

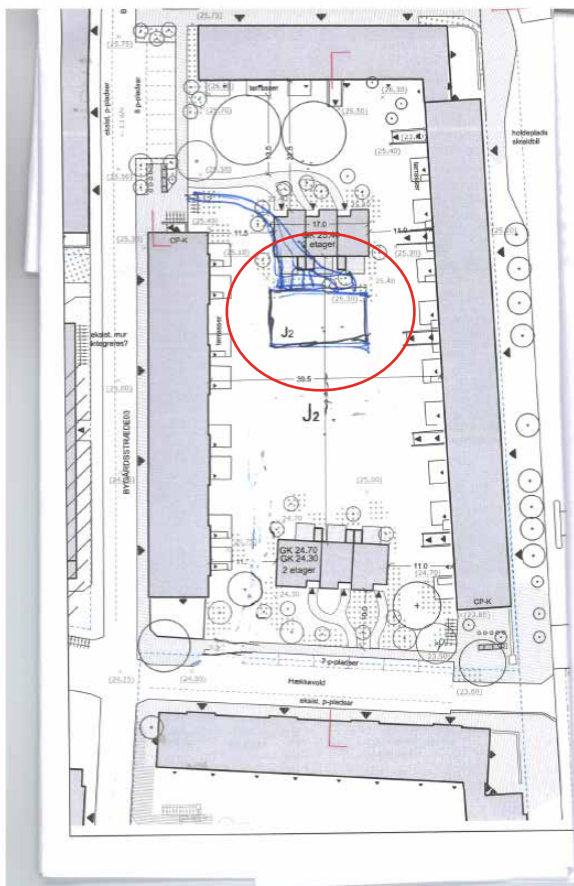
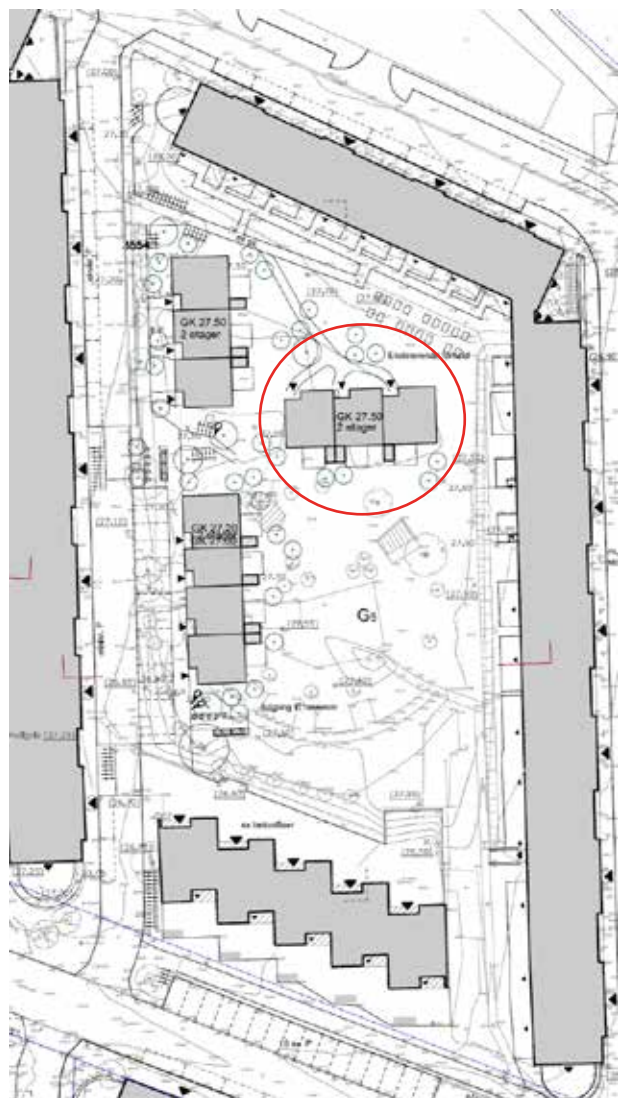
Byggefelt G5

Beboerne ønsker at haverummet i G5 også i fremtiden giver størst mulig brugsværdi for beboerne omkring dette.

Placeringen af de 3 tværliggende rækkehuse (øst/vest) i LP forslaget deler haverummet op på en uheldig måde. Vi har derfor fået Landsskabsrådgiverne SLA til at udarbejde et forslag – se tegning til højre - til en anden placering af de tværliggende 3 rækkehuse (øst/vest).

Denne løsning vil give langt større brugsværdi og rammer for at bevare det stærke nuværende fællesskab i den sydlige del af haverummet. Den nye adgangssti gennem den nordlige del af haverummet vil spille godt sammen med de eksisterende tilgængelighedsboliger, herunder muligheden for at indrette et mere intimt haverum, som passer til behovet hos denne beboergruppe.

De gode, stærke fællesskab med legeplads i centrum er noget, beboerne omkring gårdrummet ønsker at bevare.



Byggefelt J2

For byggefelt J2 gælder de samme ønsker som i byggefelt G5 - at bevare et stærkt fællesskab.

Beboerne ønsker at bevare mest muligt af den nordlige del af det eksisterende J2 haverums rekreative formål – legeplads, opholdsarealer for voksne mv. Placeringen af de 3 rækkehuse (øst/vest) ønskes derfor rykket mod syd, se skitse til venstre.

Byggefelt G6

Beboerne er bekymrede for at samlokaliseringen af et p-hus og en ungdomsklub med en fritliggende hal i G6 skaber et utrygt område. Beboerne er bekymrede for at området bliver et sted for salg af ulovlige stoffer. Vi anmoder derfor om en dialog med Københavns Kommune om mulighederne for at ændre anvendelse af G6, herunder øvrige tryghedsskabende initiativer.

Byggefelt E

Folketinget har den 4. juni 2024 vedtaget L 176 om fravigelse af begrænsninger for anvendelsen af dele af arealerne i det almene boligområde Tingbjerg-Utterslevhuse. Beboerne ønsker af hensyn til mulighederne for at sikre en sammenhængende realisering af Udviklingsplanen for bydelen, at Københavns Kommune snarest muligt offentliggør et forslag til lokalplan tillæg 2 til 609, så det sidste byggefelt på de almene matrikler kan bebygges snarest mulig. Det er af stor betydning, at alle almene arealer bliver omfattet af lokalplaner, så kravet i Udviklingsplanen kan opfyldes indenfor tidsrammen. Det er også vigtigt for beboerne, at Tingbjerg bliver færdigt snarest muligt. Dette er muligt fordi der i forbindelse med tillæg 1 er udarbejdet et forslag, som vi bakker op om.

Tagboliger på Gavlhusvej

Vi er klar over, at det er et kompliceret puslespil, at få tingene til at gå op på en måde, der lever op til kravene om maksimalt 40% almene familieboliger. Det til trods, kan vi ikke anerkende nødvendigheden af at placere byggeri ovenpå det eksisterende. Alle vore bygninger er højt bevaringsværdige og bør som sådan forblive uberørte.

Tingbjerg gennemgår en voldsom forandring: så voldsom at der er steder, hvor det eksisterende byggeri helt "forsvinder" blandt meget dominerende bygninger. Ved at påbygge det eksisterende gøres intet for at bevare Tingbjergs særpræg og højt elskede bygningers udtryk. Tagboliger er et overgreb på arkitekturen og sammenblandingen af boformer (alment og privat) skaber bekymring, særligt idet vi eksisterer under forskellige lovgivninger, men også – under samme tag – vil høre under forskellige boligudlejere. Det er en sammenblanding af udlejningsformer, vi ikke kan acceptere.

Ovenstående er uddrag af brev til fsb 10. januar 2023 samt forslag til ekstraordinært afdelingsmøde 18. marts 2024. I referatet fra afd.mødet er beboernes beslutning om, at vi i fsb Tingbjerg ikke ønsker tagboliger. Brev, forslag og referat fra afd.mødet er vedhæftet.

På vegne af afdelingsbestyrelsen i fsb Tingbjerg



Anja Brinch, formand

fsb Rådhuspladsen 59
1550 København V

Afdelingsbestyrelsen
fsb Tingbjerg

Att.: Organisationsbestyrelsen i fsb

Tingbjerg Forum
Midtfløjene 16
2700 Brønshøj

D. 10. januar 2023

Vedr. startredegørelse for tillæg 1 til lokalplan 609 Tingbjerg, Brønshøj-Husum

Kære Organisationsbestyrelse,

dette brev indeholder hermed tre emner:

1. Klage over forløbet hidtil og den manglende inddragelse.
2. Vi ønsker at gøre det klart, at afdelingsbestyrelsen ikke ønsker tagboliger (påbygninger) på Gavlhusvej.
3. Vi anmoder om at blive inddraget og hørt. Dette i en grad, der giver os medbestemmelse omkring tagboliger.

Klage over forløbet hidtil:

Tilbage i begyndelsen af oktober 2022 blev afdelingsbestyrelsen bekendt med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af tillæg 1 til lokalplanen for Tingbjerg, som via de forskellige bilag med al tydelighed viste et gennearbejdet forslag til tagboliger i bydelen, bl.a. på nogle af de eksisterende bygninger eget af fsb.

Startredegørelsen skabte en del røre, idet projektet var endnu et tiltag, der var blevet udfærdiget udenom afdelingsbestyrelsen og beboerne i Tingbjerg. Det er siden blevet afdelingsbestyrelsen bekendt, at der blev truffet beslutninger om tagboliger i tidligere år, dog ikke i den nuværende udformning.

Det oprindelige forslag var prøveboliger på Åkandevej (SAB-bygninger), som ville indgå en samlet evaluering af, hvorvidt man skulle gå videre med projektet.

Afdelingsbestyrelsen vil gerne anholde opfattelsen af, at beboerne/afdelingsbestyrelsen i Tingbjerg er blevet hørt. Der er meget lang vej fra idéudvikling og prøveboliger til det projekt, der blev sendt til behandling i TMU – og der har ikke været hverken inddragelse eller medbestemmelse i projektets forskellige faser. Dertil kan tilføjes, at vi på ingen måder har modtaget informationer om hverken tagboliger på Gavlhusvej eller behandling af tillæg 1 til lokalplanen.

Arbejde og beslutninger, der vedrører Tingbjerg, må og skal være emner, der bearbejdes og behandles i samarbejde med afdelingsbestyrelsen og beboerne i Tingbjerg. Alt andet synes besynderligt, særligt da vi er kommet så langt (OB og afdelingsbestyrelse – og administrationen) i at finde hinanden.

Intet ønske om tagboliger på Gavlhusvej:

Det er ikke blot den manglende inddragelse og de manglende informationer, der har skabt røre i afdelingsbestyrelsen. Projektet i sig selv er kilde til megen utilfredshed og bekymring, da vi ikke er enige projektets indhold og placering.

Vi er klar over, at det er et kompliceret puslespil, at få tingene til at gå op på en måde, der lever op til kravene om maksimalt 40% almene familieboliger. Det til trods, kan vi ikke anerkende nødvendigheden af at placere byggeri ovenpå det eksisterende. Alle vore bygninger er højt bevaringsværdige og bør som sådan forblive uberørte. Tingbjerg gennemgår en voldsom forandring: så voldsom at der er steder, hvor det eksisterende byggeri helt "forsvinder" blandt meget dominerende bygninger. Ved at påbygge det eksisterende gøres intet for at bevare Tingbjergs særpræg og højt elskede bygningers udtryk. Tagboliger er et overgreb på arkitekturen og

sammenblandingen af boformer (alment og privat) skaber bekymring, særligt idet vi eksisterer under forskellige lovgivninger, men også – under samme tag – vil høre under forskellige boligudlejere. Det er en sammenblanding af udlejningsformer, vi ikke kan acceptere.

Afdelingsbestyrelsen ønsker, at fsb arbejder for, at der findes andre løsninger – uagtet situationen vedr. rækkehusene på Langhusvej. Vi er klar over, at der med bevarelsen af rækkehusene skal findes andre løsninger for at nå 40% almene boliger, men det må være muligt, særligt da lokalplanen for fase 2 endnu ikke er vedtaget.


Inddragelse og høring:

Hvorvidt afd. 1-50, Tingbjerg II skal inkludere tagboliger bør være et spørgsmål, der stilles på et afdelingsmøde, hvor beboerne får mulighed for at beslutte, hvad der skal ske med afdelingens bygninger. Ønsker beboerne ikke tagboliger, bør disse fjernes fra planerne for fsb Tingbjerg.

Med håb om, at Organisationsbetyrelsen vil respektere afdelingsbestyrelsens ønsker, imødeser vi svar vedr. alle tre emner.

Med venlig hilsen

På vegne af afd.bestyrelsen fsb Tingbjerg



Anja Brinch, formand

FORSLAG TIL EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Afd. 1-43, Tingbjerg I og afd. 1-50, Tingbjerg II

3

Dato: **18. marts 2024**

Forslag nr.: 3

Forslagsstiller(e): Afd.bestyrelsen

Emne: **Tagboliger i fsb Tingbjerg**

FORSLAG

Vil vi have tagboliger?

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet tilkendegiver en holdning vedr. tagboliger.

Baggrund:

I 2022 blev afdelingsbestyrelsen bekendt med, at kommunen skulle behandle forslag om tagboliger på Ruten og Gavlhusvej. Det skabte frustration og vrede i afd.bestyrelsen, ikke mindst fordi vi (afd.bestyrelsen og beboerne i Tingbjerg) endnu engang ikke var blevet hørt – vi var ikke engang blevet orienteret.

Vi drøftede situationen i afd.bestyrelsen og sendte efterfølgende et brev til Organisationsbestyrelsen (*brevet er vedlagt*). I afd.bestyrelsen var – og er – vi meget enige om, at vi (af flere grunde) ikke vil have tagboliger i fsb Tingbjerg.

Afd.bestyrelsen ønsker at bevare vores bygninger, som de står i dag, ikke blot grundet deres høje bevaringsværdi, men også for i det hele taget at bevare så meget, vi kan af dét, der gør Tingbjerg til noget helt særligt.

I brevet til Organisationsbestyrelsen skriver vi bl.a.:

”Vi er klar over, at det er et kompliceret puslespil, at få tingene til at gå op på en måde, der lever op til kravene om maksimalt 40% almene familieboliger. Det til trods, kan vi ikke anerkende nødvendigheden af at placere byggeri ovenpå det eksisterende. Alle vore bygninger er højt bevaringsværdige og bør som sådan forblive uberørte.

Tingbjerg gennemgår en voldsom forandring: så voldsom at der er steder, hvor det eksisterende byggeri helt ”forsvinder” blandt meget dominerende bygninger. Ved at påbygge det eksisterende gøres intet for at bevare Tingbjergs særpræg og højt elskede bygningers udtryk. Tagboliger er et overgreb på arkitekturen og sammenblandingen af boformer (almene og privat) skaber bekymring, særligt idet vi eksisterer under forskellige lovgivninger, men også – under samme tag – vil høre under forskellige boligudlejere. Det er en sammenblanding af udlejningsformer, vi ikke kan acceptere.”

Kommunen skriver (bilag 6 – vedlagt):

Det er dog forvaltningens vurdering, at en påbygning med en ekstra etage med tagboliger kan risikere at sløre eller helt forringe de arkitektoniske kvaliteter de bevaringsværdige boliger har. Herudover vil påbygningen fremstå som en stor kontrast i forhold til de underliggende eksisterende bygninger.

Om vores boliger på 2. sal skriver kommunen (bilag 6 – vedlagt):

Eksisterende lejligheder på 3. etage er udført med skrå lofter til kip – se snittegning. Det vil sige, at disse lejligheder i dag rummer særlige kvaliteter med ekstra højt til loftet, mere dagslys og større fornemmelse af rumlighed.

Hvis der tilføjes en etage ovenpå bygningen ændres konstruktionen, så lofterne bliver vandrette og loftshøjden reduceres.

Bilag:

- Afdelingsbestyrelsens brev til Organisationsbestyrelsen vedr. tagboliger
- Forslag til tagboliger (fab, SAB, KAB, Innovator)
- Teknik- og Miljøforvaltningen, Notat om påbygning af ekstra etage tagetager
- Teknik- og Miljøforvaltningen, Bilag 8 Bevaringsværdige bygninger

Note:

Vi kan ikke beslutte, om der skal bygges ovenpå vores bygninger. En sådan beslutning kan kun træffes af enten Organisationsbestyrelsen eller Repræsentantskabet – men vi kan fortælle, hvad vi ønsker og derved sende et klart signal om, at vi vil høres.

Tagboliger er ikke en del af udviklingsplanen, men ligger som et forslag om tillæg til lokalplanen og kan derfor uden de store forviklinger tages ud af planerne.

NYE FAMILIEBOLIGER PÅ TAGET



Vandkunsten

Baggrund: TMF er imødekommende overfor opførslen af tagboliger, men i mindre omfang end Innovater (bygherre) og boligorganisationerne fsb og SAB, som ønsker opført ca. 10 boliger mere end TMF. Innovater, fsb og SAB har derfor udarbejdet dette bilag som grundlag for TMU's stillingtagen.

TAGBOLIGER PÅ ÅKANDEVEJ

- Langs Åkandevej, møder man idag en monoton bebyggelse uden særlig detaljerigdom, i sammenligning med det øvrige Tingbjerg. Her anbefaler Vandkunsten at tagboliger viser den nye byarkitektur allerede ved ankomsten.
- TMF er uenige i denne placering, men ved at give Tingbjerg en markant tilstedeværelse ud mod det brede vejrum og Utterslev Mose vil vi give Tingbjerg den ankomst, bydelen fortjener.

ALLE TAGBOLIGER TÆLLER

- Vi bygger private boliger i Tingbjerg. Hvis ikke vi gør det, skal vi frasælge eller nedrive almene boliger. Tagboliger indgår i Udviklingsplanen mellem Kommunen, fsb og SAB, godkendt af ministeriet september 2019.
- Vi skal nå målet om maksimalt 40% almene familieboliger inden 2030. Derfor skal alle tagboliger med i planlægningen af lokalplanens 2. etape.
- Idéen med tagboliger er født af beboerdemokrater i SAB og fsb's fælles dialogforum tilbage i 2018.
- Tagboliger er komplicerede at opføre, derfor er volumen afgørende for at det bliver økonomisk muligt.



Tagboliger langs Tingbjergs større veje, markeret med blå for fsb og grøn for SAB.



Ankomsten til Tingbjerg langs Åkandevej idag. Visualiseringen nedenfor viser Åkandevej med nye tagboliger og ankomst ved hjørnet for Ruten.





Visualiseringen viser tagboliger på bebyggelsen langs Åkandevej, set fra adgangen til haverummet fra Ruten. Et elevatortårn markerer indgangen til de grønne fællesarealer.

TAGBOLIGER STYRKER BYSTRUKTUREN

- Tagboliger langs Tingbjergs større veje forstærker den oprindelige bystruktur.
- Ved at placere tagboliger overfor nyt og planlagt byggeri i 4 etager, får de større veje en bymæssig kvalitet i forhold til Tingbjergs indre lavere bebyggelse og mindre veje.

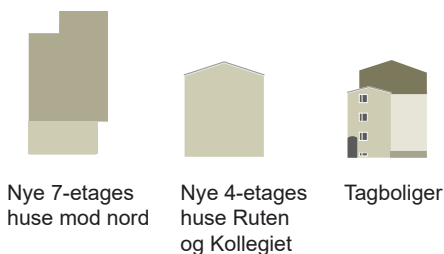
GODE NABOER

- Bygherre har lagt stor vægt på løsninger, der ikke forringer kvaliteten af de nuværende boliger og som er til mindst mulig gene for de eksisterende beboere i forbindelse med opførelsen.
- Alle tagboliger vil få fælles adgangstrappe og friarealer med de nuværende almene boliger. På den måde skaber tagboligerne flere dagligdags møder mellem beboerne.

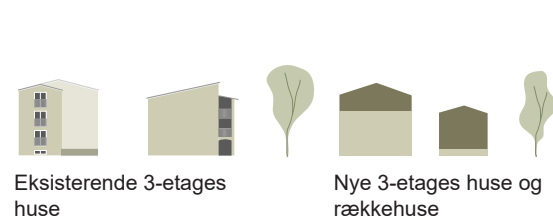


Visualiseringen viser haverummet ved Åkandevej med nye tagboliger. Haverummet ved Åkandevej er Tingbjergs største og har potentiale for at rumme flere nære beboere.

Ydre Tingbjerg / større vejrum



Indre Tingbjerg / mindre vejrum



Markante højder i Tingbjergs ydre kant overfor lavere byggeri i Tingbjergs indre, forstærker aflæseligheden i bystrukturen. Tagboliger på Åkandevej er i den sammenhæng et afgørende bystrategisk greb.



Bilag 6

Notat om påbygning af ekstra etage tagetager

01. juni 2022

Begrundelse

For at Tingbjerg opnår den lovbundne andel af almene familieboliger på max. 40% er det besluttet, at fokus er at fortætte den eksisterende boligmasse ved at bygge nyt.

Sagsnummer
2022-0057271

Dokumentnummer
2022-0057271-7

Byggeønsker

Det er boligorganisationerne og bygherres ønske bl.a. at fortætte med private boliger ovenpå de eksisterende almene bygninger, ved at tilføje en ekstra etage på bebyggelserne langs Åkandevvej, Ruten og Gavlhusvej. Idéen om tagboliger er opstået i SAB's og fsb's dialogforum med beboerne.

Det er bygherres vurdering, at de nye tagboligerne kan have potentiale til at blive særlige familieboliger med høj boligkvalitet og supplere de eksisterende og kommende boligtyper i Tingbjerg. Desuden vurderer bygherrerne, at påbygningerne kan tilføre området nye kvaliteter i form af, at

- Tagboliger langs Tingbjergs større veje forstærker den oprindelige struktur
- Det vil give større bymæssig kvalitet, at placere tagboliger overfor nybyggeri i 4 etager
- Åkandevvej, som er en monoton bebyggelse uden særlig detaljerigdom sammenlignet med det øvrige Tingbjerg, med de nye tagboliger allerede ved ankomsten til Tingbjerg vil vise ny byarkitektur. Ved at give Tingbjerg en markant bygning ud mod det brede vejrum og Utterslev Mose får Tingbjerg den ankomstbydelen fortjener.

Forvaltningens vurdering

Såfremt der skal etableres en ekstra etage på eksisterende boliger, er det forvaltningens anbefaling, at dette alene sker på hovedgaden Ruten og Gavlhusvej. Det er dog forvaltningens vurdering, at en påbygning med en ekstra etage med tagboliger kan risikere at sløre eller helt forringe de arkitektoniske kvaliteter de bevaringsværdige boliger har. Herudover vil påbygningen fremstå som en stor kontrast i forhold til de underliggende eksisterende bygninger.

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Syd
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Placering og udformning

Påbygningen af en ekstra etage foreslås placeret på bygninger langs hovedgaden Ruten og gaden Gavlhusvej. Herudover ønsker bygherre at placere tagboliger på Åkandevej. Bygherre/rådgiver vurderer, at det på disse placeringer kan ses som en kvalitet at gå op i mere end tre etager, og dermed være med til at understøtte de nærliggende byrums betydning. Forvaltningen vurderer, at tagboliger på eksisterende boliger mod Åkandevej vil stå arkitektonisk og skalamæssigt uden sammenhæng med Tingbjergs øvrige helhed.

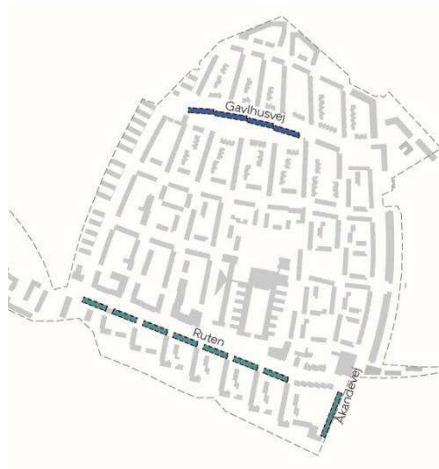


Illustration 1: Kort over foreslåede placeringer for nye tagetager. Illustration: Vandkunsten



Nuværende facade på Åkandevej, set mod syd/vest.



Facade med ny tagetage på Åkandevej, set mod syd/vest. Illustration: Vandkunsten



Nuværende facade på Åkandevej, set mod nord.



Facade med ny tagetage på Åkandevej, set mod nord. Illustration: Vandkunsten



Facade med ny tagetage på Ruten, set mod syd/øst.



Facade med ny tagetage på Ruten, set mod syd/øst. Illustration: Vandkunsten



Facade med ny tagetage på Ruten, set mod vest.



Facade med ny tagetage på Ruten, set mod vest. Illustration: Vandkunsten



Haveside på Ruten, set mod nord.



Haveside med ny tagetage og altaner på Ruten, set mod nord. Illustration: Vandkunsten

Bærende bevaringsværdier

Påbygning af nye etager oven på eksisterende bygninger skal forholde sig til følgende af de bærende arkitektoniske bevaringsværdier i Tingbjerg.

1. Bebyggelsen i Tingbjerg er en homogen lav bebyggelse alt overvejende opført i 3 etager i gule mursten med beton detaljer. Tage er overvejende symmetriske saddeltage i sort tagpap og med meget lav hældning.
2. Eksisterende bebyggelse er opført som enkle boligblokke, der er sammensat omkring de fælles gårdrum. De mange og markante gavle er et karakteristisk træk i Tingbjerg. Det fremhæves i form af, at flere gavle har fået en særlig udformning med vinduer, kunst, forskudte trappehuse og er placeret ud for mindre bydelspladser.
3. Facader består af vandrette, hvidmalede vinduesbånd og hvidmalede skodder, der medvirker til at give bebyggelsen et let og varieret udseende. Indbyggede altaner eller franskealtaner giver facaden liv og dybde.
4. Facadernes opdelinger, lodrette og vandrette linjer, individuelle variationer og bygningsdetaljer, giver tilsammen et byggeri med en menneskelig skala og variation.
5. Vinduesproportioner og betonoverligger ved gesims, døre, vinduer og altaner er bygningselementer, som er gennemgående i byggeriet og medvirker til, at byggeriet fremstår som en helhed.

Eksisterende taglejligheder

Eksisterende lejligheder på 3. etage er udført med skrå lofter til kip - se snittegning. Det vil sige, at disse lejligheder i dag rummer særlige kvaliteter med ekstra højt til loftet, mere dagslys og større fornemmelse af rumlighed.

Hvis der tilføjes en etage oven på bygningen ændres konstruktionen, så lofterne bliver vandrette og loftshøjden reduceres. Det er bygherres forventning, at de eksisterende boliger på 3. etage etableres med en ny loftshøjde på ca. 2,5 m. Dette kan dog ikke sikres i lokalplanen, da lokalplaner alene regulerer udvendige forhold. Den maksimale loftshøjde er i dag 2,9 m på højeste sted på 3. etage.

Illustration



Snit ved Ruten. Eksisterende ejendom.
Illustration: Vandkunsten

Snit ved Ruten. Eksisterende ejendom med ny tagetage. Illustration: Vandkunsten

Konsekvenser for påbygning af en etage oven på eksisterende bygninger

Bygherre er af forvaltningen blevet bedt om at undersøge, hvorvidt de pågældende eksisterende blokke konstruktivt kan bære en tilføjelse af en ekstra etage. Bygherre har leveret et notat fra en ingeniør, der har undersøgt dette for en eksisterende bygning, Ruten 55. For denne bygning er det vurderet, at murværk og fundament kan bære merbelastningen af det forudsatte materialevalg. Dog tager ingeniøren forbehold for, hvis den eksisterende bygning er bygget på sand, i så fald vurderes det, at byggeriet ikke vil kunne bære.

Tingbjerg er i Kommuneplan 19 udpeget som værdifuldt kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse. En væsentlig grund til udpegningen er blandt andet bygningernes indbyrdes samspil og bebyggelsens helhed. For nybyggeri eller ombygninger i bevaringsværdige bebyggelse skriver KP19, at dette skal ske under hensyntagen til at bevare kvaliteten og helhedspræget. De udsete boligblokke til tagboliger er alle udpegede som bevaringsværdige i lokalplan 609 Tingbjerg. Se også bilag 8 bevaringsværdige bygninger, der nærmere beskriver Tingbjergs bevaringsværdier.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen er enig med Københavns Museum i, at der vil være en risiko for, at de bærende arkitektoniske bevaringsværdier sløres eller fjernes, når der bygges ovenpå de eksisterende boligblokke. Dette kan betyde, at de i så fald kan miste eller få reduceret deres bevaringsværdi og derfor ikke vil være at betragte som enkeltstående bevaringsværdige bygninger.

Tingbjergs boligstokke er generelt 3 etager og dette giver en homogen bydel i menneskelig skala. Med en påbygning af en 4. etage, vil de eksisterende boliger i Tingbjerg i fremtiden fremstå med en mere varieret bygningshøjde. Forvaltningens vurderer, at der er risiko for, at bygningernes indbyrdes samspil og bebyggelsens helhedspræg vil forsvinde, når ca. 1/6 del af boligstængerne får påbygget en 4. etage. Dette skal ses i sammenhæng med, at der placeres to-etagers bygninger i gårdrummene. Der bliver altså fremtidigt en mere varierende bygningshøjde, som før var ensartet og gav en enkel, sammenhængende helhed.

Ved tilføjelse af nye tagetager skal følgende opfyldes:

- Tagboliger kan kun placeres på udpegede blokke på Ruten og Gavlhussvej, se illustration 1.
- De eksisterende bygningers facadeopdelinger, lodrette og vandrette linjer og bygningsdetaljer skal gengives i tilføjede etage.
- Den tilføjede etage skal have samme enkle arkitektoniske udtryk og kvalitet som det eksisterende bevaringsværdige byggeri har.
- Gavlene skal fortsat fremstå som et væsentligt bygningselement i Tingbjerg og tagene skal have samme lave saddeltagshældning.

- Materialerne skal være ens eller spille sammen med de eksisterende og kommende bygningers materialer.
- Der skal sættes særligt fokus på, hvordan overgangen mellem de gule mursten og den tilføjede etages facademateriale skal bearbejdes og formidles.
- Elevatorer, der står udenfor bygningen, skal placeres mod gårdrum og fremstå som et bygningselement i gul mursten, der er enkel, slank og gerne med ornamentering.
- De nye beboere på 4. etage skal så vidt muligt benytte samme indgange som de øvrige beboere i bygningen.



Diagrammatisk visning af eksisterende og kommende bygningshøjder i Tingbjerg, dog er etageboliger mod nord muligvis i lokalplan 609 ikke vist. Illustration: Vandkunsten

Bilag 8 Bevaringsværdige bygninger

Arkitekturpolitik København 2017-2025

Københavns Kommunes arkitekturpolitik har bl.a. som mål, at ny arkitektur skal bygge videre på lokal egenart, og at eksisterende kulturværdier i bymiljøer skal respekteres.

Kommuneplan 19

Bebyggelsen er i Kommuneplan 2019 udpeget som bevaringsværdig bebyggelse og værdifuldt kulturmiljø. Bebyggelsen er udpeget som et godt eksempel på bebyggelse, der repræsenterer Københavns velfærdsbyggeri. Steen Eiler Rasmussens byplan med dets mange kvaliteter, bebyggelsen meget menneskelige i skala og selve boligerne i en høj standard er blandt andet begrundelsen for udpegning.

Herudover vægtes de nært tilknyttede store, frodige og varierede haverum tegnet af C. Th. Sørensen, der giver mulighed for at dyrke udelivet og styrke naboskabet. Området kan være sårbart over for nyt byggeri, der afviger fra de eksisterende bygningers skala og formsprog. Link til beskrivelse af kulturmiljøet https://kp19.kk.dk/sites/kp19.kk.dk/files/uploaded-files/4.8_tingbjerg_1.pdf.

Tingbjerg

Tingbjerg er et unikt eksempel på en almen boligbebyggelse, der afspejler de velfærdsvisioner og byidealer, der opstod som reaktion mod industrialiseringens slumbebyggelser. Bebyggelsen er opført mellem 1956-1970 og har en høj bevaringsværdi (SAVE 3).

Forvaltningen har vurderet, at størstedelen af de eksisterende bygninger i Tingbjerg bør udpeges som bevaringsværdige i en lokalplan. Begrundelsen er bebyggelsens høje kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømæssige værdier og bebyggelsens originale tilstand. Centerbebyggelsen ved Store Torv er tilladt nedrevet i lokalplanen for Store Torv.

Bærende bevaringsværdier i Tingbjerg

Forvaltningen kan pege på følgende værdier:

- Byplanens kurvede gadeforløb.
- Bebyggelsesstrukturen langs gaderne vekslende med grønne haverum.
- Bebyggelsens hierarki med de forskellige bygningstypologier, der på én gang udgør en helhed og understøtter variation og oplevelsesrigdom.
- Landskabsplan (af landskabsarkitekt C. Th. Sørensen) og de store frodige og varierede haverum.
- Boligblokkenes bygningsprofil i tre etager med lave saddeltage.
- Materialiteten med gule sten med betonelementer og sorte tagpap tage.
- Facadernes opdelinger, individuelle variationer og bygningsdetaljer.

08. dec. 2020



- De karakteristiske hvidmalede vinder og skoddepartier
- Det gennemgående gavlmotiv, inklusive gavludsmykninger.
- Højhuset som bebyggelsens vartegn.
- Bebyggelsens sluttede karakter og klare afgrænsning mod de omgivende grønne arealer.

Bebyggelsens bevaringsværdier

Tingbjerg er en gennemført, helstøbt og karakterfuld bebyggelse, med en unik byplan med kurvede gadeforløb, der understreges af bebyggelsesstrukturen langs gaderne vekslende med åbninger til grønne gårdrum.

De arkitektoniske bevaringsværdier

De arkitektoniske bevaringsværdier knytter sig til bygningsvoluminerne og tagformerne, til materialiteten, facaderne og de mange fine detaljer. De enkelte bygninger fremstår, til trods for deres forskelligheder, som dele af en enhed med en ensartet materialitet med gule sten med en gennemgående skala og volumen, og med et velkomponeret hierarki bygningerne imellem. De enkelte bygninger er generelt velproportionerede. Facaderne består af tilbage eller fremryk og hvide vinduer, hvide skydeskodder, franske eller indeliggende altaner og med overliggere og sålbænke i beton. Arkitekturen fremstår som en videreføring af den eksisterende tradition, med tråde tilbage til 1900'erne og 1930'ernes nationale funkis og traditionelle funktion, med enkelt mere moderne træk som fx de mange betonoverligger i de murede facader.

De kulturhistoriske bevaringsværdier

De kulturhistoriske bevaringsværdier knytter sig til planlægningen af Tingbjerg som en idealby med menneskets behov i centrum. Steen Eiler Rasmussens unikke byplan, hvor der er forsøgt at skabe et komplet og ideelt bysamfund i menneskelig skala med nødvendige funktioner som skole, daginstitutioner, idrætsfaciliteter, foreningslokaler, kirke og indkøbsmuligheder. Menneskelig trivsel og behov har været målet og gode boliger skulle kombineres med masser af grønne områder og en varieret og oplevelsesrig bymæssig sammenhæng. En af de bærende idéer var blandt andet, at udformningen og placeringen af bygningerne skulle styrke naboskabet og samhørigheden i området.

De miljømæssige bevaringsværdier

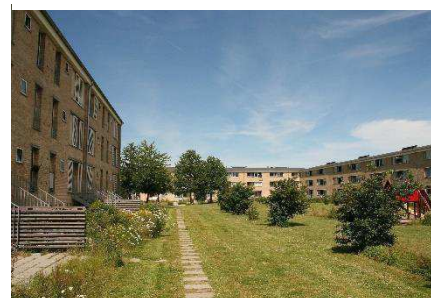
De miljømæssige bevaringsværdier knytter sig til byplanen og det særlige kurvede gadeforløb med den homogene og samtidig afvekslende bebyggelse i en menneskelig skala. Tilsammen giver dette både en sammenhæng og en variation med gadeforløb, der veksler med store grønne rum mellem boligblokkene med C. Th. Sørensens landskabsplan, og knytter sig på et mere overordnet plan til bebyggelsens samlede og sluttede karakter, der ligger som en meget klart defineret bebyggelse midt i de omkringliggende naturområder.



Facader mod gade med opdeling i mindre enheder



Facade mod have



Haverum



Haverum med facader der fortanner

Eksisterende registreringer af bevaringsværdier

- Bebyggelsen er SAVE-registreret i 1995 med en generel bevaringsværdi for hele bebyggelsen på 3 (høj bevaringsværdi) og vises som sådan i bydelsatlasset.
- SAVE-registreringen er registreret i den digitale database FBB (Fredede Bevaringsværdige Bygninger) i forbindelse med lokalplanprocessen.
- Tingbjerg er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse i KP19.
- Tingbjerg er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i KP19.



Arkadernes kurvede forløb set mod vest



Kort: Bydelsatlas Brønshøj-Husum

Beskrivelse af området

Boligbebyggelsen Tingbjerg ligger på en lav bakke, der omkranses af grønne områder. Mod nord afgrænses bebyggelsen af de grønne arealer langs Hillerød motorvejen, mod vest af Gyngemosen, mod syd af Vestvolden og mod øst af Utterslev Mose. Bebyggelsens placering på en bakke og den klare afgrænsning mod de omgivende grønne arealer får næsten Tingbjerg til at fremstå som en selvstændig by.

Beskrivelse af bebyggelsen

Tingbjerg er opført på grundlag af en bebyggelsesplan udarbejdet i 1950 af Arkitekt Steen Eiler Rasmussen i samarbejde med havearkitekt C. Th. Sørensen. I 1956 påbegyndtes byggeriet og størstedelen af bebyggelsen var færdigopført i 1970. I 2018 er der opført et kulturhus tegnet af arkitektfirmaet COBE. Bygården mod Ruten stod i medio 2020 færdigbygget med butikker og private boliger på det førhenværende Lille Torv.



Arkaderne mod øst med en 1-etages institution



Institutionsbygninger i 1 etage og med forskudte tage

Vejbetjening sker med et net af veje, der via et ringvejssystem (Ruten-Terrasserne-Gavlhusvej-Langhusvej) er koblet til det overordnede vejnet. For at undgå en monoton bydel har Steen Eiler Rasmussen søgt at gøre vejene så karakterfulde som muligt. Dette er løst ved at differentiere gadenettet, så hver vej og gade er udformet efter sin specielle placering og funktion inden for området, og ved at vejene krummer.



Luftfoto af Tingbjerg med lokalplanafgrænsningen markeret med hvidt.
Luftfoto: Kortforsyningen, 2018

Et højhus i 13 etager udgør et vartegn for bebyggelsen og kan ses fra andre bydele, bl.a. Grundtvigs Kirke henover Utterslev Mose. Boligbebyggelsen er den dominerende med tre-etagers blokke, bortset fra en rækkehusbebyggelse i én etage mod vest og en inde i bebyggelsen. Boligblokkene følger og understreger de krumme vejforløb, ofte ved langsgående huse på den ene side af vejen kombineret med gavlvendte blokke - understøttet af beplantning - på den anden side af vejen. Opdelte gadefacader og individuelle forskelle er med til at give variation og oplevelsesrigdom i bebyggelsen, hvilket yderligere understreges i modspillet til den lavere et-etagers bebyggelse med institutioner, skole, rækkehuse mm.

Landskabsplanen

C. Th. Sørensens landskabsplan for Tingbjerg fremhæver bebyggelsesplanens store linjer og træk i Tingbjerg, der i dag også kan genkendes i bebyggelsen. Hovedideen var at skabe de bedste forudsætninger for et socialt liv udenfor både for børn, unge, voksne og ældre med hver deres behov. Det var C. Th. Sørensens idé, at børn og voksne skulle have adgang til de samme landskabstyper, som man kender fra landet: Sandstranden, engen og lunden. Landskabstyperne stiliseres til sandkasser, til græsplæner og til beskyttende og skyggegivende beplantninger. Med randbeplantning, træækker og plateauer og terrænbearbejdning



Skolen set fra Ruten



Svømmehal



Højhuset set fra sydvest

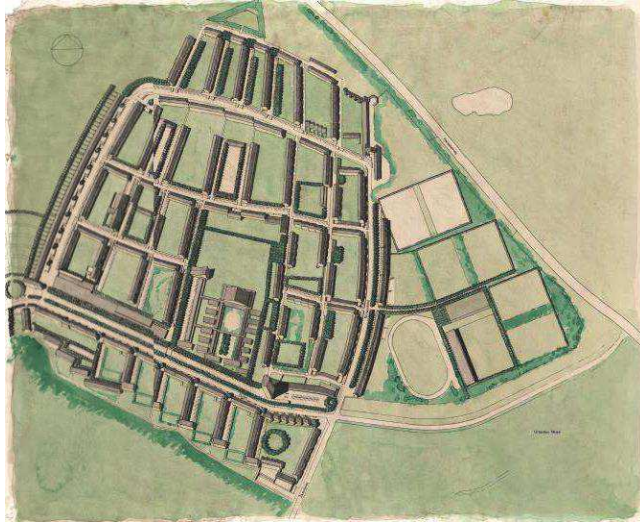


Rækkehuse ved Langhusvej



Terrænforskel i haverum

med overskudsjord, blev haverummene tydeligt funktionsadskilt fra vejene. Beplantningen fremhæver den rytme bygningerne danner i det bymæssige gaderum og tilføjer en stor kvalitet til området.



Bebyggelsesplan af Steen Eiler Rasmussen og C. Th. Sørensen. Tegning fra Samlingen af Arkitekturtegninger.

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde Afd. 1-43 Tingbjerg I og afd. 1-50 Tingbjerg II

Dato D. 18. marts 2024 kl. 18.00

Sted Tingbjerg Kulturhus, Skolesiden 4

Deltagere Fra afdelingsbestyrelsen:

Anja Brinch
Freddy Christensen
Gabriel Nieman
Tommy Højegaard

Fra fsb's organisationsbestyrelse:
Anita Heisterberg

Fra fsb:
Henrik Juul
Timmi Tullin
Annesophie Hansen

Fra Bydelsforeningen/driften:
Leon Shelby Sloth
Thomas Beckmann
Benita Randlev
Cecilia Jensen

Fra Byudviklingen:
Lene Vennits
Christian Hass (NREP)
Julie Oscilowski

Fra fsb's dirigentkorps:
Jasper Sparre-Enger Lyngsig

Gæster – repræsentanter fra Q-Park (Simon og Arne)

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden for mødet
3. Forslag
 - Forslag om parkeringsregulering
 - Forslag om etablering af cykelkældre i forbindelse med byudviklingen
 - Forslag om at afdelingsmødet tilkendegiver holdning vedrørende tagboliger
4. Suppleringsvalg
 - Valg af ét ordinært bestyrelsesmedlem
 - Valg af suppleanter

Ad 1 - Valg af dirigent

Jasper Sparre-Enger Lyngsig, medlem af fsb's dirigentkorps, blev valgt og konstaterede herefter, at afdelingsmødet var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtigt

Ad2 - Godkendelse af forretningsorden for mødet

Forretningsordenen blev godkendt.

Valg af referent

Julie Oscilowski blev valgt

Følgende personer blev valgt til stemmeudvalget

I henhold til forretningsorden blev Leon (drift), Thomas (drift), Sabah (beboer) og Annette (beboer) valgt til at bistå dirigenten.

Jumana El-Subaihi stillede mistillid til afdelingsbestyrelsen:

- 1) Der er intet ekstraordinært ved dette møde, da parkeringsproblematikken har været drøftet af flere omgange siden 2015.
- 2) Mødet er atter lagt i Ramadanen.
- 3) Der er ikke noget nyt omkr. Tagboliger eller at NREP får foræret fsb ejendom til cykelparkering
- 4) Der er brug for en bestyrelse, der varetager beboerdemokratiet.

Jasper Lyngsig: Der er ikke noget juridisk forkert ved dette ekstraordinære møde. Det er fuldt lovligt.

Anja Brinch: Beboerne har kæmpet om parkeringspladserne fra før byggeriet, og der kommer biler ude fra. Derfor har det været drøftet før, hvor det blev stillet i bero. Alle kan stille ændringsforslag til parkeringsforslaget, så hvis man fx ikke er enig 200 timer gæsteparkering, kan man stille et ændringsforslag, så stemmer vi om det. Man også stille krav om urafstemning, så får alle beboere mulighed for at stemme, ligesom man kan stemme forslaget ned. Vedr. at mødet ligger i Ramadanen. Vi

har ordinær generalforsamling i september, dertil har vi tre ekstraordinære afdelingsmøder. Alle afdelingsmøder udover det ordinære er ekstraordinære. Vi spreder møderne ud over året, så flest mulige kan deltage. Det er svært at undgå, at det rammer ramadan eller andre højtider m.v. SAB skal stemme om parkeringsregulering på torsdag, derfor er mødet lagt nu. NREP får ikke noget af fsb. De etablerer og vedligeholder cykelparkering i kælderen, og alle beboere kan bruge det, både almene og private. NREP etablerer til os alle sammen.

Gabriel Nieman: Der har været et godt samarbejde i bestyrelsen, vi har altid sørget for, at beboerdemokratiet er i højsædet, det vi behandler, kan alle tilgå, da vi vægter transparens. Vi har været rigtig heldige med vores formand, og jeg synes, det er ærgerligt, at det ikke ses, hvor stort et arbejde bestyrelsen har lagt.

Tommy Højegaard: Jeg har siddet i bestyrelsen i et år. Jeg har bidraget med det, jeg synes, jeg skulle. Anja har trukket det store læs, folk bidrager, med det de kan, og gør det godt. Vi prøver med parkeringsforslaget at have rettidig omhu. I kan se tallene i parkeringsoplægget. Forslaget skal fungere i mange år fremover, det skal være et udspil, der skal gå op, og vi skal i gang med at øve os.

Der var ikke flertal for mistillid.

Skriftlig afstemning:

102 husstande (23 fra afd. 43 og 73 fra afd. 50 (6 som ikke er blevet noteret i hvilken afdeling)

Ja til mistillid: 90 stemmer

Nej til mistillid: 97 stemmer

Blankt: 13 stemmer

200 ud af 204 mulige stemmer.

Ad 3 - Forslag 1

Forslag om parkeringsregulering

Forslagsstillere: Afdelingsbestyrelsen

Regulering for beboere

Der gives en permanent licens pr. bolig. Dertil anbefales det, at der, ved opstart af reguleringen, gives en midlertidig licens pr. bolig, som virker for et år.

Når reguleringen har fungeret et halvt år, evalueres ordningen, og det vurderes om reguleringen har medført, at der er tilstrækkelig kapacitet til, at den midlertidige licens forlænges eller om den ophører. Bilen skal være registreret på adressen, for at man kan få licens. Det antages, at beboerne kan få deres licens direkte hos parkeringsselskabet. Udgangspunktet er, at der ikke kan parkeres biler i Tingbjerg på over 3500 kg. Hver husstand/bolig får en permanent licens og en midlertidig licens.

Regulering for gæster

Der kan parkeres 3 timer uden licens.

Alle beboere i Tingbjerg har f.eks. 200 gæsteparkeringstimer om måneden. Hvis man får en gæst, som skal være der længere end 3 timer, kan man få udstedt en gæsteparkering på x antal timer, som så tages fra timebanken. Antallet af timer nulstilles hver måned, så man kan ikke samle sammen.

Regulering for dem der arbejder i Tingbjerg

Personer, der arbejder i Tingbjerg, kan få en arbejdslicens. Arbejdspladsen registreres i systemet.

Regulering for erhverv/serviceformål i Tingbjerg

Personer med serviceformål – f.eks. varelevering, hjemmepleje o.s.v. med synligt formål påtrykt, er fritaget for kontrol. Håndværkere rekvireret af ejendomskontoret, kan få en gæstelicens via ejendoms-kontoret.

Øvrig regulering

Parkeringselskabet vil sikre, at parkeringspladserne reserveret til opladning af el-bil benyttes til for-målet og ikke almindelig parkering.

Leverandør

Parkeringsgruppe

Afdelingsbestyrelsen udpeger 2-3 personer, som i samarbejde med byudviklingsteamet evaluerer reguleringen efter et halvt år.

Baggrund:

Der er mangel på parkeringspladser i Tingbjerg; derfor har afdelingsbestyrelserne i hhv. SAB Tingbjerg fsb Tingbjerg taget indledende skridt til en regulering af parkeringsforholdene. Afdelingsbestyrelserne er enige om, at for at kunne parkere i Tingbjerg, skal man arbejde eller bo i Tingbjerg.

Målet er én fælles regulering i hele Tingbjerg, da der ellers skal ske en opdeling af parkeringspladser for at kunne håndtere kontrol med reguleringen, d.v.s. alle parkeringspladser skal markeres og an-vendes efter boligselskab. De private beboere vil "tilhøre" det boligselskab, som deres bolig/matrikel tilhører.

Hovedformålene med parkeringsregulering er at få stoppet, at ikke-herboende bruger Tingbjerg som parkeringsplads og for at forhindre, at beboere tager lastbiler/store erhvervskøretøjer med hjem.

I 2018 udarbejdede viatriafik en parkeringspladsopgørelse, der talte 2.174 parkeringspladser i Tingbjerg/Utterslevhuse, d.v.s. der var næsten én parkeringsplads pr. bolig: 10 boliger/9 parkerings-pladser.

Når alle nye boliger er bygget, forventes der at være 2.238 parkeringspladser. Placeringen af pladser-ne er dog ændret. Parkeringspladskapaciteten vil være ca. 2,3 boliger/1 parkeringsplads.

Der er i 2023 registreret 1.416 privatbiler i Tingbjerg

Privatbiler efter distrikt, drivmiddel og tid

	2018	2023
Afstemning - 7. Nord		
Benzin	992	1044
Diesel	308	337
El	0	16
Plug-in-Hybrid	0	19
Øvrige og uoplyst	0	0

Kilde: Københavns Kommunes egne beregninger på baggrund af mikrodata fra Danmarks Statistiks Forskningsservice

Enhed : Antal

Kontakt : Københavns Kommunes Tværgående Analyseenhed statistik@cof.kk.dk ☎ +45 29298013

Information : [Dokumentation](#)

Økonomi

Q-park, der står for kontrol og regulering stiller registreringssystem for beboer/arbejd/gæstelicenser

til rådighed og opsætter skilte med parkeringsregler m.v. i området.
Firmaet får indtægter fra parkeringsbøder.

Præsentation af forslaget ved Tommy Højegaard – forslaget er lavet i samarbejde med SAB.

Diskussion og debat om forslaget

Fra salen: Tidspunktet for at indføre regulering af parkeringen er dårligt, fordi der er så meget byggeri. Der er mange, der får bøder, fordi de parkerer forkert pga. byggeriet.

- *Ændringsforslag at spørgsmålet om parkeringsregulering skubbes til 2030 (når byudviklingen er afsluttet)*

Fra salen: Fortaler for regulering, men en licens er ikke nok, de kommunale veje vil blive meget presset med kun en licens.

- *Ændringsforslag: Der skal være to licenser pr. husstand, tydelige båse for Q-park, og arbejdes på at få de kommunale veje med i reguleringen.*

Fra salen: Hvad vil man gøre for de beboere, der er afhængige af flere biler og har erhvervsbiler.

Fra salen: Hvad med at der blev arbejdet for, at parkeringsvagterne blev væk fra Tingbjerg, mens der bygges.

Tommy Højegaard: Vi prøver at regulere, for at være på forkant. Der er allerede udfordringer nu.

Anja Brinch: Vi troede, at kommunen kun kunne give bøder på kommunale veje, men kommunen må give bøder på alle veje. Det må de fordi, de kan give bøder i henhold til færdselsloven.

Tommy Højegaard: Der er ikke nogen, der forbyder, at du har en bil, men det bliver et problem at parkere – så må man parkere andre steder. Vi har ikke besluttet fortætningen, men vi må prøve at få det til at fungere.

Fra salen: Gæsteparkering - skal man henvende sig for at få flere timer end 3 timers parkering?

Jasper Lyngsig: de første tre timer er gratis, de næste timer tages fra dit gæsteregnskab via en app eller via ejendomskontoret.

Salen: Der er fjernet en tredjedel af parkeringspladserne på kommunale veje, fordi vi ikke har biler. I forhold til udviklingsplanen, hvor mange parkeringshuse og pladser kommer der?

Lene Vennits: Det antal parkeringspladser der fremgår af materialet, det er talt op af viaTrafik i 2018. Antallet af biler der er registreret i Tingbjerg-Utterslevhuse er fra 2023. Der er kommet en parkeringskælder på Østfløjen med 65 pladser. I byggefelt N(nord for Åsen) bygges der et parkeringshus med 70 pladser, i byggefelt G6 (klubben - den gamle skole) forventes det, at der skal bygges et parkeringshus med 120-150 pladser. Jeg ved ikke, hvor det kommer fra, at der er nedlagt pladser på de kommunale veje, vi arbejder på at få etableret flere parkeringspladser på Ruten. Reguleringen er med til at styre parkeringskaos. Der kommer ikke flere pladser.

Salen: bliver der båse med bilnummer på?

Salen: Nej, der kommer ikke bilnummer på båsene.

Salen: I virkefeltet blev hækkene fjernet, så der kom parkering i begge sider, så folk parkerer også foran opgangsdøre, og det er et stort problem, når der kommer fx ambulancer.

Anja Brinch: det er et kæmpe problem, at folk parkerer foran opgangene. Driften er begyndt at markere med gul, så det bliver tydeligt, at man ikke må parkere der. Denne problematik vil en regulering være med til at afhjælpe. Der har været flere sager i Grostedet, hvor ambulancer ikke kunne komme igennem. Der kommer folk, der bruger Tingbjerg til at parkere deres privatbil/lastbil og så bytter om til/fra arbejde. Erhvervsbiler fylder, det kan ikke nytte noget, at vi bliver brugt som firmaparkering. Det kan ikke lade sig gøre at dække behov for 1061 familier, det er derfor vi mødes. Vil I ikke godt respektere de gule markeringer.

Salen: Hvordan hænger tallene sammen. Der står, der er 1416 privatbiler i Tingbjerg. Der er mere en 2000 parkeringspladser. Er der 600 biler udefra?

Salen: Er gæsteparkering pr. per licens eller pr. husstand

Tommy Højegaard: Pr. husstand - Tallene viser, at der kommer flere boliger pr. parkeringsplads.

Salen: Man må kunne lægge en gæstebillet i vinduet, så gæster ikke skal registreres i Q-parks system.

Salen: Kan udenlandske nummerplader parkere på mine gæsteparkeringer?

Q-park: Ja det kan man godt.

Salen: På Vestfløjen er der en lægepraksis – tager man højde for at de får en parkering?

Lene Vennits: Der laves en reserveringsplads til Lægen. Der etableres parkeringspladser, men der er også pladser der nedlægges, derfor bliver det + og – antal p-pladser. Men når man ser på antallet, burde der være luft, men det er der ikke, det handler bl.a. om erhvervsbiler, der ikke er registreret i Tingbjerg, de fremgår ikke af statistikken. Der er nogen der har talt op, at byggeriet har taget 100-150 pladser midlertidigt.

Salen: Q-park er en stor pengemaskine. Man bør få styr på alle arbejdsviler fra byggepladserne, de skal parkere på byggepladserne.

Salen: Hvis man kun må have en licens, vil det betyde, at jeg skal parkere min firmabil i Helsingør eller Holbæk for at parkere min firmabil. Jeg har boet i Tingbjerg hele mit liv, udviklingen er fint, men det er ikke ok, at jeg ikke kan leve mit liv her.

Jasper Lynsig– De afgifter der bliver givet, går til Q-park.

Anja Brinch: Bestyrelsen vil gerne trække forslaget.

Tommy Højegaard: Det bliver et problem på et tidspunkt. Jeg kommer fra Østerbro, hvor der er 10.000 licenser, 5.000 pladser, så det er fint at kigge på det.

Anja Brinch: Jer med bil må meget gerne sende forslag til bestyrelsen om, hvordan man kan skruer en

regulering sammen, som vi kan bruge i det videre arbejde.

Der blev ikke afholdt afstemning – Forslaget blev trukket.

Ad 3 - Forslag 2

Forslag om Etablering af cykelparkering i kældre ifm. byudviklingen

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet godkender udrulning af pilotprojektet med etablering af cykelparkering i fsb's blokke i Vestgavl, Solgavl og Fuglegavl for de private beboere til alle resterende blokke i begge afdelinger (afd. 1-43 og 1-50).

Baggrund:

Iflg. den vedtagne lokalplan skulle der etableres cykelkældre til de nye rækkehuse i vores kældre (de almene bygninger). Derudover var planen at udleje vores depotrum (de store hobbyrum). Dette kunne vi ikke godkende, hovedsageligt da vi mente, at vores kældre og kælderrum tilhører de almene beboere, at beboerne selv har brug for de store kælderrum (mange står på venteliste) – og ikke mindst at vi ikke følte os trykke ved, at beboere, der ikke bor i afdelingen, skulle have adgang til vores kældre.

Konsekvensen var, at der skulle findes alternativer til cykelparkeringen, da kommunen har krav om etablering af overdækket cykelparkering, når der bygges nyt. Kravet er fire cykelparkeringspladser pr. nybygget bolig, hvoraf 50% skal være overdækket.

Efterfølgende er der arbejdet på overdækket cykelparkering i terræn; der har været afholdt møder og afd.bestyrelsen har godkendt placeringen i terræn omkring byggefelterne G1, G2 og G3. Det er dog ikke uden udfordringer, at cykelparkering i terræn kan lade sig gøre - derud over er det noget omdiskuterede centralsug lagt i graven og der skal derfor findes plads til den alternative affaldsløsning, der kommer til at bestå af en kombination af containere og nedgravet løsning (i terræn).

Med både overdækkede cykelparkeringer og affaldsløsning i terræn skal der etableres en del og her begynder at blive trangt. Det kan blive svært at finde plads til det hele, uden det går ud over f.eks. parkeringspladser. Spørgsmålet er også, om vi har lyst til at fylde vores (i fremtiden) indskrænkede arealer med alle mulige "ekstra byggerier".

Så kan der findes en løsning?

Leje af vores depotrum (store hobbyrum) er ikke længere en del af ligningen, da NREP nu bygger de nye rækkehuse med skur. Der er altså kun tale om at finde en løsning ift. overdækket cykelparkering. På tegningerne på de næste to sider finder I afdelingsbestyrelsen forslag til, hvordan det kan lade sig gøre at omdanne kælderareal/rum til cykelparkering til de private i Vestgavl, Solgavl og Fuglegavl.

Forslaget er blevet godkendt som pilotprojekt i Bydelsforeningens bestyrelse.

Forslaget placerer cykelrum i enderne på bygningerne og det kan lade sig gøre at indrette det, så kun afdelingens beboere har adgang ind til kældrene, d.v.s. den del af bygningerne, som huser tremme- rum, depotrum og trappeopgange. De fleste steder befinder hoveddøren ind til kældrene sig allerede efter de foreslåede rum. Hvor der ikke er en dør, vil NREP isætte en dør.

I bygningernes ender befinder sig de rum, der tidligere (hovedsageligt) er brugt til storskrald + div. og er derfor ikke rum, beboerne vil savne. Kældrene fremstår mange steder miserable og det er fornuftigt, hvis vi får ryddet op, får affald ud af kældrene og kældrene får et ansigtsløft. Er der elementer i kældrene, der skal flyttes eller etableres, udføres dette også af NREP.

Cykelparkering er primært til de nye beboere, men kan også benyttes af de almene beboere. De private skal købe en brik på Ejendomskontoret for at få adgang til cykelkælderen. Brikken giver kun adgang til cykelparkeringskælderen. Resten af kælderen er forbeholdt fsb's beboere.

Fordele:

- Vedligehold og reparation afholdes af NREP - Ingen udgift for fsb Tingbjerg*
- Kun adgang for private beboere i "enderne". Kun vi i fsb har adgang til resten af kælderen.*
- Affald ud af kældrene*
- Vi undgår cykelskure i terræn*
- fsb's beboere kan også benytte cykelparkeringen*

Anja præsenterede forslaget. Der er lavet et pilotprojekt, det er det, der bliver udrullet i begge afdelinger, hvis I stemmer ja. Der kommer en klar adskillelse mellem cykelparkering og depotrum. For hver blok skal der være et tæt samarbejde med bestyrelsen, da alle blokke er ikke ens.

Diskussion og debat om forslaget

Salen: Får de samme brik som os der bor i fsb?

Anja Brinch: Nej der kommer en rød dør, der adskiller. De private får en særlig brik, så de ikke kan komme ind til depotrummene. De fleste steder kommer døren til kælderen først efter cykelparkeringsrummet.

Salen: Nogle kælderrum er lejet ud. jeg har brug for at få skrevet ind i referatet, at der ikke er nogen lejere, der kan blive tvangsopsagt.

Anja Brinch: Der er ingen der bliver tvangsopsagt, men man kan spørge, om der er beboere, som evt. vil bytte et kælderrum men ingen tvang.

Salen: Jeg vil gerne være med i arbejdet med design af rummene.

Anja Brinch: Hvis man gerne vil være med i arbejdet, skal man stille op til bestyrelsen.

Salen: Virker videoovervågningen? Der er tit døre der bliver sparket ind.

Leon Sloth: Ja videoovervågningen virker.

Salen: Der kommer mange flere mennesker ind, hvad med tyveri?

Anja Brinch: der er kommer en dør, så der ikke kommer flere ind til depotrum eller opgange.

Christian Hass: – Sikkerhedsmæssigt bliver det kun bedre, fordi der laves døre. Det er der ikke nu. De rum, vi har kigget på indtil videre, er skralderum, og rum der ikke er i brug.

Anja Brinch: Der vil nok være blokke, hvor det ikke kan lade sig gøre.

Salen: De der får adgang til kælderene – betaler de så varme og el

Anja Brinch: NREP står for etablering og vedligehold. Der er ikke varme i kælderen, så der er ikke nogen der betaler noget.

Salen: Dørene der sættes i - Sørg for at de vender ud af, der hvor det kan lade sig gøre, så undgår man at de bliver brudt op. Det er nemlig et problem i Tingbjerg, at dørene vender indad. Og bliver sparket op.

Salen: Jeg vil gerne parkere min cykel i terræn. Jeg synes, det er problematisk at komme ned ad slisken, jeg skal bakse med døre etc. Dørene skal kunne stå åbne i et stykke tid, så man kan nå at komme ind og ud med sin cykel.

Anja Brinch: Man kommer til at kunne parkering i terræn ligesom nu, men etablering af cykelkældere er for at al terræn ikke bliver plastret til i skure.

Forslaget blev vedtaget med 54 stemmer for og 30 stemmer i mod. Afstemningen blev afgivet ved håndsoprækning.

Afstemning:

Afd. 1-43: 15 husstande til stede
For etablering af cykelkældre: 22
Imod etablering af cykelkældre: 8

Afd. 1-50: 34 husstande til stede –
29 husstande afgav stemmer:
For etablering af cykelkældre: 32
Imod etablering af cykelkældre: 22
Undlod at stemme: 4

Ad 3 - Forslag 3

Forslag om at afdelingsmødet tilkendegiver en holdning vedr. tagboliger

Vil vi have tagboliger?

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet tilkendegiver en holdning vedr. tagboliger.

Baggrund:

I 2022 blev afdelingsbestyrelsen bekendt med, at kommunen skulle behandle forslag om tagboliger på

Ruten og Gavlhusvej. Det skabte frustration og vrede i afd.bestyrelsen, ikke mindst fordi vi (afd.bestyrelsen og beboerne i Tingbjerg) endnu engang ikke var blevet hørt – vi var ikke engang blevet orienteret.

Vi drøftede situationen i afd.bestyrelsen og sendte efterfølgende et brev til Organisationsbestyrelsen (brevet er vedlagt). I afd.bestyrelsen var – og er – vi meget enige om, at vi (af flere grunde) ikke vil have tagboliger i fsb Tingbjerg.

Afd.bestyrelsen ønsker at bevare vores bygninger, som de står i dag, ikke blot grundet deres høje bevaringsværdi, men også for i det hele taget at bevare så meget, vi kan af dét, der gør Tingbjerg til noget helt særligt.

I brevet til Organisationsbestyrelsen skriver vi bl.a.:

”Vi er klar over, at det er et kompliceret puslespil, at få tingene til at gå op på en måde, der lever op til kravene om maksimalt 40% almene familieboliger. Det til trods, kan vi ikke anerkende nødvendigheden af at placere byggeri ovenpå det eksisterende. Alle vore bygninger er højt bevaringsværdige og bør som sådan forblive uberørte.

Tingbjerg gennemgår en voldsom forandring: så voldsom at der er steder, hvor det eksisterende byggeri helt ”forsvinder” blandt meget dominerende bygninger. Ved at påbygge det eksisterende gøres intet for at bevare Tingbjergs særpræg og højt elskede bygningers udtryk. Tagboliger er et overgreb på arkitekturen og sammenblandingen af boformer (almene og private) skaber bekymring, særligt idet vi eksisterer under forskellige lovgivninger, men også – under samme tag – vil høre under forskellige boligudlejere. Det er en sammenblanding af udlejningsformer, vi ikke kan acceptere.”

Kommunen skriver (bilag 6 – vedlagt):” Det er dog forvaltningens vurdering, at en påbygning med en ekstra etage med tagboliger kan risikere at sløre eller helt forringe de arkitektoniske kvaliteter de bevaringsværdige boliger har. Herudover vil påbygningen fremstå som en stor kontrast i forhold til de underliggende eksisterende bygninger.”

Om vores boliger på 2. sal skriver kommunen (bilag 6 – vedlagt): ”Eksisterende lejligheder på 3. etage er udført med skrå lofter til kip – se snittegning. Det vil sige, at disse lejligheder i dag rummer særlige kvaliteter med ekstra højt til loftet, mere dagslys og større fornemmelse af rumlighed.

Hvis der tilføjes en etage ovenpå bygningen ændres konstruktionen, så lofterne bliver vandrette og loftshøjden reduceres.”

Vi kan ikke beslutte, om der skal bygges ovenpå vores bygninger. En sådan beslutning kan kun træffes af enten Organisationsbestyrelsen eller Repræsentantskabet – men vi kan fortælle, hvad vi ønsker og derved sende et klart signal om, at vi vil høres.

Tagboliger er ikke en del af udviklingsplanen, men ligger som et forslag om tillæg til lokalplanen og kan derfor uden de store forviklinger tages ud af planerne.

Anja Brinch præsenterede forslaget: Bestyrelsen er meget bekymret for om bygningerne kan bære, at der sker en sammenblanding af boformer, der har forskellig lovgivning etc. Vi synes, de bygger nok. Det er 25 boliger der er tale om på Gavlhusvej, men der er ikke nogen, der siger, at de 25 boliger skal ligge i fsb. De kan også godt være i SAB, hvor de gerne vil have tagboliger. Vi kan ikke beslutte noget, det er organisationsbestyrelsen/repræsentantskabet der har det mandat i forhold til salg. Det vi kan er at tilkendegive en holdning.

Annesophie Hansen: Vi skal fortætte med 1500 boliger for at komme under 40 procent almene familiboliger. Hvis vi ikke lykkes med det, skal der fortættes yderligere. Derfor er der et stort ønske om at lykkes med udviklingsplanen. Tagboliger er et redskab i udviklingsplanen og i regnestykket fremgår de 25 boliger. Hvis man tager dem ud, skal man gøre noget andet. Der skal laves en mulighedsafdækning.

Diskussion og debat om forslaget

Salen: Bystævneparken, løser den de 40 %?

Anja Brinch: Bystævneparken tæller med i regnestykket med 10 %. De kan kun få lov til at tælle med, hvis broen bygges. Så hvis den ikke bygges, skal der fortættes med yderligere boliger.

Salen: Hvorfor skal vi stemme om det, når det ikke er vores kompetence at beslutte det?

Anja Brinch: Det er for, at vi kan blive hørt, så kan de have det med, når de skal beslutte det i organisationsbestyrelsen/repræsentantskabet.

Salen: Jeg vil gerne have Tagboliger – måske kan det redde mit rækkehus på Langhusvej.

Anja Brinch: Rækkehusene har tilkendegivet, at de ikke ønsker at blive drøftet på dette møde. Det her handler om Tagboligerne på Gavlhusvej.

Annesophie Hansen: Jeg udtaler mig på vegne af administrationen, jeg udtaler mig ikke politisk, men hvad administrationen vurderer som fakta. I Udviklingsplanen står der eksplicit (side 14), at der skal nedrives 42 rækkehuse på Langhusvej og genopføres 42 almindelige almene familieboliger. Ministeriet har svaret, at det kræver en ny udviklingsplan, hvor der peges på, hvor der kan fortættes anderledes, hvis rækkehusene på Langhusvej ikke nedrives. Tagboligerne indgår allerede i regnskabet, så de kan ikke redde rækkehusene.

Der var enighed om at tilkendegive overfor organisationsbestyrelsen/repræsentantskabet, at der ikke ønskes tagboliger på fsb-boliger i Tingbjerg. Tilkendegivelsen blev afgivet ved håndsoprækning.

Afstemning:

Afd. 1-43: 30 stemte imod tagboliger i Tingbjerg. Ingen stemte for.

Afd. 1-50: 48 stemte imod tagboliger i Tingbjerg. Ingen stemte for, 4 undlod at stemme.

Ad 4 - suppleringsvalg

Der skal vælges ét ordinært bestyrelsesmedlem og op til fire suppleanter. Valgperioden løber indtil næstkommende ordinære afdelingsmøde i september 2024.

Valg af ét ordinært bestyrelsesmedlem

Peter Hansen og Najat Elkassmi stillede op.

Der var skriftlig afstemning, hvor Najat Elkassmi fik flest stemmer.

Der var 49 husstande/98 stemmer – 90 stemte i alt.

Afstemning:

Peter Hansen 39 stemmer

Najat Elkassmi 40 stemmer

11 stemte blank

Suppleanter er meget velkomne til at deltage i møderne. Den eneste forskel på medlemmer og suppleanter er, at suppleanter ikke er stemmeberettigede.

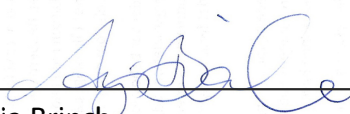
Ingen stillede op som suppleant.

Dirigenten, Jasper Sparre-Enger Lyngsig, takkede herefter for et godt møde og erklærede mødet for hævet kl. 21.06

Referat godkendt:

Dato: 12/4-2024

Dato: 12-04-2024



Anja Brinch
Formand for fsb afdelingsbestyrelse



Jasper Sparre-Enger Lyngsig
Dirigent