Aalborg Universitet

Effekterne af byfornyelsen i Svømmehalskvarteret

Christensen, Rikke Skovgaard; Martino, Mark; Jensen, Jesper Ole; Andersen, Hans Skifter; Hansen, Anders Rhiger; Andersen, Hans Thor; Engelund, Helle; Ferdinansen, Ib

Publication date:
2011

Link to publication from Aalborg University

Citation for published version (APA):
Christensen, R. S., Martino, M., Jensen, J. O., Andersen, H. S., Hansen, A. R., Andersen, H. T., Engelund, H., & Ferdinansen, I. (2011). *Effekterne af byfornyelsen i Svømmehalskvarteret*. SBI forlag. SBI Bind 2011 Nr. 14

General rights
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy
If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from vbn.aau.dk on: April 28, 2024

SBi 2011:14

Effekterne af byfornyelsen i Svømmehalskvarteret

Udgivet i samarbejde med COWI og FREDERIKSBERG KOMMUNE

Statens Byggeforskningsinstitut
AALBORG UNIVERSITET

Effekterne af byfornyelsen i Svømmehalskvarteret

Rikke Skovgaard Christensen, SBi
Anders Rhiger Hansen, SBi
Mark Esben Martino, SBi
Helle Engelund, COWI
Ib Ferdinansen, COWI
Hans Thor Andersen, SBi
Hans Skifter Andersen, SBi
Jesper Ole Jensen, SBi

SBi 2011:14
Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet · 2011

Titel	Effekterne af byfornyelsen i Svømmehalskvarteret
Serietitel	SBi 2011:14
Udgave	1. udgave
Udgivelsesår	2011
Forfattere	Rikke Skovgaard Christensen, SBi, Anders Rhiger Hansen, SBi, Mark Esben Martino, SBi, Helle Engelund, COWI, Ib Ferdinansen, COWI, Hans Thor Andersen, SBi, Hans Skifter Andersen, SBi, Jesper Ole Jensen, SBi
Sprog	Dansk
Sidetal	37
Litteratur-henvisninger	37
Emneord	Frederiksberg Kommune, Svømmehalskvarteret, byfornyelse, gårdsanering
ISBN	978-87-563-1520-3
Fotos	Forfatterne
Omslag	Luftfoto af udsnit af Svømmehalskvarteret. Foto: Frederiksberg Kommune
Udgiver	Statens Byggeforskningsinstitut, Dr. Neergaards Vej 15, DK-2970 Hørsholm E-post sbi@sbi.dk www.sbi.dk

Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven.

Indhold

Forord 4
Hovedresultater 5
1. Svømmehalskvarteret og dets historie 7
2. Byfornyelsen 10
3. Ændringer i boligmassen 12
4. Socioøkonomiske forandringer 14
5. Varmeforbrug i Svømmehalskvarteret 17
6. Gårdsaneringerne og deres betydning 20
   Interviewpersonerne 21
   Anvendelse af og tilfredshed med gårdanlægget 22
   Gårdanlæggets betydning for områdets attraktivitet 26
7. Handelsstrøgene – byfornyelsens effekt 29
   Hvilke typer af forretninger omfatter analysen? 29
   De forretningsdrivendes oplevelse af byfornyelsens effekt 31
8. Perspektivering 34
Metode og datagrundlag 36
Litteratur 37

Forord

Denne rapport redegør for effekten af Frederiksberg Kommunes byfornyelsesindsats i "Svømmehalskvarteret". Rapporten er udarbejdet på opdrag af Frederiksberg Kommune og analysen igangsattes i februar 2011 og afsluttedes med udgangen af april. Formålet har først og fremmest været at kunne dokumentere betydningen af kommunens mangeårige indsats for bolig- og bygningsforbedringer, herunder gårdmiljøer og udendørsarealer i bred forstand. Effekten af forbedringerne vurderes både med anvendelse af registerdata for den socioøkonomiske udvikling (dvs. beboernes indkomst- og beskæftigelsessituation, husstandstyper mm) og med interviewdata vedrørende beboernes vurdering af navnlig forbedringerne af udearealerne. Endvidere er en række erhvervsrivende på strøggaderne blevet interviewet om deres vurdering af byfornyelsen i forhold til omsætning, eventuelle ændringer i efterspørgslen og egne investeringer i virksomheder.

Undersøgelsen er gennemført i et samarbejde med Helle Engelund, COWI, der har ydet en konstruktiv indsats både med udformning af analysedesign, databehandling og med udformning af kapitel 6 og 7, samt den endelige sammenfatning. Fra SBis side har det først og fremmest været phd-studerende Rikke Skovgaard Christensen, stud.scient.soc. Anders Rhiger Hansen og stud.scient. Mark Esben Martino samt seniorforsker Jesper Ole Jensen, der har gennemført analyserne bag rapporten. Endelig har seniorforsker Hans Skifter Andersen, visiting fellow Mostafa Mohammadi Dehcheshme og undertegnede medvirket til projektets gennemførelse.

Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet
By, bolig og ejendom
Maj 2011

Hans Thor Andersen
Forskningschef

Hovedresultater

- Som effekt af byfornyelsesindsatsen er boligstandarden i Svømmehalskvarteret blevet afgørende forbedret: I 1990 havde to tredjedele af alle boliger en eller flere installationsmangler; i 2009 var andelen med mangler reduceret til under 20 pct. Andelen er dog stadig højere end for Frederikserg Kommune som helhed.
- På grund af bl.a. sammenlægning af lejligheder er der kommet færre men større boliger i kvarteret. Hovedparten af disse er andelsboliger. Boligmassen i Svømmehalskvarteret skiller sig klart ud fra Frederiksberg som helhed med den store andel andelsboliger (halvdelen af alle boliger).
- I perioden 1990-2007 er der sket mindre forskydninger i befolkningens tilknytning til arbejdsmarkedet; andelen af ledige er reduceret markant ligesom andelen af pensionister er faldet. Omvendt er andelen af studerende og beskæftigede steget; her skiller Svømmehalskvarteret sig ud med en særlig stor stigning i beskæftigelsesfrekvensen. Dette er givetvis tæt forbundet med den markante stigning i andelen af 34-59 årige, der har en særlig høj beskæftigelsesfrekvens.
- Indkomstudviklingen i Svømmehalskvarteret har stort set været parallel med Frederiksberg Kommune som helhed; den gennemsnitlige bruttoindkomst er steget noget mere i Svømmehalskvarteret end i kommunen som helhed. Omvendt er den disponible indkomst steget en anelse mindre i Svømmehalskvarteret.
- By- og boligforbedringerne har sikret, at Svømmehalskvarteret har kunnet følge den generelle udvikling i kommunen og Storkøbenhavn som sådan: Frederiksberg Kommune har fortsat en af de højeste gennemsnitsindkomster og Svømmehalskvarteret er på niveau med Storkøbenhavn, hvad angår gennemsnitlig indkomst.
- Før byfornyelsen havde Svømmehalskvarteret et forbrug pr. m^2 der var 11 pct. lavere end for Frederiksberg som helhed, mens det efter byfornyelsen, ifølge det beregnede forbrug, er 6 pct. lavere end for Frederiksberg som helhed. Så selvom energieffektiviteten i kvarteret er blevet højere, er det tilsyneladende ikke sket i større takt end for kommunen som helhed. Byfornyelsen har dog uden tvivl ført til en bedre komfort for beboerne i kvarteret.
- Sammenlignet med brokvarererne i København ligger Svømmehalskvarterets varmeforbrug lavt. Det lave forbrug kan skyldes, at bygningsmassen er i bedre stand, og at byfornyelsen har medvirket til dette. Det kan dog ikke siges med sikkerhed, alene på grundlag af disse tal.
- Gårdsaneringerne er med til at løfte kvarteret som helhed og understøtter Frederiksberg Kommunes vision om en by med rene og grønne byrum.
- Nogle af de ting, som beboerne fremhæver som særligt positive er, at gårdanlæggene er luftige/åbne, grønne, pæne og funktionelle, samt at der er orden på tingene. Samtidigt lægger især børnefamili-

erne vægt på, at der er opholdsmuligheder og aktiviteter for børn, samt at der er sikkert at opholde sig der.

- Velindrettede gårdmiljøer har ikke afgørende betydning for Svømmehalskvarterets attraktivitet ifølge beboerne: De tre vigtigste faktorer for attraktiviteten af boligerne i Svømmehalskvarteret er beliggenheden, huslejeniveauet og boligernes størrelse.
- Kun henholdsvis tre og fire af de 27 interviewpersoner svarer, at byfornyelsen af deres gårdanlæg har haft betydning for deres beslutning om at flytte ind og deres beslutning om at blive boende. Dette skyldes naturligvis, at det er selve boligen, der er afgørende for boligvalget.
- Selvom byfornyelsen af gårdanlæggene som hovedregel ikke har spillet en afgørende rolle for interviewpersonernes nuværende boligvalg, er de generelt tilfredse med deres gårdanlæg, og alle på nær to synes, at gårdanlægget fremstår som værende enten meget pænt eller pænt.
- Den enkeltstående facilitet i gårdanlægget, der bliver anvendt af flest, er ikke overraskende affaldshåndteringen (skraldesug og affaldscontainere). Herefter følger i nævnte rækkefølge cykelparkering, spisepladser, områder med flisebelægning, tørrestativer, fritstående bænke og områder med græsplæne.
- Legepladser og skure til barnevogne bliver ikke benyttet helt så hyppigt som de øvrige faciliteter, hvilket formentlig skyldes, at de primært er henvendt til børnefamilierne, som kun udgør 6 ud af de 27 interviewpersoner.
- Byfornyelsesindsatsen har ikke haft en mærkbar effekt på handelsforholdene for de interviewede forretningsdrivende. Dette hænger ifølge interviewpersonerne sammen med dels det forhold, at forretningernes kundegrundlag typisk omfatter en bredere kundekreds end de lokale beboere, dels det forhold at den økonomiske krise og etableringen af Frederiksberg Centret generelt har haft en større betydning for forretningernes handelsforhold i de senere år.
- De ændringer, som de 11 forretningsdrivende direkte relaterer til byfornyelsesindsatsen, er ændringer af de fysiske forhold såsom ændringer af forretningernes facader, skiltningen, belysningen, parkeringsforholdene og forholdene for cyklister.

1. Svømmehalskvarteret og dets historie

Svømmehalskvarteret (også kaldet ”latinerkvarteret”) ligger midt i Frederiksberg Kommune og afgrænses af Falkonér Allé, Nyelandsvej, Nordre Fasanvej og Godthåbsvej. Imellem disse ligger en række mindre veje på kryds og tværs, samt to større pladser Aksel Møllers Have og Langelands Plads, der fungerer som grønne åndehuller i kvarteret. Området er præget af store etageejendomme bygget i karréer, samt af den centralt placerede Frederiksberg Svømmehal, som har givet navn til området.

Oversigtskort 1.1 - Frederiksberg og omegn. Svømmehalskvarteret er markeret med rødt (Frederiksberg Kommune 2011)

Indtil midten af 1800-tallet havde kulturlandskabet på Frederiksberg ikke ændret sig betydeligt i flere århundreder. København lå klemt sammen bag fæstningsanlægget, der var etableret uden om byen i løbet af 1600-tallet. Oplandet bestod af landsbyer og spredtliggende bondegårde, og Frederiksberg var således et landdistrikt. I løbet af 1800-tallet ændrede billedet sig dramatisk, og i 1870 var Frederiksberg Danmarks næststørste kommune og på vej til at blive en storby i hovedstaden. De vigtigste drivkræfter var handel, håndværk og servicefag (Bro 2007). Det økonomiske opsving bevirkede en stor indvandring fra land til by, og et massivt boligbyggeri fandt som følge her af sted. De første etageejendomme på Frederiksberg blev opført i 1850erne langs bl.a. Falkonér Allé og Schønbergsgade. Der blev både bygget små etageejendomme med tilhørende små lejligheder og herskabsejendomme med store lejligheder.

Langelands plads.

I 1860erne købte den velgørende institution Det Classenske Fideicommis et areal mellem Godthåbsvej og Nyelandsvej (en del af det, der senere bliver kendt som Svømmehalskvarteret), hvor der skulle bygges sunde boliger for arbejderstanden. I 1881 blev De Classenske Boliger taget i brug og omfattede 24 husblokke med en hovedbygning, en kirke og et asyl. På samme tid blev de første gader i Svømmehalskvarteret anlagt. Kvarteret udviklede sig til et fattigkvarter, og i 1909 overtog Frederiksberg Kommune bebyggelsen med henblik på nedrivning. Der gik dog 50 år, før dette skete. Herefter blev kvarteret på få år bebygget med ensartede kommunale etageejendomme med mindre lejligheder. Der, hvor De Classenske Boliger havde ligget, blev Frederiksberg Svømmehal opført i 1934 (arkitekt A.S.K. Lauritzen), og nordvest herfor blev Danmarks første højhus Godthåbs Have bygget i 1946 (arkitekt Siggurd Tanggard) – et boligkompleks i ti etager. Arealet foran svømmehallen og højhuset blev til et parkområde, som senere fik navnet Aksel Møllers Have efter den konservative borgmester på Frederiksberg i 1950erne (Tønnesen & Smidt 1999).

Byggeriets Hus på Aksel Møllers Plads.

Svømmehalskvarteret afgrænses som tidligere nævnt af Falkonér Allé (anlagt ca. 1765), Nyelandsvej (anlagt i 1880erne), Nordre Fasanvej (anlagt ca. 1682) og Godthåbsvej (anlagt ca. 1865). Få år efter anlæggelsen af Falkonér Allé blev vejprofilet omlagt i 1770 og forsynet med allé-træer og gangstier langs kørebanen. I løbet af 1850erne skiftede gadebilledet igen karakter: træerne på alléen blev fældet, og etageejendomme kom til at ændre gadebilledet markant. Kvarteret blev homogent bebygget med 4½ etagers karréer opført som mindre ejendomme med to eller tre opgange. Udover boligejendomme er der flere institutioner i Svømmehalskvarteret. På Adilsvej opførtes der i 1893 Frederiksberg Asylselskabs Børnehave, der fra 1910 husede Frederiksbergs kommunale tandpleje. På Falstervej blev Frederiksbergs tekniske skole bygget i slutningen af 1920erne, og på Lollandsvej opførtes Kommuneskolen i 1898-99 (www.frederiksberg.dk).

Ejendommene i kvarteret minder om tilsvarende ejendomme på Vesterbro, Nørrebro og Østerbro. Karréernes murstensfacader er oftest enkle og uden karnapper og balkoner, mens stueetagerne er pudsede med tilbageliggende fuger i vandrette bånd. Ud til Falkonér Allé er der gjort mere ud af facaderne med flere detaljer i form af frontispicer mv. Mange af karréerne i Svømmehalskvarteret er ikke helt sammenbyggede, således at der kan kigges ind til gårdene, som de fleste steder er renoverede. Adskillige af gaderne i kvarteret er ensrettede og indrettet med parkering opdelt af vejtræer i begge vejsider. Frederiksberg Svømmehal er kvarterets arkitektoniske tyngdepunkt, og den foranliggende Aksel Møllers Have giver lys og luft til kvarteret i form af en grøn pause (Kommuneatlas 1994). De seneste to årtier har omfattende byfornyelser præget kvarteret i form af bygningsfornyelser og gårdsaneringer (se næste afsnit).

Aksel Møllers Have

2. Byfornyelsen

Frederiksberg Kommune har været særdeles aktiv på byfornyelsesområdet. Siden 1970erne har kommunen gennemført talrige gårdsaneringer, og siden 1986 er der fokuseret målrettet på de muligheder, byfornyelseslovgivningen har givet for at yde støtte til byfornyelse, etablering af fælles friarealer og helhedsorienteret byfornyelse. Den igangværende indsats er den mest omfattende, helhedsorienterede byfornyelsesindsats i Danmark. Den startede i 1987 og har samlet set kostet ca. 2,6 mia. kr.

Et eksempel på igangværende renovering i Svømmehalskvarteret.

Kommunalbestyrelsen vedtog i 1986 at udpege Svømmehalskvarteret som samlet byfornyelsesområde. Det overordnede mål var at gøre området mere attraktivt for bosætning og privat investering. Der blev lavet en "Byforbedringsplan", der på daværende tidspunkt omfattede cirka 350 ejendomme. 470 lejligheder havde ikke eget toilet, og beboerne måtte derfor benytte fæl-

lestoilettet, der oftest lå på bagtrappen. Mere end 60 pct. af boligerne havde hverken bad eller centralvarme. Ideen med byforbedringsplanen var at gøre ejendommene tidssvarende mht. installationer og vedligeholdelse, dels for at lejlighederne blev mere egnede til at være familieboliger og dels for at reducere energiforbruget. Nogle af de små lejligheder blev desuden sammenlagt til større og mere familievenlige boliger. Endelig var der i planen også fokus på, at friarealer og gaderum skulle forbedres. Byfornyelsesindsatsen understøtter således Frederiksberg Kommunes vision for Frederiksberg (Frederiksberg Kommune 2008):

> *"Frederiksberg er overskuelig, ren og sikker at bo og færdes i for både børn og voksne. Byen har varierede områder, der imødekommer alle typer boligbehov og behov for grønne og rene nærmiljøer, hvor der lægges vægt på "det grønne byrum" samt bæredygtig ressourceanvendelse."*

Status for byfornyelsesindsatsen i 2011 er, at der er sket omfattende renovering af ejendomme, samt at der er gennemført gårdsaneringer i størstedelen af området. Dette fremgår af nedenstående kort.

Figur 2.1: Kort over områdets samlede byfornyelsesaktivitet (www.frederiksberg.dk). NB: Området nord for Godthåbsvej og syd for Nyelandsvej er ikke en del af Svømmehalskvarteret.

3. Ændringer i boligmassen

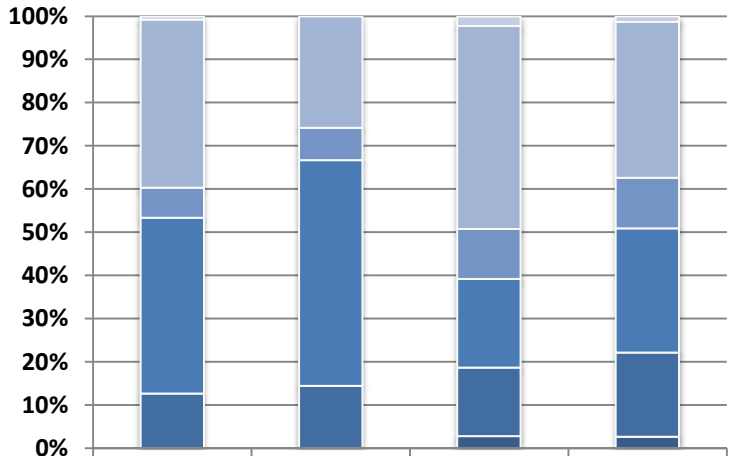
I 1990 var der 5.095 boliger i Svømmehalskvarteret, og disse udgjorde 10 pct. af boligerne i Frederiksberg Kommune. I 2009 var antallet af boliger faldet til 4.606, mens det samlede antal boliger i Frederiksberg Kommune var uændret. Dermed udgjorde boligerne i Svømmehalskvarteret i 2009 9 pct. af den samlede boligmasse i kommunen. To elementer af byfornyelsen i området har dels været at slå nogle af de mindre lejligheder sammen og dels at rive to bygninger ned; dette er årsagen til faldet i antallet af boliger i området[1]. Disse tiltag afspejler sig samtidig i ændringer i kvadratmeterstørrelsen på lejlighederne.

Tabel 3.1: Antal boliger i Svømmehalskvarteret i 1990 og 2009

	1990	2009
Antal boliger	5.095	4.606

Mens godt 40 pct. af lejlighederne var under 65 m^2 i 1990 var godt 30 pct. det i 2009, svarende til at der var 638 færre af de små lejligheder i 2009. Da en del af disse lejligheder er blevet sammenlagt til større lejligheder, ses der samtidig en stigning på især de helt store lejligheder (over 100 m^2) samt for de mellemstore (80-100 m^2); dem er der hhv. 111 og 65 flere af i 2009 end i 1990. For kommunen som helhed er ændringerne i kvadratmeterstørrelse begrænsede; her ses et fald på 3 procentpoint i små lejligheder og en tilsvarende lille stigning for andelen af større lejligheder.

