

Hørings svar fra fagfolk til forslag til lokalplan, kommuneplantillæg og Miljørapport i Tingbjerg.

21. Maj 2021

Tingbjerg findes

D. 4 marts offentliggjorde Borgerrepræsentationen et forslag til lokalplan for Tingbjerg. For at imødekomme kravene fra "Ét Danmark uden parallelsamfund – Ingen ghettoer i 2030" og reducere antallet af almene boliger i Tingbjerg til 40% er strategien fra bygherre i etape 1 at fortætte med private rækkehuse i Tingbjergs haverum og opførelse af lejelejligheder i nordlig kantområde. Der fremgår heraf at det meste af Fælleshaven i Virkefeltet 16 nedlægges til fordel for opførelse af 10 rækkehuse.

Bygherres ambition er at rive et minimum af Tingbjergs boliger ned og materialet i høring rummer en gennemarbejdet afdækning af eksisterende værdier og kvaliteter i Tingbjergs bebyggelse og landskab samt relationen derimellem.

Med udgangspunktet i forslaget visioner og ambitionerne og ønske om at bygge videre på eksisterende kvaliteter anfører vi hermed indsigelser med fokus på Fælleshaven og en generel spørgen ind til, relationen mellem det private og fælles i haverummene i forslaget.

Indsigelserne er baseret på dybt feltarbejde, forskning og involvering i Tingbjerg, herunder Fælleshaven, de sidste tre år, der indbefatter interview, dokumentanalyse og international forskning på området, som viser det dybt problematiske og paradoksale i at fjerne hhv. 'flytte' Fælleshaven.

1

I såvel København, som i Danmark og internationalt findes der omfattende forskning forbundet med udfordringer forbundet med at skabe 'blandede bydele' (Chaskin & Joseph, 2010; Hyra, 2013; Joseph, Chaskin, Khare, & Kim, 2019; Smith, 2002), men der er som det fremgår i den eksisterende plan ikke forskningsbaseret viden der underbygger hvordan man rent faktisk vil lykkes med at skabe en 'blandet bydel', idet det så vidt vi vurderer ikke i tilstrækkeligt omfang inddrager eksisterende beboeres i processer hvor de ikke bare 'formelt' høres, men 'reelt' høres og hvor deres stemme faktisk bliver lyttet til ift. planlægningen af deres lokalområde. (Goodchild, B. og Cole, I. (2001). Cole, I. og Goodchild, B. (2000)). Baseret på omfattende involvering og forskningsbaseret feltarbejde, mener vi eksisterende planer i høj grad er vidnesbyrd om dette ikke er tilfældet.

2

I forlængelse heraf, er der omfattende forskning der underbygger at – og hvordan – fælles byhaver, herunder bl.a. i udsatte boligområder kan skabe og befordre en række gavnlige effekter, herunder (blandt andet) modvirke kriminel adfærd og hærværk (McCabe, 2014), skabe lokal 'empowerment' (Bendt, Barthel, & Colding, 2013; Ohmer, et al, 2009; Saldívar-Tanaka, 2004), læring om mere bæredygtige praksisser (Bendt, Barthel, & Colding, 2013), lige som det ofte fremhæves i forskningen hvordan de kan skabe både afgrænsende

og brobyggende social kapital (Alaimo et al., 2010; Christensen et al., 2019; Firth et al., 2011; Glover et al., 2005; Glover, 2004; Kingsley & Townsend, 2006; Shinew et al., 2004) og understøtte 'social integration' af immigranter (Agustina & Beilin, 2012; Baker, 2013; Harris et al., 2014; Krasny & Tidball, 2009; Saldivar-Tanaka & Krasny, 2004; Snowdon, 2011). Der er imidlertid også omfattende forskning der netop viser at for at 'indløse' disse frugtbare virkninger, er det helt afgørende med lokalt (med-)ejerskab og at selve processerne forbundet med at etablere og organisere er dybt forankret hos lokale beboere (Foo, Martin, Wool, & Polsky, 2013; Mancebo, 2016) og netop ikke bærer præg af top-down planlægning som governance strategi (Fox-Kämper et al., 2017), hvor eksisterende erfaringer – konkret forankret i lokale beboeres hverdagsliv, oplevelser og erfaringer – ikke tages alvorligt som udgangspunkt for at skabe et levedygtigt, bæredygtigt og attraktivt Tingbjerg for både nuværende og kommende beboere. I Tingbjergs byudviklingsplan fra 2018 (FSB, SAB, KAB, & NREP, 2018), anføres det således bl.a. at i "I det videre arbejde med byudviklingen vil partnerskabet følge op med yderligere involvering af beboere og medarbejdere i Tingbjerg, så de konkrete projekter, der berører beboere og medarbejdere direkte – eksempelvis mødesteder, uderum, forbindelser, pladser og affaldshåndtering – løbende kan blive kvalificeret" (FSB, SAB, KAB, & NREP, 2018, p. 9). Endvidere betones det i samme publikation hvordan "Byudviklingsplanen tager højde for, at der skal være plads til mødesteder både inde og ude. De endelige placeringer udpeges i samarbejde med beboere, lokale medarbejdere og de relevante kommunale forvaltninger." og under overskriften "'Gode rammer for fællesskaber'" – anføres det at "Byudviklingsplanen tager højde for, at der skal være plads til mødesteder både inde og ude. De endelige placeringer udpeges i samarbejde med beboere, lokale medarbejdere og de relevante kommunale forvaltninger." (FSB, SAB, KAB, & NREP, 2018, p. 19). Således vil disse pointer ifm. særligt "yderligere involvering af beboere", og at "placeringer udpeges i samarbejde med beboere" i lyset af eksisterende feltarbejde og forskning i Tingbjerg, være vidnesbyrd om ikke bare et overordentlig problematisk forhold mellem det der skrives man vil gøre og det der rent faktisk gøres, og lokalt forankrede erfaringer, men også være vidnesbyrd om et monumentalt paradoks i Tingbjergs historie fremadrettet. Desuden - i en 'udvikling' af Tingbjerg hvor man i høj grad besynger Steen Eiler Rasmussen og Carl Th. Sørensens oprindelige tanker og arbejde - er det afgørende at notere sig at netop Steen Eiler Rasmussens i Tingbjerg: Forklaring til en byplan, at "Virkeligheden vil nok forme sig noget anderledes end idealisterne har tænkt sig. Erfaringerne viser, at selv om folk fra forskellige befolkningslag og forskellige arbejdsområder bor dør om dør, får de ikke meget samkvem af denne grund" og man må således "lægge så meget vægt på at beboelserne skal danne naboskaber ... hvor beboerne kan føle sig hjemme, kende hinanden og leve i samfund med hinanden" (Rasmussen, 1963, p. 21). Og endvidere, som Jesper Pagh, i sin Ph.d. om velfærdsarkitektur med Tingbjerg som centralt omdrejningspunkt, endvidere skriver, så er det afgørende ifm. forståelsen af udviklingen af Tingbjerg, at vi forstår det som proces, snarere end produkt og at det er helt afgørende at denne involverer en forståelse af folk der lever der i selve processen (Pagh, 2019, p. 109). Dette mener vi nuværende planer i høj grad mangler, ikke mindst ift. planerne om at bygge private boliger, hvor ét af de mest frugtbare grønne fællesskaber, der er lykkedes med at skabe lokalt grønt engagement, medejerskab og fællesskab på tværs af forskelle, ikke bare i Tingbjerg eller i København men i Danmark, rykkes op med rødderne. Ud over at de over 100 beboere der anvender fælleshaven mister 'deres' sted, som er opbygget over de sidste fem år, som et resultat af gadeplansmedarbejderes og lokale beboeres engagement, vedholdenhed og indsats. Til borgermøde 27. april 2021 anfører Lene Vennits at man udvikler og ikke afvikler fælleshaven, hvilket hviler på præmissen at man bare kan 'flytte' eksisterende aktiviteter og

plantekasser og bygge noget tilsvarende op andetsteds i Tingbjerg (i de rum, der ikke har vist sig egnet til at opføre rækkehuse). Det findes der ikke nogen evidens for at man kan, uden at man mister noget helt afgørende. Tværtimod viser erfaringerne fra Københavns Kommune (jf. Søren Christensens kommende Ph.d., 2021), at fælleshaver i høj grad er funderet på meget lokalt stedsbaseret engagement og desuden reducerer det tankegangen at man 'bare' kan flytte en fælleshave til et en anden lokation. Fælleshaven reduceres til dens materialitet (plantekasser, vandpost, strøm m.v.) og dermed mistes blik for det lokalt opbyggede engagement og de afgørende relationer som skabes på tværs af køn, etnicitet, generationer, kultur, religion og andre socio-økonomiske markører.

3

I forlængelse heraf, er det på baggrund af omfattende lokalt forskningsbaseret feltarbejde tydeligt at mange lokale beboere involveret i fælleshaven, ikke oplever deres stemme hørt ifm. planerne og fjernelse/flytning af fælleshaven, og således vil eksisterende vigtige og demokratiskabende aktiviteter (herunder bl.a. Mellemfolkeligt Samvirkes projekt 'Unge og Lokaldemokrati') og lokalt engagement i høj grad undermineres, idet lokale beboere vil 'lære' at deres stemme og engagement ikke betyder noget i beslutningstagningsprocesser, som det godtgøres i Søren Christensens kommende Ph.d. afhandling (Christensen, 2021, forthcoming). Selvom der således er ansat et byudviklingsteam, som gør et stort og vigtigt stykke arbejde ift. at lytte til lokale beboeres stemmer, så vil de eksisterende planer eklatant underminere dette, ved ikke i tilstrækkeligt at inddrage disse. Dette er i forlængelse af bl.a. Mandag Morgens undersøgelse "Når valgfesten udebliver", der udfolder hvordan lokale stemmer i Tingbjerg, især i den yngre generation, føler sig oversete og underrepræsenterede i demokratiet og den offentlige debat.

Vi mener ikke Helhedsplanens bud på transformationen af haverum på tværs af Tingbjerg efterlever de ambitioner, der præsenteres i forslaget og "Tingbjerg Byudviklingsplan 2018-2025"

-

"Når der bygges yderligere 1000 nye private boliger, skal det ske i overensstemmelse med Tingbjergs værdier. Det giver grundlag for at etablere nye mødesteder, institutioner, parkering, og for at opgradere byoplevelserne og de rekreative uderum. Med fokus på Tingbjergs værdier og det liv, der leves i Tingbjerg, forandres bydelen frem imod år 2025." (FSB, SAB, KAB, & NREP, 2018, p. 12)

-

"BYUDVIKLINGSPLANENS 4 VÆRDIER

1. Tingbjerg er bygget til familier
2. Tingbjerg skaber gode rammer for fællesskaber
3. Tingbjerg er et byområde i naturen
4. Tingbjerg har god arkitektur"

(FSB, SAB, KAB, & NREP, 2018, p. 13)

-

"TINGBJERGS VÆRDIER BEVARES

Tingbjerg er bygget som en bydel, hvor fællesskaber og menneskers trivsel er grundlæggende værdier. Disse værdier er afspejlet i det samlede arkitektoniske anlæg. Byudviklingen kræver nøje overvejelser og respekt for Steen Eiler Rasmussen og C. Th. Sørensens

by- og landskabsplan.”
(FSB, SAB, KAB, & NREP, 2018, p. 13)

-

”Den nye bebyggelse opføres som udgangspunkt langs de eksisterende veje. Hovedprincippet for byrummene i bebyggelsesplanen er at bevare mest muligt af de eksisterende haverum...”

(‘Forslag til Lokalplan’, 2021, p. 17)

-

”Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Bebyggelsesplanen for de nye bygninger i lokalplanen er udformet på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø kan bevares. (...)

Området fik (...) bl.a. en af landets første byggelejepladser. Det skulle alt sammen være med til at skabe rammen om det gode liv. I de mange grønne haverum mellem husene blev der skabt god plads til, at børn kunne lege og naboer mødes.”

(‘Forslag til Lokalplan’, 2021, p. 26)

-

”I Tingbjerg komplementerer det byggede, det groede og fællesskabet hinanden. Det er et system, der gensidigt udvikler sig.”

(FSB, SAB, KAB, & NREP, 2018, p. 12)

Kommentarer

Som samlings- og udgangspunkter for lokale fællesskaber, og som en væsentlig del af, hvad også Kommuneplanen 2019 understreger som et “værdifuldt kulturmiljø” i Tingbjerg, har de landskabelige kvaliteter og den differentierede brug haft særlig og afgørende vægt i områdets udformning fra starten af (af primære kilder kan nævnes Steen Eiler Rasmussens “Forklaring til en Byplan” samt et utal af C. Th. Sørensens tegninger og landskabsplaner i byggesagsarkivet). Helhedsplanen argumenterer med, at “nybyggeriet indplaceres i kulturmiljøet ved, at der i overvejende grad vælges materialer, bygningshøjder og arkitektur, der tilpasser sig det eksisterende byggeri”. Men det fremgår ikke af Helhedsplanen, hvordan den imødekommer haverummens nuværende kvaliteter og brug.

Helhedsplanen lægger op til at tilføre haverummene “højere biodiversitet” opnået ved beplantning af 10 forskellige krydderurter og planter i de kommende bede og 5 forskellige arter af træer på de steder, hvor man genplanter fældede træer (jf. side 65). “Højere biodiversitet” virker ikke kun som en ringe erstatning for den omfangsrige reduktion af biomasse på tværs af Tingbjerg, men virker også tvivlsom, når Helhedsplanen samtidig foreslår ødelæggelse af de områder i Tingbjerg med allerhøjest biodiversitet, herunder Fælleshaven med sit væld af plantearter samt flere områder med biodiversitetsbede, som beboere selv har stået for at anlægge i haverummene. Den konkrete reduktion af 350 træer (jf. side 19 i Helhedsplanen), hvoraf en signifikant del er bevaringsværdige træer, er desuden ikke forenelig med Helhedsplanens ambition om at “understøtte og forstærke bydelens grønne karakter” som skitseret på side 19. Overordnet set mangler Helhedsplanen en kontekstuel forankret og langt mere nuanceret bearbejdning af det eksisterende landskab.

Helhedsplanen lægger også op til, at de samlingspunkter i Tingbjerg med det højeste niveau af beboerengagement og fællesaktiviteter såsom Fælleshaven og haverummet mellem Grostedet og Virkefeltet, samt pladsen bag skolen, skal bebygges med ejerboliger og private haver. Det samme er tilfældet for legepladser til børn og unge i alle aldre, Fælleshavens værksteder, køkken og haveforeninger, Restaurant Virkestrang, hvor beboere mødes hver uge til fællesspisning, pladsen omkring den ungestyrede Tingbjerg Radio, Tingbjerg Challenge på tværs af Tingbjerg og de uderum, der har været brugt til mere end 30 fester, events og festivaler, som Tingbjergs beboere har været med til at skabe over bare de seneste tre år. Helhedsplanen savner en systematisk kortlægning af kvaliteten, brugen, brugerne og fællesskaberne i de eksisterende haverum for overbevisende at kunne pege på muligheder for fortætning.

Ud over at tage udgangspunkt i en reel kortlægning af lokalområdet, kunne en ny Helhedsplan gentænke både boligstørrelser og boligernes placering. Helhedsplanen er karakteriseret ved boliger af stor gennemsnitsstørrelse (især i lyset af manglen på mindre boliger i København, herunder studieboliger), spredt ud i midten af gårdrummene med en lav densitet. Selv uden et basalt kendskab til lokalmiljøet kunne Helhedsplanen med fordel for både nuværende beboere og eventuelle tilflyttere have indfriet 40/60-lovkravet med en bevaring af de store, flittigt brugte og bevaringsværdige haverum med en fortætning af gennemsnitligt mindre boliger i højere densitet langs de eksisterende veje i Tingbjerg.

Uden at imødekomme den differentierede brug af haverummene, deres landskabelige kvaliteter, og de sociale fællesskaber, de skaber rammerne for, og uden en egentlig strategi for koblingen af de eksisterende rum med nye, kan Helhedsplanen risikere at underminere mange af de vigtige værdier og kvaliteter det fremlægges som ambition at styrke og bygge videre på.

De gode intentionerne for udbygningen af Tingbjerg viser sig svære at efterleve. Hvor langt skal man gå for at nå et ydre defineret mål? Og hvor meget skal det være på bekostning af det faktiske sted og de mennesker, der lever deres liv der?

Søren Christensen, PhD Fellow CBS/RUC
Tobias Hentzer Dausgaard, Arkitekt MAA
Tine Bernstorff Aagaard, Arkitekt MAA

- Agustina, I., & Beilin, R. (2012). Community Gardens: Space for Interactions and Adaptations. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 36, 439–448. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.03.048>
- Alaimo, K., Reischl, T. M., & Allen, J. O. (2010). Community gardening, neighborhood meetings, and social capital. *Journal of Community Psychology*, 38(4), 515–531. <https://doi.org/10.1002/jcop.20379>
- Baker, L. E. (2013). Tending Cultural Landscapes and Food Citizenship in Toronto's Community Gardens. *Geographical Review*, 94(3), 305–325. <https://doi.org/10.1111/j.1931-0846.2004.tb00175.x>
- Bendt, P., Barthel, S., & Colding, J. (2013). Civic greening and environmental learning in public-access community gardens in Berlin. *Landscape and Urban Planning*, 109(1), 18–30. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2012.10.003>
- Christensen, S., Malberg Dyg, P., & Allenberg, K. (2019). Urban community gardening, social capital, and “integration”—a mixed method exploration of urban “integration-gardening” in Copenhagen, Denmark. *Local Environment*, 24(3). <https://doi.org/10.1080/13549839.2018.1561655>
- Cole, I., & Goodchild, B. (2000). Social Mix and the “Balanced Community” in British housing policy - a tale of two epochs. *GeoJournal*, 51(4), 351–360. Retrieved from <http://ez-ucs.statsbiblioteket.dk:2048/login?url=http://search.proquest.com/?accountid=151161?url=http://search.proquest.com/docview/223677969?accountid=151161>
- Firth, C., Maye, D., & Pearson, D. (2011). Developing “community” in community gardens. *Local Environment*, 16(6), 555–568. <https://doi.org/10.1080/13549839.2011.586025>
- Foo, K., Martin, D., Wool, C., & Polsky, C. (2013). The production of urban vacant land: Relational placemaking in Boston, MA neighborhoods. *Cities*, 35, 156–163. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2013.06.012>
- Fox-Kämper, R., Wesener, A., Münderlein, D., Sondermann, M., McWilliam, W., & Kirk, N. (2017). Urban community gardens: An evaluation of governance approaches and related enablers and barriers at different development stages. *Landscape and Urban Planning*, (April 2016), 1–10. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2017.06.023>
- FSB, SAB, KAB, & NREP. (2018). *Tingbjerg Byudviklingsplan 2018-2025*. København.
- Glover, T. D. (2004). Social capital in the lived experiences of community gardeners. *LEISURE SCIENCES*, 26(2), 143–162. <https://doi.org/10.1080/01490400490432064>
- Kingsley, J. ‘Yotti,’ & Townsend, M. (2006). ‘Dig In’ to Social Capital: Community Gardens as Mechanisms for Growing Urban Social Connectedness. *Urban Policy and Research*, 24(4), 525–537. <https://doi.org/10.1080/08111140601035200>
- Mancebo, F. (2016). Urban Agriculture, Commons and Urban Policies: Scaling up Local Innovation. *Challenges in Sustainability*, 4(1), 10–19. <https://doi.org/10.12924/cis2016.04010010>
- McCabe JD, MBA, BA, A. (2014). Community gardens to fight urban youth crime and stabilize neighborhoods. *International Journal of Child Health and Human Development*, 7(3), 223–236. Retrieved from <http://ez-ucs.statsbiblioteket.dk:2048/login?url=http://search.proquest.com/?accountid=151161?url=http://search.proquest.com/docview/1625960260?accountid=151161>
- Ohmer, M. L., Meadowcroft, P., Freed, K., & Lewis, E. (2009). Community Gardening and Community Development: Individual, Social and Community Benefits of a Community Conservation Program. *Journal of Community Practice*, 17(4), 377–399. <https://doi.org/10.1080/104398609032064>

org/10.1080/10705420903299961

Pearson, D. H., & Firth, C. (2012). Diversity in community gardens: Evidence from one region in the United Kingdom. *BIOLOGICAL AGRICULTURE & HORTICULTURE*, 28(3), 147–155. <https://doi.org/10.1080/01448765.2012.706400>

Saldivar-Tanaka, L. (2004). Culturing neighborhood open space, civic agriculture, and community development: the case of latino community gardens in New York City. *Agriculture and Human Values*, 21, 399–412. <https://doi.org/10.1007/s10460-003-1248-9>

Shinew, K. J., Glover, T. D., & Parry, D. C. (2004). Leisure Spaces as Potential Sites for Inter-racial Interaction: Community Gardens in Urban Areas. *Journal of Leisure Research*, 36(3), 336–355. <https://doi.org/10.1080/000223149200003>

Snowdon, C. (2011). Urban Agriculture and City Farms and their Role in Community Engagement. *Sustainability Project, STP 332*, 1–32.

Chaskin, R. J., & Joseph, M. L. (2010). Building “Community” in Mixed-Income Developments. 299–335.

FSB, SAB, KAB, & NREP. (2018). *Tingbjerg Byudviklingsplan 2018-2025*. København.

Hyra, D. S. (2013). Mixed-Income Housing : Where Have We Been and Where Do We Go From Here ? *Cityscape: A Journal of Policy Development and ...*, 15(2), 123–134. Retrieved from <http://www.huduser.org/portal/periodicals/cityscape.html>

Joseph, M. L., Chaskin, R. J., Khare, A. T., & Kim, J. E. (2019). The organizational challenges of mixed-income development: privatizing public housing through cross-sector collaboration. *Urban Research and Practice*, 12(1), 61–83. <https://doi.org/10.1080/17535069.2017.1387812>

Pagh, J. (2019). *Myten om velfærdsarkitekten*.

Smith, A. (2002). *Mixed-Income Housing Developments: Promise and Reality* Fellowship Program for Emerging Leaders in Community and Economic Development. (October).


Fokus er på den ny bebyggelse. Den er primær. Sekundær er fokus på det grønne gaderum. Tertiært, eller tilbageværende, er haverummet som bærer præg af at være det resterende. Bearbejdningen udskydes til senere processer:


“Her vil der i samarbejde med nuværende og nye beboere, blive arbejdet på at skabe større biodiversitet, lege- og mødesteder, naboskab og fælles lokalt ejerskab i alle Tingbjergs opholdsarealer”

(‘Forslag til Lokalplan’, 2021, p. 17)








 Haverum i etape 1

 Område omfattet af forslag til lokalplan







 Haverum i etape 1





 'Terrænregulering' - gravko

 Område omfattet af forslag til lokalplan





-  Ny bebyggelse
-  Haverum i etape 1
-  'Terrænregulering' - gravko
-  Område omfattet af forslag til lokalplan







-  Ny bebyggelse inkl private 'overgange' mod haverum
-  Uberørt haverum i etape 1
-  genetableret haverum - Kantzoner
-  Område omfattet af forslag til lokalplan

til sammenligning
NU og forslag



-  Haverum i etape 1
-  Område omfattet af forslag til lokalplan



-  Ny bebyggelse inkl private 'overgange' mod haverum
-  Uberørt haverum i etape 1
-  genetableret haverum - Kantzoner
-  Område omfattet af forslag til lokalplan

Rækkehusene i enderne af haverummet, mod gaderummet er trukket meget tilbage fra gaden for at give mulighed for et grønt haverum.

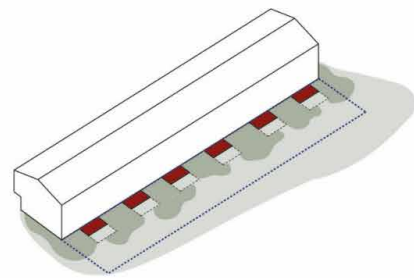
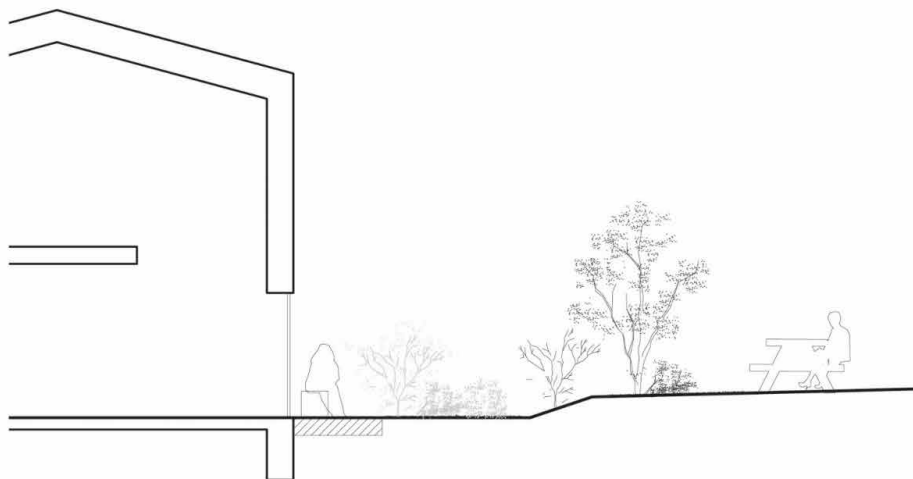
Hvis de lå på kanten af gaderummet og haverummet ville det som den eksisterende bebyggelse være med til at indramme disse to. Ved at trække det tilbage ind i det grønne haverum, læses det som en del af haverummet mere end som en del af bebyggelsen. En realistisk konsekvens er

1, haverummene bliver reduceret væsentligt i størrelse og mister den karakter, der er kendetegnet for Tingbjergs harmoniske og særegne relation mellem bebyggelse og landskab.
2, at en væsentlig del af udearealet i haverummene og gaderummene privatiseres i den fremlagte bearbejdning af 'kantzoner' (reference) (snit, google earth). Det 'fælles' haverum reduceres endnu mere - både pga begrænset adgang, reduceret indsyn fra de eksisterende boliger og i måske højst grad på grund af de privatiserede arealer på for- og bagside af de foreslåede nye rækkehuse. Måske skal rækkehusene forstås som en del af det grønne? Den manglende forholden sig til helheden i landskabsbearbejdningen efterlader en kant i terrænet, der optræder opdelende frem for sammenbindende. I snittegningerne i forslaget fremgår dette tydelige skel, der højst sandsynligt afkodes som en grænse mellem det offentlige og private. Måske det 'grønne felt' forbliver stort set lige så stort som før. Men hvor stort er det faktiske fælles haverum egentligt? Tilsvarende indføres en bred grøn zone mellem offentligt gaderum og private indgange til rækkehusene på en måde, der er fremmed for Tingbjerg. Der plantes træer som et bidrag til den visuelle helhed for alle, men selve områderne vil være for dem, der bor i rækkehusene. (sla snittegning). Beplantningerne både foran og bag rækkehusbebyggelserne er også med til at forstærke grænsen mellem offentligt og privat.

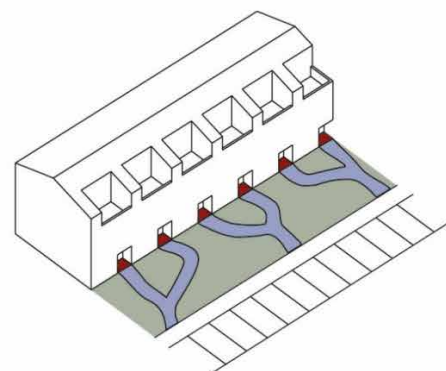
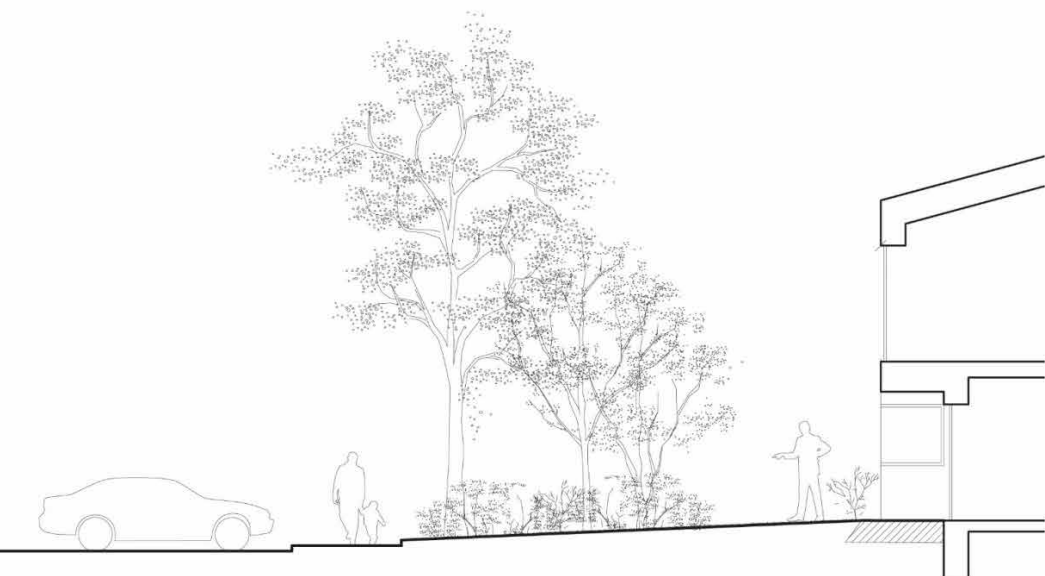
I en 'flydende' og ikke præcist defineret grænsesituation, vil det være til forhandling i en ulig relation mellem beboere, der lejer og beboere der ejer. I værste fald, vil det opleves som at komme på besøg i haven hos rækkehusene, som har direkte adgang.



'Private' områder udenfor rækkehusene



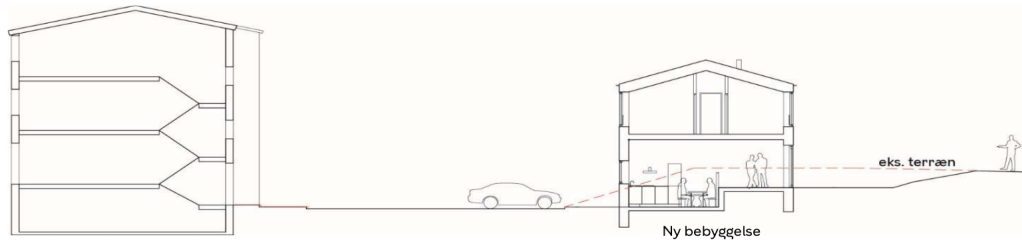
Kantzone D, eksempel.
Illustrationer: SLA og Vandkunsten.



Kantzone A, eksempel.
Illustrationer: SLA og Vandkunsten.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri, som er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: SLA og Vandkunsten.



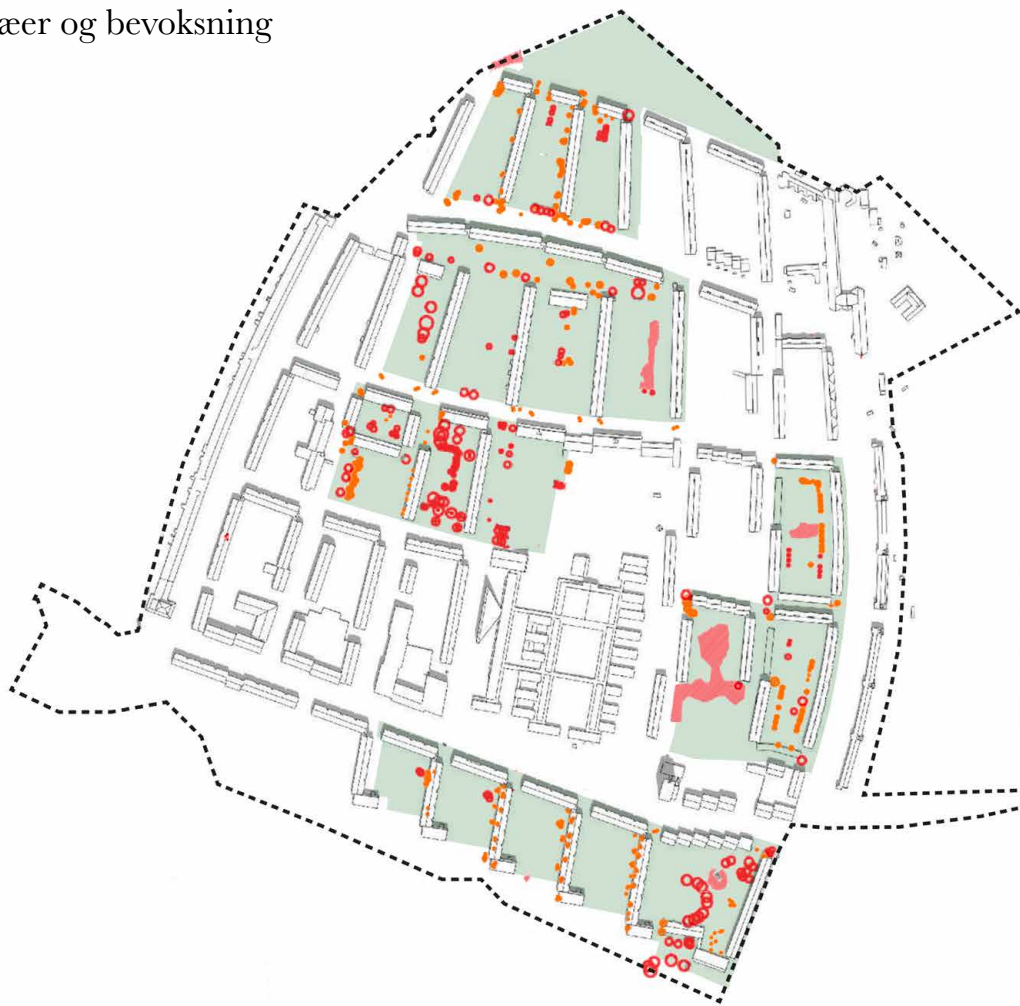
Eksempel på nybyggeri, hvor boliger i to etager optager terræn inde i boligen. Illustration: SLA og Vandkunsten.



Princip for udstrækning af hhv. haverum og gader ved placering af nye rækkehuse langs vejene. Princippet er, at der er minimal udstrækning af vejareal og maksimalt bevaret haverum. Illustration: SLA og Vandkunsten.

På forslaget til helhedsplanens side 15 ses hvordan introduktionen af en privat have, omgivet af en terrænfordybning, adskille familier i ejerboliger fra Tingbjergs øvrige familier, føles fremmedgørende og skaber uligeværdighed: “De får os til at føle os som vilde dyr, der skal holdes på afstand med voldgrave”, mente en beboer.

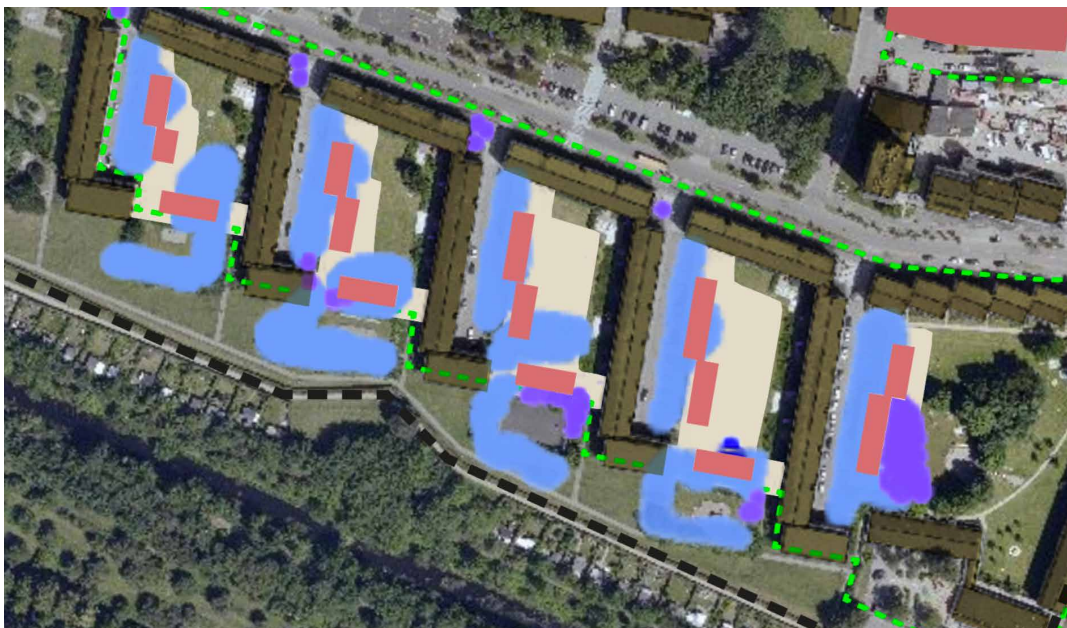
Træer og bevoksning





I forslaget redegøres for terrænreguleringen (sandfarvet) og rydning af træer og krat (blålige nuancer). Det lyseblå i de nedre dele er store karakteristiske bevoksninger omkræsende fælles boldbaner, terrasser, legepladser. Disse ligger udenfor zonerne, der er inkluderet i forslaget til lokalplan etape 1 (grøn stipling). Materialet her peger på, det kun findes muligt/attraktivt at bygge rækkehusene inde i haverummet, hvis det eksisterende attraktiver rydes.

Sydlig del - rydning af bevoksning og fælles haverum. (dette er karakteristisk for grebene i flere haverum)



I forslaget redegøres for terrænreguleringen (sandfarvet) og rydning af træer og krat (blålige nuancer). Det lyseblå i de nedre dele er store karakteristiske bevoksninger omkræsende fælles boldbaner, terrasser, legepladser. Disse ligger udenfor zonerne, der er inkluderet i forslaget til lokalplan etape 1 (grøn stipling). Materialet her peger på, det kun findes muligt/attraktivt at bygge rækkehusene inde i haverummet, hvis det eksisterende attraktiver rydes.



Bygherres ønskede placering af rækkehuse. Nær kant (ikke på kanten) til haverum og i selve haveummene.



For at bygge rækkehusene, kunne dette være et minimums-indgreb, hvor en næsten-kantbebyggelse putter sig mere nænsomt ind i det eksisterende. Rækkehusene inde i rummet kunne fjernes, så også de karakteristiske kig på langs, ud mod voldanlægget bevares.



Fælleshaven