

# Mellem myndighed og boligmarked

Hans-Bo Hyldig, Byplanmødet 2019



**FB Gruppen er et ejendomsudviklingselskab, stiftet i 2003 af Hans-Bo Hyldig og Stig R. Nørnberg**

**Fokus på at udvikle, bygge og sælge boliger**

**Vi udvikler gerne i nye større byområder på attraktive beliggenheder  
- inkl. butikker, institutioner, kontorer mv.**

**Vi har fokus på helheder, kvalitet og bæredygtige løsninger med vægt på gode rum for hverdagsliv**

**Den blandede by og sociale fællesskaber giver flere målgrupper, mere liv og engagement  
- beboernes engagement i deres lokalområde er afgørende for en bæredygtig udvikling**

**Og arkitektonisk kvalitet binder det hele sammen og styrker beboernes oplevelse af identitet**



Vi har udviklet over 3.000 boliger, bl.a. i 3 af Københavns nye bydele

## ISLANDS BRYGGE SYD

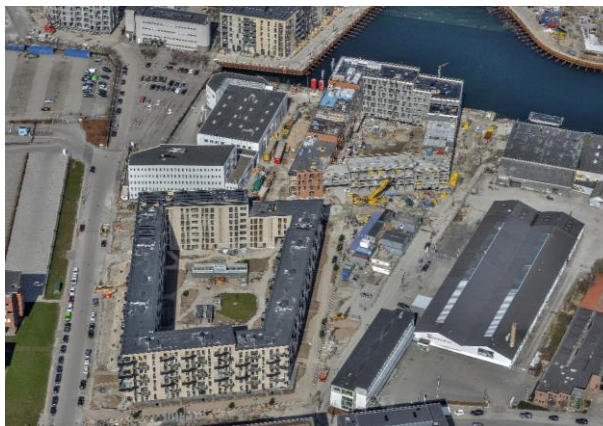


**Blomsten** - 58 lejligheder, ca. 7.300 m<sup>2</sup>



**Artillerihaven**  
58 rækkehuse, 104 lejligheder, i alt ca. 18.800 m<sup>2</sup>

## TEGLHOLMEN



**Teglværksbyen (etape 1)**  
187 udlejningsboliger, ca. 18.000 m<sup>2</sup>



**Teglværkshus (etape 2)**  
127 udlejningsboliger, ca. 12.700 m<sup>2</sup>

## GRØNTTORVET, VALBY

Samlet bydel, i alt ca. 250.000 m<sup>2</sup>. Ca. 2.300 boliger plus daginstitutioner, butikker, kontorer mv.

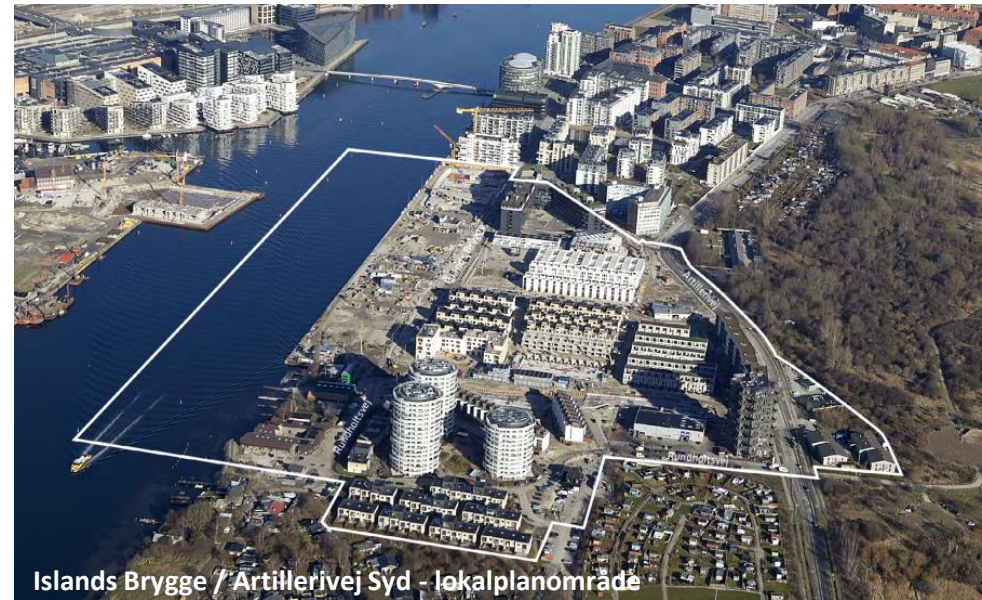


## De nye bydele - mange fælles rammer for udviklingen, men også væsentlige forskelle

### Fælles rammer har bl.a. været

- Store samlede bydele – stort potentiale
- Helhedsplaner og lokalplaner er udarbejdet på initiativ fra grundejere
- Udvikling og færdiggørelse sker over flere /mange år
- Fællesarealer bliver etableret af grundejerforening

Teglværkshavnen - lokalplanområde



Islands Brygge / Artillerivej Syd - lokalplanområde

Grønttorvet, Valby - lokalplanområde



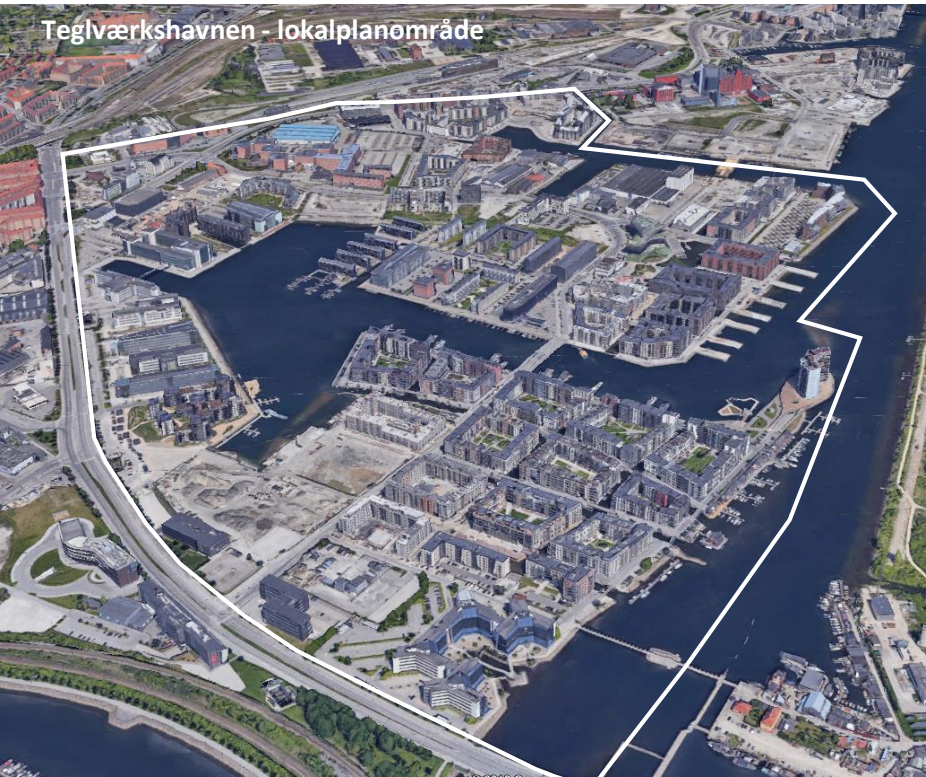
## De nye bydele - mange fælles rammer for udviklingen, men også væsentlige forskelle

### Væsentlige forskelle har bl.a. været

- Lokalplaner med / uden udbygningsaftale
- Antal af grundejere
- Marked / efterspørgsel - ejer / lejeboliger

Stor betydning i fht. at realisere "den gode og blandede by"!

Teglværkshavnen - lokalplanområde



Artillerivej Syd / Islands Brygge - lokalplanområde

Grønttorvet, Valby - lokalplanområde



## Teglholmen

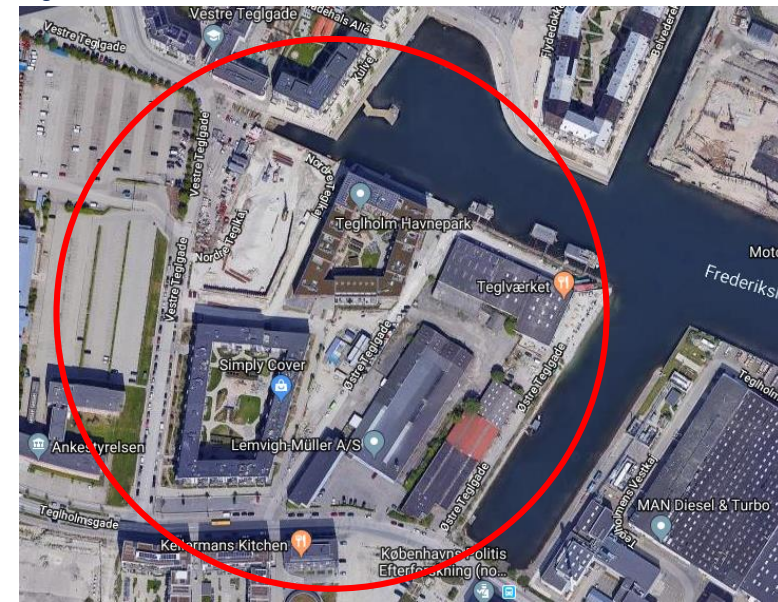
- **Flere store grundejere**  
Hver optimerer egen forretning, dvs. fokus på individuelle byggerier
- **Lokalplan for hele vedtaget april 2000, efterfølgende 8 tillæg for underområder - ingen udbygningsaftale**  
Alle tilslutter sig den gode plan - på nær én som blokerer for etablering af fællesanlæg, bl.a. kanaler  
Markedet gik i stå, derfor behov for at tilpasse oprindelig plan til ændret boligbehov, bygningsreglement mv.
- **Marked primært for lejeboliger**  
Da markedet kom i gang, var der primært efterspørgsel efter lejeboliger - svært at skabe den blandede by



Teglværkshavnen – udsnit fra helhedsplan



Teglværkshavnen – status



## Artillerivej Syd, Islands Brygge Syd

- **Flere store grundejere**  
Hver optimerer egen forretning, men fokus på både individuelle byggerier og fællesanlæg
- **Lokalplan vedtaget i 2006 inkl. udbygningsaftale - efterfølgende 2 tillæg**  
Alle tilslutter sig den gode plan, og grundejerforeningen etablerer fællesanlæg i etaper parallelt med udviklingen  
Styres bl.a. ved at ibrugtagningstilladelser er betinget af etablering af fællesanlæg  
Markedet gik i stå, derfor behov for at tilpasse oprindelig plan
- **Marked primært for lejeboliger**  
På udviklingstidspunktet var der primært efterspørgsel efter ejerboliger - svært at skabe den blandede by



Islands Brygge / Artillerivej Syd - lokalplanområde

## Grønttorvet, Valby

- **En grundejer**  
FB Gruppen har ansvaret for udviklingen af hele området - mulighed for at tænke udover optimering af hvert enkelt byggefelt
- **Lokalplan vedtaget i 2012– efterfølgende 4 tillæg inkl. udbygningsaftale**  
Grundejer indgik udbygningsaftale med kommunen om etablering af fællesanlæg i fastlagte etaper  
Grundejer etablerer alle fællesanlæg i hht. aftalt udbygningsplan
- **Marked for både ejer- og lejeboliger**  
Gode muligheder for at skabe den blandede by





## Erfaringer

**Samarbejde - både med- og modspil er vigtigt**

**Klare rammer / lokalplaner for udvikling - og fleksibilitet i fht. at få de bedste løsninger**

Detaljerede bestemmelser giver ikke nødvendigvis de bedste resultat- vi bliver hele tiden klogere

**Behov for at tilpasse sig markedet til en vis grad**

Kommuner skal være klar til at tilpasse planer, hvis boligbehov, bygningsreglement mv. ændrer sig

**Udbygningsaftaler er et godt styringsredskab, både for kommuner og udviklere**

Giver sikkerhed for hvad der kommer – og at det kommer

