



Notat

Bilag 5 Notat om henvendelser i høringsperioden

Der er kommet 13 hørings svar i høringsperioden og et efter høringsperiodens afslutning. De 14 hørings svar er samlet i bilag 4.

Nedenfor refereres hørings svarene med forvaltningens bemærkninger.

Der foreslås ikke ændringer som følge af de indkomne hørings svar.

Tekniske ændring

Der er ikke risiko for stormflod i lokalplanområdet.
Derfor foreslås afsnit om stormflodssikring side 20 fjernet.

Ændringer som følge af protokolbemærkning

Jf. protokolbemærkning fra Borgerrepræsentationen i møde den 4. juni 2020 foreslås det at udskifte illustrationer side 9 og 12 med nye illustrationer i bilag 7.

Samtidig foreslås det at foretage mindre ændringer i lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering og bebyggelsens ydre fremtræden med henblik på at sikre, at de viste ændringer kan fastholdes i det endelige projekt. Ændringsforslagene betyder en mindre justering af byggefelt på tegning 5a – se bilag. Endvidere foreslås det at tilføje en ny lokalplantegning 6a, se bilag.

Det foreslås følgende ændringer i lokalplanen,

- At byggefelt i 6 etager mod Gadelandet reduceres mod øst, så det ikke bliver muligt at bygge hen over eksisterende bygning. Den eksisterende bygning har gavl mod Gadelandet og er i 3 etager
- at bestemmelser om facademateriale ændres, så facader mod Frederikssundsvej, Kobbelvænget og Gadelandet overvejende skal fremtræde som murværk i tegl
- at farver på tegl mod Kobbelvænget og Gadelandet begrænses til gule, grågule, gråbrune, grå/sand og/eller hvide. Mod Frederikssundsvej vil det fortsat være muligt at anvende røde tegl.
- at bygningers øverste etage gives en særlig udformning som tilbagerykning eller skrånende facade på 60-80 grader og materialskift. Lokalplanen har allerede en tilsvarende bestemmelse om 6 etage.
- at tag på rækkehusbebyggelse midt i bebyggelsen skal udføres som saddeltag med hældning på mindst 20 grader

6. oktober 2020

Sagsnummer
2020-0213088

Dokumentnummer
2020-0213088-12

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Øst
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

- at der stilles krav om at alle tage med en hældning mindre end 25 grader skal udføres som grønne tage. Lokalplanen bestemmer allerede, at flade tage skal udføres som grønne tage.

Ordlyd af ændringerne er samlet i skema nedenfor, hvor nuværende bestemmelse og ny bestemmelse er anført samt begrundelsen for ændringer.

Som bilag er vedlagt ny lokalplantegning 6a, der viser byggefelt, hvor bebyggelse skal udføres med taghældning på mindst 20 grader.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Hofor - bilag 4, henvendelse nr. 8

Hofor oplyser, at det er uproblematisk at udvikle området fsva. Ledningsomlægninger som følge af placering af byggefelter.

Hofor anfører, at et fastlagt beplantningsbælte mod syddvest jf. tegning 6c er placeret i vejareal tæt på vand-, fjernvarme- og spildevandsledninger, og at træernes rødder kan skade disse forsyningslinjer og dermed nedsætte deres levetid. Reduceret levetid kan medføre takststigninger for kommunens borgere.

Forvaltningens bemærkninger

De nævnte ledninger ligger i vejareal på ejendommen vest for lokalplanområdet. Der er tale om nedkørsel til en stor dagligvarebutik. Nedkørslen ligger i terræn, der er 2,5 m lavere end den del af lokalplanområdet, hvor beplantningsbæltet tænkes etableret. Niveauforskellen optages i en støttemur langs skel. Forvaltningen vurderer derfor, at der ikke er risiko for beskadigelse af ledninger som følge af det fastlagte beplantningsbælte.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af høringssvaret.

Københavns Stift, bilag 4, henvendelse nr. 12

Københavns Stift anmoder forvaltningen om at bygherre forpligtes til at syne og monitorere Husum Kirke og Husumvold Kirke for revner og sætninger, hvis der skal spunses, så nye revner og sætninger kan konstateres. Endvidere henstilles til, at der af hensyn til kirkelige handlinger, sættes grænser for, hvornår der spunses.

Forvaltningens bemærkninger

Både Husum Kirke og Husumvold Kirke ligger minimum 200 m fra udviklingsområdet. Bygherre opfordres til at kontakte de kirkelige myndigheder om sagen.

Spørgsmålet om krav til registrering og monitorering af evt. revner, sætninger mv. i en nabobygning ikke er et krav, som byggemyndigheden kan stille overfor bygherre. Det er et anliggende mellem ejer af nabobygningen og bygherre. Sker der skade på nabobygninger på grund af byggeri, er det altid et privatretligt anliggende naboerne imellem (Skadevolder og skadelidte), som i sidste ende må afklares ved domstolene. Det er Bygge- og Anlægsforskriften i Københavns Kommune, som bygherre må forholde sig til i forhold til tidsrum for byggearbejdet, herunder spunsning.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af høringssvaret.

