Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Danish Transport, Construction and Housing Authority

Til Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
tbst.dk

Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse

Version pr. 20. marts 2019

Godkendt af de øverste myndigheder i boligorganisationerne fsb og SAB og med forbehold for godkendelse af Københavns Kommunes borgerrepræsentation.

1. Titel på udviklingsplan

Titel:
Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse.

Herefter benævnes Tingbjerg/Utterslevhuse som Tingbjerg.
Udviklingsplanen dækker også Bystævneparken.

fsb
SAB SAMVIRKENDE BOLIGSELSKABER
KØBENHAVNS KOMMUNE

2. Ansvarlige kontaktpersoner i boligorganisation

Navn: Lene Vennits	
Titel: Kundechef	
Telefon: 2494 5804	E-mail: lve@kab-bolig.dk

Navn: Lisbeth Vestergaard	
Titel: Projektleder	
Telefon: 6122 4103	E-mail: lv@fsb.dk

3. Ansvarlige kontaktpersoner i kommune

Navn: Charlotte Amalie Malling	
Titel: Fuldmægtig	
Telefon: 6015 5261	E-mail: qz1h@kk.dk

Navn: Cecilie Brøndum Boesen	
Titel: Projektleder	
Telefon: 2035 3863	E-mail: gb6p@kk.dk

4. Faktuel beskrivelse af de fysiske forhold i boligområdet og boligformer

Tingbjerg er et boligområde opført fra år 1957 - 1972 med omtrent 2.700 boliger[1]. Området er beliggende i den nordlige del af bydelen Brønshøj/Husum kun ca. 8 km fra Københavns Rådhusplads. Store grønne arealer afgrænser boligområdet fra resten af byen: Vestvolden, Gyngemosen samt Utterslevmose. Der er kun én trafikal forbindelse til Tingbjerg, og bydelen forekommer derfor isoleret fra de omkringliggende områder.

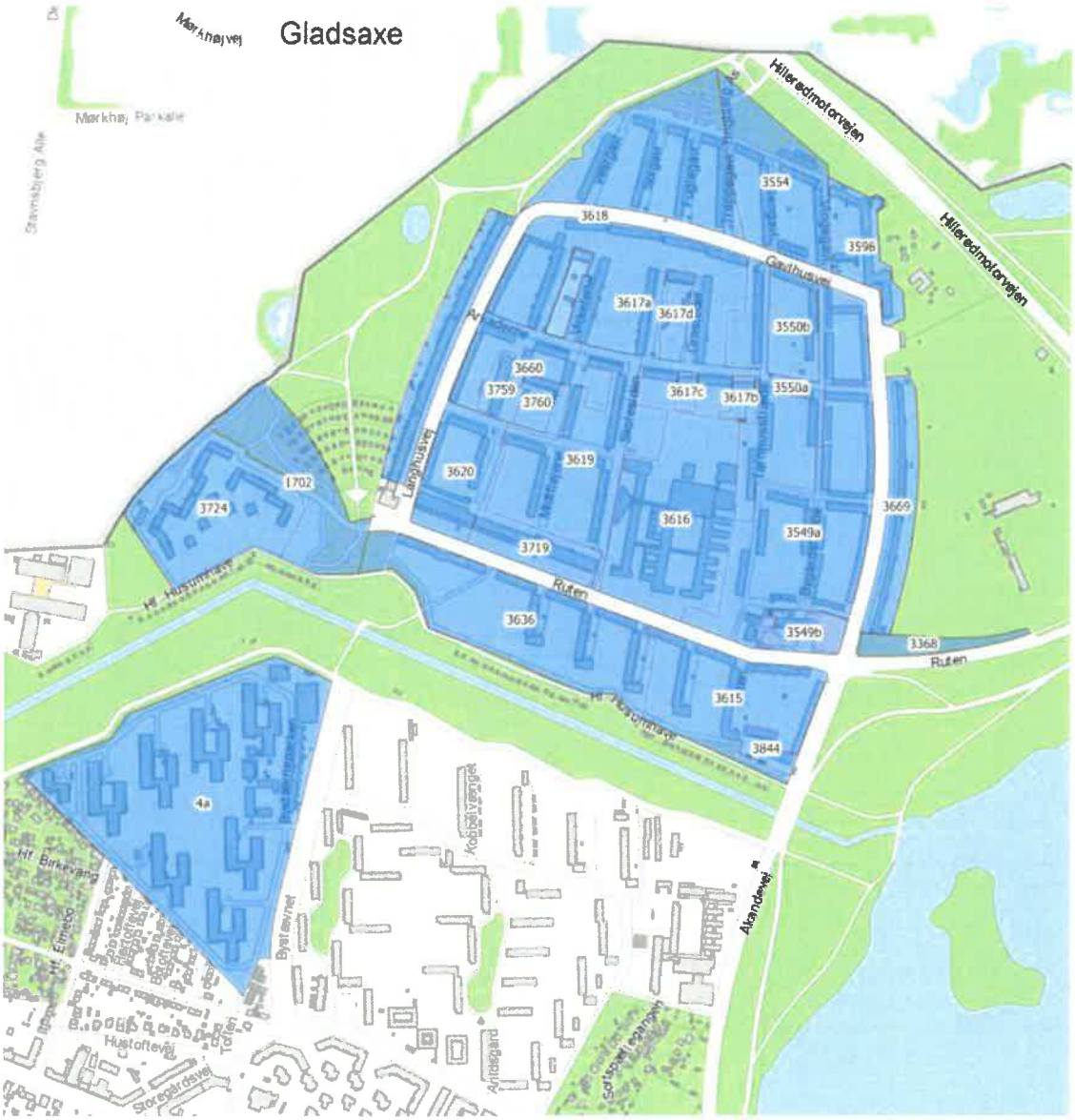
Tingbjerg-bebyggelsen er planlagt og tegnet af arkitekt Steen Eiler-Rasmussen i samarbejde med landskabsarkitekt C. Th. Sørensen og var ved færdiggørelse af bebyggelsens første etape i 1958 en mønsterby, der i sin planlægning rummede muligheder for et godt liv for alle befolkningsgrupper i alle livets faser.

Boligområdet Tingbjerg er opført af fsb og SAB og rummer otte boligafdelinger. Tingbjerg har en mindre hovedgade, Ruten, der kendetegnes som midtpunktet for den trafikale forbindelse mellem boligområdet og de omkringliggende byområder. Ruten er den eneste trafikale indgang til boligområdet for offentlig bustransport og biltrafik. På Ruten ligger to torve, Store Torv og Lille Torv, hvor indkøbsmuligheder og kirken er placeret. Skolen er ligeledes placeres med adgang fra Ruten. Derudover er der fire integrerede institutioner, en fritidsinstitution og et plejecenter i Tingbjerg. I 2018 åbnede bydelens nye Kulturhus, der rummer bibliotek og derudover fungerer som kultur- og beboerhus, og der blev ligeledes genetableret en lægepraksis.

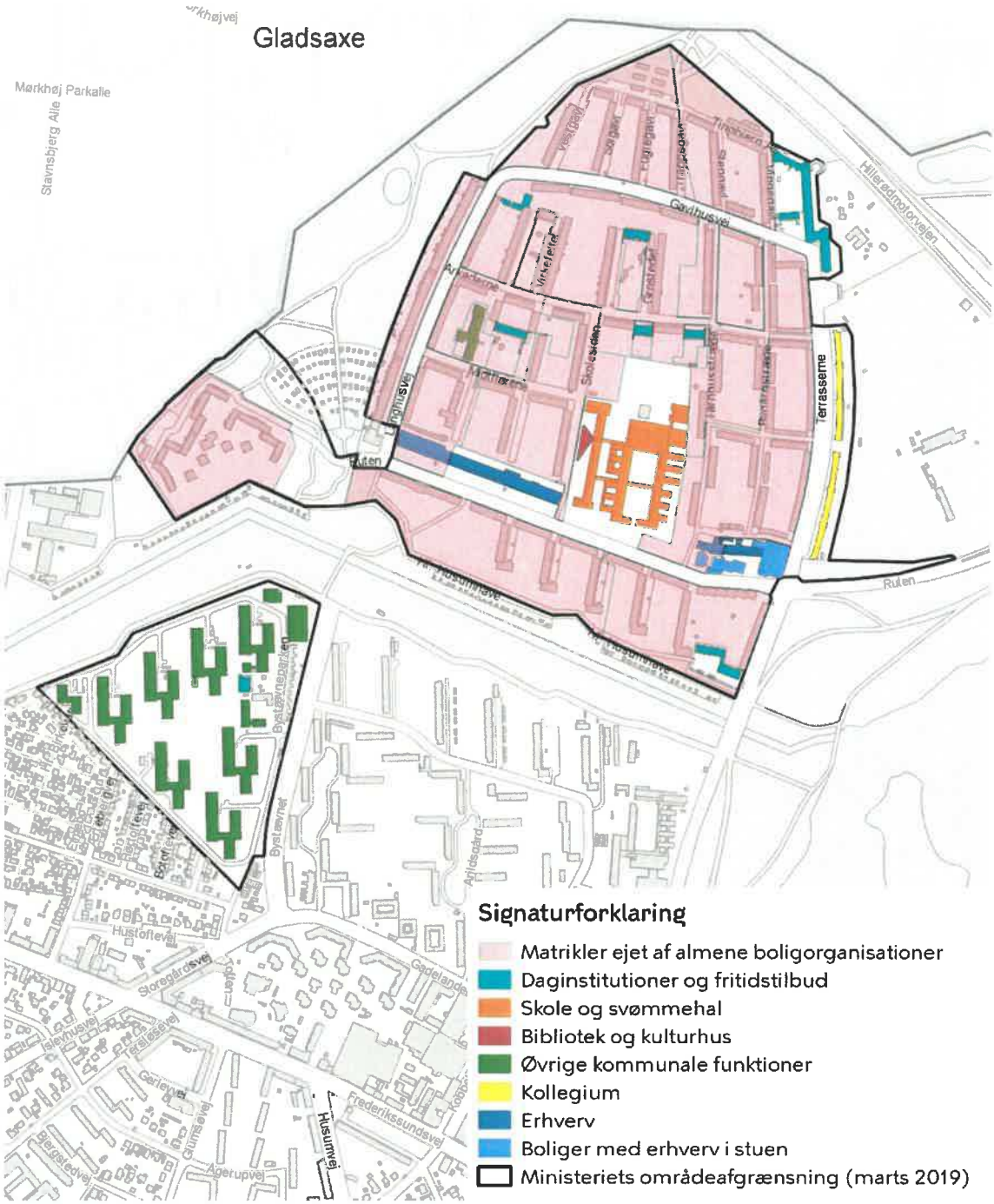
Umiddelbart syd for Tingbjerg ligger Bystævneparken. Byområderne adskilles kun af Vestvolden. Bystævneparken blev opført i 1970-73, som et byområde målrettet pensionister og plejepatienter. Området er planlagt til at rumme ca. 800 borgere. I dag omfatter Bystævneparken primært plejeboliger og et botilbud til sindslidende.

[1] Inkl. pleje- og kollegieboliger.