Figur: 3.1: Ejerformer i Svømmehalskvarteret og på Frederiksberg, 1990 og 2009



	1990	2009	1990	2009
	Svømmehalskvarteret		Frederiksberg	
Øvrige	40	0	1166	652
Priv.udl.	1983	1190	23924	18395
Almene	353	346	5911	5970
Andel	2073	2404	10450	14664
Ejerlejligheder	646	665	8077	9914
Ejerbolig, hus*	0	1	1425	1367

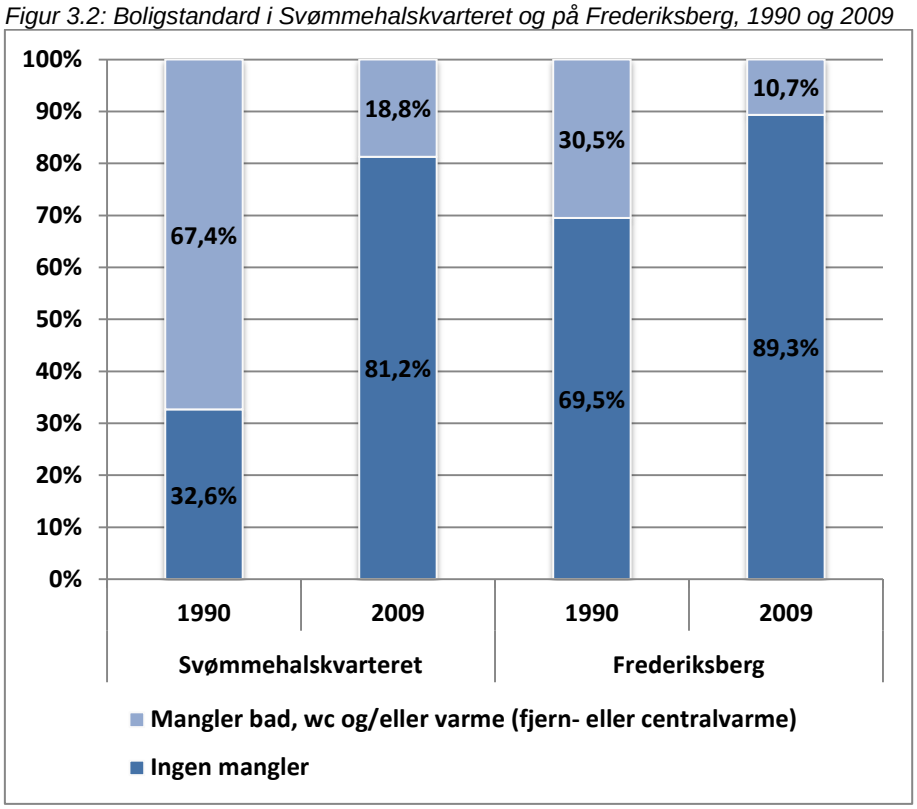
**Ejerboliger i enfamilieshuse*

[1] Der findes ikke en opgørelse over den samlede reduktion i boligmassen som følge af hhv. nedrivning og sammenlægning af lejligheder. Begge dele er foregået i Svømmehalskvarteret i perioden 1990-2009. En del af ændringen kan dog også skyldes adresseændringer. Det er dog sikkert, at en vis reduktion af boliger er fundet sted.

Stort set alle lejligheder i Svømmehalskvarteret er og var etageboliger. Til sammenligning var der i hele Frederiksberg Kommune 95,4 pct. etageboliger i 1990 og 97 pct. i 2009. Endeligt er der kommet en smule flere ejerlejligheder både i Svømmehalskvarteret og i det øvrige Frederiksberg.

Hvis man ser på ejerformen i området, er der sket to markante ændringer: andelen af andelslejligheder er steget, mens andelen af private udlejningslejligheder er faldet. Denne tendens ses også for Frederiksberg Kommune som helhed. Således er over halvdelen af lejlighederne i Svømmehalskvarteret andelslejligheder i 2009 sammenlignet med 1990, mens privat udlejning udgør ca. 25 pct., og ejerlejligheder udgør godt 14 pct. Endelig er 7,5 pct. almene boliger.

Figur 3.2: Boligstandard i Svømmehalskvarteret og på Frederiksberg, 1990 og 2009



En væsentlig del af byfornyelsen har bestået i forbedringer af boligstandarden i Svømmehalskvarteret. Dette ses tydeligt, når man ser på andelen af lejligheder, der mangler bad, wc og/eller varme (fjern- eller centralvarme). I 1990 havde 67,4 pct. af boligerne i Svømmehalskvarteret mangler mod 30,5 pct. på Frederiksberg som helhed. I 2009 var billedet markant ændret, således at kun 18,8 pct. havde mangler mod 10,7 pct. for hele Frederiksberg Kommune.

4. Socioøkonomiske forandringer

I 1990 var der 7.629 beboere i Svømmehalskvarteret, og de udgjorde 8,9 pct. af det samlede antal beboere i Frederiksberg Kommune. I 2008 var beboerantallet faldet en smule til 7.583 personer, og samtidig var det samlede antal beboere i Frederiksberg Kommune steget. Det faldende antal beboere skal ses i lyset af at der er kommet færre men større boliger i Svømmehalskvarteret. Dermed udgjorde beboerne i Svømmehalskvarteret i 2008 8,1 pct. af beboerne i kommunen.

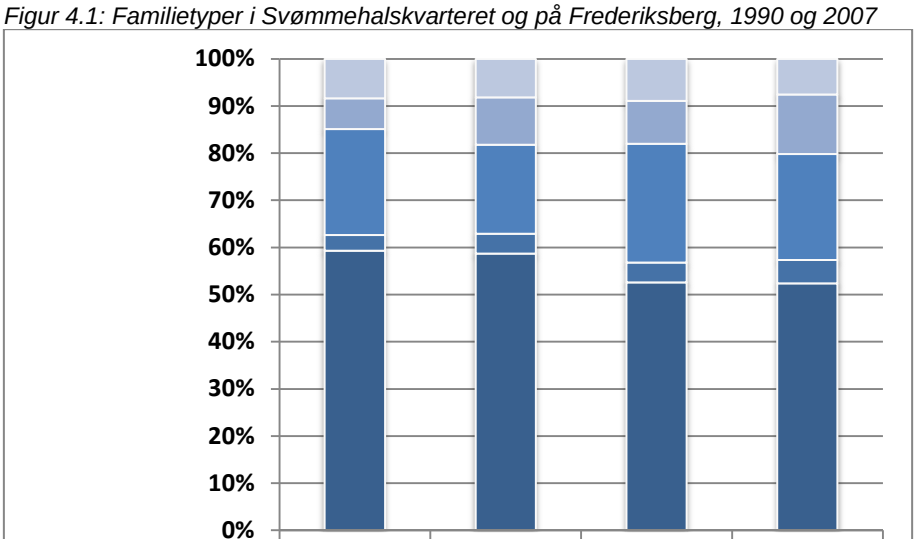
Tabel 4.1: Aldersgrupper i Svømmehalskvarteret og på Frederiksberg, 1990 og 2009

Aldersgrupper	Svømmehalskvarteret		Frederiksberg	
	1990	2009	1990	2009
Under 18 år	9,4%	13,0%	12,2%	16,4%
Mellem 18 og 34 år	42,7%	41,8%	28,4%	29,3%
Mellem 34 og 59 år	24,9%	31,5%	29,4%	31,7%
60 år eller derover	23,0%	13,8%	30,0%	22,6%
Total	100%	100%	100%	100%
Samlet antal beboere	7629	7583	85611	93444
Andel beboere i Svømmehalskvarteret	8,9%	8,1%	-	-

Fra 1990 til 2009 er der sket en ændring i den aldersmæssige fordeling i kvarteret. Der er således flere børn og unge under 18 år samt flere mellem 34 og 59 år, mens der er færre over 60 år – en tendens der også gælder for Frederiksberg Kommune som helhed. Dette indikerer, at der er kommet flere børnefamilier i kvarteret og kommunen. Dette bekræftes, når man ser på fordelingen af familietyper for husstandene[2]. Her af ses det, at der er færre par uden børn og flere par med børn i 2007, end der var i 1990. Over halvdelen af husstandene i kvarteret er dog fortsat enlige uden børn. Udviklingen i familietyper i Svømmehalskvarteret afspejler i meget høj grad den generelle udvikling i Frederiksberg Kommune. Hvis byfornyelsesindsatsen har haft en effekt på andelen af familier med børn i området, har det således været på at sikre den samme tilgang til kvarteret som til resten af kommunen frem for på en øget andel i forhold til den samlede kommune.

[2] Denne tabel er baseret på husstande frem for individer. Data er for 2007, da der er sket et skift i registreringsformen hos Danmarks Statistik, som gør, at variablen ikke kan følges længere end til 2007. I variablen regnes kun børn op til 18 år med som børn.

Figur 4.1: Familietyper i Svømmehalskvarteret og på Frederiksberg, 1990 og 2007



	1990	2007	1990	2007
	Svømmehalskvarteret		Frederiksberg	
Blandet husstand	8,4%	8,2%	8,9%	7,6%
Par med børn	6,5%	10,0%	9,1%	12,6%
Par uden børn	22,5%	18,9%	25,2%	22,5%
Enlig med børn	3,3%	4,2%	4,2%	5,0%
Enlig uden børn	59,3%	58,7%	52,6%	52,4%

Ændringerne i alderssammensætningen ses også, når man ser på fordelingen på socialgrupper i Svømmehalskvarteret for de 18+ årige. Således er andelen af pensionister faldet fra knap en fjerdedel til ca. 15 pct., hvilket ligger 8 procentpoint under andelen for hele kommunen. Samtidig er andelen af beskæftigede personer steget fra knap halvdelen til godt 57 pct. For hele Frederiksberg er ca. 53 pct. i beskæftigelse. Andelen af arbejdsløse er faldet til under 1 pct., hvilket er parallelt med udviklingen i kommunen som helhed. Endelig er andelen af studerende steget med ca. 5 procentpoint til knap 18 pct.

Tabel 4.2: Socialgrupper i Svømmehalskvarteret og på Frederiksberg, 1990 og 2009

	Svømmehalskvarteret		Frederiksberg	
Socialgrupper	**1990**	**2009**	**1990**	**2009**
Beskæftigede	49,7%	57,1%	49,3%	53,2%
Arbejdsløse	6,2%	0,8%	5,0%	0,9%
Studerende	12,2%	17,6%	8,3%	12,4%
Pensionister	23,7%	14,9%	28,7%	22,7%
Uden arbejde i øvrigt	8,2%	9,5%	8,7%	10,8%
Total	100%	100%	100%	100%

Indkomsterne i Svømmehalskvarteret ligger gennemsnitligt ti procent lavere end Frederiksberg Kommune som helhed, jf. tabel 4.3. Det gælder både bruttoindkomsten og den disponible indkomst, dvs. efter skat. Bruttoindkomsten er dog steget noget mere i Svømmehalskvarteret end i Frederiksberg som helhed. En tilsvarende udvikling gør sig ikke gældende for de gennemsnitlige, disponible indkomster; her holder Svømmehalskvarteret trit med det øvrige Frederiksberg. Til sammenligning udgjorde den gennemsnitlige bruttoindkomst for København by (det kontinuert sammenhængende byområde) i 2008 263.000 kr og 291.000 kr. for omegnen (de dyre forstæder). Den di-

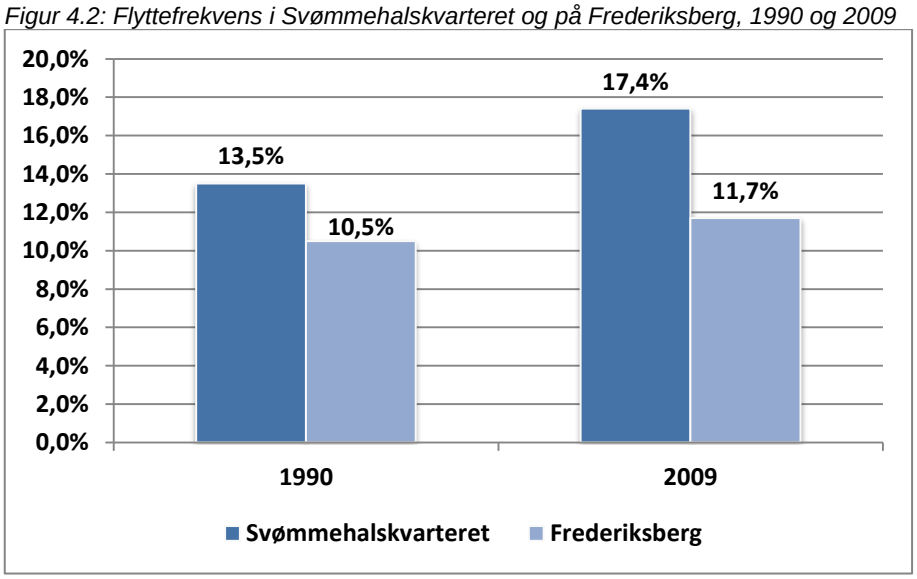
sponible indkomst var tilsvarende henholdsvis 175.000 og 202.000 kr. (Databanken, Danmarks Statistik). Den gennemsnitlige indkomst i Frederiksberg Kommune hører således til i den absolutte top i sammenligning med Storkøbenhavn.

