



ØK12 Opstart af anden fase af fremtidig lovlig løsning for Guldkysten og Renden

Baggrund

Guldkysten/Renden er et område i Sydhavnen, der deler matrikel med Haveforeningen Musikbyen. Guldkysten og Renden har en unik og selvgroet karakter. Det har gennem mange år har været opholdssted for en del af byens borgere, der har søgt en alternativ måde at bo på. Området har mange kvaliteter og en unik egenart, som kommunen så vidt muligt ønsker at bevare.

Der knytter sig en række problematiske forhold til området Guldkysten og Renden. Dette vedrører bl.a. bebyggelser inden for strandbeskyttelseslinjen, bebyggelser uden tilladelser, manglende betaling af leje, jordforurening, manglende kloakering samt mangelfuld brandsikkerhed. By&Havn ejer området, men kommunen har brugsretten, og er samtidig myndighed, hvormed kommunen er forpligtet til at handle på de ikke lovlige forhold.

Der blev i budget 2024 afsat midler i 2024 og 2025 til screening af jordforurening og geotekniske forhold samt en projektorganisering på tværs af ØKF, SOF og TMF. Formålet hermed er at tilvejebringe et beslutningsoplæg med forslag til lovliggørelse af området, som så vidt muligt bevarer områdets unikke karakter. På grund af kommunens handlepligt blev midlerne i budget 2024 afsat som need to.

Som led i projektets næste fase anmodes om 1,4 mio. kr. på service i 2025 til at påbegynde udarbejdelse af lokalplan for området, herunder ressourcer til bygherrerolle, opjustering af projektressourcer og yderligere undersøgelser i området. Det forventes, at der til budget 2026 vil blive søgt om midler til færdiggørelse af lokalplan.

Kategorisering	
Need to	X
Rettidig omhu	
Henvist sag	
Bestilling fra politisk parti	
Bestilling fra borgermesterforum eller tværgående pakke	
Bestilt af fagudvalg	
Bestilt administrativt	

Need to

Københavns Kommune har i en kombination af kommunens brugsret og kommunens rolle som myndighed en lovgivningsbestemt handlepligt i forhold til en række af de forhold, der forekommer i området, herunder aktiviteter i strid med plangrundlaget, bebyggelser opført inden for strandbeskyttelseslinjen og uden byggetilladelse, manglende aftale omkring brugen af området samt udfordringer vedrørende brandsikkerhed mv. Bevillingerne der søges om, er nødvendige for det videre arbejde med området og dermed lovliggørelse.

Indhold

I forlængelse af screeningsbevillingen fra budget 2024 er der behov for finansiering til en række initiativer i 2025 med henblik på yderligere kvalificering af scenarier for en fremtidig lovlig løsning for Guldkysten og Renden.

Konkret skal der igangsættes et arbejde med en lokalplan, der tilgodeser mulige løsninger for fremtidig lovlig anvendelse af området. Med dette forslag anmodes derfor om:

- *Ressource til bygherrerolle i Københavns Ejendomme (0,5 mio. kr.):*
Der anmodes om ressourcer til KEJD til at varetage bygherrerollen som brugstilhaver af området, samt myndighedsdialog i lokalplansprocessen.
- *Opjustering af projektressourcer i 2025 (0,4 mio. kr.):*
Der anmodes om midler til projektressourcer i Teknik og Miljøforvaltningen til at understøtte inddragelse af borgere og andre interessenter i området ifm. det kommende lokalplansarbejde, samt til generel deltagelse i projektet.
- *Naturkortlægning (0,2 mio. kr.):*
På grund af områdets beliggenhed tæt ved vand, natur og et større parkområde er der behov for at gennemføre en naturkortlægning, hvor eventuelt beskyttede dyrearter kan identificeres. Dette skal også set i lyset af, at beboerne i området har observeret ugler og isfugle. Initiativet indeholder både screening og kortlægning af området.
- *Yderligere undersøgelser (0,3 mio. kr.):*
Afhængigt af fremtidige scenarier for området kan der opstå behov for yderligere undersøgelser. Undersøgelserne kan eksempelvis være afledt af naturkortlægningens resultater eller knytte sig til afklaring af mulighederne for at placere og etablere skæve boliger i området.

Status på arbejdet med scenarier for lovliggørelse af området

Med afsæt i jordforureningsundersøgelserne, de geotekniske forhold og på baggrund af dialog med beboerne er der opstillet to scenarier for lovliggørelse af området. Scenarierne skal imødekomme en lovlig løsning, der så vidt muligt bevarer områdets unikke karakter, og sikrer at beboere i videst muligt omfang kan blive i eksisterende beboelser:

- *Scenarie 1: Lovliggørelse af de eksisterende bygninger og brugen heraf*
Scenariet følger beboernes umiddelbare ønske. Dog er det bekosteligt for beboere, som ønsker helårsbeboelse, da lovliggørelse stiller krav til bl.a. forsyningsforhold, tilpasning af boligerne og leje til markedspris. Det skønnes, at omkostninger til opgradering af beboelserne mv. vil være ca. 1,25 mio. kr. pr. beboelse/lod i dette scenarie.
- *Scenarie 2: Etablering som kolonihaver med overnatningsmulighed*
Scenariet er inspireret af området 'Nokken', som ligger syd for Islands Brygge. Scenariet tilgodeser beboernes økonomiske forhold, da omkostninger til tilpasning af bebyggelser og leje af kolonihave vil være relativt lave. Det skønnes, at omkostninger til opgradering af beboelserne mv. vil være ca. 0,1 mio. kr. pr. beboelse/lod i dette scenarie.

Området tæller i alt 66 lodder. Scenarierne forudsætter, at kommunen fortsætter med at fungere som grundejer, hvorfor dette budgetnotat anmoder om midler til at igangsætte det forberedende arbejde med en lokalplan i samarbejde med beboerne.

Det ønskes fortsat at arbejde videre med scenarierne i tæt dialog med beboerbestyrelsen og andre relevante aktører. På den baggrund er forventningen, at der vil anmodes om midler i budget 2026 til at videreføre projektet. Videreførelsen vil omfatte fortsættelse af lokalplansarbejdet herunder yderligere undersøgelser af muligheden for etablering af skæve boliger, afdækning af forsyningsudgifter og håndtering af jordforurening mv. Den konkrete tidsplan for lokalplansarbejdet konkretiseres frem mod budget 2026.

Økonomi

Tabel 1. Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder

1.000 kr., 2025 p/l	Styringsområde	2025	2026	2027	2028	I alt
Bygherrerolle	Service	500	0	0	0	500
Opjustering af projektressourcer	Service	400	0	0	0	400
Naturkortlægning	Service	200	0	0	0	200
Yderligere undersøgelser	Service	300	0	0	0	300
Udgifter i alt		1.400	0	0	0	1.400

Risici og proces

Projektets videre proces:

- Projektet fik i budget 2024 midler til udgangen af 2025. Bevillingen dækkede screening af mulige scenarier for fremtidig lovlig anvendelse af området. Fortsættelse af projektet og udarbejdelse af lokalplan vurderes ikke mulig at gennemføre, hvis der ikke tildeles yderligere midler til både indeværende år og til forlængelse af projektet i de kommende år. Det skyldes kompleksiteten i projektet (afdækning af naturforhold, juridiske forhold samt den igangsatte borgerinddragelse). Planen er, at der ved budget 2026 fremlægges budgetnotat om videreførelse af udarbejdelse af lokalplan.
- Det er en forudsætning, at kommunen genforhandler den nuværende aftale med By&Havn eller at området overtages fuldt ud af kommunen. Der skal derfor være en endelig afklaring af, om området skal overgå fra By&Havn til kommunen, herunder også eventuelle omkostninger forbundet med områdets beskaffenhed.
- Lovliggørelse afhænger af, at der opnås dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Der har været indledende dialog med Kystdirektoratet herom.
- Kommunen har siden været 2023 i dialog med både beboere samt andre interessenter fra nærområdet. Beboerne har oprettet en forening med dertilhørende bestyrelse, som kommunen jævnligt afholder møder med. Kommunen har derudover afholdt følgegruppemøder, hvor både beboere og andre interessenter kan deltage. Det er kommunens opfattelse, at det er lykket at skabe et tillids- og dialogbaseret samarbejde.
- Det skal ifm. lokalplansproces for området afdækkes, om der vil være mulighed for etablering af skæve boliger.

Bevillingstekniske oplysninger

Tabel 2. Udgifter til service

1.000 kr., 2025 p/l	Udvalg	Bevilling	Indtægt/ udgift	2025	2026	2027	2028	I alt
Bygherrerolle i lokalplansproces for området	ØU	1170 - KEJD, service	Udgift	500	0	0	0	500
Projektdeltagelse samt faglig rådgivning	TMU	1000 - Ordinær drift	Udgift	400	0	0	0	400
Naturkortlægning herunder screening	ØU	1170 - KEJD, service	Udgift	200	0	0	0	200
Yderligere undersøgelser	ØU	1170 - KEJD, service	Udgift	300	0	0	0	300
Serviceudgifter i alt				1.400	0	0	0	1.400

Øvrige tekniske oplysninger

Bydele

Bydækkende: <input type="checkbox"/>											
Bispebjerg	<input type="checkbox"/>	Indre by	<input type="checkbox"/>	Vesterbro/Kgs. Enghave	<input checked="" type="checkbox"/>	Valby	<input type="checkbox"/>	Amager Øst	<input type="checkbox"/>	Udenbys	<input type="checkbox"/>
Nørrebro	<input type="checkbox"/>	Østerbro	<input type="checkbox"/>	Brønshøj/Husum	<input type="checkbox"/>	Vanløse	<input type="checkbox"/>	Amager Vest	<input checked="" type="checkbox"/>		
Adresse	Guldskysten og Renden ligger sammen med daghaven H/F Musikbyen på matr. Nr. 568, Kongens Enghave, Københavns SV										

Høring

[Der afholdes møde med beboerne vedr. sagen i slutningen af februar. Eventuelle kommentarer tilføjes til sagen efter mødet.]

Har budgetnotatet været i høring?	Ja	Nej
Ejendomsfaglig høring i KEK/ByK/KEJD	X	
IT-projekt (KIT)		X

Tidligere afsatte midler

1.000 kr., løbende p/l	2024	2025	2026
Budgetaftale 2024	3.850	2.650	0
Afsatte midler i alt	3.850	2.650	0