Figur 1: Områdeafgrænsning



Figur 2: Funktioner i området, 2019



Bebyggelsesstruktur og boligforhold

Boligtyperne er forskellige fra område til område i Tingbjerg. Bebyggelsen i Tingbjerg er planlagt som en samlet bydel, der hovedsagelig består af treetages boligblokke, enkelte rækkehuse i én etage og et højhus. Der er almene boliger til alle aldersgrupper: Ungdomsboliger, familieboliger, ældre- og plejeboliger. Bebyggelsesstrukturen er i høj grad præget af en åben opbygning omkring store grønne fælles haverum med Tingbjerg Skole i midten og børneinstitutioner spredt rundt i bydelen. Flere af boligerne i stueplan

har adgang til egen baghave. Utterslevhuse stod færdigt i 1996, og er opført som punkthuse. Tingbjerg har en bebyggelsesprocent på 47%[2].

Bystævneparken er udlagt med syv bebyggelser med ens fodaftryk, hvoraf bebyggelserne mod Vestvolden er i otte etager og bebyggelserne i den sydlige ende er i fire etager. Hertil kommer et centralkøkken, en række funktionærboliger i rækkehuse samt et aktivitetscenter, en daginstitutionsbygning samt en café. Alle i én etage.

På de følgende sider fremgår tabeller, der giver en oversigt over de almene boliger.

Tabel 1: Nuværende antal boliger og erhverv i Tingbjerg (kilde: Landsbyggefonden)

De matrikler der er udpeget med "ghettolisten" fra december 2018 udgør udgangspunktet for den boligfordeling, der skal nedbringes. Nedenfor opgøres boligfordelingen på disse matrikler.

Boligfordeling i 2010 (På de oprindelige matrikler)	Afdeling	Selskab	Familie-bolig	Ældre-bolig	Undoms-bolig	Private boliger	Erhverv (75 m² er 1 bolig)
	Tingbjerg I	fsb	401				
	Tingbjerg II	fsb	675				
	Tingbjerg I	SAB	336				
	Tingbjerg II	SAB	213				
	Tingbjerg III	SAB	243				
	Tingbjerg IV	SAB	220				
	Tingbjerg V	SAB	120				
	Utterslevhuse	SAB	196		18		
	Erhverv						
	Erhverv på almene matrikler	fsb/SAB					69,7
	Total						
	I alt		2404	0	18	0	69,7
	Andel af samlede boliger		96%	0%	1%	0%	3%

Forklaring til tabel 1: Tingbjerg blev i marts 2019, med godkendelse fra staten, udvidet med flere matrikler. Der er tale om en række matrikler i Tingbjerg, samt Bystævneparken syd for Vestvolden. Eksisterende bebyggelse på udvidede matrikler kan i udgangspunktet ikke indregnes. De eksisterende forhold er til orientering indført nedenfor.

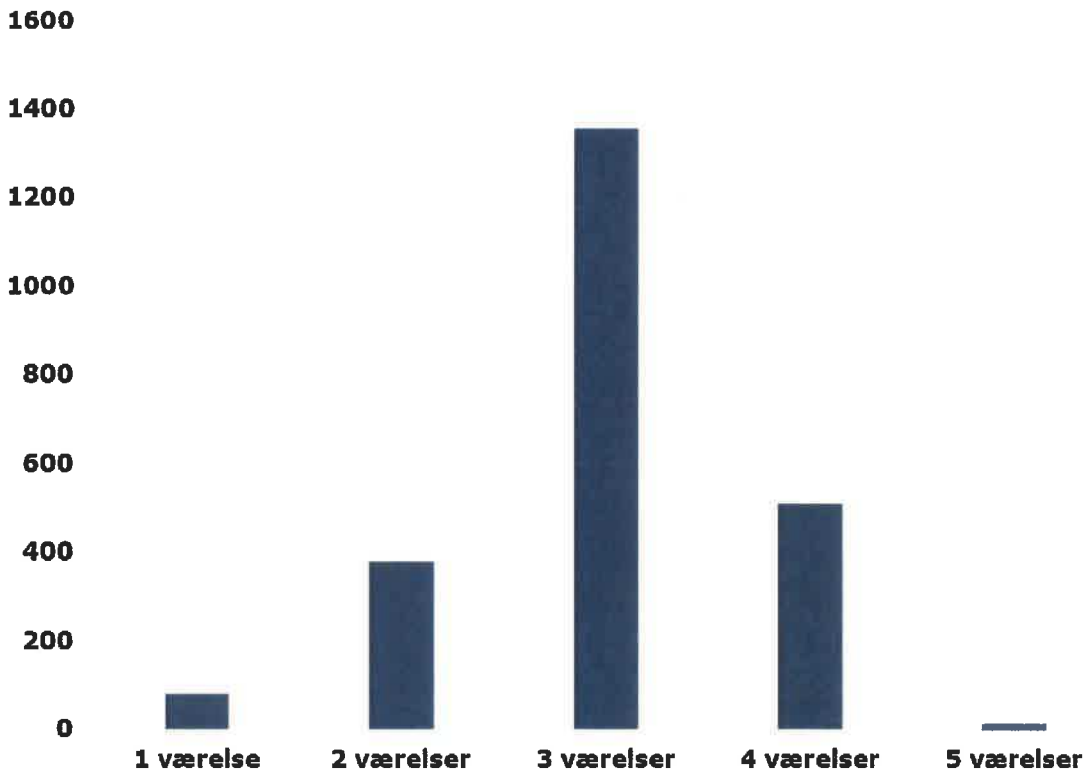
---

[2] Kilde: Analyse af boligsalg og -priser i hårde ghettoområder, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, 17. januar 2019.

Tabel 2: Boliger og erhverv på de øvrige matrikler, der er blevet opdateret i områdeafgrænsningen

	Afdeling	Selskab	Familie-bolig	Ældre-bolig	Ungdoms-bolig	Private boliger	Erhverv (75 m^2 er 1 bolig)
Øvrige forhold i 2010	Øvrige boliger og erhverv i Tingbjerg [3]	fsb/SAB/ KK/Privat	0	465	349	73[4]	460,92

Figur 3: Boligstørrelser i Tingbjerg



[3] Herunder boliger i Bystævneparken, Tingbjerg Hjemmet, inkl. serviceareal, Tingbjerg Kollegiet og Tingbjerg Skole.

[4] Kommunale funktionærboliger og botilbud.

5. Præsentation af tiltagene i jeres udviklingsplan

Parterne om nærværende udviklingsplan, Københavns Kommune, fsb og SAB, vedtog i 2015 en Byudviklingsstrategi for Tingbjerg-Husum, som også ligger til grund for denne udviklingsplan. Målet med Byudviklingsstrategien er at revitalisere Tingbjerg som en levende og attraktiv familieby. Med strategien peges der på et behov for mere blandede boligformer i området, hvilket realiseres igennem fortætning med nye boliger i og omkring Tingbjerg. Boligområdet skal desuden kobles tættere med den omkringliggende by og med de grønne områder. Som et led i Byudviklingsstrategien fra 2015 er der blevet opført et nyt kulturhus/bibliotek, som blev indviet i oktober 2018. Med huset er der skabt en attraktion for både lokale beboere og borgere udefra.

I Tingbjerg-Husum Byudviklingsstrategi indgår også en vision om at udvikle Bystævneparken til et blandet og mangfoldigt boligområde med gode forbindelser til de grønne nærområder og resten af byen. Udviklingen af Tingbjerg og Bystævneparken er gensidigt afhængige, eksempelvis i form af potentialet for et fælles skoledistrikt, kundegrundlag for detailhandel mv.

I starten af 2018 indgik fsb og SAB en partnerskabsaftale med en privat ejendomsudvikler om at opføre 1000 nye private boliger i Tingbjerg. Samarbejdet har på baggrund af Byudviklingsstrategien 2015 udarbejdet Tingbjerg Byudviklingsplan 2018-2025, der blev vedtaget af SAB og fsb i oktober 2018.

Nærværende udviklingsplan bygger videre på Byudviklingsstrategien og Tingbjerg Byudviklingsplan, og fastholder ønsket om at udvikle Tingbjerg, frem for at afvikle området. Målet er at skabe en tæt, levende og sund bydel, som danner befolkningsgrundlag for byliv, butikker og velfungerende kommunale institutioner. Med udviklingsplanen arbejdes med fortætning med et betydeligt antal nye boliger i Tingbjerg, for herigennem at skabe en større diversitet i boligudbuddet. Der vil desuden gøres brug af ommærkning og ombygning af eksisterende almene boliger til ungdoms- og ældreboliger. Nedrivning af almene boliger benyttes ikke som redskab, der i sig selv nedbringer andelen af almene familieboliger. Der vil dog blive tale om nedrivning af enkelte boliger for at muliggøre udviklingen af et velfungerende og sammenhængende område, fx af infrastrukturelle årsager. Dette forudsætter, at boligorganisationerne får mulighed for at opføre almene erstatningsboliger i området.

Udviklingen af Tingbjerg er allerede i gang og vil overordnet ske i to etaper:

1. Etape: 2015-2025:
I første etape udvikles hovedgaden i Tingbjerg, Ruten, hvor gammelt og utidssvarende erhverv på Lille Torv og Store Torv rives ned og erstattes af nye private boliger, erhverv, plejecenter og børneinstitution. Arbejdet er allerede påbegyndt, der foreligger lokalplaner for de to områder, og byggeriet er påbegyndt på Lille Torv.
Her stod første etape færdig i februar 2019 og rummer 35 nye private boliger og nye erstatningslokaler til lokale butikker. Der forventes opført i alt 300 private boliger på torvearealerne.

I forlængelse heraf fortættes med yderligere ca. 1000 boliger i overensstemmelse med samarbejdet omkring Tingbjerg Byudviklingsplan. Med gennemførsel af første etape skabes der en bygade ved Tingbjergs hovedgade Ruten og private boliger introduceres som et massivt supplement til de eksisterende almene boliger i området. Udviklingen vil tiltrække nye beboergrupper til området, og det er parternes vurdering, at gennemførslen af første etape vil betyde, at Tingbjerg ikke længere optræder på statens ghettoliste i 2025. Tingbjerg er på ghettolisten, fordi over 50 % af beboerne er indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande. Derudover er indtægten og uddannelsesniveauet i gennemsnit lavere end i resten af København. Det er ikke manglende beskæftigelse eller høj kriminalitet, der gør at Tingbjerg er på ghettolisten. Med opførslen af 1000 nye private boliger vil Tingbjerg ikke længere leve op til ghettokriterierne, idet det forventes at både gennemsnittet for indtægt og uddannelsesniveau vil stige.

I Bystævneparken kan nedrivning af utidssvarende plejecentre påbegyndes, når et nyt plejecenter på Ruten står færdigt i 2022. Desuden forventes lokalplanarbejdet for den samlede udvikling af Bystævneparken at være afsluttet i etape 1.

Det skal desuden bemærkes, at knap halvdelen af Tingbjergs almene boliger er blevet renoveret, og begge boligorganisationer har planer om at fortsætte renoveringerne i den resterende boligmasse. Som en del af de afsluttede renoveringer, er der i perioden 2010-2019 sket en reduktion i antallet af familieboliger på 54, som følge af sammenlægninger.

2. Etape: 2020-2030:

For at leve op til de lovbestemte krav om at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 % gennemføres anden etape frem mod 2030, hvor der fortættes med yderligere private boliger, og samtidig ommærkes eksisterende boliger, herunder en andel efter ombygning, til ungdoms- og ældreboliger. Gennemførslen af etape to betyder, at Tingbjerg i 2030 vil have 40 % almene familieboliger.

I anden etape forventes Bystævneparken færdigudviklet med 250 plejeboliger, udvidelse af Tingbjerg Skole, inklusiv madskole, en sportshal, en daginstitution og ca. 650 private familieboliger.