Københavns Museum – bilag 4, henvendelse nr. 10

Københavns Museum informerer om området og de eksisterende bygningers historie. Der er tale om bygninger opført i perioden 1948 til 1956 for Brd. Rasmussen Papirindustri. Senere har Dansk Siemens overtaget en af bygningerne, ligesom Post Danmark i en kort periode efter 2004 havde til huse i området.

Projektområdet ligger tæt på det middelalderlige Husum.

Husum nævnes allerede i 1186, men det er ikke usandsynligt, at dateringen går længer tilbage. I 1658 blev landsbyen ødelagt i forbindelse med den anden Karl-Gustav krig. I 1660 trak svenskerne sig og landsbyen blev genopført af bl.a. genbrugsmaterialer fra svenskernes bygninger og anlæg. I 1782 blev landsbyen stjerneudstykket og denne struktur genfindes fortsat i byen.

Hvis der ved jordarbejder findes arkæologiske levn, skal museet kontaktes. Museet står også til rådighed for en forundersøgelse.

Museet så gerne, at det i lokalplanen var markeret, hvilke bygninger, der bevares og hvilke, der nedrives.

Forvaltningens bemærkninger

Der er ingen bevaringsværdige bygninger i området og flere af de nævnte bygninger er nedrevet. Bygninger, der er i god stand og som det er muligt at indrette til serviceerhverv bevares. Bygninger med publikumsorienterede serviceerhverv mod Frederikssundsvej istandsættes og bevares.

Det fremgår af afsnit om museumsloven på side 23 i lokalplanen, at Københavns Museum skal kontaktes i god tid, inden jordarbejde påbegyndes.

Det fremgår af tegningerne i lokalplanen, hvilke bygninger, der tænkes bevaret, og hvilke, der evt. kan nedrives.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af høringssvaret.

Brønshøj-Husum Lokaludvalg, bilag 4, henvendelse nr. 11

1. Brønshøj-Husum Lokaludvalg er positive overfor fornyelsen af området med en blanding af boliger og serviceerhverv. Bebyggelsen mod Kobbelvænget og Gadelandet bør åbnes mere op mod lokalområdet, så der inviteres ind til de grønne byrum i bebyggelsen. Der bør være cykel- og gangstier flere steder, så der skabes adgang til legepladser og grønne områder.
2. Projektet vil øge de trafikale problemer i området. Bystævneparken og Tingbjerg er også under udvikling. Det vil medføre massive trafikale problemer. Lokaludvalget mener, at vedtagelse af lokalplanen bør forudsætte, at der udarbejdes en samlet trafikplan for Husum.
3. Lokaludvalget efterlyser, at der bygges faciliteter, der kan anvendes til sundhedshus.
4. Lokaludvalget ønsker belyst, om der er behov for så stort et antal ungdomsboliger i bydelen og er bekymrede for, om de reelt kommer unge studerende til gode.
5. Lokaludvalget opfordrer til, at der fokuseres på bæredygtig planlægning af bebyggelsen, herunder genanvendelse af regnvand, samt at der ved valg af byggemetode og materialevalg indgår en målsætning om mindst muligt CO₂-udslip.
6. Lokaludvalget finder det vigtigt, at byggeriet ikke medfører øget belastning af parkeringspladserne i lokalområdet, og ønsker at det belyses bedre, hvordan lokalplanen imødekommer parkeringsbehovet i planområdet, særligt findes normen for parkering til ungdomsboliger meget lav.

Forvaltningens bemærkninger

Ad.1 Der er flere forbindelser gennem området fra såvel Frederiksundsvej, Kobbelvænget og Gadelandet, som giver adgang til grønne områder og legepladser. Forbindelserne udføres som stier, da det ikke er hensigtsmæssigt at give adgang for biltrafik i området.

Ad. 2. Lokalplanen medfører ikke væsentlig øget trafik i området.

Udviklingen af Tingbjerg og Bystævneparken kan betyde en trafikal belastning af nogle kryds i området, bl.a. krydset Gadelandet/Åkandevej. Forvaltningen er opmærksom på problemstillingen og arbejder på en løsning. Der er dog ikke på nuværende tidspunkt en endelig afklaring. Der er pt. ikke planer om en specifik trafikplan for Husum, men forvaltningen er i gang med arbejdet med Mobilitetsanalyser for hele kommunen, som skal udmøntes i en ny vejnetsplan. Målet med mobilitetsanalyserne er at sikre en grøn omstilling af trafikken, og dermed bidrage til en CO₂-neutral by. Konceptet i analyserne er, med erfaringer fra Gent, at inddele byen i såkaldte trafikøer, hvor en trafikø defineres som "et

område af en vis størrelse, som inddeles i mindre zoner, hvorimellem man ikke kan køre i bil". Husum indgår, lige som resten af byen, i disse mobilitetsanalyser og ny vejnetsplan.

Der er på Budget 2020 afsat midler til at etablere cykelstier på Gadelandet, samt til at etablere fortov i den nordlige side af vejen og forbedre krydsningsmulighederne for bløde trafikanter. Projektet forventes også at bidrage til en lavere hastighed på Gadelandet. Status på projektet er, at forvaltningen er i gang med at udvikle projektet på overordnet niveau. Herefter udvikles et projektforslag, som forventes politisk behandlet i sommeren 2021. Anlæg af projektet forventes færdigt senest ultimo 2022.

Husumforbindelsen, der har til formål at skabe bedre sammenhæng mellem den nordlige og sydlige del af Husum samt skabe en forbindelse til Tingbjerg for lette trafikanter, er ligeledes under projektering. Anlægsmidlerne er frigivet og projektet forventes færdiganlagt april 2021. Projektet indeholder, i kombination med projektet på Gadelandet, en forbedret krydsningsmulighed af Gadelandet ud for Kobbelvænget for bløde trafikanter.

Ad. 3. Lokalplanen åbner mulighed for indretning af serviceerhverv så som sundhedshus. Bygherre er positivt indstillet over dette og har været i forhandling om en konkret placering af lægepraksis.

Ad. 4. Der åbnes mulighed for 30% ungdomsboliger i område I og 100% i område II, i alt ca. 200 boliger. Der skal indrettes 70 % familieboliger i område I og 100% i område III og IV, i alt ca. 225 familieboliger. Det betyder at flertallet af områdets beboere bliver familier. Forvaltningen vurderer at fordelingen er afbalanceret og medvirker til at løfte kommuneplanens målsætning om boliger til unge og en blandet by.

Ad. 5. Projektet skal opfylde kravene i "Miljø i byggeri og anlæg 2016". Bygherre stiler imod at byggeriet DGNB-certificeres til minimum guld.

Ad. 6. Parkeringsdækningen er fastsat til at følge normerne i Kommuneplan 2019. Der er ikke fremkommet forhold i projektet, som kunne begrunde en forøgelse af parkeringstallet i forhold til dette.

Ambitionen i Kommuneplan 2019 er, at mobiliteten i København skal være mere effektiv og grøn for at bidrage til en CO₂-neutral by.

Københavns Kommune har derfor som mål at biltrafikken i 2025 maksimalt skal udgøre 25 % af alle ture, der foretages i København. Dette er afspejlet i parkeringsnormerne fastsat i Kommuneplan 2019.

Normerne for cykelparkering afspejler ligeledes målet om, at cykling skal udgøre mindst halvdelen af turene til arbejde eller uddannelse i kommunen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af høringssvaret.

Øvrige høringssvar

Hovedsynspunkter i borgernes henvendelser

1. I fem høringssvar finder man det positivt, at der ryddes op i det gamle industrikvarter, og at der opføres en blanding af boliger og serviceerhverv. Desuden at der skabes grønne, børnevenlige byrum med passagemuligheder
2. I fem høringssvar anføres, at byggeriet vil forværre de i forvejen belastede veje i området med yderligere trafik. Der bør laves en samlet trafikplan for Husum. Der bør etableres cykelstier og lyskryds på Gadelandet/Kobbelvænget. Der er meget trafik via Gadelandet via Åkandevej og Pilesvinget til motorvejen som aflastning af Frederikssundsvej. Hvordan sikres det, at disse veje ikke bliver yderligere belastet.
3. I fire høringssvar finder man, at nybyggeriet for tæt, massivt og lukket, særligt mod Gadelandet. Byggeriet er ikke tilpasset området, snarere tvært imod. Det ligner alle andre nybyggerier.
4. I tre høringssvar finder man, at parkeringsnormen er for lav. Normerne i KP19 anses for at være minimum. Der er dårlig offentlig transport i bydelen, og lange udsigter til forbedringer. Mange er nødt til at benytte bilen på arbejde. Det vil ikke være attraktivt at bosætte sig i et område, hvor kun hver anden familie kan have bil.
5. I to høringssvar efterlyser, at der etableres grønne taghaver med offentlig adgang som fx Østergro og Nordbro-tårnet på Nørrebro. Samt at der tænkes bæredygtigt ved opførelse af byggeriet, herunder at der stilles krav om opsamling af regnvand, samt at grønne arealer skal fremme biodiversitet.
6. Et høringssvar ønsker mulighed for at etablere ungdomsboliger i område IV.

Forvaltningens bemærkninger

Ad. 1, 2, 4, 5 og 6 - se forvaltningens bemærkninger til Brønshøj- Husum Lokaludvalg.

Fra både Kobbelvænget og Gadelandet er området belastet af trafikstøj. Derfor er bebyggelsen udformet så den skærmer de grønne byrum inde i bebyggelsen. De omkringliggende bebyggelser er opført over en lang periode og repræsenterer forskellige tiders bebyggelsesidealer. Lokalplanen lægger op til at der bliver tale om en bebyggelse med udgangspunkt i af de af områdets bygninger, der bevares. Jf. bilag 7 skabes der varierede facader.

Niels C. Jensen, bilag 4, henvendelse nr. 1

Niels C. Jensen mener, at lokalplanforslaget er godt nyt for Husum. Nye private boliger som erstatning for faldefærdige bygninger vil medføre at flere ressourcestærke familier bosætter sig.

Der stilles spørgsmål ved om bebyggelsen bliver tilstrækkelig attraktiv, om det er for tæt, om det er bæredygtigt nok og om der er gjort nok for at åbne området, så lokalområdet kan benytte de grønne områder og legepladser.

Det foreslås at der etableres taghaver med offentlig adgang som fx Østergro.

Forvaltningens bemærkninger

Der er ikke hjemmel i planloven til at stille krav om offentlig adgang til taghaver. Lokalplanen muliggør indretning af tagterrasser.

Se forvaltningens svar til Brønshøj-Husum Lokaludvalg ad. 1

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af høringssvaret.

Jonas H, bilag 4, henvendelse nr. 4

Jonas H efterlyser bedre kollektiv trafik i bydelen, bl.a. er forbindelsen til metro i Vanløse meget ringe.

Ellers ser planen fornuftig ud og Jonas H. den kan tiltrække erhverv og butikker, der kan bidrage til områdets miljø.

Forvaltningens bemærkninger

Kommunen undersøger muligheden for at anlægge letbane eller BRT til Gladsaxe via Tingbjerg, hvilket, hvis dette beslattes politisk, på sigt vil forbedre den kollektive trafik i området.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af høringssvaret.

Helle Gadegaard, bilag 4, henvendelse nr. 5

Helle Gadegaard påpeger, at Gadelandet, via Åkandevej og Pilesvinget til motorvejen.

Hvordan vil man undgå at den store boligudbygning ikke belaste disse veje yderligere?

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til svar til Brønshøj-Husum Lokaludvalg ad. 2.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af høringssvaret.

Sonay Danismaz, bilag 4, henvendelse nr. 6

Sonay Danismaz mener, at der er behov for lyssignal og cykelsti ved krydset mellem Gadelandet og Kobbelvænget. Udsynet på stedet er dårligt og der er mange ulovligt parkerede biler, så det er farligt at færdes for såvel biler som cykler og gående.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til svar til Brønshøj-Husum Lokaludvalg ad. 2.

I Budget 2015 blev der afsat midler til projektet Husumforbindelsen, der har til formål at skabe bedre sammenhæng mellem den nordlige og sydlige del af Husum samt skabe en forbindelse til Tingbjerg for lette trafikanter. Projektet forventes færdiganlagt april 2021.

Der er på Budget 2020 afsat midler til at etablere cykelstier på Gadelandet, samt til at etablere fortov i den ene side af vejen og forbedre krydsningsmulighederne for bløde trafikanter. Forvaltningen er i gang med at udvikle projektet på overordnet niveau. Herefter udvikles et projektforslag, som forventes politisk behandlet i sommeren 2021. Anlæg af projektet forventes færdigt senest ultimo 2022.

I begge projekter, der selvfølgelig koordineres, arbejdes der med bedre krydsningsforhold for bløde trafikanter i krydset Gadelandet/Kobbelvænget.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af høringssvaret.

Berit Rasmussen, bilag 4, henvendelse nr. 7

Berit Rasmussen mener, at det er fint med nybyggeri og blandede bebyggelser. Det planlagte byggeri virker imidlertid unødigt bastant og tillukket.

Byrummene virker som om, der er mange kroge, hvilket ikke fremmer trygheden. Portene til bebyggelsen indbyder ikke til, at man går igennem området.

Der bevares for mange uinteressante bygninger, bl.a. Frederikssundsvej 276, som blokerer et stort grundareal.

Det er glædeligt at man har undgået cortenstål og sortbrune mursten, men bebyggelsen er ikke indpasset i den omliggende arkitektur. Det er ikke muligt at se et arkitektonisk kvarterløft i projektet.

Parkeringsnormerne virker underdimensionerede både for biler og cykler. Kommuneplanens normer anses som minimum.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til svar til Brønshøj-Husum Lokaludvalg ad. 2. og ad. 6.

Ejer af frederikssundsvej 276 har ikke umiddelbart udtrykt ønsker om udvikling af ejendommen. Lokalplanen muliggør nedrivning af bygningen og opførelse af ny randbebyggelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af høringssvaret.

Claus Ringborg, bilag 4, henvendelse nr. 9

Claus Ringborg mener, at den planlagte trafikø skaber et trygt og børnevenligt byrum med muligheder for passage gennem området for gående og cykler.

Byggeriets facader mod Kobbelvænget og Gadelandet virker massive og dominerende i forhold til den omliggende by.

Det bør sikres, at der ikke kommer gennemkørsel for personbiler i lokalplanområdet.

