

Bilag 11 Skema over foreslåede ændringer

Skema over forvaltningens forslag til ændringer efter den offentlige høring

	Nuværende ordlyd	Forslag til ny ordlyd
§ 5 Bil- og cykelparkering		
§ 5, stk. 2, cykelparkering <u>Forklaring:</u> Det præciseres, at en overdækning med åbne sider også er en mulighed.	Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af nybyggeriet og/eller i den eksisterende bebyggelse. Cykelskure må ikke placeres i haverummene og ud til vejene. Undtaget herfra er ved bygning E og F, vist på tegning 5a2, hvor der må opføres cykelskure ud mod vejen.	Overdækket cykelparkering skal være i skure, i overdækning eller en integreret del af nybyggeriet og/eller i kældre i den eksisterende bebyggelse. Cykelskure må ikke placeres i haverummene og ud til vejene. Undtaget herfra er ved bygning E og F, vist på tegning 5a2, hvor der må opføres cykelskure ud mod vejen.
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering		
§ 6, stk. 5, mindre bygninger <u>Forklaring:</u> Der ønskes mulighed for, efter en konkret vurdering, at tillade drivhuse i de almene boligers beboerhaver på samme måde som ved nybyggeriet.	Undtaget herfra er mindre drivhuse, som må placeres i zonerne vist på tegning 5b1-5b4. Drivhuse skal placeres mindst 3 m fra hjørnet af gavlen og åbningerne. Drivhusene må have en højde på maksimum 2,2 m, en bredde på maksimum 2 m og en dybde på maksimum 3 m.	Undtaget herfra er mindre drivhuse, som må placeres i zonerne vist på tegning 5b1-5b4. Drivhuse skal placeres mindst 3 m fra hjørnet af gavlen og åbningerne. Drivhusene må have en højde på maksimum 2,2 m, en bredde på maksimum 2 m og en dybde på maksimum 3 m. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der etableres drivhuse i de almene boligers individuelle haver.

§ 6, stk. 7, Transformerstationer <u>Forklaring:</u> Forvaltningen indstiller ændringen, da der ønskes mulighed for at regulere placeringen af transformerstationer, så disse i udgangspunktet ikke placeres i byrum eller passager.	Ingen regulering	Transformerstationer skal placeres i byrum C, ved gavle eller inde i bygningerne. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering.
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden		
§ 7, stk. 1g, basen på bygning B. <u>Forklaring:</u> Sproglig præcisering, så der ikke er tvivl om, hvilke etager det drejer sig om.	Bygning B og D, vist på tegning 6a1, skal være med en base i gule tegl som blank mur. Basen i bygning D skal variere i højden fra 1. etage til 3. etage. Basen for bygning B skal være 1. etage eller 1. og 2. etage.	Bygning B og D, vist på tegning 6a1, skal være med en base i gule tegl som blank mur. Basen i bygning D skal variere i højden fra en til tre etager. Basen for bygning B skal være i en eller to etager.
§ 7, stk. 1i, kassetter. <u>Forklaring:</u> Bygherre ønsker større grad af frihed til at bearbejde facadekonceptet.	Facader over basen på bygning B og D, vist på tegning 6a1, skal indrammes i kassetter, der skal danne gennemgående lodrette og vandrette linjer i facaden. Kassetterne skal være i etagehøjde og have en bredde på maksimum 1,5 m.	Facader over basen på bygning B og D, vist på tegning 6a1, skal indrammes i kassetter, der skal danne gennemgående lodrette og vandrette linjer i facaden. Kassetterne skal være i etagehøjde og have en bredde på maksimum 1,5 m, undtaget herfra er kassetter over vinduer.

