

3. SAMMEN- HÆNGENDE BY

Mål for udviklingen af København

København skal værne om den sociale sammenhængskraft, som gør København til en by, hvor det er rart og inspirerende at leve. Byen skal være indrettet, så københavnere møder hinanden på tværs af økonomiske, sociale og kulturelle baggrunde. Alle byens kvarterer, nye som gamle, skal hænge godt sammen fysisk, og der skal sættes ind overfor koncentration af sociale problemer i visse boligområder, så afstanden mellem top og bund ikke øges. København skal vedblive at være en by med blandede og mangfoldige boligområder, hvor der er boliger til alle, og hvor udviklingen i byen kommer alle til gode.

- 20 pct. almene boliger, svarende til 750 nye almene boliger pr. år
- 10 pct. af de nye almene boliger i udviklingsområderne skal have en maksimal husleje på 3.200 kr/mdr., svarende til ca. 50 boliger pr. år
- 6.000 nye ungdomsboliger frem mod 2027, svarende til 500 boliger pr. år

SAMMENHÆNGENDE BY - 3.A.

UDVIKLING AF DEN EKSISTERENDE BY

FORNYELSE OG OPGRADERING I DEN EKSISTERENDE BY

Den overvejende del af byens omkring 300.000 boliger ligger - og vil også i fremtiden ligge - i de ældre dele af byen. Københavnerne bor i den eksisterende by. Vi har derfor fokus på, at der sker en udvikling og opgradering af de eksisterende byområder, så de vedbliver at være attraktive for et bredt og balanceret udsnit af københavnerne. Kommunen arbejder sammen med aktører i byens boligområder, med en række by- og bygningsfornyelsestiltag, der højner kvaliteten i den eksisterende boligmasse. Eksempelvis etableres grønne og sammenlagte gårdrum og nye tagboliger på ældre ejendomme. Der installeres bad og toilet, hvor dette stadig mangler, og der gives støtte til energirenovering. Lejlighedssammenlægninger og udvidelser op i taget tilfører store og familieegnedede boliger i den eksisterende boligmasse eksempelvis i de tætte brokvarterer, men det forudsætter, at ejendommens beboere selv er indstillede på at foretage ombygning og finansiere projektet. Kommunen støtter, som en del af bygningsfornyelsesindsatsen, lejlighedssammenlægninger i private

udlejningsejendomme, men det forudsætter, som ved alle andre forbedringsarbejder, at der er et flertal blandt beboerne for beslutningen.

Der bygges også nyt i den eksisterende by og tilføres dermed nye kvaliteter. Der forventes således en boligudbygning med 8.000 - 10.000 boliger i den eksisterende by i form af enkeltprojekter, huludfyldninger, tagboliger mv. samt ved konvertering af ældre, utidssvarende kontor- og erhvervsejendomme. Eksempler herpå er ombygning af Sølvgade Kaserne til næsten 500 nye ungdomsboliger og udviklingen af kontorejendommen Otto Mønsted tæt ved Politigården til ca. 70 nye attraktive boliger. Desuden sker der en opgradering af områderne omkring Nørrebro station, og der kan tilføres nye boliger ved den nye Nuuks Plads på Nørrebro. Når en helhedsplan er udarbejdet, bliver der også mulighed for nybyggeri af boliger og faciliteter på den tomme Østre Gasværk grund, der ligger midt på Østerbro.

I de gamle udbyggede byområder kan der, ligesom i udviklingsområderne, også opstå behov for indpasning af nye kommunale faciliteter,

UDVIKLING I EKSISTERENDE BY

Forskellige områder i den eksisterende by, hvor Københavns Kommune skaber nye udviklingsmuligheder.



som vi vil arbejde for indtænkes i områderne ved at have et langsigtet fokus på løsningen af de kommunale behov.

