

INVESTERINGS- REDEGØRELSE

DET NORDLIGE ØSTERBRO
Københavns Kommune 2011

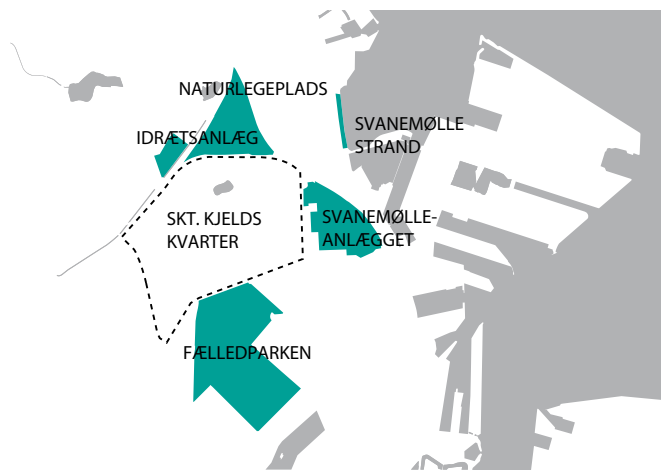




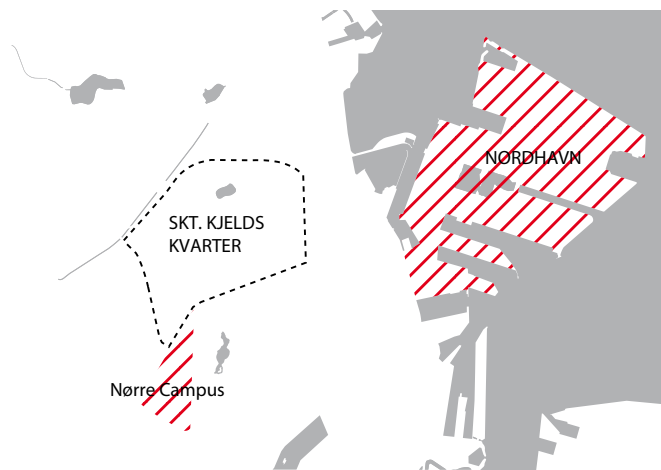


INDHOLD

1. FOKUS PÅ DET NORDLIGE ØSTERBRO	4
Områdefornyelse.....	4
Investeringsredegørelse.....	4
2. UDVIKLINGEN I DEN NORDLIGE DEL AF KØBENHAVN.....	6
Nordhavn - Københavns nye bæredygtige bydel.....	6
Nørre Campus - en ny videnbydel	6
Udbygningen af infrastruktur	6
Rekreative områder	7
3. STØRRE INVESTERINGSPOTENTIALER I DET NORDLIGE ØSTERBRO	8
Fortætning og byomdannelse	8
Fokusområder i Kvarterplanen	8
Skt. Kjelds Plads	8
Aktivitets- og bevægelsesstrøg	9



De rekreative områder i det nordlige Østerbro.



Det nordlige Østerbro, som ligger mellem to af de største udviklingsprojekter i København; Nordhavn og Nørre Campus.

Fokus på det nordlige Østerbro

Østerbro er den pæne bydel i København og et populært bosætningsområde med attraktive bygninger, rekreative områder og et godt byliv.

Der er de seneste år investeret massivt i nye rekreative områder i det nordlige Østerbro og der vil de kommende år blive investeret et milliardbeløb i udbygningen af infrastrukturen i området.

Der er allerede i dag en række omdannelses- og fortætningsprojekter i området og det er Københavns Kommunes forventning at der de kommende år vil komme yderligere private investeringer til i form af større projekter, men også i kraft af de mange mindre projekter, der erfaringsmæssigt følger offentlige investeringer.

Områdefornyelse

Københavns Kommune har igangsat en områdefornyelse i det nordlige Østerbro - et område afgrænset af Østerbrogade, Jagtvej, Lersø Park Alle og S-banen mod nord. Formålet med projektet er at understøtte den positive udvikling af området og i et tæt samarbejde med private investorer - store som små - at sikre at offentlige og private projekter og initiativer koordineres og understøtter hinanden.

Der er afsat 60 mio. kr. til områdefornyelse, som blandt andet skal anvendes til etablering af nye byrum i kvarteret samt ca. 75 mio. kr. til byfornyelse og etablering af grønne gårde. Disse midler forventes suppleret med yderligere midler fra Københavns Kommune, virksomheder og fonde (se kvarterplan for en beskrivelse af de projekter, som gennemføres som led i områdefornyelsen).

Investeringsredegørelse

Formålet med denne investeringsredegørelse er at invitere bygningsejere i området, virksomheder, developere m.fl. til et samarbejde om at udvikle det nordlige Østerbro. Størrelsen på de private følgeinvesteringer og udviklingen i ejendomspriser afhænger af i hvilken grad offentlige og private initiativer koordineres. En koordineret indsats vil øge den samlede værditilvækst i området til fordel for alle parter.

Investeringsredegørelsen kan sammenlignes med et 'prospekt' dvs. en projektorienteret beskrivelse af investerings- og udviklingspotentialerne i det nordlige Østerbro. Investeringsredegørelsen tager afsæt i en analyse af forudsætningerne for vækst i området og præsenterer mulighederne for private investeringer i området i form af renoveringer, ombygninger og nybyggeri.

Investeringsredegørelsen er vedtaget af Borgerrepræsentationen i juni 2011.

De næste år vil Københavns Kommune gennem arkitektkonkurrencer, udstillinger, investeringskonferencer o.l. gøre opmærksom på investeringspotentialer i det nordlige Østerbro. Der er forskellige typer investorer og arrangementerne vil være målrettet de forskellige investoreres behov.



Investeringsredegørelsen for det nordlige Østerbro skal ses i sammenhæng med Områdefornyelsen for Skt. Kjelds Kvarter.



Cobes visualisering af visionsplanen for udviklingen af Nørre Campus.



Fælledparken gennemgår i disse om en omfattende renovering for 150 mio. kr..



Nordhavn er det største udviklingsprojekt i Københavns Kommune



Visualisering af Cobes vinderforslag for Nordhavn

Udviklingen i den nordlige del af København

Der sker rigtig meget i den nordlige del af København i disse år. Nordhavn skal over de næste 30 - 50 år udvikles til en helt ny bydel og Københavns Universitet udbygger forsknings- og undervisningsfaciliteter til de natur- og sundhedsvidenskabelige uddannelser i Nørre Campus.

Der investeres massivt i udbygningen af infrastrukturen med to metrostationer på Vibenshus Runddel og Poul Henningsens Plads, Svanemøllen St. og Ryparken St. renoveres og opgraderes og der etableres en ny højklasset busforbindelse på Lyngbyvej.

Også de rekreative områder udbygges i disse år. Svanemøllestranden blev indviet i sommeren 2010, Fælledparken er i færd med at blive renoveret for 150 mio. kr. og sportsfaciliteterne i Ryparken Idrætsanlæg vil blive udbygget når den nye Nordhavnsvej anlægges.

Nordhavn - Københavns nye bæredygtige bydel

Det største udviklingsprojekt i København er udviklingen af en helt ny bydel i Nordhavn. Nordhavn skal udvikles til en levende og attraktiv by med 40.000 nye beboere og et tilsvarende antal arbejdspladser. Nordhavnsprojektet er et langsigtet projekt. Lokalplanen for første fase af projektet forventes vedtaget i 2011 og muliggør opførelse op til 350.000 etagemeter bolig og erhverv.

For at sikre tilgængeligheden til området anlægges en ny vej fra Helsingørmotorvejen til Kalkbrænderihavns-gade ved Svanemøllehavnen (Nordhavnsvej). Den nye vej forventes at reducere trafikken gennem det nordlige Østerbro med ca. 15.000 biler i døgnet.

Nørre Campus - en ny videnbydel

En ny videnbydel er under udvikling i det nordlige København. Københavns Universitet samler de farmaceutiske,

naturvidenskabelige og sundhedsvidenskabelige fakulteter i området og bygger nye undervisnings- og laboratoriebygninger samtidig med at Rigshospitalet udvider med 40 % og opdaterer hele sin bygningsmasse.

Udviklingsplanen for området forventes færdig i foråret 2011, men der er allerede med Niels Bohr Science Park på 45.000 etagemeter (budget 1,1 mia. kr.) taget et første skridt til realiseringen af visionen. Det forventes at de store videninstitutioner i området i de kommende år vil investere et to cifret milliardbeløb i nye bygninger.

Udbygningen af infrastruktur

Den nordlige del af Østerbro er allerede i dag godt lokaliseret i forhold til adgang ind og ud af København og med de kommende infrastrukturinvesteringer bliver tilgængeligheden til det nordlige Østerbro endnu bedre.

- Nordhavnsvej. Etableringen af Nordhavnsvej vil forbedre tilgængeligheden til det nordlige Østerbro.

- Metro stationer. Anlæggelse af to metrostationer på hhv. Poul Henningsen Plads og Vibenshus Runddel betyder at man i fremtiden vil kunne komme fra Østerbro til Kgs. Nytorv på under 10 minutter.

- S-stationer. DSB vil i de kommende år renovere og opgradere Ryparken St. og Svanemøllen St.

- Busruter. Anlæggelse af en højklasset busforbindelse fra Lyngby til Nørreport station.



Visualisering af Cobes vinderforslag for Nordhavn



Visualisering af Bisgaard landskabsarkitekter ApS vinderforslag for Fælledparken

Rekreative områder

Det nordlige Østerbro er omkranset af store attraktive rekreative arealer. De kommende år vil Københavns Kommune investere i at forbedre adgangen til disse for beboerne i det nordlige Østerbro samtidig med at de bolignære rekreative byrum og pladser bliver opgraderet.

Der er de sidste år investeret et trecifret millionbeløb i de rekreative områder i det nordlige Østerbro, herunder:

- Fælledparken der i disse år bliver gennemgribende renoveret for 150 mio. kr.
- Svanemøllestranden åbnede i sommeren 2010 med en 4000m² sandstrand og en velbesøgt strandpromenade.
- Ryparken Idrætsanlæg der i dag rummer faciliteter for volleyball, fodbold mv. udbygges i forbindelse med anlæg af Nordhavnsvej.
- Kaserneområdet er udlagt som potentielt rekreativt område.



Fælledparken gennemgår i disse om en omfattende renovering for 150 mio. kr..



Der er i dag xx mio. passagerer årligt i Metroen - det forventes at stige til xx mio. med de nye Cityring.



Med Cityringen kommer der to nye stationer i det nordlige Østerbro; Vibenshus Runddel og Poul Henningsens Plads.

Investeringspotentialer i det nordlige Østerbro

De store byudviklingsområder i det nordlige København, udbygningen af infrastrukturen og de attraktive rekreative arealer gør det nordlige Østerbro interessant for private investeringer. Der er flere større områder med omdannelses- og fortætningspotentialer ligesom der er mange ejendomme, hvor det er oplagt at gennemføre vedligeholdelses- og renoveringsprojekter.

Fortætning og byomdannelse

Der er et stort potentiale for fortætning og omdannelse af ældre erhvervsområder flere steder i kvarteret (jf. kort side 10).

De sidste år har der været gennemført flere omdannelsesprojekter, flere projekter er under udvikling og Københavns Kommune forventer endnu flere projekter de kommende år, som følge af de store infrastrukturinvesteringer i området - særligt omkring de to nye Metrostationer på Vibenshus Runddel og Poul Henningsens Plads.

Med de to nye Metrostationer vil hele det nordlige Østerbro være stationsnært og derfor attraktivt for nye kontorbyggerier på mere end 1.500 m², som skal finde sted mindre end 600 meter fra en station.

Der er udarbejdet faktaark for de større fortætnings- og omdannelsespotentialer, som vil kunne fås ved henvendelse til sekretariatet for Områdefornyelsen i Skt. Kjelds Kvarter

Vedligehold og renovering

Lige så vigtigt som de store omdannelses- og fortætningsprojekter er de mange mindre vedligeholdelses- og renovationsprojekter, om- og tilbygninger osv. En undersøgelse blandt bygningsejere i områder, hvor der har været gennemført områdefornyelse har vist, at for hver krone det offentlige investerer, investerer private bygningsejere i gennemsnit 5 kr. i deres egne ejendomme (SBI, 2009:25)

De mindre projekter vil være spredt over hele kvarteret, men Københavns Kommune forventer, at der særligt i området med de to nye Metrostationer og omkring de byrumsprojekter, der gennemføres som en del af områdefornyelsen vil være en stor interesse for bygningsforbedringer.

Der forventes afsat ca. 60 mio. kr. til byfornyelse i det nordlige Østerbro, som især skal bruges til boliger med utilfredsstillende forhold dvs. manglende toilet, bad eller centralvarme. Midlerne til byfornyelse kan også anvendes til facaderenovering af bygninger, der støder på til de byrum som forskønnes som et led i områdefornyelsen, til etablering af taglejligheder og lejlighedssammenlægninger, energirenovering mv.

Da der i Skt. Kjelds Kvarter er problemer med afledning af regnvand vil det også være oplagt at arbejde med begrønning af tage og flader for at tilbageholde regnvand ligesom det er muligt at støtte arbejde med bæredygtighed og byøkologi i forbindelse med etablering af grønne gårde.

EUROPAN er en international konkurrence for yngre arkitekter. Formålet med at udskrive en konkurrence for området vest for Skt. Kjelds Plads er at få inspiration til, hvordan en bebyggelse på hjørnet af Sejrøgade og Bryggervangen kan skabe et færdigt byrum omkring Skt. Kjelds Plads. Samtidig skal konkurrence komme med inspiration til, hvordan der kan ske en fortætning og aktivering af hele området.



Fokusområder i Kvarterplanen

Kvarterplanen for det nordlige Østerbro udpeger en række gade- og byrum som vil blive udviklet de kommende år. Københavns Kommune vil i videst muligt omfang indgå i forpligtende samarbejder med ejerne af de bygninger, der ligger op til disse gade- og byrum om koordinering af indsatser og finansiering.

Skt. Kjelds Plads

Skt. Kjelds Plads er kvarterets fysiske og identitetsmæssige centrum.

Københavns Kommune har afsat 7 mio. kr. til en forskønnelse af pladsen således at den i højere grad bliver identitetsskabende for kvarteret. For at få inspiration til forskønnelse af pladsen og en færdiggørelse af bebyggelsen omkring pladsen deltager Københavns Kommune med Skt. Kjelds Plads i EUROPAN konkurrencen 2011.

Aktivitets- og bevægelsesstrøg

I forbindelse med opgraderingen af de to S-stationer og etablering af to nye Metrostationer er det besluttet at der skal skabes bedre forbindelse for fodgængere og cyklister til stationerne.

Københavns Kommune har afsat 15 mio. kr. til aktivering af de mange små pladsmønstre på disse gader.

Hvorfor fortætning?

Der er en række argumenter for fortætning af eksisterende byområder:

- En tættere by er en mere bæredygtig by, idet flere har mulighed for at komme på arbejde til fods, på cykel eller ved brug af kollektiv trafik.
- En tættere by er en mere livlig by, idet flere vil handle i kvarterets butikker, gøre brug af kulturelle tilbud mv.
- En tættere by er en mere miljøvenlig by, idet en fortætning ofte vil indebære at forurenede erhvervsområder omdannes til serviceerhverv og boliger
- En tættere by er en trygkere by, idet forladte erhvervsområder eller områder uden funktioner erstattes med serviceerhverv og boliger.
- En tættere by er en mere økonomisk bæredygtig by, idet det øgede skattegrundlag kan bruges til at forbedre den offentlige service.



Planlagte offentlige investeringer og potentialer for private investeringer

1	Beauvaisgrunden	15	Mulighed for omdannelse
2	Plejhjemmet Gammel Kloster - mulig omdannelse	16	Mulighed for omdannelse
3	Mulig placering af kulturhus	17	Omdannelse af Skt. Kjelds Plads
4	Ny boligbebyggelse	18	Tåsingegade med ny pladسدannelse
5	Cykelbro over Lyngbyvej	19	Kildevæld Sogns Plejhjem - mulig omdannelse
6	Ryparken Station opgraderes	20	Potentiel fortætning
7	Renovering af Kollektivhuset	21	Potentiel fortætning
8	Udbygning af Nørre Campus	22	Kommende Metrostation
9	Erhvervsprojekt + ny plads	23	Svanemøllen station opgraderes
10	Kommende Metrostation	24	Nye sportsfaciliteter
11	Mulig fortætning	25	Nordhavnsvej under opførelse
12	Bolig- og erhvervsprojekt	26	Fortætning på længere sigt kan overvejes
13	Borgervænget		
14	Mulighed for fortætning		

Yderligere information

Yderligere information om Københavns Kommunes planer for udviklingen af det nordlige Østerbro kan fås ved henvendelse til Københavns Erhvervscenter eller til sekretariatet for områdefornyelsen for det nordlige Østerbro.

Københavns Erhvervscenter

Mail:

Tlf.

Områdefornyelse Skt. Kjelds Kvarter

Mail:

Tlf.



**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen