

# notat

**Emne** Katalog med forslag til bygge- og ommærkningsmuligheder i Tingbjerg

**fsb**

Repræsentantskabet i fsb vedtog den 31. maj 2022, at fsb skal arbejde for at bevare de 42 handicap-venlige rækkehuse på Langhusvej i Tingbjerg. Siden har den oprindelige forhandlingsdelegation nedsat den 19. september 2022 været i dialog om mulighederne med ministeriet, og fsb's administration har været i dialog med Landsbyggefonden samt Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune. Organisationsbestyrelsens møde den 11. april 2023 vedtog ikke den foreslåede indstilling om at opgive at bevare rækkehusene og nedsatte i stedet en ny forhandlingsdelegation bestående af Tobias Birk Gregory, Ditte Danielsen og Jean Thierry.

Forhandlingsdelegationen har en række nye og mere konkrete forslag til yderligere udbygning i Tingbjerg, der kan sikre tilstrækkeligt nye boliger til, at målet om maksimalt 40 % almene familieboliger kan nås samtidig med, at rækkehusene på Langhusvej bevares.

Forslagene fra forhandlingsdelegationen kan - afhængig af forslagernes karakter - eventuelt kræve godkendelse fra en eller flere myndigheder eller en eller flere af fsb's samarbejdspartnere. Forhandlingsdelegationen er af den opfattelse, at spørgsmålet om nedrivning eller ej er et internt anliggende i fsb.

Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse kræver ikke nedrivning af rækkehusene, men nævner det kun som en forventet forandring.

## **Øget udbygning af kollegiet (se også bilag 1)**

Med de nedenfor foreslåede tiltag kan der være de i udviklingsplanen planlagte 270 ekstra ungdomsboliger på kollegiet og også flere. Dertil par/forældre-ungdomsboliger på andre placeringer i Tingbjerg.

Tingbjerg har tidligere været opfattet som lidt isoleret, men indenfor 10-15 min på cykel nås adskillelige uddannelsesinstitutioner, et stigende antal studiepladser og det i stigende grad attraktive miljø omkring blandt andet bydelscentret ved Rentemestervej og andre populære destinationer for unge i Bispebjerg. Derudover ligger Tingbjerg Kollegiet ved nogle af Københavns kommunes største sportsfaciliteter.

Rådhuspladsen 59  
1550 København V  
Tel 3376 8000  
dbj@fsb.dk  
www.fsb.dk

CVR 10 35 51 17

Telefontider  
man-ons 9-15  
tors lukket  
fre 9-14

Åbningstider  
man, ons og fre 10-13  
tirs og tors lukket

14. juli 2023



Genopretningen af stoppestedet til bus 250S har samtidig gjort forbindelserne endnu lettere til resten af byen.

Flere almene ungdomsboliger i Tingbjerg vil være med til at opfylde det store behov for betalelige ungdomsboliger i København.

Konkret foreslår vi følgende nye tiltag:

1. I indhakkene på tilbygning tilføjes bebyggelse. Her etableres fællesarealer, hvilket kan frigive et tilsvarende areal til kollegieboliger på de steder, hvor der er planlagt fællesareal i det oprindelige forslag.
2. Der etableres flere boliger i stueetagen.
3. Udvidelse af tagterrassen på den nuværende bygning eller på ny bygning, kan frigive fælles opholdsarealer til at etablere kollegieboliger.
4. Hvis der fjernes parkeringspladser og den interne forskydes mod den offentlige vej, vil det give plads til en grøn kantzone og opholdsarealer foran boligerne.
5. Der kan tilføjes yderligere ungdomsboliger på den øverste etage.

Et eksempel på en konkret løsning for kollegiet medsendes.

### **Bebyggelse på areal H (labyrintlegepladsen) samt T-husets areal**

**(se også bilag 2 og 3)**

Vi foreslår som noget nyt, at der udbygges med boliger på areal H (labyrintlegepladsen) og arealet, hvor T-huset i dag ligger. Det vurderes, at området kunne være oplagt til studerende par og studerende med børn.

Den mest hensigtsmæssige løsning ser ud til at være en enkelt blok liggende vinkelret på Vestgavl. Blandt andet af hensyn til planerne omkring Fælleshaven.

Arealet er placeret længere fra motorvejen end andet planlagt byggeri, så det må være muligt at overholde støjkravene til byggeri på grunden. Byggeriet skal bygges med støjdæmpende vinduer, inddækkede altaner og uden egne opholdsarealer – på samme måde som det planlagte private bofællesskabsbyggeri i den modsatte ende af Gavlhusvej.

Konkret forslag til bebyggelsesplan for T-husets areal samt en rummelighedsskitse for areal H er medsendt.

### **Muligheder for boliger i sammenhæng med institution ved skolen**

Vi ønsker som noget nyt at undersøge mulighederne for, at institutionen ved skolen bygges i et integreret byggeri med boliger, som eksempelvis i byggeriet Orienten i

Nordhavn, som rummer almene boliger, servicelovsboliger til københavnere med særlige behov samt en integreret daginstitution med 5 grupper.

Opførelse af boliger på institutionen nord for skolen er ikke tidligere undersøgt. Arealet er ejet af Københavns Kommune, som planlægger en ny børneinstitution, der benytter hele grunden. Dette ønske indgår i oplæg til lokalplan – institutioner, der er udarbejdet af Børne- og Ungdomsforvaltningen.

### **Tingbjerg skole skal tælles med som erhverv i beregningen af boligenheder**

Tingbjerg skole blev ved godkendelsen af dispensationen, jf. § 3 Bek 1365/29/11/2018, for Tingbjerg/Utterslevhuse udviklingsplan, optaget som en del af områdefrænsningen. Det muliggjorde bl.a. bebyggelse af det ikke udnyttede areal på skolen matrikel. Det betyder også, at Ministeriet allerede har anerkendt matr. 3669, 3616 og 3598 som en del af udviklingsplanen. Ud fra betragtninger om Tinglyste servitutter og lighedsgrundsætning, så kan skolens sammenlignes med matr. 3598, som allerede tælles som erhverv - skolen kan af samme årsag inddrages i optælling af etagemeter.


Tingbjerg Skole har udviklet sig til en usædvanligt stor succes. En måling fra Københavns Kommune viser således, at 97 procent af eleverne var i gang med en ungdomsuddannelse 15 måneder efter, at de var gået ud af 9. klasse på skolen i skoleåret 2020/2021.

Udviklingen betyder, at skolen i dag er et særdeles vigtigt bidrag til udviklingen af Tingbjerg og at dens positive indflydelse på Tingbjergs børn og unge, langt overgår, hvad man kunne forvente ved vedtagelsen af udviklingsplanen i 2019.

En fordobling af indbyggertallet vil uden tvivl medføre store ændringer i skolens rolle og den er helt central for en positiv udvikling af Tingbjerg. At den ikke tæller med, blot fordi etagemeter ikke mærkbart ændres, betyder ikke, at skolen ikke ændres markant. Rationalet er derfor at skolen medregnes, som en del af den udvikling og beboertilstrømning man projekterer med.

- Beboertilstrømningen medfører en særligt stor omstrukturering og fornyelse af skolens indre og ydre etagemeter.
- Institutionsgrunden matr. 3598 tælles med i som erhverv grundet fsb's ejerskab. Skolen er sammenlignelig bortset fra ejerskabet.
- Lighedsgrundsætningen af forvaltningsretten skal iagttages, også i udviklingsplanerne.
- Eksisterende servitutter burde være iagttaget ved optælling af erhvervsetagemeter, idet Tinglysningsloven bør vægtes tungere end aktuelle ændringer i Almenboligloven.

Uanset udfaldet af ovenstående betragtninger vil man enten løse plads/boligmassens fordeling ved at medtælle skolens etagemeter, som antageligt skal rumme dobbelt så mange elever. Dette står forvaltningen frit for i indeværende plan og dispensation. Vælger man helt at undtage matr. 3616 og/eller matr. 3598, så



skal en ny udviklingsplan vedtages, da den tildelte dispensation til udvidelse af områdeafgrænsningen dermed effektivt tilbagerulles.

Skolens areal vil svare til 266 boligenheder.

### **Flere ungdoms- eller ældredeleboliger via ommærkning**

I Utterslevhuse har SAB boliger på 81- 95 m<sup>2</sup>, hvor tre unge bor sammen i en lejlighed. Forhandlingsdelegationen foreslår, at et antal familieboliger i Tingbjerg ommærkes til deleboliger målrettet enten unge eller ældre. Deleboliger til ældre vil være en nyskabelse, der vil skulle udvikles på forsøgsbasis for at afdække potentialet i, at ældre beboere får mulighed for at bo i et bofællesskab.

### **Yderligere grunde**

*Matrikel 3368 (ejet af Københavns kommunen):* Der er planlagt med ca. 7.600 m<sup>2</sup> nybyggeri. Det foreslås, at etagearealet anvendes til udvidelse af kollegiet i stedet for de planlagte 80 familieboliger i byudviklingsplanen 2018-2025.

*Matrikel 1702 (ejet af Københavns Kommune):* Der er planlagt med ca. 9.200 m<sup>2</sup> nybyggeri på sydlig del. Det foreslås, at etagearealet anvendes til ungdomsboliger i stedet for de planlagte 97 familieboliger i byudviklingsplanen 2018-2025.

*Matrikel 3724 (ejet af SAB):* I Utterslevshuse er der i dag friarealer foran og bag husene. Der kunne opføres flere bygninger lig dem man lige nu har i Utterslevhuse. Dette ville bevare friarealer og skabe hyggelige kroge omkring bygningerne, som det ses i eksisterende byggeri, hvor områderne benyttes nærmest som fælles haveareal i forlængelse af allerede eksisterende haver.

*Areal ved idrætsanlægget (ejet af Københavns Kommune).* Vi foreslår som noget nyt, at det undersøges, om der kan bygges boliger eller erhverv ved idrætsanlægget.

### **Forbedring af projekteret parkeringsnorm**

Bevarelse af de 42 handicapegnede fsb rækkehuse på Langhusvej vil samtidig resultere i bedre udnyttelse og indfrielse af den vedtaget parkeringsnorm for Tingbjerg, da man samtidig bevarer de 84 eksisterende parkeringspladser.

Ved at bevare de 42 rækkehuse, og bygge ungdomsboliger på andre steder i Tingbjerg, i stedet for at rive ned og bygge 122 nye boliger på Langhusvej, vil der samtidig være mindre behov for yderligere parkeringspladser i Tingbjerg for at opfylde parkeringsnormen, da parkeringsnormen for ungdomsboliger er lavere.

Ved bevarelsen af de handicapegnede rækkehuse, vil parkeringspladserne samtidig



være placeret fordelagtigt for de beboere, som har behov for handicapparkering i umiddelbar nærhed af egen bolig. Parkeringspladserne vil forsat være på Københavns kommunes matrikel og kan problemfrit udlægges som handicapparkering.

Desuden vil øvrige behov for parkering naturligt være mindre med fremsendte forslag til øvrig byfornyelse og altså forhåbentlig medføre bedre forhold for bilejerne i området, som lige nu er en stor bekymring for bl.a. lokale pendlere og erhvervsdrivende.

Venlig hilsen

fsb's forhandlingsdelegation

#### **Bilag:**

Bilag 1, tegning af mulighed for udvidelse af kollegiet.

Bilag 2, eksempel på bebyggelse på T-huset (Langhusvej).

Bilag 3, eksempel på bebyggelse på byggefelt H.

# fsb

hr & sekretariat

Rådhuspladsen 59  
1550 København V  
Tel 3376 8000  
dbj@fsb.dk  
www.fsb.dk

CVR 10 35 51 17

Telefontider  
man-ons 9-15  
tors lukket  
fre 9-14

Åbningstider  
man, ons og fre 10-13  
tirs og tors lukket

14. juli 2023