

Q/A Om byggestart nord for Gavlhusvej og Tingbjerg Ås - nye private boliger i områderne G1, G2, G3 og N



NU SKAL VI I GANG MED RÆKKEHUSENE OG ÅSEN

- Boligorganisationerne fsb og SAB har indgået et partnerskab med NREP om at opføre 1.000 nye private boliger i Tingbjerg.
- I starten af 2023 går NREP i jorden og begynder at bygge private rækkehuse i forbindelse med Tingbjergs mange haverum.
- Samtidig starter NREP byggeriet nord for Tingbjerg Ås op.

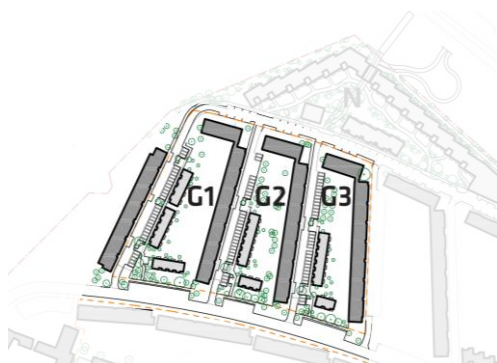
I dette dokument kan du finde svar på en række spørgsmål vedr. byggeriet.

Seneste opdatering: 30. november 2022

Indhold

HVAD SKAL DER SKE NORD FOR GAVLHUSVEJ?	2
Tidsplan og byggeplads.....	2
Info om byggemodning	3
Praktiske forhold mens byggeriet står på	3
Info om reetablering.....	4
Info om de private rækkehuse	5
HVAD SKAL DER SKE NORD FOR TINGBJERG ÅS?	6
Tidsplan og byggeplads.....	6
Info om reetablering.....	6
BAGGRUND	8
Hvorfor skal der bygges nye private boliger i Tingbjerg?	8
Hvor langt er byudviklingen?	8
Hvordan bliver beboerne inddraget?	8
Mere information?	8

HVAD SKAL DER SKE NORD FOR GAVLHUSVEJ?



NREP skal bygge i alt 30 private rækkehuse i det markerede område nord for Gavlhusvej:

- 13 stk. i G1
- 9 stk. i G2
- 8 stk. i G3

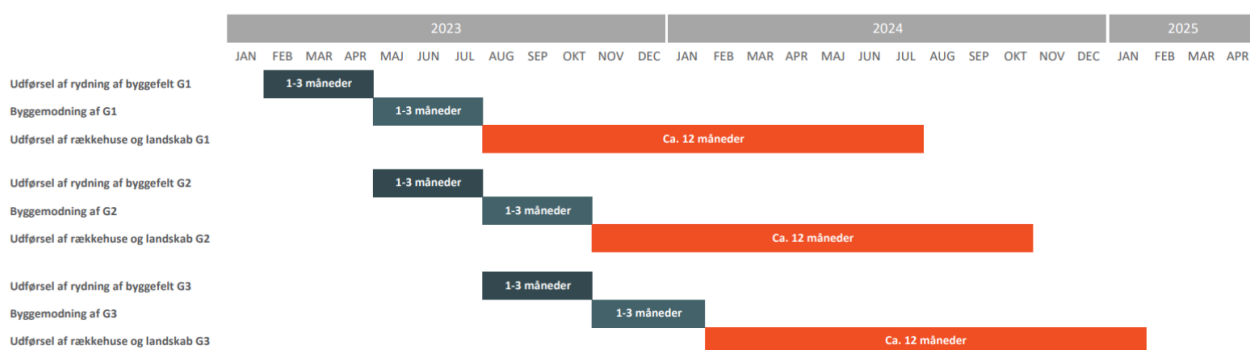
Tidsplan og byggeplads

Hvor lang tid tager byggeriet?

Den forventede tidsplan for byggeri af rækkehusene i byggefelt G1, G2 og G3 ser således ud:

Januar/februar 2023: Forventet opstart i område G1, hvorefter G2 og G3 følger.

1. Klargøring og rydning af de arealer, hvor der skal bygges. Varighed 1-3 måneder pr. område.
2. Byggemodning: nedlægning af forsyningsledninger til kloak, vand, varme og el. Varighed ca. 3 måneder pr. område.
3. Byggeri af rækkehuse, anlægning af kantzoner og reetablering af udearealer/landskabsarbejder. Varighed ca. 12 måneder pr. område.



Foreløbig tidsplan – kan ændre sig

Hvor meget kommer byggepladsen til at fylde?

Byggepladserne vil fylde det meste af haverummet, men vil ændre sig i takt med de forskellige faser af byggeriet. Følgende gælder under hele byggeperioden:

- Der vil altid være adgang til beboernes hoveddøre.
- Der opsættes midlertidig belysning, hvis eksisterende belysning fjernes
- Brand og redning vil altid kunne komme til.

Beboere vil løbende blive informeret om byggeplads, afgrænsning og betydning for trafikafvikling.



Hvor lang tid er der byggeplads?

Der vil være byggeplads i ca. 1,5 år pr. haverum. For G1 vil der være byggeplads fra klargøringen af arealerne primo 2023 til husene står færdigt i sommeren 2024.

Der vil blive opsat byggepladshegn, så man trygt kan færdes på de omkringliggende områder. Byggepladshegn vil blive en blanding af trådhegn og pladehegn.

Hvornår larmer de?

Byggeriet følger reglerne i Københavns Kommune. På hverdage må der udføres støjende arbejde mellem kl. 7 og kl. 19. Ikke støjende arbejde kan forekomme udenfor dette tidsrum.

Om lørdagen må der udføres støjende arbejde mellem kl. 8 og kl. 19. Der vil dog kun blive arbejdet om lørdagen i særlige tilfælde.

Kontaktpersoner, som kan kontaktes under byggeriet i tilfælde af spørgsmål, klager m.v. vil blive meldt ud inden byggeriet igangsættes.

Info om byggemodning

Hvad sker der med de ting, der står der, hvor der skal bygges?

Træer, beplantning, belægninger, legeredskaber, borde/bænke m.m fjernes, hvor der skal bygges nye boliger.

Der har været en gennemgang, hvor der er blevet kigget på inventar, der eventuelt kan genbruges i de enkelte haverum. Inventar og legeudstyr, der kan genbruges, vil blive opbevaret i depot.

Praktiske forhold mens byggeriet står på

Hvor skal vi parkere mens der bygges?

Antallet af parkeringspladser i nærområdet vil blive påvirket af byggeriet pga. byggeplads m.v. Vi vil forsøge at inddrage så få p-pladser som muligt. Konkrete planer for inddragelse af p-pladser meldes ud, når vi kommer tættere på byggeriet.

Der kommer trafikafviklingsplaner, der viser parkeringsmuligheder på www.tingbjerg-bydel.dk

Alle p-pladser i Tingbjerg må bruges af alle, så parkering i byggeperioden kan ske på Tingbjergs øvrige p-pladser

Hvor skal børnene lege?

I Tingbjerg er der over 20 forskellige legepladser. Alle børn i Tingbjerg må bruge alle legepladser i bydelen. På kortet over Tingbjerg på www.tingbjerg-bydel.dk kan man se alle de steder, der er legepladser i bydelen.

Hvor afleverer man sit affald?

I byggeperioden vil skure til storskrald blive fjernet og lagt i depot. Der vil blive etableret en midlertidig løsning i nærheden, så beboere fortsat kan komme af med affald tæt på deres bolig. Endelig placering vil blive meldt ud, når vi nærmer os byggeriet.

Info om reetablering

Hvordan kommer haverummet til at se ud?

NREP er ansvarlig for at etablere kantzoner, som er den nære beplantning mellem rækkehusene og vejen samt mellem rækkehuse og haverum. Den resterende del af haverummet skal indrettes, når byggearbejderne er færdig. Beboere omkring haverummet vil blive inviteret til at være med. Mere info om proces vedr. indretning af haverum udsendes til beboere senere.



Hvad sker der med træerne?

Der er lavet et træregnskab, der viser hvor mange træer det er nødvendigt at fælde for at gøre plads til de nye byggerier på tværs af hele Tingbjerg. I lokalplanen er der stillet krav om at der mindst skal genplantes 80 pct. nye træer som erstatning for de træer, der fældes.

I nogle områder vil det betyde at der kommer flere træer i kantzonerne, end der var før, i andre vil der komme færre, afhængig af hvad der er plads til.

I G1, G2 og G3 vil der samlet blive plantet flere træer, end der fældes.

Beboerne inviteres med i en proces omkring indretning af den resterende del af haverummet, når byggerierne er færdige. Her vil det, også være muligt at indpasse flere træer og mere beplantning.

Hvilken beplantning kommer der bagefter?

Rammerne for beplantningen i kantzonerne er beskrevet i lokalplan 609, Tingbjerg. SLA har udarbejdet landskabsplaner, hvor følgende træer og planter bl.a. vil blive plantet i kantzonerne:

- Større træer: Stilk-eg, skovfyr og sølvpil
- Mindre træer (hjemmehørende): Hvidtjørn, æble, røn og hæg
- Mindre træer (ikke hjemmehørende): Tretorn, Yoshino-kirsebær og pagodetræ



Får vi nye legepladser bagefter?

Kun hvis det er det beboerne ønsker. Beboerne inviteres med i en proces omkring indretning af den resterende del af haverummet, når byggerierne er færdige.

Info om de private rækkehuse

Hvordan ser rækkehusene ud?

Rækkehusene i G1, G2 og G3 kommer til at se ud lige som de huse, der er bygget på Skolesiden. Husene bygges i gule mursten og træ i to etager.

Hvem har bestemt at husene skal se sådan ud?

Husenes udseende er beskrevet i lokalplan 609 for Tingbjerg, der blev godkendt af kommunen i december 2021. Der er gjort en stor indsats for at få husene til at passe godt sammen med eksisterende byggeri i Tingbjerg. Husene er tegnet af Vandkunsten.

Hvor skal de parkere biler og cykler?

I lokalplan 609 for Tingbjerg er der angivet retningslinjer for antallet af parkeringspladser til både biler og cykler og hvordan parkering skal placeres i forhold til boligerne, adgangsveje og opholdsarealer.

Ved at etablere ekstra overdækket cykelparkering i eksisterende kældre, kan vi undgå at bruge plads på cykelskure på fællesarealerne, og få mere plads til beplantning og andre fælles funktioner.

Al bilparkering og cykelparkering i Tingbjerg er fælles for alle beboere – også nye pladser.

Hvem kan købe husene?

Der bliver lavet en ansøgningsproces for rækkehusene, og man skal skrive en ansøgning for at få mulighed for at flytte ind. NREP vælger, hvem der får lov at købe husene. Der bliver lagt vægt på, at man har lyst til at gøre en forskel for Tingbjerg og engagere sig i Tingbjergs fællesskaber.

I forbindelse med salget af de første 7 rækkehuse fik NREP 117 ansøgninger. NREP forventer fortsat stor efterspørgsel, og håber igen at modtage mange ansøgninger – både fra folk som allerede bor i Tingbjerg, og fra folk som er interesserede i at flytte til bydelen.

Hvis man vil følge med i hvornår der åbnes for ansøgning og byggeriet i det hele taget, kan man tilmelde sig et nyhedsbrev på www.tingbjerghusene.dk

Hvad koster rækkehusene?

På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at fastsætte en købspris. Boligerne bliver dyrere end de første 7 rækkehuse pga. markedssituationen, opgraderinger og generelle prisstigninger. De endelige priser vil blive offentliggjort på www.tingbjerghusene.dk, når boligerne bliver sat til salg.

HVAD SKAL DER SKE NORD FOR TINGBJERG ÅS?



NREP skal bygge i alt 211 private lejeboliger i det markerede område nord for Tingbjerg Ås, derudover:

- Et fælleshus
- En parkeringskælder med ca. 80 pladser
- En materielgård til driften

Mod Tingbjerg Ås bygges i 3 etager og mod nord op til 7 etager for at dæmpe støjen fra motorvejen.

Tidsplan og byggeplads

Hvor lang tid tager byggeriet?

Nord for Tingbjerg Ås varer byggeperioden forventeligt op mod 2,5 år, med forventet opstart januar/februar 2023. Byggeriets faser:

1. Klargøring og rydning af de arealer, hvor der skal bygges.
2. Byggemodning: nedlægning af forsyningsledninger til kloak, vand, varme og el.
3. Byggeri af rækkehuse, anlægning af kantzoner og reetablering af udearealer/landskabsarbejder.

Hvor lang tid er der byggeplads?

Der vil være byggeplads fra klargøringen af arealerne primo 2023 til byggeriet står færdigt i sommeren 2025. I alt 2½ år.

Der vil blive opsat byggepladshegn, så man trygt kan færdes på de omkringliggende områder. Byggepladshegn vil blive en blanding af trådhegn og pladehegn.

Hvornår larmer de?

Byggeriet følger reglerne i Københavns Kommune. På hverdage må der udføres støjende arbejde mellem kl. 7 og kl. 19. Ikke støjende arbejde kan forekomme udenfor dette tidsrum.

Om lørdagen må der udføres støjende arbejde mellem kl. 8 og kl. 19. Der vil dog kun blive arbejdet om lørdagen i særlige tilfælde.

Kontaktpersoner, som kan kontaktes under byggeriet i tilfælde af spørgsmål, klager m.v. vil blive meldt ud inden byggeriet igangsættes.

Info om reetablering

Hvordan kommer udeområdet til at se ud?

NREP er ansvarlig for at reetablere udeområdet og etablere kantzoner efter lokalplanens bestemmelser.



Hvad sker der med træerne?

Der er lavet et træregnskab, der viser hvor mange træer det er nødvendigt at fælde for at gøre plads til de nye byggerier på tværs af hele Tingbjerg. I lokalplanen er der stillet krav om at der mindst skal genplantes 80 pct. nye træer som erstatning for de træer, der fældes.

I nogle områder vil det betyde at der kommer flere træer i kantzonerne, end der var før, i andre vil der komme færre, afhængig af hvad der er plads til.

Nord for Tingbjerg Ås, vil der samlet blive plantet færre træer, end der fældes i området.

Hvad sker der med cykelstien?

Cykelstien, der fører til cykel-/gangbroen over motorvejen mod Gladsaxe, vil blive reetableret. Mens byggeriet står på, vil man kunne komme til cykel-/gangbroen via de øvrige stiforbindelser.



BAGGRUND

Hvorfor skal der bygges nye private boliger i Tingbjerg?

Tingbjerg gennemgår en byudvikling frem til 2030 *. Hovedgrebet er opførslen af nye private boliger i partnerskab med NREP og Innovater. Udover nye private boliger indgår også:

- Børnetilbud: Nye daginstitutioner, fritidstilbud og skolerenovering
- Nye almene boliger: et nyt plejehjem, udvidelse af kollegiet
- Udvikling af butiksliv langs Ruten: Lidl, Coop365 mv.
- Forbedret infrastruktur: Ny cykelbro og ny vejforbindelse over Vestvolden

* Boligorganisationerne fsb og SAB, er sammen med Københavns Kommune blevet pålagt af Staten at nedbringe andelen af almene familieboliger i Tingbjerg-Utterslevhuse til 40 pct. inden 2030.

Hvor langt er byudviklingen?

- Der er indtil videre lokalplanlagt for ca. 750 boliger. Der er 79 private lejligheder og 8 private rækkehuse, der er færdige.
- Der er ca. 300 boliger på vej på Ruten herunder et nyt plejehjem.
- Byggeriet af ca. 200 rækkehuse og ca. 200 lejligheder løber fra primo 2023 til ultimo 2026.
- Lokalplanen for det øvrige Tingbjerg, forventes vedtaget medio 2024, hvorefter de resterende byggerier kan opføres frem mod udgangen af 2030.

Hvordan bliver beboerne inddraget?

Beboerne har mulighed for at få indflydelse på indretningen af den del af de påvirkede haverum, der ikke reetableres som en del af kantzonen. Beboere omkring haverummet vil blive inviteret til at være med i en proces, som forventes opstartes efter rækkehusene står færdige. Mere info om proces vedr. indretning af haverum udsendes til beboere senere.

Det er boligorganisationernes organisationsbestyrelser og repræsentantskabet, der har besluttet udviklingsplanen (godkendt i 2019), og det er kommunen, der beslutter lokalplanerne.

Der har siden 2018 været løbende information til og dialog med afdelingsbestyrelserne og beboere ift. hvordan opgaven med at nedbringe andelen af almene familieboliger bedst muligt kunne løses. Bl.a. har der været 1:1 dialoger til åbent hus i Byudviklingens Showroom og løbende opdateringer på byudviklingen på Tingbjergs hjemmeside og i Beboerbladet. Der har også været afholdt beboermøder om udviklingsplanen til ministeriet og høringsmøder om lokalplanerne.

Der afholdes informationsmøder ifm. byggestart i de forskellige haverum. Øvrig byggeinformation sker via skiltning, beboervarslinger og hjemmeside m.v.

Mere information?

Når de præcise datoer kendes, og byggeprocessen kan igangsættes, vil der blive udsendt info herom.

Kommunikation omkring status på byggeriet, varslinger om evt. støjende arbejde, afspærring m.v. vil løbende finde sted via skiltning, beboervarslinger og hjemmesiden: www.tingbjerg-bydel.dk