



Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Danish *Transport, Construction and Housing* Authority

BILAG 1

Edvard Thomsens Vej 14

2300 København S

Telefon 7221 8800

Fax 7262 6790

info@tbst.dk

tbst.dk

**Udviklingsplan for Gadehavegård
Danske funktionærers boligselskab/Domea.dk
Og
Høje-Taastrup kommune**

Maj 2019

1. Titel på udviklingsplan

Titel: Gadehavegård

2. Ansvarlig kontaktperson (er) i boligorganisation

Navn: Mette Mogensen

Titel: Projektudviklingschef

Telefon: 51 30 76 82

E-mail: mem@domea.dk

3. Ansvarlig kontaktperson(er) i kommune

Navn: Charlotte Markussen

Titel: Direktør

Telefon: 21 99 77 50

E-mail: CharlotteMar@htk.dk

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

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

Gadehavegård er en bebyggelse skabt med henblik på at skabe boliger med trafikfri uderum, grønne plæner og luft. Fokus har ikke været på at sikre udefrakommende inviterende adgang. Bebyggelsen er således domineret af store grønne områder, har gode lysforhold, men virker lukket om sig selv. Udeopholdsarealerne er – også for beboerne – begrænsede. Bebyggelsen er orienteret mod et grønt sti- og parkstrøg og vender samtidigt ryggen til den nordlige forbindelsesvej. Gadehavegård opleves at lukke sig omkring sig selv uden dog at skabe intern samhørighed beboerne imellem.

Beboersammensætningen i Gadehavegård udgøres af en stor del udenfor arbejdsmarkedet, lav uddannelse og mange borgere med anden etnisk baggrund end dansk.



Luftfoto af Gadehavegård

Giv en præsentation af bebyggelsesstrukturen og boligforholdene i boligområdet.

-

Gadehavegård er opført i 1973-75 med 987 lejligheder i fire etager. Boligerne ligger i stokke, hvor fire stokke ligger vinkelret på de andre. Derved skabes gårdrum af forskellig størrelse, som er en af bebyggelsens kvaliteter. Bebyggelsen virker ensformig og arkitekturen modvirker beboernes ejerskab og ansvarsfølelse for bebyggelsen f.eks. gennem uklare grænser mellem offentlige og private arealer.

Der er tale om et rationelt og nøgternt byggesystem, der fremstår med stor facademæssig homogenitet og meget begrænset variation. Bebyggelsen er blevet renoveret i 1999/2000 hvor bygningerne blandt andet har fået etableret rejste tage ovenpå de oprindelige flade tage.

Udstyr i udearealer, grillpavillon o.a. småbygninger og nærtliggende parkstrøg synes planlagt og formgivet uden koordinering eller skelen til det foregående tiltag. Dette giver samlet set området et usammenhængende og uhomogent præg.

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

-

Gadehavegård består udelukkende af almene familieboliger opført i en blokstruktur i 4. etager.

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

-

Ingen

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

-

Ingen

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).

-

- **Salg af almene familieboliger**

Der sælges 75 boliger i Gadehavegård med henblik på at de kan anvendes som private udlejningsboliger, andelsboliger eller ejerboliger. Der ved skabes blandede ejerformer. Der kan også tænkes i salg til etablering af private seniorbofællesskaber. Frasalg af boliger kan opjusteres i sidste del af udviklingsplansperioden såfremt der ikke er behov for det aftalte antal ungdomsboliger.

- **Fortætning – salg af restarealer til private boliger og almene ældreboliger**

Der sælges areal til fortætning med 100 private boliger, på parkeringsarealerne og friarealerne nord for Gadehavegård. De private boliger

planlægges med en gennemsnitlig størrelse på 95 m² for at imødekomme behovet hos familier, par og personer som ønsker at dele en bolig. Herudover fortættes med nye 54 almene ældreboliger.

Bebyggelse langs og op mod Roskildevej udføres, så støjgener fra Roskildevejen håndteres. Al ny bebyggelse udformes og formgives, så forstadens/havebyens positive sider styrkes og understøttes. Nye byggerier udformes endvidere så de understøtter strategien for Gadehavekvarteret om at kunne fungere som et by- og boligeksperimentarium.

- *Offentlige funktioner og erhverv*

Der er igangsat en områdefornyelse i Gadehavekvarteret, herunder etablering af en kvarterpark. Der etableres endvidere et kvarterhus på ca. 1.800 m² på matriklen øst for Kvarterparken. Kvarterhuset skal være et socialt og kulturelt knudepunkt og et fysisk mødested for hele kvarterets beboere. Det skal samtidig huse aktiviteter, der understøtter foreningslivet og Vidensbyen. Høje-Taastrup Kommune og DFB er begge med til at finansiere kvarterhuset i en fifty/fifty ordning, idet der forventes søgt ekstern støtte hos fonde etc. Det nærmere indhold, organisering og finansiering pågår pt. med økonomisk bistand fra Realda-
nia og Lokale- og Anlægsfonden.

Høje-Taastrup kommune medvirker til, at der etableres et Campus-hus på 4.000 m² inde i Gadehavegård, der skal understøtte visionen om Vidensby, og som skal bidrage til at folk udefra har et ærinde i området. Campus-huset skal have en attraktiv og synlig placering, der bidrager til at skabe et nyt centrum i Gadehavegård, der gør det lettere at orientere sig i bebyggelsen. Det skal være en markør for området, der bidrager til det samlede løft af Gadehavegård.

- *Nedrivning*

For at skabe plads til ny vejføring ind i bebyggelsen skal der nedrives boliger. Nedrivning skal desuden give mulighed for fortætning med private boliger og ældreboliger. Endelig vil der gennem partiel nedrivning kunne skabes bedre sigtelinjer i bebyggelsen og en mere varieret bygningsmæssig struktur. De konkrete løsninger udarbejdes af rådgivere med bl.a. byplanfaglige kompetencer. Der nedrives i alt 260 boliger.

- *Sammenlægning*

I Gadehavegård er der i alt 308 af boliger der er et-værelsesboliger (ca. 1/3). For at skabe et mere varieret og fremtidssikret boligudbud nedlægges 100 et-værelsesboliger gennem sammenlægning. Det vil samtidig give mulighed for at skabe nye boligtyper i bebyggelsen, fx boliger i flere etager.

- *Ommærkning*

For at understøtte visionen om Vidensbyen og et uddannelsesmiljø i kvarteret ommærkes 105 et-værelsesboliger til ungdomsboliger. Ommærkningen af ungdomsboliger gennemføres i etaper. Der startes med ommærkning af 50 ungdomsboliger. Såfremt udlejningen af ungdomsboliger er uproblematisk, vil der kunne opjusteres til de 105.

For at realisere tiltagene skal der udarbejdes en lokalplan for området.

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

-

Gadehavegård ligger på et areal, der udgør en del af et kvarter beliggende omkring et grønt strøg. Gadehavegård-delen rummer dog mulighed for en langt mere intensiv udnyttelse, således at kvarterdannelsen omkring parken styrkes og således at Gadehavegård, som i dag fremstår med en ryg mod nord/Roskildevej, får nye naboer på denne side og dermed i langt højere grad bliver en del af en blandet bebyggelse i stedet for den mere monolitiske karakter, bebyggelsen i dag fremstår som.

Der er i kvarteret en vision om at skabe en Vidensby og et Boligeksperimentarium. Ved at skabe et campusmiljø og ommærke til ungdomsboliger understøttes visionen fysisk. Samtidigt skaber et nyt kvarterhus grundlaget for dels at styrke oplevelsen af et samlet kvarter på kryds af park og som et samlende punkt for Gadehavegårds beboere og de nye tilflyttere i de nye private boliger. Der vurderes hertil at kunne skabes en gunstig synergi mellem campusmiljøet og kvarterhuset og det grønne parkstrøg.

Med et skift fra en 100% almen familieboligbebyggelse til et kvarter med såvel private som almene boliger og ikke mindst med både ungdoms-, familie og ældreboliger kombineret med en variation af boformer som f.eks. bofællesskaber, singleboliger og fællesskabsrelaterede boliger skabes grundlaget for et boligeksperimentarium, der kan være med til at give området et nyt og spændende brand.

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.

-

Beregningsgrundlag

Gadehavegård	antal
Almene familieboliger i 2010	986
Almene familieboliger (2030)	426
Basis (2030)	1117
Samlet effekt	40 %
Redskaber	
Salg	75
Ommærkning Ungdomsboliger	105
Sammenlægning af almene boliger	100
Nedrivning	260
Fortætning (ejerboliger og erhverv)	231
Fortætning private boliger	100
Fortætning almene ældreboliger	54
Fortætning erhverv: Kvarterhus (1800 m ²) + CAMPVS (4000 m ²)	77
Fortætning i alt	231

6. Tidsplan

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

Se bilag 2.

7. Organisering

Beskriv det organisatoriske set-up for udviklingsplanens gennemførelse.

Styregruppe for helhedsplanarbejde og udviklingsplan for Gadehavegård

Styregruppen består af repræsentanter for afdelingsbestyrelsen for Gadehavegård, repræsentanter fra organisationsbestyrelsen DFB, PL for helhedsplan fra Domea.dk, PL for udviklingsplan for Domea.dk samt repræsentant fra Høje Taastrup Kommune. Rådgiver deltager ad hoc, ligesom tilknyttet kommunikationsrådgiver deltager ad hoc. Styregruppen kan tilknytte flere medlemmer efter behov.

Styregruppen følger helhedsplanarbejdet og udviklingsplanarbejdet og er ansvarlige for fremdrift og koordinering af tiltag for det samlede projekt, samt for tilhørende delprojekter.

Rådgivende politisk udvalg (§17.4):

Det rådgivende politiske udvalg skal sikre fælles visioner mellem kommune og boligorganisationer og et højt ambitionsniveau.

Udvalget har ingen formel beslutningskompetence, men forbereder og rådgiver Byrådet og boligorganisationerne, der træffer endelig beslutning.

I udvalget sidder kommunens økonomiudvalg, formanden for Socialudvalget samt repræsentanter fra boligorganisationernes politiske organer. Borgmesteren er formand for udvalget.

Udvalget mødes 2-4 gange om året.

Programstyregruppe:

Den administrative styregruppe skal sikre involvering og klart mandat i den kommunale organisation og i boligorganisationerne. Programstyregruppen tilser den løbende udvikling af programmet "Nyt fokus på udsatte boligområder".

Programstyregruppen er overordnet ansvarlig for:

- Koordinering og integration mellem de centrale projekter i forhold til økonomi, tidsplan mv.
- At følge udviklingen i de udsatte boligområder ud fra nøgletal og statusnotater fra styregrupperne.
- At sikre, at aftalerne mellem kommune og boligorganisationer overholdes

I programstyregruppen sidder direktører fra kommunen og boligorganisationerne.

Programsekretariat:

Programlederne fra hhv. Kommunen og boligorganisationerne har sammen ansvaret for i tæt samarbejde med projektlederne for de enkelte projekter at sikre koordinering og integration på tværs af projekter i forhold til realisering af det samlede program.

Dertil kommer at programsekretariatet er ansvarligt for:

- Sekretariatsbetjening af §17 stk. 4 udvalget og programstyregruppen
- Udvikling af ledelsesinformation på tværs af projekter/indsatser.
- At der er en god kommunikation mellem kommune og boligorganisationer
- At alle parter kan trække på hinandens viden og få fælles viden om udfordringer og muligheder.

Beskriv samarbejdsflader og ansvarsfordeling mellem kommune og boligorganisation.

Organisering af samarbejdet. Med støtte fra Realdania pågår i øjeblikket en indledende undersøgelse af hvordan arbejdet med udvikling af Gadehaveområdet bedst kan organiseres, herunder hvad der er muligt indenfor såvel almenboligloven og den kommunale fuldmagts rammer. Dette arbejder sker med eksternt rådgivning og økonomisk bistand fra Realdania i dialog mellem Domea.dk/DFB og Høje Taastrup Kommune.

Den fysisk helhedsplan tilpasses udviklingsplanen. Dette arbejde sker med DFB som den ansvarlige part, der driver udviklingen af arbejdet, men i tæt dialog med Høje-Taastrup Kommune. Der er nedsat en styregruppe med deltagelse af Høje-Taastrup Kommune, Domea.dk, DFBs afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelsen. Herudover deltager rådgiver.

Campus: Udvikling af Campus sker med Høje-Taastrup Kommune som hovedansvarlig. Arbejdet koordineres med de øvrige arbejder – dvs. med såvel privat som almen part. Programmering mv sker i Høje Taastrup Kommune regi og/eller i samarbejdet med de kommende brugere/investorer. Campus indpasning i Høje Taastrup Kommune sker i tæt dialog med DFB/Domea.dk, når der udvikles den fælles bebyggelsesplan for området, der samler helhedsplan og udviklingsaftalens rammevilkår i én samlet plan.

Kvarterhus. Det nærmere indhold, organisering og finansiering pågår pt. i en til formålet nedsat gruppe bestående af deltagere fra Høje-Taastrup Kommune

og DFB/Domea.dk. Høje-Taastrup Kommune og DFB er begge med til at finansiere kvarterhuset, evt. i en fifty/fifty ordning, men det pågående forarbejde har til formål at afsøge mulige andre aktører/deltagere (private boligejere fra kvarteret/erhvervsliv etc.) der søges medfinansiering til opførelse hos bl.a. nedenfor nævnte fonde. Forarbejder sker med økonomisk bistand fra Realdania og Lokale- og Anlægsfonden.

Privat boligbyggeri: Der udarbejdes en bebyggelsesplan, på hvilket grundlag, der kan udarbejdes en lokalplan for området, således at de fremtidige private boligområder kan defineres nærmere, udstykkes og frasælges til privat boligudvikling. Den private boligudvikling vil ske med reference til de planmæssige bestemmelser og den overordnede vision for området og vil i øvrigt blive udviklet efter Høje Taastrup Kommunes planmæssige og bygningsmæssige krav.

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

-

Implementeringen af udviklingsplanen er indarbejdet som en del af den eksisterende organisering for de udsatte boligområder i Høje-Taastrup kommune.

De politiske niveauer er inddraget gennem den i afsnit 7.1 beskrevne organisering.

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

-

Omdannelsen af udviklingsplanen til en helhedsplan for området arbejde med en høj grad af beboerinvolvering gennem workshops og med mulig inddragelse af kommunen og øvrige aktører i forhold til bestemte temaer i udviklingsplanen/fysisk helhedsplan.

Ligeledes vil der blive gjort tiltag til at samarbejde med uddannelsesinstitutioner og virksomheder i forhold til at realisere visionerne i udviklingsplanen om en Vidensby og by- og boligeksperimentarium.

I forhold til udviklingen af private boliger vil dette ske i samarbejde med private developere.

Der er indledt samtaler mellem Domea.dk/DFB, Høje Taastrup Kommune og Kunstakademiets Arkitekt- og Designskole i København (KADK). Samarbejdet har dels til formål at få de studerendes øjne op området, at få inspiration i forhold til realisering af områdets vision om at være et boligeksperimentarium og i det hele taget at få hjælp til at brande området som et attraktivt boligområde – enten direkte eller indirekte gennem et større kendskab til område og bebyggelse.

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

-

Afdelingsbestyrelsen inddrages ved månedlige møder, hvor forhold omkring helhedsplan og udviklingsplan drøftes. Herudover afholdes ad hoc møder hvis nye forhold til tiltag kalder på dette.

Beboerne har været informeret på 2 store beboerinformationsmøder forud for indsendelse af udviklingsplan. Beboerne vil blive holdt løbende informeret og inddraget dels i forhold til delprojekter, som f.eks. et kommende kvarterhus, dels i forhold til genhusning/flytning og i forhold til renoveringssagen/helhedsplanen, som forventes sendt til afstemning i 2022.

Der er planlagt et kvarterhus, som vi håber, kan opføres tidligt og fungere som en kickstart af områdets fornyelse. I dette hus vil der løbende blive vist udstillinger, holdes infomøder om nye tiltag, byggearbejder mv. som har interesse for beboerne.

I arbejdet med implementering af udviklingsplanen vil medarbejderne i den boligsociale helhedsplan blive et aktivt forum for forankring og inddragelse. Der er ansat en ny Boligsocial områdechef, med særlige kompetencer indenfor koblingen af boligsociale tiltag og byudvikling.

Styregruppen i Gadehavegård afholder månedlige møder, hvor projektets status, samt eventuelle udfordringer, forsinkelser og tilpasninger behandles. Derudover afholdes løbende interne projektmøder mellem Domea.dk, rådgivere og myndigheder som på alle andre helhedsplansudførelser.

I tilknytning til den almene projektstyring afholdes føromtalt statusmøder med kommunen og møderækken omkring §17, stk. 4 udvalget, som beskrevet i afsnit 7.1.

8. Milepæle, dokumentation og afrapportering

Opstil og beskriv milepæle for hvert af tiltagene i udviklingsplanen.

-

2019: Organisering af arbejdet:

2019-medio 2020: Udarbejdelse af bebyggelsesplan, der samler helhedsplan og udviklingsplan i en fysisk bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen er en visualiseret udviklingsplan. Planen danner grundlag for det forestående lokalplanarbejde, for byggemodning og for identificering af arealer til frasalg, placering af campus og almene ældreboliger. Bebyggelsesplanen vil samtidigt pege på strategien for nedrivning, dels i form af nedrivning af hele blokke, dels der, hvor nedrivning foregår partielt eller i form af en nedrenovering. En del af opgaven i bebyggelsesplanen er at udarbejde en plan, der tager højde for en løbende rømning af boliger til nedrivning, således at der skabes sammenhæng mellem en god fremtidig plan for området og en plan, der tager højde for at der ikke kan forventes én samlet nedrivning.

2019: Udlejningsstop

2019: Etablering af Kvarterpark

2019-2022: Godkendt helhedsplan. Der er indsendt/indsendes primo juni 2019 en foreløbig helhedsplan, som efter godkendelse af udviklingsplan skal tilrettes bemærkninger fra LBF, projekteres, prissættes, finansieres og forelægges beboerne til godkendelse. Helhedsplan forventes godkendt i 2021/2022

2020 -: Omflytning mv. Lige så snart, bebyggelsesplanen er klar, kan omflytning påbegyndes. Beboere i de ejendomme, der planlægges nedrevet og/eller solgt tilbydes i muligt omfang bolig i en af de blivende boliger. Der oprettes køberkartotek for købeinteresserede beboere i GHG.

2022/23 - 25: Infrastrukturarbejder. Bebyggelsesplanen angiver områdets nye infrastruktur. Når den er udarbejdet, er det muligt at igangsætte projektering af de forestående arbejder og at igangsætte anlægsarbejderne i det omfang, der matcher nedrivningskadcenen.

2019-2023: Kvarterhus vedr. Kvarterhusets indhold og organisering er forarbejderne allerede igangsat. Kvarterhus finansieres i samarbejde mellem HTK og DFB, hvortil der søges fondsstøtte. Projektets forarbejder er finansieret af Realdania og Lokale- og Anlægsfonden, HTK og DFB. Fonde vil blive ansøgt om etableringsstøtte.

2022-2024: Ældreboliger. Placering af ældreboliger sker via bebyggelsesplanen og arbejderne igangsættes hurtigst muligt med grundkapitaltilskud fra HTK.

2022/23-26: Nedrivning. Nedrivning vil ske efter anvisning i bebyggelsesplanen. Genhusning af beboere i berørte ejendomme vil ske løbende og de fraflyttede boliger vil evt. blive genudlejet på midlertidige kontrakter. Rømning af ejendomme forventes at ske løbende, således at nedrivning kan ske løbende.

2022-26: Realisering af helhedsplan. Efter godkendt helhedsplan igangsættes renoveringsarbejder af de boliger, der ikke skal nedrives. Idet vi forudsætter

at beboerne skal genhuses, vil renoveringsarbejder sikkert opdeles i etaper, så genhusningsboliger kan bruges af flere 'hold' af beboere

2022 - 2029: Ommærkning til ungdomsboliger. Ommærkning til ungdomsboliger sker løbende – i første omgang ved naturlig fraflytning, og i de boliger, hvor beboerne er kvalificeret til at få en ungdomsboliger.

2020-26: Ny Campus.

1. Periode 2020-2022 Høje Taastrup Kommune allokerer særskilte ressourcer til at få kvalificeret grundlaget for den kommende Campus – dette både i forhold til organisering og ejerskab og i forhold til overordnet program. Arbejdet indledes med overordnet arealinput og input vedr. adgange etc. til bebyggelsesplan og ender med et detaljeret byggeprogram til realisering.
2. Periode, 2022-2026 Frembringelse af skitseforslag, projektering og opførelse af Campus

2024 – 2029: Nye private boliger. Der er allerede dialog med private developere. Bebyggelsesplanen vil vise, hvor der kan bygges nye boliger. Boligprojekterne koordineres med kommunens infrastrukturomlægninger.

2020 -: Salg af almene boliger, med fokuseret salgsindsats fra 2024 – 2030 (salg sker bedst, når området tager form og har nyt image). Der vil formodentligt blive antaget en ejendomsmægler til at forestå salg af lejlighederne. Boligerne forventes først solgt når området begynder at tage form. Dette dels for at bruge fraflyttede boliger til genhusning, dels for at opnå de mest attraktive priser. Der vil blive udarbejdet særlige retningslinjer for beboernes egen adgang til køb i GHG.

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

-

Se bilag 2

Beskriv hvordan I vil dokumentere de enkelte tiltag.

-

Samtlige fysiske tiltag dokumenteres via projekteringsmateriale, salgsaftaler, skematik i forhold til de almene tiltag og ikke mindst via de fysiske byggerier og anlægsarbejder.

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

Styregruppen i Gadehavegård afholder månedlige møder, hvor projektets status, samt eventuelle udfordringer, forsinkelser og tilpasninger behandles. Derudover afholdes løbende interne projektmøder mellem Domea.dk, rådgivere og myndigheder som på alle andre helhedsplansudførelser.

I tilknytning til den almene projektstyring afholdes førmtalte statusmøder med kommunen og møderækken omkring §17, stk. 4 udvalget, som beskrevet i afsnit 7.1.

Der udarbejdes en detaljeret tids- og handleplan, som gennem hele forløbet holdes opdateret. Der vil af denne tidsplan være identificeret de vigtige 'kritiske veje', således at afhængigheder projekter imellem og afhængigheder af afgørende beslutninger er synlige og kendte og således at afvigelser fra den kritiske vej hurtigt kan identificeres. Der handles på afvigelser.

Tids- og handleplan udarbejdes med en robusthed overfor et byudviklingsprojekts forventelige udsving, markedsudsving og involverede firmaers svingende stabilitet/leveringsdygtighed og interesse i projektet.

9. Overvejelser om genhusning

Hvordan vil udfordringerne med genhusning konkret blive imødegået?

-

Der indføres ved indsendelse af helhedsplan (1.juni 2019) udlejningsstop. Der er en naturlig fraflytning fra Gadehavegård på ca. 7-8%, hvoraf en større del er interne flytninger. En del af boligreduktionen vil dog kunne håndteres via naturlig fraflytning.

Der vil blive behov for yderligere tilskyndelse til fraflytning. De erstatningsboliger, der er stillet DFB i udsigt vil ikke i tilstrækkeligt omfang kunne dække den efterspørgsel der bliver fra Gadehavegård.

Udviklingsplanen rummer nogle buffer-muligheder, hvor f.eks. salg af lejligheder først tænkes igangsat når området har fået et nyt spændende brand. Det giver en mulighed for at lade en del beboere blive boende til sidste del af perioden.

Ommærkning til ungdomsboliger sker løbende, når boligerne i øvrigt fraflyttes – også her er der mulighed for at strække effektuering over hele perioden. Endeligt nybygges 54 ældreboliger, som forventes i mindre omfang at kunne fungere som 'erstatningsbolig' for nogle af de ældre, svagere beboere.

Der forventes ansat en beboerkoordinator, der vil stå for genhusning, information herom samt håndtering af beboerhenvendelser, praktik omkring flytning osv.

Da Gadehavegård samtidigt med implementering af udviklingsplan igangsætter en helhedsplan, vil der også være behov for midlertidig genhusning af de beboere, der (alene) berøres af renoveringsarbejder. Det kan i disse sager blive nødvendigt med genhusning i midlertidige boliger. Dette skal afklares så snart vi kender detaljerne i hhv. den kommende bebyggelsesplan for Gadehavekvarteret og sammenkobling af helhedsplan og udviklingsplan.

10. Finansieringsskitse

Beskriv her hvordan tiltagene forventes finansieret.

-

Finansieringsskitzen indeholder dels en Landsbyggefonds finansieret del samt kommunale investeringer.

Budget med støtte fra Landsbyggefonden

Infrastrukturmidler (er bevilget)

Nedrivning

Genhusning, permanent og midlertidig

Tomgang

Andel af kvarterhus på 1.800 m²

Renovering

Total	1.296.615.600 kr.
-------	-------------------

Kommunale investeringer

Kvarterpark

Andel af kvarterhus på 1.800 m²

Lyskryds ved Roskildevej

Campus byggeri på 4.000m²

Total	153.900.000 kr.
-------	-----------------

Samlede investeringer**1.450.515.600 kr.**

IKKE PRISSATTE KOMMUNALE UDGIFTER TIL INFRASTRUKTUR.

Yderligere ikke kendte private investeringer

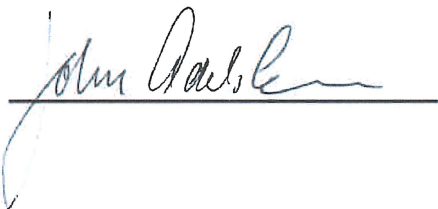
Fortætning i Gadehavegaard

Andre aktører og fonde i Kvarterhuset

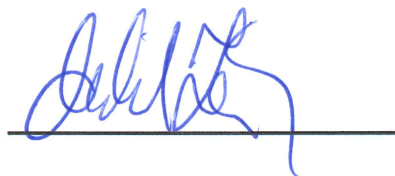
Andre aktører i Campus

- Se bilag 3 for Budgetskitse fra Domea.dk.
- Se bilag 4 for finansieringsnotat fra Domea.dk.
- Se bilag 5 for finansieringsskitse fra Landsbyggefonden v. Birger R. Kristensen

**Underskrift
øverste myndighed i
boligorganisationen**



**Underskrift
kommunalbestyrelsen**



Maja Gunilla Meyer Schmidt

Fra: Mette Mogensen <mem@domea.dk>
Sendt: 28. maj 2019 16:38
Til: Maja Gunilla Meyer Schmidt
Cc: Carsten Pedersen
Emne: Re: 2 tilføjelser til bilag 1 i udviklingsplaner

Ja ok til tilføjelser
Mvh Mette Mogensen

Den 28. maj 2019 kl. 16.37 skrev Maja Gunilla Meyer Schmidt <majasc@htk.dk>:

Kære Mette,

Redigeringsprocessen ført til to mangler, som ønskes tilføjet til bilag 1 for udviklingsplanen.

1. I tabellen som viser beregningsgrundlaget, mangler der en kategori om campus sammen med kvarterhuset. For at Tabellen giver mening skal der ikke stå 'Fortætning erhverv: Kvarterhus (1.800m2)', men derimod skal der stå 'Fortætning erhverv: Kvarterhus (1.800m2) og Campus (4.000m2)' dermed rammer vi 5.800 m2 svarende til 77 boliger.
2. Der mangler en linje over 'yderligere ikke kendte private investeringer', som siger: 'Ikke prissatte kommunale udgifter til infrastruktur'

Kan jeg få en bekræftelse på at vi må tilføje dette med kuglepen til dokumentet, og vedhæfte bekræftelsen til udviklingsplanen?

Venlig hilsen

Maja Gunilla Meyer Schmidt
Udviklingskonsulent

<image001.jpg>

Byrådscenter
Task force for udsatte boligområder
Bygaden 2
2630 Taastrup
Mobil: +45 2156 2444
majasc@htk.dk

<Signature-20190528163727.txt>

