



Indhold: Bispeparkens Bestyrelse

Skabelon:



Vedtaget enstemmigt på Bispeparkens afdelingsmøde 17. juni 2019

TEKSTEN MED GRØNT ER FORSLAG TIL VORES PLAN - TEKSTEN MED SORT ER MINISTERIETS SPØRGSMÅL OG ANVISNINGER

Forord og indledning:

Vi regner ikke med at Bispeparken står på regeringens lister 1. december 2020, derfor regner vi ikke med at det bliver nødvendigt at udarbejde en udviklingsplan til ministeriet

Men hvis det bliver nødvendigt, så mener vi at den skal se sådan her ud, og derfor sender vi den ud til alle parter og forventer, at der vil blive taget udgangspunkt i denne plan og at vi vil blive inddraget i dialogen omkring eventuelle ønsker til ændringer.

Planen har været fremsat som forslag til afdelingsmødet i Bispeparken 17. juni 2019 og er med her indskrevne ændringer blevet vedtaget enstemmigt.

Vi beboere i Bispeparken har allerede i september 2018 på et afdelingsmøde vedtaget, at vi ikke kan acceptere tvangsflytninger, salg eller nedrivning. Dette forslag til udviklingsplan er udarbejdet med dette udgangspunkt, og opfylder til fulde disse krav.

Bispeparkens Bestyrelse 29.04.2019, opdateret 26.06.2019

Skabelon til udarbejdelse af en udviklingsplan

November 2018

1. Titel på udviklingsplan

**Eventuel Udviklingsplan for
Bispeparken til vedtagelse i
2021**

2. Ansvarlig kontaktperson (er) i boligorganisation

Navn: Udfyldes, hvis det bliver aktuelt	
Titel:	
Telefon:	E-mail:

3. Ansvarlig kontaktperson(er) i kommune

Navn: Udfyldes, hvis det bliver aktuelt	
Titel:	
Telefon:	E-mail:

4. Faktuel beskrivelse af de fysiske forhold i boligområdet og boligformer

Giv en kort karakteristik af boligområdet (max. 10 linjer).

Bispeparken er opført 1939-1941 af fsb, og de forskellige huse er tegnet af en lang række af tidens mest ansete arkitekter, bl.a. Kooperative Arkitekter, der planlagde byggeriet som huse i en park. Bispeparken er mange gange prisbelønnet senest af arkitektforeningen i 2011.

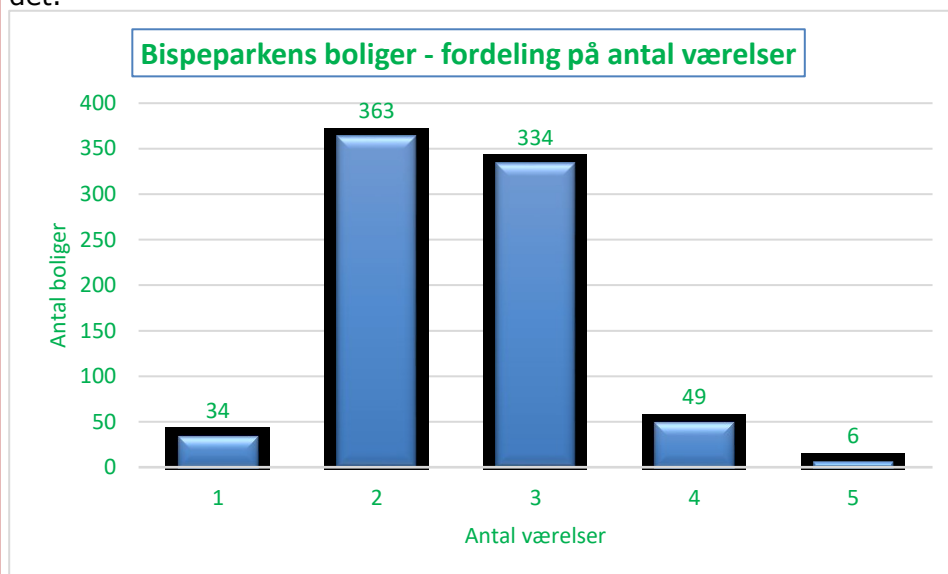
Parken er planlagt af C. Th. Sørensen. Kaare Klint tegnede husene overfor Grundtvigs Kirke. Bispeparken er bygget i gule mursten med røde tegltage.

Husene ligger på en skrånende bakke, men alle tage er i cirka samme højde over havoverfladen. Derfor er husene ikke lige høje.

Bispeparken har en fantastisk beliggenhed 4 km fra Københavns centrum, tæt ved lokale kulturhuse som Dansekapellet, Lygten og Biblioteket og samtidig lige ved siden af Bispebjerg Kirkegård og Utterslev Mose.

Matrikelnumre: 755, 1245-1247 samt 1254 Utterslev. (KORT INDSÆTTES)

Giv en præsentation af bebyggelsesstrukturen og boligforholdene i boligområdet.



Hvad karakteriserer bebyggelsesstrukturen i boligområdet (hvor meget er alment, er der karréer, punkthuse, rækkehuse eller andet)?

Samtlige 786 boliger er almene familieboliger i en række forskellige størrelser fra 25-129 m² og 1-5 værelser, de fleste 2- eller 3-værelses. Boligerne ligger i etagehuse i form af stok-bebyggelse, der er mellem 3 og 6 etager høj. Butikkerne ligger i stueetagerne ud til de tre store veje. Den kommunale ungdoms/fritidsklub og Bispeparkens Beboerhus ligger sammenbygget midt i selve Bispeparken. Bispeparkens Vaskeri ligger i en selvstændig bygning samme sted.

Hvilken type erhverv, detailhandel og erhvervsejendomme er der i jeres boligområde?

Der er cirka 30 butiksljemål. De er udlejet til Måltid (bistro), kiosk, sushi takeaway, konditori, tæppebutik, pizzeria, thai takeaway, dyrlæge, telefonbutik, frisør, blomsterbutik, gravstensbutik, bedemand, galleri, cykelsmed, klinikker, Jeppes Bodega, krystalbutik og integrationshuset kringlebakken. Desuden bruges nogle af afdelingen selv til ejendomskontor, driftskontor + frokoststue, bestyrelseslokaler og kvindeforening. Dagli'Brugsen Bispeparken ligger i dag på den anden side af Tagensvej/Tuborgvej, men tre af fire butiksbestyrelsesmedlemmer bor i Bispeparken.

Er der øvrige forhold vedrørende boligområdets fysiske forhold, som er væsentlige at fremhæve?

Siden opførelsen af Bispeparken er den kollektive trafik forringet ved udskiftning af sporvogne med busser på Tagensvej og Frederiksborgvej. Senest er bustrafikken på Frederiksborgvej ved at blive nedlagt mellem Tagensvej og Tuborgvej.

Siden 1941 er biltrafikken ligeledes øget med støjgener og luftforurening til følge i de lejligheder, der ligger tættest på Tuborgvej og til dels Tagensvej.

Der er passage for cykler og fodgængere gennem porthvælvning mellem Bispeparken og Jacob Lindbergs Vej samt mellem Rønningsvej og Bispebjerg Torv (Tagensvej). Der er ikke passage gennem husene mellem Jacob Lindbergs Vej og Rønningsvej samt mellem bagsiden af Tagensvej 227 og forsiden (hjørnet Tagensvej/Tuborgvej)

5. Præsentation af tiltagene i jeres udviklingsplan

Hvilke konkrete tiltag igangsætter I med henblik på at opnå målet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til maks. 40 pct. inden 2030? (husk at I kan tage udgangspunkt i 2010 og frem).

For at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 % inden 2032 vil vi bygge nye almene ungdomsboliger og ældreboliger og ommærke flyttelejligheder til almene ungdomsboliger og eventuelt ældreboliger. Herunder opdele store lejligheder i flere ungdomsboliger, som deler eksisterende spisekøkken og bad.

Beskriv kort baggrunden for jeres valg af tiltag og begrund hvorfor det er meningsfuldt at vælge netop den vej.

Bispeparken er meget eftertragtet blandt unge under uddannelse. Københavns kommune mangler 8.000 - 12.000 ungdomsboliger.

Det har tidligere været en kæmpe succes at udleje alle et-, to- og treværelses flyttelejligheder til unge under uddannelse med til kommunalt tilskud til midlertidigt at sænke huslejen for de større lejligheder.

Det var en succes både i forhold til at skaffe boliger til unge under uddannelse i København og i forhold til at få Bispeparken ud af den daværende liste, hvilket lykkedes. Desværre holdt det kun et år, da kriterierne var ændret.

Bispeparken har været beboet af mange forskellige befolkningsgrupper over tid, (oprindelig unge par med børn eller børn på vej, 30-40 år senere hovedsageligt ældre pensionister, derefter meget blandet med en del mennesker med misbrug, i dag meget blandet med alle slags, dog få med misbrug og mange

Forslag til Eventuel udviklingsplan for Bispeparken 2021-2032
(Vedtaget enstemmigt på Bispeparkens afdelingsmøde 17. juni 2019)

unge), men har altid været 100 % almene boliger og dette er en uadskillelig del af Bispeparkens identitet og eksistensberettigelse.

På afdelingsmødet i september 2018 blev det vedtaget, at der ikke skal tvangsflyttes beboere ud af lejlighederne, og at der ikke skal nedrives eller sælges boliger i Bispeparken. Dette udkast til udviklingsplan er udarbejdet på baggrund af denne beslutning.

Beskriv hvor mange almene familieboliger i jeres boligområde der er omfattet af jeres valgte tiltag (fx hvor mange sælges, ommærkes, nedrives, fortættes der med) og angiv eventuelt hvilke boliger i området, der konkret er tale om.

Almene familieboliger: 285 flyttelejligheder ommærkes i perioden til almene ungdoms/ældreboliger. Der kan regnes med cirka 60 egentlige fraflytninger om året (hvor der ikke er tale om interne flytninger).

Almene ungdoms-/ældreboliger:

De 285 flyttelejligheder ommærkes til 570 almene ungdoms/ældreboliger.

Der opføres i alt 148 almene ungdoms/ældreboliger.

Herunder ombygges loftsrum til ungdomsboliger under det udskiftningsmodne tag på den eksisterende bygning Bispeparken 1-4 ("Grevefløjen").

Øvrige muligheder for at placere nye boliger vil vi arbejde videre med i den kommende proces. Herunder vil vi se på let modulbyggeri, der kan flyttes eller omdannes, hvis behovene eller kravene ændrer sig.

Overblik over tiltag til nedbringelse til 40 % almene familieboliger

	Almene Familie	Almene Ungdoms/Ældre	Erhverv	I alt
Nuværende	786	0	36	
Nybyggeri	0	148	0	
Ommærkning	-285	570	0	
Efter alle tiltag	501	718	36	1255
Procent	39,92%	57,22%	2,86%	100,00%

Vi vil finde plads til almene ungdoms/ældreboliger, men ikke afgive eller ødelægge vores grønne områder. Vi vil udnytte tageetagen på Grevefløjen (Bispeparken 1-4) til 16 almene ungdomsboliger, som del af at opføre i alt 148 almene ungdoms/ældreboliger.

Hvad er de vigtigste tidsmæssige nedslagspunkter i udviklingsplanen?
(Henvis eventuelt til bilag med tidslinje for tiltagene de enkelte år frem mod 2030).

Fra 2021: Ommærkning af flyttelejligheder til ungdoms/ældreboliger.
Fra 2023-2030: Nye ungdoms/ældreboliger opføres.

6. Tidsplan

7. Organisering

Beskriv det organisatoriske set-up for udviklingsplanens gennemførelse.

Der nedsættes en styregruppe bestående af en repræsentant for kommunens forvaltninger, en repræsentant for fsb administrationen, en repræsentant for Beboerprojekt Bispebjerg, en repræsentant for organisationsbestyrelsen tre repræsentanter for afdelingsbestyrelsen og en beboerrepræsentant valgt direkte af afdelingsmødet.

Det antages, at hver flyttelejlighed i gennemsnit vil kunne ommærkes til 2 almenne ungdomsboliger. Boliger under 50 m² vil blive ommærket direkte til ungdomsboliger, mens større boliger vil blive opdelt i flere ungdomsboliger, der deler eksisterende køkken og bad.
De nybyggede ungdomsboliger antages at være på 25 m² i gennemsnit.

Beskriv samarbejdsflader og ansvarsfordeling mellem kommune og boligorganisation.

(Udfyldes, hvis det ser ud til at blive aktuelt at planen skal indsendes - der forudsættes at afdelingsbestyrelsen er en del af samarbejdet)

Hvordan sikrer I inddragelse af det politiske niveau og eventuel brug af eksterne konsulenter?

Udviklingsplanen er udarbejdet af Bispeparkens Bestyrelse (afdelingsbestyrelsen), den er vedtaget enstemmigt på afdelingsmødet, og vil kunne være behandlet i alle relevante organer i boligorganisation og kommune længe før det eventuelt bliver aktuelt at indsende den til ministeriet.

Hvilke mulige samarbejdspartnere indgår i udviklingsplanens gennemførelse (fx beboere, virksomheder, afdelingsbestyrelser, foreninger, skoler og andre nøgleinstitutioner i området)?

Forslag til Eventuel udviklingsplan for Bispeparken 2021-2032
(Vedtaget enstemmigt på Bispeparkens afdelingsmøde 17. juni 2019)

Udviklingsplanen er udarbejdet af Bispeparkens Bestyrelse (afdelingsbestyrelsen) i april 2019 med udgangspunkt i en vedtagelse på afdelingsmødet september 2018 og er ændret og derefter enstemmigt vedtaget på afdelingsmødet 17. juni 2019. Eventuelle senere ændringer vil blive behandlet på et eller flere afdelingsmøder, længe inden det er aktuelt at indsende den. Der forudsættes afholdt beboer-workshops omkring, hvor der skal fortættes og hvordan det skal se ud, samt øvrige ændringer af udearealer og evt. fysisk helhedsplan.
Et udvalg nedsat af afdelingsmødet medvirker ved planlægningen og afholdelsen af disse workshops.

Hvordan sikrer I en aktiv inddragelse af afdelingsbestyrelse, beboere og nøgleinstitutioner i boligområdet i forhold til udviklingsplanens gennemførelse?

Udviklingsplanen vil blive beskrevet i skriftligt materiale som vil blive tilsendt til alle lokale interessenter, og taget op når der alligevel er møder.

8. Milepæle, dokumentation og afrapportering

Opstil og beskriv milepæle for hvert af tiltagene i udviklingsplanen.

Senest 1. juni 2021: Opstart af ommærkning af alle flyttelejligheder.
Senest 1. juni 2024: De første nye ungdomsboliger er opført.
Senest 1. december 2025: Bispeparken opfylder ikke længere kriterierne for at være på listen over "udsatte" boligområder (og dermed heller ikke de hårdere lister).
Senest 1. juni 2031: Alle de planlagte ungdomsboliger er opført.

Angiv opstart og forventet afslutning på hvert enkelt tiltag (fx på en tidslinje som et bilag).

2019-2026: Fleksibel udlejning efter særligt skærpede kriterier og ingen kommunal boligsocial anvisning.
2021-2031: Ommærkning af flyttelejligheder.
2023-2031: Opførelse af ungdomsboliger.

Beskriv hvordan I vil dokumentere de enkelte tiltag.
(Udfyldes hvis det ser ud til at blive aktuelt at planen skal indsendes)

Beskriv kort hvordan I vil sikre den rette fremdrift i udviklingsplanen.

Styregruppen vil følge fremdriften tæt.

Hvis det viser sig, at der ikke kan bygges det forventede nye ungdoms/ældreboliger, giver det forventede antal flyttelejligheder mulighed for i stedet at ommærke tilsvarende flere flyttelejligheder, så det samlet set opnås, at der højst er 40 % almene familieboliger i 2032.

9. Overvejelser om genhusning

Hvordan vil udfordringerne med genhusning konkret blive imødegået?

I tilfælde med ommærkning vil genhusning ikke være nødvendigt, da de almene familieboliger ommærkes i takt med, at boligerne opsiges og fraflyttes.

I forbindelse med evt. fysisk helhedsplan vil der kun være tale om midlertidig genhusning organiseret og finansieret i forbindelse med denne.

10. Finansieringsskitse

Beskriv her hvordan tiltagene forventes finansieret.

Nybyggeri: Almindelig finansiering af almene ungdoms/ældreboliger, herunder kommunal grundkapital (lån).

Ommærkning: Der er ikke omkostninger af en størrelse, som der er behov for at finansiere. Kun indsættelse af låse i værelsesdøre eller udskiftning af disse døre.

Evt. fysisk helhedsplan: Almindelig finansiering af helhedsplaner via Landsbyggefonden, udstøttede lån og husleje.

Underskrift
øverste myndighed i
boligorganisationen

Underskrift
kommunalbestyrelsen