

Tingbjerg

Baselineundersøgelse 2020

Mechlenborg, Mette; Bech-Danielsen, Claus; Stender, Marie

Creative Commons License
CC BY-NC-ND 4.0

Publication date:
2021

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Mechlenborg, M., Bech-Danielsen, C., & Stender, M. (2021). *Tingbjerg: Baselineundersøgelse 2020*. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Bind 2021 Nr. 35

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

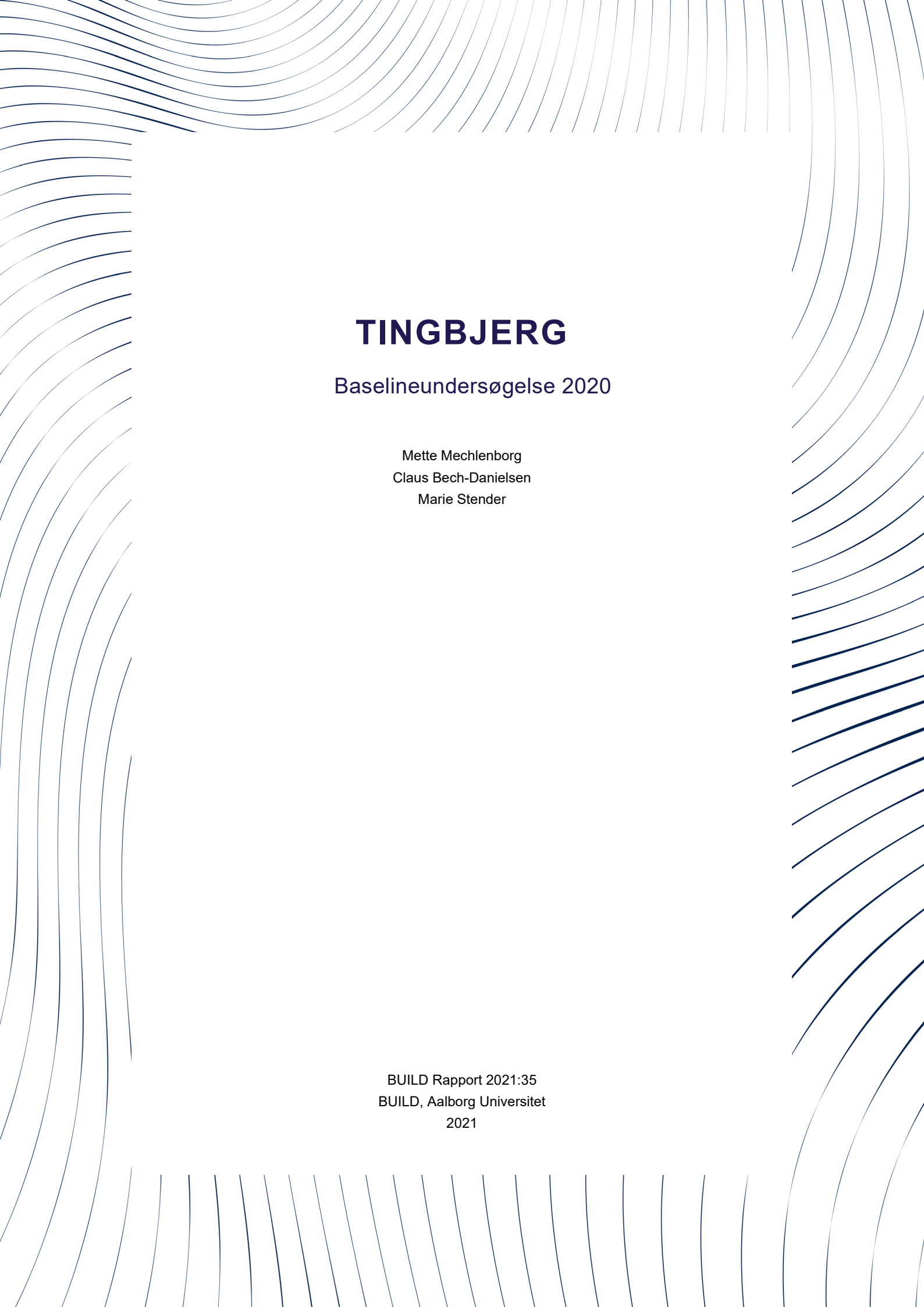
If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

BUILD Rapport 2021:35

TINGBJERG

Baselineundersøgelse 2020





TINGBJERG

Baselineundersøgelse 2020

Mette Mechlenborg
Claus Bech-Danielsen
Marie Stender

BUILD Rapport 2021:35
BUILD, Aalborg Universitet
2021

TITEL	TINGBJERG
UNDERTITEL	Baselineundersøgelse 2020
SERIETITEL	BUILD Rapport 2021:35
UDGIVELSEÅR	2021
UDGIVET DIGITALT	Decemberr 2021
FORFATTER	Mette Mechlenborg, Claus Bech-Danielsen, Marie Stender
FAGFÆLLEBEDØMMELSE	Hans Kristensen
SPROG	Dansk
SIDETAL	81
KILDER	Side 64
EMNEORD	Parallelsamfundsftalen, udsatte boligområder, bystrategisk udvikling, almene boliger, bolig, boligområder, byudvikling
ISBN	978-87-563-2021-4
ISSN	2597-3118
TEGNINGER	BUILD
FOTO	Claus Bech-Danielsen
OMSLAGSILLUSTRATION	Claus Bech-Danielsen
TILKNYTTED E FORSKNINGSAS-	Marie Møller, Maja Wolthers, Tanja Hoffmann Holm, Anna
SISTENTER OG STUDENTER-	Folkmann, Line Scharla Løjmand, Jonas Carlsson, Åste Hol-
MEDHJÆLPERE	tan og Anne Jo Banke
UDGIVER	Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV E-post build@build.aau.dk www.anvisninger.dk

Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven.

INDHOLD

FORORD	4
INDLEDNING	6
1 TINGBJERG	10
1.1 Beskrivelse af bebyggelsen	12
1.2 Boligområdets fysiske udfordringer	13
1.3 Tingbjergs sociale udfordringer ved baseline	16
1.4 Tingbjergs udvikling inden for ghettolistens kriterier	17
1.5 Planlagte og iværksatte indsatser før udviklingsplanen sommeren 2019	20
1.6 Udviklingsplan besluttet sommeren 2019	21
1.7 Genhusning	22
2 FELTSTUDIER 2020	24
2.1 Resultater fra bylivsregistreringen – uddrag	26
2.2 Tema 1: Hverdagslivet i Tingbjerg	31
2.3 Tema 2: Tingbjerg som del af en bydel	37
2.4 Tema 3: Tingbjergs omdømme	40
2.5 Tema 4: Holdninger til omdannelse	44
3 DET LOKALE BOLIGMARKED	50
4 MEDIEANALYSE	54
5 KONKLUSION	60
6 KILDER	66
7 BILAG	70
BILAG 1: BYLIVSREGISTRERINGER	70
BILAG 2: BILLEDEDOKUMENTATION	77

FORORD

Denne rapport udgør baselineundersøgelsen og dermed den første af i alt fire ensartede undersøgelser, der vil finde sted i boligområdet Tingbjerg i den nordlige udkant af København i perioden 2020-2028. Formålet er at kortlægge Tingbergs løbende udvikling – både fysisk og socialt. Resultaterne vil endvidere blive sammenholdt med resultater fra tilsvarende undersøgelser i 14 andre udsatte boligområder, der er genstand for større fysiske forandringer i løbet af de kommende 10 år. Det er således tanken, at opbygge erfaringer og viden omkring de fysiske forandringer på tværs af de 15 bydele, og at lade denne viden komme aktivt i spil i bydelenes udvikling.

Vi vil gerne takke repræsentanter for Københavns Kommune, for KAB samt de to beboerbestyrelser i området, henholdsvis fsb og SAB, som har stillet op til interviews. Samtidig vil vi gerne takke beboere og brugere af Tingbjerg, om har udfyldt spørgeskemaer og ladet sig interviewe. Vi vil også gerne rette en stor tak til Landsbyggefonden, som har givet økonomisk støtte til følgeevalueringen.

Rapporten er fagfællebedømt af Hans Kristensen. For god ordens skyld skal vi i den forbindelse gøre opmærksom på, at der publiceres tilsvarende rapporter for de 14 andre udsatte boligområder. De 15 rapporter er selvstændige publikationer, men enslydende beskrivelser af følgeevalueringens overordnede formål, metoder mm. går igen i de 15 rapporter.

Følgeevalueringen er tilrettelagt og gennemført af Claus Bech-Danielsen, som er projektleder på følgeevalueringen. Mette Mechlenborg har haft ansvaret for feltstudier og medieanalyser. Rapporten er skrevet af Mette Mechlenborg, Claus Bech-Danielsen og Marie Stender. Tak også til de tilknyttede forskningsassistenter og studentermedhjælpere Marie Møller, Maja Wolthers, Tanja Hoffmann Holm, Anna Folkmann, Line Scharla Løjmand, Jonas Carlsson, Åste Holtan og Anne Jo Banke.

Hans Thor Andersen
Forskningschef

BUILD. Institut for Byggeri, By og Miljø
Aalborg Universitet, København
Afdelingen for By, Bolig og Ejendom.

INDLEDNING

Denne delrapport er skrevet som led i en større følgeevaluering, der gennemføres i 15 udsatte boligområder i Danmark i perioden 2020-2028. I den aktuelle rapport er der fokus på boligområdet Tingbjerg i den nordlige udkant af København, og rapporten omhandler den første af i alt fire ensartede undersøgelser, der vil finde sted i boligområdet i den 10-årige periode. Dermed er det formålet løbende at kortlægge den fysiske udvikling og dens indvirkning på det levede liv i Tingbjerg. Resultaterne vil blive sammenholdt med resultater fra tilsvarende undersøgelser i 14 andre udsatte boligområder, der er genstand for store fysiske omdannelser i samme periode. Samtidig vil resultaterne blive sammenholdt med en undersøgelse af den sociale udvikling i de 15 boligområder, som VIVE kommer til at foretage i samme periode. De kvalitative data, der præsenteres i denne rapport, vil således på sigt blive sammenholdt med en lang række kvantitative data, der indhentes i følgeevalueringens sociale spor. Det er således tanken at indhente erfaringer og opbygge viden omkring de fysiske omdannelser, der kan spille ind på udviklingen i de 15 bydele og i andre udsatte boligområder i Danmark.

Der vil i særlig grad blive stillet skarpt på effekten af de bystrategiske omdannelser, der gennemføres med henblik på at integrere Tingbjerg med de omkringliggende kvarterer og på at ændre beboersammensætningen i bydelen. Disse indsatser vil imidlertid blive vurderet i lyset af og i samspil med miljøforbedringer og renoveringer af mere traditionel karakter. Det overordnede forskningsspørgsmål er: *Hvilken effekt har de fysiske indsatser for livet i Tingbjerg, for bydelens sammenhænge med den omgivende by og for bydelens omdømme?*

Den aktuelle evaluering er en baseline-undersøgelse, altså en kortlægning af forholdene i området før de fysiske forandringer blev sat i værk. Der er tale om en empirisk statusrapport, og resultaterne er ikke i denne omgang sammenholdt med forskningslitteraturen på området.

Som det vil blive beskrevet, er der planlagt omfattende fysiske omdannelser i Tingbjerg, men deres realisering var ikke for alvor påbegyndt, da vi i foråret 2020 gennemførte de aktuelle undersøgelser. Der var dog etableret nye butikker og boliger i et nybyggeri omkring Lille Torv ved ankomsten til Tingbjerg, og et nyt kulturhus midt i bydelen var taget i brug i 2018. De øvrige planer for Tingbjerg beskrives i rapporten, som de forelå, da de gennemførte feltstudier blev gennemført. I visse tilfælde kan planerne efterfølgende være blevet ændret, uden at dette nødvendigvis fremgår af rapporten. Det skal desuden bemærkes, at feltstudierne er blevet foretaget i sommeren 2020, hvor corona-restriktioner påvirkede udelivet og begrænsede adgangen til en række indendørs funktioner. Rapportens bylivsregistreringer skal vurderes i det lys.

Rapporten er opdelt i fire afsnit. I første afsnit beskrives de fysiske forhold i bydelen, og der etableres et overblik over de planer for fysiske omdannelser, der foreligger for området. Der gives en kort introduktion til de sociale udfordringer i bydelen, til den udviklingsplan, der er blevet godkendt i sommeren 2019, samt til planerne for fremtidig genhusning.

I andet afsnit præsenteres evalueringens feltstudier. De er baseret på forskellige metodiske tilgange: Bylivsregistreringer kortlægger brugen af udvalgte områder i bydelen, en spørgeskemaundersøgelse undersøger blandt andet beboernes og andre brugeres syn på området. Kvalitative interviews med beboere og med personer fra det omgivende civilsamfund sætter fokus på hverdagslivet i bydelen, på oplevelsen af de planlagte omdannelser og på ideen om at skabe et mere blandet boligområde.

I tredje afsnit præsenteres opstarten til en analyse af, hvordan det lokale boligmarked påvirkes af tilstedeværelsen af det udsatte boligområde. Det undersøges, om det reducerer boligpriserne, når nabobebbyggelsen er et udsat boligområde med et dårligt omdømme. Hvis det er tilfældet, bliver det interessant at følge prisniveauet i naboområderne i de følgende 10 år, hvor det er tanken, at Tingbjerg skal omdannes til en mere attraktiv bydel. Endelig præsenteres i fjerde og sidste afsnit en analyse af det seneste års medieomtale af Tingbjerg, idet der skelnes mellem lokale, regional og landsdækkende medier. Medieomtalen vil blive brugt i sammenligningen på tværs af de evaluerede boligområder, og det vil endvidere blive interessant at følge medieomtalen karakter over tid, efterhånden som området omdannes.

The background of the page is filled with a pattern of thin, dark blue wavy lines that flow from the top left towards the bottom right, creating a sense of movement and depth.

1

TINGBJERG

1 TINGBJERG

Boligområdets navn: Tingbjerg

Adresse: Ruten, Bygårdsstræde, Helleborg, Hækkevold, Tingbjerg Ås, Gavlhusvej, Åkandevej, Arkaderne, Langhusvej, Midtfløjene. 2700 Brønshøj

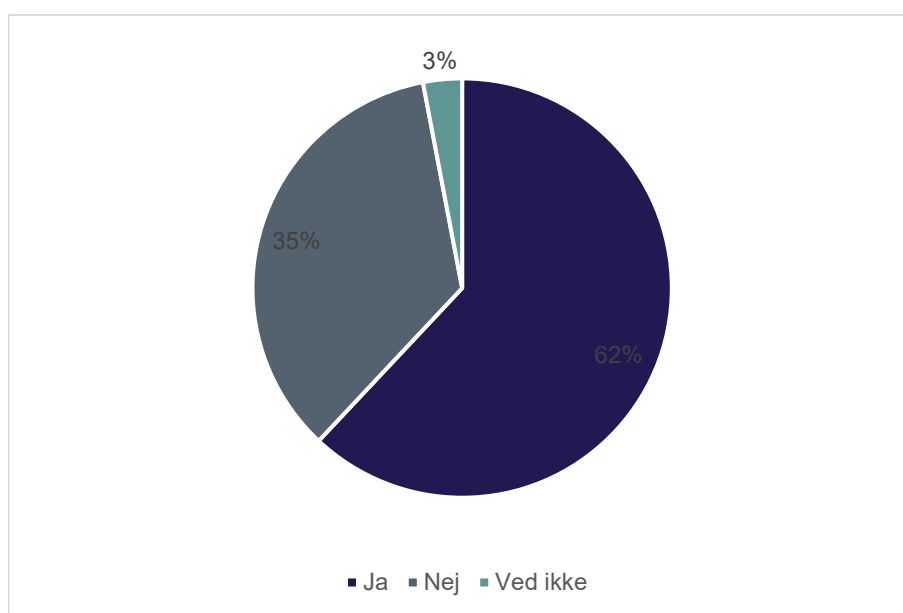
Boligselskaber: Fsb og SAB (v. KAB)

Opførelsesår: 1958-71

Grundareal: 322.124 m²

Antal boliger før omdannelsen: 2208 almene familieboliger

Oprikelig arkitekt: Steen Eiler Rasmussens Tegnestue



Figur 1. I den gennemførte spørgeskemaundersøgelse i foråret 2020, blev de, der færdedes i Tingbjerg (både beboere og udefra kommende) spurgt: "Kunne du tænke dig at bo i området i fremtiden?" Det var tilfældet for 62 % af respondenterne, mens 35% svarede nej. Som det vil fremgå, var det særligt beboerne i området, som fortsat gerne vil bo der.



Figur 2. Tingbjerg, situationsplan 1:7500, inklusiv de to områder Utterslevhuse og Bystævneparken, der begge blev tilføjet i forbindelse med udviklingsplanen i 2019. Der fokuseres i denne rapport på selve Tingbjerg.

1.1 Beskrivelse af bebyggelsen

Tingbjerg ligger ca. 8 km. fra Rådhuspladsen i København i den nordlige del af Brønshøj på grænsen mellem Københavns- og Gladsaxe Kommune. Mod nord afgrænses bebyggelsen af Hillerødmotorvejen, hvorfra der er adgang til Tingbjerg via Ruten. Til de øvrige sider er boligområdet omgivet af store grønne arealer med Gyngemosen mod vest, idrætsanlæg og Utterslev Mose mod øst og den fredede Vestvolden mod syd. Umiddelbart på den anden side af Vestvolden ligger boligområdet Bystævneparken, der indgår i den aktuelle udviklingsplan for Tingbjerg.

Tingbjerg er planlagt i 1950'erne med Steen Eiler Rasmussen som arkitekt for bebyggelsesplan og bygninger og med C.TH. Sørensen som landskabsarkitekt. Bydelen bærer præg af datidens byplanidealer om etablering af bykvarterer, der fungerer som selvstændige enheder, velforsynet med funktioner til at dække hverdagslivets behov. Midt i bydelen ligger således Tingbjerg Skole og hallen, og rundt omkring i boligområdet findes endvidere fire integrerede institutioner, en fritidsinstitution, et plejecenter, en kirke, beboerlokaler og en række butikker. I 2018 åbnede der et nyt kulturhus, med værksteder, café, bibliotek, kulturfaciliteter og andre funktioner. Huset fungerer endvidere som beboerhus for områdets beboere.

Bebyggelsesplanen spiller på kontrasten mellem landskabelige og bymæssige kvaliteter, med en opløst karréstruktur, hvor boligerne til den ene side vender ud mod relativt smalle gaderum, og til den anden side vender ind mod åbne grønne uderum. Som i traditionelle byhuse vender alle indgangspartier ud mod gaden, og langs gaderne er der fortove og adgang for både kørende og gående trafik. Den bymæssige karakter understreges endvidere af butikkerne langs Ruten (der er det gamle navn for Strøget i København). Her findes Store Torv mod vest, hvor butikker er indrettet under en langstrakt søjlebåret overdækning, og mod øst findes Lille Torv med en nyopført boligblok i tre etager med butikker i stueetagen. Her ligger også et 13 etager højt højhus opført i gule mursten med facadefelter i beton.

Mod vest afgrænses Tingbjerg af 42 sammenhængende rækkehuse, og mod øst ligger Tingbjerg Kollegiet ud til idrætsanlægget. Størstedelen af de øvrige bygninger er tre etager høje og opført i gule mursten med bærende facader, gavle og tværskillevægge. Sadeltagene har lav hældning og er beklædt med tagpap. Bygningerne er koblet sammen i vinkler, og dermed kunne det se ud til, at der er gået på kompromis med datidens krav om at orientere boligblokke efter dagslyset. Det er imidlertid ikke tilfældet, for som der står i en folder, der blev uddelt til beboerne ved indflytningen i byggeriet sidst i 1950'erne: "Den største del af boligblokkene er orienteret, så at rummene kommer til at vende henholdsvis mod øst og vest. Man regner med, at beboerne de fleste af ugens dage først rigtig bruger deres stuer eftermiddag og aften og derfor kan få mest glæde af solen, hvis de har en opholdsstue, der vender mod vest. En undtagelse danner dog de boliger, som er planlagt til folkepensionisterne, som må tænkes at være hjemme også midt på dagen. Her er værelserne lagt stik syd. Det gælder tillige de 2-værelses lejligheder i blokkene A 1, 3, 16 og 19, som har begge stuer mod syd."

Tingbjerg rummer lejligheder i forskellige størrelser, fra ét til fire værelser. Lejlighedsplanerne er relativt små efter nutidens standard – 12% i Tingbjerg/Utterslevhuse er under 40 m², mens kun 3% er mere end 99 m² i – men de er velfungerende, og som noget forholdsvis nyt for 1950'ernes boligbyggeri har køkkenerne en lille spiseplads. De fleste lejligheder

har altaner, der er trukket tilbage i facaden mod syd/vest, og i flere af lejlighederne er der tilmed franske altaner i soveværelset. De franske altaner har hvide træskodder, der tilfører facaderne et markant arkitektonisk element. Der bor ca. 6.500 mennesker i Tingbjerg. I den udviklingsplan, der blev udarbejdet for Tingbjerg i 2019 indgår både Utterslevhuse og Bystævneparken. Utterslevhuse, der er opført i starten af 1990'erne, rummer 196 almene familieboliger og otte studieboliger, mens Bystævneparken, der er opført i begyndelsen af 1970'erne, rummer plejeboliger og botilbud til ca. 800 borgere. Bystævneparken er alene koblet til Tingbjerg via en sti for bløde trafikanter, og hverken Utterslevhuse eller Bystævneparken opleves umiddelbart som en del af Tingbjerg. Der fokuseres i denne rapport og i de efterfølgende undersøgelser primært på Tingbjerg.



Figur 3. Tingbjergs vinklede boligblokke skaber en halvåben karrestruktur med grønne gårdum til boligernes ene side og gaderum til den anden.

1.2 Boligområdets fysiske udfordringer

Tingbjergs oprindelige byplanidealer afspejler på mange måder dem, der i disse år lægges til grund for aktuel byudvikling og for omdannelse af store udsatte boligområder. Der er mange forskellige funktioner til stede i bydelen, der er et spil mellem bymæssige og landskabelige kvaliteter, der er rumlige kvaliteter, og der er en vis arkitektonisk variation. Med sin gennemtænkte byplan og store arkitektoniske kvaliteter udgør Tingbjerg da også en milepæl i efterkrigstidens boligarkitektur, og bydelen er en vigtig del af velfærdssamfundets bygningsarv. Til trods for de mange kvaliteter og det fine udgangspunkt er tiden på en række områder alligevel løbet lidt fra Tingbjerg, og boligområdets sociale udvikling sætter Tingbjerg i et nyt lys og stiller nye krav til områdets fysiske udvikling.



Figur 4. Tingbjerg er planlagt ud fra idealer, der på mange måder svarer til dem, der i dag lægges til grund for udvikling af andre udsatte boligområder. Der er f.eks. flere forskellige boligtyper blandet tæt på hinanden. De er dog alle almene boliger.

Tingbjerg ligger i udkanten af København, og kun i boligområdets sydøstlige hjørne er der adgang til bebyggelsen via en vej udefra. Det giver Tingbjerg en isoleret karakter, der oprindeligt er tænkt positivt for boligområdet, da det er med til at give fredelige og uforstyrrede adgangsveje til boligkarreerne. Det er også med til at forstærke oplevelsen af Tingbjerg som en selvstændig bydel med egne servicetilbud og med et homogent arkitektonisk udtryk, der skaber identitet og støtter op om oplevelsen af områdets fællesskab. Med de opståede sociale udfordringer og med det tilhørende negative omdømme svarer forestillingen om Tingbjerg imidlertid ikke længere til den, der blev etableret i slutningen af 1950'erne. Dermed opleves også den fysiske isolation på en ny måde: Med den høje koncentration af sociale udfordringer bliver den fysiske isolation billedet på social isolation og i stedet for at slå ring om det trygge og gode boligliv, slås der ring om de sociale udfordringer.

Tingbjerg skiller sig også ud fra de tilstødende boligområder med sin store skala. Dertil kommer, at boligerne i Tingbjerg primært er almene familieboliger. Boligerne varierer i størrelse fra et- til fireværelses lejligheder, og dertil kommer et antal rækkehuse. Mange af boligerne er imidlertid små i forhold til nutidens standarder, med smalle køkkener og trange børneværelser. Dermed kan det være svært at tiltrække de familier fra middelklassen, som også er en målgruppe i de almene boligafdelinger.

Butikkerne langs Ruten på Store Torv fremtræder nedslidte, og flere butikslokaler står tomme. Det er uheldigt, da Ruten er det sted, hvor mange udefrakommende møder Tingbjerg og danner deres indtryk af området. Også butikkernes bagsider og de tilhørende arealer til vareindlevering og affaldshåndtering fremtræder nedslidte og uvenlige. Rundt omkring i boligområdet er der masser af kvaliteter, og mange af gårdrummene har fået et tiltrængt løft gennem de senere år. Det er dog uheldigt, at boligerne i praksis vender ryggen til gårdrummene. Der er kun adgang til gårdrummene og til bygaderne gennem boligblokkenes indgangspartier.