§ 7, stk. 1u: indgangspartier i glas <u>Forklaring:</u> Der placeres nogle steder skakte til lejlighedernes installationer, som vil påvirke hvordan bredden af indgangspartiet opleves.	Indgangspartier skal være i glas i etagens fulde højde og i indgangspartiets fulde bredde.	Indgangspartier skal være i glas i etagens fulde højde og have en bredde på minimum 1,8 m.
§ 7, stk. 2b: ønske om røde vinduesrammer <u>Forklaring:</u> Der er givet mulighed for at bygge i røde tegl, og derfor gives der mulighed for røde vinduesrammer, de steder hvor byggeriet opføres i rød tegl.	Farverne skal være i gul, brun, hvid eller grå.	Farverne skal være i gul, brun, hvid eller grå. Hvis bygningen opføres i røde tegl, kan vinduesrammer være røde.
§ 7, stk. 2c, vinduesflugt	Vinduerne i facaden skal placeres, så underkant af vinduer flugter i vandret linje og overkant flugter i vandret linje. Bygning C er undtaget herfra.	For bygning D skal vinduerne i facaden placeres, så underkant af vinduer flugter i vandret linje og overkant flugter i vandret linje. For hele bygningskroppen må der være et spring, der bryder den vandrette flugt. Springet må være op

		til 0,8 m. Bygning C er undtaget fra bestemmelsen.
§ 7, stk. 2k: præcisering af at primær indgang <u>Forklaring:</u> Præcisering af at indgangen skal placeres mod Tingbjerg Ås. Sekundær adgang fra hver bolig i stueetagen mod haverummet er via terrassedør.	Bygning b, vist på tegning 6a1, skal i stueetagen have indgange i begge facader. Den primære indgang skal være mod Tingbjerg Ås	Bygning b, vist på tegning 6a1, skal i stueetagen have primær indgang mod Tingbjerg Ås.
§ 7, stk. 3e: spring i tag-højde <u>Forklaring:</u> Muliggøres for at optage grundens terrænspring og undgå en høj sokkel som vil skæmme bygningen.	Taget for bygning B, vist på tegning 6a1, skal være sammenhængende og må ikke springe i højden.	Taget for bygning B, vist på tegning 6a1, skal være sammenhængende og må have et spring i højden for hele bygningskroppen.
§ 7, stk. 4a: altaner <u>Forklaring:</u> Bolig- og Planstyrelsen har i deres frafald af indsigelse gjort opmærksom på, at	Boliger fra 1. sal og op skal have altaner.	Boliger fra 1. sal og op skal have altaner. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at der ikke etableres altaner, hvis Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje ikke kan overholdes.

grænseværdien på 58 dB for opholdsarealer også bør gælde for altaner. Dermed gives mulighed for dispensation til kravet om altaner, såfremt det ikke er muligt at overholde kravet om 58 dB på enkelte altaner.		
§ 7, stk. 4d: Mindre altandybde på de lave bygninger ved Tingbjerg Ås. <u>Forklaring:</u> Forvaltningen indstiller ændringen, da nybyggeriets altaner vender mod gaden Tingbjerg Ås og ligger overfor eksisterende boliger, og altanerne er meget dybe ift. bygningernes højde. Som reference må altandybden, ifølge altanretningslinjerne, maksimalt være 1,1 m ved en afstand til nærmeste bygning på 14-25 meter.	Bygning B skal mod vejen enten have altaner eller franske altaner. Altaner skal placeres på facade mod vejen, vist på tegning 6b, og have et fremspring på maksimum 1,5 m målt fra facaden. Franske altaner må placeres på facaden mod haverummet og mod vejen, vist på tegning 6b, og have et fremspring på maksimum 0,3 m målt fra facaden.	Bygning B skal mod vejen enten have altaner eller franske altaner. Altaner skal placeres på facade mod vejen, vist på tegning 6b, og have et fremspring på maksimum 1,1 m målt fra facaden. Franske altaner må placeres på facaden mod haverummet og mod vejen, vist på tegning 6b, og have et fremspring på maksimum 0,3 m målt fra facaden.
§ 7, stk. 4i: altaner i røde farver <u>Forklaring:</u>	Altaner skal være i gule eller grå farver.	Altaner skal være i gule eller grå farver. Hvis bygningen opføres i røde tegl, kan altaner være røde.

Der er givet mulighed for at bygge i røde tegl, og derfor gives der mulighed for røde altaner, hvis byggeriet opføres i røde tegl.		
§ 8 Ubebyggede arealer		
§ 8, stk. 4, terrænzonen F <u>Forklaring:</u> Støttemuren skal sikre, at større terrænspring i haverummet kan udformes som en trappe. Forvaltningen indstiller samtidig en ændring ved Tingbjerg Ås, for at sikre at terrænforskellen kan optages på en hensigtsmæssig måde.	Terrænzonen F Langs terrænzonen nordlige afgrænsning, må der være støttemure, der optager maksimum 0,5 m terrænforskel. Øvrige støttemure skal placeres vinkelret på facaden, jf. stk. 7, kantzone i.	Terrænzonen F Støttemure i kantzonen skal placeres vinkelret på facaden og indenfor kantzonens areal, jf. stk. 7 kantzone i. Støttemuren må optage maksimalt 0,5 m terrænforskel. Inden for terrænzonen må der etableres en støttemur udformet som trappe. Trappen må optage en terrænforskel på maksimalt 0,8 m. Langs Tingbjerg Ås kan en terrænmur eller landskabsbearbejdning optage en niveauforskel på op til 1,2 m. Støttemuren kan udformes som en trappe integreret i landskabet. Trappen må være op til 5 m bred.
§ 8, stk. 4, terrænzonen G	Terrænzonen G	Terrænzonen G

<u>Forklaring:</u> Bestemmelse for støttemur ændres da den aldrig vil møde en vej og reduceres i længde og udstrækning efter bygherres ønske.	Terræn må have en maksimal hældning på 1:3 og niveauforskel på maksimum 0,5 m. Terrænregulering må have en maksimal længde målt parallelt med bygninger på 30 m. Støttemure skal have en afstand på mindst 2,5 m fra facaden. Støttemure foran facader mod veje må have en samlet længde på maksimum 10 m. Støttemure må ikke placeres parallelt med bygningers facader.	Terræn må have en maksimal hældning på 1:3 og en niveauforskel på maksimum 0,5 m. Terrænregulering må have en maksimal længde målt parallelt med bygninger på 30 m. Støttemure må have en længde på maksimum 5 m. Støttemure må ikke placeres parallelt med bygningers facader.
§ 8, stk. 5, ønske om andre materialer <u>Forklaring:</u> Zone for placering af sti tilføjes til stitype c.	Stier, §4, stk. 3, må ikke være asfalt, betonsten eller metal, undtaget sti-type a, hvor cykelsti skal være i asfalt, stitype b som skal være i tegl, betonsten eller asfalt med stentilslag og stitype c, som skal være i betonsten i halvforbandt eller blokforbandt.	Stier, §4, stk. 3, må ikke være asfalt, betonsten eller metal. Undtaget herfra er sti-type a, hvor cykelsti skal være i asfalt. Sti-type b skal være i tegl, betonsten eller asfalt med stentilslag. Stitype c samt zone for placering af sti skal være i betonsten i halvforbandt eller blokforbandt.
§ 8, stk. 6, byrum B, sidste sætning <u>Forklaring:</u>	Der skal være et areal på 100-250 m² med fast inventar til ophold og leg.	Der skal være et areal på 100-250 m² med inventar til leg.

Kravet om ophold udgår, da det ikke er sikkert at arealet kan indrettes til ophold på grund af støjpåvirkning fra trafikstøj. Nogle typer af leg må fortsat gerne indrettes, fx boldbure.		
§ 8, stk. 6, byrum C <u>Forklaring:</u> Formålet er at give mulighed for placering af ikke-overdækket cykelparkering i zonen.	En zone på 2,5 m fra gavle skal friholdes for bebyggelse og byrumsinventar.	En zone på 2,5 m fra gavle skal friholdes for Bebyggelse og byrumsinventar, undtaget herfra er ikke-overdækket cykelparkering.
§ 8, stk. 7, kantzone e <u>Forklaring:</u> Krav til terrasse i træ vil være i konflikt med håndtering af terræn.	I kantzonen må der ved døre være et areal til træterrasse i en dybde på 1,5-3 m.	I kantzonen må der ved døre være et areal til terrasse i en dybde på 1,5-3 m målt fra facaden.
§ 8, stk. 7, kantzone h <u>Forklaring:</u> Kantzonen ligger nogle steder i forbindelse med de fælles indgangspartier, hvor der ikke skal være	Ved døre skal der være en træterrasse på 1,5-2,5 m dybde, målt fra facaden, og 2,5-3 m Bredde.	Ved indgangsdøre til boliger skal der være en terrasse på 1,5-2,5 m dybde, målt fra facaden, og 2,5-3 m bredde.

terrasse. Derfor præciseres det, at det udelukkende gælder ved boliger og ikke alle døre. Krav om at terrassen skal være i træ udgår.		
§ 8, stk. 7, kantzone i <u>Forklaring:</u> Forenkling af bestemmelsen, da støttemure reguleres i terrænbestemmelse om terrænzonen F.	Ved døre skal der være et befæstet areal på 1,5-2 m dybde, målt fra facaden, og 2,5-3 m bredde. Støttemure skal placeres vinkelret på facaden. Der skal være adgang mellem kantzone og det omkringliggende byrum.	Ved døre skal der være et befæstet areal på 1,5-2 m dybde, målt fra facaden, og 2,5-3 m bredde. Der skal være adgang mellem kantzone og det omkringliggende byrum.
§ 8, stk. 8a, antal træer <u>Forklaring:</u> Der var en fejl i det angivne antal træer, da 37 bevaringsværdige træer var blevet talt med i etape 2, mens de på tegning 7d3 indgår i etape 1. En indmåling af træerne har vist, at det ene træ i delområde IV ikke findes, og dermed er det reelt 36 træer. Det samme gælder for et træ i	Delområde IV: mindst 125 træer.	Delområde IV: mindst 161 træer. Indsættes til sidst i § 8, stk. 8a: Summen af træer, der stilles krav om (pr. delområde), består af nye træer, eksisterende øvrige træer og de bevaringsværdige træer.

delområde III, hvor det dog ikke påvirker summen.		
§8 stk. 8c, nye træer <u>Forklaring:</u> Reguleringen af minimums kronehøjde på 100-150 cm for en andel af træerne udgår, da bestemmelsen er uklar, og kan risikere at aflede lavstammede brede træer, hvor det ikke er hensigtsmæssigt.	c) Nye træer i delområde I skal have en stammeomkreds, når de plantes, der følger følgende fordeling: • 40 % i størrelse 18-20 cm stammeomkreds • 10 % i størrelse 30-35 cm stammeomkreds • 5 % i størrelse 40-45 cm stammeomkreds Mindst 45 % af træerne i delområdet skal have en kronehøjde på mindst 100-150 cm når de plantes.	c) Nye træer i delområde I skal have en stammeomkreds, når de plantes, der følger følgende fordeling: • 40 % i størrelse 18-20 cm stammeomkreds • 10 % i størrelse 30-35 cm stammeomkreds • 5 % i størrelse 40-45 cm stammeomkreds
§ 8, stk. 10, dispensation til brand <u>Forklaring:</u> Forvaltningen indstiller ændringen, da muligheden for at dispensere til brandredning er en ny standard som skal med i alle lokalplaner.	Ingen regulering	Dispensation Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.
	Nuværende indhold på tegning	Forslag til nyt indhold på tegning og forklaring
Lokalplantegninger		

Tegning 1, underområde VII a-c	Underområde VII a-c	Underområde VII a-c)
Tegning 2a1, anvendelse delområde I, II	Anvendelsen reguleres samlet for alle etager	Der suppleres med en ny tegning (tegning 2a1a), der separat regulerer anvendelsen i stueetagen i delområde I mht. bolig, materialegård og indendørs cykelparkering, da de forskellige anvendelsers udstrækning er forskellig på etagerne.
Tegning 3a1, veje I, II	Overkørsel til parkering	Udstrækningen forlænges, for at give mulighed for den bedst mulige løsning.
Tegning 4, zoner for cykler	Cykelparkering på terræn med angivelse af max. antal pladser.	Zonernes udstrækning og antallet af cykler justeres, da der ønskes en jævn fordeling af cykler ved alle indgange, men også en buffer der giver fleksibilitet i projekteringen. Det stilles samlet set krav om samme antal cykel parkeringspladser.
Tegning 5b1-5b4, drivhuse	Zone for placering af drivhuse i tilknytning til boliger	Præcisering af, at zonen er for placering af drivhuse i tilknytning til nye boliger.
Tegning 5c, bevaringsværdige bygninger	Signaturen angiver, at de eksisterende bygninger ikke forudsættes nedrevet i etape 1.	Signaturen ændres, hvormed "der ikke forudsættes nedrevet i etape 1" slettes, således at

		der ikke er tvivl om kirkens, plejehjemmets og andre bygningers fremtid.
Tegning 7a1, udvidelse af zone C	Byrum C ved Tingbjerg Ås østlig retning.	Zonen udvides, så den omfatter hele arealet langs Tingbjerg Ås mellem det nordlige byggefelt og byggefeltet med maksimalt 3 etager langs Tingbjerg Ås. Feltet Udvides for at give fleksibilitet ift. placering af affaldshåndtering og længdeparkering samt adgangssti med brandvej.
Tegning 7a1-4, krydsningspunkter revideres	Krydsningspunkt markeret nord for Tingbjerg Ås. Krydsningspunkter markeret på nye udlagte veje i område III. Krydsningspunkt på Grostedet. Krydsningspunkter markeret på Skolesiden, Bygårdsstræde, Tårnhusstræde og Helleborg. Krydsningspunkt markeret mod Vestvolden. Byrum C ved den østligste stikvej fra Ruten ligger forskudt fra facaden langs det nordligste byggefelt	De nævnte krydsningspunkter revideres, da der nogle steder ikke er behov for at placere en helle. Det er enten når de nye boligindgange forbindes til et eksisterende fortov eller hvis zonen ikke ligger i forbindelse med vej. Byrum C ændres, så det flugter facaden.

Tegning 7c1-4, nye træer	Signaturforklaring: "Område, hvor der skal være min. antal træer"	Signaturforklaring præciseres: "Område, hvor der skal være minimum det angivne antal nye træer" Mange steder står der bevaringsværdige træer i zonen, hvor der stilles krav om nye træer. De bevaringsværdige træer indgår ikke i de angivne antal træer for zonen pt, hvilket kan medføre tvivl om bestemmelsens betydning, hvorfor det præciseres at zonen regulerer nye træer.
Tegning 7d3, antal bevaringsværdige træer	Antal træer i delområde III og IV.	Delområde IV nedjusteres med 3 træer og delområde III med 1 træ, da en indmåling med GPS-koordinater har vist at træerne ikke er der. Det skyldes at en indmåling af træerne med GPS-koordinator har vist, at fire træer ikke findes.
Tegning 7e4, terrænzonen G	Terrænzonen G omfatter zonen langs bygningens haveside og gavle.	Terrænzonen G fjernes ved gavle, for mere frit at kunne tilpasse terrænet ved de almene boliger.
	Nuværende ordlyd/indhold	Forslag til ny ordlyd/indhold

Redegørelsen		
Kirkens markering på kort s. 11, 12 og 27 samt præcisering af kort-signaturen på s. 11.	Kirkens status er markeret forkert og beskyttelseslinjen til kirken fremgår ikke på kortet.	Kirkens status og beskyttelseslinje opdateres på kort.
Opdatering af antal træer og beskrivelsen heraf.	Antallet af træer har ændret sig, og afsnittet i redegørelsen vedr. træer præciseres.	Antallet af træer opdateres og afsnittet om træerne præciseres.
Opdatering af temaet omkring støj.	Emnet belyses yderligere.	Emnet udbygges med informationer om støjpåvirkningen på de stille facader og opholdsarealer, samt de forventede fremtidige støjløsninger.
Miljørapport		
Opdatering af antal træer og antal boliger.	Antallet af træer fulgte lokalplanens materiale. Antallet af boliger var ikke blevet opdateret qua beslutningen om at bygge inde i to haverum.	Antallet af boliger og træer justeres i overensstemmelse med de nævnte ændringer og forklaringer.