Tiltagene forventes at medføre, at indbyggertallet i Tingberg stiger fra ca. 6.000 i dag til ca. 10.000 i 2030. Bystævneparken forventes at have ca. 1.500 beboere i fremtiden.

Lokalplanprocessen der skal muliggøre fortætningen med private boliger i Tingbjerg (foruden de allerede planlagte områder Lille Torv og Store Torv) er opstartet 1. januar 2019. Arbejdet vil afklare og fastlægge mulighederne for fortætning i området. En helhedsplan for Bystævneparken forventes vedtaget ultimo 2019. Lokalplanprocessen for Bystævneparken påbegyndes umiddelbart efter helhedsplanen er vedtaget.

I de følgende afsnit beskrives de konkrete tiltag nærmere.

Fortætning med private boliger

Parterne er enige om at bruge fortætning som det primære greb i udviklingen af Tingbjerg, da det vurderes, at en blandet boligsammensætning vil skabe et mere mangfoldigt boligområde, hvilket vil være med til at sikre, at området også er attraktivt i fremtiden. Der vil primært blive opført private familieboliger.

De foreløbige analyser af byggemuligheder i Tingbjerg viser, at der kan opføres op til ca. 1500 nye familieboliger, hvoraf hovedparten opføres som del af første etape. De ca. 1500 boliger skal opføres som fortætning imellem de eksisterende huse, som tagboliger og i randområder. For at muliggøre den samlede fortætning vil det kræve, at kommunale institutioner rives ned og genopføres, samt at fredningen af enkelte matrikler ophæves. Fortætningen afhænger af nærmere planlægning, herunder ny lokalplan, som er under udarbejdelse. Udvikling af Tingbjerg vil også afspejle sig i den nye kommuneplan, der er under udarbejdelse og forventes vedtaget ultimo 2019.

På nuværende tidspunkt er der primært planer om byggeri af rækkehuse, suppleret med etageejendomme med lejligheder. Visionen er at opføre boliger imellem de eksisterende bygninger, så nyt og gammelt integreres helt ned på gade- og gårdniveau. Herigennem sikres der en daglig, naturlig integration på tværs af beboerne i de forskellige boligtyper og ejerformer.

I Bystævneparken forventes der at kunne opføres ca. 650 nye private familieboliger.

Ungdomsboliger

Der er et stort behov for ungdomsboliger i København, og etableringen af ungdomsboliger i Tingbjerg kan bidrage til at imødekomme dette. En øget andel unge i området vil samtidig understøtte en forskelligartet brug af områdets tilbud og skabe liv på anden vis.

Parterne er enige om, at Tingbjerg kan bære et større antal ungdomsboliger end området gør i dag. Ungdomsboliger vil, som de nye familieboligtyper, underbygge en divers beboersammensætning og vil kunne underbygge intern rokering i området i forskellige livsfaser. Der etableres nye ungdomsboliger ved fortætning og ommærkning af eksisterende almene familieboliger. Der kan muligvis blive behov for ombygning i forbindelse med ommærkning af almene familieboliger til ungdomsboliger.

Byudviklingsplanen peger på, at der kan opføres op til 270 ungdomsboliger i Tingbjerg, i forbindelse med Tingbjerg Kollegiet. Undersøgelser viser desuden, at der er 66 boliger under 65 m^2 i det eksisterende byggeri, som kan ommærkes til ungdomsboliger. Endelig er det muligt at ombygge eksisterende almene familieboliger, og eventuelt andre tilovers blivende arealer, så de bliver til flere mindre boliger, og som derved kan ommærkes til ungdomsboliger.

Det er vigtigt at understrege, at Tingbjerg er en familiebydel og fortsat skal være det. Ungdomsboliger skal derfor ses som et supplement til boligmassen, og det undersøges

nærmere om en del af ungdomsboligerne kan målrettes specifikke grupper, eksempelvis unge med børn.

Strategien vedr. ungdomsboliger testes og kvalificeres i løbet af 2019 og 2020 frem mod en evaluering og eventuelt tilpasning af udviklingsplanen i 2021, jf. tidsplanen bilag 4.

Ældre- og plejeboliger

Ældre- og plejeboliger i Tingbjerg skaber, som ungdomsboliger, muligheden for intern rokering i området i forskellige livsfaser. Et tredje greb for at sikre et diverst boligudbud og beboersammensætning er derfor etableringen af ældre- og plejeboliger.

Planen er at etablere et nyt plejecenter på Store Torv med 110 almene plejeboliger og ca. 250 nye plejeboliger i Bystævneparken som erstatning for nedslidte plejeboliger i Bystævneparken. Dette er en del af moderniseringsplanen for plejeboliger i Københavns Kommune. Det nye plejecenter i Tingbjerg vil skabe ca. 110 lokale arbejdspladser.

Vurderingen er, at der er behov for yderligere 50 ældreboliger i den eksisterende boligmasse i Tingbjerg. Dette omfatter forskellige former for ældreboliger, der etableres ved at ombygge og ommærke almene familieboliger, så de fysiske rammer tilpasses kravene til ældreboliger. Dette vil formentlig ske som led i gennemførelse af fysiske helhedsplaner. Det undersøges nærmere, om der er potentiale for at etablere fællesskabsorienterede ældreboliger. I så fald kan Tingbjerg eventuelt have gavn af et større antal ældreboliger end først forudsat.

Daginstitutioner og skole

Det er afgørende for områdets udvikling og for Tingbjerg og Bystævneparkens børn og unge, at der er dagtilbud og fritidstilbud er af høj kvalitet, som kan bidrage til børn og unges udvikling og trivsel, lette rekrutteringen og fastholdelsen af dygtige medarbejdere samt øge tiltrækningen af familier fra andre byområder. Det samme gælder for den lokale folkeskole. Børn og unge skal have de bedste betingelser for at blive så dygtige, som de kan - og børn og forældre skal inddrages for at sikre motivation og stærke samarbejder. Udsatte børn skal bedre fra start, og det skal sikres, at alle børn får de bedst mulige chancer i livet. Flere skal indskrives i daginstitution, og der skal i institutionerne være en god fordeling af børn med forskellig baggrund. Der skal også sikres gode overgange i børn og unges vej gennem institutions- og skolelivet og sørge for, at der er kompetente pædagoger og lærere omkring dem. Det er derfor afgørende at prioritere udvidelse og modernisering af de eksisterende daginstitutioner og Tingbjerg Skole, samt at bygge nye institutioner med rettidig omhu i forhold til planerne om at bygge flere boliger. Dermed sikres den nødvendige kvalitet og kapacitet for fremtidens børn.

Forudsætninger

Parterne lægger med denne udviklingsplan op til en omfattende udvikling af Tingbjerg, med fortætning med nye boligtyper, som det bærende greb. Denne udvikling betyder,

at Tingbjerg vil leve op til de nye krav fra staten og samtidig være en sund, blandet og velfungerende bydel fremadrettet. Der er dog en række tiltag, der er nødvendige for at understøtte og muliggøre den ønskede udvikling.

Hvis det viser sig ikke at være muligt at opfylde kravet om 40 % almene familieboliger ved fortætning og ommærkning, vil frasalg af boliger være det sidste redskab, der må overvejes.

Infrastruktur

Infrastrukturen i Tingbjerg skal forbedres, så området kobles tættere til den omkringliggende by. Udsigten til en forbedret infrastruktur er en forudsætning for, at det er attraktivt at investere i privat boligbyggeri i området, da det er afgørende for håndteringen af den øgede trafik ind og ud af området, som fortætningen vil medføre. Der er allerede igangsat en række infrastrukturelle projekter, og der er flere under planlægning. Bl.a. Husumforbindelsen som skal skabe en bedre cykel- og gangforbindelse mellem Tingbjerg og Husum. Der er dog fortsat behov for flere store åbningsgreb for at sikre en effektiv kobling til den omkringliggende by, bl.a. med bedre forsyning af offentlig transport i området, der vil have stor betydning for bydelens positive udvikling.

En velfungerende integration af Tingbjerg og Bystævneparken skal sikre, at Tingbjerg får gavn af den ambitiøse udvikling af Bystævneparken. Det forudsætter, at forbindelsen mellem de to områder styrkes. I dag er der en cykel- og gangsti over Vestvolden. I Tingbjerg-Husum byudviklingsstrategi er visionen, at der skal etableres en vejforbindelse, hvor der senere også vil kunne køre en letbane.

Konkret ønsker parterne:

- Anlægslov til udvidelse af eksisterende cykelforbindelse over Vestvolden til en vej- og letbaneforbindelse, herunder ophævelse af fredningsbestemmelser.
- Muliggørelse af vej- og letbaneforbindelse fra Tingbjerg til Gladsaxe, herunder ophævelse af fredningsbestemmelser.
- Muliggørelse af nordvendte ramper på Hillerødmotorvejen.

Ophævelse af fredninger

Parterne ønsker at fortætte både internt i Tingbjerg og på de omkringliggende arealer, herunder arealer ejet af Københavns Kommune. Fortætningen kræver nogle steder, at fredningen af arealer ophæves. Det drejer sig om områder i den sydlige del af Tingbjerg mod Vestvolden samt et mindre areal mellem boldbanerne og Ruten mod Hillerødmotorvejen/Hareskovvej. Områderne fremgår i Tingbjerg Byudviklingsplan 2018-2025 (bilag 2).

Fysiske helhedsplaner

Udviklingen af Tingbjerg forudsætter også, at der gennemføres en række fysiske helhedsplaner og infrastrukturprojekter med tilsagn fra Landsbyggefonden.

Overblik over tiltag

Tabel 3: Overblik over tiltag til nedbringelse af andelen af almene familieboliger til 40 %

		Almene boliger: Familie	Ældre /pleje	Ungdoms	Private boliger	Erhverv (75 m² erhverv pr. bolig)	Andel almene familieboliger
Tingbjerg efter eksisterende forhold		2404		18		70	96%
Difference	Sammenlægninger siden 2010	-54					
	Nybyggeri	-42/+42	110	270	1536	181	
	Ommærkning / ombygning	-116	50	66			
Tingbjerg efter gennemførte tiltag		2234	160	354	1536	251	49%
Tingbjerg inkl. Bystævneparken efter gennemførte tiltag[5]		2234	415	354	2196	591	39%

I tillæg til ovenstående, er der en række eksisterende boliger, som ikke kan indregnes, men som er anført i tabel 4 med henblik på at vise den samlede boligsammensætning i Tingbjerg og Bystævneparken. Det drejer sig om de matrikler, der - med godkendelse fra staten - er blevet optaget i områdeafgrænsningen, bl.a. Tingbjerg Kollegiet, Tingbjerg Plejehjem og en række matrikler med daginstitutioner.

Tabel 4: Samlet fremtidig boligfordeling i Tingbjerg og Bystævneparken

	Almene boliger: Familie	Ældre /pleje	Ungdoms	Private boliger	Erhverv (75 m² erhverv pr. bolig)	Andel almene familieboliger
Tingbjerg efter gennemførte tiltag, inkl. alle matrikler.	2234	470	624	2196	880	35%

Når alle indsatser er gennemført, forventes Tingbjerg at have ca. 4.500 boliger (inkl. kollegiet og plejehjemmet) og ca. 10.000 beboere. Bystævneparken forventes at have ca. 1.500 beboere i fremtiden.

[5] Bystævneparken udvikles med 255 nye plejeboliger, 660 nye private boliger og erhverv svarende til 340 boliger, i form af blandt andet en ny skole og daginstitution.

Nybyggeri er estimeret ud fra vedtagne lokalplaner samt de potentialer, der er angivet i Tingbjerg Byudviklingsplan 2018-2025 (bilag 2). For nybyggede familieboliger er regnet med en gennemsnitlige boligstørrelse på 95 m^2, og for nybyggede ungdomsboliger er regnet med et gennemsnit på ca. 30 m2.

Eksisterende erhverv på de almene matrikler er medregnet således, at 75 m^2 erhverv tæller som én bolig. Nybyggeri af erhverv, på Store og Lille Torv, samt nybyggeri af institutioner er medregnet ovenfor, ligeledes med 75 m^2 svarende til én bolig. Det erhverv, der tilføres området, er Tingbjerg Bibliotek og Kulturhus (2018) samt nye butikker og daginstitutioner, som alle forventes at bidrage positivt til området med nye arbejdspladser og vigtige funktioner for hverdagslivet i Tingbjerg.

Opsummering af forventede ændringer fra 2010-2030

- Almene familieboliger: Reduktion i antallet af familieboliger på 54, som følge af sammenlægninger (fra 2010 til 2019, kilde Landsbyggefonden) og ommærkning /ombygning af 116 boliger til ungdoms- og ældreboliger. De 42 rækkehuse på Langhusvej nedrives, og genopføres med henblik på at skabe mulighed for fremtidig infrastruktur og yderligere boliger.
- Pleje- og ældreboliger: Nybyggeri af 110 boliger i Tingbjerg. De resterende 50 boliger tilvejebringes ved ommærkning ved fraflytning (og evt. ombygning). Herudover opføres 255 nye plejeboliger i Bystævneparken.
- Ungdomsboliger: Nybyggeri af 270 boliger i Tingbjerg. De resterende 66 boliger tilvejebringes ved ommærkning ved fraflytning.
- Private boliger: Nybyggeri af 1536 boliger i Tingbjerg. Herudover opføres 660 nye private boliger i Bystævneparken.
- Erhverv: Byggeri af erhverv svarende til 180 boliger i Tingbjerg. Herudover opføres erhverv svarende til 340 boliger i Bystævneparken.

6. Tidsplan

Udviklingen af Tingbjerg er allerede i gang og vil overordnet ske i to etaper, som beskrevet i afsnit 5. I bilag 4 fremgår en tidsplan for indsatserne.

7. Organisering

SAB/KAB, fsb og Københavns Kommune har samarbejdet om byudvikling i Tingbjerg-Husum siden 2013. Udviklingsplanen for Tingbjerg er forankret i den eksisterende organisering mellem parterne.

Bystævneparken ejes af Københavns Kommune, og udviklingen af området udføres i et samarbejde mellem involverede forvaltninger.

Samarbejde på administrativt niveau

Udviklingsplanen er forankret i en administrativ styregruppe på chefniveau og en programgruppe på direktørniveau med deltagelse af SAB/KAB, fsb og Københavns Kommune. Fra Københavns Kommune deltager Økonomiforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen, Børne- og Ungdomsforvaltningen, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Socialforvaltningen.

Økonomiforvaltningen i Københavns Kommune er overordnet projektejer og ansvarlig for fremdrift, sekretariatsbetjening mv. En sekretariatsgruppe på medarbejder/projektlederniveau koordinerer løbende indsatser med henblik på at sikre fremdrift.

Se organisationsdiagram i bilag 5.

Politisk forankring

Større ændringer i forbindelse med implementering af udviklingsplanen vil blive forelagt for politikerne fra SAB/KAB, fsb og Københavns Kommune. Fællesmøder mellem politiske repræsentanter afholdes efter behov.

Samarbejdspartnere

- Innovator som bygger detailhandel og private boliger på Lille Torv.
- NREP som har indgået en partnerskabsaftale med SAB/KAB og fsb om at bygge ca. 1000 private boliger i Tingbjerg.
- Tingbjerg Forum – det fælles driftskontor i Tingbjerg.
- Tingbjerg Kollegiet.

Informations- og involveringsindsats

I forlængelse af at fsb og SAB indgik partnerskab med en privat ejendomsudvikler i starten af 2018, blev der igangsat en opsøgende informations- og involveringsindsats. Formålet var at skabe synlighed om og informere bredt om byudviklingen samt at indhente viden og løbende kvalifikation til brug for konkrete tiltag fra lokale bestyrelser, beboere, medarbejdere og aktører. I arbejdsgruppen for kommunikation deltager repræsentanter fra hhv. fsb, SAB v. KAB, den boligsociale indsats, de private ejendomsudviklere samt Københavns Kommune.

Der er etableret en informerende udstilling med bemandede åbningstider, der afholdes jævnligt temamøder og "kick-start arrangementer", ligesom der er et tilbud om opsøgende møder med grupper, foreninger og medarbejdere. Der er derudover dannet et fælles forum for afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser, som mødes en gang hvert halve år.

Dette arbejde fortsætter i de kommende år, og aktiviteterne udvikles i takt med tiltagene i byudviklingen.

8. Milepæle, dokumentation og afrapportering

Udviklingen af Tingbjerg foregår i to etaper, jf. tidsplanen i bilag 4. Etaperne indeholder følgende milepæle:

1. Etape: 2015-2025:

- De første private boliger indflyttes i 2019 (Bygården 35 boliger).
- Helhedsplan for Bystævneparken vedtages ultimo 2019.
- Tingbjerg og Bystævneparken udpeges som byudviklingsområder i Kommuneplan 2019.
- Lokalplan for Tingbjerg vedtages i 2020.
- Lokalplan I for Bystævneparken vedtages i 2021.
- Evaluering og evt. tilpasning på baggrund af lokalplan og analyser i 2021.
- Lokalplan II for Bystævneparken vedtages i 2023.
- Lokalplan III for Bystævneparken vedtages i 2025.
- Der er bygget ca. 1.500 private boliger i 2025.
- Tingbjerg er ikke længere på statens ghettoliste i 2025.

2. Etape: 2020-2030:

- Analyser og tests/pilotprojekter ang. ommærkninger afsluttes i 2021.
- De fysiske helhedsplaner for renoveringer godkendes i 2022.
- Evaluering og evt. tilpasning på baggrund af etape 1 i 2025.
- Der er bygget ca. 320 private familieboliger i Bystævneparken i 2026.
- Udvidelse af Tingbjerg Skole, inklusiv madskole, i Bystævneparken opført i 2027.
- Udvikling af Bystævneparken afsluttes i 2028, inklusiv yderligere ca. 350 private familieboliger.
- Udbygning af kollegiet og private boliger på kommunale matrikler afsluttes i 2029.
- Afslutningsevaluering af udviklingsplanen i 2030.

Tiltagene i udviklingsplanen bygger på en række forudsætninger om bl.a. fortsat efterspørgsel på familie- og ungdomsboliger i København samt forbedringer af den trafikale infrastruktur, som vil bidrage til at løfte Tingbjerg. Såfremt der sker større ændringer i forudsætningerne, skal planen evalueres og justeres. Fremdriften på indsatserne evalueres løbende i Tingbjerg-Husum styregruppen og programgruppen med henblik på at kunne foretage tilpasninger om nødvendigt.

9. Overvejelser om genhusning

I tilfælde med ommærkning forventes genhusning ikke at være nødvendigt, da de almene boliger ommærkes i takt med, at boligerne opsiges og fraflyttes.

I tilfælde med ombygning forventes denne planlagt parallelt med fysiske helhedsplaner for fsb's afdeling II og SAB's afdeling II og III, og genhusning koordineres med den eventuelt øvrige genhusningsopgave i forbindelse med helhedsplanerne.

Genhusning er en stor og vigtig opgave. For at komme godt i mål vil parterne udarbejde en strategisk genhusningsplan frem mod etape 2, hvor ommærkninger tages i brug, og genhusning dermed skal håndteres.

10. Finansieringsskitse

Den forventede finansiering af tiltag er angivet i Tabel 5. Det skal bemærkes, at det er en overordnet skitse for, hvordan tiltagene i udviklingsplanen forventes finansieret og dermed ikke et endeligt budget.

Tabel 5: Forventet finansieringsbehov samt investeringstidspunkt

Indsats	Finansieringsbehov	Mio. kr.	Investeringstidspunkt	Ansvarlig for finansiering
Fortætning med private boliger	Udgifter til byggeri af private boliger.	Ca. 4.000	2020-2025	Private investorer
	Afledte omkostninger ift. private byggeri: Vejforbindelser og stiforbindelser, herunder vejforbindelse mellem Tingbjerg og Bystævneparken[6].	Ca. 250	2018-2025	KK, SAB og fsb
	Afledte omkostninger ift. private byggeri: Nybyggeri af daginstitutioner.	Endnu ikke afklaret	2021-2025	

(fortsættes næste side)

[6] Tallet dækker over nye anlæg samt opgradering af eksisterende vej- og stiforbindelser, jf. Tingbjerg-Husum byudviklingsstrategi 2015. Den potentielle letbane gennem Tingbjerg er ikke medregnet.

Ungdomsboliger (almene/private)	Udgifter til nybyggeri af ungdomsboliger.	Ca. 288[7]	2022-2025	SAB, fsb eller privat investor.
	Eventuel udgift til ommærkning/ombygning af almene familieboliger til ungdomsboliger.	Endnu ikke afklaret[8]	2021-2030	SAB og fsb
Ældre- og plejeboliger (almene)	Opførsel af alment plejecenter.	Ca. 300	2022	SAB
	Grundkapitallån til alment plejecenter.	34,5	2022	KK
	Udgifter til ommærkning/ombygning af almene familieboliger til ældreboliger.	Ca. 45[9]	2021-2030	SAB, fsb, KK og Landsbyggefonden (ifm. fysiske helhedsplaner).
I alt (foreløbigt estimat)		**Ca. 5.000**		

KK = Københavns Kommune.

Udviklingen af Bystævneparken forestås af Københavns Kommune og omfatter både udflytning af eksisterende kommunale funktioner, nybyggeri af nye kommunale funktioner og privat boligudbygning i området. Den samlede udvikling forudsætter en kommunal medfinansiering på 350-400 mio. kr.

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

11. Bilag

1. Tingbjerg-Husum byudviklingsstrategi 2015
2. Tingbjerg Byudviklingsplan 2018-2025
3. Forslag til helhedsplan for Bystævneparken 2019
4. Tidsplan for udviklingsplan Tingbjerg-Utterslevhuse
5. Organisationsdiagram

---

[7] Boligernes ejerform er ikke endeligt afklaret, men beregningen tager udgangspunkt i et scenarie, hvor boligerne opføres som almene ungdomsboliger med en gennemsnitlig størrelse på 35 m^2 og 270 boliger i alt. Der kan blive tale om grundskyldstilskud og ungdomsboligbidrag, hvilket afklares i den konkrete planlægning af projektet.

[8] Det antages, at ombygning koster omtrent det samme som nybyggeri.

[9] På baggrund af foreløbige analyser antages det, at ombygningen vil koste ca. 15.000 k./ m^2. Der er regnet på ombygning af 50 boliger af 65 m^2.

Underskrifter

For fsb:
Steen Søndergaard Thomsen, formand

.....

For SAB:
John Bøgelund Sørensen, formand

.....

For Københavns Kommune:
Frank Jensen, Overborgmester

.....