




# BERETNING

OM ARBEJDET MED AT BEVARE  
RÆKKEHUSENE PÅ LANGHUSVEJ

mere end en bolig



# INDHOLD

- 
- 3 ARBEJDET MED AT BEVARE RÆKKEHUSENE PÅ LANGHUSVEJ**
  - 4 RAMMERNE FOR BYUDVIKLINGEN I TINGBJERG**
  - 6 DIALOGEN MED ØVRIGE PARTER**
  - 8 FSB'S KONKRETE LØSNINGSFORSLAG**
  - 10 AFRUNDING**
  - 11 VEDLAGT I BILAG**
    - 1 KORT MED FORSLAG TIL BYGGE- OG OMMÆRKNINGSMULIGHEDER OG TIDSLINJE OVER PROCESSEN SIDEN REPRÆSENTANTSKABET I 2022
    - 2 BREV FRA LANDSBYGGEFONDEN
    - 3 BREV FRA SAB V. KAB
    - 4 BREVE FRA KØBENHAVNS KOMMUNE OG MINISTERIET



BERETNING OM ARBEJDET MED AT  
BEVARE RÆKKEHUSENE PÅ LANGHUSVEJ

# ARBEJDET MED AT BEVARE RÆKKEHUSENE PÅ LANGHUSVEJ

fsb har siden maj 2022 arbejdet for at muliggøre, at rækkehusene på Langhusvej kunne bevares i forbindelse med byudviklingen i Tingbjerg. Da dette arbejde har været omfattende, har organisationsbestyrelsen valgt at udarbejde en særlig beretning for dette arbejde.

Baggrunden for at organisationsbestyrelsen de seneste to

år har arbejdet for at bevare rækkehusene på Langhusvej er, at Repræsentantskabet i maj 2022 vedtog, 'at fsb skal arbejde for at genoprette organisationsbestyrelsens beslutning fra 2016 om at bevare de handicappedes og ældres rækkehuse på Langhusvej i Tingbjerg. Dermed skal fsb også arbejde for at de relevante planer og aftaler justeres, så de passer til at rækkehusene bevares.'

# RAMMERNE FOR BYUDVIKLINGEN I TINGBJERG

RAMMERNE FOR BYUDVIKLINGEN I TINGBJERG ER FASTLAGT I UDVIKLINGSPLANEN FOR TINGBJERG/UTTERSLEVHUSE, DER SKAL SIKRE, AT TINGBJERG OPFYLDER PARALLELSAMFUNDSLOVGIVNINGENS KRAV OM, AT DER MAKSIMALT MÅ VÆRE 40% ALMENE FAMILIEBOLIGER I TINGBJERG I 2030, HVOR DER I 2019 VAR 96% ALMENE FAMILIEBOLIGER.

I Udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse fremgår en konkret løsning for Langhusvej, hvor de 42 rækkehuse nedrives og erstattes af 42 nye almene familieboliger samt 82 nye private boliger, hvormed andelen af almene familieboliger nedbringes. Udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse blev den 25. april 2019 godkendt af fsb's repræsentantskab og er ligeledes godkendt af boligorganisationen SAB, Københavns Kommunes Borgerrepræsentation samt Transport- og Boligministeren.

Udviklingsplanen forpligter fsb til at gennemføre planens løsning for Langhusvej. En ændring i løsningen på Langhusvej kræver derfor, at en ny udviklingsplan bliver udarbejdet og godkendt af repræsentantskaberne i fsb og SAB samt Borgerrepræsentationen og ministeren.

En ny udviklingsplan skal ligesom den gældende plan kunne sikre opfyldelse af kravet om maksimalt 40% almene familieboliger i 2030. Dette har nemlig været et krav i forbindelse

med parallelsamfundslovgivningen som den daværende regering, Dansk Folkeparti, Socialdemokratiet og SF vedtog i 2018. Derfor har det været en central opgave for fsb at finde andre byggemuligheder eller muligheder for ommærkning fra familieboliger til ungdomsboliger i Tingbjerg, der kan erstatte de nye private boliger som udviklingsplanen tilsiger, at der skal bygges på Langhusvej. Private boliger som selv sagt ikke vil kunne opføres, såfremt rækkehusene på Langhusvej skal bevares.

Den første store udfordring, som organisationsbestyrelsen har stået overfor, er derfor at udarbejde nogle konkrete løsninger for nye private byggemuligheder som sikrer kravet om de maksimalt 40% almene familieboliger i Tingbjerg og samtidig, at sådanne løsninger kan godkendes af henholdsvis fsb's repræsentantskab, SAB's repræsentantskab, Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune samt Social- og Ældreministeriet og i sidste ende ministeren.



BERETNING: OM ARBEJDET MED AT BEVARE RÆKKEHUSENE PÅ LANGHUSVEJ

# DIALOGEN MED ØVRIGE PARTER

DER HAR VÆRET GENNEMFØRT EN OMFATTENDE DIALOG MED DE ØVRIGE PARTER I UDVIKLINGSPLANEN FOR TINGBJERG/UTTERSLEVHUSE, DA DERES GODKENDELSE AF EN NY UDVIKLINGSPLAN ER AFGØRENDE FOR AT KUNNE BEVARE RÆKKEHUSENE PÅ LANGHUSVEJ.

Nedenfor fremgår dialogen med de centrale parter og deres stillingtagen til en ny udviklingsplan. Til sidst i beretningen fremgår de forskellige løsningsforslag, som fsb har foreslået i arbejdet.

## INDENRIGS- OG BOLIGMINISTERIET

Organisationsbestyrelsen udpegede den første forhandlingsdelegation i efteråret 2022 bestående af formand Mads Malik Knudsen, medlem af organisationsbestyrelsen Jean Thierry og administrerende direktør Bjarne Larsson. Forhandlingsdelegationen havde møde den 24. oktober 2022 med Indenrigs- og Boligministeriet. På mødet gjorde ministeriet det klart, at en ændring af planerne for Langhusvej er så væsentlig, at det vil betyde, at der skal vedtages en ny udviklingsplan af både boligorganisationerne, Københavns Kommune og ministeren. Dette blev skriftligt bekræftet af ministeriet i et svar til Københavns Kommune den 12. oktober 2023.

Det er ifølge parallelsamfundslovgivningen Københavns Kommunes ansvar at udarbejde en udviklingsplan i samarbejde med boligorganisationerne. Det betyder, at ministeriet først vil forholde sig til et eventuelt forslag til ny udviklingsplan, hvis de modtager en sådan fra Københavns Kommunes Borgerrepræsentation.

## KØBENHAVN KOMMUNE

Københavns Kommune er således en central part i byudviklingen i Tingbjerg. Det har derfor i arbejdet været centralt for fsb at finde løsninger, der kunne godkendes af Københavns Kommune og blive indarbejdet i et forslag til ny udviklingsplan.

Den 25. november 2022 blev afholdt møde mellem direktører i fsb og Københavns Kommune, hvor fsb forelagde en række mulige løsningsgreb og anmodede kommunen om at se positivt på disse alternative placeringsmuligheder for nybyggeri og i øvrigt indgå i en samarbejdsproces. Kommunen gav tilsagn til at indgå i en proces, men tilkendegav samtidig, at man anså det som særdeles vanskeligt at ændre den vedtagne udviklingsplan.

Den 20. februar 2023 holdt forhandlingsdelegationen et møde med teknik- og miljøborgmesteren og overborgmesteren. På mødet fremlagde fsb en række forslag til alternative byggemuligheder og muligheder for ommærkninger. Borgmestrene meddelte på mødet og efterfølgende skriftligt, at fsb's forslag til ændringer ikke realistisk kan gennemføres.

Den 14. juli 2023 fremsendte en ny forhandlingsdelegation bestående af medlemmer af organisationsbestyrelsen Tobias Birk Gregory, Ditte Danielsen og Jean Thierry en henvendelse til Københavns Kommune. I henvendelsen fremgik en række forslag til bygge- og ommærkningsmuligheder samt en an-



BERETNING OM ARBEJDET MED AT BEVARE RÆKKEHUSENE PÅ LANGHUSVEJ

modning om møde med kommunen. Københavns Kommune meddelte skriftligt den 17. august 2023, at man ikke anser forslagene som realistiske og ikke ser grundlag for et møde. Efter en fornyet forespørgsel fra forhandlingsdelegationen gentog Københavns Kommune i et svar den 3. november budskabet.

Forretningsudvalget anmodede den 22. december 2023 om et møde med Københavns Kommune for at drøfte mulige løsninger. Forretningsudvalget mødte direktører i Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen den 2. april 2024. På mødet meddelte kommunen, at man administrativt og politisk anerkender fsb's arbejde på at finde en løsning, men at man må konstatere, at der ikke er realistiske alternativer til planerne i den gældende udviklingsplan - herunder løsningen på Langhusvej. Denne vurdering fremgår ligeledes af en protokolbemærkning fra et flertal i Borgerrepræsentationen i forbindelse med, at forslag til tillæg 1 til lokalplan for Tingbjerg blev sendt i høring den 18. april 2024. I protokolbemærkningen skriver Enhedslisten, Alternativet, SF, Konservative og Radikale Venstre, at 'Det har for partierne været vigtigt, at der sammen med fsb er blevet arbejdet på at finde løsninger, så boligerne på Langhusvej kunne bevares. Det har imidlertid vist sig, dels at en renovering af husene vil være omfattende og så dyr, at der vil komme en større huslejestigning for alle beboerne i afdelingen og dels, at bevaring af boligerne på Langhusvej vil kræve en ændring af Udviklingsplanen for Tingbjerg. Dette vil de øvrige parter i Udviklingsplanen ikke være med til og det har ikke været muligt at finde realistiske

alternativer for nedbringelse af andelen af almene boliger inden for rammerne af Udviklingsplanen for Tingbjerg'. Denne protokolbemærkning skal også ses i lyset af, at de samme partier tidligere i processen den 3. oktober 2022 havde afgivet en protokolbemærkning om, at de ville støtte et ønske om renovering af rækkehusene såfremt et sådant ønske kom fra fsb. Dette mener partierne ikke længere.

### SAB V. KAB

SAB v. KAB meddelte Københavns Kommune den 9. januar 2023, at det er afgørende for SAB, at justeringer i udviklingsplanen ikke er af en karakter eller et omfang, der kræver ændringer i udviklingsplanen og dermed en ny beslutning i SAB's repræsentantskab.

### LANDSBYGGEFONDEN

Den 28. marts 2023 blev bebyggelsen på Langhusvej besigtiget af Landsbyggefondens. Landsbyggefondens meldte skriftligt tilbage i maj 2023, at de på baggrund af besigtigelsen vurderer, at støttemuligheder i forbindelse med en eventuel renoveringsindsats vil være under fondens 10% bagatelgrænse. En renoveringsindsats vil derfor være ustøttet og ikke gennemførlig uden egenfinansiering, der efter Landsbyggefondens vurdering, ikke vil give et realistisk huslejescenarie, da huslejen bliver for høj.

# FSB'S KONKRETE LØSNINGSFORSLAG

I DIALOGEN MED SÆRLIGT KOMMUNEN HAR FORHANDLINGSDELEGATION I OG II UDARBEJDET EN RÆKKE FORSLAG TIL BYGGE- OG OMMÆRKNINGSMULIGHEDER, DER KAN ERSTATTE DE PRIVATE BOLIGER SOM I UDVIKLINGSPLANEN ER PLANLAGT PÅ LANGHUSVEJ. FORSLAGENE OG KOMMUNENS VURDERING FREMGÅR NEDENFOR OG KAN SES I KORTET VEDLAGT SOM BILAG 1.

## UDVIDELSE AF KOLLEGIET

### **Forhandlingsdelegation I:**

Forslag om, at Tingbjerg Kollegiet udvides med ca. 290 boliger i stedet for de nuværende planlagte 204.

### **Forhandlingsdelegation II:**

Forslag om, at byggeriet optimeres, så det kan rumme flere boliger end hidtil estimeret.

**Kommunen har meddelt, at de ikke finder forslagene realistiske.**

## TAGBOLIGER

### **Forhandlingsdelegation I:**

Forslag om, at de planlagte tagboliger på fsb's bygninger opføres som ungdomsboliger.

**Kommunen har meddelt, at de planlagte boliger ikke uden videre kan etableres som ungdomsboliger, herunder af hensyn til bl.a. byggetekniske muligheder og økonomien i sådanne ungdoms-tagboliger.**

## FAMILIEBOLIGER OMDANNES TIL UNGDOMSBOLIG-BOFÆLLESSKABER

### **Forhandlingsdelegation I:**

Forslag om, at flere familieboliger omdannes til ungdomsboligbofællesskaber som boligerne i delebo-fællesskabet i Tingbjerg.

### **Forhandlingsdelegation II:**

Forslag om øget anvendelse af ommærkninger af almene familieboliger til dele-ungdomsboliger eller som noget nyt ældre-deleboliger.

**Kommunen har meddelt, at der ikke pt. er lovgivning, der muliggør ungdomsboligfællesskaber tilsvarende forsøgsprojektet i Utterslevhuse. Der er hertil en række byggetekniske, økonomiske og udlejningsmæssige udfordringer forbundet med ommærkning og opdeling af eksisterende familieboliger til dele-boliger som bofællesskaber. Kommunen vurderer ikke, at forslaget er realistisk.**

## TINGBJERGS OMKRINGLIGGENDE AREALER

### **Forhandlingsdelegation I og II:**

Forslag om at bygge yderligere på Tingbjergs omkringliggende arealer.

**Kommunen har meddelt, at de ikke finder forslagene realistiske.**

## BEBYGGELSE PÅ AREAL H (LABYRINTLEGEPLADSEN)

### **Forhandlingsdelegation II:**

Forslag om at bebygge byggefelt H med ungdomsboliger for studerende med børn og ungdomsboliger for studerende par.

**Kommunen har meddelt, at de ikke finder forslagene realistiske.**





BEREJNING OM ARBEJDET MED AT BEVARE RÆKKEHUSENE PÅ LANGHUSVEJ

## MULIGHEDER FOR BOLIGER I SAMMENHÆNG MED INSTITUTION VED SKOLEN

### Forhandlingsdelegation II:

Forslag om, at institutionen ved skolen bygges i et integreret byggeri med boliger.

**Kommunen har meddelt, at de foreslåede boliger vil fordyre og forsinke byggeriet. Forslaget vurderes ikke realistisk.**

## TINGBJERG SKOLE SKAL TÆLLES MED

### Forhandlingsdelegation II:

Tingbjerg Skole indgår som en del af nedbringelsen af andelen af almene boliger i Tingbjerg.

**Kommunen har meddelt, at for at dette kan ske, skal skolen gennemgå en større omdannelse, hvilket den planlagte renovering ikke indebærer.**

## KOMMUNENS SAMLEDE VURDERING AF FSB'S FORSLAG

### 2. marts 2023:

'Københavns Kommune vurderer samlet, at de af fsb foreslåede ændringer ikke realistisk kan gennemføres. Københavns Kommune kan på denne baggrund ikke sige ja til de foreslåede ændringer eller ønsket om en ny udviklingsplan'.

### 17. august 2023:

'Københavns Kommune vurderer således samlet, at de af fsb foreslåede ændringer ikke realistisk kan gennemføres. Kommunen kan på denne baggrund ikke sige ja til de foreslåede ændringer eller ønsket om en ny udviklingsplan'.

### 3. november 2023:

'Københavns Kommune er ikke af den opfattelse, at de fremsatte forslag er misforstået. Oplysningerne i henvendelsen af 14. september 2023 fører ikke til, at kommunen ændrer sin hidtidige vurdering i besvarelsen den 17. august 2023'.

### 10. april 2024:

'Vi har siden efteråret 2022 været i dialog om mulighederne for at ændre i Udviklingsplanen for Tingbjerg, så udviklingen af Langhusvej udgår. Vi har afsøgt mulighederne, med udgangspunkt i de konkrete forslag til ændringer, som I har foreslået. Vi har tidligere vurderet, at der ikke er realistiske alternativer, og vi er fortsat af samme opfattelse'.

Næste etape af lokalplanen, i form af tillæg 1, i høring efter behandling i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg, Økonomiudvalg og Borgerrepræsentationen.

Udviklingen af Langhusvej indgår i dette tillæg. Tillægget er vedtaget uden afstemning af enige udvalg og Borgerrepræsentation.

Der blev sammen med vedtagelsen også vedtaget den protokolbemærkning, der er angivet ovenfor.

# AFRUNDING

UD FRA OVENSTÅENDE OG DEN LANGE PROCES FOR AT FINDE LØSNINGER, DER KUNNE SIKRE EN BEVARELSE AF RÆKKEHUSENE PÅ LANGHUSVEJ, ER DET ORGANISATIONSBESTYRELSENS VURDERING, AT DET DESVÆRRE IKKE ER MULIGT AT GENNEMFØRE DET ARBEJDE REPRÆSENTANTSKABET I 2022 PÅLAGDE FSB'S ORGANISATIONSBESTYRELSE. DET ER OGSÅ GRUNDEN TIL, AT ORGANISATIONSBESTYRELSEN NU AFLÆGGER DENNE BERETNING TIL REPRÆSENTANTSKABET.

Som beskrevet i indledningen og gennem beretningen har arbejdet med en bevarelse af rækkehusene haft to grundlæggende udfordringer for succes. Først og fremmest at en bevarelse af rækkehusene fortsat skal sikre, at Tingbjerg som område overholder kravet om maksimalt 40% almene familieboliger i 2030, og at der i den forbindelse skal vedtages en ny udviklingsplan, som skal godkendes af både de almene boligorganisationers repræsentantskaber samt Københavns Kommune og Social- Bolig- og Ældreministeriet og i sidste ende af ministeren. Dernæst er det også et krav, at en renovering af rækkehusene kan ske inden for et realistisk huslejescenarie for både nuværende og fremtidige beboere. Da Landsbyggefonden i maj 2023 meddelte, at der ikke var mulighed for støtte, er det både organisationsbestyrelsens, Københavns Kommunes og Landsbyggefondens vurdering, at en renovering ikke kan gennemføres med et realistisk huslejeniveau.

I forhold til kravet om de maksimalt 40% almene familieboliger og kravet om vedtagelse af en ny udviklingsplan, har det, som det fremgår af beretningen, ikke været nemt at finde nye konkrete byggemuligheder eller alternative løs-

ninger. Det har heller ikke været muligt at opnå opbakning blandt de øvrige parter.

Organisationsbestyrelsen har gennem to forhandlingsdelegationer fremlagt samlet 10 konkrete forslag. Det har med forslagene ikke været muligt at opnå tilslutning fra Københavns Kommune, SAB v. KAB eller Social- og boligministeriet om, at en bevarelse af rækkehusene er mulig. Det blev særligt tydeligt med den protokolbemærkning et flertal i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg afgav i forbindelse med forslaget til tillæg 1 til lokalplan for Tingbjerg, som derudover blev enstemmigt vedtaget i Teknik- og Miljøudvalget, i Økonomiudvalget og i Borgerrepræsentationen. SAB v. KAB har samtidig den 9. januar 2023 meddelt Københavns Kommune, at de ikke ønsker at behandle en ny udviklingsplan.

Samlet set er det derfor organisationsbestyrelsens vurdering, at repræsentantskabets beslutning om at arbejde for, at de relevante planer og aftaler justeres, så rækkehusene på Langhusvej kan bevares, ikke kan videreføres.



BERETNING OM ARBEJDET MED AT  
BEVARE RÆKKEHUSENE PÅ LANGHUSVEJ

# VEDLAGT I BILAG

- 1 KORT MED FORSLAG TIL BYGGE- OG OMMÆRKNINGSMULIGHEDER OG TIDSLINJE OVER PROCESSEN SIDEN REPRÆSENTANTSKABET I 2022
- 2 BREV FRA LANDSBYGGEFONDEN
- 3 BREV FRA SAB V. KAB
- 4 BREVE FRA KØBENHAVNS KOMMUNE OG MINISTERIET

# 1 KORT MED FORSLAG TIL BYGGE- OG OMMÆRKNINGSMULIGHEDER



# 2022-2024

## Hvad har fsb gjort for at bevare rækkehusene?

### 2022 forår

### sommer

### efterår

Beslutning i repræsentantskabet om at arbejde for at bevare rækkehusene



Nedsættelse af forhandlingsdelegation 1 og beslutning om forhandlingsmandat



Henvendelse til Landsbyggefonden, ministeriet, SAB og Københavns Kommune



Møde mellem forhandlingsdelegation 1 og ministeriet



Møde mellem direktører i fsb og Københavns Kommune



Møde med beboerne i rækkehusene



### sommer

### forår

### 2023 vinter

Nedsættelse af forhandlingsdelegation 2



Besigtigelse af rækkehusene på Langhusvej af Landsbyggefonden



Tilbagemelding fra møde med borgmestrene med afvisning af ny udviklingsplan



Møde mellem borgmestrene fra Københavns Kommune



Udarbejdelse af forslagskatalog af forhandlingsdelegation 1



Brev fra SAB v. KAB Ønsker ikke ændringer af karakterer, der kræver ændringer i Udviklingsplanen

Udarbejdelse af nyt forslagskatalog af forhandlingsdelegation 2



Tilbagemelding fra borgmestrene



Tilbagemelding fra økonomiforvaltningen - ministeriet bekræfter at ændring af plan for Langhusvej kræver ny udviklingsplan



Ny henvendelse til Københavns Kommune



Protokolbemærkning (Teknik- og Miljøudvalget) arbejdet med afsøgning af alternativer til udviklingen af Langhusvej anerkendes, og det konstateres, at der ikke er realistiske alternativer

### 2024 forår

### vinter

### efterår

Tilbagemelding fra Københavns Kommune

## 2 BREV FRA LANDSBYGGEFONDEN

---

**Fra:** Mads Gudmand-Høyer

**Sendt:** 2. maj 2023 14:40

**Til:** Anja Gabelgård

**Cc:** LBFsag <driftsstoette@lbf.dk>; Steen Birkedal

**Emne:** LBF skønnen støtteramme fsb afd. Tingbjerg II, bygningsafsnit Langhusene Jnr.: 102884

Hej Anja

Nedenstående opsummering ifm. besigtigelse.

Landsbyggefondens har d. 28. marts besigtiget fsb afd. II i Tingbjerg. Besigtigelsen var begrænset til bygningsafsnittet "Langhusene" - 42 rækkehuse på Langehusvej. Før besigtigelsen har Landsbyggefondens gennemgået den fremsendte byggetekniske dokumentation herunder "Oplæg til indeklimatisk opretning" udfærdiget af Lemming & Eriksson 3. februar 2014. Ved besigtigelsen blev en bolig og en fællesenhed gennemgået og installationsgang blev besigtiget fra lem i tidligere fællesbygning mod nord.

Landsbyggefondens fandt ved besigtigelsen ingen tegn på væsentlige skade- svigtforhold som ligger inden for Landsbyggefondens støttekategorier.

Støtteemner i forbindelse med ordinær renovering

Etablering af effektiv emhætte og PIR/fugtstyret punktsug på badeværelse (ventilation). 20 t.kr.

Etablering af effektiv vinduesåbner i rytterlys (ventilation) 20 t.kr.

I alt 40 t.kr./bolig x 42 1.680 t.kr.

Samlet vurdering

Landsbyggefondens vurderer på baggrund af besigtigelsen at støttemuligheder i forbindelse med en renoveringsindsats vil være meget begrænsede og under fondens 10 % bagatelgrænse – det gælder både for Langhusene isoleret set og hvis der ses på den samlede afdeling. En renoveringsindsats jf. fsb's budgetoplæg af 10. november 2017 med samlet budget på ca. 77.332 t.kr. vil derfor i det væsentlige være ustøttet og ikke gennemførlig uden egenfinansiering, der efter Landsbyggefondens vurdering, ikke udgør et realistisk huslejescenarie.

---

Med venlig hilsen

**Mads Gudmand-Høyer**

Byggeteknisk konsulent

Byggeteknisk funktion

Landsbyggefondens

Stuðiestræde 50

1554 København V



Landsbyggefondens er en selvejende institution, der er oprettet ved lov. Læs mere på [www.lbf.dk](http://www.lbf.dk)



9. januar 2023

Københavns Kommune  
Att.:  
Camilla Bjerre  
Nanna Westerby  
Rune Lyngvig  
Morten B. Madsen

**KAB**  
Enghavevej 81  
2450 København SV

T 33 63 10 00

kab@kab-bolig.dk  
www.kab-bolig.dk

CVR. nr. 56 81 59 10

**Telefonisk henvendelse**  
Man-fredag 09.00-14.30

**Personlig henvendelse**  
Efter aftale  
kab-bolig.dk/bookmoede

**Kontaktoplysninger**  
Karin Frederiksen  
Direktionssekretær

T 33 63 11 16

kfr@kab-bolig.dk

FSB's repræsentantskab har besluttet, at FSB skal arbejde for at udviklingen af Langhusvej udgår af udviklingsplanen for Tingbjerg. FSB har i forlængelse heraf drøftet mulighederne med Københavns Kommune, og via den fælles programstyregruppe for udviklingen af Tingbjerg har Københavns Kommune bedt SAB om at tilkendegive boligorganisationens holdning til en ændring i Udviklingsplanen for Tingbjerg.

SAB vil ikke modsætte sig ønsker om mindre ændringer til de hidtidige planer for udviklingen af området ved Langhusvej (eller andre af FSB's arealer i Tingbjerg). Afgørende for SAB er imidlertid, at disse ændringer *ikke* er af en karakter eller et omfang, der kræver ændringer i Udviklingsplanen og dermed en ny beslutning i SAB's repræsentantskab. Den 24. april 2019 vedtog SAB's repræsentantskab Udviklingsplanen for Tingbjerg med et overvældende flertal og SAB's organisationsbestyrelse har siden arbejdet loyalt for at realisere repræsentanskabets beslutning. I SAB's organisationsbestyrelse er vi meget optaget af, at vi sammen med vores samarbejdspartnere i FSB, NREP og Københavns Kommune fastholder momentum med realiseringen af Udviklingsplanen inden udgangen af 2030. Alternativet er fatalt og på ingen måde acceptabelt for SAB.

Som administrationsselskab bakker KAB op om SAB's ønsker på dette område.

Med venlig hilsen

Jens Elmélund  
Administrerende direktør i KAB

John B. Sørensen  
Formand for SAB

Frank Sass  
Næstformand for SAB

Økonomiforvaltningen  
Teknik- og Miljøforvaltningen



fsb  
Att Mads Malik Knudsen  
Rådhuspladsen 59

### Forespørgsel om ny udviklingsplan

Fsb har rettet henvendelse til Københavns Kommune med et ønske om at ændre Udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse således, at den planlagte udvikling af Langhusvej udgår af udviklingsplanen. Fsb har foreslået, at der i stedet skal opføres et større antal almene ungdomsboliger, samt ommærkes yderligere almene familieboliger til ungdomsboliger.

De foreslåede ændringer er så væsentlige, at det vil betyde, at der skal vedtages en ny udviklingsplan af både boligorganisationerne, Københavns Kommune og ministeren. De foreslåede ændringer vil desuden kræve lovændringer for at kunne gennemføres.

Fsb har foreslået, at tre konkrete tiltag kan indføres i Udviklingsplanen for Tingbjerg som erstatning for udvikling af Langhusvej. Københavns Kommune har vurderet de tre tiltag.

Fsb har konkret foreslået, at Tingbjerg Kollegiet udvides med ca. 290 boliger i stedet for de nuværende planlagte 204. De nuværende planlagte boliger er estimeret ud fra planmæssige undersøgelser. Det vurderes ikke umiddelbart muligt at udvide antallet af boliger.

Fsb har desuden foreslået, at de planlagte tagboliger på fsb's bygninger opføres som ungdomsboliger. De planlagte boliger kan ikke uden videre etableres som ungdomsboliger, herunder af hensyn til bl.a. byggetekniske muligheder og økonomien i sådanne ungdoms-tagboliger.

Endelig har fsb foreslået, at flere familieboliger omdannes til ungdomsboligbofællesskaber som Delebo i Tingbjerg. Delebo er imidlertid etableret på grundlag af en særlig statslig forsøgsgodkendelse, som udløber i 2025. Almenboligloven indeholder pt. ikke en almindelig hjemmel til at etablere ungdomsboligbofællesskaber.

De tre foreslåede tiltag vil alle bidrage med yderligere ungdomsboliger til Tingbjerg. Københavns Kommune er forbeholden overfor at udvide antallet af ungdomsboliger i Tingbjerg ud over det planlagte. Tingbjerg ligger relativt langt fra bl.a. uddannelsesinstitutioner, hvorfor det vurderes, at der kan være risiko for udlejningsvanskeligheder ved etablering af endnu flere ungdomsboliger end de allerede planlagte.

Fsb har tidligere forespurgt Københavns Kommune om muligheden for at bygge yderligere på Tingbjergs omkringliggende arealer. Samtlige arealer omkring Tingbjerg er omfattet af fredninger og kommunen vurderer, at det er stærkt usandsynligt, at det er muligt at få tilladelse til at bygge på andre grunde, end de i forvejen udpegede.

02-03-2023

Sagsnummer i F2  
2023 - 2307

Dokumentnummer i F2  
2671555

Sagsnummer eDoc  
2023-0048083



Københavns Kommune vurderer samlet, at de af fsb foreslåede ændringer ikke realistisk kan gennemføres

Københavns Kommune kan på denne baggrund ikke sige ja til de foreslåede ændringer eller ønsket om en ny udviklingsplan.

Vi ser frem til at fortsætte det gode og tætte samarbejde med fsb om udvikling af Tingbjerg, sådan at vi sammen kan sikre, at området i fremtiden er et endnu bedre sted at bo for både nuværende og fremtidige beboere.

Med venlig hilsen

Sophie Hæstorp Andersen  
Overborgmester

Line Barfod  
Teknik- og miljøborgmester

Økonomiforvaltningen  
Teknik- og Miljøforvaltningen



fsb  
Rådhuspladsen 59

### Forespørgsel om ny udviklingsplan

Kære medlemmer af forhandlingsdelegationen

Tak for jeres brev til os af 14. juli om dialog om Langhusvej og udviklingsplanen for Tingbjerg.

I har rettet henvendelse til Københavns Kommune med et ønske om at ændre Udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse, således at den planlagte udvikling af Langhusvej udgår af udviklingsplanen.

Indledningsvis vil vi gerne nævne, at vi sætter stor pris på det gode samarbejde og den tætte dialog, der er mellem kommunen, fsb og SAB om en så omfattende og kompliceret sag som udviklingen af Tingbjerg.

De ændringer, der foreslås i henvendelsen af 14. juli, har så væsentlig en karakter, at det vil betyde, at der skal vedtages en ny udviklingsplan, som vil skulle godkendes af både boligorganisationerne, Københavns Kommune og ministeren. Gennemførelse af de foreslåede ændringer vil desuden kræve lovændringer.

Der foreslås seks tilpasninger af udviklingsplanen, heraf blev nogle af forslagene behandlet i Københavns Kommunes svar af 2. marts 2023 på en tidligere henvendelse fra fsb om Udviklingsplanen.

Det foreslås at udvide kollegiet ud over det planlagte. De foreslåede ændringer i bebyggelsen vurderes ikke realistiske. Københavns Kommune henviser i øvrigt til sit svar af 2. marts 2023.

Endvidere foreslås det at bebygge det nordvestlige hjørne af Tingbjerg. Bebyggelsen er delvist på fredet areal, hvorfor den vil kræve en lovændring. Den resterende foreslåede bebyggelse har været afsøgt, men ikke vurderet mulig grundet støj- og trafikforhold. Dette forslag vurderes ikke realistisk. Københavns Kommune henviser i øvrigt til sit svar af 2. marts 2023.

Det foreslås også, at der bygges boliger ovenpå en planlagt institution. De foreslåede boliger vil fordyre og forsinke byggeriet betydeligt. Dette vil blandt andet medføre, at børn skal genhuses i pavilloner uden for Tingbjerg. Der er desuden en række planfaglige udfordringer ved forslaget. Dette tiltag vurderes derfor ikke hensigtsmæssigt eller realistisk.

Herudover foreslås det, at Tingbjerg Skole indgår som en del af nedbringelsen af andelen af almene boliger i Tingbjerg. For at dette kan ske, skal skolen gennemgå en større omdannelse, hvilket den planlagte

17-08-2023

Sagsnummer i F2  
2023 - 11981

Dokumentnummer i F2  
96385

Sagsnummer eDoc  
2023-0307429

renovering ikke indebærer. Det vurderes derfor ikke realistisk, at skolen kan indgå i udviklingsplanen som erstatning for udviklingen af Langhusvej.

Videre foreslås det, at der ommærkes flere familieboliger til ungdoms- og ældreboligfællesskaber. Der er ikke pt. lovgivning, der muliggør ungdomsboligfællesskaber tilsvarende forsøgsprojektet i Utterslevhuse. Der er hertil en række byggetekniske, økonomiske og udlejningsmæssige udfordringer forbundet med ommærkning og opdeling af eksisterende familieboliger til dele-boliger som bofællesskaber. Forslaget vurderes ikke realistisk, Københavns Kommune henviser i øvrigt til sit svar af 2. marts 2023.

Endelig foreslås det, at der bygges yderligere ungdomsboliger på de grønne arealer omkring Tingbjerg. Flere af de foreslåede områder er omfattet af forskellige fredninger, som umuliggør byggeri. Københavns Kommune beskrev endvidere i sit svar af 2. marts 2023 et forbehold overfor at udvide antallet af ungdomsboliger i Tingbjerg ud over den planlagte fordobling af ungdomsboliger. Dette forbehold er fortsat gældende.

Københavns Kommune vurderer således samlet, at de af fsb foreslåede ændringer ikke realistisk kan gennemføres. Kommunen kan på denne baggrund ikke sige ja til de foreslåede ændringer eller ønsket om en ny udviklingsplan.

Tingbjerg har samlet set været inde i en meget positiv udvikling de seneste år. Det kan vi alle være stolte af og glade for, og der er ingen tvivl om, at den gode udvikling er sket på baggrund af et godt samarbejde mellem parterne i og omkring Tingbjerg.

Vi ser frem til at fortsætte det gode og tætte samarbejde med fsb om udvikling af Tingbjerg, sådan at vi sammen kan sikre, at området i fremtiden er et endnu bedre sted at bo for både nuværende og fremtidige beboere.

Med venlig hilsen

Sophie Hæstorp Andersen  
Overborgmester

Line Barfod  
Teknik- og miljøborgmester

**Enhed:**  
Almenbolig og  
Byfornyelse

**Sagsbehandler:**  
Annette Klint Kofod

**Sagsnr.:**  
2023 - 5598

**Dato:**  
11. oktober 2023

## Spørgsmål om væsentlig ved ændring i udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse

Københavns Kommune har rettet henvendelse til departementet i anledning af, at Fsb's afdelingsbestyrelse ønsker, at udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse ændres således, at de 42 rækkehuse på Langhusvej renoveres fremfor at blive nedrevet.

Københavns Kommune beder om ministeriets bekræftelse af, at en sådan ændring vil anses for væsentlig, således at der vil skulle udarbejdes allonge til udviklingsplanen, som ville skulle besluttes af boligorganisationerne og kommunen.

Departementet har bedt om et bidrag fra styrelsen til besvarelsen.

### Styrelsens udtalelse

Ifølge udviklingsplanen skal der på arealet, hvor de 42 rækkehuse (almene familieboliger) nedrives, bygges i alt 122 boliger, fordelt med 42 almene familieboliger og 80 private boliger.

De boliger, der planlægges opført på arealet, er en nødvendig del af den samlede nedbringelse af almene familieboliger til 40 %.

Såfremt de 80 private boliger ikke opføres, vil de mangle i opgørelsen for nedbringelse af almene boliger i området.

Der er ikke angivet en løsning på, hvordan nedbringelsen til de 40 % almene boliger i området ville skulle ske, hvis de omtalte boliger renoveres fremfor nedrives, herunder er der ikke redegjort for en eventuel alternativ placering af de 80 private boliger.

Styrelsen er derfor af den opfattelse, at en sådan ændring anses for så væsentlig, at der vil skulle udarbejdes en allonge til udviklingsplanen og kan hermed bekræfte Københavns Kommunes antagelse.

Økonomiforvaltningen  
Teknik- og Miljøforvaltningen



fsb  
Rådhuspladsen 59

### Forespørgsel om ny udviklingsplan

Kære forretningsudvalg

fsb's tidligere forhandlingsdelegation rettede 14. september 2023 henvendelse til Københavns Kommune. Fsb oplyste den 22. september 2023, at den videre dialog om Udviklingsplanen for Tingbjerg skal ske med fsb's forretningsudvalg.

Henvendelsen af 14. september 2023 til Københavns Kommune omhandler et ønske om at ændre Udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse således, at den planlagte udvikling af Langhusvej udgår af udviklingsplanen.

Det er angivet i henvendelsen, at Københavns Kommune har misforstået forslagene om alternative udviklingstiltag, som forhandlingsdelegationen fremsatte i en henvendelse af 14. juli 2023.

Københavns Kommune er ikke af den opfattelse, at de fremsatte forslag er misforstået. Oplysningerne i henvendelsen af 14. september 2023 fører ikke til, at kommunen ændrer sin hidtidige vurdering i besvarelsen den 17. august 2023.

Fsb's henvendelse har givet Københavns Kommune anledning til at spørge Social-, Bolig- og Ældreministeriet, om det kan bekræftes, at en ændring af planerne for Langhusvej vil være at betragte som en væsentlig ændring af Udviklingsplanen for Tingbjerg. Det har ministeriet bekræftet i vedhæftede brev.

Københavns Kommune værdsætter det tætte og gode samarbejde med fsb om udvikling af Tingbjerg, og kommunen ser frem til det videre samarbejde.

Med venlig hilsen

Nanna Westerby Jensen  
Plandirektør

Camilla Bjerre  
Direktør

03-11-2023

Sagsnummer i F2  
2023 - 15347

Dokumentnummer i F2  
4065113

Sagsnummer eDoc  
2023-0374064

Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen

fsb  
Rådhuspladsen 59  
1550 København V



### Udviklingsplan for Tingbjerg og Langhusvej

Kære fsb's forretningsudvalg

Tak for et godt møde den 2. april 2024 om Udviklingsplanen for Tingbjerg og Langhusvej.

Vi vil indledningsvis nævne, at vi sætter stor pris på det tætte og konstruktive samarbejde, der er mellem kommunen, fsb og SAB om en så omfattende og kompliceret sag som udviklingen af Tingbjerg.

Vi har siden efteråret 2022 været i dialog om mulighederne for at ændre i Udviklingsplanen for Tingbjerg, så udviklingen af Langhusvej udgår. Vi har afsøgt mulighederne, med udgangspunkt i de konkrete forslag til ændringer, som I har foreslået. Vi har tidligere vurderet, at der ikke er realistiske alternativer, og vi er fortsat af samme opfattelse.

Næste etape af lokalplanen, i form af tillæg 1, har været igennem den første behandling i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg og Økonomiudvalg. Udviklingen af Langhusvej indgår i dette tillæg. Tillægget er vedtaget uden afstemning af enige udvalg. Der har endvidere været fremsat en protokollbemærkning, hvor arbejdet med afsøgning af alternativer til udviklingen af Langhusvej anerkendes, og det konstateres, at der ikke er realistiske alternativer.

Det har af forskellige årsager vist sig, at der er plads til færre boliger på de enkelte byggefelt, end antaget i udviklingsplanen. Der er plads til færre rækkehuse, tagboliger og kollegieboliger. Samlet vurderes det, at der er plads til 338 færre boliger i de to første etaper af lokalplanen, end der er antaget i udviklingsplanen. Yderligere tilføjelser, som indregning af det eksisterende kollegium i regnskabet efter omdannelsen, vil være nødvendige kompenserende tiltag for at få planen til at leve op til lovens krav om at reducere andelen af almene familieboliger til max 40 pct. Det betyder også, at vi samlet set ikke kan nå det lovfastsatte mål uden udviklingen af Langhusvej.

Social- og Boligstyrelsen har vurderet, at såfremt udviklingen af Langhusvej udgår af Udviklingsplanen for Tingbjerg, vil det være en væsentlig ændring. En sådan ændring vil kræve en allonge til udviklingsplanen, som skal godkendes af fsb, SAB, Københavns Kommune samt endelig boligministeren.

Vi har endvidere noteret os, at Landsbyggefonden har vurderet, at en renovering af rækkehusene primært indeholder arbejder, der ikke kan støttes, hvilket vil betyde en markant husleje-forhøjelse for beboerne i afdelingen.

Venlig hilsen  
Nanna Westerby Jensen  
Plandirektør

Camilla Bjerre  
Direktør

10-04-2024

Sagsnummer i F2  
2024 - 6688

Dokumentnummer i F2  
5146465

Sagsnummer eDoc  
2024-011960

ØKF Team Boliger (6064)



# BERETNING

## OM ARBEJDET MED AT BEVARE RÆKKEHUSENE PÅ LANGHUSVEJ

Beretning: Om arbejdet med at bevare rækkehusene på Langhusvej



Rådhuspladsen 59  
1550 København V  
fsb.dk