



Luffoto af lokalplantillæggets områder set mod nord. Lokalplantillæggets områder er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og bygninger samt lokalplaner indenfor lokalplanområdet er navngivet. Områderne ligger naturligt afgrænset af naturområderne Vest Volden, Gyngemosen, Tingbjerg Idrætspark og Utterslev Mose. De skraverede områder er de fredede områder, der i udviklingsplanen er udpeget til bebyggelse. Den gule linje viser Bystævneforbindelsen. Luffoto: Kortforsyningen, 2021.

## STARTREDEGØRELSE

# TILLÆG 1 TIL TINGBJERG

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN



## Projektet

<b>Bygherre:</b>	NREP, fsb, SAB og Byggeri København	
<b>Arkitekt:</b>	Vandkunsten, SLA og TRUST	
<b>Formål:</b>	Fastsætter rammerne for 2. og evt. 3. etape af byudviklingen i Tingbjerg. Herunder muliggøres opførelse af boligbebyggelse, tagboliger, daginstitutioner og evt. erhverv.	
<b>Etageareal og højde:</b>	Ca. 49.000 m <sup>2</sup> og højde op til 28 m (heri indgå ikke eventuelt byggeri på de fredede områder)	
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	Op til 110 %.	
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019</b> - biler:	Boliger:	1:175
	Erhverv:	1:214
	Butikker:	1:143
	Ungdoms- og kollegieboliger:	1:857
	Daginstitutioner:	1:286
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019</b> - cykler:	Boliger:	4:100
	Ungdomsboliger:	4:100
	Erhverv:	3:100
	Uddannelsesinstitutioner:	0,5:studerende/ansat
	Butikker:	4:100
	Kommuneplanrammen – pladskrævende cykler:	
	Boliger, erhverv og butikker:	2:1.000
	Daginstitutioner:	2,5:1.000
	Planloven muliggør, at der kan stilles krav om, at 25 % af de nye boliger skal være almene. Da Tingbjerg/Utterslevhuse er udpeget som omdannelsesområde i lovgivningen om parallelsamfund fra 2018, skal andelen af almene familieboliger reduceres fra 96 % til 40 %. Der vil i overensstemmelse med forvaltningens retningslinjer ikke blive stillet krav om nye almene boliger.	
<b>Friareal</b>	Bolig:	50 %
	Kollegiebolig:	30 %
	Erhverv:	15 %
	Daginstitution:	100 %

## Arkitektur

Nybyggeri indpasses i Tingbjergs nuværende bebyggelsesplan samt i principperne for bebyggelse fastlagt i etape 1. De nye bygningers placering spiller sammen med de eksisterende bygningers rytmer og rumligheder, og højder, proportioner og materialer afpasses til dette. Der vil i det videre arbejde med lokalplanen være særligt fokus på, at de nye bygninger, herunder daginstitutioner og tagboliger, er tilpasset Tingbjergs bevaringsværdige bebyggelse og bebyggelsesstruktur. I de fredede og beskyttede områder vil der være særligt fokus på indpasning af bebyggelsen i områdets særlige kultur- og naturværdier.

## Baggrund

De almene boligorganisationer i Tingbjerg, SAB og fsb, har sammen med Københavns Kommune i en årrække arbejdet med udviklingen af Tingbjerg, i overensstemmelse med Tingbjerg-Husum Byudviklingsstrategi, som blev vedtaget af Borgerrepræsentationen i 2015. Visionen er, at Tingbjerg-Husum i fremtiden skal være en grøn, aktiv og åben boligby. Med lokalplanerne for Lille Torv og Store Torv, og senest lokalplan 609 for Tingbjerg, er der taget de første skridt i retningen af en forandring i Tingbjerg.

Tingbjerg/Utterslevhuse er af Transport-, Bygnings- og Boligministeriet udpeget som omdannelsesområde (hård ghetto), og derfor skal boligorganisationerne og Københavns Kommune sammen sikre, at andelen af almene familieboliger reduceres fra 96 % til 40 %. Dette løses hovedsageligt ved at fortætte området med private boliger og i mindre grad ved ommærkning af eksisterende almene boliger. Borgerrepræsentationen vedtog Udviklingsplanen i 2019.



View fra Arkaderne set mod vest. Facader med hv. kolonnade og gavle. Bygningernes placering fremhæver vejens krumning.



View fra Tårnhustræde set mod syd med Tingbjerg Tårnet (højhuset) i baggrunden. Træer er en karakteristisk del af Tingbjerg og bløder vejforløbet op. Placeringen af bygningerne muliggør kig til haverummene.



To private bygherrer ønsker sammen med boligorganisationerne SAB og fsb samt Københavns Kommune at udvikle etape 2 af Tingbjerg med nye private boliger og evt. en mindre andel erhverv og butikker. Børne- og Ungdomsforvaltningen ønsker to daginstitutioner. Tingbjerg Skoles fritidsordning og klubpladser ønskes genetableret. Der er desuden et ønske om at tilbygge Tingbjerg Kollegiet med flere almene kollegieboliger. Der ønskes muliggjort op mod 49.000 m<sup>2</sup> bebyggelse i etape 2, svarende til en bebyggelsesprocent på op til 110 %.

Bygherrerne ønsker hovedsageligt at fortætte med familieboliger i form af rækkehuse i to-tre etager og etageboliger, samt i mindre omfang påbygning med en etage på eksisterende bebyggelse ved Gavlhusvej, Ruten og Åkandvej. De nuværende rækkehuse på Langhusvej er i Udviklingsplanen, vedtaget af Borgerrepræsentationen i 2019, udpeget til nedrivning. Det blev begrundet i tekniske og økonomiske forhold, samt af bystrategiske og infrastrukturelle hensyn. En nedrivning vil desuden muliggøre en fortætning med yderligere boliger på området, hvilket er en vigtig del af den lovpligtige nedbringelse af andelen af familieboliger. Lokalplantillægget muliggør ca. 120 nye familieboliger som rækkehuse i to og tre etager, hvor rækkehusene ligger i dag. En nedrivning af de nuværende boliger vil kræve godkendelse fra kommunen og staten. Der genopføres 42 handicapvenlige almene familieboliger i Tingbjerg.

En af visionerne for byudviklingen er, fra bygherrers side, at danne ramme om gode fællesskaber mellem de nuværende og de kommende beboere. Gennem indretning af de nye boliger, etablering af fælles mødesteder ved fx cykelparkering, værksteder, fælleshuse og renovation skabes grundlag for at møde sine naboer. Flere grønne haverum bliver, i forlængelse af planlægningen af bebyggelse i haverum i etape 1, også et sted, hvor nye og nuværende beboere kan mødes.

I lokalplanen for Tingbjerg etape 1 blev bebyggelsen og de træer, der lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige, gjort bevaringsværdige. I etape 2 vil det blive belyst, hvilke træer, der ikke kan bevares af hensyn til placering af ny bebyggelse.

Bygherrerne ønsker sideløbende at skitsere på nye bebyggelser på de arealer, der er omfattet af fredninger og beskyttelse, syd for Ruten/Langhusvej og nord for Ruten ved Tingbjerg idrætspark, sådan at der kan lokalplanlægges for disse, når og hvis områderne affredes.

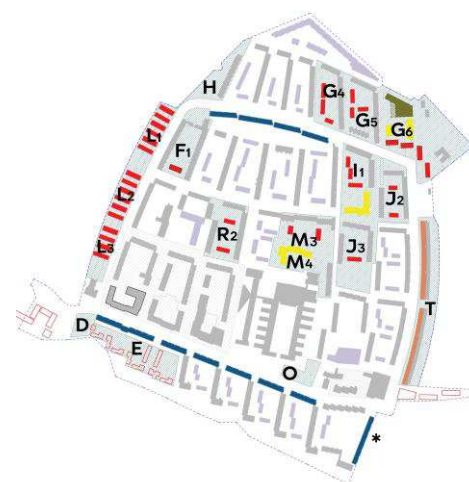
Målet med udviklingsplanen for Tingbjerg er at reducere andelen af almene familieboliger ved nybyggeri af blandt andet nye private boliger og erhverv. I 1. etape, lokalplan 609, muliggjorde ca. 435 boliger og 1 daginstitution, i alt 40.000 m<sup>2</sup>. samt 1.000 m<sup>2</sup> detailhandel. I nærværende startredegerelse for 2. etape muliggøres ca. 430 boliger, heraf ca. 220 familieboliger, ca. 210 kollegieboliger, 2 daginstitutioner og en fritidsklub i alt ca. 49.000 m<sup>2</sup>, desuden muliggøres evt. i mindre omfang etablering af erhverv og butikker. Hertil kommer eventuelt byggeri på de fredede og beskyttede områder. Forvaltningerne vil sammen med bygherrerne i den kommende proces afklare, hvor mange boliger det er muligt at placere i de fredede områder.

## Stedet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum, og omfatter dele af bydelen Tingbjerg. Bydelen ligger på en lav bakke, der omkranses af store, grønne områder. Området omfatter del af de omkransende, fredede arealer, som mod syd af udgøres af Vestvolden og mod sydøst af Utterslev Mose og øst for området af Tingbjerg Idrætspark placeret. Mod nord afgrænses området af grønne arealer langs Hillerød motorvejen og mod vest af Gyngemosen.

## Egenart

Områdets egenart er defineret af den karakteristiske byplan med krumme vejforløb og den klare afgrænsning mod de nære grønne omgivelser. Det omkransende og interne grønne er et dominerende træk. Bygningernes placering langs gaden understreger det krumme vejforløb og giver oplevelsesrige kig. Byplanens stærke rytmer og gentagelser opløses af karaktergivende beplantning og træer



-  Lokalplaner: Store Torv og Lille Torv
-  Eksisterende bygninger
-  Byggefelter udviklingsplan
-  Eksisterende bygninger, ryddes E2
-  Byggefelter E1
-  Tagboliger
-  Boliger. Rækkehuse 2-3 etager
-  Kollegieboliger
-  Etageboliger
-  Institutioner
-  Boliger i fredede arealer

Visualisering, der viser et forslag til anvendelser i nybyggeriet. Illustration: Vandkunsten.

\* 'Tagboliger/påbygninger' på boligblok ved Åkandvej anbefales ikke.

langs veje og i haverummene. Tingbjergs grønne haverum er i mange tilfælde præget af et opbygget terræn skabt af overskudsjord, hvilket giver skråninger beplantet med rumskabende krat af buske og træer. Gårdrummene er derudover kendetegnet af varieret beplantning med store træer og klippet græs.

Bebyggelsen er som helhed homogen, i menneskelig skala og bygningstypologi. Materiale-mæssigt er gule tegl dominerende. Der er detaljering i beton, hvide vinduer, skodder, franske altaner og gavle, der fremtræder som motiver. Bebyggelsen har symmetriske saddeltage med lav hældning dækket med tagpap.

## Bevaring

Tingbjerg er tegnet af arkitekt Steen Eiler Rasmussen i samarbejde med havearkitekt C. Th. Sørensen og opført mellem 1956-1975. Tingbjerg er fra start tænkt som en bydel, der skulle dække beboernes behov med butikcenter, børneinstitutioner, kollegium, plejehjem, fritidscenter, skole, kirke mv. Boligbebyggelsen er domineret af tre etages blokke med lave saddeltage. Herudover er der rækkehusbebyggelse i én etage langs den vestlige afgræsning og i den nordlige del af området. Boligblokkene er placeret i et vinkelformet mønster, der skaber 25 store haverum med markant og varieret beplantning af træer, krat og skov.

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som værdifuldt kulturmiljø og bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig.

