



Bilag 5

Opsamling på aktiviteter under den offentlige høring af Forslag til Kommuneplan 2024

20-11-2024

Sagsnummer eDoc
2024-0349626

Sagsbehandler
Jonathan Tornbjerg Millant

Resumé

Borgerrepræsentationen orienteres om de aktiviteter, der fandt sted i forbindelse med den offentlige høring af forslag til Kommuneplan 2024. Aktiviteterne inkluderer 19 arrangementer og en bred kommunikationsindsats.

Sagsfremstilling

Under den offentlige høring har en række aktiviteter samlet københavnere, relevante aktører og andre interesserede til en dialog om Kommuneplan 2024 (KP24) og udviklingen af København. Aktiviteterne har haft til formål at formidle indholdet i KP24, engagere i dialog om KP24, oplyse om muligheden for at indsende høringssvar, samt kvalificere indholdet i KP24. Aktiviteterne kan opdeles i tre: 1) Arrangementer i samarbejde med eksternt konsulenthus BARK Rådgivning, 2) Øvrige arrangementer og 3) Kommunikationsindsats.

1. Arrangementer i samarbejde med BARK Rådgivning

Økonomiforvaltningen (ØKF) har i samarbejde med BARK Rådgivning planlagt, afviklet og fulgt op på fire arrangementer, der har dannet fundamentet for ØKFs borgerinddragelsesindsats i forbindelse med den offentlige høring. En opsamlingsrapport er blevet udarbejdet på baggrund af de fire arrangementer, der er vedlagt dette notat.

Arrangementerne bestod af tre bydelsmøder samt et temamøde. Bydelsmøderne blev afholdt i de nye byudviklingsområder (Vingelodden, Helgoland og Kløverparken) mens temamødets formål var at fokusere på fremtidens boliger og den mangfoldige by. Der var følgende hovedpointer fra dialogprocessen:

- Overordnet blev det tilkendegivet, at der i udviklingen af København skal lægges vægt på at sikre betalbare boliger, grønne områder og gode muligheder for at tage cyklen, offentlig transport eller gå.
- I de tre nye byudviklingsområder blev det især vægtet højt, at der bør bygges blandede boliger, så der bliver plads til alle, at områderne bør udvikles, så de også tilfører noget positivt til de

ØKF Team Planlægning (2387)

eksisterende bydele, samt at de nye udviklingsområder forbindes til den eksisterende by.

- Til temamødet blev deltagerne under workshopdelen bl.a. spurgt ind til deres vurderinger af tre forskellige borgertypers boligbehov i brutto-areal. For en enlige studerende på 28 år mente størstedelen, at en bolig på 50-59 m² er passende. For en familie på fire blev det vurderet, at 90-109 m² er den optimale boligstørrelse. For et ældre ægtepar var vurderingerne meget varierede.

Ved de fire arrangementer deltog en bred skare af københavnere, interessenter og øvrige interesserede. Alle fire arrangementer levede op til deres formål om at informere om kommuneplanen, samt de respektive byudviklingsområder og boligområdet. Ligeledes havde deltagerne ved arrangementerne mulighed for at gå i dialog med bl.a. grundejere i områderne, samt komme med input til kommuneplanen og den fremtidige udvikling af København. Inputtene har ikke ledt til ændringer i KP24, da inputtene i høj grad er i overensstemmelse med KP24. Inputtene modtaget i forbindelse med bydelsmøderne bliver anvendt i de respektive områders videre udvikling, mens visse nuancer (som fx input til boligstørrelser) af inputtene modtaget i forbindelse med temamødet ikke vurderes at være grundlag for en ændring af boligstørrelsesbestemmelserne.

2. Øvrige arrangementer

En række arrangementer er blevet afholdt af og i samarbejde med eksterne aktører. ØKF har bl.a. samarbejdet med Kultur- og Fritidsforvaltningen om to rundvisninger i forbindelse med Kulturhavnsfestival, med Dansk Arkitektur Center (DAC) i forbindelse med et arrangement for unge københavnere og en MorgenDAC, samt med Kgs. Enghave Lokaludvalg om et arrangement målrettet Københavns ældre. Kommuneplanen havde desuden en stand ved Kulturnat på Københavns Rådhuset, ligesom planen blev præsenteret på en konference for ejendomsbranchen: Estate Zoom: København samt i forbindelse med et arrangement i Byggesocietetet, som optakt til høringen. Flere lokaludvalg har desuden afholdt borgermøder, debataftener, konferencer mm., hvor KP24 er blevet præsenteret og debatteret.

3. Kommunikationsindsats

I forbindelse med høringen har en Kommunikationsindsats ligeledes fundet sted. Den har overvejende haft til formål at øge kendskabet til kommuneplanen og arrangementerne samt informere om muligheden for at indsende høringssvar til KP24. Kommunikationsindsatsen har både fundet sted fysisk (via aribusser og bystandere) og online (via sociale medier og en film).

Økonomi

Afviklingen af de arrangementer, ØKF har planlagt og afholdt, samt kommunikationsindsatsen er afholdt ved brug af midler fra budget 2023, hvor der blev afsat midler til at styrke københavnerinddragelse i byens udvikling – herunder i forbindelse med den offentlige høring af KP24.

Bilag

Herunder findes BARK Rådgivnings opsamlingsrapport på de aktiviteter, som BARK Rådgivningen har udarbejdet i forbindelse med den offentlige høring af KP24.



Sammen om byens udvikling

Opsamling på dialogaktiviteter i forbindelse med den offentlige høring af forslag til Kommuneplan 2024



Indhold

3 — **Introduktion og sammenfatning**

- 4 Indledning
- 5 Koncept - Sammen om byens udvikling
- 6 Aktiviteter
- 7 Metode
- 9 Hovedkonklusioner på tværs af aktiviteter

10 — **Opsamling på bydelsmøder og temamøde**

- 11 Bydelsmøde 1: Vingelodden
- 15 Bydelsmøde 2: Helgoland
- 19 Bydelsmøde 3: Kløverparken
- 23 Temamøde: Fremtidens boliger og den mangfoldige by



Introduktion og sammenfatning

Indledning

Arrangementer om Københavns Kommuneplan 2024

Kommuneplan 2024 sætter rammerne for Københavns fysiske udvikling de næste 12 år. Under den offentlige høring af Kommuneplan 2024 har Københavns Kommune i samarbejde med BARK Rådgivning afviklet fire offentlige arrangementer. Arrangementerne har samlet københavnere, relevante aktører og andre interesserede til en fælles samtale om udviklingen af København og de udfordringer og muligheder, som den bringer med sig¹. Formålet med arrangementerne har været, at:

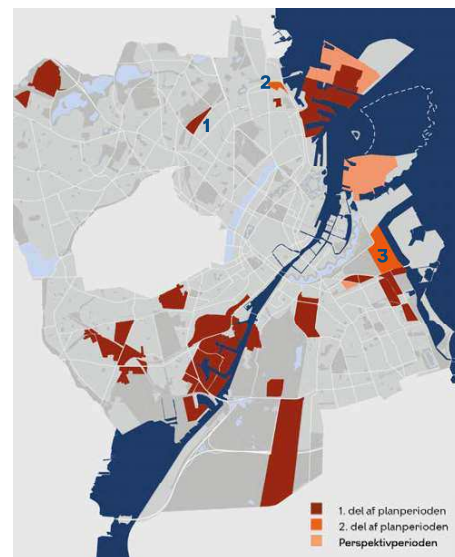
- Udbrede kendskabet til Kommuneplan 2024
- Informere om muligheden for at indsende høringssvar til kommuneplanen
- Give københavnere mulighed for at give input til det videre arbejde med kommuneplanen og de nye byudviklingsområder, som introduceres med Kommuneplan 2024

Input fra de deltagende københavnere ved de fire arrangementer er samlet i denne opsamling.

Arrangementerne har fundet sted i efteråret 2024 og har specifikt bestået af **tre bydelsmøder** – et i hvert af de tre nye byudviklingsområder Vingelodden på Nørrebro, Helgoland ved Svanemøllen St. og Kløverparken i den nye bydel Østthavnen - og **ét temamøde** med overskriften 'Fremtidens boliger og den mangfoldige by', som blev afholdt i folkehuset Spor 10 i Jernbanebyen.

Københavns Kommune har været officiel vært for arrangementerne, som er blevet planlagt og faciliteret af BARK Rådgivning.

Sideløbende med arrangementerne og den offentlige høeringsproces har Københavns Kommune kørt en **digital indsats**, der har haft til formål at informere københavnere om Kommuneplan 2024 og engagere dem i den offentlige høring og de mange arrangementer, som er blevet afholdt. Den digitale indsats har desuden inkluderet et spørgeskema, som spiller sammen med de fire arrangementer. Resultatet af denne indgår i sammenfatningen, der præsenteres på side 9.



Med Kommuneplan 2024 introducerer Københavns Kommune tre nye byudviklingsområder: 1) Vingelodden, 2) Helgoland og 3) Kløverparken. Disse tre fremtidige byudviklingsområder har dannet ramme om de tre bydelsmøder. Læs mere om byudviklingsområderne og rækkefølgeplanen på [kp24.kk.dk](#).

¹ Udover de fire arrangementer præsenteret i denne opsamling, har flere af lokaludvalgene afholdt dialogarrangementer for borgerne ifm. den offentlige høring af Kommuneplan 2024. Ligeledes har Københavns Kommune yderligere afholdt og været repræsenteret ved flere arrangementer for at informere om høringen og Kommuneplan 2024.

Sammen om — byens udvikling



Byens udvikling har mange aktører — Vi har sat forskellige stemmer i spil til bydelsmøderne og temamødet for at give københavnernes et indblik i, hvad byudviklingen er, og hvem der findes bag byudviklingens 'arketyper'. Vi har inviteret nogle af de mennesker og organisationer, der bidrager til byudviklingen på forskellig vis til at holde korte oplæg, så arrangementerne som helhed har givet deltagerne et fælles indblik i perspektiverne fra **grundejere, lokale aktører, faglige fyrtårne og ildsjæle**.

Samtlige arrangementer har indeholdt en **'Spis og Spørg'** samtalesalon som afslutning. Her har der været mulighed for at gå i dialog med de forskellige oplægsholdere, som har repræsenteret de forskellige arketyper i byens udvikling. Københavnerne har derudover haft mulighed for at give deres input til udviklingen af de nye bydele gennem spørgekort og et idéværksted.

Aktiviteter

3 bydelsmøder

Der er afholdt tre bydelsmøder hhv. på Nørrebro ved Vingelodden, på Østerbro ved Helgoland og på Amager ved Kløverparken. Formålet med bydelsmøderne har været at give københavnere mulighed for at komme med input til den fremtidige udvikling samt vise dem rundt på de udpegede udviklingsområder og informere dem om planer og muligheder med afsæt i forskellige perspektiver på byudviklingen.

1 temamøde

Til temamødet "Fremtidens boliger og den mangfoldige by" var der, udover faglige og inspirerende oplæg fra fremtrædende stemmer, mulighed for at deltage i et idéværksted og se en miniudstilling med afgangsprojekter fra Det Kongelige Akademi arkitektskole. Til idéværkstedet blev deltagerne bl.a. bedt om at vurdere, hvor meget plads vi skal bo på i fremtiden, samt beskrive og lave en collage om deres realistiske drømmebolig i København.

Digital indsats

Sideløbende med de fysiske aktiviteter har Københavns Kommune kørt en digital indsats. Hovedformålet har været at orientere københavnere om den offentlige høring af Kommuneplan 2024 samt muligheden for at deltage i arrangementer og indgive officielle høringssvar. Derudover har københavnere, via et online spørgeskema, haft mulighed for at udfylde en prioriteringsøvelse om byudviklingen i København - en øvelse, der også indgik i bydelsmøderne og temamødet.

Dialogen i tal

416 københavnere har deltaget på tværs af de fire arrangementer og prioriteringsøvelsen i den digitale indsats.

Deltagerantallet fordeler sig således:

27 deltog i bydelsmøde 1: Vingelodden.

45 deltog i bydelsmøde 2: Helgoland.

60 deltog i bydelsmøde 3: Kløverparken.

80 deltog i temamødet: Fremtidens boliger og den mangfoldige by.

204 har givet input til prioriteringsøvelsen i den digitale indsats.

Metode

I forbindelse med både bydelsmøder og temamødet har københavnernes haft mulighed for at give deres input ved at udfylde spørgeskort. Disse har både indeholdt spørgsmål til de specifikke bydele samt mere overordnede spørgsmål.

Spørgeskort — Både til bydelsmøderne, til temamødet og i den digitale inddragelse er københavnernes blevet bedt om at tage stilling til nedenstående spørgsmål og prioritere tre ud af 13 på forhånd definerede svarmuligheder på spørgeskortet:

Hvad mener du, er vigtigst at prioritere i byudviklingen af København?

Til bydelsmøderne har københavnernes derudover haft mulighed for at besvare følgende spørgsmål i åbne svarfelter:

Hvad er de største kvaliteter ved Vingelodden/Helgoland/Kløverparken?

Hvad er dit største ønske til den fremtidige udvikling af Vingelodden/Helgoland/Kløverparken?

Til temamødet er københavnernes desuden blevet bedt om at vurdere forskellige målgruppers behov for boligstørrelser. De har også haft mulighed for at lave en collage, som repræsenterer deres drømmebolig i København.

Opsamling — Prioriteringsøvelsen er opsamlet på tværs af samtlige arrangementer og kan ses på den følgende side. Derudover samles der op på hvert arrangement og de temaer, som har karakteriseret arrangementet, både under oplæggene, den afsluttende samtale og i de deltagende københavnernes svar på spørgeskortene. Hvert arrangement præsenteres med citater fra københavnernes spørgeskort.



Hvad mener du, er vigtigst at prioritere i byudviklingen af København? (Udvalgt tre krydser)	Hvad er de største kvaliteter ved Vingelodden?
<input type="checkbox"/> Blandede ejerformer (blandt bolig, private lejligheder, almene lejligheder og ejerlejligheder)	
<input type="checkbox"/> Variation i boligstørrelser	
<input type="checkbox"/> Både altså boliger	
<input type="checkbox"/> Boliger til studerende	
<input type="checkbox"/> Boliger til socialt udsatte	
<input type="checkbox"/> Fokus på ældre i byudviklingen	
<input type="checkbox"/> Grønne områder	
<input type="checkbox"/> Kultur-, idræts- og fritidsfaciliteter	
<input type="checkbox"/> Gode muligheder for at tage cyklen, offentlig transport eller bil	
<input type="checkbox"/> Mange forskellige typer af virksomheder	
<input type="checkbox"/> Bevarening af byens kulturmiljøer	
<input type="checkbox"/> Klimavenligt byggeri	
<input type="checkbox"/> Andet:	

Hvad er dit største ønske til den fremtidige udvikling af Vingelodden?



Hovedkonklusioner — på tværs af aktiviteter

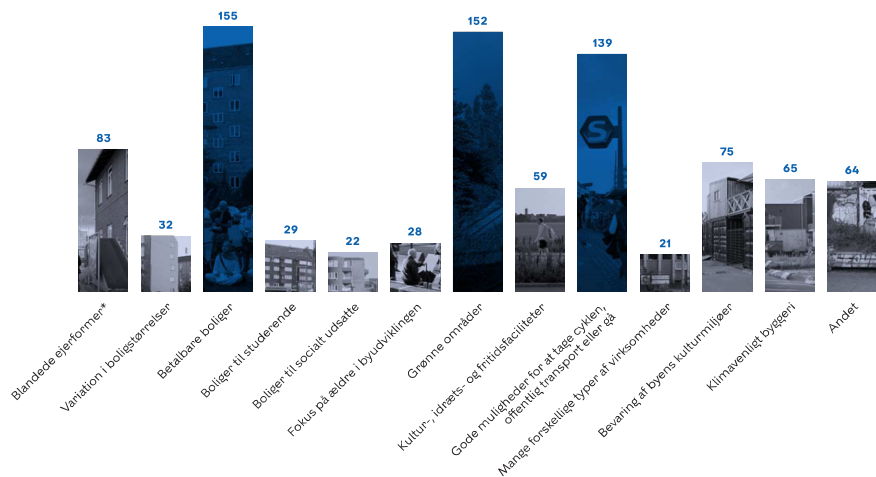
Københavnerne har til bydelsmøderne, temamødet og gennem den digitale inddragelse haft mulighed for at prioritere tre ud af 13 på forhånd definerede kategorier, som de finder vigtigst i den fremtidige udvikling af København.

På tværs af aktiviteterne har **366 københavnere** givet deres input til dette, og resultatet fremgår af diagrammet. De tre hyppigst nævnte kategorier er således **Betalbare boliger**, **Grønne områder** og **Gode muligheder for at tage cyklen, offentlig transport eller gå**. Disse kategorier opsummerer også den dialog, som har fundet sted i løbet af de forskellige arrangementer, hvor københavnernes på tværs har lagt vægt på, at:

Der bør bygges blandede boliger — så der bliver plads til alle. Her har mange københavnere specifikt nævnt behovet for flere almene boliger og betalbare ejer- og andelsboliger for at skabe mangfoldighed i boligtyperne i nye udviklingsområder, som de oplever som bl.a. domineret af private lejeboliger.

Områderne bør udvikles — så de tilføjer værdi til de eksisterende bydele. De deltagende københavnere ser et potentiale i, at de nye områder kan opfylde nogle af de behov, som de eksisterende bydele har, og således blive brugbare områder både for nye og eksisterende beboere. Eksempler på behov kan være at give plads til grønne og rekreative områder samt at have fokus på faciliteter som skoler, daginstitutioner, lægehuse m.m.

Hvad mener du, er vigtigst at prioritere i byudviklingen af København?



De nye udviklingsområder skal forbindes til den eksisterende by — Alle tre områder, som er blevet besøgt til bydelsmøderne, er karakteriseret ved at være placeret midt i eller i tæt forbindelse til allerede eksisterende bydele. Københavnerne har givet udtryk for vigtigheden af, at de infrastrukturelle udviklinger både i stor og lille skala skaber den nødvendige adgang til områderne, som kan sikre et godt hverdagsliv for beboere og besøgende.

366 københavnere har svaret på spørgsmålet på tværs af bydelsmøderne, temamødet og den digitale indsats.

*ejerboliger, private lejeboliger, almene lejeboliger og andelsboliger



Opsamling — Bydelsmøder og temamøde

Bydelsmøde 1

— Vingelodden

Fakta —

3. september 2024 kl. 17-19.30
27 deltagere

OPLÆGSHOLDERE

Kommunen: Mads Monrad Hansen
*Planchef, Økonomiforvaltningen
Københavns Kommune*

Grundejeren: Søren Beck-Heede
Adm. Direktør, DSB Ejendomsudvikling

Lokal aktør: Mogens Petersen
Forperson, Nørrebro Lokaludvalg

Lokal ildsjæl: Mohammed Samhi
Ejer, Copenhagen Muay Thai

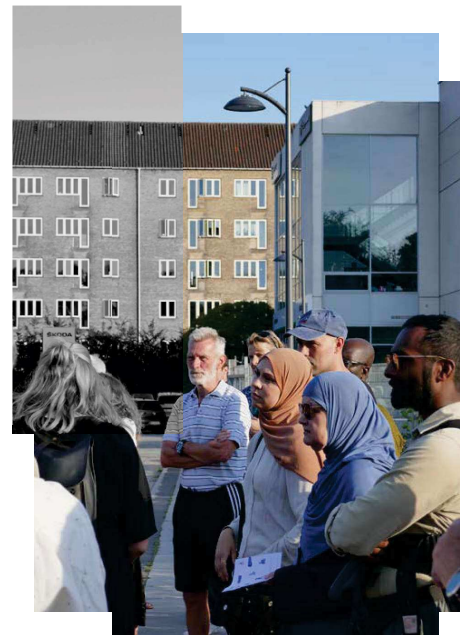
Vingelodden er et sted under forandring — Det er det sidste store område på Nørrebro, som endnu ikke er udviklet, og i Kommuneplan 2024 lægges der op til en udvikling af et nyt bolig- og bydelsområde med mulighed for at fastholde mindre håndværkerhverv og indpasse kommunale funktioner. Omdrejningspunktet for bydelsmødet var at høre københavnernes perspektiver på, hvad der er vigtigt i udviklingen af området samt præsentere de fremmødte for overvejelser og fokuspunkter for den fremtidige udvikling. Bydelsvandringen startede ved indgangen til udviklingsområdet, bevægede sig rundt i kvarteret og sluttede i nabolaget omkring KTK-grunden, som er et område i det nærtliggende Haraldsgadekvarter, med følgende oplæg undervejs:

Mads Monrad Hansen — rammesatte arrangementet og introducerede Kommuneplan 2024.

Mogens Petersen — fortalte om lokaludvalgets visionsplan for Vingelodden og arbejdet med bl.a. at fremme og fastholde kunst og kultur samt at fastholde børnefamilier i bydelen.

Søren Beck-Heede — fortalte om grundejernes visioner for udviklingen af området, helhedsplanskonkurrencen og den fremtidige proces for udviklingen.

Mohammed Samhi — fortalte om det helt særlige kulturmiljø omkring KTK-grunden med Copenhagen Muay Thai, Bolsjefabrikken, Mayhem, KBH+ og mange flere.



Der var generelt stor interesse for udviklingen af Vingelodden og en nysgerrighed på den fremtidige proces, som endnu ikke er beskrevet i detaljer på grund af den igangværende bedømmelse af konkurrencen om helhedsplanen. De fem mest fremtrædende temaer på tværs af oplæg, samtalsalon og deltagernes input, beskrives herunder.

1 Adgangen til Vingelodden skal sikres — En central pointe fra bydelsmødet er vigtigheden af, at Vingelodden integreres med resten af Nørrebro og gøres tilgængelig som bydel. Her er særligt de store trafikale åre, bl.a. Røvsingsgade, en udfordring, da de delvist omkranser området og skaber en fysisk og mental barriere. Både pga. den store mængde trafik og manglende arealer til fodgængere langs vejen.

Udviklingen af Vingelodden opfattes også af flere som en mulighed for at skabe en forbindelse mellem det tætte Nørrebro og det grønne, mere åbne område, særligt Ler Søparken. Nærheden til offentlige transportmidler ses også som en fordel og en mulighed for at skabe forbindelse til resten af byen.

“It provides lots of housing and has the minimum amount of cars. It connects well with the rest of the area. The road strategy should push cars towards Lyngbyvej”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Vingelodden

“Få koblet bydelen på resten af Nørrebro. Mindre plads til biler, fx på Røvsingsgade. Bedre plads til cyklende og gående”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Vingelodden

“Stationsnært. Mulighed for at skabe en bydel, der forbinder stort grønt område med Nørrebro”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om de største kvaliteter ved Vingelodden



“Jeg drømmer om attraktive rum med multifunktioner fx vinterskøjtebane – sommersoppebad – vandreservoir”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Vingelodden

“Betaltbare boliger til større familier og familier med diagnoser fx autisme”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Vingelodden

“Der skal tænkes bæredygtighed ind i bydelen – både miljømæssigt og socialt”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Vingelodden



“Udviklingen af Vingelodden skal give muligheden for at bygge de faciliteter, som Nørrebro mangler”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om de største kvaliteter ved Vingelodden

“Flere boliger til forskellige beboere”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Vingelodden

2 **Almene boliger skal inkluderes fra start og på lige fod med andre boliger** — Boliger, og særligt almene boliger, har været et gennemgående tema på bydelsmødet. Deltagerne udtrykker ønsker om, at mangfoldighed i både boligtype og -størrelse tænkes ind fra starten, og at boligtyper blandes i de enkelte karreer, så der ikke skabes sioer i området. Dette ses også som et redskab til at kunne løse Nørrebros udfordring med manglen på større, familieegnede boliger og den deraf følgende fraflytning af børnefamilier fra området.

3 **Vingelodden skal være et miljømæssigt og socialt bæredygtigt område med både boliger og kultur- og sundhedsfaciliteter** — Der er et behov for et område, som ikke kun tilbyder boliger, men også de faciliteter, som understøtter hverdagslivet – både skoler, kultur- og sundhedsfaciliteter. Dette kan også bidrage til, at området bliver en reel og integreret del af resten af kvarteret og bidrager til hverdagen, både for Vingeloddens kommende beboere og beboerne på resten af Nørrebro.

Det fremhæves af flere som en vigtig pointe, at området bliver bygget med omtanke for miljøet, både i ressourceforbrug og i udformningen af området med plads til grønne åndehuller og lignende.

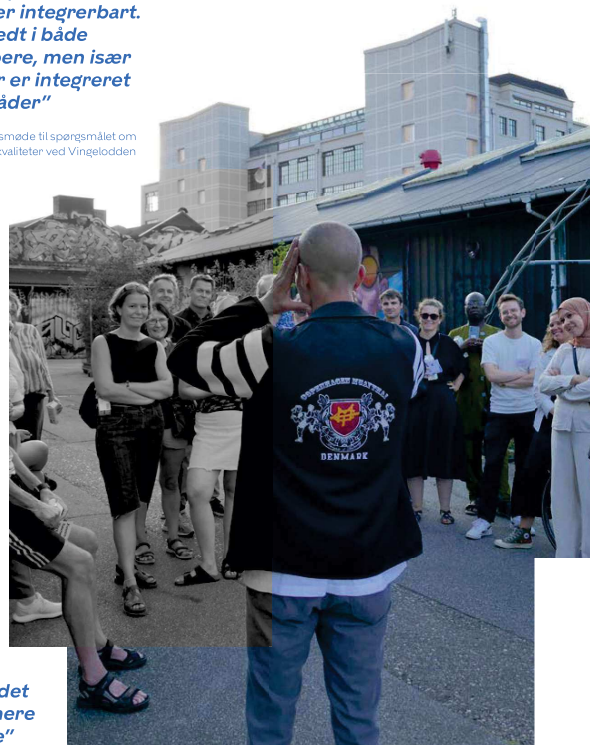
4 Et tilgængeligt område - både i transport- og opholds-situationer — På samme måde som der ønskes en variation i boligtyperne, ønsker deltagerne også, at de offentlige og delte rum skabes ud fra en vision om tilgængelighed og mangfoldighed. Her lægges bl.a. vægt på, at der tages hensyn til personer med både fysiske og mentale funktionsnedsættelser, og at forskellige brugerbehov tænkes ind fra starten som en naturlig del af de fysiske løsninger. Konkret bliver der peget på en opmærksomhed omkring kantstene, overgange og opholdsarealer, der tager hensyn til kørestolsbrugere, samt fx støjreducerende tiltag i udformningen af boligerne, der tager hensyn til lydsensitive og neurodivergente borgere.

Der er derudover et stort ønske om at værne om grønne åndehuller og opholdsarealer, fx ved at lave en delvis bil-fri bydel og under alle omstændigheder samle parkering i særlige dele af området.

5 Der bør værnes om den særlige stemning og kultur, som karakteriserer området — Flere af både oplægsholderne og de fremmødte københavnere lægger vægt på det særlige ved Vingelodden og Nørrebro som helhed. De fremhæver den særlige stemning og kultur, som i høj grad ønskes bevaret. Vingeloddens for nuværende rå, industrielle stemning opfattes af flere som en stor kvalitet og som noget, der i fremtiden vil kunne bidrage til en særlig stedsidentitet. Vingelodden ses i forbindelse med resten af ydre Nørrebro og den særegenhed, som flere oplever, at området har. Her fremhæves bl.a. det særlige miljø ved KTK-grunden med plads til kreative miljøer og erhverv som noget, der er værd at bevare og skabe mere plads til.

“Det åbne land - altså det, at man kan se langt. Det rå og industrielle, den eksisterende kultur. Ligger i et område, der i mange retninger er integrerbart. Hertil kan det favne bredt i både tiltrækning af nye beboere, men især også ift. de værdier, der er integreret i omkringliggende områder”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om de største kvaliteter ved Vingelodden



“Klondike, historie, 'det rå'. Omgivet af et mere multietnisk område”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om de største kvaliteter ved Vingelodden

“Plads til alle på områdets præmis. Ikke bare byggeri, men også omgivelserne bliver tænkt ind”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Vingelodden

“Bevarelse af kultur. Multikulturelt miljø. Levende bydel!”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Vingelodden

Bydelsmøde 2

— Helgoland

Fakta —

11. september 2024 kl. 17-19.30
45 deltagere

OPLÆGSHOLDERE

Kommunen: Mads Monrad Hansen
*Planchef, Økonomiforvaltningen
Københavns Kommune*

Grundejeren: Søren Beck-Heede
Adm. Direktør, DSB Ejendomsudvikling

Lokal aktør: Allan Marouf
Forperson, Østerbro Lokaludvalg

Faligt fyrtårn: Jesper Koefoed-Melson
Founder, Kulturdistriktet

I Kommuneplan 2024 udpeges området omkring Svanemøllen Station som et fremtidigt byudviklingsområde

— Fra 2030 vil DSB rykke ud af værkstedsarealerne ved Strandvænget, også kaldet Helgoland efter badeanstalten, som oprindeligt lå i Svanemøllebugten. Der lægges samtidig indledende planer om at overdække dele af jernbanesporene ved Svanemøllen Station, så by og havn bindes bedre sammen.

På bydelsmødet fik deltagerne adgang til dele af de ellers lukkede værkstedsarealer. Bydelsvandringen bød derudover på nedenstående oplæg, inden arrangementet sluttede i Svanemøllehallen, hvor deltagerne havde mulighed for at gå i dialog med oplægsholderne.

Mads Monrad Hansen — rammesatte arrangementet og introducerede Kommuneplan 2024 og processen omkring udviklingen af Helgoland.

Søren Beck-Heede — viste rundt på dele af DSB's arealer og fortalte om deres visioner for den fremtidige udvikling samt erfaringer fra Jernbanebyen, hvor DSB også udvikler fraflyttede værkstedsbygninger.

Allan Marouf — fortalte om lokaludvalgets visioner og fokus på at binde Østerbro og Nordhavn sammen.

Jesper Koefoed-Melson — fortalte om det lokale arbejde for at fremme kulturlivet og sammenhængen på tværs af Østerbro og Nordhavn.



Under bydelsmødet var særligt de større linjer for udviklingen af Helgoland i fokus. Dette skyldes primært den lange tidshorison for udviklingen af området, der bevirker, at der ikke er konkrete planer at forholde sig til endnu. Ikke desto mindre havde mange af deltagerne tanker om, hvad der kendtegner Østerbro og Nordhavn, og hvordan Helgoland skal indgå som nyt byområde i samspil med det eksisterende. Følgende tre temaer var gennemgående for bydelsmødet:

“Området kan være bindeled mellem den gamle bydel og den nye. Kan man skabe noget af det, man er lykkedes med i Barcelona - Hav og by”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Helgoland

1 **Bydelen skal skabe forbindelse mellem Østerbro og Nordhavn** — Både deltagere og oplægsholdere lægger vægt på Helgolands beliggenhed og de muligheder, der ligger i at styrke forbindelsen til havnen og vandet – både ift. områdets identitet og udvikling. Særligt den fysiske forbindelse til Svanemøllehavnen og Nordhavn fra Østerbro fremhæves af mange som en stor kvalitet, og der udtrykkes ønsker om god infrastruktur for særligt fodgængere og cyklister. Nærheden til vandet ses generelt som en stor kvalitet og som noget, der bør karakterisere den nye bydel.

“Helt klart at den ligger ved station og vand og forhåbentlig, at man kan være ved de skønne områder med mange muligheder”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om de største kvaliteter ved Helgoland

“Helgoland er ikke et enestående projekt. Der skal være udvidelse over hele jernbanen. Mellem Nordhavn st. og Svanemøllen st., for at visionen om et samlet Nordhavn og Østerbro kan opfyldes”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Helgoland



Ikke for strømlinet - plads til liv"

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Helgoland



2

Bevaring af arkitektonisk udtryk og bygninger — Deltagerne udtrykker interesse i fremtidens byggeri på Helgoland. Flere lægger vægt på det gamle Østerbros flotte arkitektur, skala og sjæl, og har et ønske om, at der værnes om denne, og at der tænkes i måder at integrere det nye kvarter i det gamle. Sigtelinjer ud over havnen og Svane-mølleværket fremhæves også som en stor værdi, der bør bevares og tages hensyn til i opførelsen af den nye bydel. Desuden nævner flere vigtigheden af at bevare de bygninger i området, der er bevaringsværdige.

At der er mulighed for at udvide området med lave bygninger, så der vil være en nem åbning til vand i form af strand, lystbådehavn og idrætsliv"

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om de største kvaliteter ved Helgoland

Der må ikke bygges højt. Varierede lave bygninger med plads imellem"

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Helgoland

“Mange stærke fællesskaber ved vandet - sejklubberne, roklubberne, mv. Det kunne man godt skabe nogle gode synergier omkring”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om de største kvaliteter ved Helgoland

“At det kan samle alle, både børnefamilier og ældre til et dejligt fristed med plads til at samles i leg og natur og fællesskab”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Helgoland

3 Plads til by-, kultur- og foreningsliv som særligt kendetegn for bydelen — Flere udtrykker behov for og ønsker om at tilføje nye rekreative kvadratmeter til bydelen. Der tales generelt positivt om foreningslivet på Østerbro – især omkring havnen, og flere ønsker flere muligheder for både at dyrke idræt og for at udvikle de mange kulturtilbud, som i forvejen er en stor kvalitet ved området. Særligt et mere fleksibelt sted til koncerter og kreative initiativer er en efterspurgt tilføjelse til det rekreative liv på Østerbro.



“At der kommer destinationer/steder til rekreativt brug, som kan skabe værdi for hele Østerbro”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Helgoland

“Blandet udnyttelse og bevaring af det semiindustrielle miljø med sport- og kulturaktiviteter”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Helgoland

Bydelsmøde 3

— Kløverparken

Fakta —

18. september 2024 kl. 17-19.30

60 deltagere

OPLÆGSHOLDERE

Kommunen: Mads Monrad Hansen
Planchef, ØKF Københavns Kommune

Grundejerne:

Jan Elving
Ejer af Øens Invest A/S og Kløverbyen

Daniel Bro Kristensen
Forretningsudviklingschef, Skanska

Ingvar Sejr Hansen
Udviklings- og Salgsdirektør, By og Havn

Karsten Kronborg
CEO og ejer, Kløvermarken A/S

Lokal aktør: Susanne Møller
Forperson, Amager Øst Lokaludvalg

Faligt fyrtårn: Ida Lindberg
Arkitekt MAA & partner, Over Byen Arkitekter

Kløverparken er en del af den nye bydel Østhavnen, der derudover består af bl.a. områderne Refshaleøen og Lyetteholm — Planlægningen og udviklingen af den nye bydel skal ses i sammenhæng med undersøgelserne af bedre adgang til Østhavnen, herunder etableringen af en ny metrolinje og en østlig ringvej. Bydelsmødet havde fokus på det tidligere industriområde, Kløverparken, der i fremtiden skal udvikles til en ny bydel, der binder Amager Øst bedre sammen, og hvor udvikling af erhverv og boliger ses i sammenhæng med det eksisterende.

Bydelsvandringen startede ved udstillings- og koncertsalen Tap1 og bevægede sig ned mod det tidligere industriområde, der i dag huser flere typer af erhverv. Undervejs var der følgende oplæg:

Jan Elving — fortalte om udviklingen af Tap1 og ambitionen om at øge diversiteten i brugere og gøre området tilgængeligt.

Daniel Bro Kristensen — fortalte om Skanskas ambitioner om at udvikle området på Raffinaderivej 14-16 til en tæt og blandet bydel med både erhverv, boliger og et aktivt byliv.

Ingvar Sejr Hansen — fortalte om By og Havns generelle arbejde med udviklingen af deres arealer og om de fremtidige aktiviteter på Prøvestenen og Refshaleøen.

Karsten Kronborg — fortalte om the Plant og Kløvermarken A/S' arbejde med at gøre området mangfoldigt og skabe et spændende miljø med de gamle industribygninger som ramme.

Susanne Møller — fortalte om de lokale visioner for den nye bydel, bl.a. om vigtigheden af arealer til kultur, fritid og idræt.

Ida Lindberg — viste rundt på tegnestuen og fortalte om deres arbejde med transformation af bl.a. industribygninger til nye formål.



Bydelsmødet på Kløverparken havde bevarelsen af den eksisterende bygningsmasse og kultur som tema. Det skyldtes i høj grad de to store områder omkring Tap1 og The Plant, som allerede er i brug og ses som kulturbærere i området. Det blev derudover understreget, at udviklingen af området afhænger af kommende politiske beslutninger om infrastrukturel udvikling samt af aktiviteterne på Prøvestenen i fremtiden. Bydelsmødets fremtrædende temaer udfoldes herunder:

1 De gamle bygninger bør transformeres med fokus på stedets historie og industrielle bygningsarv — Både deltagere og oplægsholdere udtrykker undervejs ønsket om at bevare de store bygningskroppe, som allerede eksisterer og som har formet området og dets aktiviteter gennem tiden. Industrierens bygninger og de kreative måder, de i dag er taget i brug på, anses som værdifuldt og et godt eksempel på, hvordan sådanne strukturer fortsætter med at tilføje værdi til byen.

Bygningerne står i stærk kontrast til det åbne, ubebyggede område, og derfor er udviklingen af disse også genstand for en stor del af dialogen på mødet. Ved besøget hos Over Byen Arkitekter viser deltagerne stor nysgerrighed og interesse i det materielle og det stedsspecifikke, og det giver anledning til en god og engageret dialog om, hvad der knytter os til det byggede miljø.

Bevar sjælen og behold de gamle bygninger og de 'skæve' lejere"

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Kløverparken

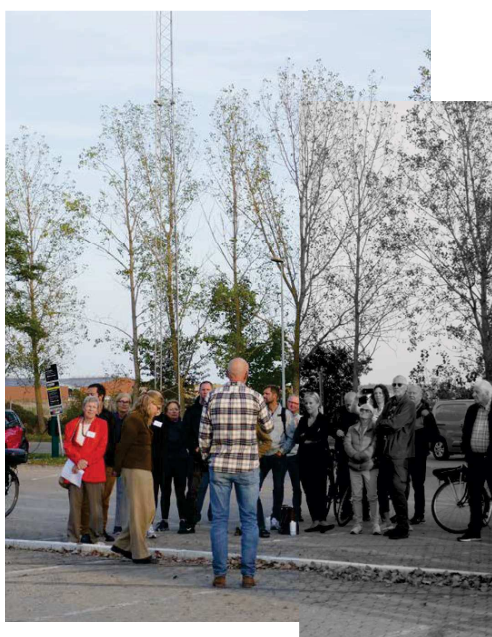
At det er så mangfoldigt ift. bygninger og klientel. Bevaring af gamle bygninger og respekt for historien"

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om de største kvaliteter ved Kløverparken

Mange andre nye områder er sjælløse - Kløverparken har stadig mulighed for at bevare sjælen"

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om de største kvaliteter ved Kløverparken





“God offentlig transport, så bilen bliver overflødig”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Kløverparken

“At det også bliver en bydel, hvor folk med bil kan bosætte sig. Parkering gerne under jorden, så gadeplan kan bruges til grønne områder”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Kløverparken

2 Trafikale udfordringer bør løses på forhånd, så området ikke bliver påvirket af støj og trafik — Flere af de deltagende københavnere giver udtryk for bekymring omkring, hvordan trafikken vil fylde i det nye område. Flere lægger særligt vægt på den tunge trafik, som karakteriserer trafikken på Raffinaderivej, samt udsigterne til mere tung trafik ifm. etablering af metro og det videre arbejde med Lynetteholm. Derudover udtrykker deltagerne ønsker om bilfri områder og skjulte parkeringsmuligheder.



“Det ligger på Ama’r. Unik placering med de grønne fodboldbaner og Amagerbanen og på den anden side Prøvestenen”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om de største kvaliteter ved Kløverparken

“Et varmt og levende miljø med blandede boliger, caféer, blandet erhverv og sportsmuligheder”

Deltager til bydelsmøde til spørgsmålet om ønsker til udviklingen af Kløverparken

3 Kløverparken skal være et område karakteriseret af plads – både i stor og lille skala — Deltagerne giver undervejs udtryk for det imponerende ved det store, ubebyggede område i midten af Kløverparken samt åbenheden og udsynet både mod vandet og byen. Her kommer flere med udsagn om, at der ikke skal bygges for højt og tæt, så åbenheden bibeholdes.

I den mindre skala er plads til hverdagslivet et tema, og flere deltagere udtrykker et behov for netop dette i nye boligområder i København. Der er således et stort fokus på, hvordan det samlede kvarter skal danne rammen om et godt og mangfoldigt byliv og gøre plads til det lokale og hverdagslige.



Temamøde — Fremtidens boliger og mangfoldige by

Fakta —

18. september 2024 kl. 17-19.30
80 deltagere

OPLÆGSHOLDERE

Nanna Westerby Jensen
Plandirektør, Økonomiforvaltningen,
Københavns Kommune

Lone Bøegh, ejendomsmægler, CEO &
Ansvarlig indehaver Home Kgs. Lyngby

Jens Elmelund, Adm. Direktør, KAB

Jens Kramer Mikkelsen
Director of Urban Development, Nrep

Rune Lyngvig Jespersen
Kontorchef i Center for Byudvikling,
Økonomiforvaltningen, Københavns
Kommune

Hvordan skal vi bo i fremtiden? — Hvilke boligstørrelser og boformer er der efterspørgsel på? Hvad er boligbehovet i dag hos de grupper, der i høj grad flytter fra byen - eks. børnefamilier? Og hvordan sikrer vi en mangfoldig og blandet by med en variation i boligtypologier bl.a. almene boliger, skæve boliger og botilbud? Det var omdrejningspunktet for temamødet, der bød på faglige og inspirerende oplæg, miniudstilling og et ideværksted, hvor deltagerne kunne komme med input og ideer til fremtidens boliger. Til arrangementet var følgende oplæg:

Nanna Westerby Jensen — rammesatte arrangementet og fortalte om Kommuneplan 2024 og kommunens planer og visioner for udviklingen af København.

Lone Bøegh — gav et indblik i de boligbehov, der er i København og delte ud af sin viden om efterspørgslen efter nye boformer og de overordnede tendenser på det københavnske boligmarked.

Jens Elmelund — fortalte om KAB's arbejde med den mangfoldig by, om rammerne for de forskellige boligtyper og de misforståelser og udfordringer, der ofte følger boliger til udsatte borgere.

Jens Kramer Mikkelsen — fortalte om udviklingen af Jernbanebyen og Nreps overordnede visioner og strategier i udviklingen af nye bydele.

Rune Lyngvig Jespersen — gav en kort introduktion til Kommuneplan 2024 med fokus på udviklingen af boliger og fortalte mere om kommunens målsætning om at skabe en mangfoldig by med forskellige boligtyper.

Miniudstilling og idéværksted — Til idéværkstedet var der yderligere mulighed for at gå på opdagelse i en miniudstilling, hvor fire hold nyuddannede arkitekter udstillede og fortalte om deres afgangsprojekter, som alle på forskellig måde beskæftigede sig med fremtidens byområder og boligtyper. Miniudstillingen skabte rammerne for en god dialog om, hvordan boligmassen skal indrettes i fremtiden, samt inspirerede til deltagelse i idéværkstedet. De fire projekter præsenteres herunder:

PLV61* — af Frederik Hedely Jansen. Projektet reviderer et nedrivningstruet betonehøjhus på Peder Lykkes Vej 61, som tidligere har rummet 240 boliger, hvor socialt belastede, arbejdere og unge studerende boede side om side. Projektet gentænker og diskuterer bloktypologiens forudsætninger for brugertilpasning og fleksibilitet.

Et Ufærdigt Projekt — af Johan Oliver Dino & Emma Stern Nielsen. I projektet bruger arkitekterne etagebyggeriet som fortætning og fokuserer på boligen og bygningens infrastruktur. Gennem en adaptiv og brugerdefineret tilgang til boligen udforsker de en ny måde at bo på.

Housing The Unsheltered - A Framework for Youth — af Eskild Normann Sætre & Frode Hertzberg Heldaas. Projektet adresserer en vedvarende social udfordring i København, nemlig unge som er i risiko for at blive eller allerede er hjemløse. Projektet undersøger, hvordan man kan skabe hjem til de hjemløse som et præventivt tiltag med fokus på normalisering, fællesskab, preparedness og interaktion.

Preserving Refshaleøen - An Alternative Development Strategy — af Cecilie Ødum Knudsen. Projektet præsenterer en alternativ udviklingsstrategi for Refshaleøen, hvor de eksisterende bygninger med deres beboere og lejere som fx kreative iværksættere, små virksomheder, midlertidige boliger og rekreative tilbud bevares, samtidig med at øen udvikles med en bebyggelsestæthed på 170%.



Hvor stort skal vi bo i fremtidens København? — Deltagerne til temamødet kom i løbet af arrangementet med deres vurderinger af tre forskellige borgertypers boligbehov i brutto-areal. Forskellen på brutto-, netto- og gulvareal blev forklaret for deltagerne med afsæt i nedenstående skema.

Søjlediagrammerne viser, hvor store boliger, de tre stereotyper københavnere har behov for ifølge deltagerne til temamødet.

Som det fremgår af det øverste diagram, mener størstedelen af de adspurgte, at den **enlige studerende** på 28 år har brug for en bolig på **50-59 m²**.

For **familien på fire** vurderer flest, at **90-99 m²** er den optimale boligstørrelse, og flere har også markeret de større boliger (fra 100-119 m²) som passende.

Ved det **ældre ægtepar** er der ikke på samme måde én boligstørrelse, der træder særligt frem. Her har de adspurgte københavnere vurderet, at en bolig i et spænd fra **60-89 m²** vil være passende.

Bruttoarealet er det samlede boligareal, inkl. inder- og ydervægge, skakke, fælles adgangsarealer og evt. fællesfaciliteter. Det er det areal, som reguleres i kommune- og lokalplanlægningen. Nettoarealet er størrelsen af boligen uden andelen af fælles adgangsarealer og fællesfaciliteter. Gulvarealet er det areal, man har til rådighed i boligen.

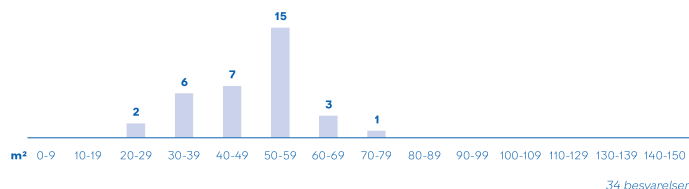
Målene i skemaet er vejledende og kan variere fra bolig til bolig.

Bruttoareal	Nettoareal	Gulvareal
110 m ²	95 m ²	84 m ²
95 m ²	83 m ²	75 m ²
50 m ²	38 m ²	30 m ²



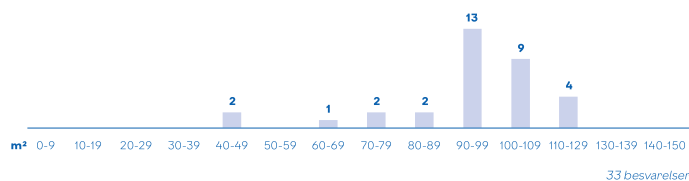
Amalie, 28 år
single, skal flytte fra sit kollegie

Hvor stor en lejlighed har Amalie behov for?



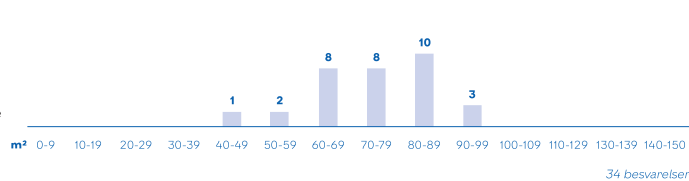
Rasmus, 37 år
gift og har to børn (2 og 6 år), overvejer at flytte i noget større

Hvor stor en lejlighed har Rasmus og familien behov for?



Viktoria, 62 år
gift og har tre voksne børn, bor i hus uden for København, børnene er flyttet hjemmefra og overvejer at flytte i lejlighed

Hvor stor en lejlighed har Viktoria og partner behov for?



Deltagerne til temamødet havde mulighed for at give deres input til fremtidens ønskebolig. De kunne både beskrive deres realistiske ønskebolig med ord og billeder. På de følgende sider præsenteres nogle af hovedtemaerne for dagens dialog, deltageres tekster samt et uddrag af collager.



Blandede, betalbare boligtyper af god kvalitet — Flere deltagere fremhæver plads til blandede boligformer i beskrivelsen af deres drømmebolig, hvor beboersammensætningen gerne må være så mangfoldig som muligt. Dette ses særligt som en blanding af ejer-, andels- og almene boliger.

Der er fokus på udformningen af boliger med en opmærksomhed på kvalitet i materialer og på at bevare og lade sig inspirere af ældre byggeri. Et ønske om fleksible m² træder også frem som eksempel på, hvordan boliger kan forblive aktuelle for beboerne gennem forskellige livsfaser eller dække flere beboertypers behov.



Udnyt m³ i stedet for m²!

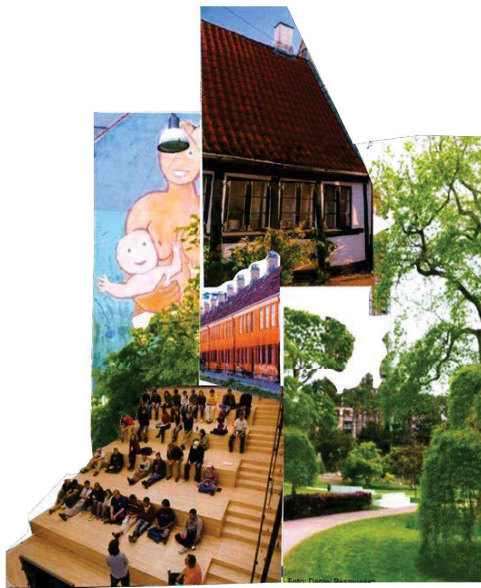
Gerne ikke for tæt på modsatte bygning. Charmen fra de gamle københavnerlejligheder, eks. stuk rundt i kanterne. Det gør ikke noget, hvis gulvet knirker. Ikke gulv til loft vinduer, som ved nybyg. Gerne tre værelser. Integreerede skabe m. multifunktionelle løsninger"

Blandede boligstørrelser, så beboersammenslutningen er mangfoldig. Meget gerne alment byggeri til rimelige priser"

Fleksibel væginddeling, med rum der kan inddeles som man har brug for. Vi har ikke brug for meget plads (2 voksne, 2 børn på 2 og 9 år), men nok døre der kan lukkes, så fra 3 v. til 4 v. fx."

Til at betale for en nyuddannet. Godt lys. Gode materialer, der støtter sundt indeklima. Godt udnyttede m²"



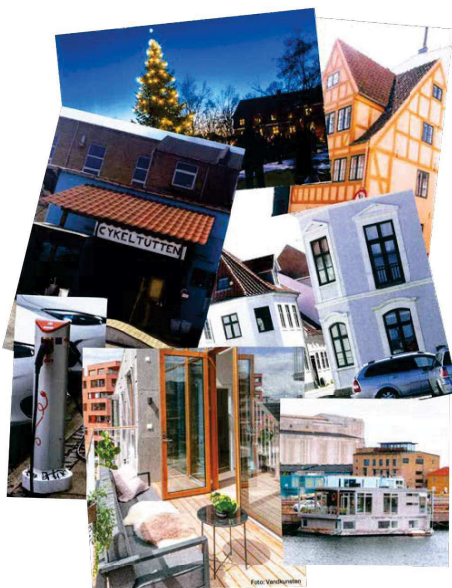


Fællesarealer og plads til fællesskab — Flere lægger vægt på at spare på kvadratmeter ved at indtænke fællesfaciliteter og mindske det private boligareal. Derudover er der fokus på fællesskabende initiativer som deleøkonomiske tiltag, mulighed for kollektiver og bofællesskaber samt netværk og hjælp på tværs af generationer.

“Vi skal spare på m² og vi skal dele ressourcerne. Det er godt for miljøet og pengepungen og det sociale. Derfor skal vi bo sammen i blandede aldersbofællesskaber, hvor vi deles, og hvor vi hjælper hinanden”

“Et bofællesskab eller byggefællesskab med mange fællesfaciliteter (værksted, køkken)”

“Jeg er principielt uenig i at alle partout skal eje, for vi er mange om byen, og bør blive bedre til at deles om pladsen og måske også lære at vige for hinanden”



“Kollektivboliger for seniorer (50+) Ikke rådne op i eget hjem”



“Mange mindre lejligheder med lille køkken og bad. Mindst 150-200 lejligheder. Fælles restaurant, fælles motionsrum, fælles avis/medierum, evt. bibliotek. Lokaler til SOSU-hjælpere i huset, evt. lægehus, indkøbsmuligheder. Mange beboere, så der kan netværkes på tværs. Folk kan hjælpe hinanden”

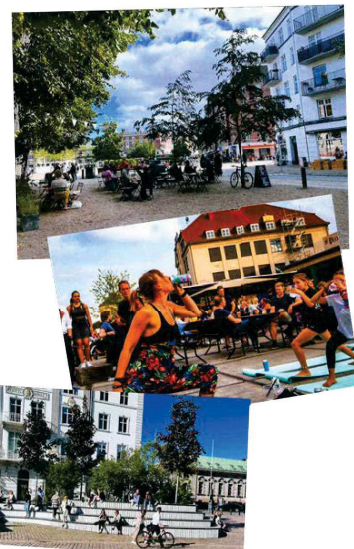
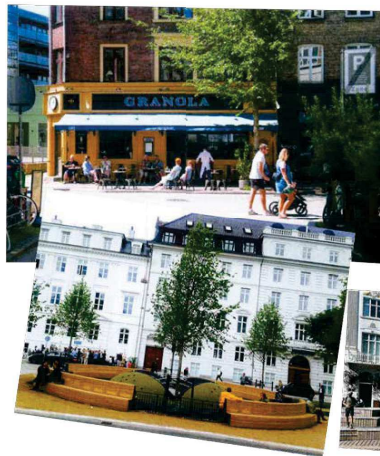
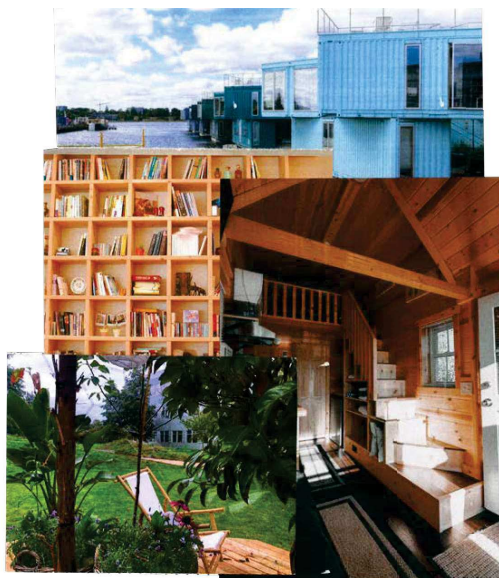
Lille, men god. Omgivelserne og kvarteret er det vigtigste. Byliv og kulturliv. Tænk på fremtiden. Plads til kreativitet og diversitet - ikke bare i tanke, men i praksis"

Byliv og kultur/sport — For de adspurgte københavnere betyder omgivelserne stort set lige så meget som selve boligen. Adgangen til grønne områder, et levende byliv og kulturmiljø samt adgang til idrætsfaciliteter fremhæves således af flere som essentielt.



Bevarelse af kultur er vigtigt, både ift. kontinuitet, historie, forskellige baggrunde osv."

Prioritering af kvalitet og mennesker. Værdier for mennesker. Eksisterende kvalitet og identitet. Bevarelse af brokvarterenes sjæl - det er ikke gratis eller billigt, men nødvendigt. Det er Københavns identitet og fremtidige sjæl, der er på spil"





Københavns Kommune,
Økonomiforvaltningen

Udarbejdet af BARK Rådgivning

November 2024

Fotos: Københavns Kommune

Fotos i collager s. 27-29: Tegnestuen Vandkunsten,
Wonderful Copenhagen (Mellanie Gandø, Daniel Rasmussen, Mark Tanggaard)