



## Notat

### Byfornyelsesredegørelse 2024

#### Resumé

Teknik- og Miljøudvalget orienteres årligt om den samlede økonomi for byfornyelsesområdet (områdefornyelse, gårdhaver og bygningsfornyelse). I Byfornyelsesredegørelsen gennemgås hvilke politiske beslutninger, der har disponeret midler til nye projekter fra byfornyelsesrammen i 2023, samt hvilke aktiviteter Teknik- og Miljøforvaltningen forventer at indstille i årene 2024-2027. Herudover orienteres Teknik- og Miljøudvalget om en regnskabsteknisk annullering af den økonomiske overbooking på gårdhaveområdet fra årene 2017-2021.

#### Sagsfremstilling

Københavns Kommunes byfornyelsesindsats består af tre dele: Områdefornyelse, gårdhaver, og bygningsfornyelse. Indsatsen finansieres samlet via byfornyelsesrammen (BR 21. august 2014), 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 indenfor hver indsats efter regnskabsaflægning. Den årlige bevilling til byfornyelsesområdet reguleres ikke i takt med inflationen (p/l-regulering) og har derfor været uændret siden 2017.

Økonomitabeller vedlægges som bilag 1. Intromateriale til Byfornyelsesområdet opdateret i 2024 vedlægges som bilag 2.

#### Områdefornyelse

Områdefornyelsesindsatserne i København arbejder strategisk og helhedsorienteret med at løfte kommunens udsatte byområder (jf. Politik for Udsatte Byområder, BR 22. juni 2017). Siden 2019 har områdefornyelserne desuden arbejdet for at understøtte en positiv udvikling af de almene boligområder, der har været udpeget som "parallelsamfund" eller "forebyggelsesområde" på statens lister (jf. parallelsamfundslovgivningen).

Områdefornyelsen igangsætter en positiv udvikling gennem en kombination af fysiske, sociale og kulturelle indsats som fx byrumsforbedringer, styrkede forbindelser ind i og gennem kvarteret, styrkede kultur- og fritidstilbud, understøttelse kvarterets fællesskaber og foreningsliv eller ved understøtte kernerdriften så fx børn og unge rustes bedre til at

30-05-2024

Sagsnummer i F2  
2024 - 3178

Dokumentnummer i F2  
125301

Sagsnummer i eDoc  
2024-0046813

Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold

Islands Brygge 37  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

gennemføre folkeskolen og starte på en ungdoms- eller videregående uddannelse.

I 2023 blev der afsat følgende midler til områdefornyelse fra den kommunale byfornyelsesramme:

- 59,1 mio. kr. til Områdefornyelse Bispeengen i Lundtoftegade-kvarteret på Nørrebro (BR 30. november 2023).
- 1,0 mio. kr. til evaluering af områdefornyelsesindsatsen (BR 30. november 2023).

Medio 2024 vil Teknik- og Miljøudvalget få forelagt Kvarterplan for Områdefornyelse Sønderbro til godkendelse. Kvarterplanen har til formål at sikre en koordineret og helhedsorienteret udvikling af Sønderbro-kvarteret, der bl.a. dækker Sundholm og boligområderne Hørgården og Gullandsgården, der begge er udpeget som "forebyggelsesområde" på statens parallelsamfundslister. Områdefornyelsen understøtter således også implementeringen af Forandringsplan for Hørgården (BR 1. juni 2023). Kvarterplanen bygger på omfattende inddragelse af områdets beboere, brugere, institutioner, erhvervsdrivende, foreninger mv.

Ved Budget 2024 (27. november 2023) (A, B, C, F, I, O og V) blev der afsat 2,5 mio. kr. til udarbejdelse af forandringsplan for boligområdet Husum Nord, der er udpeget som "forebyggelsesområde" på statens parallelsamfundslister. Forandringsplanen skal følges op af en områdefornyelse, der kan sikre en sammenhængende udvikling af det udsatte boligområde og det omkringliggende kvarter, ligesom nogle af projekterne i forandringsplanen forventes at kunne gennemføres i regi af områdefornyelsesindsatsen. Området har behov for en ekstra indsats, som kan understøtte en positiv udvikling af området og modvirke, at det igen havner på statens ghettoliste. Derfor forventer Teknik- og Miljøforvaltningen ultimo 2024 eller primo 2025 at fremlægge beslutning om igangsættelse af en områdefornyelse i Husum Nord. Teknik- og Miljøforvaltningen forventer herudover at fremlægge beslutning til Teknik- og Miljøudvalget om, hvor den næste områdefornyelse skal igangsættes i 2026.

### **Gårdhaver**

Gårdhaveindsatsen har til formål 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. Indsatsen målrettes gårdhaverne i udsatte byområder / områdefornyelser samt de karréer, hvor der er størst potentiale for at arbejde med klimatilpasning.

Teknik og Miljøudvalget har på mødet den 6. maj 2024 vedtaget nye udvælgelseskriterier for den fremtidige prioritering af gårdhaveindsatsen, som indbefatter nye udvælgelseskriterier for kommende gårdhaveprojekter. Med strategien fastholdes prioriteringen af udsatte byområder / områdefornyelser samt projekter med klimatilpasningspotentiale, men disse suppleres med kriterier om friarealernes størrelse, kompleksitet og den eksisterende gårds stand. Ydermere blev det besluttet at

åbne ventelister for gårdhaverne og tage evalueringen af demonstrationsprojekterne Fremtidens Gårdhaver til efterretning.

Ultimo 2024 vil forvaltningen forelægge Teknik- og Miljøudvalget 5 gårdhaver til endelig beslutning og udmøntning af anlægsbevilling. Herudover vil en række nye gårdhaveprojekter blive indstillet til igangsættelse.

Siden 2017 har forvaltningen indberegnet overbooking af gårdhavernes bevilling, når der skulle igangsættes nye projekter. Dette skyldes, at der historisk var en række projekter, som ikke blev realiseret grundet manglende lokal opbakning. I 2022 blev proceduren for igangsættelse af gårdhaveprojekter ændret og man overgik til en model, hvor Teknik- og Miljøudvalget tog beslutning om, hvilke projekter, der skulle startes op. Ydermere frigiver Teknik- og Miljøudvalget nu byfornyelsesmidler til projektudviklingen. Dette betyder, at den forhenværende model med overbooking ikke længere er relevant og forvaltningen stoppede derfor fra 2022 med at overbooke gårdhavernes andel af Byfornyelsesrammen. Forvaltningen ser generelt et meget lavt frafald af gårdhaveprojekter, og der er derfor i 2023 gennemført en regnskabsteknisk annullering af den overbooking, som er foretaget på området i 2017-21 (svarende til i alt 35,1 mio. kr.) med henblik på at undgå overforbrug.

### Bygningsfornyelse

Bygningsfornyelsesindsatsen i København arbejder helhedsorienteret med den eksisterende private boligmasse og har fokus på tre hovedformål, som tager afsæt i bredere kommunale strategier omkring bl.a. klima, arkitektur, støj og udsat by (jf. "Prioritering af Bygningsfornyelsen 2022", Bilag 2 til Byfornyelsesredegørelse 2022, TMU 13. juni 2022):



**Sunde og sikre boliger til alle københavnere**



**Bevaring og fremtidssikring af Københavns arkitektoniske egenart**



**Grøn omstilling af byens private boligejendomme**

Hovedparten af midlerne til bygningsfornyelse anvendes i dag som direkte tilskud til renovering af nedslidte ejendomme, herunder udbedring af manglende toilet/bad, støjdemping 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. Bl.a. har det EU-finansierede Energitjekket KBH via opsøgende arbejde til dårligt energimærkede ejendomme øget

klimaeffekten af de kommunale byfornyelsestilskud i 2022-2023 til en 74% større gennemsnitlig forventet energibesparelse end i andre byfornyelsesejendomme, som modtog støtte i 2020-2022.

I 2023 blev der afsat følgende midler til bygningsfornyelse fra den kommunale byfornyelsesramme (inkl. gendisplayering af tilbageførte midler):

- 78,4 mio. kr. til bygningsfornyelse med særligt energifokus via Energitjekket KBH (14 ejendomme med 617 boliger) (BR 1. juni 2023)
- 1,0 mio. kr. til Boligkommissionens virke (BR 14. december 2023)
- 112,7 mio. kr. til bygningsfornyelse af 16 ejendomme med 1059 boliger (BR 14. december 2023)

I 2024-2027 forventer forvaltningen fortsat årligt at indstille ejendomme til bygningsfornyelsesstøtte, samt at indstille en fortsættelse af støjpuljen til støjbelastede ejendomme i 2025-2027 i forbindelse med ny Handlingsplan for vejstøj 2024-2029. Herudover forventer forvaltningen løbende at indstille godkendelse af indtægtsbevillinger til eksternt finansierede udviklingsprojekter på området.

Med udgangspunkt i Teknik- og Miljøudvalgets nye vision "Vores København" (TMU 29. januar 2024), kommende klimaplan mv. ser forvaltningen potentiale i at øge den opsøgende og faciliterende indsats omkring renovering og fremtidssikring af københavnernes hjem. Når der er sket politisk beslutning vedrørende nye politikker, strategier og handleplaner under TMF-visionen vil forvaltningen derfor vurdere, om dette giver anledning til at indstille nye typer indsatser som del af bygningsfornyelsen til politisk beslutning.

### **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.

### **Økonomi**

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

### **Videre proces**

Forvaltningen vil løbende indstille konkrete byfornyelsesprojekter til politisk behandling. Herigennem vil de midler, der her er redegjort for, blive udmøntet og frigivet. Teknik- og Miljøudvalget vil modtage næste Byfornyelsesredegørelse i foråret 2025.

Vicedirektør  
Peter Højer



## Bilag 1 Byfornyelsesredegørelse 2024 økonomitabeller

30-05-2024

Dette bilag viser, hvordan midlerne fra den årlige byfornyelsesramme *Byfornyelse - anlæg* er disponeret igennem politiske beslutninger i 2023, og hvordan forvaltningen forventer at de disponeres via nye indstillinger i 2024-2027. Til sidst i bilaget redegøres mere generelt for principperne for byfornyelsesrammen. Byfornyelsesrammen reguleres ikke for inflation/pris- og lønudvikling (p/l-regulering).

Sagsnummer i F2  
2024 - 3178

Dokumentnummer i F2  
125301

Sagsnummer i eDoc  
2024-0046813

### Områdefornyelse økonomitabeller

Tabel 1.1 Økonomi for områdefornyelse 2023

<b>Områdefornyelser 2023</b>		mio.kr.
<i>Områdefornyelser - midler til rådighed i 2023</i>		
24% af 2023-bevilling		39,4
Forhåndsdisponering fra 2024-bevilling til ny områdefornyelse		19,7
Forhåndsdisponering fra 2026-bevilling til evaluering		1,0
<b>Områdefornyelser i alt til disponering i 2023</b>		<b>60,1</b>
<i>Områdefornyelser - forventede disponeringer i 2023</i>		
Områdefornyelse Bispeengen (tidl. Lundtoftegade) (BR 30. november 2023)		-59,1
Evaluering af Områdefornyelsesindsatsen (BR 30. november 2023)		-1,0
<b>Områdefornyelse i alt - forventet disponeret ramme ultimo 2023</b>		<b>-60,1</b>
<b>Områdefornyelser - udisponeret ramme ultimo 2023</b>		<b>0,0</b>

Tabel 1.2 Forventet økonomi for områdefornyelse 2024

<b>Områdefornyelser 2024</b>		mio.kr.
<i>Områdefornyelser - midler til rådighed i 2024</i>		
24% af 2024-bevilling		39,4
Udligning af forhåndsdisponering af 2024 ramme til ny områdefornyelse i 2023		-19,7
Forhåndsdisponering fra 2025-bevilling til ny områdefornyelse i 2024		39,4
<b>Områdefornyelser i alt til disponering i 2024</b>		<b>59,1</b>
<i>Områdefornyelser - forventede disponeringer i 2024</i>		
Områdefornyelse Sønderbro (tidl. Hørgården) (BR medio 2024)		-59,1
<b>Områdefornyelse i alt - forventet disponeret ramme ultimo 2024</b>		<b>-59,1</b>
<b>Områdefornyelser - udisponeret ramme ultimo 2024</b>		<b>0,0</b>

Tabel 1.3 Forventet økonomi for områdefornyelse 2025-2027

<b>Områdefornyelser:</b>		
<i>Områdefornyelser - midler til rådighed i 2025-2027</i>		
24% af 2025-27-bevillinger		118,1
Udligning af forhåndsdisponering af 2025 ramme til ny områdefornyelse i 2024		-39,4
Udligning af forhåndsdisponering af 2026 ramme til evaluering (BR 30. november 2023)		-1,0
<b>Områdefornyelser i alt til disponering i 2025-27</b>		<b>77,7</b>
<i>Områdefornyelser - forventede disponeringer i 2025-2027</i>		
Områdefornyelse i Husum Nord (forventes forelagt BR i 2025)		-58,1
Midler til nye områdefornyelser		-19,6
<b>Områdefornyelser i alt - forventet disponeret ramme ultimo 2027</b>		<b>-77,7</b>

Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold  
Sjællandsbrygge 37  
12300 København S  
EAN-nummer  
5798009809452

## Gårdhaver økonomitabeller

Tabel 2.1 Økonomi for gårdhaver 2023

<b>Gårdhaver 2023</b>		mio.kr.
<i>Gårdhaver - midler til rådighed i 2023</i>		
	16% af 2023-bevilling	26,2
(a)	Udligning ift. Bygningsfornyelser inden for 4-årig budgetperiode	10,0
	Udisponerede midler til gårdhaver i 2022	17,0
	<b>Fælles gårdhaver i alt til disponering i 2023</b>	<b>53,2</b>
<i>Gårdhaver - forventede disponeringer i 2023</i>		
	Annullering af overbooking for gårdhaveprojekter 2017-2021	-35,1
	<b>Gårdhaver i alt - forventet disponeret ramme ultimo 2023</b>	<b>-35,1</b>
	<b>Gårdhaver - udisponeret ramme ultimo 2023</b>	<b>18,1</b>

Tabel 2.2 Forventet økonomi for gårdhaver 2024

<b>Gårdhaver 2024</b>		mio.kr.
<i>Gårdhaver - midler til rådighed i 2024</i>		
	16% af 2024-bevilling	26,2
(b)	Udligning ift. Bygningsfornyelser inden for 4-årig budgetperiode	10,6
	Udisponerede midler til gårdhaver i 2023	18,1
	<b>Fælles gårdhaver i alt til disponering i 2024</b>	<b>55,0</b>
<i>Gårdhaver - forventede disponeringer i 2024</i>		
	Indstilling om nye prioriteringskriterier for gårdhaveprojekter (primo 2024)	-
	Frigivelse af midler til anlæg af 5 gårdhaver (ultimo 2024)	-22,8
	Frigivelse af midler til projektudvikling af 6 gårdhaver (ultimo 2024)	-2,4
	<b>Gårdhaver i alt - forventet disponeret ramme ultimo 2024</b>	<b>-25,2</b>
	<b>Gårdhaver - udisponeret ramme ultimo 2024</b>	<b>29,8</b>

Tabel 2.3 Forventet økonomi for gårdhaver 2025-2027

<b>Gårdhaver:</b>		
<i>Gårdhaver - midler til rådighed i 2025-2027</i>		
	16% af 2025-2027-bevillinger	78,7
	Forventet udisponerede midler til gårdhaver, ultimo 2024	29,8
	<b>Fælles gårdhaver i alt til disponering i 2024-2026</b>	<b>108,5</b>
<i>Gårdhaver - forventede disponeringer i 2025-2027</i>		
	Frigivelse af midler til anlæg af 6 gårdhaver (medio 2025)	-34,5
	Nye gårdhaver (forelægges BR i 2026-27)	-74,0
	<b>Gårdhaver i alt - forventet disponeret ramme ultimo 2027</b>	<b>-108,5</b>

## Bygningsfornyelse økonomitabeller

I forbindelse med tilsagn om støtte til bygningsfornyelse er der erfaringsmæssigt nogle af de private bygherrer som annullerer deres projekt. Der gives derfor tilsagn svarende til en overbooking/forventet mindreforbrug på 17,5%. Mer/mindreforbrug i forhold til denne overbooking udlignes ifbm. indstilling af fremtidige bygningsfornyelsesprojekter.

Tabel 3.1 Økonomi for bygningsfornyelse 2023

	mio.kr.	heraf overbooking/ forventet mindre- forbrug (mio. kr.)
<b>Bygningsfornyelse 2023</b>		
<i>Bygningsfornyelse - midler til rådighed i 2023</i>		
60% af 2023-bevilling	98,4	
Overbooking til bygningsfornyelse af 2023 bevilling (70% af 15% af 164 mio. kr.)	17,2	17,2
Ubenyttet 2023-overbooking	-2,2	-2,2
Midler disponeret til ekstra energirenoveringer i 2022-23 (ud af i alt 35 mio. kr. disponeret BR 16. december 2021, inkl. 17,5% overbooking)	28,5	4,2
(a) Udligning ift. Gårdhaver inden for 4-årig budgetperiode	-10,0	
Uforbrugte midler efter regnskabsafslæggelser i 2022 (52,8 mio. kr. + 17,5% overbooking)	62,0	9,2
<b>Bygningsfornyelse i alt til disponering i 2023</b>	<b>194,0</b>	<b>28,5</b>
<i>Bygningsfornyelse - disponeringer i 2023</i>		
Bygningsfornyelse med særligt energifokus via EnergitjekketKBH (14 ejendomme med 617 boliger) (BR 1. juni 2023)	-78,4	-11,7
Boligkommissionens virke (BR 14. december 2023)	-1,0	
Bygningsfornyelser 2023 (16 ejendomme med 1059 boliger) (BR 14. december 2023)	-112,7	-16,8
<b>Bygningsfornyelse ialt - forventet disponeret ramme ultimo 2023</b>	<b>-192,1</b>	<b>-28,5</b>
<b>Bygningsfornyelse - udisponeret ramme ultimo 2023</b>	<b>1,9</b>	

Tabel 3.2 Forventet økonomi for bygningsfornyelse 2024

	mio.kr.	heraf overbooking/ forventet mindre- forbrug (mio. kr.)
<b>Bygningsfornyelse 2024</b>		
<i>Bygningsfornyelse - midler til rådighed i 2024</i>		
60% af 2024-bevilling	98,4	
Overbooking til bygningsfornyelse af 2024 bevilling (70% af 15% af 164 mio. kr.)	17,2	17,2
Ubenyttet 2024-overbooking	-1,7	-1,7
(b) Udligning ift. Gårdhaver inden for 4-årig budgetperiode	-10,6	
Udisponerede midler til bygningsfornyelse i 2023	1,9	
<b>Bygningsfornyelse i alt til disponering i 2024</b>	<b>105,2</b>	<b>15,5</b>
<i>Bygningsfornyelse - forventede disponeringer i 2024</i>		
Boligkommissionens virke (BR ultimo 2024)	-1,0	
Bygningsfornyelser 2023 (BR ultimo 2024)	-104,2	-15,5
<b>Bygningsfornyelse ialt - forventet disponeret ramme ultimo 2024</b>	<b>-105,2</b>	<b>-15,5</b>
<b>Bygningsfornyelse - forventet udisponeret ramme ultimo 2024</b>	<b>-0,0</b>	

Tabel 3.2 Forventet økonomi for bygningsfornyelse 2025-2027

		heraf overbooking/ forventet mindre- forbrug (mio. kr.)
<b>Bygningsfornyelse 2025-27:</b>		
<i>Bygningsfornyelse - midler til rådighed i 2025-27</i>		
60% af 2025-27-bevillinger	295,2	
Overbooking til bygningsfornyelse af bevillinger i 2025, 2026 og 2027	51,7	51,7
Forventet ubenyttet overbooking	-5,8	-5,8
<b>Bygningsfornyelse i alt til disponering i 2025-27</b>	<b>341,1</b>	<b>45,9</b>
<i>Bygningsfornyelse - forventede disponeringer i 2025-27</i>		
Boligkommissionens virke (forelægges BR ultimo 2025, 2026, 2027)	-3,0	
Ny støjpulje 2025-27 (forelægges BR ultimo 2024)	-30,0	
Nye bygningsfornyelser (forelægges BR ultimo 2025)	-79,2	-11,8
Nye bygningsfornyelser (forelægges BR ultimo 2026)	-114,4	-17,0
Nye bygningsfornyelser (forelægges BR i ultimo 2027)	-114,5	-17,1
<b>Bygningsfornyelse - forventet disponeret ramme ultimo 2027</b>	<b>-341,1</b>	<b>-45,9</b>

### Principper for byfornyelsesrammen

Byfornyelsesaktiviteter finansieres af den kommunale byfornyelsesramme, der årligt tilføres midler via indkaldescirkulæret (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.

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.

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.

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

- Gårdhaver: Fra 2022 er der ikke anvendt overbooking, og i 2023 er hele den overbooking som har været anvendt siden 2017 regnskabsteknisk annulleret, da der reelt ikke skete frafald af projekter.
- Bygningsfornyelse: Der regnes med en overbooking på 17,5% i de indstillinger, hvor der gives støtte til bygningsfornyelse, men ikke på andre aktiviteter. Derfor kan der år for år være ubenyttet overbooking/forventet mindreforbrug.

Mer/mindreforbrug på afsluttede anlægsregnskaber (fratrasket evt. overbooking/forventet mindreforbrug) tilbageføres til eller trækkes fra byfornyelsesrammen.





## Notat

### Introduktion til byfornyelse

Teknik- og Miljøudvalget har ansvaret for forvaltning af kommunens opgaver på byfornyelsesområdet, jf. Styrelsesvedtægten § 19, stk. 2, nr. 6 og nr. 9.

Gennem byfornyelsesindsatsen (indsatser inden for områdefornyelse, bygningsfornyelse og gårdhaver) understøtter kommunen forbedrede rammer for københavnernes nærmiljø og hverdag i de nedslidte dele af byen. Indsatserne samarbejder direkte med borgerne med fokus på hhv. udvikling i udsatte byområder, renovering af boligejendomme og etablering af fælles grønne gårdmiljøer.

### Overordnede rammer for byfornyelsen

Byfornyelsesloven (LBK nr. 794 af 27/04/2021) regulerer den kommunale byfornyelsesindsats. Kommunen har primært en sagsbehandlerrolle, hvor Teknik- og Miljøudvalget træffer beslutning om Områdefornyelse (kap. 2), Bygningsfornyelser (kap. 3 og 4) og Friarealer (gårdhaver, kap. 6).

Kommunen varetager herudover en myndighedsrolle via Boligkommissionen (kap. 9), som giver påbud om udbedring af eller forbud mod ophold/ beboelse ved sundheds- eller brandfare i boliger. Boligkommissionen har teknik- og miljøborgmesteren som forperson, og består derudover af to medlemmer fra Teknik- og Miljøudvalget, samt en række eksperter og repræsentanter for boligsektorens parter.

### *Byfornyelsesrammen*

Byfornyelsesrammen er fastsat til 164 mio. kr. årligt (BR 30. marts 2017). Byfornyelsesmidlerne fordeles som udgangspunkt med 60% til bygningsfornyelser, 16% til gårdhaver og 24% til områdefornyelser. Byfornyelsesrammen er ikke blevet pris- og lønreguleret siden 2017 og er dermed ikke fulgt med den generelle prisstigninger i samfundet. Det betyder fx, at den årlige ramme til at gennemføre områdefornyelser de facto er reduceret med 5,7 mio. kr. i 2024 og (estimeret) med 10,3 mio. kr. i 2027.

Hvert år udarbejder forvaltningen en Byfornyelsesredegørelse, der redegør for det forgange års disponeringer, forventninger til det kommende års disponeringer samt forventninger til de kommende fire budgetår (BR 3. juni 2021), jf. "Fremtidig styringsmodel på byfornyelsesområdet" (BR 21. august 2014).

04-03-2024

Sagsnr.  
2021-0315738

Dokumentnr.  
2021-0315738-20

Mobilitet, Klimatilpasning og  
Byvedligehold

Islands Brygge 37, 2300  
København S  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

## **Områdefornyelser**

Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen beslutter og igangsætter områdefornyelserne, som er 6-årige indsats, der gennemføres i geografisk afgrænsede områder, i Københavns udsatte byområder, jf. Politik for Udsatte Byområder (BR 22. juni 2017).

Områdefornyelsernes kerneopgave er at udvikle et område sammen med borgere og brugere af området samt kommunens øvrige forvaltninger. Samskabelsen sker både i forpligtende partnerskaber og gennem mere løst koblede netværk. Områdefornyelsen er en af flere indsats, der støtter op om Politik for Udsatte Byområder.

### *Organisering*

Hver områdefornyelse har et lokalt sekretariat, som har kontor i kvarteret, hvorved sekretariatets medarbejdere er tilgængelige for områdets beboere og aktører og samtidig får viden om, hvad der sker i kvarteret. En styregruppe bestående af lokale beboere og aktører fra kvarteret samt fra kommunens forvaltninger skal sikre, at projekterne udvikles med udgangspunkt i lokale ønsker og behov.

### *Politisk handlerum*

Teknik- og Miljøudvalget beslutter, hvor nye områdefornyelser skal igangsættes. Her vægtes, at området er udpeget som udsat byområde, jf. Politik for Udsatte Byområder, at området har boligområder på statens parallelsamfundslister, og at områdefornyelsesindsatsen kan ske i synergi med andre udviklingsprojekter i området.

Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejder en kvarterplan i dialog med lokale beboere og aktører samt kommunens øvrige forvaltninger. Kvarterplanen beskriver områdefornyelsens vision, mål, projekter og økonomi og besluttet af Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen. Med beslutningen gives den lokale styregruppe mandat til at gennemføre kvarterplanen i samarbejde med sekretariatet og forvaltningen. Områdefornyelsen kan således igangsætte projekter inden for rammerne af kvarterplanen uden yderligere politisk godkendelse. Teknik- og Miljøudvalget får dog forelagt konkretiseringer af større anlægsprojekter, hvor der også tages stilling til afledte driftsomkostninger.

For nogle projekter i kvarterplanen vil der blive søgt supplerende anlægsmidler i de årlige budgetforhandlinger. Hvis der tilføres supplerende midler til et områdefornyelsesprojekt, fremlægges projektet til politisk godkendelse på lige vilkår med andre anlægsprojekter.

## **Bygningsfornyelse**

Københavns Kommune støtter renovering af private andels-, ejer- og udlejningsejendomme. Byfornyelsesloven giver mulighed for at støtte installationsmangler (etablering af fjernvarme og wc/bad), renovering af væsentlig nedslidte bygninger fra før 1960 samt energiforbedrende tiltag i alle private boligejendomme. Loven kræver, at projekter sikrer

eller højner bygningens bevaringsværdi, og kommunen har mulighed for at sætte arkitektoniske, miljømæssige og udførelsmæssige krav.

Overordnet arbejder bygningsfornyelsen for at sikre sunde og sikre boliger til alle københavnere, bevare og fremtidssikre Københavns arkitektoniske egenart, samt fremme grøn omstilling af byens private boligejendomme (jf. Prioritering af Bygningsfornyelsen 2022, bilag til Byfornyelsesredegørelsen, TMU 13. juni 2022). Dette sker gennem støtte til konkrete renoveringsprojekter af nedslidte ejendomme, støtte til demonstrationsprojekter og indsatser, der skal hjælpe fx de dårligst energimærkede ejendomme eller borgere uden toilet og bad i lejligheden i gang med et renoveringsprojekt.

Den modtagne støtte til almindelige renoveringsprojekter skal tilbagebetales, hvis ejendommen sælges med overskud eller skifter status indenfor 20 år. Kommunen giver også støtte til, at evt. lejeforhøjelser i udlejningsejendomme gradvist indføres overfor lejerne hen over 10 år. Udlejningsejendomme kan ikke på baggrund af et bygningsfornyelsesstøttet projekt omlægges til markedsleje efter boligreguleringslovens §19, stk. 2 (tidligere §5, stk. 2).

De tilgængelige puljer er samlet på [byfornyelsespuljer.kk.dk](http://byfornyelsespuljer.kk.dk).

#### Politisk handlerum

Teknik- og Miljøudvalget prioriterer tildeling af støtte til bygningsfornyelse, i udgangspunktet via en årlig indstilling til Teknik- og Miljøudvalget om tildeling af støtte til specifikke renoveringsprojekter udarbejdet på baggrund af forvaltningens behandling af årets ansøgninger. I to målrettede puljer har udvalget uddelegeret ansvaret for tildeling af støtte til forvaltningen (toiletpulje og støjpulje). Udvalget har mulighed for at prioritere budgetmidlerne til de private boliger anderledes, fx i form af opsøgende indsats målrettet særligt bevaringsværdige bygninger, ressourcetsvage ansøgere eller tiltag inden for grøn omstilling og energiforbedringer. Udvalget kan også efterspørge og afsætte midler til demonstrationsprojekter på særligt prioriterede områder.

Efter Teknik- og Miljøudvalgets årlige behandling af indstilling om støtte til bygningsrenoveringer godkender Borgerrepræsentationen frigivelse af midlerne.

#### **Københavns gårdhaver**

Formålet med gårdhave-indsatsen er at etablere fælles gårdhaver i nedslidte og ældre karréer, der giver beboere lokale grønne opholds- og legearealer og optimerer de praktiske funktioner såsom cykelparkering og affaldshåndtering. Indsatsen sikrer, at de private arealer bidrager til at indfri kommunens politikker om løft af udsatte byområder, klimatilpasning, bynatur og bæredygtighed.

#### *Krav om lokal opbakning*

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 27. april 2015 nye principper for den lokale opbakning til gårdhaverne. Alle gårdhaveprojekter skal inden vedtagelsen i Borgerrepræsentationen til afstemning via e-Boks blandt beboerne, ejerne og erhverv, og opbakning skal demonstreres ved at:

- Mere end 2/3 af de afgivne stemmer er positive over for projektforslaget, og
- Ja-ejendommene udgør mere end halvdelen af bruttoetagearealet i karréen (ja-ejendomme er ejendomme, hvor mere end 50% af de afgivne stemmer er for gårdhaveprojektet)

#### Politisk handlerum

Teknik- og Miljøudvalget behandler nye gårdhaveprojekter to gange årligt. I den første behandling besluttet det hvilke projekter, der skal igangsættes. Anden behandling samt udmøntningen af anlægsbevillingen foretages, når beboerne, de erhvervsdrivende og ejerne i gårdhaven har stemt om projektet.

I foråret 2024 forelægges Teknik- og Miljøudvalget en indstilling om den fremtidige gårdhaveindsats samt hvilke kriterier, der skal ligge til grund for prioritering af nye gårdhaveprojekter.