

TINGBJERG TILLÆG 1

FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 609 OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 609 Tingbjerg og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



Indhold

Redegørelse	4	Bestemmelser	32
Redegørelse for lokalplan	4	§ 1. Formål.....	32
Lokalplantillæggets og kommuneplan- tillæggets baggrund og formål.....	4	§ 2. Område.....	32
Lokalplanområdet og kvarteret	5	§ 3. Anvendelse	32
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold.....	7	§ 4. Veje.....	35
Miljøforhold.....	16	§ 5. Bil- og cykelparkering.....	37
Beskyttelseslinjer.....	20	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	39
Bevaringsværdige bygninger.....	20	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	44
Kulturmiljø.....	20	§ 8. Ubebyggede arealer	60
Skyggediagrammer	21	§ 9. Støj og anden forurening.....	69
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	25	§ 10. Matrikulære forhold	70
Overordnet planlægning.....	25	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	70
Kommuneplan 2019.....	25	§ 12. Grundejerforening.....	70
Lokalplaner i kvarteret.....	26	§ 13. Retsvirkninger	71
Københavns Kommunes overordnede strategier	26	§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	71
Miljøkrav til byggeri og anlæg	26	Kommentarer af generel karakter	71
Spildevandsplan	27	Tegning 1a · Områdeafgrænsning	72
Sikring mod oversvømmelse.....	27	Tegning 2a1a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) · VIIaa.....	73
Vandforsyningsplan	28	Tegning 2a2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) og op · VIIab.....	74
Varmeplanlægning	28	Tegning 2a3a · Anvendelse i stueetagen (1.)-3. etage · IIIa, IVa, VIIac.....	75
Tilladelser efter anden lovgivning	29	Tegning 2a4a · Anvendelse stueetagen (1. etage) · VIIad, VIIca	76
Affald.....	29	Tegning 2a5a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) · VIIae.....	77
Jord- og grundvandsforurening	29	Tegning 2a6a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) og op · VIIaf	78
Museumsloven.....	30	Tegning 2a7a · Anvendelse i stueetagen (1. et.) og op · VIa, VIIaf.....	79
Rottesikring	30	Tegning 2a1b · Anvendelse fra 2. etage og op · VIIaa ...	80
Bilag IV-arter, herunder flagermus	30	Tegning 2a3b · Anvendelse fra 4. etage · IIIa.....	81
Tilladelser efter anden lovgivning	31	Tegning 2a4b · Anvendelse fra 2. etage og op · VIIad, VIIca	82
		Tegning 2a5b · Anvendelse fra 2. etage og op · VIIae ..	83
		Tegning 2a6b · Anvendelse fra 4. et. · VIIaf.....	84
		Tegning 2a7b · Anvendelse fra 4. et. · VIa, VIIaf.....	85
		Tegning 3a1 · Veje · IIa, VIIaa	86
		Tegning 3a2 · Veje · VIIab.....	87
		Tegning 3a3 · Veje · IVa, IVd, VIIac	88

Indhold

Tegning 3a4 · Veje · IIIb, Va, Vb, IVb, IVc, IVe, VIIad, VIIca.....	89
Tegning 3a5 · Veje · VIIae.....	90
Tegning 3a6 · Veje · VIIah, VIIcb.....	91
Tegning 3b1 · Vejsnit · 2B, 1C.....	92
Tegning 3b2 · Vejsnit · 1F, 2F, 3F.....	93
Tegning 3b3 · Vejsnit · 1G, 2G, 1H, 2I.....	94
Tegning 3b4 · Vejsnit · 1M, 2M, 3M.....	95
Tegning 3c1 · Stier · VIIaa.....	96
Tegning 3c2 · Stier · VIIab.....	97
Tegning 3c3 · Stier · IVa, VIIac.....	98
Tegning 3c4 · Stier · VIIad.....	99
Tegning 3c5 · Stier · VIIae.....	100
Tegning 3c6 · Stier · VIIah, VIIcb.....	101
Tegning 4a1 · Cykelparkering · VIIaa.....	102
Tegning 4a2 · Cykelparkering · VIIab.....	103
Tegning 4a3 · Cykelparkering · VIIac, IVa.....	104
Tegning 4a4 · Cykelparkering · VIIad, VIIca.....	105
Tegning 4a5 · Cykelparkering · VIIae.....	106
Tegning 4b1 · Bilparkering · VIIab.....	107
Tegning 4b2 · Bilparkering · VIIae.....	108
Tegning 4b3 · Bilparkering · VIIah, VIIcb.....	109
Tegning 5a1 · Bebyggelsens omfang og placering · VIIaa.....	110
Tegning 5a2 · Bebyggelsens omfang og placering · VIIab.....	111
Tegning 5a3 · Bebyggelsens omfang og placering · IIIa, IVa, VIIac.....	112
Tegning 5a4 · Bebyggelsens omfang og placering · VIIad, VIIca.....	113
Tegning 5a5 · Bebyggelsens omfang og placering · VIIae.....	114
Tegning 5a6 · Bebyggelsens omfang og placering · VIa, VIIaf.....	115
Tegning 5a7 · Bebyggelsens omfang og placering · VIa.....	116
Tegning 5b1 · Mindre bygninger · VIIaa.....	117
Tegning 5b2 · Mindre bygninger · VIIab.....	118
Tegning 5b3 · Mindre bygninger · IVa, VIIac.....	119
Tegning 5b4 · Mindre bygninger · VIIad, VIIca.....	120
Tegning 5b5 · Mindre bygninger · VIIae.....	121
Tegning 5d1 · Porte og åbninger · VIIaa, VIIad.....	122
Tegning 6a1 · Bebyggelsens ydre fremtræden · VIIaa.....	123
Tegning 6a2 · Bebyggelsens ydre fremtræden · VIIae.....	124
Tegning 6b1 · Altaner · VIIaa.....	125
Tegning 6b2 · Altaner · VIIab.....	126
Tegning 6b3 · Altaner · IIIa.....	127
Tegning 6b4 · Altaner · VIa, VIIaf.....	128
Tegning 6b5 · Altaner · VIa.....	129
Tegning 7a1 · Byrum · VIIaa.....	130
Tegning 7a2 · Byrum · VIIab, VIIag.....	131
Tegning 7a3 · Byrum · IVa, IVd.....	132
Tegning 7a4 · Byrum · VIIad, VIIca.....	133
Tegning 7a5 · Byrum · VIIae.....	134
Tegning 7a6 · Byrum · VIIcb, VIb.....	135
Tegning 7b1 · Kantzone · VIIaa.....	136
Tegning 7b2 · Kantzone · VIIab.....	137
Tegning 7b3 · Kantzone · IVa, VIIac.....	138
Tegning 7b4 · Kantzone · VIIad, VIIca.....	139
Tegning 7b5 · Kantzone · VIIae.....	140
Tegning 7c1 · Beplantning · VIIaa.....	141
Tegning 7c2 · Beplantning · VIIab, VIIag.....	142
Tegning 7c3 · Beplantning · IVa, IVd, VIIac.....	143
Tegning 7c4 · Beplantning · IIIb, VIIad, VIIca, IVe.....	144
Tegning 7c5 · Beplantning · VIIae.....	145
Tegning 7c6 · Beplantning · VIIah, VIIcb.....	146
Tegning 7e1 · Terrænregulering · VIIaa.....	147
Tegning 7e2 · Terrænregulering · VIIab.....	148
Tegning 7e3 · Terrænregulering · IIIa, IVa, VIIac.....	149
Tegning 7e4 · Terrænregulering · IVe, VIIad, VIIca.....	150
Tegning 7e5 · Terrænregulering · VIIae.....	151
Tegning 7e6 · Terrænregulering · VIb, VIIah, VIIcb.....	152
Tegning 8a1 · Støjafskærmning · VIIaa.....	153
Forslag til kommuneplantillæg	154
Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg	155
Mindretalsudtalelser	157
Praktiske oplysninger	Bagsidem

Redegørelse



Området set mod nordvest. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: JW Luftfoto, 2019.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Boligorganisationerne, SAB og fsb har sammen med Københavns Kommune i 'Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse' redegjort for, hvordan andelen af almene familieboliger skal reduceres fra 96 % til maksimalt 40 % inden 2030.

Selvom Tingbjerg pr. 1. december 2022 er taget af listen over udsatte boligområder, skal der fortsat ske en udbygning af Tingbjerg som angivet i Udviklingsplanen.

Formålet med tillæg 1 til lokalplan 609 er at muliggøre 2. etape af udviklingen af Tingbjerg med ny bebyggelse.

Tillæg 1 til lokalplan 609 Tingbjerg muliggør opførelse af rækkehuse og etageboliger ved Langhusvej, etageboliger ved Terrasserne, Gavlhusvej og Vingegavl, udvidelse af kollegiet ved Terrasserne, opførelse af tagboliger på Gavlhusvej, Ruten og Åkandevej, i alt ca. 500 boliger. Desuden muliggøres opførelse af to nye daginstitutioner, klub, sal og satellitfunktion for KKFO til Tingbjerg Skole ved Vingegavl. Endelig muliggøres opførelse af et parkeringshus ved Vingegavl. Den østlige del af Tingbjerg Skoles forplads, syd for Tingbjerg Skole ved Ruten, fastlægges til bilparkering på terræn. Den vestlige del af skolens forplads friholdes for bilparkering og i forlængelse af byrummet, ved Tingbjerg Kulturhus, kan indrettes en kvarterplads.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2019, fordi kollegiet ved Terrasserne ønskes udvidet. Det kræver, at bebyggelsesprocenten hæves fra de nuværende 60 % til 110 %, som er gældende for det øvrige Tingbjerg.

Lokalplanen er udarbejdet som et tillæg til lokalplan 609 Tingbjerg, og lokalplan 609 gælder sammen med dette tillæg.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplantillæggets område ligger i bydelen Brønshøj-Husum. Den eksisterende bebyggelse er opført på en lav bakke. Området er omkranset af fredede arealer: mod nord af arealer langs Hillerød motorvejen, mod vest af Gyngemosen, mod syd af Vestvolden og mod sydøst af Utterslev Mose. Øst for området er Tingbjerg Idrætspark placeret. Størstedelen af Tingbjergs bygninger er i forbindelse med lokalplanprocessen blevet SAVE-registreret i Kulturministeriets database for fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB). Bygningerne er vurderet med en høj bevaringsværdi (SAVE 3) og størstedelen er gjort bevaringsværdige. Bygninger, der er bevaringsværdige, fremgår af lokalplan 609.

Egenart

Områdets egenart er defineret af en karakteristisk byplan, som består af krumme vejforløb og en klar afgrænsning mod de grønne omgivelser. Bygningernes placering langs vejen understreger det krumme vejforløb og giver oplevelsesrige kig. Store træer er en del af byplanens stærke rytme og indgår ligeværdigt med bygningerne. Træer, der er bevaringsværdige, fremgår af lokalplan 609.

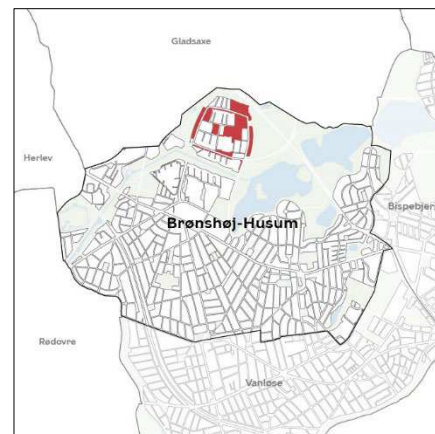
Tingbjerg Skole, svømmehallen og ni daginstitutioner skiller sig ud fra boligbebyggelsen i tagform og bygningshøjde på én etage. De har dog samme materiale og vinduesbånd, hvilket giver et tæt arkitektonisk slægtskab til boligbebyggelsen. Den nye bebyggelse, der placeres mellem eksisterende boliger langs vejene og i enkelte haverum, vil relatere sig til de eksisterende bygninger ved at have omtrent samme taghældning, tagprofil og gavlmotiv, og de vil underordne sig i højde og volumen.

Nye boliger placeres hovedsageligt langs vejene og i mindre grad i haverum for at minimere nyt befæstet areal, og dermed styrkes et fortsat grønt Tingbjerg. Tagboligerne tilpasses eksisterende bygninger, mens kollegiet får en mere åben facade mod Terrasserne, som kan medvirke til at styrke bylivet. Nye daginstitutioner og klub udformes og placeres med referencer til de eksisterende institutioner. For at Tingbjerg fortsat skal opleves som en samlet bydel, vil det nye boligbyggeri blive tilpasset Tingbjergs materialer og farver. De nye boliger vil, ud over tegl, have træ som facademateriale. Indgange og aktive funktioner såsom affald, cykler og postkasser, placeres mod vejen, så der kommer mere aktivitet, hvilket kan skabe mere liv og trykke veje. Tingbjergs haverum fastlægges til fælles opholdsrum med mulighed for lege- og opholdspladser samt mindre bygninger, der knytter sig til havernes aktiviteter fx drivhuse.

Eksisterende trafikforhold

Området er kollektivt betjent af busrute 132, busrute 2A og 250S, som er en hurtigbus på ca. 20 min. til Rådhuspladsen. Nærmeste S-togsstation, Husum Station, ligger mellem 1,3 km og 2,2 km væk. Den eneste adgang til området for biler er i dag fra sydøst via krydset Åkandevej/Ruten, hvor der er forbindelse til Brønshøj-Husum samt Hillerød motorvejen i sydgående retning og til Gladsaxe.

