Klima og Byudvikling
Teknik- og Miljøforvaltningen

Bilag 15

Tingbjerg - Bygninger der planlægges nedrevet

22. februar 2024

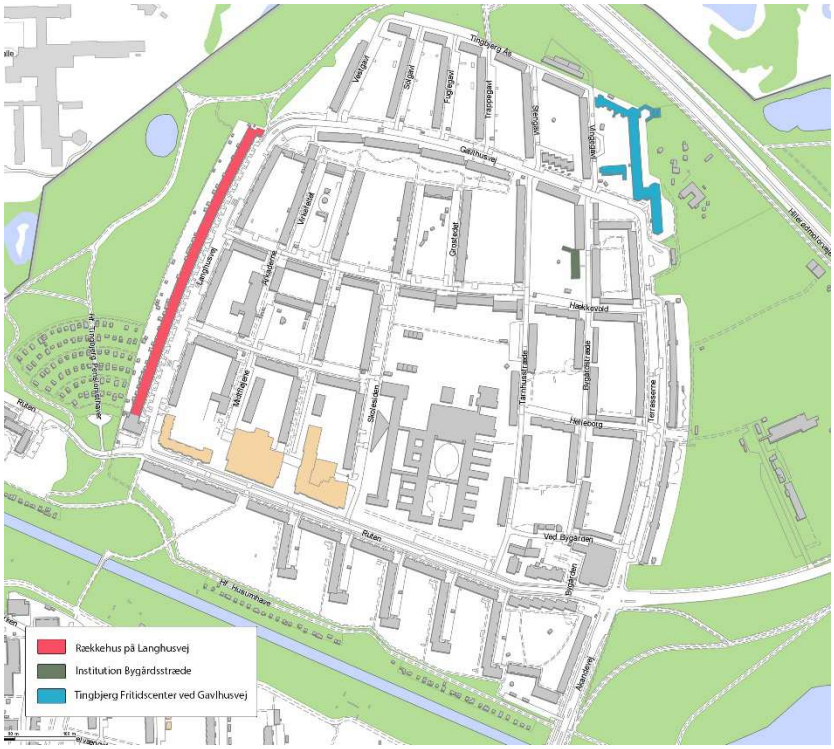
Sagsnummer
2019-0285764

Dokumentnummer
2019-0285764-6

Baggrund
Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse vedtaget i Borgerrepræsentationen den 20. juni 2019 danner grundlag for udvikling og omdannelse af Tingbjerg fra at være en bydel med 96 % almene boliger til en bydel med 40 % almene boliger. Omdannelsen forudsættes først og fremmest at ske ved fortætning og i mindre grad ved nedrivning. Således forudsættes 42 rækkehuse ved Langhusvej nedrevet og erstattet med 42 almene boliger og ca. 80 private boliger. Desuden fremgår det, at for at muliggøre den samlede fortætning vil det kræve, at kommunale institutioner rives ned og genopføres.
De bygninger, som forventes nedrevet, er ikke udpeget som bevaringsværdige i lokalplan 609, Tingbjerg, og har generelt et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb. Det vil være vanskeligt at om- og tilbygge disse, så de opfylder nutidige krav til indretning af institutioner.

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452



Oversigtskort med de tre bebyggelser der forventes nedrevet

Luftfoto af bebyggelsen set mod nord

Daginstitution
Bygårdsstræde 23
Opført 1958
Er udpeget som del af bevaringsværdig bebyggelse i KP19
Er omfattet af kulturmiljøet "Tingbjerg" udpeget i KP19, og bygningen er udlagt som bærende bevaringsværdi
Er ikke udpeget som bevaringsværdig i LP 609
Har en bevaringsværdi 3 i SAVE registret

Bygningen er opført i 1958 som noget af det tidligste i bebyggelsen. Den er én af flere institutioner der fremstår med fællestræk: 1-etages bygninger i gule sten, med karakteristisk og tidstypisk forskudte tagflader, der giver plads til en række højtsiddende lodrette vinduer langs bygningens midte. De adskiller sig med deres mindre volumen og lavere bygningshøjde fra de 3-etages boligblokke, men passer med materialiteten og arkitekturen i helheden, og bidrager med sit spring i skala til variation i bebyggelsens helhed, for særlige funktioner.

Generelt en fin og velproportioneret bygning, der adskiller sig fra de øvrige institutioner ved at have pladebeklædte facader med en lidt anderledes proportionering med højformat vinduer og med præg af modernisme, mens gavlene med deres karateistiske forskudte tagprofil er murede, i tidstypisk funktionel tradition med tråde tilbage til den nationale funktionalisme.

Bygningen ligger lidt tilbagetrukket fra Bygårdsstræde på et lavere terræn hvor niveauforskellen markeres af en lav mur i gadeflugt, så bygningen markerer sig sænket og mindre synligt i gadebilledet, mens bygningen er i niveau med det grønne areal mod vest.

Bygningens vestfacade med den karakteristiske facadebeklædning og højformater.

Mod øst ligger bygningen sænket og tilbagetrukket i forhold til gaden

Østfacaden er ligeledes præget af elementer i højformat.

G6 - Tingbjerg Fritidscenter
Gavlhusvej 2 / Vingegavl 2
Opført 1960 / 1965
Er omfattet af kulturmiljøet "Tingbjerg" udpeget i KP19, og bygningen er udlagt som bærende bevaringsværdi
Er ikke udpeget som bevaringsværdig i LP 609
Har en bevaringsværdi 3 i SAVE registret

Det udstrakte bygningsanlæg i bebyggelsens nordøstlige hjørne blev oprindelig opført som Tingbjerg skole og da den nuværende kom til

skiftede den navn til Gavlhusvej Skole, og fungerede som sådan i mange år indtil det overgik til fritidscenter.

Bygningsanlægget består hovedsaligt af to nord-syd gående parallelt forskudte 1-etages fløje med lave saddeltage og karakteristiske tilspidsede gavlender, og med et større bygningsvolumen (gymnastiksal) imellem der binder de to fløje sammen. I den nordlige ende en tværgående fløj der består af en række af mangekantede elementer (oprindelig klasselokaler) plus en fritliggende fløj.

Bygningerne er opført i gule sten i 1 etage i tidens funktionelle tradition med tråde tilbage til den nationale funktionalisme, og er karakteriseret af lange regelmæssige facadeforløb afbrudt af flere særlige former der dækker over specielle funktioner, som de tilspidsede gavle, gymnastiksalens store kantede volumen og facader med mangekantede klasserum.

Med sin materialitet og tidstypiske arkitektur indskriver bygningerne sig i bebyggelsens helhed samtidig med at de skiller sig ud ved en skala i 1 etage og et lidt anderledes formsprog. Den langstrakte form gør at det samlede bygningsanlæg er lidt svært at få et samlet overblik på stedet, og sammen med den yderlige placering gør det at anlægget ikke opleves som helt så integreret i bebyggelsen som mange andre af bygningerne.

Bygningsanlægget set fra syd Terrasserne med gavlenderne af de to hovedfløje.

Den lange vestfacade af den vestlige af de to hovedfløje

E*n af de mange formede udbygninger på den nordlige tværfløj*

Den fritliggende fløj set fra nord

Rækkehuse
Langhusvej 1-89
Opført 1970
Er udpeget som del af bevaringsværdig bebyggelse i KP19
Er omfattet af kulturmiljøet "Tingbjerg" udpeget i KP19, og bygningen er udlagt som bærende bevaringsværdi
Er ikke udpeget som bevaringsværdig i LP 609
Har en bevaringsværdi 3 i SAVE registret

Tilstand
Fsb har i februar 2020 fremsendt syv rapporter om bygningernes indeklima og byggetekniske tilstand samt et opsamlende notat:

- Indeklimaundersøgelser af rækkehusene udarbejdet af Skandinavisk Bio-Medicinsk Institut A/S den 11. februar 2014.
- Indeklimatisk opretningsrapport fra 2014 udarbejdet af Lemming og Eriksson rådgivende ingeniører.
- Afhjælpningsstrategi og budget fra 2014 udarbejdet af Lemming og Eriksson rådgivende ingeniører.
- Bygningsmiljøundersøgelse fra Golder Associates fra 2017.
- Wissenberg notat om miljøsanering fra 2017.
- Tre rapporter om radonmålinger fra 2019 udarbejdet af Eurofins.
- Tilstandsvurdering udarbejdet af Aino Blom i oktober 2014 - denne omfatter hele afdelingen – dvs. både etageboliger og rækkehusene.

Forvaltningen gennemgik i 2020 rapporterne og har på det foreliggende grundlag konkluderet, at der er et omfattende renoveringsbehov, som følge af blandt andet indeklimaproblemer og skimmelsvamp.
Udgifterne til en eventuel renovering af rækkehusene blev på daværende tidspunkt vurderet til omkring 77 mio. kr. for de 42 rækkehusene.

Landsbyggefonden har i maj 2023 på baggrund af den byggetekniske dokumentation og efterfølgende besigtigelse af rækkehusene vurderet, at en eventuel renoveringsindsats primært vil være ustøttet og ikke gennemførlig uden omfattende egenfinansiering i afdelingen, der er efter Landsbyggefondens vurdering, ikke udgør et realistisk huslejescenarie.

I december 2023 har det rådgivende ingeniørfirma Wissenberg A/S for fsb revurderet renoveringsbehovet og opdatereret budgettet for en

eventuel renovering til 2023-priser. Rådgiver vurderer det fulde renoveringsbehov til 105 mio. kr. svarende til 2,5 mio. kr. pr. rækkehus.

Arkitektur
Rækkehuset på Langhusvej er opført i 1970 som en af de sidste af i oprindelige bebyggelse. Det danner bebyggelse vestlige afgrænsning ud mod grønt område, delvist med et nyttehaveanlæg, i ét langt og flot bueslag, der afspejler byplanens kurvede gadeforløb.

Bygningen er opført i tidstypisk funktionel tradition med generelt fine detaljer og proportioner, i én etage, i gule mursten med hvide skodder og med forskudte tagflader, der giver plads til en række lodrette ovenlysvinduer langs bygningens midte. Hver bolig er markeret med et nicheagtigt tilbagetrukket træbeklædt indgangsparti, hvilket giver en behagelig rytmisk opdeling af den ellers meget langstrakte facade.

Bygningen er i sig selv en flot og markant bebyggelse, men adskiller sig i bygningsform, og i placeringen i den vestlig udkant på den anden side af en bred vej fra den øvrige bebyggelse, så den forekommer ikke at være helt så integreret i bebyggelsen, og samtidig med at den afgrænser bebyggelsen spærrer den delvis også for udsyn og adgang til bagvedliggende grønne områder, hvortil der kun er adgang via et par gennemgange.

Rækkehuset set fra syd langs Langhusvej

Udsnit af rækkehusets nordlige østfacade

En af de to gennemgange fra Langhusvej til de grønne arealer

De enkelte boliger er markeret af tilbagetrukne indgangspartier