Tabel 4.3: Gennemsnitlig indkomst per person 18+ år, 1990 og 2008

	Svømmehalskvarteret	Frederiksberg
	Disponibel indkomst	
1990	91.048 kr.	100.664 kr.
2008	190.373 kr.	212.882 kr.
Pct. stigning 1990-2008	109%	111%
	Bruttoindkomst	
1990	151.004	174.101
2008	291.940	317.139
Pct. stigning 1990-2008	93%	82%

Gennemsnitsindkomsten fordelt efter boligejerform varierer helt som forventet; parcelhusejere og ejerlejligheder har de højeste indkomster mens lejeboligerne, og her især de almene boliger, har den laveste gennemsnitsindkomst. Andelsboligernes gennemsnitsindkomster ligger klart under ejerboligernes, men over lejeboligernes indkomstniveau. I perioden 1990-2008 er bruttoindkomsten gennemsnitligt steget mindst for personer boende i ejerlejligheder og stærkest for andelsboligbeboerne. Her er det bemærkelsesværdigt, at personer bosat i almene boliger, der ellers sakker agterud i indkomstudviklingen, i Svømmehalskvarteret hører til gruppen med hurtigst voksende indkomst. Når det gælder den disponible indkomst er billedet mere "traditionelt"; ejerboligerne har oplevet de største stigninger mens lejeboliger har de laveste; her har beboerne i den almene sektor den laveste indkomststigning for kommunen som helhed og det gælder også beboerne i de almene boliger i Svømmehalskvarteret.

Figur 4.2: Flyttefrekvens i Svømmehalskvarteret og på Frederiksberg, 1990 og 2009



Flyttefrekvensen[3] i Svømmehalskvarteret lå både i 1990 og 2009 over niveauet for Frederiksberg som helhed, og samtidig er den steget mellem de to årstal, resulterende i en forskel på knap 6 procentpoint. Flyttefrekvensen er således i 2009 ca. 50 pct. højere for Svømmehalskvarteret end for Frederiksberg.

[3] Flyttefrekvensen er opgjort som andelen, der er flyttet til området i løbet af 2008.

5. Varmeforbrug i Svømmehalskvarteret

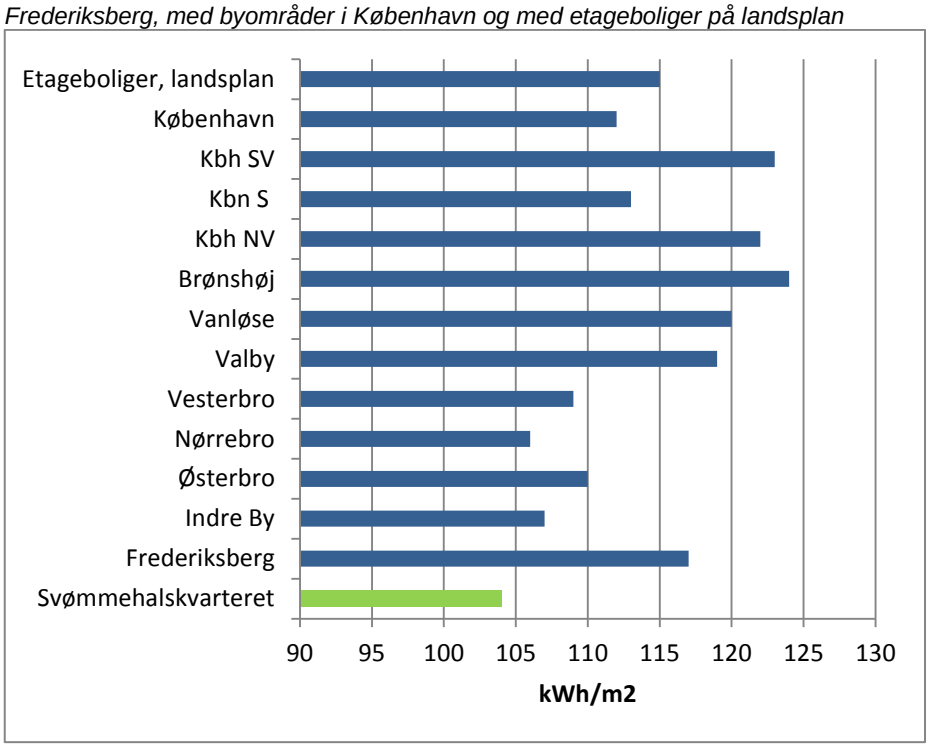
Der er i forbindelse med byfornyelsen gennemført en række tiltag på de enkelte ejendomme, der kan forventes at reducere områdets varmeforbrug og miljøbelastning. Bygningernes varmebehov kan i denne sammenhæng reduceres som følge af nye og mere energieffektive vinduer, isolering af tag, eventuel etablering af glasinddækkede altaner eller passiv solvarme, og gennem etablering af fjernvarme som erstatning for individuel opvarmning. Herunder kan der vælges at gennemføre særligt energibesparende tiltag, eksempelvis brug af CTS-styring, lavtemperaturfjernvarme, individuel afregning for vand og varme, lavenergivinduer, varmegenvinding på udsugningsluft, ekstra isolering, opsætning af solceller m.m. Disse løsninger kan bl.a. fremmes gennem tilskyndelse, krav e.l. til ejerne fra kommunens side.

Omvendt kan byfornyelsen også medføre, at ejendommenes energiforbrug øges som følge af, at de gøres tidssvarende. Eksempelvis kan etablering af badeværelser i de enkelte lejligheder, etablering af mekanisk ventilation og etablering af elevatorer medvirke til et øget forbrug af el og varmt vand. Samtidig kan byfornyelsen medføre et større boligforbrug (boligareal pr. beboer), der erfaringsmæssigt medfører et større energiforbrug pr. person.

Der er i denne evaluering fokuseret på bygningernes varmeforbrug gennem registerbaserede oplysninger fra de obligatoriske energimærkningsordninger, den tidligere EnergiLedelsesOrdning (ELO) og den nuværende Energimærkningsordning (EMO). ELO-ordningen, der var gældende i perioden 1998-2006 indebar en årlig energigennemgang af ejendommen, herunder en registrering af det *faktiske* forbrug af varme, el og vand. Energimærkningsordningen, der har været gældende siden 2007, gennemføres hvert 5. år eller ved salg og indebærer, at ejendomme tildeles et energimærke baseret på et beregnet varmeforbrug af bygningerne. Der er således tale om forskellige opgørelsesmetoder, der ikke umiddelbart kan sammenlignes. Ca. 20 pct. af ejendommene i Svømmehalskvarteret er enten ELO- eller EMO-mærket. Der er 68 ejendomme med ELO-mærke og 61 ejendomme med EMO-mærke.

ELO-mærkningen kan dog bruges til at få et indtryk af det faktiske varmeforbrug i områdets ejendomme. For de ELO-mærkede ejendomme er der et gennemsnitligt forbrug på 104 kWh/m^2. For Frederiksberg som helhed er tallet 117 kWh/m^2. Varmeforbruget i Svømmehalskvarteret er – opgjort pr. m^2 – således 11 pct. lavere end for Frederiksberg som helhed. Også sammenlignet med brokvartererne i København ligger Svømmehalskvarteret lavt.

Figur 5.1: Varmeforbrug pr. m2 i Svømmehalskvarteret, sammenlignet med hhv. hele Frederiksberg, med byområder i København og med etageboliger på landsplan

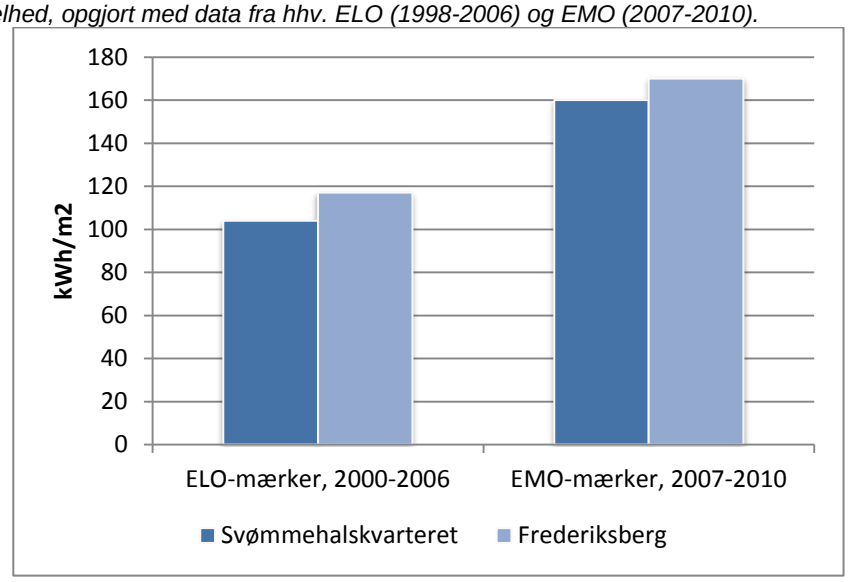


Kilde for tal til sammenligning med Svømmehalskvarteret: Jensen et. al. 2009

Etageboliger har generelt et lavere varmeforbrug end parcelhuse og rækkehuse, derfor ligger brokvarterer som i København også lavt. Det lave forbrug i Svømmehalskvarteret kan skyldes, at bygningsmassen er i bedre stand, og at byfornyelsen har medvirket til dette. Det kan dog ikke siges med sikkerhed, alene på grundlag af disse tal.

Det er forsøgt at finde data, der kan vise en evt. udvikling i området før og efter byfornyelsen. Selvom tallene for ELO-ordningen ikke kan sammenlignes direkte med tallene fra EMO-ordningen, kan Svømmehalskvarteret dog sammenlignes med Frederiksberg som helhed for 2005 og tidligere, og tilsvarende kan Svømmehalskvarteret sammenlignes med Frederiksberg som helhed for 2006 og frem.

Figur 5.2: Varmeforbruget i Svømmehalskvarterets boliger vs. Frederiksberg som helhed, opgjort med data fra hhv. ELO (1998-2006) og EMO (2007-2010).



Note: ELO og EMO kan ikke umiddelbart sammenlignes. Mens ELO-ordningen er baseret på faktisk forbrug, er EMO-ordningen baseret på et beregnet forbrug.

Som figuren viser, er det imidlertid begrænsede ændringer, der er tale om. Før byfornyelsen havde Svømmehalskvarteret et forbrug pr. m^2 der var 11 pct. lavere end for Frederiksberg som helhed, mens det efter byfornyelsen, ifølge det beregnede forbrug, er 6 pct. lavere end for Frederiksberg som helhed. Så selvom energieffektiviteten i kvarteret er blevet højere, er det tilsyneladende ikke sket i større takt end for kommunen som helhed.

Det er et begrænset datamateriale, der ligger til grund for denne vurdering, og der er tilmed betydelige usikkerheder i opgørelsen. Eksempelvis vides det ikke, om det er ejendomme, som har gennemgået bygningsforbedringer, der indgår i energimærkerne. Samtidig kan der være opnået miljøgevinster, som ikke fremgår af forbrugstallene alene, primært skifte i opvarmningsform fra individuel opvarmning til fjernvarme. En vurdering af denne miljøgevinst har imidlertid ligget uden for denne evaluering.

Problemerne med at evaluere forbrug og miljøforhold før og efter byfornyelsen svarer til erfaringer fra tidligere gennemførte evalueringer af miljøorienterede byfornyelsesindsatser i Hedebygade-karreen og Hestestaldskarren, hvor det har været meget vanskeligt at dokumentere eventuelle miljømæssige fremskridt, da forbruget i boligerne i høj grad afhænger beboerne. Byfornyelsen medfører ofte en stor udskiftning af beboerne, og nye beboeres adfærd og vaner kan påvirke ejendommenes forbrug på en måde, der overskygger påvirkningen fra de fysiske forbedringer.

På trods af eventuelle energieffektiviseringer kan ændringer i boligforbruget også spille ind på kvarterets varme- og energiforbrug. Det er en generel udvikling på både dansk og europæisk niveau, at en stigende energieffektivisering af boligmassen modvirkes af et stigende boligforbrug.

Fra 1990 til 2009 ar antallet af boliger i Svømmehalskvarteret faldet med knap 500 boliger. Da antallet af beboere samtidig kun er faldet svagt, har det resulteret i en relativ fortætning. Antallet af beboere pr. bolig er således vokset fra 1.50 til 1,65. Det afspejler en stigning i antallet af børnefamilier i området og et fald i antallet af enlige og par uden børn. Denne fortætning har formentlig medvirket til et fald i det samlede boligforbrug, der alt anet lige bidrager til et mindre energi- og ressourceforbrug pr. beboer.

6. Gårdsaneringerne og deres betydning

Byfornyelsesindsatsen i Svømmehalskvarteret har udover omfattende facaderenoveringer og indvendige moderniseringer af bygningerne, desuden betydet gårdsaneringer. I praksis er der blevet etableret arkitekttegnede haver, bygget funktionelle cykelskure mens der også er blevet stillet andre dagligdagsfaciliteter til rådighed for beboerne. I kvarteret er man godt tilfreds med funktionaliteten af de faciliteter der står til rådighed i gårdlavene. Fælles spisepladser, cykelparkering og skraldesug benyttes i stor udstrækning.

Et eksempel på skraldesugene, der er etableret i Svømmehalskvarteret

Nogle beboere efterspørger til gengæld flere legemuligheder for børn og unge samt flere cykelparkeringspladser. Flere af foreningerne har selv finansieret ekstra faciliteter indenfor de sidste fem år, som gavner dem i det daglige liv. Beboerne mener at faciliteterne i gårdene fungerer godt, og at man gennem brugen af gården lærer andre beboere at kende. Typisk er det børnefamilier, der lærer andre børnefamilier at kende. Gårdene er særdeles populære for forældre med små børn fordi der er gode og sikre legemuligheder for børn i grønne områder med lys og luft. Samlet set er beboerne begejstrede for gårdarealernes udseende og faciliteter.

Formålet med analysen af velindrettede gårdmiljøers betydning for kvarterets attraktivitet er at undersøge om den del af byfornyelsesindsatsen i Svømmehalskvarteret, der har været rettet mod at etablere eller forbedre gårdmiljøerne, har haft en effekt på beboernes ønsker om enten at flytte til eller blive i de omfattede boliger.

Et eksempel på en renoveret gård i Svømmehalskvarteret

Interviewpersonerne

I det følgende beskrives sammensætningen af interviewpersonerne.
De interviewpersoner, der indgår i analysen, bor på følgende adresser:

- Roarsvej
- Lollandsvej
- Helgesvej
- Adilsvej
- Bentzonsvej
- Rolfsvej
- Falstervej
- Sindshvilevej
- Langelandsvej
- Folkvarsvej

Halvdelen bor alene i deres lejelighed. Det gælder 14 af de i alt 27 beboere, jf. tabellen nedenfor. De øvrige bor enten to (7) eller flere i lejlighederne (6). Andelsboliger er generelt den mest udbredte boligform blandt interviewpersonerne (17). Det gælder især blandt den grupper, der bor alene. Herefter kommer lejelejligheder (7), der især er udbredte blandt gruppen på 35 år eller derunder (5).

Tabel 7.1: Antal af interviewpersoner fordelt på boligtype. Særskilt for antal beboere pr. lejlighed. N=27

	Antal beboere pr. lejlighed					
Boligtype	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**I alt**
Lejelejligheder	2	3	2	0	0	7
Andelsbolig	10	4	0	2	1	17
Ejerbolig	2	0	0	1	0	3
I alt	14	7	2	3	1	27

Interviewpersonerne kan overordnet betragtet deles op i følgende aldersgrupper, jf. tabellen nedenfor:

- Enlige mellem 20 og 39 år
- Enlige over 50 år.
- Par uden børn under 70 år
- Børnefamilier mellem 30 og 49 år.

Den sidstnævnte gruppe tæller i alt seks interviewpersoner. Halvdelen af disse har mere end et barn.

Godt halvdelen af børnene er mellem 0 og 3 år. Det gælder 7 af de i alt 13 børn. Af de resterende er 5 børn mellem 4 og 11 år og 2 er mellem 12 og 18 år.

Tabel 7.2: Antallet af interviewpersoner fordelt på aldersgrupper. Særskilt for antal beboere pr. lejlighed. N=27

Alder på interviewperson	Antal beboere pr. lejlighed					I alt
	1	2	3	4	5	
20-29 år	2	1				3
30-39 år	3	3	2	2	1	11
40-49 år		1		1		2
50-59 år	1	1				2
60-69 år	4	1				5
70-79 år	2					2
Over 80 år	2					2
I alt	**14**	**7**	**2**	**3**	**1**	**27**

Aldersfordelingen blandt interviewpersonerne og antallet, der har mindreårige børn (0-11 år), må alt andet lige forventes at have en betydning for deres anvendelse af gårdmiljøerne; herunder på hvilke faciliteter, de ligger særlig vægt på.

Anvendelse af og tilfredshed med gårdanlægget

I det følgende vil fokus være på beboernes anvendelse af og tilfredshed med gårdanlæggene.

Indledningsvis skal det nævnes, at 14 af de 27 interviewpersoner er medlemmer af gårdlavet.

Den enkeltstående facilitet i gårdanlægget, der bliver anvendt af flest, er ikke overraskende affaldshåndteringen (skraldesug og affaldscontainere). Herefter følger i nævnte rækkefølge cykelparkering, spisepladser, områder med flisebelægning, tørrestativer, fritstående bænke og områder med græsplæne, jf. tabellen nedenfor.

Disse typer af faciliteter henvender sig således også typisk til en bred målgruppe af beboere, hvorimod nogle af de faciliteter, der ikke anvendes i samme omfang typisk er målrettet mere afgrænsede målgrupper, såsom familier med (mindreårige) børn. Det gælder bl.a. faciliteter såsom legepladser og skure til barnevogne.

Tabel 7.3: I hvilken udstrækning anvender du og din familie de nuværende faciliteter i gårdanlægget i dag? N = 27

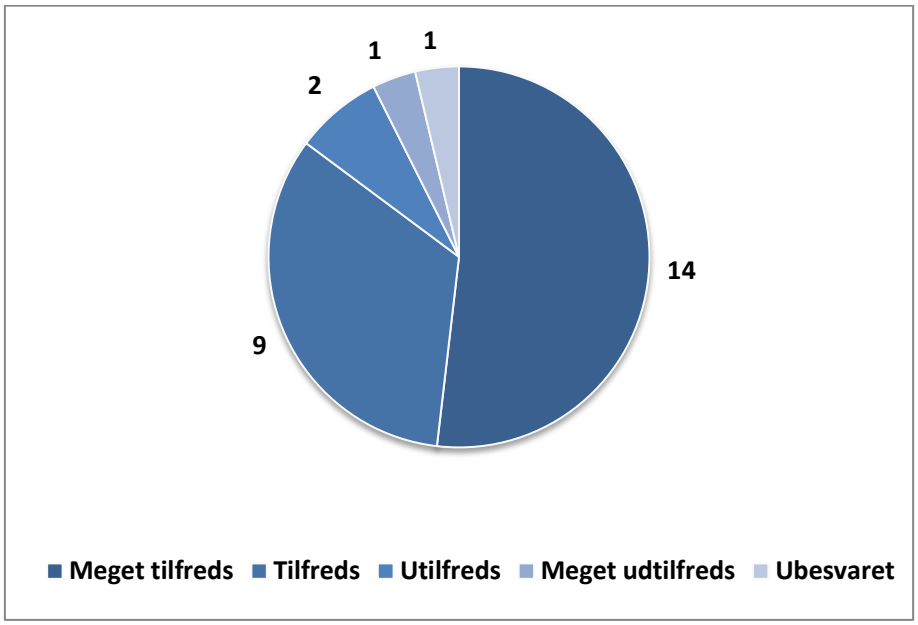
	I stor udstrækning	I nogen udstræk-ning	Sjældent	Aldrig	Findes ikke	Ved Ikke
Spisepladser	7	6	5	1	0	8
Legepladser	2	2	4	6	1	12
Fritstående bænke	6	4	1	5	1	10
Grillplads	2	5	3	1	1	15
Bålsted	0	0	2	3	7	15
Græsplæner til ophold	6	2	2	1	1	15
Områder med flisebelægning	7	4	0	1	0	15
Skur til barnevogne	3	0	1	8	0	15
Cykelparkering u. overdækning	14	2	1	0	0	10
Cykelparkering m. overdækning	14	2	1	0	0	10
Affaldscontainere	18	5	0	0	0	4
Tørrestativer	7	3	2	3	0	12

Note: Tallene i de enkelte celler angiver, hvor mange der har svaret, at de anvender de enkelte faciliteter hhv. i stor udstrækning, i nogen udstrækning, sjældent eller aldrig.

Selvom grillpladser og til dels også bålsteder også henvender sig til en relativ bred målgruppe, anvendes de ikke helt så ofte som en række af de andre faciliteter. Hvad angår grillpladserne, kan det hænge sammen med, at de primært anvendes af par og børnefamilierne. Hvad angår bålsteder, så findes de ikke så mange steder, og i de tilfælde hvor de findes, anvendes de kun sjældent eller aldrig.

Størstedelen af interviewpersonerne er enten meget tilfredse (14) eller tilfredse (9) med gårdanlægget i dag, jf. figuren nedenfor. Kun to er utilfredse, mens én er meget utilfreds.

Figur 7.1: Hvor tilfreds er du og din husstand generelt med gårdanlægget i dag? N=27



De interviewpersoner, der enten er meget tilfredse eller tilfredse, er kommet med følgende uddybende kommentarer om deres gårdanlæg i dag:

- *Gårdanlægget er meget stort, luftigt og lyst, og der er mange fællesmøbler*
- *Der er gode aktiviteter for børn*
- *Lækkert sted med lys og fred og ro*
- *Dejligt grønt område. Lukket og sikkert*
- *Pænt, lækkert og funktionelt*
- *Sammenlignet med før er det åbent og lækkert*
- *Der er træer og grønne områder*
- *Området er sikkert, og der er opholdsmuligheder for børn*
- *Godt indrettet – haveagtigt*
- *Der er styr på tingene, og der er pænt og rart*
- *Der er orden i sagerne*
- *Hyggeligt miljø, godt disponeret*
- *Der er kommet luft i gården*

Nogle af de ting, som beboerne fremhæver som særligt positive er således, at gårdanlæggene er luftige/åbne, grønne, pæne og funktionelle, samt at der er orden på tingene. Samtidig lægger især børnefamilierne vægt på, at der er opholdsmuligheder og aktiviteter for børn, samt at det er sikkert at opholde sig i gården.

De tre interviewpersoner, som angiver, at de er enten utilfredse eller meget utilfredse med gårdanlægget i dag, bor henholdsvis på Helgesvej, Sindshvilevej og Bentzonsvej, jf. tabellen nedenfor.

Tabel 7.4: Hvor tilfreds er du og din husstand generelt med gårdanlægget i dag? Særskilt på adresser. N=27

	Adilsvej	Bentzonsvej	Falstervej	Folkvarsvej	Helgesvej	Lollandsvej	Langelandsvej	Roarsvej	Rolfsvej	Sindshvilevej	I alt
Meget tilfreds	2	2	1		1	2	1	4		1	14
Tilfreds	1			1	1	2		1	3		9
Utilfreds					1					1	2
Meget utilfreds		1									1
Ubesvaret								1			1
I alt	3	3	1	1	3	4	1	6	3	2	27

Note: Tallene i de enkelte celler angiver, hvor mange på de enkelte adresser, der er enten meget tilfreds, tilfreds, utilfreds eller meget utilfreds med gårdanlægget i dag.

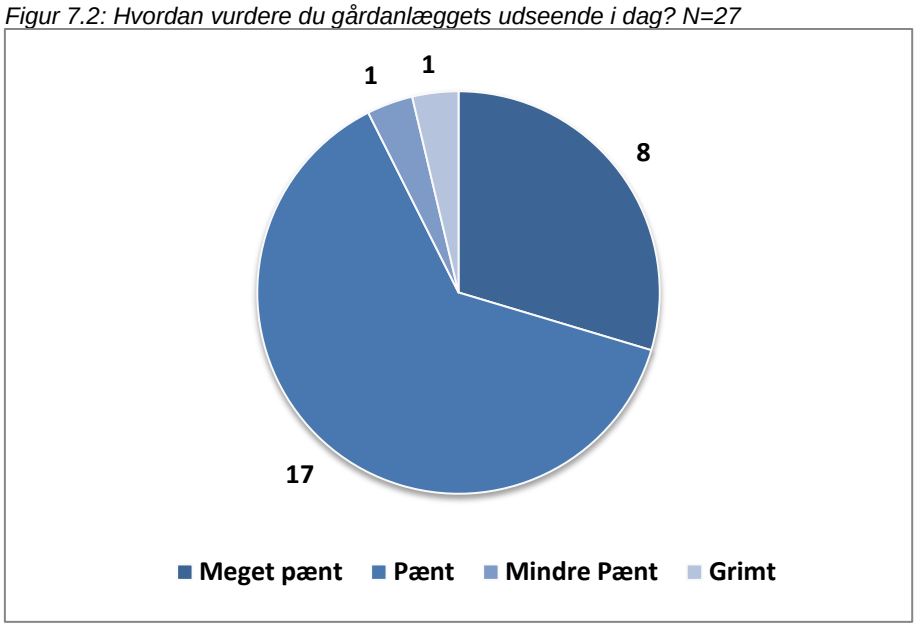
Det er helt forskellige ting, de tre personer er utilfredse med. Den ene, som bor på Bentzonsvej, er utilfreds med det vedkommende betegner som Socialministeriets plan og den tankegang, byfornyelsen bygger på. Den pågældende mener, at der satses for meget på at skabe mindre private rum og alt for lidt på at understøtte fællesskabet. Den anden, som bor på Sindshvilevej, begrunder sin utilfredshed med, at siddepladserne ikke fungerer, fordi de er

placeret i midten af gårdanlægget. Endelig er den tredje, som bor på Helgesvej, utilfreds med, hvordan gårdlavet fungerer. Den pågældendes utilfredshed går således ikke direkte på gårdanlægget.

Uanset om interviewpersonerne er tilfredse med gårdanlægget i dag eller ej, så synes alle på nær to, at deres gårdanlæg fremstår som værende enten meget pænt eller pænt, jf. figuren nedenfor.

Den ene af dem der, ikke synes, at gårdanlægget er pænt, bor på Roarsvej og begrunder det med, at han bedre kunne lide gårdanlægget, som det så ud før byfornyelsen. Den anden er den person, som er utilfreds med, at siddepladserne er placeret midt i gårdanlægget, jf. ovenfor.

Figur 7.2: Hvordan vurdere du gårdanlæggets udseende i dag? N=27



Udover at byfornyelsen har gjort gårdanlæggene pæne og funktionelle, så har den også haft en effekt på det sociale liv i karréen. Således svarer 16 ud af de 27 interviewpersoner, at gårdanlægget har betydet, at de har lært flere af de andre beboere at kende.

Interviewpersonerne er endvidere blevet spurgt om, hvordan gårdanlæggets forskellige faciliteter fungerer.

Af tabellen nedenfor fremgår det, at de fire faciliteter, som interviewpersonerne synes fungerer bedst (virkeligt godt/godt) er:

- Beplantning
- Legemuligheder
- Opholdsmuligheder for voksne
- Belysning

Belysningen er imidlertid sammen med opholdsmuligheder for unge de to faciliteter flest peger på fungerer dårligst (mindre godt/dårligt). Det er i denne henseende vigtigt at bemærke, at der trods alt er flere, der oplever, at de to faciliteter fungerer virkeligt godt eller godt, end der oplever, at de fungerer mindre godt eller dårligt.

Tabel 7.5: Hvordan fungerer gårdanlæggets forskellige faciliteter? N=27

	Virkeligt godt	Godt	Nogenlunde	Mindre godt	Dårligt	Ved ikke
Legemuligheder	4	9	5	0	0	9
Opholdsmuligheder for unge	2	7	2	3	2	11
Opholdsmuligheder for voksne	4	8	3	1	0	11
Opholdsmuligheder for ældre	1	4	1	0	1	20
Cykelparkering	5	4	4	0	0	14
Skure til barnevogne	3	1	2	2	2	17
Belysning	1	9	2	5	1	9
Adgangsforhold	4	2	2	1	0	18
Beplantning	3	11	1	1	0	11
Renovation*	4	3	1	0	1	18
Tørrestativer	2	5	2	1	1	16
Indretning	0	7	2	3	1	14

Note: Tallene i de enkelte celler angiver, hvor mange der har svaret, at den enkelte facilitet fungerer hhv. virkeligt godt, godt, nogenlunde, mindre godt eller dårligt.
**Skraldesug og affaldscontainere*

Selvom interviewpersonerne generelt er tilfredse med deres gårdanlæg, så peger de på følgende ting, som de savner i gårdanlægget.

- *Flere siddepladser og cykelpladser, samt et bålsted (Rolfsvej)*
- *Plads til flere cykler og barnevogne (Lollandsvej)*
- *Flere legeaktiviteter eventuelt i form af gyngestativer (Lollandsvej)*
- *Overdækkede cykelskure til vinter (Lollandsvej)*
- *En brugbar legeplads til børn (Lollandsvej)*
- *Ophævelse af privatsfæren (Bentzonsvej)*
- *Husregler og -orden (Adilsvej)*
- *Legemuligheder for børn (Helgesvej)*
- *Andre affaldsskakte (Helgesvej)*
- *Mere for børn – gynger eksempelvis (Sindshvilevej)*
- *Savner skure til barnevogne og plads til flere cykler (Bentzonsvej)*
- *Savner flere mindre borde frem for få store borde (Roarsvej)*
- *En boldbane (Sindshvilevej)*

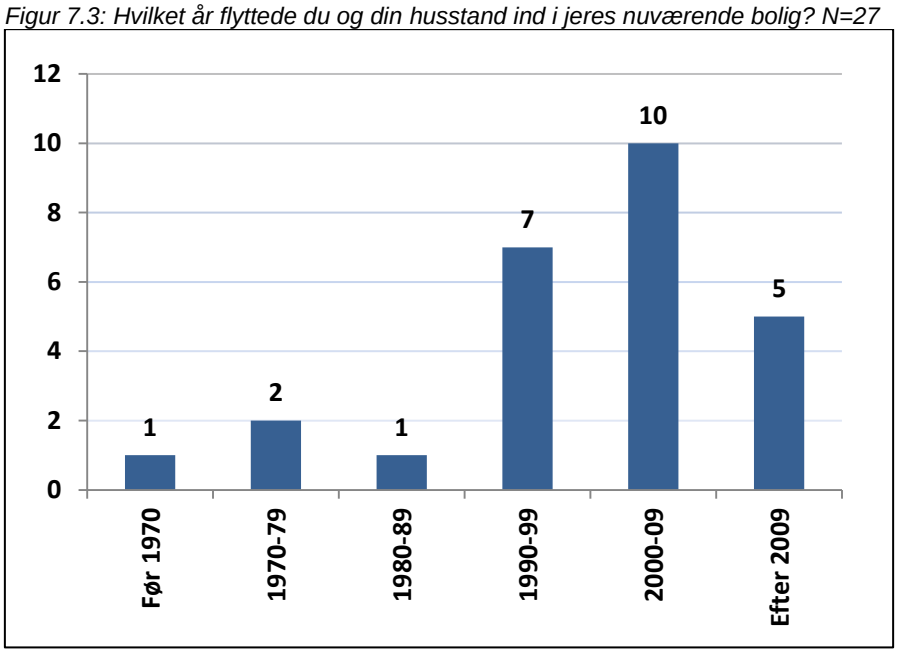
De ting, der går mest igen på listen over ting, som interviewpersonerne savner i deres gårdanlæg, er legeaktiviteter til børn, flere cykelpladser og plads til barnevogne. De to sidstnævnte ønskes overdækkede.

Gårdanlæggets betydning for områdets attraktivitet

I det følgende vil fokus være på gårdanlæggets betydning for områdets attraktivitet. I forbindelse hermed er interviewpersonerne blevet spurgt om, hvorvidt de er flyttet ind før eller efter byfornyelsesindsatsen i deres karré.

Af figuren nedenfor fremgår det, at størstedelen af interviewpersonerne er flyttet ind i perioden efter 1990, og dermed i den periode byfornyelsesindsatsen er pågået.

Figur 7.3: Hvilket år flyttede du og din husstand ind i jeres nuværende bolig? N=27



Direkte adspurgt om, de er flyttet ind før eller efter gennemførelsen af byfornyelsesindsatsen i deres karré, så svarer 15 af de 27 interviewpersoner, at den fandt sted før de flyttede ind, mens 10 svarer, at den fandt sted efter de flyttede ind, jf. tabellen nedenfor. Endelig svarer to, at den var planlagt, men ikke gennemført, da de flyttede ind.

Blandt de 10, der er flyttet ind *før* gennemførelsen af byfornyelsesindsatsen, svarer tre, at byfornyelsesindsatsen har haft enten afgørende (2) eller stor betydning (1) for, at de er blevet boende i deres nuværende bolig. Seks svarer, at det ikke har haft nogen betydning for, at de er blevet boende.

Blandt de 15, der er flyttet ind *efter* gennemførelsen af byfornyelsesindsatsen, svarer kun fire, at byfornyelsesindsatsen har haft enten stor (1) eller nogen (3) betydning for deres beslutning om at flytte ind i deres nuværende bolig. Ni svarer, at det ikke har haft nogen betydning. To har ikke svaret på spørgsmålet.

Tabel 7.6: Hvornår har byfornyelsen af jeres gårdanlæg fundet sted? N=27

	Antal
Før jeg/vi flyttede ind i min/vores nuværende bolig	15
Forbedringerne/etableringen var planlagt, da jeg/vi flyttede ind, men var ikke gennemført endnu	2
Efter jeg/vi flyttede ind i min/vores nuværende bolig	10
I alt	27

Den ene af de to personer, der svarer, at byfornyelsesindsatsen har haft afgørende betydning for, at de er blevet boende, nævner, at det har været afgørende for beslutningen om at blive boende, at gårdanlægget er grønt, og at der er en legeplads.

Til sidst er interviewpersonerne blevet spurgt om, dels hvilke to faktorer der havde størst betydning for, at de flyttede ind i deres nuværende bolig, dels hvilke to faktorer der har størst betydning for, at de har valgt at blive boende.

20 ud af de 27 interviewpersoner svarer, at boligens beliggenhed er en af de to faktorer, som har haft størst betydning for deres valg af nuværende bolig. 11 peger på huslejeniveauet, syv på boligens størrelse, to på boligens stand og en enkelt på boligens faciliteter.

Fire af de 27 interviewpersoner overvejer at flytte indenfor den nærmeste fremtid. Blandt dem, der ønsker at blive boende, svarer 19 personer, at boligens beliggenhed er en af de to faktorer, som har haft størst betydning for et der er blevet boende. Syv peger på boligens størrelse, seks på huslejeniveauet, én på boligens faciliteter, én på boligens stand og endelig én på boligens adgangsforhold.

Det er således tilsyneladende boligens beliggenhed, størrelse og huslejeniveau, der har størst betydning for interviewpersonernes ønsker om både at flytte ind i deres nuværende bolig og for deres valg om at blive boende.
Vurderet på grundlag heraf ser det således ikke ud til, at byfornyelsesindsatsen hvad angår gårdanlæggene har haft en afgørende betydning for områdets attraktivitet, omend det bestemt er en faktor, som beboerne tillægger en stor værdi.

Cykelparkering med overdækning i to etager

7. Handelsstrøgene – byfornyelsens effekt

Byfornyelsesindsatsen i Svømmehalskvarteret på Frederiksberg har medført omfattende facaderenoveringer og indvendige moderniseringer af etageejendommene. Denne byfornyelse betyder ændrede handelsvilkår for forretningsdrivende i kvarteret. Det viser sig også, at der har været stor udskiftning blandt butikkerne i løbet af årene med byfornyelsen. Under selve byfornyelsesprocessen har der generelt været faldende omsætning pga. bygningsarbejdet. Flere forretningsdrivende nævner etableringen af Frederiksberg Centret som en hård konkurrent i det lokale butiksmiljø. Byfornyelsen har desuden medført strengere regler i forbindelse med brug af markiser og parkeringsmuligheder for cyklister, hvilket mindre butikker ser som et problem.

Det er svært at sige om byfornyelsesindsatsen har betydet øget omsætning eller ændret kundegrundlaget i kvarteret, men effekten har ikke været negativ. I hvert fald er der fortsat specialforretninger i Svømmehalskvarteret indenfor beklædning, fødevarer, møbler etc. Flere forretningsdrivende peger på at deres primære kunder kommer fra København og Frederiksberg men, at kunderne også kommer fra især forstæderne. Flere forretningsdrivende ser gunstige kommunale parkeringsforhold som afgørende for deres kundegrundlag.

Falkonér Allé.

Hvilke typer af forretninger omfatter analysen?

Analysen omfatter i alt 11 forretninger beliggende på henholdsvis Gammel Kongevej, Godthåbsvej, og Falkonér Allé.

Forretningerne omfatter følgende typer af forretninger:

- Tre tøjbutikker
- To skobutikker
- En boghandler
- En legetøjsbutik
- En sportstøjsbutik
- En ejendomsmægler
- En chokoladebutik
- En blomsterbutik

Der er således primært tale om specialforretninger.

De har alle mellem 1 og 5 ansatte, og er dermed forholdsvis små. Fordelingen på antal ansatte fremgår af tabellen nedenfor.

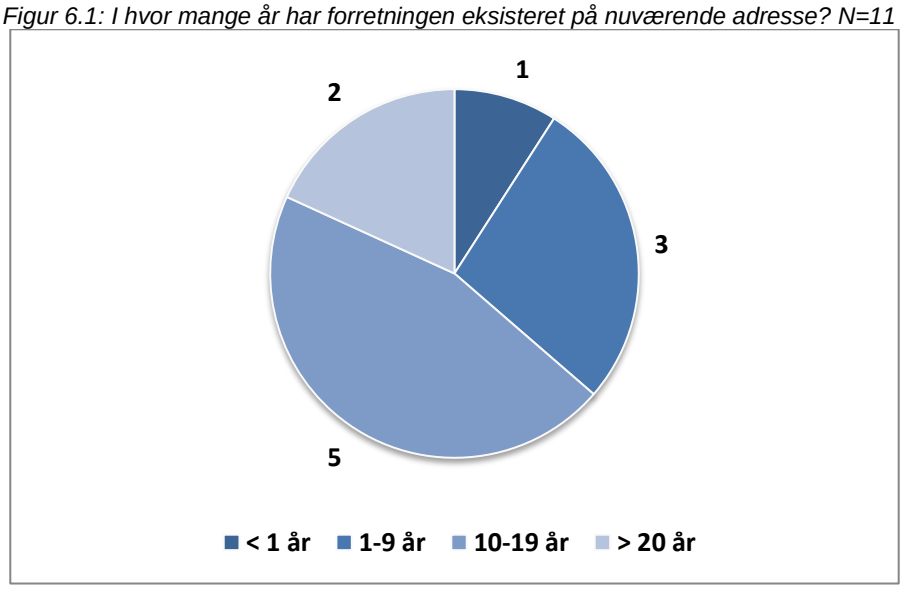
Tabel 6.1: Fordeling på antal ansatte i forretninger

Antal ansatte	Antal forretninger
1 ansat	2
2 ansatte	3
3 ansatte	2
4 ansatte	3
5 ansatte	1
I alt	**11**

Målt i forhold til for fem år siden, har ingen af de omfattede forretninger oplevet en stigning i antal ansatte. Tre har derimod oplevet et fald, mens tre andre forretninger ikke har oplevet nogen ændringer. Fire eksisterede ikke for fem år siden. Endelig er der en enkelt, som ikke er klar over om, der er flere eller færre ansatte i dag end for fem år siden.

Overordnet betragtet er der i alle 11 tilfælde tale om relativt veletablerede forretninger. Godt halvdelen af forretningerne har således eksisteret på den nuværende adresse i mere end 10 år, jf. figuren nedenfor. Samtidigt kan der konstateres en stor spredning, idet én forretning lige er åbnet for to måneder siden, mens en anden har eksisteret på samme adresse i 69 år.

Figur 6.1: I hvor mange år har forretningen eksisteret på nuværende adresse? N=11



Hvad angår kundegrundlaget så kommer 10 af de 11 forretningers kunder fra et større område end lokalområdet. Kun sportsbutikkens kundegrundlag er udelukkende lokalt.

De 10 forretninger peger således på, at deres kunder kommer fra hele København foruden Frederiksberg. Nogle har endda kunder fra andre steder på Sjælland og en enkelt også kunder fra Jylland. Overordnet betragtet er der således tale om mindre, veletablerede specialbutikker med et bredt kundegrundlag geografisk set.

De forretningsdrivendes oplevelse af byfornyelsens effekt

Byfornyelsesindsatsen i Svømmehalskvarteret har ifølge de interviewede forretninger givet anledning til følgende generelle ændringer:

- *Lukning af mindre dagligvarebutikker såsom slagter, bager, osteforretning mv. på bekostning af kædebutikker, blomsterbutikker, take-away restauranter og caféer*
- *Der er kommet flere specialbutikker*
- *Flere unge og flere børnefamilier*
- *Området er kommet til at se lidt mere stilrent ud, og der er kommet flere regler om, hvordan området skal se ud*
- *Bedre parkeringsforhold*
- *Færre cykelstativer og smallere cykelstier*
- *Gårdmiljøerne er blevet flotte*

Hvad angår det førstnævnte forhold, så skyldes dele af denne udvikling sandsynligvis i ligeså høj grad den generelle udvikling i retning af færre små dagligvarebutikker og flere og større kædebutikker.

Godthåbsvej.

Derimod kan forekomsten af flere specialbutikker, take-away restauranter og caféer godt have noget at gøre med, at beboersammensætningen er ændret i retning af flere unge og flere børnefamilier, som to af de interviewede forretninger peger på.

Hovedparten af forretningerne påpeger dog samtidig, at de ikke oplever, at sammensætningen af deres kunder har ændret sig som følge af byfornyelsesindsatsen. I denne henseende skal det tages i betragtning, at de interviewede forretningers kundegrundlag, som nævnt ovenfor, typisk dækker et større område end Frederiksberg, hvorfor de måske ikke nødvendigvis lægger mærke til, at sammensætningen af det lokale kundegrundlag har ændret sig over tid. En enkelt af de interviewede forretninger peger dog på, at kunderne siden 2000 er blevet mere eksklusive.

Direkte adspurgt om, hvorvidt byfornyelsen har haft betydning for overvejelser i forhold til at udvikle forretningerne, svarer stort set samtlige nej. Flere af forretningerne påpeger i denne forbindelse, at deres overvejelser i den retning i øjeblikket overskygges af den økonomiske krise og etableringen af Frederiksberg Centret. To af de interviewede forretninger siger således:

"Vi har ikke oplevet nogen ændringer, som følge af byfornyelsesindsatsen, idet Frederiksberg Centret æder vores omsætning".

"Vores overvejelser om at udvikle forretningen har intet med byfornyelsen at gøre. P.t. drejer det sig mest om at forsøge at overleve".

En tredje siger mere direkte, at vedkommende ikke tror på, at byfornyelsesindsatsen har haft nogen betydning for forretningens omsætning og udvikling:

"Tror ikke på, at facaderenovering har nogen betydning for omsætningen. Det er produkterne, der afgør det."

Den pågældende forretning sætter hermed lighedstegn mellem hhv. de fysiske ændringer af forretningernes facader og byfornyelsesindsatsen og medtænker således øjensynligt ikke betydningen af de ændringer i beboersammensætningen, som renoveringen af boligerne i Svømmehalskvarteret har haft.

De mest synlige ændringer som følge af byfornyelsesindsatsen er ifølge de interviewede forretninger, at området er kommet til at se mere stilrent ud, at gårdmiljøerne er blevet flotte, og at parkeringsforholdene er blevet bedre, mens cykelstierne til gengæld er blevet smallere og cykelstativerne færre. En enkelt giver udtryk for, at området er blevet mere kedeligt at se på; ikke mindst som en konsekvens af ændringerne i sammensætningen af forretninger. En anden undrer sig over den grønne farve, som åbenbart går igen i bybilledet, og som ifølge vedkommende ikke passer lige godt til alle huse.
Endelig er der to forretninger, som fremhæver, at der er kommet flere regler i forhold til, hvordan gademiljøet må se ud:

"Markiser er blevet fjernet, kommunen bestemmer skiltning og lysforhold. Det skete efter byfornyelsen."

"Mange flere regler som ikke er til gavn for de forretningsdrivende"

Ejendomsmægleren fremhæver eksplicit de renoverede gårdmiljøer og det forhold, at flere lejligheder har fået badeværelser, som en stor gevinst. Ejendomsmægleren fremhæver endvidere, at Frederiksberg er et lukrativt og grønt område, som tiltrækker beboere med relativt mange penge og/eller personer, som ønsker mindre boliger. Områdets attraktivitet hænger ifølge ejendomsmægleren endvidere sammen med de lavere skatter samt bedre muligheder for at få daginstitutionsplads sammenlignet med Københavns Kommune – to faktorer, som ikke kan tilskrives byfornyelsen.

De interviewede forretninger har følgende ønsker til den fremtidige byfornyelsesindsats:

- *Der skal slås et slag for de små butikker og for butikker/cafeer, der giver liv i gaderne – ikke kontorer/ejendomsmæglere*
- *Involvere forretningerne noget mere, og sikre at gademiljøet ikke bliver så ensrettet kedeligt at se på*
- *Bedre miljø generelt – det vil give flere kunder*
- *Støjdæmpende asfalt*

Opsummerende kan det således konkluderes, at byfornyelsesindsatsen ikke har haft en mærkbar effekt på de interviewede forretningsdrivendes handelsforhold, hvilket ifølge interviewpersonerne hænger sammen med dels det forhold, at forretningernes kundegrundlag typisk omfatter en bredere kundekreds end de lokale beboere, dels det forhold at den økonomiske krise og etableringen af Frederiksberg Centret generelt har haft en større betydning for forretningernes handelsforhold i de senere år. Sagt med andre ord: de forretningsdrivende, som er blevet interviewet til denne analyse, har ikke registret en mærkbar ændring i deres handelsforhold, som de entydigt kan tilskrive byfornyelsesindsatsen.

De ændringer som de 11 forretningsdrivende direkte relaterer til byfornyelsesindsatsen er ændringer af de fysiske forhold såsom ændringer af forretningernes facader, skiltningen, belysningen, parkeringsforholdene, og forholdene for cyklister.

Gammel Kongevej på Frederiksberg.

8. Perspektivering

Et grundlæggende element i en byfornyelsesindsats er at modernisere boliger og deres omgivelser således at installationer og faciliteter bliver tidssvarende. Dette er klart lykkedes for hovedparten af boligerne i Svømmehalskvarteret og ses tydeligst ved reduktionen af andel boliger med installationsmangler. Men der mangler stadig forbedringer af godt 800 boliger i kvarteret. Svømmehalskvarteret har fået et afgørende kvalitetsløft siden byfornyelsen blev påbegyndt i 1987 og frem til i dag. Det har formentlig været afgørende for at kvarteret har kunnet undgå en fortsat fysisk nedslidning og social forarmelse som i nogle københavnske kvarterer. Svømmehalskvarteret har gennemgået en udvikling, der på mange måder er parallel med det øvrige Frederiksberg; det gælder både alderssammensætning, husstandstyper, beskæftigelse (hvor udviklingen snarere er særlig positiv) og indkomstmæssigt.

I fremtidige byfornyelsesindsatser er det vigtigt i planlægningsfasen at overveje hvilke værktøjer der tages i brug. Om der planlægges bygningsfornyelse eller områdefornyelse gælder forskellige regler for, hvordan der ydes tilskud fra staten. Derudover vil der i fremtiden være fokus på at gøre boligerne mere tidssvarende i et klima- og energiperspektiv. En sådan indsats vil kunne medføre besparelser både økonomisk og energimæssigt.

Aksel Møllers Plads.

For at der fortsat sker en positiv udvikling bør man udover, at inddrage beboernes ønsker og ideer, også inddrage perspektiver fra de forretningsdrivende i lokalmiljøet. En byfornyelsesindsats skal både tilgodese ønsker fra beboerne samt de lokale forretningsdrivende.

De renoverede gårdmiljøer og det forhold at flere lejligheder har fået nye badeværelser og centralvarme gør fortsat Frederiksberg til en attraktiv kommune at bo i. Frederiksberg er et lukrativt og grønt område der tiltrækker folk med relativt mange penge. Lavere skat og daginstitutionspladser er to faktorer, udover byfornyelsen, som endvidere gør kommunen tiltrækkende. Sammenlignes bruttoindkomsten for Frederiksberg Kommune med andre velhavende forstadskommuner som Rudersdal og Gentofte, ses det hvorledes Frederiksberg pænt følger efter. Dette betyder, at Frederiksberg fortsat klarer sig godt på indkomstområdet.

Renoveret gårdmiljø på Adilsvej

Metode og datagrundlag

De to analyser, der er afrapporteres i indeværende notat, er baseret på spørgeskemaundersøgelser blandt henholdsvis forretningsdrivende i Svømmehalskvarteret og beboere i de karréer, der er blevet byfornyet i Svømmehalskvarteret. Begge spørgeskemaundersøgelser er gennemført på baggrund af en tilfældig udvælgelse af interviewpersonerne, idet der er taget hensyn til opnåelsen af en vis spredning på forretningstyper og typer af beboere. Herudover er der i forbindelse med spørgeskemaundersøgelsen blandt beboerne forsøgt at opnå en spredning på de karréer, der er omfattet af byfornyelsen. COWI har stået for udformningen af spørgeskemaerne og den efterfølgende bearbejdning og analyse af resultaterne, SBI for indhentningen af data. Der er gennemført i alt 11 interviews med forretningsdrivende og 27 interviews med beboere i de karréer, der er blevet byfornyet. Igennem disse 27 interviews er det muligt at beskrive hovedtendenserne i holdningen til gårdsaneringerne samt at få en fornemmelse af, hvilken betydning den har haft for beboerne i området. Dataindsamlingen er foregået i uge 14 og 15 2011.

Data til analyserne af ændringerne i boligmassen og de socioøkonomiske karakteristika er rekvireret fra Danmarks Statistik og stammer fra de danske registre her i blandt personregistret og BBR. Registerdata giver mulighed for at beskrive de socioøkonomiske karakteristika og boligforholdene for alle beboerne i hhv. Svømmehalskvarteret og Frederiksberg Kommune. På baggrund af kommunekode er analyserne begrænset til Frederiksberg Kommune og herefter har et udtræk af adressekoder fra Frederiksberg Kommune gjort det muligt at identificere Svømmehalskvarteret inden for kommunen. Data fra de forskellige registre er blevet koblet sammen for de to år 1990 og 2009. Data om familietype er dog benyttet for år 2007, da der herefter er sket et skift i måden variablen kodes på, som gør det problematisk at sammenligne før og efter ændringen.

Litteratur

Bro, H. (2007). *Frederiksberg gennem tiderne – Bygge og boligpolitik på Frederiksberg – 1850-1930*, Frederiksberg Bogtrykkeri A/S

Frederiksberg Kommune (2002). *Boliganalyse,* Frederiksberg

Forslag til Byfornyelsesprogram (2007). *Svømmehalskvarteret Vest*, marts 2007

Frederiksberg Kommune (2008). *Sektorplan 2008*, om Byfornyelse

Frederiksberg Kommunes hjemmeside (2011). *www.frederiksberg.dk* (besøgt 17/3 2011)

Jensen, J.O. et. al. (2009). Bæredygtighedsprofiler for bydele i København. SBi 2009:26.

Kommuneatlas Frederiksberg (1994). *Bevaringsværdier i byer og bygninger 1994*, Miljø- og Energiministeriet, Skov- og Naturstyrelsen i samarbejde med Frederiksberg Kommune

Tønnesen, A. & Smidt, C.M. (1999). *FREDERIKSBERG, før og nu – og aldrig*, Forlaget Søren Fogtdal A/S København

I denne rapport belyses effekterne af byfornyelsesindsatsen i Svømmehalskvarteret på Frederiksberg. Rapporten belyser, hvordan en helhedsorienteret byfornyelsesindsats har betydet socioøkonomiske forandringer i kvarteret over tid. Der fokuseres bl.a. på, hvordan lokale beboere og forretningsdrivende oplever byfornyelsesindsatsen i form af gårdsaneringerne og ændrede vilkår på handelsstrøgene.

1. udgave, 2011
978-87-563-1520-3