

BILAG 1

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
tbst.dk

**Udviklingsplan for Taastrupgaard
AKB Taastrup/KAB
Og
Høje-Taastrup kommune**

Maj 2019

1. Titel på udviklingsplan

| |
|-------------------------|
| Titel: Taastrupgaard |
|-------------------------|

2. Ansvarlig kontaktperson (er) i boligorganisation

| |
|---------------------|
| Navn: Claus Bjørton |
|---------------------|

| |
|------------------|
| Titel: Kundechef |
|------------------|

| |
|----------------------|
| Telefon: 30 51 62 84 |
|----------------------|

| |
|--------------------------|
| E-mail: cbj@kab-bolig.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).

-

Boligområdet Taastrupgaard, er et monofunktionelt boligområde, der strukturelt er lukket om sig selv. Afdelingen består af i alt 917 almene familieboliger med ca. 2.400 beboere. Taastrupgaard er omkranset af en stor trafikeret vej mod vest, jernbanen mod øst og et industriområde nord for bebyggelsen. Vejene omkring Taastrupgaard førers forbi boligområdet og kobles ikke til området. Boligområdet ligger flere steder nedsunken i forhold til området omkring, og der er generelt store terrænspring. Disse forhold medvirker til at Taastrupgaard kan opleves isoleret i forhold til den omkringliggende by. Området mod øst, hvor Taastrupgaard knytter sig til sportsarealer, skolen og Selsmosen med opgraderede rekreative muligheder, er der hvor afdelingen opleves mindst isoleret.



Giv en præsentation af bebyggelsesstrukturen og boligforholdene i boligområdet.

-

Taastrupgaards bebyggelsesstruktur adskiller sig markant fra Taastrups klassiske bystruktur. Hvor bystrukturen i Taastrup er inkluderende og hver bygning og funktion lægger sig ind i byens system, så de kommunikerer med hinanden, vender Taastrupgaard ryggen til byen og har en lukket struktur. Strukturelt er det et meget begrænset "hængsel", som hæfter Taastrupgaard op på den omkringliggende by, når der hverken er veje, offentlige funktioner og en isolerende bebyggelsesstruktur.

Boligforholdene er varieret og har en fin fordeling mellem store, mellemstore og små boliger. Planfordelingerne i boligerne bærer præg af 70'ernes funktionelle og ideelle boligindretninger. Boligmassen er dog slidt og trænger til nogle massive løft – både udvendig og indvendig.

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

-

Taastrupgaard er en blokbebyggelse, opført som tætbebygget etageblokke i 3-4 etagers højde, med almene familieboliger. Boligblokkene fremstår som monotont elementbyggeri med gule og hvide facader, med altaner der har delvise lukninger.

Området omfatter i alt 38 boligblokke, hvoraf de otte blokke til sammen udgør en langblok ud mod Taastrupgårdsvej og industriområdet. Foran "langblokken" er placeret et stort parkeringsområde og en kørselsvej langs blokkene, der brydes på midten, hvor der ikke er gennemkørsel fra den ene ende af parkeringsrækken til den anden. På den anden side af "Langblokken" er boligafdelingens resterende 30 blokke placeret på den anden side af en større bolig sti uden trafik.

16 mellemblokke af mindre skala end langblokkene er placeret vinkelret på den store boligsti og 14 syd-blokke, der er kortere end mellemblokkene, placerer sig i umiddelbar forlængelse af mellem-blokkene ned mod DSB's klagøringsanlæg og skolestien – dog er syd-blokkene og mellem-blokkene forskudt en smule og separeret af en mindre sti.

Friarealerne udgøres af store græsarealer mellem hver anden mellem-blok og forskudt mellem hver anden syd-blok. Derudover er der mindre grønne arealer i øst ned mod DSB's klagøringsanlæg og nogle store grønne skrænter mod vest op til Hveens Boulevard. Området rummer generelt nogle store niveau-spring mellem flere blokke og i friarealerne.

Udover boligblokkene er der i midten af parkeringsområdet mod Taastrupgårdsvej placeret et mindre beboerhus og mod øst fire pavillon bebyggelser med daginstitutioner. Desuden er et kommunalt ungetilbud placeret på matriklen, og flere af Taastrupgaards lokale foreninger har deres lokaler i nogle af boligblokkenes partere etager.

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

-

Taastrupgaard består udelukkende af almene familieboliger.

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).

- *Nedrivning*

For at skabe plads til etablering af et Børne- og Kulturhus i Taastrupgaard nedrives 188 boliger. Herudover gennemføres endnu et gennembrud af langblokken mod Taastrupgårdsvej, for at give adgang til ny infrastruktur og skabelse af et nyt byrum med, tilhørende funktioner og faciliteter. Endvidere skal der arbejdes med forskellige greb af nedrivning – herunder: hel blok, opgang, nedbygning og tagboliger. Formålet er at skabe en større variation i bygningsudtrykket og samtidig understøtte kvarteridentitet og overgang mellem Taastrupgaard og det nye boligkvarter ved Selsmosen. De strategiske bygningsindgreb til nedbringelse af antallet af almene boliger sker endvidere for at understøtte udviklingen af nye almene familieboligtyper i de tilbageværende boliger i området. I alt nedrives 238 almene familieboliger.

- *Fortætning*

Der er mulighed for at fortætte med private boliger i området mellem Taastrupgaard og Selsmosen. Udgangspunktet for fortætning er en gennemsnitlig boligstørrelse på 110 m², som kan imødekomme behovet hos familier, par og personer som ønsker at dele en bolig. Med en bebyggelsesprocent på 60 vil det give plads til 250 boliger.

- *Offentlige funktioner og erhverv*

I Taastrupgaard etableres et Børne og Kulturhus på 9.500 m² inde i Taastrupgaard der skal rumme skole, daginstitutioner og kommunens musikskole og billedskole. Børne og kulturhuset bidrager til at opdele bebyggelsen i mindre enheder og til at give bebyggelsen et naturligt centrum. Børne og Kulturhuset skal både være et samlingspunkt for kvarterets beboere og en destination for andre borgere i kommunen. Som en del af arbejdet med Børne og Kulturhuset skal der arbejdes videre med mulighederne for placering af en fodboldbane i kvarteret.

Derudover etableres 40 ældreboliger gennem nedlæggelse af 28 familieboliger og gennemgribende ombygning af blokkene. Dette er teknisk en nedrivning (og lægges til de 238 nedrevne boliger – det samlede antal nedrivninger er således 266 almene familieboliger).

AKB Taastrup etablerer desuden nyt beboerhusfunktioner i alt på 1.800 m².

Endelig er der i dag umærkede erhvervsarealer i Taastrupgaard, der fremadrettet ommærkes til erhvervslejemål.

Der indarbejdes desuden en kommunal funktion i det vestlige område, som i sin funktion medvirker til at indfri visionen om et levende bykvarter.

- *Sammenlægninger*

Der sammenlægges et antal små boliger svarende til i alt 17 boliger. Disse er som udgangspunkt i dag placeret i Langblokkens stueplan. Herved opstår der mulighed for en væsentlig bearbejdning af havearealer og kantzonen mod hovedstrøget.

- *Ommærkning*

I planen for fremtidens Taastrupgaard er der som nævnt aftalt en ommærkning af 40 boliger til seniorboliger. Herudover ommærkes 20 mindre boliger i afdelingen til ungdomsboliger. De 40 seniorboliger bidrager til at skabe en ny boligtype i området, som i dag tiltaler en lang række personer +50.

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

-

AKB Taastrup og Høje-Taastrup kommune er blevet enige om at anvende ovenstående redskaber med henblik på at skabe et attraktivt boligområde med blandede boligtyper og ejerformer.

Udgangspunktet for anvendelsen af redskaberne har været at sikre den bymæssige sammenhæng og bygge videre på de strategiske planer, som allerede er udarbejdet i et samarbejde mellem Høje-Taastrup kommune og AKB Taastrup om et *Fremtidens Taastrupgaard*.

Det har været et væsentligt parameter for bearbejdningen af udviklingsplanen og valget af redskaber, at det bidrog positivt til at skabe en velfungerende byplan.

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.

-

| Taastrupgaard | Antal |
|------------------------------|--------------|
| Almene familieboliger i 2010 | 917 |
| Almene familieboliger i 2030 | 574 |
| Samlet antal boliger i 2030 | 1418 |
| Samlet effekt | 40% |

Redskaber

| | |
|-------------------------------------|-----|
| Ommærkning Ungdomsboliger | 20 |
| Ommærkning til Seniorboliger | 40 |
| Sammenlægning af almene boliger | 17 |
| Nedrivning | 266 |
| Fortætning (ejerboliger og erhverv) | 518 |
| <hr/> | |
| Nedrivning til Børne- og kulturhus | 188 |
| Øvrig nedrivning | 78 |
| Nedrivning i alt | 266 |
| <hr/> | |
| Fortætning Selsmosen | 250 |
| Erhverv i Taastrupgaard | 80 |
| Børne- og Kulturhus | 127 |
| Øvrig fortætning - Ældreboliger | 40 |
| Kvarterhus | 24 |
| Fortætning i alt | 518 |

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.

-

Med Fremtidens Taastrupgaard (beslutningen om nedrivning af 188 boliger i november 2016) blev nedsat en styregruppe i Taastrupgaard, bestående af

medlemmer af afdelingsbestyrelsen, personaler fra driften og konsulenter, projektleder og kundechefen fra KAB. Det er denne styregruppe, der skal arbejde sammen om at udmønte udviklingsplanen til en helhedsplan, med hjælp fra rådgivere, og sikre at denne gennemføres konkret på afdelingsniveau.

Derudover har Høje-Taastrup kommune og boligorganisationerne AKB Taastrup/KAB, DFB/Domea.dk og VIBO i dag en velfungerende programorganisering omkring det strategiske arbejde med de udsatte boligområder i kommunen. Det er denne organisering som fremadrettet vil være koblet på gennemførelse af udviklingsplanen.

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 ansvarlig 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.

Statusmøder:

Der afholdes løbende statusmøde med AKB Taastrup/KAB omkring planerne for Taastrupgaard.

Beskriv samarbejdsflader og ansvarsfordeling mellem kommune og boligorganisation.

-

I forhold til udviklingen af det private boligbyggeri vil der være en høj grad af koordinering og samarbejde mellem kommunen, boligorganisationen v. KAB og den private developer i forhold til at sikre den fysiske, visuelle og sociale sammenhæng mellem områderne. Dette gør sig ligeledes gældende i forhold til kommunens etablering af Børne og Kulturhuset inde i Taastrupgaard.

I relation til den anden kommunale investering som på sigt placeres i Taastrupgaard, vil der fortløbende være et samarbejde om at sikre denne nye funktionens positive bidrag til området – både i forhold til hvad, hvor og hvem.

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)?

-

Taastrupgaard vil i omdannelsen af udviklingsplanen til en helhedsplan for området arbejde med en høj grad af beboerinvolvering gennem workshops (med mulig inddragelse af kommunen og skolen i forhold til bestemte emner). I tilknytning til disse workshops arbejder styregruppen løbende med emner og

resultater af disse for at kvalificere det i samarbejde med rådgivere. Ligeledes vil der blive gjort tiltag til at samarbejde med socialøkonomiske virksomheder og muligvis nærliggende nabovirksomheder i forhold til at realisere visionerne i udviklingsplanen (den kommende helhedsplan).

I forhold til udviklingen af det nye Selsmosekvarter vil dette ske i samarbejde med private developere.

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

-

Dette er beskrevet i punkt 7.1 og ovenstående punkt 7.4.

8. Milepæle, dokumentation og afrapportering

Opstil og beskriv milepæle for hvert af tiltagene i udviklingsplanen.

-

Milepælene er baseret på den medsendte tidsplan. Tidsplanen er dynamisk og kan derfor ændre sig under vejs i forhold til tilpasninger og optimeringer af udviklingsplanen. Dermed kan enkelte af milepælene undervejs ændre rækkefølge af hensyn til optimering af udviklingsplanen.

1. milepæl: Nedrivning af 8 blokke.
2. milepæl: Udarbejdelse og godkendelse af helhedsplan indenfor rammerne af udviklingsplanen.
3. milepæl: Nyt børne- og kulturhus i Taastrupgaard.
4. milepæl: Genhusning af 28 familieboliger.
5. milepæl: Nedrivning af 28 familieboliger.
6. milepæl: Opførelse af 40 ældreboliger som nybyggeri.
7. milepæl: Genhusning af yderligere 84 lejemål.
8. milepæl: Yderligere nedrivning af 84 lejemål.
9. milepæl: Opførelse af kvarterhus.
10. milepæl: Sammenlægning af 34 boliger til 17.
11. milepæl: Yderligere kommunal investering i området.
12. milepæl: Ommærkning.
13. milepæl: Ny Taastrupgårdsvej.
14. milepæl: Nye boligtyper i Taastrupgaard
15. milepæl: Gennemgribende renoveringer af eksisterende boliger og blokke.
16. milepæl: Ny infrastruktur og bydelspladser.
17. milepæl: Privat boligbyggeri.

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

-

Udkast til tidsplan er vedhæftet i bilag 2.

Beskriv hvordan I vil dokumentere de enkelte tiltag.

-

Status på af nedrivninger, genhusninger, byggearbejder mv. dokumenteres løbende gennem dagsordner og referater fra styregruppemøder i AKB Taastrup regi.

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

-

Styregruppen i Taastrupgaard afholder månedlige møder, hvor projektets status, samt eventuelle udfordringer, forsinkelser og tilpasninger behandles. Derudover afholdes løbende interne projektmøder mellem KAB, 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.

9. Overvejelser om genhusning

Hvordan vil udfordringerne med genhusning konkret blive imødegået?

-

188 beboere er allerede genhuset som følge af arbejdet med Fremtidens Taastrupgaard. Fremadrettet forestår som udgangspunkt 112 genhusninger i forbindelse med decideret nedrivning, massiv omdannelse af blokke til ældreboliger og sammenlægning af boliger.

Som udgangspunkt sigtes der mod, at genhusning primært skal ske i Taastrupgaard gennem udlejningsstop og en langsigtet genhusningsperiode. Høje-Taastrup kommune forventes at benytte en mindre del af deres anvisningsret som genhusningsmulighed til nogle af de mindre almene boligområder i kommunen. Yderligere vil boligorganisationer i KAB-fællesskabet blive anmodet om hjælp til at stille boliger til rådighed for de beboere som ønsker at kunne blive genhuset udenfor kommunen og i bestemte afdelinger.

Det forventes endvidere, at meget få af de beboere som skal genhuses, der har ressourcerne til at købe egen bolig, vil realisere købet af ejerbolig.

Alle beboere som skal genhuses, får en individuel samtale for at afdække deres behov og ønsker.

Ved ommærkning af boliger sker dette ved naturlig fraflytning fra relevante boligtyper og medfører dermed ikke et genhusningsbehov.

10. Finansieringsskitse

Beskriv her hvordan tiltagene forventes finansieret.

-

Finansieringsskitzen indeholder dels en Landsbygefonds finansieret del samt kommunale investeringer.

Finansiering med støtte fra Landsbygefonden

Ommærkninger

Sammenlægninger

Nedrivninger

Renoveringer

Total 1.550.360.000 kr.

Kommunale investeringer

Børne- og Kulturhus

Grundkapital til 40 ældreboliger

Etablering af fodboldbane

900m² kommunalfunktion

Total 222.000.000 kr.

Samlede investeringer 1.772.630.000 kr.

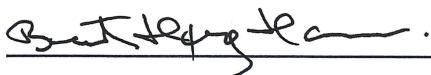
Yderligere ikke kendte private investeringer

Fortætning Selsmosen

Opgraderinger af Taastrupgårdsvej

- Se bilag 3 for finansieringsskitse fra Landsbygefonden.
- Se bilag 4 for finansieringsnotat fra Bygherrerådgiver.

**Underskrift
øverste myndighed i
boligorganisationen**



**Underskrift
kommunalbestyrelsen**



