Bilag 6

SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 609 TINGBJERG OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 187 henvendelser i høringsperioden fra den 24. april til 19. juni 2024. Henvendelserne kan ses i bilag 5. Henvendelser i høringsperioden.

Forslag om ændringer efter høringen
Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen. Ændringerne fremgår af bilag 7. Forslag til ændringer efter høring. Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser.

Lokaludvalg

Henvendelse nr. 189 Brønshøj-Husum Lokaludvalg

Brøndby-Husum Lokaludvalgs bemærkninger er baseret på input fra borgermødet og Teknik- og Miljøudvalgets drøftelser. De overordnede miljørelaterede temaer og målsætninger har derfor også betydning for de konkrete bestemmelser i materialet.

Generelt er der mange gode perspektiver i forslaget, men målsætningerne kunne blive skarpere f.eks. ønsker om bæredygtighed, biodiversitet og andre miljøforhold.

Input fra borgermødet den 22. maj

Lokaludvalget inviterede i samarbejde med boligorganisationerne i Tingbjerg og Teknik- og Miljøforvaltningen til borgermøde på Tingbjerg Bibliotek/Kulturhus den 22. maj. Borgermødet startede med en rundvisning i Tingbjerg af Byudviklingsteamet i Tingbjerg, hvorefter der var fællesspisning og borgermøde i salen.

Forud for borgermødet var driften – dvs. gårdmænd m.fl. – orienteret om borgermødet og indholdet i lokalplanen, og der var uddelt flyers til borgerne.

Mødet er også blevet annonceret gennem Facebook og ved annonce i Brønshøj-Husum Avis samt i lokaludvalgets klumme i avisen.

På mødet deltog ca. 50 borgere.

I mødet blev der rejst kritik af:

a) nedrivning af rækkehusene på Langhusvej, hvor beboerne savner afklaring af, hvad der skal ske.
b) at der planlægges for store daginstitutioner, som i modsætning til små daginstitutioner, ikke vil bidrage til at tiltrække nye beboere
c) planen om en ny vej og vendeplads for lastbiler nord for Tingbjerg skole, som vil betyde, at det bliver usikkert for legende børn i området
d) at beboerne mister grønne områder og der blev stillet spørgsmål om, hvor meget grønt der vil være tilbage i Tingbjerg.
e) at den offentlige transport til og fra Tingbjerg ikke er god/holdbar. Busserne kører ofte ikke eller ændrer rute i forbindelse med byggeprocessen. Generelt er den offentlige transport til og fra Tingbjerg mangelfuld.
f) Generel kritik af parallelsamfundslovgivningen og byfortætningen i Tingbjerg.

Der blev også udtrykt bekymring for "fortællingen" om Tingbjerg, og hvordan den "den gode historie" formidles, mens man samtidig italesætter problemerne.

Enkelte deltagere roste i plenum udviklingen, bl.a. at Tingbjerg er og bliver ved med at være et grønt 'smørhul'.

Støjforhold. Trafikstøj bør løses ved hastighedsregulering, begrænsning af trafik, støjsvag asfalt samt afskærmning ved støjkilden. Det er uacceptabelt, at der laves en ny lokalplan, som nødvendiggør ekstraisolering af boliger, og at udendørs opholdsarealer skal vende væk fra støjen. Kommunens egne støjgrænser bør som udgangspunkt overholdes ved krav om begrænsning af støjkilden, så bl.a. opholdspladser kan lægges, hvor det i øvrigt er optimalt i forhold til f.eks. sollys og udsyn.

Bæredygtighed. Det er fint, at fældning af træer søges undgået, og at der genplantes i langt flere end der fældes.

Det kan undre, at biodiversitetsstrategien slet ikke nævnes i forbindelse med de københavnske strategier, der indgår i byplanlægningen. Kommunens biodiversitetsplan understreger vigtigheden af hjemmehørende planter. Målsætningen bør derfor være 100% hjemmehørende arter ved nyplantning af et byområde. I øvrigt bør biodiversiteten fremmes. Der bør også være krav om grønne facader.

Befæstelsesgrad. Der bør være en mere konkret målsætning og grænser for befæstelsesgrad. Med de nye bygninger vil befæstelsesgraden øges. Derfor bør der fastsættes maksimale grænser for befæstelsen i de resterende arealer. Det ville være godt for beboerne og for håndtering af regnvand, hvis området blev endnu grønnere.

Der kunne også stilles mere konkrete krav om grønne tage, som også kun nævnes sporadisk i forslaget.

Håndtering af regnvand. Det er en rigtig beslutning, at Tingbjerg skal separatkloakeres. Beboerne i Tingbjerg har været igennem meget forstyrrende byggeri og skal igennem endnu mere. Derfor kan det være relevant i lokalplanen at stille krav til, hvordan separatkloakeringen udføres. Der er nævnt et rørbassin under Ruten, hvilket også forekommer fornuftigt, men der bør stilles et krav til forsyningsselskabet om at etablere rør med styret underboring eller anden teknologi, som det jo er gjort mange andre steder i byen. På den måde begrænses en yderligere smertefuld byggeperiode i bydelens hovedfærdselsåre.

Parkering. De nuværende planlagte parkeringspladser virker underdimensionerede – særligt set i lyset af planerne om multihal. Det bør undersøges, om eksisterende/planlagte parkeringshuse kan udvides, evt. med inspiration fra Royal Arena, hvor parkeringshuse deles mellem beboere og arena. Parkeringshuse bør være udstyret med solceller og sufficient opladningskapacitet til elbiler.

Kollektiv trafik. Med den nye bro skabes bedre mulighed for hurtig forbindelse til Husum Station og Husum Torv, og der må forventes et markant behov for løft af den offentlige transport pga. mange nye borgere i området. Der bør reserveres plads til busvendepladser, kys-og-kørpladser, og et perspektiv om metro bør også være inkluderet.

Vinddiagrammer. Byudviklingsudvalget finder, at der for alle højere bygninger ikke kun skal udarbejdes skyggediagrammer, men også vinddiagrammer, da det kan påvirke opholdsmiljøet i både gårde/grønne områder og vejarealer.

Solceller. Der bør være en målsætning for solceller på tage – særligt på de kommunale bygninger.

Gadebelysning og anden udendørs belysning. Udendørs belysning som gadebelysning bør etableres, så genevirkning for områdets dyr, f.eks. flagermus undgås, særligt i områderne der støder op mod de grønne korridorer som fæstningskanalen.

Forvaltningens svar

Ad. a. Reglerne om genhusning er reguleret i almenlejeloven. Ifølge almenlejelovens § 86 kan der alene tilbydes en erstatningsbolig inden for det pågældende boligområde, når en almen ejendom overdrages ifm. en Udviklingsplan. Det er boligorganisationen, der skal orientere beboerne og det kommende forløb.

Ad. b. Børne- og Ungdomsforvaltningen oplyser, at der bliver tale om moderne, tidssvarende daginstitutioner for både vuggestue- og børnehavebørn. Institutionerne planlægges ud fra tanken om 'det små i det store', hvor det små er 'mit sted' (gruppen), det større er 'vores sted' (teamet), og det store er den helhed, som alle er en del af (institutionen). Dette understøtter ønsket om at lave mindre enheder i den store institution for at bevare nærhedsprincippet, men også ift. børnenes muligheder for at finde mindre steder, afsides og private rum, hvor børn og voksne kan trække sig tilbage for en stund.

Ad. c. Det fremgår af tegning 3b4 vejsnit 1M og 2M, at der er tale om veje med vinkelret parkering og 2 m brede fortove på begge sider. Kørebanerne er henholdsvis 6 og 7m. Der er tale om en kort vejstrækning med meget begrænset trafik. Forvaltningen har undersøgt andre muligheder, men denne vurderes mest hensigtsmæssig også ud fra et sikkerhedsmæssigt synspunkt.

Ad. d. Der stilles krav om en friarealprocent for boliger på 50%. Dette opfyldes. Boligorganisationerne planlægger at renovere eksisterende grønne arealer med opholdsmuligheder, beplantning m.m.

Ad. e. Økonomiforvaltningen, der er ansvarlig for den kollektive trafik oplyser, Folketinget den 4. juni 2024 vedtog to love vedrørende områder omkring Tingbjerg, hvoraf én muliggør en ny vejforbindelse mellem Tingbjerg og Husum. Den planlagte Bystævneforbindelse og en evt. fremtidig letbane vil muliggøre bedre offentlig transport i Tingbjerg.

Ad. f. Ingen bemærkninger

Støj. Udviklingsplanen -bilag 16, peger på udvikling af områder, der er belastet af trafikstøj. Derfor er der krav om foranstaltninger til afhjælpning af støjgener, så miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes.

Biodiversitet. Der stilles krav om, at op til 60 % af de nye træer er hjemmehørende arter, så der på sigt bliver større artsrigdom. Der plantes flere træer, end der fældes.

Befæstelsesgrad. Der stilles krav til indretning af byrum med bede og beplantning samt grønne facader med henblik på, at Tingbjerg fortsat kan være en grøn bydel. Der stilles krav om grønne tage på skure. Af hensyn til arkitektonisk tilpasning af nybyggeri stiller der ikke krav om grønne tage på nye boliger.

Regnvand: Tillæg 1 til lokalplan 609 er ikke til hinder for etablering af separatkloakering og forsinkelse af regnvand. Der kan ikke fastsættes bestemmelser om underjordiske anlæg til opsamling af regnvand i en lokalplan, men planen åbner mulighed for at indpasse render, kanaler, bede og bassiner i ubebyggede arealer.

Indtil der er etableret permanente løsninger for regn- og spildevand, forventes det, at HOFOR etablererer midlertidige løsninger til opsamling og forsinkelse af, og udledning til recipienterne. Det vil være et vilkår i byggetilladelserne, at der etablreres forsinkelse af regnvand. Forvaltningen forventer, at den midlertidige løsning er realiseret, når der er behov for at håndteringen vandet, idet tidsperspektivet for opsætning af midlertidigt anlæg, passer med byggetakten af rækkehusene.

Parkering. Parkering til den nye multihal skal placeres i idrætsparken. Der skal udarbejdes lokalplan for idrætsparken. Planlægningen ventes igangsat efter afholdelsen af en arkitektkonkurrence i første halvdel af 2025.

Kollektiv trafik. Jf. ovenfor ad. e vedtog Folketinget 4. juni 2024 to love vedrørende områder omkring Tingbjerg, hvoraf én muliggør en ny vejforbindelse mellem Tingbjerg og Husum. Den planlagte Bystævneforbindelse og en evt. fremtidig letbane vil muliggøre bedre offentlig transport i Tingbjerg.

Planen er ikke noget til hinder for forbedring af den kollektive trafik – se ovenfor ad. e.

Vinddiagrammer. Forvaltningen vurderer, at der ikke er behov for vindanalyser, da nybyggeriet ikke bliver højere end eksisterende bebyggelse.

Solceller. Der er mulighed for indpasning af solceller jf. lokalplanens § 6 stk. 4.

Gadebelysning. Belysning må ikke medføre genevirkninger. Belysningsprojekt skal godkendes af Københavns Kommune.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i planen.

Offentlige myndigheder

Henvendelse nr. 30 HOFOR

Tingbjerg kloak bidrager til overløb med blandet regn- og spildevand i Fæstningskanalen og Utterslev Mose, når det regner, med mere vand end hvad kloakken har kapacitet til. HOFOR planlægger separatkloakering, bassinetablering og senere rensning af regnvandet fra Tingbjerg for at forbedre den nuværende og planlagte situation. Evt. merbefæstelse, som etableres inden HOFORs anlæg er etableret, kan potentielt betyde en forøgelse af overløbene til recipienterne. De planlagte projekter har medtaget den planlagte byudvidelse i Tingbjerg inkl. nærværende Lokalplanstillæg 1. Projekterne forventes i drift fra 2029.

Forvaltningens svar

Tillæg 1 til lokalplan 609 er ikke til hinder for etablering af separatkloakering og forsinkelse af regnvand. Der kan ikke fastsættes bestemmelser om underjordiske anlæg til opsamling af regnvand i en lokalplan, men planen åbner mulighed for at indpasse render, kanaler, bede og bassiner i ubebyggede arealer.