Bebyggelsen er i 1995 SAVE-registreret med en generel bevaringsværdi for hele bebyggelsen på 3 (høj bevaringsværdi). I forbindelse med lokalplanen for etape 1 er størstedelen af bebyggelsen udpeget som bevaringsværdig.

Med fortætning med ny bebyggelse og tilføjelse af nye tagetager samt udbygning af de fredede og beskyttede områder er der risiko for at sløre Tingbjergs struktur og dermed kulturmiljøets aflæselighed og reducere bevaringsværdien for de bygninger, der ændres. Det vurderes samtidig, at nybyggeriet vil tilføre området nye kvaliteter i form af nye fællesskaber, mere byliv og større trykthed, som i dag savnes.

## Mobilitet

Området er kollektivt betjent af busrute 132 og busrute 2A som kører hvert 5. minut. Stoppested for hurtigbus 250 på Hillerød motorvejen forventes genoprettet via bevilling efter aftale om infrastrukturplan 2035. Nærmeste S-togsstation, Husum Station, ligger ca. 1,7 km væk. Det foreslåede tracé til mulig BRT eller letbane (hurtigbus) mellem Nørrebro Station og Gladsaxe er planlagt med linjeføring og stop i Tingbjerg. Der er ikke truffet beslutning eller fundet finansiering til letbanen/BRT'en endnu. Den eneste adgang for biler til området er fra sydøst via krydset Åkandevej/Ruten, hvor der er forbindelse til Brønshøj-Husum samt Hillerød motorvejen i sydgående retning. For at skabe bedre adgang til de omkringliggende byområder arbejdes der på at muliggøre en vejforbindelse over voldanlægget mellem Bystævneparken og Tingbjerg - Bystævneforbindelsen. Området er dog omfattet af fredning.

Den interne vejbetjening består af et net af lokalgader, der er koblet til et ringvejs-system af bydelsgaderne (Ruten, Langhusvej, Gavllhusvej og Terrasserne). Det er planlagt at åbne de to nord-sydgående gader Midtfløjene til Ruten som en del af lokalplanen for Store Torv. Der er gennemført cykeltiltag langs ringgaden og på stierne nordøst for Tingbjerg, samt på cykelforbindelsen Husumforbindelsen, der ender ved Vestvolden, syd for Tingbjerg. Husumforbindelsen kan forlænges gennem Tingbjerg til supercykelstien Farumruten langs Hillerød motorvejen. En mindre del af forbindelsen løber dog gennem et område omfattet af fredning.

Bygherrerne har et ønske om, i tråd med principperne for etape 1, at parkering til den nye bebyggelse primært placeres på terræn og enkelte steder i p-hus/konstruktion. Løsningen på parkering ved Ruten er ikke på nuværende tidspunkt afklaret. Det var i etape 1 forudsat løst med et p-hus på hjørnet af Tårnhusstræde og Ruten, sydøst for Tingbjerg skole. Bygherrerne ønsker i stedet at etablere parkering på terræn her. En p-kælder er også blevet undersøgt. Samtidig skal der



- Trafikvej
- Primær lokalvej
- Sekundær lokalvej
- Mulig lokalvej
- Planlagt vej: Bystævneforbindelsen
- Planlagt letbane, tracé

Fremtidigt vej-hierarki i Tingbjerg. Illustration: ViaTrafik.

være en "kys og kø" løsning i tilknytning til skolen. I arealet foran skolen skal, jf. Tingbjerg-Husum Byudviklingsstrategi og Helhedsplan for Tingbjerg-Ruten indpasses en kvartersplads, der skal være knudepunkt for bylivet på Ruten. Etablering af parkering på terræn foran skolen vil begrænse mulighederne for indretning af en kvarterplads. Parkeringsløsningen er ikke afklaret endnu.

En trafikanalyse for den samlede udbygning af Tingbjerg viser, at der kan opstå afviklingsproblemer i krydset Åkandevej/Ruten. En modelberegning gennemført i forbindelse med VVM-undersøgelse af vejforbindelsen mellem Bystævneparken og Tingbjerg viser dog, at den nye vejforbindelse vil fordele trafikken sådan, at krydset Åkandevej/Ruten aflastes.

Københavns Kommune har på opfordring af staten afsat midler til en VVM-undersøgelse af en eventuel vejforbindelse fra Bystævneforbindelsen - Bystævnet til Ruten/Langhusvej. VVM'en er udarbejdet af Vejdirektoratet i samarbejde med Københavns Kommune i 2020-2021 og har været i offentlig høring i foråret 2022. Det forventes, at en eventuel kommende vejforbindelse behandles i et anlægslovsforslag i Folketinget i andet halvår af 2022 eller første halvår af 2023. En eventuelt kommende vejforbindelse vil være forberedt til en eventuel senere beslutning om letbane eller BRT.

## Sol, vind og skygge

I den videre planlægning arbejdes med skyggediagrammer, der viser konsekvenser for de tilgrænsende bebyggelser samt de nye bygninger og friarealer indbyrdes.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan

I kommuneplan 2019 er lokalplanområdet fastlagt til boligformål og offentlige formål (B3\*, B2\*-område og O2\*-område). Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Den mulige bebyggelsesprocent er fastsat til 110 % og 60 % for boligområder, mens der ikke er fastsat bebyggelsesprocent for område til offentlige formål. Bygningshøjden er fastsat til højst 20 m. I randområderne mod nord, vest og syd kan der i lokalplan tillades byggeri i en højde på op til 30 m. Ved Tingbjerg Kollegiet mod øst kan der tillades byggeri i en højde på op til 24 m.

### Kommuneplantillæg

For at muliggøre udbygning af Tingbjerg Kollegiet med nye kollegieboliger, som vil bidrage til udviklingen af Tingbjerg, foreslås der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2019. I Kommuneplan 2019 er området en boligramme (B2\*), hvor bebyggelsesprocenten er fastlagt til højst 60 %. Den foreslåede udbygning med kollegieboliger kræver, at der muliggøres en bebyggelsesprocent på 110. Dette kan imødekommes med en rammeændring fra B2\* til B3\*.

De fredede og beskyttede arealer er i Kommuneplan 2019 fastlagt til fritidsformål O-område. Byggeri af boliger på de fredede arealer vil, efter en eventuel affredning, kræve kommuneplantillæg, der ændrer kommuneplanrammen til en B-ramme. I den forbindelse vil der blive afholdt forudgående offentlighed med henblik på at indhente ideer og kommentarer.

### Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne - en levende by, en by med kant og en ansvarlig by - skal realiseres på basis af kommuneplanen. Med opførelse af boliger evt. med nye boformer i Tingbjerg understøttes pejlemærket 'en by med kant', da der skabes mulighed for, at alle typer mennesker kan bo i København.

### Byliv

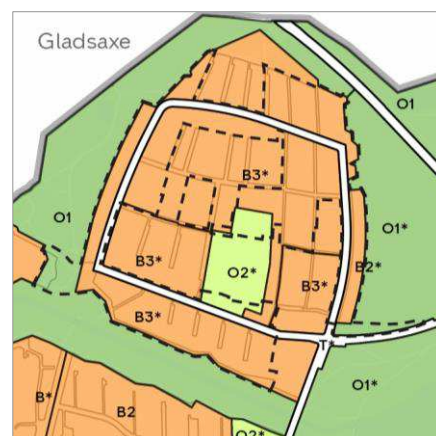
Ved placering af nye boliger langs eksisterende gader og på eksisterende bebyggelse, samt i tilknytning til de eksisterende gårdhaver, må der forventes at komme flere brugere og mere aktivitet i gaderum og friarealer. Gårdhaverne skal, i tråd med principperne for etape 1, via nye adgange, aktiviteter og attraktive udearealer invitere eksisterende og nye beboere til længerevarende ophold.

### Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019	
Rammeområde	B2*
Maks. bebyggelsesprocent	60 %
Maks. Bygningshøjde	20 m
Friarealprocent bolig	50 %
Friarealprocent erhverv	15 %

### Kommuneplantillæg

Foreslået fremtidig kommuneplanramme	
Rammeområde	B3*
Maks. bebyggelsesprocent	110 %
Maks. Bygningshøjde	24 m
Friarealprocent bolig	50 %
Friarealprocent erhverv	15 %



- B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- \*** Områder med særlige bestemmelser
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.





Bygherres byggeønsker. Visualisering viser et eksempel på bygherrenes ønsker om nybyggeri. Illustration: SLA/Vandkunsten.

1\* Bygherren ønsker på bygning af boliger ovenpå bebyggelsen på Åkandevej. Denne placering anbefales ikke af hensyn til førstehåndsindtrykket af Tingbjerg og af hensyn til den samlede plan for hele området.

2\* Et parkeringshus er indeholdt i lokalplan 609, Tingbjerg. Løsningen undersøges i tillæg 1, 2. etape.

3\* Bebyggelse i fredede arealer afventer affredning og ventes opført i 3. etape i kommende tillæg 2 til lokalplan 609. Desuden får Bystævneforbindelsens forløb gennem den sydvestlige del af området betydning for byggemulighederne - se diagram side 3.

Omtrentlig placering af Bystævneforbindelsen

## Miljø og Klima

Den nordlige del af Tingbjerg er belastet af trafikstøj fra Hillerød motorvejen, som overskrider de vejledende grænseværdier. Der skal udarbejdes en støj-analyse, der nærmere beskriver problematikkerne og forslag til løsninger i forbindelse med evt. udvikling af boliger og en fritidsklub i den nordøstligste del af lokalplanområdet. For arealer, der skal fungere som primære opholdsarealer, forventes det, at der skal stilles krav om støjskærme eller lignende tiltag.

København skal sikres mod skybrud. Gaderne Ruten, Langhusvej og Gavlhusvej er udpeget som grøn vej i Københavns Kommunes Skybrudsplan, og Terrasserne er udpeget til at blive skybrudsvej. Vandet vil i en skybrudssituation blive ført via skybrudsveje og ledninger til Vestvolden og Utterslev Mose. Der er i lokalplanen for etape 1 udarbejdet en miljørapport for hele Tingbjerg området. Da etape 2 indskrives sig i dele af Tingbjergs etape 1, udarbejdes der ikke miljørapport igen. Det vurderes, at det vil være nødvendigt at udarbejde miljørapport i forbindelse med de fredede og beskyttede områder. Miljørapporten skal udarbejdes sammen med tillæg til kommuneplanen.

## Bynatur og træpolitik

Der er registreret 1.600 træer i hele Tingbjerg, heraf en væsentlig andel trægrupper, skov og anden beplantning. 880 af disse træer blev udpeget som bevaringsværdige i lokalplan 609 for hele Tingbjerg. En del af beplantningen stammer fra den originale landskabsplan tegnet af C. Th. Sørensen, der rummer lange træbælter, gadetræer og terrænbearbejdning.

Det er ca. 510 bevaringsværdige træer etape 2 og 3, heraf ca. 170 i de fredede og beskyttede områder. Det vil være nødvendigt at fælde at op til halvdelen af disse for at give plads til nybyggerierne i etape 2, mens der endnu ikke er set på træerne i etape 3. Det forventes, at de træer, der ikke bliver berørt af bebyggelsesplanen i etape 2, fortsat fastlægges som bevaringsværdige. Disse træer skal beskyttes i forbindelse med nybyggeri. Der skal udarbejdes en plan for den fremtidige grønne struktur, som bl.a. skal indeholde krav til genplantning af et større antal nye træer. Det er bygherrenes vision, at Tingbjerg fortsat skal fremstå som en grøn bydel, der efter byudviklingen vil have en mere varieret natur og større biodiversitet end i dag. Fortætningen vil dog samlet set reducere beplantningen og de åbne grønne områder.

## Andre planer

Udviklingsplan for Tingbjerg og Utterslev Huse anviser, hvordan andelen af almene familieboliger kan reduceres fra 96 % til maks. 40 % inden 2030. To almene boligorganisationer vil sammen med to private bygherrer realisere udviklingsplanen og opføre ca. 150.000 m<sup>2</sup> nybyggeri bestående af boliger og enkelte daginstitutioner og evt. erhverv. Tillæg 1 til lokalplan Tingbjerg muliggør 2. etape af udviklingsplanen.



Billede der viser rækkehus i træ og gule tegl opført i etape 1. Foto Vandkunsten.



Visualisering, der viser et eksempel på påbygning af ekstra etage på eksisterende boliger på Ruten. Illustration: Vandkunsten.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri af kollegieboliger ved Terrasserne. Illustration: Vandkunsten.

Brønshøj-Husum Lokaludvalg har i deres bydelsplan bl.a. indarbejdet ønsket om, at bydelen skal være en sammenhængende, levende og sund bydel. Livskvalitet i hverdagen skal være et vilkår for alle. Tryghed og sundhed er vigtige forudsætninger, og der skal gøres en målrettet indsats for at højne både den fysiske og psykiske sundhed i området.

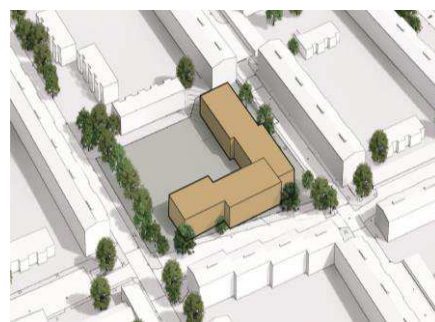
## Anbefalinger til den videre planlægning

I det videre forløb skal der bl.a. skal være særlig fokus følgende forhold:

- Nyt byggeri skal indrettes i tråd med principperne fra etape 1 med facader i gule tegl og træ, min. 11 m afstand til anden bebyggelse og i 2-3 etager, kollegiet dog evt. 4 etager.
- Parkeringsløsning omkring skolen ud til Ruten skal afklares, så det i videst muligt omfang muliggøres en pladسدannelse foran skolen med karakter af kvartersplads jf. Tingbjerg-Husum Byudviklingsstrategi.
- Tingbjergs haverum skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse, men hvor der placeres bygninger, skal der sikres afstand til andet byggeri, bevaringsværdige træer og sammenhængende opholdsarealer.
- Der skal i det videre arbejde være særligt fokus på, at de nye bygninger, herunder daginstitutioner og påbygning af boliger på eksisterende bygninger, er tilpasset Tingbjergs bevaringsværdige bebyggelse og bebyggelsesstruktur og arkitektoniske udtryk.
- Der kan etableres påbygninger i én etage på eksisterende byggeri på Ruten og Gavlusvej.
- For påbygning af boliger på eksisterende bygninger skal der arbejdes videre med at tilpasse disse, så de underordner sig de forskellige eksisterende bygningers særlige udtryk, herunder facadeudformning, vinduesrytme, detaljering m.v.
- Kollegieudvidelsen på Terrasserne skal fastholde den nuværende karakteristiske bueform, men med åbne facader og aktive kantzoner.
- Det skal i det videre arbejde være fokus på, at boliger og friarealer ikke belastes med trafikstøj.
- Udvikling af de fredede arealer, der er udpeget til byggeri i Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse, forudsætter affredning inden planlægning i en evt. etape 3. I den videre proces vil forvaltningerne lægge vægt på størst mulig hensyntagen til sammenhæng til den bevaringsværdige bebyggelse og det værdifulde kulturmiljø, de bevaringsværdige træer og plantninger samt grønne træk og kiler, så der bevares kontakt fra Tingbjerg til de omkransende naturområder.



Visualisering, der viser et eksempel på udbygning af kollegiet ved Terrasserne. Illustration: Vandkunsten.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri ved Bygårdstræde. Institution Illustration: Sweco

## Tidsplan

### Samlet lokalplanproces: aftalt tid

