

Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Telefon +45 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
www.tbst.dk

BO0100-00657
26-05-2020

Bilag til notat om den årlige opfølgning på godkendte udviklingsplaner for hårde ghettoområder

Skabelon til den årlige statusrapport

1. *Navn på boligområdet: Tingbjerg/Utterslevhuse*
2. *Ansvarlige kontaktperson(er) i boligorganisation:*

Navn: Morten Birckbak Madsen
E-mail: mom@fsb.dk
Telefon: 21651495

Navn: Cecilie Ellis Weber
E-mail: cere@kab-bolig.dk
Telefon: 33631379

3. *Ansvarlige kontaktperson(er) i kommunen:*

Navn: Maja Busck
E-mail: ar3j@kk.dk
Telefon: 51372365

I rapporten anvendes følgende betegnelser og forkortelser:

Ministeriet: Transport- og Boligministeriet/Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
BR: Københavns Kommunes Borgerrepræsentation
TMU: Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg

4. *Giv en status for realiseringen af udviklingsplanen, herunder redegørelse for om realiseringen af milepælene følger milepælsplanen (maks. 1 side):*

Hovedgrebet i udviklingsplanen er fortætning med private boliger. Herudover suppleres med byggeri og ommærkning til ungdoms- og ældreboliger, samt erhverv i form af butikker og daginstitutioner. Arbejdet med dette er i fuld gang og forløber samlet set planmæssigt,

herunder forventes det fortsat, at ambitionerne i udviklingsplanen kan gennemføres ved hjælp af de forudsatte greb.

Nybyggeri af private boliger og erhverv i Tingbjerg

På Bygården, det tidligere Lille Torv, er der blevet opført 35 nye private boliger og butikslokaler svarende til 37 boliger. I den anden ende af Ruten, på Store Torv, foreligger der en lokalplan, vedtaget i 2018 og projekteringen af nye byggerier med butikker, private boliger og et nyt plejehjem er i fuld gang. Byggeriet forventes igangsat i 2020.

I det øvrige Tingbjerg arbejder parterne for at tilvejebringe lokalplaner, der skal muliggøre opførelsen af private rækkehuse og ejerlejligheder, lejelejligheder, tagboliger samt ungdomsboliger. Det forventes på nuværende tidspunkt, at plangrundlaget deles i flere etaper for at sikre hurtig effektivering af planen samtidig med, at der afsættes den nødvendige tid til udarbejdelsen af lokalplanerne. Første etape i lokalplanen forventes i høring i 2021.

Der opføres et mindre antal private rækkehuse uden lokalplan, så det bliver muligt for den private byggherre at teste byggekonceptet samt at vise de nuværende beboere og potentielle købere, hvordan de private rækkehuse kan komme til at se ud. Disse forventes ibrugtaget i 2021.

Nybyggeri af ungdomsboliger i Tingbjerg

Boligorganisationen fsb arbejder, i dialog med bestyrelsen for det selvejende "Tingbjerg kollegiet", med planerne for udbygningen af kollegiet. Der er i 2019 udarbejdet et mulighedsstudie, der viser, at de planer, der er lagt for udbygning af kollegiet i det store og hele lader sig realisere med en mindre nedjustering i boligtallet. Studiet vil danne grundlag for det videre arbejde med plangrundlaget.

Nybyggeri af kommunale services

Det er en del af planen for Tingbjergs udvikling, at de kommunale services skal udvikles og udvides, så de understøtter udviklingen af Tingbjerg med markant flere boliger – fortrinsvis målrettet familier. Parterne er i gang med at udarbejde en fælles strategi for renovering, nedrivning og udvidelse/nybyggeri af kommunale services (børneinstitutioner, klubtilbud og skole).

Ommærkninger i Tingbjerg/Utterslevhuse

Københavns Kommune og SAB har i foråret 2020 søgt og fået ministeriets tilladelse til at gennemføre et forsøgsprojekt med etablering af et ungdomsboligfællesskab i Utterslevhuse. Det indebærer, at 16 familieboliger ommærkes til i alt 33 ungdomsboliger. Forsøgsprojektet er en del af parternes undersøgelse af, hvordan der kan etableres attraktive ungdomsboligkoncepter i Tingbjerg/Utterslevhuse.

Parterne har endnu ikke afklaret, hvor de øvrige ommærkninger skal

gennemføres. Som et led i afklaringen vil parterne, udover muligheden for at etablere ungdomsbofællesskaber i 3-4 rums familieboliger, afsøge mulighederne for at ommærke familieboliger under 65 m² til enten ungdoms- eller ældreboliger, ligesom muligheden for at ommærke eksisterende og kommende tilgængelighedsboliger til ældreboliger vil blive undersøgt.

Nybyggeri af private boliger, erhverv og kommunale services i Bystævneparken

Københavns Kommune arbejder med at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for at udvikle Bystævneparken med omkring 1.200 nybyggede enheder (private boliger, plejeboliger og erhvervsenheder). Københavns Kommune er sideløbende i tæt dialog med de relevante statslige myndigheder om en fælles procesplan for at tilvejebringe den anlægslov, der er en forudsætning for at etablere en vejforbindelse mellem Tingbjerg og Bystævneparken.

5. Punktet skal kun besvares for de boligområder, hvis udviklingsplaner er blevet betinget godkendt af boligministeren.

Giv en redegørelse for hvordan det sikres, at udviklingsplanen lever op til de særlige krav, der blev stillet i forbindelse med ministerens godkendelse af udviklingsplanen:

Ministeriet godkendte i marts 2019 Københavns Kommunes ansøgning om at udvide områdeafgrænsningen for Tingbjerg/Utterslevhuse med blandt andet Bystævneparken. Ministeriet satte som forudsætning for udvidelsen af området med Bystævneparken, at der etableres en vejforbindelse til biler imellem de to områder.

Københavns Kommune har siden i 2019 afsat midler til en VVM-redegørelse, som udføres af Vejdirektoratet. Det er yderligere en forudsætning for etableringen, at Folketinget vedtager en anlægslov, der giver mulighed for at anlægge forbindelsen. Herudover er det en forudsætning, at den primære byomdannelse og nedbringelse af andelen af almene familieboliger til 40 pct. finder sted inden for det oprindelige Tingbjerg/Utterslevhuse. Derfor kan højst 10 pct. af den samlede nedbringelse af andelen af almene familieboliger finde sted i Bystævneparken. Den resterende nedbringelse skal finde sted i og i umiddelbar tilknytning til Tingbjerg/Utterslevhuse. Denne forudsætning er der taget højde for i skemaet for milepæle under punkt 10.

6. Giv et overblik over processen for gennemførelse af udviklingsplanen:

Nedenfor oplystes aktiviteter og beslutninger, der leder frem til at kunne anvende de respektive nedbringelsesredskaber.

År	Aktiviteter	Handling
2015	Tingbjerg-Husum Byudviklingsstrategi samt helhedsplan for Ruten og Bystævneparken	Vedttaget af BR og taget til efterretning af fsb og SAB
2018	Lokalplan for Lille Torv (nu Bygården) Byudviklingsplan 2018-2025 for Tingbjerg	Vedttaget af BR Vedttaget af NREP, fsb og SAB
2019	Lokalplan for Store Torv Startredegerelse lokalplan for Tingbjerg Midler til kvalitetsløft i daginstitutioner samt midler til VVM ifm. Bystævneforbindelsen	Vedttaget af BR Godkendt af TMU Vedttaget – budget 2020
2020	Tingbjerg og Bystævneparken opnåede status som byudviklingsområder i Kommuneplan 2019 VMM for Bystævneforbindelsen	Vedttaget af BR Igangsættes af Vejdirektoratet
2021	Helhedsplan for Bystævneparken Lokalplanens etape 1 for Tingbjerg Anlægslov for Bystævneforbindelsen Lokalplanens etape 2 for Tingbjerg Fysiske helhedsplaner og renoveringer i Tingbjerg Lokalplan for Bystævneparken	Forelægges BR Forelægges BR Fremsættes i Folketinget Forelægges BR Forelægges afdelingsmøderne Forelægges BR
2025		
2025	Bystævneforbindelsen	Ibrugtages
2029		
2030	Udviklingsplanen er gennemført	

Note: Procesplanen kan indeholde alle delelementer i realiseringen af udviklingsplanen. Den kan derfor også indeholde aktiviteter, der går forud for de decidede nedbringelsesredskaber.

7. *Angiv i bilag vedlagt ansøgningsskabelonen antallet af almene familieboliger i boligområdet i 2019 og 2030 – nedbringelse af andelen af almene boliger i 2030*

Opgørelsen skal være baseret på styrelsens opgørelsesmetode og skal foretages i vedlagte bilag, som er et regneark, der tidligere er udsendt som bilag til "Opgørelse over initiativer i udviklingsplan 18.12.2019".

Excelark er vedlagt.

8. *Giv en oversigt over de redskaber der planlægges anvendt for at nedbringe andelen af almene familieboliger i perioden frem til 2030 – med angivelse af antal boliger*

Redskaber	Antal boliger
Ommærkning til ungdomsboliger	99
Ommærkning til ældreboliger	50
Salg	
Sammenlægning af boliger	
Nybyggeri af erhverv (omregnet til boliger)	521
Nybyggeri af private boliger	2169
Nybyggeri af ældreboliger	375
Nybyggeri af ungdomsboliger	216
Omdanne boliger til erhverv (omregnet til boliger)	
Nedrivning	*

**Jf. udviklingsplanen planlægges de nuværende almene rækkehuse på Langhusvej nedrevet, og det planlægges at opføre et tilsvarende antal almene familieboliger samme sted.*

Giver oversigten behov for at ændre i den godkendte udviklingsplan:

Nej

9. Angiv milepæle for hele udviklingsplanen:

Nedenstående tabel bygger på estimerede tal (undtagen gennemførte tiltag). Disse tal kan blandt andet påvirkes af igangværende og kommende lokalplansprocesser.

År	Milepæle	Gennemført	Andel almene familieboliger
2019	35 private boliger i Bygården Butikker svarende til 37 boliger i Bygården	✓	93,6 pct.
2020			93,6%
2021	10 private testboliger opføres i Tingbjerg Forsøgsprojekt om ungdomsboligfællesskab – med ommærkning af 16 familieboliger i Utterslevhuse til 33 ungdomsboliger Nyt plejehjem med 120 ældreboliger og private butikker svarende til 66 boliger på Store Torv Daginstitutioner svarende til 78 boliger 1264 private boliger i Tingbjerg Udbygning af kollegiet med 216 nye ungdomsboliger		56,1%
2025			
2026	660 private boliger i Bystævneparken Erhverv svarende til 340 boliger i Bystævneparken 255 ældreboliger i Bystævneparken 200 private boliger i Tingbjerg 50 almene familieboliger ommærket til ældreboliger 66 almene familieboliger ommærket til ungdomsboliger		39,7*
2029			
2030			39,7*

Note: Opgørelsen af milepæle skal udelukkende indeholde aktiviteter, der medfører en ændring af andelen af almene familieboliger, dvs. de respektive redskaber der benyttes

i udviklingsplanen. Der skal være overensstemmelse mellem de redskaber, der er nævnt i skemaet i pkt. 8 og redskaber nævnt i skemaet i pkt. 9.

*Da Bystævneparken ifølge Ministeriets godkendelse om udvidelse af områdeafgrænsningen maks. må udgøre 10% af den samlede nedbringelse af almene familieboliger, er det ikke alle boliger i Bystævneparken, der kan tælle med i beregningen, det reelle antal boliger fremgår af vedlagte regneark.

*Giver realiseringen af milepælene behov for at ændre i den godkendte udviklingsplan: **Nej***

10. *Giv en overordnet beskrivelse af genhusningsbehovet, og af hvordan genhusning er håndteret:*

Hovedgrebet i "Udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse" er nybyggeri med private boliger, erhverv, ungdomsboliger og kommunale services. Ommærkninger benyttes kun i mindre grad som et supplerende greb til at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 pct. Ommærkning af boliger forventes gennemført i forbindelse med naturlig fraflytning, og der forventes derfor ikke behov for genhusning i denne sammenhæng.

Der kan være behov for genhusning i forbindelse med helhedsplanerne. Dette afhænger af renoveringernes konkrete karakter og beboerdemokratiets beslutninger. Dette er for nuværende ikke afklaret.

De nuværende almene rækkehuse på Langhusvej forventes, som en del af den overordnede udvikling af Tingbjerg, nedrevet og erstattet af nye almene og private boliger. Det er besluttet, at de nuværende beboere tilbydes genhusning primært i Tingbjerg i tilgængelighedsboliger. De nuværende beboere gives fortrinsret til de nye almene boliger på Langhusvej. fsb har i 2019 været i dialog med beboerne i rækkehusene igennem en opsøgende indsats, informations- og dialogmøder, samt workshops om de fremtidige boliger. Dette er sket for at afklare spørgsmål, og for at kortlægge beboernes behov i forbindelse med genhusning og deres ønsker til fremtidige boliger. Der gennemføres individuelle samtaler med de enkelte husstande forud for genhusning.

11. *Giv en overordnet beskrivelse af finansieringen:*

Byggeri af private boliger er den største udgift i forbindelse med realisering af udviklingsplanen. Dertil kommer en række afledte udgifter, som bl.a. opgradering af infrastruktur og daginstitutioner. Der er allerede afsat midler til en del af infrastrukturen, samt nybyggeri af et plejecenter, jf. tabel nedenfor.

Borgerrepræsentationen besluttede på et møde den 23. april 2020, at Københavns Kommune giver afkald på tillægskøbesum i forbindelse de almene boligafdelingers salg af restarealer og byggeret med henblik på opførelse af private boliger eller erhverv i Tingbjerg.

Den forventede finansiering af tiltag er angivet i tabellen nedenfor. Det skal bemærkes, at det er en overordnet skitse for, hvordan tiltagene i udviklingsplanen forventes finansieret og dermed ikke et endeligt budget.

12. Angiv finansiering af udviklingsplanen i perioden 2020-2030:

I tabellen nedenfor er de udgiftsbærende organisationer angivet med et 'x'. I de kommende statusrapporter indskrives tal i takt med, at udgifterne bliver prissat.

Udgifter (mio. kr.)			Bolig-organisation	LBF	Kommune	Andet	I alt
Fortætning med private boliger	Byggeri af private boliger	Ca. 4.000	x		x	x	-
	Afledte omkostninger: Infrastruktur	Ca. 250 ¹	x	x	x	x	166,4
	Afledte omkostninger: Daginstitutioner	Endnu ikke prissat ²	x		x	x	-
Ungdomsboliger	Byggeri af ungdomsboliger	Ca. 230 ³	x		x		-
	Eventuel udgift til ommærkning/ ombygning af almene familieboliger til ungdomsboliger	Endnu ikke afklaret					-
Ældre- og plejeboliger	Opførelse af alment plejecenter	266,24	x		x		266,24

¹ Vejforbindelser og stiforbindelser, herunder vejforbindelse mellem Tingbjerg og Bystævneparken. Tallet dækker over nye anlæg samt opgradering af eksisterende vej- og stiforbindelser, jf. Tingbjerg-Husum byudviklingsstrategi 2015. Den potentielle letbane gennem Tingbjerg er ikke medregnet.

² Den vedtagne lokalplan for Store Torv muliggør en ny daginstitution med ca. 10 grupper. Dette er ny kapacitet til at imødekomme behovet, når der kommer flere beboere i Tingbjerg. Derudover gennemføres en reetablering af dele af den eksisterende daginstitutionskapacitet, KKFO og klubpladser for at muliggøre byggeri af private boliger og sikre en sammenhængende planlægning af daginstitutioner. Der pågår en afklaring af, hvem der skal opføre de forskellige institutioner, og finansiering afklares herefter.

³ Boligernes ejerform er ikke endeligt afklaret, men beregningen tager udgangspunkt i et scenarie, hvor boligerne opføres som almene ungdomsboliger med en gennemsnitlig størrelse på 35 m² og 216 boliger i alt. Der kan blive tale om grundskyldstilskud og ungdomsboligbidrag, hvilket afklares i den konkrete planlægning af projektet.

Udgifter til ommærkning/ombygning af almene familieboliger til ældreboliger	Ca. 45 ⁴	x	x	x	-
Udgifter i alt	Uafklaret	Finansiering i alt			432,64

Udviklingen af Bystævneparken forestås af Københavns Kommune og omfatter både udflytning af eksisterende kommunale funktioner, nybyggeri af nye kommunale funktioner og privat boligudbygning i området.

For at komme i mål med visionen om at gøre Tingbjerg og Bystævneparken til et attraktivt byområde, suppleres ovenstående tiltag med bl.a. skolerenovering og kvalitetsløft af de grønne områder.

13. Underskrifter og dato

Boligorganisationens øverste myndighed

Kommunalbestyrelsen

⁴ På baggrund af foreløbige analyser antages det, at ombygningen vil koste ca. 15.000 k./ m². Der er regnet på ombygning af 50 boliger af 65 m².