

Skabelon for årlig og løbende afrapportering af en udviklingsplan

1. Navn på boligområdet: *Tingbjerg/Utterslevhuse*

2. Ansvarlige kontaktperson(er) i boligorganisation:

Navn: Lotte Olsen
E-mail: lo@fsb.dk
Telefon: 61224103

Navn: Cecilie Ellis Weber
E-mail: cere@kab-bolig.dk
Telefon: 51372365

3. Ansvarlige kontaktperson(er) i kommunen:

Navn: Anna Theill Eriksen
E-mail: sv4c@kk.dk
Telefon: 29422695

4. *Giv en kort status for realiseringen af udviklingsplanen. Redegør herunder for ændringer i anvendelse af redskaber til nedbringelse og ændringer af tids- og milepælsplanen i forhold til sidste afrapportering (maks. 1 side):*

Hovedgrebet i udviklingsplanen er fortætning med private boliger. Herudover suppleres med byggeri af og ommærkning til ungdoms- og ældreboliger, samt byggeri af erhverv i form af butikker og daginstitutioner. Arbejdet forløber samlet set planmæssigt, og det forventes fortsat, at ambitionerne i udviklingsplanen kan gennemføres ved hjælp af de forudsatte greb.

Nybyggeri af private boliger og erhverv i Tingbjerg

I november og december 2021 flyttede de første private boligejere til Tingbjerg i 8 rækkehuse¹, som NREP har opført som "eksempelbyggeri" på den boligtypologi, der planlægges for i Tingbjergs haverum. Byggeriet på det nu tidligere Store Torv forløber planmæssigt, og de første private udlejningsboliger forventes at kunne tages i brug i efteråret 2022.

Første etape af lokalplanen for det øvrige Tingbjerg blev godkendt i december 2021, og NREP forventer at kunne gå i jorden i slutningen af 2022. Arbejdet med anden etape af lokalplanen blev sat i gang i sensommeren 2021 og indeholder de øvrige arealer for udviklingen af Tingbjerg med nybyggeri. Startredegørelsen er

¹Ét af de otte rækkehuse benyttes pt som showroom.

til beslutning efter sommeren 2022, og den forventes politisk behandlet primo 2024.

På baggrund af arbejdet med lokalplanen, er der nu fastlagt en strategi for udbygning, nedrivning og erstatning af kommunale daginstitutioner og fritidstilbud i Tingbjerg.

En gennemgang af erhverv på de oprindeligt udpegede matrikler i Tingbjerg ifm. lokalplanprocessen, har medført en opjustering af antallet af eksisterende erhverv fra 70 til 94 enheder.

Nybyggeri af ungdomsboliger i Tingbjerg

Boligorganisationen fsb har i efteråret 2021 gennemført en administrativ omdannelse af Tingbjerg Kollegiet, der er gået fra at være en selvejende institution, administreret af fsb til at være en almen afdeling under fsb. Dette muliggør, at der kan arbejdes videre med at realisere planerne for udbygningen af kollegiet. Det er planen, at kollegiet skal udvides fra de nuværende 270 boliger til i alt ca. 480 boliger, ifølge det volumenstudie boligorganisationerne fik udarbejdet i slutningen af 2019. Udvidelsen af kollegiet indgår i anden etape af lokalplanen.

Ommærkninger i Tingbjerg/Utterslevhuse

Boligorganisationerne og Københavns Kommune indgik i efteråret 2021 en ommærkningsaftale, der gør det muligt at ommærke de almene familieboliger, der er egnede til hhv. ungdomsboliger og ældreboliger. Ommærkning til ungdomsboliger vil ske løbende. Boligorganisationerne forventer at kunne påbegynde ommærkningen af familieboliger til ungdomsboliger ifm. fraflytning inden for det kommende år. På baggrund af fraflytningsprocenten i 2017-2020 forventes det at tage 6-7 år at ommærke de 66 udpegede boliger. De 50 boliger, der er udpeget til at blive ommærket til ældreboliger, skal ombygges ifm. den kommende helhedsplan, hvorefter den planlagte ommærkning kan gennemføres.

Staten har i afdeling Utterslevhuse som femårigt forsøgsprojekt godkendt ommærkning af 16 familieboliger til et ungdomsboligbofællesskab. Her er der blevet plads til tre flere ungdoms-deleboliger end først antaget vha. en mindre ombygning. Forsøgsprojektet følges tæt mhp. at afdække potentialet i den anderledes ungdomsboligtype.

Nybyggeri af private boliger, erhverv og kommunale services i Bystævneparken

Københavns Kommune arbejder med at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for at udvikle Bystævneparken med omkring 1.100 nybyggede enheder (private boliger, plejeboliger og institutioner). Helhedsplanen for Bystævneparken er vedtaget i Borgerrepræsentationen den 4. november 2021. I den vedtagne helhedsplan for Bystævneparken, er det bl.a. besluttet, at der ikke skal bygges en skole. Derfor arbejdes der med at placere en større andel boliger.

Københavns Kommune afsatte i efteråret 2019 midler til lovforberedende undersøgelser, herunder en vurdering af virkninger for miljøet (VVM) for en vejforbindelse mellem Tingbjerg og Husum. Vejforbindelsen er en forudsætning for, at Bystævneparken kan indgå i områdefgrænsningen for udviklingsplanen. VVM'en er udarbejdet af Vejdirektoratet i samarbejde med Københavns Kommune og har

været i offentlig høring i foråret 2022. Det forventes, at anlægsloven, der skal muliggøre forbindelsen, behandles i Folketinget i efteråret 2022.

5. *Angiv i vedlagte excel-ark opgørelsen over anvendte nedbringelsesredskaber og andelen af almene familieboliger i boligområdet*

Excelark er vedlagt.

6. *Angiv milepæle for udviklingsplanen*

Nedenstående tabel bygger på estimerede tal (undtagen gennemførte tiltag). Disse tal kan bl.a. påvirkes af igangværende og kommende lokalplanprocesser.

Der er gennemført en række justeringer i regnearket pba. den godkendte lokalplan for etape 1 og helhedsplanen for Bystævneparken. Dette har dog ikke betydning for, at nedbringelsen af almene familieboliger fortsat lander under 40 pct.

År	Milepæle			Gennemført	Andel almene familieboliger
	Nybyggeri	Erhverv	Ommærkning		
2019	35 private boliger i Tingbjerg (Bygården)	Butikker svarende til 36 boliger i Tingbjerg (Bygården)		✓	~ 93 pct.
2020			Opstart af forsøgsprojekt vedr. ommærkning af 16 familieboliger til 45 ungdomsboliger i Utterslevhuse	✓	~ 91 pct.
2021	8 private boliger i Tingbjerg (rækkehuse)			✓	~ 91 pct.
2022	44 private boliger i Tingbjerg (Store Torv)	Butikker svarende til 66 boliger i Tingbjerg (Store Torv)			~ 88 pct.
2023	74 private boliger i Tingbjerg (Store Torv) 120 almene plejeboliger i Tingbjerg (Store Torv)		Ommærkning af 6 familieboliger til et tilsvarende antal ungdomsboliger i Tingbjerg		~ 81 pct.
2024	56 private boliger i Tingbjerg (Store Torv) 300 private boliger i Tingbjerg (rækkehuse og etagebyggeri)	Erhverv svarende til 13 boliger i Tingbjerg	Ommærkning af 10 familieboliger til et tilsvarende antal ungdomsboliger (Tingbjerg)		~ 72 pct.
2025	140 private boliger i Tingbjerg (rækkehuse)	Daginstitutioner svarende til 54 boliger i Tingbjerg KKFO svarende til 7 boliger i Tingbjerg	Ommærkning af 10 familieboliger til et tilsvarende antal ungdomsboliger i Tingbjerg		~ 67 pct.

2026	200 private boliger i Tingbjerg 250 almene ældreboliger og 64 kommunale plejeboliger i Bystævneparken	Daginstitutioner svarende til 19 boliger i bjerg Erhverv svarende til 107 boliger i Bystævneparken	Ommærkning af 10 familieboliger til et tilsvarende antal ungdomsboliger i Tingbjerg		~ 57 pct.
2027	200 private boliger i Tingbjerg		Ommærkning af 10 familieboliger til et tilsvarende antal ungdomsboliger i Tingbjerg Ommærkning af 15 familieboliger til et tilsvarende antal ældreboliger i Tingbjerg		~ 53 pct.
2028	190 private boliger i Tingbjerg Udbygning af Tingbjerg kollegiet med 216 nye ungdomsboliger	Klub svarende til 28 boliger i Tingbjerg	Ommærkning af 10 familieboliger til et tilsvarende antal ungdomsboliger i Tingbjerg Ommærkning af 15 familieboliger til et tilsvarende antal ældreboliger i Tingbjerg		~ 48 pct.
2029	228 private boliger i Tingbjerg 687 private boliger i Bystævneparken	Daginstitutioner svarende til 29 boliger i Tingbjerg	Ommærkning af 10 familieboliger til et tilsvarende antal ungdomsboliger i Tingbjerg Ommærkning af 20 familieboliger til et tilsvarende antal ældreboliger i Tingbjerg		~ 39 pct.
2030					~ 39 pct.

Note: Opgørelsen af milepæle skal udelukkende indeholde aktiviteter, der medfører en ændring af andelen af almene familieboliger, dvs. de respektive redskaber der benyttes i udviklingsplanen. Der skal være overensstemmelse mellem de redskaber, der noteres i bilaget jf. pkt. 5 og redskaber nævnt i skemaet i pkt. 6.

7. Underskrifter og dato

Boligorganisationen(er)

Kommune

Reduktion af almene familieboliger ifbm udviklingsplanernes initiativer

Beskrivelse af ark

Udvikler: Bolig- og Planstyrelsen
Udarbejdet: 23-04-2021

Beskrivelse: I dette Excel-ark opgøres andelen af familieboliger i forbindelse med implementering af udviklingsplanerne. I arket kan der kun redigeres i cellerne markeret med gult (i input fanen).

Bolig- og Planstyrelsen påtager sig ikke ansvar ved andres (end styrelsens) brug af arket.

Vejledning: I afsnittet "Input" nedenfor skriver man de aktuelle tal for nedbringelsen af almene boliger i boligområdet. Der er angivet en forklaring til alle de respektive inputmuligheder. I afsnittet "Andelen af almene familieboliger ved gennemførelse af udviklingsplan" kan man herefter aflæse, om de intastede initiativer samlet set lever op til nedbringelseskravet.

Forklaring på farver

Tilføj input i de gule felter

Hjælperubikker

Tal er ændret på baggrund af andre tal

Forklaring på forkortelser

FB: Almene familieboliger
 UB: Almene ungdomsboliger
 ÆB: Almene ældreboliger og plejeboliger
 AB: Almene boliger
 PB: Private boliger

Definition

Til opgørelse over andelen af almene familieboliger ved udviklingsplanernes fulde indfasning i 2030 anvendes nedenstående brøk:

$$\frac{\text{familieboliger}_t}{\text{boligmasse}_t + \text{nedrevet familieboliger siden 2010}_t} \leq 40\%$$

Definition

Erhvervsareal

Erhvervsareal udgør 1 bolig per kvm.: 75

Kilde: Almenboligloven, §168 b.

Procent

Procent 100

Definition

Input

Boligområde

Områdenavn	Kommune
Tingbjerg/Utterslevhuse	København

Oversigt over redskaber, der planlægges anvendt for at nedbringe andelen af almene familieboliger

	Antal boliger	Input-forklaring
Antal familieboliger i 2010	2.404	Det samlede antal familieboliger i 2010
Nybyggeri FB siden 2010	0	Planlagte og gennemførte nybyggede familieboliger siden 2010
Nedrevet FB siden 2010	0	Planlagte og gennemførte nedrevne familieboliger siden 2010
Eksisterende erhverv	94	Erhvervsareal udgør 1 bolig per 75 kvm.
Eksisterende UB/ÆB/PB	18	Eksisterende øvrige almene boliger (ungdoms- og ældreboliger)/private boliger
Ommærket FB til UB	82	Antal familieboliger ommærket til ungdomsboliger
Ommærket FB til ÆB	50	Antal familieboliger ommærket til ældreboliger
Ommærket FB til erhverv	0	Antal familieboliger ommærket til erhverv (75 kvm = 1 bolig). Angiver forholdet mellem ommærkning af familieboliger til erhverv antages at være 1 til 1. Fx 10 familieboliger ommærkes til 10 erhvervsenheder.
Reduktion ved sammenlagte FB	54	Lejlighedssammenlægninger (hvis 20 familieboliger fx sammenlægges til 10 familieboliger sker der en reduktion på 10 familieboliger, dvs. man skal skrive 10 i feltet)
Solgte FB	0	Salg af almene familieboliger
Nybyggeri (UB)	216	Planlagte nybyggede ungdomsboliger
Nybyggeri (ÆB)	370	Planlagte nybyggede ældreboliger
Nybyggeri (PB)	2.226	Planlagte nybyggede private boliger
Nybyggeri (erhverv)	330	Planlagte nybyggede erhverv (75 kvm = 1 bolig)
Omdannelse UB	29	Omdannelse angiver de boliger, som er ekstra i forhold til de noterede ommærkninger, og som vil eksistere efter initiativets gennemførelse. Hvis fx 10 FB bliver til 15 UB. Her udfyldes feltet "Ommærket FB til UB" med 10 og "Omdannelse til UB" med 5.
Omdannelse ÆB	0	

Nedbringelse af andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. eller den tildelte dispensation

Områdenavn	Nedbringelsespct.
Antal familieboliger i 2010	40

Andelen af almene familieboliger ved gennemførelse af udviklingsplan

Andelen af almene familieboliger i boligområdet

Område	Tingbjerg/Utterslevhuse, København
Tæller [FB]	2.218
Første led i nævner [Boligmassen]	5.633
Andet led i nævner [Nedrivning]	0
Andel FB boliger (pct.)	39,38
Overskridelse af krav	-0,62

OBS: Ved denne røde farve overskrider andelen af FB ift. nedbringelseskrav