

Aftaledokumentvedr.
Udviklingsplan for Gadehavegård*Aftalens parter og omfang*

Nærværende aftale er en aftale mellem boligselskabet DFB og Høje-Taastrup kommune om udviklingen af Gadehavegård.

Baggrund for aftalen

Folketinget vedtog i november 2018 krav om udarbejdelse af udviklingsplaner for de hårde ghettoer, herunder Gadehavegård. Udviklingsplanerne skal udarbejdes i samarbejde mellem boligorganisationen og kommunen og indsendes til transport- bygnings- og boligministeriet senest d. 1. juni 2019, til godkendelse. Det er et krav, at andelen af almene familieboliger nedbringes til højst 40 procent inden 2030. Udviklingsplanerne kan dog også indeholde andre elementer, der bidrager til et attraktivt boligområde.

Formål

Det er denne aftale, der danner grundlag for udarbejdelse af en udviklingsplan for Gadehavegård.

Anvendelse af redskaber

- *Renovering*
Der er en ny fysisk helhedsplan under udarbejdelse for Gadehavegård. Renoveringen forventes at starte i 2023. Den foreløbige helhedsplan har fokus på genopretning af byggetekniske fejl, boligsammenlægninger, indretning af tilgængelighedsboliger, ændring af udearealer ved bl.a. at nedlægge voldene og opgradere udearealer generelt, som alt sammen skal bidrage til at skabe et mere attraktivt boligområde med større variation af boligtyper.
- *Infrastruktur*
Som en del af udviklingsplanen for Gadehavegård skal Taastgrupgaardsvej forlænges ind gennem den første del af bebyggelsen i Gadehavegård og herefter ud til Øtoftegaardsvej og videre, så der skabes en ny adgang til Roskildevej med signalanlæg. Det vil bidrage til en forbedret tilgængelighed til Gadehavegård. Det skal også undersøges om det er muligt at forskyde Øtoftegaardsvej, så der bliver mulighed for fortætning i den nordlige del af Gadehavegård. Infrastrukturplanen skal dog endelig udarbejdes i samarbejde med rådgivere.
- *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 byplanfaglige kompetencer.

- *Fortætning*
Der gives mulighed for at fortætte 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 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 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 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 medfinansierer hver halvdelen af kvarterhuset.

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.

- *Sammenlægning*
I Gadehavegård er der i alt 308 af boliger der et et-værelsesboliger (ca. 1/3). For at skabe et mere varieret og fremtidsikkert 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 op til 50 ungdomsboliger. Såfremt udlejningen af ungdomsboliger er uproblematisk, vil der kunne opjusteres til de 105.
- *Salg af almene familieboliger*
Der sælges 75 boliger i Gadehavegård med henblik på at skabe blandede ejerformer. Hermed skabes der mulighed for at beboerne kan konvertere til andelsboligforening, frasalg til enkelte beboere eller samlet til en privat udlejning. 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.
- *Erstatningsbyggeri*
Høje Taastrup Kommune yder grundkapital til 136 almene familieboliger fordelt ligeligt på følgende størrelser: 77,5 m², 82,5 m², 87,5 m² og 92,5 m². Heraf opføres de 86 før 2030 og de resterende 50 i perioden 2030-2035. Herudover etableres 54 ældreboliger i Gadehavegård. Og der opføres et seniorbofællesskab på 30-35 boliger, hvor den kommunale grundkapital finansieres med indtægter fra grundsalg i Gadehavegård.
- *Matrikeludvidelse*
Høje Taastrup Kommune og DFB ansøger Trafik-, bygnings- og boligministeriet om en matrikeludvidelse af boligområdet Gadehavegård, så det omfatter arealerne nord for Gadehavegård ud mod Roskildevej og kvarterhus-matriklen øst for Kvarterparken.

Beregningsgrundlag

Gadehavegård	HTK
Almene familieboliger i 2010	986
Almene familieboliger (2030)	426
Basis (2030)	1117
Samlet effekt	40 %
Redskaber	
Salg	75
Ommærkning Ungdomsboliger	105
Ommærkning ældreboliger	0
Sammenlægning af almene boliger	100
Nedrivning	260
Fortætning (ejerboliger og erhverv)	231
Nedrivning til infrastruktur	260
Øvrig nedrivning	0
Nedrivning i alt	260
Fortætning ud mod Roskildevej	100
Fortætning i Gadehavegård med uændret bebyggelsesprocent	0
Yderligere fortætning i Gadehavegård	54
Erhverv: Kvarterhus	77
Fortætning i alt	231

Underskrifter

For DFB (formanden)

Dato

For kommunen (Borgmester)

Dato