



10. Helhedsplan for udvikling af Bystævneparken, Brønshøj-Husum (2018-0339182)

Det blev i Budget 2018 besluttet at igangsætte projektet om udvikling af Bystævneparken. Der skal tages stilling til at sende miljørapport med tilhørende forslag til helhedsplan for Bystævneparken i høring. Midler til at realisere Bystævneparken indgår i forhandlingerne om Overførselssagen 18-19.

Indstilling

Indstilling om,

1. at godkende forslag til helhedsplan for Bystævneparken med henblik på høring i de relevante fagudvalg,
2. at godkende offentliggørelse og udsendelse af miljørapport med tilhørende helhedsplan for Bystævneparken i ekstern høring.

(Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget)

Problemstilling

Borgerrepræsentationen (BR) vedtog i 2015 at igangsætte en byudviklingsstrategi for det udsatte byområde Tingbjerg-Husum. En central del af strategien er at omdanne det kommunale område Bystævneparken til nyt boligområde. En anden udfordring i denne del af kommunen er at finde plads til ny skolekapacitet, nye daginstitutionsgrupper som følge af befolkningsudviklingen samt modernisering af utidssvarende plejeboliger i området. Det blev i Budget 2018 (BR 5. oktober 2017) (A, F, O, Ø) besluttet at skabe en samlet løsning med udgangspunkt i en ny helhedsplan for Bystævneparken og en konsolideret businesscase.

Løsning

Udvikling af Bystævneparken har tre delmål: 1) at omdanne Bystævneparken til et attraktivt boligområde i tråd med den overordnede byudviklingsstrategi for Tingbjerg-Husum, 2) at sikre plads til kommunale funktioner og 3) at understøtte modernisering af utidssvarende kommunale institutioner. Der foreligger nu forslag til ny helhedsplan for udvikling af Bystævneparken (bilag 3). Der foreligger en konsolideret businesscase (bilag 6) for det samlede projekt, herunder behovet for kommunal finansiering for at realisere det samlede projekt for udvikling af Bystævneparken. I henhold til miljøvurderingsloven er der udarbejdet en miljørapport for helhedsplanen. Miljørapporten er vedlagt som bilag 4 og vil blive sendt i høring i minimum seks uger sammen med forslaget til helhedsplan, bilag 3. Miljørapporten har ikke identificeret væsentlige miljøpåvirkninger. Da helhedsplanen involverer planlægning af skole, daginstitutioner, specialungsdomsboliger og plejeboliger sendes forslaget til helhedsplan samtidig i høring i de relevante forvaltninger.

Forslag til helhedsplan

Forslag til helhedsplan for Bystævneparken opfylder målsætningen om, at fremtidens Bystævneparken skal være et attraktivt, grønt boligområde, som er åbent og skaber sammenhæng til de omkringliggende delområder, hvor både beboere og brugere mødes omkring et trygt og levende hverdagsliv. Helhedsplanen for Bystævneparken indeholder to scenarier for udvikling af området. Forslag A er at udvikle området med en bebyggelsesprocent på 110. Forslag B er at udvikle området med en bebyggelsesprocent på 100. I bilag 2 (s. 89-93) fremgår de væsentligste fysiske forskelle mellem forslag A og B.

Bebyggelse og boliger

Helhedsplanen tager afsæt i en bygningsstruktur, der spejler sig i naboområdernes bebyggelse, og som giver en varieret skala og boligtype fra rækkehuse mod sydvest til etagebyggeri mod nord/nordvest samt plejeboliger som karreer mod øst. Et nøglegreb i forslaget er en placering af de to skolespor i midten som byområdets generator for byområdets hverdagsliv. Et andet centralt greb i forslaget er, at skolespor, daginstitutioner og plejecenter er placeret tæt sammen, så faciliteter i bygninger og udearealer kan bruges samlet og brugergrupper mødes på tværs. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, Børne- og Ungdomsforvaltningen og Socialforvaltningen har været inddraget i udarbejdelsen af forslaget til Helhedsplan.

Modernisering og omlokalisering af kommunale funktioner

Helhedsplanen lægger op til, at der kan etableres 250 nye almene plejeboliger. Dette vil være et markant bidrag i arbejdet om at modernisere byens plejeboliger. Botilbuddet Rønnebo og Center for Specialundervisning for Voksne (CSV) omlokaliseres fra Bystævneparken til hhv. Ryparken 75-81 og til Hansstedvej 7. Botilbuddet Rønnebo vil med en omlokalisering kunne tilbyde borgerne et væsentligt bedre sted at bo med markante forbedringer for den daglige drift. Hvad angår CSV, og samtidig planlagt samlokalisering med afdeling på Frankrigsgade, vil et nyt center på Hansstedvej komme til at ligge mere tilgængeligt for brugerne, som kommer fra hele byen (se Bilag 5).

Almene boliger

Bystævneparken ligger i dag i Korsager Skole skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 30 %. Det betyder, at der i henhold til retningslinjerne i Kommuneplan 2015 kan stilles krav om almene boliger efter en konkret vurdering af det enkelte projekt. Området er desuden udpeget som et udsat byområde i Politik for Udsatte Byområder. I overensstemmelse med den gældende praksis for anvendelse af plankravet stilles der ikke krav om almene boliger i lokalplaner, der er beliggende i udsatte byområder (bilag 9). Det blev i Budget 2018 besluttet, at skolestrukturen for de fremtidige to skolespor i Bystævneparken træffes i Børne- og Ungdomsudvalget, hvorfor afgrænsningen for skoledistriktet i området kan ændre sig i det videre arbejde. Helhedsplan omfatter 250 almene plejeboliger samt 15 almene specialungdomsboliger, der vil kunne medregnes til opfyldelse af et evt. plankrav om opførelse af en andel almene boliger (bilag 9).

Grønne kvaliteter og bynatur

107 af træerne i området, foruden 3 større grupper af træer, som endnu ikke er kortlagt i detaljer, lever op til kriterierne for at blive udpeget som bevaringsværdige i en kommende lokalplan. 37 af de 107 træer bevares, 21 søges bevaret, men står så tæt på kommende bebyggelse mv., at der er risiko for at nogle af dem må ryddes. 49 træer og de 3 større grupper af træer ryddes. Der suppleres med nye træer langs veje, i byrum og gårdrum (Se bilag 3 side 30-33). Endelig fastlæggelse af bevaringsværdige træer samt fastlæggelse af hvor mange nye træer, der skal plantes i området, vil først ske i forbindelse med udarbejdelse af den kommende lokalplan.

Tilgængelighed, infrastruktur og parkering

Et vigtigt greb i planen er, at Bystævneparken åbnes op og forbindes til de omkringliggende kvarterer via veje og stier, hvilket vurderes at ville styrke Bystævneparkens sammenhæng med og integration i byområdet samt reducere utrygheden i området. Helhedsplanen indeholder forslag til en trafikal åbning af Ærtebjergvej samt mulighed for at åbne flere af de private fællesveje i det tilstødende villaområde og ind mod Bystævneparken. Dette vil højst sandsynligt medføre minimum 50 % stigning i den gennemkørende trafik på de berørte veje, og dermed en omlægning fra privat fællesvej til kommunal vej. Omlægning af Ærtebjergvej er indregnet i den konsoliderede businesscase, bilag 6. Parkering etableres dels som terrænparkering, dels i parkeringskældre og parkeringshus. Se bilag 3 (s.42-48) for infrastruktur og parkering.

Anbefaling til videre planlægning

Teknik- og Miljøforvaltningen gør opmærksom på, at helhedsplanen skal konkretiseres og vil blive bearbejdet yderligere i den efterfølgende lokalplanproces. Der kan derfor ske ændringer i planen i den videre proces, som kan betyde en mindre reduktion af byggemuligheden i området, og derfor have indflydelse på projektets businesscase. Teknik- og Miljøforvaltningens anbefalinger til den videre planlægning fremgår af bilag 10. Helhedsplanen er udarbejdet i løbende dialog med Brønshøj-Husum Lokaludvalg. Lokaludvalget har fremsendt bemærkninger til den foreløbige helhedsplan, se bilag 7. Lokaludvalget vil blive hørt løbende i den videre planproces.

Økonomisk balance i udvikling af Bystævneparken

Den konsoliderede businesscase for Bystævneparken viser, at udviklingsprojektet delvist kan finansieres ved salg af byggeretter, men at der er brug for kommunal medfinansiering. Størrelsen på den kommunale medfinansiering afhænger af bebyggelsesprocenten for Bystævneparken, da indtægten ved salg af byggeretter er mindre ved en lavere bebyggelsestæthed.

I forslag A med en bebyggelsesprocent på 110 % anbefaler Økonomiforvaltningen, at der afsættes 330 mio. kr. som kommunal medfinansiering. I forslag B med en bebyggelsesprocent på 100 % anbefaler Økonomiforvaltningen, at der afsættes 370 mio. kr. som kommunal medfinansiering. Se konsolideret businesscase i bilag 6 (FORTROLIG). Økonomiforvaltningen noterer, at der ved udvikling af Bystævneparken er yderligere gevinster i form af sparet grundkøb for kommunale behov samt et undgået vedligeholdelseefterslæb på i alt ca. 355 mio. kr. på bygningsmassen i Bystævneparken. Det betyder, at den samlede projektbalance ved udvikling af Bystævneparken i en helhedsbetragtning vil være i størrelsesordenen af +25 til -15 mio. kr.

Såfremt der ikke findes finansiering til udvikling af Bystævneparken, vil Københavns Kommune ikke gennemføre byudviklingsstrategiens mål for Tingbjerg-Husum om at skabe et nyt boligområde i

Bystævneparken. Endvidere vil der fortsat være behov for at finde plads til at etablere nye kommunale daginstitutioner samt skolekapacitet i Brønshøj-Husum. Sundheds- og Omsorgsforvaltningens opgave med at modernisere plejeboligerne vil fortsat udestå.

Økonomi

Indstillingen har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har godkendt forslag til helhedsplan for Bystævneparken, vil der blive udarbejdet budgetnotat for udvikling i Bystævneparken med forslag om kommunal medfinansiering, som vil indgå i forhandlingerne om Overførselssagen 18-19. Eventuelle fysiske ændringer i planen i den efterfølgende planproces, herunder eventuel reduktion af byggemuligheden i området, vil have indflydelse på projektets businesscase.

Økonomiforvaltningen sender miljørapport med dertilhørende forslag til helhedsplan i høring i minimum seks uger mellem april til maj. På baggrund af resultatet af høringen, vil forvaltningerne udarbejde indstilling om endelig vedtagelse af helhedsplanen. Indstillingen forventes forelagt Borgerrepræsentationen efter sommerferien 2019. Helhedsplanen for Bystævneparken vil derefter danne grundlag for udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg.

Peter Stensgaard Mørch

Pernille Andersen

Oversigt over politisk behandling

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at godkende forslag til helhedsplan for Bystævneparken med henblik på høring i de relevante fagudvalg.
2. at godkende offentliggørelse og udsendelse af miljørapport med tilhørende helhedsplan for Bystævneparken i ekstern høring.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 4. februar 2019

Indstillingen blev anbefalet over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning:

”Enhedslisten afventer udfaldet af dispensationssagen om udvidelse af “ghettozonen” omkring Tingbjerg og forbeholder sig retten til senere at forholde sig til behovet for almene erstatningsboliger i Bystævneparken.”

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 19. februar 2019

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Radikale Venstre, Venstre og Det Konservative Folkeparti afgav følgende protokolbemærkning:

”Venstre, Konservative og De Radikale mener, at det tydeligt skal fremgå af høringsmaterialet, at der ikke er fundet finansiering til projektet.

Vores potentielle støtte i overførselssagen må afhænge af, hvor mange penge (inklusive relevante måltal) der er at forhandle om, samt hvordan den samlede pakke ser ud.”

Enhedslisten videreførte deres protokolbemærkning fra Teknik og Miljøudvalgets møde den 4. februar 2019:

”Enhedslisten afventer udfaldet af dispensationssagen om udvidelse af “ghettozonen” omkring Tingbjerg og forbeholder sig retten til senere at forholde sig til behovet for almene erstatningsboliger i Bystævneparken.”

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 28. februar 2019

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

Radikale Venstre, Venstre og Det Konservative Folkeparti videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

”Venstre, Konservative og De Radikale mener, at det tydeligt skal fremgå af høringsmaterialet, at der ikke er fundet finansiering til projektet. Vores potentielle støtte i overførselssagen må afhænge af, hvor mange penge (inklusive relevante måltal) der er at forhandle om, samt hvordan den samlede pakke ser ud.”

Enhedslisten videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

”Enhedslisten afventer udfaldet af dispensationssagen om udvidelse af “ghettozonen” omkring Tingbjerg og forbeholder sig retten til senere at forholde sig til behovet for almene erstatningsboliger i Bystævneparken.”

Bilag

[Bilag 1 - Overblik over den politiske behandling](#)

[Bilag 2 - Faktaark](#)

[Bilag 3 - Helhedsplan for Bystævneparken](#)

[Bilag 4 - Miljøvurdering af helhedsplan for Bystævneparken](#)

- Bilag 5 - Gevinster ved omlokalisering af Center for Specialundervisning for Voksne og Botilbuddet Rønnebo
- Bilag 6 - Konsolideret businesscase for Udvikling af Bystævneparken (FORTROLIG)
- Bilag 7 - Dialog med lokaludvalg om udvikling af Bystævneparken
- Bilag 8 - Overbliknotat for konsekvenserne for bygninger og lejemål ved udvikling af Bystævneparken
- Bilag 9 - Almene boliger
- Bilag 10 - Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af helhedsplan for Bystævneparken
- Bilag 11 - Rettelsesblad til Bilag 9 - Almene boliger