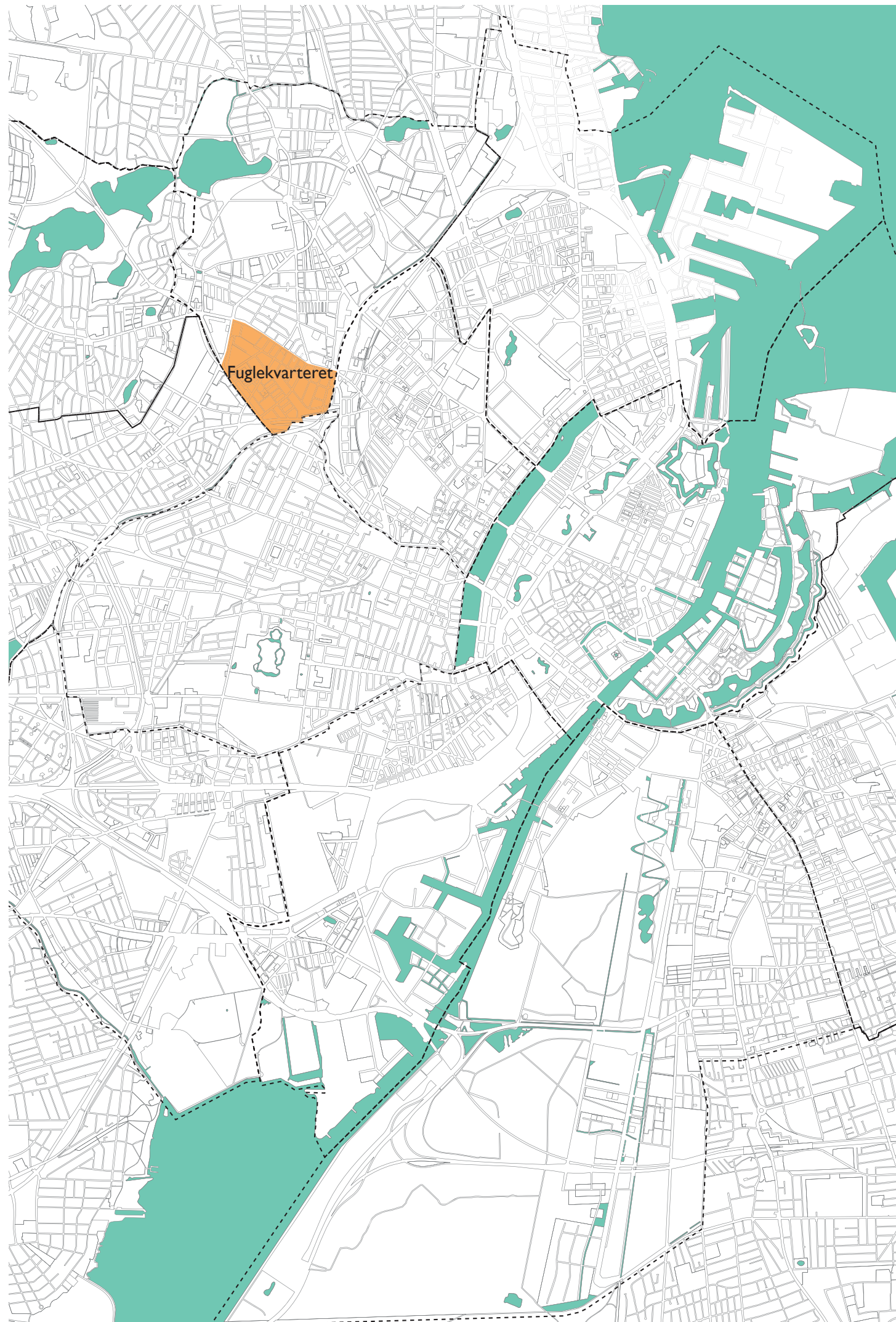




**INVESTERINGSREDEGØRELSE**  
FUGLEKVARTERET, NORDVEST  
KØBENHAVNS KOMMUNE 2012





Fuglekvarteret

# INDHOLD

<b>FOKUS PÅ FUGLEKVARTERET</b>	<b>5</b>
INVESTERINGSREDEGØRELSE	5
OMRÅDEFORNYELSE	5
<b>DET NORDVESTLIGE KØBENHAVN – ET OMRÅDE I VÆKST</b>	<b>7</b>
BISPEBJERG HOSPITAL	7
MASSIV UDBYGNING AF INFRASTRUKTUREN	7
NØRRE CAMPUS – EN NY VIDENSBYDEL	7
INVESTERING I KULTUR OG BYLIV I OMRÅDET	7
MOSKE OG KULTURCENTER PÅ VIBEVEJ	7
NYE GRØNNE OMRÅDER OG AKTIVITETSMULIGHEDER	7
<b>INVESTERINGSPOTENTIALER I FUGLEKVARTERET</b>	<b>9</b>
SOCIALØKONOMISK VIRKSOMHED (ELLER SOCIAL INNOVATION?), DETAILHANDEL OG	9
MINDRE ERHVERVSLEJEMÅL	9
BYMILJØET OG VIRKSOMHEDERNE	9
VEDLIGEHOOLD OG RENOVERING	9
NYE BYRUM	9

VEST

ØST

Nørrebro St.



# FOKUS PÅ FUGLEKVARTERET

Fuglekvarteret er et dynamisk og travlt byområde i Københavns Nordvestkvarter. Kvarteret er et gammelt industri-kvarter, hvor der i et begrænset omfang stadig finder produktion sted. Samtidig har det industrielle præg tiltrukket et nyt kreativt segment. Kvarteret er desuden et attraktivt beboelseskvarter for studerende, da der stadig findes små billige leje- og andelslejligheder.

Beliggenheden mellem byens centrum og forstæderne gør kvarteret trafikalt og bymæssigt attraktivt. Med ca. 15 minutters kørsel på cykel fra centrum og i umiddelbar nærhed af motorvejsnettet i nord-, syd og vestgående retning udgør Fuglekvarteret et trafikalt knudepunkt.

Fuglebakken og Nørrebro Station samt Københavns mest benyttede busruter (4A, 5A, 250S & 350S) betyder en stor daglig gennemstrømning af mennesker i kvarteret. Eksempelvis havde 5A knap 20 millioner påstignere i 2009.

Fuglekvarteret ligger i en del af København, som er i rivende udvikling. Der er i de senere år investeret massivt i nye rekreative områder, aktivitetsparker og infrastruktur på ydre Nørrebro, og der vil i de kommende år blive investeret yderligere millionbeløb i infrastrukturen i området. Det er Københavns Kommunes forventning, at der i de kommende år vil komme yderligere investeringer til, både i form af private investeringer og i kraft af de mange mindre projekter, der ofte følger i kølvandet på offentlige investeringer.

Det store fokus på udviklingen af det nordvestlige København og de mange foreløbige investeringer gør Fuglekvarteret interessant for private investeringer netop nu.

## Investeringsredegørelse

Denne investeringsredegørelse skal ses som et supplement til Områdefornyelse Fuglekvarteret kvarterplan. Formålet er at invitere bygningssejere, virksomheder, developere m.fl. til et samarbejde om at udvikle det nordvestlige København og Fuglekvarteret.

Størrelsen på de private følgeinvesteringer og udviklingen i ejendomspriser afhænger bl.a. af koordinationen af offentlige og private initiativer. 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 Fuglekvarteret.

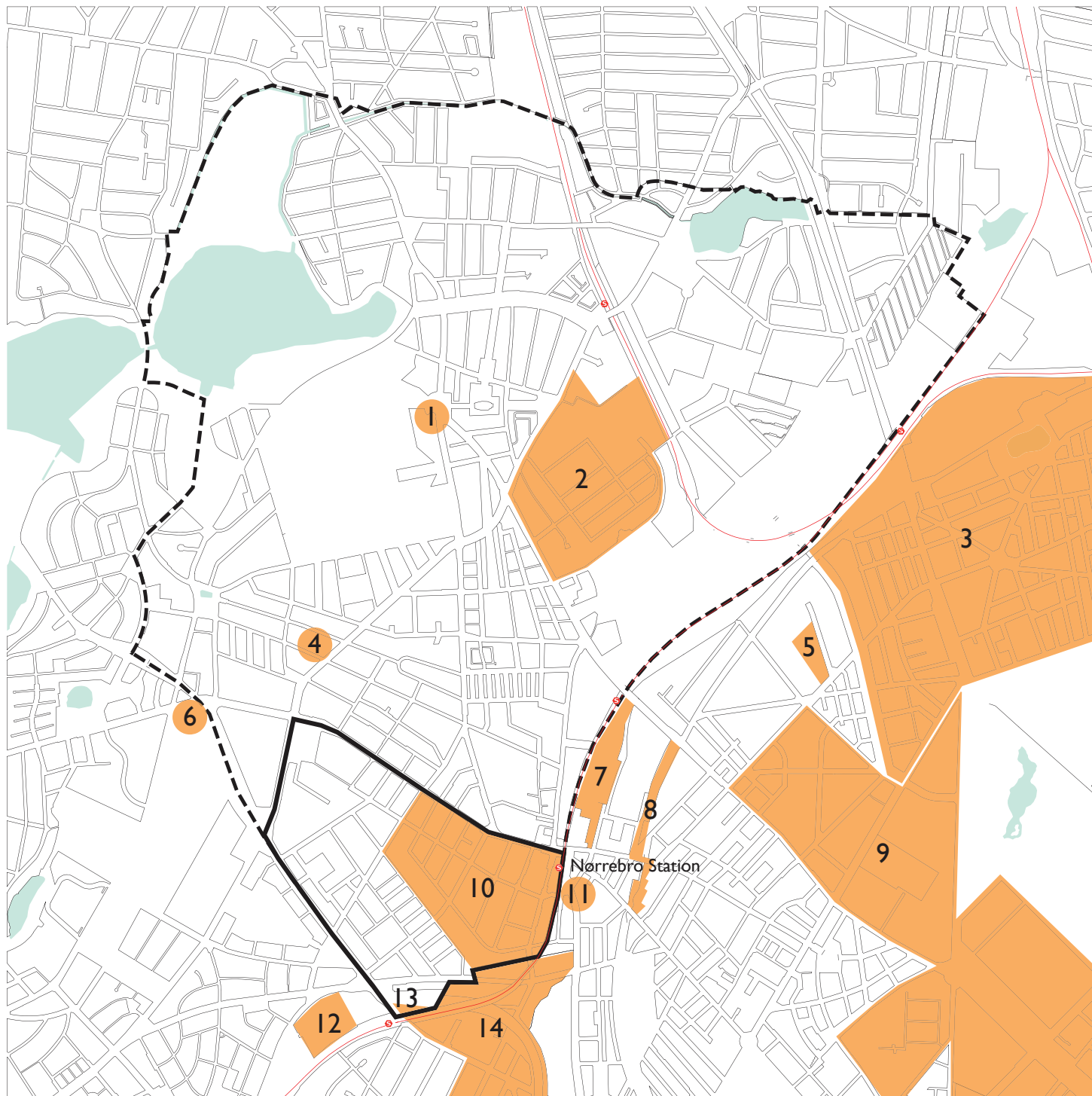
Investeringsredegørelsen forventes vedtaget af Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune i foråret 2013. De næste år vil Københavns Kommune gennem konkurrencer, udstillinger, investeringsmøder og lign. gøre opmærksom på investeringspotentialer i Fuglekvarteret.

## Områdefornyelse

Københavns Kommune har igangsat en områdefornyelse i Fuglekvarteret. Formålet med projektet er at understøtte den positive udvikling i området og i samarbejde med private investorer sikre, at projekter og initiativer koordineres og supplerer hinanden.

Der er afsat 54 mio. kr. til områdefornyelsen i perioden 2013-2017, som skal give kvarteret et fysisk, socialt og kulturelt løft, der forbedrer livskvaliteten for de, der bor og arbejder i kvarteret og gør kvarteret attraktivt for private investeringer. Områdefornyelsen vil bl.a. etablere en socialøkonomisk vækstzone, skabe offentlig-private partnerskaber og styrke områdets grønne, kreative og mangfoldige profil, bl.a. med tilskud og rådgivning ift. etablering af grønne tage. Områdefornyelsens midler forventes suppleret med yderligere midler fra Københavns Kommune, private, virksomheder og fonde (se Områdefornyelse Fuglekvarterets kvarterplan for beskrivelse af de projekter, som gennemføres som led i Områdefornyelsen). Ud over midlerne til områdefornyelsen forventes millioninvesteringer til byfornyelse og etablering af gårdhaver.

Disse midler skal være en katalysator, der kan understøtte og accelerere den positive udvikling, der sker i Fuglekvarteret.



1. Dansekapellet  
2. Bispebjerg Hospital  
3. Skt. Kjelds Kvarter  
Områdefornyelse  
4. BIBLIOTEKET  
5. KTK-grunden

6. Bellahøj Svømmehal  
7. Mimersparken  
8. Superkilen  
9. Nørre Campus  
10. Ældre erhvervsområde  
med potentiale for fortætning  
11. Metrostation

12. Almen Bolig +  
13. Nærgenbrugs-  
stationen  
14. Nordre Fasanvej  
Områdefornyelse  
- Frederiksberg

# DET NORDVESTLIGE KØBENHAVN – ET OMRÅDE I VÆKST

Hele Bispebjerg bydel har været inde i en rivende udviklingsproces, der vil blive forstærket af en række initiativer og investeringer de kommende år.

## Massiv udbygning af infrastrukturen

I 2018 åbner metrostation på Nørrebro Station, som ifølge Metroselskabets prognoser forventes at få 16.000 passagerer pr. hverdagsdøgn, når busnettet er tilpasset Cityringen. Nørrebro Station bliver således det tredjestørste trafikknudepunkt i Danmark. Det er desuden vedtaget at etablere en ny højklaset busforbindelse på Frederikssundsvej.

## Bispebjerg Hospital

Flytningen af en række funktioner fra Frederiksberg Hospitals til Bispebjerg Hospital betyder, at Bispebjerg Hospital udbygges med ca. 94.000 m<sup>2</sup> i løbet af de næste ca. 15 år. Denne fornyelse vil skabe stort antal af ekstra arbejds- og uddannelsespladser i området. Der skal i udviklingen sikres samspil mellem de gamle og nye bygninger samt samspil med haveanlæg og omgivelser. Desuden har udbygningen af Bispebjerg Hospital betydet, at der i hele Bispebjerg er kommet en kommunal fokusering på "Sund vækst", der bl.a. omhandler tiltrækning af erhverv og investeringer med fokus på velfærdsteknologi.

## Nye grønne områder og aktivitetsmuligheder

Det storstilede parkprojekt på Ydre Nørrebro, Superkilen, har med en samlet investering på 58,8 mio. kr. sat fokus på området omkring Nørrebro Station som et nyskabende rum af international kaliber, der kan være til inspiration for andre byer og kvarterer. I oktober 2012 åbnede Mimersparksen, en 38.000 m<sup>2</sup> grøn aktivitetspark på DSB-arealet mellem Nørrebro Station og Tagensvej.

## Bispebjerg – en ny studiebydel

Bispebjerg har et oplagt potentiale for at udvikle sig til en erhvervsrettet studiebydel, der specialiserer sig i at få unge til at gennemføre ungdoms- og videregående uddannelser. Seks store uddannelses-institutioner ligger i Bispebjerg, nemlig CPH West, Københavns Erhvervsakademi, Københavns Tekniske Skole(r) Nørrebro og Emdrup, HF-center Efterslægten, Institut for Pædagogik og Uddannelsesforskning (Århus Universitet) samt Billedjournalistuddannelsen.

## Investering i kultur og byliv i området

I området omkring Dortheavej ved Tomsgårdsvej er en række projekter igangsat: Der er kommet et nyt kulturelt centrum omkring det arkitektonisk prisbelønnede BIBLIOTEK på Rentemestervej ved Ungdomshuset, og der er udført trafikikkerhedsprojekt på Tomsgårdsvej. Der skal etableres AlmenBolig+-boliger på Birkedommervej. Herudover skal der etableres bydelsplads i tilknytning til Kulturhuset. Det gamle kapel på Bispebjerg Kirkegård er med en investe-

ring på 41,5 mio. kr. blevet omdannet til Dansekapellet, Københavns nye kultur- og bevægelseshus.

## Moske og kulturcenter på Vibevej

En moske er under opførsel på Vibevej 25, der er en investering på 40-50 mio. kr. i det kulturelle liv i kvarteret. Kvarteret bliver et af de eneste steder i Danmark, hvor der findes en moske med minaret, hvilket forventes at tiltrække en del mennesker ud over de daglige brugere af kulturcentret. Især om fredagen vil moskeen tiltrække en masse mennesker til kvarteret, og det forventes at have en positiv betydning for detailhandlen i området.

## Københavns Kommunes fokus på Bispebjerg

Københavns kommune har de senere år prioriteret udviklingen af Bispebjerg Bydel - og vil i de kommende år prioritere den fortsatte udvikling.

Fra 2001 til 2007 satte kommunen fokus på bæredygtig udvikling med Kvarterløft Nord-Vest, f.eks. med boligbyggeriet Hulgårds Have og Nordvest Parken.

I 2012 udarbejdede Københavns kommune en udviklingsplan for Bispebjerg, der klart formulerer kommunens mål for området. Med denne plan arbejder Københavns kommune for at styrke rammerne om det gode hverdagsliv med tryghed, rekreative byrum og livskvalitet i fokus. Samtidig projekterer planen bedre vilkår for mindre virksomheder og kreative erhverv. Der er i området igangsat boligsociale helhedsplaner for en række almene boligafdelinger; bl.a. ved Glasvej og Stærevej. Helhedsplanerne er finansieret af Landsbyggefonden, de almene boligorganisationer og Københavns Kommune, og har til formål at igangsætte sociale og forebyggende indsatser, der kan skabe en social sammenhængskraft i de udsatte boligområder i bydelen.

## KTK-grunden

På den forhenværende Kommune Teknik København (KTK) på Ydre Nørrebro er der de seneste år vokset en masse forskellige foreninger og initiativer frem, som er med til at skabe rammerne om et levende kulturelt og kreativt miljø.

### Oversigt over kommende investeringer i Bispebjerg

Områdefornyelse	54 mio. kr.	2013-2018
Moske på Vibevej	ca. 50 mio.kr.	2013
Byfornyelse/grønne gårde	50 mio.kr.	2013-2018
Nørrebro station og metro	ca. 1 mia. kr.	2018
Bispebjerg Hospital	ca. 4 mia. kr.	2014-2025



Illustration af muligheder  
under højbanen



# INVESTERINGSPOTENTIALER I FUGLEKVARTERET

Udbygningen af infrastrukturen, det boblende kreative erhvervsliv, studiemiljøet og de attraktive rekreative arealer gør det nordvestlige og København, og særligt Fuglekvarteret, interessant for private investeringer.

## Fortætning og byomdannelse

Der er flere områder med et stort potentiale for fortætning og omdannelse i Fuglekvarteret. Et af de mest oplagte er "hullerne" under højbanen. I kommuneplanen 2011 er det med en særlig bestemmelse muliggjort, at arealerne under højbanens buer ved Nørrebro Station kan anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv og dermed generere arbejdspladser.

## Vedligehold og renovering

En undersøgelse blandt bygningsejere i de områder, hvor der har været gennemført områdefornyelse, viser, at for hver krone det offentlige investerer, investerer private bygningsejere i gennemsnit 5 kroner i deres egne ejendomme (SBI, 2009:25).

## Klimatilpasning og grønne tage

Københavns Kommunes ambition er, at boligerne i kvarteret får en tidssvarende standard. Dette ønskes understøttet af en række bæredygtige, energiforbedrende og grønne tiltag, der skal sikre byens tilpasning til det fremtidige klima og bidrage til målsætningen om verdens første CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad i 2025.

Fuglekvarteret ligger i risikozonen for oversvømmelse ved skybrud. Samtidig har Københavns Kommunes Klimaplan fra 2012 et mål om at etablere 150.000 m<sup>2</sup> grønne tage inden 2025. Områdefornyelsen vil arbejde for, at de mange flade tage i kvarteret udnyttes til at skabe grønne tage, taghaver og forskellige løsninger for opsamling og nedslivning af regnvand. Det er desuden en ambition at etablere en tagfarm, der skal være et spektakulært dansk eksempel på kombinationen af et klima- og miljørigtigt tag med grøn produktion.

## Bymiljøet og erhvervslivet

Detailhandlen på Frederikssundsvej har de seneste fem år ændret karakter og er genopblomstret og tiltrækker en lang række kunder fra de omkringliggende kvarterer. Som infrastrukturelt knudepunkt er kvarteret desuden attraktivt for nye kontorbyggerier på mere end 1.500 m<sup>2</sup>, da de vil være placeret mindre end 600 meter fra en station. Samtidig gør kvarterets beliggenhed tæt på byens centrum, den nærliggende offentlige transport og de lidt billigere kvadratmeter kvarteret attraktivt for nye virksomheder.

Områdefornyelsens fokus på at skabe fleksible udearealer, der blander erhverv, bolig og kultur til et levende og stimulerende bymiljø, vil skabe rammerne for mindre virksomheder, der gerne vil være en del af en utraditionel bydel i vækst. Det blandede kvarter udgør en særlig eksponeringspotentiale i

at synliggøre virksomhedens aktiviteter mod offentligheden, lave joint ventures, nye netværk og utraditionelle samarbejder. Det kan f.eks. være ved at placere en (socialøkonomisk) café i en vidensvirksomhed, eller ved at lade en baggård indgå i et byrumsnetværk, så den fungerer som mødested, både for virksomhedens medarbejdere, naboer, potentielle kunder, samarbejdspartnere samt tilfældige forbi passerende. På den måde kan sådanne semi-private byrum bidrage til interaktion og gøre virksomhedens arbejde synligt i lokalområdet.

## Socialøkonomisk vækstzone

Områdefornyelse Fuglekvarteret vil arbejde for at skabe en socialøkonomisk vækstzone i området, der vil styrke detailhandel, produktion og kreative iværksættere, med socialt fokus. Indsatsen skal skabe optimale rammer for sociale entreprenører, og udgør et stærkt fundament for partnerskaber og social innovation.

## Nye byrum

Kvarterplanen for Fuglekvarteret udpeger en række gade- og byrum, som vil blive renoveret de kommende år. Der vil bl.a. ske en forskønnelse af Glentevej, Ørnevej og Vibevej, der samlet set skal højne helhedsindtrykket af kvarteret samt forbedre de trafikale forhold.

## Området omkring Stærevej

Stærevej er et centralt bindeled i kvarteret, men mangler sammenhæng og fremstår nedslidt. Der er ingen samlende funktioner. Områdefornyelsen vil lave en helhedsorienteret indsats i området og skabe bedre forbindelser, muliggøre ophold og forskønne området omkring Stærevej, der i 2012 er kommet på regeringens ghettoliste.

## Byliv ved højbanen

Langs med højbanen ved Nordre Fasanvej, og i forlængelse af udviklingen omkring Nørrebro Station, vil Områdefornyelsen sætte fokus på bylivet under og omkring højbanen. Der er stort potentiale i at aktivere rummene under højbanen, som man kender det fra Berlin eller New York. Det kan f.eks. ske i samarbejde med foreningen Liv Under Buen, der med udgangspunkt i de fire boligafdelinger i området har som vision at gøre området til et centralt mødested og åndehul (se evt. Liv Under Buen: Idébeskrivelse). Områdefornyelsen vil desuden i samarbejde med Frederiksberg Kommune igangsætte en kunstrute på Nordre Fasanvej, som kan tiltrække folk fra hele landet.

## Yderligere information

Yderligere information om Københavns Kommunes planer for udviklingen af Fuglekvarteret kan fås ved henvendelse til Københavns Erhvervscenter (KES) eller til sekretariatet for områdefornyelsen for Fuglekvarteret.

Områdefornyelsen Fuglekvarteret  
fuglekvarteret@tmf.kk.dk

Projektchef Isaac Abella Appelquist  
Mail: AK7E@tmf.kk.dk  
Mobil: 24 52 80 02

Københavns Erhvervsservice  
Njalsgade 13  
2300 København S  
Thomas Bisballe  
Email: A28K@erhverv.kk.dk  
Mobil: 51 68 06 39

