

BYFORNYELSE 2009-2013

En bæredygtig strategi for
byggnings- og gårdfornyelser

BILAG 1



**SAMMEN
OM BYEN**

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Indledning	3
Bæredygtighed	4
Erfaringer	4
2. Bæredygtig byfornyelsesstrategi	8
2.1. Strategi for bygningsfornyelse	8
2.1.1. Kriterier	9
2.1.2. Prioriteringer og bæredygtighedshensyn	11
2.1.3. Bevaringsværdige bygninger	12
2.2. Strategi for opfølgende indsats	13
2.3. Strategi for Boligkommissionen	14
2.4. Strategi for fælles gårdanlæg	14
3. Støtte og proces for bygningsfornyelse og gårdfornyelser	20
3.1. Private udlejningsejendomme	20
3.2. Ejer- og andelsboligforeninger	20
3.3. Erhverv	20
3.4. Processen	21
3.4.1. Erstatningsboliger	21
3.4.2. Kommunal anvisningsret	22
3.4.3. Byggeskadefonden	22
3.5. Fælles gårdanlæg	22
4. Det fortsatte byfornyelsesbehov og udfordringerne	23
5. Områdefornyelser	25
Mimersgadekvarteret	26
Øresundsvej kvarteret	27
Spydspidsen	28
Haraldsgadekvarteret Nord og Syd	29
Sundholmsvej kvarteret Nord og Syd	30
Området omkring Sjællandsgade Skole	31
Husumkvarteret	32
Gl. Valby	33
6. Byfornyelseskarreer	34
Augustagade-karreer	34
Keplersgade-karreer	34
Nørre Sideallé-karreer	34
Runddels-karreer	34
Sundevedsgade-karreer	35
Ålandsgade-karreer	35
Amerikavej-karreer	35
Tøndergade-karreer	35

1. Indledning

Gode bymiljøer og boliger er en forudsætning for investeringer, vækst og velfærd. De mange, der gerne vil bo i byen, lægger stor vægt på, at København er en attraktiv boligby med tidssvarende og sunde boliger, der svarer til deres behov og ønsker nu og i fremtiden.

Den offentlige byfornyelse er et redskab til at muliggøre dette ved at yde støtte i det omfang, ejere ikke er i stand til at løfte opgaven.

Det har gennem alle år været den primære målsætning i byfornyelse i København at byforny de dårligste ejendomme og gårde. Byens ældre boligmasse består af mange små og meget nedslidte og utidssvarende boliger, som mangler wc, bad eller centralvarme. Desuden fremstår mange af byens gårdrum meget nedslidte og utidssvarende.

Da byfornylesloven blev ændret i 2004 vedtog Borgerrepræsentationen en ny byfornylesstrategi. Den er nu udløbet, og loven er blevet justeret. Der er behov for at formulere en ny byfornylesstrategi, der retter sig mod de udfordringer, som byfornyelsen af bygninger og gårdanlæg står overfor. Blandt disse er at sikre at byfornylesindsatsen giver et markant bidrag til Københavns Kommunes målsætninger om, at byen skal være CO2-neutral i 2025 samtidig med, at indsatsen fortsat fokuserer på de dårligste ejendomme med installationsmangler og ejendomme, der er væsentligt nedslidte.

I forbindelse med udarbejdelse af den nye strategi for bygningsfornyelse og gårdforbedringer er der foretaget en række fokusgruppeinterviews med byfornylessekskaber og private bygherrer om fremtidens byfornyelse. Et af formålene var bl.a. at afprøve de nye tiltag i strategien samt finde nye ideer til de fremtidige målsætninger. Temaer som større fokus på bæredygtighed, forbedring af støttemulighederne og forenkling af regler om friarealforbedringer gik igen.

På den baggrund har strategien bæredygtighed som udgangspunkt. Strategien indeholder således en række krav og målsætninger til at sikre en god, sund og bæredygtig boligstandard i fremtiden. Samtidig er strategien et arbejdsredskab til afhjælpning af mangler gennem modernisering og opgradering af de dårligste boliger i Københavns Kommune.





Bæredygtighed

Den nye byfornyelsesstrategi for bygningsfornyelse og gårdforbedringer tager udgangspunkt i Københavns Kommunes 3 bæredygtighedsprincipper. De 3 principper hænger sammen indbyrdes og inddrages i byfornyelsesindsatsen, både når ejendomme får afhjulpet installationsmangler eller gennemfører en gennemgribende facaderenovering og ikke mindst, når kommunen etablerer fælles gårdanlæg.

De tre principper er:

Social bæredygtighed: Den sociale dimension fokuserer på kultur, social mangfoldighed, ligestilling samt overlevering af en solidarisk og demokratisk praksis mellem eksisterende og kommende generationer.

Solcelle på tag - Hedebygade-karreen.



Økonomisk bæredygtighed: Den økonomiske dimension handler om at udnytte ressourcerne skånsomt samt sikre et stabilt økonomisk grundlag for samfundsudvikling med en højere grad af ressourceeffektivitet gennem en stadig teknologisk udvikling.

Miljømæssig bæredygtighed: Den miljømæssige dimension knytter sig til naturen, klimaet og den menneskelige sundhed. Den skal sikre, at kommende generationer har adgang til de samme naturressourcer som nuværende generationer.

I byfornyelsen betyder det, at de 3 principper skal indgå allerede i planlægningen af byfornyelsesindsatsen. Under planlægningen identificeres de faktorer, som giver størst problemer, hvorefter der tages udgangspunkt i de løsninger, som på enkel og økonomisk fordelagtig vis kan mindske bygningsfornyelsesarbejdernes negative miljøpåvirkning og samtidig øge bo- og arbejds kvaliteten.

Byfornyelsesindsatsen skal sikre miljørigtige og langsigtede rentable løsninger. Dette gælder både for installations- og udvendige vedligeholdelsesarbejder. På den måde sikrer byfornyelsen bl.a., at der skabes tidssvarende boliger til både nuværende indbyggere og kommende tilflyttere.

Byfornyelsesindsatsen skal endvidere bidrage til bevarelse af mangfoldighed i beboersammensætningen og er herved social bæredygtig.

Erfaringer

I byfornyelsen har der også tidligere været fokus på miljørigtig renovering. Inden for de seneste årtier er tage, frie gavle, porte og gennemgange typisk blevet isoleret. Det samme gælder vinduesbrytninger og etageadskillelsen mellem kælder og stueetager. Gamle vinduer er



Solceller på gavl – Hedebygade-karreen.

blevet udskiftet med termoruder eller isoleret med forsatsruder eller lavenergiglas. Nogle af vinduerne er endvidere blevet forsynet med koblede rammer. Endvidere er der blevet anvendt ressourcebesparende løsninger ved etablering af bad og køkkener. Og endelig er de gamle varmeanlæg erstattet af lavtemperaturfjernvarme i de byområder, det var muligt.

Erfaringer fra byfornyelsen på Vesterbro viser bl.a. at byfornyelsesindsatsen har medvirket til en markant sænkning af varme- og energiforbruget i forhold til andre byområder.

På Indre Vesterbro er der endvidere blevet gennemført en række bæredygtige forsøg med byfornyelsen. En del af forsøgene har været finansieret af særlige midler fra staten, kommunen og EU.

I nogle af karreerne er der på beboernes initiativ gennemført en række miljømæssige bæredygtighedsprojekter i tilknytning til den almindelige byfornyelse. Projekterne indeholdt opsætning af en række fælles anlæg i form af varmecentral, solcelleanlæg og regnvandsanlæg. Desuden er der udført projekter på enkeltejendomme i form af rørsystem for regnvand, solceller, varmemaalinger, varmegenindvinding, affaldssortering og fac-

Fælleshus i Hedebygade-karreen.





Kastrupvej 4-6 før byfornyelse.

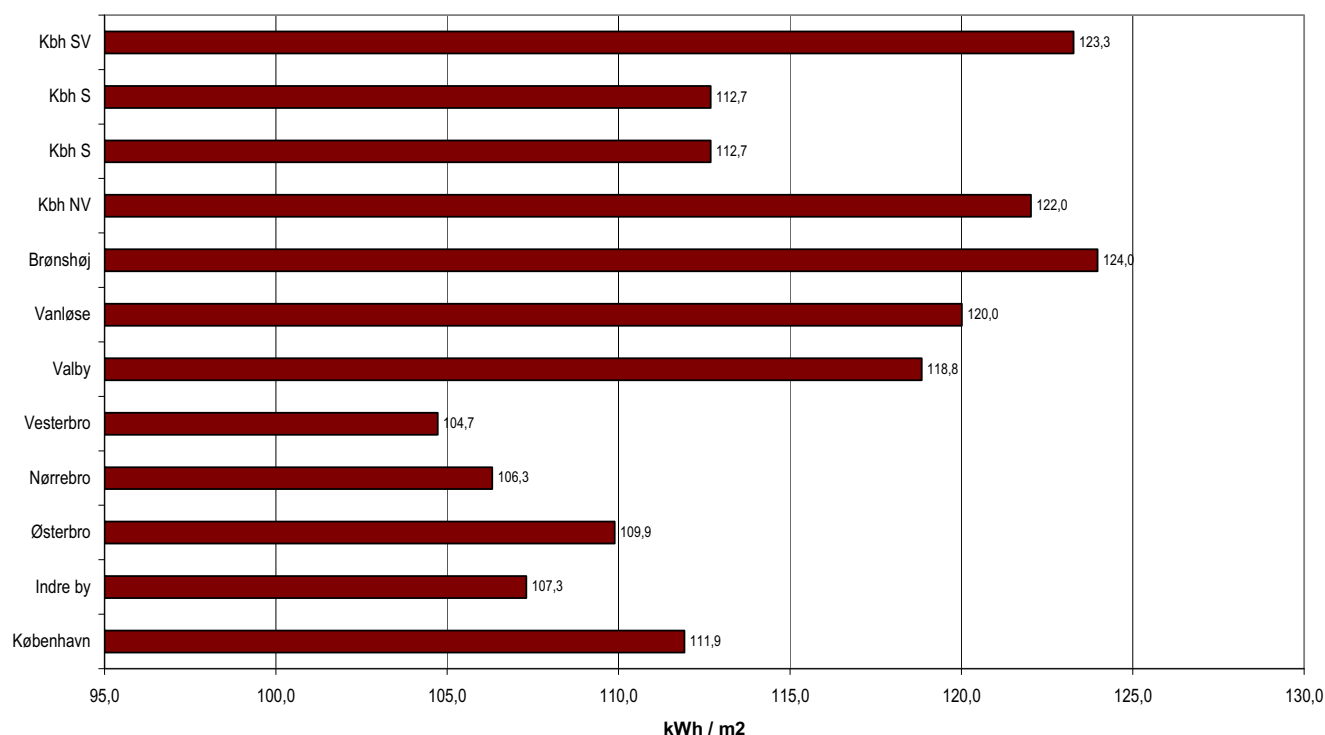


Kastrupvej 4-6 efter byfornyelse.



P.D. Løvs Allé 11-13/Thorsgade 64-66 for renovering af klimaskærmen. Der er ydet støtte til tag og istandsættelse af vinduer på både gade- og gårdfacade.

Varmeforbrug i etageboliger



Figur 1. Kilde: http://www.sbi.dk/download/Boligdag_2009/Jesper_Ole_Jensen.pdf

debegrønning. Alt sammen for at der skabes balance i ressourceforbruget gennem synliggørelse og måling af ressourcestrømme.

Også karreer på Ydre Vesterbro er blevet byfornyet efter samme principper. Særligt Hedebygade-karreen har haft stor bevågenhed på grund af de mange bæredygtige projekter, der er gennemført både på ejendommene og i gårdanlægget. I alt er der gennemført 12 projekter både på ejendommene, i form af rensning af indeklima, solceller og solpaneler, og fællesprojekter i form af et fælleshus samt et økologisk gårdanlæg.

Byfornyelse har betydet et væsentligt løft i boligstandard på både Indre og Ydre Vesterbro. Desuden har det med de mange forsøgsprojekter været muligt at måle på varmekonsumet, som viser en markant forskel på varmekonsumet i forhold til andre bydele af København, jf. figur 1.

De mange gårdanlæg der de senere år er etableret rundt omkring i København, har ligeledes bidraget til at højne bæredygtigheden, herunder især den sociale bæredygtighed. Etablering af gårdanlæg er ofte en meget succesfuld

ordning, som i væsentlig grad øger beboernes livskvalitet og i høj grad forøger integrationen i de mere socialt udsatte dele af byen. Hertil kommer også, at offentlige investeringer i fælles gårdanlæg i høj grad virker som incitament til, at ejerne igangsætter vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på deres ejendomme.

I en rapport udgivet af Københavns Kommune i 2004 er der foretaget undersøgelser af 44 fælles gårdanlæg udført af Grønne Gårde i 1992-2003. Undersøgelserne viser bl.a., at beboerne har tendens til at blive boende længere på grund af gårdanlægget. Af rapporten fremgår det tydeligt, at selv kritiske beboere efterfølgende er blevet glade for den nye gård.

Selv om der altså er sket meget, har der ikke været så meget fokus på byfornyelsens bæredygtighed i de seneste år. I forbindelse med den øgede fokus på klima og miljø vil indsatsen med bæredygtig renovering af den ældre boligmasse blive øget. Den nye strategi vil derfor inddrage en række bæredygtighedshensyn i forbindelse med renovering af den ældre boligmasse. En væsentlig udfordring ligger dog i at kombinere hensynene til renovering af bevaringsværdige bygninger og bæredygtighed.

2. Bæredygtig byfornyelsesstrategi

De senere års erfaringer viser, at en gennemgribende renovering af den ældre boligmasse medfører betydelig reduktion af varme- og energiforbruget. Det mindsker således CO₂-udslippet, og det er en investering, som relativt hurtigt betaler sig. Men lige så vigtigt medfører renovering og energirigtige bygninger forbedring af livskvaliteten for både børn og voksne. Indeklimaet har således stor betydning for mange menneskers helbred og velvære. Derfor skal strategien være med til at fremme klimarenovering af bygninger, så de får bedre ventilation, varmestyring, belysning og støjdæmpning. Nyrenoverede bygninger er også smukkere at se på og løfter det samlede bybillede.

Den bæredygtige byfornyelsesstrategi indeholder strategier for:

- Bygningsfornyelse
- Opsøgende indsats
- Boligkommissionen
- Fælles gårdanlæg

2.1. Strategi for bygningsfornyelse

Byfornyelsesloven giver kommunen mulighed for at stille betingelser og vilkår for støtte. Kommunen tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms tilstand og økonomiske forhold og udnytter i den forbindelse lovens muligheder for at stille krav.

Kommunen stiller således krav om, at der samtidig med de støtteberettigede arbejder udføres arbejder for ejerens egen regning. For udlejningsejendomme kan kommunen f.eks. stille krav om, at ejeren finansierer en andel af omkostningerne til vedligeholdelse af ejendommen, eller udfører andre arbejder.

Kommunen stiller desuden arkitektoniske, miljø- og udførelsesmæssige krav til bygningsfornyelsesarbejderne. Kravene omhandler bl.a. ejendommens facader, indretning af bad, udbedring af vedligeholdelsesmangler og sammenlægninger af mindre boliger.

En øget bæredygtig byfornyelsesindsats medfører, at Københavns Kommune vil stille yderligere kvalitetskrav til byggeriet, dvs. både til udførelse og materialer. De materialer, der anvendes i forbindelse med byfornyelsesarbejderne, skal have en lang levetid, således at de udførte arbejder holder i minimum 30-50 år. På den måde sikrer kommunen også, at bygningsfornyelsesarbejderne, der udføres på ejendommene, er rentable. Som eksempel kan nævnes, at der kræves tagbeklædninger af naturskifer og

tegl, tagrender og nedløb skal udføres af zink, undertage skal udføres som pap på fast underlag, og badeværelser skal udføres som tunge badeværelser med betonbund. Disse solide materialer og dyrere løsninger er kommunen til gengæld også indstillet på at støtte.

Der vil ved prioritering af ansøgninger om støtte til bygningsfornyelse blive lagt vægt på, at ejendommene bliver både tidssvarende, fremtidssikrede og medvirkende til, at CO₂-udslippet nedbringes. Bygningsfornyelse kommer på den måde alle nuværende og fremtidige beboere i den ældre boligmasse til gavn. I Københavns Klimaplan er et af initiativerne, at CO₂-udslippet, der henhører fra den ældre boligmasse, skal reduceres væsentligt inden 2025. Med en intensiveret byfornyelsesindsats med energirigtig og bæredygtig renovering, vil strategien således bidrage til en reduktion af CO₂-udslippet.

Isolering af den ældre boligmasse

For at byfornyelsesindsatsen kan medvirke til opfyldelse af målene i Klimaplanen om reduktion af CO₂-udslippet, skal kommunen i forbindelse med ansøgning om støtte til bygningsfornyelse rådgive om og opfordre ejendommens ejer til at udføre isoleringsarbejder på ejendommene især mod tag og kælder og terræn. Udførelse af udvendig isolering skal dog afvejes overfor hensynene til bygningernes bevaringsværdi. Frilagte gavle vil som udgangspunkt altid kunne isoleres udvendigt.

Gavlisolering – Alandsgade-karreer.



Vinduesrenovering

Foruden isolering stiller kommunen som betingelse for at opnå støtte til istandsættelse af eksisterende vinduer, at disse i videst muligt omfang bevares og energiforbedres med tilføjelse af forsatsvinduer med energiglas. Er udskiftningen nødvendig, skal de nye vinduer udføres som de oprindelige med kitfals i yderste ramme og forsatsvindue. Undersøgelser viser, at der opnås en bedre isoleringsværdi end almindelige termoruder.

Løsningen giver den mest optimale varmeisolering, hvorved CO₂-udslippet reduceres. Løsningen afskærmer mod støj og optimerer dagslyskvaliteten samtidig med at ejendommens udtryk bevares. Totaløkonomisk er det den bedste løsning.



Vindue - Hedebygade-karreen.

2.1.1. Kriterier

Lovens krav om at der ikke kan ydes støtte til bygningsfornyelsesarbejder på ejendommen, medmindre de kondemnabile forhold afhjælpes senest samtidig med gennemførelse af andre arbejder, er i overensstemmelse med kommunens politik om, at det er de dårligste ejendomme, der skal prioriteres først, hvormed boligstandarden hæves.

Ejendommene bliver udvalgt og prioriteret efter 4 kriterier:

1. Ejendomme med kondemnabile forhold i form af toilet uden for boligen uanset beliggenhed og ejerforhold,

2. Private udlejningsejendomme uden bad eller centralvarme beliggende i de udpegede indsatsområder,
3. Andre ejendomme med udvendige vedligeholdelsesmangler beliggende i de udpegede indsatsområder,
4. Private udlejningsejendomme uden bad eller centralvarme uanset beliggenhed.

Efter lovens bestemmelser stilles der endvidere krav om, at ejendommen skal være væsentligt nedslidt for at kunne komme i betragtning til at få støtte.

Kriterierne afspejler, at kommunen er forpligtet til at prioritere ejendomme, der er beliggende i områder med områdefornyelser. Det hænger fint sammen med, at områderne bl.a. er udpeget på grund af ejendommens tilstand. Generelt prioriteres ejendommene inden for de udpegede indsatsområder.

De udpegede indsatsområder kan opdeles i 3 typer:

1. Områdefornyelser:

- Mimersgadekvarteret
- Øresundsvej-kvarteret
- Spydspidsen
- Område omkring Sjællandsgades Skole
- Haraldsgadekvarteret Nord og Syd
- Sundholmsvej-kvarteret Nord og Syd
- Husumkvarteret
- Gl. Valby

De udpegede områdefornyelsers afgrænsning og beskrivelse fremgår af afsnit 5.

2. Kvarterløftsområder:

- Nørrebro Park-kvarteret
- Nord Vest-Kvarteret

3. Byfornyelseskarrere:

- Tøndergade-karreen
- Amerikavej-karreen
- Sundevedsgade-karreen
- Nørre Sideallé-karreen
- Runddel-karreen
- Ålandsgade-karreen
- Augustagade-karreen
- Keplersgade-karreen

Karreernes afgrænsning fremgår af afsnit 6.



Deletoilet på bagtrappen i Geislersgade-karreen for ombygning.

Ægirsgade 6-8: Facade mod gaden. Ejendommen er indstillet til at få støtte i 2009 til en gennemgribende bygningsfornyelse med etablering af wc/bad og facaderenovering.





Tagrenovering – Hedebygade-karreer.

2.1.2. Prioriteringer og bæredygtighedshensyn

Inden for de enkelte ansøgningskriterier vil ejendommene blive prioriteret ud fra nedennævnte bæredygtighedshensyn, der er udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2009. Hensynene er dog ikke udtømmende, idet de afvejes konkret for den enkelte ejendom samtidig med, at der kan stilles en række arkitektoniske krav.

Den nye strategi for bygningsfornyelse medfører generelt, at kommunen ved prioritering af ejendomme arbejder for at inddrage de 3 bæredygtighedsprincipper i byfornyelsesindsatsen ved:

- at byfornyelse udføres med sigte på optimering af ressourcer samt skabe gode, sunde og attraktive boliger og bymiljøer ved at reducere energiforbruget,
- at sikre varieret boligudbud via lejlighedssammenlægninger,
- at sikre boliger med arkitektoniske og byggetekniske kvaliteter,
- at sikre tidssvarende boliger til såvel familier som unge, enlige og særligt udsatte grupper,
- at fortsætte byfornyelsesindsatsen i de udpegede indsatsområder

Kommunen kan yde støtte i det omfang, arbejderne er støtteberettigede efter lov om byfornyelse og udvikling af byer. I det omfang det ikke er muligt at yde støtte, vil kommunen lægge vægt på, at ejeren tilbyder at egenfinansiere arbejderne.

Ved prioriteringen af den enkelte ejendom vil der blive lagt særlig vægt på en række **miljømæssige bæredygtighedshensyn**, herunder:

Facade- og fundamentarbejder:

- at vinduer istandsættes eller udskiftes til mere energirigtige løsninger,
- at der udføres isoleringsarbejder, der medvirker til at nedbringe CO₂-udslippet,
- at udvendige gavle og fundamenter efterisoleres, hvis arkitekturen tillader det,
- at gulve efterisoleres, hvor dette er muligt,
- at der etableres fugtstandsende foranstaltninger (f.eks. omfangsdræn, horisontalspærre),
- at der foretages TV-inspektion af kloakker med henblik på reparation eller fornyelse i forhold til afledning af vand,
- at bygningen fremtidssikres mod en forventet høj

risiko for oversvømmelser fra mere koncentreret nedbør.

Energi- og vandbesparende arbejder:

- at eksisterende installationer udskiftes til energibesparende installationer (varmeanlæg, mekanisk eller naturlig ventilation/ recirkuleringsanlæg),
- at bygningen gøres tæt, og der etableres ventilation med varmevekslere,
- at varme fra afkastluft fra ventilationsanlæg genindvindes ved montering af krydsvarmeveksler. På den måde bliver ventileringen bedre: dels er luften over taget renere end fra facaden, dels sikrer anlæget en optimal luftudskiftning og støj fra gaden kan mindskes, idet man ikke behøver at åbne vinduer for at lufte ud,
- at eksisterende installationer udskiftes til vandbesparende installationer (armaturer, sanitet m.m.). Forbrug af drikkevand kan minimeres, f.eks. ved brug af gråt spildevand til toiletskyld og vask,
- at toiletter med 2/4 liter skyl eller maksimalt 3/6 liter skyl installeres. Det kan overvejes at gå endnu videre og installere urinsorterende toiletter med meget lavt vandforbrug eller vakuum toiletter,
- at grønne regnskaber udarbejdes for at sætte fokus på vandforbruget,
- at tekniske installationer efterisoleres, herunder rørføringer og installationer som fjernvarmeunits,
- at hårde hvidevarer udskiftes til de mest energibesparende,
- at der opsættes solceller i forbindelse med renovering af tag og facade,
- at der generelt udføres arbejder på ejendommen, der medfører reduktion af energi- og ressourceforbruget.

Øvrige miljørigtige arbejder:

- at der anvendes miljørigtige materialer, dvs. at der skal være fleksibilitet i anvendelsesmuligheder, æstetisk og funktionel kvalitet af de valgte materialer og konstruktionsprincipper,
- at materialer genbruges i størst muligt omfang (mursten tagsten, vinduer, døre nedknust beton/tegl) og minimerer borttransporteringen,
- at grønne regnskaber benyttes til at sætte fokus på ejendommens forbrug af vand og muliggør sammenligning mellem de enkelte forbrugere,
- at byfornyelsesprojektet indeholder initiativer, der minimerer drifts- og vedligeholdelsesudgifter for fremtidige ejere.
- at der ved byggeriets start lægges vægt på indretning af byggeplads og valg af arbejdsmetoder, som sikrer at omgivelserne generes mindst muligt af støj og vibration, luftforurening, støv og lugt fra byggepladsen.

Derudover lægges der også vægt på følgende yderligere arbejder, der har til formål at opfylde principperne om **den sociale og økonomiske bæredygtighed:**

- at ejendommens ejer finansierer en del af vedligeholdelsesarbejderne på ejendommen,
- at ejendommens ejer foretager sammenlægninger af lejligheder, der medfører optimal indretning af bad, og et varieret udbud af lejligheder,
- at ejendommens ejer samtidig med etablering af wc/bad foretager en renovering af klimaskærmen,
- at ejendommens ejer medvirker til at fremme tilgængelighed, f.eks. ved at indrette og etablere elevator i ejendommen.

