TINGBJERG
byudvikling

TINGBJERG
Byudviklingsplan
2018-2025



KOLOFON

Byudviklingplanen er udarbejdet i et samarbejde mellem fsb, SAB v. KAB og NREP.

Udgivet: 26. oktober 2018.

Rådgiver: SLA

Tilknyttede rådgivere: Via Trafik, COWI, Niels Bjørn og Rekommanderet.

Illustrationer er udarbejdet af SLA.

Forside: Visionsskitse for Tingbjerg Byudvikling.

FORORD

20 års investeringer i fysiske og sociale indsatser har haft en positiv effekt, men den helt store udfordring er, at Tingbjerg ikke er en del af den blandede by – det vil vi ændre på med Tingbjerg Byudviklingsplan.

Tingbjerg skiller sig stadigvæk ud fra gennemsnittet i København, målt på beboernes uddannelsesniveau, indkomstniveau og etnicitet. Det betyder, at Tingbjerg desværre er kendt for at være et udsat boligområde, fremfor dets smukke klassiske arkitektur, det gode fællesskab og mange aktiviteter i området og den fantastiske natur, der omgiver det.

Byudviklingsplanen gør op med Tingbjergs isolation fra resten af København og med det udelukkende almene boligtilbud, der kendetegner Tingbjerg.

Vi vil sikre at Tingbjerg bliver et endnu mere attraktivt sted at bo og fornyes som en mangfoldig bydel – hvor det også bliver muligt at købe en bolig. Det kræver, at vi tager nye midler i brug, og derfor har SAB og fsb i partnerskab med NREP, og i dialog med de lokale afdelingsbestyrelser, beboere og medarbejdere, udarbejdet Tingbjerg Byudviklingsplan.

Byudviklingsplanen er produktet af det partnerskab vi indgik i februar 2018, og danner grundlag for, at fsb og SAB over de kommende år vil sælge jord til NREP, der til gengæld vil udvikle det, som Tingbjerg mangler; private boliger til en bred gruppe af familier.

Det bliver en stor opgave at udvikle Tingbjerg fra et udsat boligområde til et attraktivt område med blandede boliger og familier. Det bliver ikke let. Men vi tror på, at det kan lykkes, når vi sammen giver hele Tingbjerg et løft, så vi en gang for alle kan gøre Tingbjerg kendt for det, det først og fremmest er: et godt boligområde tæt på byen og midt i naturen!

Steen Søndergaard Thomsen,
formand for fsb

John Bøgelund Sørensen,
formand for SAB

Rasmus Nørgaard,
partner i NREP

LÆSEVEJLEDNING

Byudviklingsplanen sætter den overordnede retning for den samlede byudviklingsindsats i Tingbjerg.

I indledningen kan du læse om formålet med Byudviklingsplanen for Tingbjerg, og baggrunden herfor.

I del 1 er fokus på hvilke værdier, der ligger til grund for de løsninger der præsenteres i del 2-3. Særlige arkitektoniske og bymæssige kvaliteter, og hvordan Byudviklingsplanen vil tage hånd om at bygge videre på disse.

I del 2 præsenteres Byudviklingsplanens opgave med at bygge 1000 nye boliger i Tingbjerg, med de muligheder, forslag og opmærksomhedspunkter, der gør sig gældende for det arbejde, herunder parkering og grønne uderum.

I del 3 introduceres de nye muligheder, byudviklingen giver Tingbjerg med nye byrum og forbindelser, herunder det større infrastrukturprojekt og en ny natursti.

INDHOLD

INDLEDNING **6**

FORMÅL 7

BAGGRUND 8

INVOLVERING OG INFORMATION 9

DEL 1.
DE VÆRDIER VI BYGGER PÅ **11**

TINGBJERG I UDVIKLING 12

TINGBJERGS VÆRDIER BEVARES 13

DE FIRE VÆRDIER 14

BYUDVIKLINGSPLAN FOR TINGBJERG 16

FLERE MENNESKER OG NYE FÆLLESSKABER 18

DEL 2.
1000 NYE PRIVATE BOLIGER **21**

BYGGEMULIGHEDER I HELE TINGBJERG 22

PRINCIPPER FOR NYT BYGGERI 23

BYGGEMULIGHEDER PÅ FSB OG SAB'S MATRIKLER 26

OVERSIGT OVER BYGGEMULIGHEDER 28

AREALER MED SÆRLIGE AFKLARINGSBEHOV 31

NATUR OG UDERUM 32

PARKERING 36

DEL 3.
BYRUM OG NYE FORBINDELSER **45**

ET TINGBJERG DER HÆNGER SAMMEN 46

INFRASTRUKTURPROJEKTET 48

NATUREN SOM MØDESTED 50

INDLEDNING

FORMÅL

Byudviklingsplanen sætter en fælles retning for byudviklingen i Tingbjerg 2018-2025. Det er en samlet plan for etablering af 1000 nye private boliger og udvikling af en række nye forbindelser, samt afledte indsatser i tilknytning hertil. Formålet med tiltagene er, at Tingbjerg får et løft og bliver en bydel med nye faciliteter og muligheder for nuværende og kommende beboere.

Byudviklingsplanen konkretiserer den byudviklingsstrategi fra 2015 som boligorganisationerne fsb og SAB indgik samarbejde med Københavns Kommune om at indfri i 2016. Siden har boligorganisationerne opnået støtte til et fælles infrastrukturprojekt hos Landsbyggefonden samt indgået et partnerskab med den private ejendomsudvikler NREP om at opføre 1000 nye private boliger i Tingbjerg.
Principper og anbefalinger for gennemførelsen af de to indsatser: "1000 nye private boliger" samt "Byrum og nye forbindelser" beskrives, så det kan danne grundlag for, at organisationsbestyrelserne i fsb og SAB kan træffe beslutning om at frasælge en række arealer, der tilsammen kan rumme opførelsen af 1000 nye private boliger i Tingbjerg. Byudviklingsplanen omfatter også det fælles infrastrukturprojekt, som fsb og SAB har modtaget støtte fra Landsbyggefonden til at gennemføre.

Byudviklingsplanen har samtidig til formål at danne grundlag for, at Københavns Kommune, i dialog med NREP, fsb og SAB v. KAB, kan udarbejde et lokalplanforslag for hele Tingbjerg i løbet af 2019.



fsb, SAB/KAB og KK
STRATEGI 2015



fsb, SAB/KAB
SKITSE 2017



fsb, SAB/KAB og NREP
PLAN 2018

BAGGRUND

Byudviklingsplanen bygger på den Byudviklingsstrategi for Tingbjerg, som boligorganisationerne fsb og SAB udarbejdede sammen med Københavns Kommune i 2015.

Byudviklingsstrategien fra 2015 indeholder en række indsatser, hvoraf udviklingen af Ruten, Tingbjergs hovedgade, blev udpeget som åbningstræk. Siden er der blevet udviklet lokalplaner relateret til Ruten for hhv. Lille Torv og Store Torv, og i 2018 åbner Tingbjerg Bibliotek\Kulturhus. Desuden planlægger kommunen at renovere skolen og børneinstitutionerne i Tingbjerg.

En anden væsentlig indsats er at forbedre infrastrukturen til og internt i Tingbjerg. Aktuelt har kommunen vedtaget fartdæmpende tiltag på de offentlige veje i Tingbjerg, ligesom kommunen arbejder på nye forbindelser fra Tingbjerg til Gladsaxe, nordgående motorvejsramper og undersøgelser af potentialet for at etablere en letbane, som skal gå gennem Tingbjerg.

Boligorganisationerne har fået tilsagn fra Landsbyggefonden til et fælles infrastrukturprojekt, der har til formål at supplere kommunens indsatser, så Tingbjerg åbnes op til den omkringliggende by og natur. Blandt andet indeholder projektet et samarbejde med kommunen om en ny vej til Bystævnet og en videreførelse af kommunens nye cykel- og gangforbindelse: Husumforbindelsen, igennem Tingbjerg.

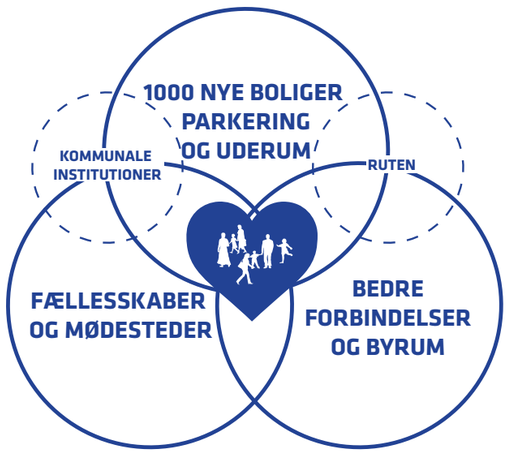
I Byudviklingsstrategien fra 2015 er det fremhævet som en væsentlig præmis for byudviklingen af Tingbjerg, at de almene boliger suppleres med private boliger. Indledende volumestudier peger på, at der er plads til at bygge omkring 1000 nye private boliger på boligorganisationernes matrikler. På det grundlag har boligorganisationerne i januar 2018 indgået aftale med NREP, som partner for privat ejendomsudvikling i Tingbjerg.

Nærværende Byudviklingsplan er fsb, SAB v. KAB og NREP's fælles forslag til, hvordan 1000 nye private boliger kan placeres i Tingbjerg, og hvordan ejendomsudviklingen skal spille sammen med boligorganisationernes infrastrukturprojekt, de kommunale byudviklingstiltag og det nuværende Tingbjerg.

TINGBJERG BYUDVIKLING ARBEJDER MED FEM SPOR:

1. Bedre forbindelser til naturen og byen
2. Nye private boliger mellem husene
3. Udvikling af uderum
4. Udvikling af Ruten
5. Nytænkning af de kommunale institutioner

Byudviklingsplanen omfatter alle fem spor.



INVOLVERING OG INFORMATION

I Tingbjerg Byudvikling er det et ønske fra parterne at sikre en god dialog med beboere og lokale medarbejdere.

I forlængelse af at fsb, SAB og NREP indgik partnerskab, blev der igangsat en informations- og involveringsproces, der løb i perioden april-juni 2018. Formålet var at skabe synlighed om og informere bredt om byudviklingen samt at indhente lokal viden og inputs til nærværende Byudviklingsplan.

Der er etableret en informerende udstilling, der har været afholdt temamøder, fælles vandringer og "kick-start arrangementer". Der har været gennemført opsøgende "road-shows", og projektmedarbejdere har været tilstede til mange arrangementer, hvor lokale i Tingbjerg mødes.

Ved de aktiviteter har projektgruppen snakket med over 450 lokale beboere og medarbejdere. Der er blevet lyttet til hverdagserfaringer, behov, ønsker og bekymringer, særligt ift. placering af de nye private boliger, bevaring af det grønne i Tingbjerg og behov for nye faciliteter. Den viden er en del af Byudviklingsplanen og det fremadrettede arbejde.

I det videre arbejde med byudviklingen vil partnerskabet følge op med yderligere involvering af beboere og medarbejdere i Tingbjerg, så de konkrete projekter, der berører beboere og medarbejdere direkte – eksempelvis mødesteder, uderum, forbindelser, pladser og affaldshåndtering – løbende kan blive kvalificeret. Boligorganisationernes fælles infrastrukturprojekt, som vil blive uddybet, skal iøvrigt vedtages endeligt på et afdelingsmøde, inden det igangsættes.



DEL 1.

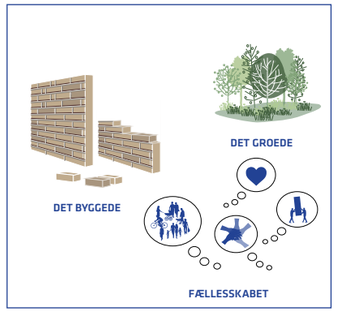
DE VÆRDIER VI BYGGER PÅ

TINGBJERG I UDVIKLING

Tingbjerg og verden omkring har udviklet og forandret sig siden bydelen blev anlagt. Det skaber et nyt afsæt for den fortsatte udvikling. Det gælder om at forstå områdets oprindelige værdier og være opmærksom på de forandringer, der er kommet med de allerede gennemførte renoveringer.

TRYGHED

Tryghed i Tingbjerg er et opmærksomheds-punkt i arbejdet med byudviklingen. En målrettet social indsats har skabt en positiv udvikling i Tingbjerg, som byudviklingen kan være med til at styrke, både ved at læne sig op ad forskning på området og indsigter i hverdagslivet i bydelen.

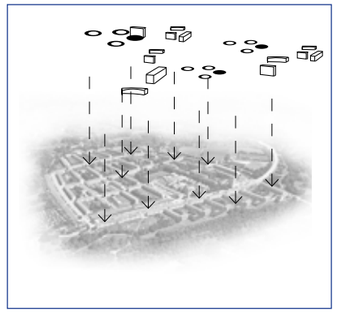


TINGBJERG OPFØRES 1950-1972

Tingbjerg er anlagt som et byområde midt i naturen. Den lave bebyggelse tilpasser sig terrænet og det omkringliggende landskab.

Målet var et byområde med bylivets bekvemmeligheder i menneskelige omgivelser med lys, luft og åbenhed. Den landlige idyl kunne ikke genskabes, men stiliserede og forenklede landskabsformer kunne give oplevelser i den rationelle, funktionelle og moderne by.

Boliger, parkering, legepladser, mødesteder, børneinstitutioner, skoler, kirke og butikker blev planlagt sådan, at familiernes og de enkelte aldersgruppers krav til livsudfoldelse kunne tilfredsstilles.

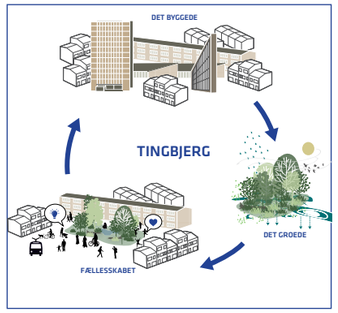


RENOVERINGER 2004-2018

I byfornyelsen var der stor opmærksomhed på at respektere det eksisterende med udgangspunkt i den oprindelige arkitektur og beplantning. Strategien var at tilføje markante, punktvise forbedringer på udvalgte steder.

Der blev lavet markante forbedringer af Store Torv og Skoleforpladsen, mange af de mindre pladser ved gavlene fik ny belægning, betonplinte og nye træer. Helt ny gadebelysning skulle fremme trygheden, og der blev etableret en miljøstation og nye affaldsskure.

Omkring halvdelen af boligerne er blevet renoveret med nye køkkener, isolering, nye altaner og forhaver.



BYUDVIKLING 2015-2025

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

Et nyt kulturhus med markant arkitektur supplerer det oprindelige byggeri. Det samme gør nyt byggeri på Lille Torv og Store Torv.

Når der bygges yderligere 1000 nye private boliger, skal det ske i overenstemmelse med Tingbjergs værdier. Det giver grundlag for at etablere nye mødesteder, institutioner, parkering, og for at opgradere byoplevelserne og de rekreative uderum. Med fokus på Tingbjergs værdier og det liv, der leves i Tingbjerg, forandres bydelen frem imod år 2025.

TINGBJERGS VÆRDIER BEVARES

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

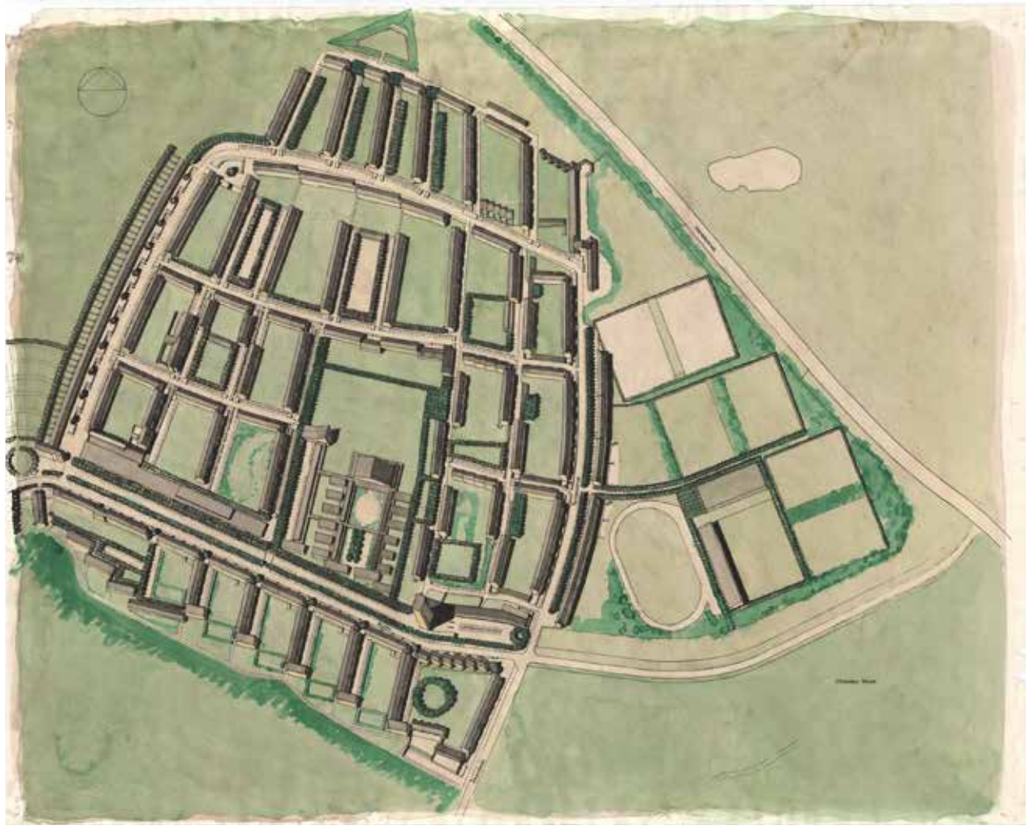


Byudviklingsplanen er baseret på en præmis om, at alle tiltag skal bygge på Tingbjergs oprindelige værdier - men opdateret til nutidens krav og behov.

Byudviklingsplanen arbejder med de fire retningsgivende værdier. På de følgende sider beskrives historien, status og visionen for hver af de fire værdier.

BYUDVIKLINGSPLANENS 4 VÆRDIER

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



Steen Eiler Rasmussens planskitse for Tingbjerg. Tegningen viser blandt andet, at der var en idé om mere bebyggelse syd for Ruten. Henvisning til illustration: *Danmarks Kunstbibliotek-Samlinger-Arkitekturtegninger-Steen Eiler Rasmussen*

DEL 1 | DE VÆRDIER VI BYGGER PÅ

DE FIRE VÆRDIER

	BYGGET TIL FAMILIER	GODE RAMMER FOR FÆLLESSKABER	ET BYOMRÅDE I NATUREN	GOD ARKITEKTUR
HISTORIE	Tingbjerg er bygget til børne-familier. Beboere, der har boet i Tingbjerg siden etableringen, beretter om at stort set alle, der flyttede ind, var det samme sted i livet – arbejdende folk med børn. Boligerne i Tingbjerg er primært opført som 3-værelses lejligheder, der levede fuldt op til en børnefamilies daværende behov.	Ved Tingbjergs etablering oplevede beboerne et stort fællesskab med hinanden. Forældrene benyttede de lokale børnehaver og skolen, og et rigt foreningsliv voksede frem. Børnene bevægede sig frit rundt i området, og gik på opdagelse i de mange haver, der tilbød forskellige legemuligheder.	Tingbjerg blev bygget på en tid, hvor brokvartererne i byen var et usundt og beskidt sted at bo. Som modvægt til dette skulle Tingbjerg tilbyde dets beboere et sundt liv i det grønne med masser af lys og luft. Tingbjerg blev etableret midt i naturskønne områder, og derudover blev der etableret store haveanlæg i hele bydelen.	Tingbjerg er arkitektonisk et sammenhængende og veldisponeret område, hvor bygninger, landskab, haverum og gaderum er tænkt sammen, og hvor alle detaljer er gennemtænkte lige fra fremspring, tagformer og materialer til bygningshøjder, placering af institutioner og brug af overskudsjord.
STATUS	Siden etableringen har behovene til en moderne familiebolig ændret sig markant. Gennemførelsen af omfattende renoveringer har imødekommet de nye behov, som både handler om boligernes indretning – eksempelvis køkkenets størrelse, nye krav til energi og indeklima samt boligens samlede størrelse og forventninger om privathed ved udeophold.	Oplevelsen af fællesskabet er i dag svækket af, at mange forældre vælger de lokale børne-institutioner samt skolen fra. Der er fortsat et væld af foreninger, men de lokaler, der danner rammerne om foreningslivet, er ikke optimale, og mange af beboerne deltager ikke i fællesskaberne. Både legepladser, byrum og opholdsmuligheder for børn og voksne trænger til et løft. Gode løsninger fra 90'ernes renovering kan fint bevares (f.eks. gyngestativer og pergolaer), og det, der ikke fungerer, fjernes.	Siden etableringen har placeringen midt i naturen haft konsekvenser, som ikke var forudset i de oprindelige planer. Vekselvirkningen med den omkringliggende by har vist sig meget vigtigere for bydelens beboere, end man forventede ved etableringen. Fredningen af Vestvolden i 1996 satte en stopper for den oprindelige plan om at videreføre Langhusvej til Bystævnet. De store haverum er på størrelse med de største gårdrum i andre bydele og benyttes ikke længere så intensivt som tidligere.	Det oprindelige Tingbjerg er flere gange blevet udbygget. Således er kollegiet, Utterslevhuse og senest Tingbjerg Bibliotek\Kulturhus, Lille Torv og Store Torv eksempler på nyere arkitektur, der både genfortolker og bryder med den eksisterende bygningsmasse. Løbende er bygningerne blevet energirenoveret, og der er etableret adgang til forhaver i mange stuelejligheder. Lokalplanerne for Store Torv og Lille Torv ændrer markant på den bymæssige oplevelse af Tingbjerg, idet der bygges tættere og højere langs Ruten.
VISION	Det er visionen at revitalisere Tingbjerg som et godt sted at vokse op i København og at bidrage til den positive udvikling i bydelen. Ved at bygge 1000 nye private boliger, med en overvægt af moderne familie-boliger med fokus på fællesskab og kreativitet, genoplives oplevelsen af, at Tingbjerg er bygget til børnefamilier – og at det er attraktivt for børnefamilier at bo i Tingbjerg.	Rammerne for de gode fællesskaber skal reetableres. Nye placeringer til børnehaverne og et indryk af nye familier til Tingbjerg skal sikre en positiv udvikling og dermed et lokalt tilvalg af de kommunale tilbud – børnehaver og skoler. Og der etableres nye legepladser, trygge haverum samt nye funktioner og opholdsmuligheder både inde og ude, der kan understøtte en kommende kvatersdannelse, der kan give rammer for udviklingen af fællesskabet.	Tingbjerg skal fortsat tilbyde beboerne natur, lys og luft med plads til ophold, leg og aktiviteter. Det er en unik kvalitet, at Tingbjerg ligger med skønne naturområder til alle sider, men Tingbjergs isolation skal udfordres og brydes med nye forbindelser for både gående, cyklende, biler og kollektiv trafik. Forbindelserne etableres med respekt for den omgivende natur. Haverne skal tilbyde naturrige og intime ophold, der skaber gode rammer for, at beboerne får lyst til at tage dem i brug, involvere sig og tage medejerskab.	Arkitekturen for de 1000 nye private boliger vil supplere Tingbjergs bygningskultur og samtidig forny den. Der kan bruges materialer, som supplerer den gule tegl, eksempelvis naturmaterialer og genbrug af materialer fra området. Variationer i Steen Eiler Rasmussens bygningsstruktur, facadespring, taghældning, gaderum, åbne haver og terrænspring er med til at give Tingbjerg karakter og derfor vigtige elementer, som indgår i udviklingen af en ny bygnings- og landskabsarkitektur.



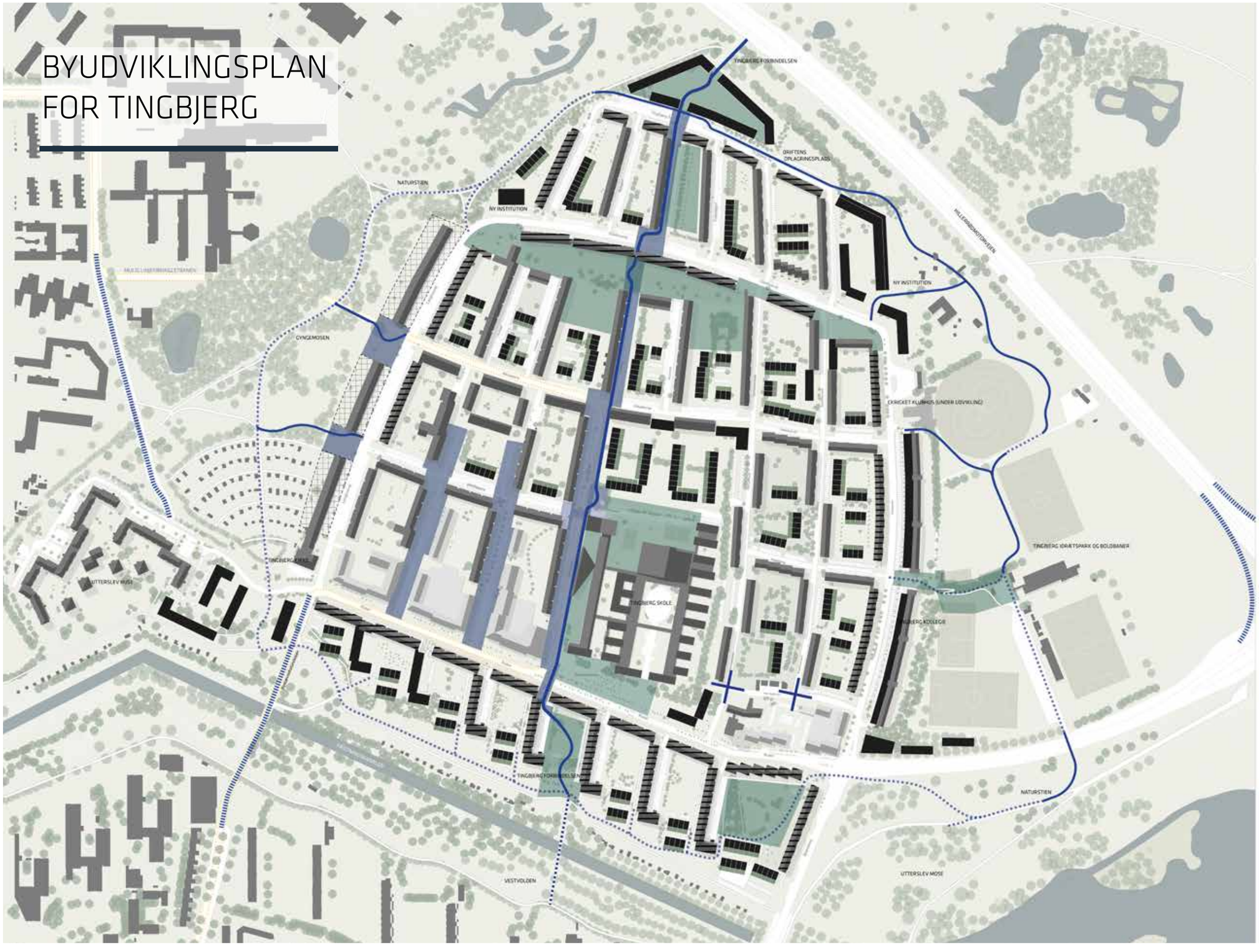
6





DEL 1 | DE VÆRDIER VI BYGGER PÅ

BYUDVIKLINGSPLAN FOR TINGBJERG



BYUDVIKLINGSPLANENS FORUDSÆTNINGER

Byudviklingsplanen omfatter Tingbjerg, Utterslevhuse samt de grønne omgivelser og har følgende forudsætninger:

- Tingbjerg skal være en attraktiv familiebydel
- Der skal bygges ca. 1000 nye private boliger
- Der skal skabes bedre forbindelser til og fra, samt internt i Tingbjerg
- Muligheden for at dyrke fællesskaber inde og ude skal styrkes
- De fysiske forandringer skal skabe større tryghed
- Det kommende byggeris arkitektur og anlæg skal styrke Tingbjergs bygnings- og landskabskarakter
- Der skal skabes større naturkvaliteter
- Planen skal tage højde for kommunens indsatser i bydelen
- Der skal findes så meget parkering som muligt

Planen viser en samlet bebyggelseplan for nye boliger, byrum, uderum og forbindelser på grunde ejet af fsb, SAB, Tingbjerg Kollegiet og Københavns Kommune. Bebyggelsesplanen danner grundlag for udarbejdelsen af en lokalplan for hele området.

SIGNATURFORKLARING

- Eksisterende bebyggelse
- Lokalplan samt lokalplanforslag
- Nye private boliger/ byggefelter
- Nye tagboliger til afklaring
- Mulighedsfelt Langhusvej
- Forbindelser/infrastrukturprojekt
- Nye adgangsveje planlagt af KBH K
- Eksisterende forbindelser med stor betydning for bydelen
- Gaderum/infrastrukturprojekt
- Uderum med særlig karakter

FLERE MENNESKER OG NYE FÆLLESSKABER

Med 1000 nye private boliger i Tingbjerg skabes der grobund for at udvikle nye fællesskaber i Tingbjerg. Et indryk af omkring 3000 nye voksne og børn til Tingbjerg vil skabe nye uformelle fællesskaber - nye relationer, naboskaber og venskaber vil opstå.

En tilvækst med næsten 50 pct. i forhold til hvor mange der bor i Tingbjerg i dag, vil også skabe grundlag for at udvikle de formelle fællesskaber, der bl.a. er kendetegnet ved foreningslivet. For at kunne rumme de nye fællesskaber, skal Tingbjergs mødesteder udvikles.

"De nye bydele skal fremtræde som rigtige byer, hvor beboerne mærker fordelene ved at være mange mennesker sammen, idet der er sørget for det fællesskab, som man kan have i byen, men ikke på landet: gode indkøbsstrøg, pladser til fælles rekreation og sport, undervisning for børn og voksne, børneinstitutioner og legepladser" - Steen Eiler Rasmussen om planen for Tingbjerg (1963)

PRINCIPPER FOR MØDESTEDERNE
I Tingbjerg har der fra starten været planlagt steder, man kunne mødes. Nogle har udviklet sig med årene. Det er værdifulde steder, der taler både til nuværende og kommende beboere.

Byudviklingsplanen forholder sig til de mødesteder, der idag sætter rammerne for Tingbjergs mange fællesskaber ude og inde.

Strategien er at dyrke de steder, der allerede fungerer rigtig godt eller som har potentiale for udvikling - f.eks. Bondegården og Byhaven; at udvikle eller finde nye og bedre placeringer til mødesteder, der i dag ikke fungerer optimalt - f.eks. bypladserne og legepladserne og samtidig skabe nye mødesteder, så der samlet set bliver flere gode muligheder for at mødes i Tingbjerg.

Der arbejdes med mødesteder ude og inde, hvor fælles funktioner udformes i tæt relation til byrummene og kobler de eksisterende og nye boliger sammen på tværs af Tingbjerg.

Det er vigtigt, at der skabes mulighed for aktiviteter og positivt ejerskab til bydelens rum.

Der arbejdes i særlig grad med overgange i bydelen og på kanten af bydelen samt langs veje.







FREMTIDIGE MØDESTEDER

Byudviklingsplanen tager højde for, at der skal være plads til mødesteder både inde og ude. De endelige placeringer udpeges i samarbejde med beboere, lokale medarbejdere og de relevante kommunale forvaltninger.



SIGNATURFORKLARING

KULTUR, SKOLE OG INSTITUTIONER
- Børneinstitutioner og fritidsklubber, der foreslås renoveret
- Tingbjerg Skole
- Børneinstitutioner, fritidsklubber og plejeboliger, der foreslås nyopført
- Kultur: kirken, kulturhuset, forsamlingshuse og svømmehallen

OFFENTLIGE BYRUM OG HAVERUM MED SÆRLIGE TILBUD
- Tidligere børneinstitutioner kan omdannes til nye fælleslokaler
- Pladsdannelser: Bydelspladsen og Gavlhuspladsen
- Koblinger til natur og idræt; skolehaver og byhaver
- Uderum, hvor der kan skabes særlige tilbud

DRIFT
- Driftens områder: Tingbjerg Forum, oplagring, eksisterende nærgenbrug

DEL 2.

1000 NYE PRIVATE BOLIGER

BYGGEMULIGHEDER I HELE TINGBJERG

Byudviklingsplanen har til formål at skabe grundlag for en lokalplan for hele Tingbjerg. Plantegningen nedenfor viser et samlet bud på byggemulighederne i form af "mulighedsfelter", hvor der kan placeres "byggefelter" til nye private boliger. På plantegningen er "mulighedsfelter", der tilhører kommunen og kollegiet, markeret. Byggemulighederne her ligger udover de 1000 nye boliger.

SIGNATURFORKLARING

- Mulighedsfelter indenfor fsb og SAB's arealer.
- Mulighedsfelter på Københavns Kommunes og Tingbjerg Kollegiets arealer.
- Mulighedsfelt på Københavns Kommunes grund, hvis mageskifte mellem SAB og Københavns Kommune gennemføres.



PRINCIPPER FOR NYT BYGGERI

Bystrukturen i Tingbjerg er nuanceret og velovervejet med forskydninger i plan og højder. Der er varierede gade- og haverum og bearbejdede og velovervejede møder med terrænet. Placering, udformning og områderne omkring de 1000 nye private boliger skal således tilpasses Tingbjergs værdifulde bygnings- og landskabskarakter.

EKSISTERENDE KARAKTERER I TINGBJERG



Grønne have- og gaderum



Forskydninger



Brede gaderum



Skodder



Gule tegl

NYE KARAKTERER I TINGBJERG



Grønne have-og gaderum



Nye bygnings- og boligtypologier



Afvekslende gaderum



Facadedetaljering



Sanselige materialer

BOLIGTYPER



RÆKKEHUSE
Hovedparten af det nye byggeri opføres som rækkehuse i 2 etager. Derved skabes moderne og attraktive familieboliger.



TAGBOLIGER
Langs Tingbjergs hovedgader (Ruten, Langhusvej, Gavlhusvej og Terrasserne) undersøges muligheden for at opføre tagboliger ovenpå det eksisterende byggeri.



LEJLIGHEDER
På Ruten, enkelte steder i bebyggelsen, og i Tingbjergs kant opføres nye boliger som lejligheder. Her mikses familieboliger med boliger egnet til unge og seniorer.

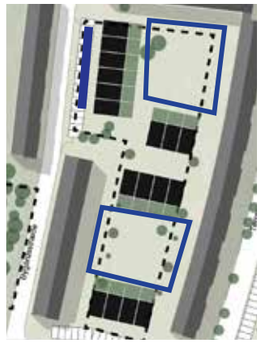


NYE BOFORMER
Der arbejdes med nye boligformer i form af bofællesskaber samt værkstedsboliger rettet mod kreative erhverv og mindre håndværk.

RUMLIG DISPONERING

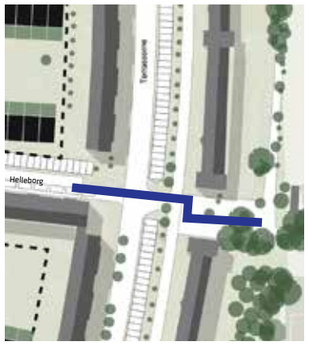


Der arbejdes med ny bebyggelse inden i eller på kanten af en del af haverummet. Ny bebyggelse placeres i relation til eksisterende vej, og der skabes mindre, mere lukkede og trygge haverum.

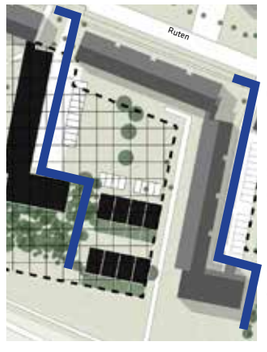


I nogle af de store haverum, placeres ny bebyggelse, sådan at haverummet underopdeles med fokus på at skabe mindre, veldefinerede haverum.

Mod vejene trækkes bebyggelsen tilbage for at bevare den grønne takt i gaderummet.



Åbninger og kig fra Tingbjerg til de nære omgivelser bør forstærkes som en del af Tingbjergs kobling til de omkringliggende naturrum og områder. De oprindelige forskudte forløb understreges.

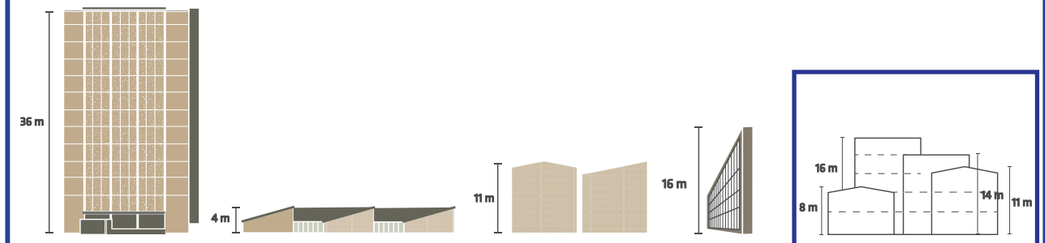


Byggefelterne syd for Ruten viderefører Steen Eilers Rasmussens idéer om mere bebyggelse mod Vestvolden. Bebyggelsen tilpasser sig terrænforholdene så udsyn og kig fra haverummene bevares. Der etableres stikveje fra Ruten ned mod Vestvolden.

SIGNATURFORKLARING

- Ny lav bebyggelse
- Parkering
- Eksisterende bebyggelse
- Mulighedsfelt
- Rumlige forløb

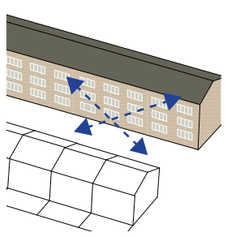
PRINCIP FOR BYGNINGSHØJDER



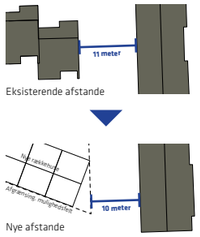
HØJHUSET | SKOLEN | BOLIGER | KULTURHUSET | NYE HØJDER

Højden på de nye bygninger relaterer sig til Tingbjergs eksisterende højde og skala. Størstedelen af Tingbjergs bygninger er i dag 3 etager suppleret af 1 etages byggeri, Højhuset og Tingbjerg Bibliotek\Kulturhus. Der indføres en ny typologi med rækkehuse i 2 etager. Langs den nordlige kant af Tingbjerg foreslås at bygge 4/5 etager afhængigt af terrænspringene.

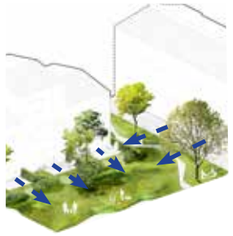
BYGNINGSPRINCIPPER



FORSKYDNINGER
Placering af vinduer i nyt byggeri skal nøje vurderes, så indsigtsgener minimeres, og der skabes gode naturlige mødesteder.



AFSTANDE
Mellem de eksisterende bygninger er der 10-12 m. Afstanden til og mellem de nye byggefelter er mindst 10 m.

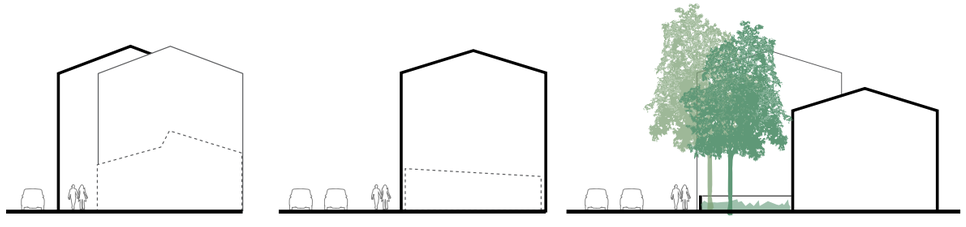


INDGANGE
Adgangsområder til boligen udformes, så der skabes gode overgangszoner mellem offentligt og privat.



PRIVATE UDERUM
Små haver, terrasser eller nicher ved hoveddøren prioriteres. Der skabes klare overgangszoner til gade- og haverum med terrænbearbejdning og beplantning.

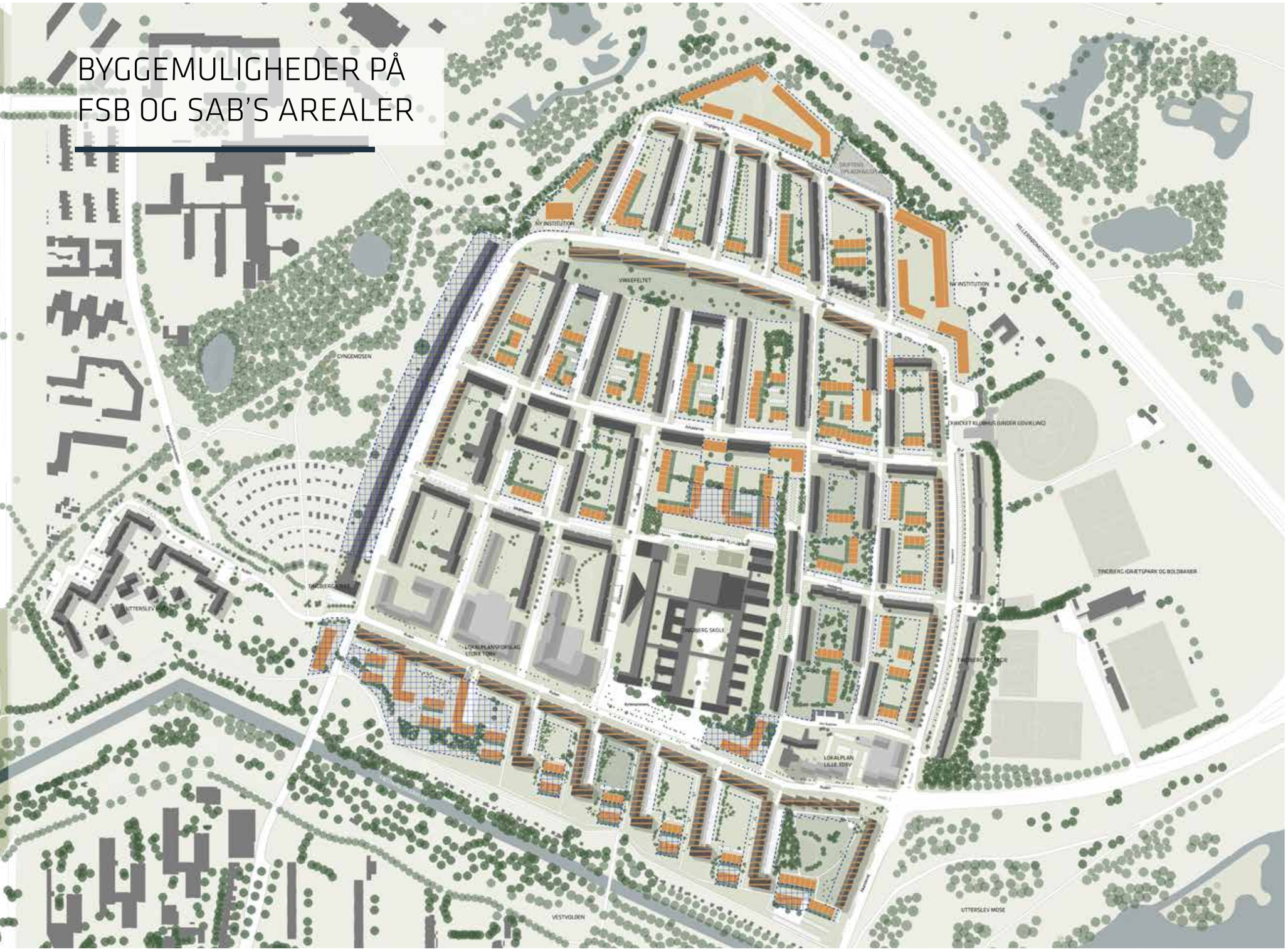
NYT BYGGERI INDPASSES I DEN OPRINDELIGE PLAN



FRA 1 TIL 2-4 ETAGER
Flere 1-plans institutioner erstattes af boligbyggeri i 2-4 etager.
Den nye arkitektur skal særligt bearbejdes, så tilbageryk i plan og facaderække bevares.

FRA GARAGER TIL TILBAGERYK
Alle garager erstattes af nyt byggeri. Byggefelterne her rykkes let tilbage i haverummet for at skabe plads til grøn parkering mod vejen. På den måde indgår det nye byggefelt i den eksisterende gade og havestuktur.

BYGGEMULIGHEDER PÅ FSB OG SAB'S AREALER



FORKLARING TIL BYUDVIKLINGSPLANEN

Tegningen viser nye byggemuligheder på grunde ejet af fsb og SAB.

Bebyggelsesplanen peger på, at der er mulighed for at opføre flere end 1000 nye private boliger, hvis alle byggemuligheder udnyttes.

På den måde er der taget højde for, at der også skal være plads til nye børneinstitutioner, foreningslokaler m.v., samt at en del af byggemulighederne kræver yderligere afklaring, før de kan realiseres - eksempelvis i fredede områder.

Byggemulighederne er opgjort i to kategorier; mulighedsfelter og byggefelter.

Mulighedsfelterne angiver arealer, indenfor hvilke nyt byggeri kan placeres.

Byggefelterne angiver fsb, SAB og NREP's oplæg til, hvor de nye bygninger anbefales placeret indenfor mulighedsfelterne.

I lokalplanen vil det blive endeligt fastlagt, hvor byggefelterne kommer til at ligge, og hvor mange etagemeter der må bygges indenfor de enkelte mulighedsfelter.

SIGNATURFORKLARING

- Eksisterende bebyggelse
- Lokalplan samt lokalplanforslag
- Nye private boliger/ byggefelter
- Nye tagboliger til afklaring
- Mulighedsfelter
- Mulighedsfelter til afklaring

OVERSIGT OVER BYGGEMULIGHEDER

Mulighedsfelt	Byggefelt/m²	Etager	Type	Etagemeter/m²	Antal boliger/95 m²
FSB AREALER					
F	3.850 m²	2,5	Rækkehuse	9.625 m²	101
G	2.850 m²	2,5	Rækkehuse	7.125 m²	75
H	450 m²	2,5	Rækkehuse	1.125 m²	12
I	1.700 m²	2,5	Rækkehuse	4.250 m²	45
J	1.500 m²	2,5	Rækkehuse	3.750 m²	39
M	1.000 m²	3	Lejligheder	3.000 m²	32
	1.450 m²	2,5	Rækkehuse	3.625 m²	38
N	3.650 m²	3 til 5	Lejligheder	14.600 m²	154
SUM	**16.450 m²**			**47.100 m²**	**496**
Langhusvej - skal afklares					
L	4.950 m²	2,5	Rækkehuse	12.375 m²	130
Boliger ovenpå institutioner - skal afklares					
G6	3.200 m²	2 til 4	Lejligheder	9.600 m²	101
Tagboliger - skal afklares					
	8.500 m²	0,5	Lejligheder	4.250 m²	45
SUM	**16.650 m²**			**26.225 m²**	**276**
Nye Institutioner - skal afklares					
G	3.800 m²	1	Institution	3.800 m²	
H	600 m²	2	Institution	1.200 m²	
SUM	**4.400 m²**		**Institution**	**5.000 m²**	

FSB: 78.325 M² / 772 BOLIGER

SAB AREALER					
D	700 m²	4	Lejligheder	2.800 m²	29
J	2.850 m²	2,5	Rækkehuse	7.125 m²	75
K	750 m²	2	Rækkehuse	1.500 m²	16
M	1.350 m²	2,5	Rækkehuse	3.375 m²	36
Q	750 m²	2	Rækkehuse	1.500 m²	16
R	700 m²	2,5	Lejligheder	1.750 m²	18
SUM	**7.100 m²**			**18.050 m²**	**190**
Fredede arealer - skal afklares					
E	1.450 m²	2,5	Rækkehuse	3.625 m²	38
	1.600 m²	3	Lejligheder	4.800 m²	51
K	300 m²	2	Rækkehuse	600 m²	6
Q	1.200 m²	2	Rækkehuse	2.400 m²	25
Tagboliger - skal afklares					
	17.400 m²	0,5	Lejligheder	8.700 m²	92
SUM	**21.950 m²**			**20.125 m²**	**212**

SAB: 38.175 M² /402 BOLIGER

FSB OG SAB:
116.500 M² / 1226 BOLIGER

KØBENHAVNS KOMMUNE OG KOLLEGIETS AREALER					
O	800 m²	3,5	Lejligheder	2.800 m²	29
S	2.300 m²	4	Lejligheder	9.200 m²	97
T	2.800 m²	3	Lejligheder	8.400 m²	88
U	1.900 m²	4	Lejligheder	7.600 m²	80
SUM	**7.800 m²**			**28.000 m²**	**295**

FSB, SAB, KBH OG KOLLEGIET:
144.500M² / 1521 BOLIGER

1000 NYE PRIVATE BOLIGER

Udregningen tager afsæt i de udpegede byggefelter vist på forrige side.

For hvert mulighedsfelt er det estimeret, hvor mange etagemeter der kan opføres.

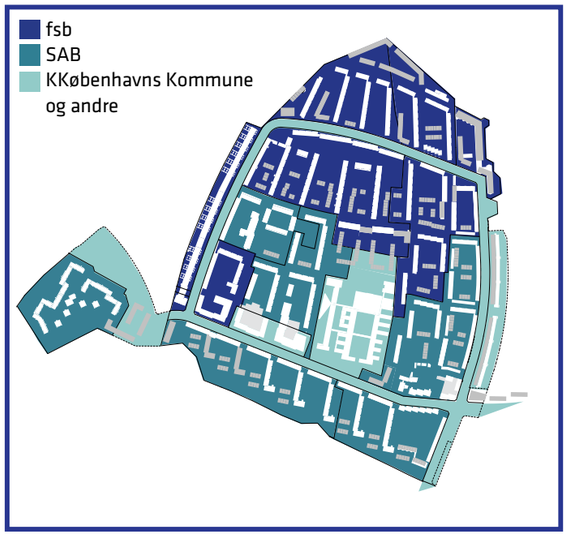
Jf. Kommuneplanen regnes med en gennemsnitlig boligstørrelse på 95 m². I praksis vil nogle af boligerne blive større, mens andre vil blive mindre.

De igangværende lokalplaner på hhv. Lille Torv og Store Torv er ikke medregnet i placeringen af de 1000 nye private boliger.

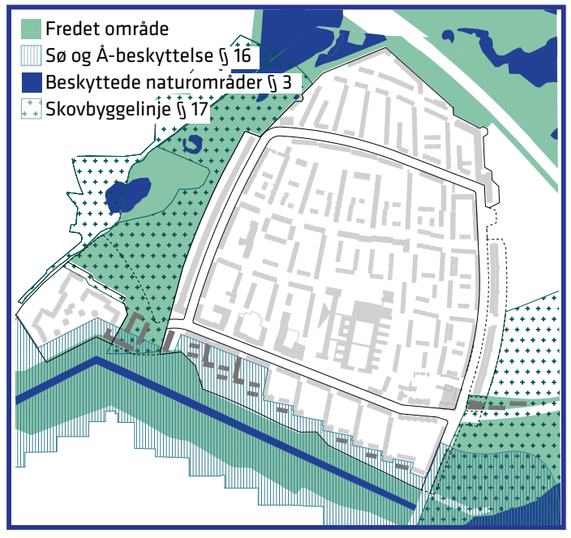


SIGNATURFORKLARING FOR MULIGHEDSFELTER

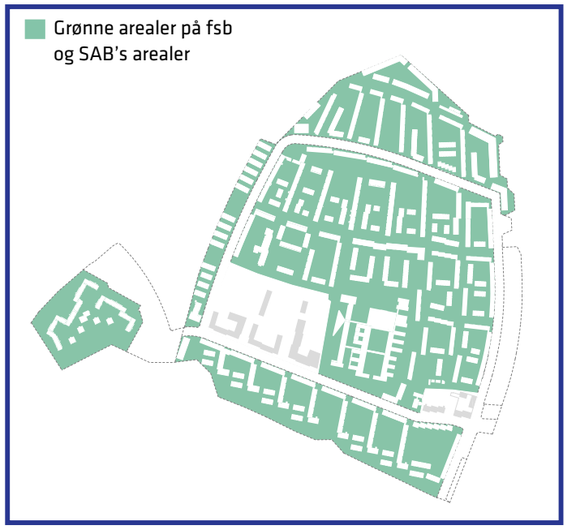
- fsb
- fsb - afventer afklaring
- SAB
- SAB - afventer afklaring
- KK og andre - afventer afklaring



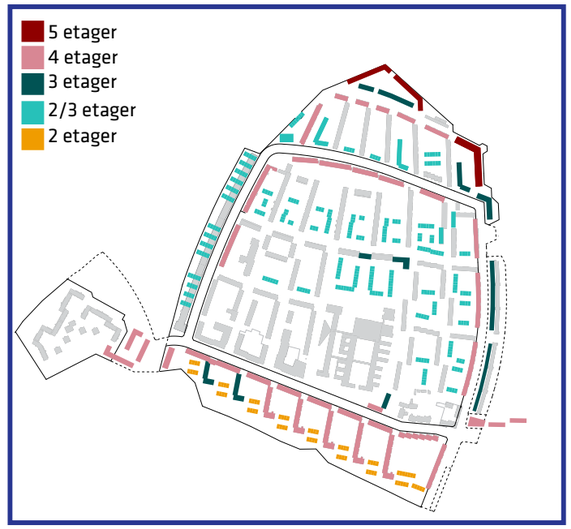
EJERFORHOLD
Planen viser nye private boliger placeret på fsb og SAB's matrikler.



FREDNINGS- OG BESKYTTELSESLINJER OMKRING TINGBJERG
Naturbeskyttelse og fredninger omkring Tingbjerg skal afklares, før der kan bygges.



BEBYGGELSEPROCENT OG FRIAREALER VED 1000 NYE PRIVATE BOLIGER
Bebyggelsesprocenten er i dag ca. 50 %. Den vil stige til 65-75 %
Friarealet er i dag ca. 80 %. Det vil falde til ca. 70 %.
Lokalplanområder for Store Torv og Lille Torv er ikke medregnet.



BYGNINGSHØJDER
Den nye bebyggelse opføres i 2-5 etager.

AREALER MED SÆRLIGE AFKLARINGSBEHOV

En række af byggemuligheder kræver yderligere undersøgelser og afklaringer.

TAGBOLIGER
I tilknytning til Tingbjergs større veje foreslås det at bygge tagboliger som en ekstra etage ovenpå de eksisterende blokke.

BYGNINGER DER ERSTATTES AF NYBYGGERI
1-etages børneinstitutioner og garager foreslås erstattet af ny bebyggelse med større volumen. Nogle af de nye bebyggelser kan eventuelt både indeholde nye institutioner og private boliger.

ÆNDRING AF EKSISTERENDE BOLIGER
Boligerne på Langhusvej planlægges renoveret eller erstattet af en ny bebyggelse, der åbner op til mosen og rummer flere rækkehuse. En del af disse nye rækkehuse kunne være almene.

FREDEDE OMRÅDER
Mod Vestvolden på sydsiden af fredningslinjen foreslås opført nye boliger i forlængelse af den eksisterende bebyggelse.

MAGESKIFTE
Ved skolen foreslås et mageskifte med kommunen for at skabe et sammenhængende byggefelt bag skolen.

SIGNATURFORKLARING



NATUR OG UDERUM

Byudviklingsplanen for Tingbjerg rummer både træer, planter, pladser, huse og veje. Man kan ikke fjerne et træ eller et hus og bevare helheden, uden at der tilføres noget andet af værdi i stedet. De enkelte forandringer må hele tiden indtænkes i forhold til helheden. Gør man noget et sted, har det konsekvens et andet sted.

1000 nye boliger medfører lavere friarealprocent. Der vil ligeledes være flere parkeringspladser på terræn. Så det grønne er udfordret. Højere biodiversitet og et erklæret mål om at erstatte meget af den biomasse, der vil forsvinde med byudviklingen er præmisserne for, at der etableres 1000 nye private boliger.

Naturen er, sammen med bygningerne, Tingbjergs absolutte fortrin. Gaderum, haver og omgivelser er naturrige. Det sætter beboerne stor pris på, og det er forventningen, at også kommende beboere vil vælge Tingbjerg pga. netop det. I byudviklingen skabes mere varieret natur, og der sikres en større biodiversitet.

Følgende tiltag prioriteres:

- Grønne forbindelser mellem Tingbjerg og den omgivende natur.
- Lokale fællesskaber omkring brugen og udviklingen af det grønne.
- Varieret naturudtryk og forøgelse af biomasse.
- Have- og gaderum skal have mere beplantning og højere biodiversitet end i dag.
- Parkering skal opleves grøn, f.eks. som del af markante grønne rumskabende elementer.



KOBLINGER TIL OMGIVELSERNE
De kvaliteter, der er i naturen rundt om Tingbjerg, skal der skabes lettere adgang til via åbninger og stier. I Tingbjerg skal have- og gaderum opleves mere frodige, forskelligartede og biodiverse med sunde træer og vegetation.

Ambitionen er at trække den omkringliggende oplevelse af natur ind i Tingbjerg og berige fællesskaberne omkring det grønne. Egenarten styrkes og by-, gade- og haverummenes herlighedsværdier øges.

LOKALE FÆLLESSKABER OM DET GRØNNE
Beboerne deltager aktivt i udviklingen af det grønne. Det skaber øget ejerskab til uderummene og giver liv og tryghed, så kvaliteten af at bo i Tingbjerg forøges for alle. Der kan skabes arbejdsfællesskaber omkring dyrkning og drift, med partnerskaber på tværs af bydelens aktører.

NATUREN SKAL SPILLE EN STOR ROLLE I TINGBJERG



Have- og gaderum skal have et naturudtryk, så naturgræs, urter og blomster får lov at gro i udvalgte og afgrænsede områder som supplement til de klippede græsplæner, der findes i dag.



I gade- og haverum arbejdes med kredsløb og naturens cyklus, så både regnvand, dødt ved og topografi m.v. bidrager til at give naturoplevelser.



Beplantede terræn- og niveauspring bruges som en aktiv del af uderummene til leg, ophold og afskærmning.

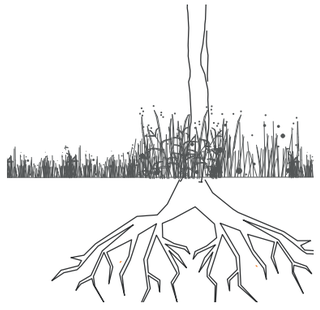
OPTIMALE VÆKSTFORHOLD



Fokus på arts- og aldersvariation i beplantningen er vigtig, så højder og skala differentieres.



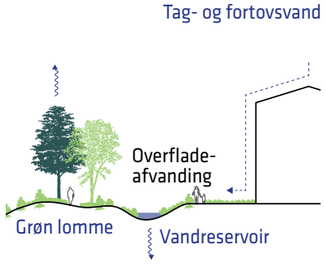
Træer kan f.eks. flyttes længere ind i et gårdrum eller til et andet sted i Tingbjerg. Udfaldet af træets fremadrettede livsvilkår er ikke nødvendigvis sikret.



Nye og eksisterende træer skal have bedre vækstvilkår. Plantehullerne er generelt for små og flere vejtræer har det dårligt. Bedre vækstvilkår sikrer sundere træer.

REGNVAND





Vand ledes til naturlige vandhuller, hvor det er oplagt. Højt grundvandsspejl i flere af haverummene i den østlige og sydlige del af Tingbjerg kan bruges aktivt som et æstetisk legende element. Frakobling af tagvand og opsamling af regnvand til vanding understøtter et grønnere Tingbjerg.

HAVERUM



PRINCIPPER
Tingbjerg består af en række haverum med veldefinerede overgange til vejene, men mange steder er rummene enormt store.

- Haverummene gøres mindre ved at placere nye boliger i dele af de fleste haverum.
- Markante træer, syrenhække og andre karakteristiska bevares eller gentolkes.
- For at øge trygheden arbejdes med sti- og effektbelysning i haverne.

VARIERET NATURUDTRYK

Det grønne varieres: klippede plæner gøres mindre, der etableres områder med naturgræsser, frugt- og bærhaver, nyttehaver med fokus på lys, dufte og sanselighed året rundt. Variationer fra naturpræg til plejet og dyrket.



Der veksles mellem områder med høje græsser, urter og blomster og slåede områder til ophold.



Blomstrende og duftende planter.



Bærbuske, frugttræer og nyttehaver.

KANTZONER



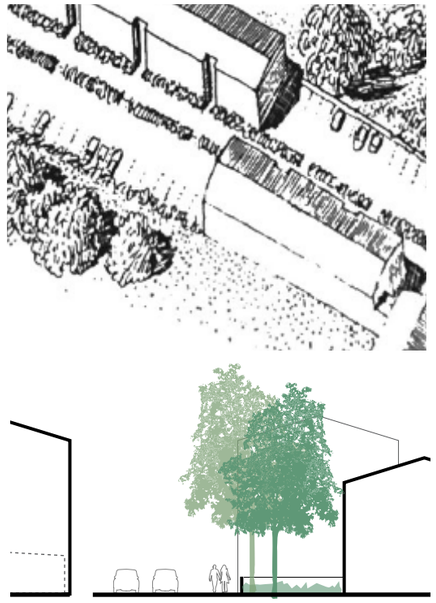
Træer placeres tættere på facaden i have- og gaderummene og mindre træer i beboernes haver for at understøtte, at man bor i det grønne.

DYRKNING



I haverummene plantes frugttræer og bærbuske, samt flere blomstrende træer, buske og stauder til glæde for områdets beboere, fugle- og insektliv m.v. Dele af haverummene kan have små jordlodder, dyrkningshaver m.v., der skaber lokalt ejerskab til overskuelige rum.

GADERUM OG BEBYGGELSE



Den grønne takt i gaderne.

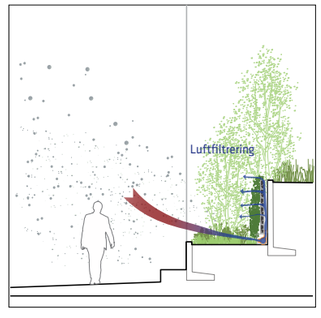
PRINCIPPER
Ny bebyggelse supplerer det, træerne gør i dag: der skabes tydelig grøn afgrænsning til gaden, som giver et grønt og frodigt gadeforløb.

Den grønne takt i gaderummene, vekslende mellem beplantning og bebyggelse er et strukturerende element, der skal videreføres.

- Den oprindelige plan skelnede skarpt mellem haver og arealer til trafik og parkering. I dag skal gaderne være grønne, håndtere regnvand, affald, ophold og mere parkering.
- Flere træer og bede skal præge byrummene og parkeringsarealerne.
- Byggefelter placeres med stort hensyn til eksisterende store karaktergivende træer.
- Byggefelterne rykkes tilbage i haverummet for at skabe plads til grøn parkering mod vejen.
- Der skal være plads til, at træer og øvrig beplantning får gode vækstvilkår og er med til at begrønne de klassisk strukturerede gader.
- Indgange orienteres mod veje og fællesarealer.

TRÆER, GRØNNE FACADER OG TAGE

Vegetation på facader og tage kan bidrage positivt til højere biodiversitet i området, rensning af luften og tilbageholdelse af regnvand.



Beplantning renser luften, og suger vandet fra det våde moseunderlag og forøger biodiversiten.



Vegetation på facader og tage bidrager til øget biomasse g kan tilbageholde regnvand.



Facadebeplantning på de eksisterende bygninger er en mulighed for at skabe et grønnere byområde.

PARKERING

Når mængden af boliger forøges med 1000 nye private boliger, skal der findes parkering til de nye boliger. Parkeringspladserne i Tingbjerg og Utterslevhuse er blev kortlagt, og de parkerede biler er blevet optalt. Det er undersøgt, hvor der kan etableres nye parkeringspladser, så man fortsat kan parkere tæt på sin bolig.

DRONE-OVERFLYVNING
I marts 2018 (mandag den 19., torsdag den 22. og lørdag den 24. marts) overfløj COWI hele Tingbjerg og Utterslevhuse, inkl. kommunale og private arealer med en drone og registrerede alle parkerede biler i tidsrummet 6:00-18:00.

Ud af de tre dage var lørdag den 24. marts kl. 7 den dag, hvor der var flest parkerede biler - i alt blev der optalt 1.404 biler i Tingbjerg og Utterslevhuse.

Overflyvningen registrerede også, hvor mange parkeringspladser der er i Tingbjerg og Utterslevhuse - i alt blev der optalt 2.095 pladser. I optællingen er medtaget alle former for parkering, herunder også på arealer, der ikke er ejet af fsb og SAB.

Konklusionen på overflyvningen er, at der er 691 tomme P-pladser fordelt i området. Overflyvningerne viste også, at nogle P-pladser – især langs Ruten – var mere benyttet end andre.

OPGØRELSE AF P-PLADSERNE
Via Trafik har gennemgået COWI's droneoverflyvning og Københavns Kommunes tilgængelige data om P-pladser i Tingbjerg og opgør de faktiske parkeringspladser til i alt 2.221 P-pladser i Tingbjerg og Utterslevhuse. I dette tal er medtaget 101 garagepladser, som ikke var synlige i overflyvningen, og derfor ikke var medtaget i COWI's registrering. Der er også medtaget P-pladser, der midlertidigt blev anvendt til byggeplads på Tingbjerg Ås.

Ny bebyggelse på Store Torv og Lille Torv samt kommunens trafikprojekter på Langhusvej, Gavlhusvej og Terrasserne (cykelbane, hastighedsdæmpning, nye længere busholdepladser) vil reducere Tingbjergs nuværende P-pladser fra 2.221 til i alt 2.174 pladser (se tabel 1).

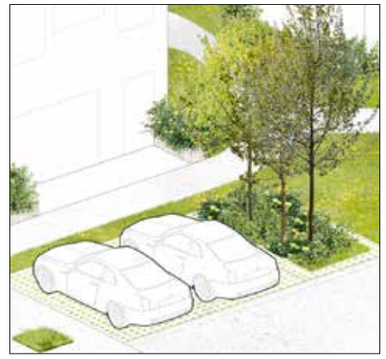
Tabel 1	P-pladser:
Optalt af Via Trafik inkl. Københavns Kommunes registrerede pladser:	2.221
Fratrukket parkeringspladser i lokalplanområdet for Lille Torv:	*-41*
Fratrukket parkeringspladser i lokalplanområdet for Store Torv:	*-308*
Fratrukket reduktion i forbindelse med etableringen af fartdæmpere på Langhusvej, Gavlhusvej og Terrasserne:	*-67*
Tillagt nye parkeringspladser ved Lille Torv jf. lokalplan:	*+53*
Tillagt nye parkeringspladser ved Store Torv jf. lokalplan:	*+316*
Fremtidige parkeringspladser	**2.174**

OPGØRELSE AF P-BEHOV INDEN 1000 NYE BOLIGER
Via Trafik har vurderet, at parkeringsbehovet for de eksisterende boliger og de planlagte boliger på Lille Torv og Store Torv i alt udgør 1.735 pladser (se tabel 2).

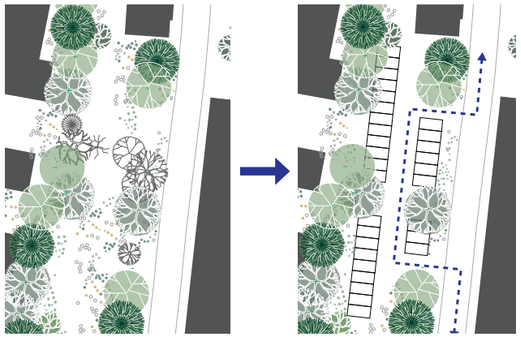
Tabel 2	
Registrerede biler (24. marts kl. 7):	1.404
Tillagt biler fra garager;	+ 101
Fratrukket registrerede biler og varebiler i lokalplanområdet for Lille Torv;	- 33
Fratrukket registrerede biler og varebiler i lokalplanområdet for Store Torv;	-118
Tillagt ny P-norm Lille Torv jf. lokalplan;	+53
Tillagt ny P-norm Store Torv jf. lokalplan;	+316
Byggelovspladser, der skal etableres	+12
Parkeringsbehov	**1.735**

PRINCIPPER FOR PLACERING AF NYE P-PLADSER

- Parkering findes på terræn, hvor der er forudsat en gå afstand på 300 m fra bolig til parkering.
- Al parkering er tilgængelig for alle beboere - dog kan der nogle steder etableres parkering i direkte forbindelse med boligen, som vil være privat.
- Beplantning etableres mellem parkeringspladserne.
- Ny parkering kan etableres som grønne parkeringslommer i relation til de nye boliger.
- Hvis særligt bevaringsværdige træer står, hvor der skal være parkering, må parkeringen passes ind, så træerne fortsat har gode vækstbetingelser.
- Alle garager fjernes og erstattes af parkering indenfor nye byggefelter.
- Parkeringspladser, der ikke opfylder vejbestemmelserne, gøres lovlige, gennem ændring af vejprofiler.



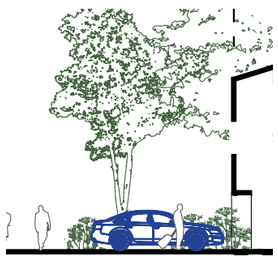
Grøn parkering supplerer den eksisterende beplantning og er med til at skabe en mere menneskelig skala i gaderummene.



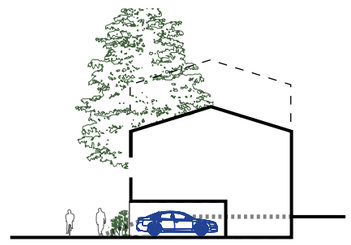
Bevaringsværdig beplantning har høj prioritet. Karakterfuld beplantning bevares, og parkering passes ind, hvor det er muligt udenfor træernes drypzone. *Eksempel, Parkerings-lomme ved Tårnhusstræde*



Ny parkering placeres, så det er muligt at bevare så meget af den karakterfulde beplantning som muligt.



Flere steder vil man kunne holde jævnt på terræn umiddelbart tæt på sin bolig.



Ved terrænspring kan der skabes parkering i bolig fra gadeniveau og udgang til gård et par trin oppe.



Grøn parkering tæt på egen bolig.

NY PARKERING: 280 PLADSER

Figuren viser nye parkeringspladser, der bl.a. placeres i direkte tilknytning til nye private boliger, langs veje og på Københavns Kommunes arealer. Beregningen tager afsæt i, at der skal etableres 1000 nye boliger på fsb og SAB's arealer, og medtager også nye pladser på kommunens og kollegiets arealer.



SIGNATURFORKLARING FOR NYE PLADSER

- I direkte tilknytning til nye private boliger - ca. 90 P-pladser
- Langs veje - ca. 84 P-pladser
- På Københavns Kommunes og kollegiets arealer - ca. 106 P-pladser

ANALYSE AF FREMTIDIGE BEHOV

Med udgangspunkt i de optalte P-pladser og det registrerede parkeringsbehov i Tingbjerg og Utterslevhuse, kan det beregnes, at der er en ekstra kapacitet på 456, som vil indgå i den samlede parkering og være med til at dække parkeringsbehovet for nye boliger.

Tabel 3

Via Trafik /P-pladsopgørelse august 2018:	2.174
Parkeringsbehov inden 1000 nye private boliger:	1.735
Ekstra parkeringskapacitet/overskud:	**439**

Ved opførslen af 95.000 m² nyt boligareal (1000 nye private boliger), og en forventning om at kommunen fortsat har en P-norm på 1 plads pr. 150 m² boligareal i Kommuneplanen, vil de nye boliger give et ekstra P-behov på 633 P-pladser.

439 pladser dækkes af Tingbjerg og Utterslevhuses ekstra parkeringskapacitet. Det betyder, at der derudover skal findes 194 pladser for at sikre Tingbjerg og Utterslevhuses samlede behov ved parkeringsnorm på 1 plads pr. 150 m² nye boligarealer.

MULIGHED FOR NYE PARKERINGSPLADSER

Byudviklingsplanen rummer mulighed for at oprette ca. 280 nye parkeringspladser under hensyn til, at parkeringen skal tilpasses eksisterende og ny beplantning.

Der er medtaget mulighed for at etablere nye pladser på Københavns Kommunes arealer ved vejen nord og øst for Utterslevhuse. Ved kollegiet optimeres de nuværende P-pladser og ved ændring af vejprofiler kan eksisterende P-pladser lovliggøres ift. krav om manøvreafstand.

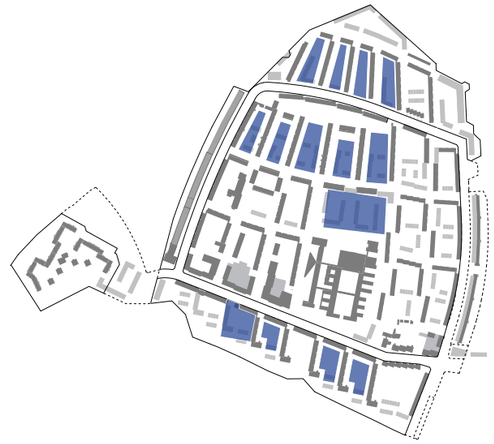
Det giver et beregnet overskud på omkring 86 pladser ift. det analyserede behov.

Det forventes, at nogle af de pladser der er i overskud, vil skulle benyttes til at imødekomme behovet for P-pladser ifm. nye institutioner og udvikling af området ved skolen.

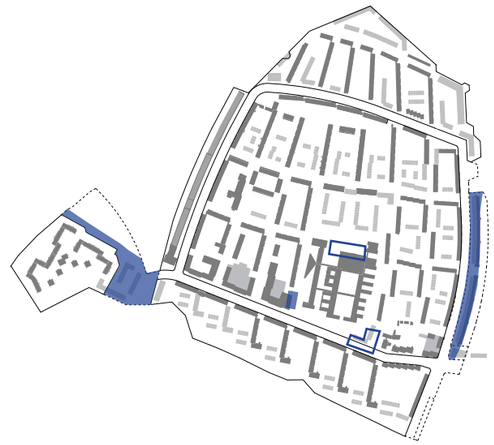
Hvis Tingbjerg Kollegie ønsker at udnytte byggemuligheder på deres grund, vil P-mulighederne her skulle revurderes.

NYE MULIGHEDER FOR PARKERING

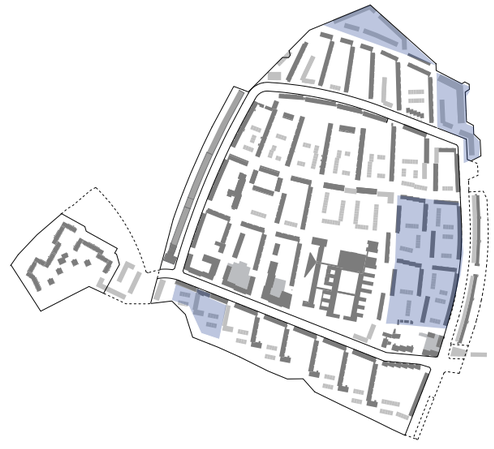
PARKERING PÅ NYE MATRIKLER
På en stor del af de foreslåede byggefelter kan der etableres parkeringspladser i tilknytning til boligerne på terræn eller i konstruktion i relation til den eksisterende infrastruktur. Se de blå felter i illustrationen til højre.



PARKERING PÅ KØBENHAVNS KOMMUNES ELLER ANDRES AREALER
Ved optimering af eksisterende parkering på Terrasserne, nye muligheder for 90 graders parkering ved veje, og evt. ny skoleparkering kan der findes nye parkeringspladser udenfor boligorganisationernes arealer.

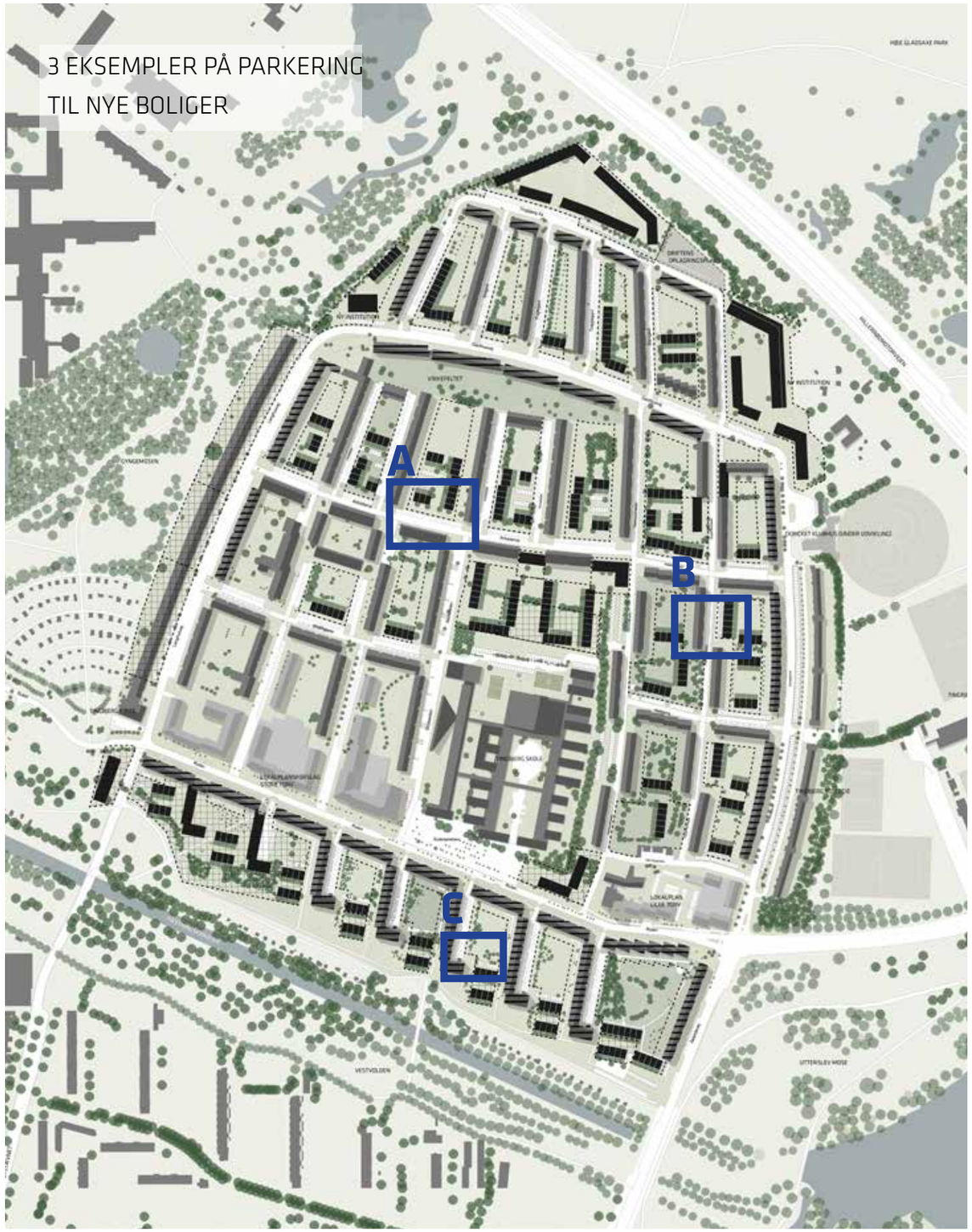


BYGGEFELTER, HVOR PARKERING I UMIDDELBAR NÆRHED AF BOLIGEN ER VANSKELIG
Illustrationen viser byggefelter, hvor det ikke er muligt at finde parkering tæt på eller på de nye byggefelter. Det kan være pga. bevaringsværdig beplantning, terrænspring eller f.eks. smalle pladsforhold.



SIGNATURFORKLARING

- Nye muligheder for parkering
- Foreslået mageskifte
- Byggefelter med længere afstand til parkering



3 EKSEMPLER PÅ PARKERING TIL NYE BOLIGER

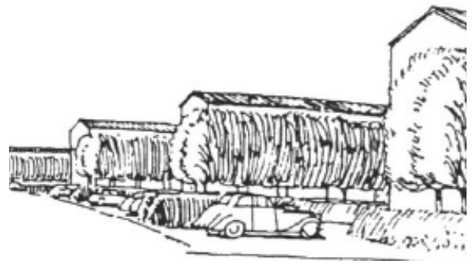
EKSEMPEL A
ARKADERNE

På nordsiden af vejen Arkaderne findes en række grønne haverum mellem stokbebyggelserne. Vejprofilet er i dag meget bredt for at give plads til en effektiv 90 graders parkering.

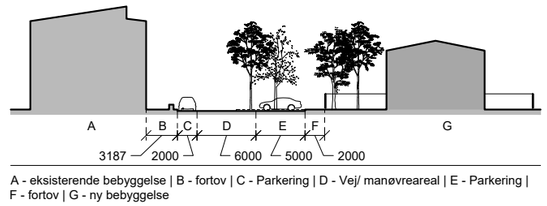
Ny bebyggelse trækkes lidt ind i haverummets sydlige del, og de store træer forsøges bevaret foran de nye boliger. Således bevares takten med Arkadernes søjlegang på sydsiden og de grønne rum på nordsiden af vejen.

Her skal være fokus på trygheden og mulighed for at skabe en række lommer med forskellige aktivitetsmuligheder tilknyttet gaderummet.

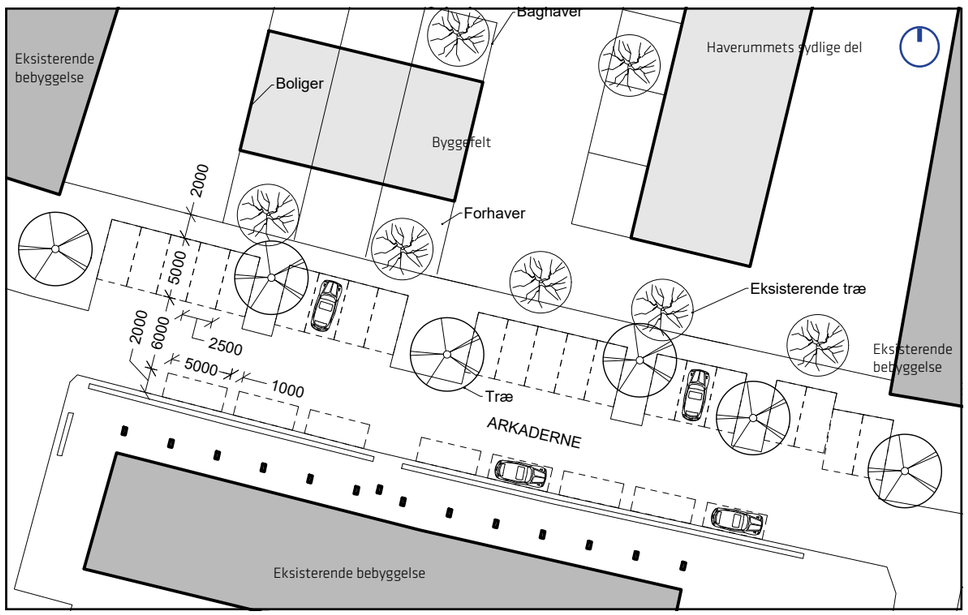
Der arbejdes med at trække supplerende beplantning ud i parkeringsbåndene, så gadeprofilet føles mindre i skala og mere trygt. Pladsdannelserne ved gavlene kan ændres med bedre forhold for beplantningen med f.eks. større plantebede.



TRAFIKFORHOLD, TINGBJERG - FORKLARING TIL EN BYPLAN
STEEN EILER RASMUSSEN AUGUST 1963



A - eksisterende bebyggelse | B - fortov | C - Parkering | D - Vej/ manøvreareal | E - Parkering | F - fortov | G - ny bebyggelse

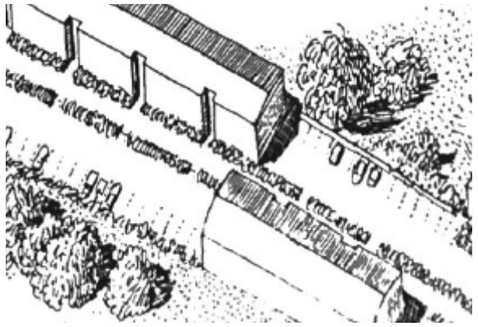


EKSEMPEL B

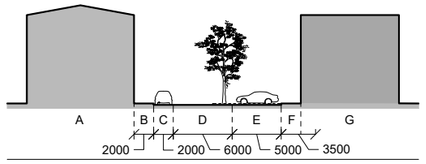
BYGÅRDSSTRÆDE

Byggårdsstræde og Tårnhusstrædes facadeprofil veksler mellem stokke og strækninger med store grønne træer. Det gør gadeprofilet særligt her. Andre steder er det garager, der i dag skaber dynamikken i oplevelsen af gaderummet.

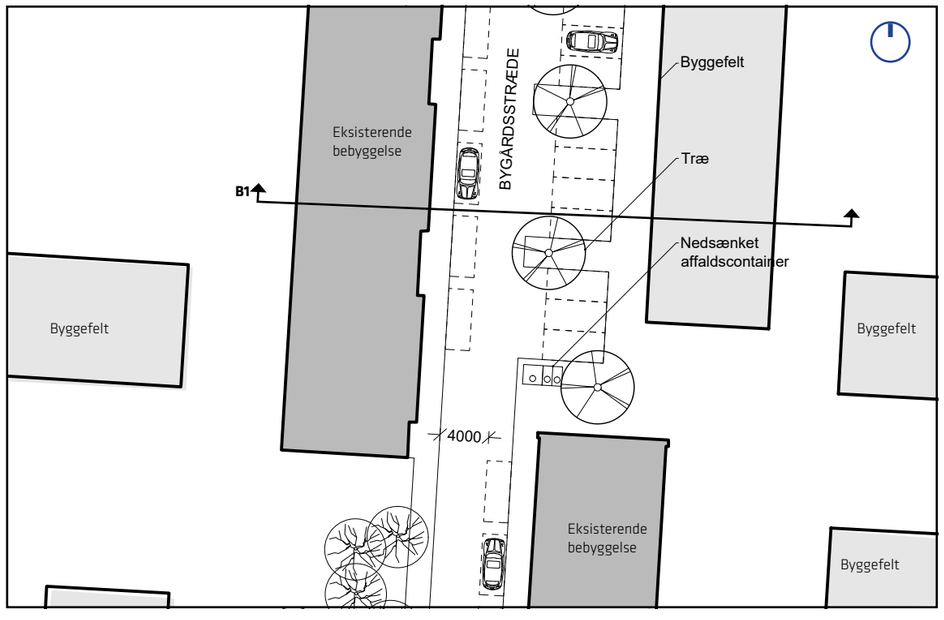
Der bygges på to måder: langs kanten af haverummene, hvor garager erstattes af nyt byggeri, og i haverummene, så disse opdeles i to. Rytmen fra gaden bevares, så takten mellem det grønne og bygningerne opretholdes. Det gøres ved at rykke byggefelterne lidt tilbage i haverummet, så der skabes plads til grøn parkering mod vejen. På den måde indpasses det nye byggefelt i den eksisterende gade- og havestuktur.



TRAFIKFORHOLD, TINGBJERG - FORKLARING TIL EN BYPLAN
STEEN EILER RASMUSSEN AUGUST 1963



A - eksisterende bebyggelse | B - fortov | C - Parkering | D - Vej/ manøvre-areal | E - Parkering | F - fortov | ny bebyggelse



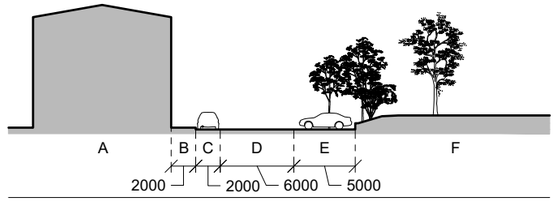
EKSEMPEL C

SYD FOR RUTEN

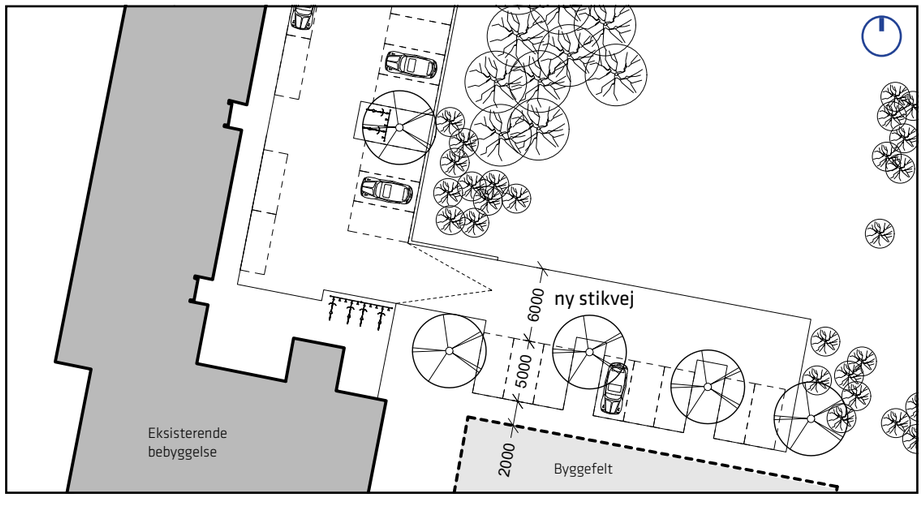
Syd for Ruten er fem stikveje. Vej og parkering er adskilt fra haverummet ved terrænspring, jordplateau og syrenhække. Selve rummet er mod øst begrønnet pga. haven, men selve gaderummet føles goldt og utrygt. Parkering til nye byggefelter i haverummene er udfordret af begrænset plads og terrænspring. En stikvej kan føres ind på nordsiden af de nye byggefelter og skabe parkering til den ny bebyggelse i den sydlige del af haverummet. Parkeringen skærmes med beplantning, så den ikke dominerer, når man opholder sig i haverummet.



TRAFIKFORHOLD, TINGBJERG - FORKLARING TIL EN BYPLAN
STEEN EILER RASMUSSEN AUGUST 1963



A - eksisterende bebyggelse | B - fortov | C - Parkering | D - Vej/ manøvreareal | E - Parkering | F - støttemur og gårdrum



DEL 3.

BYRUM OG NYE FORBINDELSER

ET TINGBJERG DER HÆNGER SAMMEN

Byudviklingen vil forstærke udvalgte byrum og forbindelser, så de fremstår tydeligt inviterende, og så forskellige typer attraktioner samler Tingbjergs beboere og besøgende.

Tingbjerg er udfordret i sin placering som en isoleret enklave med fredede naturområder til alle sider og kun én vej, der fører ind og ud. Københavns Kommune arbejder på at etablere nye veje: Gladsaxe- og Bystævneforbindelsen.

Kommunen arbejder også på etablering af letbane og motorvejstilkørsler samt en ny cykel- og gangforbindelse mellem Tingbjerg og Husum.

TRE NYE KVALITETER

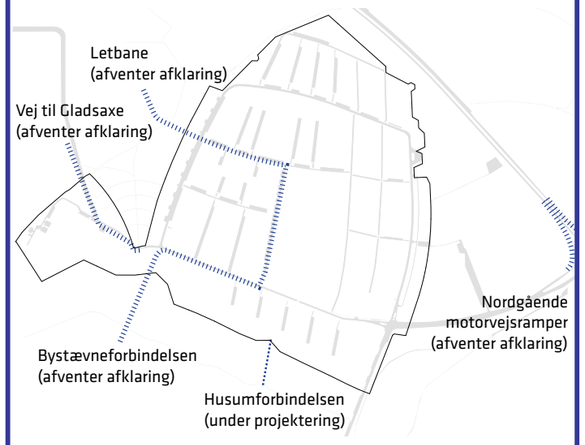
Byrum og forbindelser skal understøtte hinanden i kraft af deres indbyrdes placering, og de skal tilbyde oplevelser inden for tre bærende kvaliteter: det kommercielle, det kulturelle og naturen.

- **Kommerciel kvalitet:** Forbindelserne til Ruten forstærkes, så der sikres et flow af mennesker, der kan benytte Rutens tilbud af handel, ophold og aktiviteter.

- **Kulturel og rekreativ kvalitet:** Skolesiden og de tilstødende byrum styrkes som det fælles, kulturelle samlingssted og offentlige centrum i Tingbjerg. Forbindelsen til og langs med Skolesiden forbedres, så beboere og besøgende sikkert og nemt kan komme til Tingbjerg Bibliotek\Kulturhus, skolen og svømmehallen til fods og på cykel.

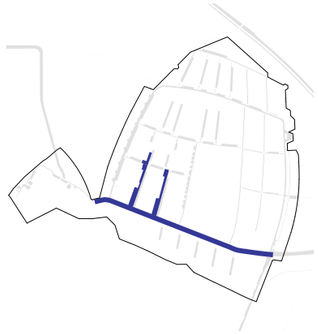
- **Naturen som kvalitet:** Bydelen knyttes bedre sammen med de grønne områder og de rekreative kvaliteter i naturen. Der etableres åbninger til den omkringliggende natur, og stisystemet omkring Tingbjerg kobles sammen til en sammenhængende natursti.

NYE ADGANGSVEJE TIL OG FRA TINGBJERG



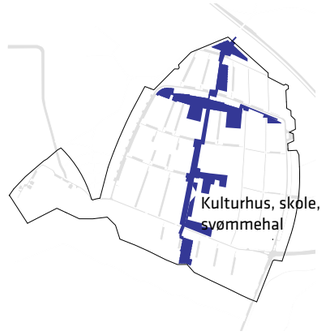
Nye adgangsveje og stier planlægges af Københavns Kommune. Indsatser er udpeget i Byudviklingsstrategien fra 2015.

TRE NYE KVALITETER



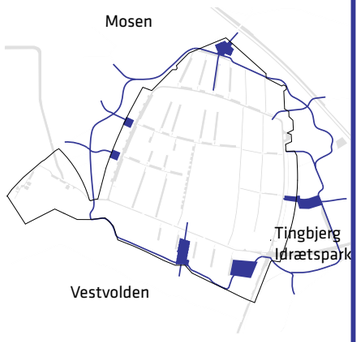
RUTEN /
DET KOMMERCIELLE

Rammerne for etablering af et mere urbant og kommercielt liv omkring Ruten styrkes, når det nye byggeri på Lille Torv samt lokalplanforslaget for Store Torv realiseres. Her flytter butikslivet ud til gaden og understøtter en ny oplevelse af Ruten som butiksgade.



TINGBJERGFORBINDELSEN/
DET KULTURELLE OG DET REKREATIVE

Kultur og rekreation i offentlige byrum omkring central, tryg og sikker forbindelse for cyklister og fodgængere.



NATURSTIEN/
NATUREN

Adgang til natur og aktiviteter i naturen udvides og bindes sammen af et samlet stiforløb hele vejen rundt om Tingbjerg med en række tilknyttede attraktioner.



Illustration af nyt gadeforløb mod Ruten.



Illustration af Tingbjergforbindelsen mellem Vestvolden og Ruten.



Foto af naturaktivitet.

INFRASTRUKTUR-PROJEKTET

I 2017 gav Landsbyggefonden tilsagn om midler fra Infrastrukturpuljen til etablering af nye forbindelser og byrum i Tingbjerg på baggrund af en fælles ansøgning fra fsb og SAB v. KAB. Ansøgningens målsætning er at støtte den overordnede byudviklingsstrategi med ny infrastruktur, der skaber bedre sammenhæng til resten af byen og mere liv og tryghed i Tingbjerg.

BAGGRUND
I ansøgningen fra 2017 er der lokaliseret tre særlige udfordringer ved den nuværende infrastruktur:

- Tingbjerg er afskåret fra byen og lukker sig om sig selv
- Det er vanskeligt at orientere sig i Tingbjerg
- Tingbjerg opleves utrygt

Hovedgrebet er at føre nye forbindelser til og gennem Tingbjerg, så der (1) skabes kontakt mellem Tingbjerg og den omgivende by samtidig med at der (2) etableres interne forbindelser, ved hvilke der opstår nye mulighedsfelter på ubenyttede arealer. Herudover er der fokus på (3) en kriminalpræventiv indsats ift. særligt utrygge udearealer og gaderum i bydelen.

I tilsagnet fra Landsbyggefonden er fire indsatser prioriteret:

1) Bystævneforbindelsen, forbindelse mellem Bystævnet og Ruten
2) Husumforbindelsen (her: Tingbjergforbindelsen)
3) Tværgående gadeforløb fra Midtfløjene og Helleborg mod Ruten
4) Gadegennembrud og modning til fremtidige trafikforbindelser til Gladsaxe

1. BYSTÆVNEFORBINDELSEN
Bystævneforbindelsen skal sikre en direkte og bymæssig forbindelse mellem Tingbjerg og Husum. I samarbejde med Københavns Kommune ønskes den etableret som en vej til biler, cyklister, gående og eventuelt letbane. Det forventes, at Bystævneforbindelsen kan skabe øget tilstrømning af besøgende til Tingbjergs butikker og fritidstilbud, ligesom den vil muliggøre, at Tingbjerg Skole og nye skolespor i Bystævnet kan udvikles i synergi. Bystævneforbindelsen indgår i scenarierne for en eventuel ny letbane fra Nørrebro Station, via Bystævnet over Tingbjerg og til Gladsaxe Trafikplads.

Vestvolden er i dag beskyttet mod strukturelle forandringer via fredning, men boligorganisationerne, Københavns Kommune og NREP samarbejder om at opnå dispensation til at etablere Bystævneforbindelsen.

2. TINGBJERGFORBINDELSEN
I direkte forlængelse af kommunens Husumforbindelse, etableres Tingbjergforbindelsen som en tryg og sikker rute for fodgængere og cyklister gennem Tingbjerg fra syd til nord. Tingbjergforbindelsen skal stå stærkt som en oplevelsesmæssigt venlig, tryg og interessant rute for fodgængere og cyklister på rekreativ færd. Det betyder, at optimering af trafiksikkerhed for bløde trafikanter primært bør foregå gennem anlæg, der appellerer til naturlig adfærdsregulering og samtidig bidrager til en oplevet helhed og sanselig karakter i gadens rum. Samtidig skal de haverum, der passeres, bearbejdes, så deres nye offentlige karakter tager hensyn til behov for zoner til ophold.

Udvikllingen af Tingbjergforbindelsen koordineres med Københavns Kommunes planer for anlæg af letbane.



3. NYE GADEFORLØB FRA MIDTFLØJENE OG HELLEBORG MOD RUTEN
Aktuelle planer for nybyggeri på Ruten vil tilføre nye offentlige attraktioner, butikker og mødesteder, der vil styrke Rutens karakter som Tingbjergs hovedstrøg. De eksisterende blinde veje fra Midtfløjene mod Ruten åbnes for biltrafik, og passagerne fra både Midtfløjene og Helleborg mod Ruten bearbejdes, så de bliver attraktive at benytte for cyklister og fodgængere, hvilket vil skabe mere færdsel, liv og ophold i området.

- Nye gadeforløb fra Midtfløjene til Ruten forstærker passagerne som lokale byrum og mødesteder, der forbinder eksisterende og nye faciliteter.
- Gadeforløbene fra Helleborg har gennemført karakter af intime boliggader, der inviterer til rolig passage. Men to vejkryds opleves som ingenmandsland og bagside. Disse omdannes med henblik på tryg passage.

4. GADEGENNEMBRUD PÅ LANGHUSVEJ OG MODNING TIL FREMTIDIGE TRAFIKFORBINDELSER
I forlængelse af Arkaderne og Midtfløjene åbnes Tingbjerg op mod Gyngemosen. Der kan endvidere arbejdes med at skabe tydelige åbninger andre steder i Tingbjergs kant. Åbningerne vil skabe nye visuelle og fysiske forbindelser mellem Tingbjerg og den omkringliggende by. I stedet for at virke som en barriere, inviteres naturen ind i Tingbjerg som tilbyder udsyn, forbindelser og åndehuller for både beboere og besøgende.

- Gennembrud af eksisterende, massive bygningsmur langs Langhusvej og nedbrydning af tætte krat
- Anlæg af grønne lommer, hvor naturens karakter flyder ind i Tingbjerg og inviterer til ophold i overgangen mellem by og natur med mulighed for at bevæge sig ad nye stier ud i landskabet.

Gennembrud i eksisterende bebyggelse skal koordineres med etablering af letbane.

NATUREN SOM MØDESTED

Vestvolden, Gyngemosen, Tingbjerg Idrætspark og Utterslev Mose ligger rundt om Tingbjerg. Mange bruger områderne i dag, men der efterspørges flere faciliteter, såsom løberuter, fugletårn, picnicsteder, træningsredskaber mv. Der er et potentiale for, at flere af Tingbjergs beboere vil bruge områderne, og at områderne også bliver et besøgsmål for andre.

Naturområderne udgør et stort aktiv for Tingbjerg med de mange unikke naturkvaliteter og udbud af forskellige udendørsaktiviteter, der både inviterer til organiseret idræt samt spontane ture og naturoplevelser. I bosætningsøjemed er det netop disse kvaliteter, nærheden til natur og idrætsfaciliteter kombineret med nærheden til København, der er attraktive. De nuværende stiforbindelser og koblingen mellem Tingbjerg og de grønne omgivelser er flere steder svag og besværliggjort af hegn og beplantning. En række tiltag kan iværksættes for at gøre stien mere attraktiv og fremme oplevelsen af et sammenhængende stiforløb.

NATUREN SOM LÆRINGSRUM OG MØDESTED
Naturstien er et betydningsfuldt læringsrum med natur- og sanseoplevelser, som kan supplere faciliteter på Tingbjerg Skole og give familier daglige naturoplevelser tæt på deres bolig. Bedre tilgængelighed til naturens læringsrum kan etableres med flere adgangsveje, der inviterer til at gå på opdagelse i naturen. Der kan etableres forskellige faciliteter, som spejderhytte, læringsrum/tilbud for børneinstitutioner, udsigtstårn, platform til ophold, leg og bevægelse og steder, hvor det er muligt at komme tæt på dyre- og planteliv i naturen.

TRE GREB
Naturstien er en betegnelse for en sammenhængende og fuldendt forbindelse rundt om Tingbjerg, som en udvidelse af det eksisterende stisystem, hvor der skabes synlige forbindelser mellem naturområderne, idrætsparken og de forskellige udendørsaktiviteter.

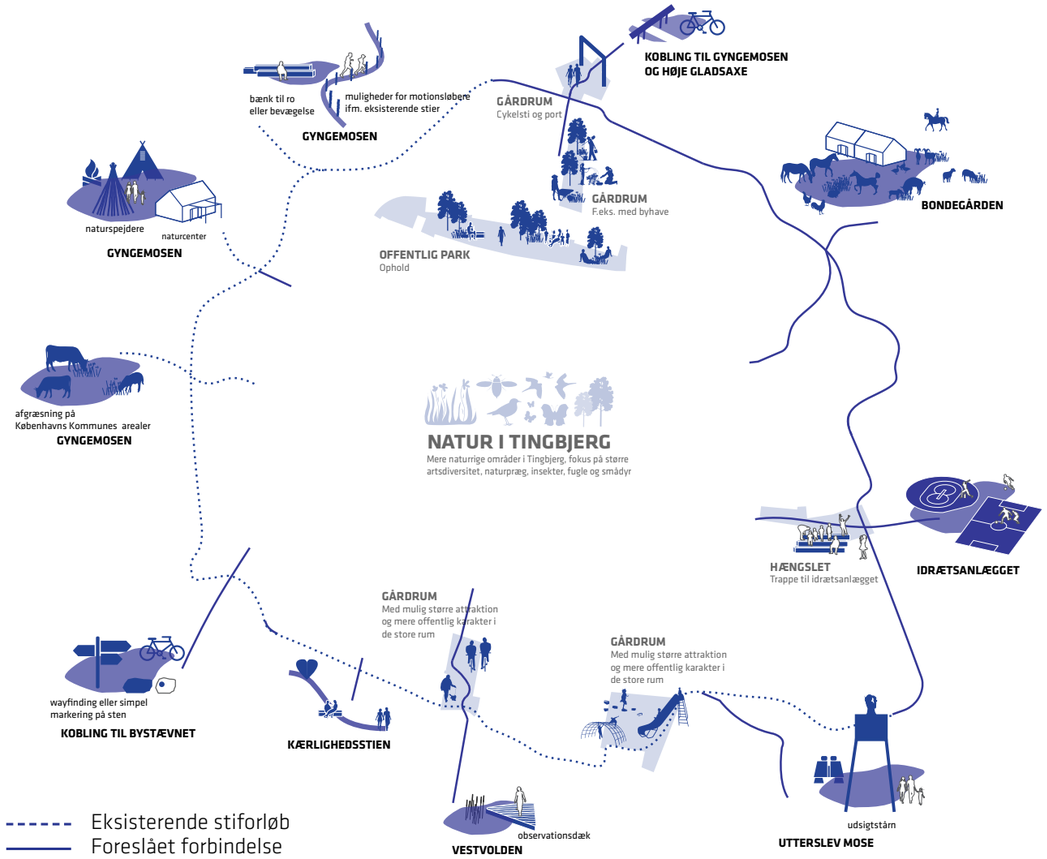
Naturstien udvikles gennem tre enkle greb:

1. ETABLERING AF NATURSTIEN IGENNEM EKSISTERENDE STIFORLØB
Det foreslås at udvide det eksisterende stiforløb omkring Tingbjerg og etablere Naturstien, hvor forbedrede stier og overgange til Tingbjerg skaber en stærkere forbindelse til naturområderne og idrætsparken. Naturstien og attraktioner synliggøres, så det er lettere at finde rundt i området og opleve de forskellige attraktioner. Der bør arbejdes med trygge overgange og indpasning af belysning, når eksisterende vej krydses.

2. KOBLINGERNE MELLEM NATURSTIEN OG TINGBJERG
Tydelig markering af offentlige, imødekommende og trygge stier er vigtig for etablering af Naturstien. Særlig vigtig er koblingen mellem Tingbjerg og Tingbjerg Idrætspark. I dag er der ikke et stiforløb gennem idrætsparken, hvilket giver god mening ift. optimal fleksibilitet på banerne. Det bevirker dog, at man som lokal bruger kun kommer i området, hvis man har et ærinde, og som udefrakommende gæstespiller benytter man kun banerne og ikke de omkringliggende tilbud.

Desuden er det vigtigt at åbne op til Gyngemosen ved Langhusvej og mod Vestvolden, og tynde ud i beplantningen, der skærmer kiggene mellem Tingbjerg og den omgivende natur.

3. ATTRAKTIONER OG KNUDEPUNKTER
Etablering af faciliteter til spontan og uorganiseret aktivitet i knudepunkter på Naturstien eller ved tilslutningspunkter i kanten af Tingbjerg, som små attraktioner og magneter, der kan trække folk på stien ind til et møde med bydelen.



BEHOV FOR FINANSIERING

Der skal findes finansiering til etablering af Naturstien, da projektet overvejende ligger uden for boligorganisationernes matrikler, og derfor ikke er omfattet af støtte fra Landsbyggefondens infrastrukturpulje. Projektet forudsætter ligeledes et samarbejde med de involverede grundejere: Københavns Kommune, Tingbjerg Kollegiet, Tingbjerg Idrætspark og Gladsaxe Kommune.

