

# HVAD ER BYFORNYELSE?



Byfornyelse er overordnet reguleret af Lov om byfornyelse og udvikling af byer (Byfornylesloven) og gennemføres i et samarbejde mellem kommune og stat. Byfornylesloven giver kommunen et særligt mandat til med offentlige midler, i samarbejde med private aktører, også at udvikle de ca. 60 % af kommunens areal, der er privatejet, og de knap 4 ud af 5 boliger, der er enten ejerboliger, andelsboliger eller private udlejningsboliger.

Indsatserne finansieres af en kombination af kommunale, statslige og private midler.

Byfornyelsen består af tre hovedindsatser, der arbejder med byens udvikling i hver deres skala - boligen, karréen og kvarteret.

## ÅRLIG INDSATS:



Energirenovering af ca. 1.000 boliger. Heraf 100 boliger med installationsmangler (wc/bad/fjernvarme).



Etablering af 6-8 nye fælles gårdhaver



Etablering af 1-2 nye områdefornyelser

## BYFORNYELSE: 3 INDSATSER

*Denne model viser de tre forskellige greb inden for byfornyelse og skalaforholdet mellem de forskellige indsatser.*

Bygningsfornyelsen / Boligen

Københavns Gårdhaver / Karréen

Områdefornyelsen / Kvarteret





**Byfornyelsen** udnytter de unikke muligheder, der ligger i byfornyelsesloven, til at udvikle den nedslidte, ældre by med afsæt i det private initiativ og privat medfinansiering. Derfor fokuserer byfornyelsen på stedets egenart og de mennesker, der bor der, når byens udfordringer løses.

At udvikle og forny den ældre københavnske boligmasse kræver ligeledes innovation. Byfornyelsesloven pålægger byfornyelsesindsatserne at turde skabe nye løsninger gennem demonstrationsprojekter, midlertidighed, nye tekniske løsninger og eksperimenterende tilgange til inddragelse af omverden.

Beslutninger om alle tre typer byfornyelse indstilles af Teknik- og Miljøforvaltningen og besluttes af Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.



**Bygningsfornyelse** er støtte til renovering af utidssvarende ældre andels-, ejer- og private udlejningsejendomme, der tildeles efter ansøgning fra ejer. Bygningsfornyelsens formål er at skabe gode boliger til københavnere i byens eksisterende ejendomme bl.a. gennem energirenovering, så boligernes energibehov og boligkvalitet nærmer sig nybyggeri. Herigennem styrker indsatsen den sociale, økonomiske og miljømæssige bæredygtighed i København.

Et særligt fokusområde er udbedring af installationsmangler, der er boliger uden toilet, bad og fjernvarme. Bygningsfornyelsen omfatter også Boligkommissionen, der fastlægger og håndhæver den nedre grænse for boligstandarden i København i forhold til brand- og sundhedsfare.

Ejerne betaler typisk 2/3 af renoveringen som egenfinansiering.

## BYFORNYELSE: 3 INDSATSER

*Øverst / Nyt tag på ejendom i Ballumgade.*

*Midten / Frodighed i gårdhaverne.*

*Nederst / Plantebyttedag ved områdefornyelsen i Skt. Kjelds Kvarter.*



**Københavns Gårdhaver** er renovering af nedslidte og utidssvarende friarealer til fælles, grønne rekreative områder. Gårdhaverne bringer naturen ind i byen og skaber mødesteder, plads til leg og ophold og mulighed for lokale fællesskaber. Samtidig bidrager gårdhaverne til klimasikring, ved at håndtere større regnmængder gennem lokal afledning af regnvand (LAR).

Efter anlægningen, der finansieres af kommunale midler, stiftes et gårdlaug med repræsentanter fra beboere og ejere. Gårdlauget og beboerne står herefter selv for driften og vedligeholdelsen.



**Områdefornyelser** er femårige indsatser, der skal løfte byens udsatte byområder i tæt samarbejde med borgere og lokale aktører.

Områdefornyelserne løser tværsektorielle udfordringer ved at fokusere på kvarterets potentialer, være til stede lokalt og arbejde med en blanding af fysiske, sociale og kulturelle projekter. Indsatsen defineres af en investeringsredegørelse og en kvarterplan, der vedtages i Borgerrepræsentationen.

### BYFORNYELSE: 3 INDSATSER

Øverst / Facaderenovering og begrønning af kantzonen på en byfornyet ejendom på Chr. Havn.

Midten / Regnvandshåndtering i gårdhaverne.

Nederst / Involvering af børn og unge i Husum. områdefornyelse

# STATUS FOR BEHOVET FOR BYFORNYELSE

København har både historisk og i dag et større byfornyelsesbehov med flere installationsmangler og mindre grønt end resten af landet. Byen har i årenes løb udviklet og fornyet sig markant for at tilpasse sig skiftende behov. De mange, der enten bliver boende i byen eller flytter hertil giver nye muligheder for et mangfoldigt handelsliv og en levende by. Men er samtidig en udfordring for byens infrastruktur, boligtilbud og sammenhængskraft. Derudover udfordres byens bygninger af krav om energireduktion og klimatilpasning.

Dette afsnit gør status over behovet for byfornyelse anno 2018.



## Bygningsfornyelse

Boligkvaliteten i København er stadig væsentligt ringere end i resten af landet. Der er ca. 26.150 boliger uden toilet, bad eller centralvarme, hvilket svarer til ca. 8,1 % af boligerne i København. Til sammenligning har kun 4,2 % af boligerne på landsbasis installationsmangler. Hvis almene boliger og klubværelser tages fra antallet af installationsmangler, da disse ikke kan støttes med byfornyelsesmidler er der ca. 1.600 boliger i København uden toilet inde i lejlighederne<sup>1</sup>.

I København er ca. 70 % af bygningerne opført før det første bygningsreglement trådte i kraft i 1961, hvilket betyder, at bygningerne ikke er udført med nutidens minimumskrav i forhold til sikkerheds-, sundheds- og energimæssige forhold. Det er en af årsagerne til, at de private husholdninger står for lidt mere end en fjerdedel af Københavns elforbrug og over halvdelen af varmekonsumet<sup>2</sup>. Det udmønter sig i, at 64 % af CO<sub>2</sub>-udledningerne i København kommer fra bygninger og understreger det store behov for at energirenovere byens ældre ejendomme.

I ansøgningsrunden 1. februar 2017 modtog kommunen 55 ansøgninger om støtte til bygningsfornyelse, hvoraf 14 fik tilsagn om støtte. De 55 ansøgninger omfattede 1780 boliger. Der er således en større efterspørgsel på bygningsfornyelse, end der er midler til med den nuværende statslige og kommunale finansiering.

1 / Kilde: Københavns Kommune, BBR-registeret og Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

2 / Kilde: Københavns miljøregnskab 2014 (<http://www.kk.dk/miljoeregnskab>)



## BEHOV FOR BYGNINGSFORNYELSE

Øverst: Ægirsgade før bygningsfornyelse.

Nederst: Fælles toilet på bagtrappen på Østerbro.



### Københavns Gårdhaver

Der er ca. 500 nedslidte baggårde i København, der endnu ikke er renoveret. Heraf vurderes det at ca. 300 er potentielle fælles gårdhaver. De 300 karréer rummer i alt ca. 60.000 lejligheder med ca. 110.000 beboere, der bor uden et fælles, grønt, rekreativt areal i forbindelse med deres bolig. Behovet forekommer hovedsageligt i brokvarterene, Valby og Kgs. Enghave.

Sammenlignet med flere andre store nordiske byer har københavnere væsentligt mindre bynatur. Nærheden til grønne områder har stor betydning for livskvalitet og sundhed, da det grønne danner ramme om sociale fællesskaber, leg og sport. Desuden spiller de en vigtig rolle i forhold til at skabe et behageligt klima og forbedre luftkvaliteten i byen. I Teknik- og Miljøudvalgets strategi 'Bynatur i København' er det et mål, at kommunen hvert år gennemfører 50 grønne partnerskabsprojekter i samarbejde med private aktører. Københavns Gårdhaver er med til at opfylde denne målsætning.

Der er stor efterspørgsel efter at få støtte til en gårdhave. Ca. 20 karréer stod i 2017 på venteliste, hvilket betyder, at karréerne ofte må vente i flere år inden der tildeles støtte. Pladser på ventelisten tildeles ud fra en vurdering af de eksisterende baggårdes tilstand samt ejere, beboere og erhvervsdrivendes opbakning. Derudover prioriteres byens udsatte byområder.



#### BEHOV FOR FÆLLES GÅRDHAVER

Øverst: Ofte er baggårdene fyldt med affald og mos.  
Nederst: En baggård med trist og meget lidt grønt.



## Områdefornyelse

Københavns Kommunes Politik for Udsatte Byområder har udpeget 16 udsatte byområder i København. De udgør tilsammen knap 13 % af byens areal og er kendetegnet ved en overrepræsentation af borgere med sociale udfordringer, nedslidte byrum, boliger af dårligere kvalitet, utryghed, ringere sundhed, negativ social arv, lavere fritidsdeltagelse, normbrydende gadeadfærd, sprogvanskeligheder i dagsinstitutionerne mv.

I Politik for Udsatte Byområder har de syv borgmestre sat et fælles mål om, at København skal være uden udsatte byområder. For at bidrage til opfyldelsen af dette mål, igangsætter Teknik- og Miljøudvalget hvert år en områdefornyelse i et af de udsatte byområder. Alle de udsatte byområder opfylder kriterierne for en områdefornyelse, og der er i dag en aktiv områdefornyelse i 6 af de 16 udsatte byområder.

Når Teknik- og Miljøudvalget igangsætter en ny områdefornyelse sker det på baggrund af en kortlægning af boligformer, byfornyelsesbehov, eksisterende og kommende investeringer, områdernes fysiske tilstand, tilstedeværelsen af netværk og fritidstilbud m.v. På baggrund af denne kortlægning og en analyse af områdets udfordringer og potentialer, vurderes det, hvilke områder der vil få mest ud af en områdefornyelse. Det handler i høj grad om tilingen i forhold til andre investeringer, indsatser, mulige samarbejder mv.



### BEHOV FOR OMRÅDEFORNYELSER

*Øverst / Midlertidigt byrum udvikles og testes med borgerne på Herman Bangs Plads.*

*Nederst / I områdefornyelserne er der ofte "glemte" steder med stort potentiale til at danne efterspurgte mødesteder.*