Indtil der er etableret permanente løsninger for regn- og spildevand, forventes det, at der bliver etableres midlertidige løsninger til opsamling og forsinkelse af udledning til recipienterne. Udformning af de midlertidige løsninger håndteres i forbindelse med byggesagerne, idet det vil være et vilkår i byggetilladelserne, at der etableres forsinkelse af regnvand. Forvaltningen forventer, at den midlertidige løsning er realiseret, når der er behov for at håndteringen vandet, idet tidsperspektivet for opsætning af midlertidigt anlæg, passer med byggetakten.

Forslag om ændring af lokalplanen
Forvaltningen foreslår, henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i planen.

Henvendelse nr. 133. Københavns Museum

Københavns Museum har ved flere lejligheder fremført, at de eksisterende planer om en markant ændring af byggeriets oprindelige strukturer i meget høj grad vil være til skade for de bærende kulturhistoriske og arkitektoniske værdier i det ikoniske byggeri.

Forvaltningens svar

Tingbjerg er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø i kommuneplanen og alle bygninger bortset fra kollegiet har høj SAVE-værdi. Alle bygninger bortset fra rækkehuse ved Langhusvej og kollegiet er udpegede som bevaringsværdige i lokalplan 609.

Udviklingsplan for Tingbjerg-Utterslevhuse (bilag 16) forudsætter fortætning af bydelen. Jf. bilag 12 og bilag 14 sker fortætningen i videst muligt omfang under hensyntagen til de bærende kulturhistoriske og arkitektoniske bevaringsværdier, fx bevares den eksisterende struktur og der sker kun ændringer af eksisterende bygninger på udvalgte strækninger.

Forslag om ændring af lokalplanen
Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i planen.

Henvendelse nr. 141. Akademirådet – Det kongelige akademi for skønne kunster

Akademirådet anerkender behovet for udvikling af boligområder, men er bekymret for, at parallelsamfundslovgivningen tilsidesætter landskabsfredninger og bevaring af vores fælles bygningskultur.

Parallelsamfundslovgivningen sætter kulturelle, arkitektoniske og sociale værdier på spil, og underkender fredninger og bevaringsværdige by- og landskabsområder. Det er problematisk, at lovgivningen anvendes til at nedrive, omdanne og sælge almene boliger og bygge nye private udlejnings- og ejerboliger i en tid, hvor der er akut behov for flere betalbare boliger.

I Tingbjerg skal andelen af almene boliger reduceres, selvom boligområdet blev taget af listen over "omdannelsesområder" i 2022. Det sker ikke ved nedrivning, men ved at opføre nye private lejeboliger mellem – og nu også ovenpå – de almene boliger. I de tidlige faser af udviklingsplanen bibeholdt man en tydelig opdeling mellem det eksisterende byggeri og de nye rækkehuse. Akademirådet er bekymret over, at den arkitektoniske værdi vil forringes med tilføjelsen af tagboliger ovenpå på de eksisterende almene boliger, da forskellen mellem det oprindelige bevaringsværdige Tingbjerg og udviklingsprojektet sløres. Det skaber uklarhed om de arkitektoniske bevaringsværdier i den oprindelige bebyggelsesplan.

Naturværdier og biodiversitet er under angreb som følge af parallelsamfundslovgivningen. Lokalplanens forudsætning er en af-fredning af Husumvold (Vestvolden) for at tilvejebringe areal til en bred vej til 10.000 biler i døgnet igennem voldanlægget. Da Vestvolden imidlertid er dobbeltfredet som nationalt fortidsminde og som levested for truede dyrearter, kræver det en anlægslov, der netop nu er under behandling i Folketinget. Akademirådet anbefaler, at fredningen af Vestvolden bibeholdes. Da Tingbjerg ikke længere er på listen over udsatte boligområder, synes der ikke at være hjemmel til at fortsætte dette ødelæggende indgreb på Vestvolden.

Forvaltningens svar

Planforslaget omfatter ikke fredede og beskyttede områder. Folketinget vedtog den 4. juni 2024 to love vedrørende fredede områder omkring Tingbjerg, hvoraf én muliggør en ny vejforbindelse mellem Tingbjerg og Husum..

Svaret fra Akademirådet vil indgå i det videre arbejde med tillæg 2 til lokalplan 609, som kommer til at omfatte bl.a. de affreddede arealer. Forslag til tillæg 2 kan forventes offentliggjort ultimo 2025.

Antallet af almene boliger i Tingbjerg forventes ikke reduceret, idet omdannelsen sker ved fortætning. Der etableres almene erstatningsboliger for de nedrevne rækkehuse på Langhusvej.

Tingbjerg er fortsat et omdannelsesområde, og den vedtagne udviklingsplan er fortsat gældende – bilag16.

Planforslaget muliggør tagboliger på udvalgte strækninger. Tagboliger tilpasses arkitektonisk til de eksisterende bygninger, dog sådan at man fortsat kan aflæse nyt og gammelt -bilag 12.

Forslag om ændring af lokalplanen
Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i planen.

Henvendelse nr. 144 Danmarks Naturfredningsforening

Danmarks Naturfredningsforening København (DNK) er bekymrede over planens konsekvenser for naturværdierne. DNK anerkender de boligsociale udfordringer, men mener, at prisen i form af tab af naturværdier er for høj.

DNK påpeger, at det juridiske grundlag for planen er usikkert, da lovgivningen bygger på en ophævelse af fredninger og beskyttelseslinjer, som muligvis er i strid med EU-retten. Sagen er under behandling ved EU-domstolen, og en afgørelse forventes i efteråret 2024. DNK anbefaler, at planen afventer denne afgørelse. DNK kritiserer ophævelsen af fredninger og beskyttelseslinjer, da dette går imod formålet med tidligere beskyttelsesforanstaltninger. Sådanne ændringer er normalt forbeholdt nationale projekter af stor betydning. Det er problematisk, at ophævelsen sker gennem anlægslov uden tilstrækkelig miljøvurdering.

DNK afviser, at erstatningen af arealet i den indre grønne kile med Nordhavnstippen er tilstrækkelig. De lokale miljøskader ved Vestvolden ikke kan afhjælpes på denne måde. Nordhavnstippen er allerede planlagt som grønt område.

Det er problematisk, at planen medfører fældning af ca. 160 af 310 bevaringsværdige træer. DN opfordrer til at gentænke placeringen af ny bebyggelse for at bevare flest mulige træer.

Planen indebærer opførelse af boliger, som vil blive udsat for støjniveauer over de vejledende grænseværdier. Det kan medføre helbredsskader. DN er skeptiske over for, om de foreslåede støjdæmpende foranstaltninger vil være tilstrækkelige.

DNK opfordrer til en revurdering af lokalplanens placering og omfang for at beskytte naturværdierne og sikre, at alternative løsninger på de boligsociale udfordringer undersøges seriøst. De understreger behovet for at vente på EU-domstolens afgørelse, før der træffes endelige beslutninger om planen.

Forvaltningens svar

Planforslaget omfatter ikke fredede og beskyttede områder. Affredning beror på det igangværende lovgivningsarbejde. Svaret fra DNK vil indgå i det videre arbejde med tillæg 2 til lokalplan 609, som kommer til at omfatte de affreddede arealer.

Københavns Kommune noterer sig Danmarks Naturfredningsforenings forbehold for miljøvurderingen, men henviser i øvrigt til Social- og Boligministeriet ift. drøftelse af lovgivning og grundlaget for denne. Københavns Kommune noterer sig, at Danmarks Naturfredningsforening var høringspart under udarbejdelsen af lovgivningen og her afgav et høringssvar.

Ad. 2. Københavns Kommune bemærker, at det er Social- og Boligministeriet, der udarbejder lovgivningen og herunder vurderer, hvad der er passende erstatningsareal til den grønne kile. Da der ikke er grønne områder omkring Tingbjerg, der ikke allerede er en del af den indre grønne kile, har Københavns Kommune foreslået Nordhavnstippen som erstatningsareal for at sikre grønne områder i København som helhed. Det bemærkes, at arealerne der udgår af den grønne kile i Tingbjerg, er betydeligt mindre, end størrelsen på de arealer der som følge af lovgivningen indtræder i den grønne kile i Nordhavn. Københavns Kommune noterer sig, at Danmarks Naturfredningsforening var høringspart under udarbejdelsen af lovgivningen og her afgav et høringssvar.

Københavns Kommune kan alene arbejde og lokalplanlægge ud fra gældende lovgivning. Såfremt lovgivningen ændres, vil Københavns Kommune tage højde for dette og handle derefter.

De nye bebyggelser er søgt placeret, så der bevares flest mulige træer. Der stilles krav om, at nye træer overvejende bliver hjemmehørende arter, så der på sigt kommer en større artsvariation og biodiversitet i Tingbjerg. Der plantes flere træer, end der fældes.

Forslag om ændring af lokalplanen
Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i planen.

Henvendelse nr. 148 Movia

Den foreslåede udbygning vil øge befolkningstætheden. Det vil gavne den kollektive trafik og skabe bedre muligheder for effektiv betjening med offentlig transport.

Movia arbejder sammen med Københavns Kommune og Vejdirektoratet på en BRT-linje som en potentiel ny betjeningsmulighed for området.

Den kommende udbygning af Tingbjerg understøttes af buslinjerne 132 som forbinder til Rødovre og Hvidovre, linje 2A som forbinder til Frederiksberg, det centrale København og Christianshavn og den regionale linje 250S som giver forbindelse til mod nord til Gladsaxe og mod syd via det centrale København, Amagerbrogade og videre mod Tårnby og Dragør.

Trafikale analyser peger på, at trafikken til og fra Tingbjerg vil stige med 4000 bilture pr. døgn. Denne stigning skal sammenholdes med den øgede trafik i forbindelse med de bygge- og anlægsaktiviteter der allerede er i gang i Tingbjerg.

Movia anbefaler, at der indarbejdes særlige tiltag for at opretholde busdriften via Ruten, Langhusvej og Gavlhusvej under de kommende bygge- og anlægsarbejder, så fremkommeligheden for busserne kan opretholdes.

Movia påpeger vigtigheden af infrastruktur til el-busser og foreslår, at der i lokalplanen indarbejdes hensyn, så der forsat accepteres støj fra opladning, transformer og vendepladsen. Infrastrukturelementer som elbokse og ladepladser skal beskyttes og forblive funktionelle, så busserne kan opretholde deres lade-cyklus uden forstyrrelser.

Movia foreslår, at der tages højde for flextrafik i lokalplanen, herunder holdepladser til flextrafik køretøjer. Holdepladser kan udformes som korttidsparkering på eksisterende parkeringsanlæg, eller i egne båse.

Anbefalingerne kan indarbejdes i lokalplanen og bidrage til at forbedre forhold for bæredygtig mobilitet i hele Københavns kommune. I tilfælde af vejarbejde, hvor bussen ikke kan passere, skal Movia informeres i god tid, så omlægningen af bustrafikken kan planlægges til mindst mulig gene for passagererne.

Forvaltningens svar

Der er ikke noget til hinder for, at der etableres særlige tiltag med henblik på at sikre fremkommeligheden for busser.

Bygge- og anlægsprojekter koordineres mellem bygherrerne, herunder Københavns Kommune, af en ekstern rådgiver med henblik på, at gener i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder minimeres. I den sammenhæng vil der være relevant at bygherreteamet orienterer bl.a. Movia om kommende byggeprojekter og trafik i forbindelse hermed.

Der er ikke noget til hinder for, at parkeringspladser indrettes til flextrafik.

Det er et krav i planen, at miljøstyrelsen vejledende støjgrænser for støj overholdes. Der er udarbejdet en støjrapport – bilag 13, som viser, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes for de nye boliger i område VIIaa, med de tiltag, der stilles krav om i forhold til støjafskærmning. Det er ikke muligt at fravige bestemmelserne om støj.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i planen.

Henvendelse nr. 188. BUF

Klubbens tilbud i form af en bevægelsessal ligger i en selvstændig bygning og nævnes flere steder i teksten som et selvstændigt tilbud. Det er uheldigt, da det kan opfattes som et tilbud svarende til offentlige idrætshaller eller skole idrætssale. Det er ikke tilfældet her, da tilbuddet kun gælder klubbens brugere. Samtidig er nedrivning af eksisterende klubbygning ikke nævnt.