Den interne vejbetjening består af et net af lokalgader, der er koblet til et ringvejsystem af bydelsgaderne Ruten, Langhusvej, Gavlhusvej og Terrasserne. Det er planlagt at forbinde de to blinde nord-sydgående veje, Midtfløjene, til Ruten, som



Områdets placering i bydelen.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

Indledning

Tingbjerg er i Kommuneplan 2019 udpeget som byudviklingsområde. Området kan udvikles i første del af planperioden (2019-2024). Tingbjerg adskiller sig fra de andre byudviklingsområder i København, fordi nybyggeri skal indpasses i eksisterende bebyggelsesstruktur, infrastruktur, arkitektonisk udtryk og naturkvaliteter på en måde, som fastholder områdets egenart og særlige karakter. Lokalplantillægget muliggør en fortætning og en fornyelse af Tingbjerg med nye boliger. Der stilles i tillægget krav om, at det nye byggeri indpasses i det eksisterende bevaringsværdige kulturmiljø.

Tillæg 1 til lokalplan Tingbjerg er byggeretsgivende for anden etape af udviklingen af Tingbjerg.

Tillæg 1 omfatter hovedparten af delområde VII med underområde a og c samt del af delområde III, IV, V og VI i lokalplan 609 Tingbjerg. Tillægget opdeles i underområderne IIa, IIIa, IIIb, IVa, IVb, IVc, IVd, IVe, Va, Vb, VIa, VIb, VIIaa, VIIab, VIIac, VIIad, VIIae, VIIaf, VIIag, VIIah, VIIca, VIIcb. Tillægget muliggør omkring 500 boliger som nybyggeri.

Rækkehuse og etageboliger

Der kan opføres ca. 70 rækkehuse i eller i tilknytning til otte haverum efter samme principper som gælder i lokalplan 609.

Ved Langhusvej kan den eksisterende rækkehusbebyggelse med 42 boliger rives ned. I stedet kan der opføres ca. 124 nye rækkehuse og etageboliger i 2-3 etager, heraf 42 som almene boliger.

I den nordøstlige del af Tingbjerg ved Vingegavl rives den eksisterende sal og KKFO samt daginstitutioner ned, og der muliggøres ca. 50 boliger i 3 etager.

Kollegie

Tingbjerg Kollegiet på Terrasserne kan udvides med ca. 215 nye ungdomsboliger.

Tagboliger

På Gavlhusvej, Ruten og Åkandevej muliggøres påbygning af en etage ovenpå eksisterende boliger, i alt ca. 75 boliger.

Daginstitutioner, klub og KKFO

Ved Vingegavl muliggøres opførelse af klub, sal og støttefunktion for KKFO til Tingbjerg Skole.

Nord for Tingbjerg Skole og ved Bygårdstræde muliggøres opførelse af nye daginstitutioner. Ved Bygårdstræde erstatter daginstitutionen en eksisterende institution.

Parkering

Ved Vingegavl muliggøres et parkeringshus med plads til 110-150 biler. Der skal etableres værkstedsfunktioner eller lignende fællesfunktioner for bydelen i den del af parkeringshuset, der vender ud mod Vingegavl. Der muliggøres nyindretning af parkering i den østlige side af Tingbjerg Skoles forplads ved Ruten og på arealer ved Tårnhusstræde.

Kvarterplads

Der reserveres et areal på den vestlige del af Tingbjerg skoles forplads ved Ruten med henblik på indretning af en kvarterplads i tilknytning til torvet ved kulturhuset.



Visualisering, der viser, hvordan nybyggeri af rækkehuse i tilknytning til haverum kan opføres i overensstemmelse med tillæg 1 til lokalplan 609. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.



Nye rækkehuse ved Skolesiden set fra syd.



Visualisering, der viser nye rækkehuse. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.



Nye rækkehuse ved Skolesiden set fra nord. Øst for bygningerne muliggøres opførelse af en ny daginstitution.

Anvendelse

Hovedparten af området fastlægges til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

En mindre del af området nord for Tingbjerg Skole fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.



Rækkehuse på Langhusvej set fra syd. Rækkehusene muliggøres nedrevet. I stedet kan der opføres nye almene familieboliger og private rækkehuse.



Visualisering, der viser hvordan nye etageboliger ved Langhusvej kan opføres i overensstemmelse med tillæg 1 til lokalplan 609. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.



Visualisering, der viser hvordan nye rækkehuse ved Langhusvej kan opføres i overensstemmelse med tillæg til lokalplan 609. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

De nye boliger placeres i tilknytning til de eksisterende veje og haverum, så der naturligt vil komme flere brugere og mere aktivitet i gaderum og på fælles friarealer. Der muliggøres indretning af en kvarterplads i den vestlige del af skolens forplads ved Ruten. Kvarterpladsen er i sammenhæng med kulturhusets omgivelser, så bylivet på Ruten understøttes. Det forventes, at pladsen udformes i samarbejde med områdets beboere og brugere samt Tingbjerg Skole.

Ny bebyggelse indpasses i det værdifulde kulturmiljø, herunder den bevaringsværdige struktur, de grønne rum, bevaringsværdige træer og de bevaringsværdige bygninger.

Nye tagboliger tilpasses de eksisterende bygninger. Eksisterende gavle bevares og facade mod gade udføres i tegl med elementer i træ. Tagform og -materialer udføres som eksisterende.

Det er intentionen, at Tingbjerg fortsat skal fremstå som en grøn bydel, der efter byudviklingen vil have en mere varieret natur og større biodiversitet end i dag.

Fremtidige trafikforhold

Vejene i Tingbjerg er i lokalplan 609 i overvejende grad udlagt som private fællesveje.

Renovationskøretøjer skal primært hente affald ved den planlagte centralsugestation på Ved Bygården. Der vil dog være nogle typer af affald fx glas og stor-skrald, der afhentes lokalt. Det planlagte centralsugeanlæg medfører begrænsning af den tunge trafik på lokalgaderne i Tingbjerg. De renovationskøretøjer, som skal hente affald lokalt, vil holde på kørebanen på de lokale veje eller i dertil indrettede holdepladser på de offentlige veje, når affaldet hentes. Cykelparkering og steder til aflevering af affald kan placeres på vejarealer (på de private fællesveje). Det er vejmyndigheden, der godkender den konkrete placering af cykelparkering og affaldshåndtering på vejarealer. Det sker i forbindelse med byggesagerne. Der placeres ikke overdækket cykelparkering og affaldshåndtering i haverum.

Omlægning af parkeringen syd for Tingbjerg skole skal forbedre trafiksikkerheden væsentligt omkring skolens hovedindgang.

Der indrettes en vendeplads for en lastbil på 12 m nord for skolen til varelevering til en ny daginstitution samt afhentning af dagrenovation. Pladsen indrettes samtidig med beplantning og belægninger, så den får karakter af et byrum.

Der indrettes en ny lege- og opholdsgade ved kollegiet på Terrasserne. Antallet af parkeringspladser reduceres for at give plads til udbygning af kollegiet.

Det fremgår af bestemmelserne om veje og ubebyggede arealer.

Udviklingen af lokalplanområdet vil påvirke de eksisterende veje omkring Tingbjerg trafikalt, og der er derfor udarbejdet trafikanalyser, der belyser de trafikale konsekvenser af udbygningen. Analyserne peger på, at ved en fuld udbygning af Tingbjerg, vil trafikken til og fra Tingbjerg samlet set stige med ca. 4.000 bilture pr. døgn. I lokalplan 609 pegede analysen på at der ville blive problemer med afviklingen af biltrafikken i krydset Åkandevej/Ruten ved en fuld udbygning af Tingbjerg. Der er efterfølgende besluttet en ny vejforbindelse mellem Tingbjerg og Husum, Bystævneforbindelsen. Med denne forbindelse kan trafikken fordele sig på to adgange til Tingbjerg i stedet for én og dermed afhjælpes afviklingsproblematikken i krydset Åkandevej/Ruten. Udviklingen på vestsiden af Langhusvej gør det muligt på sigt at etablere cykelstier på hele Langhusvej.

Bil- og cykelparkering

Parkeringsnormen for biler følger normen i lokalplan 609, som er fastsat efter en konkret vurdering til 1 plads pr. 175 m² bruttoetageareal for nye boliger. Tillæg 1 til lokalplan 609 bestemmer, at nybyggeriet af boliger til dette lokalplantillæg udløser krav om ca. 118 p-pladser.

Der åbnes mulighed for opførelse af et parkeringshus ved Vingegavl med plads til 110 - 150 biler dels til nybyggeriet og dels som erstatning for parkeringspladser, der nedlægges i forbindelse med nybyggeriet.

Syd for Tingbjerg Skole samles parkeringen på arealet øst for hovedindgangen for at skabe en mere sikker og tryk ankomst til skolen for fodgængere. Dermed kan arealet vest for hovedindgangen friholdes for bilparkering, så det på sigt kan udvikles til en kvarterplads.

Parkering til den nye bebyggelse placeres derudover på vejareal på de private fællesveje og på parkeringspladser på terræn.

Der fastsættes følgende norm for parkeringsdækningen for biler i dette tillæg:

Fritidsinstitution / ungdomsklub: 1 plads pr. 600 m²

Der fastsættes følgende norm for pladser til cykelparkering:

Fritidsinstitution / ungdomsklub: 5 pladser pr. 100 m²

Hertil skal 1 plads pr. 500 m², ud af det samlede krævede antal pladser, være til pladskrævende cykler.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering til daginstitutioner og fritidsinstitution/ungdomsklub på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.



Daginstitution ved Bygårdstræde set fra vest. Daginstitutionen muliggøres nedrevet. I stedet opføres en ny, større daginstitution.

Bebyggelsens placering og udformning

Nybyggeriet indpasses i den nuværende bebyggelsesplan og tilpasses det værdifulde kulturmiljø efter samme principper som i lokalplan 609, Tingbjerg.

Nye bebyggelser på kanten af haverummene, og inde i haverummene, må således ikke overstige bygningshøjden på de eksisterende bygninger. Arkitektonisk skal der tages udgangspunkt i samme principper som i lokalplan 609.

Rækkehusene placeres primært langs eksisterende veje og på kanten af de eksisterende haverum, for på den måde at indskrives i den eksisterende vej- og bebyggelsesstruktur. I enkelte haverum kan der opføres bebyggelse på tværs af de eksisterende haverum. Bygningernes placering fremhæver de eksisterende bygningers rytme og størrelse. Proportioner og materialer fastlægges i lokalplan 609, så de tilpasses i forhold til de eksisterende bygninger. Der muliggøres desuden opførelse af skure til rækkehusene på havesiden.

Placeringen langs de eksisterende adgangsgivende veje betyder, at behovet for nye veje bliver minimeret. En række nye lokale mødesteder binder den nye og eksisterende bebyggelse sammen med nye fælles funktioner, fx cykelparkering og affaldsrum og fungerer samtidigt som adgange til de fælles haverum. Nye bygninger placeres i overensstemmelse med principperne i lokalplan 609, så haverummet synliggøres fra vejene og med plads til nye træer og planter langs vejrummet.

I underområde IIIa, Gavlhusvej, VIIaf og VIa Ruten muliggøres påbygning af en ekstra etage ovenpå eksisterende boligbygninger, så bygningerne vil blive 4 etager høje. Påbygningerne skal udføres i gule tegl og træ og med saddeltag i tagpap. Påbygningerne skal tilpasses den lodrette opdeling af facaderne. Påbygningerne skal udføres med samme taghældning og -materialer som eksisterende.

Til hver boligblok med tagboliger kan der opføres et elevatortårn som indgang og supplement til indgang ad de eksisterende opgange. Tårnene skal udføres i gule tegl, og hvert tårn kan gives en særlig kunstnerisk udformning i form af relief, mønster i anden teglfarve eller lignende med referencer til eksisterende tegludsmykninger i området.

I underområde VIIab Langhusvej kan der opføres nye række- og etageboliger i skiftevis 3 og 2 etager. Indgangspartier placeres overfor hinanden omkring et stræde, for at styrke fællesskabet og trygheden, og der er mindst 10 m mellem bygningerne. Mellem baghaverne skal der være en smal passage. Cykelparkering placeres primært i tilknytning til forhaverne, men kan også samles i mindre grupper.

Arkitektonisk skal der tages udgangspunkt i samme principper, som for rækkehuse i øvrigt. Rækkehuse og etageboliger skal udføres i gule tegl og træ med symmetriske saddeltage.

I underområde VIIaa, Vingegavl, kan eksisterende KKFO og sal samt daginstitutioner rives ned. I stedet muliggøres nye etageboliger f.eks. som bofællesskab i 3 etager langs Vingegavl, Gavlhusvej og Terrasserne. Bebyggelsen opføres med altangange, og der tænkes indrettet beboerlokaler fælles for bebyggelsen. Arkitektonisk og materialemæssigt videreføres principperne for nye boliger i Tingbjerg.

I underområde VIIaa, Vingegavl, kan der desuden opføres ny klub og sal til Tingbjerg Skole, og der kan indpasses en støttefunktion for KKFO'en ved Tingbjerg Skole. Bygningerne skal udformes i tegl og træ med arkitektoniske referencer til de eksisterende institutioner i Tingbjerg. Materialer skal være tegl og træ.

I underområde muliggøres Villad Bygårdstræde og Villca Skolesiden muliggøres opførelse af to nye daginstitutioner. I område Villad erstattes en eksisterende institution med nybyggeri. Bygningerne skal udformes i tegl og træ med arkitektoniske referencer til eksisterende institutioner i Tingbjerg. Materialer skal være tegl og træ.

Der muliggøres opførelse af et parkeringshus ved Vingegavl nord for klub og sal. Facader skal udformes lette og transparente og en væsentlig del af facaderne skal begrønnes. Der skal indpasses fællesfunktioner for bydelen i form af værkstedsfunktioner eller lignende med åbne facader mod vest og syd i parkeringshuset. Fællesfunktionerne skal svare til mindst 1 % af nybyggeriet.

I underområde Villae, Terrasserne, muliggøres udvidelse af kollegiet med ca. 215 ungdomsboliger mod Terrasserne. Facader mod Terrasserne får et let udtryk. De udføres med store vinduespartier, frem og tilbagerykninger og markerede indgangspartier. Bygningen opføres i træ med elementer i enten gule tegl eller beton.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.



Visualisering, der viser eksempel på, hvordan parkeringshuset kan udføres i overensstemmelse med tillæg 1 til lokalplan 609. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.



Visualisering, der viser hvordan nybyggeri af parkeringshus, klub, sal og boliger kan opføres ved Vingegavl i overensstemmelse med tillæg 1 til lokalplan 609. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.



Visualisering, der viser eksempel på, hvordan sydfacaden på parkeringshuset kan udføres i overensstemmelse med tillæg 1 til lokalplan 609. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.



Visualisering, der viser, hvordan nybyggeri af kollegie ved Terrasserne kan opføres i overensstemmelse med tillæg 1 til lokalplan 609. Illustration: Vandkunsten.



Kollegiet ved Terrasserne set fra syd. Kollegiet muliggøres udvidet mod Terrasserne med en mere åben facade.



Visualisering, der viser, hvordan nybyggeri af kollegie ved Terrasserne kan opføres i overensstemmelse med tillæg til lokalplan 609. Illustration: Vandkunsten.

Byrum

Hovedprincippet for haverummene i bebyggelsesplanen er at bevare mest muligt af de eksisterende haverum, herunder at genetablere nogle af de karakteristiske beplantninger langs vejene. Haverummene skal via nye adgange invitere eksisterende og nye beboere til ophold og aktivitet. I de kommende år vil boligorganisationerne stå for en fornyelse af de eksisterende haverum i Tingbjerg i samarbejde med beboerne.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Kantzoner

Der fastlægges kantzoner langs alle de nye bebyggelser. Kantzoner mod haverum reserverer et areal tæt på bygningerne til ophold og beplantning. Kantzoner mod vejrum reserverer et areal tæt på bygningen ved indgange og opgange til adgangsgivende stier, beplantning ved og op ad facader samt ophold på udvalgte steder. Langs de sydvendte facader på de større øst-vestgående veje etableres brede, grønne kantzoner med adgangsgivende stier og ankomstzoner med mulighed for ophold. Langs nord-sydgående lokale veje etableres smalle kantzoner med ankomstnicher ved den nye bebyggelse. Langs facader mod haverum etableres kantzoner med terrasser og plantebede.

Det fremgår af bestemmelsen om kantzoner og byrum.

Træer og anden beplantning

Det er intentionen, at Tingbjerg fortsat skal fremstå som en grøn bydel, der efter udviklingen vil rumme en mere varieret natur og biodiversitet.

Der er omkring 3.850 træer i Tingbjerg og en væsentlig andel anden beplantning. Der blev i forbindelse med lokalplan 609 foretaget en registrering af træerne i hele lokalplanområdet. Ca. 830 træer levede på det tidspunkt op til kriterierne for at blive udpeget som bevaringsværdige. Der er ca. 310 udpegede, bevaringsværdige træer i de arealer, der er omfattet af dette tillæg.

Det vil være nødvendigt at fælde ca. 160 af de 310 bevaringsværdige træer, hvilket muliggøres ved dispensation, efterhånden som der udstedes byggetilladelser. Fældningen er nødvendig for at muliggøre nyt byggeri og infrastruktur. Der bevares ca. 150 bevaringsværdige træer, og der skal plantes ca. 560 nye træer i forbindelse med realisering af etape 2. Nye træer skal delvist være hjemmehørende arter. Samlet set tilføres området ca. 400 nye træer.

Det fremgår af bestemmelsen om træer.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019

I Kommuneplan 2019 er størstedelen af lokalplanområdet fastlagt til boligformål (B2*- og B3*-områder) med en maksimal bebyggelsesprocent på hhv. 60 og 110 og en maksimal bygningshøjde på hhv. 14 og 20 m, med en særlig bestemmelse om, at der ved lokalplan kan tillades byggeri i en højde på op til 30 m. Der er en særlig bestemmelse om, at for boligrammeområder (B2*- og B3*-områder) kan boligstørrelser regnes under ét. Der er desuden en særlig bestemmelse om, at parkeringsdækningen kan regnes under ét.

Området er i kommuneplanen omfattet af rækkefølgebestemmelser.

I Kommuneplan 2019 er en mindre del af området omfattet af bestemmelser for område til offentlige formål (O2* -område), som fastsætter anvendelsen til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.

I tilknytning til højere læreanstalter og forskningsinstitutioner kan der etableres forskerparker og inkubatormiljøer samt boliger til gæsteforskere.

Det kan tillades, at der til hver institution/anlæg opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller lignende.

Kommuneplantillæg

For at muliggøre det ønskede byggeri ved kollegiet ved Terrasserne ændres et boligrammeområde fra B2*- til B3*-område, hvorved byggemulighederne ændres fra 60 til 110 %.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplantillæggets område, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

Miljørapport

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes miljørapport

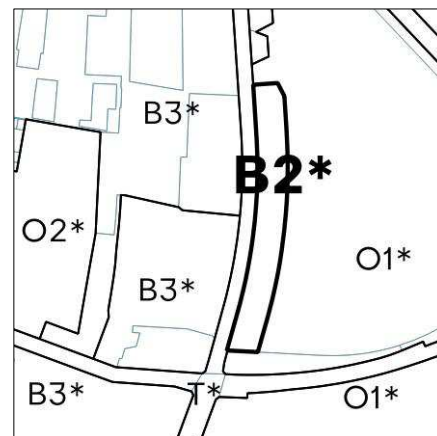
Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Kommunen har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 609 udarbejdet en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023). Københavns Kommune havde efter høring af andre relevante myndigheder afgrænset miljørapportens indhold til at skulle fokusere på følgende emner:

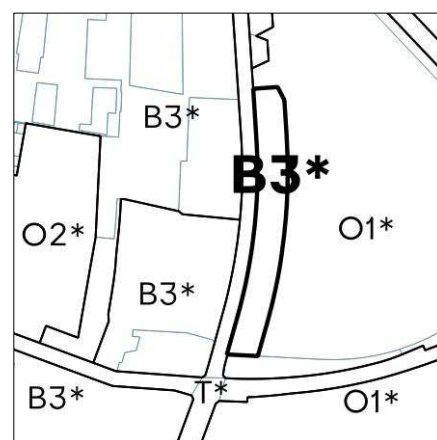
- Byarkitektonisk værdi
- Bevaringsværdige bygninger
- Kulturhistoriske forhold
- Påvirkning af dyre- og planteliv
- Grønne områder
- Landskabelig værdi
- Friluftsliv og rekreative interesser samt mangfoldighed
- Fredning og naturbeskyttelse

Det vurderes, at den planlagte udvikling af Tingbjerg i tillæg 1 til lokalplan 609 ikke vil påvirke miljøet ud over det i miljørapporten beskrevne. Udviklingen skal ses i forlængelse af 1. etape fastlagt i lokalplan 609.

