



## Orientering

Til Teknik- og Miljøudvalget

### Byfornyelsesredegørelse 2023

Københavns Kommunes byfornyelsesindsats består af tre dele: Områdefornyelse, gårdhaver, og bygningsfornyelse. Indsatsen finansieres samlet via byfornyelsesrammen, og der afsættes samlet årligt 164 mio. kr. hertil. Heraf anvendes gennemsnitligt 16 % til gårdhaver, 24 % til områdefornyelse og 60% til bygningsfornyelse udlignet indenfor en fireårig budgetperiode (BR 30. marts 2017). Mer- og mindreforbrug tilbageføres til byfornyelsesrammen til gendisponering efter regnskabsaflæggelse.

Denne byfornyelsesredegørelse gennemgår, hvilke politiske beslutninger der har disponeret midler fra byfornyelsesrammen i 2022, samt hvilke byfornyelsesaktiviteter Teknik- og Miljøforvaltningen forventer at indstille i årene 2023-27. Økonomitabeller findes i bilag 1. Indsætterne præsenteres mere overordnet i bilag 2 "Hvad er byfornyelse?". Den årlige bevilling til byfornyelsesområdet er ikke P/L reguleret og har derfor været uændret siden 2017.

#### 1 Områdefornyelse

Områdefornyelserne i Københavns Kommune understøtter kommunens indsats for at løfte de mest udsatte dele af byen som beskrevet i politik for udsatte byområder og som led i kommunens indsats i forbindelse med håndteringen af regeringens parallelsamfundslovgivning. Områdefornyelserne bidrager til at løfte de udsatte byområder i tæt samarbejde med lokale beboere, aktører og ildsjæle gennem fysiske, sociale og kulturelle indsatser.

Siden 2019 er nye områdefornyelser planlagt i forlængelse af de forandringsplaner, som kommunen udarbejder sammen med de almene boligorganisationer for de afdelinger, der har været i risiko for at blive omdannelsesområder i henhold til regeringens parallelsamfundslovgivning.

I foråret og sommeren 2023 er der udarbejdet kvarterplan for Områdefornyelsen Bispeengen i forlængelse af forandringsplanen for Lundtoftegade på Nørrebro (BR 3. juni 2021). Kvarterplanen fremlægges for Teknik- og Miljøudvalget i efteråret 2023. I 2024 igangsættes der en områdefornyelse i forlængelse af forandringsplanen for Hørgården på Amager (BR 3. juni 2021). Kvarterplanen fremlægges for Teknik- og

26-09-2023

Sagsnummer i F2  
2023 - 11741

Dokumentnummer i F2  
95872

Sagsnummer i eDoc  
2023-0294597

Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold

Islands Brygge 37  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

Miljøudvalget i sommeren 2024. De to områdefornyelser har hver især et samlet budget på 59,1 mio. kr.

Ved Budget 2024 blev der afsat midler til udarbejdelsen af en forandringsplan for Gadelandet/Husumgård. I forlængelse heraf forventer forvaltningen at igangsætte en områdefornyelse i 2026.

De seneste fire områdefornyelser har været en del af Københavns Kommunes indsats i relation til statens parallelsamfundslovgivning. Da områdefornyelserne i Københavns Kommune ikke længere finansieres af staten, gennemføres der ikke evalueringer i den forbindelse. Forvaltningen foreslår derfor, at der gennemføres en ekstern og tværgående evaluering af Københavns Kommunes indsats i de udsatte byområder med fokus på områdefornyelsernes generelle virkning. Dette skal supplere de enkelte områdefornyelsers selvstændige evalueringer. Den tværgående evaluering ønskes igangsat ultimo 2023 og vil løbe gennem de næste syv år, da det giver mulighed for at evaluere indsatserne igennem hele projektperioden. Der vil løbende blive orienteret om resultaterne.

I forbindelse med kvarterplanen for Områdefornyelsen Bispeengen i efteråret 2023 vil Teknik- og Miljøudvalget blive forelagt, om den foreslåede evaluering skal gennemføres ved at afsætte 1,0 mio. kr. fra byfornyelsesrammen hertil. De enkelte områdefornyelser vil fortsat gennemføre selvstændige evalueringer inden for egen ramme, der vil blive afleveret midtvejs og afslutningsvis.

## **2 Gårdhaver**

Københavns Gårdhaver medvirker til at gøre København grønnere og øge livskvaliteten for byens beboere. Ved at konvertere nedslidte baggårde til grønne opholdsrum skabes rammerne for nye mødesteder, en mangfoldig biodiversitet samt lege- og opholdsmuligheder nær københavnernes boliger. Herudover er der fokus på at skabe ordnede forhold for de praktiske funktioner såsom affaldshåndtering og cykelparkering.

På baggrund af en halvering af budgettet til gårdhaverne i perioden 2018-2022 samt berosætningen af gårdhaveindsatsen som følge af anlægsloftet (2019-2020) er der i en periode udført færre projekter. I 2023 er budgettet tilbage på 26,2 mio. kr., hvilket er det samme som niveau som før 2018, men der opstartes endnu ikke gårdhaver i samme kadence som tidligere. Det skyldes dels blandt andet, at forvaltningen har skullet færdiggøre en række projekter, som var i bero under anlægsloftet.

Den 19. november 2018 besluttede Teknik- og Miljøudvalget en række prioriteringskriterier for gårdhaverne i perioden 2018-2022, herunder at fokusere indsatsen i de udsatte byområder samt projekter med særligt klimatilpasningspotentiale. Forvaltningen er i gang med at afklare rammerne for den fremtidige prioritering med HOFOR, som på en

række projekter har været bygherre på klimatilpasningen. Når denne model er på plads, indstilles nye prioriteringskriterier til Teknik- og Miljøudvalget, jf. herunder.

I 2022 blev der disponeret følgende midler:

- 1,6 mio. kr. til projektudvikling af fire nye gårdhaver (BR 25. august 2022)
- 2,7 mio. kr. til de tidligere berosatte gårdhaveprojekt Bartholinsgadekarréen (BR 25. august 2022)
- 3,2 mio. kr. til de tidligere berosatte gårdhaveprojekt Nyrnberggadekarréen (BR 25. august 2022)

I 2023 - 2024 indstiller forvaltningen følgende:

- Indstilling omhandlende nye prioriteringskriterier for gårdhaveindsatsen og hvordan fremtidige gårdhaveprojekter udpeges til igangsættelse (ultimo 2023 / primo 2024)
- 22,8 mio. kr. i anlægsbevilling til 5 gårdhaver (medio 2024)
- 2,4 mio. kr. til igangsættelse af 6 nye gårdhaveprojekter (medio 2024)
- 34,5 mio. kr. i anlægsbevilling til 6 gårdhaver (medio 2024)

### 3 Bygningsfornyelse

Bygningsfornyelsesindsatsen i København arbejder helhedsorienteret med den eksisterende private boligmasse og har med afsæt i bredere kommunale strategier omkring bl.a. klima, arkitektur, støj og udsat by fokus på tre hovedformål:



**Sunde og sikre boliger til alle københavnere**



**Bevaring og fremtidssikring af Københavns arkitektoniske egenart**



**Grøn omstilling af byens private boligejendomme**

For uddybning se "Prioritering af Bygningsfornyelsen 2022" (Bilag 2 til Byfornyelsesredegørelse 2022, TMU 13. juni 2022). Hovedparten af midlerne til bygningsfornyelse anvendes i dag som direkte tilskud til renovering af nedslidte ejendomme, herunder udbedring af manglende toilet/bad, støjdemper og tilslutning til fjernvarme. Der kan gives støtte til at renovere ejendommens yderside (klimaskærm) samt tiltag nævnt i et energimærke, f.eks. efterisolering, solceller eller optimering af varmekælder.

