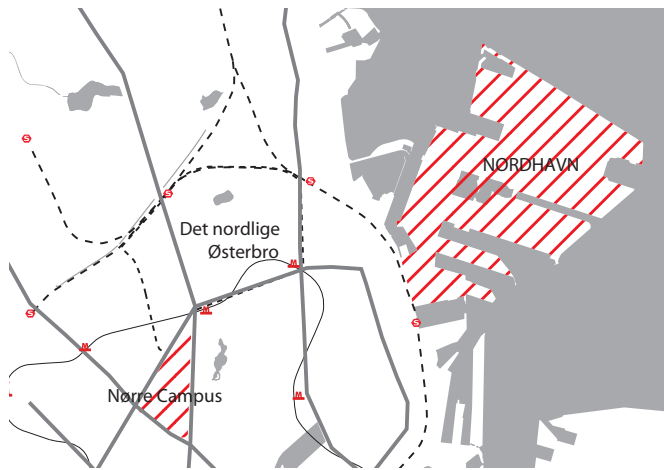


INVESTERINGS- REDEGØRELSE

DET NORDLIGE ØSTERBRO
Københavns Kommune 2011





Det nordlige Østerbro ligger mellem to af de største udviklingsprojekter i København; Nordhavn og Nørre Campus.



Med Cityringen kommer der to nye stationer i det nordlige Østerbro; Vibenhushjørnet og Poul Henningsens Plads.

Fokus på det nordlige Østerbro

Østerbro er den pæne bydel i København og et populært bosætningsområde med attraktive bygninger, rekreative områder og et godt byliv.

Der er også mange større virksomheder, som har valgt at lokalisere sig i det nordlige Østerbro på grund af den gode tilgængelighed med kollektiv transport og nærhed til Lyngbymotorvejen.

Der vil de kommende år blive investeret massivt i udbygningen af infrastrukturen og udviklingen af Nordhavn og Nørre Campus forventes at skabe følgeinvesteringer i det nordlige Østerbro

Fortætning

For at få flere til at vælge kollektiv trafik frem for bil ønsker Københavns Kommune at stationsnærhed bruges som princip for byudvikling og lokalisering af virksomheder.

De eksisterende og planlagte kollektive trafik anlæg skal være retningsgivende for byens tæthed, så den kollektive trafik bliver et oplagt valg for flest mulige borgere og ansatte.

Med etableringen af de to nye Metrostationer på Vibenhushjørnet og Poul Henningsens Plads bliver stort set hele det nordlige Østerbro stationsnært og det er derfor naturligt at der sker en fortætning i kvarteret.

Der er allerede i dag en række omdannelses- og fortætningsprojekter i området. Det er Københavns Kommunes forventning, at der de kommende år vil komme yderligere private investeringer til.

Investeringsredegørelse

Formålet med denne investeringsredegørelse er at invitere bygningsejere i området, virksomheder, udviklere m.fl. til et samarbejde om at udvikle det nordlige Østerbro.

Størrelsen på de private følgeinvesteringer og udviklingen i ejendomspriser afhænger af i hvilken grad offentlige og private initiativer koordineres. En koordineret indsats vil øge den samlede værditilvækst i området til fordel for alle parter.

Investeringsredegørelsen kan sammenlignes med et 'prospekt' dvs. en projektorienteret beskrivelse af investerings- og udviklingspotentialerne i det nordlige Østerbro.

Investeringsredegørelsen tager afsæt i en analyse af forudsætningerne for vækst i området og præsenterer mulighederne for private investeringer i området i form af renoveringer, ombygninger og nybyggeri.

Investeringsredegørelsen forventes vedtaget af Borgerrepræsentationen i juni 2011.

De næste år vil Københavns Kommune gennem arkitektkonkurrencer, udstillinger, investeringskonferencer o.l. gøre opmærksom på investeringspotentialerne i det nordlige Østerbro.

De forskellige typer investorer og arrangementerne vil være målrettet de forskellige investorers behov og interesser.



Nordhavn er det største udviklingsprojekt i Københavns Kommune

Udviklingen i den nordlige del af København

Der sker rigtig meget i den nordlige del af København i disse år. Nordhavn skal over de næste 30 - 50 år udvikles til en helt ny bydel, og Københavns Universitet udbygger forsknings- og undervisningsfaciliteter til de natur- og sundhedsvidenskabelige uddannelser i Nørre Campus.

Der investeres massivt i udbygningen af infrastrukturen i det nordlige Østerbro med to metrostationer på hhv. Vibenshus Runddel og Poul Henningsens Plads, Svanemøllen St. og Ryparken St. renoveres og opgraderes og der etableres en ny højklasset busforbindelse på Lyngbyvej fra Ryparken Station til Nørreport Station.

Nordhavn - Københavns nye bæredygtige bydel

Det største udviklingsprojekt i København er udviklingen af en helt ny bydel i Nordhavn. Nordhavn skal udvikles til en levende og attraktiv by med 40.000 nye beboere og et tilsvarende antal arbejdspladser.

Nordhavnsprojektet er et langsigtet projekt. Lokalplanen for første fase af projektet forventes vedtaget i 2011 og muliggør opførelse op til 350.000 etagemeter bolig og erhverv.

For at sikre tilgængeligheden til området anlægges en ny vej fra Helsingørmotorvejen til Kalkbrænderihavns-gade ved Svanemøllehavnen (Nordhavnsvej).

Den nye vej forventes at reducere trafikken på Lyngbyvej med ca. 15.000 biler i døgnnet, hvilket giver plads til en højklasset busforbindelse.



Nørre Campus udbygges de næste år for et tocifret milliardbeløb.

Nørre Campus - en ny videnbydel

En ny videnbydel er under udvikling i det nordlige København. Københavns Universitet samler de farmaceutiske, naturvidenskabelige og sundhedsvidenskabelige fakulteter i området og bygger nye undervisnings- og laboratoriebygninger. Samtidig udvider Rigshospitalet med 40 % og opdaterer hele sin bygningsmasse.

Udviklingsplanen for området forventes færdig i foråret 2011, men der er allerede med Niels Bohr Science Park på 45.000 etagemeter (budget 1,1 mia. kr.) taget et første skridt til realiseringen af visionen. Det forventes, at de store videninstitutioner i området i de kommende år vil investere et tocifret milliardbeløb i nye bygninger.

Udbygningen af infrastruktur

Den nordlige del af Østerbro er allerede i dag godt lokaliseret i forhold til adgang ind og ud af København og med de kommende infrastrukturinvesteringer bliver tilgængeligheden til det nordlige Østerbro endnu bedre.

- Anlæggelse af to metrostationer betyder, at man i fremtiden vil kunne komme fra Østerbro til Kgs. Nytorv på under 10 minutter.

- DSB vil i de kommende år renovere og opgradere Ryparken St. og Svanemøllen St.

- Anlæggelse af en højklasset busforbindelse fra Ryparken Station til Nørreport Station vil skabe bedre forbindelser til Nørre Campus og city.



Lokalplan for Beauvaisgrunden muliggør erhvervs- og boligbyggeri.



Området omkring Skt. Kjelds Plads rummer et stort potentiale for fortætning.

Investeringspotentialer i det nordlige Østerbro

De store byudviklingsområder i det nordlige København, udbygningen af infrastrukturen og den gode tilgængelighed gør det nordlige Østerbro interessant for private investeringer.

Der er flere større områder med omdannelses- og fortætningspotentialer ligesom der er mange ejendomme, hvor det er oplagt at gennemføre vedligeholdelses- og renoveringsprojekter.

Fortætning og byomdannelse

Der er et stort potentiale for fortætning og omdannelse af ældre erhvervsområder flere steder i kvarteret (jf. kort side 6).

De sidste år har der været gennemført flere omdannelsesprojekter. Flere projekter er under udvikling og Københavns Kommune forventer endnu flere projekter de kommende år, som følge af de store infrastrukturinvesteringer i området - særligt omkring de to nye Metrostationer på Vibenshus Runddel og Poul Hemmingsens Plads.

Med de to nye Metrostationer vil hele det nordlige Østerbro være stationsnært og derfor attraktivt for nye kontorbyggerier på mere end 1.500 m², som skal finde sted mindre end 600 meter fra en station.

Der er udarbejdet faktaark for de større fortætnings- og omdannelsespotentialer, som vil kunne fås ved henvendelse til sekretariatet for Områdefornyelsen i Skt. Kjelds Kvarter.

Vedligehold og renovering

Lige så vigtigt som de store omdannelses- og fortætningsprojekter er de mange mindre vedligeholdelses- og renovationsprojekter, om- og tilbygninger osv. En undersøgelse blandt bygningsejere i områder, hvor der har været gennemført områdefornyelse har vist, at for hver krone det offentlige investerer, investerer private bygningsejere i gennemsnit 5 kr. i deres egne ejendomme (SBI, 2009:25).

De mindre projekter vil være spredt over hele kvarteret, men Københavns Kommune forventer, at der særligt i området med de to nye Metrostationer og omkring de byrumsprojekter, der gennemføres som en del af områdefornyelsen (se s. 5.) vil være en stor interesse for bygningsforbedringer.

Det er Københavns Kommunes ønske, at boligerne i kvarteret får en tidssvarende standard. Denne fremtidssikring ønskes tillige understøttet af en række bæredygtige, energiforbedrende og grønne tiltag, der skal sikre byens tilpasning til det fremtidige klima og bidrage til målsætningen om en CO₂ neutral hovedstad i 2025.

Da der i Skt. Kjelds Kvarter er problemer med afledning af regnvand vil det også være oplagt at arbejde med begrønning af tage og flader for at tilbageholde regnvand ligesom det er muligt at støtte arbejde med bæredygtighed og byøkologi i forbindelse med etablering af grønne gårde.



Investeringsredegørelsen for det nordlige Østerbro skal ses i sammenhæng med Områdefornyelsen for Skt. Kjelds Kvarter.

Områdefornyelse

Københavns Kommune har igangsat en områdefornyelse i Skt. Kjelds Kvarter i det nordlige Østerbro - et område afgrænset af Østerbrogade, Jagtvej, Lersø Park Allé og S-banen.

Formålet med projektet er at understøtte den positive udvikling af området og i et tæt samarbejde med private investorer - sikre, at offentlige og private projekter og initiativer koordineres og understøtter hinanden.

Der er afsat 60. mio. kr. til områdefornyelse, som skal anvendes til kulturelle, sociale og fysiske projekter der forbedrer livskvaliteten for de, der bor og arbejder i kvarteret og gøre kvarteret attraktivt for private investeringer i bolig og erhverv.

Blandt projekterne kan nævnes:

- *Kulturlaboratoriet* - en eksperimenterede ramme for udvikling af kulturelle aktiviteter i det nordlige Østerbro.

- *Projektværkstedet* - et samarbejde på tværs af foreninger, organisationer, virksomheder mv. om udnyttelse af kvarterets ressourcer og tiltrækning af nye ressourcer til kvarteret.

- *Bedre forbindelser* - et samarbejde med kunstnere og kreative byudviklere om at skabe bedre forbindelser i det nordlige Østerbro.

- *Kulturfestivalen* - en årlig begivenhed, der samler hele kvarteret i Kildevældsparken.

EUROPAN er en international konkurrence for yngre arkitekter. Formålet med at udskrive en konkurrence for Skt. Kjelds Plads er at få inspiration til, hvordan en bebyggelse på hjørnet af Sejrøgade og Bryggervangen kan skabe et færdigt byrum omkring Skt. Kjelds Plads. Samtidig skal konkurrenten komme med inspiration til, hvordan der kan ske en fortætning og aktivering af hele området.

Københavns Kommune deltager i EUROPAN 2011 for at få inspiration til en fortætning omkring Skt. Kjelds Plads.

Nye byrum

Der er blevet udpeget en række gade- og byrum, som vil blive udviklet de kommende år.

Skt. Kjelds Plads

Skt. Kjelds Plads er kvarterets fysiske og identitetsmæssige centrum.

Københavns Kommune har afsat 7 mio. kr. til en forskønnelse af pladsen, så den i højere grad bliver identitetsskabende for kvarteret.

For at få inspiration til forskønnelse af pladsen og en færdiggørelse af bebyggelsen omkring pladsen deltager Københavns Kommune med Skt. Kjelds Plads i EUROPAN konkurrencen 2011.

Aktivitets- og bevægelsesstrøg

I forbindelse med opgraderingen af de to S-stationer og etablering af to nye Metrostationer er det besluttet, at der skal skabes bedre forbindelse for fodgængere og cyklister til stationerne.

Københavns Kommune har afsat 14,2 mio. kr. til aktivering af de mange små pladسدannelser på disse gader og styrke sammenhængende bevægelses- og aktivitetsstrøg.

Københavns Kommune vil i videst muligt omfang indgå i forpligtende samarbejder med ejerne af de bygninger, der ligger op til disse gade- og byrum om koordinering af indsatser og finansiering.



Planlagte offentlige investeringer og potentialer for private investeringer

1	Beauvaisgrunden - bolig og erhverv	14	Mulighed for fortætning
2	Plejhjemmet Gammel Kloster - mulig omdannelse	15	Mulighed for omdannelse
3	Mulig placering af kulturhus	16	Mulighed for omdannelse
4	Ny boligbebyggelse	17	Omdannelse af Skt. Kjelds Plads
5	Cykelbro over Lyngbyvej	18	Tåsingegade med ny pladسدannelse
6	Ryparken Station opgraderes	19	Kildevæld Sogns Plejhjem - mulig omdannelse
7	Renovering af Kollektivhuset	20	Potentiel fortætning
8	Udbygning af Nørre Campus	21	Potentiel fortætning
9	Erhvervsprojekt + ny plads	22	Kommende Metrostation
10	Kommende Metrostation	23	Svanemøllen Station opgraderes
11	Mulig fortætning	24	Nye sportsfaciliteter
12	Bolig- og erhvervsprojekt	25	Nordhavnsvej under opførelse
13	Borgervænget - fortætning og omdannelse	26	Fortætning på længere sigt kan overvejes

Yderligere information

Yderligere information om Københavns Kommunes planer for udviklingen af det nordlige Østerbro kan fås ved henvendelse til Københavns Erhvervscenter eller til sekretariatet for områdefornyelsen for det nordlige Østerbro.

Områdefornyelsen Skt. Kjelds Kvarter
 Vennemindevej 39
 2100 København Ø
 Projektchef Mads Uldall
 Mail: mads.uldall@tmf.kk.dk
 Mobil: 51 71 43 42

Københavns Erhvervscenter
 Njalsgade 13
 2300 København S
 Erhvervsrådgiver Anne Sofie Fogtmann
 Mail: asf@okf.kk.dk
 Mobil: 26 37 23 47



**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen