

9. Byfornyelse 2009-2013 - en bæredygtig strategi for bygnings- og gårdfornyelser (2009-50102)

Byfornyelse 2009-2013 - En bæredygtig strategi for bygnings - og gårdfornyelser

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik - og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler

1. at Borgerrepræsentationen godkender den nye strategi for bygnings - og gårdfornyelser, som fremgår af bilag 1.

Problemstilling

Byfornyelse i København har gennem de seneste årtier haft et meget betydeligt omfang og har medvirket til at gøre København til en attraktiv by. Men selvom både den offentligt støttede byfornyelse og den private indsats har haft et betydeligt omfang og effekt, består boligmassen stadig af mange nedslidte og ikke tidssvarende boliger. 33.000 boliger i København har stadig installationsmangler, heraf ca. 6000 boliger uden toilet. Dette antal skønnes at kunne reduceres til ca. 4.600, når boliger i almene boligafdelinger, haveforeninger, plejecentre og bofællesskaber fratrækkes. Desuden har mange ejendommen et betydeligt vedligeholdelsesmæssigt efterslæb på tag, facader og er dårligt isoleret med højt varmeforbrug til følge. Der er endvidere en del af de nære friarealer i karrerne, der slet ikke er egnet til leg eller ophold for beboerne.

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

Løsning

Strategien indeholder krav og målsætninger for bæredygtig bygnings- og gårdfornyelser. Generelt sikrer strategien, at forvaltningen ved prioritering af ejendommene, der opnår støtte, arbejder for at bygningsfornylesen udføres med sigte på at skabe gode, sunde og attraktive boliger med arkitektoniske og byggetekniske kvaliteter på et bæredygtigt grundlag.

Ejendommene udvælges efter fire kriterier, der afspejler, at kommunen er forpligtet til at prioritere ejendomme, der er beliggende i områder med områdefornyelse. De fire kriterier fastslår, at ejendomme med installationsmangler fortsat vil have højeste prioritet, når forvaltningen udvælger ejendomme til bygningsfornylesstøtte. Det betyder, at ejendomme med kondemnabile forhold (toiletter på bagtrappen) får førsteprioritet. Indsatsen over for disse ejendomme intensiveres i form af et strategisk arbejde, hvor der løbende foretages en opsøgende indsats over for de dårligste ejendomme eventuelt efterfulgt af et påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold udstedt af Boligkommissionen. Det opsøgende arbejde er et vigtigt redskab for at kunne skabe det fornødne

incitament for ejendommene til at søge om støtte.

Private udlejningsejendomme, der mangler bad eller centralvarme og er beliggende i de udpegede indsatsområder, kan ligeledes komme i betragtning til bygningsfornyelsesstøtte. De prioriteres efter ejendomme med kondemnabile forhold. Endvidere kan udlejningsejendomme med installationsmangler komme i betragtning, selvom ejendommen er beliggende uden for indsatsområderne, hvis forvaltningen vurderer, at ejendommen er ekstraordinær nedslidt. Ejendommene vil blive prioriteret efter fjerde kriterium. På den måde sikrer kommunen, at boligmassen til stadighed forbedres.

Ansøgninger, der vedrører ejendomme med udvendige vedligeholdelsesmangler, kan søge efter tredje kriterium. Det er kun de ejendomme, der ligger i de udpegede indsatsområder, der kan komme i betragtning. Ved prioriteringen af ejendommene inddrages en lang række bæredygtighedshensyn, der er udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2009. Det er primært de miljømæssige hensyn, der bliver lagt til grund, når ejendommene prioriteres. Det kan eksempelvis dreje sig om isoleringsarbejder, der medvirker til at nedbringe CO₂-udslippet, istandsættelse af vinduer til mere energirigtige løsninger eller at der på ejendommen opsættes solceller i forbindelse med renovering af tagkonstruktionen. Ved at kommunen inddrager de mange bæredygtige hensyn under byfornyelsesprocessen, bidrager byfornyelsesindsatsen i betydelige omfang til at nedsætte ressource- og energiforbruget

Udover en øget fokus på den bæredygtige bygningsfornyelse er der tillige behov for en fortsat fokus på friarealerne. Ved at fortsætte indsatsen over for de mange nedslidte gårdanlæg skabes der tidssvarende, smukke, grønne og velholdte gårdanlæg, der fremmer muligheder for ophold og leg og social integration, når nye uformelle mødesteder opstår. Når kommunen etablerer gårdforbedringer, vil der blive inddraget en række miljømæssige bæredygtighedshensyn i projekteringen.

Økonomi

Der er ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser forbundet med vedtagelse af byfornyelsesstrategien.

En udmøntning af strategien forudsætter dog statslige rammer og dertil svarende kommunalt budget i årene 2010-2013.

Videre proces

Når indstillingen er vedtaget af Borgerrepræsentationen vil byfornyelsesstrategien blive implementeret i forvaltningens virke omkring byfornyelsesindsatsen i kommunen. Strategien vil således blive offentliggjort på Kommunens hjemmeside, og tilsendt relevante samarbejdspartnere.

Hjalte Aaberg

/

Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1- Byfornyelse 2009-2013 - En bæredygtig strategi for bygnings- og gårdfornyelser](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 16.09.2009

Indstillingen blev anbefalet.