Figur 5. Flere steder som her på Storetorv er butikslokalerne utidssvarende og nedslidte. Til venstre: ses vareindleveringen på butikkernes bagside. Til højre: ankomsten til det oprindelige bibliotek.

1.3 Tingbjergs sociale udfordringer ved baseline

Bortset fra en enkelt undtagelse i 2012 har Tingbjerg været på ghettolisten, siden den udkom første gang i 2010 (BL 2018, s. 14). Tingbjerg kom på listen over 'hårde ghettoer' i 2018, og som følge af Parallelsamfunds aftalen blev boligselskaberne derfor pålagt at udarbejde en udviklingsplan for bydelen i 2019. Tabellen herunder viser, at Tingbjerg opfyldte tre ud af fem ghettokriterier, da Parallelsamfunds aftalen blev vedtaget i december 2018:

TABEL 1. Beboersammensætning i Tingbjerg opgjort efter ghettokriterierne. Røde tal indikerer at ghetto-kriteriet er opfyldt. KILDE: Liste over hårde ghettoområder pr. 1. december 2018, Transport og Boligministeriet.

Andel beboere med ikke-vestlig baggrund > 50 %	73,1 %
Andel beboere udenfor arbejdsmarkedet > 40 %	27,6 %
Andel beboere dømt for kriminalitet $\geq 1,98$ %	1,83 %
Beboernes gennemsnitlige indkomst < 55 %	51,4 %
Andel beboere med lav uddannelsesniveau > 60 %	76,3 %

Som tabellen viser, er det beboernes uddannelses- og indkomstniveau, samt den relativt høje andel af beboere med ikke-vestlig baggrund, der placerer Tingbjerg på listen over hårde ghettoer. Særligt beboernes lave uddannelsesniveau og tilknytning til arbejdsmarkedet opfattes som en udfordring, da mange af Tingbjerg børn og unge dermed kommer fra hjem uden tradition for uddannelse og uden netværk i forhold til arbejdsmarkedet. Det kan indvirke negativt på børnenes og de unges skolegang og uddannelsesvalg; generelt kommer Tingbjerg Skoles elever mindre godt gennem deres skolegang end jævnaldrende i Københavns Kommune, ligesom færre gennemfører en ungdomsuddannelse (Landsbyggefonden 2020, side 12). Der er tilmed en høj ledighed blandt bydelens unge: Ungeledigheden i Tingbjerg er på 17,7%, hvilket er næsten dobbelt så højt som for det øvrige København (ibid.). Det er dog værd at bemærke, at andelen af arbejdsløse beboere i Tingbjerg har været stærkt faldende i de sidste 10 år (se figur 6a).

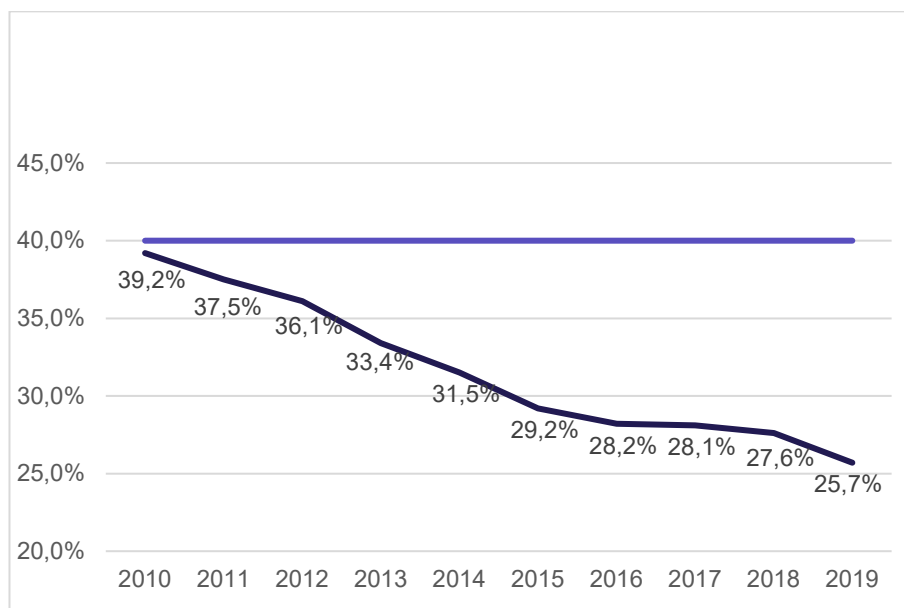
Københavns Kommunes tryghedsmåling for Partnerskabsområdet 'Tingbjerg-Husum Tryghedspartnerskabsområde' indikerer, at der over de seneste år er sket en positiv udvikling i den oplevede tryghed blandt områdets beboere (Landsbyggefonden 2020, side 14). I 2014 var 22% af områdets beboere således utrygge, mens det i 2019 gjaldt for 19% (ibid.). Også utrygheden i nattetimerne lader til at være faldende, idet andelen af utrygge i 2014 var 35%, mens den var på 30% i 2019. I resten af byen er andelen af utrygge dog betydeligt lavere (i 2014: 7% generelt og 18% i nattetimerne. I 2019: 9% generelt og 17% i nattetimerne) (ibid.). VIVEs tryghedsmåling i 66 udsatte boligområder peger endvidere på, at den generelle tryghed i Tingbjerg-Utterslevhuse er lavere end det er tilfældet i alle de andre undersøgte boligområder. Den generelle tryghed i Tingbjerg-Utterslevhuse er på 66%, mens det nationale gennemsnit er 83 %.

Der er blevet arbejdet boligsocialt i Tingbjerg/Utterslevhuse gennem mange år. Frem til 2020 skete det i regi af en boligsocial helhedsplan, der havde fokus på temaerne: Tryghed og trivsel, Forebyggelse og Forældreansvar, Kriminalpræventive Indsatser samt Uddannelse og Beskæftigelse. I den igangværende helhedsplan, der løber i 2020-2024, er temaerne: Uddannelse og Livschancer, Beskæftigelse, Kriminalpræventive Indsatser og Sammenhængskraft og Medborgerskab.

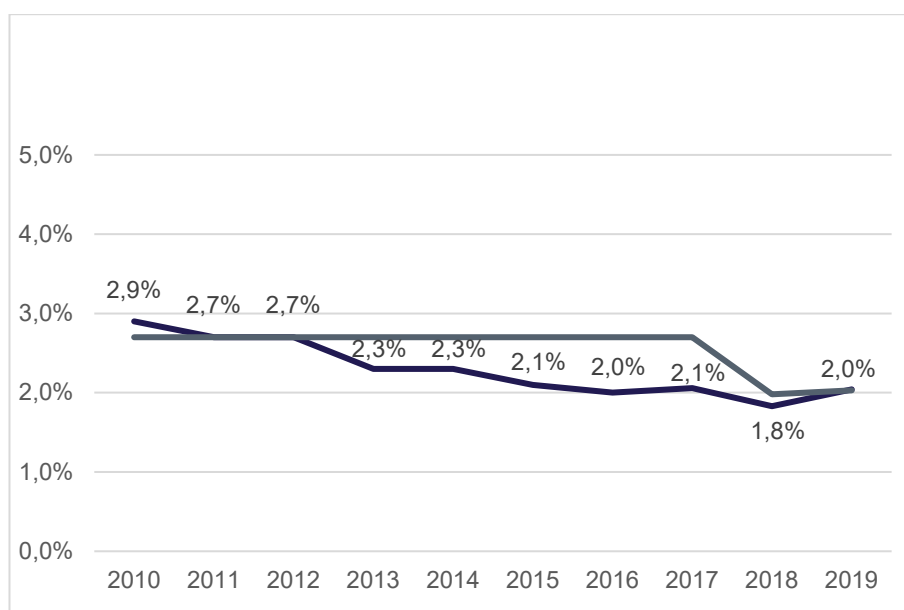
1.4 Tingbjergs udvikling inden for ghettolistens kriterier

Ghettokriterierne er politisk motiverede, de er forholdsvis grovemaskede, og de fortæller ikke umiddelbart meget i forhold til følgeevalueringens overordnede forskningsspørgsmål (se indledning). Udviklingen indenfor kriterierne gengives imidlertid her, da Tingbjergs udvikling i sidste ende vil blive vurderet fra politisk hold på baggrund af disse kriterier.

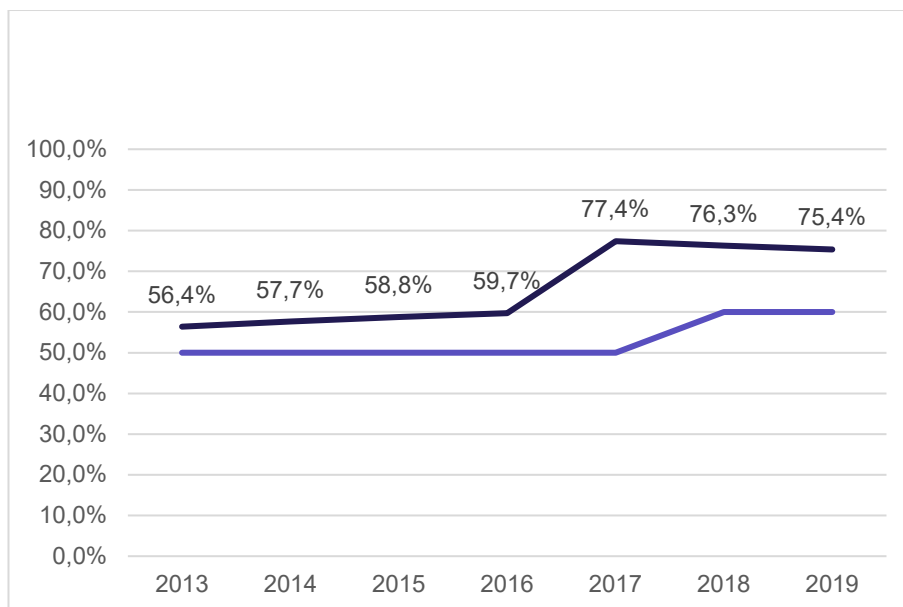
Figur 6a: Andel af beboere uden for arbejdsmarkedet (> 40 %):



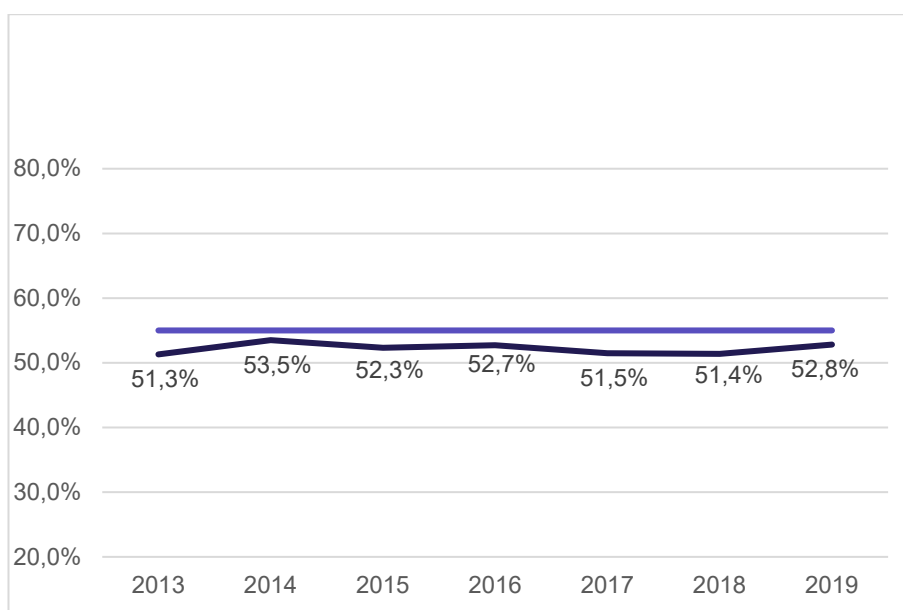
Figur 6d: Andel af dømt/kriminelle (> 2,7 / 1,98 / 2,03 %):



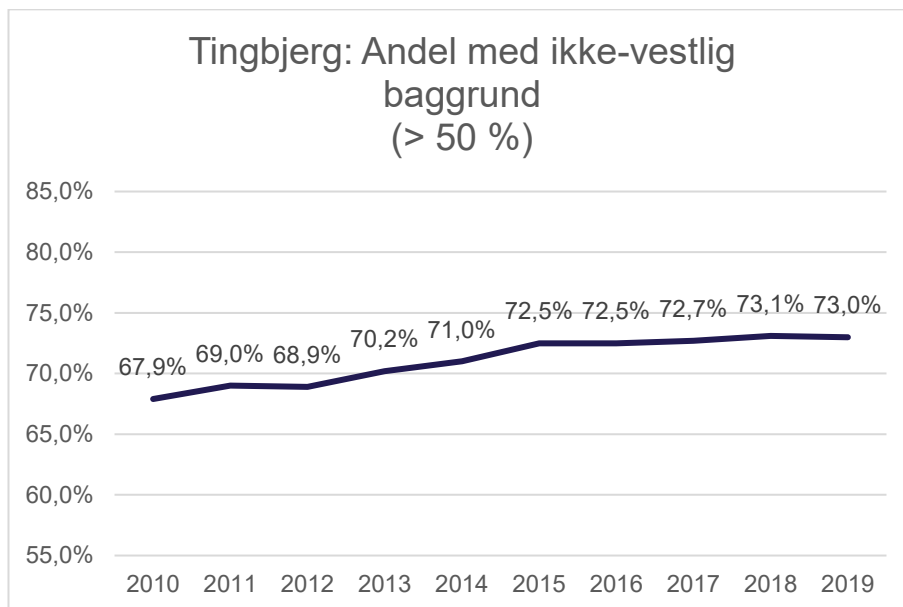
Figur 6c: Andel med grundskole som højeste uddannelse (> 50 / 60 %):



Figur 6d: Gennemsnitlig indkomst i området ift. regionalt gennemsnit (< 55 %):



Figur 6e: Andel af ikke-vestlige indvandrere (< 50 %):



Figur 6a-6e. De sorte kurver i diagrammerne viser udviklingen i Tingbjerg inden for hvert af ghettokriterierne, siden ghettolisten blev lanceret i 2010. De blå kurver viser grænseværdien for det pågældende kriterie (den blå kurve findes ikke på diagrammet over beboernes etniske baggrund, da grænseværdien på 50 % ligger under niveau på y-aksen). ii

1.5 Planlagte og iværksatte indsatser før udviklingsplanen sommeren 2019

Den fysiske udvikling af Tingbjerg har været i gang i en årrække. I perioden fra 2010-19 er omtrent halvdelen af Tingbjergs almene boliger blevet renoveret. Antallet af boliger er bl.a. reduceret med 54 boliger som følge af sammenlægninger. Boligorganisationerne fortsætter arbejdet med renovering af den resterende boligmasse i de kommende år (Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen 2019, s. 9).

I 2015 udarbejdede fsb, SAB og Københavns Kommune en fælles Byudviklingsstrategi for Tingbjerg-Husum. Strategiens overordnede mål er at revitalisere Tingbjerg som en levende og attraktiv familieby med blandende boligformer samt at koble bydelen tættere til de omkringliggende bykvarterer og grønne områder. Intentionen er at skabe en grøn, aktiv og åben boligby, og de centrale principper er udvikling af nye trafikale forbindelser, nybyggeri, bydannelse og nye landskabsrum.

I 2018 udgav områdets boligselskaber, SAB og fsb, en Byudviklingsplan, der konkretiserer Byudviklingsstrategien fra 2015. Byudviklingsplanen er udarbejdet i tæt samarbejde med den private ejendomsudvikler NREP, og sammen har de indgået et partnerskab om at opføre 1000 nye private boliger i bydelen.ⁱⁱⁱ Sideløbende har boligorganisationerne opnået støtte til et infrastrukturprojekt fra Landsbyggefonden, og Byudviklingsplanen rummer derfor principper for gennemførelsen af to indsatser: "1000 nye private boliger" samt "Byrum og nye forbindelser".

Hovedgrebet i infrastrukturprojektet er at føre nye forbindelser til og gennem Tingbjerg for at forbedre kontakten mellem Tingbjerg og den omgivende by, samt at etablere interne forbindelser i området. Derudover er der fokus på at sætte kriminalpræventivt ind på særligt utrygge steder i bydelen. De konkrete tiltag er: 1) Bystævneforbindelsen – en ny forbindelse mellem Bystævnet og Ruten, 2) Tingbjergforbindelsen – en rute for fodgængere og cyklister gennem Tingbjerg fra syd til nord, 3) Tværgående gadeforløb fra Midtfløjene og Helleborg mod Ruten og 4) Gadegennembrud og modning til fremtidige trafikforbindelser til Gladsaxe (fsb, SAB/KAB & NREP 2018, s.48f).

De infrastrukturelle fornyelser bygger blandt andet videre på en helhedsplan¹ for Ruten, som Københavns Kommune, fsb og SAB i 2015 udgav med henblik på at udvikle Ruten til et mere levende og trygt bystrøg med flere udadvendte funktioner og nye boliger (Københavns Kommune, fsb & SAB/KAB 2015b, s.5). I forlængelse af helhedsplanen blev der i 2017 udarbejdet lokalplaner for Store Torv og Lille Torv. Planerne for Lille Torv var som beskrevet blevet realiseret ved baselineundersøgelserne i 2020.

I efteråret 2018 stod boligområdets nye kulturhus færdigt. Huset rummer 1.450 m², med bibliotek, mødelokaler, café, værksteder samt en sal til koncerter og andre arrangementer. Huset er tegnet af COBE arkitekter.

¹ "Helhedsplanen er en principplan, som er retningsgivende for kommende planer og indsatser på Ruten. Helhedsplanen indeholder forskellige forslag og eksempler på, hvordan Ruten kan udvikles i overensstemmelse med byudviklingsstrategien for Tingbjerg-Husum" (Helhedsplan Ruten, s.5)



Figur 7. Det nye kulturhus, der rummer bibliotek, mødelokaler, café, værksteder, koncertsal m.m., blev indviet i 2018

1.6 Udviklingsplan besluttet sommeren 2019

Den aktuelle udviklingsplan for området bygger videre på Byudviklingsstrategien og Byudviklingsplanen (begge gennemgået ovenfor). Derudover præciseres det i udviklingsplanen, hvordan andelen af almene familieboliger i Tingbjerg tænkes nedbragt til max. 40 %. Det primære greb hertil er at fortætte bydelen med opførelse af private rækkehuse. Derudover gør planen brug af ommærkning og ombygning af eksisterende almene boliger (Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen 2019, s. 11-14):

- **Nybyggeri:** Der opføres 1536 nye private familieboliger i Tingbjerg og 660 i Bystævneparken. Derudover opføres 270 nye ungdomsboliger og 110 ældre- og plejeboliger i Tingbjerg samt 225 nye plejeboliger i Bystævneparken. Der tilføres desuden nybyggeri til erhverv, svarende til 180 boligenheder i Tingbjerg og 340 i Bystævneparken.
- **Ommærkning og ombygning:** Der foretages samlet set ommærkning og ombygning af 116 almene familieboliger til ungdoms- og ældreboliger (50 pleje- og ældreboliger, 66 ungdomsboliger).
- **Sammenlægninger:** Mængden af almene familieboliger er reduceret med 54 gennem sammenlægninger i perioden fra 2010-19.

Nedrivning bringes også i spil i udviklingsplanen. Det sker bl.a. for at styrke områdets sammenhænge med omgivelserne. I udviklingsplanen indgår nedrivningen af 42 almene række-

huse på Langhusvej. På samme område skal der opføres 42 nye almene boliger som erstatning for de nedrevne samt et større antal private boliger. Dermed skal der åbnes op til de grønne områder mod vest, og samtidig skabes der plads til fremtidig infrastruktur.

I marts 2019 blev Tingbjerg med godkendelse fra staten udvidet med en række matrikler (herunder Bystævneparken). Eksisterende bebyggelser på de tilførte matrikler (de eksisterende boliger i Bystævneparken, Tingbjerg Hjemmet (inkl. Serviceareal), Tingbjerg Kollegiet og Tingbjerg Skole) medregnes i udgangspunktet ikke i opgørelsen over boligområdets andel af almene familieboliger. Samlet rummer disse bebyggelser 465 ældreboliger, 349 ungdomsboliger, 73 private boliger og 460,92 m² erhverv (jf. Udviklingsplanen s. 6+7).



Figur 8. Grunden umiddelbart nord for Tingbjerg Skole, hvor der er planer om, at NREP skal opføre de første ti prøveboliger.

1.7 Genhusning

Udviklingsplanens parter udvikler en strategisk genhusningsplan frem mod etape 2, hvor genhusningen forventes at skulle håndteres. Genhusning forventes ikke at være nødvendig i forbindelse med ommærkning af almene boliger, da dette vil ske i forbindelse med, at boligerne alligevel fraflyttes. Ombygning forventes planlagt i forbindelse med fysiske helhedsplaner i området, og genhusningen planlægges således koordineret med evt. øvrig genhusning i forbindelse med helhedsplanerne (Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen 2019, s.17).



2

FELTSTUDIER 2020

2 FELTSTUDIER 2020

Om undersøgelsen

I det følgende fremlægges resultaterne af de feltstudier, der blev gennemført i Tingbjerg i sommeren 2020. Som beskrevet er der tale om en baseline-undersøgelse, der kortlægger forholdene i området før iværksættelsen af de fysiske omdannelser for alvor går i gang. Der vil i de kommende år blive gennemført tilsvarende undersøgelser med 2 til 3 års mellemrum i Tingbjerg dels for at kunne følge udviklingen i Tingbjerg over tid og dels for at kunne sammenligne udviklingen i Tingbjerg med andre boligområder, hvor tilsvarende omdannelser er planlagt. Det skal dog noteres, at corona-restriktioner betød, at vi måtte være forsigtige, når vi henvendte os til brugerne, og at vi ikke i samme omfang som under normale forhold kunne gennemføre interviews med beboerne i deres hjem. Samtidig var kulturhuset i Tingbjerg lukket for aktiviteter, hvilket påvirkede bylivsregistreringerne i området.

Med de gennemførte feltstudier er der indsamlet data gennem anvendelse af en række forskellige metoder:

- *Interviews med nøglepersoner:* Der er i 2020 gennemført fire interviews fordelt på repræsentanter fra Københavns Kommune, KAB samt to beboerbestyrelser i området, henholdsvis fsb og SAB.
- *Spørgeskemaundersøgelse og bylivsregistrering* blandt beboere og brugere i området: Der er gennemført en spørgeskemaundersøgelse blandt 284 beboere og brugere i Tingbjerg i slutningen juni/starten af juli 2020. Undersøgelsen foregik ved, at 3 interviewere over tre dage i tidsrummet kl. 10-18 befandt sig i udvalgte dele af områdets udearealer og henvendte sig til forbipasserende med et kortfattet spørgeskema. For hver enkelt person, der har besvaret spørgeskemaet, er deres geografiske placering i området på det givne tidspunkt registreret. Disse punkter og respondenternes svar er efterfølgende bearbejdet til de "prik-kort", der illustrerer beboeres og eksterne brugeres færden i området, samt hvad der får eksterne brugere til at begive sig derind. De 3 interviewere har så vidt muligt spurgt alle forbipasserende, dog er der naturligvis stadig forskellige forhold, der kan spille ind på, hvem der indvilliger i at deltage, og hvor interviewet finder sted. I Tingbjerg var svarprocenten på lidt over 80 %. De fleste afvisninger var begrundet i sprogbarrierer eller manglende tid/lyst. Da børn under 12 år ikke blev interviewet, fremgår de ikke af prik-kortene, selvom de udgør en betydelig del af livet i området.
- *Kvalitative interviews med beboere og brugere:* Sidste spørgsmål i spørgeskemaet gik på, om den interviewede måtte kontaktes igen med henblik på et uddybende kvalitativt interview. Derigennem udvalgte interviewpersoner af forskellig køn, alder og etnicitet til dybdegående kvalitative interviews, men der blev også etableret interviews gennem snowballing, hvor én interviewperson leder videre til en anden. Der er foretaget 18 længevarende interviews med i alt 18 personer. Interviewene er lyddokumenteret og registreret i forhold til de gældende retningslinjer for persondatahåndtering. Blandt informanterne er fire civilsamfundsaktører. Endelig er der foretaget mange mindre, uformelle samtaler med beboere og brugere i området. Vi vurderer, at det kvalitative materiale samlet set repræsenterer områdets beboere, hvad angår alder, køn, etnicitet og baggrund. Selvom der kan forekomme faktuelle fejl i interviewpersonernes udtalelser, er de

alligevel gengivet i det følgende kapitels citater, da beboernes oplevelser er vigtige at få belyst, selv hvis der er tale om misforståelser eller myter.

- *Observationer i området:* Som supplement til bylivsregistrering, spørgeskemaundersøgelse og kvalitative interviews har interviewerne sideløbende lavet feltrapporter over observationer af områdets hverdagsliv og i forbindelse med beboermøder og andre sociale arrangementer.

2.1 Bylivsregistrering



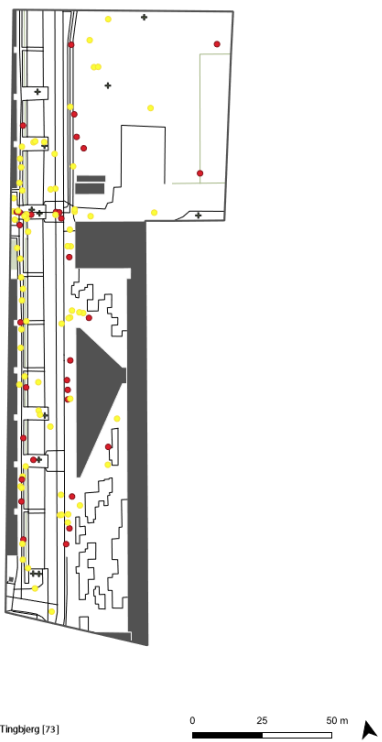
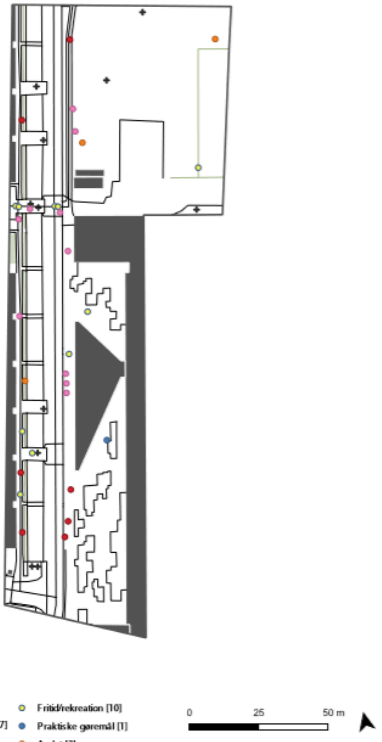
Figur 9. Områder for bylivsregistreringer. Der er valgt tre forskellige nedslagsområder i bylivsregistreringen. De dækker ikke hele Tingbjerg, men er valgt, fordi de sammen repræsenterer væsentlige steder i den fysiske omdannelse.

Bylivsregistreringen er foretaget i tre nedslagsområder i Tingbjerg og dækker langt fra hele bebyggelsen. De tre områder er: 1) området omkring kulturhus, svømmehal og skole inkl. fodboldbanen 2) et udsnit af Store Torv med butikker og dele af Ruten og endeligt 3) et gårdum, inkl. et udsnit af Gavlhusvej. Vi har ikke foretaget registreringer ved Lille Torv, som allerede har været igennem en større omdannelse, selv om det i vores observationer var genstand for stor aktivitet.

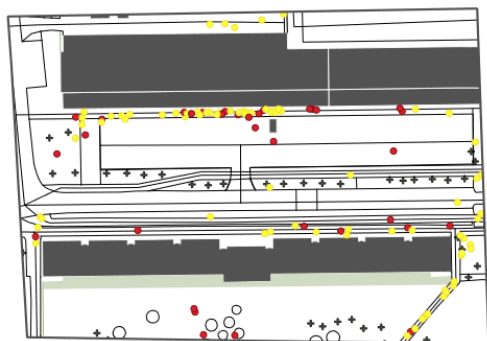
Samlet set viser bylivsregistreringerne, at Tingbjerg er et boligområde med forskellige funktioner, hvoraf nogle – særligt butikslivet omkring Store Torv og skolen – tiltrækker en vis andel af udefrakommende, mens gårdrummene primært er for de lokale beboere – her er andelen af brugere også det laveste. Grundet corona-situationen var kulturhuset og svømmehallen lukket. De spiller derfor ikke ind på vores bylivsregistreringer, men angives som betydningsfulde mødesteder både i spørgeskemaundersøgelse og interviews (se videre).

Der er i bylivsregistreringen registreret 202 beboere, og 78 udefrakommende, 3 beboere og 1 udefrakommende mindre end i spørgeskemaundersøgelsen. Det skyldes manglende eller ikke korrekt angivelse på kortet. Aktiviteterne er mest tydelige, hvor de infrastrukturelle årer krydser de udadvendte funktioner i området: Store Torv med butikkerne ved Ruten (område 2), og kulturhuset (dog lukket under registreringerne), skole mv. ved Skolevej (område 1), mens gårdrummene bruges mindre (område 3).

Område 1 (større version af kort findes i bilag).

 Udefrakommende [31] Bor i Tingbjerg [73] 0 25 50 m	Fordeling mellem beboere og udefrakommende. Der er i området omkring kulturhuset, skolen og svømmehallen registreret 104 brugere, hvoraf 31 er udefrakommende brugere, og 73 er beboere fra Tingbjerg. Det betyder, at knap hver tredje registrerede er udefrakommende. Aktiviteterne er registreret løbende over hele dagen, der er dog mest aktivitet om eftermiddagen og primært langs Skolestien, som er vejen, der løber ned igennem området. Hertil skal det bemærkes, at kulturhuset var lukket pga. corona-restriktioner, hvilket formentlig også har haft indflydelse på aktiviteterne i området.
 Udefrakommende ærinde [31] Transporteres/passerer igennem [7] Fritidsrekreation [10] Arbejder i området [10] Praktiske gøremål [1] Andet [3] 0 25 50 m	Udefrakommendes ærinde. Af de 31 adspurgte udefrakommende i området svarer 7, at de passerer igennem. 10 udefrakommende fortæller, at de arbejder i området, mens 10 fremhæver rekreative formål som årsag til at være i området, bl.a. en udefrakommende, som befinder sig ved boldbanen, hvor der ifølge observationer opholder sig en del børn om eftermiddagen. Kun én fortæller, at formålet er praktiske gøremål.

Område 2 (større version af kort findes i bilag).

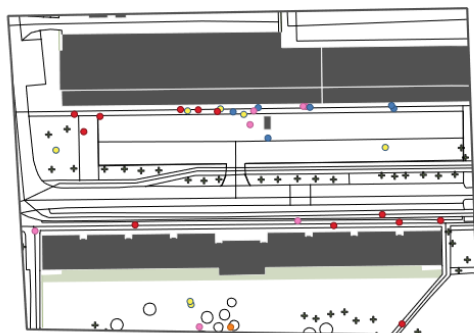


● Udefrakommende [33] ● Bor i Tingbjerg [76]

0 25 50 m

Fordeling mellem beboere og udefrakommende.

Af de 109 registrerede brugere i området omkring Store Torv er 76 beboere, og 33 er udefrakommende, hvilket giver en fordeling på knap 1/3 udefrakommende og lidt mere end 2/3 beboere. Antallet af registrerede er mest fortættet omkring butikkerne ved Store Torv, sekundært langs fortovene på hver side af Ruten, hvor der også er busholdepladser for den eneste busforbindelse ud og ind af Tingbjerg. Også den tværgående sti (nederst i kortet), som forbinder Ruten med de bagvedliggende boligområder, bruges flittigt af primært beboere. Store Torv er ifølge observationer og interview et opholdssted for både "udefolket", dvs. de etnisk danske alkoholikere og for en gruppe af unge mænd af anden etnisk baggrund end vestlig.



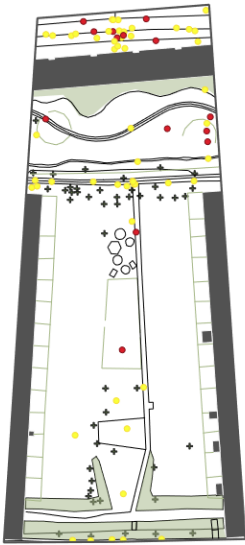
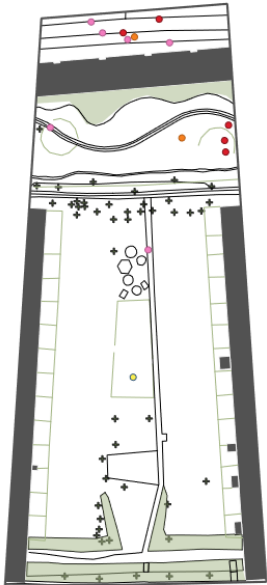
Udefrakommende ærinde [33]
● Transporterer/passerer igennem [12] ● Fritid/rekreation [7]
● Arbejder i området [7] ● Praktiske gøremål [6]
● Andet [1]

0 25 50 m

Udefrakommendes ærinde.

Af de 33 adspurgte udefrakommende indikerer 12, at de kun er i området, fordi de er på vej fra a til b, dvs. passerer gennem primært langs Ruten. 7 personer fortæller, at de er i området pga. arbejde, mens 6 indikerer, at formålet er praktiske gøremål, hvilket f.eks. kan være indkøb, idet de fortrinsvis befinder sig tæt ved butikkerne. Kun 6 personer fortæller, at de er i området pga. fritid/rekreative aktiviteter. Disse udefrakommende er registreret ved butikkerne og på p-pladsen ved Store Torv, samt for et par enkeltes vedkommende på de grønne arealer bag boligblokken, hvor der ellers ikke er faciliteter til ophold (nederst på kortet). I alle tilfælde er de udefrakommende med rekreative formål registreret i følgeskab med beboere i området.

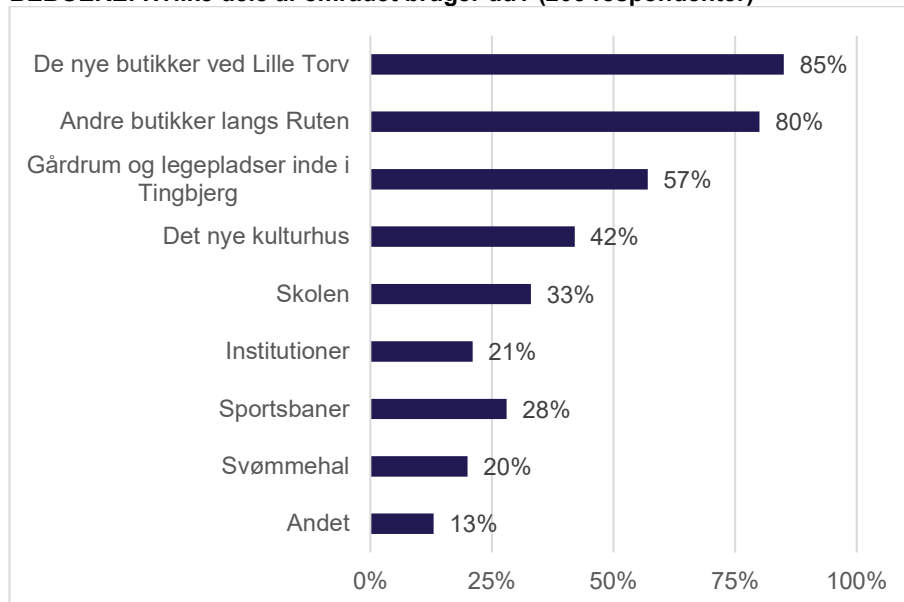
Område 3 (større version af kort findes i bilag).

 ● Udefrakommende [14] ● Bor i Tingbjerg [53] 0 25 50 m	Fordeling mellem beboere og udefrakommende. Der er i området registreret 53 beboere og 14 udefrakommende, hvilket betyder, at området har det laveste antal brugere og det laveste antal udefrakommende brugere, sammenlignet med de to andre områder i bylivsregistreringen. Dog er børn under 12 år ikke registreret, selv om der også – ifølge observationsstudierne – var en del børn i området, bl.a. i forbindelse med et cirkusarrangement en eftermiddag under feltstudierne. Beboerne opholder sig primært i gårdrummet mellem boligblokkene eller langs den bolignære sti (nederst i kortet), mens udefrakommende er mere tilbøjelige til at færdes langs den grønne tværgående sti kaldet "Virkefeltet", som forbinder boligområderne mellem Arkaderne og Gavlhusvej. Mest for tættest er trafikken af brugere på selve Gavlhusvej, hvor bussen gennem Tingbjerg kører, og hvor der er busstoppesteder.
 Udefrakommende ærinde [14] ● Fritidsrekreation [1] ● Transporterer/passerer igennem [5] ● Praktiske gøremål [0] ● Arbejder i området [6] ● Andet [2] 0 25 50 m	Udefrakommendes ærinder. Af de kun 14 registrerede udefrakommende brugere i området er størstedelen angivet omkring de tværgående infrastrukturelle årer, der løber gennem området: Enten passerer de gennem stien i Virkefeltet eller langs Gavlhusvej (5) eller arbejder i området (6). Kun 1 person er der pga. fritid/rekreative formål (cirkusarrangement), og 2 angiver "Andet" som grunden til at være der.

2.2 Tema 1: Hverdagslivet i Tingbjerg

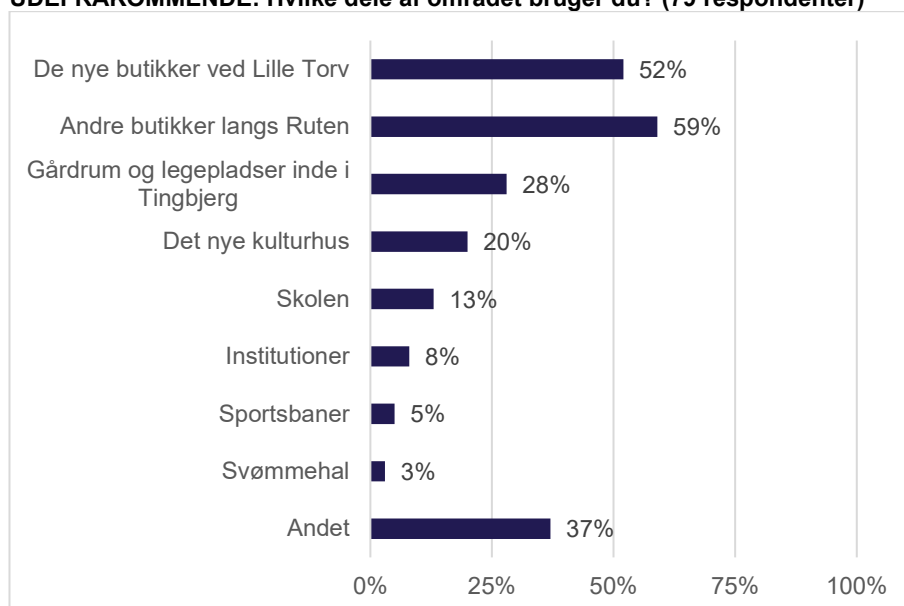
I spørgeskemaundersøgelsen har vi spurgt til, hvilke funktioner de interviewede benytter. Formålet er blandt andet at kortlægge, hvilke funktioner, der kan få udefrakommende til at bevæge sig ind i boligområdet.

BEBOERE: Hvilke dele af området bruger du? (205 respondenter)



Figur 10. Butikkerne i Tingbjerg bliver hyppigt brugt af beboerne. Ud af 205 adspurgte beboere, svarer 80 %, at de handler ved butikkerne langs Ruten, 85 % at de bruger butikkerne ved Lille Torv, som er relativt nyrenoverede. Også butikkerne ved Store Torv, hvor bylivsregistreringen blev foretaget, bruges af 80 % af beboerne, hvilket samlet peger på butikslivet som vigtig for beboernes hverdagsliv. Også en relativ stor andel beboere svarer, at de bruger de indre gårdrum og legepladser i Tingbjerg, hvilket gælder for 57 %, altså knap 3 ud af 5 adspurgte. Andre nære hverdagsfunktioner er også angivet, det gælder skolen (33 %), institutionerne i området (21 %) og sportsbanerne (28 %). Det nye kulturhus og biblioteket nævnes også af 42 % af beboerne. Enkelte beboere fremhæver under "Andet", at de også bruger Utterslev Mose, voldanlægget og kirken.

UDEFRAKOMMENDE: Hvilke dele af området bruger du? (79 respondenter)



Figur 11. Størstedelen af de adspurgte udefrakommende brugere benytter butikkerne i Tingbjerg (52 % og 59 %), mens 20 % bruger det nye kulturhus. Det betyder, at butikslivet og kulturhuset er vigtige funktioner, der trækker udefrakommende brugere ind i bydelen.

Lidt mere end hver fjerde adspurgte udefrakommende (28 %) færdes også i bebyggelsernes lokale gårdrum og legepladser, mens 13 % siger, at de kommer på skolen, 8 % i institutionerne. Meget få bruger sportsbanerne (5 %) og svømmehallen (3 %). Det indikerer, at disse funktioner fortrinsvis benyttes af beboerne.

Et bysamfund med gode hverdagsfunktioner

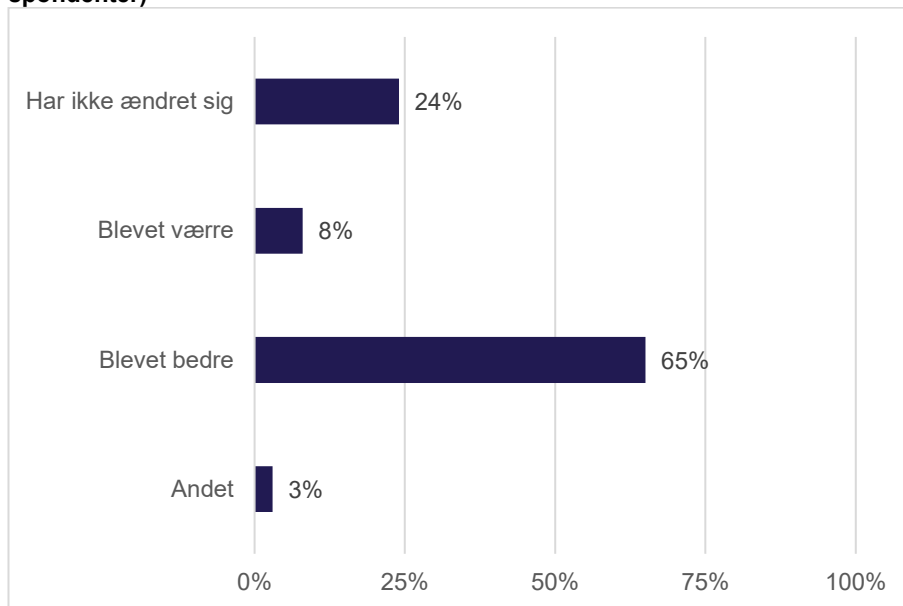
Fra bylivsregistrering, spørgeskemaundersøgelse og observationer kan vi se, at Tingbjergs forskelligartede funktioner bruges flittigt af beboerne. Som det ses på figur 10 gælder det særligt indkøbsmulighederne på Lille Torv (85 %) og langs det øvrige Ruten (80 %), men også offentlige funktioner (kirke, skole, bibliotek), fritidsaktiviteter (svømmehal, sportsbaner og legepladser) og rekreative områder. Dog synes nogle beboere, at butikkerne langs Ruten er gamle og slidte, og at det kun er "gangsterne og udefolket", der holder til der, dvs. de kriminelle unge og alkoholikerne, som en beboer forklarer os.

Også de grønne gårdrum inde i bebyggelsen fremhæves som steder, beboerne ofte benytter og holder af. Således svarer 57 % af de adspurgte beboere, at de bruger gårdrummene inde i bebyggelsen – bl.a. med deres børn og som mødested for forpligtende og uforpligtende møder med andre beboere. Flere mener ligefrem, at gårdrummene er vigtige for kendskabet til de andre beboere i de nærliggende opgange og boligblokke, og at gårdrummene danner ramme om det nære naboskab. F.eks. fortæller en beboer, at særligt datteren bruger gårdrummet til at mødes med de andre piger fra de nærliggende blokke, både om eftermiddagen og om aftenen. En anden siger, at de grønne gårdrum, hvor der er legepladser og hvor der ikke kører biler eller busser, er dét, der gør Tingbjerg "*børnevenligt*". En tredje uddyber: "*Der er mange legepladser og parker. Bare man tager en lille tur, så er der legeplads, så er der bænke. Bare de 100 meter, jeg går [fra boligen og til bustoppestedet], der møder jeg tre legepladser.*" De bolignære legepladser i bebyggelsen fungerer som afsæt for sociale relationer mellem forældre og deres børn, og det gør, at der opstår et naboskab, lyder det på forskellig vis i mange af de kvalitative interviews.

Beboerne beskriver Tingbjerg som et sted, hvor man generelt hilser på hinanden. Hilsekulturen er udpræget i de bolignære områder, mens man færdes mere anonymt i de offentlige rum, lyder det fra en civilsamfundsaktør: "*Størrelsen influerer på det sociale. Når man er så mange [beboere], så mister man det lokale kendskab. [...] Når jeg kører igennem kvarteret, kan jeg ikke genkende folk,*" siger han og henviser til det faktum, at 6000 beboere snarere udgør et bysamfund end en landsby. Institutionerne (33 %) og skolen (21 %) er funktioner, beboerne bruger, og som, ifølge flere, er med til at understøtte et godt og velfungerende hverdagsliv i Tingbjerg. Flere beboere finder det således positivt, at man som børnefamilie ikke behøver at bevæge sig uden for området – medmindre man arbejder. Det er også typisk beboere, som er opvokset i området eller har boet her i mere end ti år, hvilket gælder for 46 % af alle adspurgte beboere, der kalder Tingbjerg for en "*en landsby*", og som siger, at Tingbjerg er et sted, hvor "*alle kender alle*". For nytilflyttere eller beboere, som ikke har gået i skole i området eller deltaget i de sociale arrangementer, er fællesskabsfølelsen en anden, særligt hvis de bevæger sig væk fra de bolignære grønne områder.

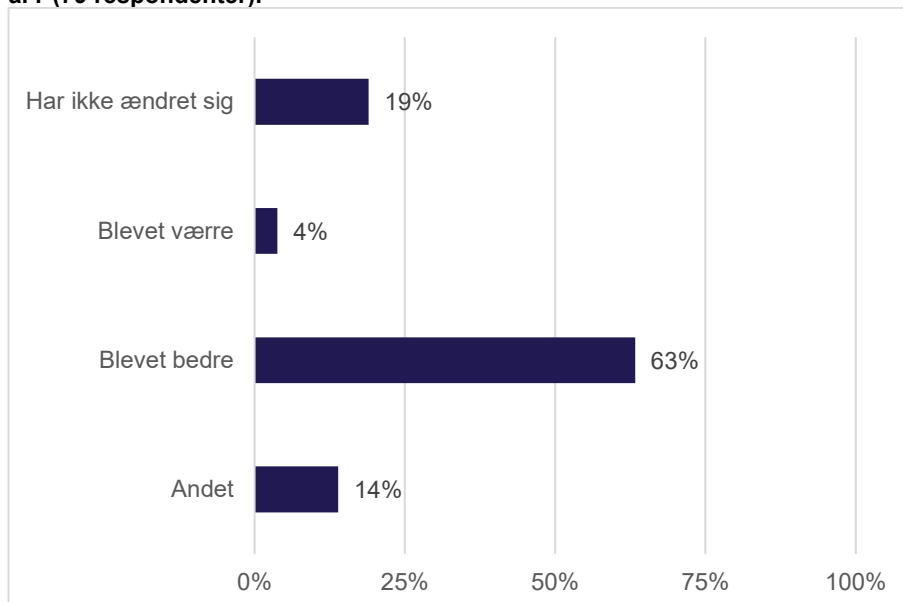
Nærheden til uderum, hvor man kan spille bold og mødes med sine venner, er også en kvalitet ved hverdagslivet i Tingbjerg, mener beboerne. Det understøttes af spørgeskemaundersøgelsen, hvor 28 % svarer, at de bruger sportsbanerne, og 20 % svarer, at de benytter svømmehallen. Det nye kulturhus og bibliotek fremhæves også af flere som et sted, der skaber livskvalitet, og gør det muligt at stifte bekendtskab med andre beboere i området samtidig med, at der her også kommer en del udefrakommende til de mange arrangementer. Andre nævner desuden Utterslev Mose og Tingbjerg Idrætsanlæg som steder, de godt kan lide at bruge.

BEBOERE: Hvordan synes du livet i området har ændret sig de sidste to år? (205 respondenter)



Figur 12. De fleste adspurgte beboere (65 %) mener, at livet i området er blevet bedre, eller uændret (24 %), mens kun 8 % mener, at livet i området er blevet værre. I forhold til andre evaluerede boligområder, er det en meget positiv tilkendegivelse.

UDEFRAKOMMENDE: Hvordan synes du livet i området har ændret sig de sidste to år? (79 respondenter).

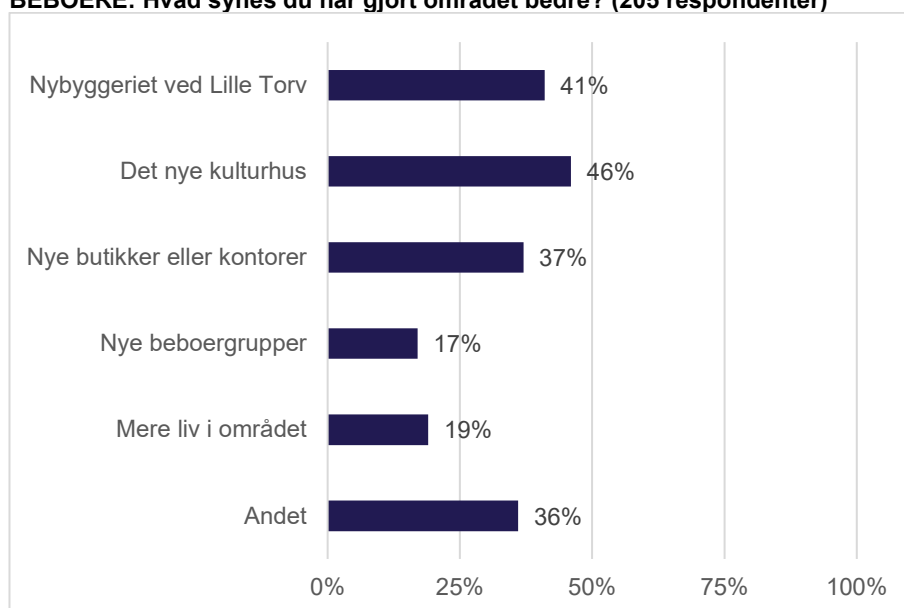


Figur 13. Udefrakommende adspurgte er nogenlunde enige med beboernes positive fortolkning af, hvordan livet i Tingbjerg har ændret sig de sidste to år. 63 % siger, det er blevet bedre, 19 %, at det er uændret, mens kun 4% (svarende til 3 personer) siger, at det er blevet værre.

Der er generelt en opfattelse af, at livet i Tingbjerg er blevet bedre inden for de seneste to år. Det mener henholdsvis 65 % af de adspurgte beboere og 63 % af de adspurgte udefrakommende. Kulturhuset fremhæves af beboerne som den væsentligste årsag til forbedringen, nemlig 46 %, men også andre fysiske omdannelser nævnes som vigtige af beboere såvel som af udefrakommende brugere, f.eks. omdannelserne ved Lille Torv med de nye butikker og kontorer (se figur 27). Både udefrakommende og beboere fremhæver også mere liv og nye beboergrupper som årsag til forbedringen.

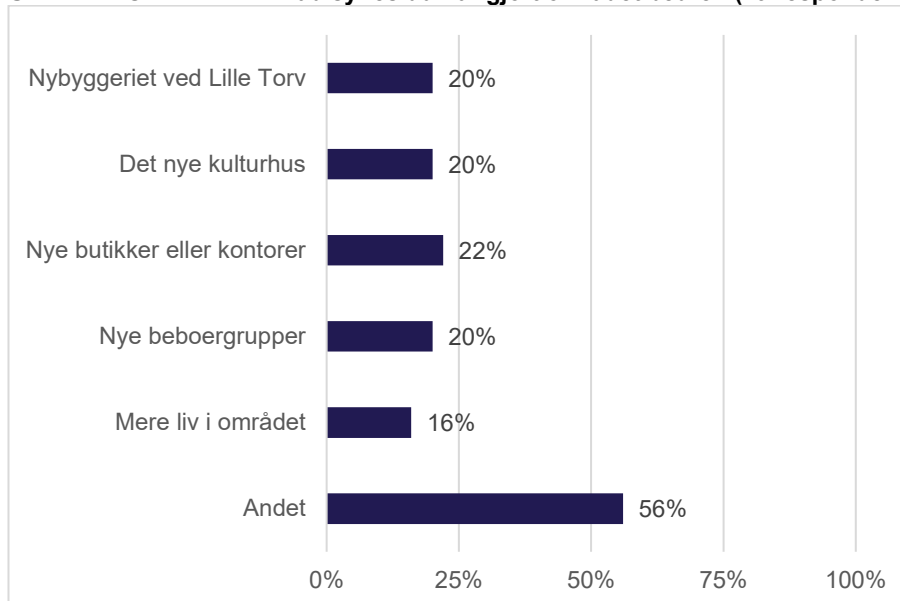
Det viser sig som en general erfaring fra vores interviews og under svarmuligheden "Andet", at Tingbjerg over de senere år er blevet et tryggere sted at være (se næste afsnit). De få udefrakommende brugere og beboere, som synes området er blevet værre, begrundet det bl.a. med de varslede omdannelser af grønne områder til nybyggeri, og at nogle butikker langs Ruten står tomme. I de kvalitative interviews er der også flere, der nævner affald som et problem. Det mener bl.a. en beboer med børn: *"Folk handler ind, og så smider de affald her. Selv mine børn kommenterer det. Særligt om mandagen efter en weekend."* Slutteligt nævner nogle også, at de grupper af unge, der mødes langs Ruten og andre steder, skaber utryghed blandt brugerne bl.a. ved at larme og være højroastede, og at der engang imellem stadig er problemer med kriminalitet – hærværk, salg af stoffer og bandeaktivitet (se også tema 2: Tingbjerg som del af bydel).

BEBOERE: Hvad synes du har gjort området bedre? (205 respondenter)



Figur 14. Beboerne er generelt enige om, at de fysiske tiltag – omdannelsen af Lille Torv (41 %), kulturhuset (46 %) og de nye butikker og kontorer (37 %) er medvirkende til, at området er blevet bedre. En del (19 %) sætte endvidere pris på, at der er skabt mere liv i området. Også nye beboergrupper (17 %) nævnes som en positiv faktor, det samme gør de boligsociale indsatser, som har ført til større tryghed (under "Andet").

UDEFRAKOMMENDE: Hvad synes du har gjort området bedre? (79 respondenter).



Figur 15. Udefrakommende fremhæver også nybyggeriet ved Lille Torv (20%), kulturhuset (20%) og etableringen af nye butikker og kontorer (22%) som positivt for områdets udvikling, ligesom nye beboergrupper (20 %) og mere liv i området (16 %) nævnes som positivt. Under "Andet" fremgår det, at flere synes, at området er blevet mere roligt, og at der er mindre kriminalitet. Nogle nævner også politiets tilstedeværelse samt boligsociale indsatser og SSP-indsatser som positive for områdets udvikling.

Et godt multietnisk fællesskab – men få etnisk danske børnefamilier gør det svært med integrationen

Som beskrevet udgør andelen af beboere med anden etnisk baggrund end vestlig i Tingbjerg i dag 73 %, og spørgsmål om etnicitet fylder også i vores kvalitative interviews. Der er blandt beboerne i vores interviews en generel opfattelse af, at fællesskabet i Tingbjerg i høj grad bygger på en respekt for andres etnicitet og kultur. Men stort set alle beboere, vi talte med, påpeger også, at den relativt lave andel af etnisk danske beboere i Tingbjerg er et problem. Det påvirker hverdagskulturen og gør det vanskeligt for mange beboere med anden baggrund end etnisk dansk at integrere sig i det danske samfund. En beboer med ikke-vestlig baggrund påpeger f.eks., at den etniske beboersammensætning har betydning for udvikling af sprogkompetencer: *"Har du lagt mærke til, at der er mange, der ikke taler rigtig dansk? Der er mange af fra samme sted [red: oprindelsesland], så taler de samme sprog, og så lærer de ikke rigtig dansk."* En problematik, som også Tingbjerg Skole er opmærksom på: *"Vi har desværre en for stor andel af børn, som klarer sig sprogligt dårligt. Det er ikke fordi, de ikke kan snakke dansk – men deres ordforråd er simpelthen for småt. Så vi bruger rigtig meget tid på at arbejde med sproglig udvikling og sproglig stimulering i alle fag,"* fortæller en leder på skolen

En familiefar, også med anden etnisk baggrund end vestlig, fortæller, at han ikke rigtig føler, han bor i Danmark, fordi *"der ikke er mange danskere"*. Både han og hustruen har et stort ønske om at møde flere danskere for at kunne lære dem at kende og *"lære om dansk kultur"*, men han erkender, at det er svært, når der ikke er naturlige sammenhænge, hvor de kan mødes med andre i hverdagen. Hans ønske om en mere balanceret etnisk beboersammensætning er, som det også viser sig i flere andre interviews, i høj grad rettet mod børnene: *"Børn leger sammen, men er der ikke danske børn, er det svært at lære dansk kultur at kende"*, konkluderer han. En yngre småbørnsmor, som har gået hjemme på barsel i snart to år, formidler samme budskab: *"Vi tænker, hvad er det bedste sted for vores børn at vokse*

op? Her er godt, men hvis vores børn kun møder pakistanske børn og tyrkiske børn, så lærer de aldrig Danmark at kende,” siger hun og fortæller om sin hverdag i Tingbjerg: *”Jeg kender ikke rigtig dansk kultur.”*

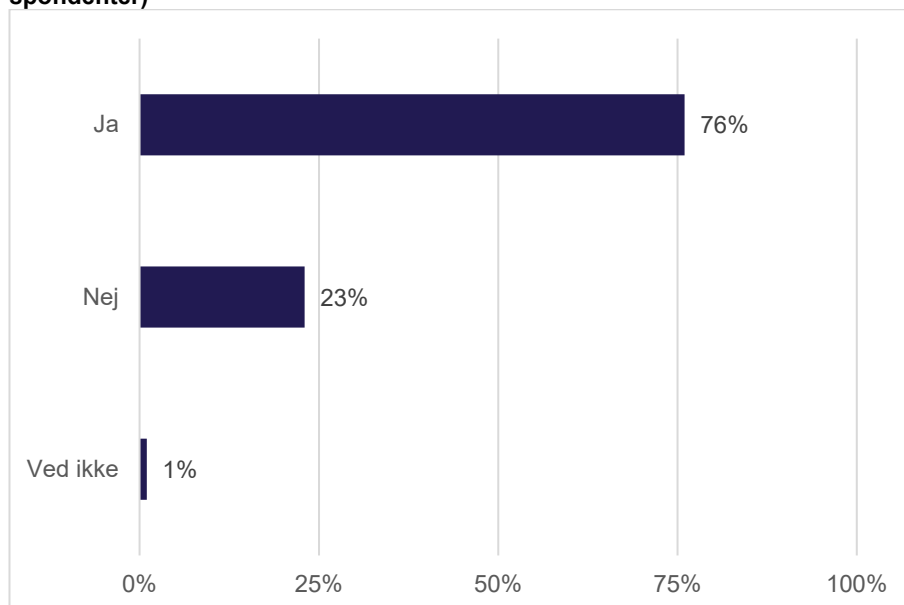
En kvinde med større skolebørn har allerede mærket betydningen af, at hendes børn vokser op i et kvarter, der har en høj koncentration af beboere med anden etnisk baggrund end vestlig. Hun fortæller, hvordan hun selv lever et moderne, sekulariseret liv i forhold til sin religion, og at hun i flere år har skulle høre på, at andre muslimske kvinder fra Tingbjerg kritiserer hendes livsstil. Hendes ældste datter er begyndt at gå med muslimsk hovedbeklædning, og nu er det hende, der stiller kritiske spørgsmål: *”Nu er det min datter, som synes, jeg er haram.”* En anden mor – også med anden etnisk baggrund end vestlig – har to små børn, og hun og hendes mand har allerede taget deres forholdsregler og fravalgt Tingbjerg Skole: *”Vores børn skal ikke gå i skolen her – Tingbjerg Skole, men et andet sted. Og de skal gå til fodbold eller svømning uden for Tingbjerg. Og vores ferie skal holdes uden for Danmark.”* Vores studentermedhjælpere, som bistod med spørgeskemaundersøgelsen, talte med relativt mange beboere, som også havde valgt at sende deres børn i privatskole eller i kommuneskoler uden for området for at give dem en mere etnisk blandet skolegang.

Den lokale skoleleder bekræfter i vores interview, at skolen aktuelt (2020) har 85 % elever med anden etnisk baggrund end dansk, men også flere og flere tredjengenerationsindvandrere, som taler dansk derhjemme og som hjemmefra er ”skolet” i den danske folkeskoleånd. Mangfoldighed kan fortolkes på flere måder, siger han: *”Når jeg snakker med nye forældre – forældre som står på nippet til, om de skal vælge vores skole til eller fra, så er det dét, der gør udslaget, når de vælger vores skole fra. Så er det ikke så meget mere, om de tror, at lærerne, pædagogerne eller skolen er dygtig nok – det handler meget om sammenhængen af elever.”* Udviklingen er dog vendt, tilføjer han, og fortæller, at henover de seneste syv år er Tingbjerg Skole gået fra at være skole for 35 % af skoledistriktets børn, til i dag at være det for 55 % af børnene – dvs. at skolen, som dækker hele Tingbjerg, er udvidet fra 400 til 600 elever: *”Og det er ikke fordi, der er flyttet flere børn eller borgere til Tingbjerg. Det er bare fordi, de er begyndt – dem som bor her – at vælge skolen til.”*

En mor med dansk etnisk baggrund mener da heller ikke, at problemet alene handler om, at der er få familier med dansk etnisk baggrund, men at mange af de etnisk danske familier, der bor i Tingbjerg, har forskellige udfordringer og langt fra er ressourcestærke. Det betyder, siger hun, at de ofte ikke har overskud til at bidrage til fællesskabet og derved bygge bro mellem beboere af anden etnisk baggrund end dansk og det danske samfund. Hun er glad for, at der i det mindste bor så mange ressourcestærke, velfungerende familier med anden etnisk baggrund end dansk: *”Jeg vil hellere have, at mit barn har velfungerende relationer til somaliske børn end til nogle af de danske familier, der er her, som ikke kommer i skole med madpakke, de dukker aldrig op til møderne [på skolen] eller sørger for rent tøj til deres børn.”* Underforstået, at etnicitet – ønsket om flere etnisk danske beboere, særligt børnefamilier – også må ses i relation til social og kulturel kapital i området.

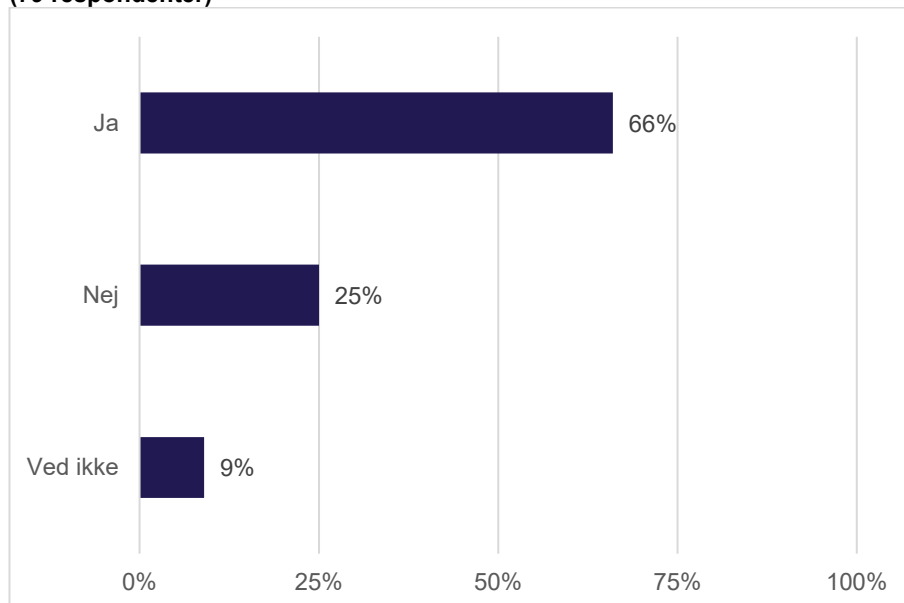
2.3 Tema 2: Tingbjerg som del af en bydel

BEBOERE: Er du tryk ved at gå gennem området efter mørkets frembrud? (205 respondenter)



Figur 16. Lang de fleste beboere i vores spørgeskemaundersøgelse er trykke ved at gå igennem Tingbjerg efter mørkets frembrud, nemlig 76 %, mens 23 % ikke er trykke. Kun 1 % er uafklaret på spørgsmålet, hvilket svarer til to beboere.

UDEFRAKOMMENDE: Er du tryk ved at gå gennem området efter mørkets frembrud? (79 respondenter)



Figur 17. Af udefrakommende adspurgte brugere synes 66 %, at området er trygt at gå igennem, når det er mørkt, mens 25 % svarer, at det ikke er tilfældet. Lidt flere udefrakommende er uafklarede om spørgsmålet sammenlignet med beboerne, nemlig 9 % mod 1 %.

Trygheden er steget, men der er stadig problemer

Blandt de adspurgte i spørgeskemaundersøgelsen er der en stor gruppe – 76 % af beboerne og 66 % af de udefrakommende brugere – som mener, at det er trygt at gå gennem

Tingbjerg, når det er mørkt. De tal matcher gennemgående pointer fra de kvalitative interviews, hvor flere fortæller, at de uroligheder, der tidligere prægede Tingbjerg, er langt mindre dominerende i dag. En ældre beboer siger: *"Der var en periode herude, måske for fem-seks år siden, hvor der var et par år med nogle grupperinger, men de har nok fået styr på det nu, man mærker det ikke så tydeligt,"* siger hun og henviser til en række boligsociale indsatser, SSP-samarbejder og mere tilstedeværende politi. Også en anden beboer mener, at det er blevet mere trygt i Tingbjerg. *"Banderne fylder ikke længere i gadebilledet. De er ikke væk, men de er ikke synlige, og historierne er blevet positive,"* siger han og henviser til medieomtalen af Tingbjerg (se også medieanalysen). Det er holdninger, som vores interviews med nøgleaktører også bekræfter: *"Realiteten er, at kriminaliteten er faldet, og trygheden er steget,"* som det lyder fra én. Fra flere beboere hører vi også, at en af de utryghedsskabende faktorer i Tingbjergs undergrund, er de lidt ældre etnisk danske mænd, som drikker øl ved Lille Torv eller andre steder langs Ruten. "Udemenneskerne" eller "udefolket", som de kaldes af flere, fordi de altid opholder sig ude uanset vejret. Flere, bl.a. en kvinde med to små børn, bryder sig ikke om at tage sine børn med ud og handle, fordi man støder på dem.

Problemer med *"knægte mellem 14-17 år, der keder sig"* er dog stadig et problem i Tingbjerg, lyder det i flere – men langt fra alle – interviews. Dette fremgår også af spørgeskemaundersøgelsen, hvor cirka hver fjerde adspurgte – 23 % af beboerne, 25 % af de udefrakommende brugere – mener, at det (fortsat) er utrygt at gå igennem området (se figur 17 og 18). Under vores feltstudier i Tingbjerg var der også en episode med en scooter-afbrænding på skolens område, som dog hurtigt blev stoppet af politiet og brandvæsenet. *"De kommer frem ved 16-tiden til det bliver mørkt,"* lyder det fra en beboer, som også arbejder i området. Han understreger, at der er tale om flere, ofte rivaliserende grupper, som opererer forskellige steder i Tingbjerg, men uden at det tilsyneladende skaber konflikter: *"... der er 6-8 grupperinger, som hænger ud forskellige steder. Ikke fordi de har delt området op, men det er en måde at sikre, at de ikke går i clinch med hinanden,"* vurderer han og fortsætter: *"Dem, der sælger narko, er de lidt ældre."* Han ved godt, hvem nogen af dem er, men er bange for repressalier, hvis han identificerer dem for os eller for politiet: *"Jeg skal sat'me ikke sige, hvem det er. Særligt når jeg bor her,"* afslutter han og understreger, at tryghed også handler om at blande sig uden om i Tingbjerg.

Samme holdning deler en mor til en datter og en søn af etnisk dansk baggrund. Selvom datteren ikke får lov at gå alene hjem fra busstoppestedet, fordi *"om aftenen er der nogle steder, hvor man ikke færdes"*, så har hverken hun eller datteren oplevet noget ubehageligt, og begge er meget glade for at bo i området, som de flyttede til for 1,5 år siden. Anderledes er det for sønnen. Moren fortæller, at sønnen har fået stjålet sit bankkort og er blevet truet nogle gange af nogle drenge. På et tidspunkt skulle han betale 900 kroner for ikke at få tæsk. Så han kan ikke lide at være i Tingbjerg og vil ikke med ned i gården til fællesspisning, ligesom han ikke vil gå i Aldi for købe en pose chips eller cola, *"så vil han hellere undvære"*, siger hun. Sønnen siger, at hans problem er, at han ikke er født i Tingbjerg og ikke kender de andre drenge fra dengang han var lille. Han er nytilflytter og Tingbjerg er – i hvert fald når man er dreng og ung, siger han – ligesom *"en lille lukket landsby, hvor alle kender hinanden"*. På den måde er der stor forskel på hendes børn – datteren er tryk og har en god skoleklasse med gode veninder og er faldet godt til i Tingbjerg, mens sønnen er blevet bange for at færdes ude og ikke føler sig hjemme. Familien har besluttet aktivt at søge væk.

Etnicitet spiller også ind, når der tales om tryghed. En beboer med ikke-vestlig baggrund synes, at de fleste af de unge mænd, hun møder på gader og pladser, er meget søde, bl.a. fordi hun kender lidt til dem i forvejen: *"Da jeg var gravid, kommer de op til mig og spørger, om jeg skal have hjælp med at bære mine poser med indkøb. De kommer fra gode familier,*

og de er egentlig godt opdraget,” siger hun og fortsætter: *”Deres problemer er interne og handler ikke om mig.”* Etnicitet er dog ikke den altafgørende faktor. Da en dreng på 13 år spørges, om han er tryk ved at gå gennem området efter mørkets frembrud, bliver han mærkbart ked af det, og siger han ikke kan lide Tingbjerg, fordi *”der er så mange, der kigger på mig, fordi jeg er sort,”* og henviser til sin hudfarve. Han går ofte igennem området ved Lille Torv og er ikke glad for det: *”..de ryger bare altid cigaretter og siger en masse dumme ting til mig”*. De forskellige holdninger til tryk i Tingbjerg, afhænger altså af, hvem du spørger – og her spiller lokalt netværk i skoler og institutioner en rolle, men i høj grad også alder, etnicitet og køn.

Tingbjerg er en ø

Beboerne i vores spørgeskemaundersøgelse og vores interviews fortæller alle om de kvaliteter, der knytter sig, ikke bare til det nære boligliv i Tingbjerg, men til omgivelserne – Utterslev Mose, voldanlægget, nærheden til byliv og til København. De fleste er dog enige om, at Tingbjerg som bysamfund primært er for beboerne, og kun i meget begrænset grad tiltrækker udefrakommende brugere. Den holdning går igen hos en nabo til Tingbjerg: *”Tingbjerg er sin egen ø. Der er kulturhus, kirke, sociale aktiviteter og foreninger, bl.a. fordi man også har haft ressourcerne til at gennemføre projekter selv. Så der er ingen incitament til at bygge bro med omgivelserne.”* En ældre beboer fortæller, at den manglende interaktion mellem Tingbjerg og omgivelserne også kommer af, at der kun er én vej ind og derfor også kun en vej ud af Tingbjerg. Hun henviser til Ruten som det eneste infrastrukturelle knudepunkt, hvis man kommer i bil eller i offentlig transport: *”Det kunne jeg faktisk ikke lide, da jeg flyttede herud. Jeg syntes, det var ligesom at flytte ud i en blindtarm”*.

Også andre påpeger en sammenhæng mellem Tingbjergs fysiske isolation og bysamfundets funktioner, som gør det unødvendigt for beboere at bevæge sig meget uden for området. Spørgeskemaundersøgelsen viser dog samtidig, at det er nogle af Tingbjergs byfunktioner, som også giver anledning til, at udefrakommende besøger området. Af de 79 udefrakommende brugere, vi har talt med i spørgeskemaundersøgelsen, fortæller 24 (svarende til 30 %) godt nok, at de er i området for at arbejde, hvorfor man må formode, at de ellers ikke ville have været til stede i Tingbjerg. Samtidig svarer 23 personer (svarende til 29 %), at de kun passerer gennem området, underforstået at de ikke har til hensigt at gøre ophold. De sidste 32 personer opholder sig i Tingbjerg med henblik på specifikke formål, bl.a. praktiske formål, rekreative aktiviteter eller besøg i området (se bylivsregistreringer). Spørger vi til, hvilke faciliteter og funktioner udefrakommende benytter, når de er i området, svarer lidt over halvdelen, at de kommer i butikkerne, fordelt på Lille Torv (52 %) og langs Ruten (59 %). Statistikken bakkens op af vores kvalitative interviews med udefrakommende, som bekræfter, at afhængig af, hvor man bor i forhold til Tingbjerg, så kan det godt betale sig at handle her frem for andre steder.

Det nye kulturhus benyttes også af udefrakommende, nemlig 28 % af de adspurgte, hvilket indikerer, at det har gjort en forskel for omgivelserne, at man etablerede en udadvendt funktion i Tingbjerg (se figur 15 og 16, under tema 1). Kulturhuset/biblioteket nævnes sammen med omdannelsen af torvet og butikkerne også af udefrakommende som vigtige årsager til, at livet i området vurderes bedre end for to år siden. En ung mand fortæller endvidere, at *”de nye ting”*, som eksempelvis kulturhuset, ifølge ham er medvirkende til, at folk passer bedre på stedet. En anden respondent fortæller, at kulturhuset med sin spektakulære arkitektur også kan tiltrække opmærksomhed fra omverdenen og bringe flere folk til Tingbjerg. Enkelte mener, at kulturhuset er for højt i forhold til resten af Tingbjerg, men langt de fleste oplever det som en god forandring.

		0-500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	2000-2500m	2500-3000m	3000-4000m	4000-5000m	5000-7500m	7500-10000m	11. +10000m
Filialnavn		Lånere	Lånere	Lånere	Lånere	Lånere	Lånere	Lånere	Lånere	Lånere	Lånere	Lånere
Tingbjerg Bibliotek	Antal	482	79	19	17	8	6	23	24	18	7	8
	Andel af population	7,1%	0,9%	0,1%	0,1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Andel af lånere	68,6%	11,2%	2,7%	2,4%	1,1%	0,9%	3,3%	3,4%	2,6%	1%	1,1%

Figur 18: Tabellen viser Tingbjerg Biblioteks opgørelse over lånere fordelt ud fra afstanden til biblioteket fra deres bopæl. Som det fremgår er 68.8% af lånerne bosat i Tingbjerg (0-500 m), og af de resterende lånere er der flest (11,2%), der bor i de umiddelbart omkringliggende områder (500-1000 m). Opgørelsen baserer sig på data trukket fra Danmarks Statistik, ultimo 2019 (se Tingbjerg Bibliotek, 2019).

En anden årsag til, at livet i Tingbjerg vurderes at være bedre i dag end for to år siden, er ifølge flere udefrakommende brugere, at kriminaliteten i området er faldet, og at det er blevet mere trygt at færdes i området. Således synes kombinationen af fysiske og boligsociale tiltag at spille ind på udefrakommende brugeres holdning til hverdagen i Tingbjerg. Lidt mere end hver fjerde (28%) adspurgte udefrakommende færdes også i bebyggelsens lokale gårdrum og legepladser, hvilket kan indikere, at der også er sociale relationer på spil. En andel på 13 % siger, at de kommer i skolen og 8 % i institutionerne. Det skal her bemærkes, at skoledistriktet for Tingbjerg Skole alene dækker Tingbjerg, og at børn uden for området ikke automatisk kan søge optagelse. Det betyder, at der med stor sandsynlighed er tale om udefrakommende, der arbejder på skolen.

Meget få af de udefrakommende brugere benytter sportsbanerne (5 %) og svømmehallen (3 %). I de kvalitative interviews erfarer vi, at svømmehal og fodboldbane – ligesom skolen – er meget lokale og primært bruges af beboerne. Til gengæld knyttes der relationer mellem beboere og udefrakommende i Tingbjerg Idrætspark. F.eks. fortæller en nabo, at der her er fodboldhold, som har formålet at bygge bro mellem kulturer: *"Mange har børn, der spiller derovre. For 15 år siden startede min søn som en af de første kartofler, men nu er det meget mere mangfoldigt."* Også arrangementet Tingbjerg Challenge, en boligsocial triatlon, formår at tiltrække borgere fra de omkringliggende områder, lyder det. Det peger på, at større begivenheder inden for fritids- og sportsgrene, sammen med kulturhuset og butikkerne, er med til at bygge broer mellem Tingbjerg og de omkringliggende bydele, mens Tingbjerg Skole og skoledistriktet fastholder Tingbjerg som et bysamfund, der lukker sig om sig selv.

2.4 Tema 3: Tingbjergs omdømme

Tingbjerg er "der, hvor de sorte bor"

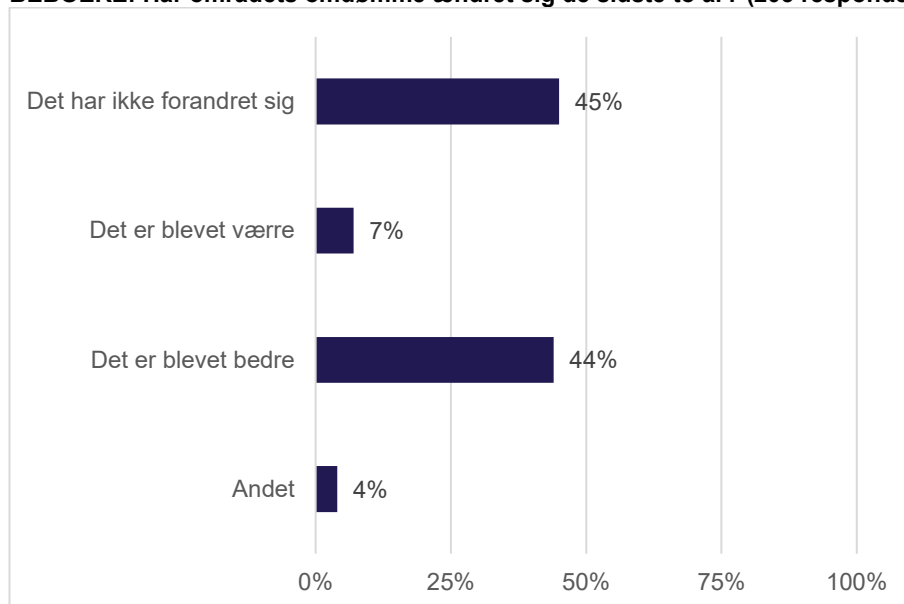
De fleste af de adspurgte beboere og udefrakommende er enige om, at Tingbjergs omdømme er blevet bedre de sidste par år (44 % af beboerne og 40 % af de udefrakommende), mens langt færre mener, at det er blevet værre (7 % af beboerne og 4 % af de udefrakommende). Det er en holdning, der ifølge flere uformelle samtaler og interviews, forklares med en øget oplevelse af tryghed i Tingbjerg (se tidligere). Samtidig har boligorganisationerne i en årrække arbejdet ud fra en kommunikationsstrategi om at forsøge at lancere de gode historier til pressen, eksempelvis ved vise billeder af gode lejligheder, der er blevet ombygget. Tingbjerg Skole har også arbejdet bevidst med at skabe andre, mere nuancerede fortællinger fra Tingbjerg, og den lokale skoleleder har aktivt deltaget i debatter om uddannelses- og integrationspolitik (se også medieanalyse).

Det forbedrede omdømme betyder dog ikke, at beboere eller udefrakommende mener, at Tingbjerg nu har et godt ry i offentligheden. Snarere er der bred enighed om, at Tingbjergs

dårlige omdømme går mange år tilbage og hænger ved, selv om trygheden er steget. En beboer, som flyttede til Tingbjerg for en del år siden, fortæller, hvordan hun fra medierne havde hørt, at Tingbjerg *”var et sted, hvor folk slår på hinanden – slår hinanden ihjel”*, hvilket betød, at hun *”var pisse bange for at gå forbi Aldi i starten,”* og hendes *”børn måtte ikke komme med”* de første mange år. En anden beboer blev også ked af det, da hun for 6 år siden fandt ud af, at den billige lejlighed, familien havde fået tilbudt, lå i Tingbjerg: *”Vi fik tilbudt denne bolig, og det var godt, for den anden lejlighed var dyr. Vi kendte ikke Tingbjerg, jeg vidste kun det var en ghetto, og jeg græd, da min mand fortalte, vi skulle bo her. Jeg ville ikke bo i en ghetto.”*

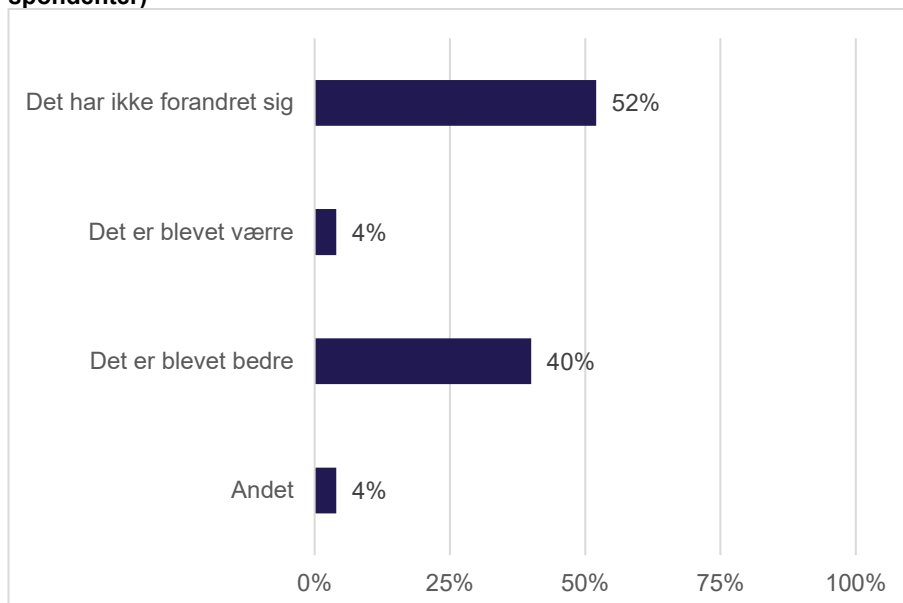
En af de fortællinger, vi hører udefrakommende brugere og beboere gentage, er, at Tingbjerg er kendt for at være et sted, hvor der er en overrepræsentation af beboere med ikke-vestlig baggrund, eller som en civilsamfundsaktør tørt konstaterer: *”Rygtet er, at Tingbjerg er ’derude, hvor alle de sorte bor’.*” Fokuseringen på den etniske overrepræsentation af beboere med ikke-vestlig oprindelse kobles i mange tilfælde sammen med beretninger og rygter om kriminalitet og bandekrige. Som en beboer siger, *”der er visse problemer, der løber med spotlightet”*, og henviser til dem *”der står ved kiosken [og sælger], dem med tøjet,”* siger han og henviser til forskellige former for muslimsk hovedbeklædning eller klædedragt. Kombinationen af kriminalitet og etnicitet medvirker til et negativt omdømme, ofte anført af medierne, som ifølge flere beboere har en tendens til at gøre Tingbjerg til genstand for episoder og hændelser, selv om de er sket andre steder i bydelen. Det kan f.eks. være i Voldparken, som er et udsat boligområde, der ligger lige syd for voldanlægget. En enkelt beboer, som kun har boet i Tingbjerg i kort tid, siger, at hun plejer at følge med i politirapporten.dk og derfor er helt opdateret på de kriminelle episoder i området: *”Jeg ved, det er farligt at bo her. Jeg læser i politirapporten.dk og ved, hvornår der er drab og episoder. Når jeg ser politiet komme ned ad Ruten, så tjekker jeg og kan se, hvad der foregår.”* Ifølge hende bygger det negative omdømme på realiteter, og hun har derfor et stort ønske om at flytte væk fra området sammen med sin søn.

BEBOERE: Har områdets omdømme ændret sig de sidste to år? (205 respondenter).



Figur 19. De fleste adspurgte beboere mener, at Tingbjergs omdømme er enten uforandret (45 %) eller er blevet bedre (44 %). Kun 7 % mener, det er blevet værre. I de uformelle interviews henvises først og fremmest til faldende kriminalitet, men også til at mediebilledet har ændret sig.

UDEFRAKOMMENDE: Har områdets omdømme ændret sig de sidste to år? (79 respondenter)



Figur 20. Besvarelserne fra udefrakommende brugere ligner beboernes, når det handler om områdets omdømme. Her svarer 52 %, at omdømmet ikke har ændret sig, mens 40 % svarer, det er blevet bedre. Kun 4 %, svarende til to personer, siger at omdømmet er blevet værre.

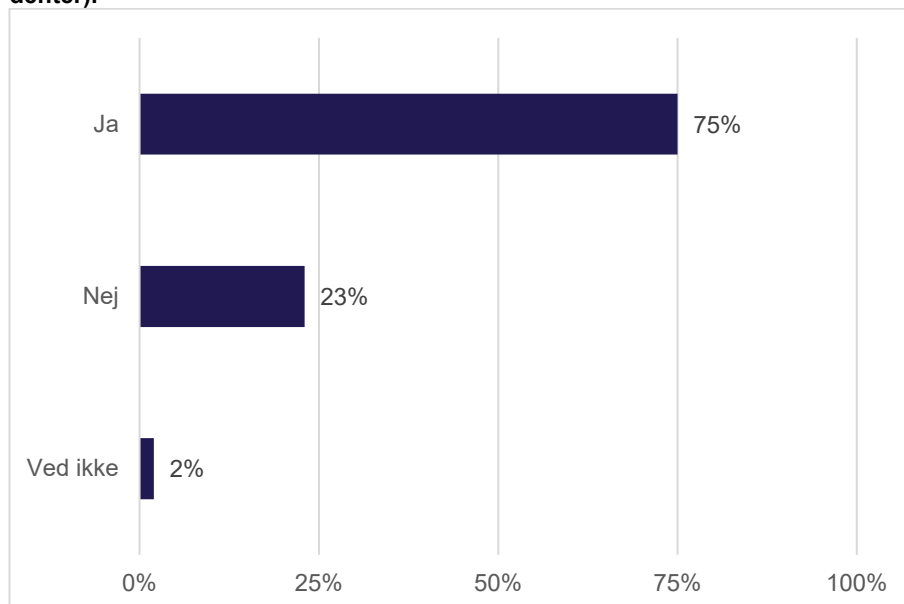
Det negative omdømme har konsekvenser

Det negative omdømme er noget, de fleste beboere forholder sig til, og det påvirker deres hverdag og selvforståelse. En beboer, der arbejder som taxachauffør, fortæller, at han plejer at fortælle sine kunder, at han kommer fra Brønshøj. *"Jeg siger ikke Tingbjerg, nej. Tingbjergs navn, det ser ikke så godt ud,"* siger han. En pakistansk mor fortæller i et interview, at hendes to døtre er pinligt berørte over at bo i Tingbjerg, og de dækker gerne over det, når nogen spørger: *"Vi mødte en anden pakistansk kvinde i lufthavnen, da vi skulle ud og rejse, som spurgte, hvor vi boede, og inden jeg fik svaret, afbrød min datter mig – 'Brønshøj', siger hun."* Beboerne har flere beretninger om, hvordan de synes, de skal forklare sig for omverdenen. F.eks. hvorfor man vælger at blive boende i Tingbjerg, når man har ressourcer nok til at flytte et andet sted hen: *"Det kan være et problem for mig, at folk tror, at det kun er fattige og uuddannede, der bor her i Tingbjerg. Så kan familie eller naboer sige, 'når det nu er, I har så mange penge, hvorfor flytter I ikke herfra?'"*, lyder det fra en beboer, som godt kan lide at bo i Tingbjerg.

Omdømmet er også en vigtig faktor for mange, når vi spørger beboere og udefrakommende, om Tingbjerg er et godt sted for børn at vokse op. Selv om de fleste svarer positivt på spørgsmålet – beboere 75 % og udefrakommende 54 % – så er der en relativ stor andel af de udefrakommende, der finder det problematisk at lade børn vokse op i Tingbjerg: En andel på 23 % af alle adspurgte beboere mener ikke, at Tingbjerg er et godt sted at vokse op, mens 35 % af de udefrakommende svarer det samme. Tingbjergs negative omdømme og det at bo *"derude, hvor alle de sorte bor"* får i flere interviews skylden. Som en beboer forklarer, så får datteren i familien et forvrænget billede ikke bare af sig selv, men af det danske samfund. Hun forklarer det ved, at datteren er af den opfattelse, at *"danskerne hader os. Min datter kender ikke rigtig danske børn – der er kun tre i klassen, så de har det på samme måde, de tror danskerne hader os"*, siger hun og forklarer, hvordan datteren – fordi hendes liv primært foregår i Tingbjerg, og hun hører de fortællinger, der verserer om området og beboerne i Tingbjerg – føler sig fundamentalt anderledes end andre danske unge. Først da

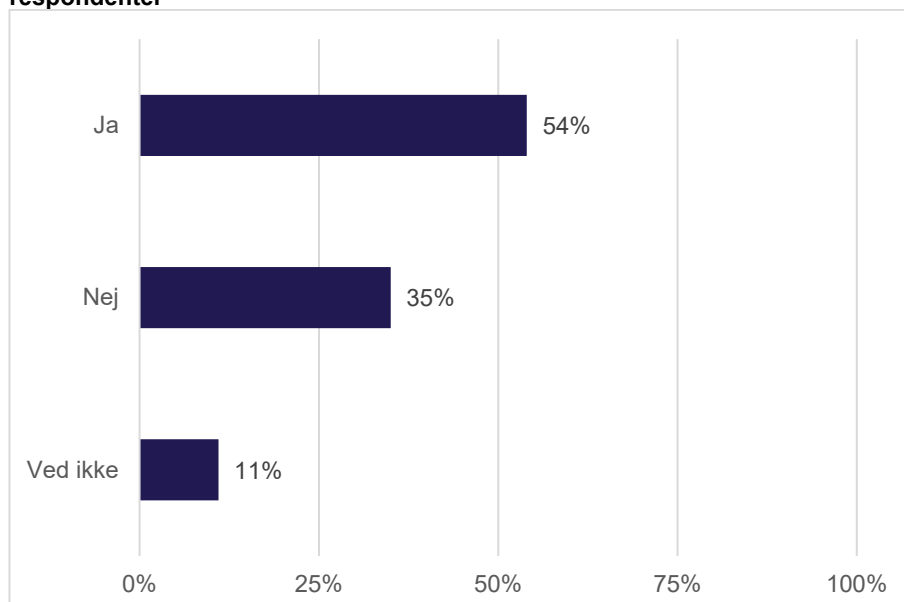
skoleklassen kom på udveksling med en anden skole uden for området, gik det op for datteren, at forholdet ikke var så sort-hvidt, som hun gjorde det til: "... så kom hun hjem og sagde, 'nej mor, de er lige som os!'"

BEBOERE: Synes du at området er et godt sted for børn at vokse op? (205 respondenter).



Figur 21. En stor andel af de adspurgte beboere mener, at Tingbjerg er et godt sted for børn at vokse op, mens 23 % ikke mener det er et godt sted. Kun meget få, 2 %, svarende til 4 personer, er uafklaret på spørgsmålet og har svaret "Ved ikke".

UDEFRAKOMMENDE: Synes du at området er et godt sted for børn at vokse op? (79 respondenter)



Figur 22. De udefrakommende brugere, der er blevet spurgt, er generelt mere negativt indstillet til spørgsmålet om, hvorvidt Tingbjerg er et godt sted for børn at vokse op. Kun lidt over halvdelen, 54 %, svarer det er et godt sted at vokse op, mens 35 % svarer nej til spørgsmålet. 11 % er uafklarede.

2.5 Tema 4: Holdninger til omdannelse

De færreste beboere kender planerne, mens de berørte er bekymret for deres gårdrum

I forhold til andre særligt udsatte boligområder på ghettolisten, som har planer for en radikal fysisk omdannelse, er der også i Tingbjerg relativt få, der kender til de konkrete udviklingsplaner endside ved, hvornår de fysiske ændringer i området skal ske. De fleste i vores interviews henviser til det nyopførte kulturhus, når vi spørger til den planlagte fysiske omdannelse. En ældre beboer fortæller: *"Jeg ved ikke sådan rigtig, hvad der skal ske. Der skal vist være bedre boliger. Jeg er heller ikke så meget interesseret i det,"* siger hun og begrundet det med, at omdannelserne vist ikke rammer hendes bolig – men hun har ikke sat sig ind i det. Den tilgang deler hun med de fleste, vi talte med.

En række beboere – ofte fra de boligkarreer, som skal fortættes med nye rækkehuse – har fået nogle informationer fra bekendte eller familiemedlemmer, men de færreste har deltaget i orienteringsmøder eller læst formidlingsmaterialet. Flere af dem har forstået, at der skal bygges nye rækkehuse i deres gårdrum, og enkelte, at der også skal rives nogle boliger ned, men det er de færreste. Som en beboer svarer, da vi spørger, hvad hun kender til planerne for Tingbjerg: *"Jeg ved ikke helt, hvad der skal ske. Min danske nabo har været herinde og fortælle om, at vores legeplads skal fjernes. Vores legeplads er meget vigtig – børnene leger her og sidder og griller her. Den er meget vigtig,"* siger hun. Bekymringen for at miste de nære gårdrum går igen i andre interviews, f.eks. da vi talte med en ældre beboer af dansk oprindelse, som har været til et enkelt orienteringsmøde: *"De vil bygge rækkehuse inde på vores græsplæner og oppe langs vejen. De siger, at der bliver noget grønt tilbage, men jeg kan da godt regne ud, når jeg ser modellen heroppe for, hvad de vil bygge [...] Alle de smukke syrenhække forsvinder,"* siger hun og tilføjer: *"Det kommer til at tage noget af mange af beboernes privatliv,"* og henviser til afstanden mellem de eksisterende boligblokke og de nye rækkehuse i gårdrummene. Gårdrummene nævnes gentagende gange som et bekymringspunkt blandt beboerne, dog uden at bekymringen resulterer i en egentlig stillingtagen til de konkrete planer. Det er mere det mulige tab af uderum og bolignære legeområder, der bekymrer beboerne, end det at skulle have nye naboer.

Holdningen til omdannelsen er fortrinsvis noget, der kommer til udtryk blandt de aktører, som er involveret i planlægningen, og de beboere, der deltager i inddragelsesaktiviteterne. Nogen siger ligefrem, at det har ført til en konflikt mellem de to afdelinger i Tingbjerg. Udviklingsplanen er udviklet på baggrund af den tidligere udviklingsstrategi for området, og aktive beboere fortæller, hvordan de to afdelingsbestyrelser har positioneret sig i hver sin lejr, særligt omkring spørgsmålet om nedrivningen: Den ene bestyrelse har fra begyndelsen være positivt stemt overfor udviklingsplanerne i Tingbjerg og har aktivt bidraget med input og forslag, mens den anden har stillet sig kritisk over omdannelse, og mener at hele parallelsamfundsstrategien er problematisk.

Samtidig påpeger enkelte beboere, at den demokratiske proces i Tingbjerg – som det også ofte er tilfældet i mange andre boligområder – lider under en manglende repræsentation af beboere med anden etnisk baggrund end vestlig. Som en aktør siger: *"Repræsentationen af de etniske danskere i Tingbjergs [udvalg, bestyrelser mv.] er skæv: Det er ældre beboere, som har været vant til, at der kun boede hvide danskere her, og de har sat sig på udvalgsposterne. Så mange [beboere med anden baggrund end dansk] siger – 'vi vil ikke have noget med politik at gøre, det er alligevel danskerne, der bestemmer'".* Fordi Tingbjerg netop er karakteriseret ved at have en overvægt af beboere med anden etnisk baggrund, rejser der

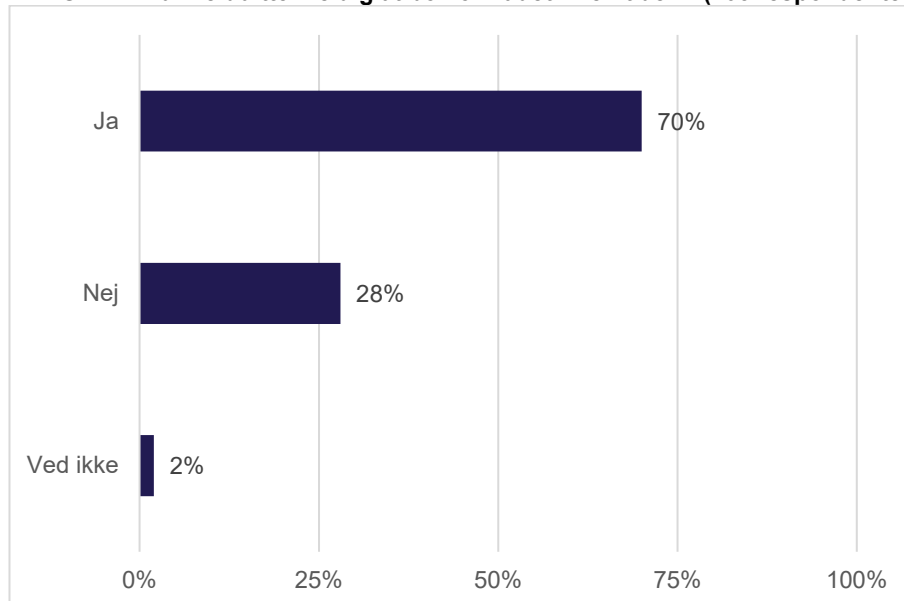
sig en række bekymringer om indflydelse, lyder argumentet. Også fordi mange af de udefrakommende aktører let kan bekræfte kløften mellem "dem og os", lyder det fra en aktør, som kort opsummerer kompleksiteten: *"De kommer som en white savior, men de er her kun kortvarigt og tager afsted igen."*

Hvem vil flytte ind i de nye rækkehuse, og hvem skal gå i skolen?

For de fleste beboere handler Tingbjergs fremtid mere om beboersammensætningen i området og om skolen, og mindre om de fysiske ændringer. Det betyder, at kravet om at tiltrække nye beboere til Tingbjerg, hilses velkommen af de fleste. Særligt etnisk danske børnefamilier, som vælger Tingbjerg Skole til, fremhæves af flere familier i Tingbjerg som noget positivt. Dette nævnes som et eksempel, når de skal beskrive deres ønsker til en fremtidig beboersammensætning. En mand med dansk baggrund siger: *"Der skal være harmoni, hvilket også betyder danskere"*. En mor med ikke-vestlig baggrund siger: *"Jeg vil gerne have mine børn kommer et sted, hvor der er blandede folk. Det skal ikke kun være udlændinge. Jeg har selv gået i skole et sted, hvor der kun var udlændinge."* Hun skelner mellem skoleliv og bolligliv: *"Her, hvor vi bor, er det lige meget. Det er mest skolen, jeg tænker på. Der skal være danskere."* En anden mor, også med ikke-vestlig baggrund, mener ligeledes, at fremtiden handler om at få ændret beboersammensætningen, og derved skabe nogle andre sociale rammer for Tingbjergs børn og unge: *"Lige nu er jeg ikke bekymret, og vi har en plan med vores børn. Når de bliver 14-15 år, så må vi se. Jeg er bekymret for, at de skal lave ballade – ulovlige ting, ryge. Jeg vil ikke se dem sammen med de her unge,"* siger hun og henviser til grupperingerne af drenge med anden etnisk baggrund, som præger dele af udelivet i Tingbjerg.

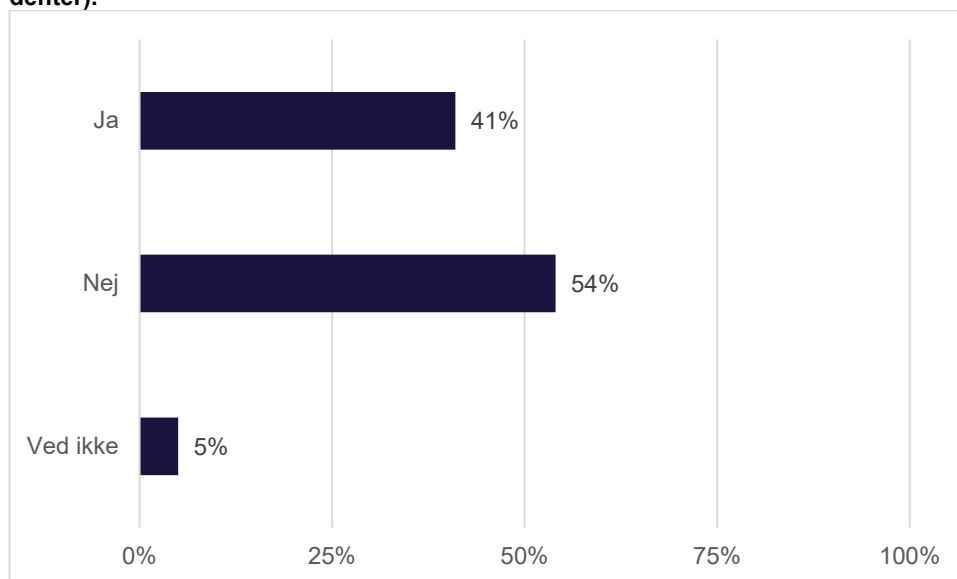
Holdningen til fremtiden i Tingbjerg er dog generelt positiv. Knap tre ud af ti, eller 28 % procent af den samlede andel af adspurgte beboere, kan ikke forestille sig at bo i området i fremtiden, mens 70 % af beboerne godt kan forestille sig at bo i Tingbjerg om 10 år (se figur 22 og 23). Udefrakommende adspurgte er mere skeptiske. Her kan kun 41 % se sig selv bo i Tingbjerg i fremtiden, mens over halvdelen (54 %) ikke vil bo i området. Til sammenligning viser Københavns Kommune omdømmeanalyse af Tingbjerg en lignende tendens: Her ønsker 29% at flytte, mens 62% gerne vil blive boende (Københavns Kommune, 2020). En civilsamfundsaktør opsummerer fremtidsperspektiverne blandt beboerne således: *"Jeg ved, der er et stort ønske fra de unge etniske beboere i Tingbjerg, om at deres børn skal opleve en større danskhed, end de selv gør. At de gerne vil have en hel almindelig hverdag, hvor dansk er det væsentlige."*

BEBOERE: Kunne du tænke dig at bo i området i fremtiden? (205 respondenter).



Figur 23. På spørgsmålet om de kunne forestille sig at bo i Tingbjerg i fremtiden, svarer en stor andel på 70 % af de adspurgte beboere, at det kan de godt. 28 % siger, at de ikke kan.

UDEFRAKOMMENDE: Kunne du tænke dig at bo i området i fremtiden? (79 respondenter).



Figur 24. Udefrakommende adspurgte er delte på spørgsmålet om, hvorvidt de kan forestille sig at bo i Tingbjerg i fremtiden. En andel på 41 % svarer, at det kan de godt, mens 54 % siger, at det kan de ikke. Få er uafklaret på spørgsmålet.

Selv om de fleste bakker op om visionen om at etablere en mere blandet social profil i både Tingbjerg Skole og i boligområdet generelt, så afstedkommer visionen også en række bekymringer. Enkelte beboere mener, at udviklingsplanen har alt for store omkostninger i forhold til, hvad Tingbjerg som bysamfund kan bære: *"Vi er 6.000 beboere nu, og skal ende med 12.000", og sådan en fortætning i Tingbjerg vil betyde, at "den arkitektoniske idé med Tingbjerg – lys, luft og gode fællesarealer – forsvinder"*, lyder det fra en beboer med henvisning til Steen Eiler Rasmussens intentioner med Tingbjerg.

De fleste er dog mere bekymrede for, om de planlagte forandringer rent faktisk formår at tiltrække nye beboere til – og om de kan få dem til at blive. Her henvises til de nye rækkehuse, der skal fungere som katalysator for en ny målgruppe, uanfægtet af konteksten stadig er den samme: *"Når nu det pæne borgerskab kommer herud og skal betale 16.000 kr. [om måneden] for en bolig, så går det jo ikke, at der er nogen, der render rundt og laver ballade. Så kan det godt være, de fortryder,"* lyder det fra en beboer. En anden beboer mener ligefrem, at de nye beboere aldrig vil overveje at flytte ind, fordi de nye rækkehuse, uanset hvor attraktive de bliver, ligger det forkerte sted: *"Man kan bygge rækkehuse, men hvis man stadig tænker, at Tingbjerg er en ghetto, hvorfor vil man så flytte ind her?"* En tredje beboer er mere direkte: *"De bygger det for at få danskerne ind, men der er ingen danskere, der vil flytte herind".*

Andre er mere bekymrede for, hvad der sker, når der kommer nye beboere til området med nye ideer om fællesskab og boligliv. En ung mand af anden etnisk baggrund, som deltager i spørgeskemaundersøgelsen, mener, at parallelsamfundsstrategien er *"et udtryk for gentrificering, hvor man smider alle de dårligt stillede ud for at få et rigere publikum ind"*. Risikoen er, som det lyder fra en beboer, der har været involveret i den politiske proces, at Tingbjerg bliver opdelt i et a- og et b-hold, og at der fortsat vil være de samme opdelinger: *"Jeg har været meget kategorisk, og har tidligere sagt, at det vil ikke udrette det store, når vi taler befolkningssammensætning. Jeg ved godt, vi forsøger at få ikke-kriminelle, ikke-arbejdsløse og etnisk danske ind for at gøre noget ved vores plads på ghettolisten, og det kan godt være, det har en effekt. Men på det menneskelige plan tror jeg ikke, det vil have en effekt. Jeg tror ikke at forholdet mellem 'dem og os', bliver bedre."*

Tingbjerg Skole er et væsentlig omdrejningspunkt for omdannelse. Det mener ikke mindst den lokale skoleleder: *"Vi gør rigtig meget ud af at holde fast i de danske værdier og i at være en dansk folkeskole – men vi er overrepræsenteret af folk med en anden etnisk baggrund. Jeg tror, det vil have en positiv indvirkning på skolens udvikling, hvis der var flere familier og elever med en etnisk dansk baggrund, fordi det kunne bidrage til fællesskabet på en positiv måde."* Fra skolens side går bekymringen primært på, om omdannelserne kommer til at motivere en flytning blandt de ressourcestærke familier. Han fortæller: *"Byudviklingen er vel egentlig et ønske. Jeg håber, det lykkes. Der er mange ting, der skal gå op. Det er ikke nok bare at bygge huse. Jeg håber også, at man med byudviklingen ikke skræmmer alle de meget gode og ressourcestærke familier, som faktisk allerede bor her – at man ikke skræmmer dem væk."*

I forlængelse heraf er opfattelsen hos nogle beboere, at det i høj grad handler om, hvordan de nye beboere introduceres til Tingbjerg og til fællesskabet, fordi nye rækkehuse og nye beboere *"meget radikalt kommer til at omdefinere hverdagslivet"*, og at det handler om at *"facilitere mødet mellem de nye og de eksisterende beboere"*, som en aktør argumenterer og fremhæver skole- og institutionsliv som central: *"Hvis de bare flytter ind og sender deres børn på Krebs [Privatskole] eller Brønshøj Skole, så kommer der parallelsamfund. Så er der to grupper, der lever i hver sin verden side om side."*





3

DET LOKALE BOLIGMARKED

3 DET LOKALE BOLIGMARKED

Som led i denne følgeevaluering vil det blive undersøgt, hvorvidt de store udsatte boligområder påvirker boligmarkedet i den omkringliggende by. Tesen er, at det påvirker boligpriserne i negativ retning at have et udsat og stigmatiseret boligområde som nabo. Hvis det er tilfældet, bliver det interessant at følge prisniveauet i naboområderne i de næste 10 år, for hvis det lykkes at omdanne de udsatte boligområder til mere attraktive naboområder og at skabe en forbedring af områdernes image, vil det kunne ses i form af prisstigninger i naboområderne. Hvis priserne stiger relativt mere i naboområderne, end det er tilfældet i andre områder i byen, vil det således være udtryk for, at omgivelsernes syn på de udsatte boligområder udvikler sig positivt. Ud fra et samfundsøkonomisk og et bystrategisk perspektiv vil det endvidere være interessant, hvis de store investeringer i udsatte boligområder ikke alene skaber forbedringer inde i de almene områder, men også skaber merværdi i den omkringliggende bydel.

I 2020 er der derfor gennemført interview med lokale ejendomsmæglere, der er blevet spurgt ind til forholdene på det lokale boligmarked. Sideløbende er gennemsnitlige huspriser i udvalgte områder blevet undersøgt gennem studier på Boligsiden. Boligsiden er en portal, hvis formål er at give boligkøbere et overblik over boligmarkedet. Portalen indeholder oversigter over, hvornår boliger er blevet solgt og til hvilke salgspriser. Derudover kan man også se boligernes areal og BBR-oplysninger.

En lokal ejendomsmægler, der har erfaringer med at sælge boliger i lokalområdet syd for Tingbjerg, er nuanceret, når han reflekterer over, om Tingbjerg har indflydelse på prissætningen af ejendomme i lokalområdet. Han oplever, at nogle købere vælger området fra på grund af de udfordringer, der kan være med banderelateret kriminalitet omkring Tingbjerg, men at det ikke har indflydelse på prissætningen af boligerne i området. Ejendomsmægleren pointerer dog, at perioder med banderelateret kriminalitet i lokalområdet kan have indflydelse på interessen og dermed boligpriserne: *"Vi sætter jo altid den pris, vi mener er den rigtige, og hvis vi mærker, at der efter tre måneder ikke er nogen, der gider at bo her, på grund af det der foregår, så er vi jo nødt til at regulere prisen."*

Ejendomsmægleren fortæller, at banderelateret kriminalitet, der forbindes med Tingbjerg, har indflydelse på salget af boligerne i området. Den banderelaterede kriminalitet er dog ikke kun bundet op på Tingbjerg, og ejendomsmægleren fortæller, at aktiviteterne spreder sig ud over hele Husum og påvirker boligsalget i bydelen. Konkret var der ved baselineundersøgelsen opstart en mand, der blev skudt i lokalområdet. Ejendomsmægleren fortæller, at fremvisningerne af boliger i lokalområdet er gået i stå efter hændelsen. Det betyder dog ikke, at boligerne ikke bliver solgt, men at interessen kan være dalende i en periode: *"Det er meget når der sker noget specifikt, men det er kun et par uger, og så glemmer folk det igen."*

Potentielle købere i Husum har forholdt sig til områdets image i forvejen, og ejendomsmægleren fortæller, at nogle potentielle købere undersøger aktuelle aktiviteter i området, før de kommer til en fremvisning. Ejendomsmægleren oplever derfor, at skulle svare på spørgsmål om, hvor de banderelaterede aktiviteter udspiller sig: *"Så fortæller vi hvor langt væk tingene egentlig foregår. Vi fortæller, at de ting der foregår kun sker internt i egne miljøer, og at det*

ikke går ud over privatpersoner". I Søborg, nordvest for Tingbjerg, oplever en anden ejendomsmægler også, at nogle potentielle købere spørger ind til Tingbjerg: "Der er helt klart nogle, der spørger ind til Tingbjerg. De spørger ind til området, og hvordan det fungerer, om det er trygt og sikkert. Der er jo ikke sket noget derude i rigtig lang tid, det er et godt område. Folks opfattelse bærer desværre stadig præg af det ry Tingbjerg har haft i nogle år, som jeg ikke synes er fair længere. Jeg får lagt en dæmper på, og fortæller at det slet ikke er så slemt, som folk går og siger."

Specifikke områder i Husum er mere påvirket af de banderelaterede aktiviteter end andre. Ejendomsmægleren fortæller, at aktiviteterne generelt har en betydning for boligsalget i hele Husum, men at potentielle købere kan være mere skeptiske og have flere spørgsmål i specifikke områder. Potentielle købere har således flere spørgsmål angående lokalområdet i boligområdet syd for Frederikssundsvej langs Husumvej og i de områder, hvor der har været konkret hændelser med banderelaterede aktiviteter. Ejendomsmægleren fortæller dog, at boligerne bliver mere eftertragtede jo længere ud af Husumvej de ligger. Modsat forholder det sig i Søborg, nordvest for Tingbjerg, hvor boligsalget ifølge den lokale ejendomsmægler, ikke er påvirket af placeringen i forhold til Tingbjerg. Ifølge ejendomsmægleren skyldes det blandt andet tilstedeværelsen af attraktive rækkehuse, nyere etageejendomme med udsigt ud over de omkringliggende grønne områder, samt placeringen af en god lokal skole. Generelt oplever begge ejendomsmæglere, at der har været en positiv udvikling i Tingbjerg, og at denne udvikling også har indflydelse på boligmarkedet: *"For nogle år tilbage stod kommunen med blomster, når folk købte bolig herude for at vise, at der er trygt nok, og at folk ikke skulle være bange. Der blev gjort mange ting dengang. Nu er det ikke nødvendigt at gøre de samme ting mere, og området har fået et bedre omdømme"*.

Der vil i de kommende år skulle sælges et stort antal ejerboliger i Tingbjerg, efterhånden som boligområdet fortættes med rækkehuse. Planerne lyder på, at der skal tilføres over 1.500 nye boliger, og vi har spurgt den lokale ejendomsmægler, om han finder et salg af så mange boliger i Tingbjerg realistisk. Det gør han. Han mener imidlertid ikke, at det vil føre til, at der vil komme flere etniske danskere blandt Tingbjergs beboere. Han peger på udviklingen i det nærliggende boligområde Åfløjen, der har været plaget af skudepisoder i de senere år. Her har det ført til, at huspriserne er markant lavere end i andre kvarterer i Nordvest,^{iv} og det har tiltrukket et stort antal nepalesiske købere – mens kun hver femte huskøber i kvarteret er etnisk danske. Det vil i følge ejendomsmægleren først ændre sig efter flere år med rolige forhold i kvarteret, og han mener, at det samme skal være tilfældet i Tingbjerg, hvis der skal sælges et større antal huse til familier med dansk etnisk baggrund.

Nedenstående tabel er første kortlægning af de reelle boligpriser for henholdsvis parcelhuse og ejerlejligheder i naboområder og i sammenlignelige områder lidt længere væk fra Tingbjerg. Som det fremgår er kvadratmeterprisen for en ejerbolig typisk billigere, jo tættere boligen er placeret i Tingbjerg. Der kan dog være andre forklaringer, som boligernes alder, størrelser, grundstørrelser og boligstandard. Følgeevalueringen vil i de kommende år følge prisudviklingen i kvartererne, og se om omdannelsen af Tingbjerg har en positiv effekt på prisudviklingen i de kvarterer, der ligger tæt på det udsatte boligområde – og dermed også hvorvidt nærheden til det udsatte boligområde spiller ind på prisniveauet.

Tabel 2. Gennemsnitlige boligpriser og kvadratmeterpriser for boliger i forskellige boligområder i bydelen omkring Tingbjerg over tid.

	Boligpriser 2018-2019				Boligpriser 2020 - (...) - 2029				
	Antal huse solgt	Gennemsnitlig huspris Kr	Gennemsnitlig kvadratmeterpris Kr/m ²						
Ejerlejlighedskvarter 1: Nabokvarter ca. 200 meter nordvest for Tingbjerg. (Gyngemose Parkvej)	6	2.596.451	28.871						
Ejerlejlighedskvarter 2: Ejerlejligheder ca. 1000 meter nord for Tingbjerg (Telefonvej)	7	3.347.500	35.410						
Ejerlejlighedskvarter 3: Ejerlejligheder ca. 400 meter syd for Tingbjerg (Frederikssundsvej 340-330. Ærtebjergvej 1-3)	23	767.949	16.161						
Ejerlejlighedskvarter 4: Ejerlejligheder ca. 600 meter sydvest for Tingbjerg (Frederikssundsvej 390-410)	16	1.651.500	24.342						
Rækkehuskvarter 1: Nabokvarter ca. 200 meter vest for Tingbjerg. (Mørkhøj Parkalle)	10	3.935.703	26.365						
Parcelhuskvarter 1: Parcelhuskvarter ca. 400 meter syd for Tingbjerg (Ærtebjergvej 7-36, Hustoftevej, Tofteagervej, Gårdtoften, Botoftevej, Hørtoftevej)	8	3.121.563	36.828						
Parcelhuskvarter 2: Nabokvarter ca. 500 meter syd for Tingbjerg (Hellestedvej, Højstrupvej 193-157 og 158-130, Sonnerupvej 77-103 og 74-96, Sørupvej)	7	3.734.286	37.923						
Parcelhuskvarter 3: Parcelhuskvarter ca. 700 meter syd fra Tingbjerg (Alstedvej, Skippingevej, Haraldstedvej, Tryggervældevej 97-123 og 76-130)	6	5.140.833	41.851						



4

MEDIEANALYSE

4 MEDIEANALYSE

Dette kapitel indeholder hovedresultaterne af en analyse af medieomtalen af Tingbjerg. Medieanalysen er baseret på Infomedia-søgning af skriftlige artikler i en periode på et år. Mediemålingen af Tingbjerg er foretaget i en periode på et år op til den 24.06.2020, hvor vi afslutter vores spørgeskemaundersøgelser i området. Medieklippene i analysen er inddelt i tre vurderingskategorier: 1. Negative. Dvs. medieklip, hvor portrætteringen af boligområdet er ubetinget negativt. 2. Positive. Dvs. medieklip, hvor omtalen er ubetinget positiv, samt 3. Ambivalente, hvor boligområdet hverken har et ubetinget negativt eller ubetinget positivt perspektiv. Der har været foretaget en tematisk gennemgang af alle medieklip fordelt på konkrete begivenheder, omtale af udviklingsplanerne/projekterne og andet. Derudover består analysen af en optælling af, hvor mange gange området nævnes sammen med begrebet "ghetto". Det skal pointeres, at der ikke har været tale om en dybdegående kvalitativ analyse. Alle medieklip er blevet screenet, men ikke læst grundigt.

Tingbjerg er en af de mest positivt omtalte ghettos

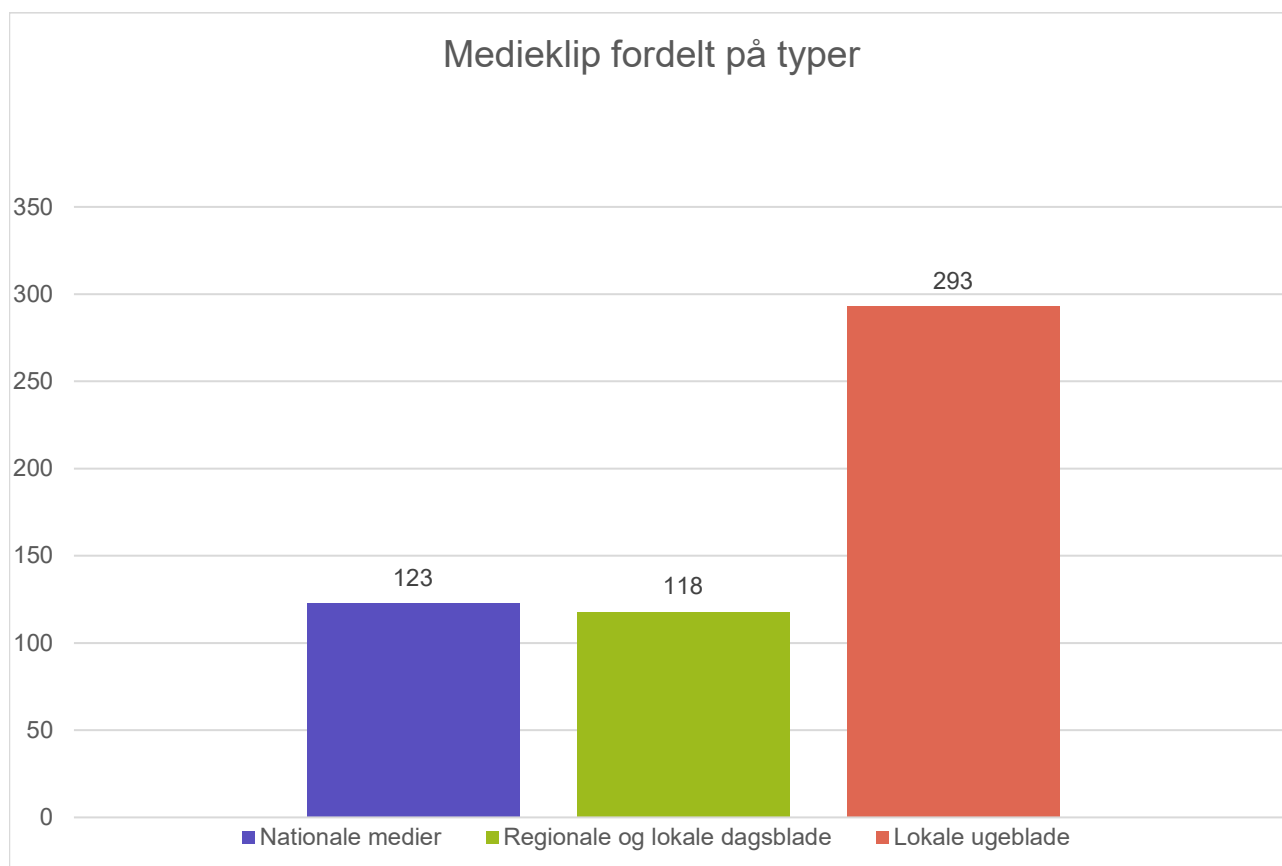
Tingbjerg er nævnt i 531 medieklip i en periode på 12 måneder (25.06.2019 - 24.06.2020). Antallet er relativt højt, dog ikke på niveau med f.eks. Vollsmose, som har mere end 1500 medieklip og Gellerupparken, som har mere end 900 medieklip på et år. Men antallet er langt højere end f.eks. Mjølnerparken, som har 260 medieklip og Taastrupgård, som har 129 medieklip på 12 måneder.

Ud af det samlede antal medieklip på Tingbjerg er 123 fra nationale medier (mediekategori 1), 118 fra regionale og lokale dagblade (mediekategori 2) og over halvdelen, nemlig 290 fra lokale ugeaviser (mediekategori 3). Selv om interessen for Tingbjerg primært knytter sig til regionale og lokale medier (mediekategori 2 og 3), så er det vigtigt at understrege, at de lokale og regionale medier i dette tilfælde ikke kun dækker områder i geografisk nærhed til Tingbjerg. Faktisk er Tingbjerg omtalt i 30 forskellige regionale og lokale dagblade og mere end 30 lokale ugeblade fordelt over hele landet, dvs. Fyn, Jylland og et par enkelte i Sydslesvig. Ofte med det samme historie, som publiceres i flere medier samtidig. Det indikerer (sammen med de 123 nationale medieklip), at medieinteressen for Tingbjerg også gør sig gældende på nationalt plan. For de lokale ugeblade dominerer Brønshøj Husum avis med knap 220 medieomtaler af Tingbjerg i perioden.

Faktaboks: Mediekategorier i analysen

Medieanalysen benytter Infomedias mediekatégorisering, som er:

- 1. kategori:** De nationale medier betegner landsdækkende aviser, bl.a. Information, Politiken, Jyllands-Posten, Berlingske, B.T., Ekstra Bladet, Kristeligt Dagblad, Licitationen – Byggeriets Dagblad og Weekendavisen.
- 2. kategori:** De regionale og lokale dagblade og aviser er karakteriseret ved at dække et større regionalt område. F.eks. Frederiksborg Amtsbavis, Fyens Stiftstidende, Jyske Vestkysten, Århus Stiftstidende. Medierne trækker også indhold fra de samme mediebureauer f.eks. Ritzau eller har samarbejde på tværs, som det f.eks. er tilfældet med mediekoncerne Jysk-Fynske Medier. Det betyder, at den samme historie kan optræde i flere medier og derved opnår en national karakter.
- 3. kategori:** Lokale ugeaviser dækker mindre geografiske områder og udkommer kun ugentligt. I modsætning til nationale og regionale medier er de lokale ugeblade ofte bemandet af en lokal redaktion, som dækker alle stofområder.

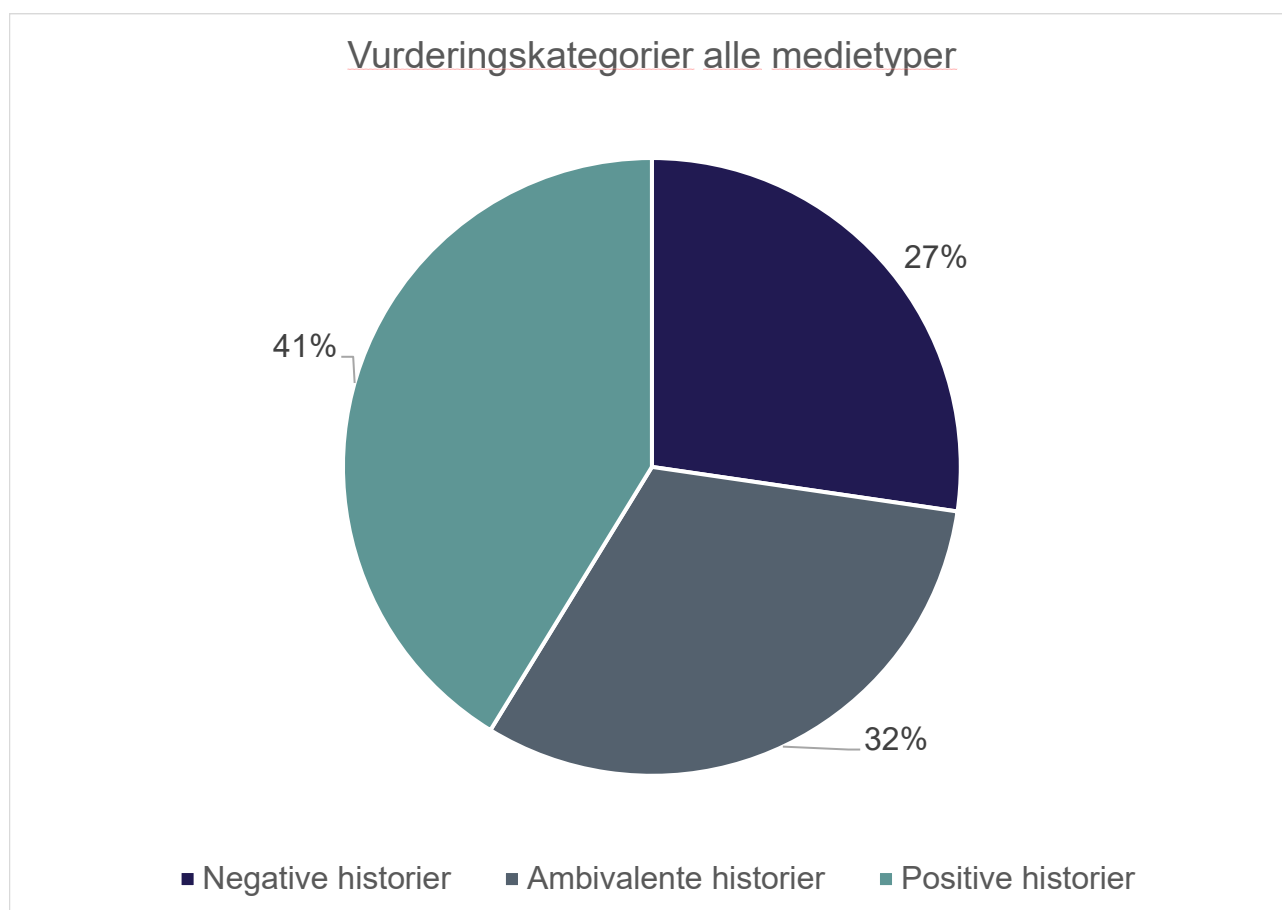


Figur 25. Diagrammet viser, hvordan det samlede antal medieklip på et år fordeler sig på nationale medier (123 klipp, blå søjle), 118 regionale og lokale dagblade (118 medieklipp, grøn søjle) og lokale ugeblade (293 klipp, rød søjle).

Ser vi på tværs af alle medieklip, så viser der sig en nogenlunde ligelig fordeling mellem ubetingede negative, ubetingede positive og ambivalente medieklip, dog med en lille overvægt af ubetingede positive medieklip. Her skal det fremhæves, at en andel på 41 % på ubetingede positive medieklip er høj sammenlignet med andre boligområder i medieanalysen. F.eks. har Vollsmose og Gellerupparken en andel på henholdsvis 20 % og 27 % ubetingede positive medieklip, mens Mjølnerparken ligger i bund med kun 2 % ubetingede positive medieklip. Samtidig er andelen af ubetingede negative medieklip tilsvarende lav. Tingbjergs andel på 27 % ubetingede negative medieklip bør ses i forhold til Vollsmoses andel på 64 %, Gellerupparken på 41 % og Mjølnerparken, som er topscorer med 72 % ubetingede negative medieklip. Samtidig har Tingbjerg en høj andel af ambivalente medieklip, forstået som artikler, der enten er neutrale, eller som skriver nuanceret om området. Det kan også være artikler, som fremhæver positive elementer på en negativ baggrund, f.eks. at en boligsocial indsats, der er rette mod en række sociale udfordringer i bydelen, har haft positive effekter.

De negative historier handler først og fremmest om konkrete negative begivenheder med bandekriminalitet og uroligheder, men der er også fundet historier omhandlende problemer med integration, dårlig infrastruktur, børn som risikerer at dumpe i sprogtest, lavt karakter gennemsnit, unge fra udsatte boligområders forringede fremtidsmuligheder samt ghettolisten og parallelsamfundsstaten. I det hele taget er i mange forskellige sammenhænge, at området er negativt omtalt.

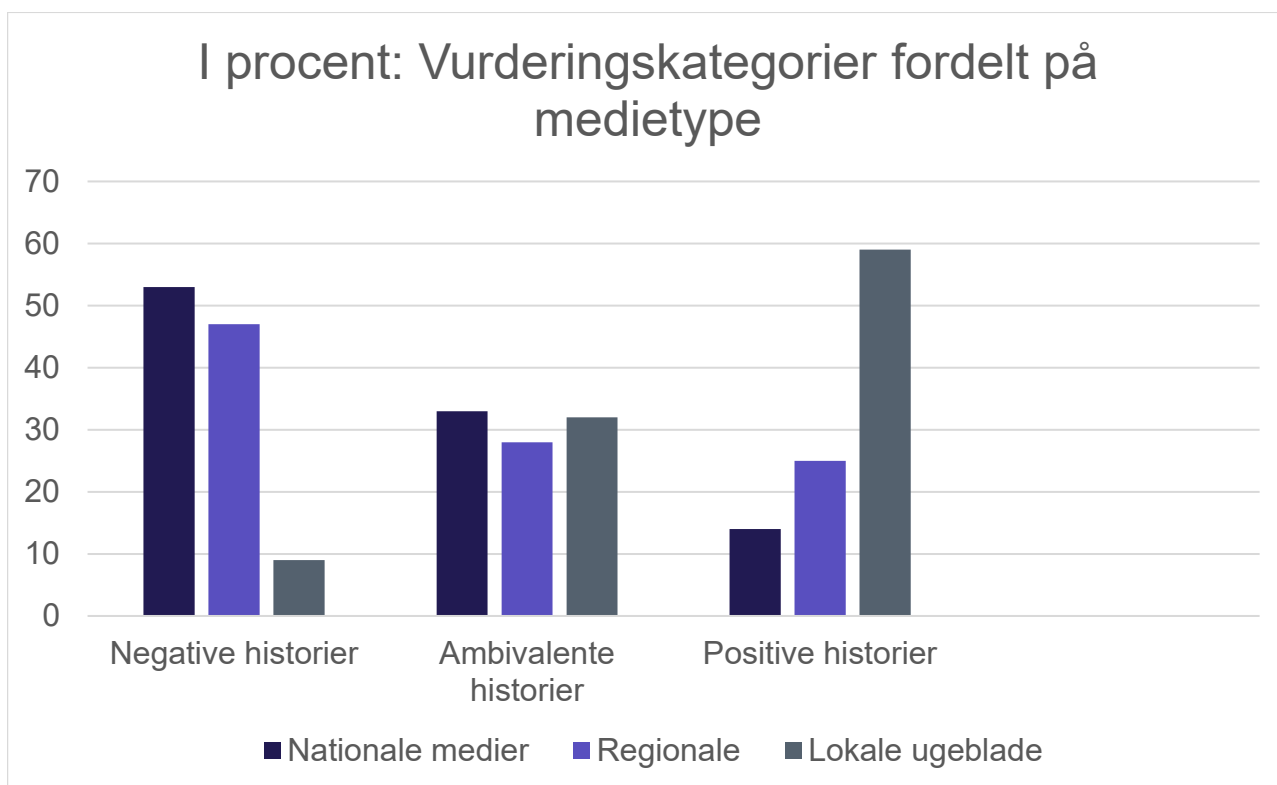
Tingbjerg beskrives ofte som "hård ghetto", "socialt boligbyggeri" og "udsat boligområde". I landsdækkende dagblade samt regionale og lokale dagblade (mediekategori 1 og 2) er omtalen mere negativ: Her er Tingbjerg "det berygtede Tingbjerg", "en social skraldespand", "den belastede københavnske bydel Tingbjerg", eller "et lille stykke arabisk og afrikansk land", hvilket understøtter beboernes opfattelse af, at Tingbjerg ofte sættes i sammenhæng med en særlig etnisk profil (se tidligere). Tingbjergs beboere omtales en del gange som "ubemidlede", "fattige" og "socialt udsatte". Tingbjerg omtales desuden ofte i forbindelse med ghettolisten eller politik for udsatte boligområder. F.eks. viser en søgning på navnet "Kaare Dybvad" og Tingbjerg i alt 39 medieklip. Desuden er der en del medieklip, som ikke handler om Tingbjerg, men refererer til Tingbjerg i en anden sammenhæng. Som her, hvor Sjællandske-Næstved Avisen, omtaler indvielse af en ny døgninstitution: "Lørdag flytter de første unge ind i 'Opalen', og det har Jeffrey John Ekene Jeppe set frem til. "Det har jeg i hvert fald, siger den 17-årige knægt, der kommer fra boligområdet Tingbjerg, som er kendt for bander og ballade". (En drøm går i opfyldelse: De første unge flytter ind", 15.05.20). Eller Tingbjerg nævnes, som det er tilfældet her i et medieklip, hvor et lokal boligområde i Skive er kommet af den nationale ghettoliste, som eksempel på en rigtig ghetto: "Nok var der udfordringer i boligområdet. Men at blive slået i hartkorn med områder som Vollsrose, Tingbjerg og Mjølnerparken var alligevel hård kost." ("Tillykke til Trekanten", Dagbladet Struer, 03.12.20).



Figur 26. Diagrammet viser fordelingen af negative, ambivalente og positive historier i samtlige medier på 12 måneder. Andelen af ubetingede positive medieklip i Tingbjerg er 41 %, hvilket er højt sammenlignet med andre boligområder. Samtidig er andelen af ubetingede negative medieklip lav i forhold til andre boligområder, hvilket indikerer, at Tingbjerg fremstår relativt nuanceret i det offentlige mediebillede.

Ser vi, hvordan de ubetingede negative, ubetingede positive og ambivalente medieklip fordeles sig på medietyper, så fremgår det, at de nationale medier (mediekategori 1) er mere tilbøjelig til at omtale Tingbjerg ubetinget negativt. Ud af 123 nationale medieklip er over halvdelen, 65 klip svarende til 53 %, ubetingede negative, mens kun 17 medieklip svarende til 14 % er ubetingede positive. For de lokale og regionale medier (mediekategori 2 og 3) er billedet omvendt. Særligt de lokale ugeaviser, med Brønshøj Husum i spidsen, står for 172 ubetingede positive medieklip, svarende til 59 % af alle i kategorien, mens de lokale og regionale dagblade har 30 medieklip svarende til 30 % ubetingede positive.

De positive historier er oftest fortællinger om sportslivet i og omkring Tingbjerg. Særligt større begivenheder som Tingbjerg Challenge med bl.a. løb og cykling på Ruten samt den lokale fodboldklubs fodboldkampe fylder i de ubetingede positive historier. Generelt kan man sige, at Tingbjerg Idrætsanlæg alene pga. sit navn har en positiv afsmittende effekt på den samlede medieomtale af området. Derudover fylder kulturarrangementer (f.eks. formidling af kommende begivenheder og events (dog udelukkende i lokale ugeaviser, mediekategori 3).



Figur 27. Diagrammet viser fordelingen af negative, ambivalente og positive historier fordelt på antal medieklip på henholdsvis nationale medier (mørkeblå), regionale og lokale dagsmedier (blå) og lokale ugeblade (grå). Her fremgår det, at de regionale og lokale aviser og ugeblade er mere tilbøjelig til at formidle positive historier om Tingbjerg, mens de nationale medier er mere negative.

Et særligt tema i både de ubetingede positive og de ambivalente historier er udviklingen af Tingbjerg (Udviklingsprocessen, boligsociale indsatser og de fremtidige forandringer). Særligt de nationale medier viser interesse. En screening viser, at 18 medieklip i nationale medier handler om den fysiske udvikling (10 medieklip), boligsociale aktiviteter/resultater (4 medieklip), og andre forhold relateret til udviklingen (4 medieklip). En mindre del af disse klip om udviklingen i Tingbjerg (i alt 12 medieklip) har særligt fokus på Tingbjergs historiske arkitektur, Steen Eiler Rasmussens visioner om Tingbjerg eller det nye ikonisk kulturhus af COBE, f.eks. "Blokke af ren skønhed?" 15. juli 2019 (Politiken) eller "Fra - BJERG til BAKKE

da arkitekturen forvandlede København i 2010'erne", (25. december, Berlingske Tidende). Det indikerer, at medierne interesserer sig for udviklingen af Tingbjerg, og at disse artikler potentielt rykker ved den ellers dominerende negative fremstilling. Samtidig tyder det på, at boligselskabernes kommunikationsstrategi er lykkedes. Det har vist sig at strategien – sammen med en tydelig skoleleder – har kunnet påvirke medierne til mere positive historier om Tingbjerg (se tidligere afsnit om Tingbjergs Omdømme). F.eks. optræder skoleleder Marco Damgaard i 17 medieklip i perioden, bl.a. i forbindelse med at han i sommeren 2019 tildeles Lokaludvalgets Bydelspris for hans arbejde med Tingbjerg Skole og i området generelt.

Også andre temaer nuancerer medieportrættet af Tingbjerg. F.eks. er der 22 medieklip om en tidligere beboer som i dag er Michelin kok. Omtalen af Tingbjerg, bruges dog i disse tilfælde som udtryk for den lange seje vej stjerne-kokken har tilbagelagt for at nå dertil, hvor han er i dag. Som det lyder i et portræt fra Ekstra Bladet: "MOD ALLE ODDS: Det stod ikke ligefrem skrevet i stjernerne, at den ustyrlige Eric Vildgaard fra Tingbjerg en dag skulle blive Michelin-kok. To mennesker fik ham dog væk fra kriminalitet og stoffer og ind på sporet af den storslåede kogekunst." (Fra utæmmet vildbasse til Michelin-kok, 19. oktober 2019). Dette som andre eksempler viser, at Tingbjerg nok fremstilles relativt nuanceret sammenlignet med andre udsatte boligområder på den hårde ghettoliste, men kun hvis vi ser på de enkelte artikler og temaer og inden for nogle specifikke fagområder som ghetto-politik, bygningskultur og velfærdsamfundets historie.

KONKLUSION

5 KONKLUSION

Denne rapport, der har fokus på Tingbjergs udvikling, er del af en større følgeevaluering, der undersøger udviklingen i 15 udsatte boligområder i Danmark frem mod 2028. De aktuelle undersøgelser er tænkt som en baseline-undersøgelse, der kortlægger forholdene i boligområderne før de planlagte fysiske omdannelser iværksættes. I Tingbjerg var der dog allerede opført nye butikker og boliger omkring Lille Torv, og et nyt kulturhus var opført midt i bydelen.

Tingbjerg rummer store arkitektoniske, bymæssige og landskabelige kvaliteter, og det er værd at bemærke, at bydelen på mange måder er planlagt ud fra idealer, der svarer ret nøje til dem, der i disse år lægges til grund for nye byområder såvel som for udvikling af andre udsatte boligområder. Der er f.eks. relativt mange forskellige funktioner til stede i bydelen, der er et samspil mellem bymæssige og landskabelige kvaliteter, der er forskellige boligtyper, og der er en vis arkitektonisk variation. Bydelen ligger ovenikøbet omgivet af store idrætsanlæg og fredede naturområder til alle sider. På en række områder er tiden dog løbet fra Tingbjerg, nutidens krav til boligstandard og komfort svarer ikke til 1950'ernes, og boligområdets sociale udfordringer stiller krav til områdets videre udvikling. Det er endvidere problematisk, at butikkerne langs Ruten, som er det sted flest udefrakommende besøger, er nedslidte og utidssvarende. Med nybyggeriet på Lille Torv, der ligger ved ankomsten til Tingbjerg, er begyndelsen taget til at forbedre dette forhold, og det er vigtigt, at der i de kommende år følges op på planerne om at forny den øvrige del af Ruten.

Tingbjerg er isoleret fra den omgivende by, og kun i boligområdets sydøstlige hjørne er der adgang for kørende trafik. Det er oprindeligt blevet betragtet som en betydelig kvalitet, da det reducerer trafikken i området og kan skabe grobund for et stærkt naboskab i kvarteret. Med det aktuelle fokus på en mulig udvikling af parallelsamfund opleves den fysiske isolation imidlertid mindre positiv, og i de aktuelle planer for området er det derfor hensigten af knytte Tingbjerg tættere sammen med den omkringliggende by. Det skal primært ske gennem infrastrukturelle fornyelser og gennem anlæg af nye boligtilbud og nye funktioner, der kan tiltrække nye brugergrupper til Tingbjerg. Kulturhuset, der blev indviet midt i Tingbjerg i 2018, var et skridt i den retning. Følgeevalueringen vil fremover have fokus på, hvorvidt nye infrastrukturelle forhold reelt ændrer brugen af og færdslen i boligkvartererne nord for Ruten.

I sammenligning med andre udsatte boligområder på listen over hårde ghettoer er Tingbjergs udviklingsplan i meget begrænset omfang baseret på nedrivning af almene boliger. I stedet satser man på bymæssig fortætning som en måde at ændre beboersammensætningen. Det sker bl.a. med opførelse af nye private rækkehuse. I modsætning til andre af de 15 udsatte boligområder, hvor nye boliger opføres i afgrænsede kvarterer på afstand af almene boliger (i forskningslitteraturen benævnt som "clustering"), opføres Tingbjergs nye rækkehuse i mindre enheder, side om side med oprindelige boliger (i forskningslitteraturen benævnt som "pepper potting"). De nye beboeres introduktion til den eksisterende boligkultur og den fremtidige facilitering af møderne mellem nye og oprindelige beboere bliver afgørende for det fremtidige sociale liv i området.

Feltstudierne viser, at Tingbjerg allerede er i en positiv udvikling, men at der stadig er store udfordringer. Generelt viser undersøgelsen, at de fleste beboere i Tingbjerg gerne ser forandringer i bydelen og hilser omdannelsen velkommen. Feltstudierne viser endvidere, at også beboerne oplever Tingbjerg som et isoleret område. Både beboere og brugere af området benævner således Tingbjerg som en satellitby, der lukker sig om sig selv, bl.a. på grund af placeringen bag voldanlægget og de grønne områder. Det er dog værd at bemærke, at flere beboere oplever det som positivt, at de kun behøver at bevæge sig uden for området for at gå på arbejde, da Tingbjerg dækker de fleste af dagligdagens behov for en børnefamilie. Det skal samtidig bemærkes, at feltstudierne viser, at butikkerne langs Ruten, men også det nye bibliotek og kulturhus trækker udefrakommende ind i Tingbjerg. Kulturhuset nævnes sammen med omdannelsen af Lille Torv med de nye butikker også af udefrakommende som vigtige årsager til, at livet i området vurderes bedre nu end for to år siden. Større sports-event er også med til at bygge bro til folk uden for bebyggelsen. Ligeledes skal det bemærkes at 28% af udefrakommende også opholder sig i de grønne områder mellem boligblokkene. Det peger på, at det er muligt at trække folk fra omgivelserne ind i området, trods områdets fysiske isolation.

En anden årsag til, at livet i Tingbjerg vurderes at være bedre i dag end for to år siden, er ifølge flere beboere og udefrakommende, at de oplever, at kriminaliteten i området er faldet, og at kvarteret er blevet mere trygt. Her fremhæves SSP-samarbejdet, tilstedeværelse af nærpolti og tryghedsindsatser som vigtige. Således synes kombinationen af fysiske og boligsociale indsatser at påvirke holdningen til hverdagslivet i Tingbjerg i en positiv retning. Feltstudierne viser dog også, at der stadig er store udfordringer med grupper af unge mænd, særligt af anden etnisk herkomst, som generer udvalgte beboere.

Medieanalysen viser, at Tingbjerg er et af de områder på den nationale liste over hårde ghettoer, som er mindst negativ repræsenteret i mediebilledet. Det indikerer, at bydelens negative omdømme blandt beboere og udefrakommende er under forandring. Medieanalysen peger endvidere på, at omdannelsen af Lille Torv og opførelsen af det nye kulturhus, samt formidlingen af Tingbjergs bygningskultur afstedkommer mere nuancerede og positive historier. Det viser, at Tingbjergs kommunikationsstrategi har en positiv effekt, og at de fysiske omdannelser kan benyttes aktivt til at skabe positiv medieomtale. Samtidig viser analysen, at den lokale skoleleder også bidrager til nye historier om Tingbjerg, bl.a. ved at deltage aktivt i debatten om parallelsamfundsstrategien. Også historier fra Tingbjerg Idrætsanlæg bidrager positivt til det samlede billede af boligområdet.

Skole- og institutionslivet spiller en vigtig rolle for fællesskabet i Tingbjerg, men det er også en akilleshæl. På den ene side er skolen og institutionerne vigtige steder for udvikling af sociale relationer og tilknytning til området. På den anden side viser feltstudierne, at skole- og institutionsliv også – i flere beboers øjne – fastholder børn og unge i et "Tingbjergliv". Derfor er det lokale skole- og institutionsliv i lige så høj grad noget flere beboere aktivt vælger fra, fordi de ønsker, at deres børn skal have en anden – bedre – adgang til det danske samfund. Skolens rolle skal ses i sammenhæng med et udtalt ønske fra mange beboere, særligt unge børnefamilier, om at beboersammensætningen i området ændres, og at der kommer flere etnisk danske beboere ind med børn i skolealderen. Underforstået, at mange beboere hilser omdannelserne velkomne, hvis det betyder, at skolen bliver mere etnisk balanceret, og at legepladserne ikke kun bliver et sted for beboere med anden etnisk baggrund end vestlig. Dette ønske skal ses i relation til de bekymringer, der også er for udviklingsplanen, og som primært knytter sig til omdannelsen af de fysiske gårdum, hvor der skal anlægges nye rækehuse.

I feltstudierne gives der flere eksempler på beboere, der oplever at få kommentarer af socialt kontrollerende karakter. Beretningerne, der kommer fra både beboere med etnisk dansk baggrund og fra beboere med anden etnisk baggrund end dansk, fortæller om både voksne og børn, der kommenterer og korrigerer andres påklædning og adfærd. Beboerne ser det som et væsentligt argument for at ændre Tingbjergs beboersammensætning og ikke mindst at etablere en anden elevsammensætning på Tingbjerg Skole.

Det relative velfunderede ønske blandt beboere om, at Tingbjerg kan tiltrække og fastholde flere etnisk danske borgere, særligt familier med børn i skolealderen, er et positivt udgangspunkt for den planlagte omdannelse. Etnicitet fylder således langt mere i beboernes opfattelse af områdets udfordringer end f.eks. socioøkonomiske, uddannelsesmæssige og arbejdsmæssige uligheder. Det er i den forbindelse værd at bemærke, at "etnisk baggrund" sammen med beboernes uddannelsesmæssige baggrund også er det af de fem ghettokriterier, som Tingbjerg i særlig grad slår ud på.