Hensynene gælder for alle arbejder, der støttes af Københavns Kommune med offentlige byfornyelsesmidler. De enkelte hensyn er nærmere beskrevet i publikationen:

Miljø i byggeri og Anlæg 2009.

Kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside: www.kk.dk/publikationer.

2.1.3. Bevaringsværdige bygninger

Byfornyelsesloven stiller krav om, at arbejderne udføres på en sådan måde, at ejendommens bevaringsværdi fastholdes og øges.

Da en stor del af den ældre boligmasse i København er af en høj bevaringsværdi, har det konsekvenser for udførelse af arbejderne.

Det bevaringsetiske kodeks

Det tidligere Velfærdsministerium (Nu: Indenrigs- og Socialministeriet) har i 2008 udgivet en vejledning om bevaringsværdige bygninger. Københavns Kommune kræver, at principperne i vejledningen følges.

Heraf fremgår det bevaringsetiske kodeks for nænsom bygningsbevaring, hvorefter følgende principper skal indgå i bygningsfornyelsen:

- Den oprindelige udførelse bør følges, både hvad angår byggematerialer, konstruktionsprincipper og håndværksteknikker.
- Kvaliteter fra bygningens originale dele samt patneringen, der er vigtig for gamle huse, skal bevares med begrænsede, nænsomme og graduerede indgreb.
- Under udførelsen er det vigtigt at være opmærksom på materialesammenstød, specielt i bygningens klimaskærm. De skal være vandtætte samtidig med, at konstruktionen skal være diffusionsåben og ventileret.

- De nye materialer skal være svagere end de ofte delvist nedbrudte og ældre materialer, som de påføres eller skal arbejde sammen med.

Det anbefales derfor at bruge:

- Diffusionsåbne materialer
- Ren (luft)kalkmørtel i stedet for cementholdig mørtel
- Hvidkalk i stedet for mere damptætte overfladebehandlinger på murværk
- Linoliemaling i stedet for plastikmaling på udvendigt træværk

Arbejder, der udføres på ældre bygninger skal desuden planlægges, organiseres og udføres systematisk uden at gå på kompromis med kvaliteten.

SAVE-registrering

I Københavns Kommune er langt de fleste bevaringsværdige ejendomme udpeget på grundlag af en SAVE-registrering*. Ved igangsætning af områdefornyelserne Mimersgade- og Øresundsvej kvarteret foretog kommunen en visuel SAVE-registrering af bygningerne i områderne. Formålet med registreringen var at udvikle bedre prioriteringsværktøjer og beslutningsgrundlag i forbindelse med udvælgelse af ejendomme, der har søgt om støtte til bygningsfornyelsesarbejder.

Som noget nyt er SAVE-registreringen suppleret med en vurdering af bygningernes tilstand, herunder fredningsstatus, bevaringsværdi, udvendig tilstandsværdi og installationsmangler. Den nye registrering, Visuelt bygningsregister i København, omfatter næsten alle bygninger i kommunens igangværende områdefornyelser. Registreringen forventes ligeledes at komme til at omfatte de kommende områdefornyelser i takt med, at de igangsættes.

SAVE-registreringen lægger en række arkitektoniske forhold til grund for den bevaringsværdi, som bliver tillagt en bygning. Hvert forhold vurderes inden for en skala fra 1-9, hvor 1 er den højeste vurdering og 9 den laveste. Ejendommens bevaringsværdi har således afgørende betydning for støtteudmåling til ejer- og andelsboligforeninger, se afsnit 3.2.

De registrerede bygninger kan findes på Københavns Kommunes hjemmeside: www.kk.dk/visueltbyggningsregister.

Bygninger, som er opført efter 1950 og ligger udenfor indsatsområderne, er ikke registreret for bevaringsværdi.

For de ejendomme, der endnu ikke er registreret i det visuelle bygningsregister, kan bevaringsværdien findes på Kulturarvsstyrelsens hjemmeside: www.kuas.dk.

* SAVE er en forkortelse af Survey of Architectural Values in the Environment, hvilket bedst kan oversættes med: "Kortlægning af arkitektoniske værdier i bygninger og bymiljøer".

2.2. Strategi for den opsøgende indsats

Som led i byfornyelsesindsatsen over for ejendomme med kondemnabile forhold indeholder byfornyelsesstrategien desuden et strategisk arbejde i form af en opsøgende indsats over for ejerne af de dårligste ejendomme.

Siden 2008 har den opsøgende indsats været rettet mod ejendomme, der tidligere har søgt om støtte til bygningsfornyelsesarbejder til afhjælpning af kondemnabile forhold uanset antallet af boliger med udeliggende toilet. Dernæst er indsatsen rettet mod ejendomme, der har 6 eller flere boliger med udeliggende toilet.

Det opsøgende arbejde er et vigtigt redskab i den målrettede indsats over for de dårligste ejendomme. Det kontinuerlige opsøgende arbejde kører parallelt med den årlige ansøgningsrunde til bygningsfornyelsesarbejder.

Arbejdet udføres ved, at forvaltningen sender en informationspjece til de udvalgte ejendomme, hvori ejerne opfordres til at søge om støtte til afhjælpning af de kondemnabile forhold. For interesserede ejere tilbyder



Informationspjece.

forvaltningen endvidere informationsmøder. Forvaltningen informerer generelt om mulighederne for tilskud, genhusning af beboerne, Byggeskedefonden samt selve bygningsfornyelsesprocessens forløb.

Den målrettede indsats er dog langt fra tilstrækkelig til at få de dårligste ejendomme til at søge om støtte til arbejderne, så indsatsen intensiveres yderligere ved at arbejdet efterfølges af et eventuelt påbud om afhjælpning af de kondemnabile forhold. Dette strategiske arbejde er et vigtigt redskab for at skabe det fornødne incitament for ejendommene til at søge om støtte.

Nedenfor gennemgås reglerne for Boligkommissionen, der efter lovbekendtgørelse nr. 901 af 9. september 2008 igen fik mulighed for at udstede påbud overfor ejendomme med kondemnabile forhold.

2.3. Strategi for Boligkommissionen

Reglerne for Boligkommissionens arbejde har til formål at sikre, at der kan gribes ind over for sundheds- og brandfarlige forhold i ejendomme. Hvis en bygning eller en del af en bygning til beboelse eller ophold for mennesker er sundhedsfarlig eller brandfarlig, betegnes bygningen som kondemnabel.

I Københavns Kommune betragtes det som sundhedsfarligt og derfor kondemnabelt forhold at have udeliggende toilet.



Fælles toilet på bagtrappe.

Boligkommissionens arbejde baseres på en gennemgang af byfornyelsens tidligere indsatsområder. De tidligere indsatsområder gennemgås for ejendomme med kondemnabile forhold. Indtil i dag har Boligkommissionen gennemgået Femkanten og på nuværende tidspunkt gennemgås Holmbladsgadekvarteret for ejendomme med kondemnabile forhold.



Kvarterløft – Holmbladsgade-kvarteret.

Ejendommene kortlægges i områderne, og forvaltningen udsteder påbud til de pågældende ejere. I påbuddet fastsætter forvaltningen en frist for, hvornår ejeren senest skal afhjælpe de kondemnabile forhold. Fristen løber som udgangspunkt fra 4-6 år alt afhængig af, om ejendommen har deletoiletter eller ej. Påbuddet udstedes samtidig med en kondemneringskendelse. Påbuddet betyder, at arbejderne skal gennemføres, da boligen ellers vil blive kondemneret. Det vil i disse tilfælde være muligt at søge om støtte til bygningsfornyelsesarbejder til gennemførelse af de påbudte arbejder.

2.4. Strategi for fælles gårdanlæg

Udgangspunktet for etablering af fælles gårdanlæg er byfornyelseslovens målsætning om, at boliger, der skal anses for tidssvarende, skal have adgang til tilfredsstillende opholdsarealer. Er dette ikke tilfældet kan kommunen vedtage, at der skal etableres et fælles gårdanlæg, jf. nærmere nedenfor i afsnit 3.5. Formålet med at etablere fælles gårdanlæg er at skabe tidssvarende, smukke, grønne og velholdte næromgivelser. Fælles gårdanlæg øger i væsentlig grad beboernes livskvalitet, og medvirker til social integrering, når nye uformelle mødesteder opstår.

Da antallet af ejendomme, hvor gårdene er utilfredsstillende indrettet, er stort, fokuserer strategien på behovet for etablering af flere fælles gårdanlæg. I den ældre bo-

ligmasse er der stadig mange karreer, hvor gårdene er opdelt af hegn eller mure m.v. mellem ejendommene, og som er helt uegnede til ophold og leg. Mange af disse gårde er endvidere uden nogen form for grøn beplantning.



Eksisterende forhold.

Den primære indsats er rettet mod karreer med de dårligste friarealer. Men herudover kan der også træffes beslutning for karreer beliggende i områdefornyelsesprojekter, eller andre karreer, hvor der gør sig særlige sociale forhold gældende.

Der vil fortsat opereres med to former for fælles gårdanlæg. De frivillige, hvor initiativet kommer fra beboerne (Grønne Gårde) og de, som kommunen tager initiativet til at gennemføre, jf. nærmere i afsnit 3.5.

Etableret gårdanlæg.



Bæredygtighedshensyn

Der findes ca. 500 karreer, hvor gårdanlæggene er utidsvarende. Etablering af fælles gårdanlæg skal understøtte den øvrige byfornyelsesindsats for herigennem at medvirke til at give beboerne et varieret udbud af boliger med de kvaliteter, en fremtidssikret og miljørigtig bolig bør indeholde.

Når kommunen etablerer fælles gårdanlæg skal følgende **miljømæssige hensyn** indgå i projekteringen:

Materialer

- Der må ikke anvendes byggematerialer eller konstruktioner, der efter endt levetid kun kan bortskaffes ved deponering.
- Der skal bruges egnede genbrugsmaterialer, hvis de findes og er af god kvalitet i stedet for nye byggematerialer, fx tegl, beton, natursten, træ, stål, glas m.v. og i stedet for råstoffer fx til fyld, stabilisering og overflader m.v.
- Konstruktioner og materialer skal vælges, således at de er afstemt efter byggeriets forventede levetid, at der er begrænset behov for vedligeholdelse, og at flest mulige materialer kan genanvendes ved bortskaffelse.
- Der skal anvendes miljø- og energimærkede materialer, byggevarer og rengøringsmidler, hvor det er muligt.
- Der skal anvendes kernetræ til udvendige konstruktioner, hvis der anvendes nordiske træarter, og træet skal være fremstillet uden imprægnering.



Eksisterende forhold.

- Ved brug af tropisk træ skal foreligge et FSC-certifikat eller tilsvarende ordninger.
- Der skal vælges asfaltprodukter, hvor der benyttes bitumen uden opløsningsmidler.

Vand

- Uforurenet tagvand fra tage og befæstede opholdsarealer skal genanvendes efter principper for lokal afledning af regnvand (LAR).
- Ejendommenes kloaknet skal TV-inspiceres med

henblik på evt. renovering.

- På skurbebyggelser m.v. skal tage med en taghældning under 30° begrønnes.

Indretning

- Indretningen skal tage hensyn til sol, skygge, vind og turbulensforhold.
- Ved fremtidige beplantningsområder skal der redegøres for, hvordan disse beskyttes mod traktose eller at jorden udskiftes til ny jord.

Vandrende.





Bassin – Hedebygade-karreen.

- Udendørs opholdsarealer og pladser skal friholdes for motorkørsel og parkering.
 - Ved udendørs belysning skal kommunens belysningsstrategi følges. Belysningen skal medvirke til at skabe sikkerhed og tryghed.
 - Hvis jordforurening udgør et miljø- og sundheds-
- mæssigt problem, skal forureningen fjernes i det omfang, det er muligt.
 - Den øverste halve meter af ubefæstede arealer skal bestå af dokumenteret rene materialer. Ved legearealer med bakker og lignende med stort slid skal der være 1 meter rene materialer.

Grønt tag.





Leg og ophold.

Natur/begrønning

- Der skal tages højde for at bevare og gerne udbygge eksisterende biodiversitet for planter og dyr samt sikre optimale leve- og vækstvilkår for dem.

Ophold i et etableret gårdanlæg.



- Beplantningen skal vælges, så den trives under de givne omstændigheder. Den efterfølgende drift skal indtænkes, således at beplantningen kan plejes uden unødigt ressourceforbrug. En væsentlig del af beplantningen skal vælges blandt træer og planter, der er naturligt hjemmehørende i Danmark og passer til det pågældende område. Beplantningen skal vælges, så den sikrer naturoplevelser gennem blomstring, frugtsætning og løvfald, således at den udgør et attraktivt levested for insekter, fugle og andre hjemmehørende dyr.
- Bevaringsværdige træer og beplantning udpeges af kommunens fagansvarlige. Bevaringsværdige træer må ikke fjernes eller beskæres uden kommunens tilladelse. Der må ikke afrommes eller udskiftes jord omkring bevaringsværdige træer.
- Bevaringsværdige træers vækstvilkår skal beskyttes. Der må ikke graves i træernes rødder i området under træernes drypzone.
- Den procentvise andel af grønt i forhold til bebyggede og befæstede arealer skal som minimum fastholdes og helst øges i det enkelte projekt og anlæg.
- Træer og plantebede skal beskyttes mod skadespåvirkninger fra miljømæssigt belastende stoffer.
- Der må ikke benyttes pesticider, og ukrudtsbekæmpelse skal foregå termisk, manuelt/maskinelt eller ved udlægning af fiberdug/flis.

Affald

- Der skal afsættes den nødvendige plads, så affald fra husholdninger kan sorteres efter fraktioner som angivet i Affaldsplan 2012.
- Opsamlingssteder for dagrenovation i gårdarealet skal placeres skyggefuldt og længere væk end 5 m fra vinduer i beboelsesrum og køkkener.
- Der skal være mulighed for at kompostere haveaffald på friarealerne, og der skal etableres områder, hvor det kan finde sted.
- I mindre gårdanlæg, hvor det er nødvendigt at tage særlige hensyn til de rekreative muligheder, eller hvor der er særlige arbejdsmiljøhensyn, kan der stilles krav om alternative løsninger f.eks. mobilsug.
- Stenmaterialer skal nedknuses og genanvendes på stedet i den udstrækning Center for Miljø vurderer, at det er acceptabelt i forhold til omgivelserne.
- Mængden af byggeaffald skal sorteres og minimeres ved planlægning, byggestyring, logistik, tilsyn og kvalitetskontrol.
- Ved nedrivningsarbejder skal alle materialer sorteres og genanvendes i videst muligt omfang. Der skal foretages en miljøregistrering af bygninger og udarbejdes en miljørapport, der sikrer at miljøskadelige stoffer og materialer sorteres korrekt.

Byggeplads

- Via byggepladsplanlægning og valg af arbejdsmetoder, maskiner og indretning af byggepladsen skal det sikres, at omgivelserne generes mindst muligt af støj, vibrationer, luftforurening, støv og lugt fra byggepladsen.
- Omkringliggende boliger, institutioner m.m. skal skriftligt orienteres om byggeriets formål, karakter og tidshorisont.
- Støjende bygge- og anlægsarbejder må kun udføres i tidsrummet hverdage 07.00-18.00.

Beboerindflydelse

Flere brugerundersøgelser har fastslået, at ejerskab til de færdige gårdanlæg afhænger af beboernes medvirken i planlægningsfasen og deres indflydelse på gårdens udformning.

I begge typer af gårdanlæg forhandles og samarbejdes der med ejere og beboere om udformning af gårdanlæg m.v.

Der bliver brugt flere metoder til at gennemføre beboersamarbejdet – traditionelle beboermøder, workshops og inddragelse af beboerne via internettet.

Erfaringer med borgerinddragelse har dog vist, at der er et behov for at afprøve alternative metoder, der matcher ændrede livsformer. Forvaltningen arbejder i dag med nye netbaserede metoder i form af en 3D-model, som beboerne kan arbejde i. Modellen er udarbejdet af sbs byfornyelse.

For at sikre den fortsatte erfaringsopsamling vil forvaltningen arbejde for, at der foretages tilfredshedsundersøgelser, når gårdanlæggene er ca. 5 år gamle. På dette tidspunkt er beplantningen vokset til, således at beboerne kan danne sig et indtryk af gårdanlæggets hovedidé, og dermed om brugen af anlægget lever op til det forventede.

Åbne gårdrum

Kommunen har i de senere år haft et ønske om at etablere mere åbne gårdrum for at skabe større sammenhæng mellem gårdene og det offentlige rum.

I 2008 blev der lavet en undersøgelse af åbne gårdrum og brugen af disse sammenholdt med traditionelle karregårde. Erfaringer fra undersøgelsen viser, at åbenhed giver mere liv i gårdene, men udformningen har stor betydning for, hvordan de fungerer. Endvidere er det ikke på nuværende tidspunkt muligt at vurdere eventuel øget slid på inventar m.v. i de åbne anlæg.



3. Støtte og proces for bygningsfornyelse og gårdfornyelse

Nedenfor gennemgås reglerne for støtte til bygningsfornyelse og friarealforbedringer, herunder processen.

3.1. Private udlejningsejendomme

Reglerne om bygningsfornyelse af private udlejningsejendomme findes i lovens kapitel 3. Private udlejningsejendomme, der mangler installationer i form af tidsvarende opvarmning, toilet eller bad i boligen, eller som er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt, kan søge om støtte til bygningsfornyelse.

Selvom det ikke længere er et lovkrav, at mindst halvdel af beboerne skal tilslutte sig gennemførelse af et bygningsfornyelsesprojekt på ejendomme, har Københavns Kommune fastholdt kravet om minimum 50 % tilslutning. På den måde sikrer kommunen, at byfornyelse sker til fordel også for de nuværende beboere. Det er dog ikke muligt for beboerne at modsætte sig afhjælpning af kondemnable forhold.

Kondemnable forhold såsom toilet uden for lejligheden og sikkerhedsmæssige mangler såsom brandsikring, skal afhjælpes i forbindelse med bygningsfornyelsesarbejderne.

Der kan gives støtte til istandsættelse af samtlige bygningsdele, dvs. tag, facader, vinduer, wc/bad, køkkener, kloak og diverse installationer m.v.

Bygningsfornyelsesarbejderne opdeles i vedligeholdelsesarbejder og forbedringsarbejder i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

Til vedligeholdelsesarbejderne ydes støtten i form af et kontant tilskud.

Til forbedringsarbejderne ydes støtten i form af indfavningsstøtte til nedsættelse af den lejeforhøjelse, udlejer kan opkræve overfor lejerne som følge af forbedringen.

Begge tilskud udbetales til ejeren.

3.2. Ejer- og andelsboligforeninger

Reglerne om bygningsfornyelse af ejer- og andelsboliger findes i lovens kapitel 4. Ejer- og andelsboliger som mangler tidssvarende opvarmning, toilet eller er opført før 1950, og er væsentligt nedslidt, kan søge om støtte til bygningsfornyelse.

Der kan gives tilskud til istandsættelse af bygningens klimaskærm (tag, facader og vinduer) og til afhjælpning af kondemnable forhold som f.eks. toilet på bagtrappen.

Når en ejer- eller andelsboligforening søger om støtte, skal der foreligge et generalforsamlingsreferat, hvor det fremgår, at et flertal af beboere tilslutter sig ansøgningen.

Støtten ydes i form af et kontant tilskud. Efter byfornyelsesloven har ejendommens bevaringsværdi afgørende betydning for tilskuddets størrelse.

Tilskuddet kan højst udgøre 1/4 af de støtteberettigede udgifter. Hvis ejendommen er fredet eller har en høj bevaringsværdi fra 1-4 i SAVE-registreringen, udgør tilskuddet 1/3 af de støtteberettigede udgifter*.

*** I den sammenhæng betyder høj bevaringsværdi, at bygningen skal have en bevaringsværdi fra 1 til 4 i SAVE-registret, se:**

www.kk.dk/visueltbyggningsregister

Bygninger, der endnu ikke er registreret dér, kan slå op på:

www.kulturarv.dk

3.3. Erhverv

Reglerne om bygningsfornyelse af erhverv findes i lovens kapitel 5. Hvis en beboelsejendom indeholder erhverv, kan der ydes tilskud til istandsættelse af erhvervslokalerne klimaskærm.

Der kan kun ydes tilskud til erhvervsdelen, hvis der samtidig ydes støtte til beboelsesdelen i ejendommen. Støtten ydes i form af et kontant tilskud.

Der kan også søges om støtte til ombygning af private erhvervslokaler til udlejningsboliger, hvis erhvervet er nedlagt, og bygningen skønnes bevaringsværdig og egnet til at blive ombygget inden for en rimelig økonomisk ramme. Støtten ydes i form af et kontant tilskud.

3.4. Processen

Bygningsfornyelsesprojekternes forløb kan som udgangspunkt være op til 4 år fra ansøgning om støtte til godkendelse af byggeregnskabet, jf. processkemaet nedenfor.

I det første år modtager ejeren en bevilling fra forvaltningen med beskrivelse af, hvilke arbejder der ydes støtte til og i hvilket omfang. Derefter udarbejdes et prissat projektforslag, og der forhandles eventuelt med forvaltningen.

Licitationen afholdes det første eller andet år, hvorefter byggearbejderne kan påbegyndes med eventuel genhusning i enten andet eller tredje år afhængig af projektets størrelse m.v.



Bregnerødgade 8-18: Bygningsfornyelse i proces.

Regnskabsaflæggelse sker op til 4 år efter forvaltningens godkendelse af det prissatte projektforslag. Forvaltningen tilsær løbende byggeriet i byggeprocessen samt byggeriets afslutning.

Forvaltningen udbetaler 80 % af støtten, når byggeriet er afleveret uden væsentlige fejl og mangler. Det er også på det tidspunkt, at lejlighedsforhøjelser skal træde i kraft, og eventuelle genhusede beboere skal flytte tilbage i ejendomme. De resterende 20 % udbetales, når byggeregnskabet er godkendt. Udgifter til genhusning betales løbende.

3.4.1. Erstatningsboliger

Reglerne om genhusning findes i byfornyelseslovens kapitel 8. Loven opererer med 2 typer af genhusninger, herunder midlertidig og permanent genhusning.

Midlertidig genhusning

Når en bolig istandsættes med f.eks. et nyt toilet eller badværelse, vil det som udgangspunkt være nødvendigt, at beboerne flytter fra boligen under ombygningsperioden. Byggeperioden må dog højst være 6 måneder.

Ved midlertidig genhusning opsiges lejeren ikke, og lejeren fortsætter med at betale husleje. Forvaltningen betaler husleje for den lejlighed, lejeren genhuses til. Forvaltningen betaler også udgifter til ud- og hjemflytning.

Permanent genhusning

Hvis ombygningen er meget omfattende, og boligen skal være fraflyttet i mere end 6-12 måneder, kan lejeren blive permanent genhuset, hvis dette ønskes.

Permanent genhusning kan også komme på tale, hvis f.eks. lejligheden sammenlægges med anden lejlighed, huslejen stiger betydeligt efter bygningsfornyelsen eller der nedlægges forbud mod beboelse på grund af sundheds- eller brandfare (kondemnable forhold), eller hvis ejendommen nedrives i forbindelse med etablering af fælles gårdanlæg.

Skema, der illustrerer processen i et bygningsfornyelsesforløb.

År 1	År 2	År 3/År 4
Ministeriet udmelder udgiftsramme. Forvaltningens kriterier offentliggøres. Ejeren fremsender ansøgning. Kommunen træffer bygningsfornyelsesbeslutning og hjemtager ramme	Prissat projektforslag behandles af forvaltningen. Licitationsresultatet behandles og godkendes af forvaltningen. Der gives egentligt tilsagn, hvorefter arbejdet igangsættes.	Byggeriet gøres færdigt og ejeren aflægger regnskab. Forvaltningen udbetaler á conto 80% af tilskuddet. Kommunens budget til bygningsfornyelsesarbejder belastes. Byggeregnskabet behandles og godkendes. Resten af tilskuddet udbetales.

Lejere, der genhuses permanent, har ret til indfasningsstøtte, hvis lejen i den nye lejlighed overstiger lejen i den fraflyttede lejlighed. Det er dog et krav, at den pågældende lejer har beboet lejligheden i mindst 2 år på tidspunktet, hvor kommunen træffer beslutning om bygningsfornyelse.

Andelshavere og ejere af ejerlejligheder kan som udgangspunkt kun genhuses permanent, hvis der er truffet beslutning om kondemnering efter byfornyelsesloven, eller hvis ejendommen skal nedrives for at give plads til et fælles gårdanlæg, der støttes efter byfornyelsesloven. Forvaltningen kan dog i visse tilfælde godkende permanent genhusning uden, at der er truffet beslutning om kondemnering, men ombygningen omfatter afhjælpning af kondemnable forhold.

3.4.2. Kommunal anvisningsret

Forvaltningen har siden 1. oktober 1999 haft en kommunal anvisningsordning, der går ud på at skaffe boliger i det private og den almene boligmarked til anvendelse til midlertidig og permanent genhusning i forbindelse med byfornyelsesindsatsen.

Forvaltningen udnytter lovens mulighed for at kræve, at hvis en ejendom har mere en 6 beboelseslejligheder, skal den stille indtil hver 3. ledige lejlighed til rådighed som erstatningsbolig. For så vidt angår private udlejnings-ejendomme, som har modtaget støtte til bygningsfornyelse, skal ejeren i indtil 5 år efter modtagelsen af støtten stille hver 4. ledige lejlighed til rådighed for Københavns Kommunes løsning af påtrængende boligsociale problemer og genhusningsopgaver i forbindelse med bygningsfornyelse.

3.4.3. Byggeskadefonden

Regler om Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse findes i byfornyelseslovens kapitel 7. Bygningsfornyelsesarbejderne bliver omfattet af en særlig forsikringsordning under Byggeskadefonden.

Forsikringsordning indebærer, at Byggeskadefonden gennemfører to eftersyn på ejendommen (efter 1 år og efter 5 år). Hvis der konstateres byggeskader efter ombygningen, kan ejeren få dækket op til 95 % af udgifterne. Det kræver dog, at ejeren efterlever Byggeskadefondens anvisninger.

Bidraget til Byggeskadefonden udgør 1,5 % af de samlede ombygningsudgifter til bygningsfornyelsesarbejderne, der er gennemført efter lovens bestemmelser. Bidraget indbetales af forvaltningen til Byggeskadefonden, når regnskabet er godkendt.

På www.bvb.dk. kan bygherren få mere information om byggeskadefonden og læse om, hvordan man undgår byggeskader.

3.5. Fælles gårdanlæg

Forvaltningen opererer med 2 former fra friarealer:

1. Frivillige gårdsammenlægninger, der gennemføres efter henvendelse fra ejere og beboere.
2. Gårdsammenlægninger i karreer, der har en flerhed af problemer, og gennemføres på kommunens initiativ.

Ved frivillige gårdsammenlægninger kendt som Grønne Gårde er det en betingelse for etablering, at ejere og beboere er overvejende positive over for gårdomlægningen, at gårdens fysiske forhold er dårlige, og at etableringen ikke nødvendigvis medfører nedrivning eller ekspropriationssager af større omfang.

De øvrige gårdsammenlægninger etableres på kommunens initiativ i de karreer, hvor der er en flerhed af problemer. dvs. både friareal- og bygningsmæssige. Disse gårdanlæg etableres primært i de udpegede indsatsområder.

Ved denne beslutningstype bruges en gårdsammenlægning som udgangspunkt også for at komme i dialog med ejerne og beboerne i forhusrækken om at få afhjulpet ejendommens vedligeholdelses- og installationsmangler. Sagerne vil ofte angå komplicerede bebyggelsesforhold, og hvis det er nødvendigt at nedrive ejendomme eller skure, kan kommunen ekspropriere disse. Dette gælder både erhverv og boliger. Beboerne vil blive genhuset af kommunen og erhvervslejere kan få erstatning, flyttegodtgørelse og indfasningsstøtte.

Forvaltningen benytter ved begge beslutningstyper et byfornyelsesselskab som forretningsfører, og selskabet vælger i samarbejde med beboerne en landskabsarkitekt for hver ny sag.

For begge typer gårdsammenlægninger gælder, at stat og kommune finansierer etableringen af gårdanlægget, som derefter overdrages til et gårdlaug med repræsentanter fra ejendommene, der er tilknyttet anlægget. Den fremtidige drift og vedligeholdelse bliver overdraget til gårdlauget, ligesom der pålægges servitut om opretholdelse af gårdanlægget.

Det er en betingelse, for at kommunen kan træffe beslutning efter byfornyelsesloven om friarealforbedringer, at denne omfatter mindst to ejendomme. Det betyder, at der ikke kan gennemføres friarealforbedringer i de karreer, hvor der kun er en matrikel. I mange tilfælde udgør denne bestemmelse en barriere både i forhold til målsætningen om at etablere flere fælles gårdanlæg, men også i forhold til de mange store andelsboligforeninger i København, der omfatter en hel karré, men hvor der kun er en matrikel. Disse foreninger er af den grund afskåret fra at få byfornyset deres gård. Kommunen vil godt have forbedret friarealerne i disse ejendomme, men har været nødsaget til at afstå herfra på grund af denne regel.

4. Det fortsatte byfornyelsesbehov og udfordringerne

Antallet af boliger med installationsmangler er reduceret markant siden 1980'erne, hvor byfornyelsen afløste saneringen. Siden byfornyelsens start i 1983 har Københavns Kommune gennemført ca. 900 byfornyelsessager med i alt 32.400 boliger til en samlet investering på ca. 9,7 mia. kr. Investeringen udgør i gennemsnit 300.000 kr. pr. bolig. 50 % af investeringen er foretaget på Indre og Ydre Vesterbro, og 12 % af investeringen er foretaget på Indre Nørrebro. Installationsmangler i form af manglende toilet, bad og centralvarme er afhjulpnet. Også klimaskærmen har fået en gennemgribende renovering i forbindelse med byfornyelsesindsatsen i disse områder.

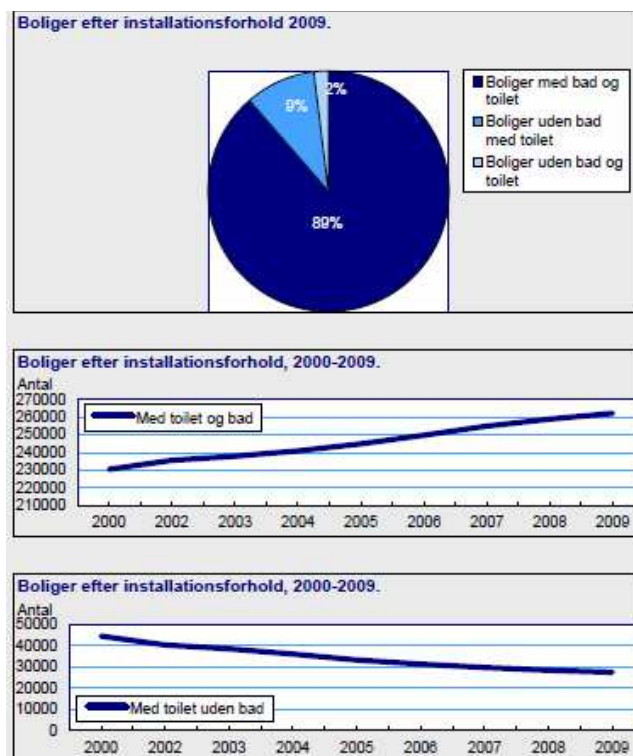
De resterende 38 % af den samlede investering er spredt ud på alle bydele i kommunen. Den spredte indsats har ikke nødvendigvis medført afhjælpning af alle installationsmangler, idet indsatsen i disse områder har været på frivillig basis.

I 2004 var der ca. 280.000 boliger i København. Af disse boliger havde ca. 48.000 installationsmangler i form af manglende toilet, bad eller centralvarme. Siden lovændringen i 2004 har forvaltningen ydet støtte til afhjælpning af ca. 700 boliger med installationsmangler.

I 2009 er antallet af boliger med installationsmangler opgjort til ca. 33.000. De 33.000 boliger svarende til ca. 11 % af Københavns ca. 295.000 boliger må betragtes som utidssvarende, ikke attraktive og usunde. Af figur 2 fremgår antallet af boliger med installationsmangler.

Af de 33.000 boliger med installationsmangler udgør antallet af boliger med udeliggende toilet ca. 6.000. Dette antal skønnes at kunne reduceres til ca. 4.600, når boliger i almene boligafdelinger, haveforeninger, plejecentre og

bofællesskabsinstitutioner fratrækkes. Desuden kan et antal boliger trækkes fra, idet BBR ikke i alle tilfælde er opdateret, selvom boligen har opnået byfornyelsesstøtte.



Figur 2.: Antal boliger med installationsmangler (mangler enten centralvarme, eget bad eller eget toilet).

Trods byfornyelsesindsatsen har København fortsat alt for mange boliger med installationsmangler. Der er ligeledes behov for en øget indsats over for ejendomme med udvendige vedligeholdelsesmangler. Mange ejendomme fremstår i dag med meget store vedligeholdelsesefter-slæb på tag, facader og er dårligt isoleret med et højt varmemeforbrug til følge.

Ændringerne af byfornyelsesloven har især for bygningsfornyelse medført en række væsentlige ændringer og barrierer både i forhold til støttens omfang og støttemulighederne. I 2004 gik staten over til at udmelde en udgiftsramme frem for en investeringsramme. Dette har den konsekvens, at de tildelte rammer fra 2004 og frem til nu kun angiver statens andel af udgiften, og ikke som tidligere både ejerens, kommunens og statens andel i en samlet investeringsramme. Formålet med ændringerne fra investeringsrammer til udgiftsrammer er, at der opnås bedre gennemskuelighed i de offentlige udgifter, idet de offentlige udgiftsrammer vil være givne, mens den afledte kommunale aktivitet vil være et resultat af kommunens konkrete dispositioner.

Københavns Kommune vil derfor fortsat søge om størst mulig andel af den statslige ramme til bygnings- og

gårdfornyelse. Den statslige udgiftsramme er således i dag betinget af mindst en tilsvarende kommunal udgift.

Endvidere vil kommunen fortsat søge om midler til forsøg med bæredygtighedselementer indenfor byfornyelsesområdet.

SBi (Statens Byggeforskningsinstitut) har i 2008 gennemført en evaluering af, hvordan loven har fungeret siden den trådte i kraft i 2004. Rapporten belyser bl.a. effekten af loven set i forhold til bygningsfornyelse, og især hvilke støttemæssige barrierer loven har medført overfor ejer- og andelsboliger. Nedenfor gennemgås en række udfordringer, som Københavns Kommune står over for nu og i fremtiden. Udfordringerne er nødvendige at påpege i forbindelse med en intensiveret byfornyelsesindsats.

Støtteudmåling

Støtteudmålingen for andelsboligforeninger er ændret væsentligt siden lovændringen i 2004. I dag kan kommunen kun yde støtte til bygningsfornyelse på 1/4 eller 1/3 af de samlede støtteberettigede udgifter afhængig af ejendommens bevaringsværdi. Støtten opgøres således ikke som tidligere mellem forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter. Tidligere blev indlæggelse af toilet i andelsboliger betragtet som 100 % forbedring, som beboerne skulle betale boligafgiftsforhøjelse af. I dag betragtes det mellem 66 og 75 % forbedring. Til gengæld har lovændringen medført at andelsboligforeningen selv skal finansiere mellem 66 og 75 % af vedligeholdelsesarbejderne som før var 100 % støtteberettigede udgifter. Samlet set udgør ændringen en økonomisk barriere for de enkelte andelshavere, idet incitamentet tidligere har været, at foreningen kunne få 100 % støtte til vedligeholdelsesarbejderne. Denne barriere opvejes ikke af, at støtten til indlæggelse af toilet i dag er større end tidligere. Samtidig har det vist sig nærmest umuligt at placere toiletrum i mindre lejligheder uden lejlighedssammenlægning.

Det er desuden problematisk, at der ikke kan ydes støtte til etablering af bad i ejer- og andelsboligforeninger, men kun til afhjælpning af kondemnabile forhold.

Støtteudmålingen for ejerlejligheder har ligeledes ændret sig, hvor foreningerne i højere grad end tidligere skal egenfinansiere forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder. Tidligere betalte ejeren det, der svarede til værdistigningen som følge af arbejderne, der typisk lå på 50 % af arbejderne.

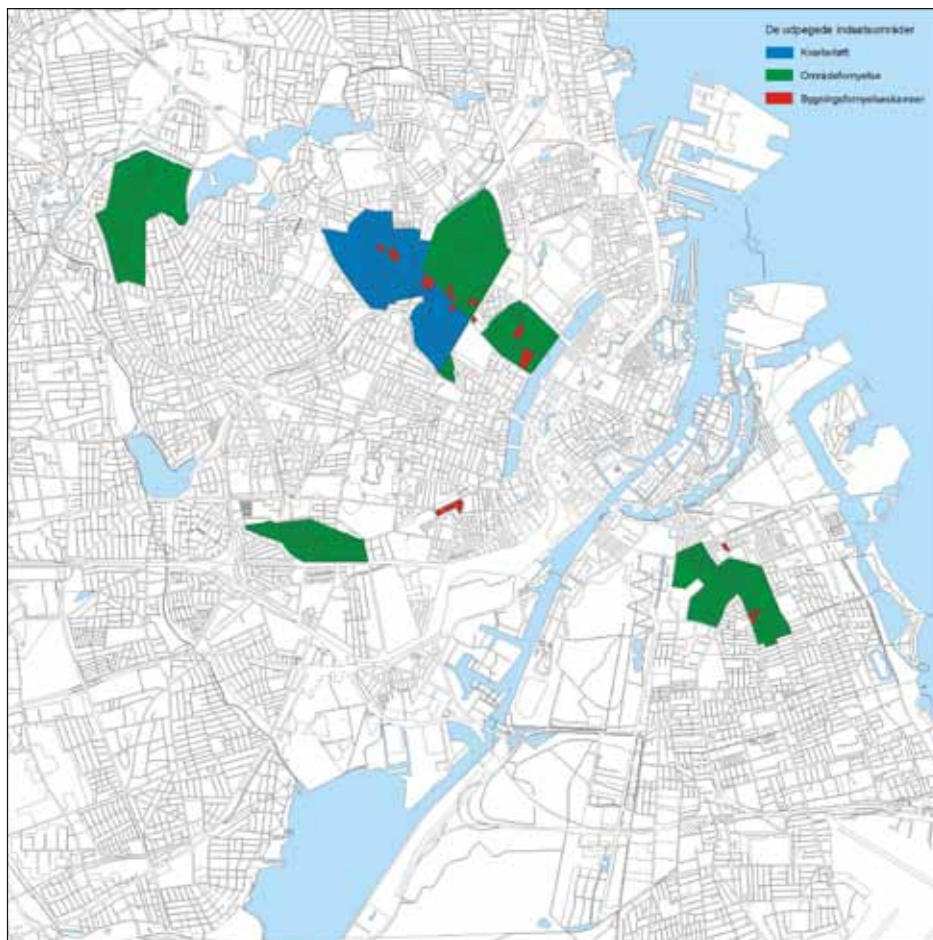
Frivillighed

Bygningsfornyelse er i dag baseret på frivillighed, dvs. at det er op til den enkelte ejendoms ejere at tage initiativ og indsende ansøgning med forslag, som kommunen kan tage stilling til. Tidligere planlagde kommunen indsatsen og opfordrede ejeren til at byforny ejendommen. Hvis ejeren ikke tager initiativ, kan kommunen ikke længere tvinge bygningsforbedringer igennem, og kommunen har på den måde ikke længere mulighed for at sikre indsatsen mod de dårligste ejendomme.

Overordnet set har ændringerne af loven i 2004 medført en række væsentlige udfordringer for Københavns Kommune i forhold til det stadig stigende behov for en omfattende byfornyelse. På den ene side sikrer loven ikke, at det er de dårligste ejendomme, der kommer i spil, idet mange ejere ikke kan eller ikke ønsker at søge støtte til bygningsfornyelse. På den anden side betragtes byfornyelsesloven fortsat som effektiv i forhold til boliger med installationsmangler og dermed boliger, der enten mangler eget bad, toilet eller centralvarme, idet Københavns Kommune fortsat fastholder byfornyelsesindsatsen overfor ejendomme med kondemnabile forhold.

Mulighederne for at sikre, at de allerdårligste ejendomme, der trænger til en omfattende bygningsfornyelse både indvendigt og udvendigt bliver byfornyset, er stærkt begrænset. Der er således kun mulighed for at gribe ind overfor de allerdårligste ejendomme ved Boligkommissionen. Dette kan på længere sigt betyde, at byfornyelsen ikke er tidssvarende, hvis kommunen kun kan afhjælpe kondemnabile forhold og ikke forbedre boligen vedligeholdelses- og isoleringsmæssigt, og i sidste ende vanskeliggøres kommunens bidrag til, at København vil være en CO2-neutral by i år 2025.

5. Områdefornyelser



Mimersgadekvarteret

Mimersgadekvarteret ligger på Ydre Nørrebro i København afgrænset af Tagensvej, Jagtvej, Nørrebrogade og jernbanen mod nordvest.

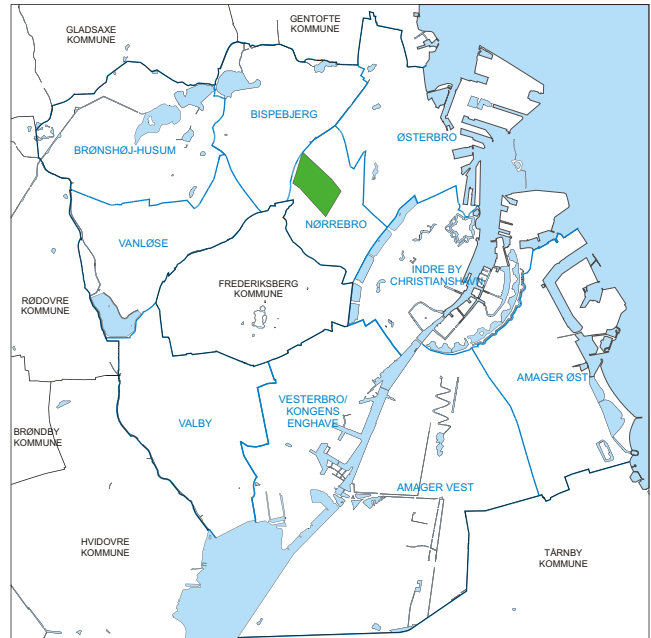
Den mest udbredte boligform er andelsboligerne, som udgør ca. halvdelen af de ca. 8.000 boliger.

Områdefornyelsen i Mimersgadekvarteret blev startet i efteråret 2004 og løber frem til juni 2010. Der er afsat 40 mio. kr. til projekter og administration. De 30 mio. kr. kommer fra Københavns Kommune. Resten kommer fra ministeriet.

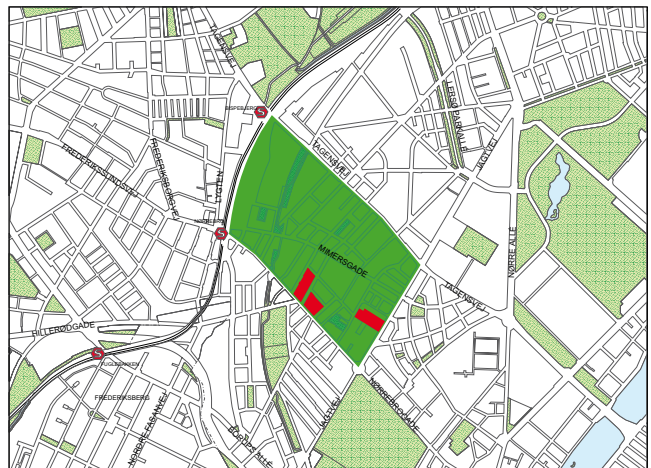
Den særlige ramme til bygningsfornyelse er anvendt, men området prioriteres fortsat som et indsatsområde og ejendommene kan fortsat opnå støtte efter den årlige byfornyelsesramme.

Ved prioritering af ansøgninger fra andels- og ejerforeninger lægges der vægt på, at ejendommen ud over de støttede arbejder tilbyder at egenfinansiere eller tidligere har udført:

- etablering af badeværelser
- lejlighedsammenlægninger (evt. forpligter sig til via vedtægtsændringer at tilbyde sammenlægninger i fremtiden)
- etablering af tagboliger eller udvidelse af eksisterende boliger op i tagetagen
- økologiske foranstaltninger
- at anvise et antal af de første ledige lejligheder til indvandrere / folk med anden etnisk baggrund end dansk, som bor i kvarteret, men ønsker at flytte til en anden lejlighed
- renoveringen af ejendommen indgår i en helhed i forhold til andre forskønnelsesprojekter i området.



Området ligger i bydelen Nørrebro i København.



For yderligere at kunne målrette indsatsen har kommunen udpeget 3 karreer i kvarteret, hvor der både er dårlige gårde med mulighed for sammenlægninger af gårde, og hvor der findes ejendomme med boliger med installationsmangler.

De tre karreer er:

- Baldergade-karreen
- Odinsgade-karreen
- Thyrasgade-karreen

Etableringen af friarealer i de tre karreer vil blive brugt som udgangspunkt for en opsøgende indsats overfor ejerne af de ejendomme i karreen, der trænger til bygningsfornyelse.

*Rådmandsgade set fra Mimersgade.
Til højre i billedet ses Rådmandsgades Skole.*

Øresundsvej kvarteret

Området afgrænses af Brysselgade, Amagerbrogade, Smyrnavej, Kretavej, Kastrupvej, Moselgade, Wittenberggade, Frankrigshusene.

I Øresundsvej kvarteret findes ca. 8.400 boliger. Heraf er mange små og få store. Den mest udbredte boligform er andelsboliger, der udgør næsten 50 % af de ca. 8.400 boliger.

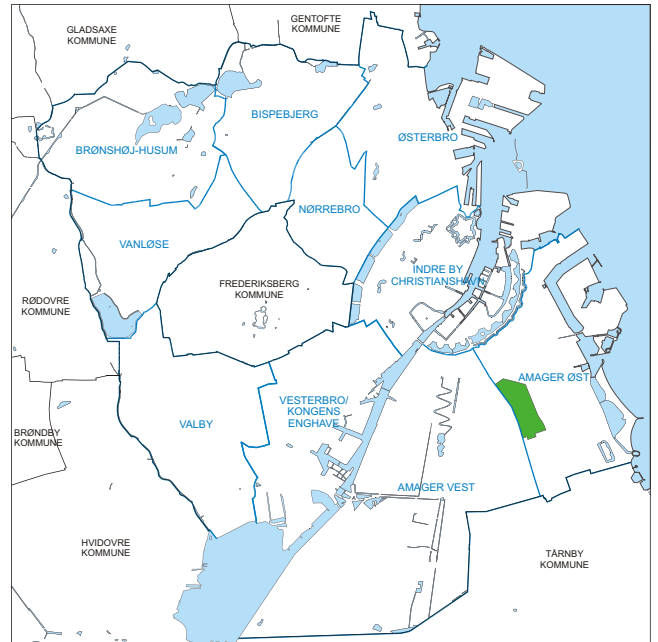
Ved prioritering af ansøgninger lægges vægt på, at ejendommene tidligere har gennemført eller tilbyder at egenfinansiere:

- istandsættelse af privatejede friarealer
- lejlighedssammenlægninger (evt. forpligter sig via vedtægter at tilbyde lejlighedssammenlægninger)
- etablering af familievenlige boliger eller udvidelse af eksisterende boliger op i tagetagen
- etablering af badeværelser
- ændringer på klimaskærm, der sigter mod at skabe mere attraktive boliger, der bedre udnytter kvarterets kvaliteter, fx altaner.
- økologiske og energirigtige foranstaltninger

Endvidere kan der lægges vægt på følgende forhold:

- at renoveringen af ejendommen indgår i en helhed i forhold til andre forskønnelsesprojekter i området.

På fotoet herunder Drogdengade set fra Øresundsvej. På foto t.h. ses Amagerbrogade mellem Tycho Brahes Allé og Højdevej.



Området ligger i bydelen Amager Øst i København.



Spydspidsen

”Spydspidsen” er betegnelsen for et kvarter på den yderste spids af Nørrebro i København. Området har form som en trekant. Trekanten er afgrænset af Ågade, Jagtvej og Laurids Skaus Gade samt de tilgrænsende arealer ind imod det tidligere banetracéområde mod syd.

Området består af 5 boligkarreer, der alle er opført omkring år 1900, og består i overvejende grad af små lejligheder. Mange af lejlighederne har installationsmangler, herunder mangel på selvstændigt toilet, bad og tidssvarende opvarmning. En del af ejendommene har også et vedligeholdelseefterslæb, fx gamle og nedslidte vinduer, nedslidte tage samt nedslidning af facader.

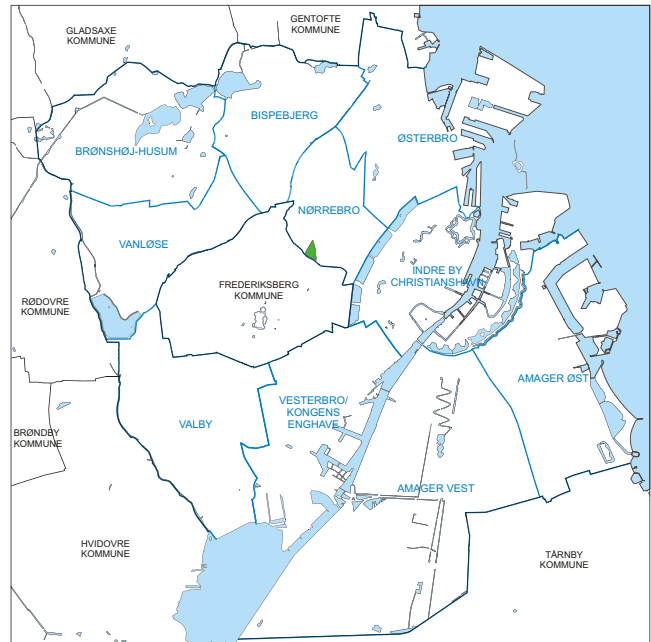
En overordnet målsætning i strategien er at afhjælpe de kondemnable forhold, som især er manglende toiletter i områdets boliger samt at minimere støjgener fra især Ågade og Jagtvej.

Ved prioritering af ansøgninger lægges der vægt på følgende:

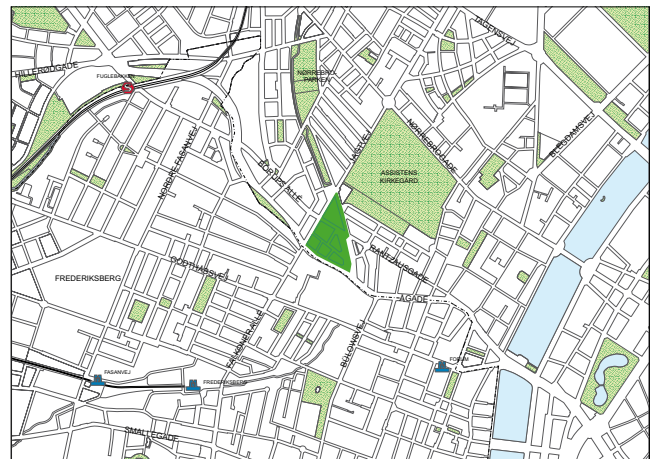
- en helhedsmæssig betragtning
- at der tidligere har været udført vedligeholdelses- og forbedringsmæssige arbejder eller
- at ejendommen tilbyder at bidrage med egenfinansiering

Det vil ligeledes blive lagt vægt på:

- at renoveringen af ejendomme indgår i en helhed i forhold til andre forskønnelsesprojekter i området.



Området ligger i bydelen Nørrebro i København.



Karré ved Ågade med Krügersgade til højre.

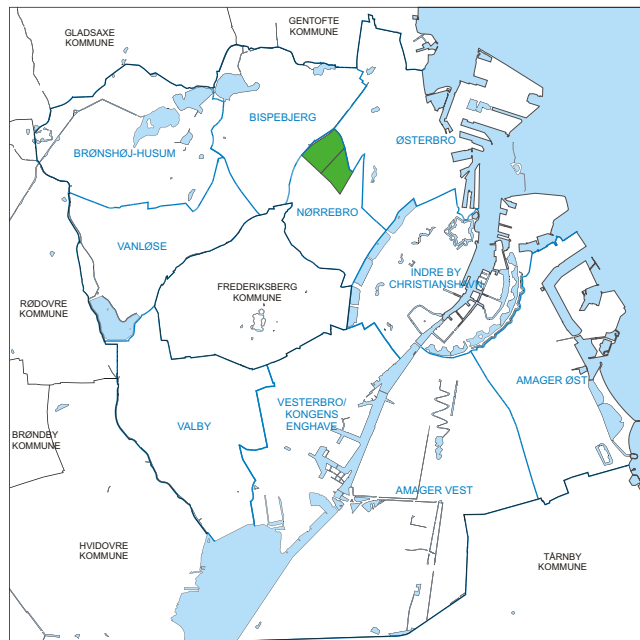
Haraldsgadekvarteret Nord og Syd

Haraldsgadekvarteret er en del af Ydre Nørrebro. Kvarteret er afgrænset af Lersø Parkallé, Jagtvej, Tagensvej og Ringbanen.

Der er i alt cirka 5.000 boliger i kvarteret, hvoraf 8 % udgør ejerboliger. De øvrige boliger fordeler sig med 26 % privat udlejning og 29 % i andelsboligforeninger. 39 % af boligerne i området er små (under 60 m²) og 6 % eller ca. 300 boliger har ikke bad eller toilet i boligen (Statistik for København).

Hovedparten af områdets ejendomme skønnes at have en rimelig udvendig vedligeholdelsesstand, men der er dog også visse steder behov for genopretning. En bedre vedligeholdelse af bygningerne vil samtidig gøre gader og andre byrum mere attraktive.

Udover at forbedre den udvendige vedligeholdelse af områdets bygninger og mindske antallet af små boliger er det kommunens mål, at der etableres fælles friarealer i de karreer, hvor behovet er størst. Der er i 2007 søgt og bevilliget 24 mio. kr. fra Socialministeriet (nu Indenrigsministeriet- og Socialministeriet) til bygningsforbedring og forbedring af boligernes friarealer.



Området ligger i bydelen Nørrebro i København.



Luftfoto af Haraldsgadekvarteret set mod nordvest.



Sundholmsvej kvarteret Nord og Syd

Sundholmsvej kvarteret ligger i Sundbyvester bydel på Amager, og afgrænses mod vest af Amagerbrogade, mod sydvest af Englandsvej, mod syd af Peder Lykkes Vej, mod øst af Brydes Allé og Amagerfælledvej og mod nord afgrænses området af Hollænderdybet.

I Sundholmsvej kvarteret er der ca. 7.000 boliger. Heraf er ca. 700 boliger uden bad og ca. 40 boliger er uden toilet. Et stort antal ejendomme har større vedligeholdelsesmæssige efterslæb, hvilket betyder at bygningsdelene er i så dårlig stand, at egentlig udskiftning eller større istandsættelser er nødvendig.

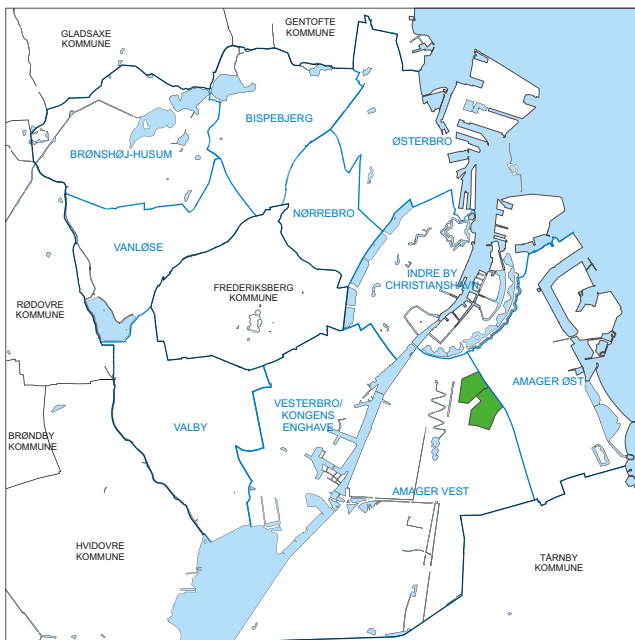
Kvarteret har i forbindelse med områdeløft fået 77,8 mio. kr. i statslige og kommunale midler til bygnings- og gårdfornyelser. De er primært øremærket til at skabe tidssvarende og fremtidssikrede boliger i kvarteret til glæde for nuværende og kommende generationer.

Kvarteret lægger vægt på, at bygningsreoveringen er bæredygtig og at bygningsfornyelsesprojekterne lever op til hvert enkelt af kommunens 3 bæredygtighedsprincipper, herunder den sociale, økonomiske og miljømæssige bæredygtighed.

Ved prioriteringen af ejendommene vil der blive lagt vægt på følgende bæredygtige løsninger:

- isolering af frilagte gavle
- etablering af grønne tage
- brug af gråt spildevand
- vandafledning

Billede af frilagt gavl.



Området ligger i bydelen Sundholm Vest i København.

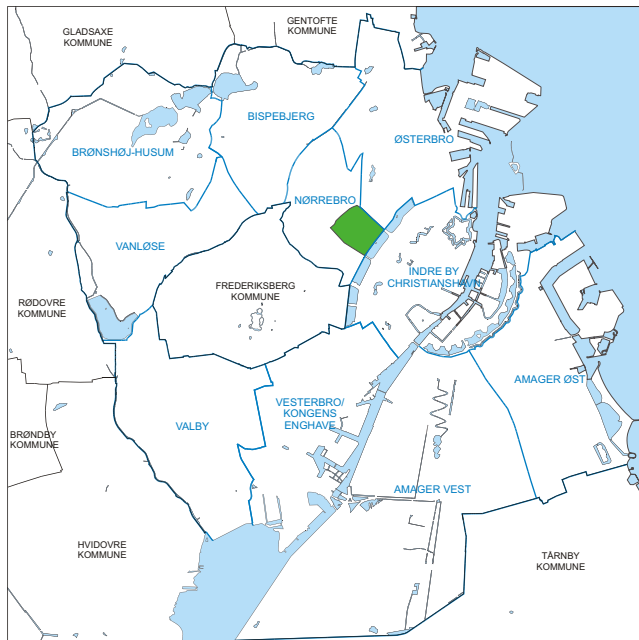


Området ved Sjællandsgades Skole

Området er afgrænset af Sjællandsgade, Nørrebrogade, Sortedam Dossering og Tagensvej.

Det er et forsøg på området med særlig vægt på fysiske uderumsprojekter. Derfor har der ikke været afsat en særlig byfornyelsespulje til området.

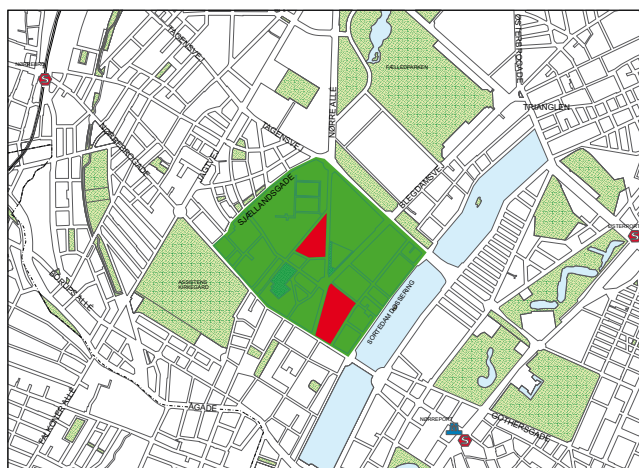
Kommunen har imidlertid besluttet at prioritere området bygningsmæssigt alligevel.



Området ligger i bydelen Nørrebro i København.



Fælledvejens Passage.
I baggrunden ses
Sankt Hans Gades
Passage.



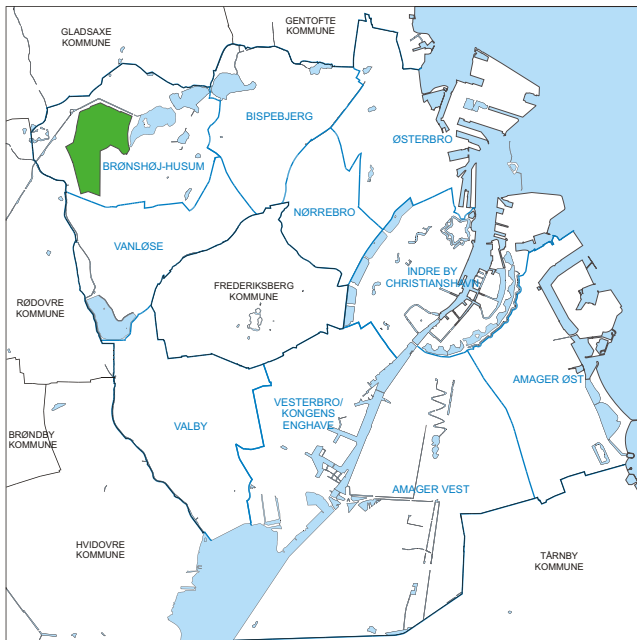
Hjørnet af Nørre Allé og
Nørre Sideallé.

Husumkvarteret

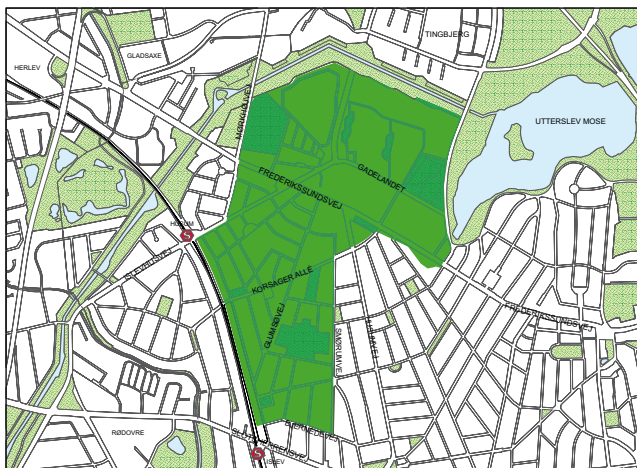
Husumkvarteret afgrænses mod nord af Vestvolden, mod øst af forløbet langs Utterslev Mose ned til Frederikssundsvej og Korsager Allé, langs Smørumvej, Bjernedvej til S-togbanen og mod vest af S-togbanen op til Islevhusvej og videre af Mørkhøjvej/Marbjergvej, til Vestvolden.

Kvarteret rummer i alt 5.415 boliger, hvoraf ca. 35 % udgør boliger under 60 m². Ca. 6 % af boligerne har installationsmangler.

De etageejendomme, som efter byfornyelsesloven kan modtage støtte, ligger hovedsageligt langs Frederikssundsvej og enkelte ligger på Islevhusvej. Det drejer sig om ca. 10-12 lettere nedslidte ejendomme opført før 1950. Ejendommens boliger har installationsmangler, dvs. manglende toilet og bad og / eller fjernvarme. Der er ikke udført friarealforbedringer i kvarteret.



Området ligger i bydelen Brønshøj-Husum i København.



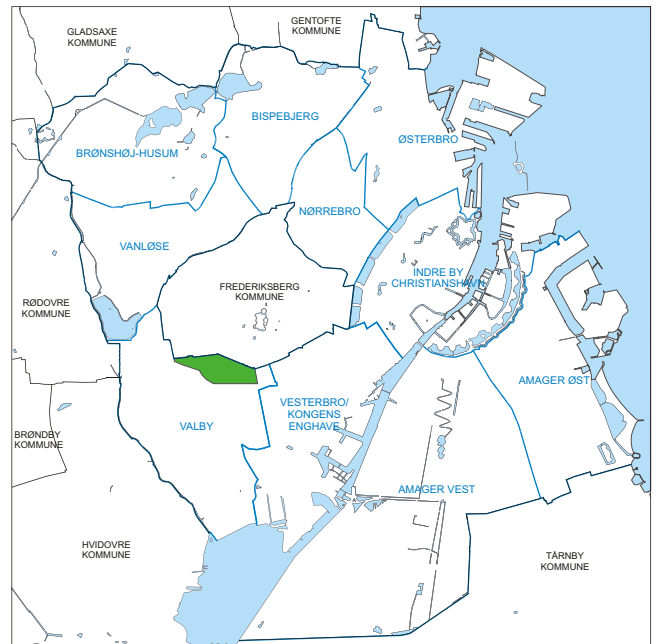
Frederikssundsvej 312.

Gl. Valby

Kvarteret afgrænses mod nord af kommunegrænsen mod Frederiksberg og mod øst af Skovbogårds Allé. Mod syd afgrænses det af banelegemet indtil dette krydser Valby Långade, som derefter afgrænser kvarteret til gaden krydses af Skellet, der afgrænser kvarteret mod vest. Kvarteret rummer i alt 5.675 boliger, hvoraf ca. 28 % udgør boliger under 60 m². Boliger med installationsmangler udgør 14 %.



Hjørnet
Rughavevej 1
og Toftegårds
Allé 30.



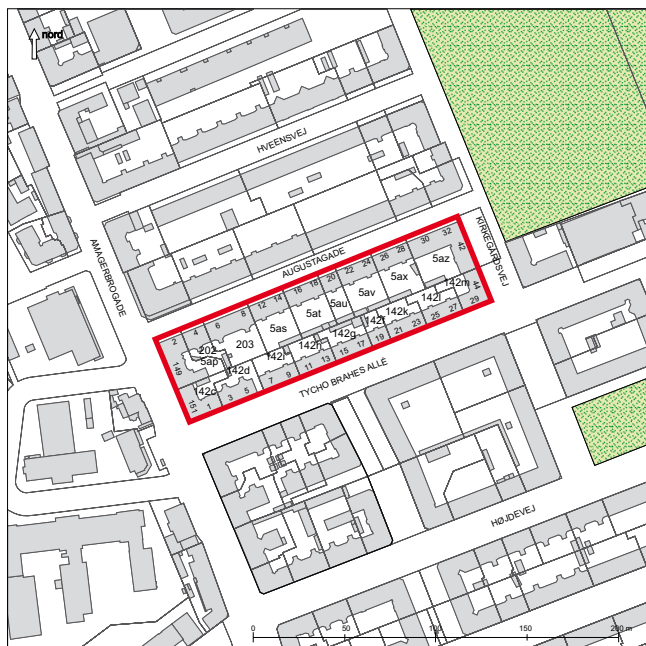
Området ligger i bydelen Valby i København.



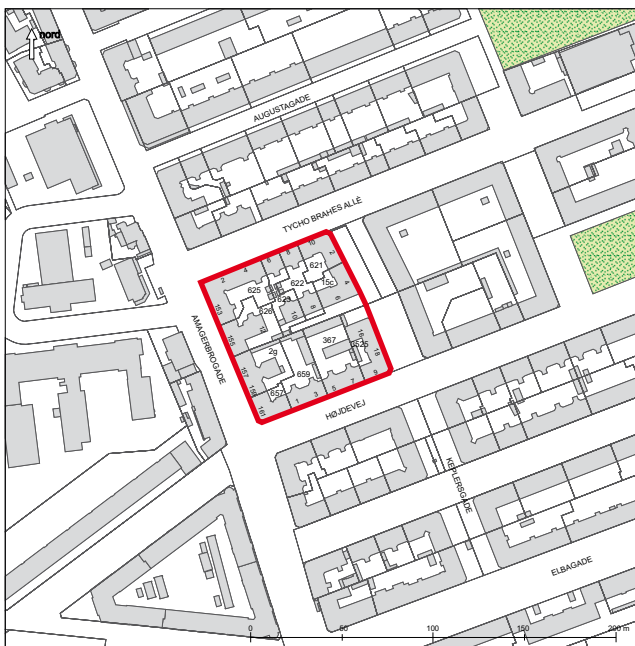
Annexstræde set fra
Valby Långade.

6. Byfornyelseskarrereer

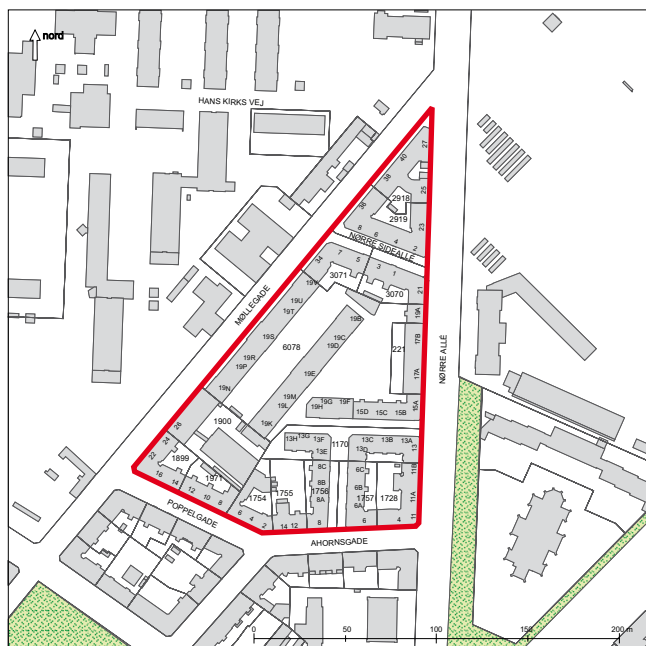
Augustagade-karreen



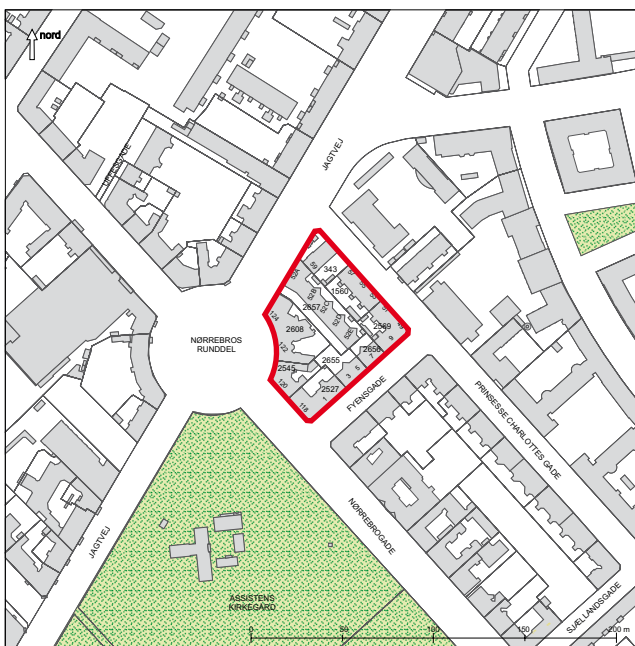
Keplersgade-karreen



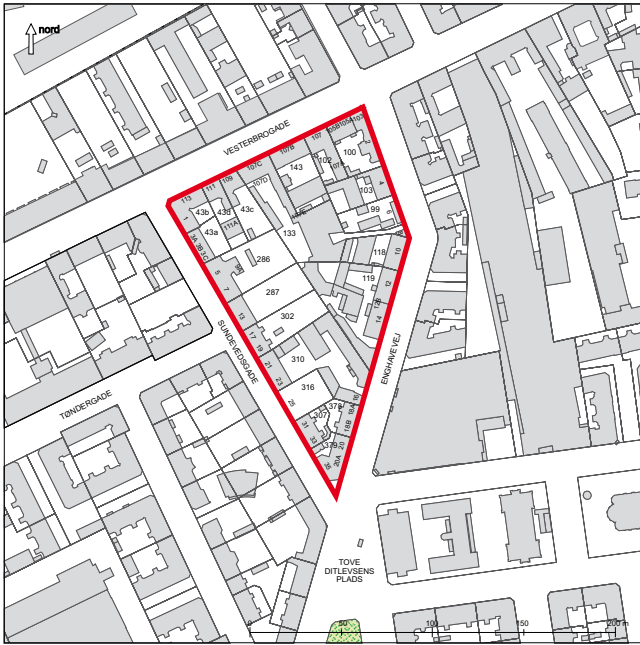
Nørre Sideallé-karreen



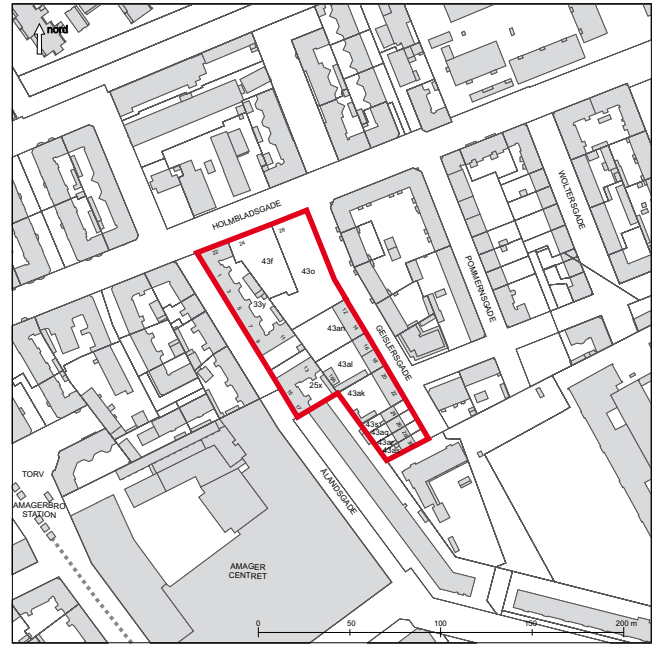
Runddels-karreen



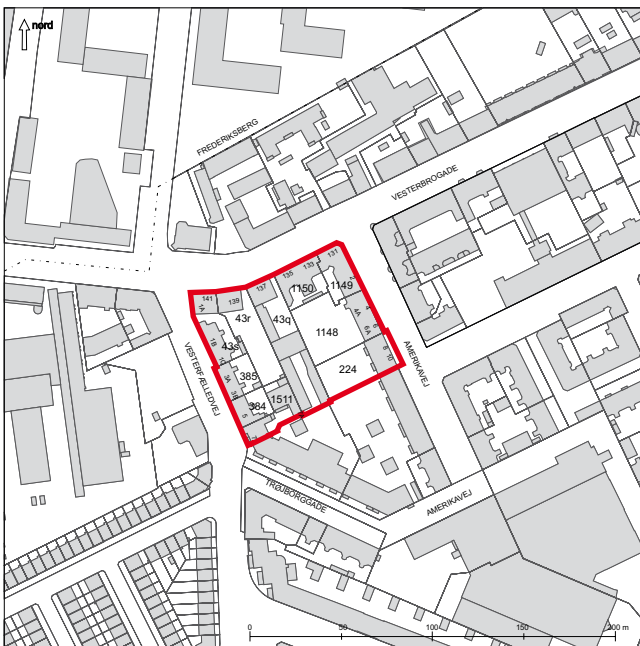
Sundevedsgade-karreen



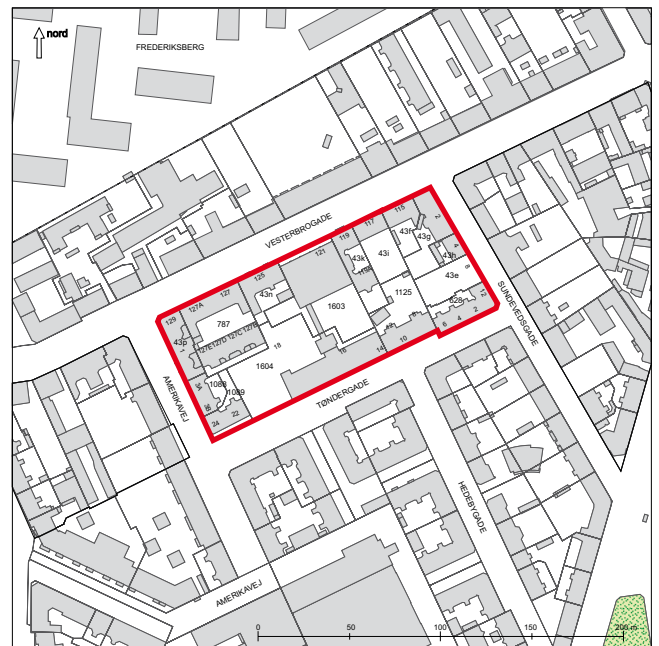
Ålandsgade-karreen



Amerikavej-karreen



Tøndergade-karreen



Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postbox 447
1505 København V
e-mail: bydesign@tmf.kk.dk
tlf: 33 66 35 00

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen