



Introduktion til Tingbjerg

Et samarbejde imellem
fsb/SAB og NREP





NREP er en nordisk investeringsmanager, ejendomsudvikler og ejendomsoperatør

Lokal tilstedeværelse i de nordiske lande siden stiftelsen i 2005

Forvaltning af aktiver for €4 mia.

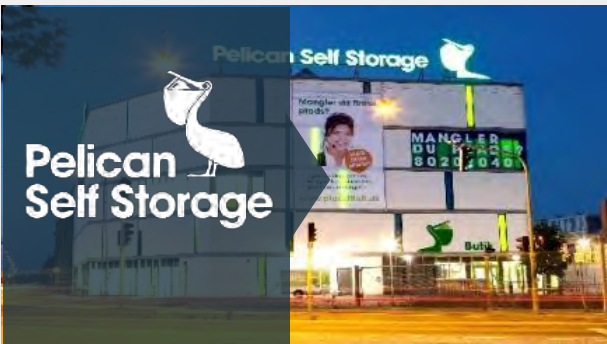
+ 240 investeringer

+ 150 specialister – Nordens største investeringsteam inden for ejendomsbranchen

Banebrydende inden for bæredygtighed

Blandt de mest succesfulde investeringsmanagers globalt

NREPs forretningskoncepter og produkter





NREP er involveret i 16% af alle boligbyggerier i Københavnsområdet¹, og er en førende udvikler i Helsinki.

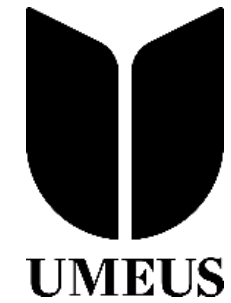
NREP er banebrydende inden for bæredygtighed:

Ressourcerækkerne, Copenhagen Første genbrugsfacade i Danmark

UN17-Village, Copenhagen Verdens første byggeprojekt, som forsøger at tackle alle FNs 17 bæredygtighedsudviklingsmål

1) Baseret på NREPs 2016-2019 pipeline i forhold til Københavns kommunes forventninger for boligbyggerier





UMEUS er NREPs nordiske studieboligkoncept.

UMEUS udvikler og driver moderne kollegier i høj kvalitet til attraktive priser for studerende i nordiske hovedstæder og universitetsbyer.

Målet er at skabe boliger til 5.000-10.000 studerende inden år 2025.



NREPs NOLI-platform dækker det voksende behov for fleksible, små hjem, centralt beliggende i storbyerne og til attraktive priser – efterspurgt af unge professionelle.

Det første NOLI-byggeri forventes at være klar til sommeren 2019 i Helsinkis spændende Katajanokka kvarter.





ALTURA

NREP samarbejder med kommuner i Danmark og Sverige for at imødekomme det voksende behov for plejeboliger.





Plushusene tilbyder en ideel boligløsning for det voksende segment af aktive seniorer, der er interesserede i “co-living mini-samfund” på tværs af forskellige aldersgrupper.

TINGBJERG – kort præsentation

- Planlagt mønsterby opført 1956-75 af Steen Eiler Rasmussen og C.TH. Sørensen
- ca. 2.500 boliger ejet af SAB og fsb / ca. 6.000 beboere
- Primært familieboliger, men også kollegie/ungdomsboliger og plejeboliger
- Lokal skole, børneinstitutioner, butikker, kirke, læge, foreninger bibliotek/kulturhus (okt.2018)



Introduktion til Tingbjerg-projektet

- Til trods for en attraktiv lokation i nærheden af København har Tingbjerg udviklet sig til et område med et negativt omdømme
- I 2015 skabte fsb og SAB sammen med Københavns Kommune en ny vision for Tingbjerg som et attraktivt boligområde, et af de primære greb var tiltrækningen af private investorer
- Hos NREP så vi opgaven i Tingbjerg, som en unik mulighed for at være med til at løfte et boligområde der allerede besad en række kvaliteter
- For at ruste os til opgaven arbejdede NREP blandt andet med eksperter og lod os inspirere af internationale eksempler
- Efter en struktureret proces valgte fsb og SAB NREP som samarbejdspartner til Tingbjerg projektet, partnerskabet blev annonceret i januar 2018

BYUDVIKLINGSSTRATEGI 2015

Kommunen og boligorganisationerne gik fra at se på Tingbjerg som et udsat område til et byudviklingsområde

Hovedspor:

- Ny infrastruktur
- Fortætning med private boliger

Status:

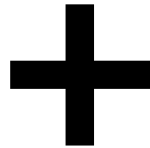
- Lokalplaner for Lille Torv og Store Torv er vedtaget



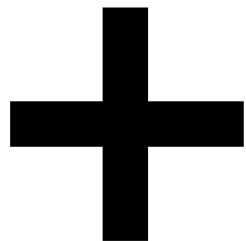
UDVIKLINGSPLAN TIL MINISTERIET



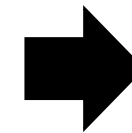
Ca. 400 nye
boliger/erhverv



1000 nye boliger



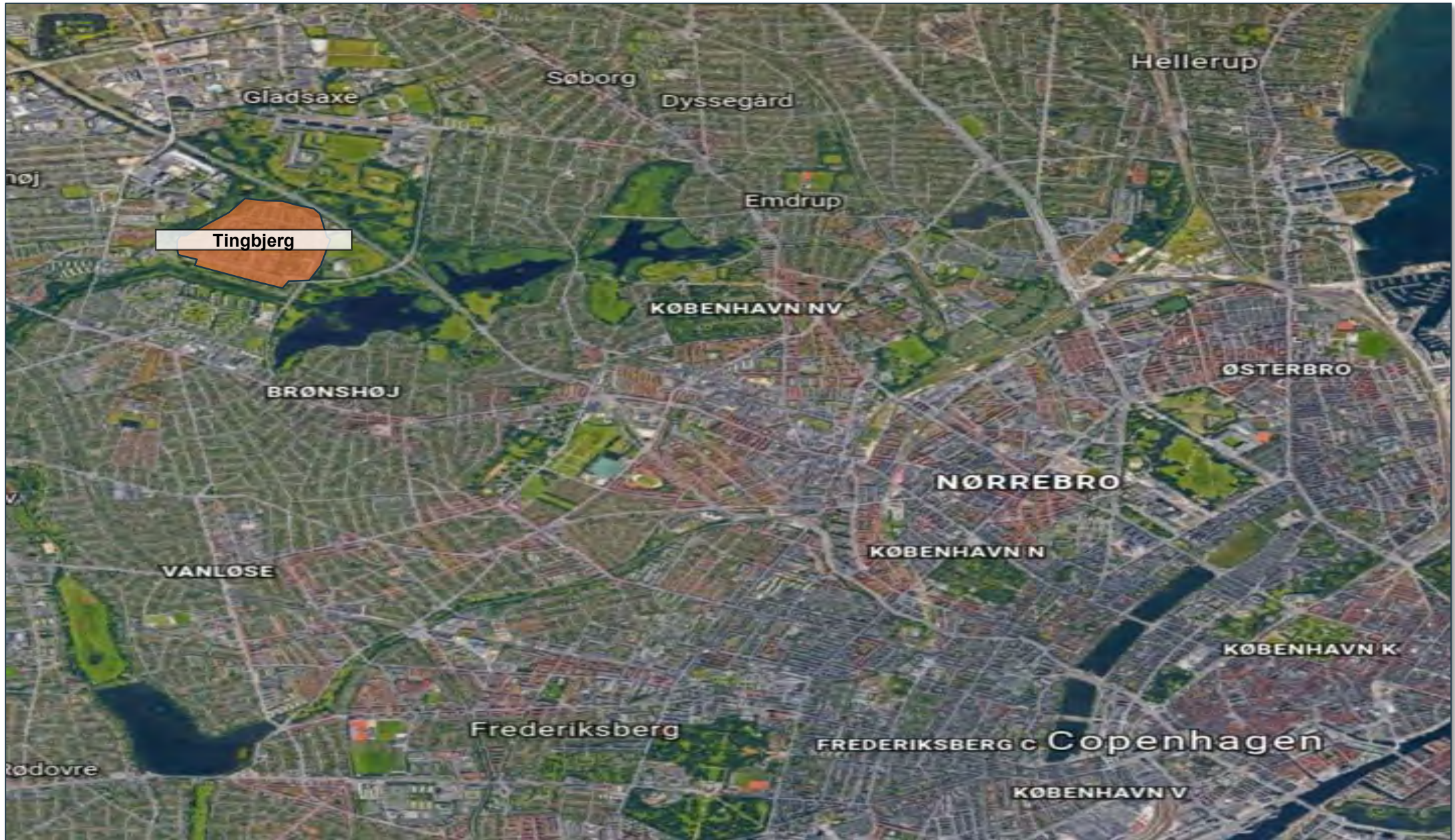
Supplerende
greb (under
afklaring)



”Udviklingsplan
til ministeriet”

Juni 2019

Tingbjerg er attraktivt beliggende i en grøn lomme 8 kilometer fra Rådhuspladsen i København



Kort beskrivelse af Tingbjerg

Omkring Tingbjerg

- Et boligområde bestående af ca. 2,300 boliger opført fra 1957-1975 som en forstad til København
- Grundtanken var fra start at skabe en by med adgang til alle fornødenheder og hvor beboerne aldrig ville behøve at flytte væk
- Området er udelukkende almene boliger og var originalt tænkt som et grønt refugie for de arbejdende familier
- Tingbjerg ligger placeret som en ø i det grønne midt imellem Utterslev Mose, Vestvolden og Gyngemosen,
- Alle bygninger samt bystrukturen er designet af Steen Eiler Rasmussen og er let genkendelig ved sine karakteristiske gule tegl
- Tingbjerg har en række yderligere unikke kvaliteter, såsom de store boldbaner, bondegården og et nyt kulturhus
- I dag har Tingbjerg ca 6,800 indbyggere med mere end 80 nationaliteter, og Tingbjerg optræder som en hård ghetto på "Ghettolisten"



TINGBJERG – kort præsentation





SLA



SLA



Vi har ladet os inspirere af en række danske og international eksempler

Ballymun, Dublin

- Område tæt på Dublin lufthavn
- Isoleret fra det øvrige Dublin
- Store åbne grønne arealer
- Høj kriminalitetsrate



Eksempler på greb



Nye bolig- og ejerformer

-Nye traditionelle irske byhuse



Forbedret infrastruktur

-Ny gennemgående vejforbindelse



Omdannelse af udeområder

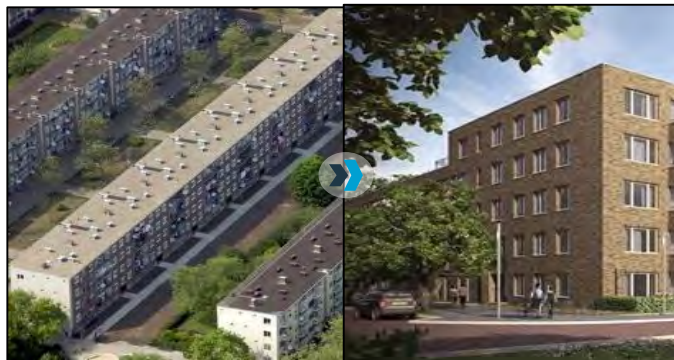
-Komplet omdannelse af udearealer



Nedrivning

Kolenkit, Amsterdam

- Nærmest 100% social boligbyggeri
- Ved omdannelsens start var det iblandt Hollands fattigste områder
- Arbejdsløshed på 63% ved omdannelsens opstart



Eksempler på greb



Nye bolig- og ejerformer

-Introduktion af ejerboliger



Private/offentlige zoneringer

-Boliger i stueplan med eget udeareal



Omdannelse af udeområder

-Ny oplyst fodboldbane



Nye fællesskaber

Aalborg Øst

- Område på "ghettolisten"
- Etagebyggeri og rækkehuse, dog primært almene boliger
- Udelukkende boliger i området, og ingen yderligere funktioner



Eksempler på greb



Nye bolig- og ejerformer

-Introduktion af ejerboliger



Nye funktioner

-Nyt kommunalt og sundhedshus



Forbedret infrastruktur

-Nye åbne veje igennem Kildeparken



Omdannelse af udeområder

I byfornyelsen benytter vi os af hovedparten af de primære greb til at omdanne udsatte boligområder

Greb	Formål	Anvendelse i Tingbjerg
 Løft infrastrukturen	<ul style="list-style-type: none"> • Forbedre adgangen til området gennem ny infrastruktur • Skabe mindre kvarterer med ny infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nye cykelforbindelser ✓ Nye veje undersøges
 Nye funktioner	<ul style="list-style-type: none"> • Skabe mere liv og derigennem tryghed • Tiltrække udefrakommende til området 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nyt kulturhus
 Omdannelse af udearealer	<ul style="list-style-type: none"> • Øg brugen af udearealer • Skab et fundament for nye fællesskaber 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Redesign af uderum
 Blandede ejerformer	<ul style="list-style-type: none"> • Tiltrække resourcerstærke borgere • Fastholde beboere med ændrede boligbehov 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Introduktion af ejerboliger
 Renovation og forbedringer	<ul style="list-style-type: none"> • Løfte tilfredsheden hos eksisterende beboere • Løfte områdets omdømme 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Renovering af hele området i alment regi
 Fysiske og sociale planer	<ul style="list-style-type: none"> • Løfte beboere og forbedre deres muligheder • Forbedre sikkerheden og opfattelsen af områdets beboere 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Igangværende helhedsplaner
 Private/offentlige zoneringer	<ul style="list-style-type: none"> • Skabe ejerskab for udeområder • Sikre tryghed og sikkerhed i området 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Breakdown and remodel open areas
 Nye fællesskaber	<ul style="list-style-type: none"> • Fremdyrke fællesskab of lokalt engagement • Styrke beboernes tilknytning til området 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Fællesskabsbaserede koncepter
 Flydende område grænser	<ul style="list-style-type: none"> • Skabe sammenhæng med omkringliggende områder/arealer • Gøre op med tanken om en enklave 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Forbedret adgang til grønne områder
 Branding	<ul style="list-style-type: none"> • Ændre opfattelsen af området hos udefrakommende • Øge stoltheden internt i området 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Koordineret kommunikation
 Nedrivning	<ul style="list-style-type: none"> • 'Start forfra' • Skabe plads til nye bolig- og ejerformer 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 'Ruten' (Store Torv og Lille Torv)
 Attraktioner	<ul style="list-style-type: none"> • Ændre områdets omdømme • Tiltrække "turister" fra andre dele af byen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ikke planlagt

Elementerne i vores plan



Sikre færdiggørelse af infrastruktur der åbner op
(Københavns Kommune)



Tilføje nye boligformer og ejerformer herunder specialiserede boligkoncepter (Herunder bofællesskaber)



Skabe nye byrum og mere varierede uderum



Underopdele gårdrum i mere overskuelige fællesskaber



Etablere nye funktioner i Tingbjerg

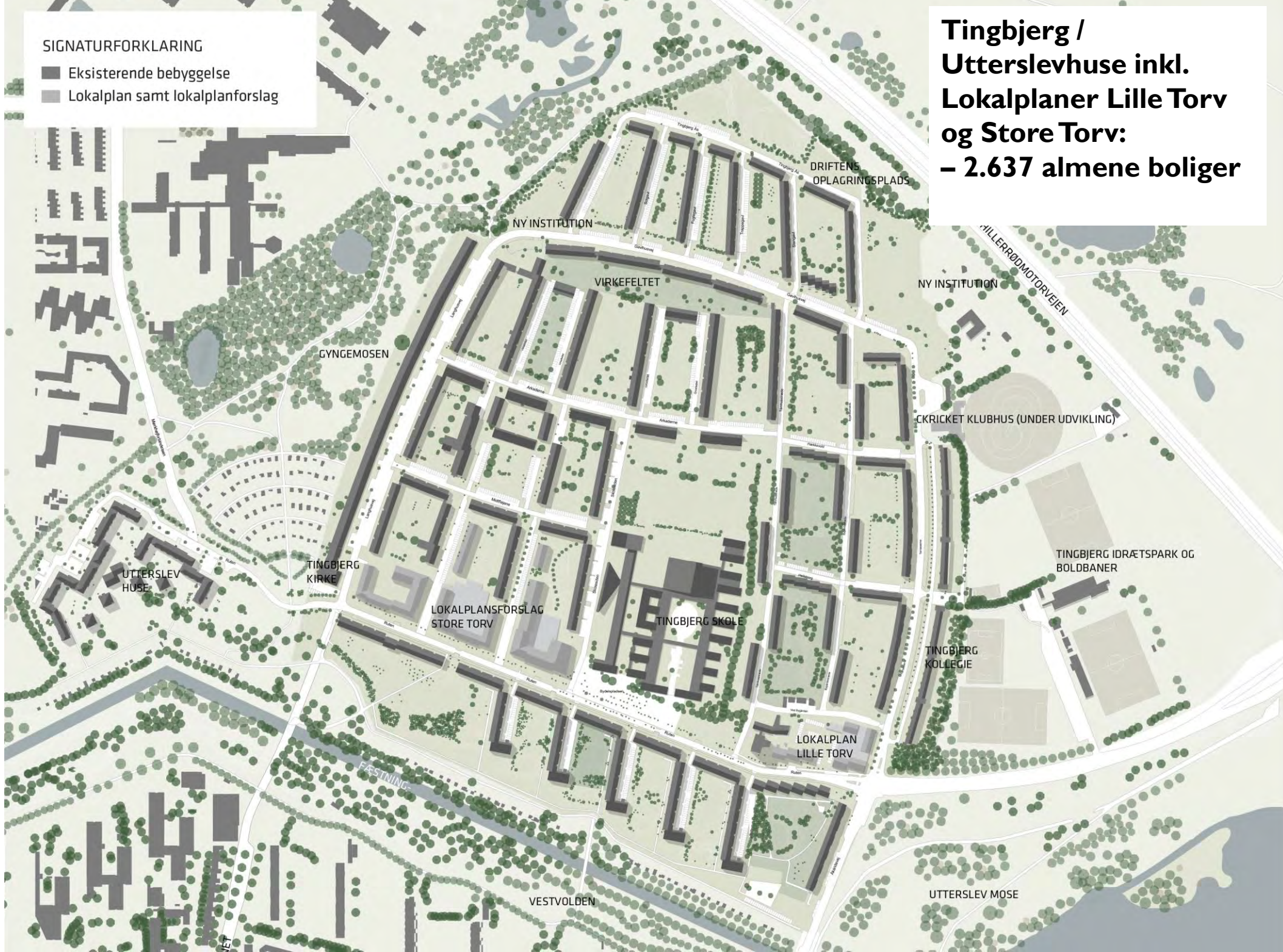


Sikre dialogen med beboerdemokratiet, og sikre informering og involvering igennem hele processen

SIGNATURFORKLARING

- Eksisterende bebyggelse
- Lokalplan samt lokalplanforslag

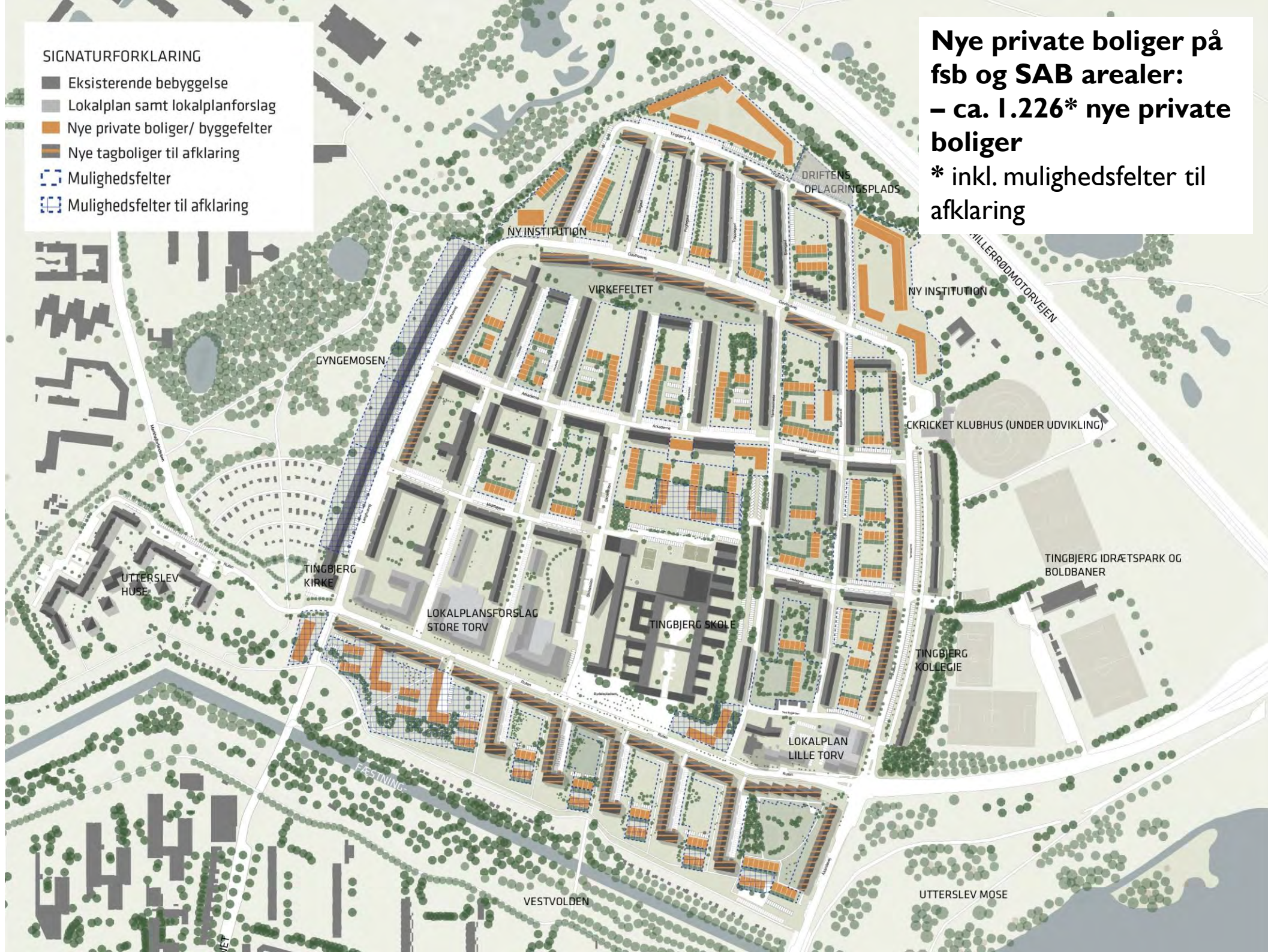
**Tingbjerg /
Utterslevhuse inkl.
Lokalplaner Lille Torv
og Store Torv:
– 2.637 almene boliger**



SIGNATURFORKLARING

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

**Nye private boliger på
fsb og SAB arealer:
– ca. 1.226* nye private
boliger
* inkl. mulighedsfelter til
afklaring**



NYE BOLIGER I TINGBJERG

- Ejer, andel og leje

Det bedste fra byen langs Ruten
Fokus på kantzoner og byoplevelser



Illustration: Innovater



Det bedste fra forstaden mellem husene
Fokus på rækkehuse og gårdhaver



Illustration: SLA











UN17 Village



Etablering af kunstnerboliger



Arbejde med politikere i forhold til infrastruktur



Strategiske investeringer i retail i området



Salg og udlejning via “kvote 2” system



Opbakning til det lokale kulturliv