Herudover støtter Københavns Kommunes bygningsfornyelsesindsats demonstrationsprojekter koblet til renovering, laver opsøgende arbejde

via Boligkommissionen i forhold til lejligheder uden eget toilet, og søger supplerende EU- og fondsfinansiering til udviklingsprojekter og afprøvning af nye metoder. I projekterne arbejdes der bl.a. med at understøtte lokal klimahandling (herunder via de lokale klimamedarbejdere i områdefornyelserne), cirkulær økonomi i byggeriet og bygningers rolle i fremtidens energisystem. Det EU-finansierede EnergitjekketKBH har via opsøgende arbejde til dårligt energimærkede ejendomme i løbet af 2022 øget klimateffekten af de kommunale byfornyelsestilskud i 2022-23 med en 74 % større gennemsnitlig forventet energibesparelse end i andre byfornyelsesejendomme, som modtog støtte i 2020-22.

I 2022 blev der disponeret følgende midler:

- 0,1 mio. kr. til medfinansiering af BECKON-projektet om lokale energifællesskaber ifm. modtagelse af 2 mio. kr. i tilskud fra EU (BR 22. september 2022).
- 151 mio. kr. til støtte af bygningsfornyelse i 21 ejendomme med 1.200 boliger, samt 1 mio. kr. til Boligkommissionens virke (BR 15. december 2022).
- Tre regnskabsaflæggelser med mindreforbrug på i alt 55,9 mio. kr. fra bygningsfornyelser fra 2010, 2015, 2016 og 2017 tilbageført til byfornyelsesrammen til gendisponering (BR 3. marts 2022, 15. august 2022, 22. september 2022).
- Herudover blev der modtaget følgende eksterne midler:
  - 1,1 mio. kr. fra EU til projektet Materialestafet om cirkulær økonomi i byggeriet (BR 24. marts 2022)
  - 0,7 mio. kr. fra EU til projektet KINETIC om lokale energifællesskaber (BR 1. september 2022)
  - 0,1 mio. kr. i forprojektmidler til udarbejdelse af EU-projekt om bynatur (BR 1. december 2022).

I 2023 indstiller forvaltningen følgende:

- 78,4 mio. kr. til bygningsfornyelse med særligt energifokus i 14 ejendomme med 617 boliger (BR 1. juni 2023) på baggrund af en opsøgende indsats i EU-projektet EnergitjekketKBH (BR 14. oktober 2021).
- Op til 114,7 mio. kr. til nye bygningsfornyelser inklusive demonstrationsprojekter med skalering af Den Multifunktionelle Gårdfacade udviklet i Klimakaréen (forventet TMU ultimo 2023).
- 1 mio. kr. til Boligkommissionens virke (forventet TMU 20. november 2023)
- Herudover forventes modtagelse af følgende eksterne midler:
  - 0,2 mio. kr. til udarbejdelse af tre forskellige EU-ansøgninger vedr. lokal grøn omstilling knyttet til Klima Taskforce samt skalering af den multifunktionelle gårdfacade udviklet i Klimakaréen.

- 1,4 mio. kr. fra EU til projektet COPE om lokal grøn omstilling ifm. Områdefornyelse Hørgården.

I 2024-2027 forventer forvaltningen fortsat årligt at indstille ejendomme til bygningsfornyelsesstøtte med udgangspunkt i principperne fra Prioritering af Bygningsfornyelsen 2022 (TMU 13. juni 2022). Herudover forventer forvaltningen løbende at indstille godkendelse af indtægtsbevillinger til eksternt finansierede udviklingsprojekter på området.

Forvaltningen udmønter løbende de midler, som er afsat til en toilet-pulje for lejligheder uden toilet/bad (BR 22. august 2019, 2. juni 2022) samt den støjpulje, der støtter støjdemping af vinduer i boligejendomme, som er stærkt plaget af trafikstøj (BR 16. december 2021). Der gives ikke i dag støtte ifm. nattelivsstøj. Primært fordi de støjvinduer, som i dag findes på markedet, er udviklet til at afhjælpe lavfrekvent trafikstøj, og effekten mod andre typer støj derfor er meget usikker. En udvidelse af støjpuljens fokus vil kræve konkrete tests via fx Teknologisk Institut og evt. et udviklingsprojekt i samarbejde med branchen.

## 5 Politisk handlerum

Byfornyelsesredegørelsen beskriver økonomi og planlagte aktiviteter på byfornyelsesområdet. Det politiske handlerum ligger derfor primært i behandlingen af kommende indstillinger om konkrete projekter. Derudover kan Teknik- og Miljøudvalget benytte initiativretten, jf. lov om kommunernes styrelse § 11, i forbindelse med konkrete projekter eller puljer på byfornyelsesområdet.

## 6 Økonomi

Økonomien på byfornyelsesområdet er beskrevet i bilag 1. Prioritering af måltal sker i forbindelse med indstillinger om konkrete projekter.

## 7 Videre proces

Forvaltningen vil løbende indstille konkrete byfornyelsesprojekter til politisk behandling. Herigennem vil de midler, der her er redegjort for, blive udmøntet og frigivet.

Peter Højer  
Vicedirektør



## Bilag 1 Økonomioverblik

Dette bilag redegør for, hvordan de midler, som blev overført til byfornyelsesrammen i 2022, blev disponeret, samt hvordan de kommende års midler overført til byfornyelsesrammen fordeler sig på hhv. bygningsfornyelser, fælles gårdhaver og områdefornyelser ift. nye disponeringer i 2023 samt 2024-26.

### Principper for byfornyelsesrammen

Byfornyelsesaktiviteter finansieres af den kommunale byfornyelsesramme, der årligt tilføres midler (bevillingen *Byfornyelse Anlæg*) med vedtagelse af budgettet (BR 21. august 2014).

Midlerne anvendes til områdefornyelser, gårdhaver samt støtte til bygningsfornyelse og udmøntes løbende gennem indstillinger til borgerrepræsentationen om konkrete projekter.

Den årlige bevilling *Byfornyelse anlæg* er fastsat til 164 mio. kr. (BR 30. marts 2017) og P/L reguleres i dag ikke. P/L regulering indgik i 2017 ikke i indstillingen ifm. udfasning af statsstøtte til byfornyelse i de større byer, og dets indførelse kræver derfor en beslutning ifm. budgetforhandlingerne. I forbindelse med Budget 2019 (BR 6. oktober 2018) (A, B, C, F, I, O, V) blev det besluttet midlertidigt at reducere budgettet til gårdhaver for at kunne finansiere andre indsats, og den samlede bevilling var derfor i perioden 2019-22 reduceret med 13,5 mio. kr. om året.

Midlerne fordeles i henhold til de vedtagne principper (BR 30. marts 2017) med 60% til bygningsfornyelser, 24% til områdefornyelser og 16% til fælles gårdhaver. Da de tre indsats ikke har et jævnt forbrug hvert år til igangsættelse af nye projekter, udlignes disponeringen af midlerne efter ovenstående fordelingsnøgle hen over en fireårig budgetperiode.

Der kan hvert år disponeres for 15% mere end den samlede bevilling ("overbooking", BR 30. marts 2017). Dette er nødvendigt for at undgå, at der akkumuleres midler på byfornyelsesrammen, da der erfaringsmæssigt annulleres særligt bygningsfornyelsesprojekter (hvor kommunen giver støtte, men ikke selv er bygherre). Overbookingen fordeles med 70% til bygningsfornyelser og 30% til gårdhaver. Fra 2022

25-09-2023

Sagsnummer i F2  
2023 - 11741

Dokumentnummer i F2  
95872

Sagsnummer i eDoc  
2023-0294597

Sagsbehandler  
Mathilde Johnsen

Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold

Islands Brygge 37  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

anvendes der dog ikke længere overbooking til gårdhaver, da projekter grundet ændret praksis for endelig vedtagelse af projekterne ikke frafalder som tidligere. Mer/mindreforbrug på afsluttede anlægsregnskaber tilbageføres til eller trækkes fra byfornyelsesrammen.

### **Disponering af byfornyelsesrammen i 2022**

Herunder en samlet oversigt over Borgerrepræsentationens beslutninger vedrørende de midler som blev overført til byfornyelsesrammen i 2022. I 2022 var bevillingen Byfornyelse Anlæg 150,5 mio. kr.

I 2021-22 er der ikke disponeret midler til nye områdefornyelser på grund af udligning mellem indsatserne indenfor den 4-årige budgetperiode, da to bevillinger på i alt 157,6 mio. kr. (2 x 78,8 mio. kr.) blev disponeret samlet fra rammen i 2020 (BR 24. juni 2020) og frigivet til Områdefornyelsen ved Skjolds Plads (BR 16. december 2021) og Områdefornyelsen Bispebjerg Bakke (BR 3. februar 2022). Heraf var de 78,8 mio. kr. mindredisponering til bygningsfornyelser i 2020, hvilket udlignes med 39,4 mio. kr. i 2021 og 2022.

**Tabel 1. Faktiske disponeringer byfornyelsesrammen i 2022**

2022	mio.kr.
<b>Overblik over forventet disponering af Byfornyelsesrammen i 2022</b>	
<i>Midler til rådighed på Byfornyelsesrammen</i>	
Bevillingen Byfornyelse anlæg 2022	150,5
Overbooking til bygningsfornyelse (70% af 15% af 164 mio. kr.)	17,2
Udisponerede midler til bygningsfornyelse, 2021 ramme	2,0
Midler disponeret til ekstra energirenoveringer i 2022-23 (ud af i alt 35 mio. kr. disponeret på BR 16. december 2021)	6,5
<b>Til disponering i alt</b>	<b>176,2</b>
<i>Disponeringer fra byfornyelsesrammen</i>	
Disponeringer til bygningsfornyelser	-152,1
Disponeringer til gårdhaver	-7,5
Disponeringer områdefornyelser	0,0
<b>Disponeringer i 2022 i alt</b>	<b>-159,6</b>
<b>Forventet anvendelse af Byfornyelsesrammen for de enkelte indsats</b>	
<b>Bygningsfornyelse:</b>	
<i>Bygningsfornyelse - midler til rådighed i 2022</i>	
Andel af 2022-bevilling	98,4
Overbooking til bygningsfornyelse af 2022 bevilling	17,2
Udisponerede midler til bygningsfornyelse, 2021 ramme	2,0
Midler disponeret til ekstra energirenoveringer i 2022-23 (ud af i alt 35 mio. kr. disponeret BR 16. december 2021)	6,5
Udligning ift. Områdefornyelser inden for 4-årig budgetperiode	39,4
Udligning ift. Gårdhaver inden for 4-årig budgetperiode	-11,4
<b>Bygningsfornyelse i alt til disponering i 2022</b>	<b>152,1</b>
<i>Bygningsfornyelse - disponeringer i 2022</i>	
Medfinansiering til EU projekt BECKON om lokale energifællesskaber (BR 22. sep 2022)	-0,1
Boligkommissionens virke (BR 15. dec 2022)	-1,0
Bygningsfornyelse af 21 ejendomme med 1.200 boliger (BR 15. dec 2022)	-151,0
<b>Bygningsfornyelse i alt disponeret i 2022</b>	<b>-152,1</b>
<b>Bygningsfornyelse - udisponeret ramme ultimo 2022</b>	<b>-0,0</b>
<b>Gårdhaver:</b>	
<i>Gårdhaver - midler til rådighed i 2022</i>	
Andel af 2022-bevilling	13,1
Udligning ift. Bygningsfornyelse inden for 4-årig budgetperiode	11,4
<b>Fælles gårdhaver i alt til disponering i 2022</b>	<b>24,5</b>
<i>Gårdhaver - disponeringer i 2022</i>	
Frigivelse af midler til projektudvikling af 4 gårdhaver (BR 25. aug 2022)	-1,6
Frigivelse af midler til Bartholinsgadekarréen (BR 25. aug 2022)	-2,7
Frigivelse af midler til Nyrnberggadekarréen (BR 25. aug 2022)	-3,2
<b>Gårdhaver i alt disponeret i 2022</b>	<b>-7,5</b>
<b>Gårdhaver - udisponeret ramme ultimo 2022</b>	<b>17,0</b>
<b>Områdefornyelser:</b>	
<i>Områdefornyelser - midler til rådighed i 2022</i>	
Andel af 2022-bevilling	39,4
Udligning ift. Bygningsfornyelse inden for 4-årig budgetperiode	-39,4
<b>Områdefornyelser i alt til disponering i 2022</b>	<b>0,0</b>
<i>Områdefornyelser - disponeringer i 2022</i>	
<b>Områdefornyelser i alt disponeret i 2022</b>	<b>0,0</b>
<b>Områdefornyelser - udisponeret ramme 2022</b>	<b>0,0</b>

**Forventet disponering af byfornyelsesrammen for 2023**

Bevillingen *Byfornyelse anlæg* er i 2023 på 164 mio. kr. Hertil kommer midler tilbageført til rammen efter en række regnskabsafklæggelser i 2022 for projekter uden overbooking, til rådighed for geninvestering.



**Tabel 2. Forventede disponeringer byfornyelsesrammen i 2023.**

2023	mio.kr.
<b>Overblik over forventet disponering af Byfornyelsesrammen i 2023</b>	
<i>Midler til rådighed på Byfornyelsesrammen</i>	
Bevillingen Byfornyelse anlæg 2023	164,0
Overbooking til bygningsfornyelse (70% af 15% af 164 mio. kr.)	17,2
Forhåndsdisponering fra 2024-bevilling til ny områdefornyelse	19,7
Midler disponeret til ekstra energirenoveringer i 2022-23 (ud af i alt 35 mio. kr. disponeret på BR 16. december 2021)	28,5
Udisponerede midler til gårdhaver i 2022	17,0
Regnskabsaflæggelser i 2022 (gårdhaver uforbrugte midler)	7,1
Regnskabsaflæggelser i 2022 (bygningsfornyelse uforbrugte midler, inkl. 17,5% overbooking)	62,0
<b>Til disponering i alt</b>	<b>315,5</b>
<i>Forventede disponeringer fra byfornyelsesrammen</i>	
Forventede disponeringer til bygningsfornyelser	-194,1
Forventede disponeringer til gårdhaver	0,0
Forventede disponeringer områdefornyelser	-59,1
<b>Forventede disponeringer i 2023 i alt</b>	<b>-253,2</b>
<b>Forventet anvendelse af Byfornyelsesrammen for de enkelte indsatser</b>	
<b>Bygningsfornyelse:</b>	
<i>Bygningsfornyelse - midler til rådighed i 2023</i>	
60% af 2023-bevilling	98,4
Overbooking til bygningsfornyelse af 2023 bevilling	17,2
Ubenyttet overbooking	-1,9
Midler disponeret til ekstra energirenoveringer i 2022-23 (ud af i alt 35 mio. kr. disponeret BR 16. december 2021)	28,5
Udligning ift. Gårdhaver inden for 4-årig budgetperiode	-10,0 (a)
Udligning af overdisponering, 2022-ramme	-0,1
Uforbrugte midler efter regnskabsaflæggelser i 2022 (52,8 mio. kr. + 17,5% overbooking)	62,0
<b>Bygningsfornyelse i alt til disponering i 2023</b>	<b>194,1</b>
<i>Bygningsfornyelse - forventede disponeringer i 2023</i>	
Bygningsfornyelse med særligt energifokus via EnergitjekketKBH (14 ejendomme med 617 boliger) (BR 1. juni 2023)	-78,4
Boligkommissionens virke (forelægges BR ultimo 2023)	-1,0
Nye bygningsfornyelser (forelægges BR ultimo 2023)	-114,7
<b>Bygningsfornyelse ialt - forventet disponeret ramme ultimo 2023</b>	<b>-194,1</b>
<b>Bygningsfornyelse - forventet udisponeret ramme ultimo 2023</b>	<b>-</b>
<b>Gårdhaver:</b>	
<i>Gårdhaver - midler til rådighed i 2023</i>	
16% af 2023-bevilling	26,2
Udligning ift. Bygningsfornyelser inden for 4-årig budgetperiode	10,0 (a)
Regnskabsaflæggelser i 2022 (gårdhaver uforbrugte midler)	7,1
Udisponerede midler til gårdhaver i 2022	17,0
<b>Fælles gårdhaver i alt til disponering i 2023</b>	<b>60,3</b>
<i>Gårdhaver - forventede disponeringer i 2023</i>	
Indstilling om nye prioriteringskriterier for gårdhaveprojekter (ultimo 2023/primo 24)	-
<b>Gårdhaver i alt - forventet disponeret ramme ultimo 2023</b>	<b>-</b>
<b>Gårdhaver - forventet udisponeret ramme ultimo 2023</b>	<b>60,3</b>
<b>Områdefornyelser:</b>	
<i>Områdefornyelser - midler til rådighed i 2023</i>	
24% af 2023-bevilling	39,4
Forhåndsdisponering fra 2024-bevilling til ny områdefornyelse	19,7
<b>Områdefornyelser i alt til disponering i 2023</b>	<b>59,1</b>
<i>Områdefornyelser - forventede disponeringer i 2023</i>	
Områdefornyelse Bispeengen (tidl. Lundtoftegade)	-59,1
<b>Områdefornyelse i alt - forventet disponeret ramme ultimo 2023</b>	<b>-59,1</b>
<b>Områdefornyelser - forventet udisponeret ramme ultimo 2023</b>	<b>0,0</b>

### Forventet disponering af byfornyelsesrammen for 2024-26

I 2024-26 er den årlige bevilling Byfornyelse Anlæg 164 mio. kr. per år plus overbooking. Hertil kommer udisponerede midler til anlæg af gårdhaver fra 2023, som afventer beslutning om nye prioriteringskriterier ultimo 2023/primo 2024. Midler allerede afsat til Områdefornyelse Bispengen i 2023 fratrækkes.

**Tabel 3. Forventede disponeringer af byfornyelsesrammen i 2024-26.**

2024-26	mio. kr.
<b>Overblik over forventet disponering af Byfornyelsesrammen i 2024-26</b>	
<i>Midler til rådighed på Byfornyelsesrammen</i>	
Bevillingen Byfornyelse anlæg (3 x 164 mio. kr.)	492,0
Overbooking til bygningsfornyelse (70% af 15% af 164 mio. kr.)	51,7
Udligning af forhåndsdisponering af 2024 ramme til ny områdefornyelse i 2023	-19,7
Forventet udisponerede midler til gårdhaver, ultimo 2023	60,3
<b>Til disponering 2024-26 i alt</b>	<b>584,3</b>
<i>Forventede disponeringer fra byfornyelsesrammen</i>	
Forventede disponeringer til bygningsfornyelse	-336,3
Forventede disponeringer til gårdhaver	-149,6
Forventede disponeringer områdefornyelser	-98,4
<b>Forventede disponeringer i 2024-26 i alt</b>	<b>-584,3</b>
<b>Oversigt over aktivitetsområder:</b>	
<b>Bygningsfornyelse:</b>	
<i>Bygningsfornyelse - midler til rådighed i 2024-26</i>	
60% af 2024-26-bevillinger	295,2
Overbooking til bygningsfornyelse af bevillinger i 2024, 2025 og 2026	51,7
Udligning ift. Gårdhaver inden for 4-årig budgetperiode	-10,6
<b>Bygningsfornyelse i alt til disponering i 2024-26</b>	<b>336,3</b>
<i>Bygningsfornyelse - forventede disponeringer i 2024-26</i>	
Boligkommissionens virke	-3,0
Nye bygningsfornyelser (forelægges BR ultimo 2024)	-104,0
Nye bygningsfornyelser (forelægges BR i ultimo 2025 og 2026)	-229,2
<b>Bygningsfornyelse - forventet disponeret ramme ultimo 2026</b>	<b>-336,3</b>
<b>Gårdhaver:</b>	
<i>Gårdhaver - midler til rådighed i 2024-2026</i>	
16% af 2024-2026-bevillinger	78,7
Udligning ift. Bygningsfornyelser inden for 4-årig budgetperiode	10,6
Forventet udisponerede midler til gårdhaver, ultimo 2023	60,3
<b>Fælles gårdhaver i alt til disponering i 2024-2026</b>	<b>149,6</b>
<i>Gårdhaver - forventede disponeringer i 2025-2027</i>	
Frigivelse af midler til anlæg af 5 gårdhaver (medio 2024)	-22,8
Frigivelse af midler til projektudvikling af 6 gårdhaver (medio 2024)	-2,4
Frigivelse af midler til anlæg af 6 gårdhaver (medio 2024)	-34,5
Nye gårdhaver (forelægges BR i 2025-26)	-89,9
<b>Gårdhaver i alt - forventet disponeret ramme ultimo 2026</b>	<b>-149,6</b>
<b>Områdefornyelser:</b>	
<i>Områdefornyelser - midler til rådighed i 2024-2026</i>	
24% af 2025-27-bevillinger	118,1
Udligning af forhåndsdisponering af 2024 ramme til ny områdefornyelse i 2023	-19,7
<b>Områdefornyelser i alt til disponering i 2024-26</b>	<b>98,4</b>
<i>Områdefornyelser - forventede disponeringer i 2024-2026</i>	
Områdefornyelse Hørgården (forelægges BR 2024)	-59,1
Midler til nye områdefornyelser	-39,3
<b>Områdefornyelser i alt - forventet disponeret ramme ultimo 2026</b>	<b>-98,4</b>

(a)

(a)



# Hvad er byfornyelse?

2023





# Hvad er byfornyelse?

Byfornyelse sikrer sammenhæng og tryghed i byen, adgang til grønne områder, og ordentlige boligforhold - i samarbejde med københavnere. Alle tre indsats under støtter helhedsorienteret renovering og udvikling af den eksisterende by, med blik for Københavns sociale, miljømæssige og økonomiske bæredygtighed.

København har fortsat et større byfornyelsesbehov end resten af landet. Mange ældre etageejendomme skal energirenoveres, hvis byen skal nå sine klimamål og der er stadig en del boliger uden basale installationer som toilet og bad i lejligheden. Københavnerne har mindre grønt i nabolaget end i resten af landet, og kigger ofte ud ad vinduet på slidte, opdeltede baggårde. Der er samtidig stor forskel på udviklingen i de forskellige byområder - mens nogle er i hastig vækst, ville andre bydele være blandt landets fattigste kommuner, hvis de skulle klare sig selv. Disse udsatte byområder er ofte nedslidte, har færre grønne områder og er isolerede fra den øvrige by.

Med byfornyelsesloven kan kommunen støtte og samarbejde med københavnske fællesskaber - i en boligforening, en karré eller et lokalområde - om at skabe udvikling i byen. Hvert projekt bidrager til at opfylde Københavns mål omkring bl.a. klima, udsat by, biodiversitet, arkitektonisk kulturarv, skybrudssikring og fællesskaber. Som oftest flere på én gang.

## Årlig indsats



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



Etablering af 3-5 nye fælles gårdhaver

Igangsætning af 1 ny områdefornyelse



## 3 indsats

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

— Bygningsfornyelsen / Boliger og bygninger

--- Københavns Gårdhaver / Karréens fællesarealer

..... Områdefornyelsen / Kvarteret

# Bygningsfornyelse

Bygningsfornyelse er indsatser rettet mod renovering og grøn omstilling af private etageboligejendomme, med særlig fokus på nedslidte bygninger og udsat by.

## Formål

Formålet er at sørge for tidssvarende, sunde og gode boliger til københavnernes i byens eksisterende andels-, ejer- og private udlejningsejendomme, og bidrage til at udvikle løsninger, der sikrer grøn omstilling af byens boliger med respekt for Københavns arkitektoniske egenart i samarbejde med københavnernes selv.

Det sker bl.a. gennem indsatser rettet mod etablering af toilet/bad i de boliger, der mangler, støjdempering af boliger plaget af trafikstøj, samt støtte til renovering, vedvarende energi og reduceret energiforbrug. Hermed styrkes indsatsen den sociale, økonomiske og miljømæssige bæredygtighed i København.

## Behovet for bygningsfornyelse

Energikrav og standarder for nybyggeri er løbende skærpet i de sidste mange år. Men 70% af Københavns bygninger er opført før 1961, da det første bygningsreglement trådte i kraft, og mange lever derfor ikke op til nutidige minimumskrav omkring sikkerhed, sundhed og energi. Det påvirker både københavnernes hverdag og byens grønne omstilling.

I 2022 var der iht. Danmarks Statistik 17.237 lejligheder i København uden eget bad og 2.286 uden eget toilet i boligen. Særligt ift. manglende bad ligger København væsentligt over andre byer i 6-by samarbejdet, og Københavns Doughnut 2023 har identificeret dette som en udfordring med løsningsbehov (BR 1. juni 2023). Størstedelen af boligerne uden toilet/bad ligger på Nørrebro, Østerbro, Amager og Indre By.

Mange københavnere er udsat for sundhedsskadelig trafikstøj i deres boliger. Ved seneste måling i 2017 var ca. 135.400 boliger støjbelastet af vejstøj over 58 dB, heraf ca. 22.800 boliger stærkt støjbelastede af vejstøj over 68 dB (Handlingsplan for vejstøj 2018-2023).

Byens boliger står for over halvdelen af Københavns varmemeforbrug – ikke mindst fordi 70% af Københavns boligejendomme er energimærket D eller dårligere. Derfor er både energirenoveringer, opsætning af solceller samt mere energieffektiv ejendomsdrift og adfærd vigtige komponenter i at nå Københavns klimamål. Dette kan samtidig være en vigtig brik ift. at muliggøre fremtidig udrulning af lavtemperaturfjernvarme i byen. Men særligt hos de ikke-professionelle bygningsejere i fx andels- og ejerforeninger mangler der tit viden, overblik og overskud til at igangsætte denne type tiltag.

## Nye løsninger i samarbejde med københavnernes

Grøn omstilling på dette område kræver nye løsninger, der kan implementeres i det ældre byggeri på en måde, der ikke ødelægger byens arkitektur. Det kræver også samarbejder med de private foreninger og udlejere, som ejer og driver en meget stor del af byens ejendomme, så de kan arbejde videre med at skabe gode og grønne boliger indenfor ejendommens fællesskab.

Byfornyelsesloven giver mulighed for, at byfornyelsesindsatserne skaber nye løsninger gennem demonstrationsprojekter, afprøvning af nye tekniske løsninger, opsøgende arbejde og eksperimenterende tilgange til inddragelse af omverdenen.

Eksempler på demonstrationsprojekter er Klimakarréen på Østerbro, Living in Light i Valby, og flere typer røde solceller i Nordvest. Samtidig har det EU-støttede projekt Energitjekket KBH i 2022 gennemført bydækkende opsøgende arbejde overfor E-F-G energimærkede ejendomme med tilbud om konkret rådgivning, og andre eksternt finansierede projekter understøtter arbejdet med cirkulær økonomi og fleksibelt energiforbrug og egenproduktion af grøn energi i fx energifællesskaber.





### **Puljer som københavnernes kan søge støtte fra**

Såfremt der er politisk ønske om det, kan forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen, at der oprettes særskilte puljer, der understøtter Københavns målsætninger og strategier. Puljerne har særskilte ansøgningsforløb, støttesatser og ansøgningsfrister, og fremgår af hjemmesiden:

#### **Byfornyelsepuljer.kk.dk**

I øjeblikket er der således bl.a. Toiletpuljen, Støjpuljen og Bygningsrenoveringspuljen. Herudover er der, som del af Teknik- og Miljøforvaltningens tværgående Klima Taskforce, oprettet puljer til bl.a. Energioptimering i Områdefornyelser, Energitjek, samt Livscyklusanalyser og Energistyring gennem data i den almene sektor.

#### **Bygningsrenoveringspuljen**

Denne pulje støtter helhedsorienterede renoveringer af private boligejendomme, ud fra byfornyelseslovens overordnede kriterier for støtte. Forvaltningen prioriterer indkomne ansøgninger ud fra en samlet faglig vurdering baseret på politisk vedtagne kriterier (se bilag 4, Prioritering af Bygningsfornyelsen 2022), før projekterne indstilles til endelig godkendelse. Fokus er særligt på:

- Installationsmangler: manglende toilet, bad, og/eller fjernvarme
- Placering i udsat by eller indenfor en områdefornyelse
- Dårligt energimærke og/eller stor forbedring i energimærket
- Dårligt indeklima, herunder belastet af trafikstøj
- Projektet demonstrerer/udvikler nye metoder eller tekniske løsninger som vil kunne udbredes til andre københavnske ejendomme (fx ift. grøn omstilling)

Der er i alle projekter fokus på arkitektoniske bevaringsværdier, energioptimering, skybrudssikring, begrønning og at projekterne bidrager mest muligt til det nære bymiljø. De mest nedslidte ejendomme prioriteres højest.

Der er som udgangspunkt én årlig ansøgningsfrist. Ansøgningen er delt i to faser, hvor Københavns Kommune igennem dialog med ansøgerne sikrer kvalitet i projekterne og inviterer de mest relevante ansøgere til at indsende den mere omfangsrige kvalificerede ansøgning i fase to. Støtte til bygningsfornyelser omfatter tilskud til håndværkerudgifter, øvrige omkostninger (fx forsikring og byggelån) og teknisk og administrativ rådgivning, samt genhusning.

#### **Toiletpuljen - pulje til installationsmangler**

Med den eksisterende bygningsfornyelsesindsats etableres årligt ca. 100 wc/bad. For at forbedre flere boliger, afsatte Borgerrepræsentationen 22. august 2019 en pulje på 50 mio. kr. Puljen kan til forskel fra andre puljer også søges af enkeltboliger i etageejendomme. Udover kontant støtte finansierer puljen også en opsøgende indsats via Boligkommissionen



#### **Støjpuljen**

Støjpuljen er målrettet private etageboligejendomme, der er belastede af trafikstøj. Den støtter udskiftning eller støjdemper af vinduer, hvis de nuværende er nedslidte, mindst 25 år gamle og dårligt isoleret mod støj.

Støjpuljen blev først lanceret i 2018, og fik 16. december 2021 en bevilling fra Borgerrepræsentationen på 40 mio. kr. til fortsat at støjdempe boliger i perioden 2022-2024. Støtten dækker 1/3 af ombygningsudgifterne (dog med et max beløb pr. vindue), og puljen søges af den samlede ejendom.

#### **Energitjekket KBH (tidl. CEFUR)**

Opsøgende indsats i 2022 med tilbud om gratis, nyt energimærke til E-F-G mærkede private boligejendomme, samt støtte til at en privat byggeteknisk rådgiver udarbejdede en renoveringsplan. Energitjekket KBH-ejendomme indstillet til støtte fra bygningsrenoveringspuljen havde 72% højere forventet energibesparelse end gennemsnittet for andre ansøgere i 2020-22. Indsatsen er finansieret af den Europæiske Investeringsbank.

### **Egenfinansiering og indfasningsstøtte til lejere**

Støtte til bygningsfornyelse forudsætter en delvis egenfinansiering fra bygningens ejer(e). I alle projekter er der fokus på at fremme tiltag, der bidrager til kommunens visioner og kommer byen til gode - fx facaderenovering og begrønning på facaden.

I udlejningsejendomme giver kommunen ikke kontant støtte til de dele af renoveringen, der tæller som forbedringer og dermed medfører huslejestigninger. I stedet gives indfasningsstøtte, som afbøder stigningen for lejerne. Indfasningsstøtten udgør 2/3 af huslejestigningen i år ét, og nedsættes over 10 år med lige store andele. Forvaltningen skal godkende huslejestigningen, der fastsættes efter de reelle udgifter, ikke omlægning til fri markedsleje.

### **Beboeropbakning**

Et flertal af en ejendoms beboere skal bakke op om et renoveringsprojekt, før det kan modtage støtte. I udlejningsejendomme stiller Københavns Kommune som krav, at mindst 50 % af lejerne skriftligt tilslutter sig renoveringsprojektet i forbindelse med den kvalificerede ansøgning (BR9. juni 2004). Andels- og ejerforeninger skal vedtage projektet iht. foreningens vedtægter og indsende referat fra generalforsamlingen.

### **Genhusning i udlejningsejendomme**

I forbindelse med en byfornyelsessag giver Københavns Kommune støtte til genhusning fra udlejningsejendomme efter byfornyelseslovens minimumsregler. Det betyder, at der tilbydes permanent genhusning når lejeforhøjelsen efter bygningsfornyelsen overstiger 202 kr. pr. m<sup>2</sup> (2022-niveau). Forvaltningen forsøger at minimere udgifterne til genhusning og opfordrer til etablering af midlertidige foranstaltninger som fx toiletvogne i byggeperioden.

### **Tilbagebetaling af støtte**

Hvis modtagere af bygningsfornyelsesstøtte sælger deres ejerlejlighed, andelsforening, udlejningsejendom eller laver ejerskifte i de første 20 år efter renoveringen, skal hele det kontante tilskud betales tilbage. I disse tilfælde vil tilskuddet indtil da i praksis fungere som et rente- og afdragsfrit lån.



### **Boligkommissionen**

Bygningsfornyelse omfatter også Boligkommissionen, der fastlægger og håndhæver den nedre grænse for boligstandarden i København i forhold til brand- og sundhedsfare, samt stærkt utidssvarende boligforhold.

Antallet af københavnere vokser, og der er behov for alle byens boliger. Den store efterspørgsel medfører, at de dårligste boliger ikke altid bliver renoveret på trods af et stort behov. Boligkommissionens opgave er at sikre, at ingen københavnere presses til at bo i en sundhedsskadelig, brandfarlig eller stærkt utidssvarende bolig.

Boligkommissionen kan selvstændigt tage sager op. Kommissionen har pligt til at reagere, hvis den støder på sundhedsskadelige dvs. kondemnabile forhold. Reaktionsmulighederne strækker sig fra forbud mod beboelse over påbud til ejeren om at udføre udbedringsarbejder og påbud om nedrivning. Kommissionen behandler løbende sager i enkeltstående ejendomme, der vedrører boliger med udeliggende toilet, skimmelsvamp og en række andre problemer i forhold til sundheds- og brandfare.

I 2023-25 gennemfører boligkommissionen en særlig opsøgende indsats overfor boliger uden eget toilet i boligen. Denne indsats indgår i en samlet indsats finansieret under Toiletpuljen (BR 2. juni 2022).



# Fælles gårdhaver

Københavns Gårdhaver er renovering af nedslidte og utidssvarende friarealer til fælles, grønne rekreative områder.

## Formål

Københavns Gårdhaver medvirker til at gøre København grønnere og øge livskvaliteten for byens beboere. Ved at konvertere nedslidte baggårde til grønne opholdsrum, skabes rammerne for nye mødesteder, en mangfoldig biodiversitet samt lege- og opholdsmuligheder nær københavnernes boliger. Herudover er der fokus på at skabe ordnede forhold for de praktiske funktioner, såsom affaldshåndtering og cykelparkering.

## Behov for fælles gårdhaver

Gårdarealerne udgør en betydelig del af københavnernes nære rekreative friarealer. Der er ca. 400 baggårde i København (ca. 70.000 boliger) med utidssvarende friarealer. Gårdene er kendetegnet ved at være nedslidte, opdelt af hegn og have få opholdspladser og grønne arealer.

Med etableringen af de fælles gårdhaver nedlægges hegnene mellem ejendommene, hvilket muliggør en bedre udnyttelse af pladsen, da cykelparkering, renovation mv. kan sammentænkes på tværs af matrikelskellene. Herved kan der skabes plads til ophold, grønne områder og leg i de trange baggårde, som er med til at sætte rammerne for de lokale fællesskaber. Gårdhaverne bidrager samtidig til klimasikring ved at forøge de grønne arealer. Hvor det er muligt, afkobles arealet i gårdhaverne og tagvand mod gården fra kloakkerne, og der arbejdes med at tilbageholde og forsinke regnvandet ved skybrud, så belastningen på kloakkerne mindskes, når der er størst behov for det.

Efter anlægningen af en gårdhave stiftes et gårdlaug med repræsentanter fra beboere og ejere. Gårdlauget og beboerne står herefter selv for driften og vedligeholdelsen.

## Prioritering af indsatsen

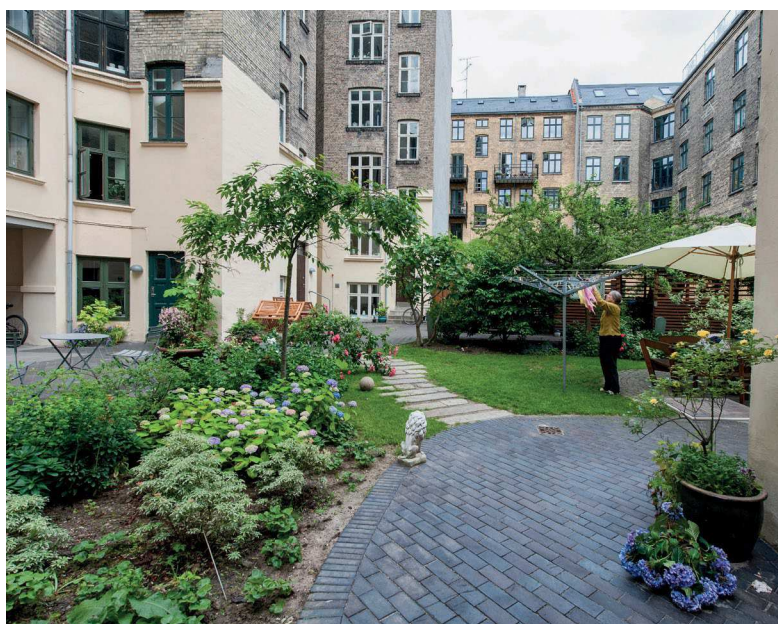
Teknik- og Miljøudvalget vedtog den 19. november 2018 nye prioriteringskriterier for udvælgelsen af gårdhaver fra ventelisten. Kriterierne betyder, at projekter i udsatte byområder/i igangværende områdefornyelser eller projekter med særlig klimatilpasningspotentiale prioriteres.

## Løft af udsatte byområder/ områdefornyelser

Ved at fokusere på gårdhaver i udsatte byområder/ igangværende områdefornyelser, er indsatsen med til at løfte og begrønne trængende kvarterer, hvilket kan fastholde beboere, der ellers ville flytte ud af byen. Ca. 50 % af de potentielle gårdhaver i udsatte byområder er renoveret og ca. 55 % af de potentielle gårdhaver i hele København er renoveret. Forvaltningen arbejder hen i mod at udligne forskellen, som bl.a. skyldes at gårdhaveindsatsen historisk har fokuseret på brokvarterne, der ikke er udsatte byområder, og at der er mange almene boliger i de udsatte byområder, hvor der ikke må etableres fælles gårdhaver med hjemmel i Byfornyelsesloven.

## Fokus på klimatilpasning

Ved at afkoble og tilbageholde regnvandet i gårdhaverne fra kloakken, kan gårdprojekterne være med til at afhjælpe et samfundsproblem med oversvømmelser og fyldte kloakker. I alle nye gårdhaveprojekter arbejdes der derfor med enten nedsivning eller tilbageholdelse af regnvandet – ofte i form af grønne LAR-løsninger, såsom nedsivningsbede. Gårdhavernes klimatilpasningspotentiale afhænger af de fysiske forhold samt placering i forhold til skybruds- og klimatilpasningsprojekter.





## Kommende indstillinger

Ultimo 2023 forelægges Teknik- og Miljøudvalget en indstilling om den fremtidige prioritering af gårdhaveindsatsen. Her vil Teknik- og Miljøforvaltningen foreslå, at prioriteringen af klimatilpasning samt løft af de udsatte byområder/ områdefornyelser fastholdes. Flere gårdhaver på ventelisten opfylder ikke disse krav og forvaltningen vil derfor foreslå en ny model for udvælgelse og igangsættelse af projekter.

## Demonstrationsprojekter

Der arbejdes løbende med demonstrationsprojekter i de fælles gårdhaver. På nuværende tidspunkt er demonstrationsprojektet Klimakarréen i anlæg og forvaltningen er i gang med at evaluere på resultaterne fra Fremtidens Gårdhaver med LAR. Projekterne har fokus på at udvikle nye måder til klimatilpasning og lokal afledning af regnvand, der samtidig skal skabe øget livskvalitet og nye måder at sammentænke regnvand, ophold og aktiviteter.

Hvis der er politisk ønske om det, kan forvaltningen indstille til Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen, at der vælges projekter med temaer, der understøtter Københavns målsætninger og strategier fx klimatilpasning, miljøvenlige materialer og genbrug, biodiversitet, beboerinddragelse, sociale relationer i gården, tryghed eller belysning.

## Medfinansiering

I den nuværende praksis er der ikke krav om privat medfinansiering, men i udviklingsprocessen for gårdene opfordres ejerne til at renovere deres kloakker, forsyningsledninger og lignende, og de bidrager ofte økonomisk til indretningen af gården ved fx at finansiere skure, cykelstativer eller andet inventar.

Københavns Gårdhaver har i 2019 foretaget en undersøgelse af hvor meget ejendomsjerne medfinansierer i gårdhaveprojekterne. Undersøgelsen er lavet via stikprøver i udvalgte projekter, hvor det har været muligt at indhente data omkostningsfrit. Projekter hvor rådgivere og entreprenører har skulle tilvejebringe oplysningerne er derfor ikke inkluderet. Der er blevet undersøgt 14 projekter anlagt i perioden 2017-2019.

I de 14 undersøgte projekter er der medfinansieret ca. 16,7 mio. kr. i alt, hvilket svarer til ca. 1,2 mio. kr. pr. projekt. Dette betyder, at ejendomsjerne gennemsnitlig lægger 26 % oven i den offentlige investering og at ejendomsjerne har medfinansieret 1 kr. for hver 4 offentlig kr., der er investeret (ejendomsjerne har finansieret 20,6 %).

Medfinansieringen er ofte kendetegnet ved:

- Kloak- og drænararbejde. Det er en privat udgift at renovere og vedligeholde kloakkerne. Hvis kloakarbejder udføres i forbindelse med gårdhaveprojektet (når gården alligevel graves op), kan der være besparelser at hente. Foreningerne opfordres derfor til at få eftersat deres kloakker og udbedre eventuelle problemer med dem i forbindelse med gårdhaveprojektet.
- Finansiering af delelementer, der er udgået eller sparet væk i processen. Dette kan fx være tømrerarbejde på skraldeskure eller plantebede.
- Tilkøb af inventar fx nedgravede affaldsløsninger, specielle former for belægning eller overdækning af cykelparkering.

Forvaltningen arbejder for at øge medfinansieringen, men ser samtidig en udfordring ved, at gårdhaverne prioriteres ud fra at være placeret i udsatte byområder/i igangværende områdefornyelser, hvor de økonomiske midler ofte er trange. Det er derfor en balancegang, hvor et ønske om medfinansiering ikke skal medføre, at indsatsen svækkes i de udsatte byområder og områdefornyelserne.

## Status på gårdhaveindsatsen

- I perioden 2022 - 2023 er der færdig anlagt 13 gårdhaver
- Der står 14 karréer på ventelisten til at få et etableret en ny gårdhave. Alle karréer har dokumenteret over for forvaltningen, at der er et ønske blandt beboerne om en ny gårdhave.
- Demonstrationsprojekterne Klimakarréen er i anlæg og står færdig i starten af 2024
- Resultaterne fra Fremtidens Gårdhaver er ved at blive indsamlet og evalueret, så de kan formidles videre.

# Områdefornyelse

Områdefornyelser er strategiske og helhedsorienterede indsatser, der gennemføres i et geografisk afgrænset byområde.

## Formål

Formålet med indsatsen er at starte en positiv udvikling, der kan bringe et udsat byområde op på niveau med resten af København.

## Behovet for områdefornyelser

På trods af at København er en by i hastig vækst, er der flere områder, hvor udviklingen går i en negativ retning. Det er områder, der har en overrepræsentation af socialt udsatte borgere, utryghed, ringere sundhed, negativ social arv, normbrydende adfærd mv. Områderne er nedslidte, har færre grønne nærområder og er ofte isolerede fra den øvrige by. Uden en ekstraordinær indsats, er der risiko for, at den negative udvikling vil fortsætte og at forskellen mellem de københavnske byområder vil stige.

## Forankret lokalt

Områdefornyelserne i København er baseret på et tæt og forpligtende samarbejde med lokalområdet. Der etableres en lokal styregruppe bestående af borgere, erhvervs- og foreningsliv, private og offentlige institutioner, samt repræsentanter fra alle kommunens forvaltninger. Områdefornyelsen drives af et lokalt forankret sekretariat.

Områdefornyelsens overordnede ramme beskrives i en kvarterplan, der indeholder et katalog over de fysiske, sociale og kulturelle projekter, områdefornyelsen vil gennemføre. Kvarterplanen udvikles i samarbejde med lokale borgere og aktører, samt kommunens forvaltninger. Styregruppen godkender kvarterplanen inden den sendes til politisk godkendelse.

## Udpegning af nye områdefornyelser

Områdefornyelserne udpeges med udgangspunkt i de 16 udsatte byområder (svarende til ca. 13 pct. af byen), der er defineret i Politik for Udsatte Byområder (BR 22. juni 2017).

Med Københavns Kommunes særlige indsats for at få almene boligområder af regeringens ghettoliste, har områdefornyelsen særligt fokus på de udsatte boligområder.

Det er Teknik- og Miljøudvalget, der beslutter afgrænsningen af det byområde, hvor områdefornyelsen igangsættes. Byområdet udpeges på baggrund af en kvalitativ og kvantitativ analyse af de udsatte byområder og af områdernes udfordringer og potentialer.

Erfaringen fra de sidste 24 års arbejde med områdefornyelser i København viser, at en områdefornyelses mulighed for at skabe varige forandringer i et byområde er størst, når den gennemføres samtidig med andre indsatser i byområdet. Det kan være bygningsfornyelser i private ejendomme, initiativer i fysiske helhedsplaner i almene boligafdelinger, etablering af fælles gårdhaver, renoveringer af skoler, idrætsparker, realisering af skybrudsprojekter mv. Udpegningen af en områdefornyelse handler derfor også om at time indsatsen i forhold til andre større offentlige eller private investeringer.



## Håndtering af regeringens parallelsamfundsområder

Områdefornyelserne har siden 2019 været indtænkt som et redskab til at få udsatte boligområder af regeringens ghettoliste. For boligområder der er i risiko for at blive "hårde ghettoer", udarbejder Teknik- og Miljøforvaltningen forandringsplaner. Forandringsplanerne er særlige fysiske indsatser identificeret og udviklet i samarbejde mellem kommunen og boligselskaberne. En del af forandringsplanernes indsatser skal gennemføres i regi af områdefornyelser i de respektive områder.

En central opgave for områdefornyelserne er at sikre en sammenhængende udvikling af det udsatte boligområde, det omkringliggende udsatte byområde og det kvarter områderne er en del af.

## Områdefornyelsesindsatsen i 2023-2026

I efteråret 2023 sendes kvarterplanen for Områdefornyelsen Bispeengen, der ligger omkring den almene boligafdeling Lundtoftegade, til godkendelse i Teknik- og Miljøudvalget. Efterfølgende påbegyndes arbejdet med at udarbejde en kvarterplan for den områdefornyelse, der skal understøtte udviklingen i omkring boligafdelingen Hørgården. Kvarterplanen for denne områdefornyelse sendes til godkendelse i Teknik- og Miljøudvalget medio 2024.

Den næste områdefornyelse der skal opstartes bliver i forlængelse af den forandringsplan for Gadelandet/Husumgård, som blev besluttet igangsat med Budget 2024. Arbejdet med kvarterplan for Områdefornyelsen i området Gadelandet/Husumgård vil blive opstartet i 2025 og efter godkendelse i TMU vil den starte op med lokalt sekretariat 2026.

Ultimo 2023 vil der blive igangsat en evaluering af Københavns Kommunes indsats i de udsatte byområder med fokus på kommunens arbejde med parallelsamfunds virkning på områder med områdefornyelse. Evalueringen vil tage udgangspunkt i de seneste fem besluttede områdefornyelser. Der vil løbende blive orienteret om resultaterne. Evalueringen forventes afsluttet i 2030, men der vil være devalueringer undervejs.

### Fakta

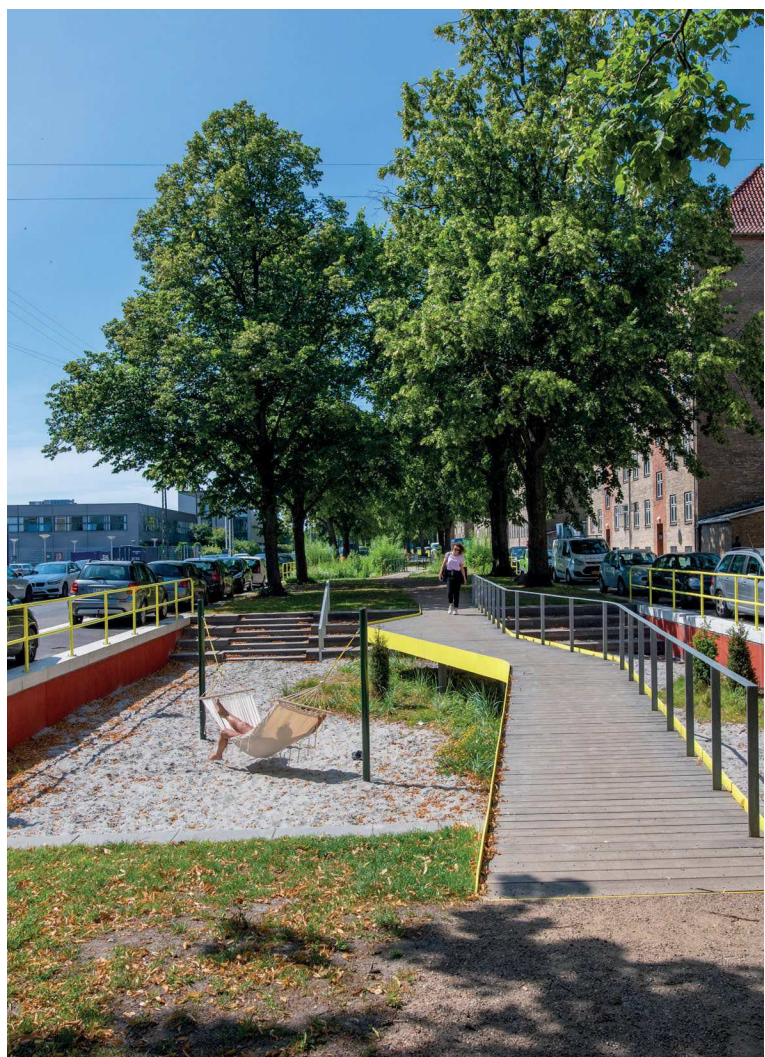
**Kvarterplan:** Beskriver visionen for områdefornyelserne og de projekter områdefornyelsen vil gennemføre.

**Udviklingsplan:** Hvis et område defineres som en "hård ghetto", skal der laves en udviklingsplan, der beskriver, hvordan andelen af almene familieboliger reduceres til højst 40 pct.

**Forandringsplan:** Et overordnet styringsdokument for de indsatser, der gennemføres i de områder, der af regeringen er udpeget som ghettoområder.

**Fysisk helhedsplan:** En plan for et fysisk renoveringsprojekt af en almen boligafdeling.

**Boligsocial helhedsplan:** En plan for de boligsociale aktiviteter, der skal gennemføres i et udsat alment boligområde.



## TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN

Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold

Foto Troels Heien og Ursula Bach, Københavns Kommune  
Layout TMF MKB

September 2023