

# 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

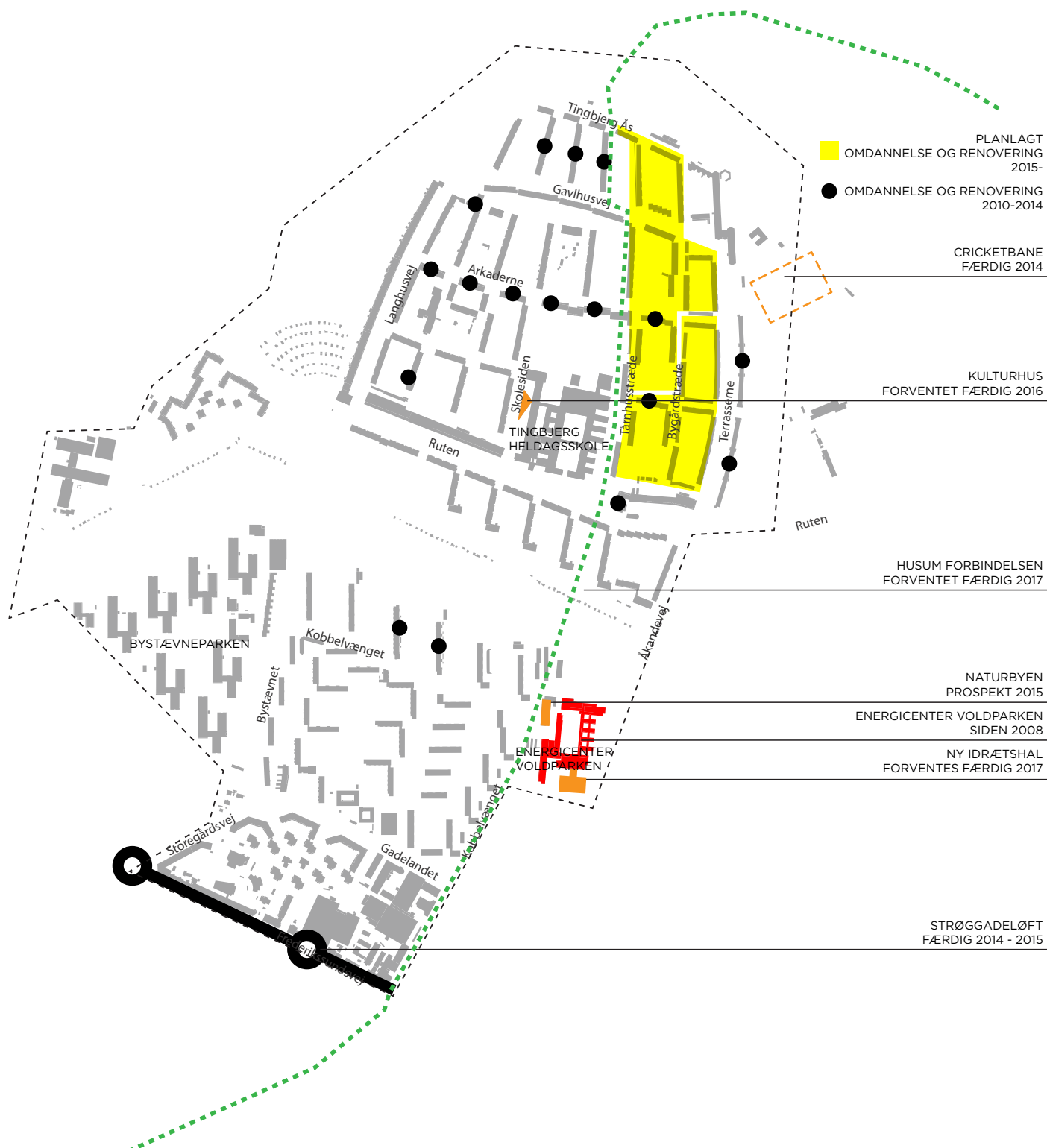
Der er en række fredninger og beskyttelsesinteresser i byområdet, som omfatter fredning af Utterslev Mose, Gyngemosen og Vestvolden samt beskyttelse af søer, vandhuller, fortidsminder og skove. (For bilag om Naturbeskyttelse se bilag 1).

## 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.

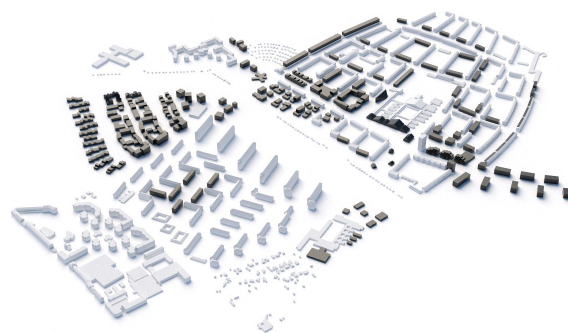
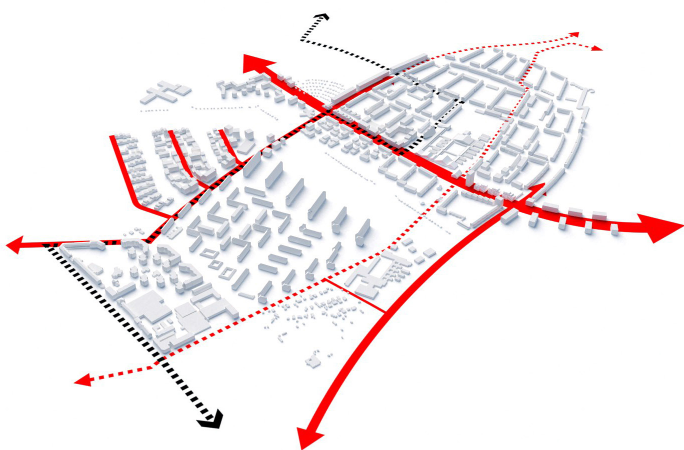
Byudviklingsstrategiens strukturelle greb og designmæssige valg skal appellere til nye beboergrupper. Særligt visionen om udvikling af Tingbjerg Højskole og fritidstilbud med et generelt løft af skolens fysiske rammer er en væsentlig attraktor for de børnefamilier, der ønskes i området i samspil med 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

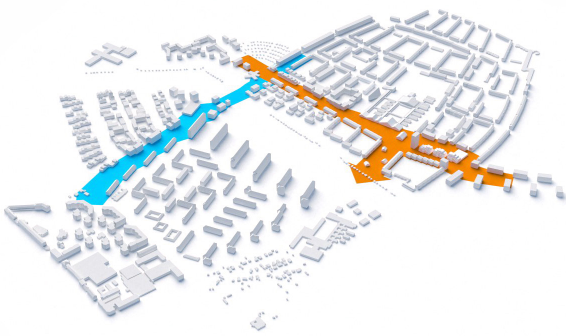


## HOVEDPRINCIP 1 NYE TRAFIKFORBINDELSER SKAL SKABE ET ÅBENT OG TRYGT BOLIGOMRÅDE

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 markedsforhold

### 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 markedsforholdene 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 Bystævneparken. 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 Hillerød motorvejen.

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 Hillerød motorvejen***

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.

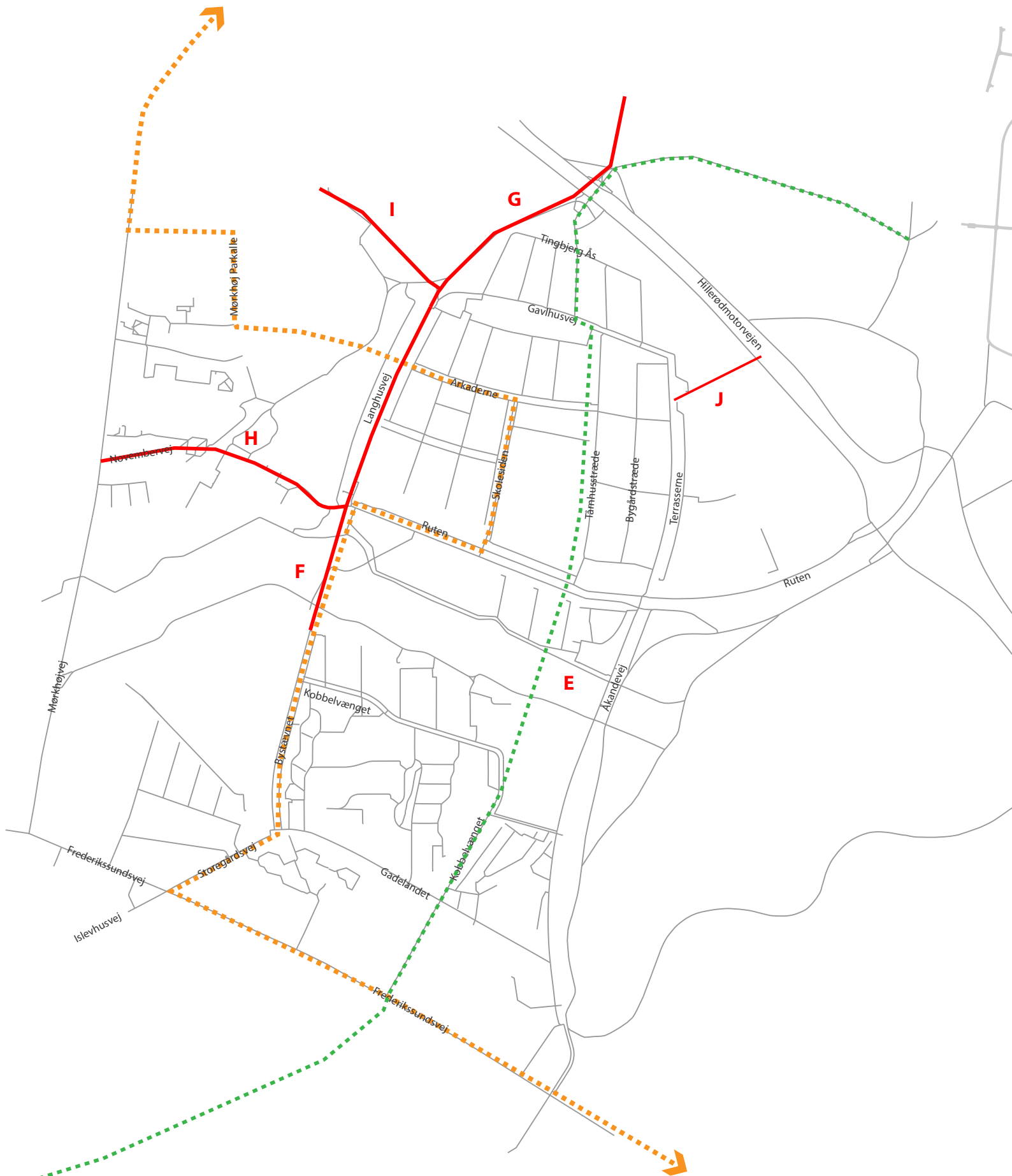
Ud over ovennævnte stiforbindelser anbefales det, at opgradere den eksisterende sti, der løber på selve Vestvolden. Denne vil dog hovedsageligt have rekreativ karakter.

## 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 trykthed 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 koncentreres, 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 skinnebåret 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 Gyngemosen og anbefales nedrevet eller omdannet til rækkehus i to etager. En fortætning på denne grund med etablering af strategiske åbninger mod landskabet vil forbedre kontakten fra Tingbjerg til Gyngemosen. 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 Gyngemosen 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 Rutens 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 foreningslivet 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.

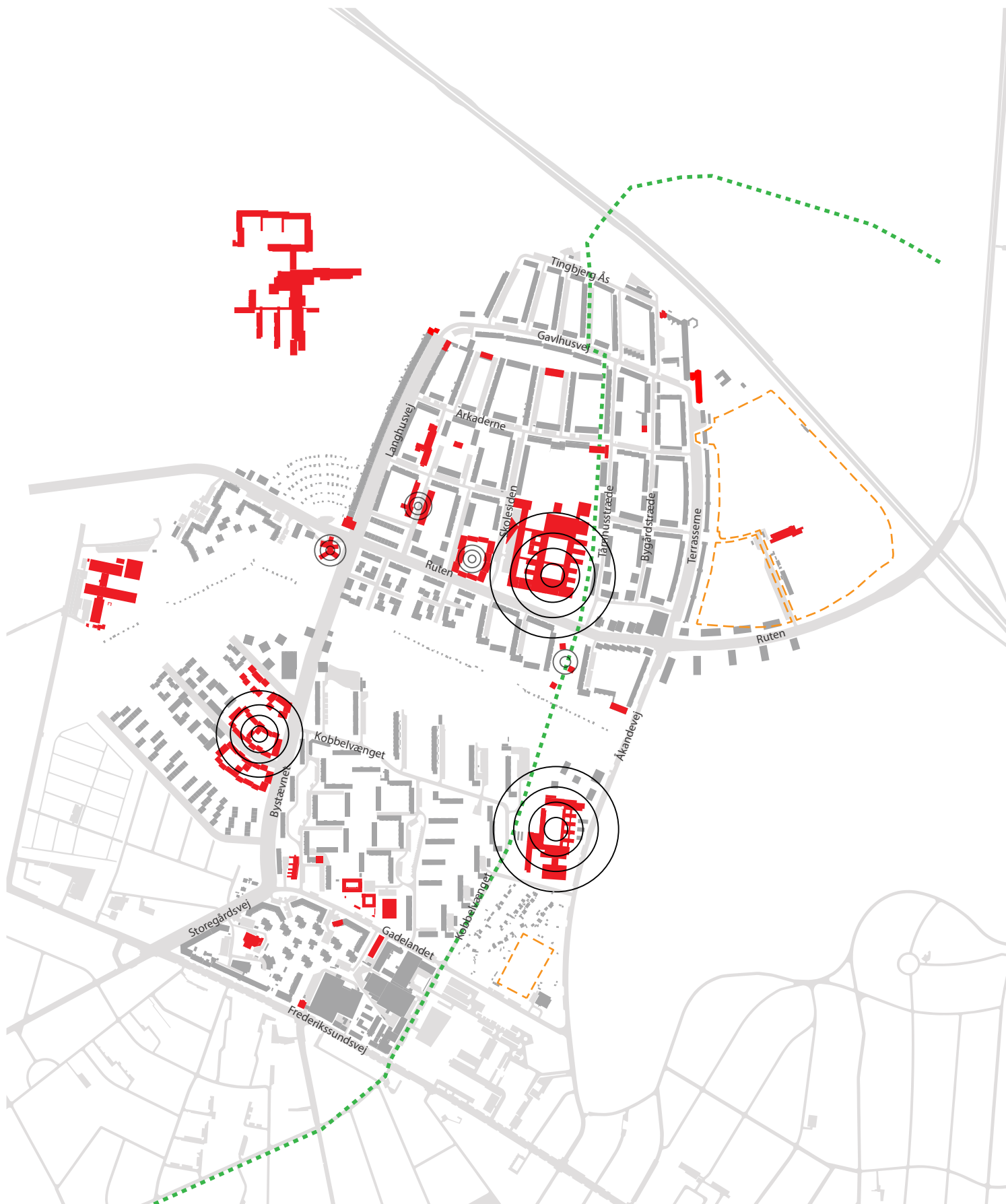
For at styrke skolens funktion som knudepunkt skal parterne i fællesskab afdække, hvilke faciliteter der kan placeres sammen med den nye åbning ud mod Ruten. Der bør indledes en dialog med relevante samarbejdspartnere om, hvad der vil give den største værdi for Tingbjergs borgere og udviklingen af Tingbjerg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

### KONCENTRATION AF FRITIDSAKTIVITETER

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
- HUSUMFORBINDELSEN

## 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 LANDSKABSROM

**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 boligårde. 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 udvalgte 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 tematisk 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

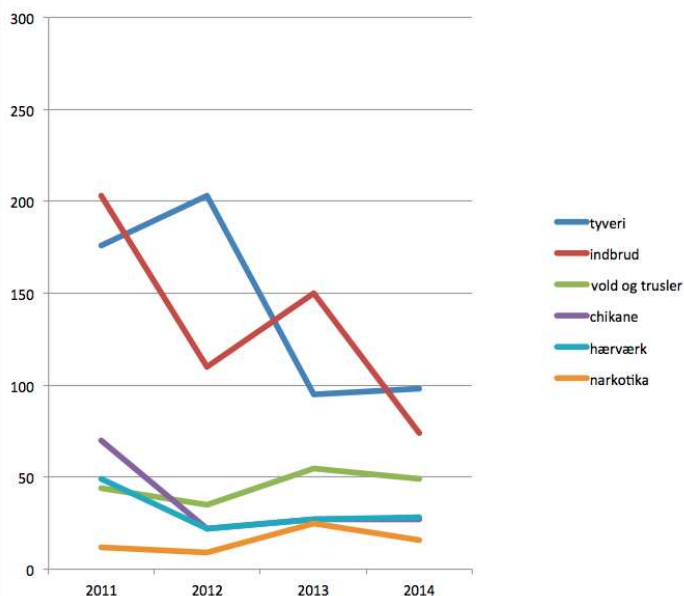
Sikkerhed i forhold til reelle kriminelle hændelser og oplevet tryghed er forskellige fænomener, der ikke er automatisk forbundne. Tryghed gennem byplanlægning har til formål at reducere både den faktiske kriminalitet og den oplevede utryghed ikke kun for den enkeltes skyld, men også fordi oplevet utryghed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

## NUVÆRENDE UDFORDRINGER

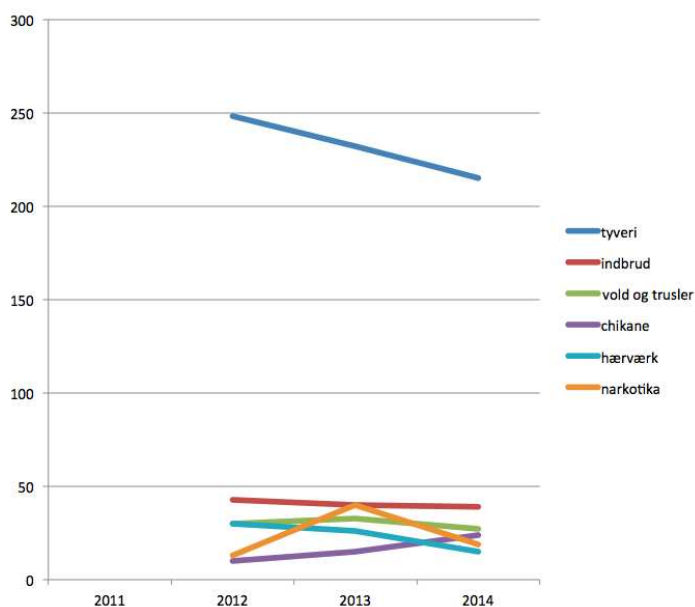
Oplevet utryghed tager udgangspunkt i følelser og ikke nødvendigvis i direkte, faktiske hændelser. I Husum Nord og især i Tingbjerg er utrygheden forholdsvis stor både for beboere, for personer der arbejder i områderne og for besøgende, hvilket er en vigtig barriere for områdets udvikling.

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 Grønlund  
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 Grønlund.  
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-HUSUM

## BYUDVIKLINGSSTRATEGI BILAG

### FRA UDSAT BYOMRÅDE TIL UDVIKLINGSOMRÅDE

KØBENHAVNS KOMMUNE

fsb

SAB/KAB



EFFEKT

COWI

BO GRÖNLUND

KATOxVICTORIA

# BILAG

## TINGBJERG-HUSUM BYUDVIKLINGSSTRATEGI

BILAG 1

### **NATURBESKYTTELSE**

Udarbejdet af COWI

BILAG 2

### **INTERESSENTINDDRAGELSE**

Udarbejdet af EFFEKT

DATO:  
19. MAJ 2015

UDGIVET AF:  
Københavns Kommune  
fsb  
SAB/KAB

UDARBEJDET AF:  
EFFEKT  
COWI  
BO GRÖNLUND

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)

VISUALISERING:  
EFFEKT

LUFTFOTO:  
COWI

MAJ 2015  
KØBENHAVNS KOMMUNE

## Bilag til Tingbjerg-Husum byudviklingsstrategi om naturbeskyttelse

PROJEKTNR. A060964  
DOKUMENTNR. 7  
VERSION 2  
UDGIVELSESDATO 19. Maj 2015  
UDARBEJDET UVA, ASTH  
KONTROLLERET ENBU  
GODKENDT ARI



## INDHOLD

1	Oversigt over beskyttede områder	7
2	Fredninger	8
3	Beskyttede naturområder §3	8
4	Fredede fortidsminder	9
5	Fortidsmindebeskyttelseslinje §18	9
6	Skovbyggelinje §17	9
7	Sø- og å-beskyttelseslinje §16	9
8	Fredskov	10
9	Bilag VI-arter	10



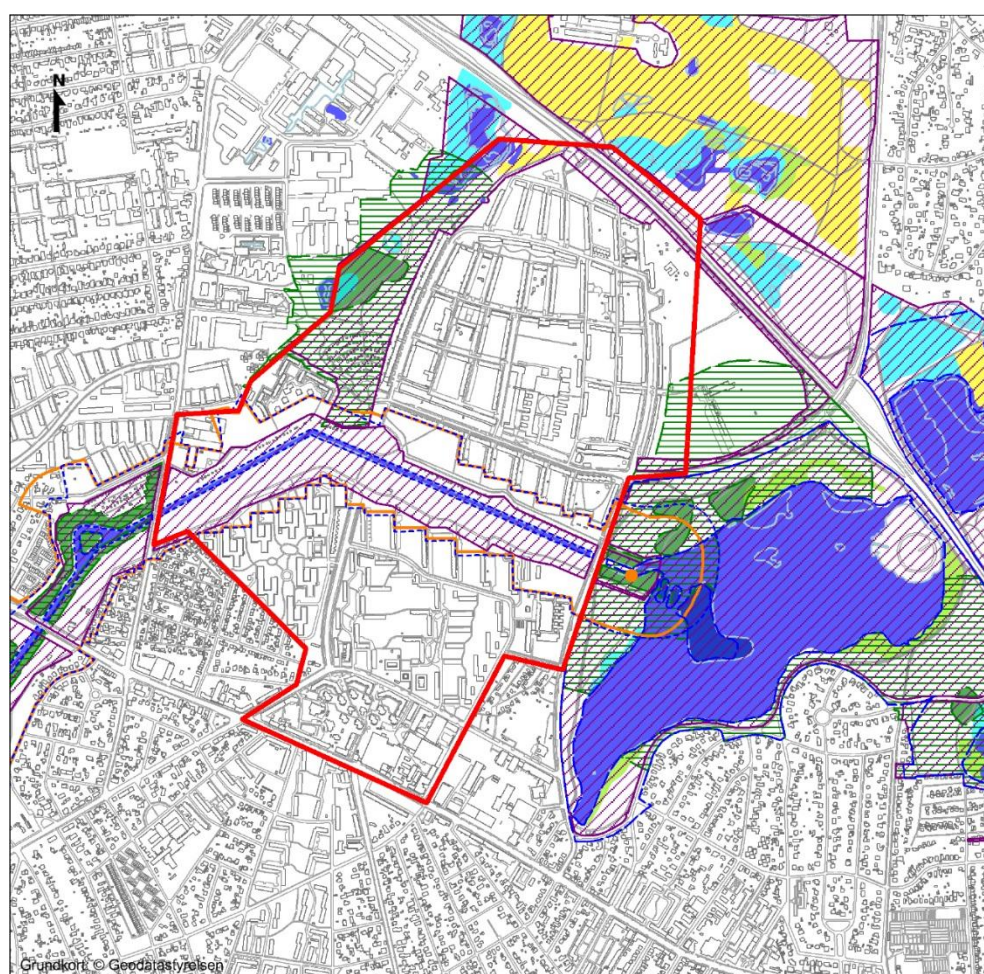


# 1 Oversigt over beskyttede områder

De beskyttede områder i Tingbjerg er beskrevet på baggrund af oplysninger fra [www.plansystem.dk](http://www.plansystem.dk), [www.miljøportalen.dk](http://www.miljøportalen.dk), [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk) samt oplysninger fra Københavns Kommune. Beskyttelsesinteresserne omfatter:

- > Fredninger
- > Beskyttede naturområder §3
- > Fredede fortidsminder
- > Fortidsmindebeskyttelseslinje § 18
- > Skovbyggelinje §17
- > Sø- og å-beskyttelseslinje §16
- > Fredskov

Frednings og beskyttelsesinteresserne er vist på kortet i figur 1.1.



- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: red;">—</span> Områdeafgrænsning   | <span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> §3 beskyttet eng  |
| <span style="color: orange;">●</span> Fredet fortidsminde  | <span style="background-color: #00FFFF; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> §3 beskyttet mose |
| <span style="border: 2px solid orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Fredet fortidsminde, beskyttelseslinje   | <span style="background-color: #0000FF; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> §3 beskyttet sø   |
| <span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Fredet område  | <span style="border-bottom: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 15px;"></span> Søbeskyttelseslinje                                 |
| <span style="background-color: #008000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Fredskov       | <span style="border-bottom: 1px dashed purple; display: inline-block; width: 15px;"></span> Åbeskyttelseslinje                                |
| <span style="background-color: #008000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Skovbyggelinje |   |

Figur 1.1 *Oversigtskort over beskyttelsesinteresser omkring Tingbjerg. Der foreligger ikke data vedr. fredskov og sø- og åbeskyttelseslinjer.*

## 2 Fredninger

Tingbjerg er omgivet af fredede områder med følgende fredninger:

- › Utterslev Mose
- › Vestvolden

Utterslev Mose er fredet ved Fredningsnævnets kendelse af 13. juli 2000. Fredningen har til formål:

- › at sikre området som parkområde,
- › at sikre og muliggøre forbedring af områdets natur, landskab og rekreative værdier under hensyntagen til den historiske baggrund,
- › at fastholde og regulere almenhedens færdsel i området, og
- › at sikre Utterslev Mose som en del af et regionalt sammenhængende net af grønne områder med forbindelse til Vestvolden og Hjortespringkilen.

Fredningskendelsen forbyder ændringer i terræn og beplantninger medmindre det sker af hensyn til naturpleje. Der må ikke opføres bebyggelse eller andre anlæg. Mindre om- og tilbygninger til nuværende bygninger kan finde sted, hvis det er i overensstemmelse med plejeplanen for området.

Københavns Kommune er plejemyndighed for området.

Fredningen af Vestvolden: Området er fredet ved en fredningskendelse d. 28. juni 1996.

Fredningen har til formål:

- › at beskytte fæstningsanlægget som historisk monument,
- › at bevare og forbedre de landskabelige og biologiske værdier samt
- › at sikre og fastholde offentlighedens ret til færdsel i området.

Ifølge kendelsen er det forbudt at foretage ændringer i tilstanden af det fredede område. Forbuddet omfatter også etablering af nye ledningsanlæg, terrænændringer og ændringer i vegetationen, anbringelse af reklameskilte, hegn og master.

## 3 Beskyttede naturområder §3

Heder, moser, strandenge, ferske enge og overdrev med et areal over 2.500 m<sup>2</sup>, alle vandløb som er udpeget i kommuneplanen, samt søer over 100 m<sup>2</sup> er omfattet af § 3 i naturbeskyttelsesloven (LBK nr. 951 af 03/07/2013). Loven beskytter de nævnte naturtyper mod ændringer i tilstanden, f.eks. i form af bebyggelse, opdyrking, anlæg, tilplantning, dræning og opfyldning.

Inden for Tingbjergområdet findes flere søer og vandhuller med et areal over 100 m<sup>2</sup> omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Enhver ændring i søernes tilstand, herunder afgravning i søbredderne, fjernelse af vegetation og sediment fra søen vil kræve dispensation fra beskyttelsen.

Kommunen kan i visse tilfælde give dispensation fra §3-beskyttelsen. En eventuel dispensation vil altid blive givet på vilkår, med krav om erstatningsbiotoper, hvis området eller dele af området inddrages til andet formål. Hvis søerne er levested for padder omfattet af Habitatdirektivets bilag IV, vil der normalt ikke kunne gives dispensation fra beskyttelsen.

## 4 Fredede fortidsminder

Fortidsminder er beskyttet af museumslovens §29e. Ifølge loven (LBK nr. 358 af 08/04/2014) må der ikke foretages ændring i tilstanden af fortidsminder. På fortidsminder og inden for en afstand af 2 m fra dem, må der ikke foretages jordbehandling, gødes eller plantes.

## 5 Fortidsmindebeskyttelseslinje §18

I Naturbeskyttelseslovens §18 præciseres det, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne, fjernes beplantning eller foretages terrænændringer og lignende.

Der kan i ganske særlige tilfælde søges dispensation fra beskyttelsen. Men administrationspraksis er generelt ret restriktiv.

## 6 Skovbyggelinje §17

Ifølge Naturbeskyttelseslovens §17 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne, skure, boder, master og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. For privatejede skov gælder dette dog kun, hvis skoven er større end 20 ha. For offentlige skove gælder beskyttelsen også for skove mindre end 20 ha, som det er tilfældet ved skovene i Tingbjerg.

Kommunen kan give dispensation fra beskyttelsen.

## 7 Sø- og å-beskyttelseslinje §16

Ifølge Naturbeskyttelseslovens §16 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra søer med en vandflade på mindst 3 ha og inden for 150 m fra vandløb, som er udpeget med beskyttelseslinje.

Formålet med beskyttelsen er at sikre de landskabelige værdier og de naturlige levesteder for flora og fauna omkring vandløb og søer.

Kommunen kan give dispensation fra beskyttelsen, hvis det kan sikres, at et projekt tilpasses landskabet og ikke har negativ indvirkning på flora og fauna. Praksis er normalt ganske restriktiv.

## 8 Fredskov

Ifølge skovloven er det ikke tilladt at bygge, lave terrænændringer og henkaste affald på fredskovspligtige arealer. Fredskovspligtige arealer skal vedblive at være skov, og områder, hvor træerne fældes, vil normalt skulle genplantes. Der kan søges om ophævelse af fredskovpligt hos Naturstyrelsen for arealer, hvor der ikke kan genplantes træer. I forbindelse med en evt. dispensation vil der ofte blive stillet vilkår om rejsning af erstatningsskov i forholdet 1:1-1:2.

## 9 Bilag VI-arter

Ud over den generelle arealbeskyttelse er en række arter særligt beskyttet gennem habitatdirektivets artikel 12 bilag IV. Beskyttelsen indebærer bl.a. forbud mod beskadigelse, forstyrrelse og ødelæggelse af arternes yngle- og rasteområder, så arterne kan opnå gunstig bevaringsstatus. Det betyder, at den økologiske funktionalitet af den lokale bestands yngle- og rasteområder skal opretholdes ved gennemførelsen af et projekt, typisk igennem krav om kompenserende foranstaltninger. Der er kendte levesteder for bl.a. spidssnudet frø, stor vandsalamander og flere arter af flagermus i området ved Utterslev Mose og Gyngemosen.

Dato: 2015-05-20

Sagsnavn:

## **TINGBJERG-HUSUM**

Emne:

# **BYUDVIKLINGSSTRATEGI BILAG 2 INTERESSENTINDDRAGELSE**

EFFEKT Arkitekter ApS

Blågårdsgade 8, 2. Sal  
DK-2200 København N  
Tel. (+45) 35 35 36 31

Oprettet: 2015-05-20

Udsendt: 2015-05-20

Udgave: A

Side 1 af 1

Udarbejdet: UMS

Godkendt:

E-mail: ums@effekt.dk  
E-mail(dir.): sly@effekt.dk

Dato: 19. maj 2015

Nedenfor en oversigt over interessentinddragelsen i forbindelse med byudviklingsstrategien for Tingbjerg-Husum.

### **FOKUSOMRÅDE 1**

#### **UDVIKLING AF RUTENS ERHVERVS- OG BUTIKSLIV**

Interessenter:

Københavns Kommune, ejere og lejere af butikker langs Ruten herunder Innovater, Nordic Property Management og Finansiell Stabilitet.

### **FOKUSOMRÅDE 2**

#### **UDVIKLING AF BYSTÆVNEPARKEN**

Interessenter:

Københavns Kommune, Sundhed- og Omsorgsforvaltningen, Socialforvaltningen, Københavns Ejendomme, fsb og SAB/KAB.

### **FOKUSOMRÅDE 3**

#### **UDVIKLING AF PRIVAT BOLIGMARKED**

Interessenter:

Københavns Kommune, boligorganisationerne fsb og SAB/KAB samt ejendomsbranchen.

### **FOKUSOMRÅDE 4**

#### **UDVIKLING AF INFRASTRUKTUR**

Interessenter:

Københavns Kommune, boligorganisationerne fsb og SAB/KAB, Gladsaxe Kommune og fredningsmyndighederne.

### **FOKUSOMRÅDE 5**

#### **NYTÆNKNING AF TINGBJERG HELDAGSSKOLES FYSISKE RAMMER**

Interessenter:

Københavns Kommune, Børne- og Ungdomsforvaltningen, skoleleder ved Tingbjergs Heldagsskole.

### **FOKUSOMRÅDE 6**

#### **HÅNDBLIV AF NATUR- OG KULTURFREDNINGER**

Interessenter:

Københavns Kommune, Kulturstyrelsen og Naturstyrelsen.

### **FOKUSOMRÅDE 7**

#### **TRYGHED**

Interessenter:

Københavns Kommune, Sikker By og København Politi  
Desuden Tingbjerg Forum, Husum for Alle, Kontoret for områdefornyelse Husum, Tryghedspartnerskabet Tingbjerg-Husum