Claus Ringborg foreslår, at trafik til/fra lokalplanområdet samtænkes med den kommende trafikplan for Husumområdet.

Lokalplanen bør sikre at bilparkering sker indenfor området og det bliver vanskeligt med en norm på i p-plads pr. 214 m². Mange i området benytter bilen til/fra arbejde, og dette vil ikke ændres før den kollektive trafik bliver et attraktivt alternativ. Indtil da bør det nødvendige antal p-pladser etableres.

Claus Ringborg anbefaler, at der etableres lysregulering ved ind/udkørsel til Gadelandet.

Der bør med hjemmel i planloven stilles krav om, at byggeriet udføres med henblik på genanvendelse af regnvand. Der bør også i lokalplanen lægges mere vægt på biodiversitet i de grønne områder.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til svar til Brønshøj-Husum Lokaludvalg ad. 2. og ad. 6.

Trafikken ind/ud af lokalplanområdet er ikke af en sådan størrelse at lysregulering er nødvendig eller ønskelig. Unødvendig lysregulering kan skabe farlige situationer hvor lysreguleringen ikke overholdes.

Bygherre kan vælge at opsamle regnvand til genbrug, hvis der etableres skrå tagflader. Lokalplanen stiller krav om, at flade tage udføres som grønne tage, hvor genbrug af regnvand ikke er muligt. Derfor stilles kravet ikke i lokalplanen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af høringssvaret.

Alina, bilag 4, henvendelse nr.13

Alina bemærker, at der opføres mere byggeri, men at antallet af parkeringspladser reduceres. Mange borgere i Brønshøj arbejder uden for København og har brug for en bil.

Alina ønsker oplyst, hvorfor en privat aktør ikke må opføre en stor parkeringskælder, hvor det er muligt at placere flere biler fra de nuværende pladser.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til svar til Brønshøj-Husum Lokaludvalg ad. 6.

Det vil være i modstrid med kommuneplanens normer for parkering at etablere private parkeringshuse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af høringssvaret.

Niels Christian Dam, bilag 4, henvendelse nr. 14

Niels Christian Dam fremsender skitse til ombygning af Frederiksundsvej 276, som er lokalplanens delområde IV.

Niles Christian Dam ønsker mulighed for at etablere ungdomsboliger i bygningen i lighed med delområde I og II.

Forvaltningens bemærkninger:

Der ønskes et varieret udbud af boligtyper i området herunder en balanceret fordeling mellem ungdoms- og familieboliger. Derfor er det ikke muligt at etablere ungdomsboliger i lokalplanens delområde III og IV. Der henvises til svar til Brønshøj-Husum Lokaludvalg.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ikke ændres som følge af høringssvaret.

Forslag til ændringer af lokalplanen

Side	Nuværende tekst	Forslag til ændring	Begrundelse
20	Stormflodssikring		
	Det er indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terrænkote for bygninger på minimum 2,63 m. Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør endvidere sikres mod en stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarm-systemer samt fjernvarme. Bygninger kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en	Tages ud af planen	Der er ikke risiko for stormflod i området, som ligger lagt fra kysten, ligesom terrænkoten er 18-20 m.

	<p>landskabsbearbejdning, hvis det er muligt, uden at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.</p>		
31	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden Stk. 2 Facader		
	<p>a) Materialerne mod Frederikssundsvej, Kobbelvænget og Gadelandet skal overvejende være tegl. På op til 30 % af facaderne må der desuden anvendes metal, træ, glas, glatpudsede facader, indfarvet beton, cementbaseret beklædning og/eller natursten.</p>	<p>a) Materialerne mod Frederikssundsvej, Kobbelvænget og Gadelandet skal overvejende være tegl og fremtræde som muret byggeri. På op til 30 % af facaderne må der desuden anvendes metal, træ, glas, glatpudsede facader, indfarvet beton, cementbaseret beklædning og/eller natursten</p>	<p>Der er tale om et meget blandet område, men et fælles træk i de eksisterende bygninger og bebyggelser er, at det fremtræder som muret byggeri. Det gælder hovedparten af de bevarede bygninger i lokalplanområdet og i de nærliggende boligområder.</p>
	<p>f) Farverne skal være teglrøde, grågule, gråbrune, grå/sand og/eller hvide. Farverne skal være dæmpede.</p>	<p>f) Farverne skal være gule, grågule, gråbrune, grå/sand og/eller hvide. Farverne skal være dæmpede. Mod Frederikssundvej må desuden anvendes tegl i røde farver.</p>	<p>Langs frederikssundsvej og syd for denne er bygningerne overvejende opført i røde tegl. I udviklingsområdet bevares og indpasses flere bygninger i gule tegl, ligesom nabobebyggelsen Gadelandet/Husumgård og andre nyere bebyggelser nord for gadelandet er kendetegnede ved at være opført i gule tegl. Med anvendelse af gule tegl i udviklingsområdet</p>

			markeres en tydelig reference til.
	g) Ved byggeri i 6 etager skal øverste etage tilbagerykkes mindst 1,5 m fra facade og gavl, eller udføres med skrånende facade mod gade og gård på 60-80 grader.	g) Øverste etage tilbagerykkes mindst 1,5 m fra facade og gavl, eller udføres med skrånende facade mod gade og gård på 60-80 grader og udføres i andet materiale. Byggeri, der udføres med saddeltag er ikke omfattet af denne bestemmelse.	Der er mange forskellige tagformer i området. I lokalplanområdet er der flade tage, sadeltage med høj og lav hældning, tag med helvalm og tøndetag. En bygning, der nedrives, har shedtag. I ældre bebyggelser i kvarteret er der typisk saddeltag med 45-50 grader taghældning. Gadelandet/Husumgård har tøndetage, mens bebyggelserne nord for lokalplanområdet har sadeltage med helvalm og lav hældning.
32	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden Stk. 4 Tage		
		Tage i det på tegning 6a viste byggefelt skal være sadeltage og have en hældning på minimum 20 og være grønt, dvs. med græs, sedum eller lignende.	Bygningen tænkes opført som rækkehus. Bygningen danner byrum med en eksisterende bygning med saddeltag med lav taghældning. Dermed tilpasses bygningen de eksisterende bygninger
	a) Tage og tagetager med skrå tagflader skal være tegl, metal eller skiffer.	a) Tage og tagetager med skrå tagflader skal være tegl, metal eller skiffer. Tage med en hældning på mindre end 25 grader, der ikke udført med anlæg til udnyttelse af solenergi, skal være grønne, dvs. med græs, sedum eller lignende.	Det er muligt at udføre tage med lav hældning som grønne tage. Dermed sikres at flest mulige tage udføres som grønne tage. Samtidig er det en kvalitet for de beboere, der får udsigt til de grønne tage.

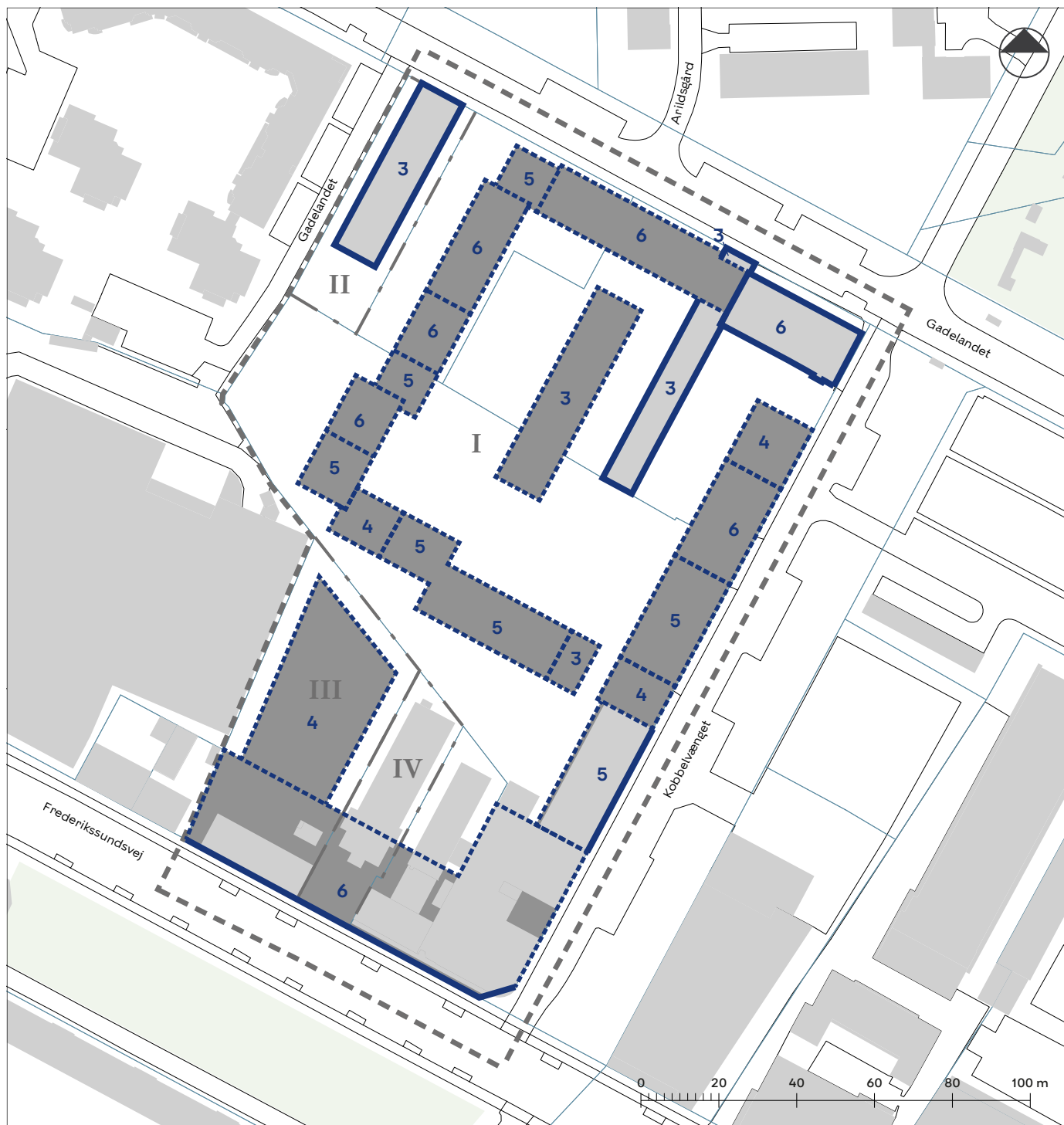
45	Tegning 5a - Bebyggelsens omfang og placering		
	Tegning 5a muliggør byggeri oven på eksisterende bygning mod Gadelandet	Tegning 5a ændres, så det ikke er muligt at bygge ovenpå den eksisterende bygning	I den videre bearbejdning af projektet har det ikke vist sig muligt at udføre tilbygning på en arkitektonisk tilfredsstillende måde.
48		Tegning 6a - Bebyggelsens ydre fremtræden	
		Ny tegning, der viser byggefelt, hvor tage skal udføres som sadeltag med en hældning på mindst 20 grader	Se ny bestemmelse ovenfor § 7, stk. 4 om tage. Den nye tegning betyder, at nuværende tegning 6a, 6b og 6c om byrum, beplantning og kantzoner rykkes frem og skifter nummer til 7a, 7b og 7c.

Bilag

Tegning 5a

Tegning 6a

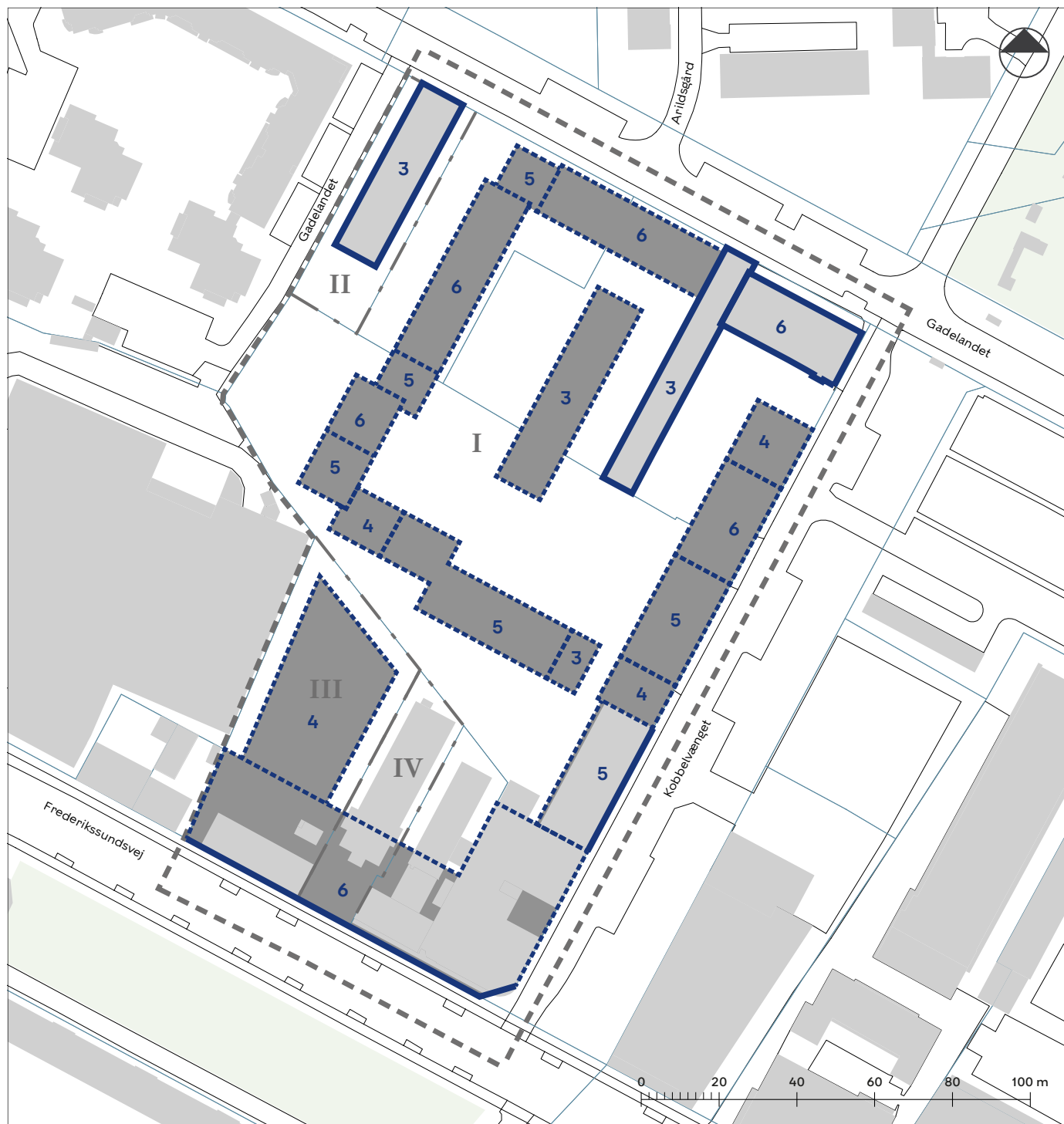
Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- Maksimalt etageantal

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-IV** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

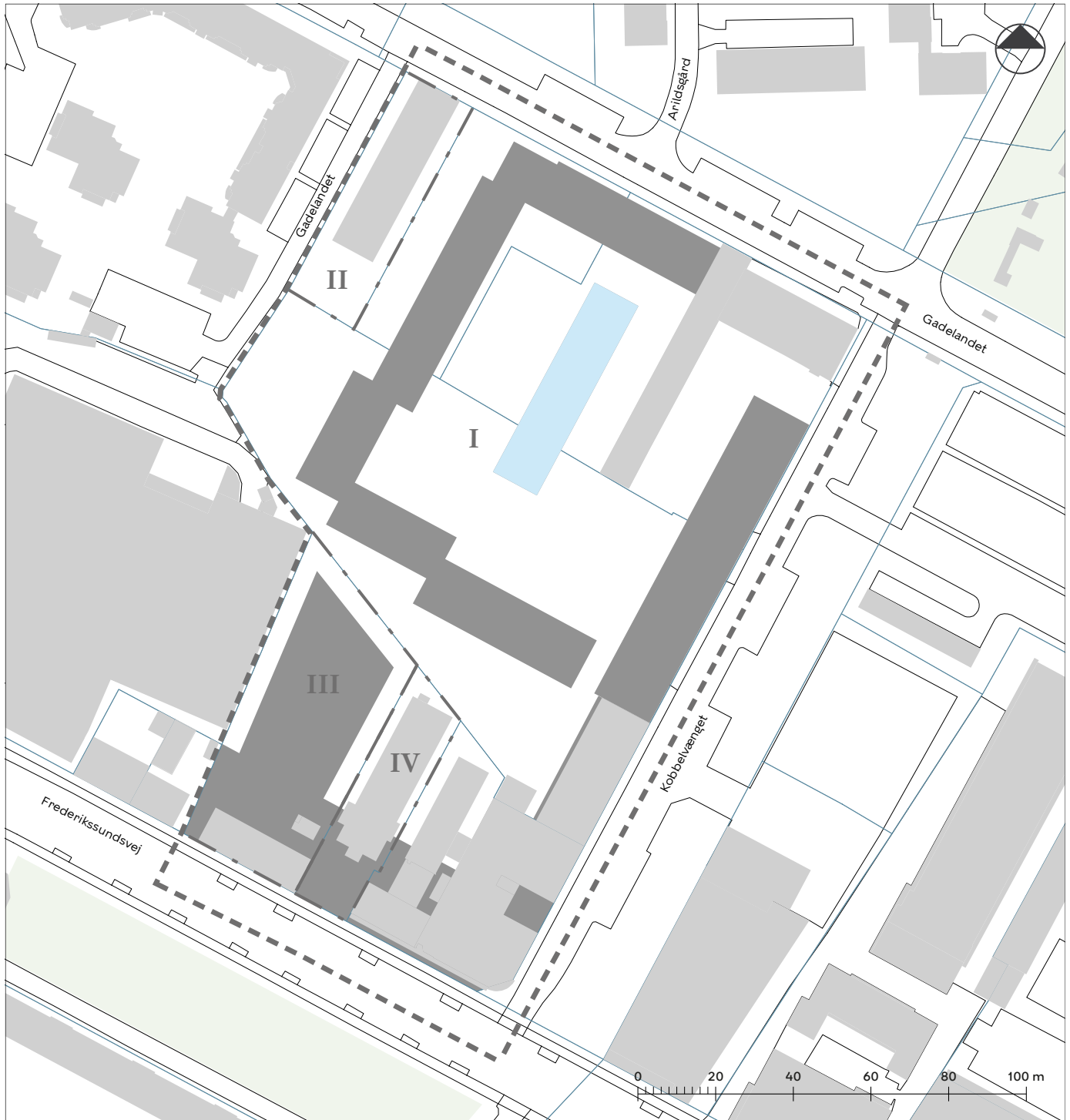
Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- - - -** Afgrænsning af byggefelt
- Bygefelt
- x** Maksimalt etageantal


- - - -** Områdeafgrænsning
- · - ·** Grænse mellem delområder
- I-IV** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



 Bygning med særlig bestemmelse

 Områdeafgrænsning

 Grænse mellem delområder

I-IV Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning