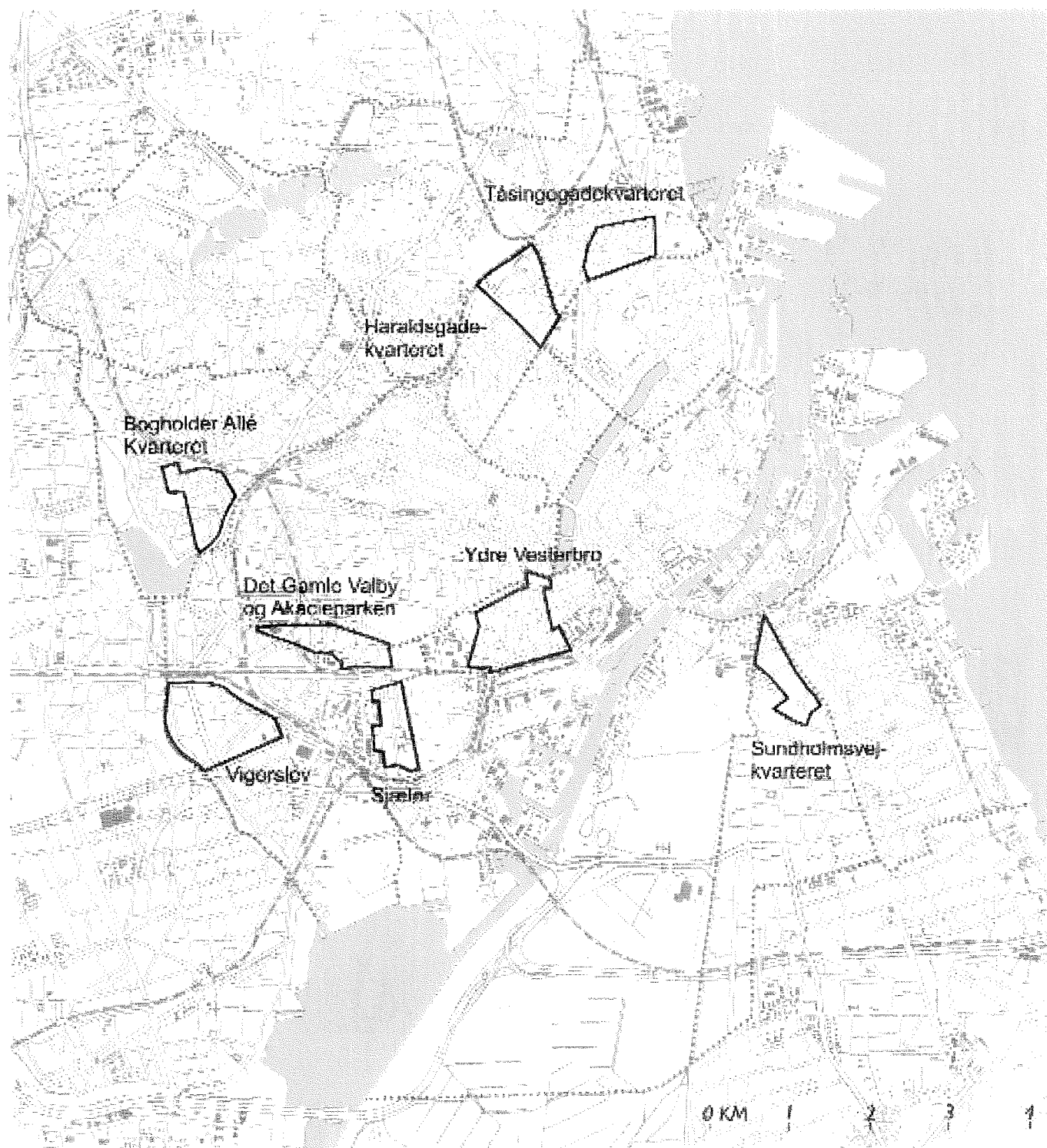
Haraldsgadekvarteret foreslås prioriteret højest, idet området har det største behov for en områdefornyelsesindsats, ud fra de fire nævnte indikatorer. Området indeholder 4.833 boliger, hvoraf 55,2 procent er små boliger, hvilket er over gennemsnittet for Københavns Kommune. Både andelen af beboere med herkomst fra ikke vestlige lande og andelen af beboere uden for arbejdsstyrken er langt over gennemsnittet for København.

Der er få lejligheder uden bad og toilet, men andelen af privat udlejede boliger, som ofte har behov for bygningsfornyelse, er lidt højere end gennemsnittet for København. (jf. tabel 2)

Haraldsgadekvarteret er desuden præget af den almene bebyggelse i Aldersrogade. Bebyggelsen har en ensidig beboersammensætning med mange beboere med anden etnisk herkomst end dansk og mange beboere uden beskæftigelse.

TABEL 2	Privat udlejet
Bogholder Allé	34,7
Gl. Valby - Akaciep.	35,7
Haraldsgade	26,5
Sjælør	8,7
Sundsholmsvej	29,4
Tåsingegade	23,1
Vigerslev	9,6
Ydre Vesterbro	23,1
København i alt	25,2

Nye områder



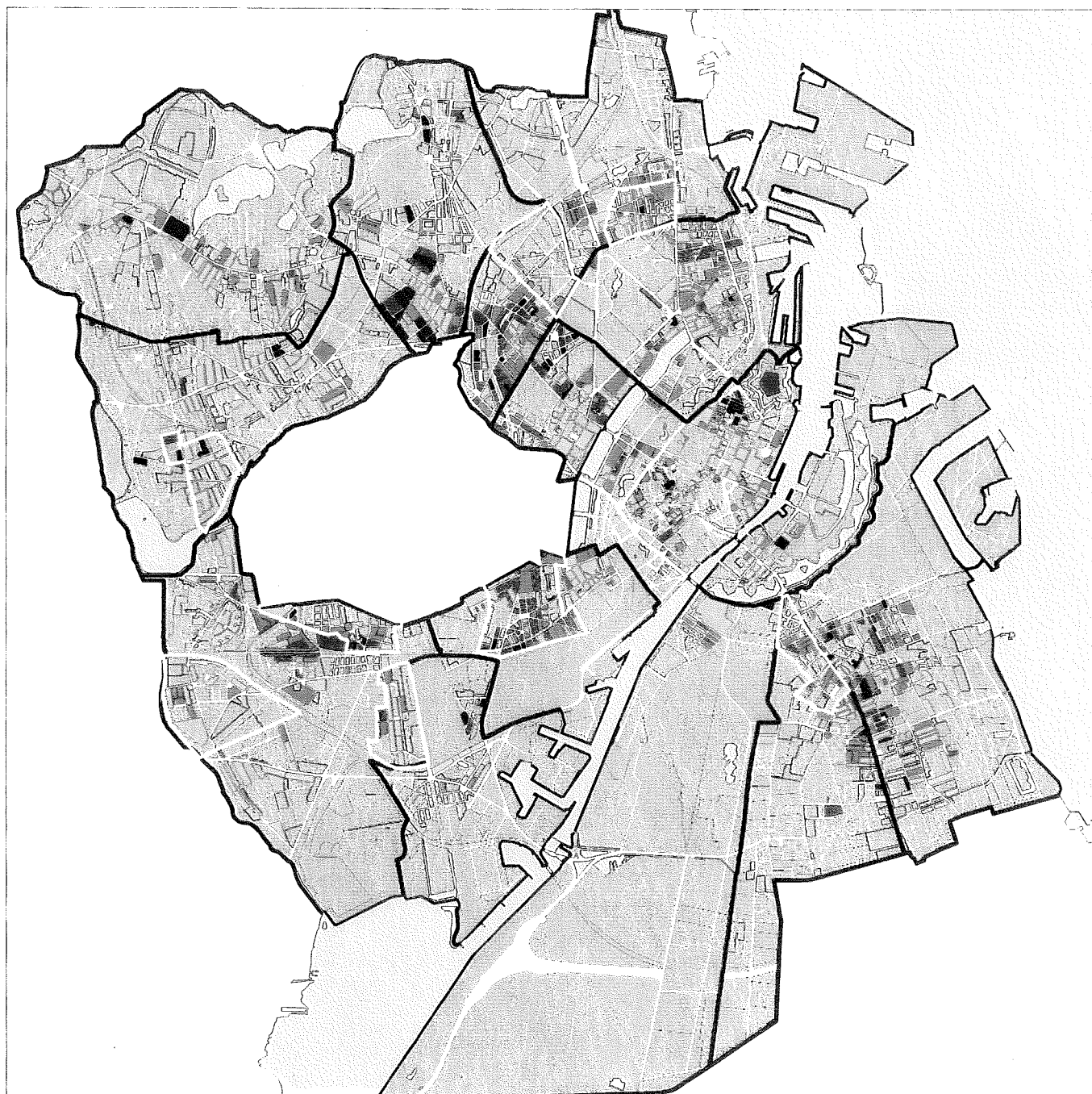
Temakort – små boliger



**Procent små boliger
1-2 værelsesboliger samt boliger uden eget køkken**

■ 75 % og derover	(324)
■ 50 til 74 %	(439)
■ 25 til 49 %	(500)
■ 1 til 24 %	(496)
■ Under 0,5 %/ Ikke medtaget	(73)

Temakort – mangler bad og wc

**Procent boliger uden eget bad og/eller toilet**

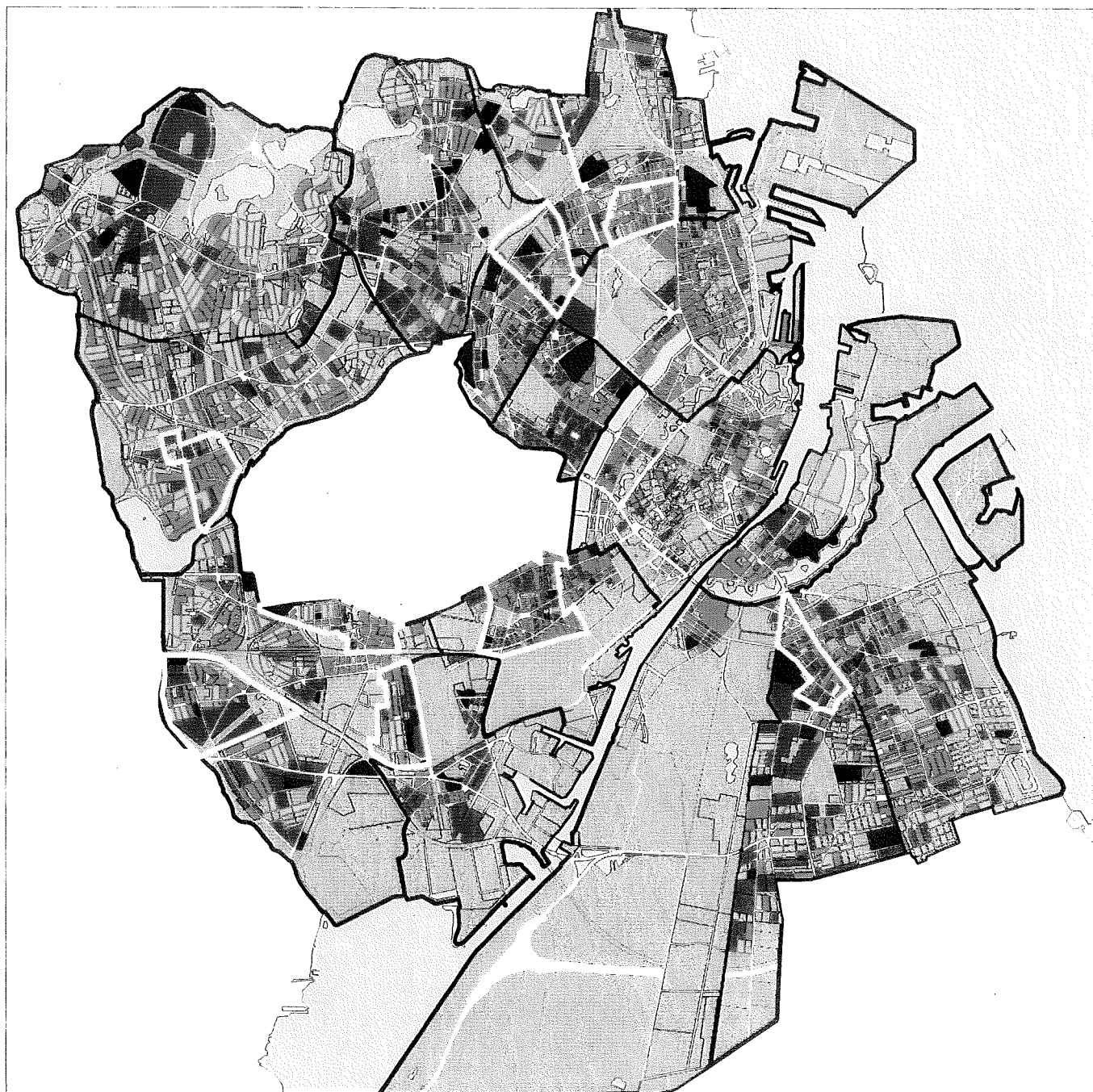
■ 70 % og derover	(81)
■ 40 til 69 %	(199)
■ 20 til 39 %	(287)
■ 1 til 19 %	(513)
■ Under 0,5 %/ Ikke medtaget	(752)

Temakort – personer med herkomst i ikke vestlige lande

**Procent personer med herkomst i
ikke vestlige lande**

■ Over 19 %	(263)
■ 10 til 19 %	(303)
■ 5 til 9 %	(440)
■ 1 til 4 %	(766)
■ Under 0,5 % / Ikke medtaget	(1620)

Temakort – personer uden for arbejdsstyrken

**Uden for arbejdsstyrken
i procent af "16-66" årige**

■ 30 % og derover	(452)
■ 20 til 29 %	(712)
■ 10 til 19 %	(788)
■ 1 til 9 %	(126)
■ Under 0,5 %/ Under 50 beboere	(1758)

Bilag 2. Beskrivelse af Haraldsgadekvarteret

Området er beliggende nord for Mimersgadekvarteret. Området er afgrænset af Tagensvej mod sydvest og af DSB-banearealerne mod nordvest. Mod øst er området afgrænset af Lersø Park Allé og mod sydøst af Jagtvejen og universitetsområdet (HC Ørstedsinstituttet). Således udgør Haraldsgadekvarteret fysisk set et veldefineret område. Indadtil opdeler Haraldsgade kvarteret i et syd- og et nord-område. Haraldsgadekvarteret Syd er præget af ældre bolig- og industribebyggelse samt ældre byggeforeningshuse (Vibekevang), spredt småerhverv, og et par mindre, ældre almene bebyggelser. Haraldsgadekvarteret Nord er præget af store, nyere almene boligbebyggelser samt større erhvervs- og industrigrunde.

I Haraldsgadekvarteret bor der ca. 9100 beboere, som fordeler sig på 3800 beboere i Haraldsgadekvarteret Nord og 5300 beboere i Haraldsgadekvarteret Syd.

For Haraldsgadekvarteret samlet set gælder det, at der er ca. 55 % små boliger. Lidt over 5 % mangler bad eller wc. De små boliger og manglende installationer udgør et større problem for Haraldsgadekvarteret Syd end nord-området. For Haraldsgadekvarteret Syd gælder det, at næsten 61 % af boligerne er små og over 6 % mangler bad/ wc. For Haraldsgadekvarteret Nord gælder det, at knap 49 % af boligerne er små, mens knap 5 % mangler bad/wc.

Som det fremgår af nedenstående tabel er almene boliger den mest udbredte boligform, mens ejerboligerne udgør en forsvindende del af boligmassen.

%	Almene boliger	Privat udlejning	Andelsboliger	Ejerboliger
Haraldsgade Syd	44	21	32	1
Haraldsgade Nord	30	31	27	8
I alt	37	26	30	4

For hele området udgør andelen af beboere med herkomst i ikke-vestlige lande ca. 35 %, og andelen af beboere udenfor arbejdsstyrken udgør ligeledes ca. 35 %. Der er dog en væsentlig forskel mellem de to områder: For Haraldsgadekvarteret Syd gælder det, at andelen uden for arbejdsstyrken er knap 30 %, mens andelen med herkomst i ikke-vestlige lande udgør ca. 18,6 %. For Haraldsgadekvarteret Nord er der knap 39 % uden for arbejdsstyrken, mens andelen af beboere med herkomst i ikke-vestlige lande er knap 47 %.

Erhverv

Haraldsgadekvarteret er præget af en del erhvervs- og industriområder. For Haraldsgadekvarteret Syd gælder det, at erhvervsområderne er forbeholdt serviceerhverv, mens Haraldsgadekvarteret Nord er præget af blandede erhverv, industri og tekniske anlæg.

Formål:

Et områdefornyelsesprojekt for Haraldsgadekvarteret kunne have til formål dels at tilføre området identitet dels at skabe sammenhænge på tværs af Haraldsgade således, at hele kvarteret knyttes sammen trods de markante fysiske og sociale forskelle, der hersker mellem Haraldsgadekvarteret Syd og Haraldsgadekvarteret Nord. Samtidig har områdefornyelsen til formål at afhjælpe de særskilte problemer, der præger de enkelte dele af Haraldsgadekvarteret. For Haraldsgadekvarteret Syd gælder det, at der i særlig grad er behov for at forbedre den

boligmæssige standard: Der er mange små lejligheder og installationsmangler, hvorfor der bør etableres en boligforbedringsindsats her. I Haraldsgadekvarteret Nord er der behov for at lægge vægt på integration og afhjælpning af sociale problemer. Begge områder trænger til forbedringer af by- og gaderum og både etablering og bedre udnyttelse af fælles arealer for hele kvarteret. Endvidere er det målet med områdefornyelsen at skabe bedre sammenhæng på tværs af de forskellige enklaver i kvarteret.

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

Beskrivelse af handlingsmuligheder:

- Boligsociale aktiviteter, integration, social netværksopbygning og lokal fællesidentitet
- Det fysiske miljø herunder gader, gadeforløb, pladser, grønne områder o.l. Skabe gode fysiske sammenhænge mellem Haraldsgadekvarteret Syd og Haraldsgadekvarteret Nord.
- Sammenhæng med og udnyttelse af de forskellige typer erhverv i området.
- Etablering af byrum for hele kvarteret.
- Erhverv og beskæftigelse, herunder partnerskabsaftaler med det lokale erhvervsliv
- Nye idræts- fritids- og kulturtilbud
- Boligmiljø, herunder bygningsfornyelse, friarealforbedring og byøkologi

