



## Notat

### Bilag 3 Notat til Teknik- og Miljøforvaltningen om baggrund for nedrivning af rækkehuse i Bystævneparken

#### Resumé

Teknik- og Miljøforvaltningen har bedt om en redegørelse af, hvorfor Økonomiforvaltningen snarligt ønsker at opsigte 6 lejere i kommunalt ejede rækkehuse i Bystævneparken. Rækkehusene skal nedrives for bl.a. at give plads til et parkeringshus, nye veje og boliger senest i 2027. Hvis ikke rækkehusene kan nedrives vil det forsinke realiseringen af byomdannelsen og dermed udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse, idet der forventeligt skal udarbejdes en ny lokalplan for området eller alternativt bygges flere private boliger og/eller nedrives almene familieboliger i Tingbjerg. Redegørelsen er til orientering.

#### Sagsfremstilling

Center for Byudvikling samarbejder med Københavns Ejendomme om planlægningen af den samlede fysiske omdannelse af området. Omdannelsen omfatter etapevis nedrivning af en lang række eksisterende bygninger, byggemodning og udbud og salg af byggeret til privat boligbyggeri mm. Københavns Ejendomme er udlejer af rækkehusene.

Forslag til lokalplan for Bystævneparken forventes vedtaget i september 2025. Dette forslag og Økonomiforvaltningens arbejde med omdannelse af Bystævneparken beror på en række politiske beslutninger:

Borgerrepræsentationen godkendte i 2015 en strategi for udvikling af Tingbjerg-Utterslevhuse fra udsat byområde til udviklingsområde. Den blev udviklet af boligselskaberne fsb og SAB i samarbejde med Københavns Kommune som en samlet strategi for at udvikle Tingbjerg og området syd for Vestvolden i sammenhæng med hinanden. I strategien indgår en ny vejforbindelse over volden og at det kommunale område Bystævneparken skal omdannes fra relativt lukket institutionsområde til et åbent, grønt og trygt byområde med et varieret udbud af boliger samt institutioner.

Det følger af parallelsamfundslovgivningen, at Københavns Kommune og boligselskaberne er pålagt at udarbejde en udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse. Denne er vedtaget i Borgerrepræsentationen den 20. juni 2019 og danner grundlag for udvikling og omdannelse af Tingbjerg og Bystævneparken, hvor fremtidigt nybyggeri med familieboliger, institution og erhverv tæller med i samlet plan for at nedbringe andelen af almene boliger i det udsatte boligområde Tingbjerg-Utterslevhuse til under 40 % senest i 2030.

Der er i 2021 vedtaget en helhedsplan for omdannelsen, som ligger til grund for det foreliggende forslag til lokalplan. Bystævneparken bidra-

26. maj 2025

Sagsnummer  
2024-0113203

Dokumentnummer  
2024-0113203-3

Center for Byudvikling  
Team Planlægning  
Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen 1  
1550 København V

EAN-nummer  
5798009800176

ger med ca. 10% af de private boliger i det samlede boligregnskab, i alt 1.110 boligenheder hvoraf ca. 690 udgør private familieboliger.

Opsigelse og fraflytning af lejere i kommunalt ejede rækkehuse senest primo 2027 er nødvendig, da det ellers vil forsinke omdannelsen og vil overordnet få konsekvenser for realiseringen af den samlede udviklingsplan og konkret i Bystævneparken betyde forsinkelse af udbud og markante ændringer til det foreliggende lokalplanforslag.

### **Konsekvenser ved manglende nedrivning af rækkehuse i Bystævneparken**

#### *Nedrivning eller nybyg andre steder i Tingbjerg*

Hvis der bygges færre boliger i Bystævneparken, skal der tilsvarende enten bygges flere private boliger andre steder i området eller nedrives almene familieboliger. Der er ikke muliggjort yderligere nye boliger end hvad der allerede indgår i udviklingsplanen. Udviklingsplanen forudsættes først og fremmest at ske ved fortætning og i mindre grad ved nedrivning. I Tingbjerg nedriver fsb 42 boliger på Langhusvej for at give plads til nye boliger, ligesom der i Bystævneparken skal nedrives institutioner og samt 10 boliger.

#### *Udbud og realisering af private boliger forsinkes*

Udbud og salg af de første private boligbyggeretter i Bystævneparken er planlagt til 2027. Det må forventes at få konsekvenser for det planlagte udbud og salg af byggefeltet, hvis KK ikke kan vise i forbindelse med udbuddet, at de pågældende boliger er fraflyttet og at parkering er håndteret hensigtsmæssigt og permanent. Køberne må i så fald forventes at indregne risikopræmie i sine bud, hvilket kan betyde, at der ikke er økonomi i udbuddet til at forestå anlæg af det kommende parkeringshus og andre anlægsforpligtelser, som er nødvendige for at få ibrugtagning af de byggerier.

#### *Parkeringsløsning skal gentænkes – ny lokalplan*

Det følger af lokalplanforslaget, at 80% af p-pladserne i Bystævneparken er forudsat håndteret i et kommende p-hus placeret, hvor rækkehusene befinder sig i dag. Parkeringshuset er placeret ved indgangen til Bystævneparken for at mindske kørsel ind i området. Placeringen nær produktionskøkkenet, Københavns Madservice, bidrager desuden til at skærme for erhvervsstøj og vejtrafik fra Bystævnet for en række boliger. Parkering har tidligere været drøftet håndteret i kældre, men denne løsning er fravalgt pga. økonomi og et højt CO<sub>2</sub>-aftryk. Hvis opførelsen af p-huset bliver forsinket, skal parkering håndteres i terræn, indtil p-huset er opført. Det vurderes umiddelbart vanskeligt at få plads til tilstrækkelig terrænparkering undervejs, men Københavns Ejendomme og Center for Byudvikling er ved at undersøge forholdet. En alternativ, permanent parkeringsløsning og placering vil betyde store ændringer til lokalplanforslaget, som vil forsinke omdannelsen af Bystævneparken betragteligt.