

**Bilag 1**

# **TINGBJERG-HUSUM**

## **BYUDVIKLINGSSTRATEGI**

**FRA UDSAT BYOMRÅDE TIL  
UDVIKLINGSOMRÅDE**

KØBENHAVNS KOMMUNE

fsb

SAB/KAB

EFFEKT

COWI

BO GRÖNLUND

KATOxVICTORIA



# INDHOLD

## TINGBJERG-HUSUM BYUDVIKLINGSSTRATEGI

FORORD	3
<b>INTRODUKTION</b>	<b>4-5</b>
<b>STRATEGIENS RAMMER</b>	<b>6-7</b>
<b>VISION</b>	<b>8</b>
<b>STRATEGIENS HOVEDPRINCIPPER</b>	<b>10-11</b>
<b>HOVEDPRINCIP 1</b> NYE TRAFIKFORBINDELSER	<b>13-17</b>
<b>HOVEDPRINCIP 2</b> NYBYGGERI - BOLIG NYBYGGERI - ERHVERV	<b>19-22</b> <b>23-24</b>
<b>HOVEDPRINCIP 3</b> NYE BYDANNELSER - BYRUM NYE BYDANNELSER - BYLIV	<b>26-27</b> <b>28-30</b>
<b>HOVEDPRINCIP 4</b> NYE LANDSKABSRUM	<b>31-32</b>
<b>TRYGHED</b>	<b>33-36</b>
<b>ETAPEPLAN</b>	<b>37-39</b>
KILDEHENVISNINGER	40
BILAGSOVERSIGT	41

DATO:  
19. MAJ 2015

UDGIVET AF:  
Københavns Kommune  
fsb  
SAB/KAB

UDARBEJDET AF:  
EFFEKT  
COWI  
BO GRÖNLUND  
KATOxVICTORIA

KORTGRUNDLAG:  
KØBENHAVNS KOMMUNE  
[WWW.KK.DK/DA/OM-KOMMUNEN/FAKTA-OG-STATISTIK/KORT-OVER-KOEBENHAVN](http://WWW.KK.DK/DA/OM-KOMMUNEN/FAKTA-OG-STATISTIK/KORT-OVER-KOEBENHAVN)  
[WWW.DATA.KK.DK](http://WWW.DATA.KK.DK)  
[WWW.DATA.KK.DK/DATASET/GRUNDKORT](http://WWW.DATA.KK.DK/DATASET/GRUNDKORT)  
[DOWNLOAD.KORTFORSYNINGEN.DK/CONTENT/VELKOMMEN](http://DOWNLOAD.KORTFORSYNINGEN.DK/CONTENT/VELKOMMEN)  
[KBHKORT.KK.DK/SPATIALMAP](http://KBHKORT.KK.DK/SPATIALMAP)

VISUALISERINGER OG DIAGRAMMER:  
EFFEKT

LUFTFOTO:  
COWI

# FORORD

København er en af verdens bedste byer at bo i, og byen er i rivende udvikling. Det er derfor vigtigt at sætte fokus på de områder, der hal-ter bagefter fysisk og socialt, og som ikke umiddelbart får del i den positive udvikling.

Tingbjerg-Husum er et unikt sted i København. Området ligger i det naturskønne område ved Vestvolden, Utterslev Mose og Gyngemosen, og der er ikke langt til centrum af København. Tingbjerg-Husum har dermed masser af potentialer. Der er meget godt at bygge videre på, men der er behov for en opdatering af de gode, oprindelige planer.

Tingbjerg-Husum er desuden præget af en række udfordringer i forhold til områdets omdømme, trafikal isolation samt en oplevet tryghed under københavnergennemsnittet. Forudsætningen for at ændre på dette er en kombination af strategisk byudvikling og en langsigtet social indsats i bydelen. Alt peger på, at Tingbjerg-Husum kan løftes ved en fælles indsats, der åbner området med nye trafikforbindelser, genopretning af den skønne natur i området, byggeri af nye boliger samt styrket byliv og erhverv.

Det handler om at skabe de rette muligheder for, at Tingbjerg-Husum kan udfolde sine potentialer som en grøn, aktiv og åben boligby. Tingbjerg-Husum byudviklingsstrategi beskriver vision og hovedprincipper for hvordan området kan udvikles til et attraktivt byområde, som både beboere, investorer, kommune og boligorganisationer kan være stolte over at være en del af.

Byudviklingsstrategien indeholder ambitiøse forslag og overordnede pejlemærker til udvikling af byområdet på den lange bane samt forslag til konkrete indsatser, der kan sættes i gang her og nu for at skabe synlige resultater.

Vi skal i fællesskab løfte Tingbjerg-Husum, og denne strategi er et vigtigt skridt i den rigtige retning. Vi ser frem til at folde anbefalingerne og potentialerne ud.

## **Frank Jensen**

Overborgmester, Københavns Kommune

## **Birthe Qasem**

Organisationsformand, fsb

## **John Bøgelund Sørensen**

Organisationsformand, SAB

# INTRODUKTION

## FRA UDSAT BYOMRÅDE TIL UDVIKLINGSOMRÅDE

Københavns Kommune og boligorganisationerne fsb og SAB/KAB har indgået et samarbejde om en omfattende fysisk udvikling af Tingbjerg-Husum med henblik på at løfte byområdet fra udsat byområde til et udviklingsområde, der er attraktivt for både nuværende og nye beboere.

Aftalens delmål er at Tingbjerg-Husum i 2025 skal have følgende kendetegn:

- Varieret og attraktivt boligudbud
- Styrket byliv og flere udadvendte funktioner
- Åbent og trygt boligområde

Nærværende byudviklingsstrategi beskriver rammer, vision og hovedprincipper for byområdets udvikling. Byudviklingsstrategien tegner den fysiske hovedstruktur for byomdannelsen, der skal lede til et attraktivt byområde som både beboere, investorer, kommune og boligorganisationer kan være stolte over at have del i.

## DEN OPRINDELIGE VISION

Tingbjerg-Husum blev tegnet og udviklet som en mønsterby i 1950'erne af en række af landets mest velrenommerede planlæggere og arkitekter (arkitekt Steen Eiler Rasmussen og landskabsarkitekt C.Th. Sørensen for Tingbjerg og Kay Fisker m.fl. for Husum Nord). Byområdet er tænkt og tegnet som en grøn og landskabelig boligby med afsæt i den attraktive beliggenhed mellem moserne og Vestvolden lige uden for København. Allerede dengang var det målet at skabe en by for børnefamilier, unge og ældre fra alle samfundslag.

## NUVÆRENDE UDFORDRINGER

Omdømmet som et udsat og utrygt byområde står i vejen for at tiltrække nye ressourcestærke beboere, og en stærk geografisk isolation har effektivt afskåret byområdet fra at få del i de omkringliggende byområders udvikling. Byudviklingsstrategiens vurdering af boligmarked og erhvervs muligheder understreger behovet for en generel forbedring af områdets image og et markant løft af bymæssige og landskabelige kvaliteter, der vil sikre mærkbare værdistigninger og styrke grundlaget for at tiltrække investeringer i nybyggeri af bl.a. boliger og detailhandel.

## STRUKTURELLE FORANDRINGER

Et nyt studie fra Københavns Kommune og Arkitektforeningen dokumenterer, at større, strukturelle fysiske indsatser i samspil med sociale indsatser kan løfte udsatte byområder. Det er derfor denne tilgang, der vil blive brugt i arbejdet med at udvikle Tingbjerg-Husum. Med udarbejdelsen af en samlet strukturel byudviklingsstrategi er det målet at åbne området for

en større og gennemgribende forandring gennem nye trafikale forbindelser til de omkringliggende bydele, opgradering af byrum og landskab og en omfattende fortætning med nye boliger og bylivsfunktioner. Byudviklingsstrategien skal muliggøre nye store investeringer og tiltrække ressourcestærke aktører og beboere.

## BALANCE MELLEM BEVARING OG FORANDRING

Balancen mellem bevaring af eksisterende bebyggelsesæstetik og viljen til forandring er helt central for byudviklingsstrategiens realisering. Det skal sikres at bevaring og respekt for den oprindelige idé ikke står i vejen for udviklingsmuligheder og for byområdets positive forandringspotentiale.

## PARTNERSKAB MED STORT POTENTIALE

Partnerskabet mellem Københavns Kommune og boligorganisationerne fsb og SAB/KAB om udviklingen af Tingbjerg-Husum er en enestående mulighed for at implementere løsninger på de strukturelle, sociale og økonomiske udfordringer, da de tre parter råder over størstedelen af arealerne i Tingbjerg-Husum. Mulighederne findes ikke på samme måde i andre byområder med spredt ejerskab og mange forskellige interesser. Med partnerskabets værdifællesskab er der ikke langt fra ord til handling. Ved at udfolde samspillet og fællesskabet om byudviklingsstrategien kan byområdets forudsætninger for fremtiden effektivt tilpasses og ændres.

## STRATEGIENS ROLLE

Byudviklingsstrategien er en principplan, som er retningsgivende for kommende planer og indsatser i Tingbjerg-Husum. Byudviklingsstrategien indeholder ambitiøse forslag og overordnede pejlemærker til udvikling af byområdet i et 25-årigt tidsperspektiv. Byudviklingsstrategien skal sikre synergi og sammenhæng mellem igangværende tiltag og nye investeringer i en samlet og langsigtet udvikling af byområdet. Byudviklingsstrategien skal ikke stå alene, men kobles med langsigtede sociale og fysiske indsatser i byområdet.

Det skal bemærkes, at mange af strategiens tiltag forudsætter efterfølgende politiske beslutninger på kommunalt og nationalt niveau samt finansiering. Denne strategi er dermed første skridt i en lang udviklingsproces, som skal løfte og udvikle Tingbjerg-Husum.

Som et første skridt mod implementering af byudviklingsstrategien er der udarbejdet helhedsplaner for et bystrøg på Ruten og et boligområde i Bystævneparken. I helhedsplanerne er der udviklet programmer og rumlige visioner for de to områder.

## LÆSEVEJLEDNING

Byudviklingsstrategien indledes med en oversigt over strategiens rammevilkår efterfulgt af en vision.

Byudviklingsstrategien er struktureret efter fire hovedprincipper:

- Første hovedprincip beskriver, hvordan nye trafikforbindelser vil skabe et åbent og trygt boligområde.
- Andet hovedprincip beskriver, hvordan nybyggeri af boliger og butikker skal skabe et varieret og attraktivt boligudbud og butiksliv, der vil tiltrække nye beboere og private investorer.
- Tredje hovedprincip beskriver, hvordan nye bydannelser vil skabe et styrket byliv med flere udadvendte funktioner, der aktiverer det sociale møde.
- Fjerde hovedprincip beskriver hvordan nye landskabsrum vil skabe en grøn attraktion.

Som supplement til de fire hovedprincipper skal der arbejdes systematisk for at øge trygheden gennem byplanlægningen. Tryghed er beskrevet i et særskilt afsnit, men er også et gennemgående tema i byudviklingsstrategiens anvisninger.

Alle afsnit afsluttes med en række handlingsanvisninger til brug i det videre udviklingsarbejde i Tingbjerg-Husum. Byudviklingsstrategien afsluttes med en etapeplan, der illustrerer den foreslåede byudvikling over de næste 25 år.

# STRATEGIENS RAMMER

## KOMMUNEPLAN 2015

Tingbjerg-Husum udpeges som udviklingsområde i Kommuneplan 2015, hvilket betyder, at det er et af de byområder, hvor kommunen ønsker en større, strategisk byomdannelse.

## POLITISK MÅL OM LØFT AF UDSATTE BYOMRÅDER

Det er et politisk mål at løfte Københavns udsatte byområder. Dette er igangsat med udviklingsplaner for områderne med fokus på kommunal kernerdrift og ved at styrke samarbejdet mellem den almene boligsektor og Københavns Kommune. Områdernes mangfoldighed og variation skal fremstå som en styrke og et udviklingspotentiale.

Københavns Kommune har udpeget seks udsatte byområder, hvor Tingbjerg-Husum er et af dem. Desuden optræder Tingbjerg-Utterslevhuse på regeringens liste over særligt udsatte boligområder.

## EN SAMMENHÆNGENDE BY

Økonomiforvaltningen har i 2014 udarbejdet en bosætningsanalyse, der beskriver befolkningsudviklingen og bosætningen i København. Bosætningsanalysen understreger behovet for udvikling af et varieret boligudbud i hele byen. Bosætningsanalysen understreger også vigtigheden af at skabe en bedre sammenhæng mellem de udsatte byområder og de omkringliggende bydele, så vækst og velstand er en regional tendens og ikke afhængig af områdets demografiske sammensætning.

## KØBENHAVN SKAL VOKSE I SOCIAL BALANCE

Med Budget 2013 stillede Københavns Kommune skarpt på Københavns befolkningsvækst og behovet for at styrke byens sociale balance. Med budskabet om, at vi skal have alle med, blev der afsat midler til at hjælpe de mest udsatte borgere og skabe bedre boligforhold samt øget tryghed, sammenhæng og solidaritet i byen. Her blev der bl.a. afsat midler til en analyse af mulighederne for revitalisering af Tingbjerg-Husum.

## SUNDHEDSPOLITIK

Med sundhedspolitikken sætter København en fælles retning for, hvor vi vil hen med københavnernes sundhed i 2025 på tværs af forvaltningernes ansvarsområder og opgavesæt. Et godt helbred er udgangspunkt for, at vi kan trives fysisk, psykisk og socialt. Der findes mange bud på, hvad det gode liv er, ligesom der er forskellige svar på, hvad livskvalitet er for den enkelte. Et godt helbred giver frihed til at kunne leve det liv, vi ønsker, hvorimod dårligt helbred begrænser vores muligheder. Sundhed er derfor en væsentlig ressource for den enkelte københavnere og for hele København, hvis vi skal realisere visionen om vækst og livskvalitet i byen.

## LEV STÆRKT - HELE LIVET KØBENHAVNS ÆLDREPOLITIK 2015-2018

I den nye ældrepolitik er der bl.a. vægt på medborgerskab hele livet, hvor det handler om, at ældres ressourcer også skal bringes i spil f.eks. i forhold til byudvikling. Et aktivt medborgerskab øger livskvaliteten og virker forebyggende i forhold til ensomhed og bidrager dermed til flere gode leveår for københavnere.

## MODERNISERINGSPLAN 2020

Med Moderniseringsplanen 2020 er der finansierings- og planlægningsgrundlag for ombygning af utidssvarende plejehjemsboliger i Københavns Kommune til moderne standard. Moderniseringsplanen løber ind til 2022 og skal, ud over ny- og ombygninger, sikre den nødvendige tilpasning af plejeboligkapaciteten som følge af demografiudviklingen.

## NATURBESKYTTELSE

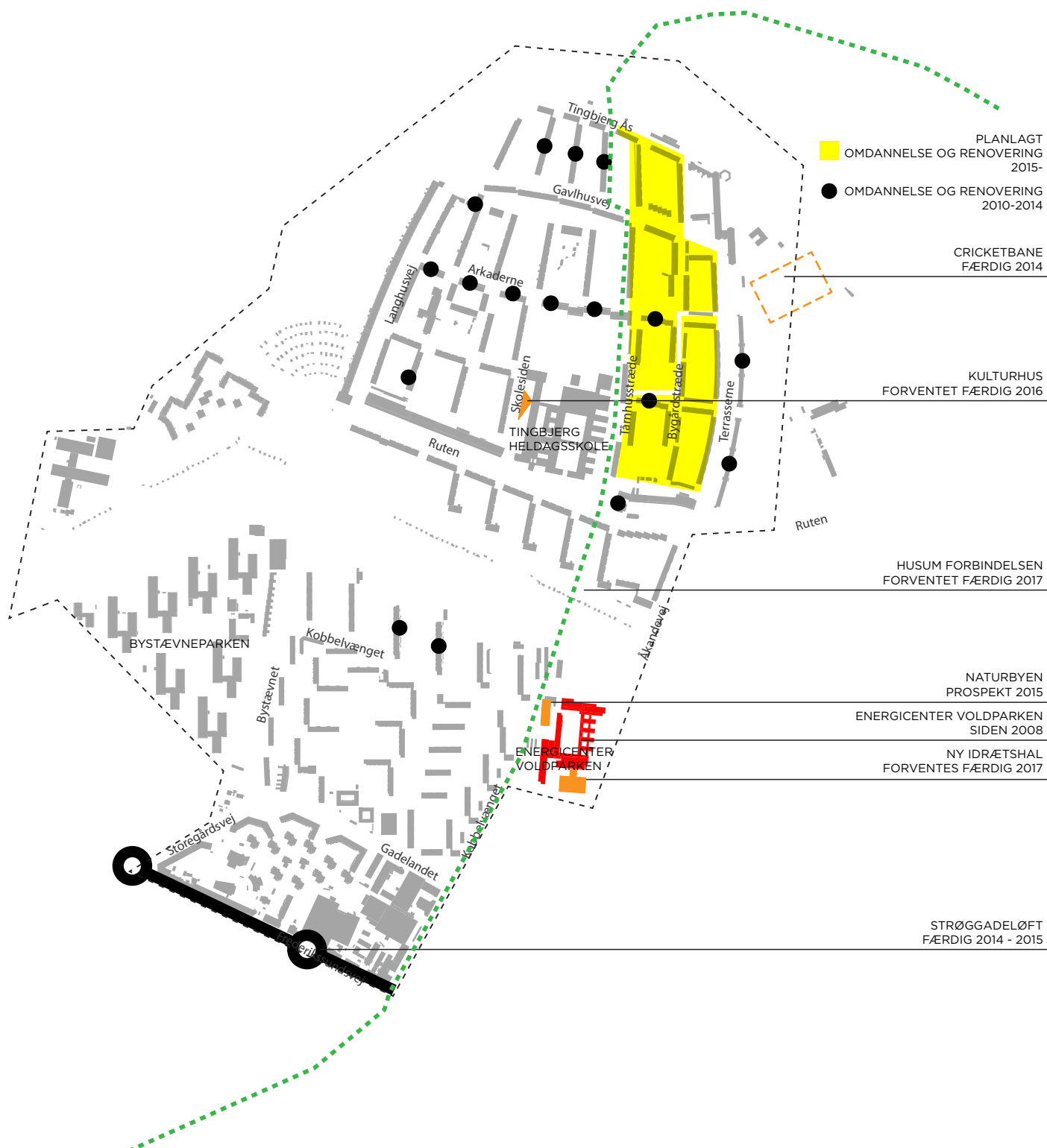
Der er en række fredninger og beskyttelsesinteresser i byområdet, som omfatter fredning af Utterslev Mose, Gyngemosen og Vestvolden samt beskyttelse af søer, vandhuller, fortidsminder og skove. (For bilag om Naturbeskyttelse se bilag 1).

## SAMARBEJDET OG DET FÆLLES ANSVAR FOR BYUDVIKLING

Samarbejdet mellem Københavns Kommune og boligorganisationerne fsb og SAB/KAB skal sikre en fysisk udvikling af Tingbjerg-Husum med henblik på at løfte byområdet fra udsat boligområde til udviklingsområde. I forbindelse med udvikling af byudviklingsstrategien og helhedsplanerne for Ruten og By-stævneparken er der nedsat en styregruppe og en arbejdsgruppe med repræsentanter fra Økonomiforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Socialforvaltningen, fsb og SAB/KAB. (For bilag om interessentinddragelse se bilag 2).

## IGANGVÆRENDE PROCESSER OG INITIATIVER I BYOMRÅDET

Københavns Kommune og de almene boligorganisationer i Tingbjerg-Husum har allerede igangsat en række tiltag, der opgraderer området. Flere års arbejde med udviklingsplaner, boligsociale helhedsplaner, områdefornyelser, revitaliseringsstrategier, bolig- og landskabsopgraderinger, reducere af kriminalitet, erhvervsfremmende initiativer og fleksibel udlejning er et udtryk for det løft, byområdet har oplevet de seneste år. Trods omfanget af tidligere initiativer har effekten i Tingbjerg-Husum været for lille, og derfor skal der nu sættes ind med en samlet byudviklingsstrategi.



## INVESTERINGSKORT ALLEREDE IGANGSATTE PROJEKTER OG INITIATIVER I BYOMRÅDET

# VISION

## EN GRØN, AKTIV OG ÅBEN BOLIGBY

### **Tingbjerg-Husum skal udvikles til en grøn, aktiv og åben boligby.**

Byudviklingsstrategien skal indlede en forandring af Tingbjerg-Husums identitet, så der skabes et nyt billede af byområdet, som er positivt og stærkt. Tingbjerg-Husum skal i fremtiden ikke længere være et socialt udsat boligområde, men en grøn, aktiv og åben boligby.

Tingbjerg-Husum skal kombinere det bedste fra forstaden med det bedste fra byen. Den grønne, aktive og åbne boligby bygges omkring naturen og de grønne landskabsrum, mens byliv og aktiviteter koncentrerer og synliggøres omkring butikker, skole, fritids- og foreningsliv.

### **STRUKTURELLE GREB**

Byområdet skal åbnes for udvikling gennem nye trafikforbindelser og integration med omkringliggende bydele. Nye trafikforbindelser er også et centralt redskab i integration og styrkelse af trygheden i byområdet.

Nybyggeri af boliger skal skabe en befolkningstilvækst i Tingbjerg-Husum. Boligudbuddet skal sammensættes af en blanding af forskellige bolig- og ejerformer, for at beboersammensætningen varierer over tid. Nybyggeri af butikker og nye servicetilbud skal tilføre nye investeringer til byområdet.

Byområdet skal revitaliseres med udvikling af Ruten som byområdets sociale og kulturelle akse, hvor byens liv og aktiviteter samles. Transformationen af Ruten skal være billedet på transformationen af Tingbjerg-Husum og bliver dermed det centrale åbningstræk for den langsigtede udvikling af byområdet som helhed.

Den enestående beliggenhed i landskabet skal styrkes og udvikles ved at skabe bedre forbindelse mellem landskabet og boligbebyggelsen, så den landskabelige attraktionsværdi understøtter investeringen i nye boliger. For at etablere en grøn, aktiv og åben boligby skal byens nærhed til naturen integreres i byens identitet, og grønne attraktioner skal tiltrække beboere og besøgende.

### **MÅLGRUPPER**

Byudviklingsstrategien skal skabe forudsætning for at fastholde og tiltrække flere nye ressourcestærke beboere.

Et byområde i forandring er afhængigt af en særlig gruppe af first-movers, der rykker først på nye tendenser og tiltrækkes af en by i udvikling. En sådan gruppe vil søge alternative boformer som for eksempel bofælleskaber. Byområdet skal også tiltrække eksempelvis nye tilflyttere, som er førstegangsboligkøbere og lejere, og som ønsker en bolig tæt på København, men i relation til landskabets kvaliteter, tilbud og et bynært boligliv.

Byudviklingen skal tiltrække:

- Børnefamilier; fordi denne gruppe er interesseret i at skabe en sammenhæng i dagligdagen mellem bolig, skole, fritid, natur og fælleskab, der letter dagligdagen og sikrer kvalitetstid i familien.
- Unge; fordi denne gruppe vil prioritere fællesskabet i fritiden og indtage de gode sportsfaciliteter og aktivitetstilbud i byområdet.
- Ældre; fordi denne gruppe vil bidrage positivt til hverdagslivet med aktiviteter, besøgende og personale, der vil bidrage til det naturlige opsyn med byområdet.

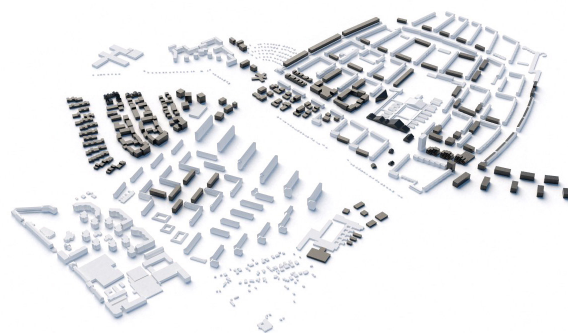
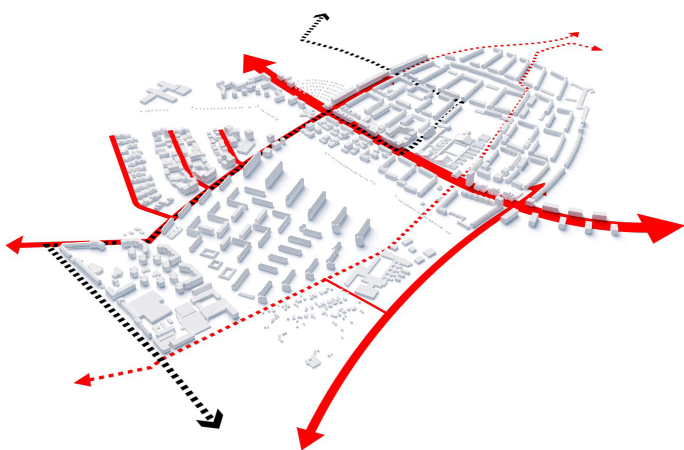
Byudviklingsstrategiens strukturelle greb og designmæssige valg skal appellere til nye beboergrupper. Særligt visionen om udvikling af Tingbjerg Højskole og fritidstilbud med et generelt løft af skolens fysiske rammer er en væsentlig attraktor for de børnefamilier, der ønskes i området i samspil med nybyggeri af attraktive familieboliger i grønne omgivelser. Udvikling af ungdomsboliger og områdets placering nær DTU, UCC og attraktive sportsfaciliteter skal tiltrække det unge segment. Etablering af moderne plejecentre skal sikre attraktive almene plejeboliger med tilhørende faciliteter til ældre med behov for pleje.





## EKSEMPEL PÅ BYUDVIKLINGSSTRATEGI FOR RUTEN

# STRATEGIENS HOVEDPRINCIPPER

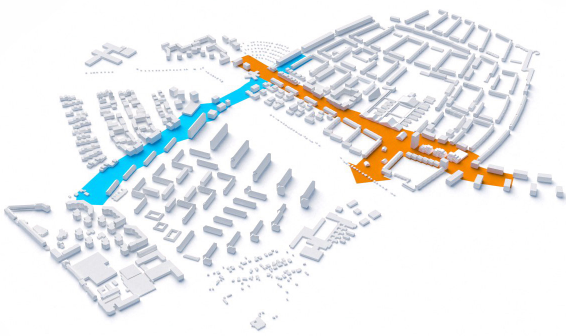


## HOVEDPRINCIP 1 NYE TRAFIKFORBINDELSER SKAL SKABE ET ÅBENT OG TRYGT BOLIGOMRÅDE

Nye og opgraderede trafikforbindelser for biler, cykler, fodgængere og kollektiv trafik, herunder en kommende letbane, skal åbne byområdet og forbedre tilgængeligheden og integrationen med de omkringliggende bydele og mellem Tingbjerg og Husum Nord. Øget gennemstrømning af mennesker skal medvirke til at skabe større tryghed i byområdet.

## HOVEDPRINCIP 2 NYBYGGERI SKAL SKABE ET VARIERET OG ATTRAKTIVT BOLIGUDBUD OG BUTIKSLIV

Nybyggeri skal skabe variation i boligtyper og ejerformer, så byområdet bliver attraktivt for nuværende beboere og potentielle tilflyttere og understøtter ønsket om befolkningsvækst og variation i beboersammensætningen. Nybyggeri af butikker og nye service-tilbud skal tilføre nye investeringer til byområdet.



**HOVEDPRINCIP 3  
 NYE BYDANNELSER SKAL SKABE STYRKET BYLIV  
 OG FLERE UDADVENDTE FUNKTIONER**

Nye bydannelser og fysisk opgradering af centrale bylivsfunktioner skal skabe bymæssige attraktioner, der styrker bylivet og gør byområdet attraktivt for beboere og besøgende.

En omdannelse af byrum og bebyggelse på Ruten og Bystævnet skal ændre oplevelsen af ankomsten til både Tingbjerg og Husum. Vigtige bylivsfunktioner skal aktivere byrummet og enten samles langs Ruten og Bystævnet eller forbindes med infrastruktur i form af nye veje og stier.



**HOVEDPRINCIP 4  
 NYE LANDSKABSRUM SKAL SKABE EN GRØN AT-  
 TRAKTION**

Nye landskabsrum skal øge beliggenhedsværdien og løfte byområdets identitet. Gygemosen, Utterslev Mose og Vestvolden er de landskabelige kraftcentre, der bliver platform for udviklingen af en grøn, aktiv og åben boligby, hvor bolig og landskab integreres. Nye landskabsrum skal defineres i relation til boligerne, så der skabes klare zoner for private, halvprivate og offentlige landskabelige oplevelser.



**EKSEMPEL PÅ NYE TRAFIKFORBINDELSER PÅ RUTEN**

## NYE TRAFIKFORBINDELSER

**Nye trafikforbindelser skal åbne området, skabe bedre integration med de omkringliggende byområder og sikre bedre forbindelse mellem Tingbjerg og Husum Nord.**

Forventede effekter:

- Mere aktivt byliv
- Øget tryghed
- Forbedrede markedsforshold

### NUVÆRENDE UDFORDRINGER

Husum Nord og især Tingbjerg er trafikalt isolerede fra de omgivende byområder både i forhold til cykeltrafik, kollektiv trafik og biltrafik. Der er kun få muligheder for at færdes på tværs af Vestvolden og mellem de to områder.

Med bus og bil har Tingbjerg kun én adgang til og fra området via Ruten og Åkandevej. Ruten giver adgang til Hillerød motorvejen via sydøstvendte ramper mod København, hvorimod det er vanskeligt at komme mod nord af motorvejen, da der ikke er nordvendte ramper. Husum Nord er bedre forbundet til den omkringliggende by via Frederikssundsvej, Storegårdsvej, Bystævnet, Gadelandet og Åkandevej.

Der er primært i udkanten af bebyggelsen en række stier, som er grusbelagte og forbeholdt fodgængere. Der er kun belysning på få af stierne, og det kan derfor føles utrygt at benytte dem.

### BEHOV FOR NYE TRAFIKFORBINDELSER

En åbning af området for bløde trafikanter, kollektiv trafik og biler er afgørende for at igangsætte en positiv udvikling. Nye vej- og stiforbindelser samt etablering af letbane vil skabe et bedre flow gennem områderne og dermed en bedre integration med den omkringliggende by og mellem Tingbjerg og Husum Nord. En trafikal åbning af området vil give både beboerne og besøgende en bedre tilgængelighed. Ny trafikal infrastruktur er vigtig for at tiltrække besøgende fra andre bydele til det nye kulturhus og de øvrige nye bylivsfunktioner, der skal etableres som led i realiseringen af byudviklingsstrategien. Erfaringer fra udlandet med etablering af ny infrastruktur i udsatte boligområder viser, at et øget trafikalt flow og bedre integration med andre bydele har effekt på områdernes image og beboernes tilfredshed med deres lokalområder. Øget gennemstrømning er desuden en vigtig forudsætning for servicering af et boligområde i vækst.

En trafikal åbning af områderne vil føre til en øget trafikbelastning, specielt på Ruten. Det er derfor nødvendigt, at der etableres trafik- og hastighedsregulerende tiltag i udformning af vejprofilerne, så boligliv, byliv og gennemstrømning forenes. Dette er nærmere behandlet i helhedsplanen for Ruten.

### NYE TRAFIKFORBINDELSERS BETYDNING FOR NYBYGGERI

Bedre trafikal tilgængelighed i sammenhæng med byudviklingsstrategiens øvrige tiltag vil forbedre markedsforsholdene og dermed øge mulighederne for nybyggeri i form af boligudvikling og erhvervsudvikling i Tingbjerg og Husum Nord.

Bedre forbindelse med cykel, letbane og bil over Vestvolden vil, i kombination med bedre øst-/vestgående forbindelser, skabe bedre forbindelse mellem Tingbjerg og Husum Nord og dermed bedre adgang for beboere, ansatte og pårørende i de kommende plejeboliger, botilbud, ungdomsboliger og familieboliger i byområdet.

### NYE TRAFIKFORBINDELSERS BETYDNING FOR NYE BYDANNELSER

En trafikal åbning af Tingbjerg mod vest og syd giver bedre adgang til områdets institutioner og bylivsfunktioner for andre end områdets beboere. En bedre tilgængelighed, herunder mulighed for gennemkørsel, vil give et bedre kendskab til området, hvilket kan være med til at nedbryde nogle af de fordomme, der er i dag.

### NYE TRAFIKFORBINDELSERS BETYDNING FOR TRYGHED

Kriminalitet og utryghed i Tingbjerg og Husum Nord skyldes blandt andet, at der flere steder er for få trafikanter til at sikre den nødvendige sociale kontrol. En åbning af området med letbane samt nye vej- og stiforbindelser vil give en øget tryghed i området. Specielt de bløde trafikanter er vigtige for den sociale kontrol. For at styrke flowet af bløde trafikanter gennem Tingbjerg og Husum Nord mest muligt, er det vigtigt at knytte ny og forbedret infrastruktur så direkte som muligt op på de strøg, hvor der er flest bløde trafikanter i forvejen, således at de bløde trafikanter i Tingbjerg og Husum Nord ikke kun er beboere, men er et bredt udsnit af personer, som bor og arbejder i de omkringliggende bydele.

For at øge den oplevede tryghed skal bløde trafikanter og bilister bevæge sig langs samme strøg og være let synlige for hinanden. Veje og stier skal løbe i lige linjer for at sikre klar orientering og forstærket oplevelse af tryghed. Det er særligt vigtigt at styrke gennemstrømningen på de strøg, som skal fungere som hovedstrøg i fremtiden, herunder Ruten og Bystævnet.

Stier, der er nødvendige for beboernes adgang til bolig, arbejde, skole, butikker og kollektiv trafik, skal alle have effektiv belysning. Dette er mindre nødvendigt for stier, der alene tjener rekreative formål.

## KOLLEKTIV TRAFIK

Københavns Kommune undersøger mulighederne for en letbane på Frederikssundsvej. Letbanen forventes at forbinde Nørrebro Station med den kommende letbane langs Ringvej 3 ved Gladsaxe Trafikplads. Der arbejdes i planerne med en linjeføring, der går igennem Tingbjerg-Husum. Hvis det besluttes at etablere en letbane, forventes det, at den tidligst kan være etableret omkring 2025. En letbane vil være et markant løft af den kollektive trafikbetjening samt give et nyt kendskab til området for de mange passagerer, der vil passere igennem byområdet.

Det er dog vigtigt at anvise, hvordan den kollektive trafik kan opgraderes allerede nu. En mulighed er at ændre på busruterne. Den højklassede buslinje 2A's rute kan ændres, så den vil forløbe på de nye vejforbindelser A (forlængelse af Ruten mod Gladsaxe/Mørkhøj) og B (mellem Tingbjerg og Husum over Vestvolden) med en eventuel omkørsel i Tingbjerg og herefter fortsætte til Gladsaxe. Det vil, ligesom med letbanen, betyde, at mange passagerer vil komme gennem områderne. Dette kan dog mindske betjening af det nordøstlige område af Tingbjerg, men hvis lokalplan 22 forlænges fra Bystævnet og hertil, kan dette til dels undgås.

## PARKERING

Der er i dag en tilstrækkelig parkeringskapacitet i området, men nybyggeri vil øge behovet for p-pladser og cykelparkering. Hovedparten af de nye boliger vil blive opført på Ruten og i Bystævnetparken. Her er de nødvendige p-løsninger anvist i de respektive helhedsplaner. Det er vigtigt, at der i den videre planlægning er fokus på, hvad nybyggeri vil betyde for p-behovet i hele byområdet.

Nedenfor er der beskrevet nye vej- og stiforbindelser, der skal åbne byområdet.

### VEJFORBINDELSE A

#### ***Forlængelse af Ruten mod Gladsaxe/Mørkhøj***

Forbindelsen vil skabe god forbindelse mellem Mørkhøj og Tingbjerg-Husum. Den vil både generere trafik, der har ærinde i området, samt gennemkørende trafik mellem Mørkhøj og Hillerødmotorvejen.

Der er flere mulige linjeføringer for en forbindelse mod Gladsaxe/Mørkhøj. Linjeføring A vurderes at være den forbindelse, der bedst opfylder ønsker og mål om at skabe bedre tilgængelighed til og fra Tingbjerg. To alternativer til linjeføring A er illustreret i diagrammet.

### VEJFORBINDELSE B

#### ***Vejforbindelse mellem Tingbjerg og Husum over Vestvolden via den eksisterende sti mellem Langhusvej og Bystævnet***

Forbindelsen vil skabe betydeligt bedre forbindelse mellem Tingbjerg og Husum Nord. Vejen vil være en ny forbindelse mellem Frederikssundsvej og Ruten og vil således kunne aflaste Åkandevej. Forbindelsen over Vestvolden følger den foreslåede linjeføring for en eventuelt kommende letbane. Der bør i den videre planlægning arbejdes med, at der fra starten etableres en forbindelse, der kan betjene såvel letbanen som biltrafikken og bløde trafikanter. Det er vigtigt, at vej- og stiforbindelsen etableres hurtigst muligt. Fredningen af Vestvolden gør, at forbindelsen skal afklares med fredningsmyndighederne.

### VEJFORBINDELSE C

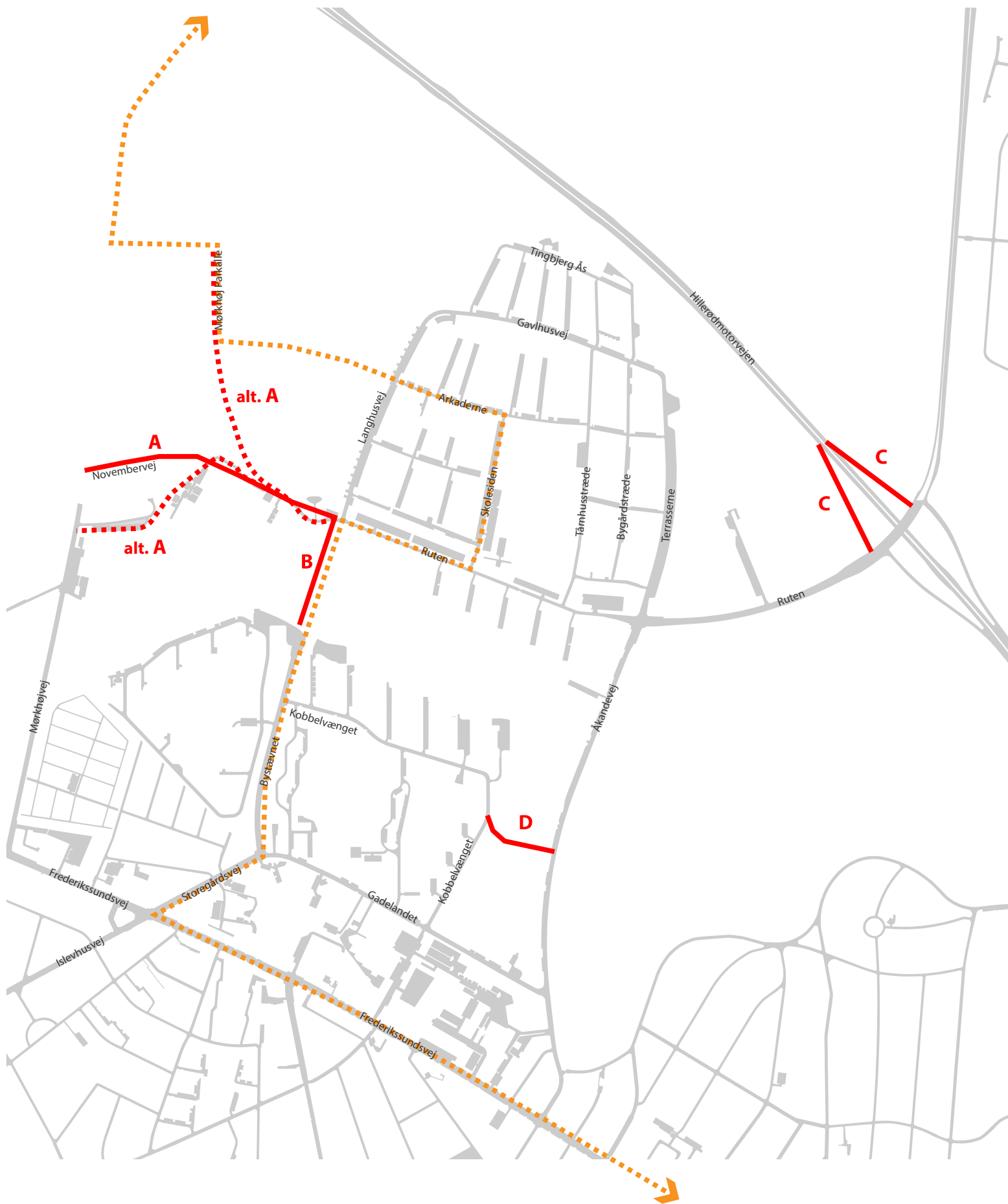
#### ***Nye nordvendte ramper på Hillerødmotorvejen***

Nordvendte motorvejsramper vil medvirke til at forbedre områdernes tilslutning til det overordnede motorvejsnet. Ramperne vil give en større fleksibilitet i rutevalg og lette adgangen mod nord. Den trafikale effekt vurderes at være relativt begrænset, hvis der ikke samtidig skabes forbindelse fra Tingbjerg mod vest i retning af Mørkhøjvej og mod syd over Vestvolden.

### VEJFORBINDELSE D

#### ***Forlængelse af Kobbelvænget mod Åkandevej***

Kobbelvænget er i dag lukket for biltrafik mod Åkandevej. En åbning vil give en supplerende forbindelse på tværs af Husum og aflaste Gadelandet samt styrke tilgængeligheden til EnergiCenter Voldparken.



## EKSISTERENDE VEJFORBINDELSER OG FORSLAG TIL NYE VEJFORBINDELSER

- EKSISTERENDE VEJFORBINDELSER
- NYE VEJFORBINDELSER
- LETBANE

## STIFORBINDELSE E

### **Husumforbindelsen**

Der er afsat midler til Husumforbindelsen i Budget 15 i Københavns Kommune. Forbindelsen er planlagt til at løbe fra Husum Skole/Husumparken til Frederikssundsvej og videre gennem Husum Nord langs Kobbelvænget over Vestvolden til Tingbjerg Skole. Det foreslås at ændre linjeføringen, så forbindelsen mellem EnergiCenter Voldparken og Tingbjerg Skole bliver direkte, så forbindelsen krydser Vestvolden øst for den planlagte linjeføring. Husumforbindelsen anbefales forlænget gennem Tingbjerg, så den forbindes til den eksisterende cykel- og gangbro over Hillerød motorvejen nord for Tingbjerg.

Denne vigtige stiforbindelse vil skabe en bedre forbindelse mellem de to byområder og sikre bedre adgang for lette trafikanter til bylivsfunktionerne på Ruten, i EnergiCenter Voldparken og på Frederikssundsvej. Fredningen af Vestvolden gør, at Husumforbindelsen skal afklares med fredningsmyndighederne.

## STIFORBINDELSE F

### **Opgradering af stiforbindelse mellem Tingbjerg og Husum Nord over Vestvolden**

Stiforbindelsen vil løbe parallelt med vejforbindelse B og skal etableres samtidig med denne. Forbindelsen skal opgradere den eksisterende stiforbindelse over Vestvolden og er vigtig i kombination med stiforbindelse G for at skabe bedre forbindelse mellem supercykelstien Farumruten og Frederikssundsvej. Fredningen af Vestvolden gør, at forbindelsen skal afklares med fredningsmyndighederne.

## STIFORBINDELSE G

### **Opgradering af forbindelse mellem Tingbjerg og Høje Gladsaxe langs Langhusvej**

Stiforbindelsen er en opgradering af den eksisterende forbindelse, der på store delstrækninger i dag er mindre grusstier uden belysning. Forbindelsen er vigtig, idet den skaber bedre forbindelse fra Tingbjerg til Høje Gladsaxe. Forbindelsen vil give bedre adgang til området og kan ligeledes skabe et nyt knudepunkt, især i sammenspil med forbindelse I.

Forbindelsen er også vigtig i kombination med forbindelse F for at skabe bedre forbindelse mellem supercykelstien Farumruten og Frederikssundsvej.

## STIFORBINDELSE H

### **Forbindelse mellem Mørkhøj og Tingbjerg**

Stiforbindelsen skal etableres sammen med vejforbindelse A og vil åbne området for lette trafikanter i en ny retning. Det vil betyde, at der kommer flere lette trafikanter på Ruten.

## STIFORBINDELSE I

### **Opgradering af eksisterende forbindelse mellem**

### **Tingbjerg og Mørkhøj**

En opgraderet forbindelse vil forbedre adgangen mellem Tingbjerg og Mørkhøj og skabe bedre indgangsvej til byområdet. Forbindelsen kan samtidigt skabe nyt knudepunkt, især sammen med stiforbindelse G. En opgradering af forbindelsen kan være med til at give flere lette trafikanter på Bystævnet og Langhusvej.

## STIFORBINDELSE J

### **Ny forbindelse mellem Terrasserne og Hillerød motorvejen mod øst**

Forbindelsen vil skabe bedre adgang til supercykelstien Farumruten mod København. Hvis der skal være adgang i begge retninger af supercykelstien, skal der etableres en ny stibro over Hillerød motorvejen. Dette skønnes dog ikke at være økonomisk realiserbart.

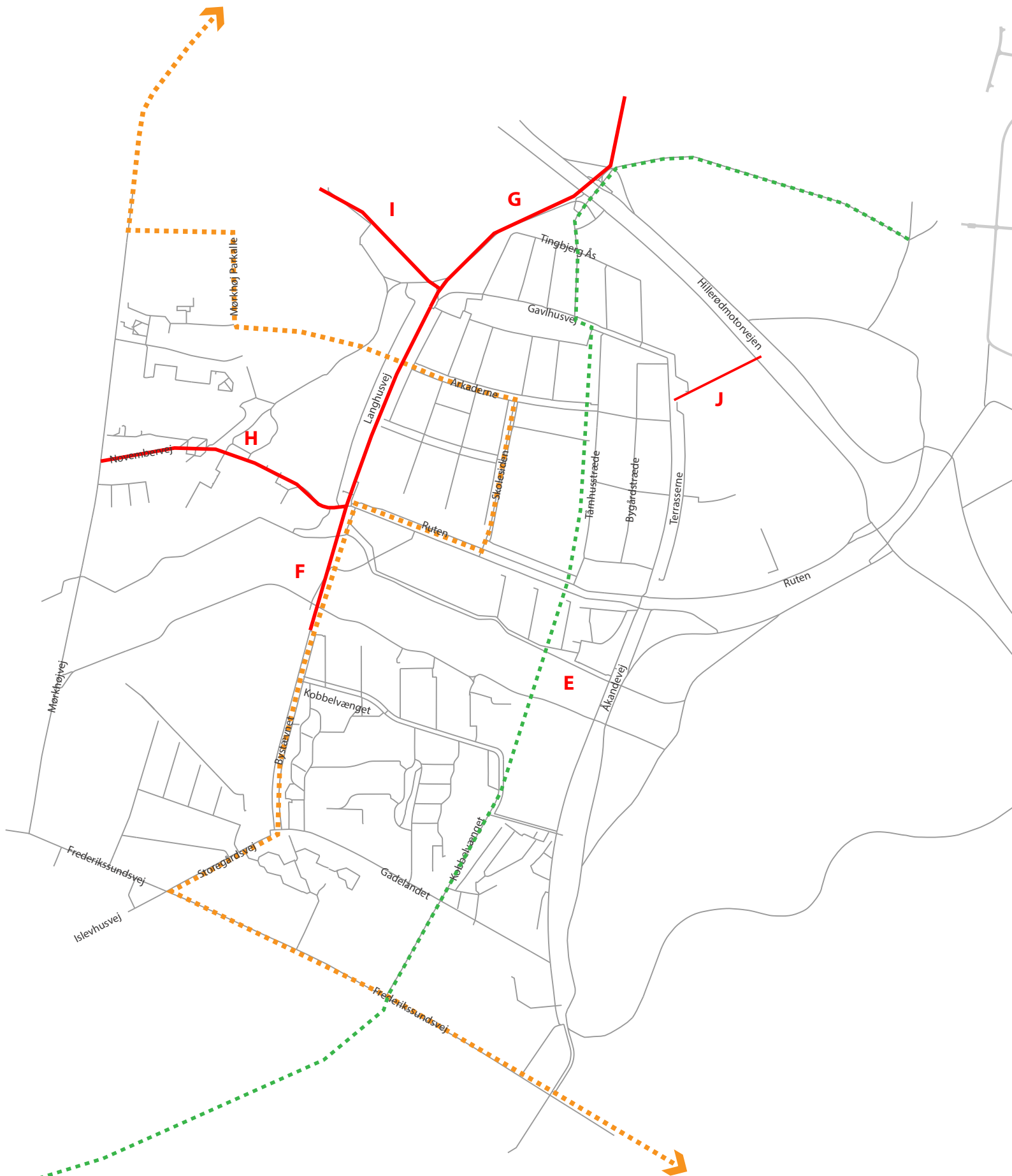
Ud over ovennævnte stiforbindelser anbefales det, at opgradere den eksisterende sti, der løber på selve Vestvolden. Denne vil dog hovedsageligt have rekreativ karakter.

## HANDLINGSANVISNINGER

**Nye trafikforbindelser, etablering af letbane og ændring af linjeføring for øvrig kollektiv trafik er nødvendig for byudviklingen.**

- **Vejforbindelse A med forlængelse af Ruten mod Gladsaxe/Mørkhøj og vejforbindelse B over Vestvolden vurderes at være de vigtigste vejforbindelser. De bør suppleres med vejforbindelse C (nye nordvendte ramper på Hillerød motorvejen) og vejforbindelse D (forlængelse af Kobbelvænget mod Åkandevej).**
- **Vejforbindelser på Bystævnet, over Vestvolden og Ruten skal forberedes til fremtidig betjening af letbane, biltrafik og bløde trafikanter.**
- **Stiforbindelser i prioriteret rækkefølge: Stiforbindelse E Husumforbindelsen i lige linje fra EnergiCenter Voldparken til Tingbjerg Skole og videre mod nord i Tingbjerg, stiforbindelse F med opgradering af stiforbindelse mellem Tingbjerg og Husum Nord over Vestvolden, stiforbindelse G med opgradering af forbindelse mellem Vestvolden og Høje Gladsaxe langs Langhusvej, stiforbindelse H mellem Mørkhøj og Tingbjerg, stiforbindelse I med opgradering af eksisterende forbindelse mellem Tingbjerg og Mørkhøj, stiforbindelse J med ny forbindelse mellem Terrasserne og Hillerød motorvejen mod øst.**
- **Nye stiforbindelser med belægning og belysning skal etableres for at udvide brugen. Det samme gælder opgradering af de eksisterende stiforbindelser, da det vil øge antallet af lette trafikanter i og på tværs af områderne og skabe liv, tryk og social overvågning.**
- **Kollektiv trafik skal integreres i byudviklingen ved at ændre på busruterne for linje 2A og 22 og ved at etablere en letbane.**





## EKSISTERENDE STIFORBINDELSER OG FORSLAG TIL NYE STIFORBINDELSER, DER SKAL ETABLERES OG OPGRADERES

- EKSISTERENDE STIFORBINDELSER
- NYE STIFORBINDELSER
- LETBANE
- HUSUMFORBINDELSEN



## EKSEMPEL PÅ NYBYGGERI I BYSTÆVNEPARKEN

# HOVEDPRINCIP 2

## NYBYGGERI

### BOLIGUDVIKLING

**Et varieret udbud af boliger, både i forhold til ejerskab og bebyggelsesstrukturer, skal tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere til byområdet.**

Forventede effekter:

- Blandet beboersammensætning
- Styrket byliv med større relation mellem bolig, gade og byrum
- Tæt og trygt boligområde

#### NUVÆRENDE UDFORDRINGER

I den oprindelige vision for Tingbjerg skulle byområdet indeholde en bred variation af beboere i alle aldre og fra alle lag af samfundet. Dette med henblik på at sikre en socialt bæredygtig bydel med lige vilkår for alle og integration mellem forskellige samfundsgrupper. Ud af Tingbjerg og Husum Nords i alt 5.400 boliger er 71 % almene boliger og kun 6 % er privatejede. I Tingbjerg er næsten 100 % af boligerne almene med undtagelse af bl.a. kollegiet på Terrasserne, som er en selvejende institution. Boligerne er primært etageejendomme med ensartede lejligheder. Der er enkelte rækkehuse i byområdet og en del renoverede lejligheder med egen have. Boligstørrelserne varierer med en stor andel (50 %) lejligheder mellem 80 m<sup>2</sup> og 100 m<sup>2</sup>, ganske få lejligheder er over 100 m<sup>2</sup>. Trods en variation i boligstørrelser er det vanskeligt med det eksisterende boligudbud at tiltrække eller fastholde ressourcestærke beboere til byområdet. Der skal derfor skabes en større variation i byområdets udbud af både ejerskab og boligtyper for at tiltrække og fastholde beboere i byområdet.

#### TÆTHED

En øget tæthed i Tingbjerg-Husum skal forstærke graden af social interaktion i byens liv og tilføre andre ejerformer og boligtyper. En tættere bystruktur vil skabe flere daglige sociale møder, der øger følelsen af tryghed og tilhørsforhold. Byudviklingsstrategien anviser ikke en vurdering af kritisk masse, men angiver en fortætning i bystrukturen, der kan støtte dagligdagens liv på centrale steder i byområdet. Funktioner og institutioner, som dagliglivet er organiseret omkring, skal koncentrereres, så der skabes en sammenhæng mellem bolig, indkøb, skole, institutioner, kultur, sport og rekreation.

#### BEBYGGELSESTRUKTUR

Et bevidst valg af bebyggelsesstrukturer er afgørende i et udsat område, da strukturen indebærer en række rumlige principper. I udsatte områder er det vigtigt at arbejde med en høj grad af klarhed i bebyggelsesstrukturen, så der defineres ejerskab, funktion og status. Nybyggeri skal derfor etableres i en kombination af:

- Rækkehuse; fordi denne struktur indeholder private rum. Det intime rum mellem rækkehusene skaber halvprivate rum, hvor nære naboskaber kan opstå.
- Karrébebyggelse; fordi denne struktur markerer en offentlig zone uden for karreen og en halvprivat zone inde i karreen. I karrébebyggelsen kan der opstå nære nabofællesskaber tæt ved opgangene og større karréfællesskaber i gårdrummene.
- Punkthuse; fordi denne struktur indeholder private rum orienteret mod udsigten. Beboernes udearealer er private terrasser og halvprivate zoner på bebyggelsens tagareal, hvor der kan opstå nære nabofællesskaber. Udearealet på terrænen er fælles for alle, men skal forbeholdes funktioner til de nære beboere. Punkthuse anbefales kun i randområder i nær kontakt til naturen.

#### MARKEDET FOR UDVIKLING AF PRIVATFINANSIEREDE BOLIGER

Da der kun er få ejerboliger i Tingbjerg og Husum Nord, er vurderingen af markedet baseret på udbud og efterspørgsel i de omkringliggende områder. Det mest attraktive delområde i Brønshøj-Husum er parcelhusområdet mellem Brønshøj Torv og Utterslev Mose. Her kombineres nærhed til naturen med cykelafstand til København. Jo længere man bevæger sig væk fra området omkring Brønshøj Torv, jo lavere bliver priserne. Når ressourcestærke mennesker flytter til området, er en af de væsentligste årsager netop de grønne arealer og rekreative områder ved Utterslev Mose, Gyngemosen og Vestvolden. Uden for Tingbjerg og Husum Nord efterspørges attraktivt beliggende ejerlejligheder med elevator og stor altan, men tættere på bydelen efterspørges en blanding af større og mindre lejligheder. En del af de mindre lejligheder bliver i dag købt som forældre køb.

For at vurdere markedet er der lavet investeringsbudgetter set fra projektudviklers/investors synspunkt for opførelse af ejer- og lejerboliger i Tingbjerg-Husum.

Investeringsbudgetterne viser, at det vil være muligt umiddelbart at opføre privatfinansierede ejerboliger i Bystævneparken. På de grønne arealer øst for Åkandevej og syd for Ruten vurderes det muligt at udvikle privatfinansierede boliger, når de nye trafikforbindelser er etablerede. Nye ejerboliger vil primært rette sig mod unge børnefamilier og singleforældre samt ældre ægtepar, som flytter fra deres villa i nærområdet.



## POTENTIALT FOR NYBYGGERI

- OPLAGTE PLACERINGER TIL PRIVAT NYBYGGERI
- NYBYGGERI PÅ EKSISTERENDE BEBYGGET AREAL = **146 500 M<sup>2</sup>**
- NYBYGGERI I DE GRØNNE RANDOMRÅDER = **33 200 M<sup>2</sup>**
- NYBYGGERI MELLEML EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INFILL = **61 500 M<sup>2</sup>**

**TOTAL M<sup>2</sup> = 241 200 M<sup>2</sup>**  
**ANTAL BOLIGER = 2400**

Det vurderes p.t. ikke at være muligt at udvikle privatfinansierede boliger i Tingbjerg, idet prisniveauet ikke vurderes at være højt nok pga. områdets nuværende imageproblemer.

På længere sigt når områdets image er løftet som følge af byudviklingsstrategiens tiltag, vurderes det, at der vil være mulighed for udvikling af private boliger med udsigt til de grønne områder i Rutens vestligste og østligste del samt på Langhusvej og Terrasserne. Indtil det bliver muligt at fortætte med privatejede boliger på markedsvilkår, kan der arbejdes med alternative ejer- og finansieringsformer.

### **STRATEGI FOR NYBYGGERI PÅ MARKEDSVILKÅR**

En langsigtet strategi for udvikling af Tingbjerg-Husum vurderes, ud over en generel forbedring af områdets image, at fordre kvaliteter, der giver mærkbare værdistigninger og dermed styrker grundlaget for at tiltrække private investeringer i boligbyggeri. En undersøgelse af gevinster ved investeringer i byliv og bykvalitet baseret på ejendomshandler i bl.a. Storkøbenhavn viser, at en lang række faktorer kan påvirke priserne på ejerboliger positivt, herunder nærhed til grønne områder, vand og skinebåret infrastruktur. Undersøgelsen viser, at værdien af et hus stiger med op til 10 % i gennemsnit for hver ekstra 10 hektar park eller bynært naturareal, der findes inden for 500 m gåafstand og med op til 2 % for hver 10 hektar inden for 1.000 meters gåafstand.

Nærhed til kysten øger en boligs værdi med 15-30 % for dem, der ligger tættest på kysten. Ved Tingbjerg-Husum er der ikke tale om nærhed til kyst, men derimod til søerne ved Utterslev Mose, som formodes at have en lignende effekt. Der er taget højde for dette i investeringsbudgettet.

Nærhed til stationer (i dette tilfælde stoppesteder for en kommende letbane) kan forøge en boligs værdi med op mod 4-8 % for de boliger, der ligger tættest på stationen, og effekten er nul omkring 1.500 meter fra stationen.

Det er en udfordring på kort sigt at skabe planlægningsmæssige vilkår, der gør det attraktivt at investere i nye boliger i området. Men en langsigtet strategi for nybyggeri i Tingbjerg-Husum kan baseres på de mulige værdistigninger, der opnås ved:

- At skabe et imageløft gennem realisering af byudviklingsstrategiens øvrige initiativer, der gør det mere attraktivt at bosætte sig i Tingbjerg-Husum. Vurderingen er her, at områdets aktuelle status og kvaliteter er bedre end områdets image.
- At skabe planlægningsmæssige muligheder for at etablere boliger med meget høj herlighedsværdi ved at åbne for nybyggeri i nær tilknytning til og med udsigt til de grønne og blå områder omkring Tingbjerg-Husum.

- At etablere en letbane med stop i Tingbjerg-Husum samt andre lokale infrastrukturanlæg, der nedbringer rejsetiden mellem Tingbjerg-Husum og andre dele af København og samtidig skaber bedre sammenhæng mellem Tingbjerg-Husum og naboområderne.

Nye boliger skal udvikles ud fra følgende fortætningsstrategier og overordnede handlingsanvisninger:

### **NYBYGGERI PÅ EKSISTERENDE BEBYGGET AREAL**

Nybyggeri på eksisterende bebygget areal giver mening, hvor der er omfattende nedrivnings- eller renoveringsbehov, og hvor der er ringe eller utidssvarende udnyttelse af mulighederne. Langs Ruten, langs Bystævnet og i Bystævneparken er der oplagte fortætningsmuligheder, som vil bidrage til at skabe tryghed og koncentrere byliv omkring de to hovedstrøg.

Bebyggelsen langs Langhusvej giver ringe udnyttelse af den landskabelige beliggenhed mod Gynge-mosen og anbefales nedrevet eller omdannet til række-huse i to etager. En fortætning på denne grund med etablering af strategiske åbninger mod landskabet vil forbedre kontakten fra Tingbjerg til Gynge-mosen. Kollegiebebyggelsen på Terrasserne kan udbygges mod gaden i respekt for den aktuelle omfattende renovering for at skabe en mere åben og bylivsintegreret facade og inddrage det brede gaderum til aktivitets- og opholdsrum.

### **NYBYGGERI I DE GRØNNE RANDOMRÅDER**

Der er potentiale for nybyggeri i de grønne randområder langs den østlige del af Ruten syd for Tingbjerg Idrætsanlæg, syd for Ruten mod Vestvolden, langs den vestlige del af Ruten ved Utterslev Huse syd for Gynge-mosen og nord for EnergiCenter Voldparken. Det vurderes, at den rette bebyggelse på disse placeringer kan bidrage til at skabe liv og tryghed på Ruten såvel som i de grønne områder omkring Ruten. Særligt Bystævneparken og Åkandevvej er attraktive til privat boligudvikling grundet nærheden til naturen. Fælles for disse beliggenheder er, at de potentielt kan fungere som katalysatorer for private investeringer i byområdet i kraft af de fine placeringer langs naturområderne omkring Tingbjerg-Husum.

Fortætning fra Tingbjerg mod syd ligger direkte i forlængelse af den eksisterende bystruktur, men konflikter med beskyttelseslinjen. For alle nye bebyggelser i de grønne områder gælder det, at mulighederne skal afklares med fredningsmyndighederne.

## **NYBYGGERI MELLEM EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INFILL**

Ny bebyggelse i form af infill i den eksisterende bebyggelse i Tingbjerg kan etableres som karréstruktur langs Gavlhusvej, Arkaderne, Hækkevold, Helleborg, Midtfløjene og ved Bygården. Samme fortætningsstrategi skal gælde for Voldparken. Det vurderes, at denne fortætning kan have tryghedsskabende virkning langs flere af byområdets boliggader som et effektivt bidrag til den naturlige og positive overvågning. Herudover har en kompletterende bebyggelse gode muligheder for at tilføje nye boligtyper som f.eks. rækkehuse i tre etager eller tagboliger til byområdet. Fortætning mellem eksisterende bebyggelse skal opføres i respekt for eksisterende byggestil og kvalitet for at styrke den bygningsmæssige identitet og introducere en moderne livsstil i den klassiske by.

## **OMDANNELSE AF EKSISTERENDE BOLIGER**

En omdannelse af eksisterende boliger ved eksempelvis lejlighedssammenlægning vil øge attraktionsværdien. Vertikal sammenlægning kan lægge tre lejligheder sammen til en rækkehuslignende beboelse med adgang til privat have. Horisontal sammenlægning kan lægge to lejligheder sammen på øverste etage til en stor tagbolig med adgang til privat terrasse.

## **HANDLINGSANVISNINGER**

**Boligudviklingen skal etableres med en kombination af private investeringer og andre alternative ejer- og finansieringsformer.**

- **Der skal arbejdes målrettet på et markant imageløft på grundlag af byudviklingsstrategiens optimeringspotentialer.**
- **Der skal etableres nybyggeri i nær tilknytning til de grønne og blå områder omkring Tingbjerg-Husum.**
- **Nybyggeri langs Ruten og Bystævnet skal styrke bylivet og trygheden. Anvisninger konkretiseres i helhedsplanerne.**
- **Nybyggeri langs Gavlhusvej, Arkaderne, Hækkevold, Helleborg, Midtfløjene, Ved Bygården, Terrasserne, Åkandevej, Langhusvej og i Voldparken skal skabe en tæt boligby med nære nabofællesskaber.**
- **Nybyggeri omkring EnergiCenter Voldparken skal integrere området bedre i byområdet.**
- **Der skal etableres kompletterende bebyggelsesstrukturer i form af rækkehuse, karrébebyggelse, punkthuse m.m. for at appellere til en bredere målgruppe.**

# HOVEDPRINCIP 2

## NYBYGGERI

### ERHVERVSUDVIKLING

**Erhvervsudvikling i form af detailhandel og øvrige erhverv skal medvirke til at skabe byliv, kundeunderlag og medarbejdere i byområdets virksomheder. På kort sigt skal detailhandelen styrkes, og på længere sigt skal tiltag gøre det muligt at udvikle andre former for erhverv i området.**

Forventede effekter:

- Flere udadvendte funktioner på centrale steder i byområdet
- Forbedret image

#### NUVÆRENDE UDFORDRINGER

Tingbjerg-Husums centrale beliggenhed i Storkøbenhavn med ca. 8 km til Rådhuspladsen, nærheden til Hillerød motorvejen, den naturskønne beliggenhed og områdets arkitektoniske kvaliteter er alle forhold, der styrker potentialerne for at tiltrække butikker og andre erhvervsaktiviteter. Der er dog en række forhold, der udfordrer erhvervsudviklingen i Tingbjerg-Husum, herunder:

- Den dårlige tilgængelighed til området.
- Byområdets belastede ry som udsat område med kriminalitet og utryghed.
- Konkurrence fra omkringliggende områder, både i forhold til detailhandel og øvrige erhverv.

#### NUVÆRENDE DETAILHANDEL

Detailhandelen er i dag koncentreret i to butiksområder på Ruten, der har status af bydelscentre, og langs Frederikssundsvej, der har status af bymidte. I Tingbjerg på Rutens Store Torv er der i alt 11 butikslokaler, hvoraf fem står tomme. Der er et supermarked (Eurospar), en discountbutik (Aldi), en kiosk og et malerfirma/farvehandel. I de sidste to lokaler er der hhv. områdesekretariat og bibliotek.

På Rutens Lille Torv er der 11 butikslokaler, hvoraf to står tomme. Der er en kiosk/købmand, grønthandler, slagter, genbrugsbutik, pizzeria, frisør, køreskole, selskabslokaler og en kvindeklub. Begge områder fremstår meget nedslidte og uattraktive med lukkede facader ud til torvene.

Det eksisterende supermarked og discountbutikken på Store Torv har, ifølge en tidligere gennemført erhvervsanalyse, en tilfredsstillende omsætning, hvormod hovedparten af de øvrige butikker har meget svært ved at klare sig. Dette skyldes dels generelt svære forhold for detailhandelen, dels at en vurdering af handelsbalancen viser, at en stor del af beboernes købekraft lægges uden for Tingbjerg-Husum.

Desuden tiltrækker området ikke kunder udefra i noget nævneværdigt omfang bl.a. på grund af den dårlige tilgængelighed.

I Husum Nord er der i dag en købmand/kiosk på Købelvænget. På Frederikssundsvej er der et stort udvalg af både dagligvare- og udvalgsvarerbutikker, herunder flere discountbutikker samt et Føtex-varehus.

Ifølge Københavns Kommunes seneste detailhandelsundersøgelse dækkende Brønshøj-Husum er omsætningen af dagligvarer steget med 2 % i perioden 2007-2013, mens omsætningen af udvalgsvarer er faldet med 21 %.

#### MARKEDET FOR UDVIKLING AF DETAILHANDELEN

Med den negative handelsbalance vil der være potentiale for at udvikle dagligvarehandelen i Tingbjerg. En business case for opførelsen af en ny dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> viser, at et sådant projekt vil kunne opnå en positiv forrentning. Dette stemmer overens med, at der p.t. er realitetsforhandlinger med en investor om omdannelse af Lille Torv med nybyggeri, der skal indeholde supermarked/discountbutik samt enkelte andre butikker. Herudover vurderes det, at der på kort sigt kan nybygges endnu et supermarked/discountbutik i Rutens vestligste del. Gennemførelsen af byudviklingsstrategien øvrige initiativer med nye trafikforbindelser og opgradering af byrum og byliv på Ruten vil give bedre betingelser for detailhandel på Ruten, og det vurderes derfor, at der vil være mulighed for at etablere yderligere et mindre antal butikker. Herudover vil der være mulighed for at etablere andre funktioner som fitnesscenter samt pizzeria eller anden take away.

Det vurderes derimod ikke at være realistisk at etablere udvalgsvarerbutikker i Tingbjerg – hverken på kort eller længere sigt. Investeringsbudgettet for denne business case viser, at en investor vil få en negativ forrentning ved at opføre nybyggeri til udvalgsvarer, selv hvis der ikke skal betales for byggeretten.

Ideelt set bør alle butikker på Ruten samles på samme sted, da en stor koncentration af butikker skaber de bedste betingelser for den enkelte butik. Der vil dog med det projekt, der er under udvikling på Lille Torv, ikke være plads til mere end ét supermarked. Det foreslås derfor, at et nyt supermarked i Rutens vestlige del bliver etableret i relation til det kommende nybyggeri på Ruten, hvilket vil være attraktivt for kommende beboere, ansatte og besøgende.

Der vil muligvis være markedsfølsomt potentiale for også at opføre et supermarked/discountbutik i Husum Nord. Dette kan dog ikke anbefales, da det vil trække kunder fra butikkerne på Ruten og på Frederikssundsvej.

Byudviklingsstrategien vil ikke få nævneværdig effekt på udviklingen af detailhandelen på Frederikssundsvej ud over den forøgede udveksling af kunder mellem Tingbjerg og Husum Nord samt den eventuelle købekraftforbedring, som gennemførelsen af den samlede byudviklingsstrategi vil medføre på langt sigt. En yderligere udvikling af detailhandelen på den del af Frederikssundsvej, der støder op til udviklingsområdet, med både flere dagligvare- og udvalgsvarer-butikker, vil kunne få positiv betydning for den samlede attraktivitet i Tingbjerg og Husum Nord som bolig-område.

#### **NUVÆRENDE ØVRIGE ERHVERV**

Ud over butikkerne på Ruten er der ikke nogle udadvendte erhvervsaktiviteter i Tingbjerg. Der er i den øvrige del af Tingbjerg og Husum Nord nogle erhvervs- og butikslokaler, der alle står tomme.

En stor del af området mellem Åkandevej, Gadelandet og Frederikssundsvej er i kommuneplanrammerne udlagt til industri og blandet erhverv. Her er lokaliseret enkelte store virksomheder (Radiometer der producerer medicinsk måleudstyr og Altikon der bl.a. producerer kontormøbler) samt en række andre virksomheder, bl.a. et autoværksted og et flyttefirma.

#### **MARKEDET FOR UDVIKLING AF BYINTEGRERBARE VIRKSOMHEDER**

Der er i Storkøbenhavn mere end 1 mio. m<sup>2</sup> ledige kontorer, og der er stor konkurrence fra områderne omkring Tingbjerg og Husum Nord i forhold til at tiltrække kontor-, service- og håndværkervirksomheder, ikke mindst fra de nye byudviklingsområder langs den kommende Ring 3-letbane og specielt i Gladsaxe.

Der er lavet et investeringsbudget for opførelse af nybyggeri til kontor, der viser, at det i dagens marked ikke vil være rentabelt for private investorer at opføre nybyggeri til kontorformål. På den korte bane skal der arbejdes på at aktivere de tomme erhvervs- og butikslokaler i Tingbjerg og Husum Nord, eventuelt ved at tiltrække iværksættere ved at tilbyde en meget billig husleje eller omdanne til andre formål.

I Husum Nord vil det ikke være hensigtsmæssigt at etablere yderligere erhverv ud over det, der er lokaliseret mellem Gadelandet og Frederikssundsvej. I forslag til Kommuneplan 2015 arbejdes der dog med forslag til at omdanne dele af dette område fra blandet erhverv til boliger og serviceerhverv. Det vil bidrage til at løfte detailhandelen på denne del af Frederikssundsvej og Gadelandet.

#### **HANDLINGSANVISNINGER**

- **Gennemføre aftale med privat investor om at udvikle Lille Torv med nyt byggeri til supermarked og andre butikker.**
- **Muliggøre udvikling af yderligere butikker i tilknytning til Lille Torv.**
- **Etablere supermarked/discountbutik og evt. fitnesscenter i relation til kommende nybyggeri på Ruten vestlige del.**
- **Arbejde på at aktivere ledige erhvervs- og butikslokaler til iværksættere gennem billig husleje eller omdanne til andre formål.**
- **Arbejde på at forbedre markedsforholdene, så det på længere sigt bliver muligt at tiltrække byintegrerbare erhverv.**





**EKSEMPEL PÅ NYE BYDANNELSER PÅ RUTEN**

# HOVEDPRINCIP 3

## NYE BYDANNELSER

### BYRUM

#### **Der skal investeres i nye bydannelser på Ruten og Bystævnet for en målrettet ændring af områdets image og selvforståelse.**

Forventede effekter:

- Integreerede byrum, hvor trafik og bynært boligliv skaber et styrket byliv med flere udadvendte funktioner
- Åbent og trygt boligområde
- Øget interesse fra private aktører

#### **NUVÆRENDE UDFORDRINGER**

Tingbjerg er et klassisk byideal med et gridbaseret gadenet. Ruten er centralt placeret i byområdet som Tingbjergs bygade og samler byfunktioner som skole og butikker. Det er en bred og funktionsopdelt butiksgade, hvor promenaden er adskilt fra trafik, og boliger mod syd er adskilt fra butikkerne på nordsiden. Den konsekvente funktionsadskillelse og store spredning af bylivsfunktioner og butikker minimerer synergien mellem bolig og byliv. Terrasserne, Gavlhusvej og Langhusvej er Tingbjergs fordelingsveje med brede vejprofiler, der minimerer kontakt mellem bolig og gaderum. De lokale bolig-gader har en mere differentieret byrumskarakter med en varieret henvendelse til boliger og fællesarealer. Gaderne har god størrelse og profil, men mangler generelt kontakt til boligerne og identitet.

Husum Nord karakteriseres af et modernistisk byideal med et landskabeligt gadenet. Frederikssundsvej er et velfungerende centralt butiksstrøg med et varieret udbud af butikker og erhverv. Bystævnet, Storegårdsvej, Gadelandet og Åkandevej er indfaldsveje med brede vejprofiler og minimal relation til den omkringliggende bebyggelse. Særligt på Gadelandet er der ringe overblik og kontakt mellem gadens nord- og sydside. Lokale bolig-gader forbinder en modernistisk stokbebyggelse i Voldparkens åbne landskab, hvor der er langt fra bolig til gaderum og udearealer uden klart ejerskab.

Begge byområders brede vejprofiler og minimale kontakt mellem bolig og gade skaber tryghedsmæssige problemer, hvor gader fremstår tomme og mørke og derfor opleves utrygge.

#### **UDVIKLING AF ET NYT CENTRALT KRYDS**

Med de to nye trafikforbindelser fra Ruten til Mørkhøjvej og mellem Ruten og Bystævnet (med letbaneforbindelsen på sigt) over Vestvolden, skabes et radikalt nyt potentiale for et markant løft af Ruten og Bystævnet. Der opstår et nyt, centralt kryds på Vestvolden, hvor de to nye byrum forbindes.

Ved at åbne byområdet bliver Ruten aktiveret som nyt adgangspunkt for både Husum Nord og Gladsaxe og får et nyt tyngdepunkt mod vest over Vestvolden. Ruten skal derfor revitaliseres som byområdets centrale bystrøg med nybyggeri og byliv, hvor boliger, skole, fritidstilbud, foreninger, butikker, sport, leg, bevægelse, trafik og landskab integreres.

Bystævnet kan med den nye forbindelse over Vestvolden og nybyggeri i Bystævneparken gentænkes som et nyt byrum med bedre kontakt til en ny og åben facade mod Bystævneparken. Bystævnet skal gøres til et trygt rum at færdes i, hvor bynært boligliv, fællesaktiviteter, trafik og landskab integreres, så der opnås direkte kontakt mellem gade, boliger og bylivsfunktioner.

#### **HANDLINGSANVISNINGER**

**Byrumsforbedringer skal medføre en stærk og klar kvarteridentitet.**

- **Byrumsforbedringer langs Ruten og Bystævnet skal tilgodese større integration af trafik, bolig og byliv, så der skabes kontakt og positiv social kontrol i byrummet. Anvisninger konkretiseres i helhedsplanerne.**
- **Byrumsforbedringer langs Gavlhusvej, Arkaderne, Hækkevold, Helleborg, Midtfløjene, Ved Bygården, Terrasserne, Langhusvej, Åkandevej, Gadelandet og Storegårdsvej skal skabe mere intime byrum med bedre kontakt mellem gade og boliger.**
- **Nye og eksisterende boliger skal henvende sig til gaden og skabe en naturlig, positiv overvågning.**
- **Der skal etableres nye adgangsforhold til boligerne i form af åbne indgangsdøre, trappeopgange og forhaver med respekt for de eksisterende facader og med henblik på at skabe lokalt ejerskab, tryghed og identitet.**
- **Nye facader skal være aktive, åbne og skabe attraktive kantzoner mellem bolig og byliv. Eksisterende facader skal omdannes efter samme principper på strategiske steder.**



## INVESTERING I BYRUMSFORBEDRINGER PÅ RUTEN, BYSTÆVNET OG I DET NYE CENTRALE KRYDS VED VESTVOLDEN

- EKSISTERENDE VEJFORBINDELSER
- BYSTÆVNET OG RUTEN
- FORSLAG TIL NYBYGGERI
- ØVRIGE GADER HVOR DER PÅ SIGT SKAL INVESTERES I BYRUMSFORBEDRINGER

# HOVEDPRINCIP 3

## NYE BYDANNELSER

### BYLIV

**Offentlige, sociale og kulturelle funktioner skal koncentrereres, så Ruten, Bystævnet og EnergiCenter Voldparken er tre centrale kraftcentre for bylivet forbundet af Vestvolden som en landskabelig attraktion.**

Forventede effekter:

- Styrket byliv på centrale steder i byområdet
- Ændring af byområdets image fra et isoleret og udsat område til et åbent område i udvikling
- Forbedret oplevet tryghed

### NUVÆRENDE OFFENTLIGE SERVICES OG AKTIVITETSTILBUD

Tingbjerg-Husum har en række offentlige services som vuggestuer, børnehaver, fritidstilbud, aktivitetscentre, plejehjem og heldagsskolen, der alle fungerer som centrale, sociale mødesteder for byområdets beboere. Derudover har beboere adgang til attraktive kommunale idrætsfaciliteter som svømmehal, motionsrum, idrætshal og Tingbjerg Idrætsanlæg, der faciliterer et aktivt og deltagende fritidsliv. Tingbjerg Heldagsskole på Ruten, Tingbjerg Forum nord for Ruten og EnergiCenter Voldparken syd for Vestvolden danner de primære fysiske rammer og kraftcentre for det nuværende aktivitets- og foreningsliv.

### NUVÆRENDE UDFORDRINGER

Trods mange service- og aktivitetstilbud er byområdet præget af utrygge, mennesketomme områder. Der er en generel uoverensstemmelse mellem det faktuelle byliv og det oplevede byliv. Den primære udfordring i Tingbjerg-Husum er, at bylivet ikke profiterer på bylivsfunktionernes placering i området. I Tingbjerg ligger funktionerne spredt og forhindrer en sammenhængende oplevelse af liv. I Husum Nord er der en omvendt situation, hvor bylivsfunktionerne er koncentreret ved EnergiCenter Voldparken i en indadvendt og isoleret bygningsstruktur, som er dårligt integreret med de infrastrukturelle forbindelser.

### RUTEN, BYSTÆVNET OG ENERGICENTER VOLDPARKEN SOM CENTRALE KNUDEPUNKTER

Ruten, Bystævnet, Vestvolden og Åkandevej skal være de primære gennemstrømningsrum, der synliggør og forbinder de offentlige aktiviteter i området.

Ruten, Bystævnet og EnergiCenter Voldparken er centrale udviklingsområder for etablering af et mere synligt byliv i Tingbjerg-Husum. Områdernes uderum skal revitaliseres gennem nye bylivsaktiviteter til uformel gadesport, leg for børn og unge samt rekreative områder til foreningsaktiviteter og ophold. Offentlige funktioner og nybyggeri ved Ruten, Bystævnet og EnergiCenter Voldparken skal skabe kontakt til gaden og

mulighed for synergi mellem boligen og aktiviteterne i gaderummet.

### NYTÆNKNING AF TINGBJERG HELDAGSKOLES ÅBNING MOD RUTEN

Tingbjerg Heldagsskole ligger på Ruten i hjertet af Tingbjerg i en lukket bygningsstruktur, som er dårligt integreret med bylivet på Ruten. Skolen har gode bevægelsesfaciliteter i form af en stor og rummelig idrætshal, svømmehal, motionsrum, forbindelse til det fremtidige kulturhus, samt adgang til udendørs gårdrum og et stort fælles sportsanlæg.

Det vurderes af Børne- og Ungdomsforvaltningen, at der er ledig kapacitet i Tingbjerg Heldagsskole. Skolen har p.t. ca. 420 elever og har kapacitet til ca. 560 elever.

Der er et stort uudnyttet potentiale i udvikling og omdannelse af Tingbjerg Heldagsskole til et udadvendt, inkluderende bydelscenter og lokalt samlingspunkt for læring, aktivitet og fritids- og foreningsliv. Med udgangspunkt i skolens profil som heldagsskole og madskole, skal der arbejdes målrettet på, at skolen bliver byområdets positive tilvalg. Nybyggeri og nye boligformer vil have en positiv effekt på denne proces. Udnyttelse af områdets idrætsfaciliteter og skolens rådighedsarealer skal kobles til fritids- og foreningsslivet med skolens forplads mod Ruten som socialt ankerpunkt. En sammentænkning af skole, fritid og byliv vil skabe mulighed for maksimal udnyttelse af faciliteterne. Udvikling af Tingbjerg kulturhus' relation til skolen skal ses som det første skridt i denne udvikling og omstilling.

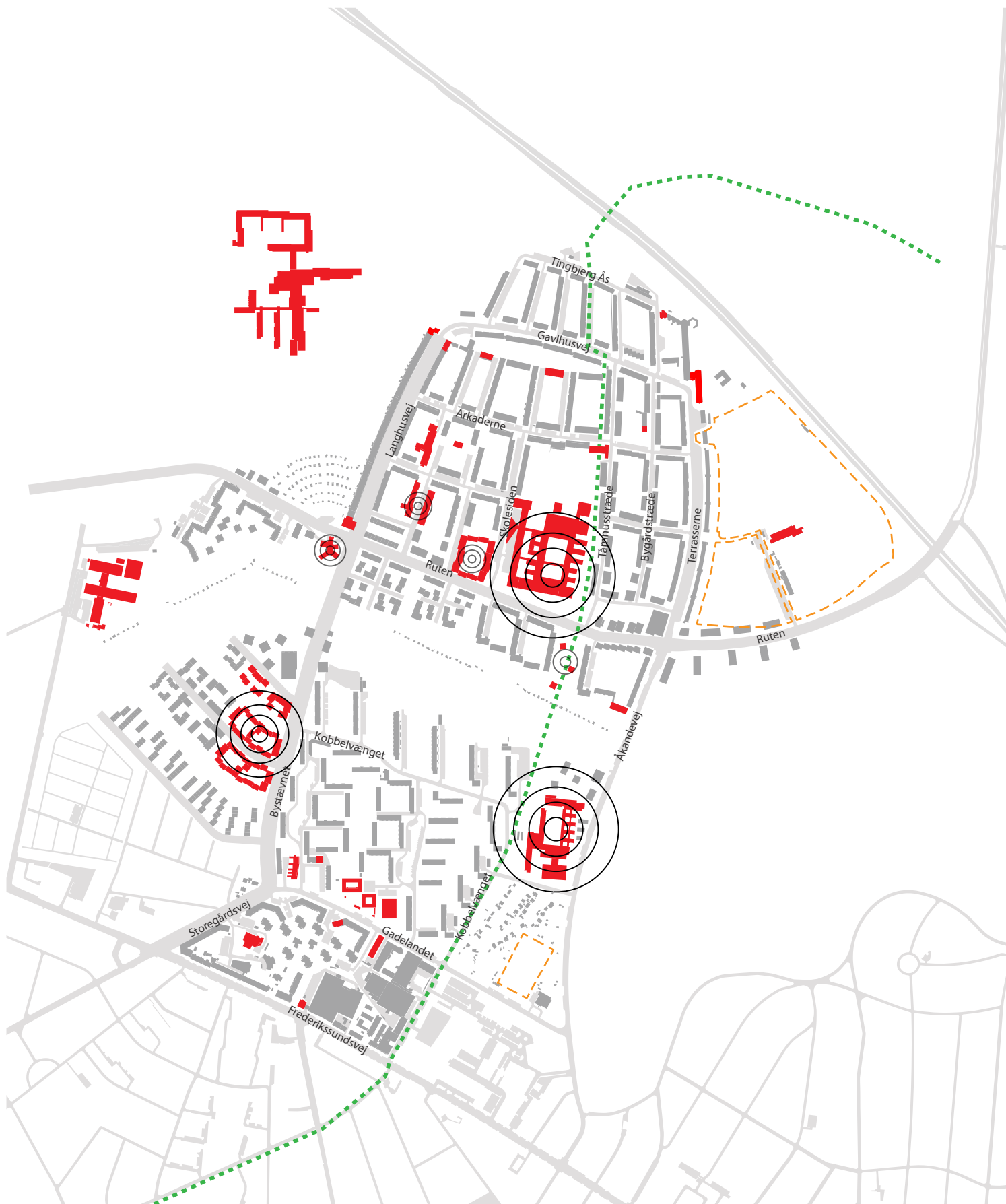
For at styrke skolens funktion som knudepunkt skal parterne i fællesskab afdække, hvilke faciliteter der kan placeres sammen med den nye åbning ud mod Ruten. Der bør indledes en dialog med relevante samarbejdspartnere om, hvad der vil give den største værdi for Tingbjergs borgere og udviklingen af Tingbjerg som et attraktivt byområde.

### KONCENTRATION AF FRITIDS AKTIVITETER

På sigt anbefales det at samle fritidsaktiviteter ved skolen mod Ruten. En sammentænkning af fritidstilbud vil samle større børn og unge omkring det byliv, der skal genereres ved skolen, Vestvolden og det nye kulturhus.

Husumforbindelsen lægges i samme område for at forbinde skole- og fritidsaktiviteter med EnergiCenter Voldparkens tilbud.

Der skal findes en alternativ placering til Socialforvaltningens netværkstilbud på Ruten, når eksisterende lokaler nedrives og omdannes.



## BYLIVSAKTIVITETER SAMLES PÅ RUTEN, BYSTÆVNET OG VED ENERGI-CENTER VOLDPARKEN FORBUNDET AF HUSUMSFORBINDELSEN

- EKSISTERENDE OG FORESLÅEDE NYE VEJFORBINDELSER
- EKSISTERENDE OG FORESLÅEDE NYE OFFENTLIGE SERVICES, BYLIVSFUNKTIONER OG FRITIDSTILBUD
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG FORESLÅEDE NYBYGGERI
- EKSISTERENDE SPORTSBANER
- EKSISTERENDE OG NYE KRAFTCENTRE FOR BYLIVET
- HUSUMSFORBINDELSEN

## SUNDHEDSTILBUD PÅ RUTEN

I 2011 blev der etableret et sundhedshus for Vanløse-Brønshøj-Husum i Vanløse. Et nyt sundhedstilbud med attraktionsværdi langs Ruten i Tingbjerg til at supplere det nuværende sundhedshus i Vanløse vil være et positivt supplement til de nuværende social- og sundhedsfaciliteter i bydelen og til stor gavn for byområdet.

Sundhedstilbuddet anbefales etableret i det kommende plejecenter på Ruten som et kommunalt serviceareal med eksempelvis omsorgstandpleje, sygeplejeklinik, fodterapi og socialrådgiverfunktion. Sundhedsklinikken skal kombineres med fleksible træningsfaciliteter både indendørs og udendørs til beboere i forskellige aldre. Den nye trafikforbindelse til Gladsaxe kan evt. skabe kundeunderlag for private praksisser og andre supplerende sundhedstiltag.

## AKTIVERING AF VESTVOLDEN MED EN NATURATTRAKTION

Vestvolden skal omdannes fra en barriere til en sammenhængende rekreativ platform for udendørs landskabsaktiviteter. En strukturel udvikling, programmering og omdannelse af Vestvoldens landskabslementer skal styrke sammenhængen mellem bylivet i Tingbjerg og Husum Nord, skabe tryghed og forbedre adgangen til de omkringliggende naturskønne områder. Vestvolden skal skabe en rekreativ forbindelse på tværs af Tingbjerg og Husum, så det aktive foreningsmiljø i EnergiCenter Voldparken, boliglivet i Bystævneparken og børn- og ungeaktiviteterne på Tingbjerg Skole forenes.

Brønshøj-Husum Lokaludvalgs idéoplæg om 'Naturbyen' skal videreudvikles og realiseres. Naturbyen skal være et naturpædagogisk tilbud og udflugtsmål for børn, unge og ældre, som søger naturoplevelser, fri-luftsaktiviteter og kulturhistoriske vandringer. Konkret indeholder ideen etableringen af et naturcenter, som kan blive en fælles attraktion for beboere og besøgende udefra. En direkte relation til landskabet er vigtig for naturbyens potentiale som platform for naturoplevelser og landskabsformidling. Projektet skal videreudvikles, og naturbyen anbefales placeret i landskabet på Vestvolden mellem Ruten og Bystævnet frem for ved EnergiCenter Voldparken, som det oprindeligt er foreslået. Naturbyen vil aktivere Vestvolden og gøre Vestvolden tilgængelig som en synlig destination for både lokale og gæster.

Øget landskabsaktivitet på Vestvolden vest for Ruten vil skabe et levende byrum mellem Bystævneparkens grønne boligområde og de nye, urbane aktiviteterne langs Bystævnet og Ruten.

## HANDLINGSANVISNINGER

**Koncentration af bylivsfunktioner langs centrale strøg skal synliggøre bylivet og styrke kontakten mellem livet i bygningerne og livet i byrummet.**

- **Offentlige services, aktivitets- og foreningstilbud anbefales koncentreret ved Ruten, Bystævnet og EnergiCenter Voldparken og forbindes med infrastruktur i form af stier eller veje. Ved koncentration skabes der tre centrale kraftcentre for bylivet.**
- **Tingbjerg Heldagsskole, Tingbjerg Forum og EnergiCenter Voldparken skal integreres i området ved bedre forbindelser og ankomstforhold.**
- **Området omkring EnergiCenter Voldparken skal åbnes op med større visuel og fysisk kontakt til Vestvolden og Tingbjerg i nord, Husum i vest, Åkandevej og Utterslev Mose i øst.**
- **Der skal investeres i nytænkning af Tingbjerg Heldagsskoles fysiske rammer.**
- **Fritidstilbuddene for større børn og unge i Tingbjerg anbefales sammentænkt på Ruten og Vestvolden i direkte relation til skolen og EnergiCenter Voldparken.**
- **Der skal etableres et sundhedstilbud på Ruten.**
- **Det anbefales at etablere en naturattraktion på Vestvolden med en strategisk placering ved det nye, centrale kryds.**

## NYE LANDSKABSRUM

**Landskabet skal øge beliggenhedsværdien og være løftestang for byudviklingen gennem nye naturtilbud og bedre integration af by og landskab.**

Forventede effekter:

- Kvarterdannelser og nabofællesskaber, der styrker byområdets identitet og image
- Nye grønne attraktioner, der øger interessen fra private investorer

### NUVÆRENDE UDFORDRINGER

Tingbjerg-Husum er smukt landskabeligt placeret mod Utterslev Mose og Tingbjerg Idrætspark i øst, mod Gyngemosen i vest og mod Vestvoldens fæstningskanal. Landskabet er en attraktion for beboerne og gæster i området, men det isolerer Tingbjerg-Husum infrastrukturelt og mentalt fra udviklingen i de omkringliggende områder og behøver generelt et kvalitetsløft.

### NUVÆRENDE NÆRE LANDSKABER

Der er etableret landskabelige træk i boligkvarterene i Tingbjerg i form af indre haverum med varieret indhold i delvist lukkede boliggårde. I alle haverum findes leg til småbørn samt opholdsarealer. Akti-viteter for større børn er fordelt, så aktiviteterne er unikke i hvert haverum.

I Husum Nord har haverummene mere karakter af modernistiske græsarealer uden direkte tilknytning til boligerne. De store græsplæner mellem boligerne giver hele bebyggelsen en smuk og landskabelig karakter, men de er ensartede og svære at indtage og bruge for beboerne.

### NYE LANDSKABSZONER

Nye landskabszoner skal skabe variation mellem private og halvprivate udendørsrum, da det skaber tryk og fredelig sameksistens, som er vigtige i udsatte byområder. Private og halvprivate udearealer til nære nabofællesskaber skal ligeledes styrke byområdets identitet. Udearealer til større fællesskaber skal styrke oplevelsen af at høre til et kvarter.

### HANDLINGSANVISNINGER

#### BOLIGNÆRE LANDSKABER SKAL GIVE IDENTITET

Der skal være større integration mellem de ydre landskaber i moserne, Vestvolden og de indre, nære landskaber ved boligerne. Alle udearealer skal have klar identitet og defineret ejerskab. Landskabet skal zoneinddeles i:

- **Private og halvprivate haver**, fordi det giver et klart defineret ejerskab og mulighed for at skabe en individuel identitet i tilknytning til boligen. Brugen af de halvprivate udearealer vil give mulighed for nære nabofællesskaber. Der skal skabes adgang fra boliger i stueetager til private og halvprivate haver.
- **Større fælles haver og parkrum** i klart afgrænsede områder, fordi beboerne her vil føle et ansvarligt medejerskab til området. Ensartede græsplæner

skal udvikles til fælles haver, der giver karakter til kvarteret og boliglivet med lokal regnvandshåndtering, nyttehaver, legefaciliteter m.m.

- **Landskab, som alle er velkomne i**, fordi det øger brugsværdien for besøgende. Dette landskab defineres som naturområder med opholdsmuligheder, belysning og stisystemer, så utryghed undgås.
- **Sportsarealer, som alle er velkomne i**, fordi det øger brugsværdien for besøgende.

### KONTAKTEN TIL LANDSKABET SKAL STYRKES

Der skal være visuel og fysisk kontakt fra bebyggelserne i Tingbjerg-Husum til det omkringliggende landskab.

- **Boligbebyggelse og landskab skal flettes bedre sammen ved at fjerne barrierer ved nedrivning som en del af nybyggeri i randområderne. Der skal etableres korridorer mellem det indre og det ydre landskab på strategiske steder. Der skal skabes landskabelige åbninger i randbebyggelsen langs Langshusvej mod Gyngemosen i vest, langs Ruten mod Vestvolden i syd og langs Terrasserne mod sportslandskabet i øst.**
- **Landskabets kvaliteter i Utterslev Mose, Gyngemosen og Vestvolden skal trækkes ind på gaderne og de lokale pladser på Ruten, på Bystævnet og i Bystævneparken. Der skal være en tydelig karakter af at bo i en landskabelig funderet grøn boligby, der skiller sig positivt ud fra andre bydele.**

### VESTVOLDEN SKAL VÆRE EN ATTRAKTION

Vestvolden kan potentielt spille en både regional og lokal rolle i Tingbjerg-Husums fremtidige identitet i kraft af de historiske, landskabelige og beliggenhedsmæssige værdier. Vestvolden ligger som et stort, uudnyttet landskab med en strategisk vigtig placering mellem Tingbjerg og Husum Nord.

- **Vestvolden skal tyndes ud og åbnes op gennem et massivt landskabeligt kvalitetsløft.**
- **Vestvolden skal integreres med bebyggelsen og dermed skabe fysisk, visuel og mental sammenhæng mellem de to byområder.**
- **Vestvolden skal udvikles som en regional destination gennem en temasat udvikling omkring historien, leg, bevægelse, dyrkning af mad og lignende. Ideen om Naturbyen bør indtænkes i dette. Der skal iværksættes et udviklingsprojekt om Vestvolden med baggrund i nærværende byudviklingsstrategi og arbejdet med en ny pleje- og anlægsplan for Vestvolden.**



## LANDSKABSRUM VARIERES FOR AT SKABE IDENTITET OG EJERSKAB

- PRIVATE OG HALVPRIVATE HAVER, DER SKABER NÆRE NABOFÆLLESSKABER
- OFFENTLIGE FÆLLES HAVER OG PARKRUM, DER SKABER KVARTERIDENTITET
- OFFENTLIGE NATUROMRÅDER, SOM ALLE ER VELKOMNE I
- SPORTSAREALER, SOM ALLE ER VELKOMNE I



# TRYGHED

**Utrygheden i Tingbjerg-Husum er en af de væsentligste årsager til områdets dårlige ry. Som supplement til de fire hovedprincipper skal der arbejdes systematisk for at øge trygheden gennem byplanlægningen.**

Forventede effekter:

- Styrket naturlig og positiv overvågning
- Styrket byliv og oplevet tryghed
- Et mere åbent og attraktivt boligområde

## OPLEVET TRYGHED OG FAKTISK SIKKERHED

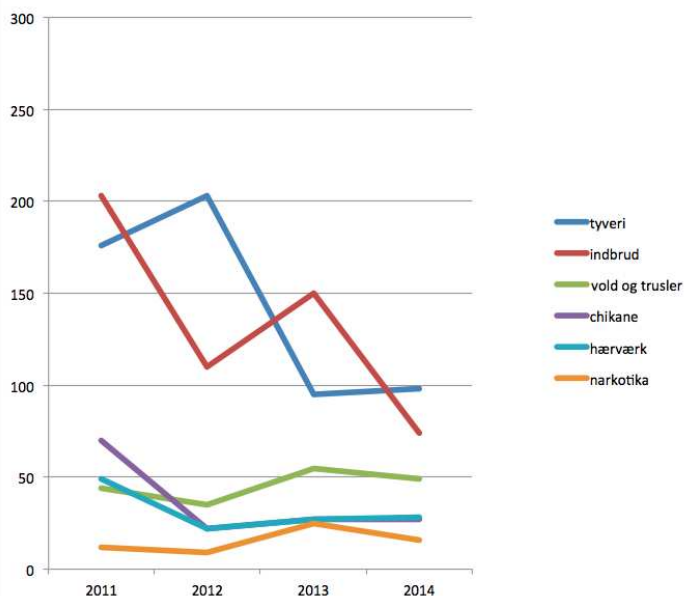
Sikkerhed i forhold til reelle kriminelle hændelser og oplevet tryghed er forskellige fænomener, der ikke er automatisk forbundne. Tryghed gennem byplanlægning har til formål at reducere både den faktiske kriminalitet og den oplevede utryghed ikke kun for den enkeltes skyld, men også fordi oplevet utryghed fører til adfærdssændringer, hvor f.eks. færre går ud om aftenen med mere kriminalitet og/eller mere utryghed til følge.

## NUVÆRENDE UDFORDRINGER

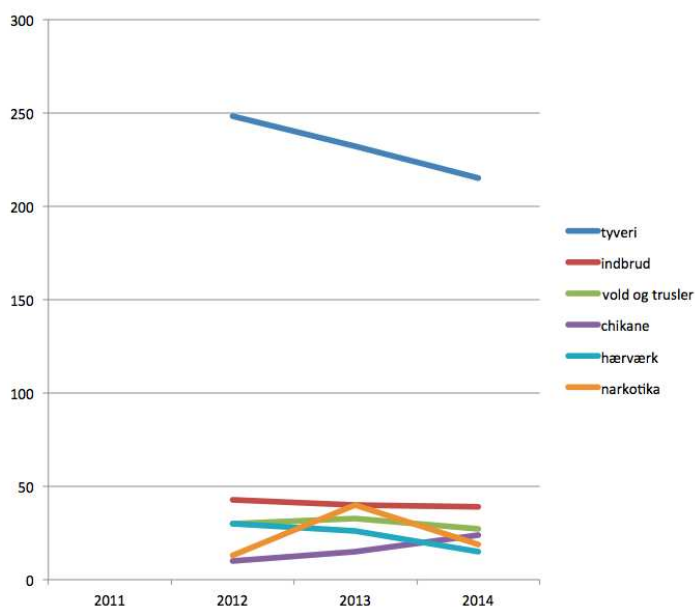
Oplevet utryghed tager udgangspunkt i følelser og ikke nødvendigvis i direkte, faktiske hændelser. I Husum Nord og især i Tingbjerg er utrygheden forholdsvis stor både for beboere, for personer der arbejder i områderne og for besøgende, hvilket er en vigtig barriere for områdets udvikling.

Der er store forskelle i kriminalitetens omfang både mellem byområderne og mellem forskellige steder internt i byområderne. Kriminaliteten i Tingbjerg og Husum Nord er væsentligt mindre end f.eks. i Københavns brokvarterer, men der er også meget færre mennesker, især udendørs. I Tingbjerg og Husum Nord er den politianmeldte kriminalitet faldende, særligt med hensyn til indbrud og tyveri. Den personfarlige kriminalitet er mere konstant. Der er en koncentration af hændelser i det offentlige rum specielt langs Ruten og Frederikssundsvej. For indbrud i boliger er billedet mere spredt. Bystævneparken har en koncentration af hændelser relaterede til plejeboligerne.

Byudviklingsstrategiens tiltag for at skabe en grøn, aktiv og åben boligby skal systematisk reducere utrygheden i byområdet.



**TINGBJERG BYDEL  
POLITIANMELDT KRIMINALITET**



**HUSUM BYDEL  
POLITIANMELDT KRIMINALITET**

## TINGBJERG-HUSUM PARTNERSKAB

Tingbjerg-Husum Partnerskab har til formål at igangsætte tværgående aktiviteter, der virker trygheds-skabende og kriminalpræventive. Partnerskabets deltagere er Københavns Kommunes syv forvaltninger, Københavns Politi, SSP København samt boligorganisationerne fsb, SAB/KAB og AAB.

Tryghedsplanen for partnerskabet indeholder overordnet fem indsatsområder:

- Indsatsområde 1: Øge den oplevede tryghed og mindske kriminalitet
- Indsatsområde 2: Kommunikationsindsats for at forbedre omdømmet
- Indsatsområde 3: Beboernes aktive deltagelse i civilsamfundet
- Indsatsområde 4: Understøtte en tværgående samarbejdskultur
- Indsatsområde 5: Forældre og børns aktive deltagelse i skole- og fritidslivet

## TRYGHED Gennem BYPLANLÆGNING

For at øge trygheden systematisk gennem byplanlægningen skal det sikres, at:

- Der er tilstrækkeligt mange mennesker i byrummet, og at der er en blanding af beboere på stedet, så enkelte grupper ikke kan dominere på en uønsket måde.
- Der er god visuel kontakt mellem mennesker i bygninger og mennesker i byrummene.
- Den visuelle kontakt mellem inde og ude også fungerer om aftenen, og mennesker i byrummene er synlige.
- Byens rum og bebyggelse fremmer social interaktion.
- Byens rum og bebyggelse understøtter en klar og tydelig forståelse af passende sociale normer for adfærd.
- Der skabes attraktive, ikke-kriminelle og civiliserende aktivitetsmuligheder, som er inddragende, spændende, sociale og udviklende, og som samtidig er gratis eller økonomisk overkommelige.
- Potentielle konflikter mellem mennesker reduceres på steder i byrummet, hvor det kan være særligt påkrævet, f.eks. ved at undgå problemer, som kan opstå på grund af trængsel, forskelligartede aktiviteter eller ved forskellige gruppers ophold tæt på hinanden i byrummene.

## UTRYGGE STEDER HELE DØGNET OG STEDER MED UTRYGHED I MØRKETIDEN

I Tingbjerg er de utrygge steder primært:

- Ruten med både dens forsider og bagsider
- Snævre passager
- Stisystemerne til og fra Tingbjerg
- Skolen og fritidscenteret på visse tidspunkter af døgnet og ugen

I Husum Nord er de utrygge steder primært:

- Stien fra Bystævnet til Føtex og biblioteket ved Frederikssundvej
- Stedet ved +18-faciliteten ved Gadelandet samt parkering ved Gadelandet
- Passager ind til 'baggårde' fra Frederikssundsvej
- EnergiCenter Voldparken og dets nærområde
- Bystævneparken bl.a. om natten

## BLINDE GAVLE OG BLÆNDEDE FACADER

Tingbjerg og Husum Nord har mange bygninger med blinde gavle og en del andre facader uden vinduer eller med blændede vinduer i form af skodder. Blinde gavle og skodder reducerer kontakten mellem bolig og det offentlige rum og giver mindre tryghed i forhold til mulige kriminelle hændelser udendørs. Brug af gitre, blændede facader og skodder skal undgås for at optimere ind- og udsyn i byrummene, så den naturlige og positive overvågning skærpes. Indadvendte anlæg skal åbnes, og nicher skal undgås eller gøres utilgængelige.

## TRYGHED OG NYE TRAFIKFORBINDELSER

Nye trafikforbindelser skal sikre, at Tingbjerg og Husum Nord integreres i områdets bevægelsesnet. Med en direkte kobling til de eksisterende færdselslinjer vil effekten af nye trafikforbindelser blive størst. Det er særlig vigtigt at styrke gennemstrømningen på Ruten og Bystævnet, som skal fungere som hovedstrøg i fremtiden. Det er her, trygheden udendørs spiller størst rolle, og det gøres bedst ved at opgradere hovedstrøgenes rumlige integration i bevægelsesnettet.

Stiforbindelser kan med fordel deles op i rekreative stier, som ikke behøver at have belysning, og hverdagens nødvendige stier til arbejde, skole, butik, og kollektiv trafik, som alle bør have belysning og belægning. Hverdagens vigtigste stier er beskrevet i kapitlet om nye trafikforbindelser.



## STEDER MED STØRST UTRYGHED

- A** HVERDAGENS NØDVENDIGE STIER UDEN BYGNINGER
- B** SNÆVRE PASSAGER GENNEM BYGNINGER LANGS RUTEN
- C** OMRÅDER HVOR GRUPPER HOLDER TIL UDENDØRS
- D** DØDE BAGSIDER TIL BUTIKKER, BL.A. GITRE
- E** LILLE CENTERTORV MED TILGITREDE BUTIKKER OG LOKALER
- F** CENTRALE BUSSTOP MED MENNESKER, DER VENTER

- G** SKOLER OG ENERGICENTER VOLDPARKEN MED FLERE UDENDØRS RUM, SOM ER VANSKELIGE AT HOLDE OPSYN MED UDENFOR SKOLETIDEN
- H** FRITIDSOMRÅDE UDEN OPSYN FRA BOLIGER
- I** UTRYGGE STRØG I DET CENTRALE HUSUM
- J** UTRYGHED I BYSTÆVNEPARKEN

Der færdes generelt få mennesker udendørs de fleste steder i Tingbjerg og Husum Nord det meste af tiden, bl.a. på grund af gadenettet og stinettets nuværende struktur. 100 bløde trafikanter/time er minimum, for at social kontrol udendørs kan begynde at fungere.

Tallet ved en tælling i byområdet er for Ruten: 36 (Ruten vest), 108 (Ruten øst) og 216 (Ruten midt, mellem supermarked og discountbutik).

For Bystævnet er tallene: 54 (Bystævnet syd) og 90 (Storegårdsvej nordøst).

### **TRYGHED OG NYBYGGERI**

Nybyggeri i samspil med byudviklingsstrategiens øvrige tiltag vil give en betydelig forbedring af trygheden i byområdet.

Utrygheden i Tingbjerg og Husum Nord er bl.a. en følge af usikkerhed omkring andres adfærd. Trygheden, bl.a. i det offentlige rum, kan styrkes med en bolig-mæssig fortætning, der kan give mulighed for en mere varieret beboersammensætning. Befolkningstilvækst i byområdet vil bidrage til et større byliv på flere tidspunkter af døgnet.

Flere børnefamilier, der bruger byområdets faciliteter og landskabets attraktioner vil skabe mere liv. Flere ungdomsboliger og kollegier med studerende vil være et effektivt tilskud til bylivet, da de sandsynligvis har flere ture ud og ind af boliger til daglig end de ældre og også kan fungere som rollemodeller, der aktivt bidrager til bylivet. Etablering af plejeboliger langs centrale strøg vil øge den positive overvågning og sociale kontrol i byrummene.

I forbindelse med nybyggeri og nye fysiske helhedsplaner for eksisterende byggeri skal indgangsdøre, trappeopgange og vinduer orienteres mod veje og stier, hvor folk færdes.

### **HANDLINGSANVISNINGER:**

**Der skal arbejdes systematisk for at øge trygheden.**

- **Gennemstrømningen skal styrkes på Ruten og Bystævnet for at tilføre flere mennesker, mere liv og større tryghed.**
- **Centrale færdselslinjer som Frederikssundsvej, Islevhusvej, Storegårdsvej, Kobbelvænget og Mørkhøjvej skal integreres i byområdet.**
- **Snævre passager og blinde/lukkede sidegader skal integreres i det overordnede bevægelsesnet.**
- **Stisystemer skal forbinde centrale byrum og bylivsfunktioner, og muligheder for alternative ruter skal introduceres for at skabe et åbent og tilgængeligt byområde.**
- **Der skal sikres visuel kontakt og social sammenhæng på langs og på tværs i byrummene.**
- **Nye og eksisterende bygninger skal orientere sig**

**til veje og stier, hvor folk færdes.**

- **Blinde gavle, blændede vinduer og skodder skal enten erstattes med et mere perforeret materiale eller fjernes for at skabe tryghed, synlighed og kontakt mellem bolig og det offentlige rum.**
- **Bedre belysning på pladser og relevante forbindelser, så det er muligt at anvende dem om aftenen.**
- **Beskæring af krat og anden beplantning, som forhindrer overblik og orientering i øjenhøjde.**
- **Indhegning i Bystævneparken skal fjernes. Indhegning på Vestvolden skal undgås. Indhegning, der forhindrer fri adgang til landskabet omkring Tingbjerg-Husum, skal undgås.**

# ETAPEPLAN

**Omdannelsesprocessen i Tingbjerg-Husum skal indledes med fysiske udviklingsprojekter, der vil ændre byområdets image.**

Byudviklingsstrategiens første fase er en treårig bymodningsfase, der indeholder centrale åbningstræk. Den konkrete omdannelse af Tingbjerg og Husum Nord vil først for alvor slå igennem efter bymodningsfasen med tre implementeringsetaper, der omfatter en lang række strategiske indsatser, specielt etableringen af de nye trafikforbindelser og nybyggeri.

## **BYMODNING: 2015-2018**

Det er vigtigt, at der allerede i bymodningsfasen sker synlige, fysiske forandringer i byområdet. Byudviklingsstrategiens vision om en grøn, aktiv og åben boligby skal udfoldes i samspil med eksisterende og potentielle nye beboere samt private investorer. Bymodningen skal indledes med udvikling af Ruten, som skal være billedet på transformationen i hele byområdet.

## **ÅBNINGSTRÆK**

Udvikling af Ruten som det centrale åbningstræk skal ske gennem:

- Opførelse af det nye kulturhus
- Omdannelse af Lille Torv
- Nytænkning af Tingbjerg Skoles fysiske rammer, hvor første skridt er skolens åbning mod Ruten og det nye kulturhus
- Etablering af Husumforbindelsen

Dette åbningstræk skal kombineres med et målrettet kvalitetsløft af landskabet og åbning af byområdet med nye og forbedrede stiforbindelser.

Kvalitetsløftet i landskabet omfatter:

- Aktivering af Vestvolden med fokus på at skabe en landskabelig attraktion for beboere i byområdet og besøgende
- Gennemførelse af landskabelige åbninger, hvor eksisterende bebyggelse ikke forhindrer det

Åbning af byområdet omfatter:

- Opgradering af byområdets stiiinfrastruktur og forbindelser mellem Tingbjerg, Husum Nord og Mørkhøj

## **RAMMEBETINGELSER**

I bymodningsfasen skal de nødvendige rammebetingelser for gennemførelse af byudviklingsstrategien afklares, herunder bl.a.:

- Afklaring af fredningsspørgsmål
- Etablering af plangrundlag (kommuneplantillæg, lokalplaner, VVM-screening m.m.)

- Afklaring med Vejdirektoratet og Gladsaxe Kommune omkring infrastruktur
- Koordinering af byudviklingsstrategiens handlingssanvisninger med gennemførelsen af boligorganisationernes fysiske helhedsplaner, byrumsforbedringer, tryghedstiltag samt øvrige initiativer i byområdet.

## **KOMMUNIKATIONSSTRATEGI**

Tidligt i bymodningsfasen skal der udvikles en effektiv kommunikationsstrategi, der formidler mål og forventet effekt af:

- Allerede vedtagne investeringsprojekter
- Byudviklingsstrategiens handlingsanvisninger
- Aktiviteter i helhedsplanerne for Ruten og Bystævneparken

Kommunikationsstrategien skal sikre, at tiltag og økonomiske investeringer får maksimal effekt på byområdets image til gavn for de nuværende beboere og for at kunne tiltrække investorer til nybyggeri af private boliger og erhverv.

## **ETAPE 1: 2018-2022**

De vigtigste aktiviteter i etape 1 omfatter:

- Nye trafikforbindelser
- Nybyggeri af pleje-, familie- og ungdomsboliger
- Nybyggeri af kommunale servicefunktioner og institutioner
- Landskabsløft

## **NYE TRAFIKFORBINDELSER**

Nye trafikforbindelser udgør den egentlige og langsigtede åbning af området mod omverdenen og er en vigtig forudsætning for den samlede markedsmodning og dermed for begyndende nybyggeri med privatfinansierede boliger. Under forudsætning af den nødvendige afklaring med fredningsmyndighederne, Vejdirektoratet og Gladsaxe Kommune forventes de nye trafikforbindelser etableret i etape 1.

## **NYBYGGERI AF PLEJE-, FAMILIE- OG UNGDOMSBOLIGER**

Opførelsen af nye pleje-, familie- og ungdomsboliger samt nedrivning af eksisterende boliger skal påbegyndes. Der skal fastholdes det samme antal plejeboliger gennem moderniseringsprocessen, og der skal sikres en helhedsorienteret genhusningsproces, hvor beboere forbliver i de eksisterende boliger, frem til de samlet kan overflyttes til et af de nyopførte plejecentre.

Nye pleje-, familie- og ungdomsboliger kan opføres på Ruten i etape 1. I forbindelse med opførelsen af det nye plejecenter etableres der tillige et nyt supermarked/en

ny discountbutik. Hermed igangsættes den nødvendige byrumsfortætning, der er vigtig for det oplevede byliv.

Når de nye plejeboliger er opført på Ruten samt på en anden lokalitet i Københavns Kommune, kan 50 % af beboerne i de eksisterende plejeboliger flyttes, hvorefter nedrivning af eksisterende plejeboliger og opførelse af de resterende plejeboliger kan påbegyndes i Bystævneparken. Alle nye pleje- og ungdomsboliger skønnes at kunne være opført med udgangen af etape 1. Det samme gælder familieboliger på Ruten.

### **NYBYGGERI AF KOMMUNALE SERVICEFUNKTIONER OG INSTITUTIONER**

De kommunale servicefunktioner og institutioner i Bystævneparken kan ligeledes igangsættes, når alle eksisterende plejeboliger er nedrevet.

### **LANDSKABSLØFT**

Landskabsløftet omfatter en åbning mod Vestvolden fra Tingbjerg Skole på Ruten, så der etableres forbindelse til fritidsdel på Vestvolden. Etape 1 omfatter også en landskabsbearbejdning i Bystævneparken.

### **ETAPE 2: 2022 -2025**

De vigtigste aktiviteter i etape 2 omfatter:

- Nybyggeri af familieboliger

### **NYBYGGERI AF FAMILIEBOLIGER**

I etape 2 vurderes det realistisk at påbegynde opførelsen af privatejede familieboliger på de grønne arealer øst for Åkandevej og syd for Ruten.

Opførelse af private familieboliger i Bystævneparken kan igangsættes, når alle de eksisterende plejeboliger er nedrevet. Det forventes, at opførelsen af private familieboliger i Bystævneparken vil ske over en årrække, da markedet næppe kan bære, at alle boliger opføres samtidigt. Det forventes således, at ca. halvdelen af de nye familieboliger er opført med udgangen af etape 2.

### **ETAPE 3: 2025 -**

De vigtigste aktiviteter i etape 2 omfatter:

- Etablering af letbane
- Fortsat nybyggeri af boliger

### **ETABLERING AF LETBANE**

Hvis det endeligt besluttes at føre en kommende letbane fra Nørrebro Station til Gladsaxe Trafikplads gennem Tingbjerg-Husum, vil den løfte områdets attraktivitet markant og være et vigtigt element i forhold til at sikre yderligere nybyggeri med privatfinansierede boliger. Letbanen vil desuden gøre de omkringliggende byområder og de centrale bylivsfunktioner, som beboerne har brug for i dagligdagen, let tilgængelig.

### **FORTSAT NYBYGGERI AF BOLIGER**

Afhængigt af den generelle markedsudvikling og det forventede markante imageløft af Tingbjerg-Husum vurderes det, at der i etape 3 kan etableres nye privatfinansierede familieboliger langs den østlige del af Ruten syd for Tingbjerg Idrætsanlæg, langs den vestlige del af Ruten ved Utterslev Huse syd for Gyngehusen, i Tingbjerg Nord, i Voldparken og nord for EnergiCenter Voldparken.

### BYMODNING: 2015-2018

- ÅBNINGSTRÆK, RUTEN
- LANDSKABSLØFT
- OPGRADERING AF STIINFRASTRUKTUR



### ETAPE 1: 2018-2022

- NYE TRAFIKFORBINDELSER
- NYBYGGERI AF PLEJE-, FAMILIE- OG UNGDOMSBOLIGER
- NYBYGGERI AF KOMMUNALE SERVICEFUNKTIONER OG INSTITUTIONER
- LANDSKABSLØFT



### ETAPE 2: 2022-2025

- NYBYGGERI AF FAMILIEBOLIGER



### ETAPE 3: 2025-

- ETABLERING AF LETBANE
- FORTSAT NYBYGGERI AF BOLIGER



# KILDEHENVISNINGER

## TINGBJERG-HUSUM

### BYUDVIKLINGSSTRATEGI

Analyse af detailhandelen i Københavns kommune, 2014  
Bilag B. Vidensopsamling, Tingbjerg-Husum  
Brønshøj-Husum Lokaludvalg: En på lampen - en tryghedsskabende belyningsplan i Brønshøj Husum, 2011  
Bydelsplan Brønshøj-Husum, 2013  
Byer for Alle. Tingbjerg-Utterslevhuse, København, Endeligt evalueringsnotat, 2007  
Byggeretsværdier i Tingbjerg, fortrolig, 2013  
Byliv der betaler sig, 2013  
Byplanlægning der skaber tryghed, Det Kriminalpræventive Råd, 2014  
Bystævneparken bygningsanalyse, 2009  
Dansk Standard DS/INF 470:2004: Anvisning for teknisk forebyggelse af vold og hærværk, 2004  
Dansk Standard: DS/INF 471:2000: Anvisning for teknisk forebyggelse af kriminalitet i bycentre og butikcentre, 2000  
Det Kriminalpræventive Råd: Guide til mere trygge byer, 2014  
Erhvervsudvikling i Tingbjerg Husum, 1. Resumé, 2013  
EU COST Action TU 1203 Crime Prevention through Urban Design and Planning: <http://costtu1203.eu/downloads/>  
Europastandard / Dansk Standard: CEN/TR 14383-2:2007 Prevention of crime - Urban planning and building design - Part 2: Urban planning Evaluering af virkninger af omprioriteringsloven (case i Tingbjerg), SBI, 2009  
Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte boligområder, Københavns Kommune og Arkitektforeningen  
Fra udsat boligområde til hel bydel, 2008  
Fremtidens plejeboliger, Social- og Omsorgsforvaltningen, 2014  
Godkendt kommissorium - Revitalisering af Tingbjerg-Husum, 2014  
Helhedsplan, Energicenter Voldparken, 2011  
Helhedsplan for Tingbjerg og Utterslevhuse, 2012  
Helhedsplan, Husum for alle, 2012  
Husum Kvarterplan (områdefornyelsen), 2010  
Igangværende tiltag i Tingbjerg og Husum, fsb, 2014  
Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen: Budgetnotat 8.8.2014, S28a. Belysning i Tingbjerg-Husum, 2014  
Kommuneplan 2011, udtræk vedr. detailhandel  
Konkurrenceforslag, Tingbjerg, 2003  
Københavnske bylivsværdier, 2008  
Københavns Tryghedsindeks 2014  
KÅS-tal Tingbjerg, 2012  
KÅS-tal Utterslevhuse, 2012  
Letbane, resumerapport, 2014  
Medlemsforslag fra Borgerrepræsentationen vedr. Bystævneparken, 2013  
Notat om en Helhedsplan for Utterslev Mose, 2014  
Notat om Letbane og byforbedring\_v3, Jens Kvorning, 2014  
Notat vedr Bystævneparken, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen 2014  
Ny idrætshal ved Energicenter Voldparken - indstilling og idéoplæg, 2013  
Nøgletalsmåling 2012, inkl. Tingbjerg-Utterslevhuse  
Omdømmeanalyse, Arbejder i Tingbjerg eller Husum Nord, 2013  
Oversigt over gennemførte fysiske tiltag i Tingbjerg i perioden 2000-2012, fsb, 2014  
Partnerskabsaftale, Tingbjerg-Husum Partnerskab, 2013  
Politidata på kort: <http://www.politistatistik.dk/Map.aspx?id=27>, 2015  
Politidata udarbejdet til Tryghedspartnerskabet Tingbjerg-Husum, 2015  
Politik for udsatte byområder, 2011  
Program - En idekonkurrence om en arkitektonisk masterplan, 2003  
Prospekt for Naturbyen / Brønshøj-Husum Lokaludvalg, Dansk Bygningsarv, Områdefornyelse Husum, 2014  
Rapport fra Tingbjerg tryghedsvandring, 2014  
Redegørelse fra Københavns Kommune om brug af kommunale midler øremærket Tingbjerg fra 2010 til 2013  
Samarbejdsaftale for boligsocialt forum i Tingbjerg/Husum, 2012  
Samarbejdsaftale om byudvikling i Tingbjerg-Husum, 2014  
Sammenhænge mellem arkitektur og kriminalitet: Hvordan boligkvarterers udformning kan besværliggøre eller opfordre til kriminelle handlinger, Bo Grönlund  
Arkitektur der forandrer: fra ghetto til velfungerende byområde. red. / Niels Bjørn. 1. udg. København : Gads Forlag, 2008  
Skema. Midler til sociale initiativer og integrationsprojekter i Tingbjerg i årene 2010-2013  
Socialforvaltningens tilbud i Tingbjerg Husum  
Socioøkonomiske tal for Tingbjerg-Husum, 2011  
Tid og tillid skal til - 10 år med boligsocial indsats i Tingbjerg, 2012  
Tingbjerg Camp Samlede resultater, 2012  
Tingbjerg Kulturhus og bibliotek, dispositionsforslag  
Tingbjerg landsbystemning i storbyen, 2008  
Tingbjerg og Utterslevhuse - en bydel i udvikling, 2009  
Tingbjerg og Utterslevhuse - Forudsætningsmateriale, 2003  
Trafikanalyse, Tetraplan, 2014  
Trivselsundersøgelse, Tingbjerg, 2008  
Tryghed i forhold til kriminalitet - Blågårdsgade- og Rantzausgadekvartererne på Nørrebro set i forhold til bydelens fysiske udformning. Bo Grönlund.  
Udarbejdet for Byens Fysik, Københavns Kommune, 2014.  
Trygt og skønt boligområde, en designguide til social bæredygtighed, Teknik- og Miljøforvaltningen, 2014  
Tryghedsindeks for Tingbjerg og Husum, 2014  
Tryghedsplan for Tingbjerg-Husum Partnerskab 2013-2016  
Udviklingsplan for Tingbjerg-Husum, 2012  
Visioner for Voldparken, 2013  
Visionsoplæg urbant naturcenter i Husum, 2014  
VisitTingbjerg, Rapport om kunstneriske undersøgelser, erfaringer og resultater, 2012

Steen Eiler Rasmussen-Forklaring til en byplan, 1963



# **BILAGSOVERSIGT**

## TINGBJERG-HUSUM BYUDVIKLINGSSTRATEGI

BILAG 1

### **NATURBESKYTTELSE**

Udarbejdet af COWI

BILAG 2

### **INTERESSENTINDDRAGELSE**

Udarbejdet af EFFEKT





**TINGBJERG**  
Byudviklingsplan  
2018-2025



## KOLOFON

Byudviklingsplanen er udarbejdet i et samarbejde mellem fsb, SAB v. KAB og NREP.

Udgivet: 26. oktober 2018.

Rådgiver: SLA

Tilknyttede rådgivere: Via Trafik, COWI, Niels Bjørn og Rekommanderet.

Illustrationer er udarbejdet af SLA.

Forside: Visionskitse for Tingbjerg Byudvikling.



# FORORD

**20 års investeringer i fysiske og sociale indsatser har haft en positiv effekt, men den helt store udfordring er, at Tingbjerg ikke er en del af den blandede by – det vil vi ændre på med Tingbjerg Byudviklingsplan.**

Tingbjerg skiller sig stadigvæk ud fra gennemsnittet i København, målt på beboernes uddannelsesniveau, indkomstniveau og etnicitet. Det betyder, at Tingbjerg desværre er kendt for at være et udsat boligområde, fremfor dets smukke klassiske arkitektur, det gode fællesskab og mange aktiviteter i området og den fantastiske natur, der omgiver det.

Byudviklingsplanen gør op med Tingbjergs isolation fra resten af København og med det udelukkende almene boligtilbud, der kendetegner Tingbjerg.

Vi vil sikre at Tingbjerg bliver et endnu mere attraktivt sted at bo og fornyes som en mangfoldig bydel – hvor det også bliver muligt at købe en bolig. Det kræver, at vi tager nye midler i brug, og derfor har SAB og fsb i partnerskab med NREP, og i dialog med de lokale afdelingsbestyrelser, beboere og medarbejdere, udarbejdet Tingbjerg Byudviklingsplan.

Byudviklingsplanen er produktet af det partnerskab vi indgik i februar 2018, og danner grundlag for, at fsb og SAB over de kommende år vil sælge jord til NREP, der til gengæld vil udvikle det, som Tingbjerg mangler; private boliger til en bred gruppe af familier.

Det bliver en stor opgave at udvikle Tingbjerg fra et udsat boligområde til et attraktivt område med blandede boliger og familier. Det bliver ikke let. Men vi tror på, at det kan lykkes, når vi sammen giver hele Tingbjerg et løft, så vi en gang for alle kan gøre Tingbjerg kendt for det, det først og fremmest er: et godt boligområde tæt på byen og midt i naturen!

**Steen Søndergaard Thomsen,**  
formand for fsb

**John Bøgelund Sørensen,**  
formand for SAB

**Rasmus Nørgaard,**  
partner i NREP

## LÆSEVEJLEDNING

Byudviklingsplanen sætter den overordnede retning for den samlede byudviklingsindsats i Tingbjerg.

I indledningen kan du læse om formålet med Byudviklingsplanen for Tingbjerg, og baggrunden herfor.

I del 1 er fokus på hvilke værdier, der ligger til grund for de løsninger der præsenteres i del 2-3. Særlige arkitektoniske og bymæssige kvaliteter, og hvordan Byudviklingsplanen vil tage hånd om at bygge videre på disse.

I del 2 præsenteres Byudviklingsplanens opgave med at bygge 1000 nye boliger i Tingbjerg, med de muligheder, forslag og opmærksomhedspunkter, der gør sig gældende for det arbejde, herunder parkering og grønne uderum.

I del 3 introduceres de nye muligheder, byudviklingen giver Tingbjerg med nye byrum og forbindelser, herunder det større infrastrukturprojekt og en ny natursti.

# INDHOLD

<b>INDLEDNING</b>	<b>6</b>
FORMÅL	7
BAGGRUND	8
INVOLVERING OG INFORMATION	9
<b>DEL 1. DE VÆRDIER VI BYGGER PÅ</b>	<b>11</b>
TINGBJERG I UDVIKLING	12
TINGBJERGS VÆRDIER BEVARES	13
DE FIRE VÆRDIER	14
BYUDVIKLINGSPLAN FOR TINGBJERG	16
FLERE MENNESKER OG NYE FÆLLESSKABER	18
<b>DEL 2. 1000 NYE PRIVATE BOLIGER</b>	<b>21</b>
BYGEMULIGHEDER I HELE TINGBJERG	22
PRINCIPPER FOR NYT BYGGERI	23
BYGEMULIGHEDER PÅ FSB OG SAB'S MATRIKLER	26
OVERSIGT OVER BYGEMULIGHEDER	28
AREALER MED SÆRLIGE AFKLARINGSBEHOV	31
NATUR OG UDERUM	32
PARKERING	36
<b>DEL 3. BYRUM OG NYE FORBINDELSER</b>	<b>45</b>
ET TINGBJERG DER HÆNGER SAMMEN	46
INFRASTRUKTURPROJEKTET	48
NATUREN SOM MØDESTED	50

## FORMÅL

**Byudviklingsplanen sætter en fælles retning for byudviklingen i Tingbjerg 2018-2025. Det er en samlet plan for etablering af 1000 nye private boliger og udvikling af en række nye forbindelser, samt afledte indsatser i tilknytning hertil. Formålet med tiltagene er, at Tingbjerg får et løft og bliver en bydel med nye faciliteter og muligheder for nuværende og kommende beboere.**

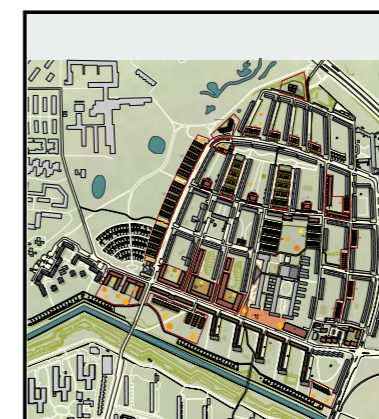
Byudviklingsplanen konkretiserer den byudviklingsstrategi fra 2015 som boligorganisationerne fsb og SAB indgik samarbejde med Københavns Kommune om at indfri i 2016. Siden har boligorganisationerne opnået støtte til et fælles infrastrukturprojekt hos Landsbyggefonden samt indgået et partnerskab med den private ejendomsudvikler NREP om at opføre 1000

nye private boliger i Tingbjerg. Principper og anbefalinger for gennemførelsen af de to indsatser: "1000 nye private boliger" samt "Byrum og nye forbindelser" beskrives, så det kan danne grundlag for, at organisationsbestyrelserne i fsb og SAB kan træffe beslutning om at frasælge en række arealer, der tilsammen kan rumme opførelsen af 1000 nye private boliger i Tingbjerg. Byudviklingsplanen omfatter også det fælles infrastrukturprojekt, som fsb og SAB har modtaget støtte fra Landsbyggefonden til at gennemføre.

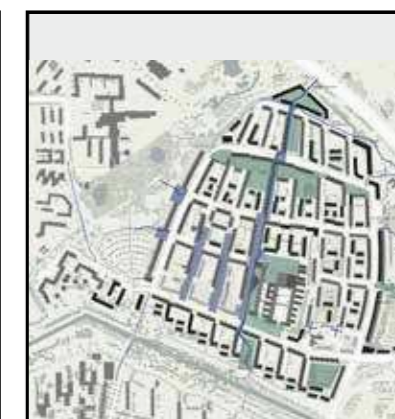
Byudviklingsplanen har samtidig til formål at danne grundlag for, at Københavns Kommune, i dialog med NREP, fsb og SAB v. KAB, kan udarbejde et lokalplanforslag for hele Tingbjerg i løbet af 2019.



**fsb, SAB/KAB og KK  
STRATEGI 2015**



**fsb, SAB/KAB  
SKITSE 2017**



**fsb, SAB/KAB og NREP  
PLAN 2018**

# BAGGRUND

## Byudviklingsplanen bygger på den Byudviklingsstrategi for Tingbjerg, som boligorganisationerne fsb og SAB udarbejdede sammen med Københavns Kommune i 2015.

Byudviklingsstrategien fra 2015 indeholder en række indsatser, hvoraf udviklingen af Ruten, Tingbjergs hovedgade, blev udpeget som åbningstræk. Siden er der blevet udviklet lokalplaner relateret til Ruten for hhv. Lille Torv og Store Torv, og i 2018 åbner Tingbjerg Bibliotek\Kulturhus. Desuden planlægger kommunen at renovere skolen og børneinstitutionerne i Tingbjerg.

En anden væsentlig indsats er at forbedre infrastrukturen til og internt i Tingbjerg. Aktuelt har kommunen vedtaget fartdæmpende tiltag på de offentlige veje i Tingbjerg, ligesom kommunen arbejder på nye forbindelser fra Tingbjerg til Gladsaxe, nordgående motorvejsramper og undersøgelser af potentialet for at etablere en letbane, som skal gå gennem Tingbjerg.

Boligorganisationerne har fået tilsagn fra Landsbyggefonden til et fælles infrastrukturprojekt,

der har til formål at supplere kommunens indsatser, så Tingbjerg åbnes op til den omkringliggende by og natur. Blandt andet indeholder projektet et samarbejde med kommunen om en ny vej til Bystævnet og en videreførelse af kommunens nye cykel- og gangforbindelse: Husumforbindelsen, igennem Tingbjerg.

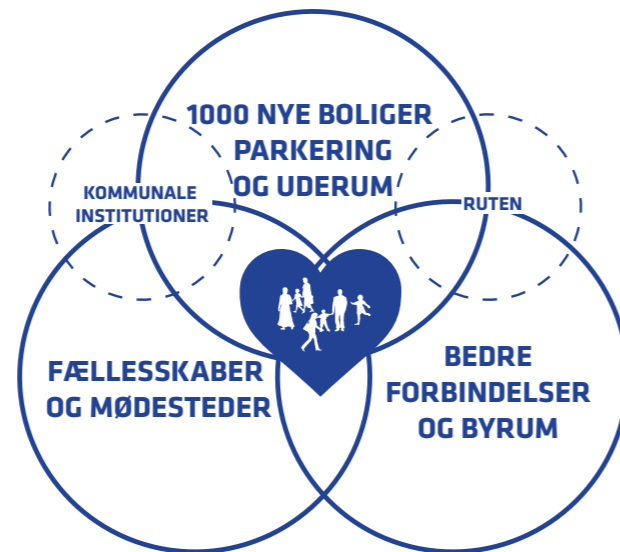
I Byudviklingsstrategien fra 2015 er det fremhævet som en væsentlig præmis for byudviklingen af Tingbjerg, at de almene boliger suppleres med private boliger. Indledende volumestudier peger på, at der er plads til at bygge omkring 1000 nye private boliger på boligorganisationernes matrikler. På det grundlag har boligorganisationerne i januar 2018 indgået aftale med NREP, som partner for privat ejendomsudvikling i Tingbjerg.

Nærværende Byudviklingsplan er fsb, SAB v. KAB og NREP's fælles forslag til, hvordan 1000 nye private boliger kan placeres i Tingbjerg, og hvordan ejendomsudviklingen skal spille sammen med boligorganisationernes infrastrukturprojekt, de kommunale byudviklingstiltag og det nuværende Tingbjerg.

### TINGBJERG BYUDVIKLING ARBEJDER MED FEM SPOR:

1. Bedre forbindelser til naturen og byen
2. Nye private boliger mellem husene
3. Udvikling af uderum
4. Udvikling af Ruten
5. Nytænkning af de kommunale institutioner

Byudviklingsplanen omfatter alle fem spor.



# INVOLVERING OG INFORMATION

## I Tingbjerg Byudvikling er det et ønske fra parterne at sikre en god dialog med beboere og lokale medarbejdere.

I forlængelse af at fsb, SAB og NREP indgik partnerskab, blev der igangsat en informations- og involveringsproces, der løb i perioden april-juni 2018. Formålet var at skabe synlighed om og informere bredt om byudviklingen samt at indhente lokal viden og inputs til nærværende Byudviklingsplan.

Der er etableret en informerende udstilling, der har været afholdt temamøder, fælles vandringer og "kick-start arrangementer". Der har været gennemført opsøgende "road-shows", og projektmedarbejdere har været tilstede til mange arrangementer, hvor lokale i Tingbjerg mødes.

Ved de aktiviteter har projektgruppen snakket med over 450 lokale beboere og medarbejdere. Der er blevet lyttet til hverdags erfaringer, behov, ønsker og bekymringer, særligt ift. placering af de nye private boliger, bevaring af det grønne i Tingbjerg og behov for nye faciliteter. Den viden er en del af Byudviklingsplanen og det fremadrettede arbejde.

I det videre arbejde med byudviklingen vil partnerskabet følge op med yderligere involvering af beboere og medarbejdere i Tingbjerg, så de konkrete projekter, der berører beboere og medarbejdere direkte – eksempelvis mødesteder, uderum, forbindelser, pladser og affaldshåndtering – løbende kan blive kvalificeret. Boligorganisationernes fælles infrastrukturprojekt, som vil blive uddybet, skal iøvrigt vedtages endeligt på et afdelingsmøde, inden det igangsættes.





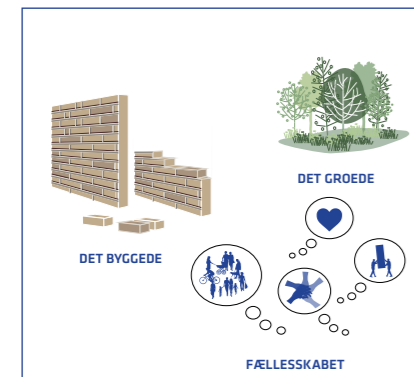


# TINGBJERG I UDVIKLING

**Tingbjerg og verden omkring har udviklet og forandret sig siden bydelen blev anlagt. Det skaber et nyt afsæt for den fortsatte udvikling. Det gælder om at forstå områdets oprindelige værdier og være opmærksom på de forandringer, der er kommet med de allerede gennemførte renoveringer.**

## TRYGHED

Tryghed i Tingbjerg er et opmærksomhedspunkt i arbejdet med byudviklingen. En målrettet social indsats har skabt en positiv udvikling i Tingbjerg, som byudviklingen kan være med til at styrke, både ved at læne sig op ad forskning på området og indsigter i hverdagslivet i bydelen.

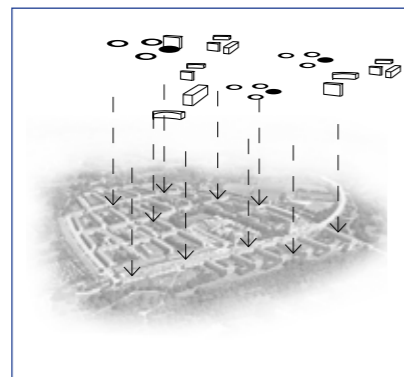


### TINGBJERG OPFØRES 1950-1972

Tingbjerg er anlagt som et byområde midt i naturen. Den lave bebyggelse tilpasser sig terrænet og det omkringliggende landskab.

Målet var et byområde med bylivets bekvemmeligheder i menneskelige omgivelser med lys, luft og åbenhed. Den landlige idyl kunne ikke genskabes, men stiliserede og forenklede landskabsformer kunne give oplevelser i den rationelle, funktionelle og moderne by.

Boliger, parkering, legepladser, mødesteder, børneinstitutioner, skoler, kirke og butikker blev planlagt sådan, at familiernes og de enkelte aldersgruppers krav til livsudfoldelse kunne tilfredsstilles.

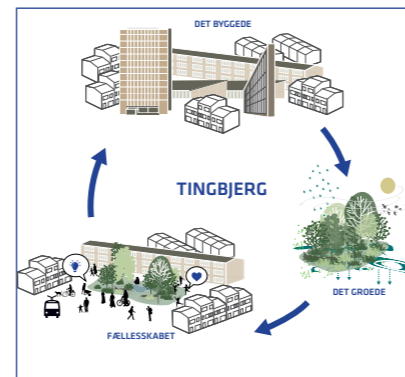


### RENOVERINGER 2004-2018

I byfornyelsen var der stor opmærksomhed på at respektere det eksisterende med udgangspunkt i den oprindelige arkitektur og beplantning. Strategien var at tilføje markante, punktvis forbedringer på udvalgte steder.

Der blev lavet markante forbedringer af Store Torv og Skoleforpladsen, mange af de mindre pladser ved gavlene fik ny belægning, betonplinte og nye træer. Helt ny gadebelysning skulle fremme trygheden, og der blev etableret en miljøstation og nye affaldsskure.

Omkring halvdelen af boligerne er blevet renoveret med nye køkkener, isolering, nye altaner og forhaver.



### BYUDVIKLING 2015-2025

I Tingbjerg komplementerer det byggede, det groede og fællesskabet hinanden. Det er et system, der gensidigt udvikler sig.

Et nyt kulturhus med markant arkitektur supplerer det oprindelige byggeri. Det samme gør nyt byggeri på Lille Torv og Store Torv.

Når der bygges yderligere 1000 nye private boliger, skal det ske i overensstemmelse med Tingbjergs værdier. Det giver grundlag for at etablere nye mødesteder, institutioner, parkering, og for at opgradere byoplevelserne og de rekreative uderum. Med fokus på Tingbjergs værdier og det liv, der leves i Tingbjerg, forandres bydelen frem imod år 2025.

# TINGBJERGS VÆRDIER BEVARES

**Tingbjerg er bygget som en bydel, hvor fællesskaber og menneskers trivsel er grundlæggende værdier. Disse værdier er afspejlet i det samlede arkitektoniske anlæg. Byudviklingen kræver nøje overvejelser og respekt for Steen Eiler Rasmussen og C. Th. Sørensens by- og landskabsplan.**

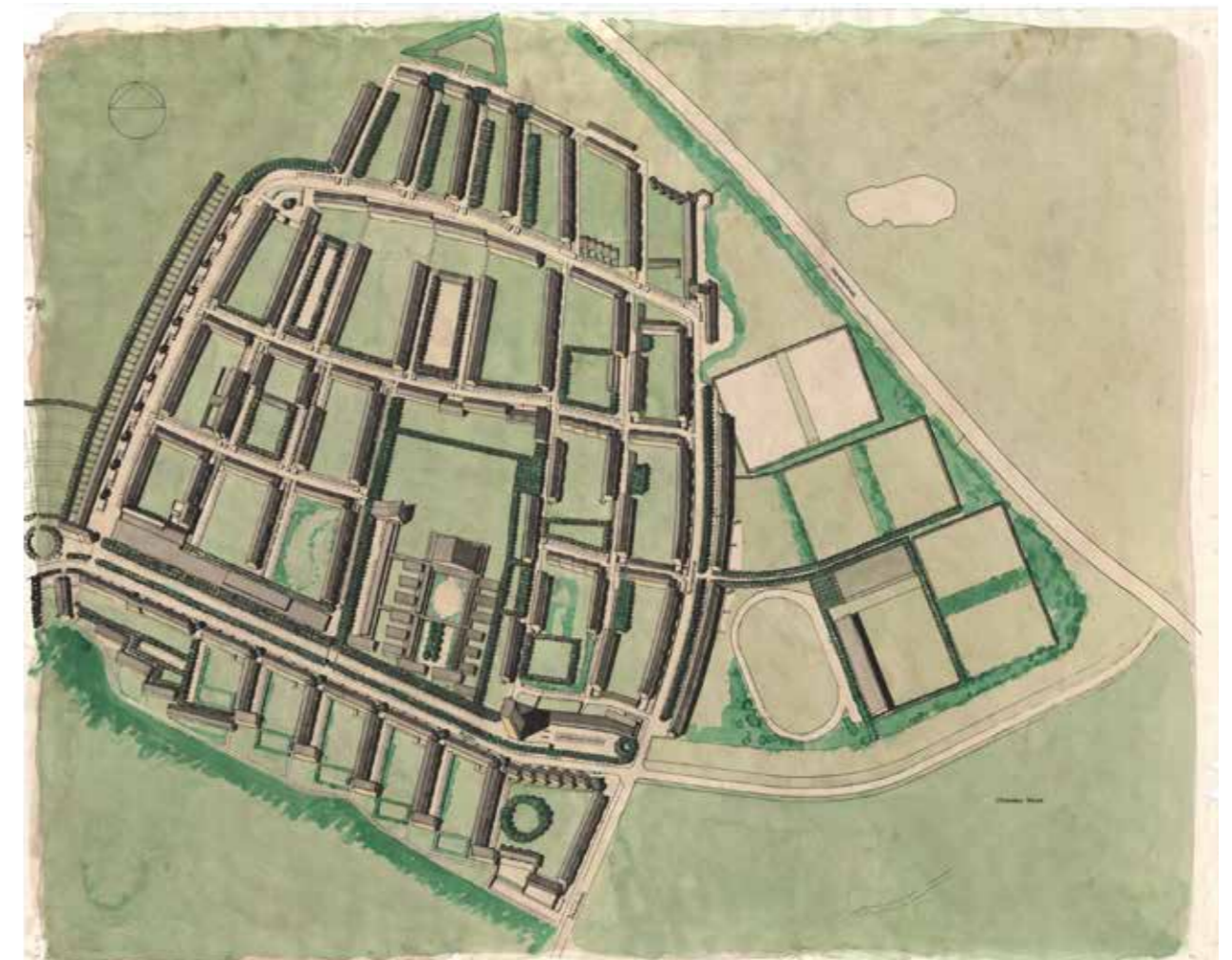
Byudviklingsplanen er baseret på en præmis om, at alle tiltag skal bygge på Tingbjergs oprindelige værdier - men opdateret til nutidens krav og behov.

Byudviklingsplanen arbejder med de fire retningsgivende værdier. På de følgende sider beskrives historien, status og visionen for hver af de fire værdier.



### BYUDVIKLINGSPLANENS 4 VÆRDIER

1. Tingbjerg er bygget til familier
2. Tingbjerg skaber gode rammer for fællesskaber
3. Tingbjerg er et byområde i naturen
4. Tingbjerg har god arkitektur



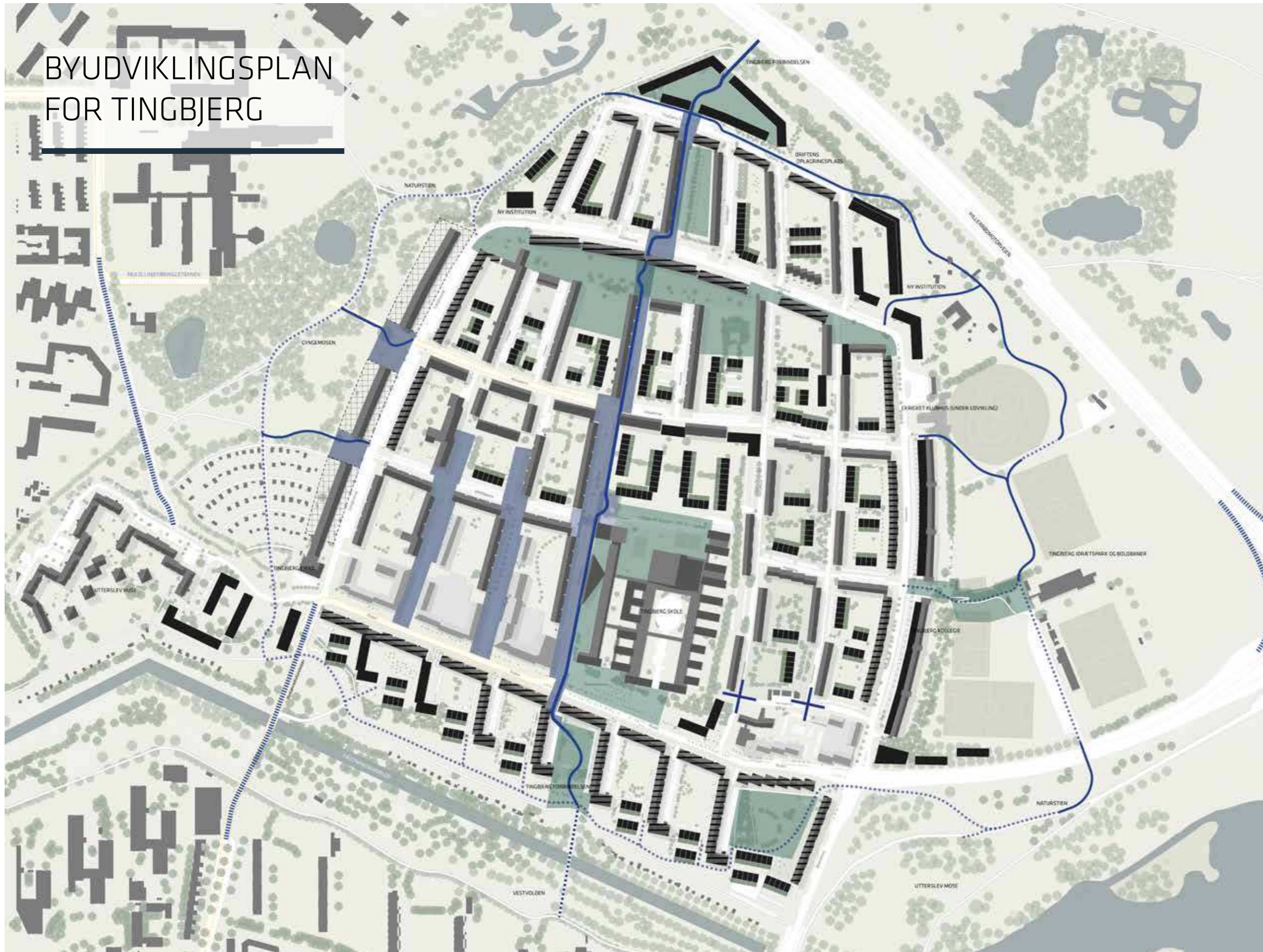
Steen Eiler Rasmussens planskitse for Tingbjerg. Tegningen viser blandt andet, at der var en idé om mere bebyggelse syd for Ruten. Henvielse til illustration: Danmarks Kunstbibliotek-Samlinger-Arkitekturtegninger-Steen Eiler Rasmussen

## DE FIRE VÆRDIER

	BYGGET TIL FAMILIER	GODE RAMMER FOR FÆLLESSKABER	ET BYOMRÅDE I NATUREN	GOD ARKITEKTUR
HISTORIE	<p>Tingbjerg er bygget til børnefamilier. Beboere, der har boet i Tingbjerg siden etableringen, beretter om at stort set alle, der flyttede ind, var det samme sted i livet – arbejdende folk med børn.</p> <p>Boligerne i Tingbjerg er primært opført som 3-værelses lejligheder, der levede fuldt op til en børnefamilies daværende behov.</p>	<p>Ved Tingbjergs etablering oplevede beboerne et stort fællesskab med hinanden. Forældrene benyttede de lokale børnehaver og skolen, og et rigt foreningsliv voksede frem.</p> <p>Børnene bevægede sig frit rundt i området, og gik på opdagelse i de mange haver, der tilbød forskellige legemuligheder.</p>	<p>Tingbjerg blev bygget på en tid, hvor brokvartererne i byen var et usundt og beskidt sted at bo. Som modvægt til dette skulle Tingbjerg tilbyde dets beboere et sundt liv i det grønne med masser af lys og luft. Tingbjerg blev etableret midt i naturskønne områder, og derudover blev der etableret store haveanlæg i hele bydelen.</p>	<p>Tingbjerg er arkitektonisk et sammenhængende og veldisponeret område, hvor bygninger, landskab, haverum og gaderum er tænkt sammen, og hvor alle detaljer er gennemtænkte lige fra fremspring, tagformer og materialer til bygningshøjder, placering af institutioner og brug af overskudsjord.</p>
STATUS	<p>Siden etableringen har behovene til en moderne familiebolig ændret sig markant. Gennemførelsen af omfattende renoveringer har imødekommet de nye behov, som både handler om boligernes indretning – eksempelvis køkkenets størrelse, nye krav til energi og indeklima samt boligens samlede størrelse og forventninger om privathed ved udeophold.</p>	<p>Oplevelsen af fællesskabet er i dag svækket af, at mange forældre vælger de lokale børneinstitutioner samt skolen fra. Der er fortsat et væld af foreninger, men de lokaler, der danner rammerne om foreningslivet, er ikke optimale, og mange af beboerne deltager ikke i fællesskaberne. Både legepladser, byrum og opholdsmuligheder for børn og voksne trænger til et løft. Gode løsninger fra 90'ernes renovering kan fint bevares (f.eks. gyngestativer og pergolaer), og det, der ikke fungerer, fjernes.</p>	<p>Siden etableringen har placeringen midt i naturen haft konsekvenser, som ikke var forudset i de oprindelige planer. Vekselvirkningen med den omkringliggende by har vist sig meget vigtigere for bydelens beboere, end man forventede ved etableringen. Fredningen af Vestvolden i 1996 satte en stopper for den oprindelige plan om at videreføre Langhusvej til Bystævnet.</p> <p>De store haverum er på størrelse med de største gårdum i andre bydele og benyttes ikke længere så intensivt som tidligere.</p>	<p>Det oprindelige Tingbjerg er flere gange blevet udbygget. Således er kollegiet, Utterslevhuse og senest Tingbjerg Bibliotek/Kulturhus, Lille Torv og Store Torv eksempler på nyere arkitektur, der både genfortolker og bryder med den eksisterende bygningsmasse. Løbende er bygningerne blevet energirenoveret, og der er etableret adgang til forhaver i mange stuelejligheder.</p> <p>Lokalplanerne for Store Torv og Lille Torv ændrer markant på den bymæssige oplevelse af Tingbjerg, idet der bygges tættere og højere langs Ruten.</p>
VISION	<p>Det er visionen at revitalisere Tingbjerg som et godt sted at vokse op i København og at bidrage til den positive udvikling i bydelen. Ved at bygge 1000 nye private boliger, med en overvægt af moderne familie-boliger med fokus på fællesskab og kreativitet, genoplives oplevelsen af, at Tingbjerg er bygget til børnefamilier – og at det er attraktivt for børnefamilier at bo i Tingbjerg.</p>	<p>Rammerne for de gode fællesskaber skal reetableres. Nye placeringer til børnehaverne og et indryk af nye familier til Tingbjerg skal sikre en positiv udvikling og dermed et lokalt tilvalg af de kommunale tilbud – børnehaver og skoler. Og der etableres nye legepladser, trygge haverum samt nye funktioner og opholdsmuligheder både inde og ude, der kan understøtte en kommende kvartersdannelse, der kan give rammer for udviklingen af fællesskabet.</p>	<p>Tingbjerg skal fortsat tilbyde beboerne natur, lys og luft med plads til ophold, leg og aktiviteter. Det er en unik kvalitet, at Tingbjerg ligger med skønne naturområder til alle sider, men Tingbjergs isolation skal udfordres og brydes med nye forbindelser for både gående, cyklende, biler og kollektiv trafik. Forbindelserne etableres med respekt for den omgivende natur.</p> <p>Haverne skal tilbyde naturrige og intime ophold, der skaber gode rammer for, at beboerne får lyst til at tage dem i brug, involvere sig og tage medejerskab.</p>	<p>Arkitekturen for de 1000 nye private boliger vil supplere Tingbjergs bygningskultur og samtidig forny den. Der kan bruges materialer, som supplerer den gule tegl, eksempelvis naturmaterialer og genbrug af materialer fra området. Variationer i Steen Eiler Rasmussens bygningsstruktur, facadespring, taghældning, gaderum, åbne haver og terrænspring er med til at give Tingbjerg karakter og derfor vigtige elementer, som indgår i udviklingen af en ny bygnings- og landskabsarkitektur.</p>



# BYUDVIKLINGSPLAN FOR TINGBJERG



## BYUDVIKLINGSPLANENS FORUDSÆTNINGER

Byudviklingsplanen omfatter Tingbjerg, Utterslevhuse samt de grønne omgivelser og har følgende forudsætninger:

- Tingbjerg skal være en attraktiv familiebydel
- Der skal bygges ca. 1000 nye private boliger
- Der skal skabes bedre forbindelser til og fra, samt internt i Tingbjerg
- Muligheden for at dyrke fællesskaber inde og ude skal styrkes
- De fysiske forandringer skal skabe større tryghed
- Det kommende byggeris arkitektur og anlæg skal styrke Tingbjergs bygnings- og landskabskarakter
- Der skal skabes større naturkvaliteter
- Planen skal tage højde for kommunens indsatser i bydelen
- Der skal findes så meget parkering som muligt

Planen viser en samlet bebyggelseplan for nye boliger, byrum, uderum og forbindelser på grunde ejet af fsb, SAB, Tingbjerg Kollegiet og Københavns Kommune. Bebyggelsesplanen danner grundlag for udarbejdelsen af en lokalplan for hele området.

## SIGNATURFORKLARING

- Eksisterende bebyggelse
- Lokalplan samt lokalplanforslag
- Nye private boliger/ byggefelter
- Nye tagboliger til afklaring
- Mulighedsfelt Langhusvej
- Forbindelser/infrastrukturprojekt
- Nye adgangsveje planlagt af KBH K
- Eksisterende forbindelser med stor betydning for bydelen
- Gaderum/infrastrukturprojekt
- Uderum med særlig karakter

# FLERE MENNESKER OG NYE FÆLLESSKABER

**Med 1000 nye private boliger i Tingbjerg skabes der grobund for at udvikle nye fællesskaber i Tingbjerg. Et indtryk af omkring 3000 nye voksne og børn til Tingbjerg vil skabe nye uformelle fællesskaber - nye relationer, naboskaber og venskaber vil opstå.**

En tilvækst med næsten 50 pct. i forhold til hvor mange der bor i Tingbjerg i dag, vil også skabe grundlag for at udvikle de formelle fællesskaber, der bl.a. er kendetegnet ved foreningslivet. For at kunne rumme de nye fællesskaber, skal Tingbjergs mødesteder udvikles.

## PRINCIPPER FOR MØDESTEDERNE

I Tingbjerg har der fra starten været planlagt steder, man kunne mødes. Nogle har udviklet sig med årene. Det er værdifulde steder, der taler både til nuværende og kommende beboere.

Byudviklingsplanen forholder sig til de mødesteder, der idag sætter rammerne for Tingbjergs mange fællesskaber ude og inde.

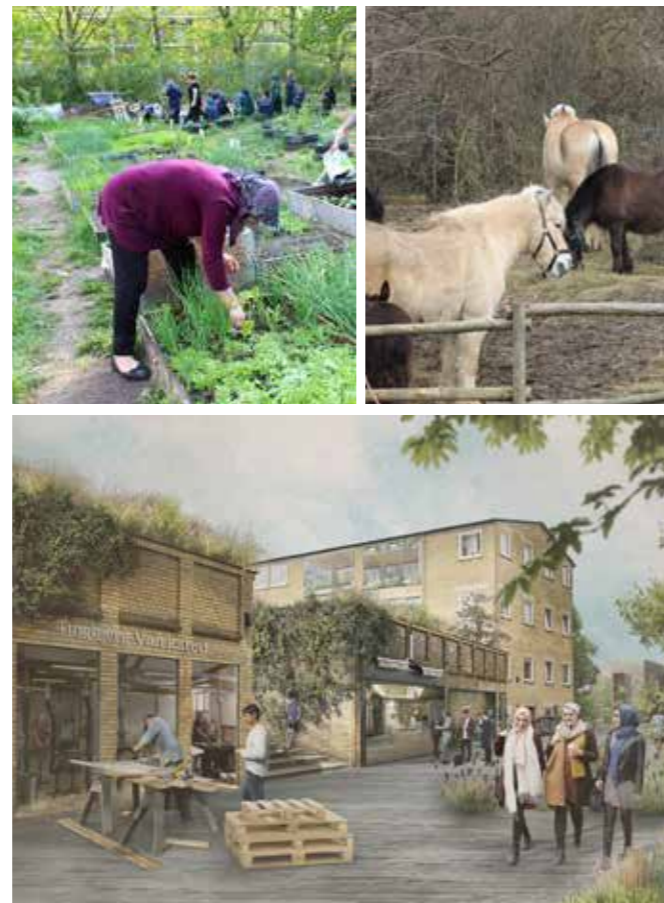
Strategien er at dyrke de steder, der allerede fungerer rigtig godt eller som har potentiale for udvikling - f.eks. Bondegården og Byhaven; at udvikle eller finde nye og bedre placeringer til mødesteder, der i dag ikke fungerer optimalt - f.eks. bypladserne og legepladserne og samtidig skabe nye mødesteder, så der samlet set bliver flere gode muligheder for at mødes i Tingbjerg.

Der arbejdes med mødesteder ude og inde, hvor fælles funktioner udformes i tæt relation til byrummene og kobler de eksisterende og nye boliger sammen på tværs af Tingbjerg.

Det er vigtigt, at der skabes mulighed for aktiviteter og positivt ejerskab til bydelens rum.

Der arbejdes i særlig grad med overgange i bydelen og på kanten af bydelen samt langs veje.

“De nye bydele skal fremtræde som rigtige byer, hvor beboerne mærker fordelene ved at være mange mennesker sammen, idet der er sørget for det fællesskab, som man kan have i byen, men ikke på landet: gode indkøbsstrøg, pladser til fælles rekreation og sport, undervisning for børn og voksne, børneinstitutioner og legepladser” - Steen Eiler Rasmussen om planen for Tingbjerg (1963)



## FREMTIDIGE MØDESTEDER

Byudviklingsplanen tager højde for, at der skal være plads til mødesteder både inde og ude. De endelige placeringer udpeges i samarbejde med beboere, lokale medarbejdere og de relevante kommunale forvaltninger.



## SIGNATURFORKLARING

### KULTUR, SKOLE OG INSTITUTIONER

- Børneinstitutioner og fritidsklubber, der foreslås renoveret
- Tingbjerg Skole
- Børneinstitutioner, fritidsklubber og plejeboliger, der foreslås nyopført
- Kultur: kirken, kulturhuset, forsamlingshuse og svømmehallen

### OFFENTLIGE BYRUM OG HAVERUM MED SÆRLIGE TILBUD

- Tidligere børneinstitutioner kan omdannes til nye fælleslokaler
- Pladسدannelser: Bydelspladsen og Gavlhuspladsen
- Koblinger til natur og idræt; skolehaver og byhaver
- Uderum, hvor der kan skabes særlige tilbud

### DRIFT

- Driftens områder: Tingbjerg Forum, oplagring, eksisterende nærgenbrug



## BYGGEMULIGHEDER I HELE TINGBJERG

Byudviklingsplanen har til formål at skabe grundlag for en lokalplan for hele Tingbjerg. Plantegningen nedenfor viser et samlet bud på byggemulighederne i form af "mulighedsfelter", hvor der kan placeres "byggefelter" til nye private boliger. På plantegningen er "mulighedsfelter", der tilhører kommunen og kollegiet, markeret. Byggemulighederne her ligger udover de 1000 nye boliger.

### SIGNATURFORKLARING

-  Mulighedsfelter indenfor fsb og SAB's arealer.
-  Mulighedsfelter på Københavns Kommunes og Tingbjerg Kollegiets arealer.
-  Mulighedsfelt på Københavns Kommunes grund, hvis mageskifte mellem SAB og Københavns Kommune gennemføres.



## PRINCIPPER FOR NYT BYGGERI

Bystrukturen i Tingbjerg er nuanceret og velovervejet med forskydninger i plan og højder. Der er varierede gade- og haverum og bearbejdede og velovervejede møder med terrænet. Placering, udformning og områderne omkring de 1000 nye private boliger skal således tilpasses Tingbjergs værdifulde bygnings- og landskabskarakter.

### EKSISTERENDE KARAKTERER I TINGBJERG



Grønne have- og gaderum

Forskydninger

Brede gaderum

Skodder

Gule tegl



### NYE KARAKTERER I TINGBJERG



Grønne have- og gaderum

Nye bygnings- og boligtypologier

Afvekslende gaderum

Facadedetaljering

Sanselige materialer

BOLIGTYPER



**RÆKKEHUSE**  
Hovedparten af det nye byggeri opføres som rækkehuse i 2 etager. Derved skabes moderne og attraktive familieboliger.



**TAGBOLIGER**  
Langs Tingbjergs hovedgader (Ruten, Langhusvej, Gavilhusvej og Terrasserne) undersøges muligheden for at opføre tagboliger ovenpå det eksisterende byggeri.



**LEJLIGHEDER**  
På Ruten, enkelte steder i bebyggelsen, og i Tingbjergs kant opføres nye boliger som lejligheder. Her mikses familieboliger med boliger egnet til unge og seniorer.



**NYE BOFORMER**  
Der arbejdes med nye boligformer i form af bofællesskaber samt værkstedsboliger rettet mod kreative erhverv og mindre håndværk.

RUMLIG DISPONERING

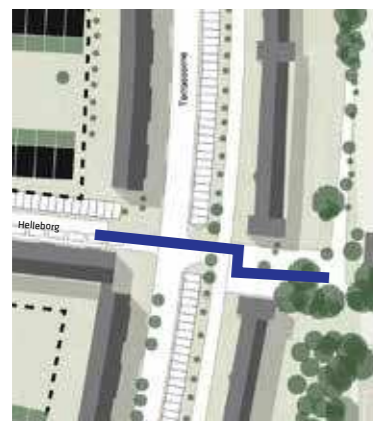


Der arbejdes med ny bebyggelse inden i eller på kanten af en del af haverummet. Ny bebyggelse placeres i relation til eksisterende vej, og der skabes mindre, mere lukkede og trygge haverum.

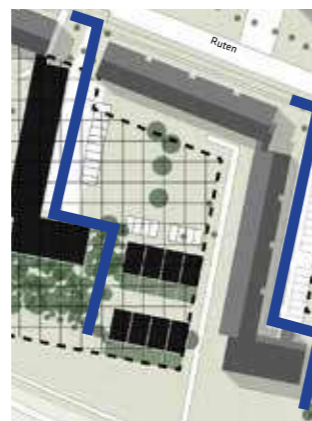


I nogle af de store haverum, placeres ny bebyggelse, sådan at haverummet underopdeles med fokus på at skabe mindre, veldefinerede haverum.

Mod vejene trækkes bebyggelsen tilbage for at bevare den grønne takt i gaderummet.



Åbninger og kig fra Tingbjerg til de nære omgivelser bør forstærkes som en del af Tingbjergs kobling til de omkringliggende naturrum og områder. De oprindelige forskudte forløb understreges.

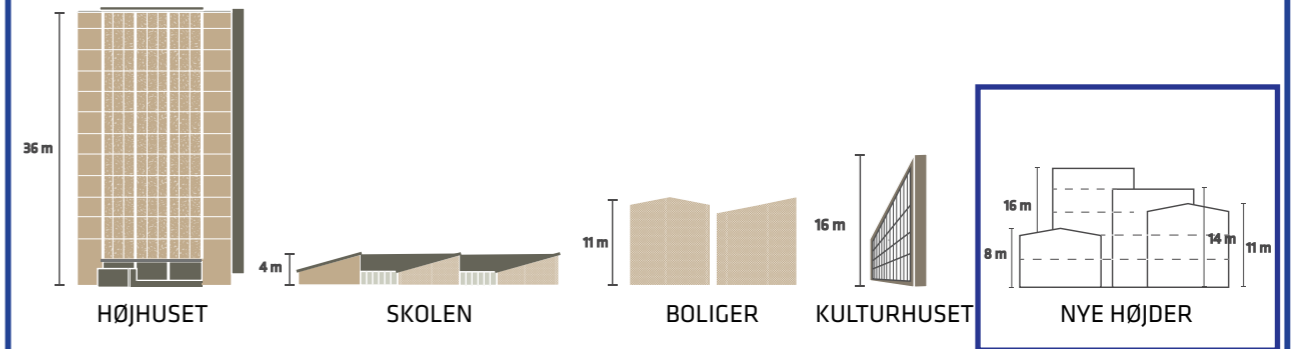


Byggefelterne syd for Ruten viderefører Steen Eilers Rasmussens idéer om mere bebyggelse mod Vestvolden. Bebyggelsen tilpasser sig terrænforholdene så udsyn og kig fra haverummene bevares. Der etableres stikveje fra Ruten ned mod Vestvolden.

SIGNATURFORKLARING

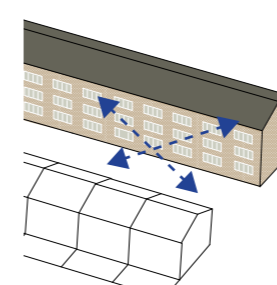
- Ny lav bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse
- Rumlige forløb
- Parkering
- Mulighedsfelt

PRINCIP FOR BYGNINGSHØJDER

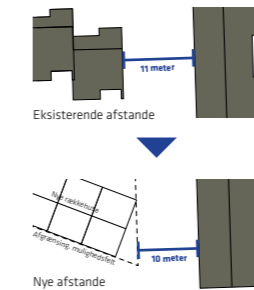


Højden på de nye bygninger relaterer sig til Tingbjergs eksisterende højde og skala. Størstedelen af Tingbjergs bygninger er i dag 3 etager suppleret af 1 etages byggeri, Højhuset og Tingbjerg Bibliotek\Kulturhus. Der indføres en ny typologi med rækkehuse i 2 etager. Langs den nordlige kant af Tingbjerg foreslås at bygge 4/5 etager afhængigt af terrænspringene.

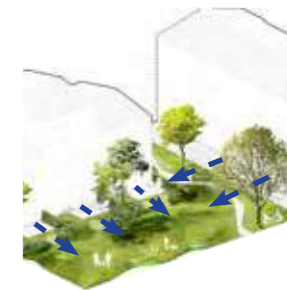
BYGNINGSPRINCIPPER



**FORSKYDNINGER**  
Placering af vinduer i nyt byggeri skal nøje vurderes, så indsigtsgener minimeres, og der skabes gode naturlige mødesteder.



**AFSTANDE**  
Mellem de eksisterende bygninger er der 10-12 m. Afstanden til og mellem de nye byggefelter er mindst 10 m.

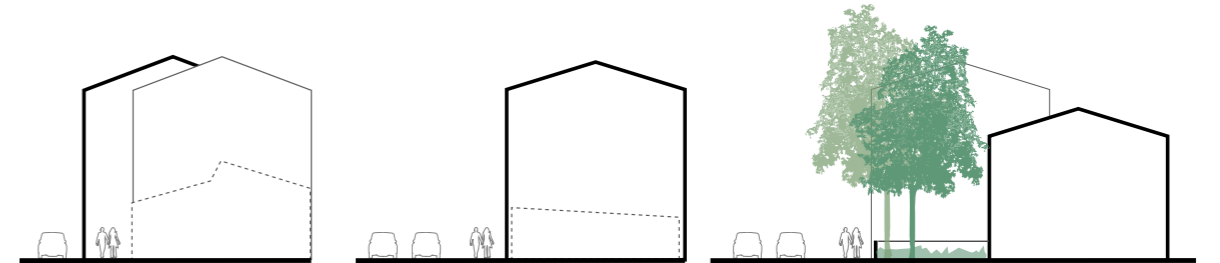


**INDGANGE**  
Adgangsområder til boligen udformes, så der skabes gode overgangszoner mellem offentligt og privat.



**PRIVATE UDERUM**  
Små haver, terrasser eller nicher ved hoveddøren prioriteres. Der skabes klare overgangszoner til gade- og haverum med terrænbearbejdning og beplantning.

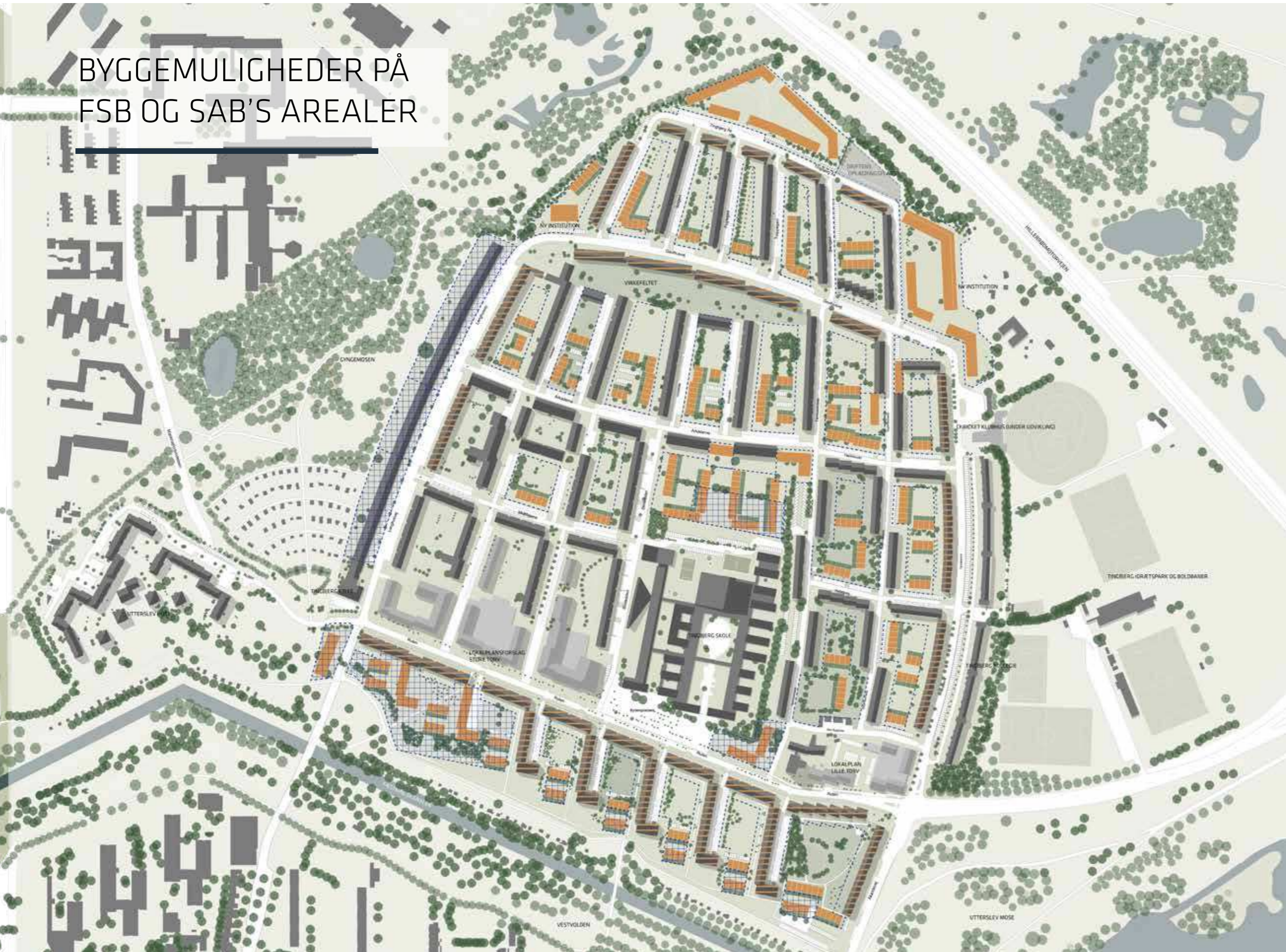
NYT BYGGERI INDPASSERES I DEN OPRINDELIGE PLAN



**FRA 1 TIL 2-4 ETAGER**  
Flere 1-plans institutioner erstattes af boligbyggeri i 2-4 etager. Den nye arkitektur skal særligt bearbejdes, så tilbageryk i plan og facaderække bevares.

**FRA GARAGER TIL TILBAGERYK**  
Alle garager erstattes af nyt byggeri. Byggefelterne her rykkes let tilbage i haverummet for at skabe plads til grøn parkering mod vejen. På den måde indgår det nye byggefelt i den eksisterende gade og havestruktur.

# BYGGEMULIGHEDER PÅ FSB OG SAB'S AREALER



## FORKLARING TIL BYUDVIKLINGSPLANEN

Tegningen viser nye byggemuligheder på grunde ejet af fsb og SAB.

Bebyggelsesplanen peger på, at der er mulighed for at opføre flere end 1000 nye private boliger, hvis alle byggemuligheder udnyttes.

På den måde er der taget højde for, at der også skal være plads til nye børneinstitutioner, foreningslokaler m.v., samt at en del af byggemulighederne kræver yderligere afklaring, før de kan realiseres - eksempelvis i fredede områder.

Byggemulighederne er opgjort i to kategorier; mulighedsfelter og byggefelter.

**Mulighedsfelterne** angiver arealer, indenfor hvilke nyt byggeri kan placeres.

**Byggefelterne** angiver fsb, SAB og NREP's oplæg til, hvor de nye bygninger anbefales placeret indenfor mulighedsfelterne.

I lokalplanen vil det blive endeligt fastlagt, hvor byggefelterne kommer til at ligge, og hvor mange etagemeter der må bygges indenfor de enkelte mulighedsfelter.

## SIGNATURFORKLARING

- Eksisterende bebyggelse
- Lokalplan samt lokalplanforslag
- Nye private boliger/ byggefelter
- Nye tagboliger til afklaring
- ⋮ Mulighedsfelter
- ⋮ Mulighedsfelter til afklaring



# OVERSIGT OVER BYGGEMULIGHEDER

Mulighedsfelt	Byggefelt/m <sup>2</sup>	Etager	Type	Etagemeter/m <sup>2</sup>	Antal boliger/95 m <sup>2</sup>
<b>FSB AREALER</b>					
F	3.850 m <sup>2</sup>	2,5	Rækkehuse	9.625 m <sup>2</sup>	101
G	2.850 m <sup>2</sup>	2,5	Rækkehuse	7.125 m <sup>2</sup>	75
H	450 m <sup>2</sup>	2,5	Rækkehuse	1.125 m <sup>2</sup>	12
I	1.700 m <sup>2</sup>	2,5	Rækkehuse	4.250 m <sup>2</sup>	45
J	1.500 m <sup>2</sup>	2,5	Rækkehuse	3.750 m <sup>2</sup>	39
M	1.000 m <sup>2</sup>	3	Lejligheder	3.000 m <sup>2</sup>	32
	1.450 m <sup>2</sup>	2,5	Rækkehuse	3.625 m <sup>2</sup>	38
N	3.650 m <sup>2</sup>	3 til 5	Lejligheder	14.600 m <sup>2</sup>	154
<b>SUM</b>	<b>16.450 m<sup>2</sup></b>			<b>47.100 m<sup>2</sup></b>	<b>496</b>
Langhusvej - skal afklares					
L	4.950 m <sup>2</sup>	2,5	Rækkehuse	12.375 m <sup>2</sup>	130
Boliger ovenpå institutioner - skal afklares					
G6	3.200 m <sup>2</sup>	2 til 4	Lejligheder	9.600 m <sup>2</sup>	101
Tagboliger - skal afklares					
	8.500 m <sup>2</sup>	0,5	Lejligheder	4.250 m <sup>2</sup>	45
<b>SUM</b>	<b>16.650 m<sup>2</sup></b>			<b>26.225 m<sup>2</sup></b>	<b>276</b>
Nye Institutioner - skal afklares					
G	3.800 m <sup>2</sup>	1	Institution	3.800 m <sup>2</sup>	
H	600 m <sup>2</sup>	2	Institution	1.200 m <sup>2</sup>	
<b>SUM</b>	<b>4.400 m<sup>2</sup></b>		<b>Institution</b>	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>	
<b>SAB AREALER</b>					
D	700 m <sup>2</sup>	4	Lejligheder	2.800 m <sup>2</sup>	29
J	2.850 m <sup>2</sup>	2,5	Rækkehuse	7.125 m <sup>2</sup>	75
K	750 m <sup>2</sup>	2	Rækkehuse	1.500 m <sup>2</sup>	16
M	1.350 m <sup>2</sup>	2,5	Rækkehuse	3.375 m <sup>2</sup>	36
Q	750 m <sup>2</sup>	2	Rækkehuse	1.500 m <sup>2</sup>	16
R	700 m <sup>2</sup>	2,5	Lejligheder	1.750 m <sup>2</sup>	18
<b>SUM</b>	<b>7.100 m<sup>2</sup></b>			<b>18.050 m<sup>2</sup></b>	<b>190</b>
Fredede arealer - skal afklares					
E	1.450 m <sup>2</sup>	2,5	Rækkehuse	3.625 m <sup>2</sup>	38
	1.600 m <sup>2</sup>	3	Lejligheder	4.800 m <sup>2</sup>	51
K	300 m <sup>2</sup>	2	Rækkehuse	600 m <sup>2</sup>	6
Q	1.200 m <sup>2</sup>	2	Rækkehuse	2.400 m <sup>2</sup>	25
Tagboliger - skal afklares					
	17.400 m <sup>2</sup>	0,5	Lejligheder	8.700 m <sup>2</sup>	92
<b>SUM</b>	<b>21.950 m<sup>2</sup></b>			<b>20.125 m<sup>2</sup></b>	<b>212</b>
<b>KØBENHAVNS KOMMUNE OG KOLLEGIETS AREALER</b>					
O	800 m <sup>2</sup>	3,5	Lejligheder	2.800 m <sup>2</sup>	29
S	2.300 m <sup>2</sup>	4	Lejligheder	9.200 m <sup>2</sup>	97
T	2.800 m <sup>2</sup>	3	Lejligheder	8.400 m <sup>2</sup>	88
U	1.900 m <sup>2</sup>	4	Lejligheder	7.600 m <sup>2</sup>	80
<b>SUM</b>	<b>7.800 m<sup>2</sup></b>			<b>28.000 m<sup>2</sup></b>	<b>295</b>

FSB: 78.325 M<sup>2</sup> / 772 BOLIGER

SAB: 38.175 M<sup>2</sup> / 402 BOLIGER

**FSB OG SAB:**  
**116.500 M<sup>2</sup> / 1226 BOLIGER**

**FSB, SAB, KBH OG KOLLEGIET:**  
**144.500M<sup>2</sup> / 1521 BOLIGER**

## 1000 NYE PRIVATE BOLIGER

Udregningen tager afsæt i de udpegede byggefelt vist på forrige side.

For hvert mulighedsfelt er det estimeret, hvor mange etagemeter der kan opføres.

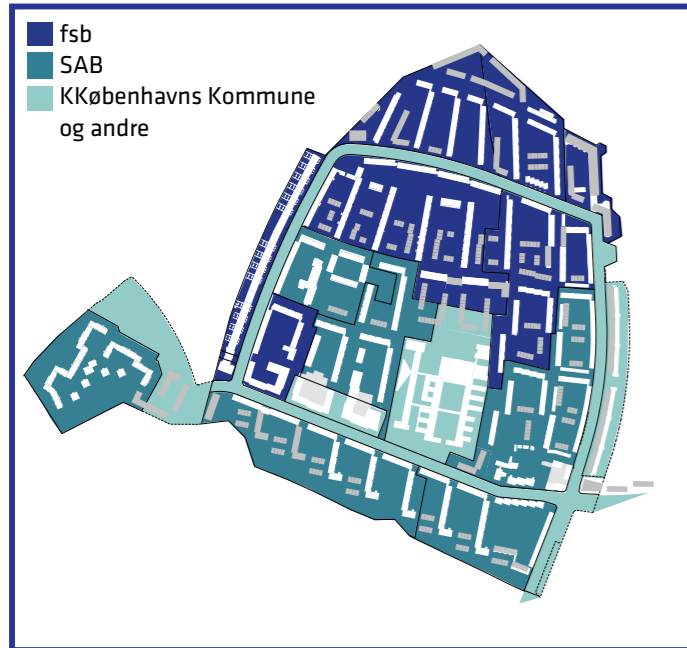
Jf. Kommuneplanen regnes med en gennemsnitlig boligstørrelse på 95 m<sup>2</sup>. I praksis vil nogle af boligerne blive større, mens andre vil blive mindre.

De igangværende lokalplaner på hhv. Lille Torv og Store Torv er ikke medregnet i placeringen af de 1000 nye private boliger.

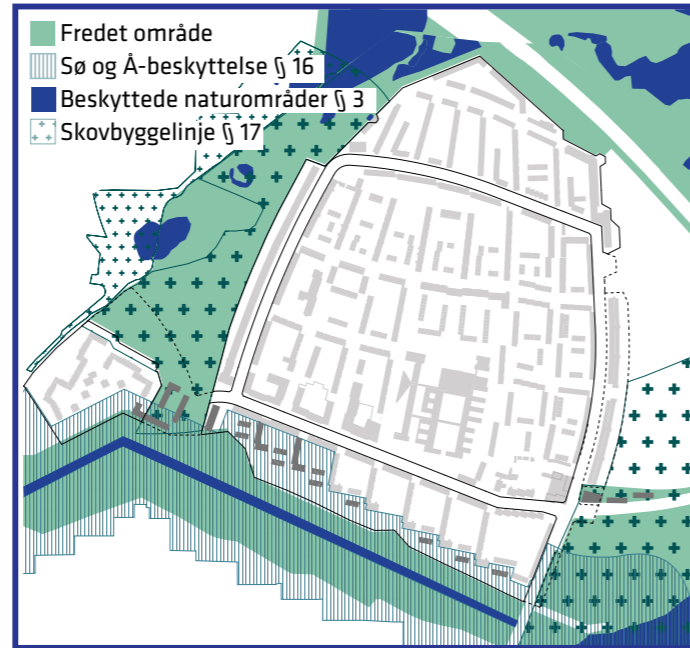


### SIGNATURFORKLARING FOR MULIGHEDSFELTER

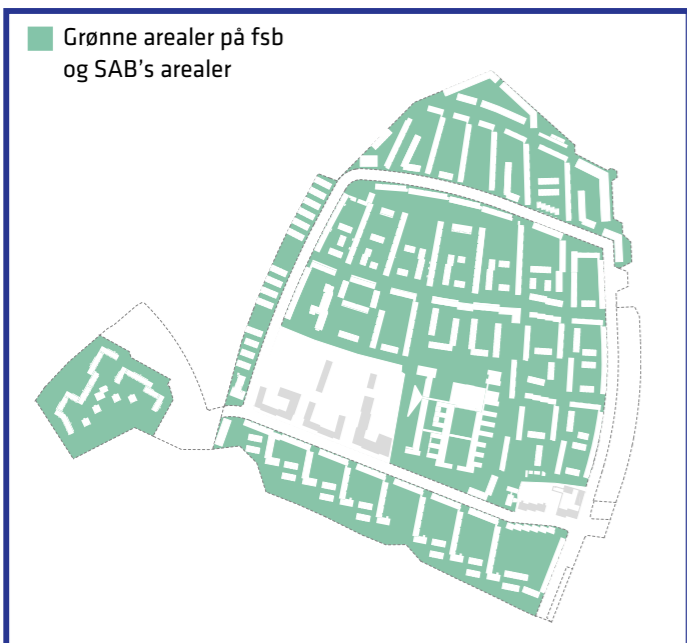
- fsb
- fsb - afventer afklaring
- SAB
- SAB - afventer afklaring
- KK og andre - afventer afklaring



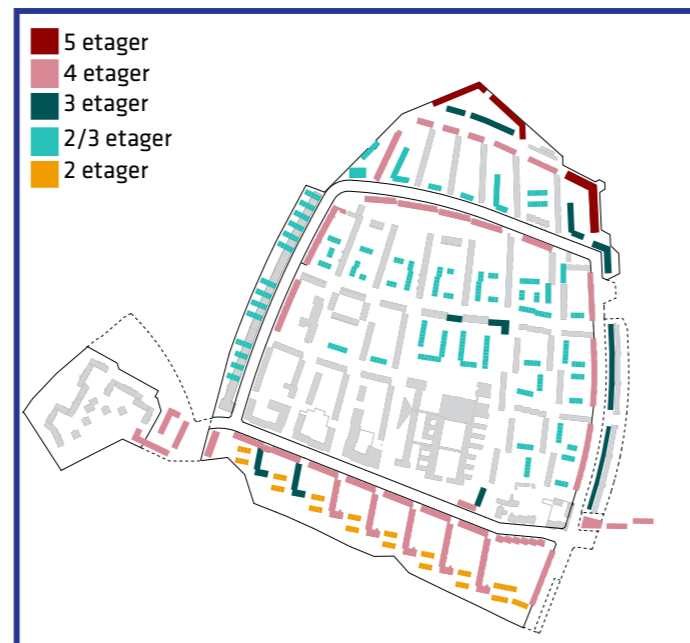
**EJERFORHOLD**  
Planen viser nye private boliger placeret på fsb og SAB's matrikler.



**FREDNINGS- OG BESKYTTELSESLINJER OMKRING TINGBJERG**  
Naturbeskyttelse og fredninger omkring Tingbjerg skal afklares, før der kan bygges.



**BEBYGGELSESPROCENT OG FRIAREALER VED 1000 NYE PRIVATE BOLIGER**  
Bebyggelsesprocenten er i dag ca. 50 %. Den vil stige til 65-75 %  
Friarealet er i dag ca. 80 %. Det vil falde til ca. 70 %.  
Lokalplanområder for Store Torv og Lille Torv er ikke medregnet.



**BYGNINGSHØJDER**  
Den nye bebyggelse opføres i 2-5 etager.

## AREALER MED SÆRLIGE AFKLARINGSBEHOV

**En række af byggemuligheder kræver yderligere undersøgelser og afklaringer.**

### TAGBOLIGER

I tilknytning til Tingbjergs større veje foreslås det at bygge tagboliger som en ekstra etage ovenpå de eksisterende blokke.

### BYGNINGER DER ERSTATTES AF NYBYGGERI

1-etages børneinstitutioner og garager foreslås erstattet af ny bebyggelse med større volumen. Nogle af de nye bebyggelser kan eventuelt både indeholde nye institutioner og private boliger.

### ÆNDRING AF EKSISTERENDE BOLIGER

Boligerne på Langhusvej planlægges renoveret eller erstattet af en ny bebyggelse, der åbner op til mosen og rummer flere rækkehuse. En del af disse nye rækkehuse kunne være almene.

### FREDEDE OMRÅDER

Mod Vestvolden på sydsiden af fredningslinjen foreslås opført nye boliger i forlængelse af den eksisterende bebyggelse.

### MAGESKIFTE

Ved skolen foreslås et mageskifte med kommunen for at skabe et sammenhængende byggefelt bag skolen.

### SIGNATURFORKLARING

- Tagboliger
- Bygninger der erstattes af nybyggeri - garager, institutioner
- Ændring af eksisterende boliger
- Fredede og natur beskyttedeområder
- Mageskifte
- Ny ejer: SAB
- Ny ejer: Københavns Kommune



## NATUR OG UDERUM

Byudviklingsplanen for Tingbjerg rummer både træer, planter, pladser, huse og veje. Man kan ikke fjerne et træ eller et hus og bevare helheden, uden at der tilføres noget andet af værdi i stedet. De enkelte forandringer må hele tiden indtænkes i forhold til helheden. Gør man noget et sted, har det konsekvens et andet sted.

1000 nye boliger medfører lavere friarealprocent. Der vil ligeledes være flere parkeringspladser på terræn. Så det grønne er udfordret. Højere biodiversitet og et erklæret mål om at erstatte meget af den biomasse, der vil forsvinde med byudviklingen er præmisserne for, at der etableres 1000 nye private boliger.

Naturen er, sammen med bygningerne, Tingbjergs absolutte fortrin. Gaderum, haver og omgivelser er naturrige. Det sætter beboerne stor pris på, og det er forventningen, at også kommende beboere vil vælge Tingbjerg pga. netop det. I byudviklingen skabes mere varieret natur, og der sikres en større biodiversitet.

Følgende tiltag prioriteres:

- Grønne forbindelser mellem Tingbjerg og den omgivende natur.
- Lokale fællesskaber omkring brugen og udviklingen af det grønne.
- Varieret naturudtryk og forøgelse af biomasse.
- Have- og gaderum skal have mere beplantning og højere biodiversitet end i dag.
- Parkering skal opleves grøn, f.eks. som del af markante grønne rumskabende elementer.



### KOBLINGER TIL OMGIVELSERNE

De kvaliteter, der er i naturen rundt om Tingbjerg, skal der skabes lettere adgang til via åbninger og stier. I Tingbjerg skal have- og gaderum opleves mere frodige, forskelligartede og biodiverse med sunde træer og vegetation.

Ambitionen er at trække den omkringliggende oplevelse af natur ind i Tingbjerg og berige fællesskaberne omkring det grønne. Egenarten styrkes og by-, gade- og haverummenes herlighedsværdier øges.

### LOKALE FÆLLESSKABER OM DET GRØNNE

Beboerne deltager aktivt i udviklingen af det grønne. Det skaber øget ejerskab til uderummene og giver liv og tryghed, så kvaliteten af at bo i Tingbjerg forøges for alle. Der kan skabes arbejdsfællesskaber omkring dyrkning og drift, med partnerskaber på tværs af bydelens aktører.

## NATUREN SKAL SPILLE EN STOR ROLLE I TINGBJERG



Have- og gaderum skal have et naturudtryk, så naturgræs, urter og blomster får lov at gro i udvalgte og afgrænsede områder som supplement til de klippede græsplæner, der findes i dag.

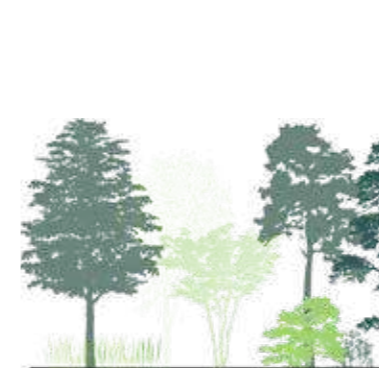


I gade- og haverum arbejdes med kredsløb og naturens cyklus, så både regnvand, dødt ved og topografi m.v. bidrager til at give naturoplevelser.



Beplantede terræn- og niveauspring bruges som en aktiv del af uderummene til leg, ophold og afskærmning.

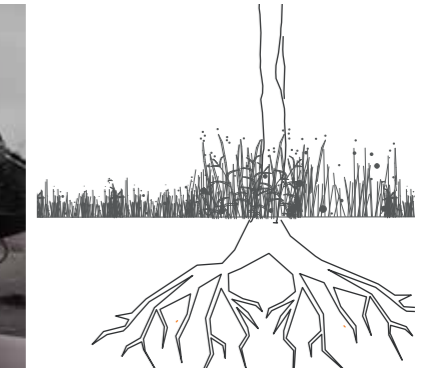
## OPTIMALE VÆKSTFORHOLD



Fokus på arts- og aldersvariation i beplantningen er vigtig, så højder og skala differentieres.

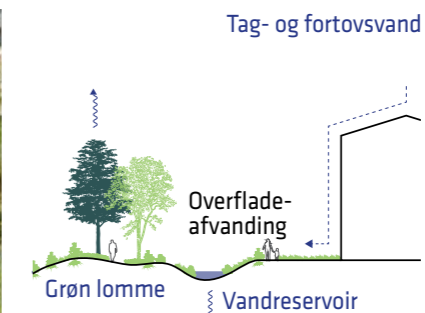


Træer kan f.eks. flyttes længere ind i et gårdrum eller til et andet sted i Tingbjerg. Udfaldet af træets fremadrettede livsvilkår er ikke nødvendigvis sikret.



Nye og eksisterende træer skal have bedre vækstvilkår. Plante hullerne er generelt for små og flere vejtræer har det dårligt. Bedre vækstvilkår sikrer sundere træer.

## REGNVAND



Vand ledes til naturlige vandhuller, hvor det er oplagt. Højt grundvandsspejl i flere af haverummene i den østlige og sydlige del af Tingbjerg kan bruges aktivt som et æstetisk legende element. Frakobling af tagvand og opsamling af regnvand til vanding understøtter et grønnere Tingbjerg.

## HAVERUM



### PRINCIPPER

Tingbjerg består af en række haverum med veldefinerede overgange til vejene, men mange steder er rummene enormt store.

- Haverummene gøres mindre ved at placere nye boliger i dele af de fleste haverum.
- Markante træer, syrenhække og andre karakteristiske bevares eller gentolkes.
- For at øge trygheden arbejdes med sti- og effektbelysning i haverne.

## VARIERET NATURUDTRYK

Det grønne varieres: klippede plæner gøres mindre, der etableres områder med naturgræsser, frugt- og bærhaver, nyttehaver med fokus på lys, dufte og sanselighed året rundt. Variationer fra naturpræg til plejet og dyrket.



Der veksles mellem områder med høje græsser, urter og blomster og slåede områder til ophold.



Blomstrende og duftende planter.



Bærbuske, frugttræer og nyttehaver.

## KANTZONER



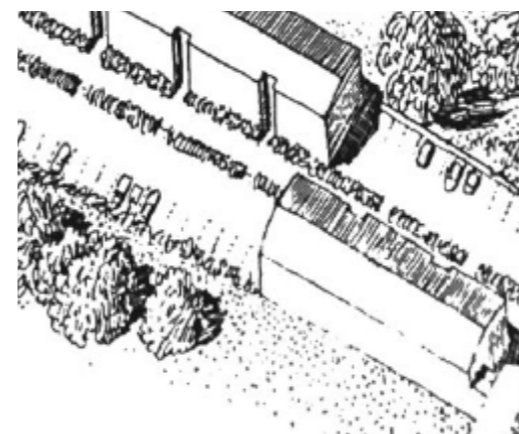
Træer placeres tættere på facaden i have- og gaderummene og mindre træer i beboernes haver for at understøtte, at man bor i det grønne.

## DYRKNING



I haverummene plantes frugttræer og bærbuske, samt flere blomstrende træer, buske og stauder til glæde for områdets beboere, fugle- og insektliv m.v. Dele af haverummene kan have små jordlodder, dyrkningshaver m.v., der skaber lokalt ejerskab til overskuelige rum.

## GADERUM OG BEBYGGELSE



### PRINCIPPER

Ny bebyggelse supplerer det, træerne gør i dag: der skabes tydelig grøn afgrænsning til gaden, som giver et grønt og frodigt gadeforløb.

Den grønne takt i gaderummene, vekslende mellem beplantning og bebyggelse er et strukturerende element, der skal videreføres.

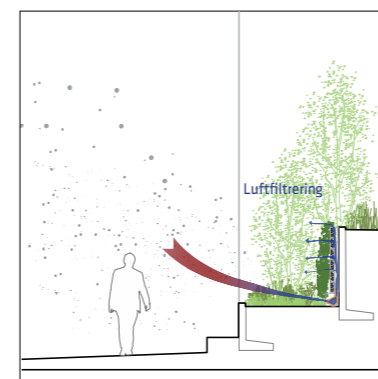
- Den oprindelige plan skelnede skarpt mellem haver og arealer til trafik og parkering. I dag skal gaderne være grønne, håndtere regnvand, affald, ophold og mere parkering.
- Flere træer og bede skal præge byrummene og parkeringsarealerne.
- Byggefelter placeres med stort hensyn til eksisterende store karaktergivende træer.
- Byggefelterne rykkes tilbage i haverummet for at skabe plads til grøn parkering mod vejen.
- Der skal være plads til, at træer og øvrig beplantning får gode vækstvilkår og er med til at begrønne de klassisk strukturerede gader.
- Indgange orienteres mod veje og fællesarealer.



Den grønne takt i gaderne.

## TRÆER, GRØNNE FACADER OG TAGE

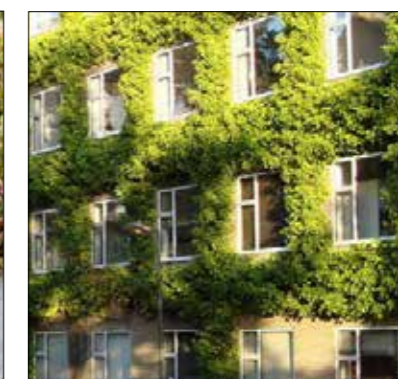
Vegetation på facader og tage kan bidrage positivt til højere biodiversitet i området, rensning af luften og tilbageholdelse af regnvand.



Beplantning rensner luften, og suger vandet fra det våde moseunderlag og forøger biodiversiteten.



Vegetation på facader og tage bidrager til øget biomasse og kan tilbageholde regnvand.



Facadebeplantning på de eksisterende bygninger er en mulighed for at skabe et grønnere byområde.

## PARKERING

**Når mængden af boliger forøges med 1000 nye private boliger, skal der findes parkering til de nye boliger. Parkeringspladserne i Tingbjerg og Utterslevhuse er blevet kortlagt, og de parkerede biler er blevet optalt. Det er undersøgt, hvor der kan etableres nye parkeringspladser, så man fortsat kan parkere tæt på sin bolig.**

### DRONE-OVERFLYVNING

I marts 2018 (mandag den 19., torsdag den 22. og lørdag den 24. marts) overfløj COWI hele Tingbjerg og Utterslevhuse, inkl. kommunale og private arealer med en drone og registrerede alle parkerede biler i tidsrummet 6:00-18:00.

Ud af de tre dage var lørdag den 24. marts kl. 7 den dag, hvor der var flest parkerede biler - i alt blev der optalt 1.404 biler i Tingbjerg og Utterslevhuse.

Overflyvningen registrerede også, hvor mange parkeringspladser der er i Tingbjerg og Utterslevhuse - i alt blev der optalt 2.095 pladser. I optællingen er medtaget alle former for parkering, herunder også på arealer, der ikke er ejet af fsb og SAB.

Konklusionen på overflyvningen er, at der er 691 tomme P-pladser fordelt i området. Overflyvningerne viste også, at nogle P-pladser - især langs Ruten - var mere benyttet end andre.

### OPGØRELSE AF P-PLADSERNE

Via Trafik har gennemgået COWI's droneoverflyvning og Københavns Kommunes tilgængelige data om P-pladser i Tingbjerg og opgør de faktiske parkeringspladser til i alt 2.221 P-pladser i Tingbjerg og Utterslevhuse. I dette tal er medtaget 101 garagepladser, som ikke var synlige i overflyvningen, og derfor ikke var medtaget i COWI's registrering. Der er også medtaget P-pladser, der midlertidigt blev anvendt til byggeplads på Tingbjerg Ås.

Ny bebyggelse på Store Torv og Lille Torv samt kommunens trafikprojekter på Langhusvej, Gavhusvej og Terrasserne (cykelbane, hastighedsdæmpning, nye længere busholdepladser) vil reducere Tingbjergs nuværende P-pladser fra 2.221 til i alt 2.174 pladser (se tabel 1).

Tabel 1	P-pladser:
Optalt af Via Trafik inkl. Københavns Kommunes registrerede pladser:	2.221
Fratrukket parkeringspladser i lokalplanområdet for Lille Torv:	-41
Fratrukket parkeringspladser i lokalplanområdet for Store Torv:	-308
Fratrukket reduktion i forbindelse med etableringen af fartdæmpere på Langhusvej, Gavhusvej og Terrasserne:	-67
Tillagt nye parkeringspladser ved Lille Torv jf. lokalplan:	+53
Tillagt nye parkeringspladser ved Store Torv jf. lokalplan:	+316
<b>Fremtidige parkeringspladser</b>	<b>2.174</b>

### OPGØRELSE AF P-BEHOV INDEN 1000 NYE BOLIGER

Via Trafik har vurderet, at parkeringsbehovet for de eksisterende boliger og de planlagte boliger på Lille Torv og Store Torv i alt udgør 1.735 pladser (se tabel 2).

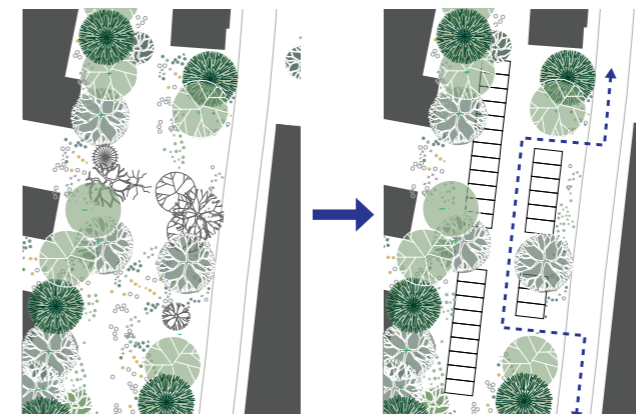
Tabel 2	
Registrerede biler (24. marts kl. 7):	1.404
Tillagt biler fra garager:	+ 101
Fratrukket registrerede biler og varebiler i lokalplanområdet for Lille Torv:	- 33
Fratrukket registrerede biler og varebiler i lokalplanområdet for Store Torv:	-118
Tillagt ny P-norm Lille Torv jf. lokalplan:	+53
Tillagt ny P-norm Store Torv jf. lokalplan:	+316
Byggelovspladser, der skal etableres	+12
<b>Parkeringsbehov</b>	<b>1.735</b>

## PRINCIPPER FOR PLACERING AF NYE P-PLADSER

- Parkering findes på terræn, hvor der er forudsat en gå afstand på 300 m fra bolig til parkering.
- Al parkering er tilgængelig for alle beboere - dog kan der nogle steder etableres parkering i direkte forbindelse med boligen, som vil være privat.
- Beplantning etableres mellem parkeringspladserne.
- Ny parkering kan etableres som grønne parkeringslommer i relation til de nye boliger.
- Hvis særligt bevaringsværdige træer står, hvor der skal være parkering, må parkeringen passes ind, så træerne fortsat har gode vækstbetingelser.
- Alle garager fjernes og erstattes af parkering indenfor nye byggefelter.
- Parkeringspladser, der ikke opfylder vejbestemmelserne, gøres lovlige, gennem ændring af vejprofiler.



Grøn parkering supplerer den eksisterende beplantning og er med til at skabe en mere menneskelig skala i gaderummene.



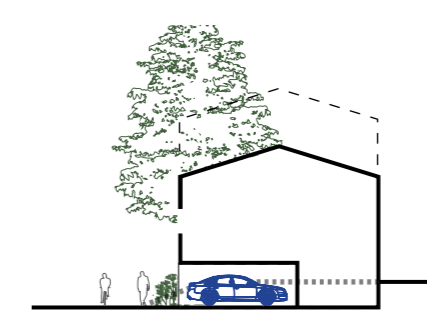
Bevaringsværdig beplantning har høj prioritet. Karakterfuld beplantning bevares, og parkering passes ind, hvor det er muligt udenfor træernes drypzoner. Eksempel, Parkeringslomme ved Tårnhusstræde



Ny parkering placeres, så det er muligt at bevare så meget af den karakterfulde beplantning som muligt.



Flere steder vil man kunne holde jævnt på terræn umiddelbart tæt på sin bolig.



Ved terrænspring kan der skabes parkering i bolig fra gadeniveau og udgang til gård et par trin oppe.



Grøn parkering tæt på egen bolig.

**NY PARKERING: 280 PLADSER**

Figuren viser nye parkeringspladser, der bl.a. placeres i direkte tilknytning til nye private boliger, langs veje og på Københavns Kommunes arealer. Beregningen tager afsæt i, at der skal etableres 1000 nye boliger på fsb og SAB's arealer, og medtager også nye pladser på kommunens og kollegiets arealer.



**SIGNATURFORKLARING FOR NYE PLADSER**

- I direkte tilknytning til nye private boliger - ca. 90 P-pladser
- Langs veje - ca. 84 P-pladser
- På Københavns Kommunes og kollegiets arealer - ca. 106 P-pladser

**ANALYSE AF FREMTIDIGE BEHOV**

Med udgangspunkt i de optalte P-pladser og det registrerede parkeringsbehov i Tingbjerg og Utterslevhuse, kan det beregnes, at der er en ekstra kapacitet på 456, som vil indgå i den samlede parkering og være med til at dække parkeringsbehovet for nye boliger.

**Tabel 3**

Via Trafik /P-pladsopgørelse august 2018:	2.174
Parkeringsbehov inden 1000 nye private boliger:	1.735
<b>Ekstra parkeringskapacitet/overskud:</b>	<b>439</b>

Ved opførslen af 95.000 m<sup>2</sup> nyt boligareal (1000 nye private boliger), og en forventning om at kommunen fortsat har en P-norm på 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> boligareal i Kommuneplanen, vil de nye boliger give et ekstra P-behov på 633 P-pladser.

439 pladser dækkes af Tingbjerg og Utterslevhuses ekstra parkeringskapacitet. Det betyder, at der derudover skal findes 194 pladser for at sikre Tingbjerg og Utterslevhuses samlede behov ved parkeringsnorm på 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> nye boligarealer.

**MULIGHED FOR NYE PARKERINGSPLADSER**

Byudviklingsplanen rummer mulighed for at oprette ca. 280 nye parkeringspladser under hensyn til, at parkeringen skal tilpasses eksisterende og ny beplantning.

Der er medtaget mulighed for at etablere nye pladser på Københavns Kommunes arealer ved vejen nord og øst for Utterslevhuse. Ved kollegiet optimeres de nuværende P-pladser og ved ændring af vejprofiler kan eksisterende P-pladser lovliggøres ift. krav om manøvreafstand.

**Det giver et beregnet overskud på omkring 86 pladser ift. det analyserede behov.**

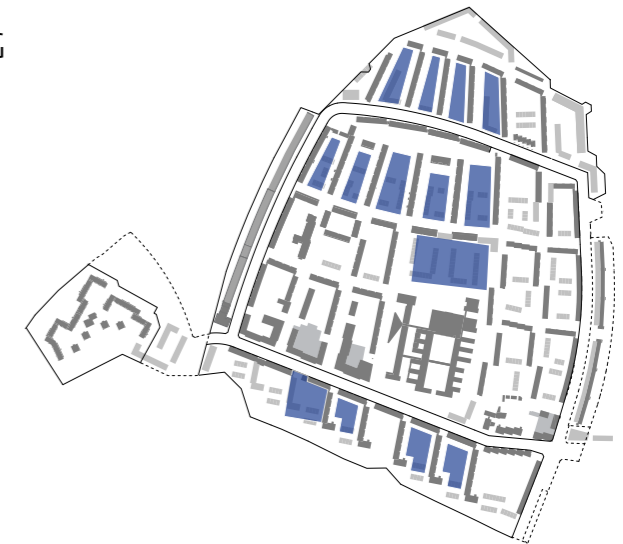
Det forventes, at nogle af de pladser der er i overskud, vil skulle benyttes til at imødekomme behovet for P-pladser ifm. nye institutioner og udvikling af området ved skolen.

Hvis Tingbjerg Kollegie ønsker at udnytte byggemuligheder på deres grund, vil P-mulighederne her skulle revurderes.

**NYE MULIGHEDER FOR PARKERING**

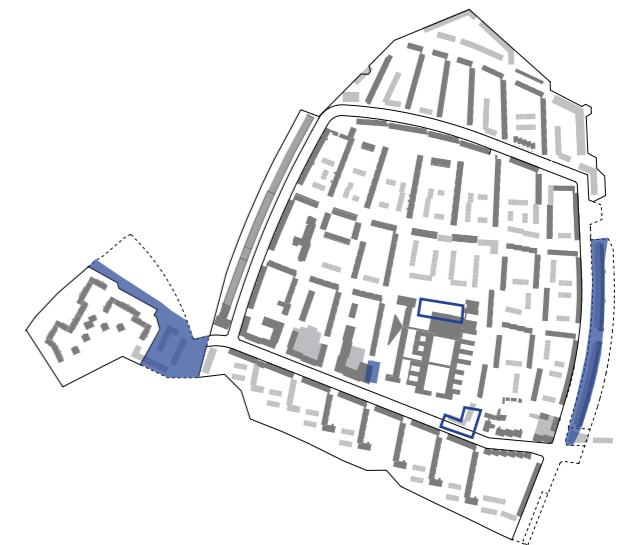
**PARKERING PÅ NYE MATRIKLER**

På en stor del af de foreslåede byggefeltet kan der etableres parkeringspladser i tilknytning til boligerne på terræn eller i konstruktion i relation til den eksisterende infrastruktur. Se de blå felter i illustrationen til højre.



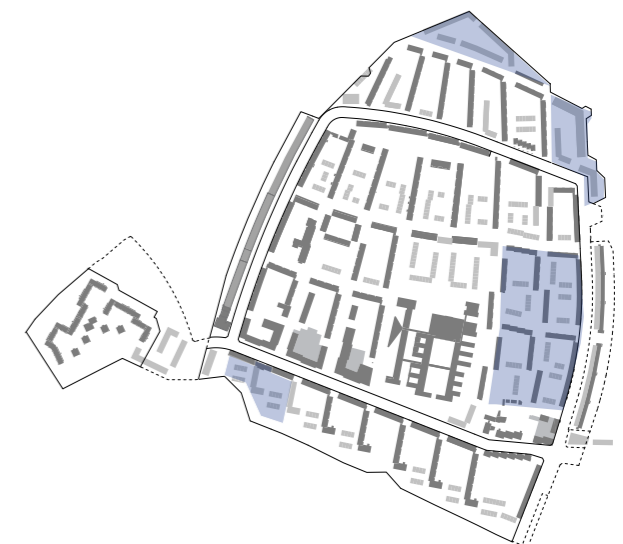
**PARKERING PÅ KØBENHAVNS KOMMUNES ELLER ANDRES AREALER**

Ved optimering af eksisterende parkering på Terrasserne, nye muligheder for 90 graders parkering ved veje, og evt. ny skoleparkering kan der findes nye parkeringspladser udenfor boligorganisationernes arealer.



**BYGGEFELTER, HVOR PARKERING I UMIDDELBAR NÆRHED AF BOLIGEN ER VANSKELIG**

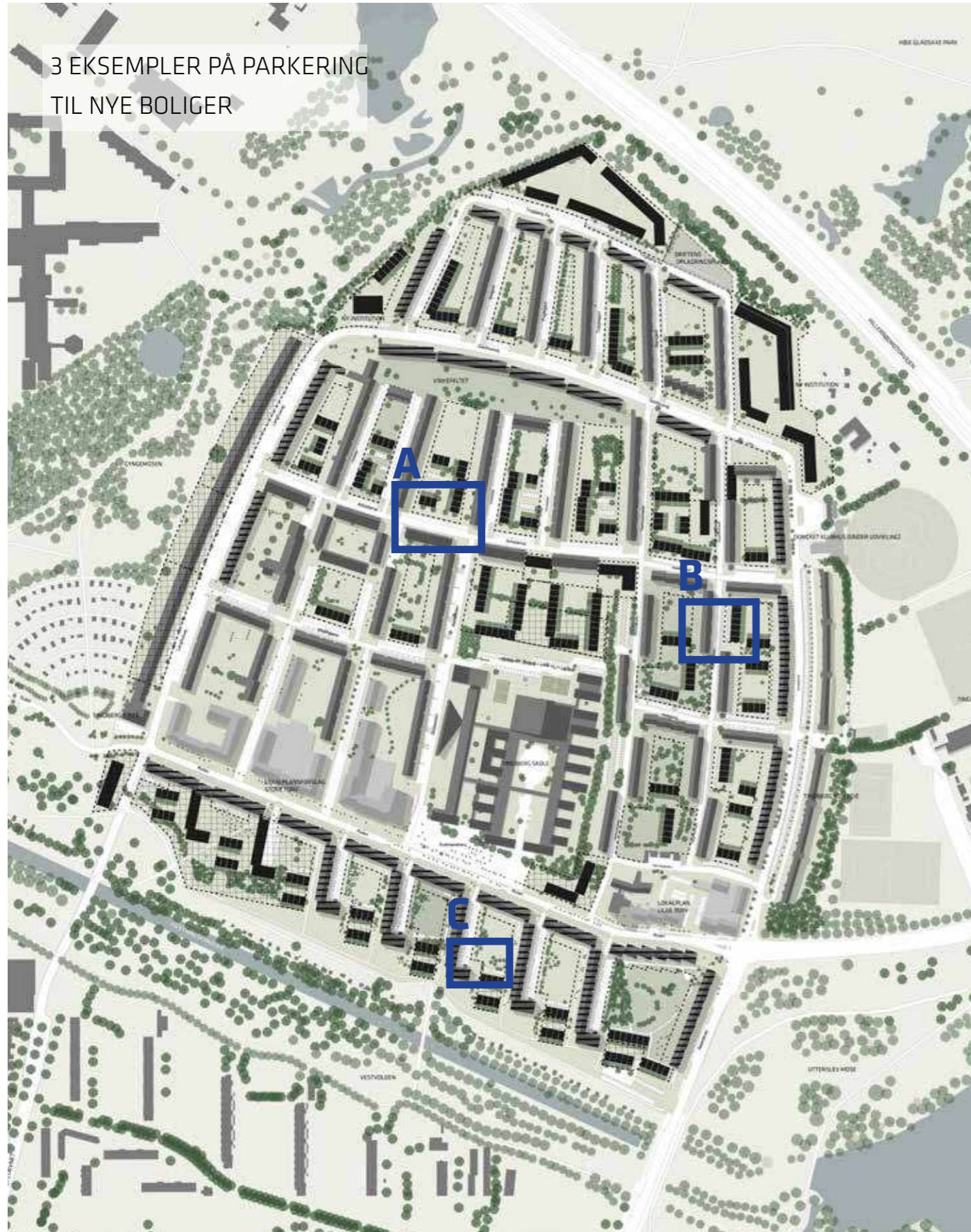
Illustrationen viser byggefeltet, hvor det ikke er muligt at finde parkering tæt på eller på de nye byggefeltet. Det kan være pga. bevaringsværdig beplantning, terrænspring eller f.eks. små pladsforhold.



**SIGNATURFORKLARING**

- Nye muligheder for parkering
- Foreslået mageskifte
- Byggefeltet med længere afstand til parkering

3 EKSEMPLER PÅ PARKERING  
TIL NYE BOLIGER



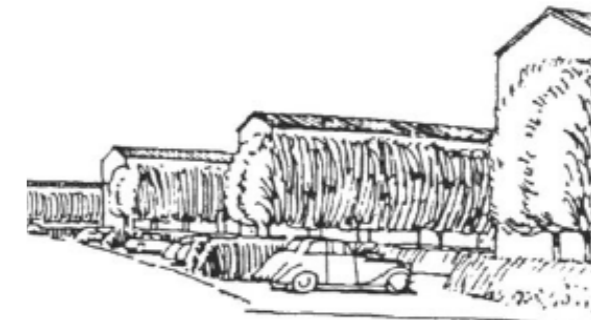
EKSEMPEL A  
ARKADERNE

På nordsiden af vejen Arkaderne findes en række grønne haverum mellem stokbyggeserne. Vejprofilen er i dag meget bredt for at give plads til en effektiv 90 graders parkering.

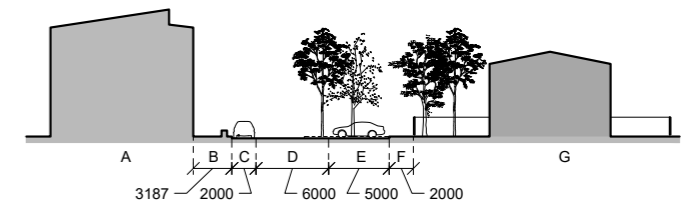
Ny bebyggelse trækkes lidt ind i haverummets sydlige del, og de store træer forsøges bevaret foran de nye boliger. Således bevares takten med Arkadernes søjlegang på sydsiden og de grønne rum på nordsiden af vejen.

Her skal være fokus på trygheden og mulighed for at skabe en række lommer med forskellige aktivitetsmuligheder tilknyttet gaderummet.

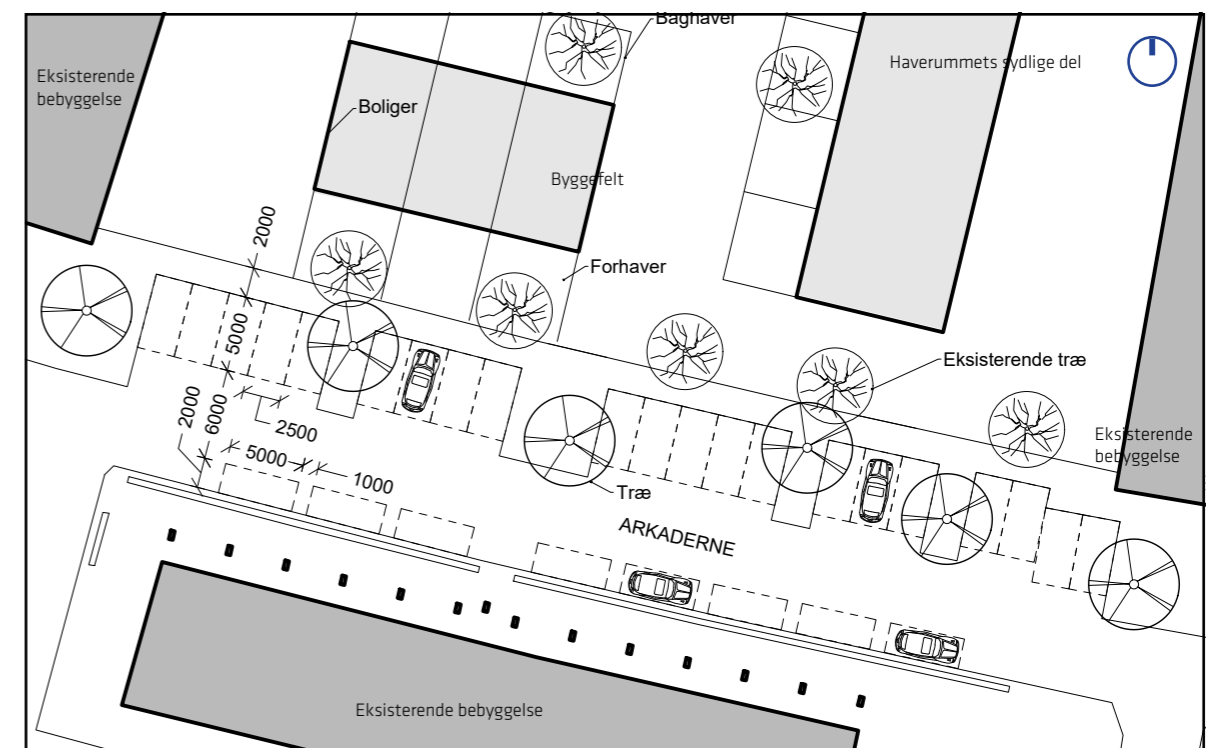
Der arbejdes med at trække supplerende beplantning ud i parkeringsbåndene, så gadeprofilen føles mindre i skala og mere trygt. Pladsdannelserne ved gavlene kan ændres med bedre forhold for beplantningen med f.eks. større plantebede.



TRAFIKFORHOLD, TINGBJERG - FORKLARING TIL EN BYPLAN  
STEEN EILER RASMUSSEN AUGUST 1963



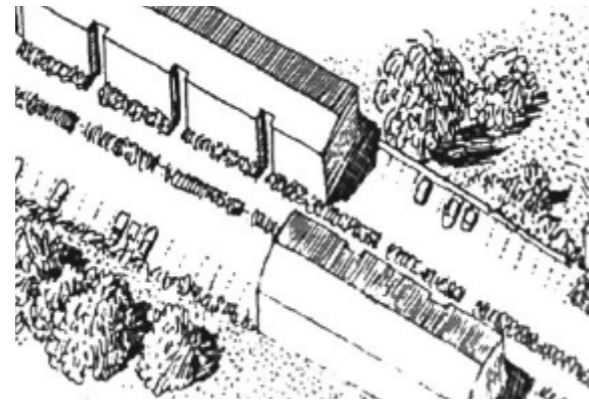
A - eksisterende bebyggelse | B - fortov | C - Parkering | D - Vej/ manøvreareal | E - Parkering | F - fortov | G - ny bebyggelse



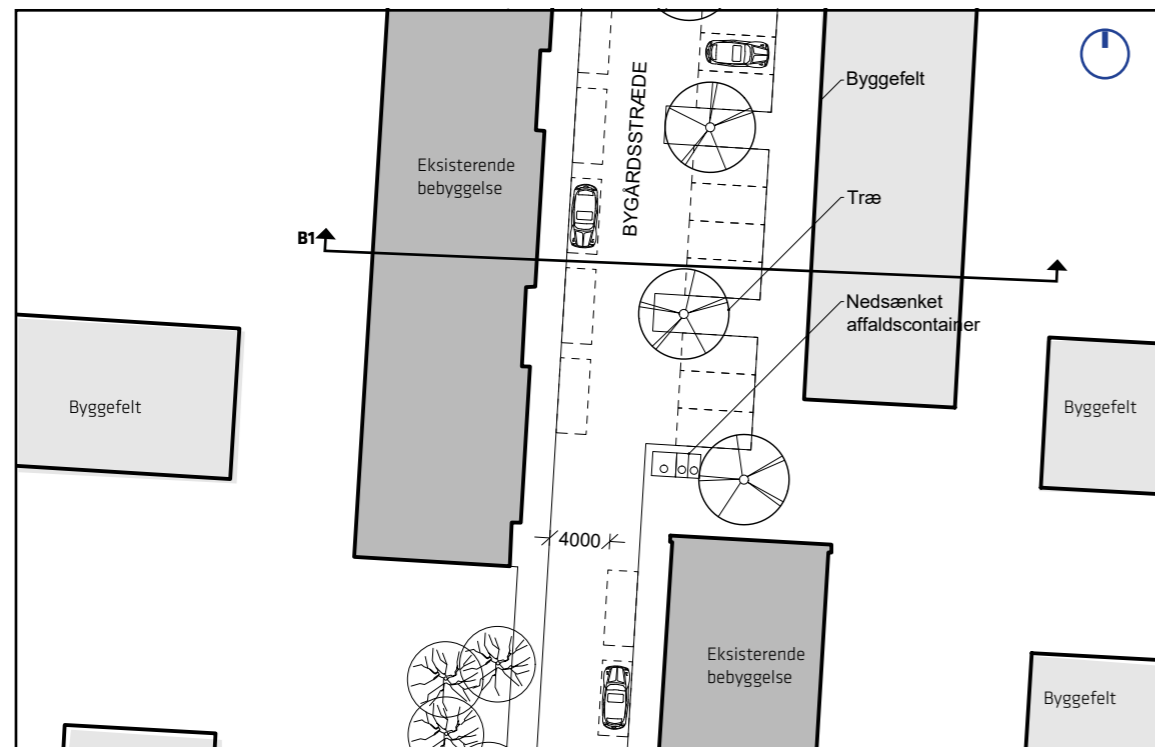
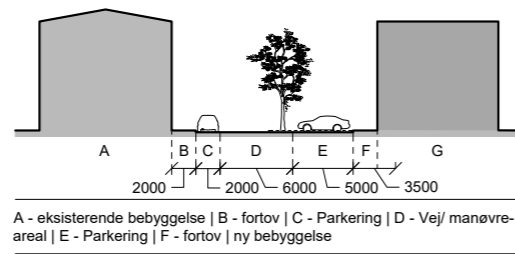
## EKSEMPEL B BYGÅRDSSTRÆDE

Byggårdsstræde og Tårnhusstrædes facadeprofil veksler mellem stokke og strækninger med store grønne træer. Det gør gadeprofilen særligt her. Andre steder er det garager, der i dag skaber dynamikken i oplevelsen af gaderummet.

Der bygges på to måder: langs kanten af haverummene, hvor garager erstattes af nyt byggeri, og i haverummene, så disse opdeles i to. Rytmen fra gaden bevares, så takten mellem det grønne og bygningerne opretholdes. Det gøres ved at rykke byggefeltene lidt tilbage i haverummet, så der skabes plads til grøn parkering mod vejen. På den måde indpasses det nye byggefelt i den eksisterende gade- og havestruktur.



TRAFIKFORHOLD, TINGBJERG - FORKLARING TIL EN BYPLAN  
STEEN EILER RASMUSSEN AUGUST 1963

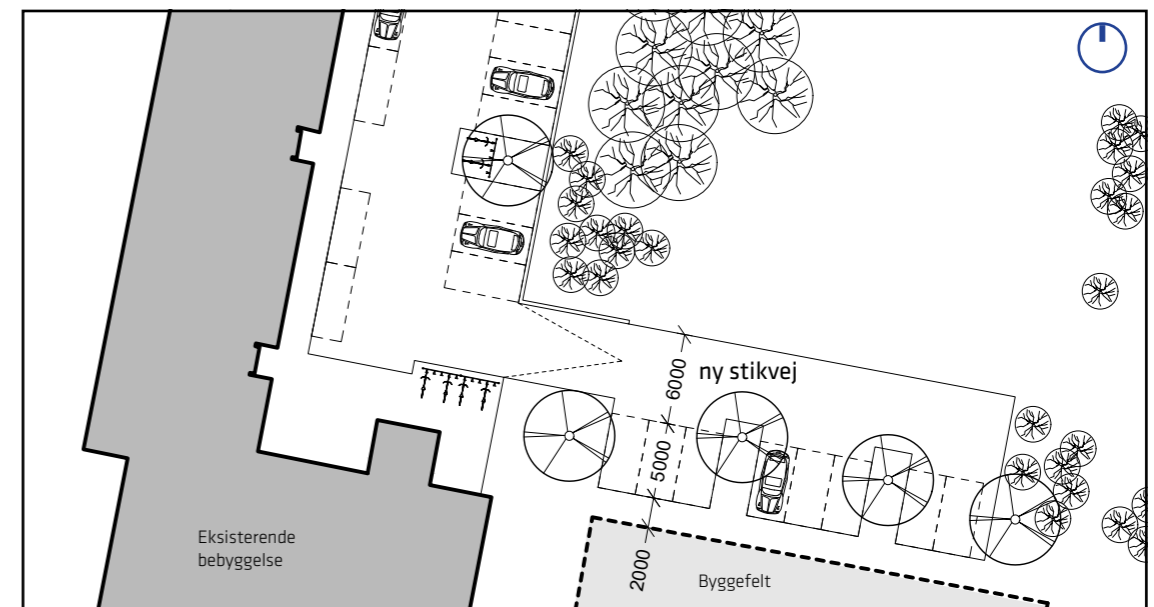
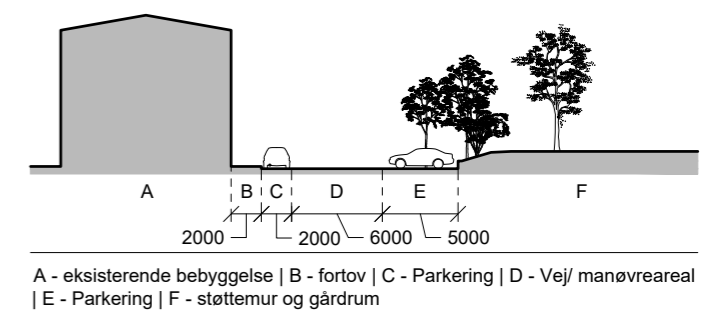


## EKSEMPEL C SYD FOR RUTEN

Syd for Ruten er fem stikveje. Vej og parkering er adskilt fra haverummet ved terrænspring, jordplateau og syrenhække. Selve rummet er mod øst begrænnet pga. haven, men selve gaderummet føles godt og utrygt. Parkering til nye byggefelt i haverummene er udfordret af begrænset plads og terrænspring. En stikvej kan føres ind på nordsiden af de nye byggefelt og skabe parkering til den nye bebyggelse i den sydlige del af haverummet. Parkeringen skjærmes med beplantning, så den ikke dominerer, når man opholder sig i haverummet.



TRAFIKFORHOLD, TINGBJERG - FORKLARING TIL EN BYPLAN  
STEEN EILER RASMUSSEN AUGUST 1963





DEL 3.

## BYRUM OG NYE FORBINDELSER

# ET TINGBJERG DER HÆNGER SAMMEN

**Byudviklingen vil forstærke udvalgte byrum og forbindelser, så de fremstår tydeligt inviterende, og så forskellige typer attraktioner samler Tingbjergs beboere og besøgende.**

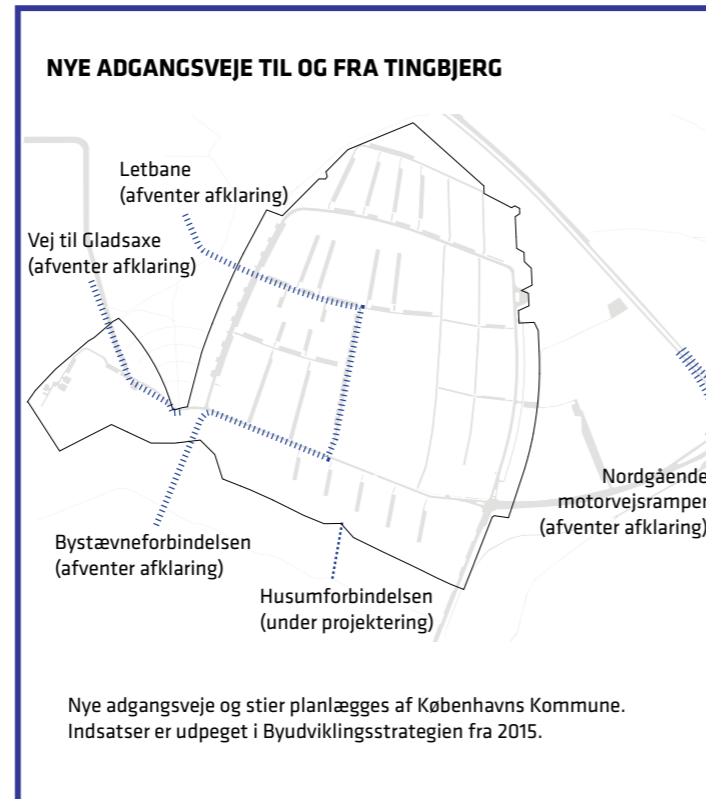
Tingbjerg er udfordret i sin placering som en isoleret enklave med fredede naturområder til alle sider og kun én vej, der fører ind og ud. Københavns Kommune arbejder på at etablere nye veje: Gladsaxe- og Bystævneforbindelsen.

Kommunen arbejder også på etablering af letbane og motorvejstilkørsler samt en ny cykel- og gangforbindelse mellem Tingbjerg og Husum.

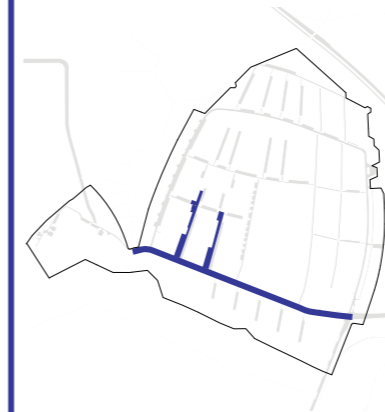
## TRE NYE KVALITETER

Byrum og forbindelser skal understøtte hinanden i kraft af deres indbyrdes placering, og de skal tilbyde oplevelser inden for tre bærende kvaliteter: det kommercielle, det kulturelle og naturen.

- **Kommerciel kvalitet:** Forbindelserne til Ruten forstærkes, så der sikres et flow af mennesker, der kan benytte Rutens tilbud af handel, ophold og aktiviteter.
- **Kulturel og rekreativ kvalitet:** Skolesiden og de tilstødende byrum styrkes som det fælles, kulturelle samlingssted og offentlige centrum i Tingbjerg. Forbindelsen til og langs med Skolesiden forbedres, så beboere og besøgende sikkert og nemt kan komme til Tingbjerg Bibliotek\Kulturhus, skolen og svømmehallen til fods og på cykel.
- **Naturen som kvalitet:** Bydelen knyttes bedre sammen med de grønne områder og de rekreative kvaliteter i naturen. Der etableres åbninger til den omkringliggende natur, og stisystemet omkring Tingbjerg kobles sammen til en sammenhængende natursti.



## TRE NYE KVALITETER

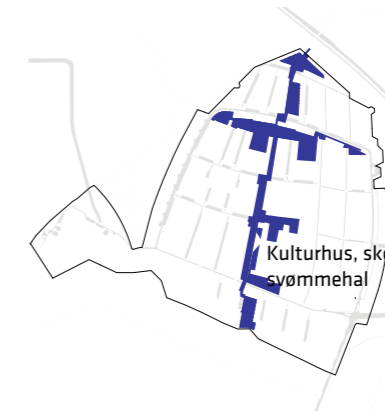


### RUTEN / DET KOMMERCIELLE

Rammerne for etablering af et mere urbant og kommercielt liv omkring Ruten styrkes, når det nye byggeri på Lille Torv samt lokalplanforslaget for Store Torv realiseres. Her flytter butikslivet ud til gaden og understøtter en ny oplevelse af Ruten som butiksgade.



Illustration af nyt gadeforløb mod Ruten.

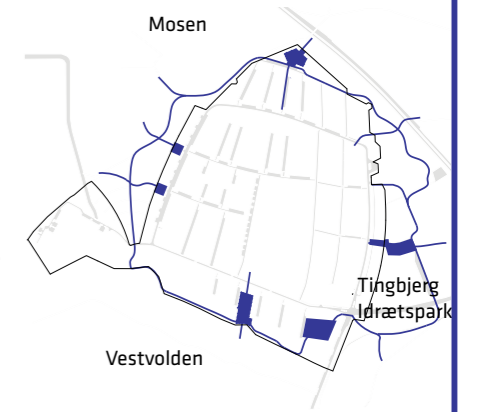


### TINGBJERGFORBINDELSEN / DET KULTURELLE OG DET REKREATIVE

Kultur og rekreation i offentlige byrum omkring central, tryk og sikker forbindelse for cyklister og fodgængere.



Illustration af Tingbjergforbindelsen mellem Vestvolden og Ruten.



### NATURSTIEN / NATUREN

Adgang til natur og aktiviteter i naturen udvides og bindes sammen af et samlet stiforløb hele vejen rundt om Tingbjerg med en række tilknyttede attraktioner.



Foto af naturaktivitet.

# INFRASTRUKTUR- PROJEKTET

I 2017 gav Landsbyggefonden tilsagn om midler fra Infrastrukturpuljen til etablering af nye forbindelser og byrum i Tingbjerg på baggrund af en fælles ansøgning fra fsb og SAB v. KAB. Ansøgningens målsætning er at støtte den overordnede byudviklingsstrategi med ny infrastruktur, der skaber bedre sammenhæng til resten af byen og mere liv og tryghed i Tingbjerg.

## BAGGRUND

I ansøgningen fra 2017 er der lokaliseret tre særlige udfordringer ved den nuværende infrastruktur:

- Tingbjerg er afskåret fra byen og lukker sig om sig selv
- Det er vanskeligt at orientere sig i Tingbjerg
- Tingbjerg opleves utrygt

Hovedgrebet er at føre nye forbindelser til og gennem Tingbjerg, så der (1) skabes kontakt mellem Tingbjerg og den omgivende by samtidig med at der (2) etableres interne forbindelser, ved hvilke der opstår nye mulighedsfelter på ubenyttede arealer. Herudover er der fokus på (3) en kriminalpræventiv indsats ift. særligt utrygge udearealer og gaderum i bydelen.

I tilsagnet fra Landsbyggefonden er fire indsatser prioriteret:

- 1) Bystævneforbindelsen, forbindelse mellem Bystævnet og Ruten
- 2) Husumforbindelsen (her: Tingbjergforbindelsen)
- 3) Tværgående gadeforløb fra Midtfløjene og Helleborg mod Ruten
- 4) Gadegennembrud og modning til fremtidige trafikforbindelser til Gladsaxe

## 1. BYSTÆVNEFORBINDELSEN

Bystævneforbindelsen skal sikre en direkte og bymæssig forbindelse mellem Tingbjerg og Husum. I samarbejde med Københavns Kommune ønskes den etableret som en vej til biler, cyklister, gående og eventuelt letbane. Det forventes, at Bystævneforbindelsen kan skabe øget tilstrømning af besøgende til Tingbjergs butikker og fritidstilbud, ligesom den vil muliggøre, at Tingbjerg Skole og nye skolespor i Bystævnet kan udvikles i synergi. Bystævneforbindelsen indgår i scenarierne for en eventuel ny letbane fra Nørrebro Station, via Bystævnet over Tingbjerg og til Gladsaxe Trafikplads.

Vestvolden er i dag beskyttet mod strukturelle forandringer via fredning, men boligorganisationerne, Københavns Kommune og NREP samarbejder om at opnå dispensation til at etablere Bystævneforbindelsen.

## 2. TINGBJERGFORBINDELSEN

I direkte forlængelse af kommunens Husumforbindelse, etableres Tingbjergforbindelsen som en tryk og sikker rute for fodgængere og cyklister gennem Tingbjerg fra syd til nord. Tingbjergforbindelsen skal stå stærkt som en oplevelsesmæssigt venlig, tryk og interessant rute for fodgængere og cyklister på rekreativ færd. Det betyder, at optimering af trafikikkerhed for bløde trafikanter primært bør foregå gennem anlæg, der appellerer til naturlig adfærdsregulering og samtidig bidrager til en oplevet helhed og sanselig karakter i gadens rum. Samtidig skal de haverum, der passerer, bearbejdes, så deres nye offentlige karakter tager hensyn til behov for zoner til ophold.

Udviklingen af Tingbjergforbindelsen koordineres med Københavns Kommunes planer for anlæg af letbane.



### SIGNATURFORKLARING

- Nye byrum og forbindelser på fsb og SAB's arealer
- Nye byrum og forbindelser på Københavns Kommune og Tingbjerg Kollegiets arealer
- Haverum med særlig betydning for infrastrukturen
- Eksisterende infrastruktur

## 3. NYE GADEFORLØB FRA MIDTFLØJENE OG HELLEBORG MOD RUTEN

Aktuelle planer for nybyggeri på Ruten vil tilføre nye offentlige attraktioner, butikker og mødesteder, der vil styrke Rutens karakter som Tingbjergs hovedstrøg. De eksisterende blinde veje fra Midtfløjene mod Ruten åbnes for biltrafik, og passagerne fra både Midtfløjene og Helleborg mod Ruten bearbejdes, så de bliver attraktive at benytte for cyklister og fodgængere, hvilket vil skabe mere færdsel, liv og ophold i området.

- Nye gadeforløb fra Midtfløjene til Ruten forstærker passagerne som lokale byrum og mødesteder, der forbinder eksisterende og nye faciliteter.
- Gadeforløbene fra Helleborg har gennemført karakter af intime bolig-gader, der inviterer til rolig passage. Men to vejkryds opleves som ingenmandsland og bagside. Disse omdannes med henblik på tryk passage.

## 4. GADEGENNEMBRUD PÅ LANGHUSVEJ OG MODNING TIL FREMTIDIGE TRAFIKFORBINDELSER

I forlængelse af Arkaderne og Midtfløjene åbnes Tingbjerg op mod Gyngemosen. Der kan endvidere arbejdes med at skabe tydelige åbninger andre steder i Tingbjergs kant. Åbningerne vil skabe nye visuelle og fysiske forbindelser mellem Tingbjerg og den omkringliggende by. I stedet for at virke som en barriere, inviteres naturen ind i Tingbjerg som tilbyder udsyn, forbindelser og åndehuller for både beboere og besøgende.

- Gennembrud af eksisterende, massive bygningsmur langs Langhusvej og nedbrydning af tætte krat
- Anlæg af grønne lommer, hvor naturens karakter flyder ind i Tingbjerg og inviterer til ophold i overgangen mellem by og natur med mulighed for at bevæge sig ad nye stier ud i landskabet.

Gennembrud i eksisterende bebyggelse skal koordineres med etablering af letbane.

# NATUREN SOM MØDESTED

Vestvolden, Gyngemosen, Tingbjerg Idrætspark og Utterslev Mose ligger rundt om Tingbjerg. Mange bruger områderne i dag, men der efterspørges flere faciliteter, såsom løberuter, fugletårn, picnicsteder, træningsredskaber mv. Der er et potentiale for, at flere af Tingbjergs beboere vil bruge områderne, og at områderne også bliver et besøgsål for andre.

Naturområderne udgør et stort aktiv for Tingbjerg med de mange unikke naturkvaliteter og udbud af forskellige udendørsaktiviteter, der både inviterer til organiseret idræt samt spontane ture og naturoplevelser. I bosætningsøjemed er det netop disse kvaliteter, nærheden til natur og idrætsfaciliteter kombineret med nærheden til København, der er attraktive. De nuværende stiforbindelser og koblingen mellem Tingbjerg og de grønne omgivelser er flere steder svag og besværliggjort af hegn og beplantning. En række tiltag kan iværksættes for at gøre stien mere attraktiv og fremme oplevelsen af et sammenhængende stiforløb.

## NATUREN SOM LÆRINGSRUM OG MØDESTED

Naturstien er et betydningsfuldt læringsrum med natur- og sanseoplevelser, som kan supplere faciliteter på Tingbjerg Skole og give familier daglige naturoplevelser tæt på deres bolig. Bedre tilgængelighed til naturens læringsrum kan etableres med flere adgangsveje, der inviterer til at gå på opdagelse i naturen. Der kan etableres forskellige faciliteter, som spejderhytte, læringsrum/tilbud for børneinstitutioner, udsigtstårn, platform til ophold, leg og bevægelse og steder, hvor det er muligt at komme tæt på dyre- og planteliv i naturen.

## TRE GREB

Naturstien er en betegnelse for en sammenhængende og fuldendt forbindelse rundt om Tingbjerg, som en udvidelse af det eksisterende stisystem, hvor der skabes synlige forbindelser mellem naturområderne, idrætsparken og de forskellige udendørsaktiviteter.

Naturstien udvikles gennem tre enkle greb:

### 1. ETABLERING AF NATURSTIEN IGennem EKSISTERENDE STIFORLØB

Det foreslås at udvide det eksisterende stiforløb omkring Tingbjerg og etablere Naturstien, hvor forbedrede stier og overgange til Tingbjerg skaber en stærkere forbindelse til naturområderne og idrætsparken. Naturstien og attraktioner synliggøres, så det er lettere at finde rundt i området og opleve de forskellige attraktioner. Der bør arbejdes med trygge overgange og indpasning af belysning, når eksisterende vej krydses.

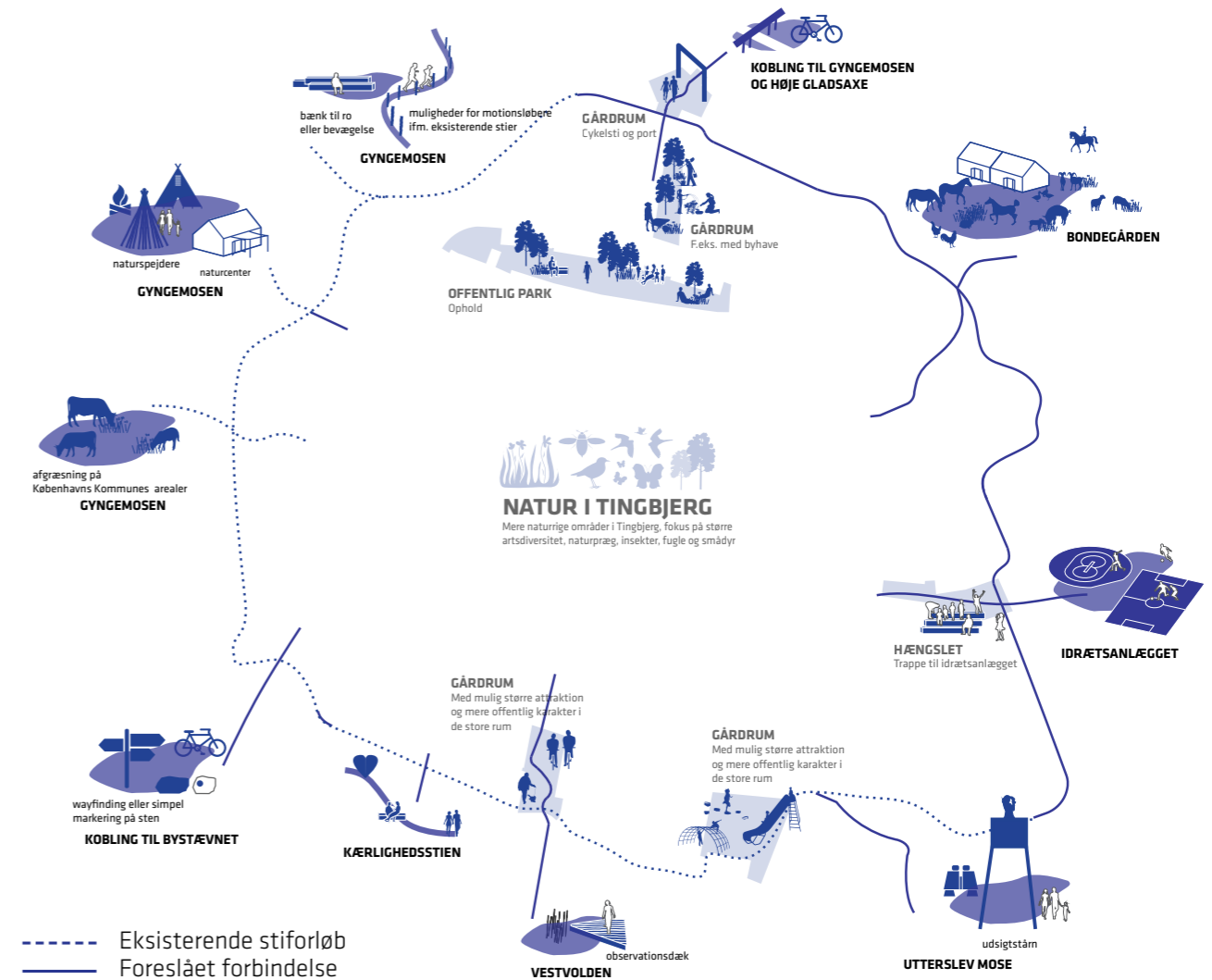
### 2. KOBLINGERNE MELLEM NATURSTIEN OG TINGBJERG

Tydlig markering af offentlige, imødekommende og trygge stier er vigtig for etablering af Naturstien. Særlig vigtig er koblingen mellem Tingbjerg og Tingbjerg Idrætspark. I dag er der ikke et stiforløb gennem idrætsparken, hvilket giver god mening ift. optimal fleksibilitet på banerne. Det bevirker dog, at man som lokal bruger kun kommer i området, hvis man har et ærinde, og som udefrakommende gæstespiller benytter man kun banerne og ikke de omkringliggende tilbud.

Desuden er det vigtigt at åbne op til Gyngemosen ved Langhusvej og mod Vestvolden, og tynde ud i beplantningen, der skærmer kiggene mellem Tingbjerg og den omgivende natur.

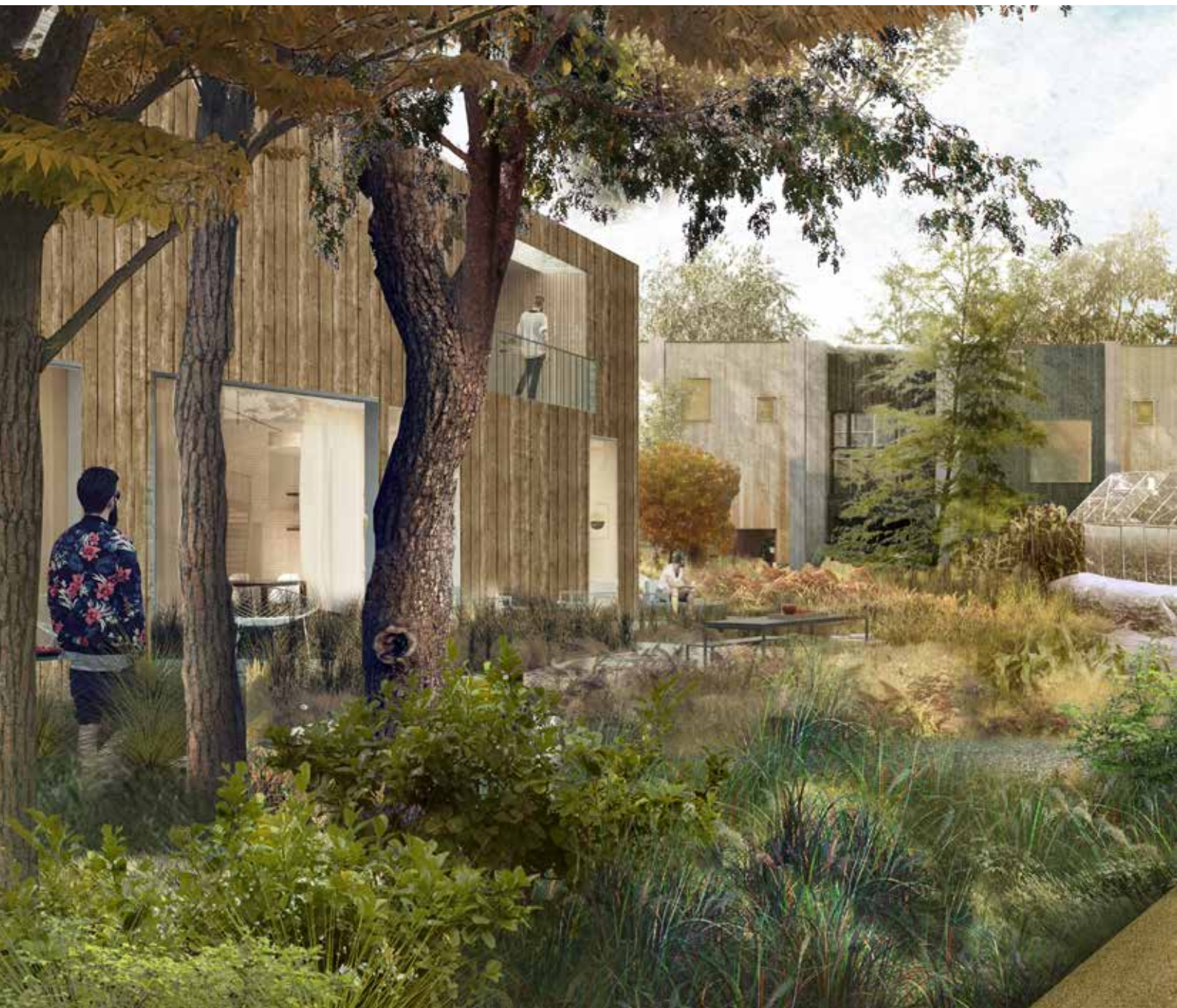
### 3. ATTRAKTIONER OG KNUDEPUNKTER

Etablering af faciliteter til spontan og uorganiseret aktivitet i knudepunkter på Naturstien eller ved tilslutningspunkter i kanten af Tingbjerg, som små attraktioner og magneter, der kan trække folk på stien ind til et møde med bydelen.



## BEHOV FOR FINANSIERING

Der skal findes finansiering til etablering af Naturstien, da projektet overvejende ligger uden for boligorganisationernes matrikler, og derfor ikke er omfattet af støtte fra Landsbyggefondens infrastrukturpulje. Projektet forudsætter ligeledes et samarbejde med de involverede grundejere: Københavns Kommune, Tingbjerg Kollegiet, Tingbjerg Idrætspark og Gladsaxe Kommune.





opdateret helhedsplan 21.01.2019

# BYSTÆVNEMØDET

- at gro et naboskab

## TEAM

lead:

Primus arkitekter ApS  
Vesterbrogade 20, 1.th  
DK-1620 København V  
Danmark  
primus.nu

David Bülow-Jacobsen  
Arkitekt MAA + Partner  
+45 2858 3872  
dbi@primus.nu

**primus**  
arkitekter

STED ApS

Vesterbrogade 20, 1. th  
1620 københavn V  
Danmark  
sted-cph.dk

Rosa Lund  
Arkitekt MAA + Partner  
+45 22 78 98 94  
rosa@sted-cph.dk



EVERYDAY ApS

Esromgade 15, rampen  
2200 København N  
Danmark  
everydaystudio.dk

Lin Skaufel  
Arkitekt MAA + Partner  
+45 2611 0939  
lin@skaufel.dk

**EVERYDAY**

# INDHOLD

INTRODUKTION.....	4
situationsplan	
den gode by	
underlag: stedets lokale dialekt	
visionen: at gro et naboskab	
fællesskaber og mødesteder	
BYLIV.....	12
bylivsstrategi	
fællesskaber omkring grønne mødesteder	
bylivssynergi	
tryghed	
kantzoner	
aktive facader	
LANDSKAB OG BYRUM .....	26
grønne strategier	
nye grønne træk	
eksisterende træer	
byrumshierarki	
overfladevand	
INFRASTRUKTUR.....	38
opkobling på omgivelser og Infrastruktur	
gadestruktur	
fodgængernetværk	
varelevering / kys og kør	
principper for cykelparkering	
cykelflow	
parkering	
principper for vejrum	
BEBYGGELSE.....	56
bebyggelsesmæssig stedstilpasning	
Bebyggelsestypologier	
karakterfulde kig	
karakterfulde steder	
disponering af program	
bæredygtighed og cirkulær økonomi	
etaper	
DE EKSISTERENDE TÅRNE.....	70
bæredygtighed og cirkulær økonomi	
alternativ til eksisterende tårne	
BYGGEFELTER OG AREALBEREGNING.....	74
byggefelter og arealberegning	
dataark for 110% scenarie	
SKOLE.....	78
skolen som bydelens hjerte	
bystævne skole og tingbjerg skole	
skolen, zoner og trafiksikkerhed	
bygningsprincipper for skolen	
ALTERNATIV BEBYGGELSESPROCENT. 100% .....	88
byggefelter og arealberegning, 100%	
bedre forudsætninger for grønne byrum	
skala og byrum for 100% og 110% scenarier	
dataark for 100% scenarie	
BILAG - UDVIKLINGSMULIGHEDER FOR NORD-ØSTOMRÅDE .....	98





# DEN GODE BY

## INTRODUKTION OG LÆSEVEJLEDNING

Helhedsplan for Bystævneparken

Et mangfoldigt byområde med levende byrum og unikke grønne kvaliteter.

Denne helhedsplan er en viderebearbejdning af vinderforslaget fra parallelopdraget om Bystævneparken fra Januar 2018. Bearbejdningen er sket i samarbejde med de involverede forvaltninger, SUF, BUF, ØKF og TMF, der alle har leveret input til at kvalificere en bæredygtig helhedsplan for fremtidens Bystævneparken, der kan skabe synergi og godt naboskab.

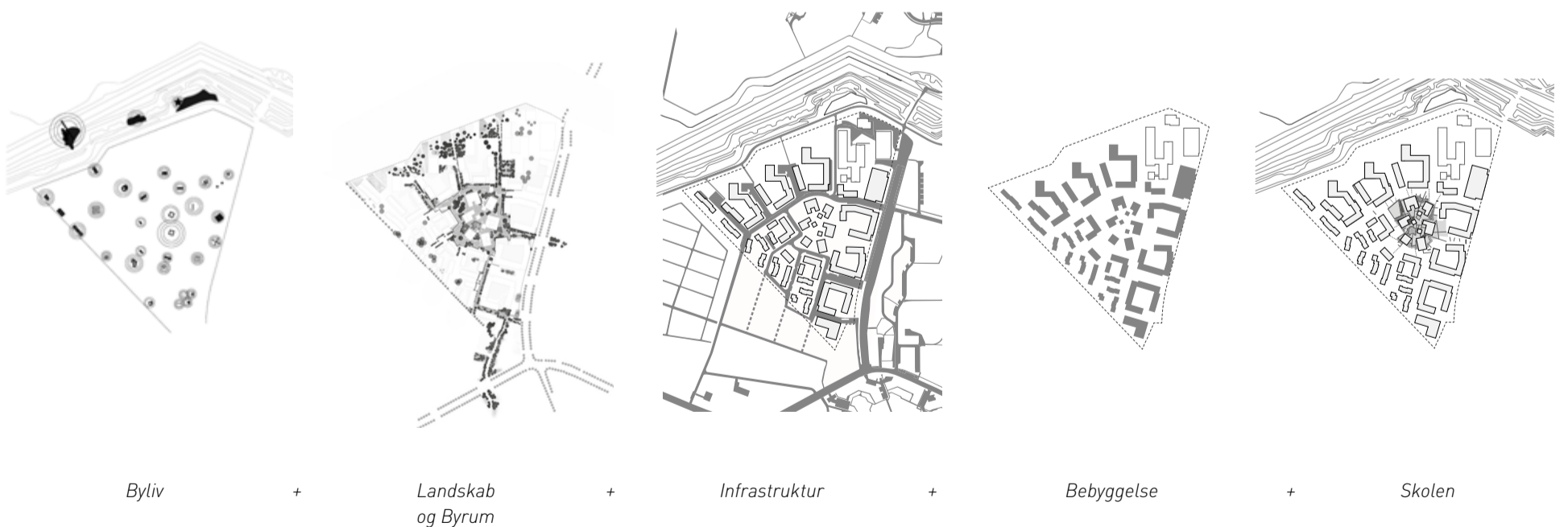
De mange forskellige projekter, der rummes i helhedsplanen, skal efter planen realiseres i etaper i perioden 2022 – 2026. Helhedsplanen rummer således naturligt nok både relativt præcise byggeønsker ifht. f.eks. plejeboliger, samt projekter som skolebyggeriet, der endnu mangler afklaring for at kunne finde sin endelige form.

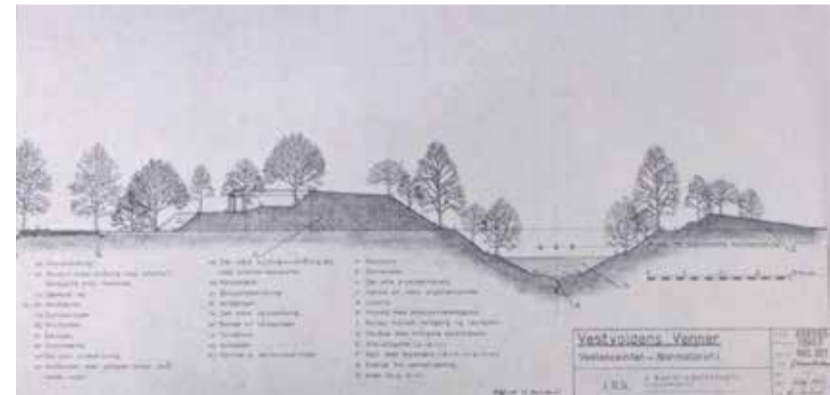
Helhedsplanen er bygget op i kapitler, der belyser og uddyber lagene i helhedsplanens hovedgreb. Kapitlerne omhandler Byliv, Landskab og Byrum, Infrastruktur, Bebyggelse og til sidst Skolebyggeriet.

Afslutningsvis beskrives et alternativt bebyggelsesscenarie med et reduceret bebyggelsesvolumen på 100 %. I kapitlet belyses fordele for by- og landskabsrum ved en sådan reduktion.

Helhedsplanen skal politisk behandles i 2019, hvorefter der skal laves lokalplan.

God læselyst!





# UNDERLAG: STEDETS LOKALE DIALEKT

Bystævneparken ligger i udkanten af København i bydelen Brønshøj-Husum. Området rummer en række potentialer, som tilsammen tegner stedets egenart, og som skal være identitetsskabende for den nye bydel omkring Bystævneparken. Nogle af stedets potentialer findes i historiske spor fra tiden som landsby som skal tydeliggøres, mens andre potentialer som f.eks. en helt særlig og karakterfuld beplantning skaber positive "benspænd" for bydelen, så der ved bevaring af beplantning opstår skæve hjørner, nicher og uforudsigeligheder i den planlagte by. Placeringen ved Vestvolden peger på et potentiale for en opkobling på resten af byen, mens de markante og præmierede bebyggelser enkelte steder kan bevares og vidner om velfærdsstatens tilstedeværelse med lige vilkår for alle.

## STJERNEUDSKIFTNING

De historiske spor er tydelige i Husum, hvor gadenettet bærer tydelige spor af de gamle markskel fra landsbyens stjerneudskiftning. Stjerneudskiftningen var populær blandt bønderne, fordi den betød, at de kunne bevare det tætte landsbyfællesskab og den tryghed, det gav. Stjerneudskiftningen har haft en dominerende indflydelse på bymønstret i Husum, og er et markant karaktertræk, der rummer nogle særlige kvaliteter og potentialer - også i en nutidig og fremtidig sammenhæng. I dette projekt bruges kvaliteterne fra Husums historiske måde at organisere sig på i en nutidig sammenhæng.

## VESTVOLDEN

Vestvolden er stedets største rekreative herlighedsværdi med en stor rigdom af biologiske og naturmæssige værdier. Den er et enestående kulturhistorisk fortidsminde, der er identitetsskabende for området. Samtidig forbinder volden Bystævneparken med resten af København i et regionalt grønt og historisk "hovedstrøg". Bystævneparken grænser op til Vestvolden, det er kvarterets "baghave". Det er helt særegent og en kvalitet, der skal tydeliggøres og styrkes i udviklingen af Bystævneparken.

## BEPLANTNING

De eksisterende træer er særligt værdifulde og karaktergivende for området. Deres størrelse og karakter af monokulturelle lunde skaber stor variation i oplevelsen af "det grønne", og deres evne til at "nedskalere" rummet mellem de høje blokke og byen har en særlig værdi.

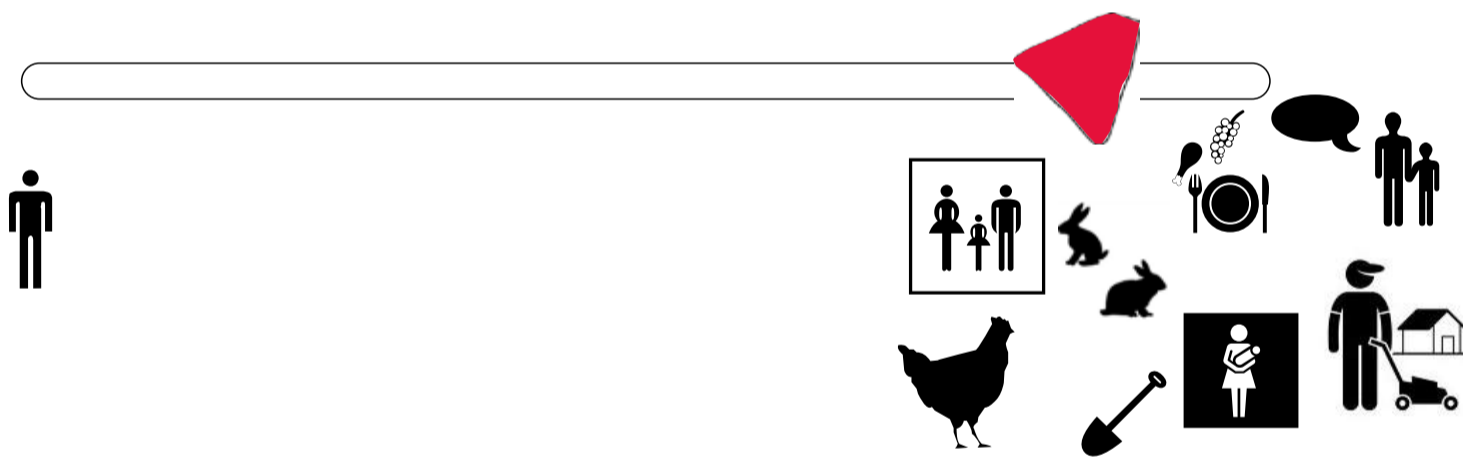
## BYGNINGER

Bystævneparken blev i 1975 præmieret for godt og smukt byggeri. Stedet var pioner på sit felt - et visionært og moderne foregangseksempel på, hvordan velfærdsstaten i 1970'erne bestræbte sig efter at skabe gode boliger med lys, luft og plads, sociale mødesteder og dagligdagsfaciliteter inden for rækkevidde.



Beboer/instution ønsker at opgaver og aktiviteter i naboskabet varetages af andre

Beboer/instution engagerer sig selv i naboskabets opgaver og aktiviteter



# VISIONEN: AT GRO ET NABOSKAB

ByStævneMødet er et sted, hvor det gode naboskab gror og visionen om, at ByStævneMødet er et sted, der tilbyder de bedste betingelser for, at det gode naboskab kan spire og blomstre har været ledetråd for udviklingen af dette projekt. Gode naboskaber styrker tilhørsforhold og fællesskaber, og de rummer et særligt potentiale til at løse og løfte sociale udfordringer og generere positiv udvikling ikke kun for den enkelt men for hele boligområder og kvarterer.

## AT GRO ET NABOSKAB

Vi tror på, at det gode naboskab er en afgørende forudsætning for oplevelsen af det gode hverdagsliv og livskvalitet i byen. Og vi tror på, at vi i en moderne verden med alt, hvad dertil hører af globalisering, teknologisk udvikling og højt tempo i stigende grad søger det gode naboskab - de nære, lokalt forankrede fællesskaber med de mennesker, vi bor side og side med.

Naboskaber er dét, der skal styrke ByStævneMødet, gøre det til et attraktivt sted at bo og besøge. Det gode naboskab skal være en del af stedets identitet og DNA. Dette projekt tager udgangspunkt i en forståelse af, at naboskab er noget, vi gør. Naboskab er en praksis - en praksis, som kan understøttes, styrkes og fremelskes af den måde, vi fysisk former vores byer og byrum.

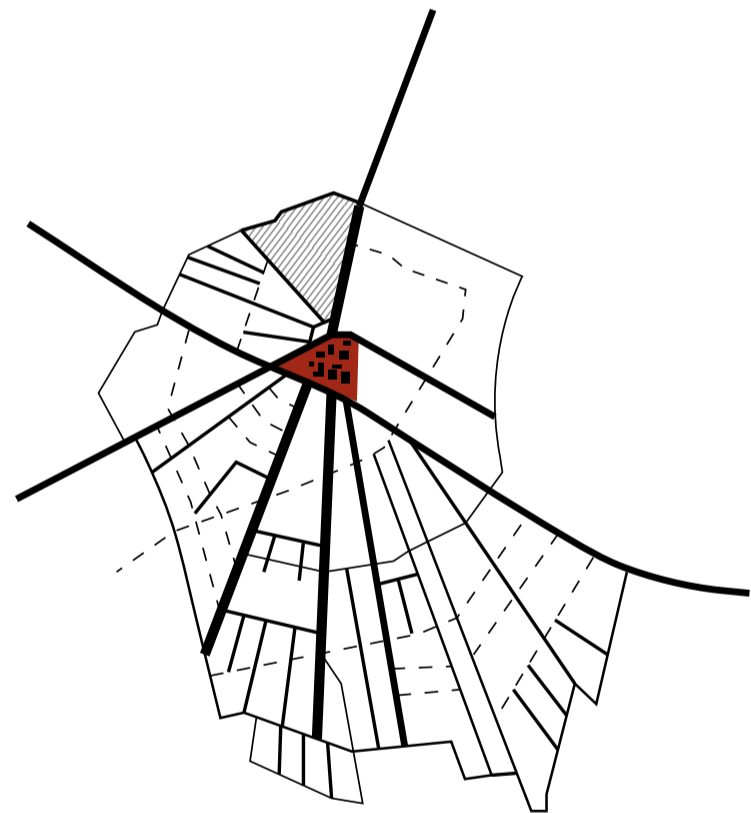
Men hvordan skaber vi de bedste rammer for det gode naboskab i ByStævneMødet?

De bedste rammer for det gode naboskab i ByStævneMødet skaber vi ved at have øje for den store helhed og de små detaljer. Der er behov for nogle strukturelle forandringer, som fordrer større greb. Men de store forandringer kan også ligge i de helt små detaljer og enkle virkemidler.

Visionen er, at ByStævneMødet bliver et sted, hvor byrum og arkitektur sikrer, at beboere og brugere møder hinanden i øjenhøjde uanset alder,

køn og baggrund. Når vi som mennesker mødes i øjenhøjde, motiveres vi helt instinktivt til at skabe kontakt, engagere os i hinanden og passe på hinanden.

Og alle små gestus af venlighed, vi giver og modtager, gør, at vi som mennesker lige så stille begynder at knytte os. Hvad end det er at holde døren for naboen, smile til genboen, hjælpe overboen op ad trapperne med indkøbsposerne, deltage i havedag med gården eller sommerfest på vejen, så er det små handlinger, der knytter os sammen og gør, at vi gror naboskaber.

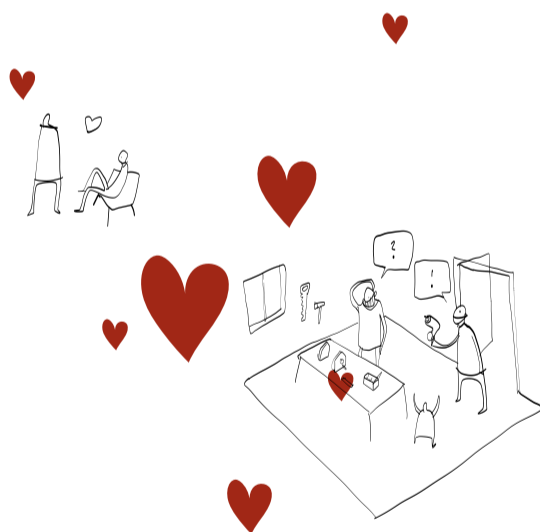


#### INSPIRATION FRA LOKALOMRÅDET

Husums historiske stjerneudskiftning udspringer fra organisering omkring landsbyfællesskabet som mødested og deleplatform og er i dag særlig karakteristisk for bydelens bystruktur og forbindelser.

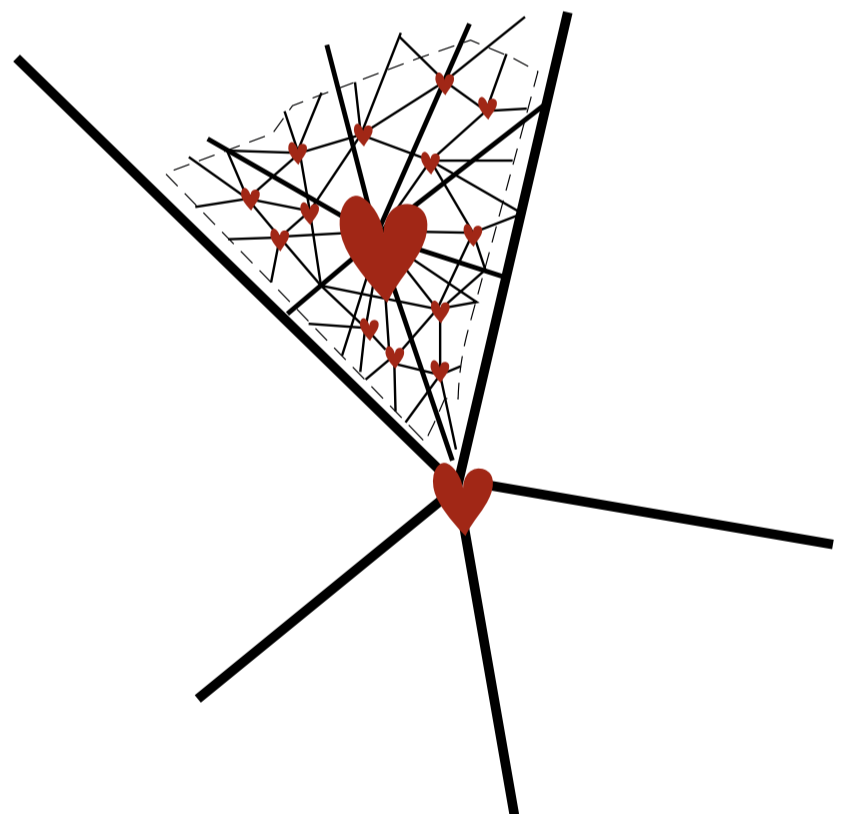
# FÆLLESSKABER // MØDESTEDER

Fællesskab har været centralt for Bystævneparken gennem historien. Landsbyen og velfærdsstatens strukturer har dannet inkluderende og empatiske rum og mødesteder. Dette skal også tegne fremtidens udvikling.



VISION FOR DET GODE NABOSKAB

Fællesskabstanken videreføres i en række skalerede fællesskaber og synergier mellem boligområder, skole, daginstitutioner, plecenter, madproduktion m.m. og skal fungere som bylivsgeneratorer i den nye bydel og bringe mennesker og funktioner sammen om byen.



KONCEPT FOR BYSTRUKTUR OG BYLIVSSTRATEGI

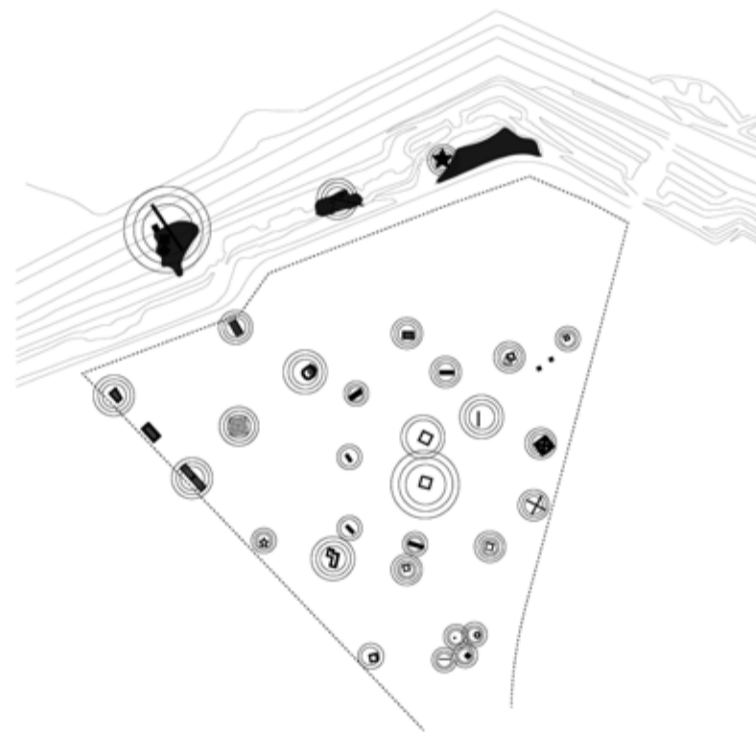
Stjerneudskiftningen inspirerer til at skabe en bydel hvor skalerede fællesskaber er tæt forbundet og danner grundlag for et tydeligt byrumshierarki

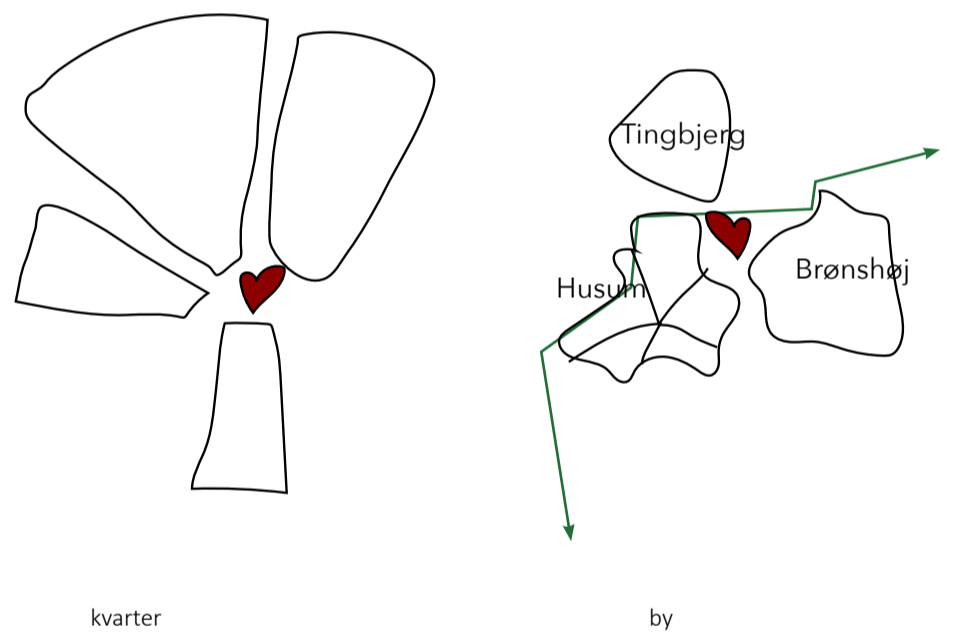




# BYLIV

---





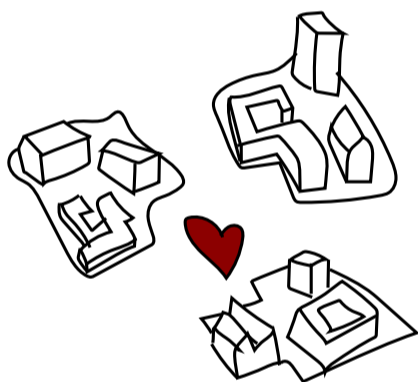
#### KVARTERET OG BYEN

Fremtidens Bystævneparken indgår i et byfællesskab med den omkringliggende Husum by, som grænser op til kvarteret, men det rækker også længere ud og omfatter et større fællesskab med resten af København. Byfællesskabet opstår ved, at Bystævneparken forholder sig til, indgår i og samspiller med resten af byen.

Arkitektonisk skaber det fremtidige Bystævneparken synergier til resten af byen på flere måder: De historiske spor fra områdets stjerneudskiftning forstærkes gennem en bearbejdning af de eksisterende vejstrukturer, der tilføjes nye programmer til Vestvolden, bebyggelsestypologier fra kvarterets naboer påvirker kvarterets arkitektoniske udtryk, og der skabes nye byrum, som inviterer til nye sociale fællesskaber på tværs af områdets lokale kvarterer. Herved forstærkes Bystævneparkens egen arkitektoniske identitet og egenart samtidig med, at det styrker sammenhængen med resten af byen.

# BYLIVSSTRATEGI

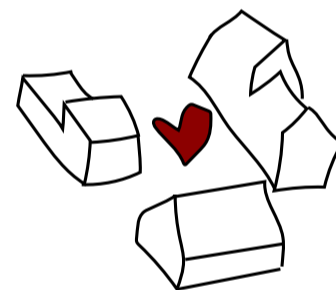
Nabofællesskaber praktiseres på flere niveauer og i flere skala. Det er både noget, vi praktiserer med byen, kvarteret, vejen, karéen, ejendommen, opgangen og naboen. Med projektet præsenterer vi tre skala af nabofællesskaber: Byfællesskabet, kvartersfællesskabet og gårdfællesskabet.



byrum



opgang



gaden

## BYMIDTEN OG BYRUMMET

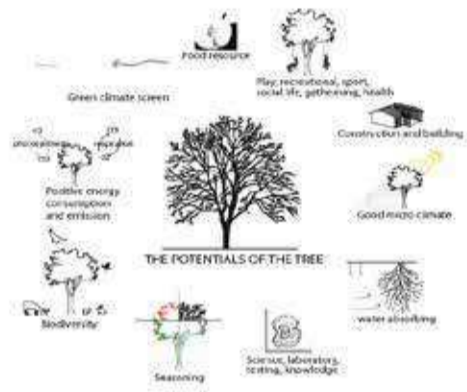
ByStævneMødet er mest levende, når dens beboere befinder sig og møder hinanden i byrummet. I ByStævneMødets "bymidte" placeres skolen og heromkring dagsinstitutioner og plejehjem. I ByStævneMødet er skolen og dagsinstitutioner bylivsgeneratorer for kvarteret, og derfor placeres de omkring ByStævneMødets "bymidte".

En åben og levende stueetage er helt afgørende for en positiv og tryk oplevelse af byen. Åbne, udadvendte stueetager, der orienterer sig mod gaden, bringer liv og aktivitet til byens rum.

## GÅRDEN, GADEN OG OPGANGEN

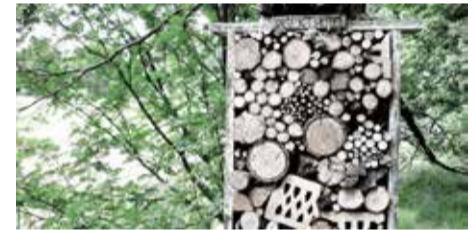
Hvordan skaber vi lokale mødesteder, der giver rum for de små nære fællesskaber, der er af afgørende betydning for oplevelsen af det gode hverdagsliv? Gårdfællesskabet omfatter de helt nære naboskaber mellem naboer, der deler samme gårdrum. I Bystævneparken hjælpes disse naboskaber på vej ved at lade alle bygningstypologier have et gårdrum - rækkehuse, plejehjem, lejlighedskomplekser etc. struktureres omkring hver deres eget fælles gårdrum, som giver oplevelsen af et fællesskab og fremmer muligheden for at gro naboskaber.

Derudover er grønne byrumspærler strøet ud over hele kvarteret. Perlerne er små nicher og opholdsrum, der giver rum til spontane og uformelle møder mellem naboer i hverdagen, og som samtidig giver beboerne mulighed for samvær, men også fred, ro og fordybelse i mindre, intime grønne byrum.



Madskole

Høst



Insekthotel



Biavl



Læring



# FÆLLESSKABER OMKRING GRØNNE MØDESTEDER

De spiselige dyrkningslandskaber tilbyder udendørsrum i ByStævneMødet, som bringer liv og aktivitet, ophold og samvær ud i byens rum. De tilfører en sanselighed i byrummene, der stimulerer, inspirerer og appellerer til alle beboere. I ByStævneMødet kan beboere mødes i frugtlunde, væksthuse, nyttehaver og krydderurtebede til podning og potning, gødning, høst, undervisning og læring, fælles madlavning og fællesspisning. Det er spiselige dyrkningslandskaber, der inviterer til forskellige former for aktiviteter og fællesskaber på kryds og tværs af kvarterets og lokalområdets beboere og institutioner.

## SPIRENDE MØDER I DET GRØNNE

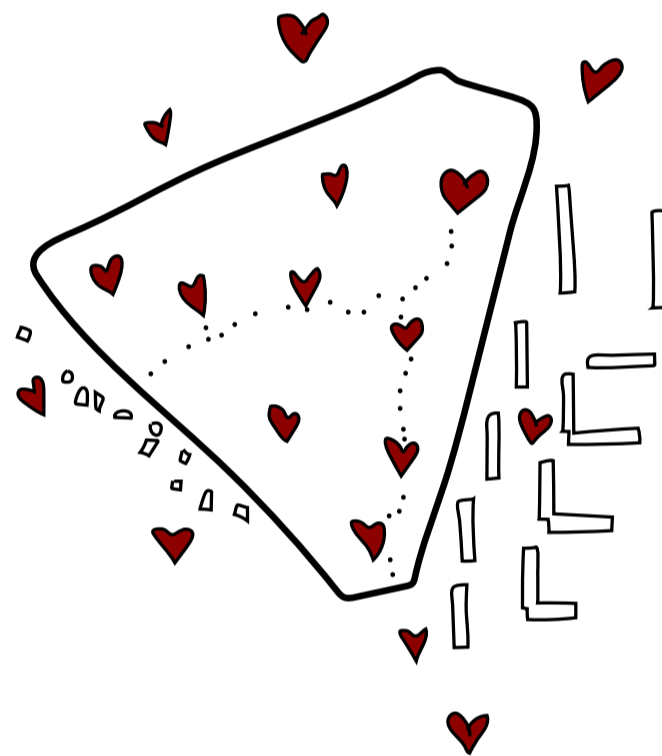
De grønne rum tilbyder en ramme, hvor beboerne har noget at mødes om og være fælles om, og målet er, at det ikke kun er frø og planter, der her skal spire, gro og blomstre i væksthuse og haver, men også stærke nabo-skaber og fællesskaber.

Dyrkning rummer muligheder og potentialer for alle:

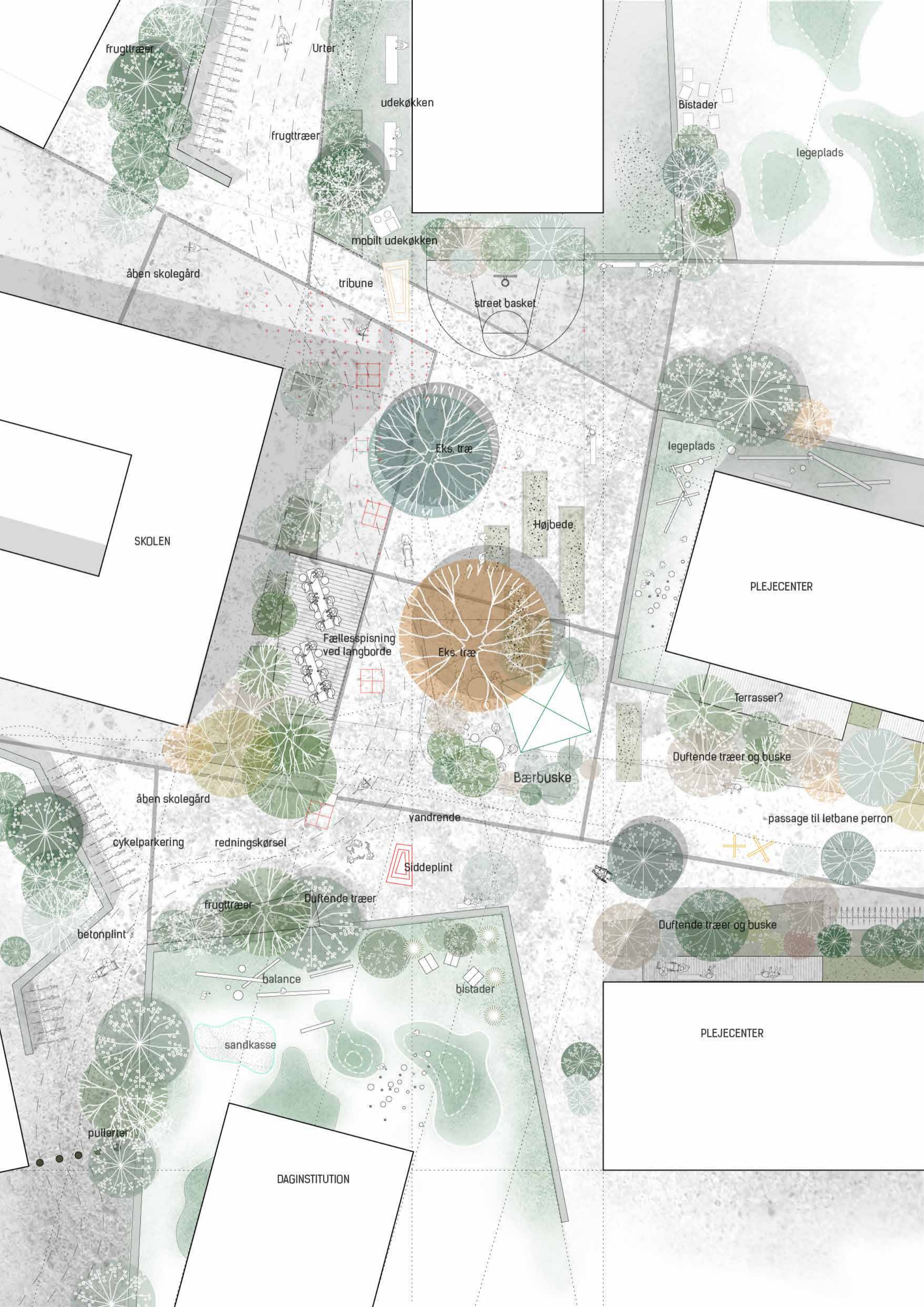
Daginstitutioner og skolebørn: Undervisning i "Fra jord-til-bord", læring om afgrøder, årstider, madlavning mm. gennem dyrkning. I skolehaven får børnene succesoplevelser, som er med til at fremme trivslen, og havens sanselige læringsmiljø giver dem lyst til at lære mere.

Ældre og demente: Sanseligheden ved at dufte krydderurterne, måske få lidt jord under neglene, se foråret komme og smage et helt friskplukket æble giver livsglæde.

Rehabilitering: anvende principper fra dyrkning og haveterapi til at fremme rehabilitering.



*Hverdagsbegivenheder*



frugttræer

Urter

udekøkken

Bistader

legeplads

frugttræer

åben skolegård

mobilt udekøkken

tribune

street basket

Eks. træ

Højbede

SKOLEN

Fællesspisning ved langborde

Eks. træ

PLEJECENTER

Terrasser?

Duftende træer og buske

Bærbuske

åben skolegård

passage til letbane perron

cykelparkering

redningskørsel

vandrende

Siddeplint

frugttræer

Duftende træer

Duftende træer og buske

betonplint

balance

bistader

sandkasse

PLEJECENTER

pullerter

DAGINSTITUTION

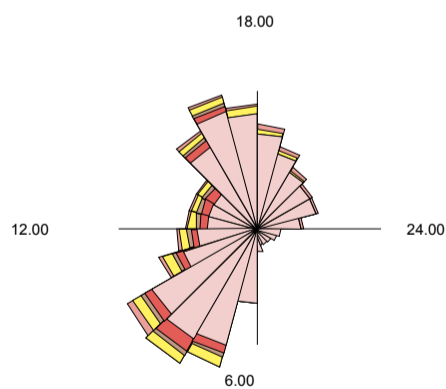
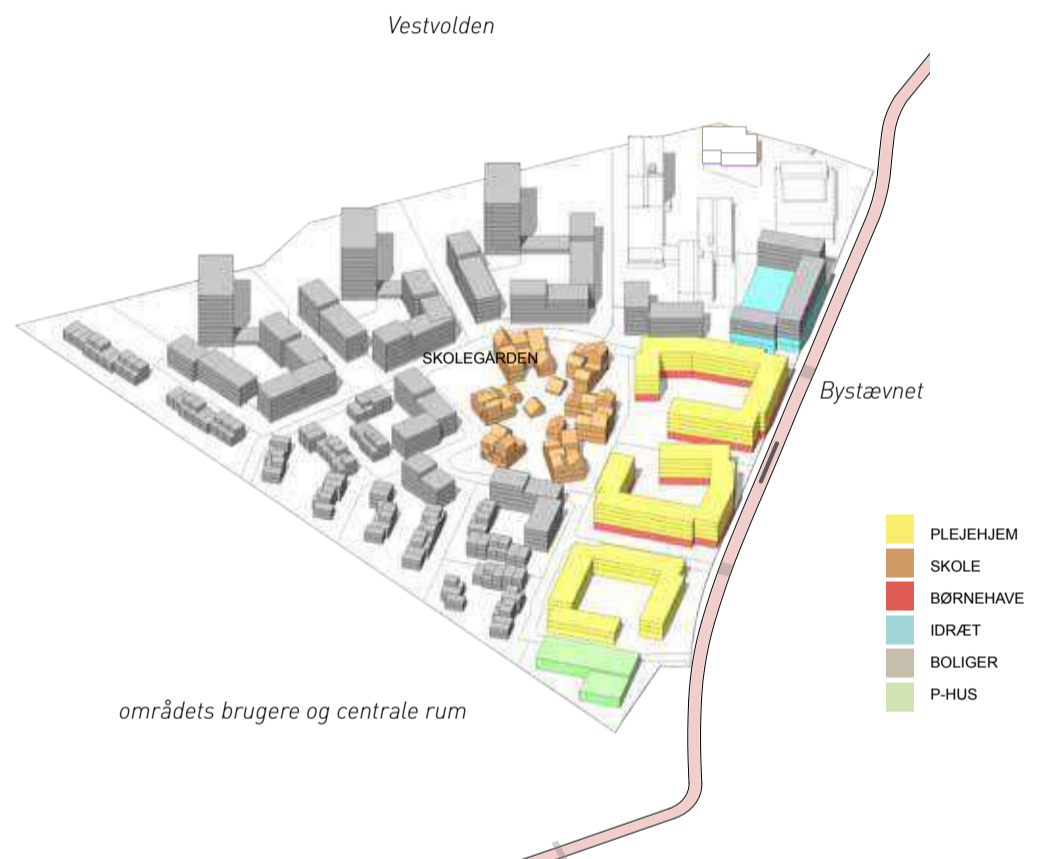
# BYLIVSSYNERGI

Bystævneparken får et byliv, som ingen andre steder i København har. Samspillet mellem institutioner, natur, uderum og boliger vil give noget helt særligt. Et byområde, hvor sammenblandingen mellem behov og rekreation vil udfolde sig på tværs af områdets brugere, over året og døgnet.

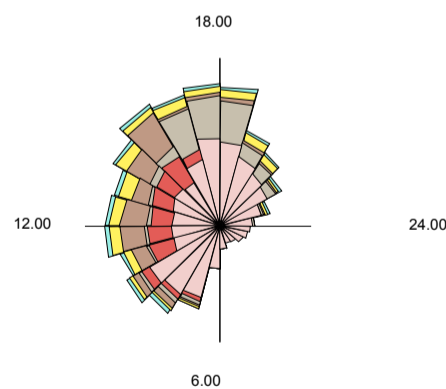
## EN BLANDET BYDEL MED MANGE FORSKELLIGE BRUGERE

Bydelen vil bestå af en sammensat brugergruppe med stor spændvidde på tværs af alder og hverdagsbehov. Brugere kan "sambruge" mange af områdets faciliteter, så der opstår interessante bylivsoverlap og møder på tværs af brugergrupper, som giver bydelen sin helt store kvalitet.

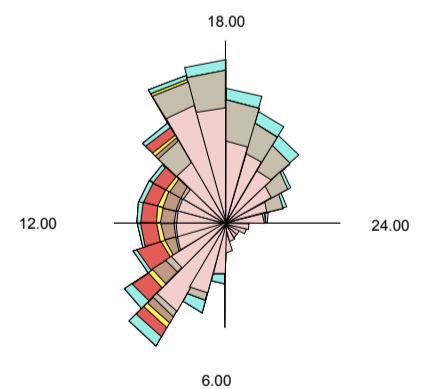
Områdets centrale faciliteter ligger midt i bydelen, knyttet op på skolen og på "kanten" omkring skolen. Disse faciliteter er limen for bydelens bylivssynergi, hvor områdets beboere og børn mødes med andre institutioners brugere, naboer og besøgende.



24 timer Bystævnet



24 timer Skolegården



24 timer vestvolden

Bystævnet er områdets vigtigste opkobling på naboområder. Gaden vil give god tilgang på effektive cykelruter, den nye letbanen samt Husums tilbud af dagligvarebutikker mm. Bystævnet vil være særlig aktiv om morgenen og aftenen.

Skolegården er omdrejningspunktet i bydelen, alles færden og gøremål tangerer og føres via skolegården. Her er der lagt op til udfoldelse for alle brugergrupper over dagen og døgnet. Alle institutionerne og boliger henvender sig ud mod byrummet, og fællesfunktioner er lagt i forbindelse med rummet for at øge frekvensen af møder og samspil i bydelen. Skolegården vil være aktiv gennem hele dagen med overlappende brugere.

Vestvolden er områdets største herlighedsværdi, og her vil de forskellige brugergrupper overlappende og samspille i løbet af dagen. Regional mobilitet med cykler blandes med løbere og hundeløbere, hvor kanten befolkes af boliglivet i morgen og aftentimerne. Skolens biologitime og livet fra madskolen udfolder sig parallelt med idræt fra Tingbjerg Skole, de dementes rekreative tur og børneinstitutionernes indsamling af blade og kviste til naturbilleder.







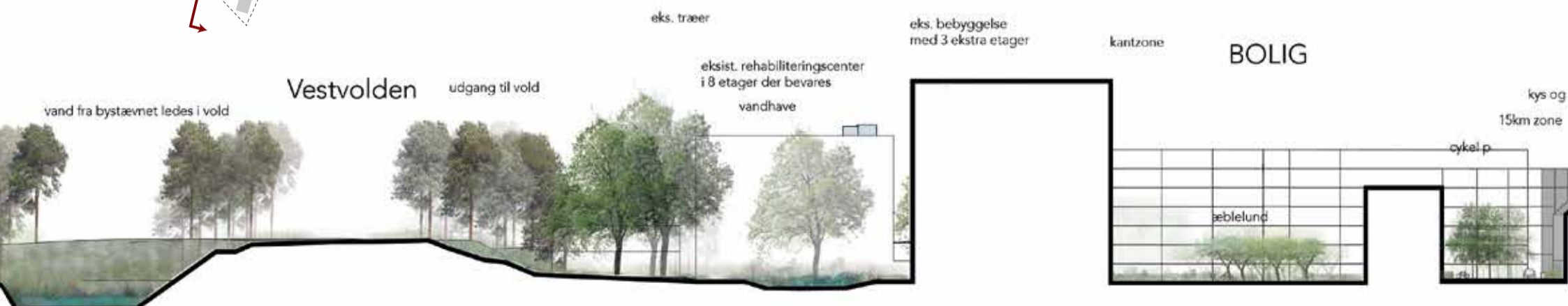
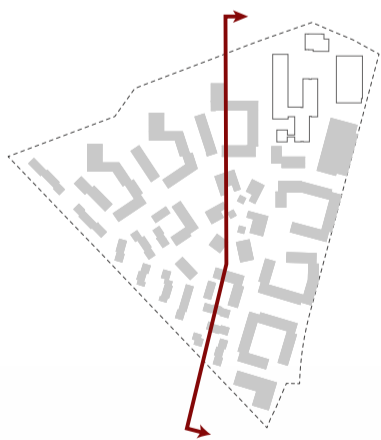
### PLACERING AF FÆLLESFUKTIONER

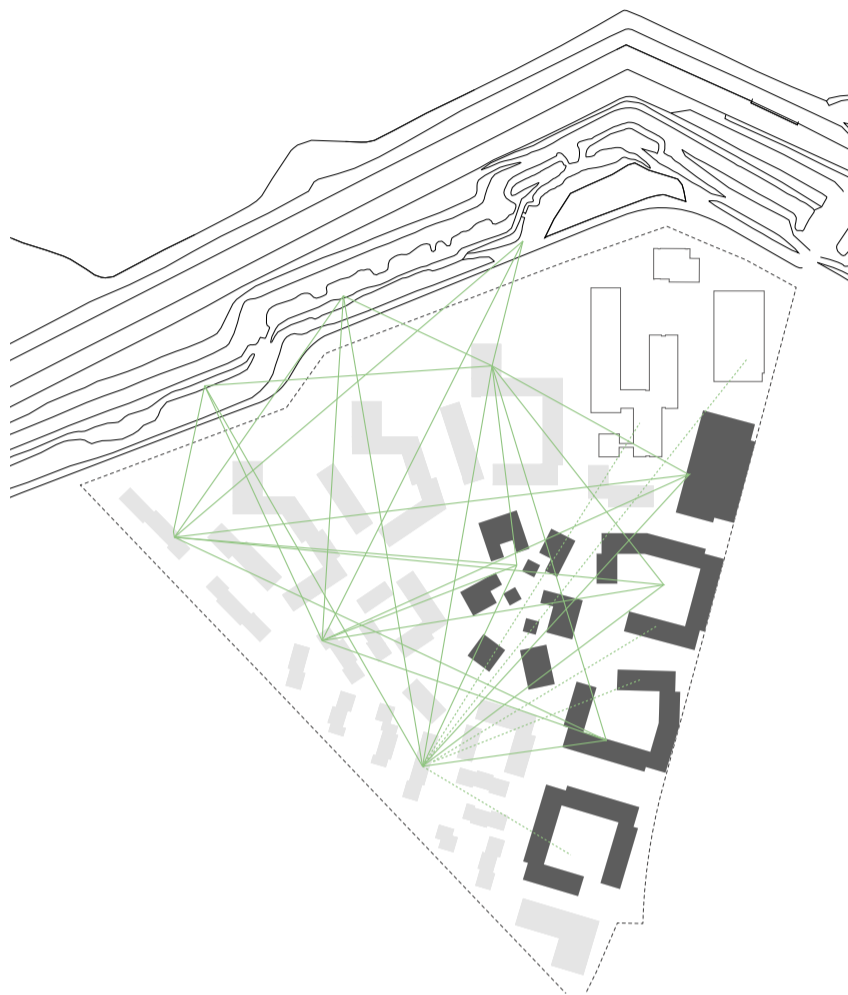
Bystævneparken samles om et intensivt byliv rundt om skolen. Mindre mødsteder er placeret i gårdhaver, ved opgange, på hjørner, i kantzoner og på fællesarealerne omkring volden. Ved bebyggelserne og i gårdrum etableres destinationer i bydelen, hvor interessefællesskaber kan udfolde sig som f.eks. dyrkningsfællesskaber, drivhuse, biavlforening mv.



### OVERLAP MELLEM INSTITUTIONER SKABER SYNERGI

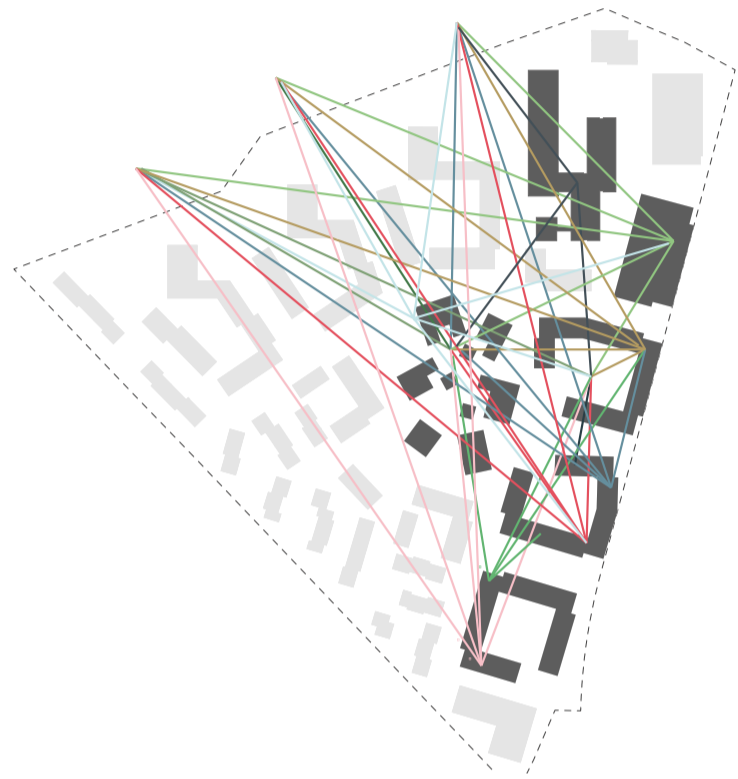
Byrummene omkring bydelens mange forskellige institutioner overlapper og skaber mødesteder og synergier i bydelen. Samtidig øges flerbrugen af byrummene, der sikrer liv i bydelen på alle tidspunkter. På den måde inviteres beboere og besøgende indenfor, og der opstår tryghed, kendskab og ejerskab til stederne for bydelens beboere fra børnehaven og videre til skolegang. Byrummene kan ved deres overlap samlet set tilgodeses en større variation og udbud af muligheder, der tilgodeses forskellighed og mangfoldighed i brugen af byrum.





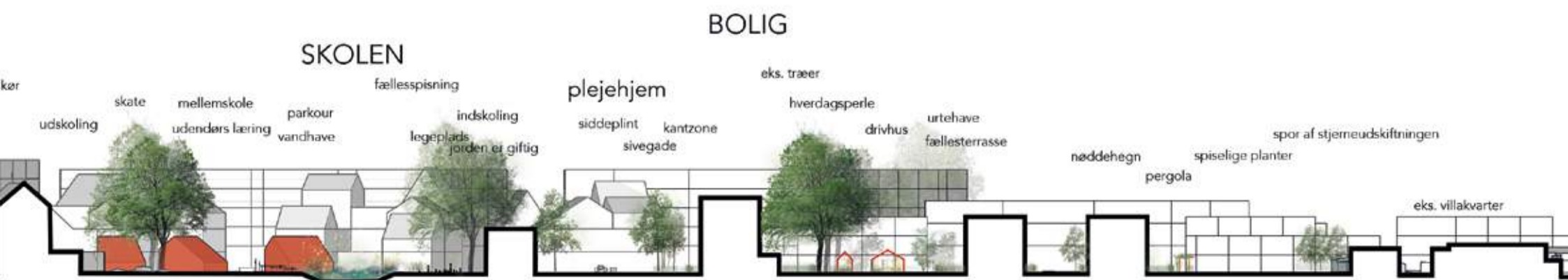
#### BRUG AF BYDELENS STORE UDBUD AF HVERDAGSFUNKTIONER

Hverdagslivet udfolder sig i hele Bystævneparken, og placeringen af de mange forskellige hverdagstilbud skaber synergier mellem beboere og institutioner. Hallens sportsbaner, legepladser og forskellige undervisningsrum i det fri skaber gode hverdagsfaciliteter for beboerne. Skolegården fungerer som hele bydelens legeplads og mødested i weekender og om eftermiddagen.



#### SYNERGI MELLEM BYDELENS INSTITUTIONER

Bydelens mange institutioner og skolen anvender dagligt hinandens faciliteter. Lege- og undervisningsrum i det fri kan anvendes på tværs. På denne måde skabes et enormt og varieret tilbud af rum og funktioner, der supplerer hinanden, optimerer drift, sikrer liv i bydelen, og som tilbyder faciliteter, der ikke nødvendigvis er en selvfølge i en bydel af denne størrelse. Samtidig rækker en del af funktionerne ud over bydelens grænser og inviterer naboer ind i området.

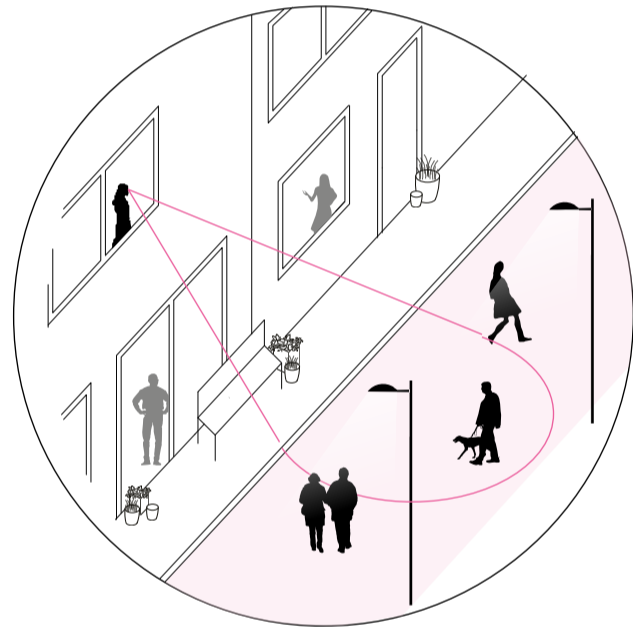
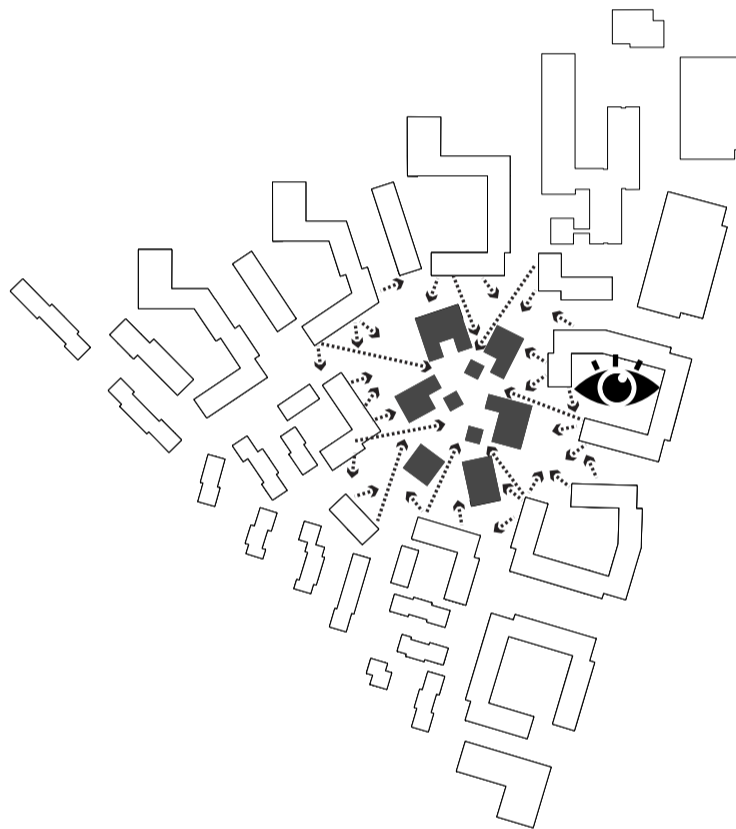


1:1000 SNIT NORD-SYD



# TRYGHED

Oplevelse af tryghed i ByStævneMødet er det allervigtigste fundament for at tiltrække nye beboere og udvikle byliv. Ny opkobling af bydelen samt placering af institutioner og skolen med de lange åbningstider vil give god gennemsivning og brug af områdets byrum og dermed øge oplevelsen af tryghed. God udveksling mellem bolig og offentlige rum med kantzoner og åbninger giver god passiv overvågning i et bykvarter, som tydelig tager ejerskab og indtager de offentlige rum.



## ØJNE PÅ GADEN, PÅ VOLDEN, VED SKOLEN & PÅ FORBINDELSER

I ByStævneMødet er der sikret passiv overvågning med øjne på gader, parkrum og byrum.

I planen er bymæssigefunktioner, åbninger og kanter strategisk placering ud mod offentlige strøg. Dette bidrager til at øge passiv overvågning på en hensigtsmæssig måde.

Om aftenen samles færdsel i områdets hovedfærdselsårer gennem skolegården for beboerne og langs Bystævnet, der 24/7 har liv, så man sikrer trygge ruter hele døgnet.

Ankomsten ved det eventuelle Letbanestop gives særlig opmærksomhed, så det sikres, at dette sted får en stor grad af oplevet tryghed. Belysning vil øge den oplevede tryghed og understøtte brugen af området om aftenen.

Boliger ud mod Volden både i stueetager og hele vejen op til den store udsigt i de øverste etager vil bidrage til passiv overvågning af de rekreative arealer ved Volden.

Enkelte gruppers dominerende af bydelens uderum skal begrænses ved at invitere nye brugere ud. Dette gøres ved, at liv inde i bebyggelsen foldes ud med et mangfoldigt byrum og parkprogram, som er attraktivt for forskellige brugere tilføres.

Der vil være udfordringer med oplevelsen af tryghed i den nye forbindelse til Tingbjerg gennem Volden. Kriminalpræventivt Råd anbefaler ikke unødvendig færden gennem grønne områder, og tilråder alternative ruter om aftenen og natten. Vi har i forslaget arbejdet med at bygge højt mod denne forbindelse for at øge den tryghedsskabende passive overvågning netop her og langs Bystævnet.

# KANTZONER



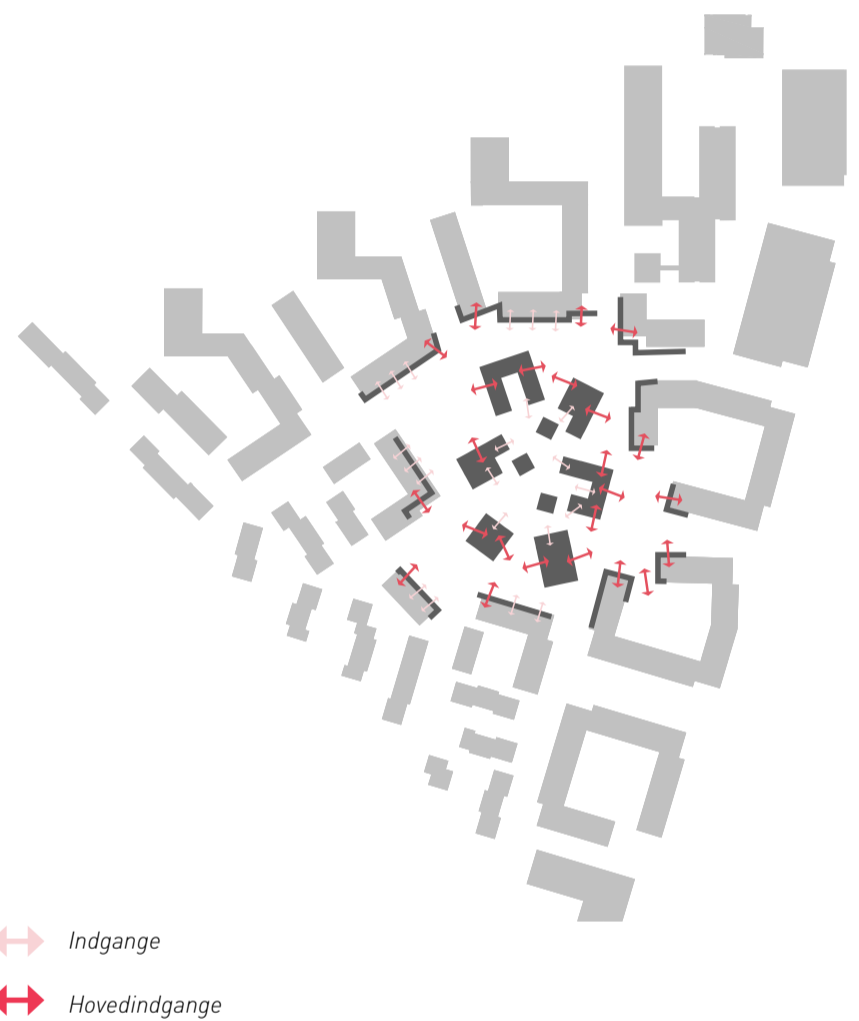
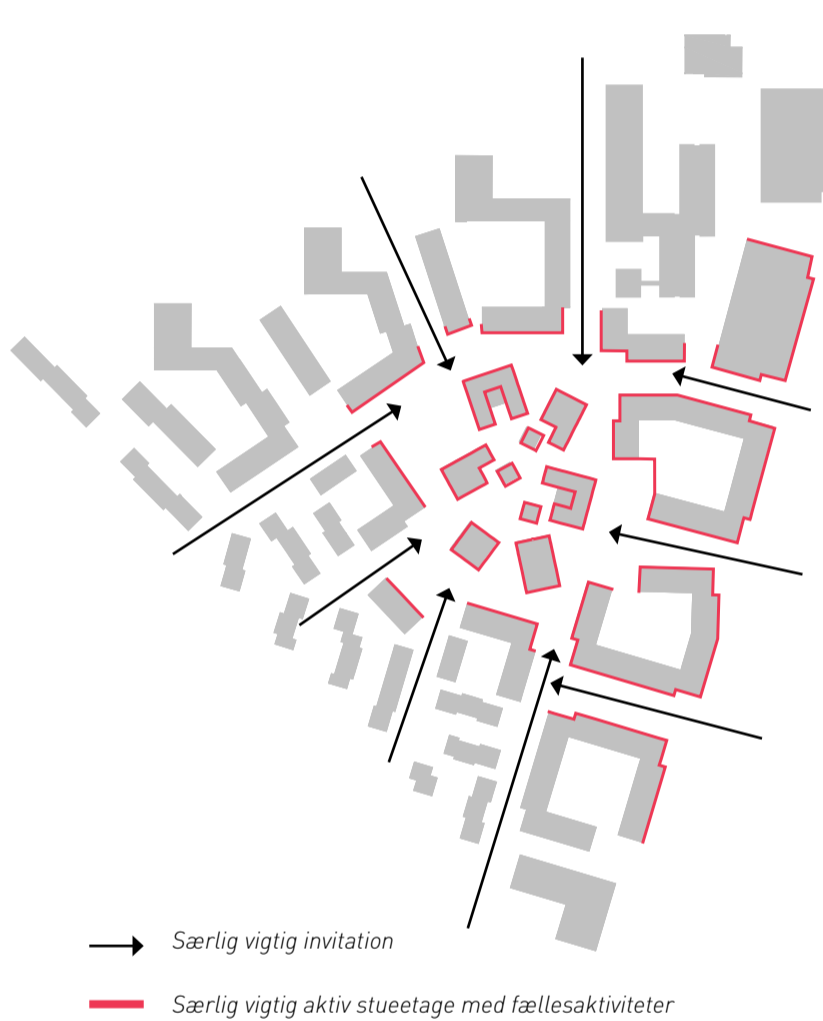
## TILRETTELAGT FOR KANTZONER

I ByStævneMødet har alle bebyggelser kantzoner, der understøtter fællesskab, mødesteder og ophold i overgangen mellem bebyggelse og byrum.

Kantzonerne er med til at definere overgangen mellem private og offentlige arealer i en by, hvor synergi og sammenstød er nøgleord. Det er væsentligt i en bydel, som skal skabe møder.

Illustrationen viser, at planen tilgodeser areal for kantzoner. I den fremtidige udvikling af området vil der udformes karakterer og design af kantzonerne, så de understøtter byrumskarakterer og fællesskabet.

# AKTIVE FACADER



## VIGTIGE FACADER OG KIG

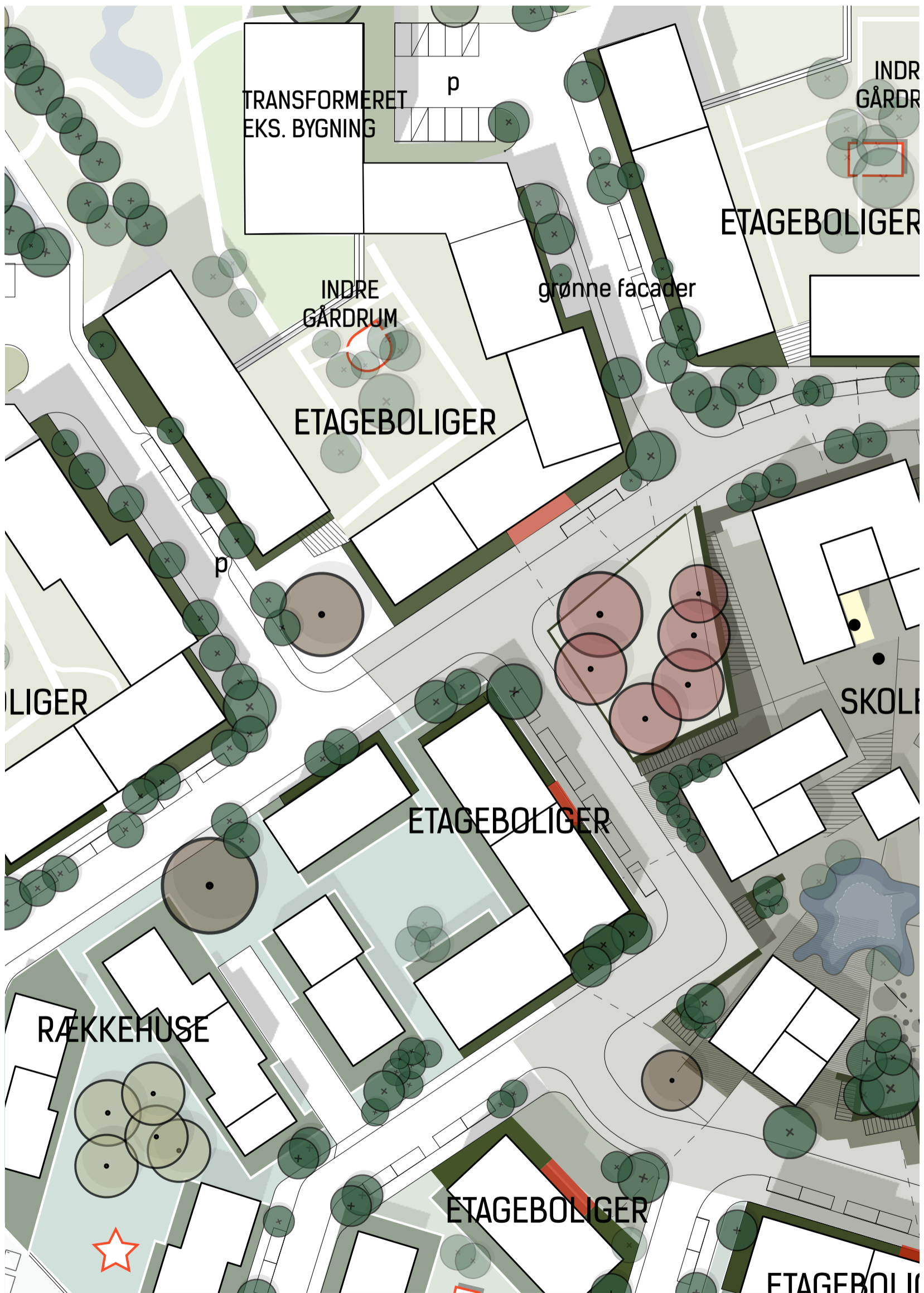
Bystævneparkens byrumsforløb og rumkarakterer afspejles i områdets facadeaktivitet. Området har en stor bredde i sine rumkarakterer, fra stille rum til vitale aktive rum.

De centrale rum vil i stor grad adressere og interagere med gader og byrum. Der skabes invitationer ind i bydelen med kig fra omliggende boligkvarterer mod skolen og institutionerne. Disse vil være bydelens mest aktive og udadrettede facader. Bystævnets bebyggelse skal skabe tryk, attraktiv gåkvalitet langs gaden og adressere denne.

## INDGANGE

Orientering og indgange er med til at skabe samspil mellem gade og bebyggelse.

Bebyggelsen i Bystævneparken skal henvende sig med indgange ud mod områdets fællesstrøg. Dette er særlig vigtigt rundt om skolegården, hvor der planlægges for mange møder mellem beboere og institutioner.



Planudsnit

# LANDSKAB OG BYRUM

---





# GRØNNE STRATEGIER

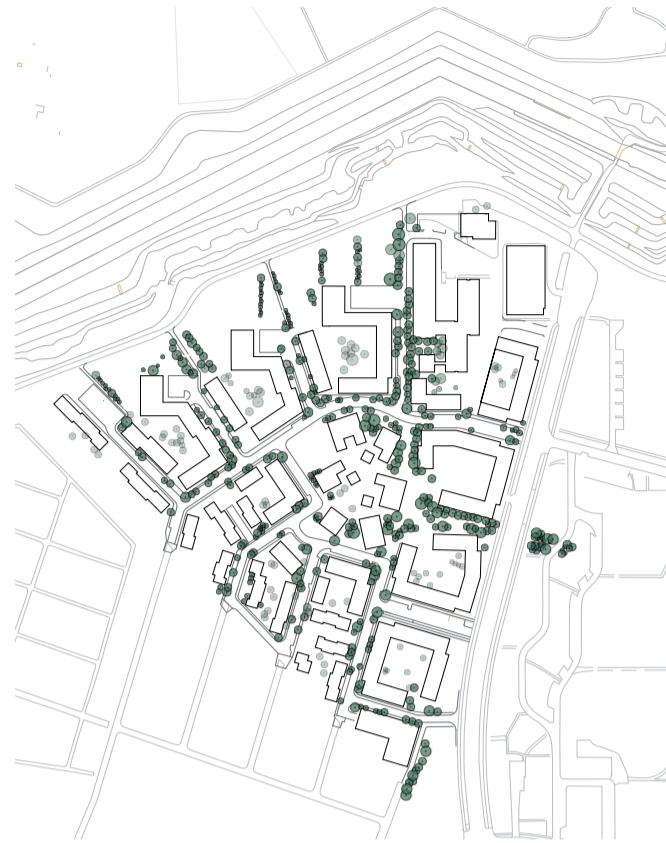


## LANDSKABSPERLER

De eksisterende træer er særligt værdifulde og karaktergivende for området. Deres størrelse og karakter af monokulturelle lunde skaber stor variation i oplevelsen af "det grønne", og deres evne til at "nedskalere" rummet mellem de høje blokke og byen har en særlig værdi.

Vi bevarer i størst muligt omfang de eksisterende træer og udnævner dem til "landskabsperler", og de bliver identitetsskabende for de byrum de findes i. En samling rækkehuse koncentrerer om et centralt gårdrum, hvor en gruppe eksisterende træer markerer et særligt mødested for naboskab. Her mødes man under en gruppe rønnetræer, og de røde bær samles om efteråret ind til brug for et mindre gårdlaugs hjemmebrønderi og syltning.

Vi fremhæver de landskabelige perler ved at tilføje et nyt beplantningslag, der som en grøn struktur af mindre træer og buske lægger sig i mellem dem og forbinder dem. Den nye beplantning består af blandede hjemmehørende arter af både blomstrende og stedsegrønne træer.



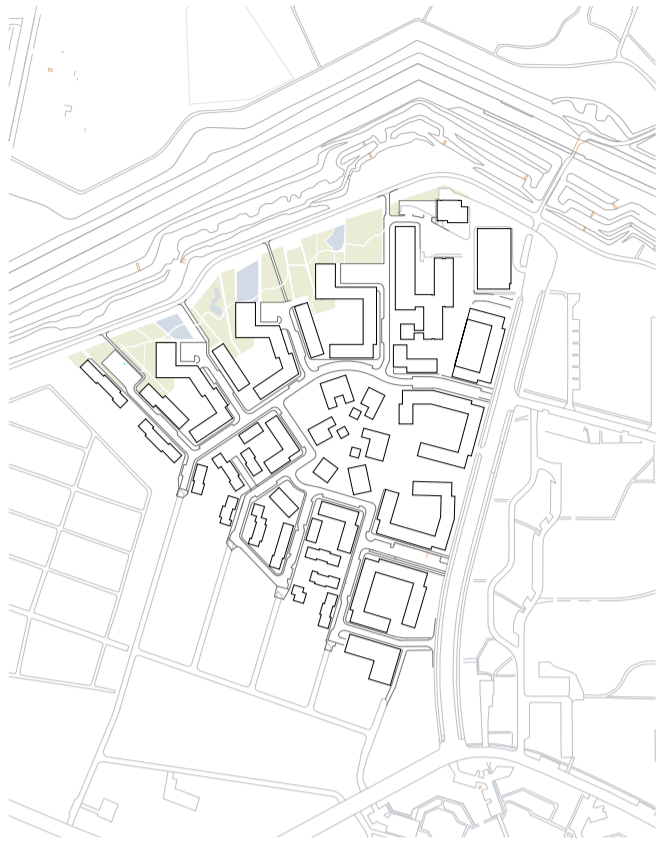
## BYKORRIDORER OG GRØNNE GENVEJE

Stjerneudskiftningens historiske spor, der i dag ses som grønne veje i bydelen, gendages i ByStævneMødet som nye grønne By-korridorer og grønne genveje. Som grønne linjer i bydelen forbinder de områdets centrale byrum omkring skolen med omgivelserne og fungerer som både fysiske og visuelle forbindelser.

Mod øst forstærkes vejen Bystævnet med en ny række poppeltræer, der ved sin højde skaber en tydelig visuel og rumlig struktur i samspil med Husums resterende vejstruktur som historiske spor fra stjerneudskiftningens tid.

De grønne genveje fungerer som oplevelsesruter og sikre skoleveje og skaber fysiske og visuelle forbindelser mellem Vestvolden og skolen, mellem skolen og det eventuelle nye letbanestop i Bystævnet og mellem skolen og naboområderne. De grønne genveje består af mindre lokalveje og stier indrammet af grønne rum, hvor træer og buske skaber en øget biodiversitet og et rart mikroklima og byrum, når man bevæger sig rundt i bydelen. Facader ud mod de grønne genveje understreger bevægelsen i det grønne med klatre- og slyngplanter.



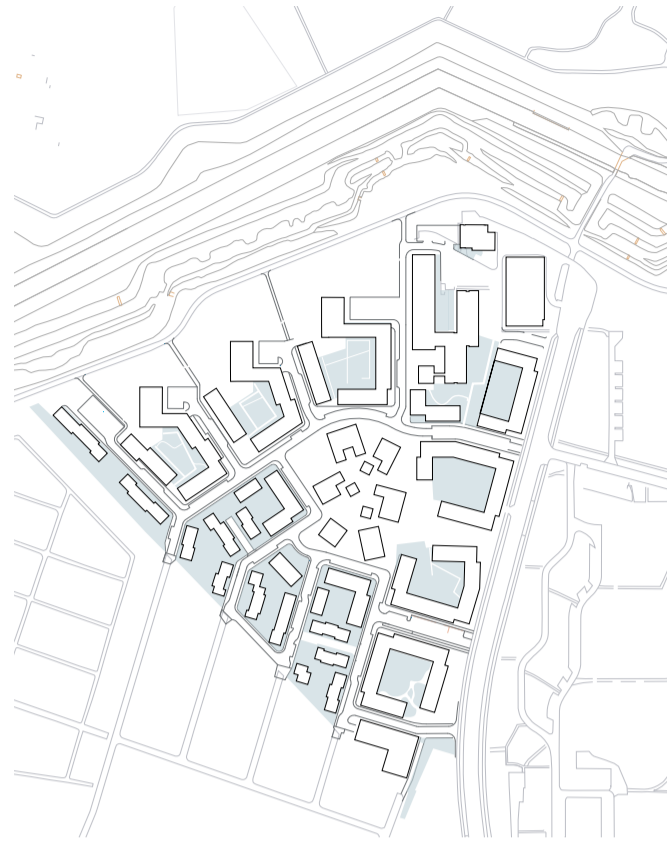


### VESTVOLDEN OG DYRKNINGSLANDSKABET

Vestvolden er et markant landskabeligt træk, der omkranser store dele af København. Terrænformationerne, vandet og de præcise allébeplantninger skaber et helt særligt sted, der binder byen sammen i en rekreativ ringforbindelse. Oplevelsen af terrænets variation og højde giver en oplevelse, der ikke findes mange andre steder i København med udsigt og udsyn over byen. Langs Vestvolden ligger i dag en række forskellige oplevelser, der alle tager udgangspunkt i den sunde livsstil; cykeludfordringsbaner, legepladser, dyrehold, fourageringsarrangementer og picnicområder.

Vestvoldens skala er stor, og rummet mellem ByStævneMødet og volden kræver en særlig opmærksomhed og pause på netop denne skala og størrelse landskabsarkitektur.

I ByStævneMødet friholdes en bred zone mellem volden og den nye bebyggelse for større træer. Her etableres et dyrkningslandskab i stor skala, hvor naturens egne spiselige arter struktureres i et marklodssystem. Dyrkningslandskabet består af buske og urter, der vokser naturligt, og som kan anvendes til fouragering og ekstensiv produktion af mad. Dyrkningslandskabet fungerer også i samspil med madskolen og områdets institutioner.



### GRØNNE GÅRDFÆLLESSKABER

Den store variation i bebyggelsestypologi og brugere skaber en diversitet og mangfoldighed i de grønne gårdfællesskaber, der opstår i bydelen over tid. Fra rækkehusenes små gårdhaver til plejecentrenes fælles gård- og taghaver i karréstrukturene mod bystævnet til de store gårdrum i bebyggelserne mod nord og vestvolden.

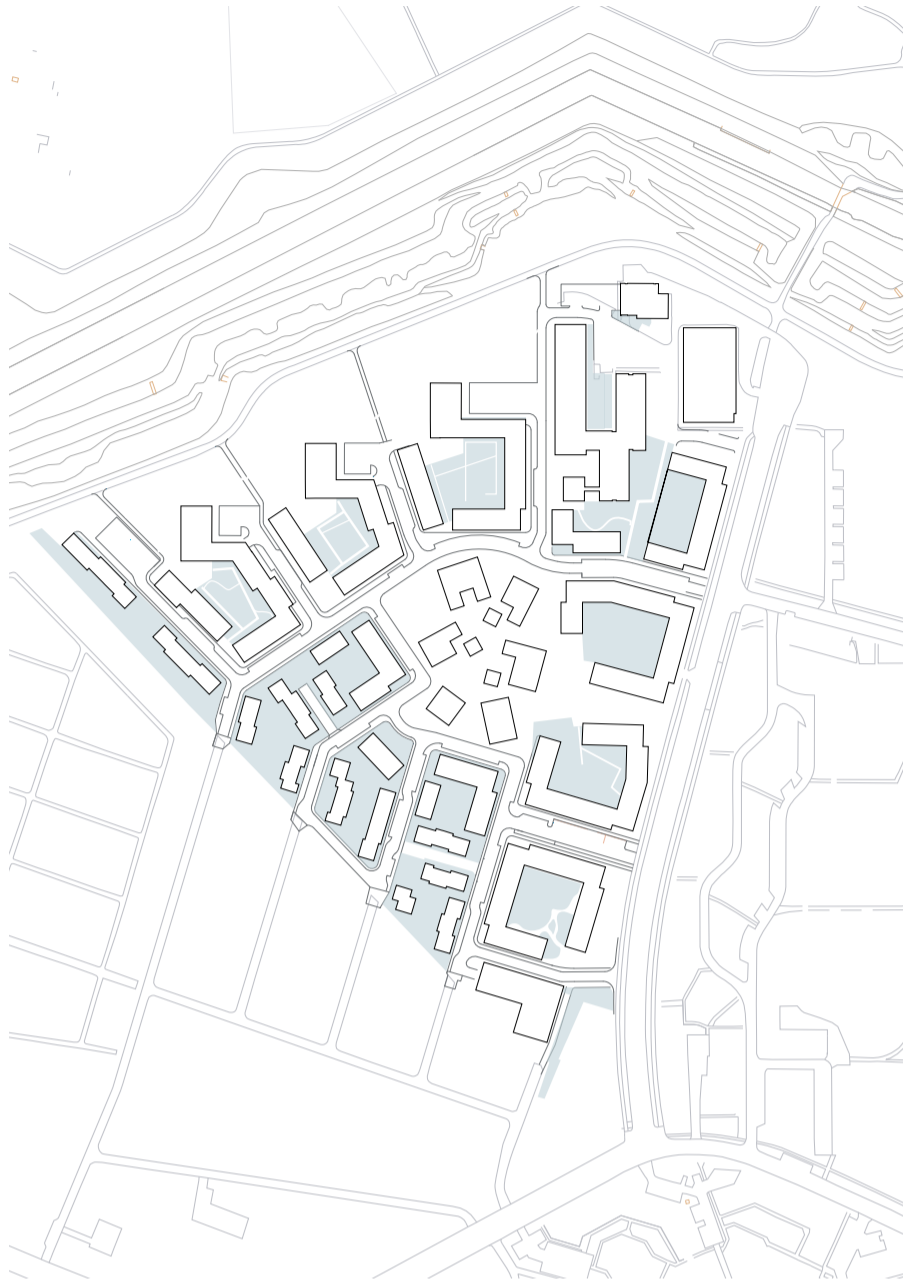
Denne variation i skala, rum og placering i bydelen vil skabe en række meget varierede grønne udearealer, der supplerer hinanden, og som kan være med til at invitere naboerne i bydelen indenfor til et grønt fællesskab.

De grønne gårdfællesskaber vil samtidig udvikles over tid og med forskellige brugergrupper og initiativer, der sammen skaber en bydel med artsrige beplantninger og stor forskel i grønne oplevelser.



# NYE GRØNNE TRÆK

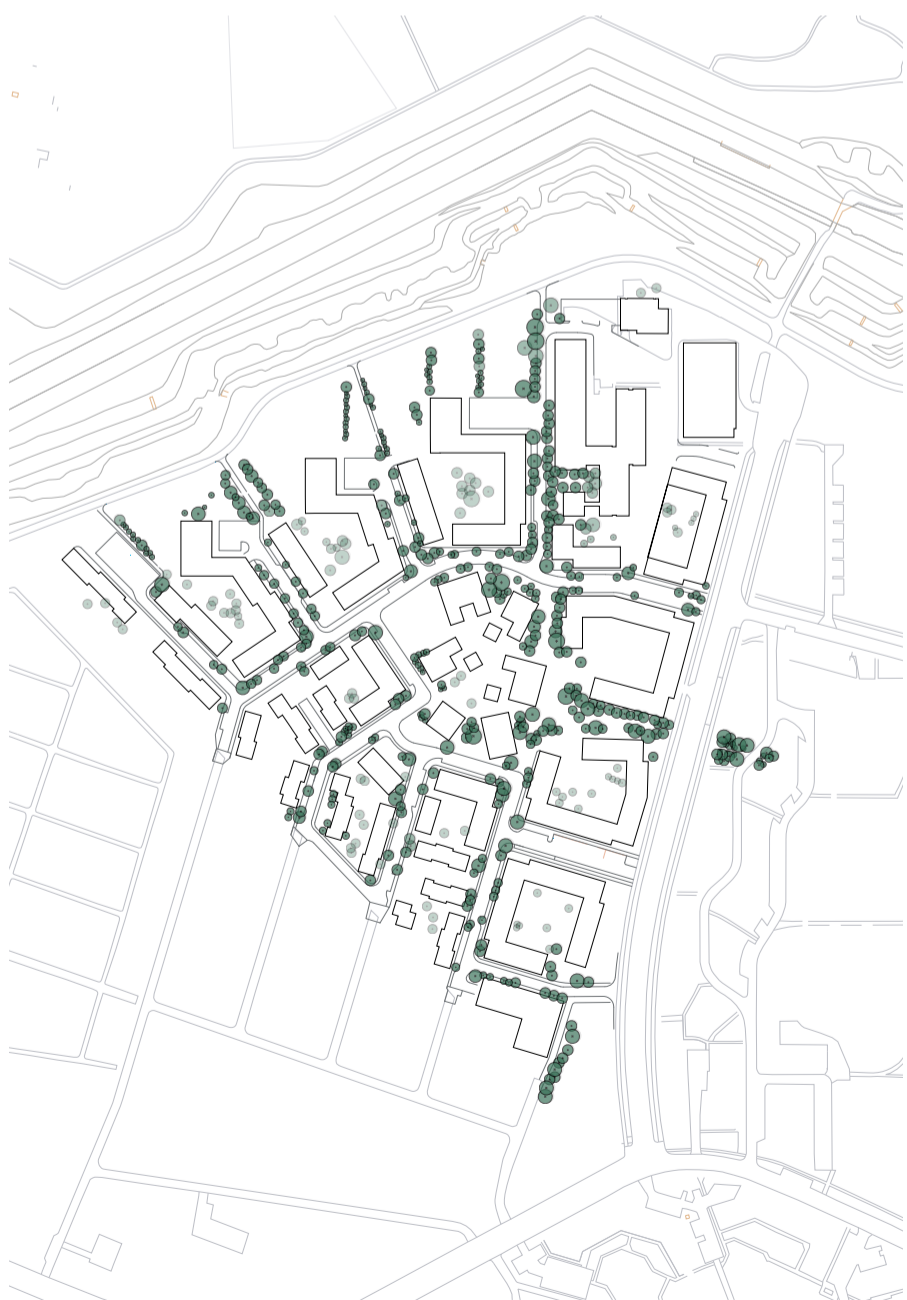




GRØNNE GÅRDFÆLLESSKABER



VESTVOLDEN OG DYRKNINGSLANDSKABET



BYKORRIDORER OG GRØNNE GENVEJE



GRØNNE FACADER

# EKSISTERENDE TRÆER

De eksisterende træer i bydelen bevares i det omfang, det er muligt. Analysen, der er foretaget af Københavns Kommune, opdeler træerne i forskellige kategorier. I nærværende projekt er værdifulde træer vægtet højest, da de er særligt karaktergivende og tilfører bydelen beplantninger, som vil tage mange år at udvikle. Derfor fjernes der færrest af disse.

Derudover bevares så mange som muligt af områdets sunde træer, der måske ikke er specielt karaktergivende, men som skaber et grønt udtryk i bydelen fra første dag.

Ved etableringen af en ny bydel og de anlægsarbejder, der følger med dette, er det enkelte steder uvist om træet kan overleve, når overflader, terrænforhold mv. omkring træet ændres. Hvor det er muligt sikres træets drypzone for fremtidige anlæg. Hvor dette ikke er muligt sikres denne udfordring ved at træerne garanteres mindst en side, hvor rodnertes kan vokse frit.

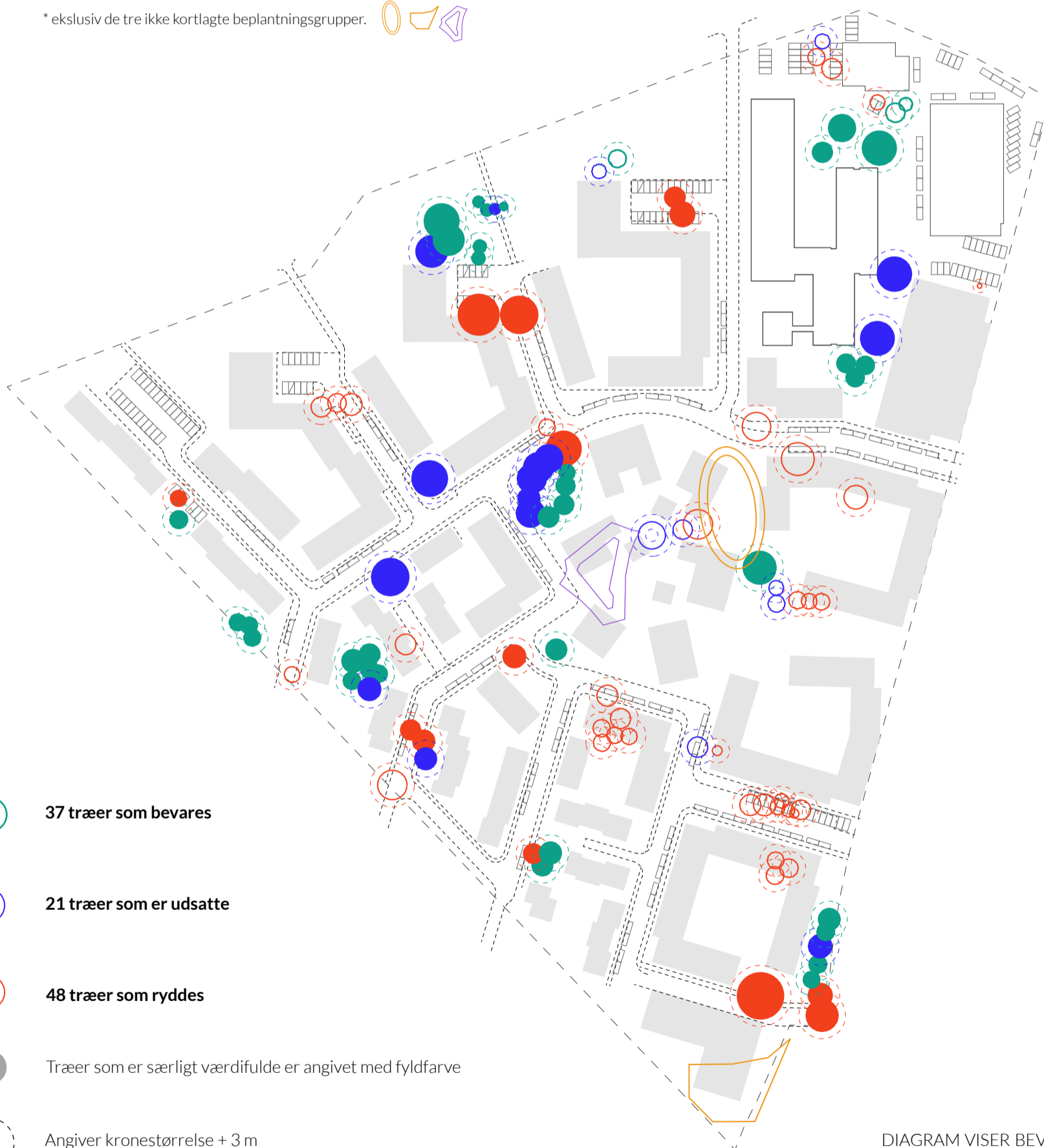


Der er i nærværende plan for bevaring af eksisterende træer i Bystævneparken taget udgangspunkt i Teknik- og Miljøforvaltningens (KK) metode for registrering af træer og metode for respekafstande til træer.


OVERSIGT: antal træer der bevares, vurderes udsatte eller ryddes

klasseficering	Særligt værdifulde træer	sunde træer	samlet
status			
bevares	34	3	37
udsatte	14	7	21
ryddes	13*	35*	48*
samlet	61	45	106*

\* eksklusiv de tre ikke kortlagte beplantningsgrupper.





 37 træer som bevares

 21 træer som er udsatte

 48 træer som ryddes

 Træer som er særligt værdifulde er angivet med fyldfarve

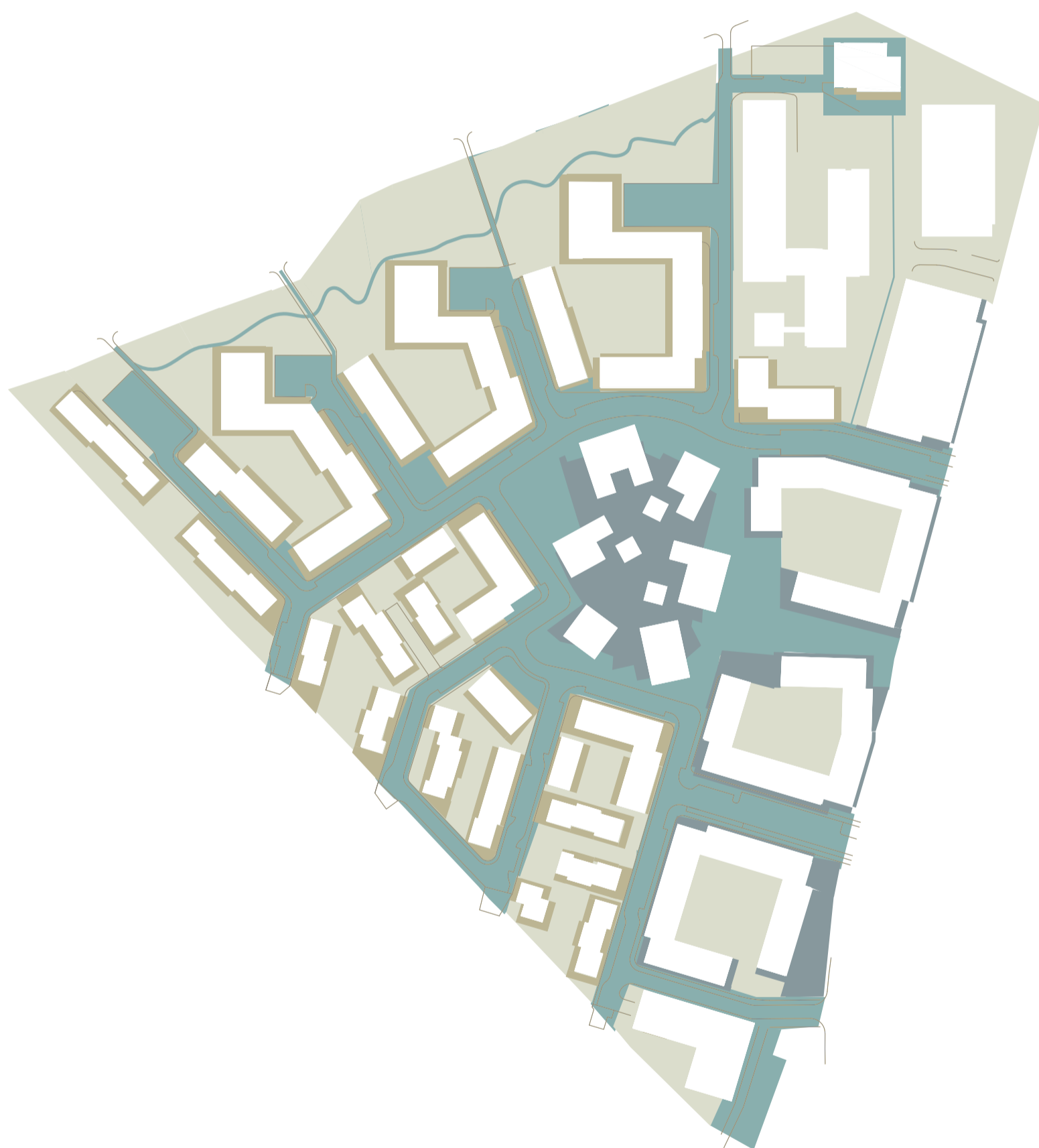
 Angiver kronestørrelse + 3 m

 Værdifuld karaktergivende beplantning. Beplantningen er endnu ikke kortlagt i detaljer. Om muligt bevares dele af beplantningen.

 Særligt værdifuld karaktergivende beplantning. Beplantningen er endnu ikke kortlagt i detaljer. Om muligt bevares dele af beplantningen.

DIAGRAM VISER BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER MED NY BEBYGGELSE

# BYRUMSHIERARKI



Principplan for offentlige/private zoner

- offentlig (gader og bydelens pladser)
- semi-offentlig (skolegård/institutioners kantzone)
- semi-privat (gårdrum, dyrkningsfællesskaber, fælles beboer haver)
- privat (bolig kantzone)

Grænsen mellem private og offentlige arealer markeres tydeligt af bebyggelsesstrukturen, der skaber en serie af byrum, der understøtter fællesskaber i forskellige skala. Bydelens centrale område er skolegården, der omkranses af bebyggelse, der skaber et trygt omsluttet byrum. God aktivitet i udearealerne er afhængigt af et klart defineret ejerskab. Bystævneparken er et sted, hvor regionale og offentlige friarealer mødes med bydelens mange friarealer. Møderne skaber synergi og liv i Bystævneparken.

Hver karré og hver "blok" har sit eget gårdfællesskab med en mere "privat" karakter. Gårdene støder typisk op til en offentlig bylivsfunktion.

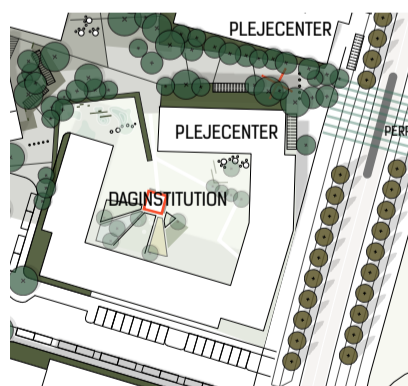
Mellem skolen og den omkringliggende bebyggelse er byrummet mere åbent og offentligt, og her møder bydelens forskellige brugere i en række fælles og overlappende byrum.

Den nordlige bebyggelse mod volden er et område i planen, der skal have særlig opmærksomhed i forhold til offentlige og private zoner. Området er tiltænkt fælles dyrkningslandskaber, men skal kunne tåle andre programmer som enge, græsarealer, plantager eller andet. Et eksisterende hegn skaber i dag en grænse, som det er uvist, om kan nedtages i fremtiden, da den er fredet sammen med volden. Forslaget åbner sig ud mod volden visuelt og formmæssig. Her ligger bydelens bedste solforhold, og det vil være et meget attraktivt sted for beboerne at ophold sig om aftenen. Forslaget trækker derfor gårdrummene ud i nord for at forbedre udelivet i denne del af bebyggelsen. For at sikre at dette område opleves med et tydelig ejerskab, er dette etableret som et semi-privat område. Kanten mod voldens offentlige karakter vil enten ligge i eksisterende hegn eller i et fremtidig landskabsskille med beplantning, mindre mure eller niveauspring.



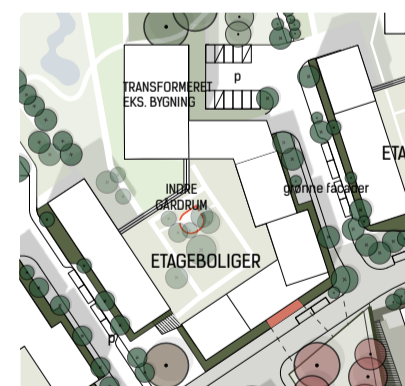
BOLIG GÅRDRUM

Boligbebyggelserne er lagt rundt om fælles gårdrum, som skaber en god afgrænsning mellem offentlig og private zoner. Her møder boligerne de offentlige gaderum med private haver.



INSTITUTIONER

Plejhjemmene og demenscenteret er orienteret rundt om mindre gårdrum, hvor de har deres udearealer. De åbner op mod skolegården og møder denne i en semi-offentlig overgang.

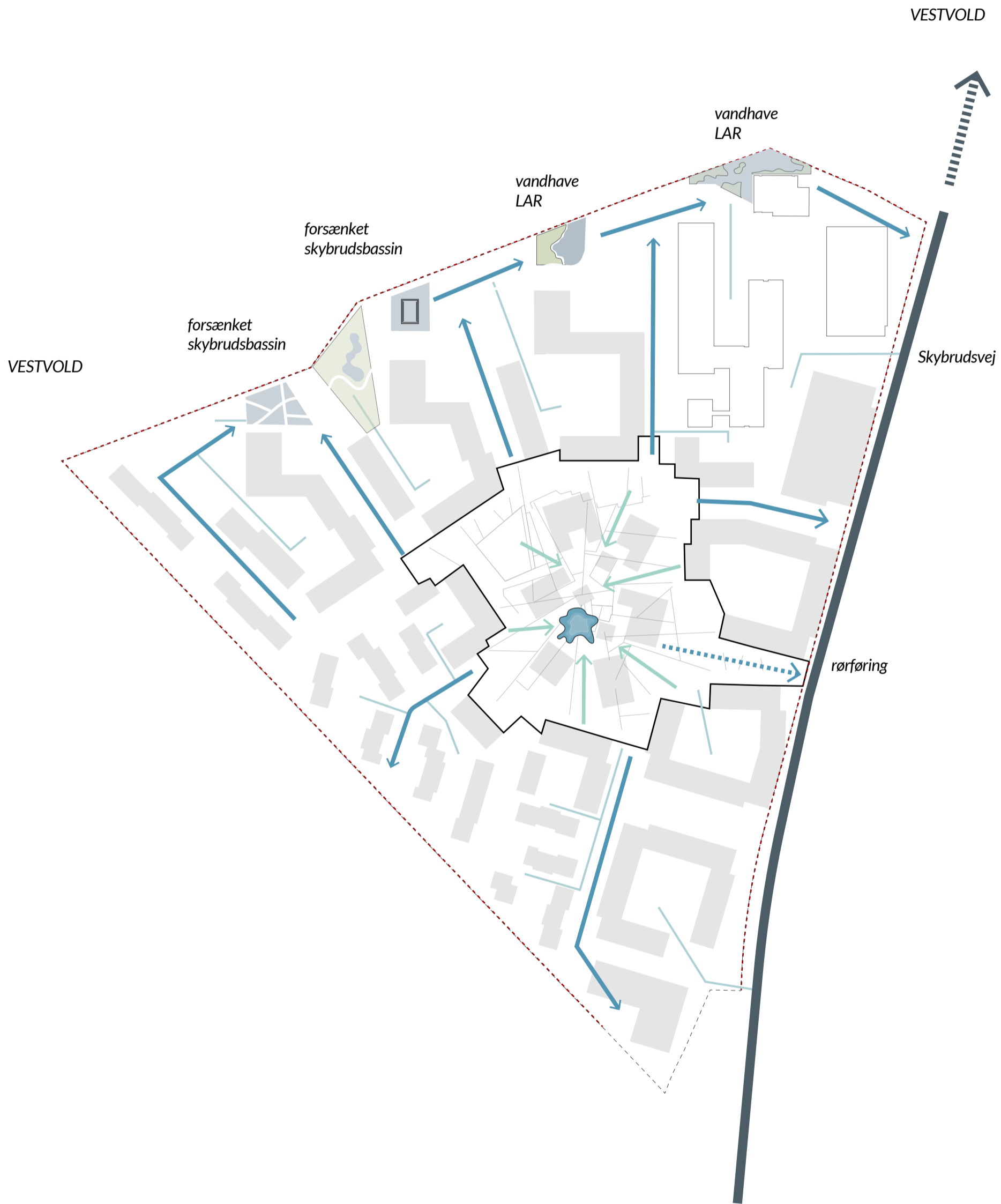


NORDLIGE OMRÅDE

Gårdrummet har en tydelig og naturlig afgrænsning i syd. Gårdrummet åbner sig mod vestsolen og møder voldanlægget i en tydelig landskabelig overgang som markerer overgangen mellem semi-privat og offentlig.



# OVERFLADEVAND



Regnvandet er en ressource for Bystævneparken. Regnvandet bruges aktivt i legeområder, og det samles og synliggøres ved skybrud i store vandflader. Regnvandet bliver et dynamisk element for Bystævneparken.

#### REGNVANDSHÅNTERING

Regnvand håndteres i Bystævnemødet på flere niveauer; I gårde og i rækkehusbebyggelsen nedsiver regnvandet lokalt. Overløb i nedsivningsanlægene sikrer, at det vand, der ikke kan nedsives lokalt, løber på veje og i kanaler videre ud til skybrudskorridorer langs Bystævnet.

Herfra løber vandet gennem rørføring og ud i vestvoldens vandrum. I de nordlige arealer mod Vestvolden opsamles skybrudsvand i større nedsænkede arealer af forskellige karakter. Befæstede arealer i og omkring den centralt placerede skole, ledes ind mod en lavning i skolens midte, hvor det opsamles og forsinkes til rekreativt brug og undervisning.

Regnvandshåndteringen bearbejdes og kvalificeres i kommende lokalplanproces.

*Referencer på variationen af nedsænkede regnvandsbassiner*



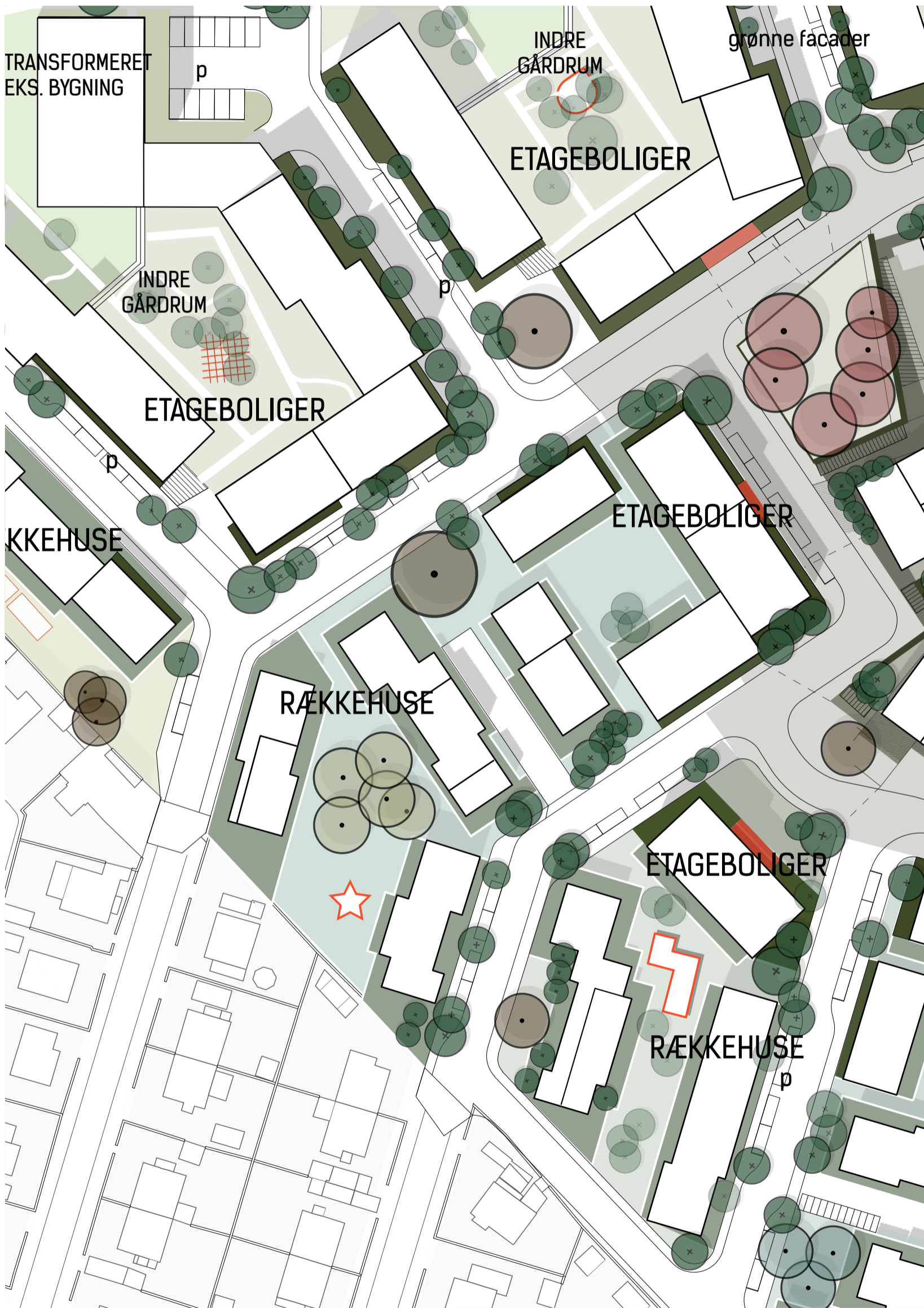
*Tåsinge Plads*



*Rotterdam*



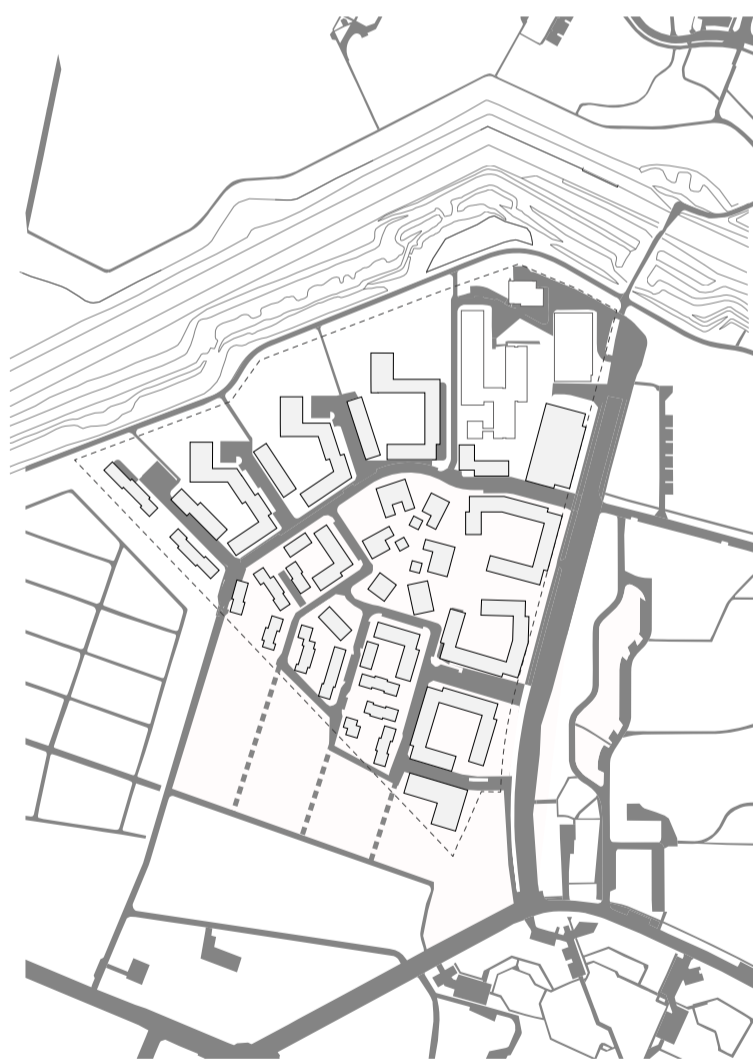
*Kokkedal*



Planudsnit

# INFRASTRUKTUR

---





# OPKOBLING PÅ OMGIVELSER OG INFRASTRUKTUR



Skolen set fra villakvarteret og rækkehusene

## OVERORDNET

ByStævnetMødets mobilitet er inspireret af ideen om "den langsomme by". Den er tilrettelagt, så naboer mødes, og således at udfordrede grupper trygt kan færdes i området. Her videreføres den sympatiske intention, som området oprindeligt blev udformet efter, men videreføres her som en integreret bydel, der er koblet op og forbundet med sine naboområder og sine omkringliggende herlighedsværdier.

## TINGBJERG-HUSUM FORBINDELSEN: BYSTÆVNET

Den nye letbane vil binde Tingbjerg og Husum bedre sammen, og skabe en ny mental og fysisk kobling mellem de tidligere introverte strukturer langs Vestvolden. Bystævnet byder i dag på et fint kig ned mod volden, og suppleres eventuelt med et centralt letbanestop, en ny bebygget kant med aktive kantzoner ud mod gaden, samt mellemrum og mindre byrum-snedslag for at øge "gåkvaliteten". Mellem den nye bebyggelse skabes der invitationer ind med kig ind mod skolens bebyggelse og faciliteter.

## OPKOBLING OG SAMMENHÆNGE PÅ TVÆRS

Bystævneparken åbnes op ud mod Bystævnet og kobler sig op på stier og gader, som fører ind i området Voldparken mod øst og til villakvarteret i vest. For at sikre gennemsivning i området og for at nedbryde områdets enklavekarakter foreslås en lokal gennemgående vej, der kobler Ærtebjergvej og Kobbelvænget. Den nye gade skal have karakter af en stille lokalgade og for at sikre, at den ikke bliver et alternativ til Frederikssundsvej eller Gadelandet, brydes den ned i mindre byrumsskvenser, og den etableres asymmetrisk for at sikre forhindringer og lav hastighed.

Det stille villakvarter i vest kobles op med nabolagets gader, som i karakter fortsætter den atmosfære og karakter, som gaderne byder på i dag, hvor der er plads til leg og ophold, og hvor naboer mødes midt i gaden. Der åbnes op og kobles ind mod naboer med forbindelser. Alle veje og stier fra naboområderne føres frem til skolegården og alle dens faciliteter for at imødekomme en målsætning om at give noget tilbage og løfte de omkringliggende bykvarterer sammen med Bystævneparken.

## INTERN GADESTRUKTUR

Bystævnet foreslår en struktur, der tager bilen ind i bydelen for at skabe liv, gode adgangsforhold og trafikafvikling internt. Bydelen ønsker at skabe en balance mellem trafikarter. Skolegården er uden biltrafik for at sikre maksimal udnyttelse og frihed i brugen for alle brugergrupper. Den øvrige gadestruktur er tilrettelagt, så den både kan anvendes til trafikafvikling/adgang og ophold, hvor gade synes at signalere byrum frem for vej.

## KOBLINGER TIL VESTVOLDEN

Vestvoldens stisystem kobles til Bystævneparken for enden af de sigtelinjer, der følger den historiske udstykning. Derved ledes besøgende og beboerne fysisk og visuelt ud til og op på volden. Adgangene til Vestvolden er suppleret med åbenhed og med mange muligheder for passager mellem Bystævneparken og voldens arealer. Den offentlige adgang til Vestvolden gennem Bystævneparken for beboere og naboområder er styrket, så den store herlighedsværdi med sit store rekreative og kulturhistoriske landskab kan opleves af alle.



# GADESTRUKTUR

Gadestrukturen i Bystævneparken er logisk og let tilgængelig. De eksisterende veje i omkringliggende boligområder føres naturligt ind og igennem Bystævneparken og skaber sammenhæng med byen.

## BILTURE I OG OMKRING BYSTÆVNEPARKEN

Det estimeres, at den daglige trafik på de private fællesveje syd for Bystævneparken ligger omkring 200 bilture fordelt på de forskellige veje. Bystævneparken skønnes at generere ca. 2300 bilture. En åbning for biltrafik mod de private fællesveje vil betyde, at en del af biltrafikken fra Bystævneparken vil benytte de private fællesveje. Særligt vil der nok kunne forekomme mere trafik på Ærtebjergvej. Ærtebjergvejs tilslutning til Frederikssundsvej foreslås etableret med højre ind, højre ud, for at undgå unødigt meget trafik, såfremt vejen åbnes mod Bystævneparken.

Det skønnes, at Ærtebjergvej kan blive belastet med op mod 500 daglige bilture, når Bystævneparken er færdigudbygget. Ligeledes skønnes det, at Gårdtoftevej, som har forbindelse til loopet i den sydøstlige del af Bystævneparken, kan blive belastet med op mod 100 nye bilture, såfremt bilisterne fra loopet vælger at køre den vej mod Frederikssundsvej. De øvrige veje, skønnes kun at blive marginalt belastet af trafik til- og fra Bystævneparken.

Åbning for biltrafik mod de private fællesveje vil under alle omstændigheder betyde, at vejene ikke længere kan være private fællesveje, men at de skal overgå til kommuneveje.

## SIKRING MOD GENNEMKØRSEL

For at reducere gennemkørslen i området primært mellem Bystævnet og Frederikssundsvej er den gennemgående vejforbindelse udlagt, så den kun fordrer kørsel med lav hastighed. Hele området omkring skolen udlægges som en hastighedszone med max. 30 km./t.. Den hævede flade, der etableres omkring hele skoleområdet, vil sikre lave hastigheder, og i nogen grad holde bilister fra at gennemkøre området.

Selve områdets placering mod voldanlægget og det faktum, at området kun i ringe grad hænger sammen med voldparken mod øst via Kobbelvængbet betyder, at bilisters formål med gennemkørsel er yderst begrænsede.

De eksisterende private fællesvejes eventuelle tilslutning til Bystævneparken kan desuden udformes, så de evt. kun tillader étsporet trafik, evt. kombineret med hævede flader, hvilket vil være med til at reducere eventuel gennemkørsel. Svingrestriktioner på Ærtebjergvejs tilslutning til Frederikssundsvej vil yderligere kunne begrænse gennemkørsel af området





# FODGÆNGERNETVÆRK

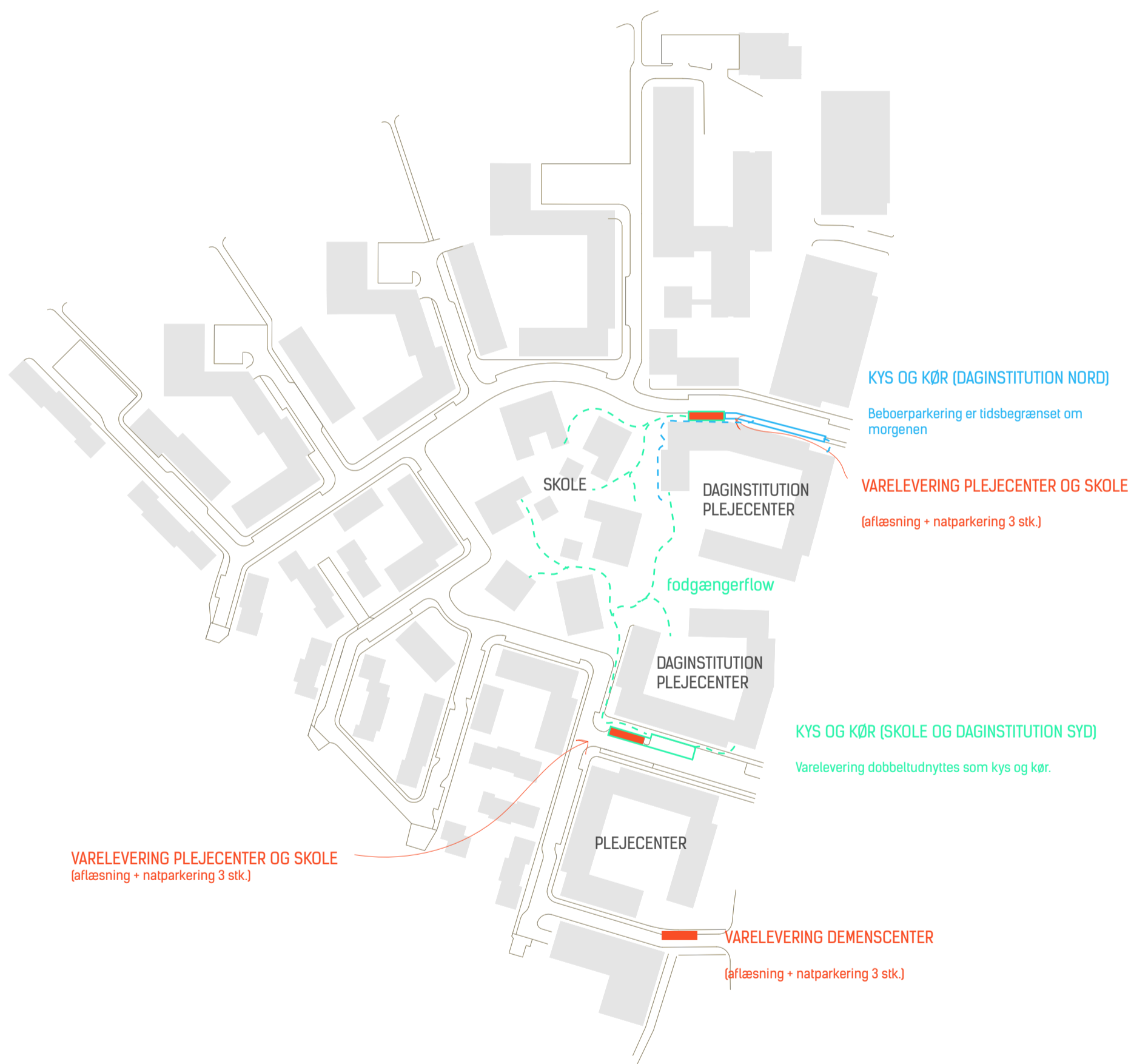
Bystævneparken er lagt op til at gå, - gå til volden, gå til Husum, gå til naboen, til Tingbjerg eller til letbanen. Gåkvalitet og oplevelsesrigdom har været centrale parametre for bystrukturen, - en bydel tegnet fra øjehøjde. Bystrukturen er køblet op med fodgængerforbindelser til alle omkringliggende nabolag, her inviteres nye venner, legekammerater og naboer på besøg. Strukturen har lagt op til flere stærke koblinger for fodgænger ud mod voldanlægget. Gårdene i strukturen er foreslået åbne, men kan lukkes om der kommer behov for dette.



# VARELEVERING / KYS OG KØR

Der er disponeret tre steder til varelevering - alle i tilknytning til en fordelingsvej. To langs den sydlige fordelingsvej hvorfra nærliggende plejehjem og daginstitutioner kan tilgås. I nord kan vareleveringen til skolen, hallen og plejehjemmet i nord ske fra et centralt sted langs den tværgående fordelingsvej.

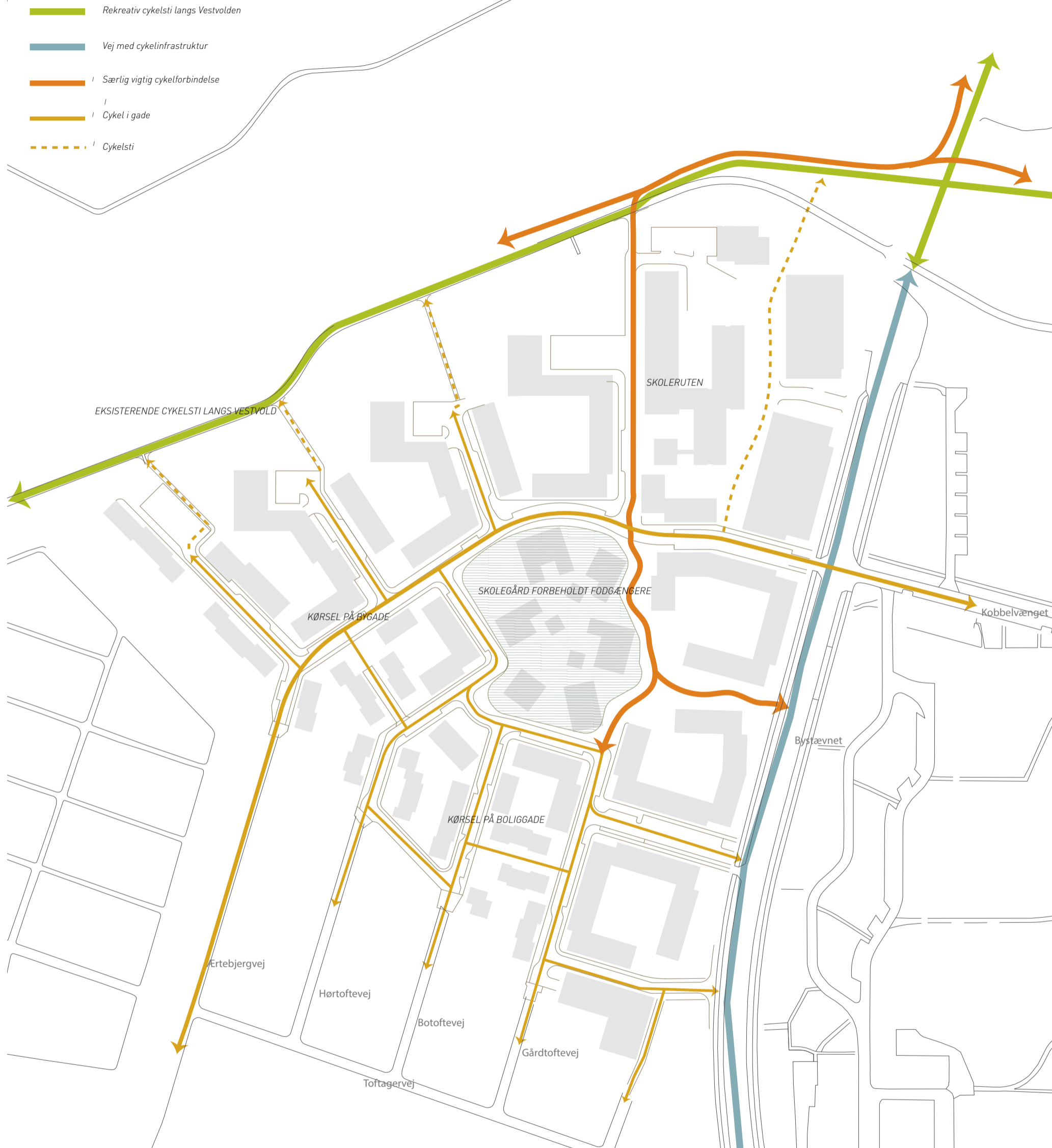
Områderne for "Kys og Kør" er som vareleveringen fordelt langs fordelingsveje. Fra parkeringen skal netop afleverede børn og elever ikke krydse veje for at nå til henholdsvis skolen og daginstitutionerne.



# PRINCIPPER FOR CYKELPARKERING



# CYKELFLOW

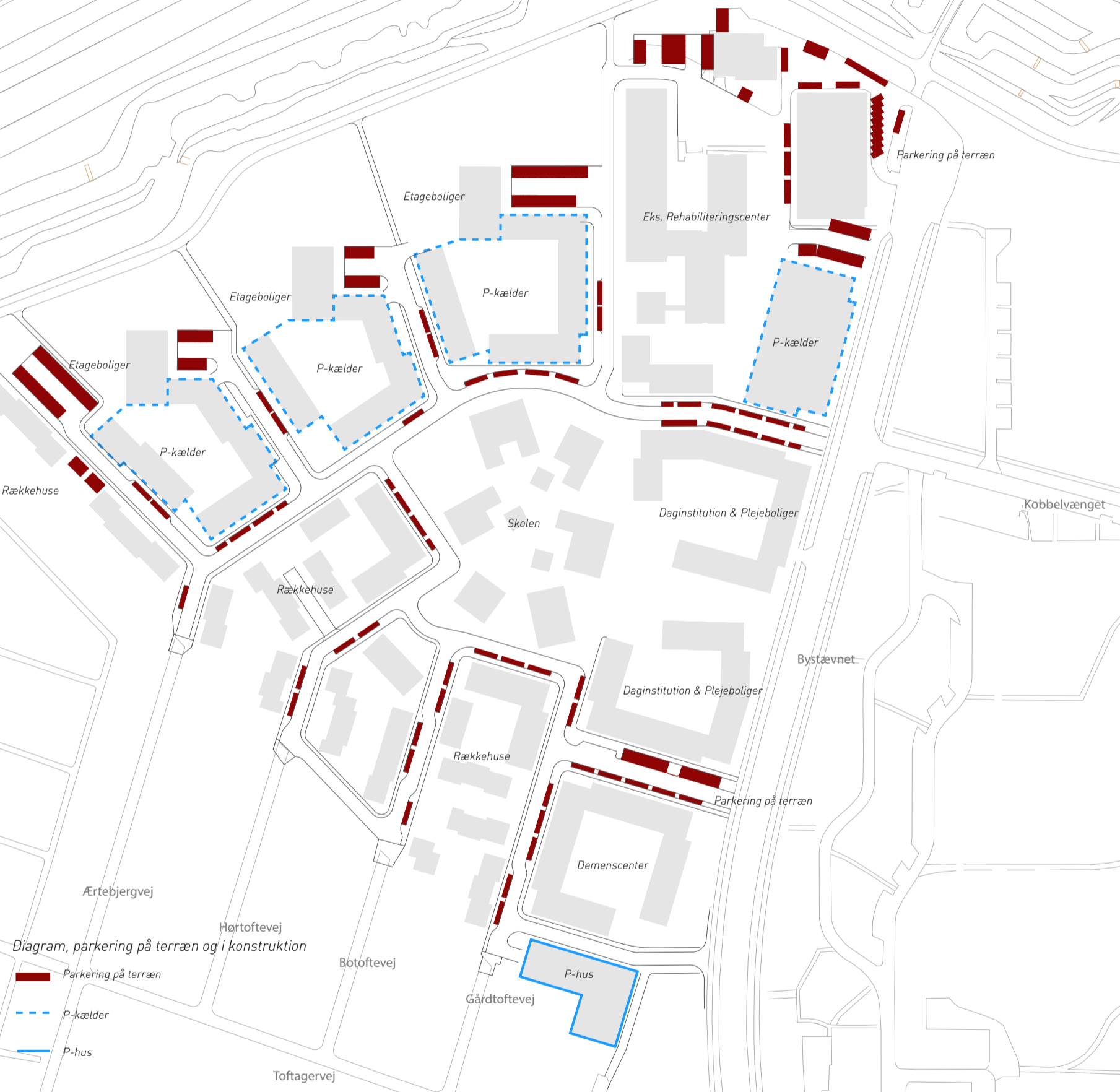


Trafikken i Bystævneparken er planlagt ud fra idéen om "den langsomme by". Det sikrer gode og trygge cykelforbindelser i kvarteret. Netværket af stier giver gode adgange til Vestvolden. En særlig vigtig cykelforbindelse "Skolestien" er planlagt mellem Skolen, Vestvolden og videre mod Tingbjerg. Skolestien er forbeholdt bløde trafikanter og krydses kun et enkelt sted af en vej. En overskuelig og tilgængelig cykelparkeringskoncept skal fremme tilvalget af cyklen.

Den store bebyggelsesgrad samt etableringen af skole og institutioner betyder, at der skal etableres forholdsvis mange cykelparkeringspladser i området. Især omkring skolen, som i sig selv har krav til 320 cykelparkeringspladser, skal der etableres mange pladser, som ligger beslag på en del overfladearealer.

Cykelparkeringen placeres generelt i rand- og kantzoner omkring de enkelte byggerier foruden placering i konstruktion. På skoleområdet, hvor der er et stort behov for cykelparkering, lægges der op til parkering langs skolens kantzone. Det bør dog overvejes, om man ikke bør samle cykelparkering i lidt større grupper, for at give et tydeligt signal til cyklisterne om hvor man bør parkere.

# PARKERING



## PARKERING

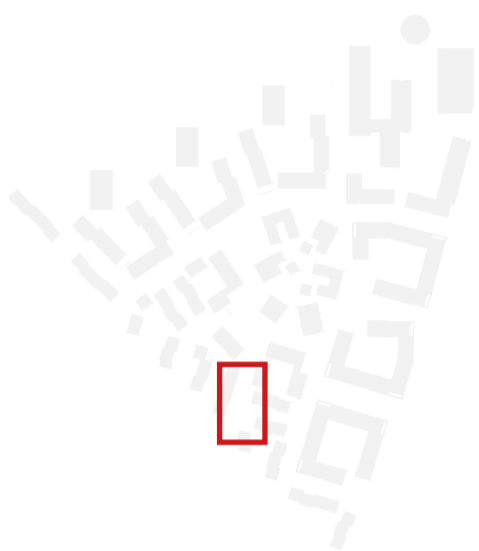
Området indeholder to supplerende parkeringsløsninger; en overfladeparkering samt parkering i konstruktion. Der planlægges fire parkeringskældre i området mod nord, hvor den højeste bebyggelsestæthed findes.

I rækkehusbebyggelsen parkerer man på terræn langs lokalgader eller i et p-hus i den sydlige del af området.

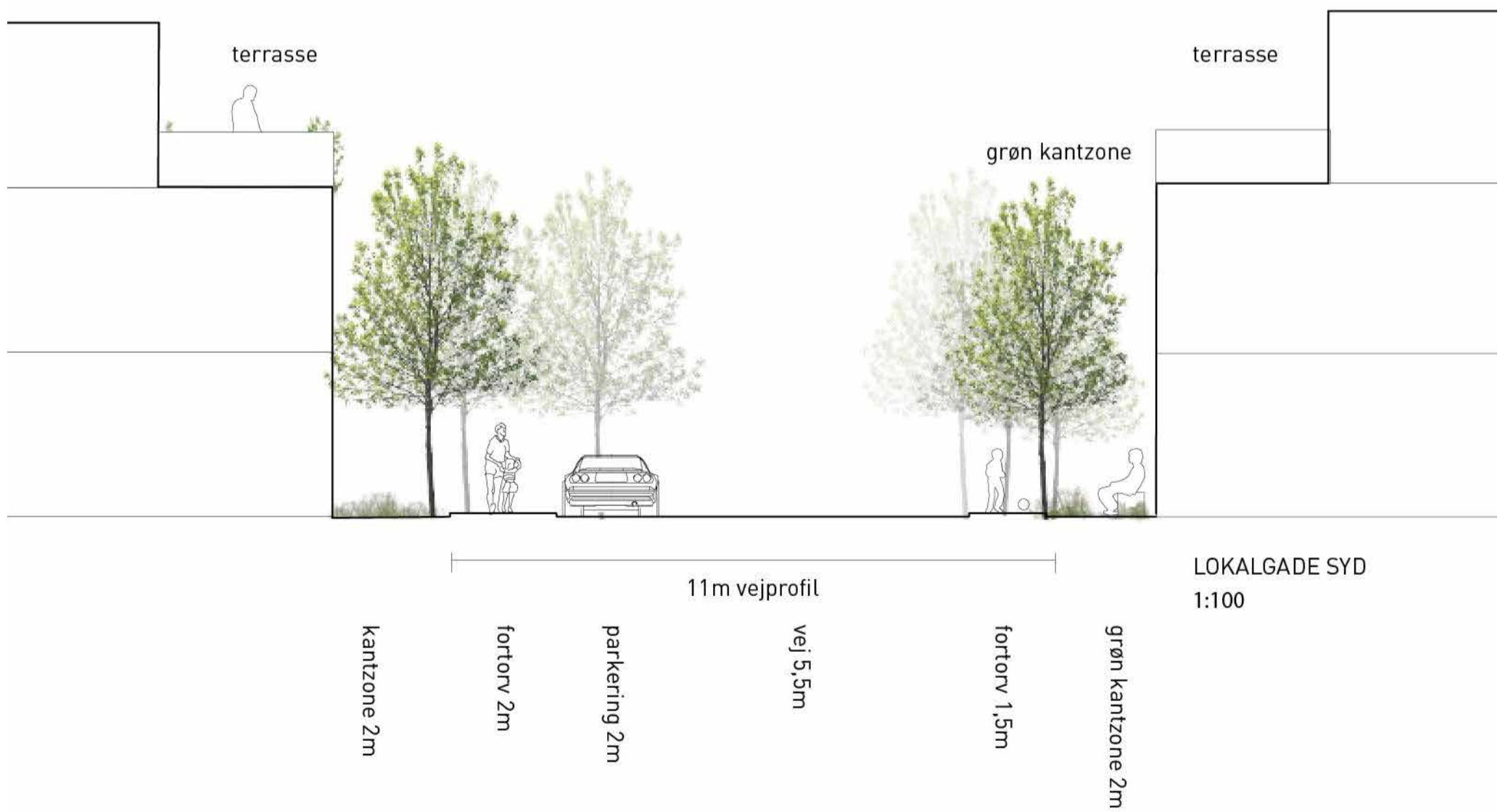
I det nordøstlige område ved rehabiliteringscenteret og produktionskøkkenet er infrastrukturen og parkeringen i størst muligt omfang bevaret. Det store trafikale flow af varelevering mm., der i dag finder sted i området, kan derfor også sandsynliggjort for fremtiden.

Skolens parkeringspladser findes i periferien af det centrale byrum.

# PRINCIP FOR BOLIGGADE 1:200

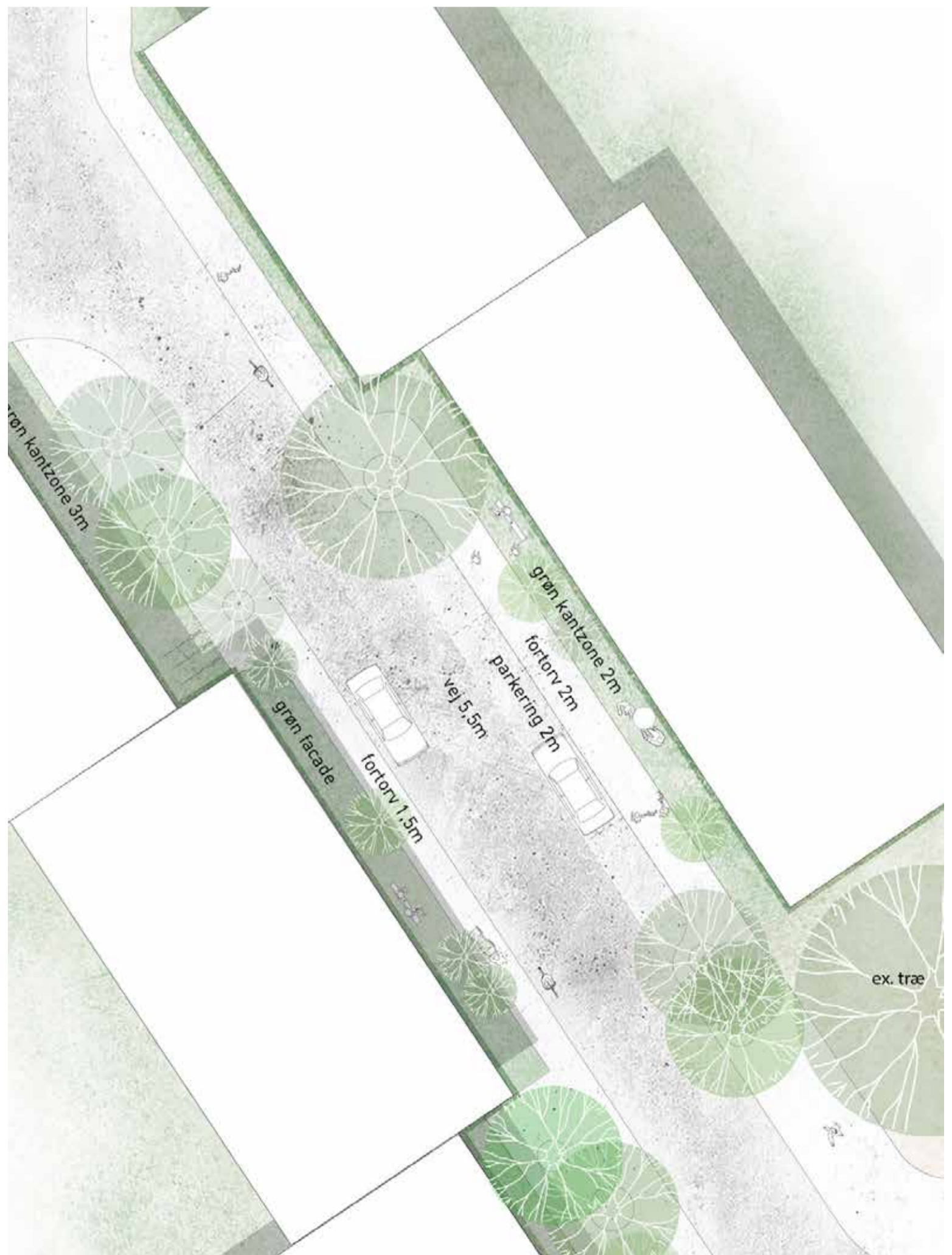
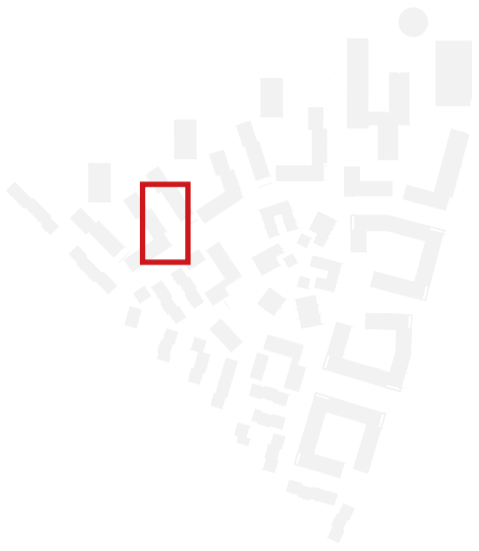


# PRINCIPSNIT FOR BOLIGGADE 1:100 (SYD)





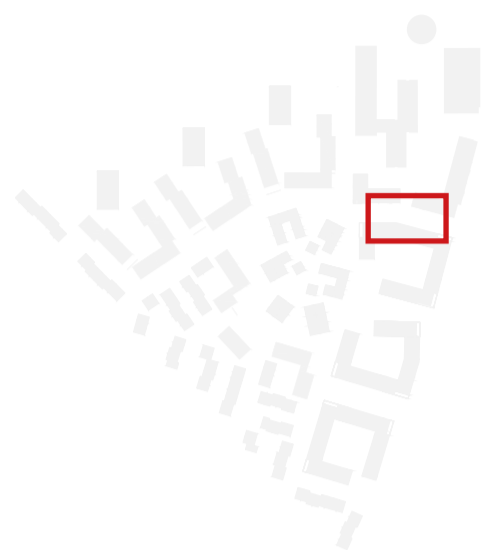
# PRINCIP FOR BOLIGGADE 1:200 (NORD)



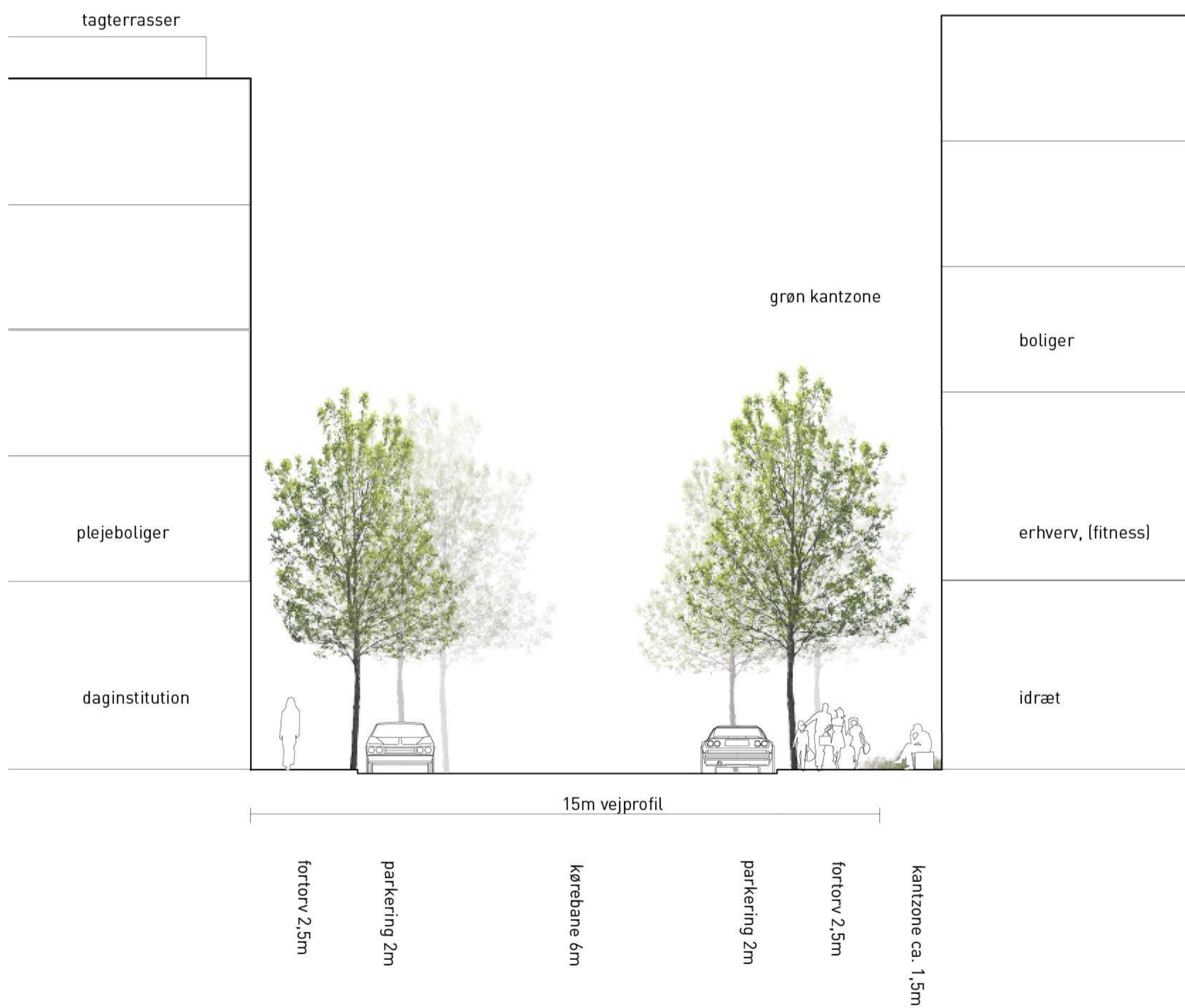
# PRINCIPSNIT FOR BOLIGGADE 1:100 (NORD)

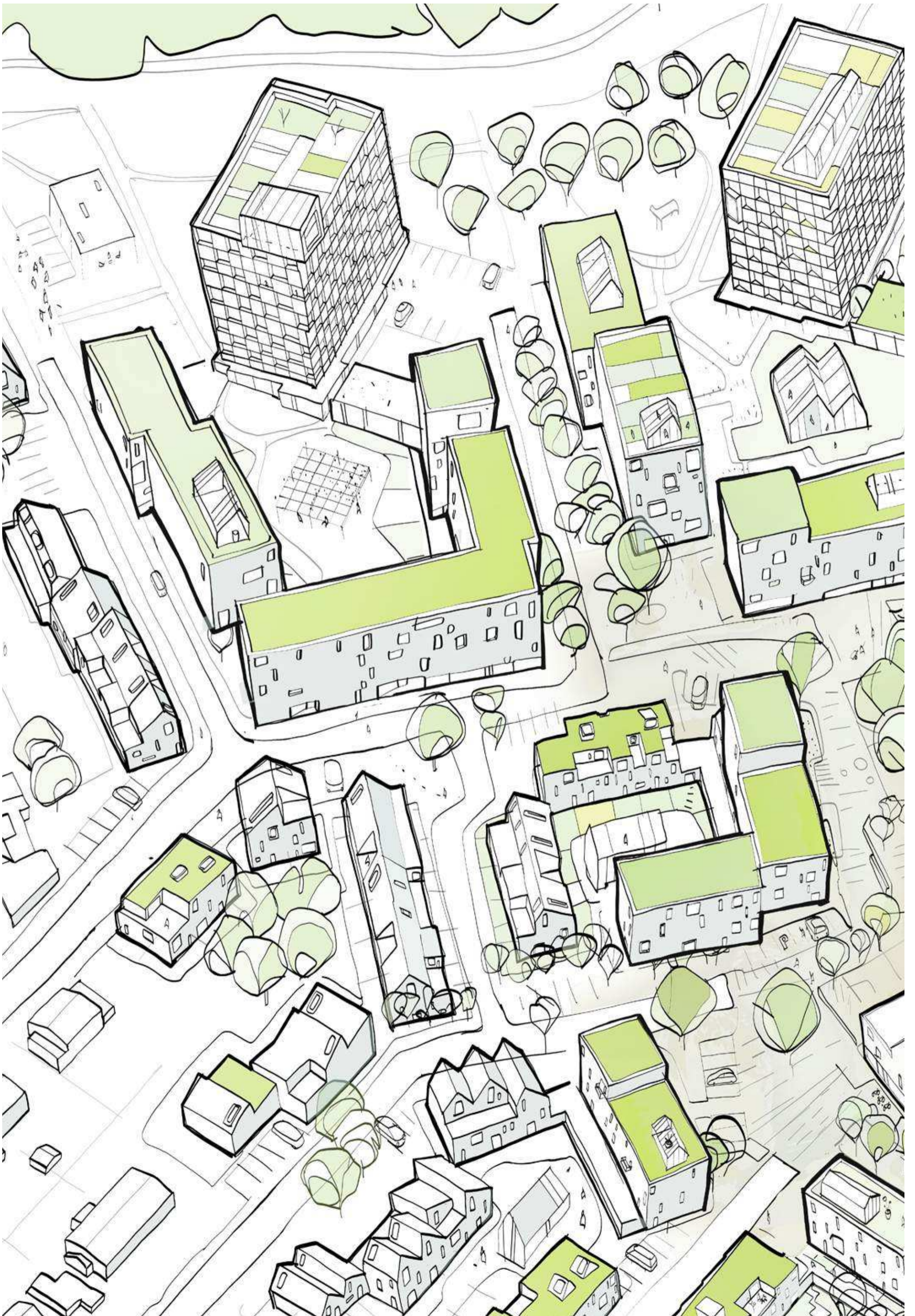


# PRINCIP FOR BYGADE 1:200



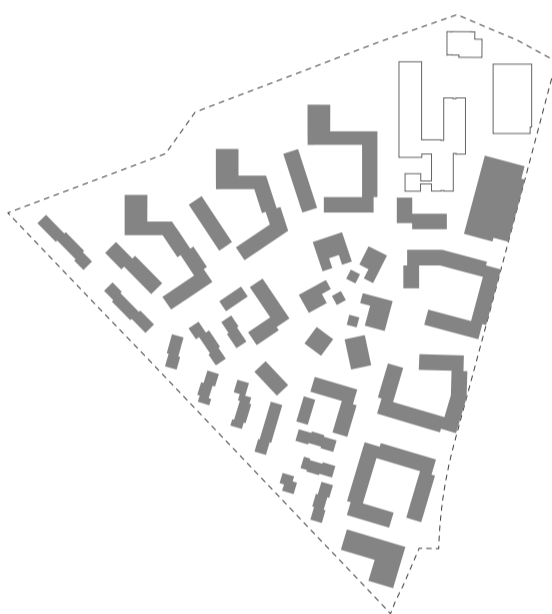
# PRINCIPSNIT FOR BYGADE 1:100

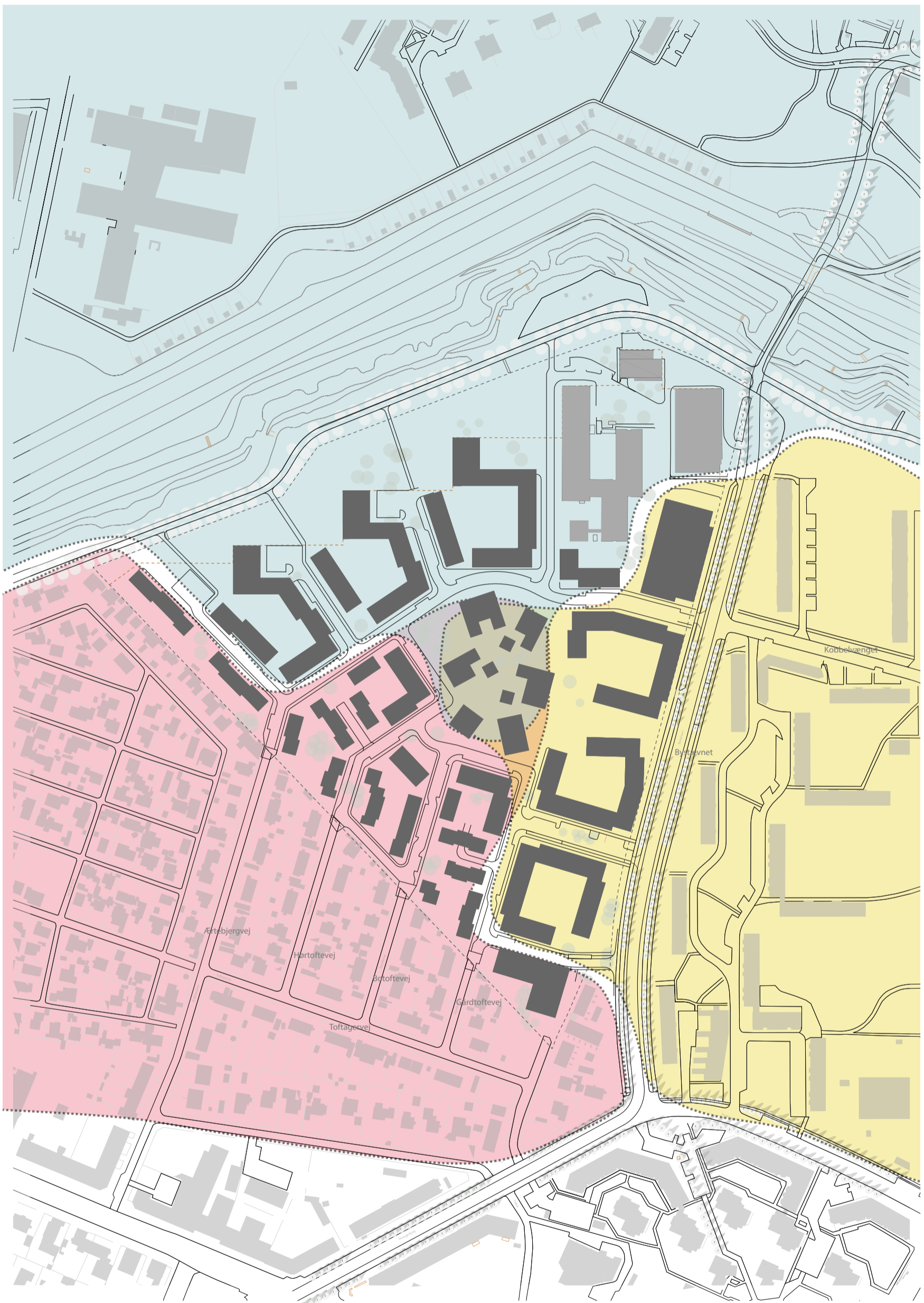




# BEBYGGELSE

---





De omkringliggende områder forbindes i ByStævneMødet ved tilpasning af bebyggelsesstruktur, skala og forbindelser

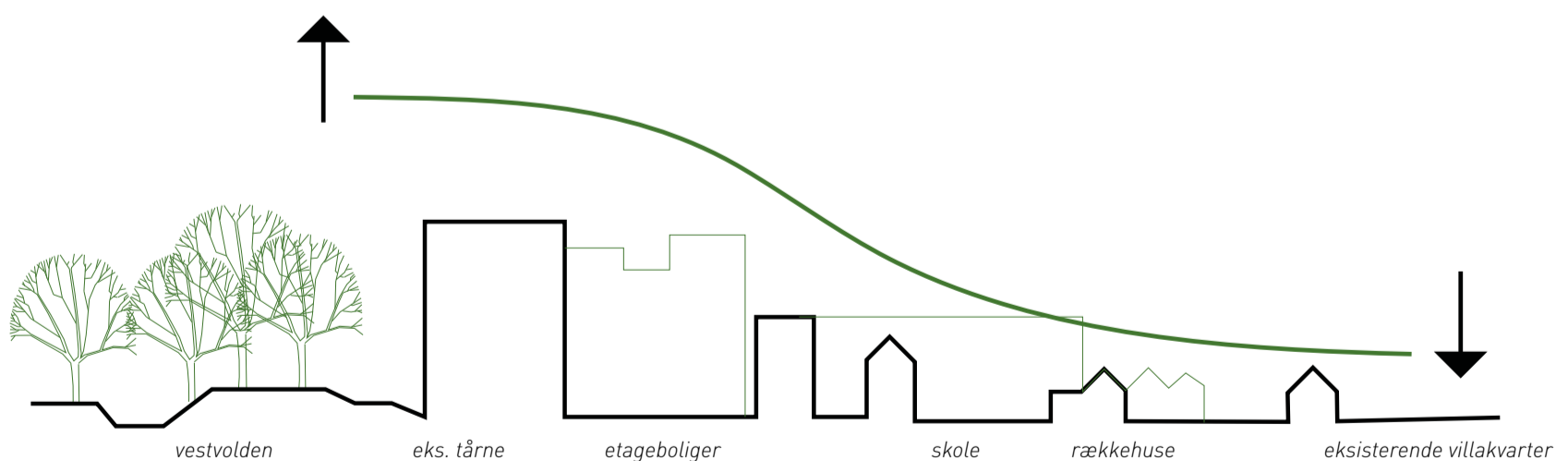
# BEBYGGELSEMÆSSIG STEDSTILPASNING

## OPKOBLING TIL NABOLAGET

Med helhedsplanen ønsker vi at flette Bystævneparken så meget sammen med det omkringliggende nabolag, at der opstår et sammenhængende byområde. Mod nord flettes sammen med de tre eksisterende tårne, som bevares og forhøjes. Mod vest og syd søger bebyggelsesstrukturen at flette sammen ved gradvist at hælde mod villakvarterets skala. I øst danner de nye karréstrukturer med plejeboliger og institutioner en sammenhæng med stokbebyggelsen på den anden side af Bystævnet samtidigt med, at de nye karréer åbner op ind mod skolen.

## HØJDER I NABOLAGET OG BYSTÆVNET

Bebyggelsesstrukturen i helhedsplanen bygger videre på de eksisterende højder og strukturer i området. Dermed opnås en herlig, sydvendt åbenhed og de højeste strukturer placeres mod vestvolden i nord.



Principsnit for bebyggelsesstruktur og højder

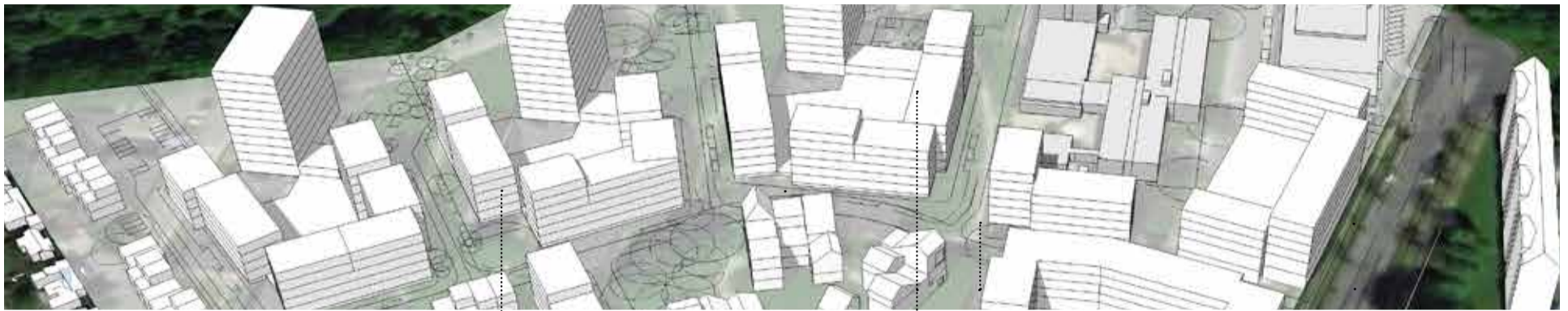




### Tårnene

Særlige etageboliger i eksisterende struktur. Eksisterende tårne forhøjes med 3 etager, til ialt 11 etager. Mod nordøst sammenbygges de med nye karréer i stueplan for at afgrænse de indre gårdrum. Karréens stueetage er hævet 1 m. for at give bedre lysforhold, kantzone og adgang til p-kældre.

NB. bygningsdybde 17,6 m



### Bebyggelsen mod nord

Etageboliger  
4-6 etager. 7-8 etager mod Bystævnet

### Etageboliger

Etageboliger i varierende  
højder danner åbne karrérum  
mod Volden

### Etageboliger

Etageboliger i variende størrelse  
bygningsdybde 12 m



### Etageboliger

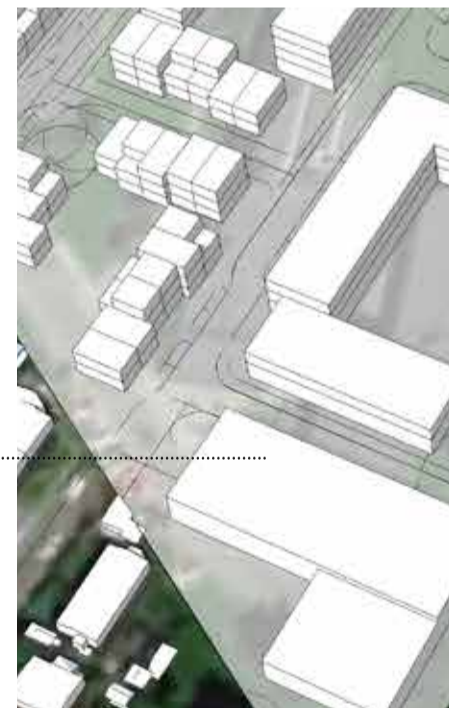
Etageboliger i 4-5 etager mod skolepladsen  
Bygningsdybde 12 m

### Rækkehuse

Rækkehuse i 2-3 etager  
Bygningsdybde 6-9 m  
Gennemsnitlig størrelse 120 m<sup>2</sup>

### P-hus

P-huset er disponeret med 3 åbne parkeringsdæk, med en max. højde på 7 meter. Den sydlige del er sænket en halv etage for at møde skalaen fra villakvarteret og indgå i vandhåndteringsstrategien. P-huset trækkes tilbage fra vejen, og fri af gavlen på nabovillaen.



### Rækkehusbebyggelsen

Rækkehuse i 2-3 etager, samt etageboliger i 4-5 etager mod skolepladsen

**Rækkehusene udgør ca. 16 % af det samlede boligareal ved bebyggelsesprocent på 110**

# BEBYGGELSESTYPOLOGIER

## VARIEREDE TYPOLOGIER

Helhedsplanen rummer varierede boligtypologier fra transformering af de eksisterende etageblokke i nord til nyt etagebyggeri i varierende højde, rækkehuse og plejeboliger. I områdets sydlige del er der disponeret med rækkehusbebyggelser i klynger, der tænkes at kunne opføres af Byggegrupper eller bofællesskaber.

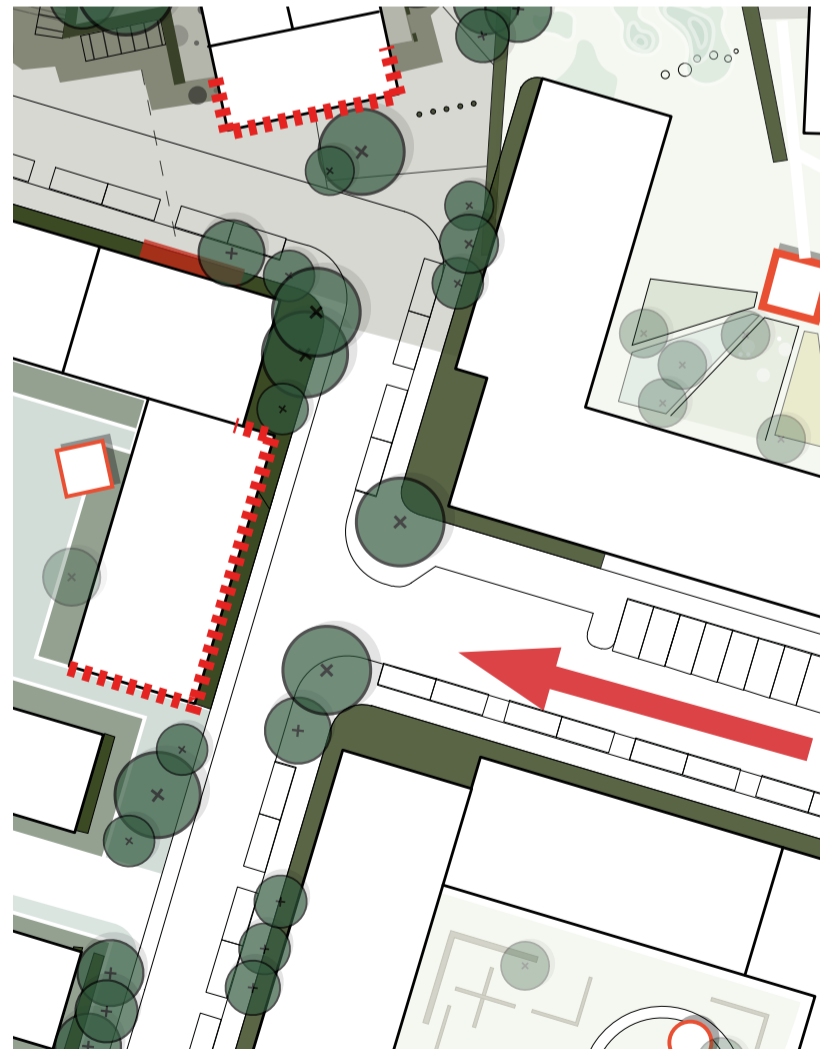
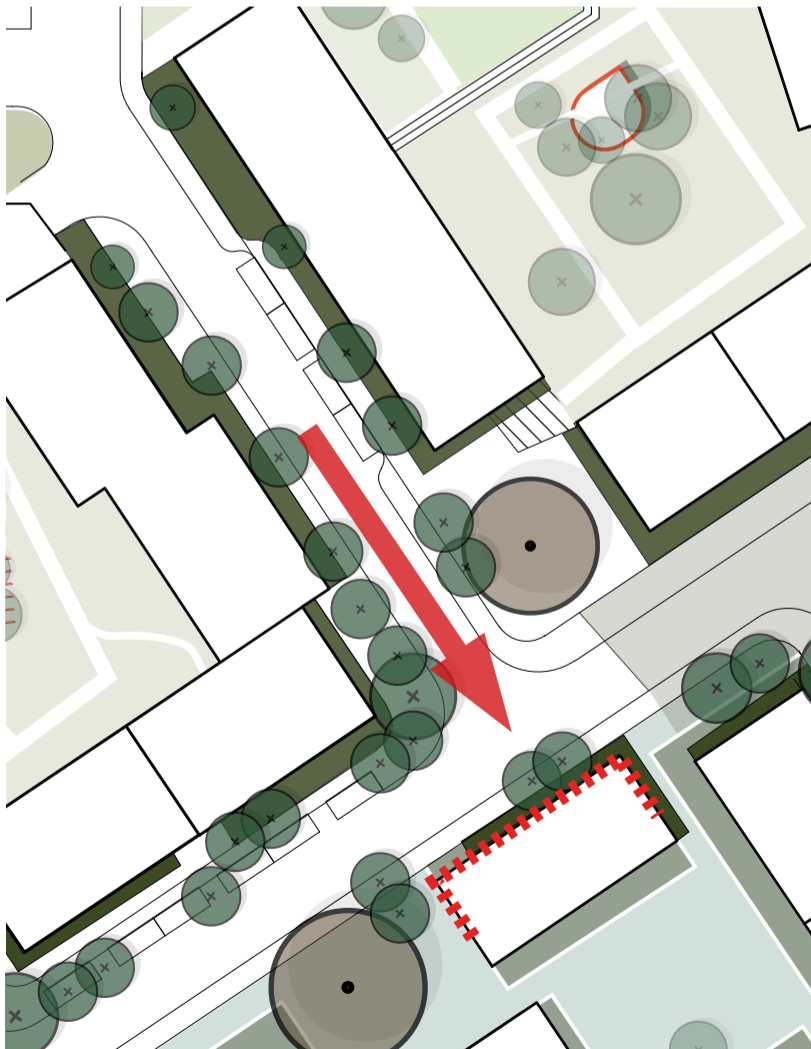


*Bebyggelsesstrukturen i Bystævneparken giver en række karakterfulde kig , hvor de forskellige bygningstypologier lægger sig ud i vejforløbet og varierer udsynet*

# KARAKTERFULDE KIG

## AT BEVÆGE SIG RUNDT I BYSTÆVNEPARKEN

Når man bevæger sig rundt i Bystævneparken, sikrer placeringen af de nye bygningstypologier en stor variation i kig og udsyn. I stedet for lange, lige vejforløb, kan man gå på opdagelse i bebyggelsen og dreje om hjørner i et slynget bevægelsesforløb, hvor de forskellige bygningshøjder og strukturer lægger sig ud i vejforløbet og sikrer en stor oplevelsesmæssig variation igennem området.



Eksempler for hvordan vejforløbet i den nye bebyggelsesstruktur danner ramme om særlige, karakterfulde kig

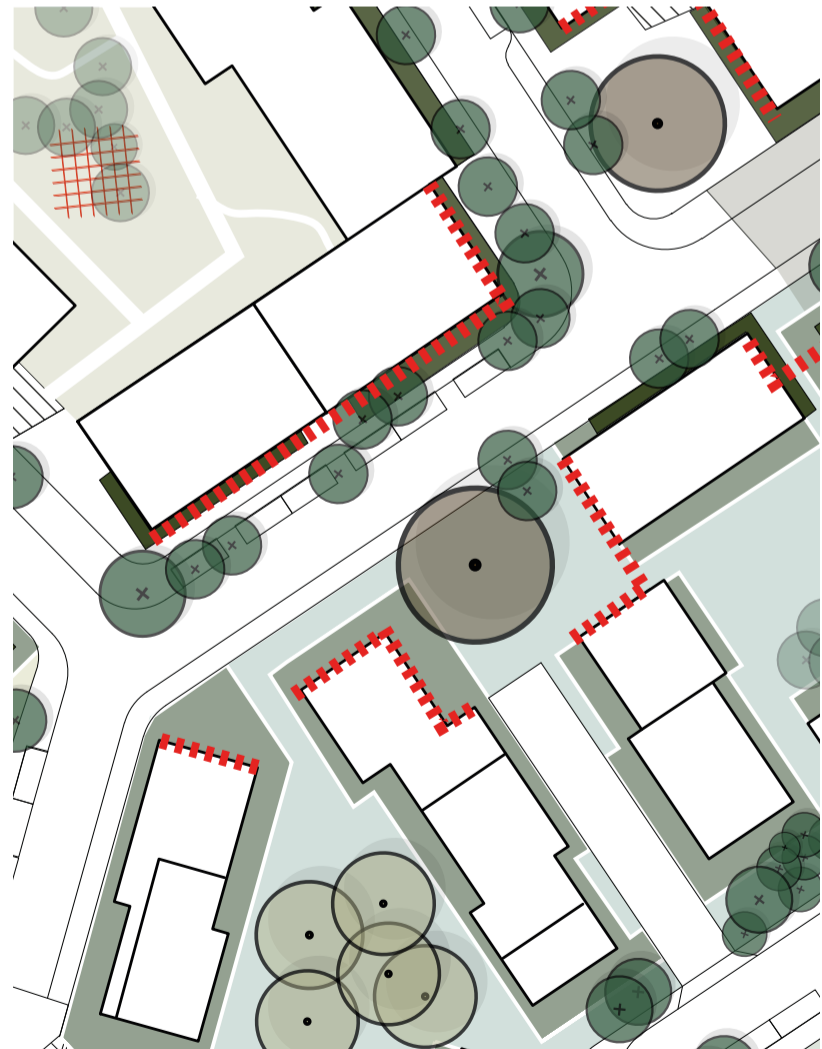


De eksisterende træer i Bystævneparken danner udgangspunkt for byrumsdannelse i den nye bebyggelse. grønne oaser omkranses af de nye bygningstypologier og små lommepladser opstår.

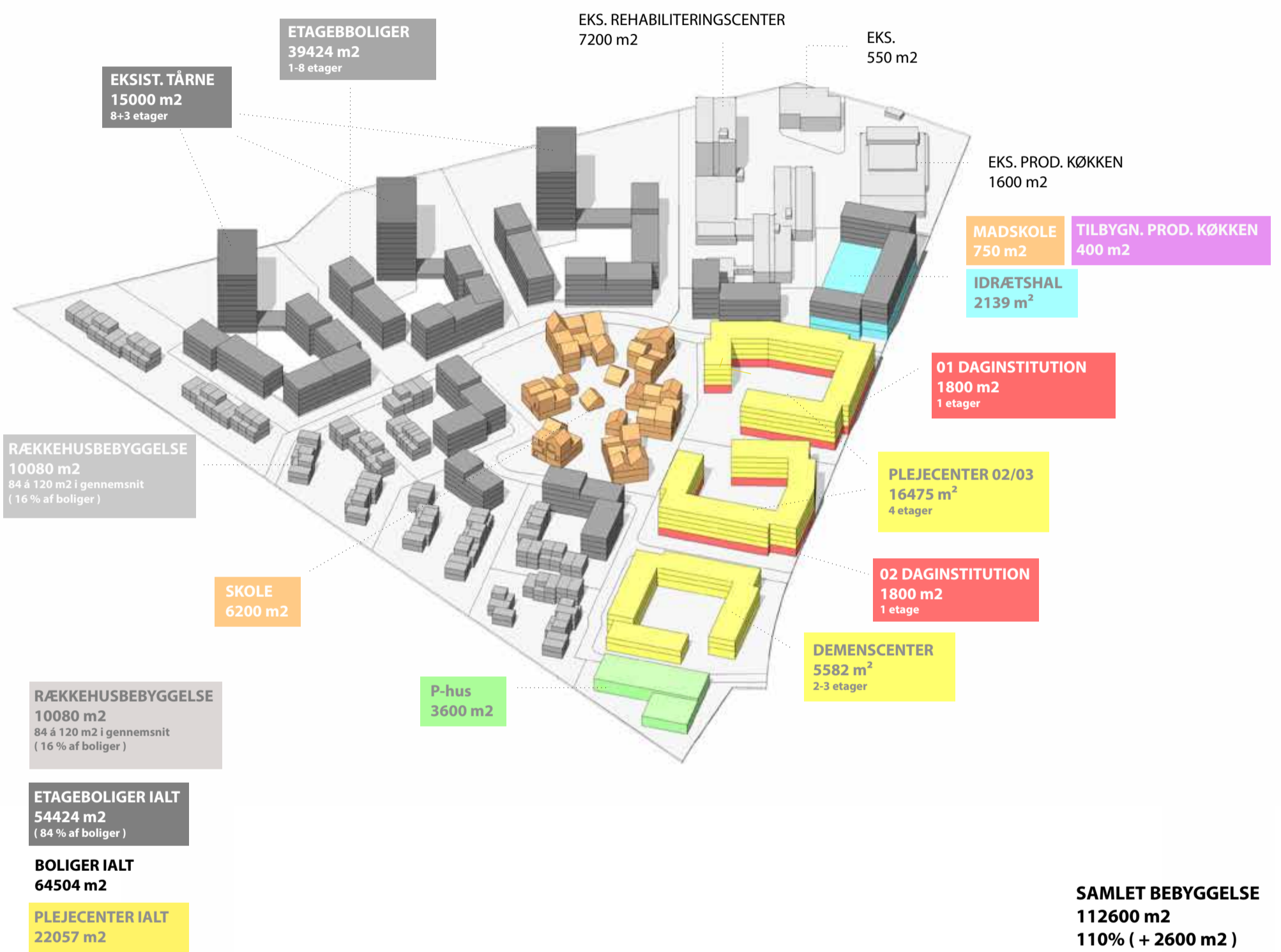
# KARAKTERFULDE STEDER

Eksempler på hvordan bebyggelsen danner byrum og pladser omkring de bevaringsværdige eksisterende træer.

Bebyggelsen er disponeret for at danne oplevelsesrige forløb af mindre byrum og pladsdannelser, hvor bygninger og træer indrammer karakterfulde steder.



EKSEMPLER PÅ HVORDAN DE NYE BYGNINGSSTRUKTURER  
DANNER LOMMEPLADSER OMKRING EKSISTERENDE TRÆER



# DISPONERING AF PROGRAM

## ETAGEBOLIGERNE

Etageboligbebyggelsen omfavner de eksisterende tårne i en åben karrestruktur, der giver alle boliger et kig til Volden. Karreerne vender mulige fællesfunktioner og åbne stueetager med brede sydvendte kantzoner mod bebyggelsens samlende centrale byrum.

## RÆKKEHUSBEBYGGELSEN

Rækkehusbebyggelsen arrangeres i mindre tætte og intime fælleskaber, som åbne, skæve karrestrukturer, der henvender sig til hinanden og bydelens samlende byrum og skoleplads. Mod byrummet placeres etageboliger med åbne stueetager, som udover tilgængelighedsboliger, kan indeholde fællesfunktioner og udadvendt program.

De små enheder kan bestå af varierende boligtyper og boformer og er velegnede til Baugruppen, kollektiver og bofællesskaber.

## PLEJEBOLIGERNE

Plejeboligerne er placeret med optimale adgangsforhold ud til Bystævnet. Boligerne er hævet fra gadeplan af aktive stueplaner med aktive programmer, hhv. daginstitutioner og centerfunktion med cafe og aktivitetscenter. Der er bevidst arbejdet med at kombinere plejeboligerne med andre funktioner, der skaber hensigtsmæssige og interessante synergier mellem børn og ældre. Der er evidens for at plejeboliger og børneinstitutioner

kan drage gensidig nytte af hinanden.

Plejeboligerne er distribueret som 3 karreer der omkranser hhv. en aflukket sansehøve for demensramte, samt daginstitutionens livlige udearealer med kig til bydelens skoleplads.



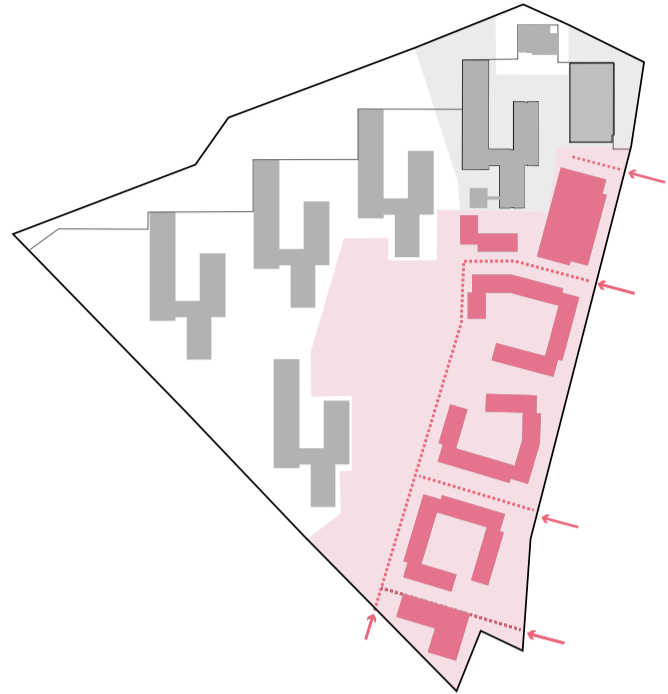
Skolen set fra Bystævnet ved Idrætshallen



ETAPE 1

Etablering af

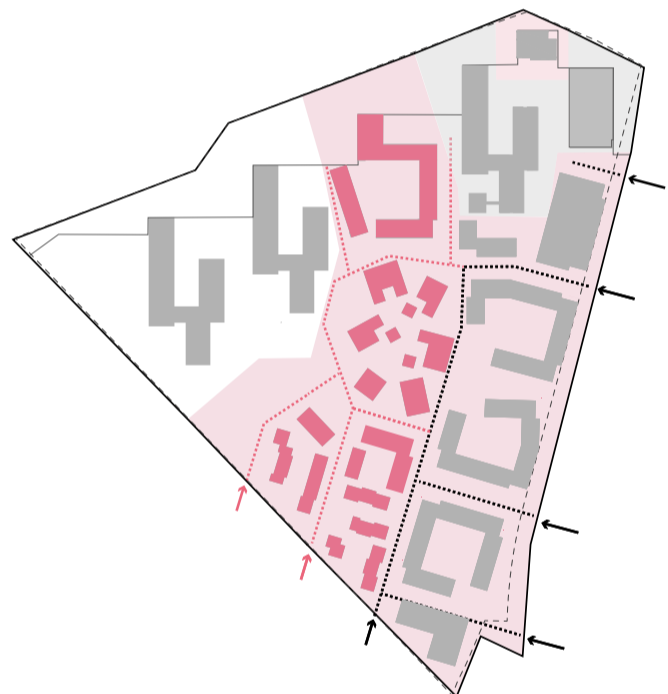
- Samtlige plejeboliger
- 2 daginstitutioner
- Specialungsdomsboliger
- Madskole
- Idrætshal
- Udbygning af produktionskøkken
- Boliger



ETAPE 2

Etablering af

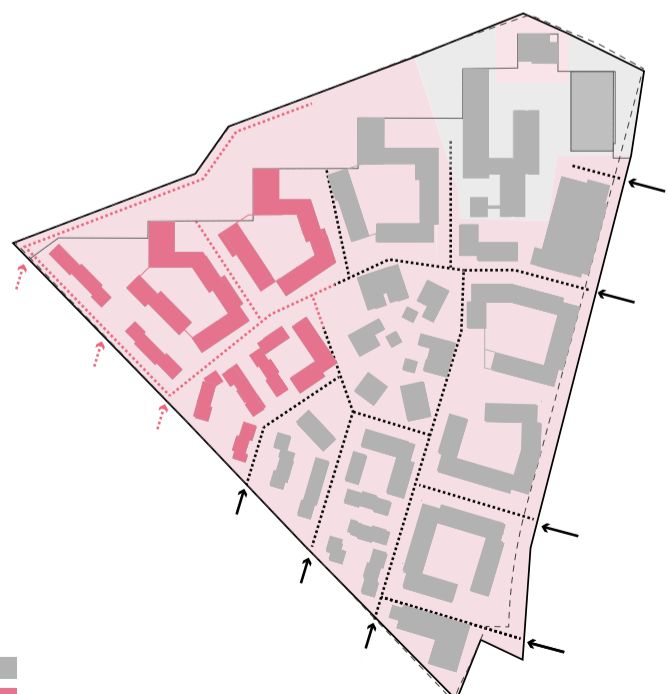
- Skole
- Etageboliger
- Transformation af ex højhus
- Rækkehuse








ETAPE 3

Etablering af

- Etageboliger
- Transformation af de sidste 2 ex højhuse
- Rækkehuse



- eksisterende byggeri 
- byggeri i etaper 
- etapeafgrænsning, modning 
- byggepladsadgang 
- nye vejadgange 

# ETAPER

## ETAPEVIS UDBYGNING

Helhedsplanen skal udvikles over en periode opdelt i tre etaper. Opgavebeskrivelsen til helhedsplanen tager udgangspunkt i en plan om at samtlige plejeboliger står færdigudførte senest i 2023. Dermed udøres disse i etape 1, ligesom de sammenliggende daginstitutioner og special-ungdomsboliger og idrætshal.

Etape 2 omfatter en fuld udbygning af skolen, transformation af det første ud af tre eksisterende tårne, et nyt boligårn, samt de første nye etagebolig og rækkehuse.

I 3. etape transformeres de resterende 2 eksisterende tårne og der tilføjes yderligere etageboliger og rækkehuse.



Illustrationer af transformerede boligårnernes fjernvirkninger ved forøgelse af eksisterende årnernes højde med 3 etager, til ialt 11 etager.



Tårnene set fra Mørkhøjvej

Tårnene set fra Mørkhøjvej

# DE EKSISTERENDE TÅRNE BÆREDYGTIGHED OG CIRKULÆR ØKONOMI



## BEVARING AF DE EKSISTERENDE TÅRNE

Vi foreslår at omdanne og forhøje de eksisterende tårne i Bystævneparken til 11 etager. Tårnenes skala giver et fint modspil til voldanlægges storskala. Nye træfacader med åbninger i gavlene øger trygheden på Voldens rekreative arealer og tilbyder unik udsigt.

Parkeringskældrene er placeret hvor der i den eksisterende bebyggelse allerede er kælder. Derved skal mindst mulig jord graves og bortskaffes.

## GENBRUG AF MATERIALER

Flest mulige materialer fra nedrivningen af de eksisterende bygninger forsøges genbrug. Det er oplagt at man genbruger teglene i forbindelse med opførelsen af de kommunale funktioner og boligbebyggelsen.



Tårnene set fra Frederikssundsvej/Ærtebjergvej



Tårnene set fra Ærtebjergvej



Tårnene set fra Jasmingangen



*Illustration af foreslået bebyggelse, såfremt man genanvender og forhøjer de eksisterende tårne*

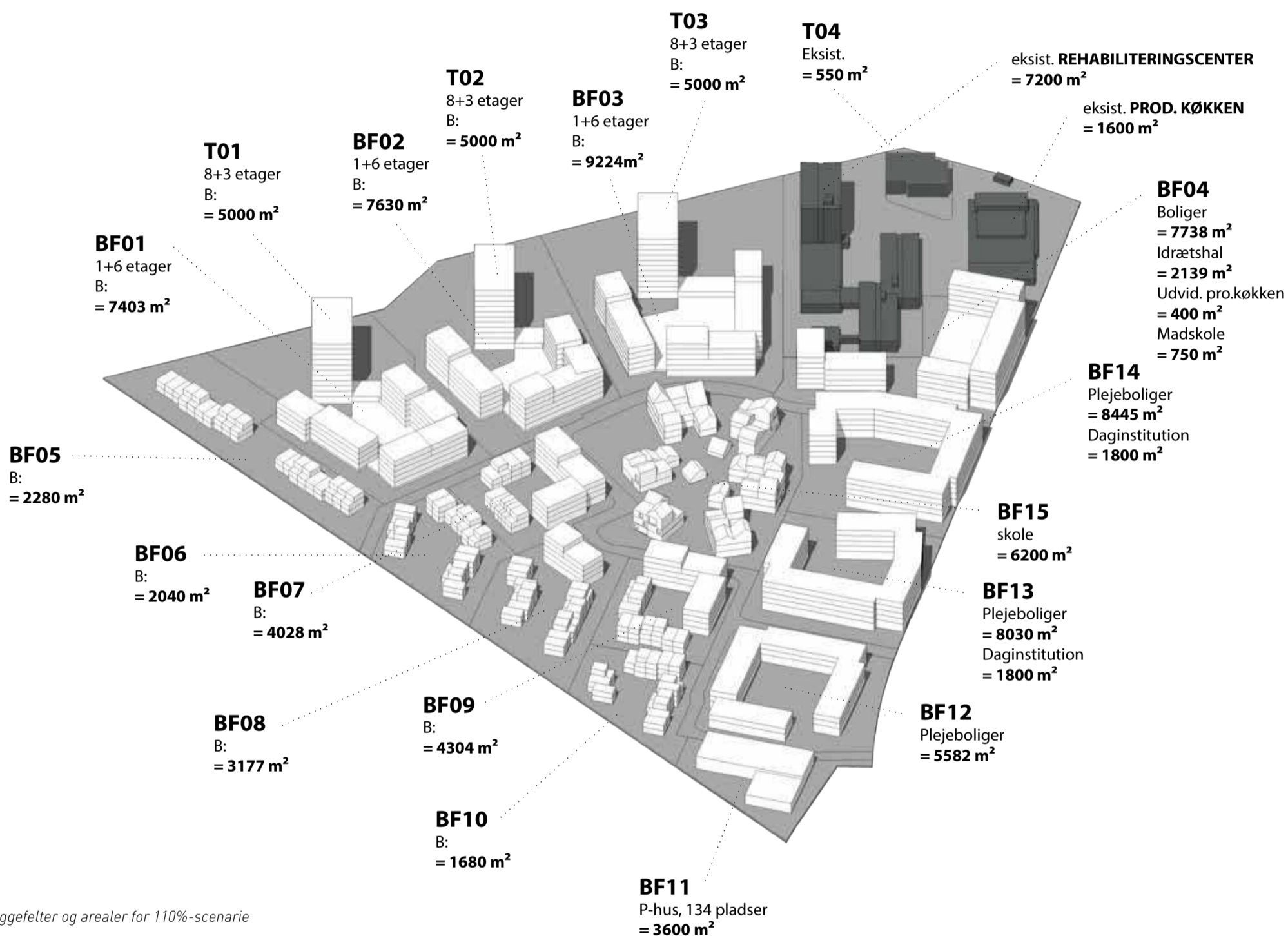
# ALTERNATIV TIL DE EKSISTERENDE TÅRNE



*Illustration af alternativ bebyggelse, såfremt man ikke genanvender de eksisterende tårne*

## ALTERNATIV BEBYGGELSE

Såfremt de eksisterende tårne ikke genanvendes, foreslår vi at der bygges nye tårne i 11 etager samme sted. De nye tårne kan med fordel have et mindre dybt volumen på 12 meter, for at få bedre lysforhold i boligerne. De nye tårne sammenbygges med karréerne med 4 etager mod Volden. Det samlede antal kvadratmeter er derved uændret, for de to situationer.



Byggefelter og arealer for 110%-scenarie

# BYGGEFELTER OG AREALBEREGNING



*Isometri af 110%-scenarie med kontekst*

## BEBYGGELSESPROCENT

Illustrationerne viser bebyggelsen ved en bebyggelsesprocent på 110. Der er i projektet indarbejdet en buffer på ca. 3%, således at projektet ialt rummer ca. 112600 m<sup>2</sup>. Matriklens samlede areal er ca. 100000 m<sup>2</sup>.



# DATAARK FOR 110%-SCENARIO

Dataark for forslag til helhedsplan af Bystævneparken. Scenarie: 110%. Hovedtal						
Bebyggelsesprocent	Samlet byggefelt	Samletde bebyggede arealer ("fodafttryk")	Samlet antal etagemeter, program	Samlet bebyggelsesprocent		
	100439	29450	112600	112%		
Friareal	Samlet friareal, norm, m2	Samlet friareal	Samlet friareal på terræn. (inkl. fortovej)	Samlet friareal over terræn, m2.	Samlet friareal, faktor. Friareal/Etagemeter	
	47102	66828	55652	11176	59%	
Parkering	Samlet antal P-pladser, reguleret for buffer, norm	Antal parkeringspladser, i alt	Parkering på terræn	Parkering i p-kælder	Antal pladser placeret i P-hus	% p-pladser i konstruktion
	632	642	268	240	134	58%
Belægning	Parkeringsareal	Vejareal	Befæstede arealer i alt	"Blå" areal (vandhåndtering), m3	Grønne områder, m2	
	3516	11821	44370	3000	26619	

Dataark for forslag til helhedsplan af Bystævneparken. Scenarie: 110%.														
Bygningsnr	Bebyggede arealer ("fodafttryk")	Bebygget areal – fodafttryk (bevaret bebyggelse)	Bebygget areal – fodafttryk (ny bebyggelse)	Etagemeter, program	Etagemeter i alt	Forskel mellem 110% og 100%-scenarie	Antal etager	Byggefelt	Friareal, norm, %	Friareal, norm, m2	P-pladser, norm	P-pladser, norm, stk.	P-pladser, reguleret for buffer	Cykelparkering, reguleret for buffer
BF01/ T01_Boliger	2122		2122	12403	12403	1522	4 - 11	7954	50%	6202	1/150	83	80	481
BF02/ T02_Boliger	2000		2000	12630	12630	1711	4 - 11	9355	50%	6315	1/150	84	82	490
BF03/ T03_Boliger	2348		2348	14224	14224	2095	4 - 11	11218	50%	7112	1/150	95	92	552
BF04	2702		2702		11027		1 - 8	5305						
BF04A_Ildræt				2139		0	3		40%	856		12	12	0
BF04B_Madskole				750		0	1		40%	300		0	0	0
BF04C_Bolig				7738		320	3 - 6		50%	3869	1/150	52	50	300
BF04C_Udb. Pro.køkken				400		0	1		15%	60		3	3	16
T04, Eksisterende	550	550		550	550		1	1131						
BF05_Boliger	902		902	2280	2280	0	2 - 3	5070	50%	1140	1/150	15	15	88
BF06_Boliger	806		806	2040	2040	0	2 - 3	3142	50%	1020	1/150	14	13	79
BF07_Boliger	1105		1105	4028	4028	698	2 - 5	2921	50%	2014	1/150	27	26	156
BF08_Boliger	1018		1018	3177	3177	306	2 - 5	4244	50%	1589	1/150	21	21	123
BF09_Boliger	1199		1199	4304	4304	725	2 - 5	3112	50%	2152	1/150	29	28	167
BF10_Boliger	664		664	1680	1680	0	2 - 3	2694	50%	840	1/150	11	11	65
BF11_P-hus	1285		1285	3600	3600	0	3	2543	0%	0		0	0	0
BF12_Demenscenter	2002		2002	5582	5582	0	2 - 3	5270	25%	1396	1/300	16	16	54
BF13	1967		1967		9830		5	5451						
BF13A_Daginstitution				1800		0	1		100%	1800		17	17	42
BF13B_Plejeboliger				8030		0	4		25%	2008	1/300	27	27	78
BF14	2049		2049		10245		5	5378						
BF14A_Daginstitution				1800		0	1		100%	1800		17	17	42
BF14B_Plejeboliger				8445		0	4		25%	2111	1/300	27	27	82
BF15_Skole/ KK-ejet byrum	2445		2445	6200	6200	0	1 - 4	8539	40%	2480		28	28	300
BF16	4286	4286			8800		1 - 8	12086						
BF16A_Prod.køkken				1600		0	1		15%	240		12	12	0
BF16B_Rehabiliteringscenter				7200		0	1 - 8		25%	1800		56	56	0
KK-ejet vej	0		0	0	0	0	0	5026	0%	0	0	0	0	0
I alt	29450	4836	24614	112600	112600	7377		100439		47102		645	632	3117

Dataark for 110%-scenarie

Daginstitutioner							
Byggefelt BF13,14	Samletde bebyggede arealer ("fodafttryk")	Samlet antal etagemeter, program	Samlet friareal, norm, m2(100%)	Samlet friareal	Samlet friareal på terræn. (inkl. fortov)	Samlet friareal over terræn, m2.	Samlet friareal, faktor. Friareal/Etag emeter
10829	4016	3600	3600	3600	3600	0	100%

Plejeboliger							
Byggefelt BF12,13,14	Samletde bebyggede arealer ("fodafttryk")	Samlet antal etagemeter, program	Samlet friareal, norm, m2.(25%)	Samlet friareal	Samlet friareal på terræn. (inkl. fortov)	Samlet friareal over terræn, m2.	Samlet friareal, faktor. Friareal/Etag emeter
16099	6018	21000	5250	8897	5888	3009	42%

Skole, ( ekskl. Madskole )							
Byggefelt BF15	Samletde bebyggede arealer ("fodafttryk")	Samlet antal etagemeter, program. (ekskl. madskole)	Samlet friareal, norm, m2.(40%)	Samlet friareal	Samlet friareal på terræn. (inkl. fortov)	Samlet friareal over terræn, m2.	Samlet friareal, faktor. Friareal/Etag emeter
8539	2445	6200	2480	6828	6094	734	110%

Idræt							
Byggefelt BF04	Samletde bebyggede arealer ("fodafttryk")	Samlet antal etagemeter, program. (ekskl. madskole)	Samlet friareal, norm, m2.(40%)	Samlet friareal	Samlet friareal på terræn. (inkl. fortov)	Samlet friareal over terræn, m2.	Samlet friareal, faktor. Friareal/Etag emeter
5305	2702	2000	800	800	800	0	40%

Boliger, 110%-scenarie							
Byggefelt BF01,02,03, 04,05,06,07, 08,09,10	Samletde bebyggede arealer ("fodafttryk")	Samlet antal etagemeter, program. (ekskl. madskole)	Samlet friareal, norm, m2.(50%)	Samlet friareal	Samlet friareal på terræn. (inkl. fortov)	Samlet friareal over terræn, m2.(50% af fodafttryk)	Samlet friareal, faktor. Friareal/Etag emeter
55015	14866	64504	32252	40179	32746	7433	62%

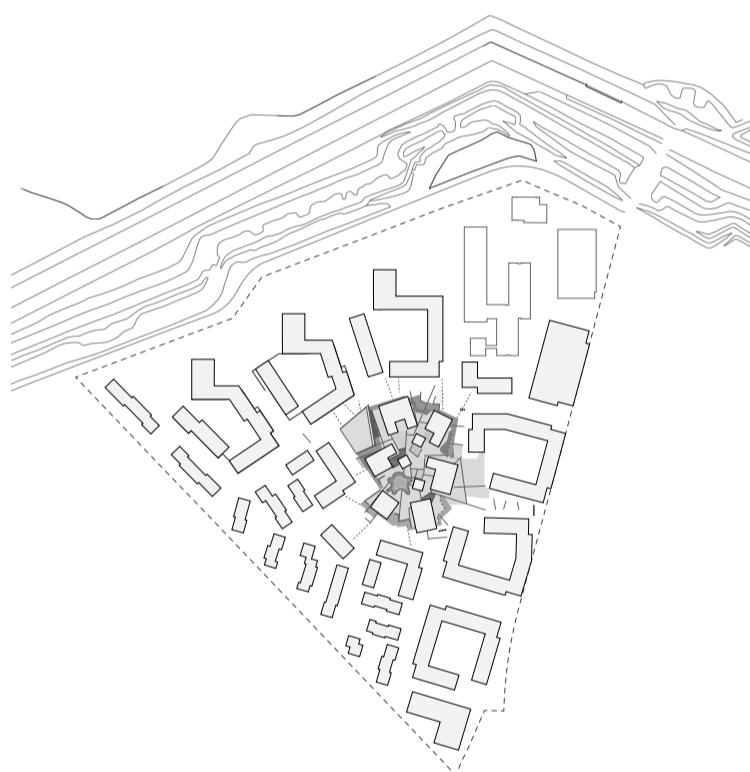
Samlet friareal	Friareal på terræn	Friareal over terræn, %	Friareal over terræn, m2	Parkerings- areal	Antal parkeringspl adser, i alt	Parkering på terræn	Parkering i p-kælder	Parkering i p- hus	Antal pladser placeret i P- hus	Vejareal	"Blå" areal (vandhåndte ring), m3	Grønne omr./ Befæstede omr. (% af friareal på	Grønne områder, m2	Befæstede områder, m2	Byrum med hård belægning (befæstet)	Befæstede arealer i alt
6034	4973	50%	1061	189	80	21	59	0	0	670		50%	2487	2487	0	3346
7486	6486	50%	1000	179	82	15	67	0	0	690		50%	3243	3243	0	4112
8789	7615	50%	1174	384	92	32	60	0	0	871		50%	3808	3808	0	5063
3438	2087	50%	1351	265	65	11	54	0	0	251		50%	1044	1044	0	1560
									0							
									0							
									0							
									0							
426	426	0%	0	155	6	6	0	0	0	0		50%	213	213	0	368
3596	3145	50%	451	431	33	33	0	0	0	592		50%	1573	1573	0	2596
2532	2129	50%	403	44	4	4	0	0	0	163		50%	1065	1065	0	1272
2282	1729	50%	553	0	0	0	0	0	17	87		50%	865	865	0	952
2787	2278	50%	509	90	8	8	0	0	13	858		50%	1139	1139	0	2087
2313	1713	50%	600	44	4	4	0	0	24	156		50%	857	857	0	1057
2083	1751	50%	332	64	6	6	0	0	5	215		50%	876	876	0	1155
1210	1210	0%	0	0	134		0	134		48		50%	605	605	0	653
4084	3083	50%	1001	185	16	16	0	0	0	0		60%	1850	1233	0	1418
4189	3205	50%	984	279	19	19	0	0	0	0		50%	1603	1603	0	1882
		50%							0							
		50%							25							
4225	3200	50%	1025	129	7	7	0	0	10	0		50%	1600	1600	0	1729
		50%							27							
6828	6094	30%	734	0	0	0	0	0	0	0		40%	2438	3656	0	3656
4528	4528	0%	0	763	58	58	0	0	0	2509		30%	1358	3170	0	6442
0	0	0%	0	315	28	28	0	0	0	4711		0%	0	0	0	5026
66828	55652		11176	3516	642	268	240	134	121	11821	3000	830%	26619	29033	0	44370



*Bilfri ankomst til skolen fra  
det planlagte letbanestop på  
Bystævnet*

# SKOLEN

---



# SKOLEN SOM BYDELENS HJERTE

Skolegården er omdrejningspunktet i bydelen, alles færden og gøremål tangerer og føres via skolegården. Her er der lagt op til udfoldelse for alle brugergrupper over dagen og døgnet. Alle institutionerne og boliger henvender sig ud mod byrummet, og fællesfunktioner er lagt i forbindelse med rummet for at øge frekvensen af møder og samspil i bydelen.

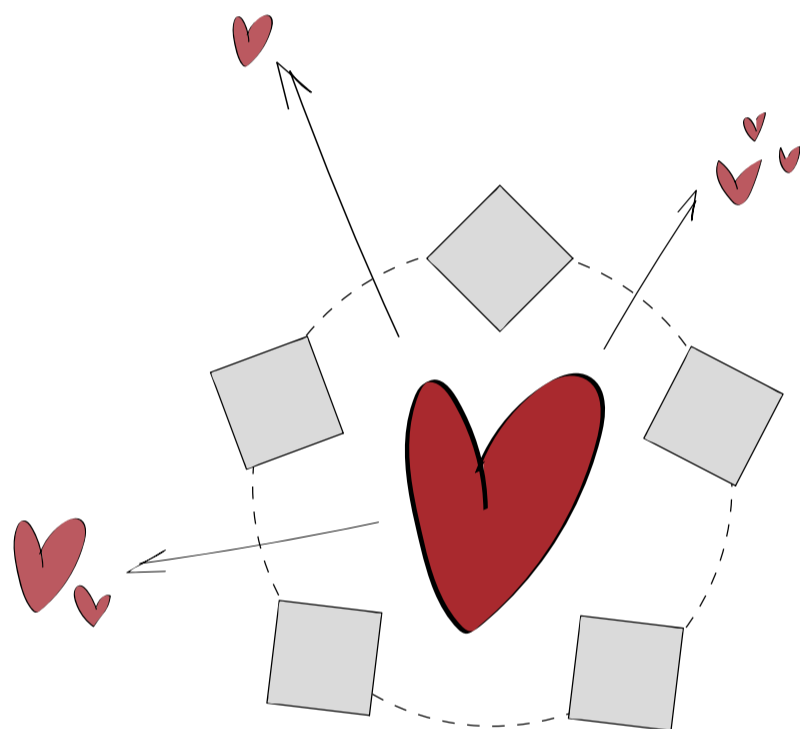
## SKOLEN - ET INVITERENDE MIDTPUNKT

Skolen ligger midt i det hele og inviterer ind. Den kommer også ud i hele bydelen, bruger hele områdets herlighedsverdier og mulighedsrum. Skolen etablerer små målpunkter som eleverne kan ta ud til, med aktivitetszoner, pavillioner og strukturer ud i naturområder samt nabolaget. Det kan være skolens faglokaler, værksteder, sportsfaciliteter, kantine og udearealer åbnes for bydelen efter skolens lukketid og gør skolen til generator for et aktivt byliv.

Skolen er med sin åbne og dynamiske struktur placeret så den altid er synlig fra bydelens nabolag og veje.

Samtidigt sørger de omkringliggende boliger med øjne på gaden for at den åbne skolegård altid er et trygt byrum.

Der findes flere gode eksempler på lignende skolebyggeri, hvor enkeltstående bygninger med hver deres særkende tilsammen danner en mangfoldig helhed. På Bernadotteskolen og Marie Mørks Skole giver en klynge af villaer i varierende størrelser, elever og lærere en øget følelse af hjemlighed, identitet og intimitet.



*skolen er bydelens vigtigste destination og bylivsgenerator*

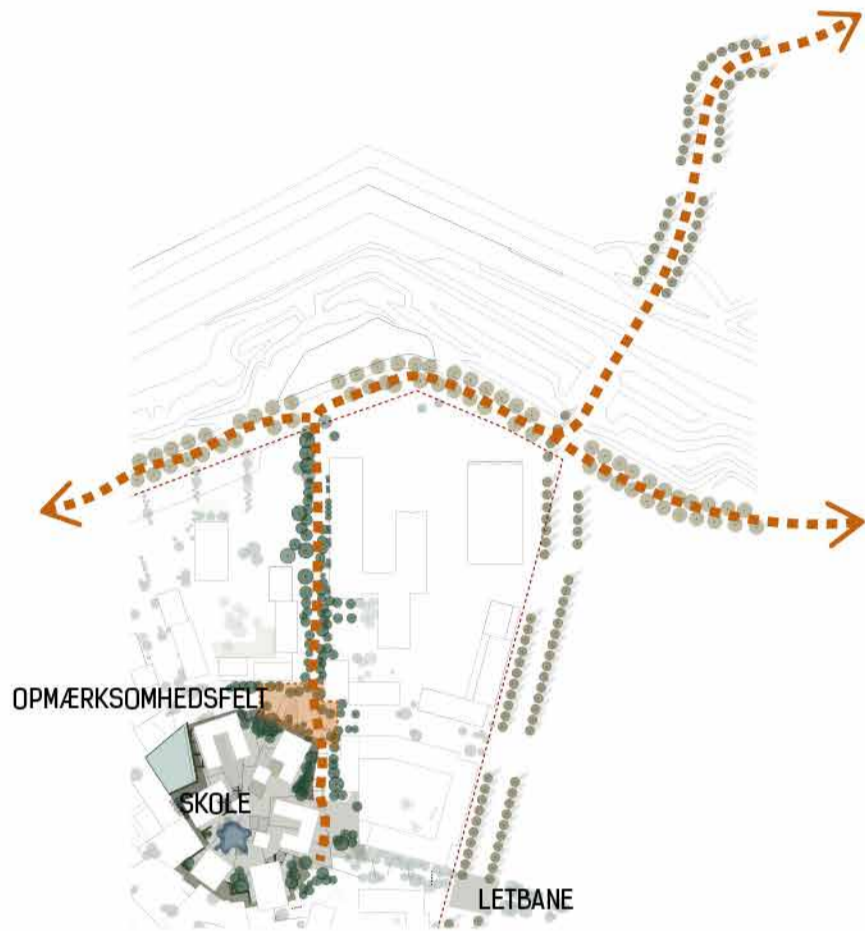


*Marie Mørks skole i Hillerød*



*Bernadotteskolen i Hellerup*

# BYSTÆVNE SKOLE OG TINGBJERG SKOLE



## FORBINDELSEN MELLEM BYSTÆVNE SKOLE OG TINGBJERG SKOLE

Gennem processen har der været undersøgt hvorvidt skolen i Bystævnet kan trækkes tættere på Tingbjerg mentalt og fysisk uden at projektets hovedkoncept forringes. Det har været et ønske om at holde et intensivt hjerte som ikke ligger på tværs af områdets trafikale årer, skaber for lange gåafstande internt i skolen eller spreder områdets liv i for stor grad. Der er etableret en skolesti fra Bystævne skole op mod volden og der er foreslået at der etableres skoleaktiviteter i relation til denne forbindelse. Her mødes børnene i fælles idrætsaktiviteter, madlavning eller biologiseksperimenter.

Væksthus



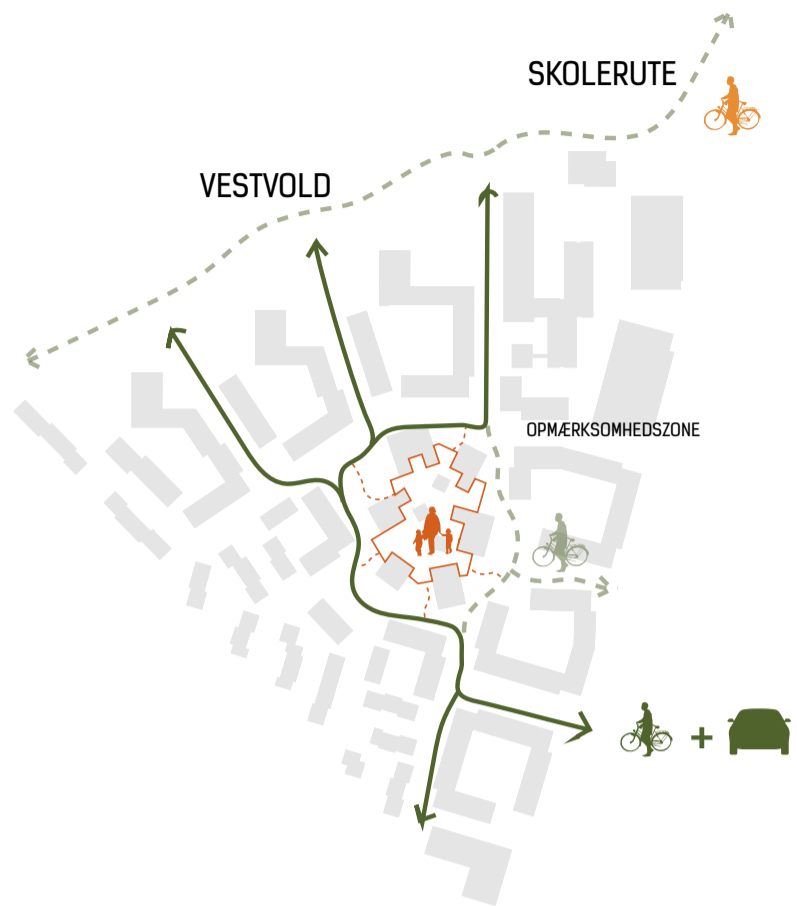
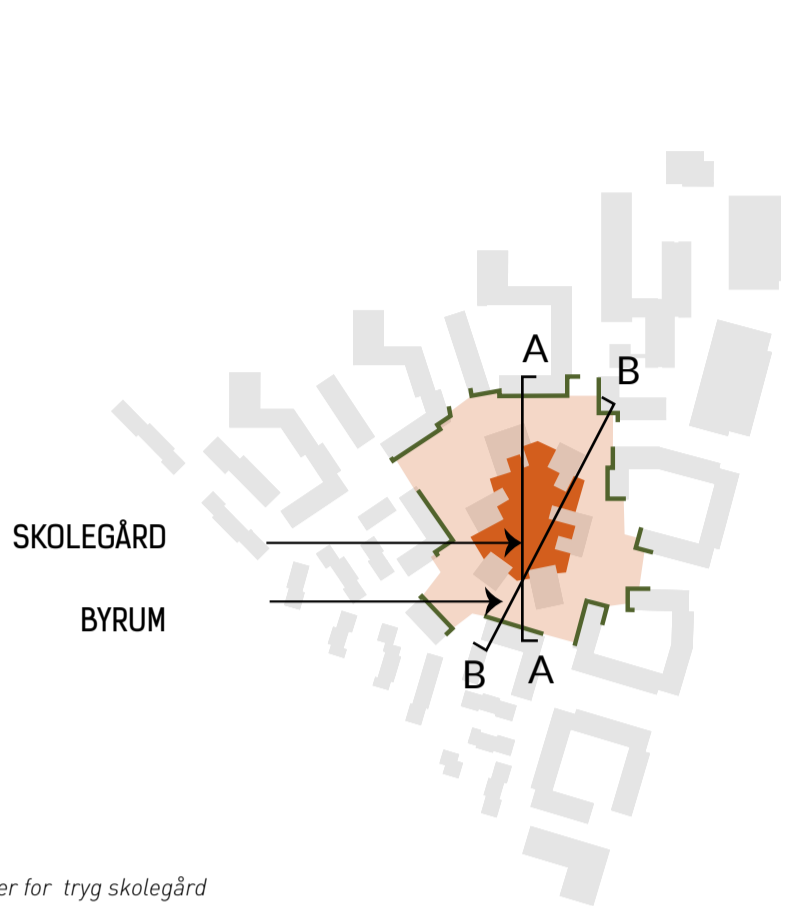
Nyttehave



Boldarealer

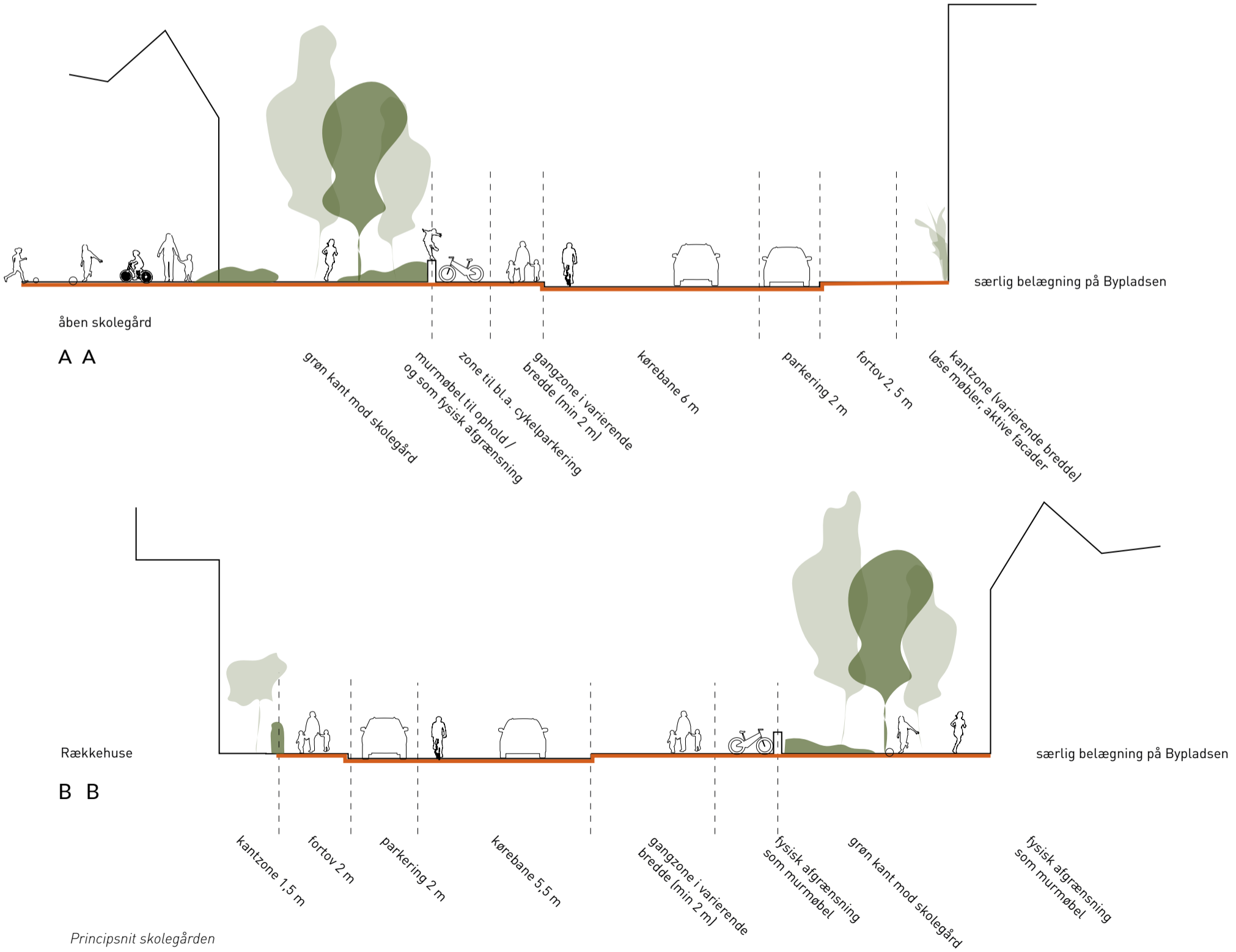


Udekøkken



Principper for tryk skolegård

 SKOLEGÅRD FORBEHOLDT  
FODGÆNGERE



Principsnit skolegården

# SKOLEN, ZONERING OG TRAFIKSIKKERHED

## EN TRYK SKOLEGÅRD

Skolens placering bydelens centrum skaber behov for tydeligt byrumshieraki, zoner og trafikale foranstaltninger der skaber sikkerhed og tryghed i og omkring skolen. Bebyggelsen er placeret så der skabes en inderside og en yderside af skolens udearealer. Denne zoneinddeling understreges af byrumsinvent

ar, træer og belægningsskift der markerer en tydelig grænse mellem offentlige vejarealer og skolegård.

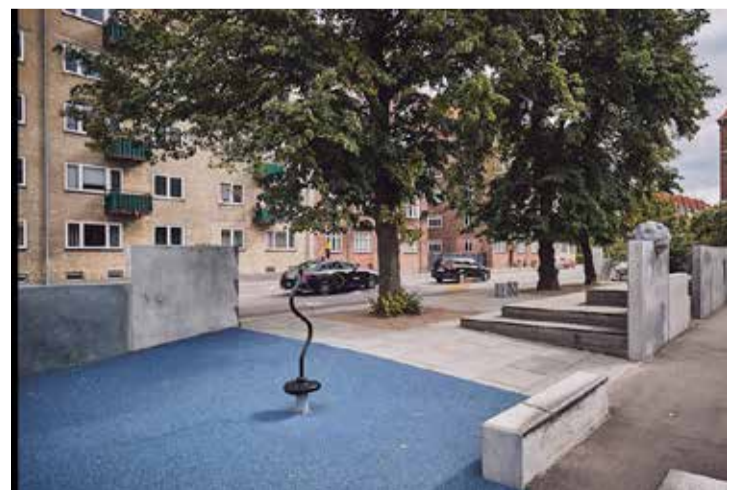
“Ydersiden” af skolen hæves let og skaber, sammen med en særlig belægning der signalerer byrum frem for vej, et samlet byrum omkring skolen med fokus på trafikikkerhed. Belægningen kan for at skabe tydelige oversigtsforhold differentieres mellem fortov og kørebaneareal så børn og ældre trygt kan færdes i byrummet.



Guldbergs Skole

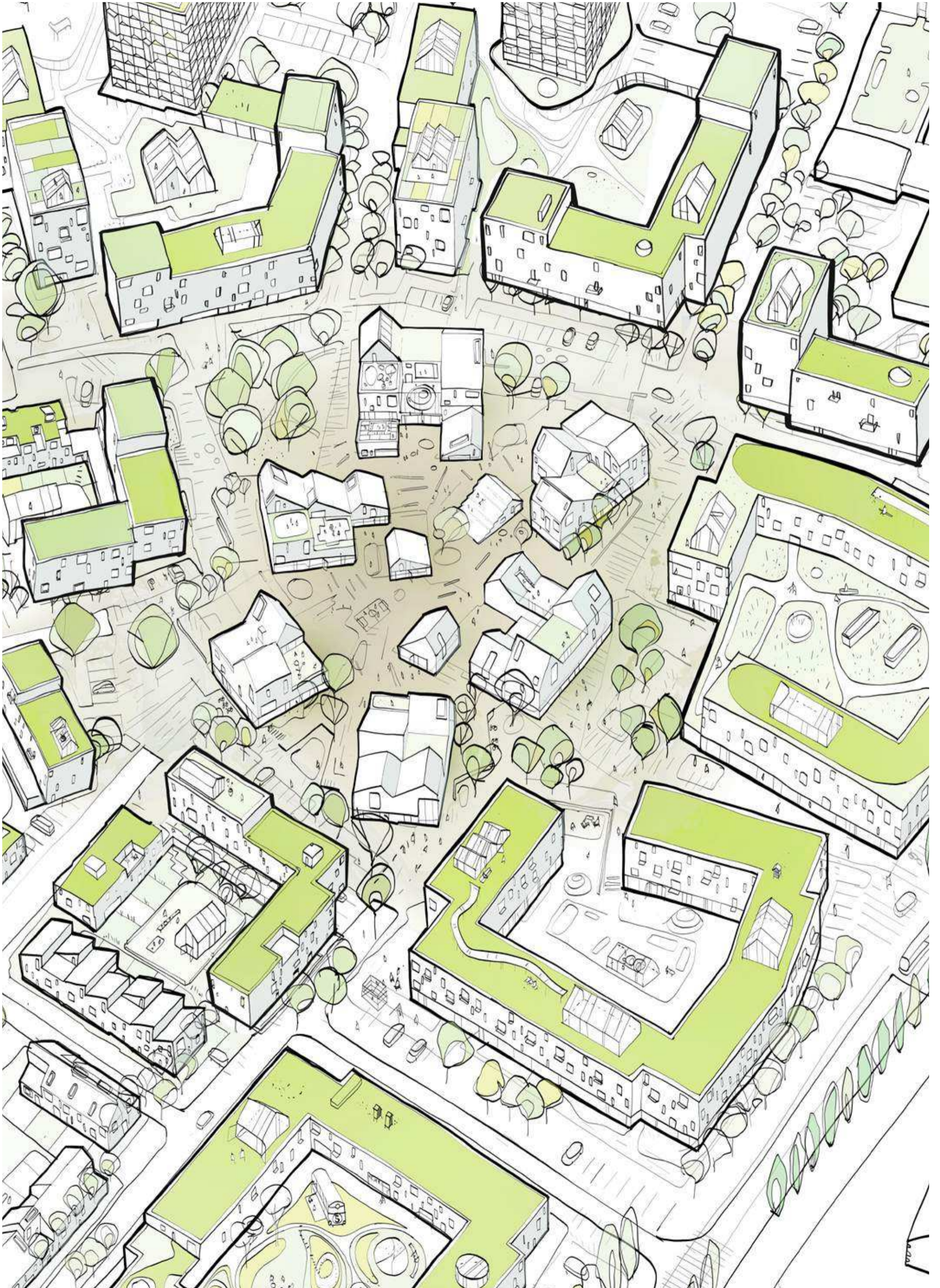


Tove Ditlevsens Skole -  
overgang mellem gade og skolegård



“Perforeret” zoneinddeling





# BYGNINGSPRINCIPPER FOR SKOLEN

## BYGNINGSPRINCIPPER FOR SKOLEN

Skolegården er omdrejningspunktet i bydelen, alles færden og gøremål tangerer og føres via skolegården. Her er der lagt op til udfoldelse for alle brugergrupper over dagen og døgnet. Alle institutionerne og boliger henvender sig ud mod byrummet og fællesfunktioner er lagt i forbindelse med rummet

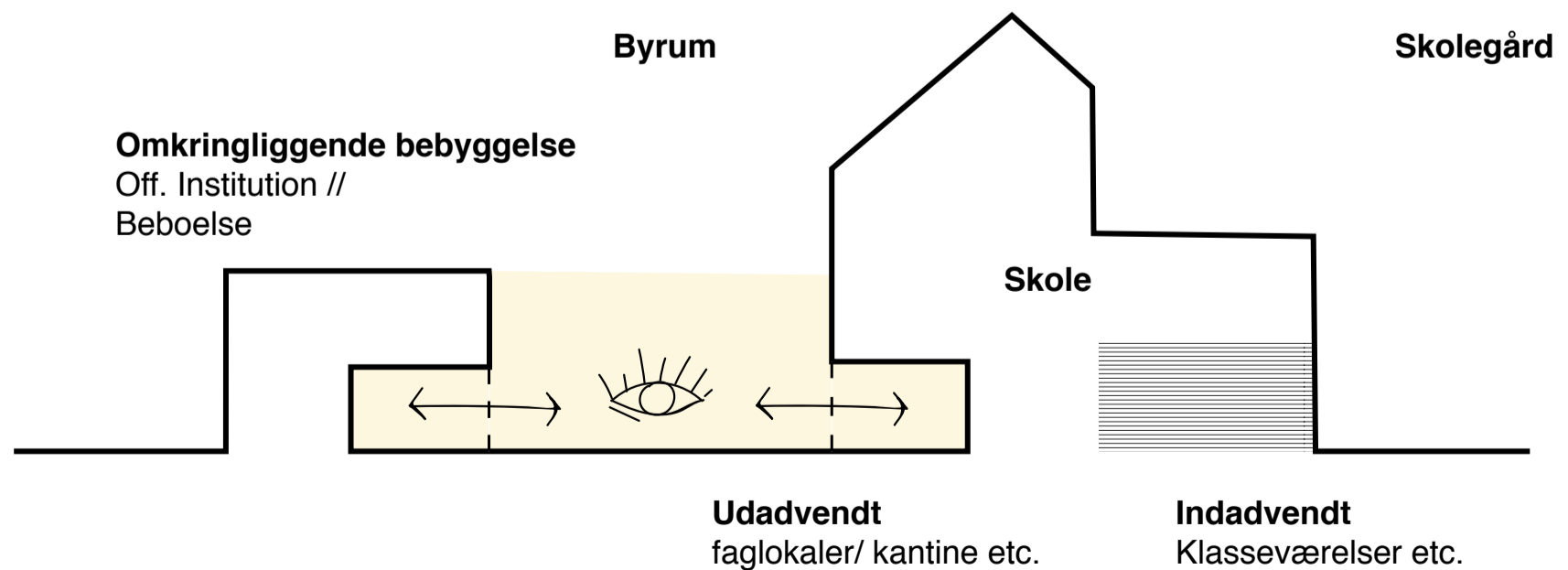
for at øge frekvensen af møder og samspil i bydelen.

Skolens faglokaler, værksteder, sportsfaciliteter, kantine og udearealer åbnes for bydelen efter skolens lukketid og gør skolen til generator for et aktivt byliv.

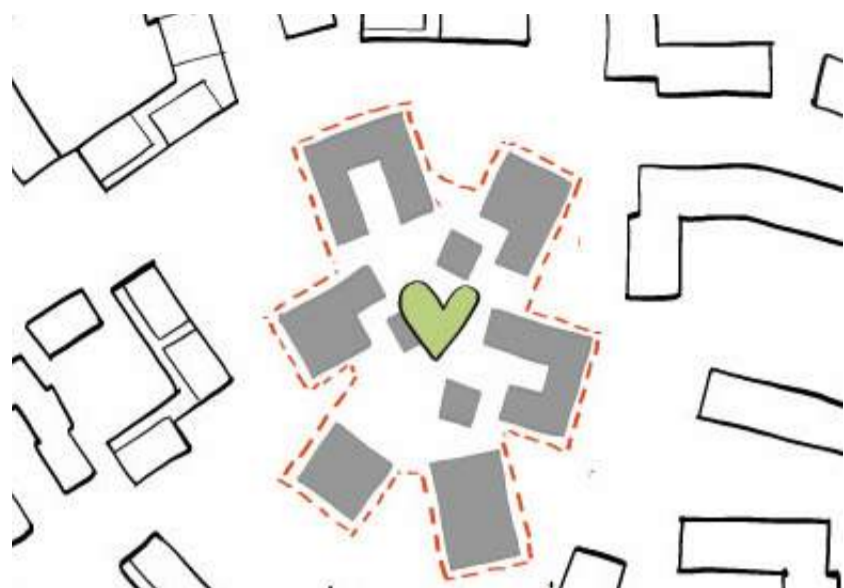
Skolen er med sin åbne og dynamiske struktur placeret så den altid er synlig fra bydelens veje. Samtidigt sørger de omkringliggende boliger med øjne på gaden for at den åbne skolegård altid er et trygt byrum. Der findes flere gode eksempler på lignende skolebyggeri, hvor enkeltstående bygninger med hver deres særkende tilsammen danner en mangfoldig helhed. På Bernadotteskolen og Marie Mørks Skole giver en klynge af villaer i varierende størrelser, elever og lærere en øget følelse af hjemlighed, identitet og intimitet.

## SKOLETRIN OG GENERATIONSSYNERGIER

Skolen er disponeret således at indskolingen knytter sig til daginstitutionen, mellemtrinnet til idrætsfaciliteterne og udskolingen til madskolen og scienceområdet ved voldanlægget og Tingbjerg Skole.

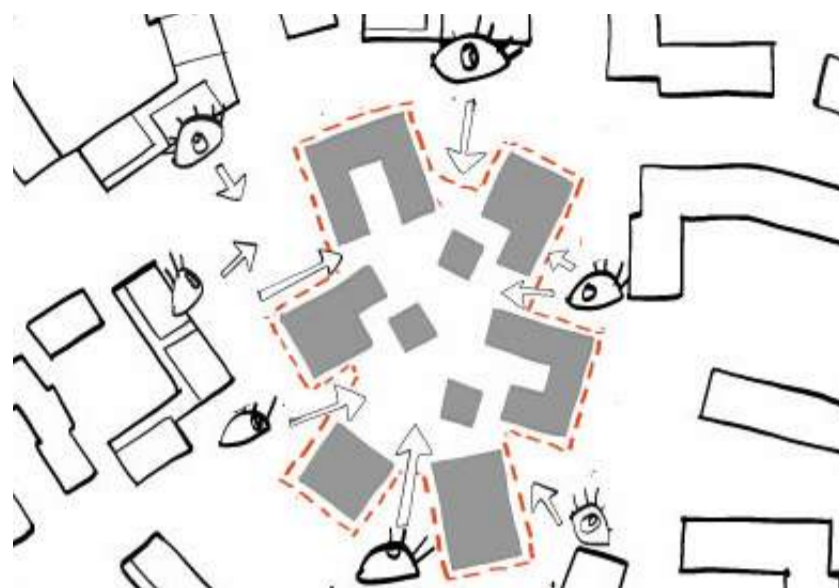


### 3 REGLER FOR SKOLENS UDFORMNING



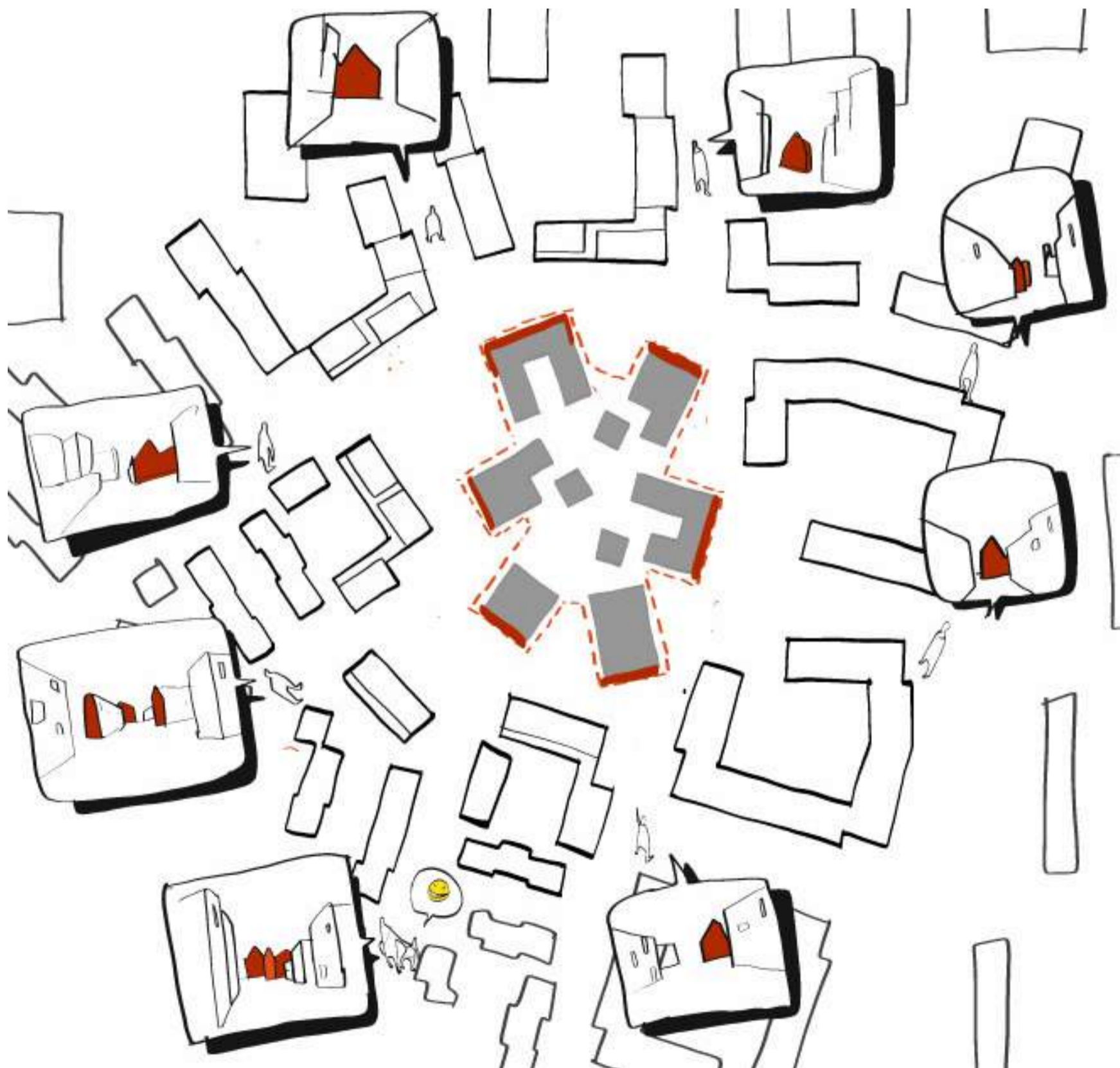
EN TYDELIGT DEFINERET SKOLEGÅRD

Skolegården indgår i og er en del af områdets byrum, men er klart defineret som skolegård i dagtimerne.



ØJNE PÅ GADE OG SKOLEGÅRD

De omkringliggende boliger sørger for at der altid er øjne på gaden og at byrummet omkring skolen dermed bliver et trygt og rart sted at være - også efter skolens lukketid.



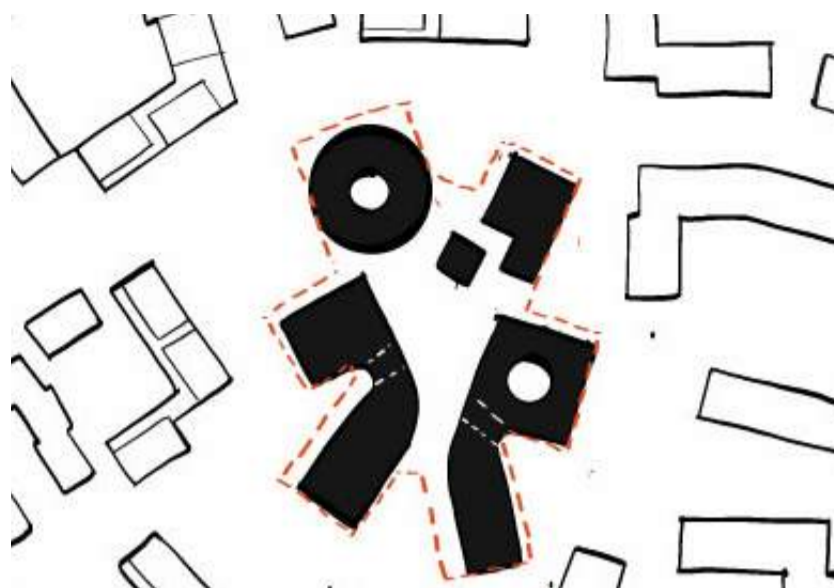
*Synlighed og identitet*

*Bevægelse rundt i Bystævneparken giver et kig til skolen fra alle gader i bebyggelsen.*

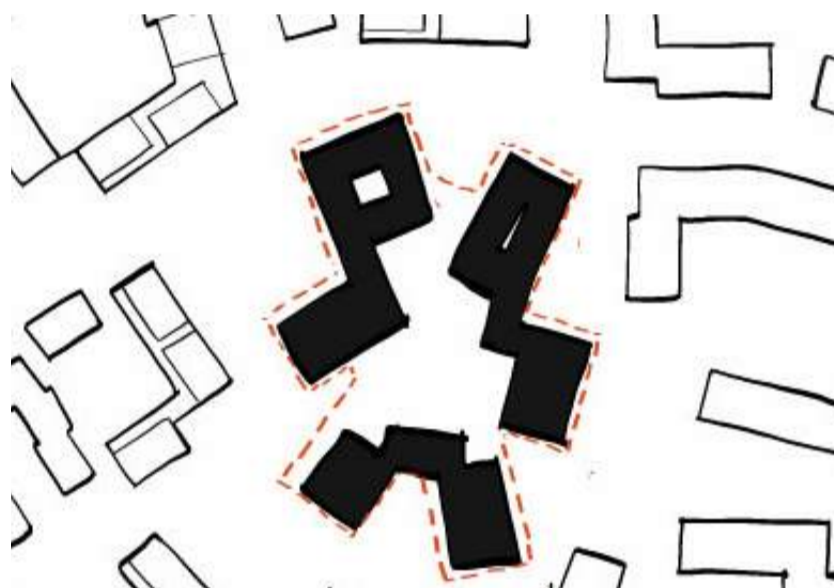
### 3 SCENARIER FOR SKOLENS UDFORMNING

#### FLERE MULIGE DISPONERINGER AF SKOLEN

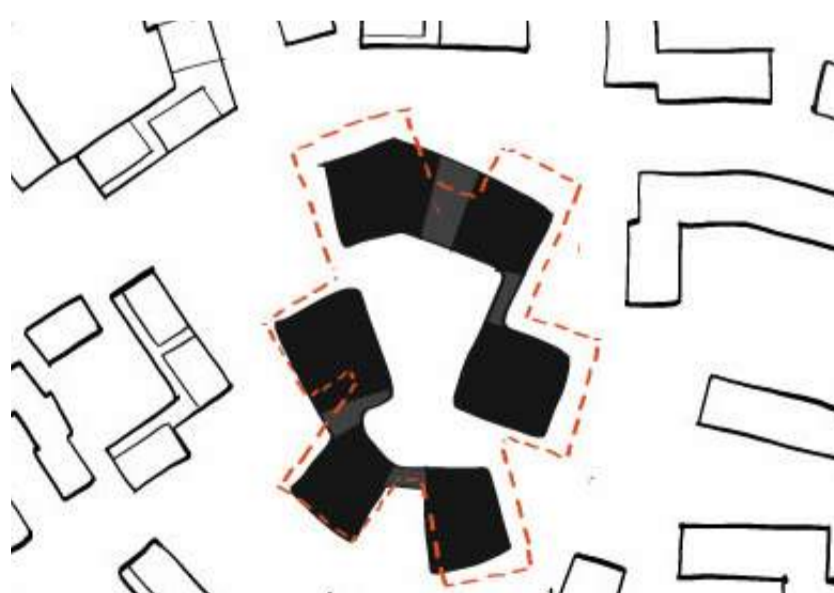
Tre eksempler på mulige formmæssige varianter indenfor samme byggefelt, der opfylder helhedsplanens intentioner om byrumsmæssige kvaliteter.



FIRE VOLUMENER



TRE VOLUMENER

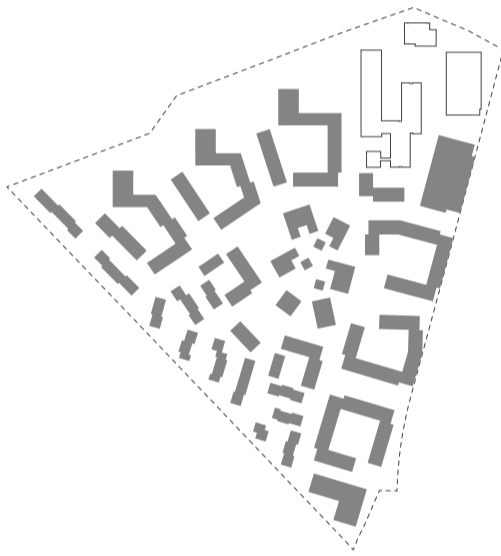


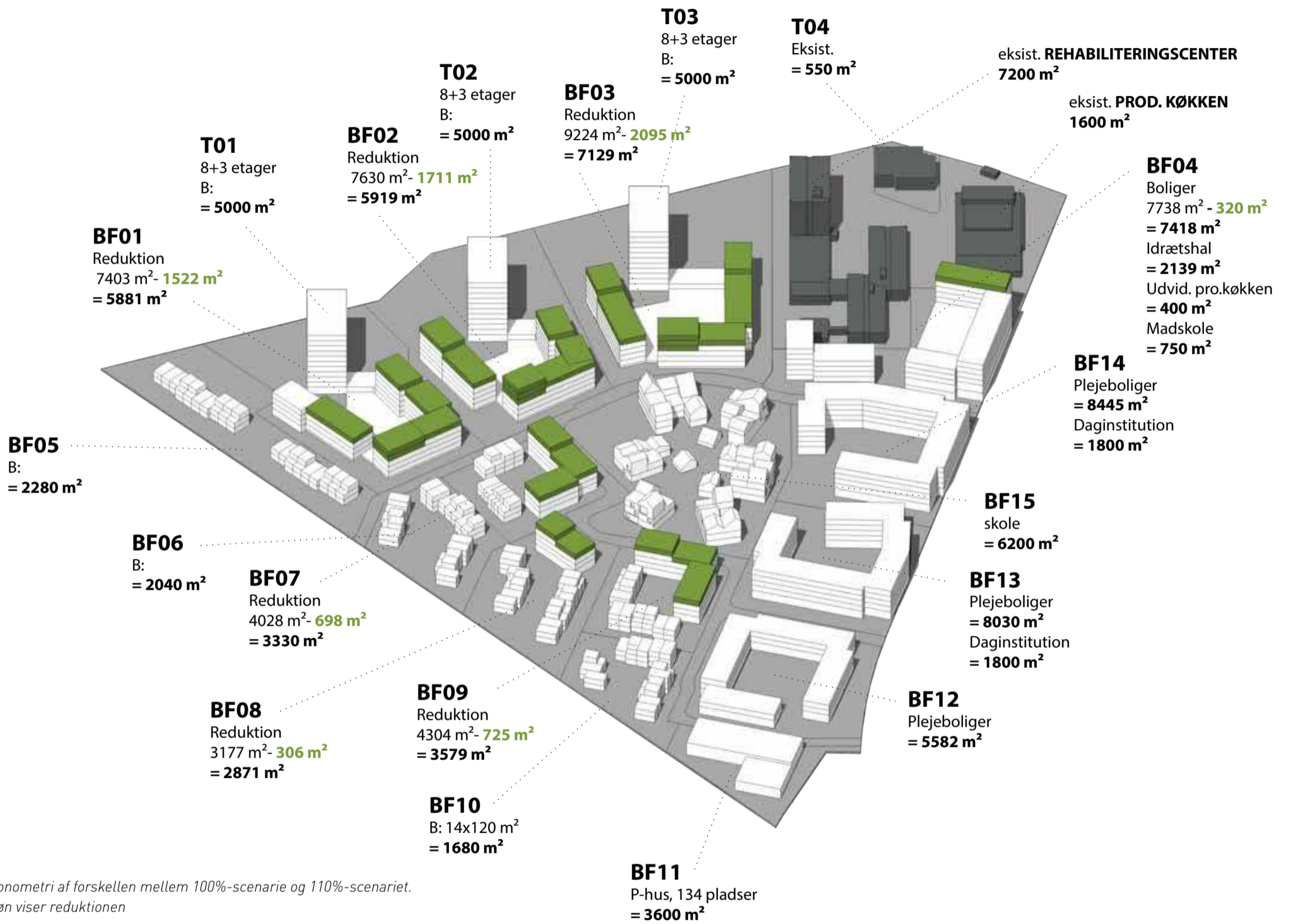
TØ VOLUMENER



# ALTERNATIV BEBYGGELSESPROCENT 100 %

---





*Illustration af alternativ bebyggelse, hvis de eksisterende tårne ikke transformeres.*

# BYGGEFELTER OG AREALBEREGNING

## 100 %



Axonometri af 100%-scenarie med kontekst

### ALTERNATIV BEBYGGELSESPROCENT

Ved en reduktion af bygningsmassen til en lavere bebyggelsesprocent på 100, fremfor 110, foreslår vi at der primært reduceres omkring det nordlige område af bebyggelsen.

De åbne karréer omkring de eksisterende tårne gøres lavere langs stikvejene til Volden og i særdeleshed mod den centrale plads mod syd.

Endvidere foreslår vi at reducere højden på de etageboliger som ligger i forlængelse af rækkehusbebyggelsen og danner kant mod skolen.

Karréerne får derved bedre lysforhold og skalaen i karré- samt byrum forbedres.

Illustrationerne viser en reduktion på ca. 7400 m<sup>2</sup>, hvilket giver en samlet bygningsmasse på ca. 105000 m<sup>2</sup> hvilket vil svare til en bebyggelsesprocent på 100 % + en 5 % buffer.

Såfremt de eksisterende tårne ikke genbruges, vil det for 100%- scenariet være muligt at benytte den ekstra buffer til at reducere højden af de nye tårne. ( se illustration på modsatte side )

Alternativt, kunne bufferen udnyttes til at konvertere etageboliger til rækkehuse i byggefelt 7, 8 og 9 eller mod syd i byggefelt 1, 2 og 3.



# BEDRE FORUDSÆTNINGER FOR GRØNNE BYRUM

## VED ETAGEBOLIGER:

en reduktion af boligmassen betyder i nærværende 100 % - scenarie, at 39 p-pladser på terræn kan blive erstattet af træer eller andet beplantning.

## MERE SIKKER SKOLERUTE:

Parkeringspladser langs skoleruten vil med fordel kunne fjernes for at sikre mindre kørsel langs "skoleruten"

Sikker cykel- og gangforbindelse

24 p-pladser fjernes

## VED ETAGEBOLIGER

en reduktion af boligmassen betyder i nærværende 100 % - scenarie, at 3 p-pladser kan blive erstattet af træer eller andet beplantning

Rækkehuse

skolegård

Rækkehuse

## Ved rækkehuse:

en reduktion af boligmassen betyder i nærværende 100 % - scenarie, at 12 p-pladser på terræn kan blive erstattet af træer eller andet beplantning.

Vejtræ/beplantning der kan etableres på bekostning af én p-plads

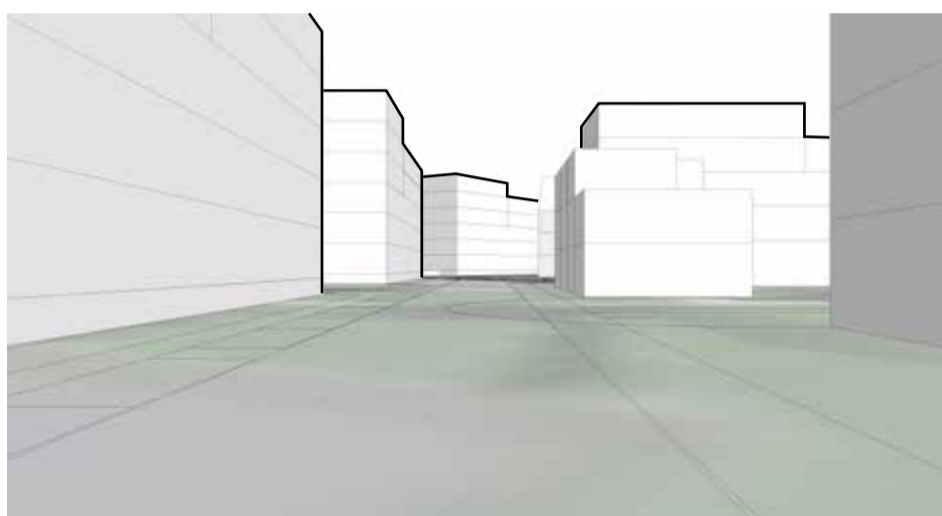
Eksisterende træ der kan bevares ved en reduktion af p-pladser på terræn

Skoleruten

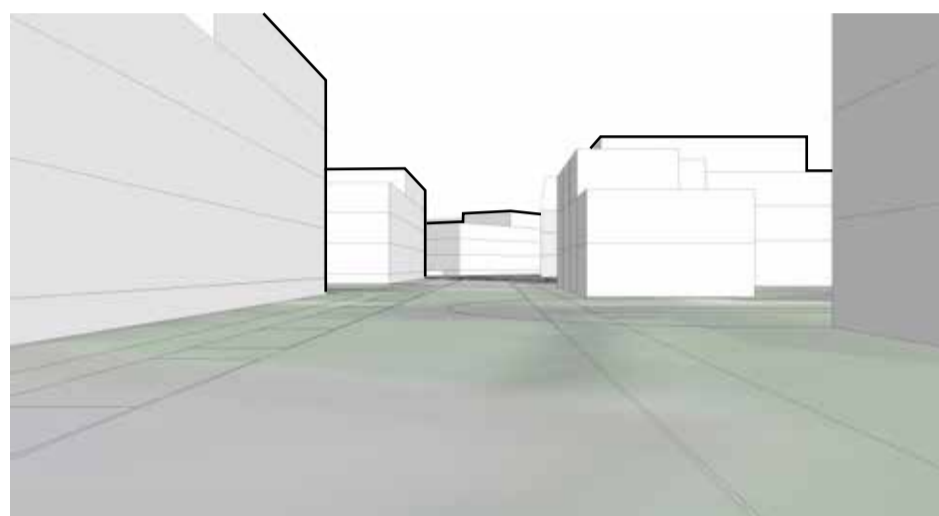
Diagram viser at en reduktion af bebyggelsesprocenten fra 110 % til 100 % giver bedre forudsætninger for grønne og trygge by- og landskabsrum.

Der vil i forbindelse med en reduktion af parkeringspladser på terræn kunne bevares flere af Bystævneparkens eksisterende træer

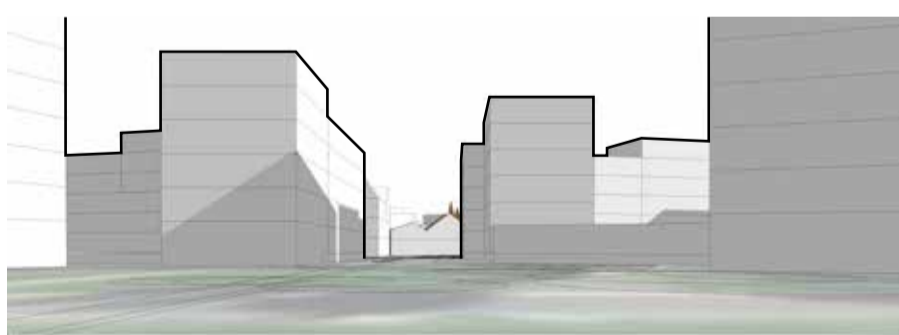
# SKALA OG BYRUM FOR 100% OG 110 % SCENARIE



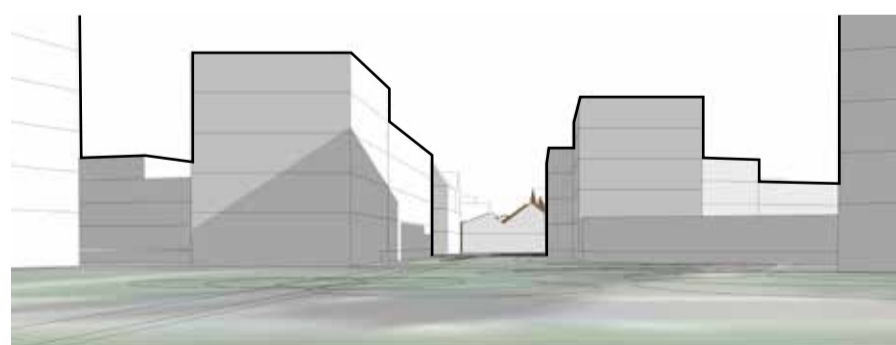
*View af bebyggelsen i 110%-scenariet. Set fra rækkehusbebyggelsen nær Ærtebjergvej*



*View af bebyggelsen i 100%-scenariet. Set fra rækkehusbebyggelsen nær Ærtebjergvej. Højden reduceres mod skolepladsen.*



*View af bebyggelsen i 110%-scenariet. Åbne kareer set fra friarealet ved Volden*



*View af bebyggelsen i 100%-scenariet. Åbne kareer set fra friarealet ved Volden. Højden reduceres i karreerne.*

# DATAARK FOR 100%-SCENARIOE MED REDUCERET OVERFLADEPARKERING

Dataark for forslag til helhedsplan af Bystævneparken. Scenario: 100%. Hovedtal						
Bebyggelsesprocent	Samlet byggefelt	Samletde bebyggede arealer ("fodafttryk")	Samlet antal etagemeter, program	Samlet bebyggelsesprocent		
	100439	29450	105223	105%		
Friareal	Samlet friareal, norm, m2	Samlet friareal	Samlet friareal på terræn. (inkl. fortov)	Samlet friareal over terræn, m2.	Samlet friareal, faktor. Friareal/Etagemeter	
	43413	67815	56639	11176	64%	
Parkering	Samlet antal P-pladser, reguleret for buffer, norm	Antal parkeringspladser, i alt	Parkering på terræn	Parkering i p-kælder	Antal pladser placeret i P-hus	% p-pladser i konstruktion
	577	590	216	240	134	63%
Belægning	Parkeringsareal	Vejareal	Befæstede arealer i alt	"Blå" areal (vandhåndtering), m3	Grønne områder, m2	
	2910	11440	43876	3000	27113	

Dataark for forslag til helhedsplan af Bystævneparken. Scenario: 100%. P-PLADSER I TERRÆN ER REDUCERET IHT PROJEKT D. 06.11.2018														
Bygningsnr	Bebyggede arealer ("fodafttryk")	Bebygget areal - fodafttryk (bevaret bebyggelse)	Bebygget areal - fodafttryk (ny bebyggelse)	Etagemeter, program	Etagemeter i alt	Forskel mellem 110% og 100%-scenario	Antal etager	Byggefelt	Friareal, norm, %	Friareal, norm, m2	P-pladser, norm, (3% buffer)	P-pladser, norm, stk.	P-pladser, reguleret for buffer	Cykelparkering, reguleret for buffer
BF01/ T01_Boliger	2122		2122	10881	10881	1522	3-9	7954	50%	5441	1/150	73	69	413
BF02/ T02_Boliger	2000		2000	10919	10919	1711	3-9	9355	50%	5460	1/150	73	69	415
BF03/ T03_Boliger	2348		2348	12129	12129	2095	3-9	11218	50%	6065	1/150	81	77	461
BF04	2702		2702		10707		1-7	5305						
BF04A_Ildræt				2139		0	3		40%	856		12	12	0
BF04B_Madskole				750		0	1		40%	300	1/300	0	0	0
T04B_Produktionskøkken				400		0	1		15%	60		3	3	16
BF04C_Bolig				7418		320	3-6		50%	3709	1/150	49	47	282
T04_Eksisterende	550	550		550	550	0	1	1131						
BF05_Boliger	902		902	2280	2280	0	2-3	5070	50%	1140	1/150	15	14	87
BF06_Boliger	806		806	2040	2040	0	2-3	3142	50%	1020	1/150	14	13	78
BF07_Boliger	1105		1105	3330	3330	698	2-4	2921	50%	1665	1/150	22	21	127
BF08_Boliger	1018		1018	2871	2871	306	2-4	4244	50%	1436	1/150	19	18	109
BF09_Boliger	1199		1199	3579	3579	725	2-4	3112	50%	1790	1/150	24	23	136
BF10_Boliger	664		664	1680	1680	0	2-3	2694	50%	840	1/150	11	11	64
BF11_P-hus	1285		1285	3600	3600	0	3	2543	0%	0		0	0	0
BF12_Demenscenter	2002		2002	5582	5582	0	2-3	5270	25%	1396	1/300	16	16	53
BF13	1967		1967		9830		5	5451						
BF13A_Daginstitution				1800		0	1		100%	1800		17	17	42
BF13B_Plejeboliger				8030		0	4		25%	2008	1/300	27	27	76
BF14	2049		2049		10245		5	5378						
BF14A_Daginstitution				1800		0	1		100%	1800		17	17	42
BF14B_Plejeboliger				8445		0	4		25%	2111	1/300	27	27	80
BF15_Skole/ KK-ejet byrum	2445		2445	6200	6200	0	1-4	8539	40%	2480		28	28	300
BF16	4286	4286			8800		1-8	12086						
BF16A_Prod.køkken				1600		0	1		15%	240		12	12	0
BF16B_Rehabiliteringscenter				7200		0	1-8		25%	1800		56	56	0
KK-ejet vej	0	0	0	0	0	0	0	5026	0%	0	0	0	0	0
I alt	29450	4836	24614	105223	105223	7377		100439		43413		596	577	2780

100%-SCENARIET

Byggefelter og bebyggelsens fodaftryk er ens for både 110% og 100%-scenariet. Reduktionen af bygningsmassen sker udelukkende i højden af bebyggelsen, og kun for boligerne. De kommunale funktioner er uændret for begge scenarier.

Dataarkene illustrerer hvorledes en reduceret boligmasse giver færre parkeringspladser på terræn og derved flere grønne arealer og hvorledes forholdet mellem friarealer og bygningsmasse samlet set forbedres.

Boliger, 100%-scenarie							
Byggefelt BF01,02,03, 04,05,06,07, 08,09,10	Samletde bebyggede arealer ("fodaftryk")	Samlet antal etagemeter, program. (ekskl. madskole)	Samlet friareal, norm, m2.(50%)	Samlet friareal	Samlet friareal på terræn. (inkl. fortov)	Samlet friareal over terræn, m2.(50% af fodaftryk)	Samlet friareal, faktor. Friareal/Etag emeter
55015	14866	57127	28564	41166	33733	7433	72%

Samlet friareal	Friareal på terræn	Friareal over terræn, %	Friareal over terræn, m2	Parkerings- areal	Antal parkeringspl adser, i alt	Parkering på terræn	Parkering i p-kælder	Parkering i p- hus	Antal pladser placeret i P- hus	Vejareal	"Blå" areal (vandhåndte ring), m3	Grønne omr./ Befæstede omr. (% af friareal på terræn)	Grønne områder, m2	Befæstede områder, m2	Byrum med hård belægning (befæstet)	Befæstede arealer i alt	P-pladser, forskel mellem 110% og 100%- scenarie
6084	5023	50%	1061	139	76	17	59	0	0	670		50%	2512	2512	0	3321	11
7536	6536	50%	1000	129	78	11	67	0	0	690		50%	3268	3268	0	4087	13
9525	8351	50%	1174	29	63	3	60	0	0	490		50%	4176	4176	0	4695	15
3438	2087	50%	1351	265	62	8	54	0	0	251		50%	1044	1044	0	1560	0
									0								0
									0								0
									0								3
426	426	0%	0	155	6	6	0	0	0	0		50%	213	213	0	368	
3634	3183	50%	451	393	30	30	0	0	0	592		50%	1592	1592	0	2577	0
2557	2154	50%	403	19	2	2	0	0	0	163		50%	1077	1077	0	1259	0
2282	1729	50%	553	0	0	0	0	0	14	87		50%	865	865	0	952	5
2825	2316	50%	509	52	5	5	0	0	13	858		50%	1158	1158	0	2068	2
2338	1738	50%	600	19	2	2	0	0	21	156		50%	869	869	0	1044	5
2108	1776	50%	332	39	4	4	0	0	7	215		50%	888	888	0	1142	0
1210	1210	0%	0	0	134		0	134		48		50%	605	605	0	653	0
4084	3083	50%	1001	185	16	16	0	0	1	0		60%	1850	1233	0	1418	0
4189	3205	50%	984	279	19	19	0	0	0	0		50%	1603	1603	0	1882	0
		50%							25								0
4225	3200	50%	1025	129	7	7	0	0	0	0		50%	1600	1600	0	1729	0
		50%							10								0
									27								0
6828	6094	30%	734	0	0	0	0	0	0	0		40%	2438	3656	0	3656	0
4528	4528	0%	0	763	58	58	0	0	0	2509		30%	1358	3170	0	6442	0
																	0
																	0
0	0	0%	0	315	28	28	0	0	0	4711		0%	0	0	0	5026	0
67815	56639		11176	2910	590	216	240	134	118	11440	3000		27113	29526	0	43876	55





# BILAG

---

## PERSPEKTIV FOR UDVIKLINGSMULIGHEDER AF DET NORDØSTLIGE HJØRNE I BYSTÆVNEPARKEN

Det nordøstlige hjørne i Bystævneparken med Hjernesgade- og Rehabiliteringscenter, produktionskøkken samt maskinværkstedet fastholdes i sin nuværende form og indgår ikke i helhedsplanen.

Skulle det en dag være relevant at kigge på perspektiverne på udvikling af det nordøstlige område, så er der mulighed for at nytænke delområdet sammen med resten af Bystævneparken, fx med nye boliger og en ny bebyggelse, der spejler fremtidens Bystævneparken. Dette ville også kunne give mulighed for at koble Bystævneparken tættere sammen med Tingbjerg og Vestvolden.

Udvikling af det nordøstlige hjørne forudsætter, at der inden da tages til stilling til det eksisterende Rehabiliteringscenter og produktionskøkkenet, samt en afklaring af planforhold og økonomi.

Nyt byrum foran  
idrætssalen

Ny bebyggelse af-  
slutter boligkarré

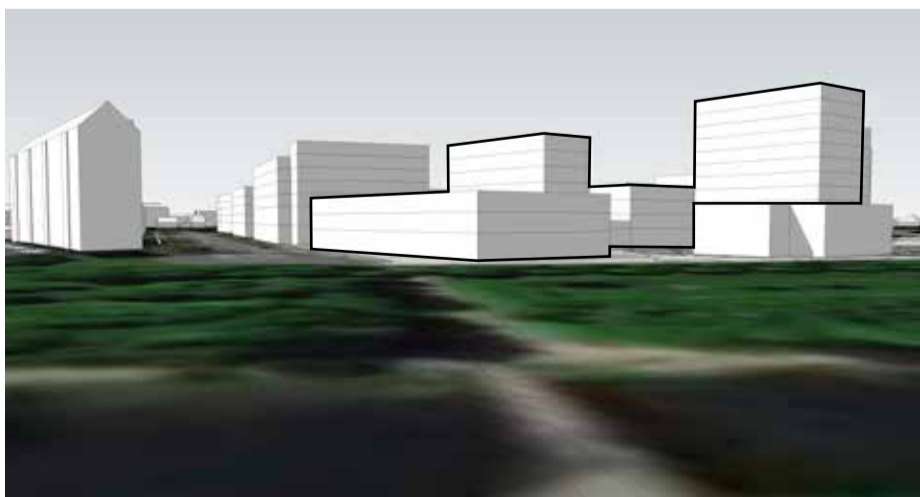
Transformering af eksisterende  
tårn med udvidelse fra 8 - 11  
etager

Lav karrébebyggelse,  
evt. ældreboliger.

Høj bygning i takt med boligårn og  
nabobebyggelse.



Axonometri: Eksempel på mulig bebyggelse af det nordøstlige hjørne i Bystævneparken



View af ny bebyggelse fra ankomsten fra Tingbjerg.



Plan af mulig ny bebyggelse i nordøst-hjørnet



## TEAM

lead:

Primus arkitekter ApS  
Vesterbrogade 20, 1.th  
DK-1620 København V  
Danmark  
primus.nu

David Bülow-Jacobsen  
Arkitekt MAA + Partner  
+45 2858 3872  
dbi@primus.nu

**primus**  
arkitekter

STED ApS

Vesterbrogade 20, 1. th  
1620 københavn V  
Danmark  
sted-cph.dk

Rosa Lund  
Arkitekt MAA + Partner  
+45 22 78 98 94  
rosa@sted-cph.dk

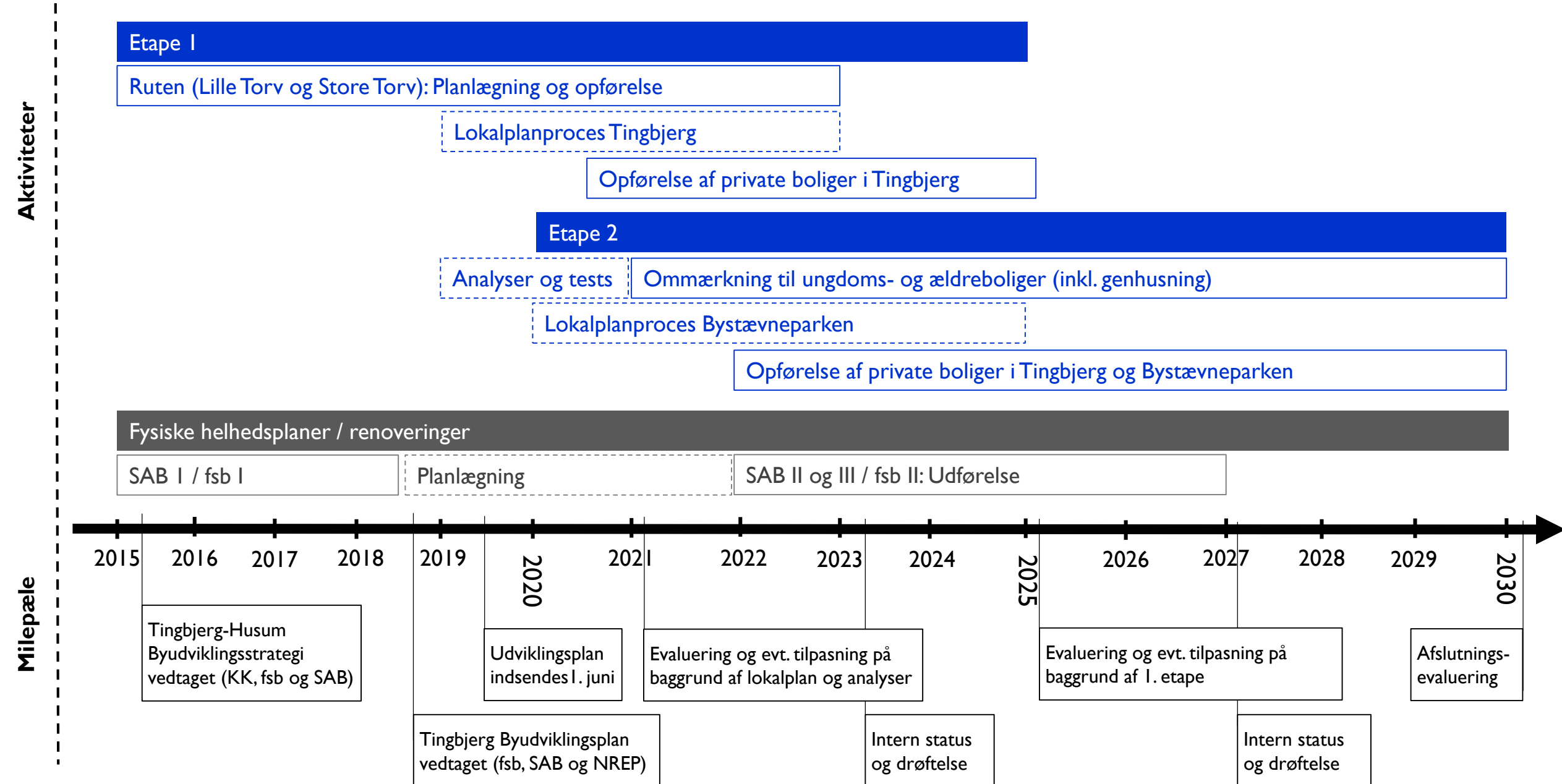


EVERYDAY ApS  
Esromgade 15, rampen  
2200 København N  
Danmark  
everydaystudio.dk

Lin Skaufel  
Arkitekt MAA + Partner  
+45 2611 0939  
lin@skaufel.dk

**EVERYDAY**

# Bilag 4: Tidsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse udviklingsplan til ministeriet



# Bilag 5: Organisering ml. boligorg. og Københavns Kommune

