

# UDVIKLINGSPLAN

## Urbanplanens etape 2

**UDKAST**



**SAMMEN  
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen





## BUDGETAFTALETEKSTER VEDRØRENDE URBANPLANEN

### OVERFØRSELSSAG 2013-2014

"Urbanplanen er en stor, sammenhængende boligbebyggelse, der kun i ringe grad er integreret i den omgivende by. Midt i Urbanplanen ligger Remiseparken, som er en af Københavns største parker. Men der mangler en synlig indgang til parkområdet. Parterne er derfor enige om at etablere en ny indgang til Remiseparken, så der tydeligt vises vej til Urbanplanen og Remiseparkens attraktioner."

### BUDGETAFTALE 2014

"Urbanplanen er i dag ikke i tilstrækkelig grad integreret i den omkringliggende by, arbejdsløsheden er høj blandt beboerne, og områdets børn har en beskedent tilknytning til foreningslivet."

"Aktører omkring Solvangscentret har præsenteret en række spændende ideer om fornyelse og udvikling af området. Nogle ideer forudsætter nyt plangrundlag, mens andre kræver kommunal medfinansiering. Parterne er på den baggrund enige om at bakke op om initiativet ved at bede Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen om i samarbejde med øvrige relevante forvaltninger og i dialog med aktører i området, at udarbejde en strategi for Solvangscentret med afsæt i de lokale ideer, ønsker fra den relevante boligorganisation og kommunens forvaltninger. Parterne ønsker en hurtig afklaring"

### BUDGETAFTALE 2015

"I forlængelse af budgetaftalen fra 2014 er parterne enige om at afsætte midler, der skaber bedre sammenhæng mellem Urbanplanen og den omgivende by.

Der afsættes: **50,0 mio. kr.** i samlet anlæg i 2015-2018 til revitalisering af Remiseparken (etape 1A). **1,3 mio. kr. i drift** fra 2019 og frem til vedligehold og afledt drift.

Parterne er derudover enige om, at Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen frem mod budgetforhandlingerne for 2016 skal udarbejde forslag, der sikrer blandede boligformer i området, samt nye faciliteter til beboeraktiviteter og bydelsaktiviteter. "



Illustration af potentielt nybyggeri i Urbanplanen

## UDVIKLINGSPLAN FOR URBANPLANEN

**Den fulde udviklingsplan for Urbanplanen blev præsenteret ved Budget 2015, hvor en større bevilling blev givet til gennemførelse af udviklingsplanens etape 1. Nærværende dokument er et opdateret uddrag heraf omhandlende udviklingsplanens etape 2.**

Urbanplanen er et af Københavns største almene boligområder og en del af det udsatte byområde på Amager, som er udpeget i Københavns Kommunes *Politik for Udsatte Byområder*. Området er præget af en række fysiske og sociale udfordringer, som medfører behov for markante tiltag for at øge trygheden og vilkårene for at skabe en positiv udvikling i området.

Med aftalen om Budget 2014 blev det besluttet, at Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen i samarbejde med øvrige relevante forvaltninger og i dialog med lokale aktører skulle udarbejde en strategi for Solvang Centret.

På den baggrund har Teknik- og Miljøforvaltningen i samarbejde med Boligforeningen 3B, som ejer boligerne i Urbanplanen, udarbejdet en udviklingsplan for Urbanplanen, der kan gøre området til et trygt og attraktivt boligområde og en populær destination for den omgivende by.

### Vision for udviklingen af Urbanplanen

Visionen for Urbanplanen er, at området går fra at være en ø i byen med et negativt omdømme til at være en integreret del af byen, som indfrier områdets store potentialer for at være et trygt og levende bymiljø.

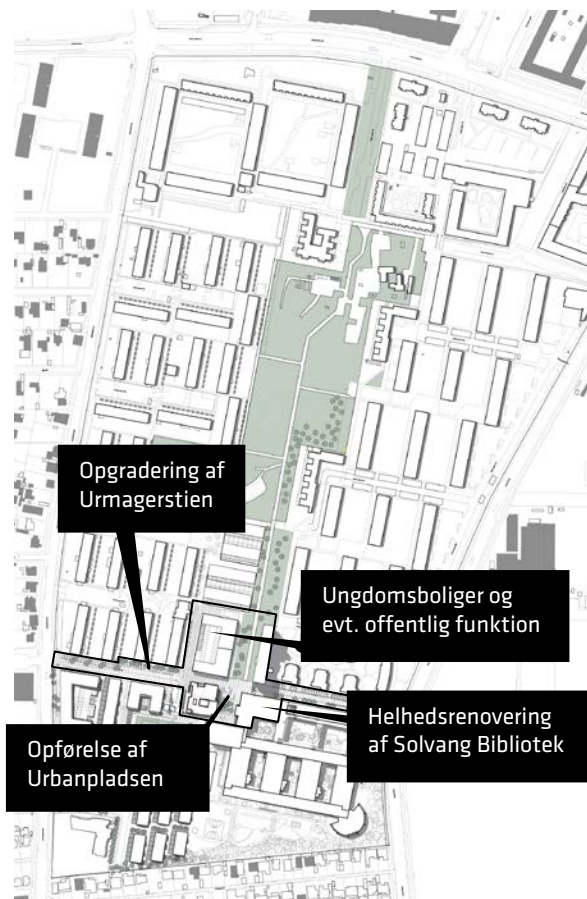
- **Et trygt og attraktivt boligområde for et bredt udsnit af københavnere**, hvor nye og eksisterende beboere kan finde den bolig, de ønsker, og hvor de ønsker at bosætte sig og blive boende.
- **En destination for den omgivende by**, hvor københavnere kommer fra resten af byen for at nyde Urbanplanens rekreative muligheder og udnytte områdets muligheder for offentlige funktioner og fritidsaktiviteter.

Udviklingsplanens etape 2 bidrager til denne vision ved at bringe nye boliger med andre ejerformer til området, faciliteter til beboeraktivitet og bydelsaktiviteter, butikker der vil være samlingspunkter for hele nærområdet, moderne fritidshjem nær Dyvekeskolen og en åbning af Dyvekeskolens aktivitetsområder imod den omgivende by.





Areal for udviklingsplanens etape 2As disponering i dag



Eksempel på disponering af arealet efter gennemførelse af udviklingsplanens etape 2A

## ETAPE 2A – NYT BYDELSCENTER

### Helhedsrenovering af Solvang Bibliotek

Et af Urbanplanens største potentialer er Solvang Bibliotek, der med forlængede åbningstider udgør et samlingspunkt i bydelen og et miljø til formidling af fritidsaktiviteter igennem Solvang Kultur- og Medborgercenter. Biblioteket er imidlertid ikke tidssvarende og aktiviteten inde i biblioteket skjules bag en tæt facade.

Gennem en helhedsrenovering af biblioteket åbnes facaden op og faciliteter bliver mere tidssvarende. Samtidigt kommer der flere øjne på Urmagerstien og Urbanpladsen og byrummene vil opleves mere trygge og livlige.

### Ungdomsboliger og evt. offentlig funktion

Der opføres på Solvang Centret grunden nærmest Urmagerstien et etagebyggeri med ungdomsboliger.

Indtil nedrivningen af Solvang Centret var der en række kommunale fremskudte indsatser som jobformidling, familierådgivning og en række frivillige foreninger i de tomme butikslejemål. Med nedrivningen vil en stor del af disse aktiviteter komme til at mangle lokaler. Herudover skal der findes nye lokaler

lokalt til fritidsklubben Dyvekevænget og ungdomsklubben Joker som genhuses midlertidigt i pavilloner.

Der foreligger i udviklingsplanen mulighed for at øvrige offentlige funktioner i området, foreningsaktiviteter samt fritids- og ungdomsklub kan samles i nyopførte lokaler i etagebyggeriets stueetage under ungdomsboligerne.

### Urbanpladsen

Den nye plads skabes som udvidelse af den eksisterende biblioteksplads, hvor Remiseparken i fremtiden også støder op til Urmagerstien. Pladsen indrettes med aktivitets- og opholdsmuligheder, og med udadvendte aktiviteter fra omkringliggende bygninger.

Pladsen vil være et af Urbanplanens største mødesteder og vil have liv store dele af døgnet fra handlende på vej til og fra indkøb i de kommende butikker langs Røde Mellemvej, fra gæster i Remiseparken og Solvang Bibliotek samt Dyvekeskolens brugere og elever.

Pladsen udformes i samspil med helhedsrenoveringen af Solvang Bibliotek, således at sammenhæng opstår mellem livet inde på biblioteket og ude på pladsen.

### **Opgradering af Urmagerstien**

Urmagerstien udgøres i dag af to indkørselsveje fra henholdsvis Røde Mellevej og Englandsvej, der begge ender blindt ved en pladsdannelse omkring Solvang Centret. Forløbet, som rummer et stort potentiale som tværgående forbindelse, opleves i dag som kedeligt, og på visse steder utrygt grundet manglende opsyn i døgnets mørke timer.

Urmagerstien styrkes som gennemgående bymæssig forbindelse. Det sker ved at skabe mere åbne, udadvendte funktioner i bebyggelsen langs stien og gennem en opgradering af gadeforløbet med mere byrumsinventar og forbedret belysning.

Urmagerstien udgør ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Det foreslås, at der skabes en samlet belægning, der markerer Urmagerstien som en gennemgående forbindelse, der binder Urbanpladsen og det nye kvarter syd for Urmagerstien sammen.

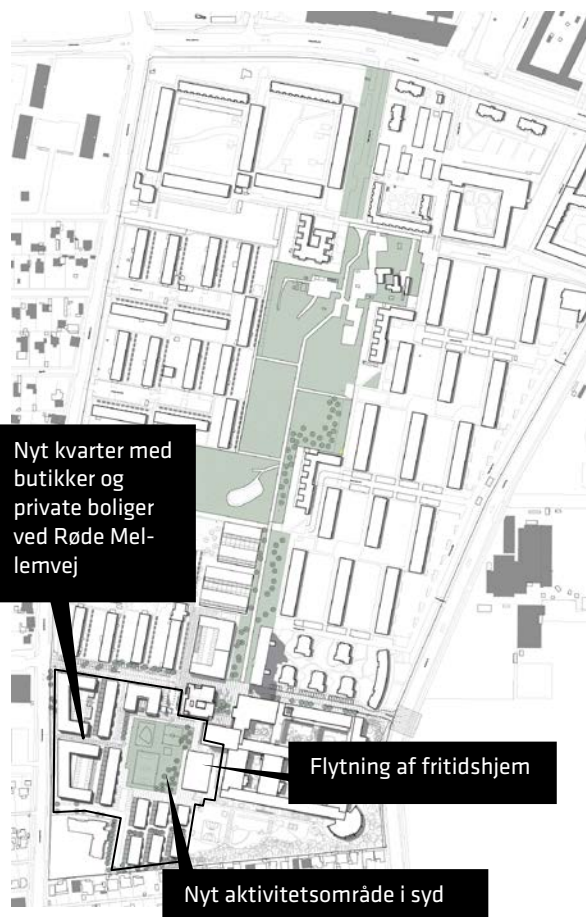
### **Proces**

Proces omkring helhedsrenovering af Solvang Bibliotek kan igangsættes umiddelbart efter at midler er afsat til projektet. Renoveringen forudsætter ikke ændret plangrundlag.

Etagebyggeriet indeholdende ungdomsboliger og evt. offentlig funktion er beliggende på Solvang Centret grunden, der ejes af Boligforeningen 3B. Lokalplan der vil muliggøre byggeriet er under udarbejdelse og forventes færdig i sommeren 2016. Såfremt kommunen ønsker lokaler i etagebyggeriet, skal en ejerlejlighed købes i byggeriet af 3B.



Areal for udviklingsplanens etape 2Bs disponering i dag



Eksempel på disponering af arealet efter gennemførelse af udviklingsplanens etape 2B

## ETAPE 2B - ET NYT KVARTER I URBANPLANEN

Urbanplanen omfatter i dag store kommunalt ejede arealer, hvis udnyttelse kan optimeres, og som giver mulighed for at Urbanplanen kan blive del af den positive byudvikling, der sker i Amager Vest. På det kommunale areal syd for Urmagerstien (etape 2B) vil man gennem fortætning og nytænkning af området forventeligt kunne opføre op mod 20.000 m<sup>2</sup> nybyggeri af boliger, erhverv, handel og institutionsbyggeri.

Med nye butikker, funktioner og boligformer, herunder private boliger, der ikke allerede er repræsenteret i Urbanplanen, vil en mærkbar ændring i områdets beboersammensætning og brugergrupper kunne ske.

### Nye butikker

Langs Røde Mellemvej opføres flere nye butikker, som vil udgøre en ny attraktion i kanten af Urbanplanen og fungere som mødested mellem eksisterende og nye beboere internt i Urbanplanen og folk udefra. Herigennem opnås en højere integration mellem Urbanplanen og de omkringliggende villakvarterer og Ørestaden. Med 11.900 gennemkørende biler og 3.400 cyklende på Røde Mellemvej i døgnet, er placeringen attraktiv for butikker og supermarkeder. Butikkerne samtænkes med opgraderingen af Urmagerstien, så det liv, butikkerne skaber, trækkes ind i Urbanplanen til Urbanpladsen og det nyrenoverede bibliotek.

Butikkerne vil opfylde et stort ønske hos beboerne i Urbanplanen om bedre lokale indkøbsmuligheder. Med supermarkederne vil der ligeledes blive skabt en række jobs og fritidsjobs til gavn for områdets mange unge.

En forudsætning for at opføre de nye butikker er at flytte lokalcenter detailhandelsrammen som i dag er gældende for Solvang Centret, til en ny placering på arealet syd for Urmagerstien mod Røde Mellemvej.

## **Nye boliger**

Med det nye kvarter tilføres en tilstrækkelig boligmasse til at skabe mærkbar forskel i beboersammensætningen i Urbanplanen. Ved at opføre ejerlejligheder og private rækkehuse, kan der tiltrækkes en ny beboergruppe, der ikke er repræsenteret i Urbanplanen i dag, og man vil kunne fastholde beboere, der ønsker at skifte fra lejer-til ejerbolig. Private ejendomsudviklere har vist interesse for at bygge boliger i kvarteret, hvis der skabes tilstrækkelig kritisk masse af nye boliger.

Der forventes samlet at kunne opføres op til ca. 16.400 m<sup>2</sup> private boliger på arealet syd for Urmagerstien.

## **Nye moderne fritidshjem**

Som supplement til den nyrenoverede Dyvekeskolen, vil det nye kvarter kunne tilbyde nye og eksisterende beboere i området nye moderne fritidshjem opført med udgangspunkt i den nye skolereform og Børne- og Ungdomsforvaltningens strategi Fremtidens Fritidstilbud.

## **Boldbaneareal**

De nye butikker og boliger vil optage en del af det areal, der ligger frit omkring Dyvekeskolens boldbane.

Den nyanlagte 8 mands bane med belysning kan bevares som den er eller alternativt opgraderes efter lokale brugerønsker samt forslag fra Børne- og Ungdomsforvaltningen og Kultur- og Fritidsforvaltningen.

## **Proces**

En grundlæggende forudsætning for gennemførelse af udviklingsplanens Etape 2B, er at fritidshjemmene langs Røde Mellevej og Dyvekeskolens parkeringspladser flyttes til en ny placering, ligesom Dyvekeskolens boldbaneareal vil blive reduceret.

Forud for at kunne bygge nye butikker og boliger på de kommunale arealer syd for Urmagerstien skal der laves et kommuneplantillæg med ændring af rammebetingelser fra institutionsområde(O1) til blandet byområde(C3). Den bydelscenter ramme der i dag er beliggende på Solvang Centret grunden skal ligeledes flyttes til ny placering ved Røde Mellevej. Endeligt vil der skulle laves ny lokalplan for området.

Kommune- og lokalplanproces påbegyndes efter politisk vedtagelse af nærværende indstilling.

Når planprocessen er afsluttet, kan flytning af fritidshjem og salg af byggegrunde gennemføres. Den nærmere proces afhænger af behovene for nye institutioner.

## ØKONOMI

Gennemførelsen af udviklingsplanens etape 2A og 2B er afhængig af tilførsel af midler.

### Etape 2A

Finansieringen til hhv. en helhedsrenovering af Solvang Bibliotek eller opførelse af kvarterhus forventes at udgøre 6-8 mio. kr. eller 45 mio. kr.

Anlægsudgiften til Urbanpladsen forventes at udgøre 6 mio. kr. Hertil kommer øgede driftsudgifter på 0,1 mio. kr./år.

Anlægsudgiften til opgradering af Urmagerstien forventes at udgøre 8 mio. kr. Hertil kommer øgede driftsudgifter på 0,1 mio. kr./år.

Ungdomsboliger og evt. offentlig funktion vil afstedkomme tilførsel af midler til grundkapital til ungdomsboliger og køb af ejerlejlighed til offentlig funktion, såfremt der findes et behov.

### Etape 2B

Det er en forudsætning for salget af grunde til nybyggeri, at fritidshjem og parkeringspladser flyttes og boldbanearealet reduceres.

Såfremt fritidshjemmene genopføres i samme størrelse som i dag, forventes det at have en samlet anlægsudgift på ca. 40 mio. kr. Udgifterne kan dog blive mindre hvis Børne- og Ungdomsforvaltningens kapacitetsbehov bliver reduceret som følge af folkeskolereformen.

Dyvekeskolens parkeringspladser flyttes til et nyt sted i nærområdet. Et bud på et sådant kunne være en parkeringskælder under fremtidigt byggeri på Solvang Centret grunden. Anlægsudgiften hertil vil udgøre ca. 8 mio. kr.

Som udgangspunkt skal provenu fra grundsalget af matr. nr. 1745 og 2306, Sundbyvester, tilgå kassen. Dog kan det i forbindelse med Budget 2016 besluttes, at provenu i stedet skal anvendes som medfinansiering af merudgifter forbundet med udviklingsplanen. Denne mulighed vil blive indarbejdet i budgetnotatet vedr. udviklingsplanen for Urbanplanen forud for Budget 2016.

Indtægten ved salg af den samlede byggeret kan først estimeres, når den endelige disponering af arealet er fastlagt.

### Samlede initiativer i udviklingsplanens Etape 2

Etape/Initiativ	Forvaltning	pris
2A: Helhedsrenovering eller flytning til nyt Kvarterhus af Solvang Bibliotek	Kultur- og Fritidsforvaltningen	<b>Helhedsrenovering</b> Anlæg: 6-8 mio. kr. Drift: Ukendt <b>Flytning til Kvarterhus</b> Anlæg: 45 mio. kr. Drift: 4 mio. kr./år
2A: Urbanpladsen og Urmagerstien	Teknik- og Miljøforvaltningen	<b>Urbanpladsen:</b> Anlæg: 6 mio. kr. Drift: 0,1 mio. kr./år <b>Urmagerstien:</b> Anlæg 8 mio. kr. Drift: 0,1 mio. kr./år
2B: Nyt kvarter i Urbanplanen	Teknik- og Miljøforvaltningen, Børne- og Ungdomsforvaltningen og Økonomiforvaltningen	<b>Genopførelse af fritidshjem:</b> Anlæg: 40 mio. kr. <b>Flytning af parkeringspladser:</b> Anlæg: 8 mio. kr. Drift: 0,1 mio. kr./år



## TIDSPLAN

Der er allerede igangsat lokalplanproces for Solvang Centret grunden, som forventes afsluttet i maj 2016, således at byggetomten på Solvang Centret grunden ikke skal stå for længe uden nybyggeri. Som del af denne lokalplan indgår Etagebyggeriet med mulighed for offentlige funktioner i stueplanet.

Lokalplanproces igangsættes for resterende arealer som udviklingsplanen dækker, herunder Urmagerstien, Urbanpladsen, Solvang Bibliotek og nyt kvarter syd for Urmagerstien efter behandling af indstillingen og budget 2016.

Der tages i tidsplanen udgangspunkt i, at tværgående kommunal proces omkring disponering af arealet syd for Urmagerstien kan gennemføres i perioden fra september 2015 – februar 2016.

### Oversigt over lokalplanproces for etape 2