Der foreslås tekstmæssige præciseringer:

- side 5 i beskrivelse af byggeri med klub og støttefunktion for KKFO ved Vingegavl, idet sal ikke ønskes nævnt
- side 8, side 13 og side 14 ønskes salen ikke nævnt for nybyggeri, men tilføjet for eksisterende byggeri.
- Samtidig foreslås ændringer i overskriften § 7.2 til: Klub, boliger og p-hus underområde VIIaa

Forvaltningens svar

Det fremgår af redegørelsen, at eksisterende daginstitutioner, sal og KKFO ved Vingegavl kan nedrives. Det fremgår også, at der kan opføres klub, sal og støttefunktion for KKFO til Tingbjerg Skole. Planen muliggør opførelse af en sal eller tilsvarende bygning, idet der er fastsat et byggefelt og bestemmelser for salens udformning. Planen kan ikke bestemme, hvorvidt der skal være offentlig adgang til en bygning. Planen medfører ikke handlepligt. Af biag 12 fremgår det, at nuværende gymnastilsal kan nedrives.

Forslag om ændring af lokalplanen
Forvaltningen foreslår, at den nuværende tekst og bestemmelser fastholdes.

Emne med flest høringssvar

Af de øvrige høringssvar drejer 158 sig om, at de 42 handicapegnede rækkehuse på Langhusvej ønskes bevaret. Det samme gælder de eksisterende parkeringspladser langs Langhusvej.

Henvendelse nr. 1, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45-55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 105,106, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 142, 143, 145, 146, 147, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 og 187.

Høringssvarene kommer fra beboere, Almen Modstand, beboerbevægelsen i fsb, den anden forhandlingsdelegation fra fsb, afdelingsbestyrelsen i fsb, Bispeparkens bestyrelse, Kantorparkens Afdelingsbestyrelse (fsb)

Begrundelserne for at bevare bygningerne er:

a) Bygningerne er bevaringsværdige og udgør en vigtig en del af Tingbjergs struktur og fortælling – de er designet til at afslutte Tingbjerg
b) Det bryder med københavnerprincippet om ikke at nedrive almene boliger, og at man i videst muligt omfang renoverer frem for at nedrive
c) Det er ikke bæredygtigt at nedrive velfungerende boliger
d) Det er gode, handicapegnede boliger med nytænkende indretning og attraktiv beliggenhed
e) Det er ikke et krav i Udviklingsplanen, at husene nedrives
f) Sagsfremstillingen overfor TMU er mangelfuld og belyser ikke det politiske handlerum
g) Både højeste myndighed og det lokale afdelingsmøde i fsb har vedtaget et ønske om at bevare husene
h) Beboerne bliver frataget netværk og social støtte opbygget gennem årene
i) De handicappede beboeres menneskerettigheder bliver tilsidesat, beboerne bliver ikke tilbudt en tilsvarende bolig - de skal flytte fra hus med have til en etagebolig
j) Ingen af de nye parkeringspladser kommer til at lige i nærheden af de nye handicapboliger
k) Der henvises til Landsbyggefondens vurdering i marts 2023 af rækkehusenes tilstand, som viser, at der er ikke byggeteknisk belæg for at nedrive bygningerne - bygningerne kan renoveres – 20 år ældre rækkehuse er blevet renoveret
l) Det handler om, grundenes beliggenhed giver mest indtjening ved salg
m) I forhold til finansiering udelades mulige vigtige oplysninger som muligheder for støtte til omdannelse til tilgængelighedsboliger og ydelsesstøtte til nedbringelse af husleje
n) Der er fejl i renoveringsoverslag fra 2017, fx er køkkener medregnet to gange
o) Kommunen har ikke udført sin tilsynsforpligtelse i forhold til at løbende vedligeholdelse af bygningerne, så der nu er et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb
p) Kommunen bør finde midler til at understøtte renovering og vedligeholdelse
q) Der er fremlagt flere alternative forslag til alternative placeringsmuligheder for boliger, bl.a. yderligere udvidelser af kollegiet og boliger ovenpå de nye daginstitutioner.
r) Kommunen bør undersøge andre muligheder for at undgå nedrivning
s) Ghettolovgivning bruges som undskyldning – Tingbjerg er ikke længere på listen
t) Nedrivning gavner kun den private bygherre
u) Beboerne er ikke blevet hørt/det har været en udemokratisk proces
v) Der mangler handicapegnede boliger

w) Nedrivning og nybyggeri medfører gentrificering
x) Det skubber udsatte borgere ud af byen
y) Der bliver mindre mangfoldighed
z) Det foreslås at øge andelen af kollegieboliger på Terrasserne i stedet for nedrivning

Forvaltningens svar

Ad. a. Bygningerne er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplan 2019. De er ikke udpeget som bevaringsværdige i lokalplan 609 Tingbjerg, idet udviklingsplanen forudsætter, at de nedrives – bilag 16.

Den nye bebyggelse er planlagt, så der bliver udsyn til de grønne områder vest for Tingbjerg.

Ad. b. Målsætningen for omdannelsen er generelt, at nedrivninger søges undgået, og at omdannelse sker alene ved fortætning. Undtagelsen er rækkehusene ved Langhusvej, hvor nedrivning muliggøres, idet det er muligt både at fortætte området med nye private boliger og opføre almene boliger som erstatning for dem, der nedrives. Fortætningen ved Langhusvej er afgørende ift. at nå målet med en reduktion til 40 % almene boliger i Tingbjerg.

Ad. c. Det er ikke muligt at bygge ovenpå husene eller fortætte på anden vis Tilstandsundersøgelser af husene viser, at de vil være uforholdsmæssig dyre at istandsætte, bl.a. vil det være nødvendigt at isolere husene udvendigt. Der er dog ikke alene tale om en byggeteknisk begrundelse. Nedrivningen er jf. Udviklingsplanen begrundet i infrastrukturelle og bystrategiske hensyn. Det fremgår desuden af Landsbyggefondens vurdering, at en renoveringsindsats i det væsentlige vil være ustøttet, og ikke gennemførlig uden egenfinansiering, der ifølge Landsbyggefondens vurdering, ikke udgør et realistisk huslejescenarie.

Ad. d. jf. ad. c. vil det kræve omfattende renovering og omkostningstungt at bringe husene op på nutidig standart.

Ad. e. Det er en forudsætning i udviklingsplanen, at husene nedrives. Det har ikke været muligt at finde alternative løsninger indenfor udviklingsplanens rammer.

I forbindelse med behandling af Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse (BR 19. juni 2019) blev der afgivet en flertalsprotokolbemærkning fra A, Ø, Å, B og F om: "Det skal sikres at forvaltningen lever op til sin myndighedsforpligtigelse i forhold til, at de almenboligorganisationer tegner et realistisk billede af de faktiske forhold omkring skimmelsvamp og vurderingen af bygningernes stand som værende i på et niveau som fordrer en nedrivning". Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet de byggetekniske rapporter, som fsb har fået udarbejdet, der viser, at rækkehusene ved Langhusvej har et omfattende renoveringsbehov (se bilag 12 for yderligere baggrund om rækkehusenes tilstand).

Siden har fsb's rådgiver i 2023 vurderet renoveringsbehovet til et prisestimat for en renovering svarende til 2,5 mio. kr. pr. bolig. Mulighederne for renoveringsstøtte vil ifølge Landsbyggefondens vurdering være begrænsede, hvorfor en renovering af husene vil medføre en væsentlig udgift for afdelingen.

Ad. f. Ingen bemærkninger

Ad. g. Det er fsb som sammen med NREP har fremsendt ønske om og projekt for ny bebyggelse ved Langhusvej i overensstemmelse med udviklingsplanen – bilag 16.

Ad. h. Beboerne tilbydes erstatningsboliger ved Langhusvej eller evt. i umiddelbar nærhed.

Ad. i. Erstatningsboliger bliver handicapvenlige og med adgang enten til terræn eller en stor altan.

Ad. j. Parkering er fordelt to steder i området. Der er parkering langs Langhusvej på modsatte side. Der kan afmærkes handicapparkering i nærheden af de boliger, hvor beboere har behov for det.

Ad. k.Jf. ad. c er der er ikke alene tale om en byggeteknisk begrundelse. Nedrivningen er jf. Udviklingsplanen begrundet i infrastrukturelle og bystrategiske hensyn.

Ad l. Der er ingen tvivl om, at beliggenheden er attraktiv. Det er kommunens vurdering, at det ikke er muligt at leve op til målsætningen i Udviklingsplanen om maks. 40 % almene boliger i Tingbjerg uden at rækkehusene nedrives, og der gøres plads til nyt byggeri. Kommunen er enig i, at det ikke er bæredygtigt at nedrive boliger, og at det så vidt muligt skal undgås. Andre alternativer har imidlertid været afsøgt, men er vurderet utilstrækkelige eller urealistiske.

Ad. m. Det er korrekt at Landsbyggefonden giver støtte til ombygning og andre tiltag, der gør boligerne mere tilgængelige. Boligerne karakteriseres allerede i dag som handicapvenlige og tilgængelige. Ydelsesstøtte til almene boliger ydes af staten på de lån, som afdelingen optager i forbindelse med at boligerne bliver opført. Der kan ikke ydes yderligere ydelsesstøtte til boligerne på Langhusvej.

Ad. n. Fsb reviderede i 2023 det pågældende budget, således køkkener ikke var medregnet to gange.

Ad. o. Boligorganisationen har det overordnede ansvar for at drifte dens afdelinger forsvarligt. Kommunen opfordrer som led i sin tilsynsforpligtigelse til, at der henlægges passende midler til periodisk vedligehold i almene afdelinger.

Ad. p. Kommunen kan ikke yde støtte til almindelig renovering og vedligeholdelse af almene boliger.

Ad. q. Alle fremsendte forslag til alternative løsninger er undersøgt. Ingen af dem er vurderet til at kunne realiseres eller opfylde målet.

Ad. r. jf. ad. q.

Ad. s. Tingbjerg er fortsat et omdannelsesområde og det er udviklingsplanen, der danner udgangspunkt for omdannelsen.

Ad. t. Ingen bemærkninger

Ad. u. Forslaget til tillæg 1 til lokalplan 609 har været i høring i 8 uger og der er afholdt borgermøde. Forud for borgermødet var driften – dvs. gårdmænd m.fl. – orienteret om mødets indhold og der var delt flyers ud til borgerne. Mødet var også blevet annonceret gennem Facebook og ved annonce i Brøns-Høj-Husum Avis samt i lokaludvalgets klumme i avisen.

Høring og beboerinddragelse i øvrigt indgår i regi af den almene afdeling i Tingbjerg.

Ad. v. De 42 erstatningsboliger bliver opført som handicapvenlige familieboliger.

Ad. x. Beboerne skal tilbydes genhusning. Reglerne om genhusning er reguleret i almenlejeloven. Ifølge almenlejelovens § 86 kan der alene tilbydes en erstatningsbolig inden for det pågældende boligområde, når en almen ejendom overdrages ifm. en Udviklingsplan.

Ad. y. Det forventes at blandingen af almene og private boliger og forskellige boligtyper/-størrelser vil styrke mangfoldigheden.

Ad. z. Denne mulighed er undersøgt. Der etableres indenfor lokalplanens rammer allerede ca. 215 nye kollegieboliger som tilbygning til det eksisterende kollegie, som rummer 270 boliger. Forvaltningen vurderer at der ikke kan opnås tilstrækkelig kvalitet med yderligere boliger.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i planen.

Øvrige høringssvar

I det følgende gennemgås ændringsforslag i høringssvarene i forhold til det afsnit eller bestemmelse, som henvendelsen drejer sig om.

Redegørelse

Henvendelse nr. 107 (fsb, SAB, ved KAB, NREP og Innovator)

a) Afsnit `Indledning´ side 8 og `Lokalplantillæggets indhold´ side 12 om parkering. Det fremgår, at der kan etableres 110-150 parkeringspladser i p-hus. Teksterne ønskes ændret til 110 – 170, da det volumen, som lokalplantillægget muliggør, kan rumme 170 p-pladser. Delebilpladser tænkes placeret her.
b) Afsnit om bil- og cykelparkering side 12. Det fremgår, at lokalplantillægget udløser krav om ca. 194 parkeringspladser, heraf skal mindst 41 være til el- delebiler og 30 være til elbiler. Det foreslås, at teksten udvides med oplysning om, at hovedparten af p-pladserne til el-delebiler og elbiler kan placeres i parkeringshuset.
c) Afsnit om parkering og vej på side 8. Afsnittet foreslås udvidet med tekst om, at der kan etableres parkeringsplads ved Ruten/Langhusvej. Jf. nedenfor foreslås lokalplantillægget udvidet med et område ved Ruten/Langhusvej med henblik på indretning af parkering – se forslag nedenfor under Område og Parkering.
d) Afsnit om tagboliger side 8. Det foreslås, at det også oplyses, at lokalplantillægget, ud over tagboliger også muliggør opførelse af elevatortårne.

Forvaltningens svar

Ad. a. Da det øgede antal p-pladser kan holdes indenfor det bygningsvolumen, er der ikke noget til hinder for at antallet af parkeringspladser øges i parkeringshuset.

Ad. b. Der er ikke noget til hinder for at placere parkering for delebiler og el-delebiler i p-huset.

Ad. c. Området har været drøftet i forbindelse med udarbejdelse af planforslaget. Den præcise udformning af Bystævneforbindelsen og evt. letbane kendes ikke. Samtidig er der er ikke skitseret på det kommunale areal i den sydvestlige del af Tingbjerg. Forvaltningen vurderer derfor, at det er mest hensigtsmæssigt, at der planlægges for det samlede område i forbindelse med tillæg 2 til lokalplan 609. Forslag til tillæg 2 til lokalplan 609 ventes offentliggjort ultimo 2025.

Ad. d. Det er et krav at der etableres elevatorer til boliger på 4. etage. Planforslaget muliggør elevatorer jf. byggefelterne vist på tegning 5a3, 5a6 og 5a7, samt anvendelsesbestemmelserne vist på tegning 2a3b, 2a6b og 2a7b.

Forslag om ændring af lokalplanen
Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i planen.

§ 2. Område

Henvendelse nr. 107 (fsb, SAB, ved KAB, NREP og Innovator)

§ 2 stk. 2 med tegning 1a om områdeafgrænsning. Det foreslås, at lokalplantillægget udvides med et areal ved, at et areal syd for Ruten ved Langhusvej og fastlagt til parkering. Begrundelsen er, at fredningen af den almene matrikel ophæves pr. 1. juli 2024. Samtidig foreslås det, at en eksisterende parkeringsplads ved Tårnhusstræde medtages i tillægget, så alle parkeringspladser medtages i planen.

Forvaltningens svar

Jf. ovenfor har området har været drøftet i forbindelse med udarbejdelse af planforslaget. Hvis området ønskes medtaget i tillæg 1 til lokalplan 609, kræver det fornyet/supplerende høring og politisk behandling.

Forslag om ændring af lokalplanen
Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i planen.

§ 3. Anvendelse

Henvendelse nr. 107 (fsb, SAB, ved KAB, NREP og Innovator)

a) Underområde VIIaa Vingegavl, § 3 stk. 1 med tegning 2a1a om p-hus. Signatur på tegningen ønskes ændret til: areal, der kan anvendes til parkeringshus eller serviceareal til institution.
b) Underområde VIIad Bygårdstræde, § 3 stk. 1 med tegning 2a4b. Den del af byggefeltet, som kun må være i en etage, er angivet med grå signatur. Det ønskes ændret til en stiplet linje, som angiver stueetage.
c) Underområde VIIab Langhusvej, § 3 stk. 3 om almene boliger ønskes præciseret, så kravet bliver præcist 42 almene familieboliger.

d) Område VIIae Terrasserne om kollegiet. Det ønskes præciseret § 3 stk. 3 om almene boliger, at eksisterende og nye ungdomsboliger skal være almene boliger.
e) Underområde VIIae Terrasserne § 3 stk. 1 med tegning 2a5a om kollegiet. Der ønskes en mere fleksibel anvendelse af stueetagen i kollegie. Det foreslås at signaturen ændres til serviceerhverv og/eller erhverv og kollegie/ungdomsboliger.
f) Underområde VII ad § 3 stk. 1 om anvendelse af stueetage i rækkehuse. Det foreslås, at anvendelsen af stueetagen i to byggefelter nord for Tingbjerg Skole ændres, så der ikke er mulighed for både bolig og erhverv, men kun bolig.
g) Underområde VII af og VIa, § 3 stk. 1 med tegning 2a6a om anvendelse af byggefelter til elevatortårne. Det foreslås, at elevatortårne får en egen signatur som fx særlig bolig, som indikerer fællesfunktioner.
h) Område Ib Tingbjerg Ås § 3 stk. 1 med tegning 2a0a. Signaturen foreslås ændret fra bolig til bolig/kollektive anlæg.

Forvaltningens svar
Ad. a. Planforslaget muliggør jf. § 3. stk. 1 indretning af servicefunktioner som fx cykelparkering for institutionen i sydsiden af parkeringshuset.

Ad. b. Det foreslås, at tegning 2a4b ændres, så der er en stiplet linje svarende til tegning 2a1b, hvor del af p-hus, som skal anvendes til fællesfunktioner kun må opføres i en etage.

Ad. c. § 3 stk. 3 bestemmer, at der skal opføres mindst 42 almene boliger. Det er boligselskabet, der ejer og udvikler grunden sammen med en privat bygherre. Det er derfor op til disse at afgøre, om der skal være mere end 42 almene boliger.

Ad. d. Det er boligselskabet, der ejer og udvikler kollegiet samen med en privat bygherre. Boligselskabet kan selv afgøre, om kollegieudvidelsen skal være almen eller privat.

Ad. e. Signaturen på tegning 2a5a angiver allerede bolig, serviceerhverv og eller erhverv. § 3 stk. stk. 2 fastlægger anvendelsen til kollegie- og ungdomsboliger.

Ad. f. Det var bygherres ønske, at der blev muliggjort erhverv i stueetager. Der er ikke noget til hinder for en ren boliganvendelse.

Ad. g. Planforslagets bestemmelser i øvrigt sikrer, at den kun kan etableres elevator i de nævnte byggefelter.

Ad. h. § 3 stk. 1 fastsætter områdets anvendelse til boligformål, herunder bl.a. mulighed for indpasning af kollektive anlæg.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår, at

- Signaturen på tegning 2a1b ændres

Henvendelse nr. 177 Afdelingsbestyrelsen fsb Tingbjerg

Beboerne er bekymrede for, at der muliggøres parkeringshus, ungdomsklub og en fritliggende hal i område VIIaa Vingegavl. Området vil blive utrygt og man anmoder om dialog for tryghedsskabende initiativer.

Beboerne ønsker, at det fredede areal i den sydvestlige del af området snarest, offentliggøres et tillæg 2 til lokalplan 609, så kravet i udviklingsplanen kan opfyldes indenfor tidsrammen. Man er bekendt med og bakker op om det forslag til bebyggelse, som er udarbejdet.

Forvaltningens svar

Parkeringshuset placeres med indkørsel og adgang overfor eksisterende boliger. Der skal indrettes fælleslokaler/fællesfunktioner i en del af parkeringshuset, der vender mod gaden. Der er også mulighed for at indrette servicefunktioner for klubben. I området opføres både institution og boliger. Der vil således være aktiviteter i området både om dagen og om aftenen.

Et tillæg nr. 2 til lokalplan 609 er under udarbejdelse og forventes offentliggjort ultimo 2025.

Forslag til ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i planen.

§ 4. Veje

Henvendelse 107(fsb, SAB, ved KAB, NREP og Innovator)

a) Forslag om sikre overgange på kommunens veje. Tillægget fastlægger forbindelser på almene arealer. De er ikke sammenhængende, da de offentlige veje er barrierer for cyklende og gående. Der bør etableres trafiksikre overgange over Gavlhusvej, Terrasserne og Langhusvej. Der bør etableres trafiksikre passager for gående over Langhusvej fra Arkaderne og Midtfløjene til Gyngemosen, så der er tryg adgang til de rekreative arealer.
b) Underområde VIIab Langhusvej § 4, stk. 4 med tegning 3c2, stitype c skal anlægges med en bredde på 2 m. Det foreslås, at kravet ændres til en stitype med en bredde på 1,5 m, idet det befæstede areal ønskes minimeret
c) Område VIIab Langhusvej tegning 3c2. Der er placeret en stitype c på tegning 3c2. Stien er placeret i letbanetrace mod Gyngemosen. Stien bør udgå, da der ikke er behov for den.
d) § 4 stk. 3 med tegning 3a1 om veje. Det foreslås, at holdepladser for renovationsbiler på offentlige veje fremgår enten på tegning eller i en beskrivende tekst.
e) § 4 stk. 3 med tegning 3a3 og 3a4 om vendepladser. Bestemmelsen om, at blinde veje skal forsynes med vendepladser foreslås udvidet med bestemmelse om, hvilke vendepladser, der skal dimensioneres til personbiler og hvilke, der skal dimensioneres til 12 m lange lastbiler.
f) § 4 stk. 4 med tegning 3a4 om vejudlæg. Det foreslås, at vejudlægget vises med en mindre detaljeret afgrænsning, idet der er risiko for, at der opstår problemer ved hovedprojektering. Der er ikke nogen byrumsmæssig begrundelse for den detaljerede afgrænsning.
g) § 4 stk. 5 med tegning 3a2 0g 3a4 om veje. Det foreslås at der tilføjes to tilkørsler til parkeringsarealer på tegningerne.
h) Underområde VIIca Skolesiden § 5 stk. 1 om parkering på Tingbjerg Idrætsplads. Det foreslås, at bestemmelse om at der kan etableres 36 p-pladser i idrætsparken ændres til, at det forudsættes, at der etableres 36 p-pladser i idrætsparken.

i) § 5 stk. 1 med tegning 4b1 og 4b2 om parkering. Det foreslås, at der tilføjes 2 nye parkeringsarealer på tegninger – en ved Tårnhusstræde og en ved Ruten/Langhusvej.
j) § 4 stk. 4 med tegning 3c3 om stier. Det foreslås at sti f flyttes mod nord, så der er forbindelse til byrum c på tegning 7a3.

Forvaltningens svar

Ad. a. Planen er ikke til hinder for forslaget. Forvaltningen er positivt indstillet over for forslaget, men der er ikke på nuværende tidspunkt afsat midler til bedre overgange.

Ad. b. Det foreslås at bestemmelsen for stitype c ændres, så den skal være mindst 150 cm bred. Der er tale om en kort sti, som kun forsyner få boliger. Der bliver samtidig plads til mere beplantning.

Ad. c. Stien giver mulighed for at skabe en forbindelse fra Langhusvej til stien langs Gyngemosen. Jf. ad b. foreslås det at kravet til stibredde reduceres til 150 cm. Den endelige placering fastlægges i forbindelse med etablering af byrum, parkering og evt. letbanetracé.

Ad. d. Holdepladser for renovationsbiler vil blive fastlagt i forbindelse med godkendelse af projekt for affaldshåndtering. Holdepladserne er beskrevet i redegørelsen.

Ad. e. Det er kun vendeplads på tegning 3a4, der har tilstrækkelig størrelse til, at lastbiler kan vende. Vendepladsareal er tegnet på baggrund af indsendt materiale fra bygherrer.

Ad. f. Der er vist den krævede minimumsbredde for veje, som fremgår at vejsnit på tegning 3b1 -3b3. Vendepladsareal er tegnet på baggrund af indsendt materiale fra bygherrerne.

Ad. g. Arealet ved Ruten/Langhusvej er ikke omfattet af planen, men vil indgå i det kommende tillæg 2. Området ved Tårnhusstræde er kun delvist omfattet af planen. Overkørsel til ny parkering på Tårnhusstræde er ikke taget med da parkeringsarealet dels ligger i LP609 område og dels i tillæggets område og overkørslen derfor kan placeres i begge lokalplaner. Sagen kan afklares det i byggesagen.

Ad. h. Der kan ikke stilles krav anlæg/anvendelse udenfor planområdet. Det er muligt at placere 36 pladser udenfor området, mens parkering i øvrigt forudsættes etableret indenfor planens område. Pladserne skal tinglyses på grunden for at opnå ibrugtagningstilladelse til en daginstitution. Tinglysning er under forberedelse.

Ad. i. Planforslaget medfører ikke ændringer af den eksisterende parkeringsplads ved Tårnhusstræde. Arealet ved Ruten/Langhusvej er ikke omfattet af planen, men vil indgå i det kommende tillæg 2.

Af. j. Stien er placeret med den mest direkte adgang til de kommende boliger. En mere nordlig placering vil opdele det nordlige haverum, så arealerne fælles for de eksisterende og nye boliger bliver smalle og vanskelige at indrette.

Forslag til ændringer af lokalplanen

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen giver anledning til, at § 4. stk. 4 stitype c ændres til krav om en stibredde på 150 cm.

Henvendelse nr. 99 Grundejerforeningen Tingbjerghusene

Grundejerforeningen henviser til, at planforslaget muliggør etablering en ny 16 m bred vej fra Skolesiden til området nord for Tingbjerg Skole, som skal betjene en ny daginstitution i område VIIca. Samtidig muliggøres en vendeplads for varelevering og renovation. Vejen placeres umiddelbart øst for de eksisterende rækkehuse, og man frygter, trafikken på vejen og vendepladsen vil skabe utryghed, medføre støj og risiko for ulykker, særlig for områdets børn.

Det foreslås, at adgang til den nye daginstitution i stedet sker fra Tårnhusstræde. En eksisterende parkeringsplads kan udvides med de pladser, som institutionen generer. Samtidig skal et byggefelt for rækkehuse flyttes længere mod vest for at skabe plads til udvidelsen af parkeringspladsen og daginstitutionen skal spejlvendes, så indgang etableres mod øst. Der er er flere fordele ved Tårnhusstræde-løsningen:

- Eksisterende parkering udnyttes som vendeplads og til varelevering
- Der kan kompenseres for parkering i det nye parkeringshus
- Eksisterende haver bevares
- De skal ikke fældes træer
- Adgang til institution kan blive grøn
- Skolesiden er hårdt belastet med trafik, herunder busser og varelevering, mens Tårnhusstræde, som har en 6 m bred kørebane, er mere fremkommelig.
- Der er allerede anlagt sti fra Tårnhusstræde til arealet, hvor institutionen planlægges placeret
- Både brand og renovation til de nye rækkehuse vurderes at kunne løses
- Alternativt kunne varelevering og vendeplads placeres på samme areal mellem den nye institution og skolen på et areal, der midlertidigt anvendes til parkaringszone for håndværkerbiler

Henvendelsen er suppleret med udtalelse fra Tingbjerg Skoles bestyrelse, som er positiv overfor ændringsforslaget og NREP, som vurderer, at de alternative forslag kan gennemføres uden at forringe forholdene for de fremtidige boliger, dog med forbehold, idet løsningerne disponerer over almene og kommunale arealer. Der henvises også til TMF´s udtalelse i borgermøde om, at alternative løsninger vil blive taget i betragtning i det videre arbejde.

Forvaltningens svar

Det fremgår af tegning 3b4 vejsnit 1M og 2M, at der er tale om veje med vinkelret parkering og 2 m brede fortove på begge sider. Kørebanerne er henholdsvis 6 og 7m. Der er tale om en kort vejstrækning med meget begrænset trafik.

Andre muligheder for adgang til den nye daginstitution er undersøgt, herunder fra Tårnhusstræde. Tårnhusstræde har en kørebane på 6 meter inkl. længdeparkering, dvs. reelt kun 4 meter. Der skulle i givet fald etableres læssezone, hvilket vil betyde, at der skulle fældes ca. 10 eksisterende træer og nedlægges ca. 3 eksisterende p-pladser. Desuden vil det kræve nedlæggelse af længdeparkering på Tårnhusstræde. Adgang over boligorganisationernes matrikel til varelevering/parkering/adgang til institution og skole er ikke mulig. Det ville kræve inddragelse af del af boligorganisationens areal. Desuden er der et væsentligt terrænspring mellem Tårnhusstræde og skolen, så etablering af en

rampe over boligorganisationens areal ville være nødvendig. Det kunne desuden blive nødvendigt at udvide Tårnhusstræde lokalt for holdeplads til lastbilen.

Tingbjerg Skoles vareindlevering til madskolen sker i dag fra nord, og kan ikke ske fra Tårnhusstræde pga. terrænspring, afstand for levering af kølevarer og adgang via anden mands grund som nævnt ovenfor.

Mulighed for adgang mellem skole og daginstitution ville betyde, at lastbiler skulle vende på et areal der bruges til skolegård. Det er en ringere løsning trafiksikkerhedsmæssigt.

Tingbjerg Skoles vareindlevering til madskolen sker i dag fra nord, og kan ikke ske fra Tårnhusstræde pga. terrænspring, afstand for levering af kølevarer og adgang via anden mands grund som nævnt ovenfor.

Mulighed for adgang mellem skole og daginstitution ville betyde, at lastbiler skulle vende på et areal der bruges til skolegård. Det er en ringere løsning trafiksikkerhedsmæssigt.

Forslag til ændringer af lokalplanen

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i planen.

Bil- og cykelparkering

Henvendelse 107 (fsb, SAB, ved KAB, NREP og Innovator)

a) Underområde VIIaa Vingegavl, tegning 4a1. Overdækket cykelparkering til klubben i er overlapper brandvej for boliger. Den bør flyttes. Det bør undersøges om cykelparkering kan i højere grad kan integreres i parkeringshuset.
b) Underområde VIIae Terrasserne tegning 4a5 om kollegiet. Der ønskes mulighed for at etablere cykelparkering op mod Tingbjerg Idrætspark. Der er allerede cykleparkering i arealet, og det er nødvendigt for at opfylde kravet om 4 plader pr. 100 m2. Zonen, hvor der ikke må etableres cykelparkering på tegning 4a5, bør udgå.
c) § 5 stk. 1 om delebiler. Det foreslås, at kravet om, at bilparkering til ungdomsboliger skal være 100 % til el-delebiler, bortset fra handicapparkering, ændres til 80 %, og at der stilles krav om 20 % ladepladser til institutioner.
d) Underområde VIIab Langhusvej § 5 stk. 2 om cykelparkering. Bestemmelsen muliggør, at der kan etableres cykelparkering til almene boliger i kældre i eksisterende bebyggelse på Langhusvej. Bestemmelsen ønskes udvidet til også at gælde de private boliger på Langhusvej. I givet fald skal der samtidig skabes foranstaltninger for sikker overgang.
e) § 5 stk. 2 om cykelparkering. Det foreslås at kravet om overdækket cykelparkering ændres fra 50 % til 20 %.

Forvaltningens svar
Ad. a. Cykelparkering vist på tegning 4a1 flugter mod syd med byggefelt for klub, men skal flugte med byggefelt for sal. Der er mulighed for at indrette cykelparkering i parkeringshuset. Det foreslås, at byggefelt for mindre bygninger tegning 5b1 flyttes j mod nord, så det flugter medsalens sydgavl jf. tegning 4a1.

Ad. b. Det fremgår af tegning 4a5, at der er en zone i haverummet, hvor der ikke må etableres cykelparkering Tegningen tilrettes så eksisterende sydligt cykelskur ikke er indeholdt i zonen. Zonen omfatter ikke arealet langs skel mod øst, som derfor kan indrettes til cykelparkering. Zonen skal sikre plads til ophold og leg.

Ad. c. Teknik- og Miljøudvalget har d. 10.06.2024 vedtaget ny praksis for krav til dele- og elbilpladser i lokalplaner. Det blev besluttet at krav om delebiler til kollegie fjernes. Der er fortsat krav om 20 % el-bilspladser. Forvaltningen foreslår, at planen ændres, så der ikke stilles krav parkering til delebiler for kollegie- og ungdomsboliger.

Ad. d. Mulighed for, at der indrettes cykelparkering for de private boliger i eksisterende kældre, vil det betyde, at beboerne skal krydse Langhusvej for at hente/parkere cykler i de almene boligers kældre. Det er derfor tvivlsomt, om pladserne vil blive benyttet i større udstrækning med det resultat, at cykler kommer til at fylde i de i forvejen smalle byrum mellem bygningerne

Ad. e. Kravet om 50 % overdækket cykelparkering fremgår af kommuneplan 2019.

Forslag til ændringer af lokalplanen

Forvaltningen foreslår jf. beslutning i TMU 10.06.24, at § 5. stk. 1. ændres, så der ikke stiles krav om parkering til delebiler for kollegie- og ungdomsboliger, samt at tegning 5b1 rettes så byggefelt for mindre bygninger flugter sydgavl på byggefelt for sal.

§ 6. Omfang og placering af bebyggelsen

Henvendelse nr. 107 (fsb, SAB, ved KAB, NREP og Innovator)

a) Underområde VIIaa Vingegavl, VIIac Skolesiden og VIIad Bygårdstræde § 6 stk. 6, k) med tegning 5b1 og 5b4 muliggør etablering af skure med en størrelse på 50 m2 til klubben ved Vingegavl og daginstitutioner. Det foreslås, at bestemmelsen udgår for klubben og reduceres til 25 m2 til daginstitutioner. Der er mulighed for cykelparkering til klubben parkeringshusets underetage, og det bør ikke samtidig være muligt at etablere mindre bygninger. Store skure til daginstitutionerne vil optage meget af det grønne areal. Der bør fastlægges byggefelter for skurene.
b) § 6 stk. 6, a). Bestemmelsen om, Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der etableres drivhuse i almene boligers individuelle haver, foreslås udvidet med følgende bestemmelse: Fritliggende drivhuse under 6 m2 kan anlægges uden dispensation.
c) Underområde VIIaa Vingegavl, § 6 stk. 6, b) med tegning 5b1. Signaturen som viser areal, hvor der kan bygges to drivhuse, ønskes ændret, så det tydeligt fremgår, at der her kan opføres 2 drivhuse eller et drivhus sammenbygget med skur, samt støjmur.
d) Underområde VIIad Langhusvej, § 6 stk. 2, e) om bebyggelsens placering. Bestemmelsen om at gavle på bygning P og Q skal placeres mindst 2,5 m fra skel mod vest og i samme afstand mod vest foreslås ændret, så der ikke er krav om samme afstand til skel mod vest. Begrundelsen er at der ønskes en arkitektonisk varieret kant mod Gyngemosen.
e) Underområde VIIad Langhusvej § 6 stk. 6, h) med tegning 5b2 om skure til rækkehuse. Bestemmelse foreslås ændret, så det er muligt at sammenbygge cykelparkering med skure.
f) Område VIIad Langhusvej § 6 stk. 6, j) med tegning 5b2 om cykelparkering. Lokalplantillægget bestemmer at overdækket areal til

cykelparkering må være 6 m2. Det foreslås, at arealer til overdækket cykelparkering må være 7,5 m2, så det kan rumme 6 cykler.

g) Underområde VIIaa Vingegavl § 6 stk. 2. med tegning 5a1 om placering af indgangsfacade mod vej. Det foreslås, at den fuldt optrukne linje mod veje, som bygningerne skal følge, ændres til en stiplet linje, som er mere fleksibel. Afstanden til vej bestemmes allerede af kantzonebestemmelsen.
h) § 6 stk. 6 om placering af depot på 6 m3 udenfor boligen. Det foreslås, at bestemmelsen ændres, så det bliver muligt at placere 3 m3 inde i boligen og 3 m3 udenfor boligen.
i) § 6 stk. 6, f) med tegning 5b2 om mindre bygninger. Det foreslås, at bestemmelsen ændres, så det kun er muligt at sammenbygge skure og cykelparkering i område VIIab Langhusvej.
j) Underområde IIIa, VIIaf og VIa med tegning 5a3, 5a6 og 5a7 om afgrænsning af byggefelt for tagboliger. Det foreslås, at signaturteksten ændres til: Afgrænsning af byggefelt, hvor nye tagetager skal følge den eksisterende bygnings ydre kant. På den måde bliver bestemmelsen lettere at forstå.
k) Underområde Ib Tingbjerg Ås Øst § 6 stk. 4, a) med tegning 5a0 om bebyggelsens højde. Det foreslås, at bestemmelse tilføjes, at for område Ib medregnes værn og murkrone ikke i højden.

Forvaltningens svar
Ad. a. Der er behov for skure til institutionerne. De fastsatte krav til friarealer skal overholdes. Det betyder, at der fortsat vil være grønt/ubebygget areal svarende til institutionens størrelse. Skurets fodaftryk medregnes ikke i friarealet.
Ad. b. Da der ikke er bestemmelser om placering eller ydre fremtræden for disse drivhuse, er det mest hensigtsmæssigt, at tilladelser gives ved dispensation. Der kan evt. søges samlet for fx et helt haverum.

Ad. c. Det foreslås, at det i § 6 stk. 6, b) præciseres, at det er indenfor det afgrænsede område mod Gavlhusvej, der må bygges drivhuse og skru sammenbygget med støjmur.

Ad. d. Det foreslås, at forslaget imødekommes, så der kun stilles krav om ens afstand til Langhusvej.

Ad. e. Området ved Langhusvej er disponeret på en anden måde end rækkehuse i øvrigt. Der er mulighed for etablering af cykelparkering i stræderne jf. ad. f.

Ad. f. Det foreslås at forslaget imødekommes, så overdækket cykelparkering kan være højest 7,5 m2. Samtidig foreslås bestemmelsen udvidet med bestemmelse om, at cykelparkering højst må have en højde på 120 cm. Derved undgås dobbelthøj cykelparkering i stræderne.

Ad. g. Principperne for rækkehuse, herunder bestemmelserne og de tilknyttede tegninger er udarbejdet i forlængelse af de tilsvarende bestemmelser og tegninger i lokalplan 609, hvor der også er fastsat en præcis udgangsbyggelinje. Det vil sige at bygningerne skal placeres i denne linje, mens der mod haverum er mulighed for variation.

Ad h. Det er ikke et lokalplanspørgsmål. Det er et krav i bygningsreglementet, at der etableres et depot til hver bolig udenfor boligen. Københavns Kommune har bestemt, at der skal være 6 m3 som minimum for at opfylde kravet.

Ad. i. Det er ikke et krav, men en mulighed, som bygherre kan lade være med at udnytte.

Ad. j. Signaturerne på tegning 5a3, 5a6 og 5a7 følger samme systematik som øvrige tegninger om bebyggelsens omfang og placering. Det fremgår af § 6 stk. 5, d) at de påbyggede 4. etager inklusive altangange skal have samme dybde, som den bygning, der bygges ovenpå.

Ad. k. Det foreslås, at henvendelsen ikke imødekommes. Bygningen er under opførelse efter bestemmelserne i lokalplan 609, og spørgsmålet om værn på tagterrasse foreslås drøftet i byggesagen.

Forslag om ændring af lokalplanen
Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at

§ 6 stk. 2, e) for underområde VIIad Langhusvej, om bebyggelsens placering ændres, så der kun er krav om, at bebyggelsen placeres mindst 2,5 m fra skel mod vest, men i øvrigt kan have forskellig afstand.

§ 6. stk. 7, j) ændres, så overdækningerne højst må have et areal på 7,5 m2 og højst må have en højde på 120 cm.

Henvendelse nr. 177 afdelingsbestyrelsen i fsb Tingbjerg

Afdelingsbestyrelsen har fremsendt ændringsforslag om bebyggelsens placering – se nedenfor. Henvendelsen er vedlagt afdelingsbestyrelsens brev til Organisationsbestyrelsen i fsb af 10. januar 2023 om manglende høring af beboerne og om, at man bl.a. ikke ønsker tagboliger. Desuden vedlægges mødemateriale fra ekstraordinært møde den 18. marts 2024 om tagboliger. Der henvises til startredegørelsen og bilag fra tidligere politisk behandling af spørgsmålet om tagboliger og bevaringsværdige bygninger.

Forvaltningens svar

Forslaget om etablering af tagboliger indgår i forslag til tillæg 1 til lokalplan 609, som har været i offentlig høring i 8 uger, ligesom der blev afholdt borgermøde om forslaget. Høring og beboerinddragelse i øvrigt indgår i regi af de almene afdelinger i Tingbjerg.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i planen.

Henvendelse nr. 177 Afdelingsbestyrelsen fsb Tingbjerg

Byggefelter for rækkehuse i haverum i underområde VIIaa ved Stengavl, tegning 5a1 og underområde IVa Arkaderne tegning 5a3 ønskes rykket længere mod syd i haverummene, så den nordlige del af haverummene bliver større. De nuværende byggefelter opdeler haverummene på en uheldig måde og tilgodeser ikke ønsker om anvendelse til rekreative formål.

Forvaltningens svar

Byggefelterne er placeret under hensyntagen til de eksisterende træer og efter de principper for placering af rækkehuse, der er fastsat i forbindelse med lokalplan 609.

Hvis byggefelterne ønskes flyttet, kræver det fornyet/supplerende høring og politisk behandling.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i planen.

Henvendelse nr. 99 Grundejerforeningen Tingbjerghusene

Det foreslås at rykke et byggefelt i underområde VIIad nord for Tingbjerg Skole længere mod vest med henblik på at kunne udvide eksisterende parkeringsplads ved Tårnhusstræde. Tanken er at adgang til ny institution nord for skolen så kan ske fra Tårnhusstræde i stedet for ny vejadgang fra Skolesiden – se også ovenfor under Trafik og mobilitet.

Forvaltningens svar

Andre muligheder for adgang til den nye daginstitution er undersøgt, herunder fra Tårnhusstræde. Vejens begrænsede bredde og manglende mulighed for udvidelse, ejer- og terrænforhold betyder, at løsningen ikke kan anbefales jf. svar ad. henvendelse nr. 99 ovenfor.

Forslag om ændringer

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer.

Hvis forslaget ønsket imødekommet, kræver det supplerende/fornyet høring.

Henvendelse nr. 37 og 151

Henvendelserne handler om de tagboliger, der muliggøres på Gavlhusvej, Ruten og Åkandevej.

Tagboliger er ikke nødvendige. Der er mange andre muligheder. Verden har forandret sig i løbet af de 10 år, der er gået siden, man begyndte at planlægge.

Beboerne er ikke blevet hørt.

Påbygning af tagetager vil ødelægge det unikke Tingbjerg og forringe forholdene for de eksisterende almene boliger i forhold til lys og udsigt.

Forvaltningens svar

Det er fortsat udviklingsplanen, der er gældende – bilag 16.

Planforslaget muliggør tagboliger på udvalgte strækninger. Tagboligerne er tilpasset de eksisterende boliger – bilag 12. Det vil ikke være muligt at opfylde udviklingsplanen uden disse boliger. Alternative løsninger ift. rækkehusene på Langhusvej er undersøgt. Det har ikke været muligt at finde realistiske løsninger.

Forslaget om etablering af tagboliger indgår i forslag til tillæg 1 til lokalplan 609, som har været i offentlig høring i 8 uger, ligesom der blev afholdt borgermøde om forslaget. Høring og beboerinddragelse i øvrigt indgår i regi af den almene afdeling i Tingbjerg.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i planen.

§ 7. Ydre fremtræden

Henvendelse nr. 107 (fsb, SAB, ved KAB, NREP og Innovator)

a) § 7 stk. 13, b) område VIIaa Vingegavl. Der stilles krav om, at tagterrasse skal være med befæstede arealer i træ. Der ønskes større fleksibilitet, så også beton og tegl kan anvendes.
b) Underområde VIIae Terrasserne § 7, stk. 17, punkt a) og b) med tegning 6a2. Bestemmelse om facadeudformning og tegning ønskes ændret, så der kun angives zoner, og at bestemmelsen ændres til at gælde hele facaden med angivelse af bredde/variation i gennemsigtigt glas.
c) Område VIIae Kollegiet § 7, stk. 17, punkt a). Bestemmelse om, at mindst 75 % af stueetagens facade skal være gennemsigtigt glas bør reduceres til 50 %.
d) Underområde VIIae Kollegiet § 7, stk. 17, punkt a). Bestemmelse om, at glasarealer i erhvervslokaler ikke må blændes eller tilklæbes bør udgå.
e) Underområde VIIae Kollegiet § 7, stk. 17, punkt b) om butiksvinduer bør udgå.
f) § 7 stk. 10 fastsætter bestemmelser om recesser over og under vinduer eller smallere opdeling i lodrette lameller i træ, mindst halvt så smalle som den øvrige facade i område VIIaa Vingegavl. Bestemmelsen ønsker mere fleksibilitet, så der ikke stilles krav til bredden på lodrette trælameller.
g) Underområde VIIab Langhusvej § 7 stk. 21, m) om facader. Der stilles krav om at gavle sammenbygges med en mur med en højde på mindst 0,8 m og højst 1,3 m. Der skal være en dør med samme højde som mure. Det foreslås at muliggøre en lavere dør end muren, så bestemmelsen bliver mere fleksibel.
h) Underområde VIIab Langhusvej § 7 stk. 21, p) om gavle. Der stilles krav om, at fritstående gavle skal behandles som facader og have mindst et vindue pr. etage. Det foreslås, at bestemmelsen ændres, så kravet reduceres til et vindue pr. gavl, hvilket giver fleksibilitet til placering af affaldshåndtering ved gavle. Her er desuden et hensyn om lugtgener, brand og afstand til boliger.
i) Underområde VIIab Langhusvej § 7 stk. 21, t) om skure og drivhuse. Bestemmelsen åbner mulighed for, at der i forlængelse af skure opføres et drivhus. Det foreslås, at bestemmelsen udgår, da § 6 stk. 6, d) åbner mulighed for drivhuse.
j) § 7 stk. 1, i) om espalier på facade og gavl mod have på rækkehuse i 3 etager. Det foreslås, at bestemmelsen ændres, så der kun er krav om espalier på gavle. Det er tanken at der skal være skure ud for facader mod have ligesom i rækkehuse i 2 etager.
k) § 7 stk. 1, p) med tegning 5b1, 5b3 og 5b4 om, at skure skal opføres i træ. Det foreslås, at bestemmelsen ændres, så der gælder samme bestemmelse som for område VIIab Langhusvej, hvor skure kan være i træ og metal.
l) § 7 stk. 27, b) om vinduer, døre og indgangspartier. Det foreslås, at farvepaletten udvides fra hvid og træets naturlige farve til også at omfatte olieret, sort, grå og grøn, så farverne kan afstemmes med eksisterende forhold.
m) Underområde Ib Tingbjerg Ås, § 7 stk. 31, a) om materialer. Det foreslås, at der også åbnes mulighed for, at mindre dele af facaderne, såsom aptering, udføres i metal.

n) underområde Ib Tingbjerg Ås, § 7 stk. 31, a) om farver. Det foreslås, at bestemmelsen tilføjes mulighed for, at mindre bygningsdele i metal må fremtræde i samme farve som vinduer eller metallets naturlige farve.
o) Underområde Ib Tingbjerg Ås, § 7 stk. 31, e), stk. 32, d), e) og f) med tegning 6a0 om placering af vinduer. Det foreslås, at bestemmelserne om facadeforløb C udgår. Det er ikke konstruktivt muligt at etablere vinduer i gavlen.
p) Underområde Ib Tingbjerg Ås § 7 stk. 32, i) om udhæng. Det foreslås, at krav til udhæng reduceres fra mindst 1,0 m til mindst 0,5 m.

Forvaltningens svar

Ad. a. Der er ikke udarbejdet et detaljeret projekt. Forvaltningen foreslår, at ønsket om evt. andre materialer behandles i byggesagen.

Ad. b. og ad. c. Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen fastholdes. Der er endnu ikke udarbejdet detaljerede plan- og facadetegninger, som kunne underbygge ønsket. Det foreslås, udformning af facader vurderes i byggesagen

Ad. d. Det er en generel bestemmelse, at vinduer ikke må blændes i butiks- og erhvervslokaler, men skal fremstå åbne og imødekommende.

Ad. e. Der muliggøres butikker og erhverv i stuetagen. Derfor er der bestemmelser om, hvordan facader og vinduer skal udformes.

Ad. f. Bestemmelsen er fleksibel og fastsætter både minimums- og maksimumsbredder.

Ad. g. Planen muliggør varieret højde på mur og dør(låge). Spørgsmålet kan evt. drøftes i byggesagen.

Ad. h. Det foreslås, at bestemmelsen fastholdes, men tilføjes bestemmelse om, at der mod byrum J tegning 7a2 kun stilles krav om mindst et vindue i hver gavl. Byrum J indrettes med affaldshåndtering og evt. cykelparkering mod op mod gavle. Det er derfor uhensigtsmæssigt at stille krav om vinduer/døre i stuetagen her.

Ad. i. Bestemmelsen i § 7.4 stk. 21, t) overlappes af bestemmelserne i § 6 stk. 6 ,d). Det foreslås at bestemmelsen erstattes af ny bestemmelse om at skure til boliger skal være i træ og fremstå i træets naturlige farve og opdeles som rækkehusets træfacader, jf. § 7, stk. 21 k). Hvis skuret suppleres med drivhus, skal dette opføres i glas. Dermed bliver der ensartede bestemmelser til skure på rækkehuse til opbevaring.

Ad. j. Det foreslås, at § 7.0, stk. 1, i) ændres, så der kun er krav om espalier på gavle, idet der ikke er plads til espalier på facaden, når der skal være skure, vinduer, indgangspartier mv.

Ad. k. Det foreslås at forslaget ikke imødekommes. Der bør gælde ensartede bestemmelser om, at skure skal udføres i træ, så skure til rækkehuse udføres efter samme principper jf. ad. i.

Ad. l. § 7. stk. 2, punkt b) i lokalplan 609 tillæg 1 Tingbjerg bestemmer, at farverne skal være i hvid og træets brune farve. Det foreslås, at § 7.5 stk. 27, b) ikke ændres. Vinduer og døre på tagboligerne bør være afstemt de eksisterende bygningers farver på vinduer og døre. Der er alt overvejende hvide vinduer i Tingbjerg.

Ad. m. Planen er ikke til hinder for at mindre bygningsdele så som aptering udføres i metal. Det foreslås at bestemmelsen ikke ændres.,

Ad. n. Planen er ikke til hinder for at mindre bygningsdele så som aptering udføres i metal.

Ad. o. Det foreslås at bestemmelsen fastholdes. Bygningen er under opførelse efter bestemmelserne i lokalplan 609. Der kan ikke stilles krav til bebyggelsesn udseende med tilbagevirkende kraft.

Ad. p. Det foreslås at bestemmelsen fastholdes. Bygningen er under opførelse efter bestemmelserne i lokalplan 609. Der kan ikke stilles krav til bebyggelsesn udseende med tilbagevirkende kraft.

Forslag om ændring af lokalplanen
Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at

- At § 7.0, stk. 1 i) ændres, så der kun er krav om espalier på gavle mod haverum.
- At § 7.4 stk. 21 p) tilføjes bestemmelse om at gavle mod byrum J skal have mindst et vindue.
- At § 7.4 stk. 21, t) erstattes af bestemmelse om at skure til boliger, vist med grøn farve på tegning 5b2, skal være i træ og fremstå i træets naturlige farve og opdeles som rækkehusets træfacader, jf. § 7, stk. 21 k). Hvis skuret suppleres med drivhus, skal det opføres i glas.

Henvendelse nr. 146 Nordic Office of Architecture

a) Det foreslås at § 7.6 stk. 31, a) tilføjes mulighed for, at mindre dele, såsom udhæng, og anden aptering kan udføres i metal, idet udhæng over indgang udføres i metal og træskodder er monteret på metal.
b) Det foreslås, at § 7.6 stk. 31, d) tilføjes mulighed for, at mindre bygningsdele i metal må fremstå i farver som vinduer eller metallets naturlige farve, idet udhæng over indgang udføres i metal og træskodder er monteret på metal.
c) Det foreslås, at § 7.6stk. 31, e) og stk. 32, d) om facadeforløb C (vinduer) helt udgår, fordi denne facade er del af det statiske system, og fordi der er storskrald i det bagvedliggende rum.

Forvaltningens svar

Ad. a. Det foreslås, at forslaget ikke imødekommes. Bygningen er under opførelse efter bestemmelserne i lokalplan 609. Der er ikke noget til hinder for, at mindre bygningsdele så som aptering udføres i metal. Evt. dispensation kan håndteres i byggesagen.

Ad. b. Det foreslås at forslaget ikke imødekommes. Jf. ad a er bygningen er under opførelse.

Ad. c Det foreslås at forslaget ikke imødekommes. Jf. ad a. er bygningen er under opførelse. Evt. dispensation kan håndteres i byggesagen

Forslag om ændring af lokalplanen.

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer i planen.

§ 8. Ubebyggede arealer

Henvendelse nr. 107(fsb, SAB, ved KAB, NREP og Innovator)

a) Underområde VIIad Bygårdstræde. § 8, stk. 4 muliggør etablering af hegn med en højde på 180 cm omkring daginstitutioner. Det foreslås at bestemmelsen udgår i område VIIad (tegning 7b4 mellem kantzone b og d) for så vidt angår afgrænsningen mellem rækkehuse og daginstitution ved Bygårdstræde. I stedet foreslås et grønt plantebed uden hegn.
b) Underområde VIIaa Vingegavl § 8 stk. 5, tegning 7a1, byrum D. Der er ingen bestemmelser om byrummet. Det foreslås, at der tilføjes bestemmelser som for byrum E om, at mindst 15 % af byrummet skal være beplantning.
c) Underområde VIIca Skolesiden § 8 stk. område VIIca om sti. Der fastlægges en lille adgangssti gennem en markant trærække til den nye institution nord for skolen. Stien er overflødig og bør udgå
d) Underområde VIIca Skolestien § 8 stk. 5, tegning 7a4, byrum M. Tillægget stiller krav om 100% beplantning i et areal nord for den nye daginstitution nord for skolen. Kravet er ikke foreneligt med ønsket om leg og ophold og foreslås reduceret til 30 %.
e) Underområde VIIcb Ruten § 8 stk. 5 om indretning af kvarterplads. Bestemmelsen giver mulighed for dispensation til en anden udformning af byrum S. Det foreslås, at bestemmelsen ændres til, at Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til anden udformning af byrum til muligheder for etablering af affaldsløsning som nedgravede beholdere eller beholdere på terræn.
f) § 8 stk. 5 om indretning af byrum. Forslag til ny bestemmelse om at affaldshåndtering på terræn kun må placeres i byrum, som er beskrevet i Byrum A-S. Byrum vist på tegning 7a0-7a6 kan udvides med inddragelse af vejareal disponeret til parkering af biler. Adgangsareal til haverum skal friholdes for affaldshåndtering
g) § 8 stk. 6 tegning 7b4, kantzoner ved Bygårdstræde. Der mangler en signatur på tegningen langs daginstitutionen.
h) Underområde VIIae Terrasserne § 8 stk. 5 tegning 7a5 om byrum til kollegiet. Bestemmelsen om byrum P foreslås tilføjet bestemmelse om, at op til 40 % af arealet må benyttes til affaldshåndtering. Det er tanken at der skal håndteres storskrald i byrummet.
i) Underområde VIIae Terrasserne tegning 7a5 om byrum til kollegiet. Byrum Q ønskes udvidet, så det flugter matrikelskel mod øst.
j) Underområde VIIae Terrasserne tegning § 8 stk. 5, r) med tegning 7a5 om byrum R til kollegiet. Bestemmelse om, at der skal være mindst 10 m2 med beplantning og op til 10 cykler bør helt udgå og fjernes fra tegningen.
k) Underområde VIIae Terrasserne tegning § 8 stk. 6 med tegning 7b5 om kantzoner til kollegiets gavle. Der bør ikke fastlægges kantzoner på gavle.
l) Område VIIae Terrasserne tegning § 8 stk. 6 med tegning 7b5 om kantzoner i nicher på kollegiet. Der bør ikke fastlægges kantzoner i nicher.
m) Underområde VIIae Terrasserne § 8 stk. 7 tegning 7c5 om beplantning til kollegiet. Bestemmelse om, at mindst 40 % af træerne skal kunne opnå en højde på mindst 15 m foreslås ændret til, at mindst 20 %. Begrundelsen er at byrummet skal indrettes til lege- og opholdsgade.
n) Underområde VIIae Terrasserne § 8 stk. 7 tegning 7c5 om beplantning til kollegiet. Det foreslås at en eksisterende trærække fastlægges som bevaringsværdige.
o) Underområde VIIae Terrasserne § 8 stk. 3 tegning 7e5 om terrænregulering ved kollegiet. Arealet på kollegiets bagside, der er

fastlagt til terrænzone H foreslås at udgå. Arealet bag kollegiet påvirkes ikke af udvidelsen og indretningen bevares, men der bør være plads til senere terrænreguleringer.

p) Underområde VIIab Langhusvej "8 stk. 5, tegning 7a2 om byrum H. Hvis byrummet etableres, vil det ikke være muligt at etablere tilstrækkelig parkering. Det foreslås at byrummet udgår.
q) Underområde VIIab Langhusvej "8 stk. 5, tegning 7a2 om afgrænsning af zoner H, I og J. Det foreslås, at zonerne udvides til at flugte med Gøngemosen, idet der ellers er risiko for, at der ikke er tilstrækkelig plads til cykelparkering.
r) Underområde VIIab Langhusvej § 8 stk. 5 byrum I, tegning 7a2 om indretning af byrum I. Bestemmelsen er overflødig, idet § 7 stk. 21, m) har bestemmelser om muren
s) Underområde VIIab Langhusvej § 8 stk. 6, om indretning af kantzoner. Det foreslås, at bestemmelsen om, at 30 % af kantzonen skal være bede med beplantning udgår. Kantzonen omfatter er forhaver til de enkelte boliger, og det bør være op til den enkelte boligejer selv at bestemme, hvilken beplantning, der ønskes.
t) § 8 stk. 4 om indretning af ubebyggede arealer. Det foreslås, at bestemmelse om, at der ikke må opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer, udgår
u) § 8 stk. 3 med tegning 7e4 om terrænzoner. Det foreslås, at bestemmelse om at støttemure ikke må være til hinder for tilgængelig passage mellem kantzone og omkringliggende byrum, udgår. Støttemure forhindrer direkte passage.
v) § 8 stk. 3 med tegning 7e4 om terrænregulering. Det foreslås, at terrænzone C ændres til terrænzone B ved rækkehuse i 2 haverum. Bestemmelsen er stammere for zone B. Det er muligt at løse terrænet efterbestemmelserne for terrænzone B.
w) § 8 stk. 6 med tegning 7b1 og 7b4 om indretning af kantzone c. Det foreslås, at bestemmelsen om beplantning i kantzone c udgår. Den er kun 30 cm dyb og beboerne bør selv have mulighed for at indrettes zonen.
x) § 8 stk. 6 med tegning 7b1, 7b3 og 7b4 om kantzone d langs havefacade på rækkehuse. Det foreslås, at bestemmelsen udgår, da der skal være skur på havefacade.
y) Affald skal ifølge lokalplan 609 og tillæg 1 placeres i udpegede byrum C-S. Boligorganisationerne og NREP har besluttet, at der ikke etableres centralsug i Tingbjerg. Derfor bør der mere plads til at affald håndteres på terræn. Det foreslås, at der åbnes mulighed for inddragelse af vejareal, der er disponeret til parkering, at det skal være muligt at krydse en vej for at komme af med affald, og at offentligt vejareal også kan tillades, hvis der ikke er andre muligheder. Det bør tillades, at affaldsstationer kan omfatte kommunens institutioner.

Forvaltningens svar

Ad. a. Det er ikke et krav, at der etableres hegn. Det er en mulighed, som kan udnyttes til at skærme institutionens legeplads.. Det er dog ikke ønskværdigt at forarealerne hegnes. Derfor foreslås det, bestemmelserne om hegn for institutioner tilrettes, så der kun er kan hegnes omkring institutionernes legearealer.

Ad. b. Det foreslås, at der tilføjes bestemmelser som for byrum D tegning 7a1 om, at mindst 15 % af byrummet skal være beplantning.

Ad. c. Stien kan etableres uden at skade de eksisterende træer. Hvis den ikke etableres, er der risiko for, at der opstår trampestier som genveje gennem beplantningen.

Ad. d. Beplantning er ubefæstet areal, og kan også være buske, blomster, græs mv.

Ad. e. Formålet med byrummet er, at der skal kunne etableres en kvarterplads. . Der skal, i samarbejde med beboerne, brugere og skolen, udarbejdes en plan for indretning af kvarterspladsen, og på denne kan der evt. indrettes fælles genbrugs- og/eller affaldshåndtering.

Ad. f. Der skal udarbejdes en samlet plan for affaldshåndtering, herunder evt. inddragelse af vejareal i form af nedlæggelse af parkeringspladser. Planen skal godkendes af forvaltningen.

Ad. g. Der er fastsat bestemmelser om kantzoner mod omgivelserne jf. tegning 7b4, mens der er fastsat byrumsbestemmelser for legearealet jf. tegning 7a4.

Ad. h. Jf. ad. f. Det foreslås, at henvendelsen ikke imødekommes. Der skal udarbejdes en samlet plan for affaldshåndtering som omfatter bl.a. Terrasserne. Spørgsmålet om placering af affaldshåndtering på lege- og opholdsgaden kan drøftes i den forbindelse.

Ad. i. Det foreslås, at forlaget imødekommes, så byrum Q udvides, så det flugter matrikelskel mod øst.

Ad. j. Bestemmelserne for byrum og kantzoner i området fastholdes, idet de er med til at sikre grønt og opholdsmuligheder ved indgange. Henvendelsen lægger ikke op til et alternativ.

Ad. k. Det foreslås, at bestemmelsen fastholdes, idet gavlene vender ud mod et byrum og passage og derfor skal have en grøn karakter.

Ad. l. Det foreslås, at bestemmelsen fastholdes, idet nicherne også bør have en grøn karakter.

Ad. m. Det foreslås, at bestemmelsen fastholdes. Forvaltningen vurderer, at der ikke er et misforhold mellem lege- opholdsgade og høje træer.

Ad. n. Træerne er udpeget som bevaringsværdige i lokalplan 609. Det kræver derfor dispensation at fælde dem.

Ad. o. Det foreslås, at bestemmelsen fastholdes, idet bestemmelsen også giver mulighed for dispensation til en anden udformning, hvis det bliver aktuelt med terrænregulering.

Ad. p. Tegning 7a2 om nordligt byrum H ved Langhusvej er i modstrid med tegning 4b1 om bilparkering. Det foreslås, at tegningerne justeres, så der ikke er overlap mellem byrum og parkering.

Ad. q. Zonen langs skel mod er på 2, 5 m. Det svarer til afstandskrav til bebyggelsen og er tænkt som en bufferzone mod Gyngemosen. Her skal ikke være cykelparkering, affaldshåndtering eller lignende. Arealet kan indrettes med fx bænke.

Ad. r. Det foreslås, at § 8 stk. 5 for byrum I ændres, så bestemmelsen om en mur udgår, idet § 7 stk. 21, m) fastsætter bestemmelser om muren.

Ad. s. Bestemmelsen har til formål at sikre, at en del af forhaven bliver grøn.

Ad. t. Det er en standard bestemmelse som skal sikre fri passage og gode cykelforhold i hele byen. Det foreslås at bestemmelsen fastholdes.

Ad. u. Dette omhandler tilgængelighed mere end den direkte passage, dvs. at tilgængeligheden skal sikres mellem kantzoner og de omkringliggende by- og haverum.

Ad. v. Det foreslås, at forslaget imødekommes, så § 8 stk. 3 med tegning 7e4 om terrænregulering ikke ændres. Der er ikke noget til hinder for, at bygherre løser terrænet efter de strammere bestemmelser for terrænzone B.

Ad. w. Bestemmelsen har til formål at sikre, at der anlægges bede hvor det er muligt, mod stier og veje, i tråd med Københavns Kommunes strategi for biodiversitet og strategi for bynatur.

Ad. x. Kantzonerne er 7 m dybe og udgør således hele baghaven. Bestemmelser om beplantning/befæstelse gælder kun det ubebyggede areal. Der er vide rammer for at indrette haverne, men det sikres, at de får en grøn karakter. Bestemmelsen fastholdes.

Ad. y. Planen er ikke til hinder for at der evt. inddrages vej/parkeringsareal under forudsætning af, at krav til parkering og udformning af veje kan opfyldes. Godkendelse af placering og udformning sker i byggesagen.

Forslag om ændringer

Det foreslås, at der tilføjes bestemmelser § 8, stk. stk. 5 om byrum D med tegning 7a1 om, at mindst 15 % af byrummet skal være beplantning.

Det foreslås, at byrum Q ved kollegiet, tegning 7a5 udvides, så det flugter matrikelskel mod øst.

Tegning 7a2 om nordligt byrum H ved Langhusvej er i modstrid med tegning 4b1 om bilparkering. Det foreslås, at tegning 7a2 justeres, så der ikke er overlap mellem byrum og parkering.

Det foreslås, at bestemmelser i § 8 stk. 5 om mur udgår.

§ 9. Støj

Henvendelse nr. 95 Brønshøj Boldklub

Boldklubben er bekymret over, at der opføres boliger tæt på Tingbjerg Idrætspark, da beboerne kan blive generet af lys og støj.

Forvaltningens svar

Der muliggøres ikke ny støjfølsom anvendelse nærmere Tingbjerg Idrætspark, end eksisterende støjfølsom anvendelse. Det skal ved nyindretning af idrætsparken i form af fx kunstgræsbaner sikres, at støjgrænser i forhold til boliger og institutioner kan overholdes.

Forslag om ændringer

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer.

§ 10 Matrikulære forhold

Henvendelse nr. 107 (fsb, SAB, ved KAB, NREP og Innovator)

Byggemulighederne i lokalplantillægget er angivet som byggefelter med henblik på at haverum fortsat er fælles. Det bør derfor sikres, at udstykning af rækkehuse kan ske som sokkeludstykning. Det samme gælder elevatortårne til private boliger ved almene boliger. Der foreslås bestemmelse: Der kan udstykkes sokkelgrunde til ny bebyggelse, når bebyggelsen er placeret mindst 5 m fra anden bebyggelse.

Forvaltningens svar

Det fremgår af § 10 Matrikulære forhold, at området må udstykkes yderligere. Samme bestemmelse fremgår af lokalplan 609. Der er udstykket sokkelgrunde i forbindelse med rækkehuse omfattet af lokalplan 609.

Forslag om ændringer

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer.

Andre emner

Miljøforhold

Henvendelse nr. 185 Almen Modstand

Det foreslås, at kommunen nedlægger § 14 forbud mod lokalplantillægget indtil miljøspørgsmålene i forhold til de negative konsekvenser af udviklingsplanen er belyst.

Her gøres opmærksom på kirkebyggelinje, at der bygges op til fredede arealer, Utterslev Mose og Vestvolden og om byggerierne vil medvirke til at skade naturområder og fortidsminder. Der bør stilles krav til bygherres miljømæssige påvirkning ud over BR18.

Der er ikke byggeteknisk belæg for bygningsmæssige ændringer.

Tingbjerg kan kun realiseres med hjemmel i Lov om Almene Boliger § 168a

EU-domstolen skal tage stilling til om parallelsamfundslovens kriterier er lovlige. En præjudicibel afgørelse kan udløse konsekvenser for alle boligforeninger, kommuner og stat, som har gennemført udviklingsplaner. Det betyder at der ikke er hjemmel til at nedrive boliger. Beslutning om nedrivning af bygninger bør udskydes. EU-domstolen har bestemt, at sagen ikke har opsættende virkning

Forvaltningens svar
Udviklingsplanen er vedtaget af såvel Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, Københavns Kommune og de almene boligselskaber – bilag 16. Hvis lovgivningen ændres, vil kommunen handle på dette.
Det fremgår af planens redegørelse side 21 om beskyttelseslinjer, at Tingbjerg Kirke er omfattet af kirkebeskyttelseslinje. Det byggeri, som planen muliggør skal

placeres og udformes under hensyntagen til Tingbjerg Kirke, fx holdes nybyggeri ved Langhusvej ca. 50 m fra kirken. Der er ikke kommet høringssvar fra Kirkeministeriet, som er øverste myndighed eller fra Tingbjerg Kirke.

Forslag om ændring af lokalplanen
Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer.

Inddragelse af udviklingsområde

Henvendelse nr. 95 Brønshøj Boldklub

Muligheden for vejadgang fra hjørnet af Terrasserne/Ruten ønskes fastholdt og udviklingsområdet områdets langs Ruten, som endnu ikke er planlagt bør indtænkes ved opførelse af multihal.

Forvaltningens svar

Forslag til tillæg 2 til lokalplan 609, som omfatter de resterende arealer herunder området ved Ruten ventes offentliggjort i 2025.

Lokalplan for Tingbjerg multihal (idrætsparken) forventes at være færdig medio/ultimo 2026. Det første borgerne vil møde/høre om er arkitektkonkurrencen som forløber i første halvdel af 2025.

Forslag om ændringer

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer.

Henvendelse nr. 177 Afdelingsbestyrelsen fsb Tingbjerg

Beboerne ønsker, at det fredede areal i den sydvestlige del af området snarest, offentliggøres et tillæg 2 til lokalplan 609, så kravet i udviklingsplanen kan opfyldes indenfor tidsrammen. Man er er bekendt med og bakker op om det udarbejdede forslag til bebyggelse.

Forvaltningens svar

Forslag til tillæg 2 til lokalplan 609, som omfatter de resterende arealer herunder området ved Ruten ventes offentliggjort i 2025.

Forslag om ændringer

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen ikke giver anledning til ændringer.

Resumé af ændringsforslag

Nedenfor resumeres ændringsforslagene til henvendelserne ovenfor. I Bilag 7 gennemgås den nøjagtige ordlyd af de nuværende bestemmelser og forslag til ændrede bestemmelser, samt begrundelserne for ændringsforslagene.

§ 3. Anvendelse

- Signaturen på tegning 2a1b ændres, så den svarer til signatur for samme på tegning 2a4b

§ 5. Bil- og cykelparkering

- § 5 stk. 1 om delebiler. Det foreslås, at kravet om, at bilparkering til ungdomsboliger skal være 100 % til el-delebiler, bortset fra handicapparkering, ændres til 80 %, og at der stilles krav om 20 % ladepladser til institutioner.

§ 6. Omfang og placering

- Tegning 5b1 ændres så byggefelt for mindre bygninger mellem klub og sal justeres, så afgrænsningen følger sydgavl på sal.
- § 6 stk. 2, e) for underområde VIIad Langhusvej, om bebyggelsens placering ændres, så der kun er krav om, at bebyggelsen placeres mindst 2,5 m fra skel mod vest, men i øvrigt kan have forskellig afstand.
- § 6. stk. 6, b) præciseres, så det fremgår, at det er i zone for mindre bygninger mod Gavlhusvej, at der må etableres drivhuse og skur.
- § 6. stk. 7, j) ændres, så overdækningerne højst må have et areal på 7,5 m2 og højst må være 120 cm høje.

§ 7. Ydre fremtræden

- At § 7.0, stk. 1 i) ændres, så der kun er krav om espalier på gavle mod haverum.
- At § 7.4 stk. 21 p) tilføjes bestemmelse om at gavle mod byrum J skal have mindst et vindue.
- At § 7.4 stk. 21, t) erstattes af bestemmelse om at skure til boliger, vist med grøn på tegning 5b2, skal være i træ og fremstå i træets naturlige farve og opdeles som rækkehusets træfacader, jf. § 7, stk. 21 k). Hvis skuret suppleres med drivhus, skal dette opføres i glas. .

§ 8. Ubebyggede arealer

- § 8, stk. 4. ændres, så det kun er institutioners legearealer, der må hegnes.
- § 8, stk. stk. 5 om byrum D med tegning 7a1 ny bestemmelse om byrum D, at der skal være mindst 15 % af byrummet skal være beplantning
- Tegning 7a2 om nordligt byrum H ved Langhusvej er i modstrid med tegning 4b1 om bilparkering. Det foreslås, at tegningerne justeres, så der ikke er overlap mellem byrum og parkering.
- Byrum Q ved kollegiet, tegning 7a5 udvides, så det flugter matrikelskel mod øst.
- § 8 stk. 5 for byrum I. Bestemmelser om mur udgår.