BRUG AF UDVIKLINGSPOTENTIALE I DEN EKSISTERENDE BY

Københavns Kommune ønsker at skabe rammer for en løbende fornyelse og udvikling i de eksisterende bykvarterer, bl.a. for at opfylde behovet for arealer til nyt bolig og erhvervsbyggeri. Flere af bykvartererne i København bliver mere tilgængelige og dermed mere attraktive, når de nye stationer på metrocityringen åbner. Den nye infrastruktur giver mulighed for at udnytte eksisterende arealer i byen bedre, ved eksempelvis at opføre tættere bolig og erhvervsbyggeri i nærheden af stationerne. Det understøtter en bæredygtig byudvikling, hvor flere kan bruge den kollektive trafik.

KOMMUNEN BANER VEJEN FOR BÆREDYGTIGE OMDANNELSER I DEN EKSISTERENDE BY

Kommunen ser meget gerne projekter, der erstatter ekstensiv udnyttelse af stationsnære områder med mere intensiv og bæredygtig brug. De generelle rammebestemmelser for byggeri, friarealer, parkering mv. skal kunne håndtere de særlige vilkår i den eksisterende by, hvor der bygges i en forud givet kontekst. Derfor er det i kommuneplanens rammer tydeliggjort, at standardbestemmelser kan fraviges og tilpasses ved udvikling i en bestående sammenhæng. Eksempelvis kan bevaringsværdige bygninger udnyttes og ombygges uden standardkrav, og boliger i tagetager kan etableres med færre krav end ved nybyggeri. I arbejdet med udvikling af de stationsnære områder skal områdernes beboere og brugere inddrages og bidrage med idéer til, hvordan nye investeringer både kan blive økonomisk bæredygtige og bidrage positivt til områdernes udvikling, byliv og sociale sammenhænge. De konkrete retningslinjer fremgår af Kommuneplan 2015 på www.kp15.kk.dk.

SAMMENHÆNGENDE BY - 3.B.

SOCIAL SAMMENHÆNGS- KRAFT

LØFT AF UDSATTE BYOMRÅDER

København rummer stadig en større andel fattige end landsgennemsnittet, og det socio-økonomiske københavnerkort viser betydelige forskelle i indkomstniveau, arbejdsløshed, sundhed mv. mellem de forskellige bydele i København. Vi har derfor fokus på, at byen ikke må blive yderligere socialt opdelt. Nye byudviklingsområder grænser flere steder op til de udsatte byområder; og vi skal derfor arbejde på, at de private og offentlige investeringer i de forskellige områder kommer hinanden til gavn, og løfter det samlede byområde. Der er behov for en særlig indsats i forhold til de udsatte boligområder i København, og vi arbejder derfor både med sociale indsatser med fokus på kommunens kernerdrift og med fysiske indsatser, der har social effekt. Den kommunale kernerdrift er eksempelvis vores øgede indsatser i børnesundhedsplejen, daginstitutioner, skoler, sundhedstilbud, kriminalitetsforebyggelse og beskæftigelsesindsatser mv.

For at løfte de udsatte byområder arbejder vi strategisk på at ændre de grundlæggende fysiske strukturer og ser således på mulighederne for at skabe mere blandede ejerformer

og boligtyper, bedre forbindelser og koblinger til den omkringliggende by, nedrivning for at give plads til nye attraktioner, butikker, erhverv mv. Arbejdet med udviklingen af de udsatte byområder indgår i en lang række byudviklingsindsatser i form af områdefornyelser, udviklingsplaner, gårdsaneringer og boligsociale helhedsplaner, som kommunen udfører i samarbejde med de almene boligorganisationer og andre relevante aktører. Det er målet, at københavnerne vil bosætte sig og færdes mere på tværs uden at opleve diskrimination og i gensidig tillid, samt at forskellene mellem områderne udviskes, i takt med at de udsatte områder løftes.

GODE FYSISKE FORBINDELSER ØGER SOCIAL SAMMENHÆNGSKRAFT

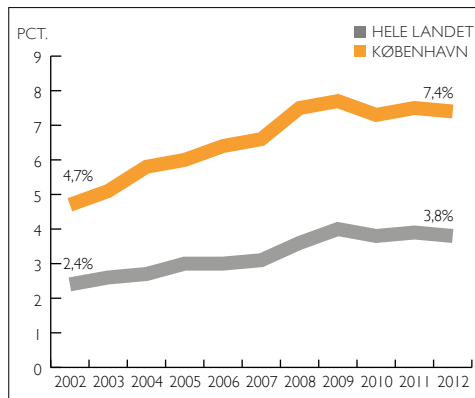
København skal være en åben og inviterende by, hvor vi har lyst til og mulighed for at færdes og mødes på kryds og tværs af bydele. Veje, stier og kollektiv trafik skal skabe gode og trygge overgange mellem byens nye og eksisterende områder. Derfor arbejder vi også løbende på at forbedre belysning og tryghed på stier, så andelen af folk, der cykler om vinteren, når det

FATTIGDOM

Figuren viser andelen af fattige borgere i Københavns Kommune og hele landet.

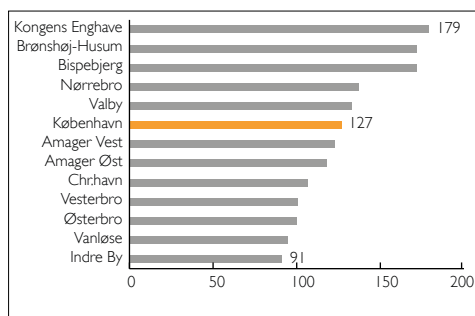
Antallet af fattige er opgjort på baggrund af Økonomi- og Indenrigsministeriets (ØIM) fattigdomsdefinition og AE rådet. Tal indeholder ikke studerende.

Kilde: Danmarks Statistik, AE rådet.

**SOCIOØKONOMISK INDEKS FORDELT PÅ BYDELE 2013**

Figuren viser Økonomi- og Indenrigsministeriets socioøkonomiske indeks fordelt på Københavns bydele. Indekset er sammensat af 13 socioøkonomiske baggrundsvariable. En høj værdi indikerer et højt socialt udgiftspres.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Økonomi- og Indenrigsministeriet samt KS københavnerdata 2013.



er mørkt, er den samme som om sommeren. Vi har særligt fokus på, at ingen udsatte boligområder ligger som isolerede øer.

Aktuelt arbejdes der på at åbne Mjølnerparken og Tingbjerg-Husum op for den omkringliggende by med veje og cykelstier, samt med nye boligtyper og funktioner såsom butikker og kultur- og fritidstilbud. Desuden analyseres mulighederne for en letbane til Tingbjerg. Ørestad og Urbanplanen ligger op ad hinanden, og der arbejdes her på at skabe forbindelser på tværs, som giver mulighed for, at områdernes attraktioner bliver tilgængelige. Eksempelvis via gode forbindelser gennem Ørestad til Amager Fælled og via åbning af Urbanplanen med opgradering af parkforløb og legeområder. Desuden er skolen i Urbanplanen blevet helhedsrenoveret, og en ny helhedsplan for området vil foreslå opgradering af bibliotek og tilførsel af nye boligtyper. Nye metrolinjer kobler Kgs. Enghave og Folehavekvarteret i Valby direkte på byen, og dermed bliver områderne mere attraktive for både nuværende beboere og potentielle tilflyttere. Endelig er hele byens cykelstinet blevet gennemgået og revideret i retningslinjerne i Kommuneplan 2015 således, at der bliver et fintmasket net af cykelstier og cykelruter. De konkrete retningslinjer fremgår af Kommuneplan 2015 på www.kp15.kk.dk.

BLANDEDE EJERFORMER

I København ønsker vi at styrke den sociale sammenhængskraft, ved at vi bor blandet i byen. Hver bydel skal have forskellige boligtyper, ejerformer og boliger i forskellige prisniveauer, som matcher forskellige menneskers ønsker og behov, så vi ikke kun bor med naboer, der ligner os selv. På den måde møder vi naturligt folk fra andre sociale og kulturelle grupperinger på gaden, i supermarkedet, i den lokale folkeskole, i parken mv. Byens almene boliger udgør i dag 20 pct. af boligmassen og opfylder et boligbehov for mange almindelige lønmodtagere og løfter samtidig en vigtig boligsocial opgave, idet kommunen kan anvise boligerne til borgere med store sociale problemer. For at opfylde Københavns mål om at opretholde 20 pct. almene boliger i byen bygges 9.000 almene boliger frem mod 2027.

JÆVN FORDELING AF ALMENE BOLIGER ØGER SOCIAL BALANCE

I København har vi længe haft som mål at få en mere jævn fordeling af almene boliger i de forskellige bydele. Almene boligområder i København består overvejende af gode boliger med velfungerende naboskaber. Men områder med en stor koncentration af almene boliger er også karakteriseret ved at have en højere andel af borgere med dårlig tilknytning til arbejdsmarkedet, lavere uddannelsesniveau, dårligere helbred mv. I København er det visionen, at alle boligområder skal have en bred beboersammensætning og gode rollemodeller, og alle folkeskoler skal have et opland, der giver en balanceret og velfungerende elevsammensætning. Københavns Kommune har derfor arbejdet målrettet på at opnå bedre redskaber til at føre en aktiv boligpolitik, og det er nu lykkedes. I Folketinget er vedtaget

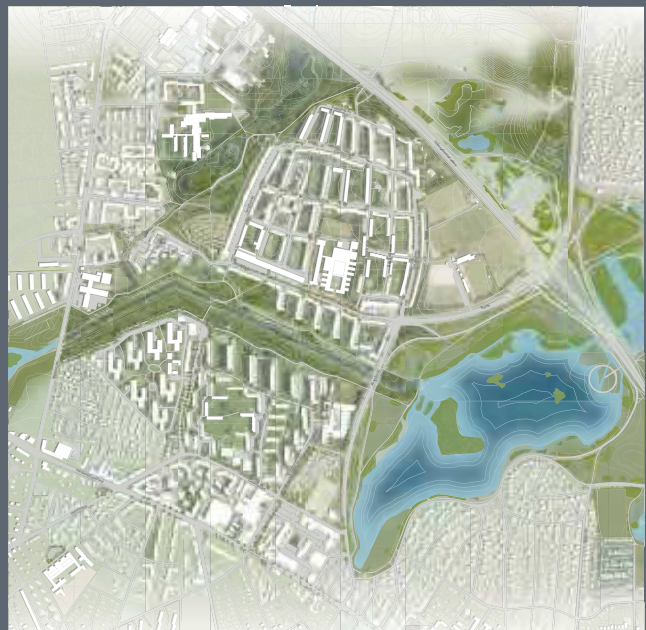
ændringer af lov om planlægning og lov om almene boliger, der styrker kommunens mulighed for at sikre en god fordeling af almene boliger i byen. Vi kan med de nye regler stille krav om 25 pct. almene boliger i lokalplaner for nye boligområder og give støtte til grundkøb til almene boliger i de dyrere dele af København, hvor det ellers ikke har været muligt at opføre almene boliger pga. de høje grundpriser. Det betyder, at der kan opføres almene boliger i de nye byudviklingsområder men også på mindre byggegrunde rundt omkring i den eksisterende by, eksempelvis på Østerbro og i Indre By, hvis grundejer er indstillet på at sælge til et alment boligselskab. Disse nye redskaber vil, i dialog med de almene boligselskaber og private grundejere, blive anvendt i København for at understøtte målet om en socialt sammenhængende by og kan tilvejebringe op mod 5.000 nye almene boliger frem mod 2025.

TINGBJERG-HUSUM UDPEGES SOM UDVIKLINGSOMRÅDE

Københavns Kommune har sammen med de lokale boligorganisationer, Københavns Politi og områdets beboere arbejdet intensivt gennem de senere år for at løfte Tingbjerg-Husum fra et udsat byområde til et attraktivt boligområde i København. Ikke desto mindre er Tingbjerg-Husum fortsat præget af en række udfordringer i forhold til områdets omdømme, en ensartet beboersammensætning, trafikal isolation samt en oplevet tryghed under københavnergennemsnittet. Forudsætningen for at komme disse udfordringer til livs er en kombination af strategiske byudviklingsredskaber og en langsigtet social indsats i bydelen.

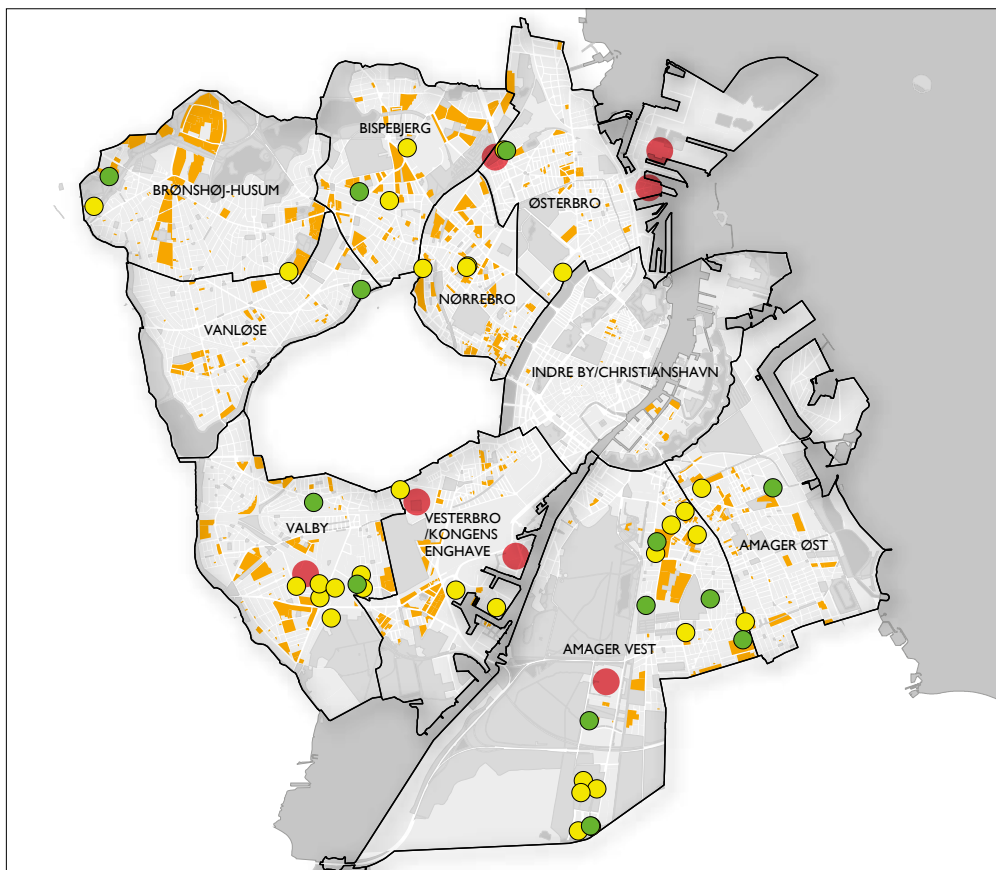
Tingbjerg-Husum rummer et stort udviklingspotentiale, som kan aktiveres med en ambitiøs strategisk byudvikling af området. Derfor har Københavns Kommune og boligorganisationerne fsb og SAB indgået en samarbejdsaftale om en omfattende fysisk udvikling af Tingbjerg-Husum, der skal løfte og udvikle området. En ny byudviklingsplan for Tingbjerg-Husum skal tegne hovedstrukturen for byomdannelsen, der trin for trin skal føre til et attraktivt, trygt og grønt byområde, som beboere, boligorganisationer og medarbejdere kan være stolte over at have del i. Byomdannelsen skal skabe et mere varieret boligudbud, et styrket byliv med plads til og grundlag for butikker,

fritidsaktiviteter og andre byfunktioner samt bedre trafikforbindelser til de omkringliggende bydele i form af nye vej-, cykel- og gangforbindelser og kollektiv transport. Udviklingen skal løftes af både offentlige og private investeringer, og de mange allerede eksisterende tiltag og investeringer skal forenes i en samlet udvikling af bydelen.



ALMENE BOLIGER I KØBENHAVN

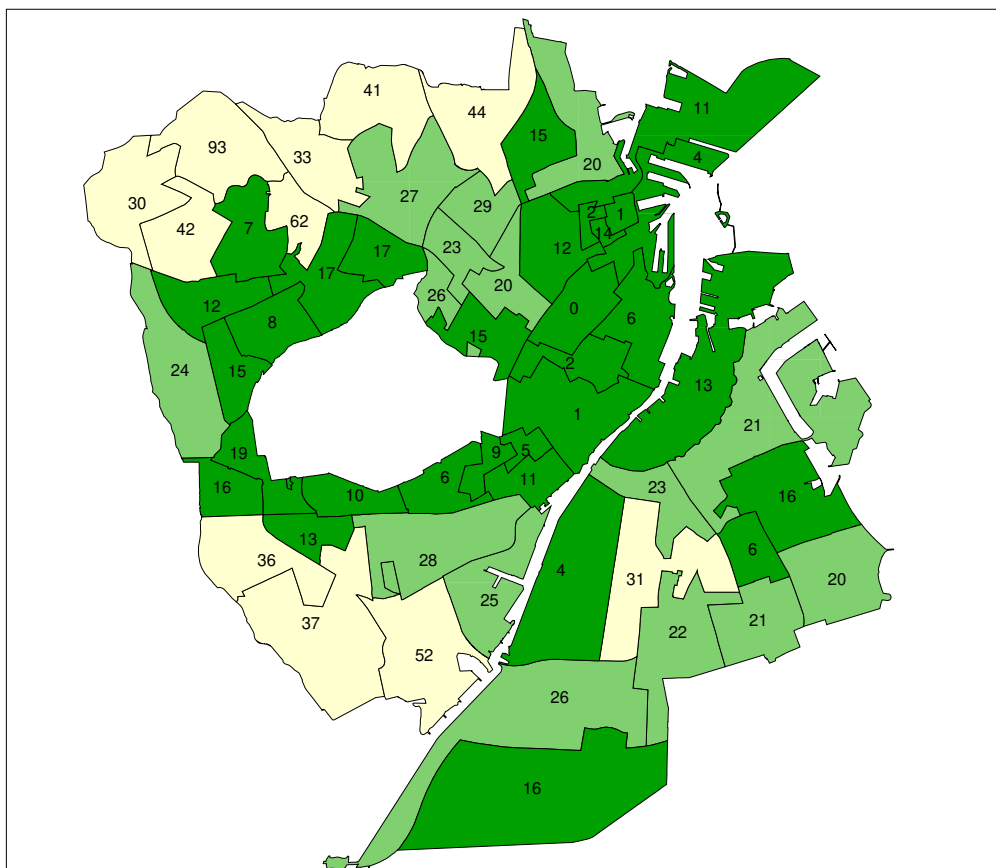
- Almene boligafdelinger. Ca. 59.600 boliger
- Almene boliger opført fra 2011-2014. Ca. 700 boliger
- Almene boliger under udvikling. Ca. 1.900 boliger
- Aftaler om fremtidige almene boliger. Ca. 1.500 boliger
- + Ydeligere afsatte midler til ca. 1.200 boliger



ALMENE BOLIGER FORDELT PÅ SKOLE DISTRIKTER

Skolegrunddistrikter pr. 01.08.2015 og boliger pr. november 2014. Andel almene boliger i pct.

- 0 til 20 (31)
- 20 til 30 (15)
- 30 til 93 (11)



SAMMENHÆNGENDE BY - 3.C.

GODE BOLIGER TIL ALLE

STORE FLEKSIBLE BOLIGER TIL FREMTIDENS BEHOV

København skal kunne imødekomme fremtidens differentierede boligbehov. Vi analyserer den demografiske udvikling, boligpræferencer og virkningen af kommunens krav til boligstørrelser mv. for i så høj grad som muligt at målrette boligbyggeriet til de behov, de forventede 100.000 nye københavnere afføder. Over halvdelen af boligerne i København er i dag under 75 m² og består hovedsagligt af et- og toværelses lejligheder. Mange københavnere, både familier og andre, der ønsker at bo sammen, efterspørger større, mere fleksible boliger. Et større udbud vil mindske det høje efterspørgselspres og dermed dæmpe prisstigningerne på de store boliger.

Nye boliger skal derfor som hovedregel have en størrelse, som imødekommer behovet hos familier, par og singler, der ønsker at dele en bolig. Boligerne sikres ved, at der i kommuneplanen stilles krav om, at hovedparten af de nye boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på minimum 95 m². Se endvidere analyse af boligbygge- og boligstørrelsesbehov, som Københavns Kommune har udarbejdet som

grundlag for Kommuneplan 2015 samt de konkrete retningslinjer på www.kp15.kk.dk.

MULIGHED FOR FLERE MINDRE OG BILLIGERE BOLIGER

I København har vi fokus på, at byen udvikler sig til gavn for alle befolkningsgrupper og ikke kun for de mest velstillede grupper. En del almindelige lønmodtagere, studerende og unge, der skal flytte hjemmefra, samt andre københavnere med en lavere betalingsevne, herunder også borgere med handicap eller sindslidelse, efterspørger billigere boliger. På grund af de mange unge og singler i København er der ligeledes en stigende efterspørgsel på mindre boliger. Mindre boliger er alt andet lige billigere end store boliger.

For at imødekomme behovene for mindre og billigere boliger gives der med kommuneplanen mulighed for, at op til 25 pct. af etagearealet i nyt boligbyggeri kan fritages fra beregning af den gennemsnitlige boligstørrelse og eventuelt etableres som mindre boliger til københavnere, der ikke ønsker eller har råd til de større boliger. De konkrete retningslinjer fremgår af Kommuneplan 2015 på www.kp15.kk.dk.

**VISUALISERING AF ÅBNING AF
MJØLNERPARKEN.**

Illustration: Boligselskabet Lejerbo



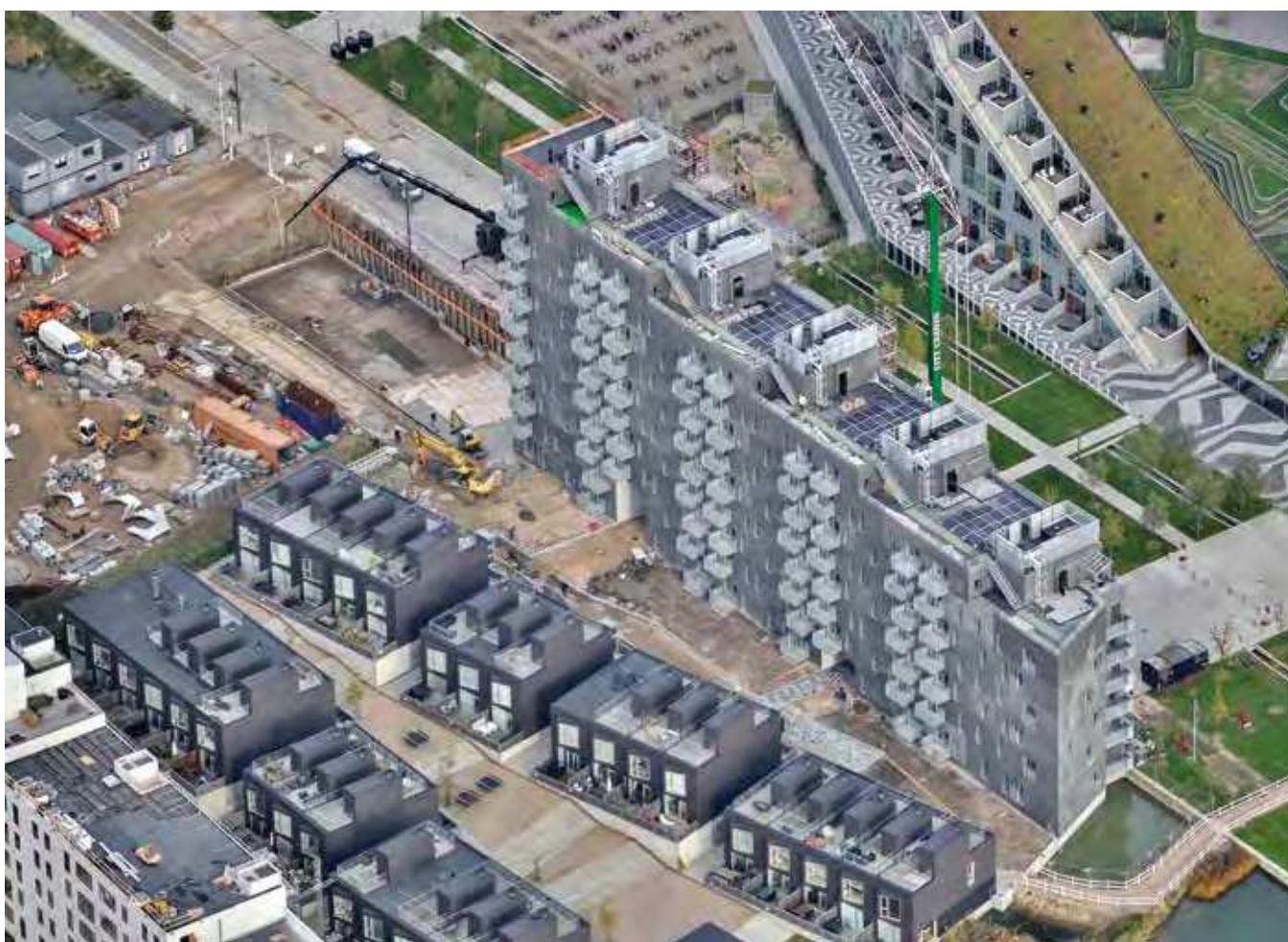
BEHOV FOR SÆRLIGT BILLIGE BOLIGER TIL VISSE MÅLGRUPPER

Boliger til personer med fysisk og psykisk handicap, samt boliger til borgere med særlige sociale problemer, friholdes med den nye kommuneplan fra kravene til boligstørrelse. Det betyder, at vi med Kommuneplan 2015 forbedrer mulighederne for at bygge små og billige boliger til grupper med særlige behov. For at sikre meget billige boliger, der er egnet til boligsocial anvisning, er der i den politiske Hovedaftale 2015-2018 mellem Københavns Kommune og de almene boligorganisationer, som et centralt mål, sat fokus på at reducere huslejestigninger. Der er endvidere indgået aftale om dels at levere en del af de eksisterende små, ældre boliger til anvisning, da disse har en overkommelig pris for målgruppen, og dels

at etablere 10 pct. mindre boliger til en husleje under 3.200 kr/mdr. i nye boligafdelinger i Københavns udviklingsområder. De konkrete retningslinjer fremgår af Kommuneplan 2015 på www.kp15.kk.dk.

MANGFOLDIGE NYE BOLIGKVARTERER OG STOR VARIATION I BOLIGTYPER

Især i de nye byudviklingsområder i København er der blevet bygget en relativt homogen og forholdsvis dyr boligmasse. Det er visionen, at også de nye byudviklingsområder skal være mangfoldige og have boligtilbud til mange forskellige mennesker. Derfor vil der fremover i disse områder blive stillet et særligt krav om, at 15 pct. af etagearealet til boliger etableres som mindre boliger på 50 - 70 m².



NYE ALMENE BOLIGER I ØRESTAD

Illustration: Boligforeningen AAB