



BU15 Planlægningsbevilling til ungehus på Enghavevej og bevillinger til ungeværket Rubinen i Sydhavnen/Valby

Der er behov for ny/styrket kapacitet til de unge givet byudviklingen på Vesterbro, i Sydhavnen og omegn. Med afsæt i kapacitetsbehovet og i visionen for ungeområdet om at etablere bedre fysiske rammer til stærke ungefællesskaber, søges en planlægningsbevilling til et nyt stort ungehus på Enghavevej. Ungehuset skal ligge i lokaler, som Arbejds miljø København i dag benytter. Derudover søges om bevillinger til løft af ungeværket Rubinens lokaler på Rubinsteinsvej og i Folehaven.

Beslutning

- *Planlægningsbevilling på 2,2 mio. kr. med tilhørende anlægsmåltal til etablering af ungehus på Enghavevej 82 samt 2,3 mio. kr. med tilhørende anlægsmåltal til analyse af relokalisering af Arbejds miljø København*
- *Planlægningsbevilling på 0,32 mio. kr. med tilhørende anlægsmåltal til optimering af ungeværkets lokaler på Rubinsteinsvej*
- *Bevilling på 0,42 mio. kr. med tilhørende anlægsmåltal til inventar og udstyr i lokalerne i Folehaven*

Baggrund

I Overførselssagen 2019/2020 blev investeringscasen "Investering i et godt fritidsliv i Københavns Kommune" vedtaget. Børne- og Ungdomsudvalget besluttede på den baggrund en række politiske sigtelinjer for udviklingen (10. februar 2021) og en vision (9. juni 2021), som sætter retning for ungeværkerne (de tidligere ungdomsklubber) i København, hvor målgruppen er de 14-17-årige. Visionen understreger, at der skal skabes stærke fællesskaber, og der er behov for bedre fysiske rammer for ungefællesskaberne i form af større, attraktive ungeværker – også kaldet ungehuse – med alsidige aktiviteter og tilbud, der kan tiltrække de unge bredt.

I Budget 2022 bevilgede budgetparterne midler til at screene for steder, hvor der kan etableres større ungeværker/ungehuse. På den baggrund er en screening af byens ungeværker i gang mhp. at identificere muligheder for udvidelse samt bedre udnyttelse af eksisterende ungeværkers kvadratmeter. Samtidig screenes for steder, hvor der kan etableres nye og store ungehuse i tråd med visionen på ungeområdet.

Med byudviklingen i Carlsberg Byen og på Godsbaneterrænet, hvor en ny bydel planlægges, øges behovet i de kommende år for faciliteter til de unge. Også Bådehavns-gadekvarteret i Sydhavnen udvikles, hvor der skal bygges en ny skole ligesom på Godsbaneterrænet. Det er planen, at en ny skole på Godsbaneterrænet skal huse syv spor til de ældste elever (udover fem spor til de yngre). Givet byudviklingen og ambitionerne om stærke fællesskaber for unge tegner sig et betydeligt behov for ny og tidssvarende kapacitet til byens unge.

Indhold

Ungehus på Enghavevej (planlægningsbevilling)

På Enghavevej 82 er der mulighed for at etablere et større ungehus i tråd med *Funktionsguide for ungehuse*, som Børne- og Ungdomsudvalget har vedtaget i september 2022. Funktionsguiden beskriver, hvad et ungehus skal "kunne", hvilke funktioner, faciliteter og karakteristika det kan have for at være attraktivt og tilbyde aktiviteter på linje med ambitionerne på ungeområdet. På Enghavevej 82 er der mulighed for at etablere et ungehus på omkring 2.400 m² (netto) svarende til den størrelse, funktionsguiden foreskriver.

Beliggenheden på Enghavevej betyder, at ungehuset vil knytte an til bl.a. den nye skole på Godsbaneterrænet. Afstanden er på ca. 500 m via viadukten under Enghavevej. Derudover skal ungehuset tiltrække unge fra området i bred forstand – samt i en vis udstrækning fra andre dele af byen.

Den pågældende bygning er i relativ god stand, og der er gode muligheder for at skabe et godt ungehus ved hjælp af ombygning og indretning. Det er hensigten, at ungehuset placeres i kvadratmeter i stueetagen til 3. sal. Der er et stort og lyst gårdareal, som er indrettet til ophold. Det undersøges, hvordan de unge kan få mulighed for at benytte gårdmiljøet under hensyntagen til de nuværende brugere.

Ved siden af det kommende ungehus ligger AFUK (Akademiet For Utæmmet Kreativitet), Copenhagen Skatepark og Game Streetmekka og giver mulighed for synergier og særlige faciliteter og aktiviteter for de unge. AFUK favner teater, cirkus, performance og billedkunst, og Copenhagen Skatepark er en indendørs skaterhal på 2.000 m². Game Streetmekka er et gadeidrætshus med aktiviteter som parkour, basket, dans mv.

Ejendommen på Enghavevej 82 huser i dag bl.a. Arbejdsmiljø København (AMK), som der skal findes en anden egnet lokation til. Analyse af genplaceringsmuligheder udarbejdes af Økonomiforvaltningen (Københavns Ejendomme og Indkøb/KEID og Kontor for Ejendomsstrategi og Kapacitet/KEK) i samarbejde med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Analysen skal afdække indretnings- og kvadratmeterbehov i AMK, identificere og udpege egnede genplaceringslejemål og estimere omkostninger til flytning, evt. ombygning, indretning og ændrede driftsomkostninger for et nyt lejemål. I afsøgningen af mulige lejemål vurderes muligheder i den eksisterende portefølje, herunder Islands Brygge 37, hvor Teknik og Miljøforvaltningen ifm. investeringscase til Overførselssagen 2022/2023 "Mere effektiv anvendelse af forvaltningens administrative ejendomme" forventes at frigøre et større areal fra 2024. Hvis det ikke er muligt, vurderes muligheder ift. 3. mands lejemål. Hvis et eventuelt internt lejemål måtte indebære behov for finansiering til reservationsleje frem mod endelig bevilling til et ungehus, søges midlerne ifm. kommende budgetforhandlinger. Det er hensigten, at udgifter til relokaliseringen søges samtidig med, at der søges anlægsbevilling til ungehuset. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen friholdes ift. finansiering af relokaliseringen.

Med en løsning hvor der etableres ungehus i ejendommen på Enghavevej 82 imødekommes kommunens ambition ift. bæredygtighed, der handler om så vidt muligt at benytte eksisterende byggeri frem for at bygge nyt.

Udgiften til byggeri af ungehus forventes på nuværende tidspunkt at være på 90,7 mio. kr. I planlægningsfasen udarbejdes et grundigere estimat, idet mere viden om projektet vil foreligge. Udgiften til omplaceringen af AMK estimeres ligeledes i planlægningsfasen. Der vil desuden være behov for drifts-/servicemidler (til vedligehold, rengøring mv.). Driftsmidlerne søges samtidig med, at der søges anlægsbevilling til projektet forventeligt i Budget 2026.

Det har tidligere været hensigten at etablere ungehus i Vognværkstedet på Godsbaneterrænet. Det ville medføre, at ungehuset ville blive betydeligt mindre (ca. 650 m² netto), og at ungehuset lå i samme bygning som skole mv., selv om tidligere inddragelse har vist, at de unge foretrækker, at ungehusene ligger på afstand af skolerne. Et ungehus i Vognværkstedet vil først kunne være klar til ibrugtagning samtidig med skole og de øvrige funktioner tages i brug, hvilket pt. vurderes at være i 2032. Et ungehus på Enghavevej vurderes at kunne stå klart i 2029.

Bevilges der ikke planlægningsmidler til ungehuset på Enghavevej, er det fortsat muligt at etablere det i Vognværkstedet. I givet fald skal der i Overførselssagen 2022/2023 bevilges planlægningsmidler dertil, hvilket sker i sammenhæng med budgetnotat BU04 om planlægningsbevilling til skole og kulturcenter på Godsbaneterrænet.

Rubinen/Rubinsteinsvej 51 (planlægningsbevilling)

Rubinen ligger på Rubinsteinsvej 51 i Sydhavnen og huser både fritidsklub og ungeværk. Samtidig råder Rubinen over kvadratmeter på andre matrikler i området, såkaldte underværker. Der er bl.a. et underværk i Folehaven, som har været i fokus blandt borgere og politikere ifm. ændringer i åbningstider og aktiviteter. Senest har Børne- og Ungdomsudvalget den 11. januar 2022 besluttet, at der skal være åbent i lokalerne i Folehaven fire aftener om ugen med aktivitetstilbud til de unge.

I området, som Rubinen dækker, bor en del unge fra resourcesvage hjem, som særligt har gavn af at indgå i et ungeværkfællesskab. Ved forskellige lejligheder har skolepersonale, skolebestyrelser, borgere og forældreforeninger gjort opmærksom på, at der mangler tilbud til de unge i Sydhavnen. Det er ambitionen at løfte Rubinen, og at løftet kan styrke arbejdet med at tiltrække unge fra både ressourcestærke og resourcesvage hjem, og dermed medvirke til at skabe nye og bredere fællesskaber.

Screeningen af Rubinen har peget på et forbedringspotentiale. Der er mulighed for at udnytte de eksisterende kvadratmeter på Rubinsteinsvej bedre ved at flytte rundt på aktiviteter, indgange og flow samt tilpasse lokalerne bedre til aktiviteterne. Der er også et potentiale for at skabe rum til fordybelse og samtidig reducere uro og forstyrrelser af aktiviteter.

Ifm. screeningen er muligheden for at etablere en første sal på hovedbygningen på Rubinsteinsvej undersøgt. Undersøgelsen har vist, at bygningen egner sig dårligt til, at der etableres en etage mere. Det er estimeret, at det ville koste i omegnen af 24-27 mio. kr. at etablere ca. 350 anvendelige m², og at det desuden ville kræve op mod fem dispensationer fra lokalplanen, hvilket er behæftet med betydelig usikkerhed. På den baggrund søges der ikke planlægningsmidler til en udvidelse af bygningen.

Planlægningen af optimeringen af eksisterende kvadratmeter i Rubinen vil hente inspiration fra funktionsguiden for ungehuse, som Børne- og Ungdomsudvalget vedtog i september 2022. Som nævnt ovenfor er funktionsguiden en guide til, hvordan der skabes attraktive og tidssvarende fysiske rammer for ungefællesskaberne. Funktionsguiden beskriver faciliteter og funktioner, som bl.a. muliggør alsidige aktiviteter og profiler. I planlægningsfasen vil Rubinens personale og unge m.fl. blive inddraget for at sikre lokal forankring og at lokale behov imødekommes.

Det er forventningen, at planlægningen vil gennemføres i første halvår 2023, så der kan søges anlægsmidler i Budget 2024. På nuværende tidspunkt er der ikke udarbejdet estimat for forventede anlægsudgifter, da der ikke er taget stilling til, hvad optimeringen indebærer.

Rubinen/Vinhaven 4 i Folehaven (bevilling til inventar mv.)

Lokalerne i Vinhaven 4 er et tredjemandslejemål i en boligforening. Der er tale om ca. 630 kvadratmeter, som benyttes til fritidsklub i dagtimerne og til aktiviteter for de 14-17-årige fire aftener om ugen, jf. Børne- og Ungdomsudvalgets beslutning. Lokaler og inventar bærer præg af at være nedslidte, og der mangler udstyr til nuværende og nye aktiviteter, som skal sættes i værk for de unge. Det er planen, at midlerne, der søges, vil blive anvendt til udstyr og inventar til aktiviteter som E-sport, madlavning, kickboksning og biograf mv.

Økonomi

Tabel 1 - Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder

Aktiviteter i forslaget <i>1.000 kr., 2023 p/l</i>	Styringsområde	2023	2024	2025	2026	2027	I alt
Planlægningsbevilling - ungehus på Enghavevej	Anlæg	628	1.070	535	0	0	2.233
Planlægningsbevilling - omplacering af AMK	Anlæg	2.000	300	0	0	0	2.300
Planlægningsbevilling - Rubinsteinsvej 51	Anlæg	316	0	0	0	0	316
Bevilling - inventar og udstyr til Vinhaven 4	Anlæg	421	0	0	0	0	421
Udgifter i alt (netto)		3.365	1.370	535	0	0	5.270

Risikovurdering og proces

Ungehus på Enghavevej - risici

Vurderingen er, at der kan være en tidsmæssig og økonomisk risiko i projektet, hvis bygningsens eksisterende installationer og bygningsmæssige forhold kræver udvidede myndighedsbehandling vedr. omlægning af installationer, brandforhold, ventilation og dagslys. Byggeri København (ByK) har procesansvar.

Der er på nuværende tidspunkt ikke besluttet en profil for ungehuset, og der er ikke et fastlagt funktionsprogram for prissætning. Den estimerede økonomi er estimeret med udgangspunkt i funktionsguiden og en generel kvadratmeterpris. Økonomien vil sandsynligvis ændre sig i planlægningsfasen, når det reelle funktionskrav er fastlagt. ByK har procesansvar.

Der er en tidsmæssig og økonomisk risiko vedr. koordinering ift. KEID's udbedring af ulovlige forhold i eksisterende AMK-bygning.

Relokalisering af AMK er ikke defineret, og ny lokation er pt. ukendt, hvilket udgør en tidsmæssig risiko.

Rubinen - risici

Der er pt. ikke defineret nogen nævneværdige risici forbundet med optimeringen af Rubinsteinsvej 51 eller løftet af lokalerne i Folehaven.

Tekniske oplysninger

Bevillingstekniske oplysninger

Tabel 2 - Anlægsprojekter i ByK-regi

1.000 kr., 2023 p/l	Udvalg	Bevilling	2023	2024	2025	2026	2027	I alt	*
Anlægsudgifter									
Planlægningsbevilling - ungehus på Enghavevej 82 (ByK)	ØU	3160	465	930	465	0	0	1.860	*
KK-byggehonorar (ByK)	ØU	3161	70	140	70	0	0	280	*
KK-byggehonorar (BUF)	BUU	2070	93	0	0	0	0	93	*
Planlægningsbevilling - analyse af omplacering af AMK (KEID)	ØU	3170	2.000	300	0	0	0	2.300	*
Anlægsudgifter i alt			2.628	1.370	535	0	0	4.533	

Tabel 3 - Øvrige anlægsprojekter

1.000 kr., 2023 p/l	Udvalg	Bevilling	2023	2024	2025	2026	2027	I alt	*
Anlægsudgifter									
Planlægning af optimering af Rubinen på Rubinsteinsvej 51 (inkl. rådgiverhonorar på 5,2 %)	BUU	2070	316	0	0	0	0	316	*
Inventar og udstyr til Vinhaven 4 (inkl. rådgiverhonorar på 5,2 %)	BUU	2070	421	0	0	0	0	421	*
Anlægsudgifter i alt			737	0	0	0	0	737	

Øvrige tekniske oplysninger

Bydele

Bydækkende:											
Bispebjerg		Indre by		Vesterbro/ Kgs. Eng- have	x	Valby	x	Amager Øst		Udenbys	
Nørrebro		Østerbro		Brønshøj/ Husum		Vanløse		Amager Vest			
Adresse	Enghavevej 82, 2450 København S (matrikelnr. 1098) Rubinsteinsvej 51, 2450 København S (matrikelnr. 441) Vinhaven 4, 2500 Valby (matrikelnr. 3094)										

Høring

Har budgetnotatet været i høring?	Ja	Nej
Ejendomsfaglig høring i KEK/ByK/KEID	x	

Tidligere afsatte midler

Der har ikke tidligere været afsat midler til aktiviteterne.