Den aktuelle undersøgelse er den første af fire ensartede undersøgelser, der vil blive gennemført i Tingbjerg over en 10-årig periode. Denne delrapport har dermed primært til formål at kortlægge de nuværende forhold, og den skal derfor ikke læses som en egentlig evaluering, men i højere grad som udgangspunkt for de evalueringer, der vil blive foretaget i årene fremover. På baggrund af ovenstående opsummering vil vi dog pege på følgende fokuspunkter:

- Det vurderes, at Tingbjerg allerede er i en positiv udvikling, og at der er et vigtigt momentum for forsat fremskridt, såfremt beboerne bliver ved med at føle sig inddraget og oplever positive effekter. Det er i den forbindelse vigtigt at se det strategiske arbejde med den fysiske omdannelse i sammenhæng med boligsociale tiltag, SSP, udviklingsplan og skolesamarbejde.
- Tingbjergs udviklingsplan er i høj grad lagt an på en ændring af beboersammensætningen i området via boligfortætning/nybyggeri. Hvem der flytter ind i de nye boliger afhænger i høj grad af boligernes størrelse, pris, indretning og arkitektur.
- Det planlægges, at Ruten åbnes for gennemkørsel i Tingbjergs sydvestlige hjørne. Det sker med henblik på at gøre op med Tingbjergs fysiske isolation. Det vil dog fortsat kræve, at udefrakommende har et ærinde i Tingbjerg, hvis de skal lægge deres vej forbi Ruten. Udviklingen af Store Torv og anlæg af nye og inviterende funktioner i boligområdet er derfor afgørende for, at den nye infrastruktur reelt vil styrke Tingbjergs bymæssige sammenhænge med omgivelserne.
- Hvis planerne om at skabe social balance og forbedre hverdagslivet i Tingbjerg lykkes, vil Tingbjerg igen komme til syne som en attraktiv bydel omgivet af enorme landskabelige kvaliteter. I den forbindelse er det værd at overveje, om øget infrastrukturel opkobling til omgivende bydele nødvendigvis vil blive oplevet som et gode for områdets beboere til den tid.
- Samlet set viser feltstudierne, at skolen – og skoledistriktet – er vigtig for udviklingen af Tingbjerg som boligområde. En forsat styrkelse af skolens rekrutterings- og fastholdelsesgrundlag er derfor alfa og omega for ønsket om at skabe en bedre etnisk balance i området.
- Selv om kun få beboere udtrykker en bekymring i forhold til den planlagte opførelse af nye rækkehuse i de semi-private gårdrum, kan der opstå en modstand mod beboerne i

de nye rækkehuse, når husene bliver en realitet. Der skal derfor rettes en særlig opmærksomhed på facilitering af den sociale bro mellem de oprindelige og de nye beboere allerede fra projektets spæde start.

- Den strategisk kommunikation fra boligselskaberne viser sig allerede nu at have positive effekter. For at disse får en langsigtet betydning skal der fortsat arbejdes med formidling af de gode historier, både hvad angår eksisterende som nye beboere.
- De to boligafdelinger har forskellige holdninger til udviklingsplanen og ghettolovgivningen. Det skal undgås, at det udvikler sig til en konflikt, som kan smitte af på beboernes opbakning til udviklingsplanen og forståelse for det samlede greb.

The background of the page is decorated with a pattern of thin, dark blue wavy lines that flow across the entire surface. In the upper center, there is a solid dark blue circle containing the white number '6'.

6

KILDER

6 KILDER

Arkitektskolen Aarhus (2019): *Værdisætning af socialt udsatte almene boligområder - Arkitektonisk Kulturarv i Tingbjerg* (s.1-20)

BL (2018): *De 16 "hårdeste ghettoområder" - Dokumentation af de konkrete virkninger af parallelsamfundspakken* (s.1-80)

fsb, SAB/KAB & NREP (2018): *Tingbjerg Byudviklingsplan 2018-2025* (s.1-51)

fsb, SAB/KAB (2018): *Tingbjerg Byudvikling – Håndbog* (s.1-26) læst online her: https://is-suu.com/tingbjergbyudvikling/docs/tingbjerg_h_ndbog_maj_2018_komp

Københavns Kommune, fsb & SAB/KAB (2015a): *Tingbjerg-Husum byudviklingsstrategi - fra udsat byområde til udviklingsområde* (s.1-42)

Københavns Kommune, fsb & SAB/KAB (2015b): *Tingbjerg-Husum Helhedsplan – Ruten* (s.1-52)

Københavns Kommune (2017a): *Store Torv – Forslag til lokalplan* (s.1-36)

Københavns Kommune (2017b): *Lille Torv – Forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg* (s.1-36)

Københavns Kommune, Sikker By: *Omdømmeanalyse Tingbjerg og Husum Nord*, 2020.

Københavns Kommunes Kvarterløftsekretariat (februar 2003). *Tingbjerg og Utterslevhuse. Forudsætningsmateriale 2003.*

Landsbyggefonden (2020): *Helhedsplan for Tingbjerg* (version 21.4.2020). http://tingbjergforum.dk/sites/default/files/helhedsplan_2020-2024_faerdig.pdf

Landsbyggefonden (2016): *Strategisk samarbejdsaftale om boligsocial indsats i Tingbjerg/Utterslevhuse* (s.1-13)

Tingbjerg Bibliotek: *Demografi på bibliotekslånerne* produceret af FAKTOR, 2019.

Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen (2019): *Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse* (s.1-19)

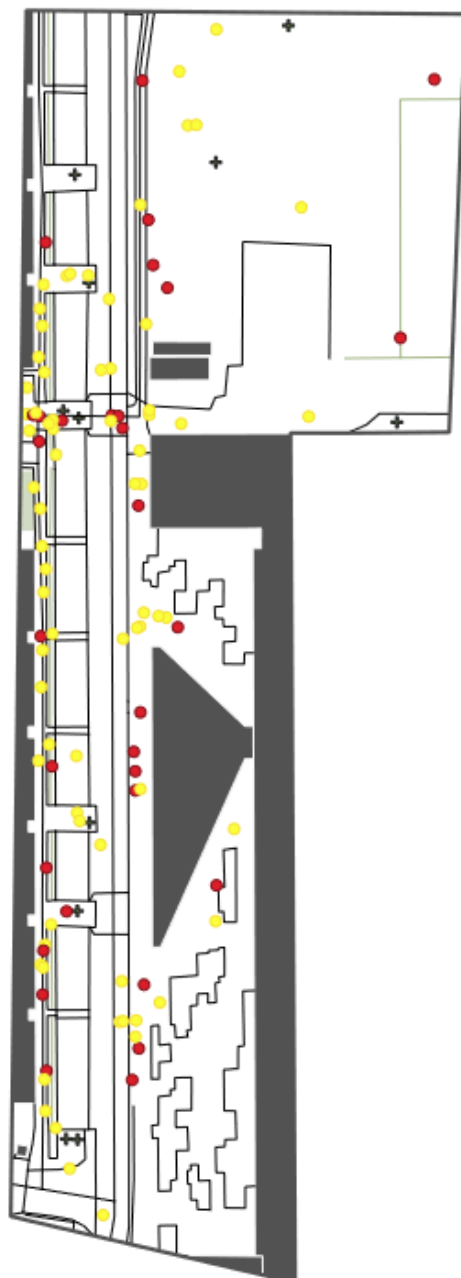
The background of the page is decorated with a pattern of thin, dark blue wavy lines that flow across the entire surface. In the center, there is a solid dark blue circle containing the white number 7.

7

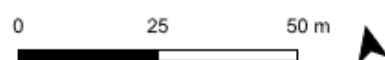
BILAG

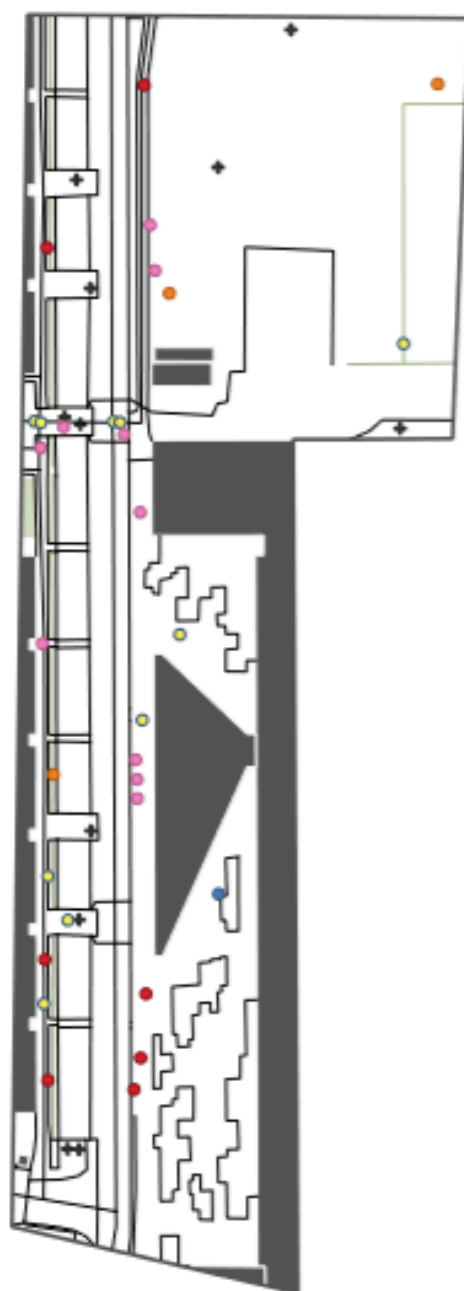
7 BILAG

BILAG 1: BYLIVSREGISTRERINGER



● Udefrakommende [31] ● Bor i Tingbjerg [73]





Udefrakommende ærlinde [31]

• Transporteren/passerer igennem [7]

• Arbejder i området [10]

• Fritid/rekreation [10]

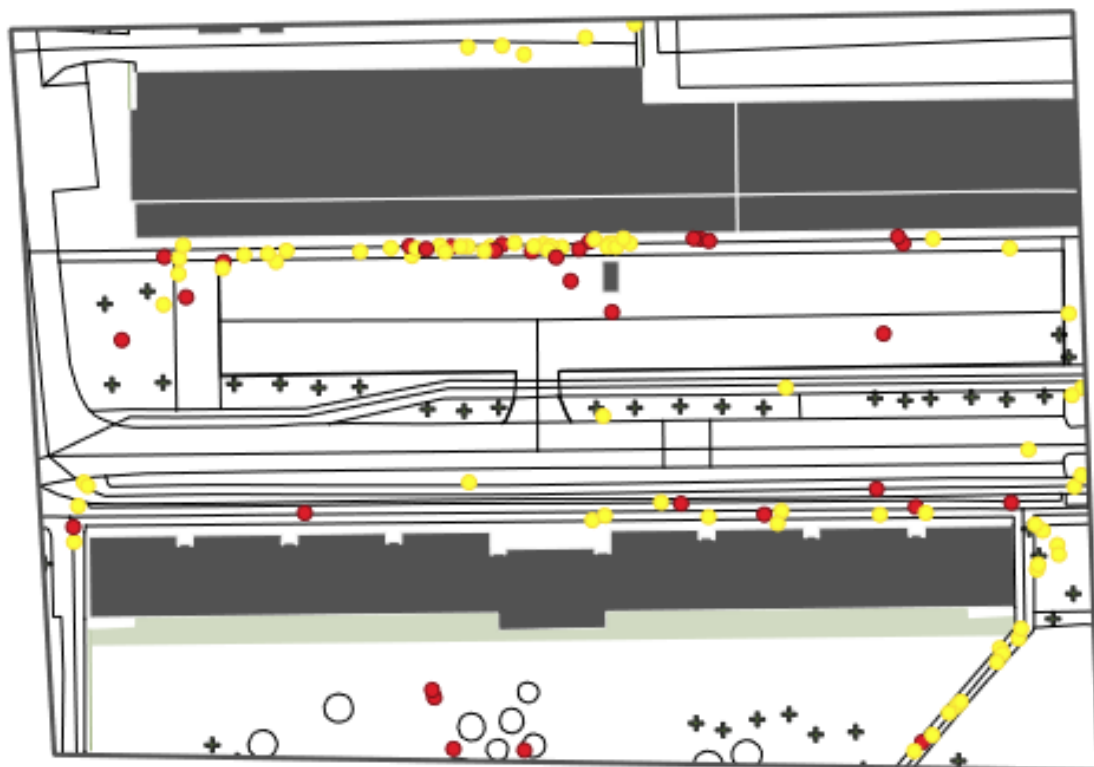
• Praktiske gøremål [1]

• Andet [3]

0 25 50 m



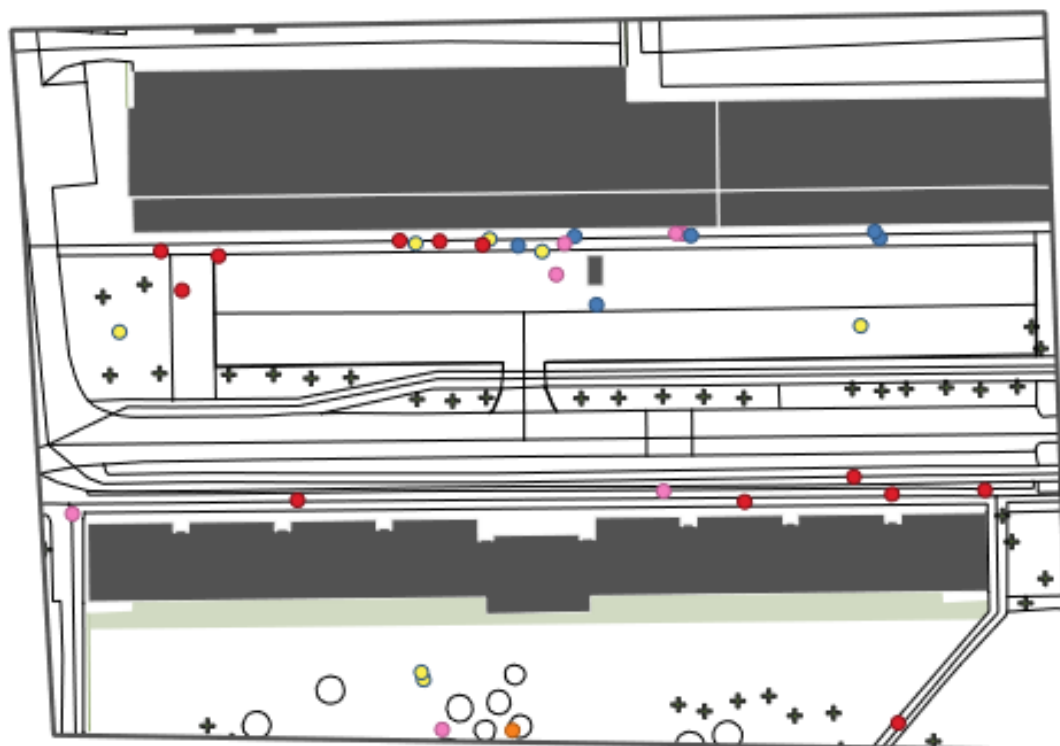
Område 2 (side 31)



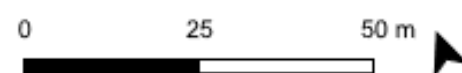
● Udefrakommende [33] ● Bor i Tingbjerg [76]

0 25 50 m

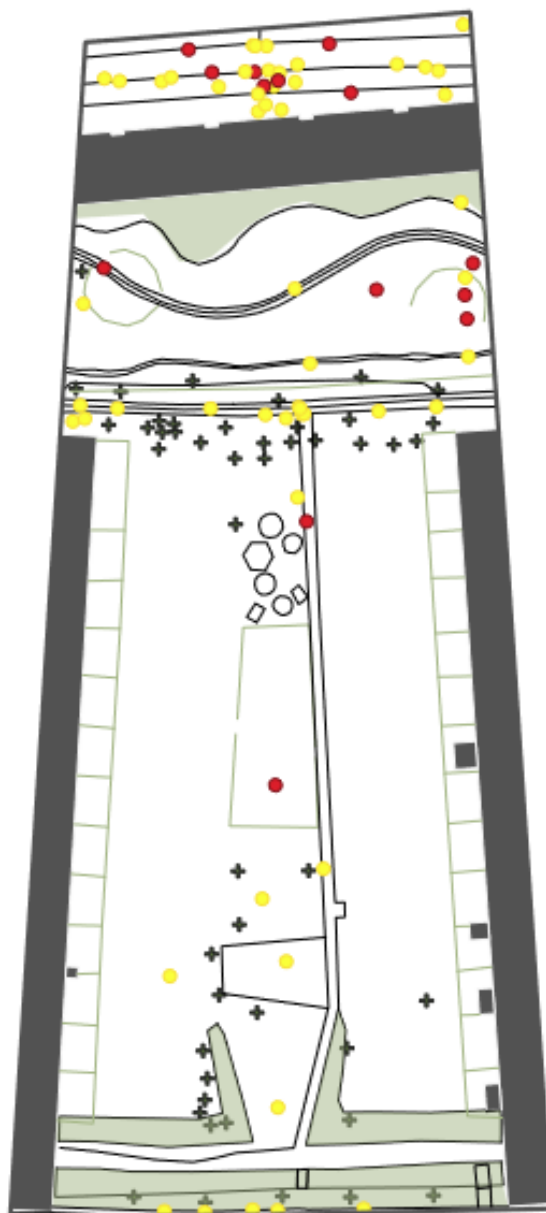




- | | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Udefrakommende ærinde [33] | ● Fritid/rekreation [7] |
| ● Transporterer/passerer igennem [12] | ● Praktiske gøremål [6] |
| ● Arbejder i området [7] | ● Andet [1] |



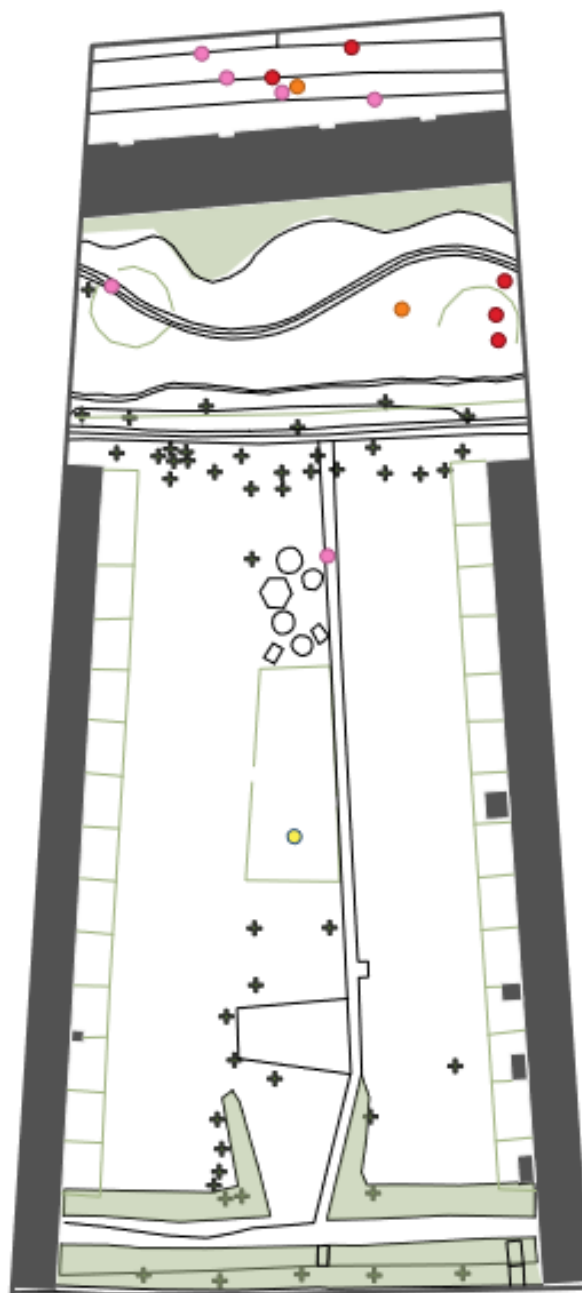
Område 3 (side 32)



● Udefrakommende [14] ● Bor i Tingbjerg [53]

0 25 50 m





Udefrakommende ærinde [14]

• Transporterer/passerer igennem [5]

• Arbejder i området [6]

• Fritid/rekreation [1]

• Praktiske gøremål [0]

• Andet [2]

0 25 50 m



BILAG 2: BILLEDEDOKUMENTATION

I forbindelse med baselineundersøgelserne er der udvalgte steder i bydelen lavet fotoregistreringer. Stederne er primært valgt, da de ifølge aktuelle udviklingsplaner vil blive genstand for omfattende fysiske omdannelser i de kommende år. Ved fremtidige runder i følgeevalueringen vil nye fotos blive taget de samme steder for at få de rumlige forandringer dokumenteret, men også som grundlag for rumlige analyser af de gennemførte forandringer.

1



2



3



4



5



6



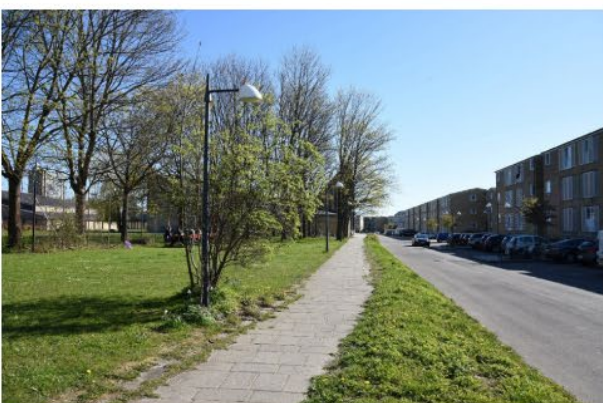
7



8



9



10





ⁱ Københavns Kommunes Kvarterløftsekretariat. Februar 2003. Tingbjerg og Utterslevhuse. Forudsætningsmateriale 2003.

ⁱⁱ Tallene er fra de årlige ghettolister, der bliver udgivet hvert år d. 1. december af Trafik- og Boligministeriet. Listerne fra 2016-2019 er tilgængelige på Trafik- og Boligministeriets hjemmeside www.trafikministeriet.dk. Tallene fra ghettolisterne før 2016 er hentet fra BL's rapport De 16 "hårdeste ghettoområder" (2018).

Det er værd at bemærke, at nogle af kriterierne, deres grænseværdier samt måden at opgøre dem på er blevet ændret under vejs. Indtil 2017 har grænseværdien for andelen af dømt/kriminelle ligget på 2,7 %. I 2017 blev kriteriet ændret, så andelen af beboere, der er dømt for brud på straffe- og våbenloven samt loven for euforiserende stoffer, ikke må være mere end tre gange større end landsgennemsnittet over to år. Fra 2018 og frem har kriteriet derfor været dynamisk og kan ændre sig fra år til år. Fra samme år er kriteriet for andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund blevet sat op fra max. 50 % til max. 60 %. Til sidst medregner man ikke længere uddannelser fra indvandreres hjemland, når man opgør andelen af folk, der har grundskole som højeste uddannelse, hvilket muligvis forklarer de store ændringer i andele fra 2016 til 2017.

ⁱⁱⁱ Betegnelsen 'private boliger' benyttes blandt andet i udviklingsplanen, og kan dække over både ejerboliger, private udlejningsboliger og andelsboliger.

^{iv} Ifølge den lokale ejendomsmægler er huspriserne i hele 2700-bydelen steget cirka 22% det sidste år, mens de i Åfløjen kun er steget cirka 3-4%. Ejendomsmægleren angiver skudepisoderne i Åfløjen som årsag.

Denne delrapport er skrevet som led i en større følgeevaluering, der gennemføres i 15 udsatte boligområder i Danmark i perioden 2019-2028. I den aktuelle rapport er der fokus på boligområdet Tingbjerg i den nordlige udkant af København, og den beskriver resultaterne af den første af i alt fire ensartede undersøgelser, der vil finde sted i boligområdet i de kommende ti år. Det er således formålet løbende at kortlægge den fysiske udvikling og dens indvirkning på det levede liv i Tingbjerg.

Det vurderes, at Tingbjerg allerede er i en positiv udvikling, og at der er et vigtigt momentum for forsat fremskridt, såfremt beboerne bliver ved med at føle sig inddraget og oplever positive effekter. Tingbjergs udviklingsplan er i høj grad lagt an på en ændring af beboersammensætningen i området via boligfortætning/nybyggeri.

Der vil derfor i særlig grad blive stillet skarpt på effekten af de bystrategiske omdannelser, der gennemføres med henblik på at integrere Tingbjerg i den omgivende by og på at stabilisere boligområdet ved at ændre beboersammensætningen.

Det overordnede forskningsspørgsmål er: *Hvilken effekt har de fysiske indsatser for livet i Tingbjerg for dens sammenhæng med den omgivende by og for bydelens omdømme?*