Nybyggeriet opføres efter de samme principper for tilpasning til de byarkitektoniske værdier, hensynet til de bevaringsværdige bygninger og kulturhistoriske forhold fastlagt i lokalplan 609.



Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.

Bevaringsværdige bygninger på Ruten, Åkandevvej og Gavlhusvej vil blive påvirkede af påbygning af en 4. etage, men de vil fortsat være bevaringsværdige. Eksisterende bygninger bevares ligesom gavle og tagform bevares. Bygningerne er valgt, fordi den ekstra etage kan medvirke til markere Tingbjergs overordnede og dermed bredeste veje. På nordsiden af den brede Gavlhusvej opføres nye rækkehuse i 2 etager og tagboliger på de eksisterende boliger. Dette vil medvirke til at give det brede gaderum en mere bymæssig karakter.

Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

Trafikstøjen i dele af området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning i disse områder.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Området er et eksisterende boligområde, der udbygges og vitaliseres som led i udviklingsplanen for Tingbjerg, der bl.a. nedbringer andelen af almene familieboliger i området, jf. Lovgivningen om bekæmpelse af parallelsamfund.

Dele af området er påvirket af trafikstøj fra Hillerødmotorvejen og fra Gavlhusvej/Terrasserne. Støjniveauet er op til 71 dB på dele af facaderne ud mod Hillerødmotorvejen, og op til 65 dB på facader mod Gavlhusvej og Terrasserne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 for boliger, daginstitutioner, grundskoler og hospitaler og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor er det sikret i lokalplanens bestemmelser, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Lokalplanen vil medføre forandringer, der har betydning for de mennesker, der bor og bruger området og potentielt have betydning for deres sundhed i forhold til trafikstøj. Der planlægges for et område med eksisterende boligbebyggelse. Grænseværdien på 58 dB kan ikke overholdes på facaden. Der stilles derfor krav i byggesagen om, at bygningerne støjisoleres, så grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer er placeret således, at bebyggelsen langs Vingegavlvej kan danne støjskærm for den del af friarealerne, som udgør opholdsarealerne. Desuden medfører støjniveauet, at det er nødvendigt at skærme opholdsarealer mod syd og øst. Dette kan ske ved at opføre mure langs Terrasserne og Gavlhusvej og skærme langs skel mod øst efter bestemmelserne i lokalplanen.

For at kunne overholde støjgrænserne inde i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

Da vejstøjundersøgelserne viser, at bygningerne ud mod motorvejen vil være støjbelastede med op til 71 dB på facaden, vil der være brug for støjreducerende foranstaltninger, så de indendørs støjkrav med hhv. lukkede og åbne vinduer overholdes. Der skal formentlig anvendes højeffektive sluseløsninger ved vinduesåbninger, hvilket forventes at kunne opfyldes overalt med anvendelse af 'russervinduer'. Dette forhold varetages i byggesagsbehandlingen. Der planlægges for nye tagboliger på Ruten, nye etageboliger og rækkehuse på Langhusvej. I byggesagen vil det blive kontrolleret, om det projekterede holder sig inden for støjgrænserne - både indendørs og udendørs.

Grænseværdierne for støj fastlægges i § 9.

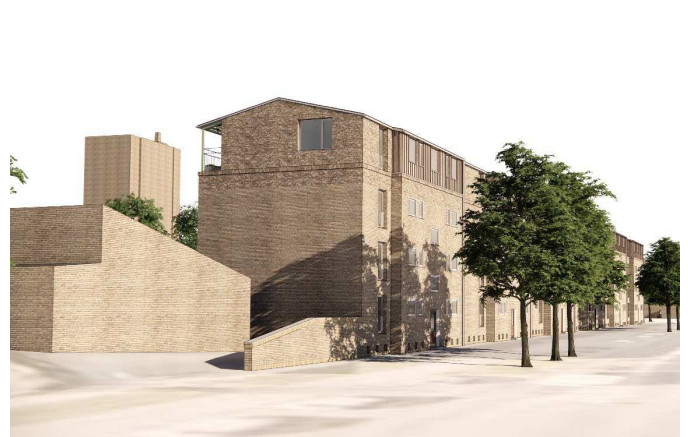
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at støjafskærmningen er etableret, og at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.



Åkandevej set fra sydøst. Der muliggøres opførelse af en 4. etage ovenpå de eksisterende bygninger. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.



Åkandevej set fra sydøst. Der muliggøres opførelse af en 4. etage ovenpå de eksisterende bygninger samt opførelse af elevatorårne. Se illustration th.



Visualisering af på bygning af tagbolig på eksisterende mod Åkandevej i overensstemmelse med lokalplantillægget, set fra sydøst. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten



Åkandevej set fra sydvest. Der muliggøres opførelse af en 4. etage ovenpå de eksisterende bygninger. Se illustration th.



Visualisering, der viser eksempel på nye tagboliger på Åkandevej og Ruten i overensstemmelse med lokalplantillægget. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten

Bæredygtighed

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er brugt som dialogværktøj, og følgende initiativer er relevante i dette tillæg:

Blandet by/tryghed

Det er indarbejdet i lokalplanen:

- At byudviklingen skal resultere i en bydel med forskellige boligtilbud: andelen af almene familieboliger reduceres, der tilføjes ejer- og lejelejligheder, ejerboliger, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger.
- At hverdagsfunktioner (affald, cykelparkering, adgang til haverum) bliver fælles på tværs af boligformer.
- At funktionerne placeres samlet og omgivet af træer og planter i et adgangsrum, som sætter en venlig ramme om møder mellem naboer. Den fælles drift varetages af bydelsforeningen.

Cirkulært byggeri

Bygherre til hensigt at indarbejde følgende:

Planen åbner mulighed for, at der kan ske en fortætning af det eksisterende byområde, hvilket kan give en væsentlig ressourcebesparelse set i forhold til byudvikling på bar mark, idet forbrug af arealressourcen mindskes. Samtidig optimeres udnyttelsen af eksisterende infrastruktur.

Der er fokus på at udvikle bygningsmassen med en fleksibilitet, der muliggør fremtidig omdannelse. Dette har hovedsageligt to formål. Bygningsmasse skal udvikles med lang levetid for at mindske fremtidige CO₂ udledninger. Det er målet, at Tingbjerg bliver multifunktionel boligby i fremtiden. Fokuspunkter kan være at opføre byggeri med tilstrækkelige etagehøjder til andre anvendelser, samt mulighed for ændret disponering af byggerier. Dette kan ske ved at byggherre undgår for faste betonkonstruktioner, der gør det svært at ændre rumstørrelser og disponering. En reduktion af mængden af beton er i tråd med ønsket om lavest muligt CO₂-aftryk.

Fokus på initiativer:

Det er indarbejdet i lokalplanen,

- At der skal ske en fortætning af det eksisterende byområde, og udnyttelse af eksisterende infrastruktur.

Mobilitet og energi

Meget af Tingbjergs trafik foregår i bil. I planlægningen sikres trafiksikkerhed og bilparkering, der passer til det høje boligantal. Der er fokus på at skabe bedre betingelser for bløde trafikanter. Denne ambition er i overensstemmelse med Københavns Kommunes målsætning om at mindske bilafhængigheden i en grøn og tryk hovedstad i fremtiden.

Det er indarbejdet i lokalplanen,

- At der er krav om nye stier og forbindelser, og at eksisterende veje forbedres med fx fortove og cykelstier.

Natur

Tingbjerg er bl.a. kendetegnet ved at være en grøn bydel. Det er derfor væsentligt at værne om den eksisterende natur og de karakteristiske grønne strukturer.

Det er indarbejdet i lokalplanen,

- At flest mulige træer bevares,
- At ny beplantning etableres i adgangsrum og kantzoner,
- At beplantningstypologi skal være med en stor andel af træer,
- At der plantes en betydelig del hjemmehørende arter.

Beskyttelseslinjer

Som tidligere forsvarsanlæg beskyttes Vestvolden som fortidsminde af museumslovens § 29e, mens de nærmeste omgivelser er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelseslovens § 18. Vestvoldskanalen omfattes desuden af § 3 om beskyttede søer, vandløb m.v. og af § 16 om beskyttelseslinjer omkring søer og åer. Vestvolden er tillige skov og omfattes derfor af § 17 om beskyttelseslinjer omkring skove. Der er skovbyggelinjer i den vestlige og østlige del af lokalplanområdet.

Ved Tingbjerg er beskyttelseslinjerne reduceret af Skov- og Naturstyrelsen og Københavns Kommune i 1996 og 1997. Å- og fortidsmindebeskyttelseslinjerne løber langs husfacaden i den sydvestlige del af lokalplanområdet.

Tingbjerg Kirke er efter naturbeskyttelsesloven § 19 omfattet af en kirkebyggelinje, som afkaster en beskyttelseszone med en radius på 300 m og en begrænset bygningshøjde på 8,5 m indenfor zonen.

Lokalplanen respekterer ikke beskyttelseslinjen omkring Tingbjerg Kirke. Beskyttelseslinjen betyder, at der ikke kan opføres bygninger højere end 8,5 m indenfor en zone på 300 m omkring kirken. Lokalplanen muliggør, at eksisterende bebyggelse i en etage erstattes med bebyggelse i 2-3 etager med en maksimal højde på henholdsvis 9 og 13 m. Endvidere muliggør lokalplanen, at der opføres en 4. etage ovenpå eksisterende bygninger i 3 etager langs Ruten, hvorved bygningshøjden overstiger 8,5 m. Bygningshøjden øges med maksimalt 4 m. Byggeriet sker indenfor eksisterende byområde. Nybyggeriet på Langhusvej placeres ca. 50 m fra Tingbjerg Kirke. I forbindelse med udarbejdelsen af dette tillæg, har der været dialog med Tingbjerg Kirkes menighedsråd og med Kirkeministeriet.

Bevaringsværdige bygninger

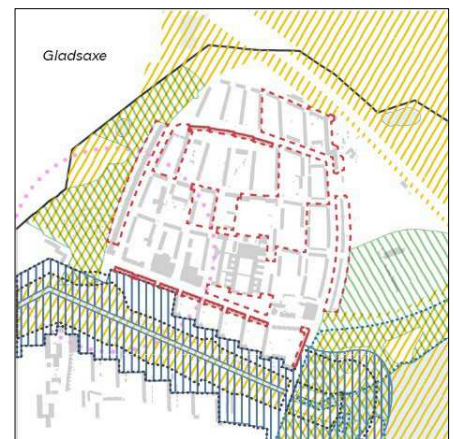
Størstedelen af Tingbjergs bygninger er SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment) registreret med værdien 3 (høj bevaringsværdi). Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet og bygningerne vist på lokalplantegning 5c, fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen.

Tillæg 1 til lokalplan 609 muliggør en ny etage oven på eksisterende bevaringsværdige bygninger på Gavlhusvej, Ruten og Åkandevej, samt elevatorårne i tilknytning til bygningerne.

Tilbygningerne tilpasses i videst muligt omfang de eksisterende bygninger med hensyn til arkitektonisk udformning, farver og materialer. Bygningerne, herunder de nye tagboliger, vil fortsat være bevaringsværdige. Eventuelle ændringer skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 609 og nærværende tillæg 1 til lokalplan 609.

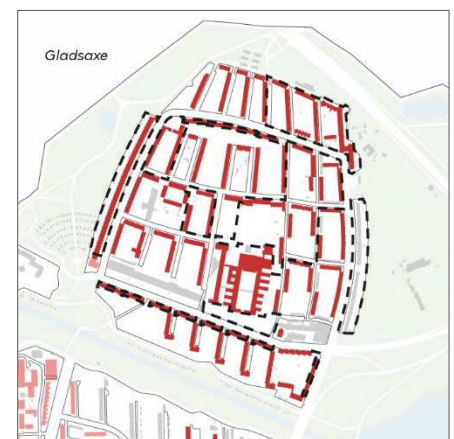
Kulturmiljø





Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Bebyggelsesplanen i lokalplanen er lagt på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø kan bevares.



-  Fredede områder
-  Åbeskyttelseslinje
-  Skovbyggelinje
-  Fortidsmindebeskyttelseslinje
-  Søbeskyttelseslinje
-  Kirke beskyttelseslinje
-  Områdeafgrænsning

Kort over fredede områder og beskyttelseslinjer



-  Høj bevaringsværdi (1-3)
-  Middelt bevaringsværdi (4-6)
-  Uden bevaringsvurdering
-  Områdeafgrænsning

SAVE-kort.

Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at nogle eksisterende boliger og haverum i mindre omfang bliver berørt af skygge.

Illustrationer: Tegnestuen Vandkunsten.

Eksisterende forhold

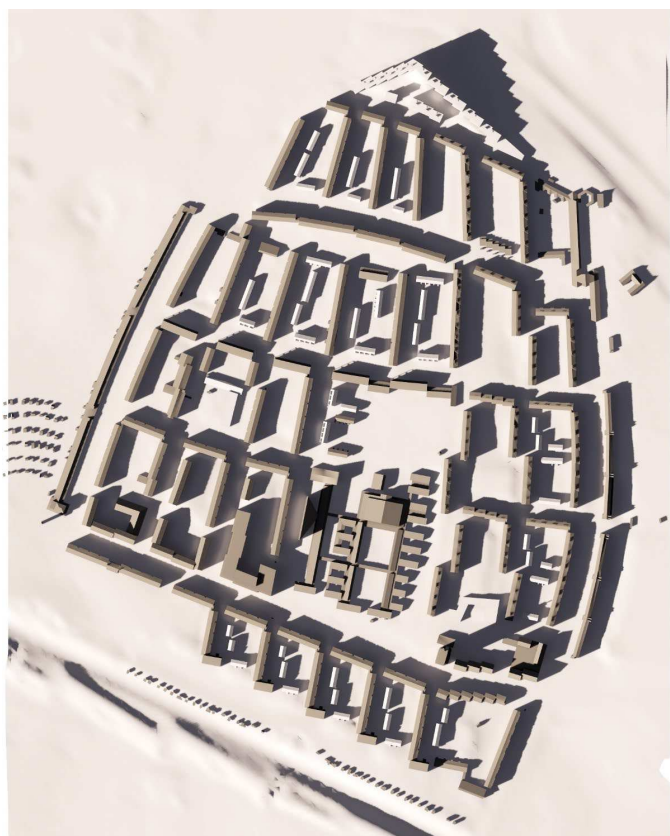


21. marts kl. 12.00.

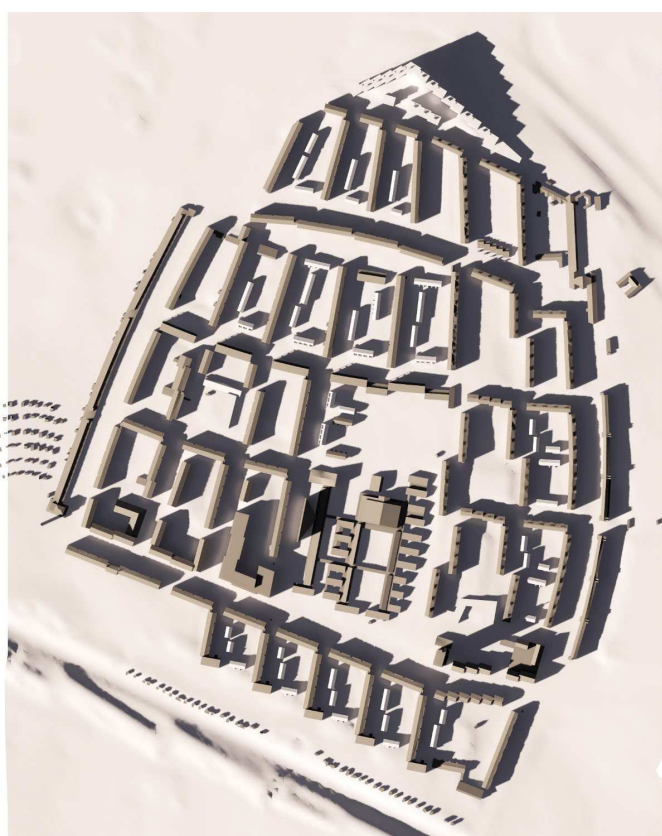
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 12.00.



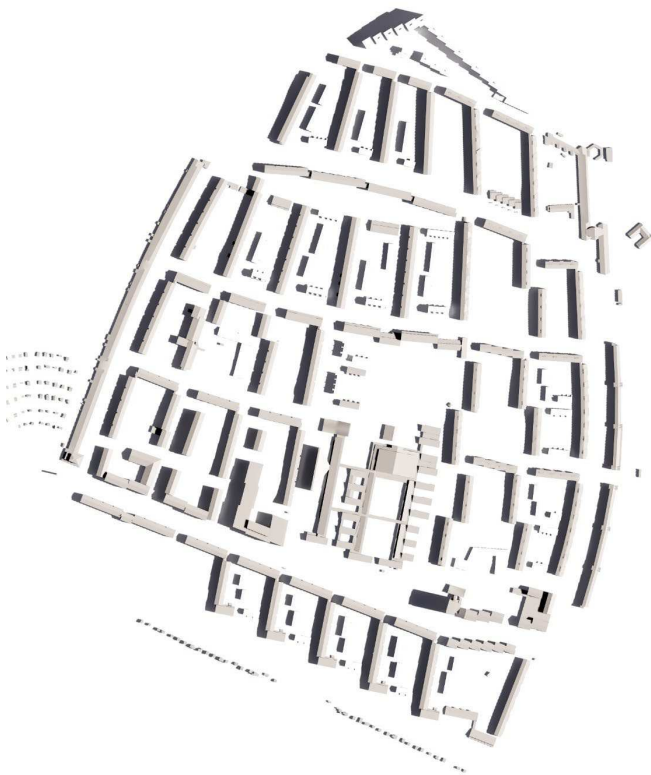
21. marts kl. 16.00.



21. marts kl. 16.00.

Eksisterende forhold

Muliggjort med lokalplanen



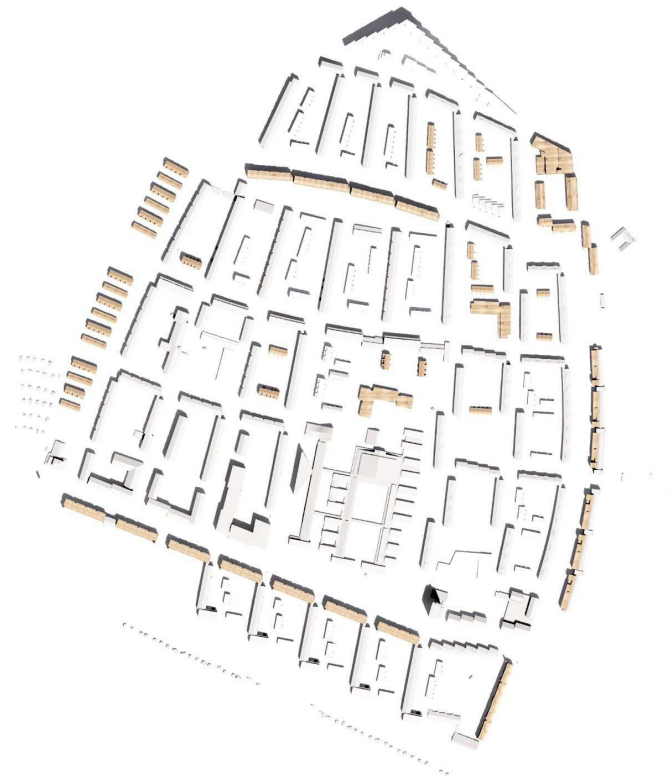
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 9.00.

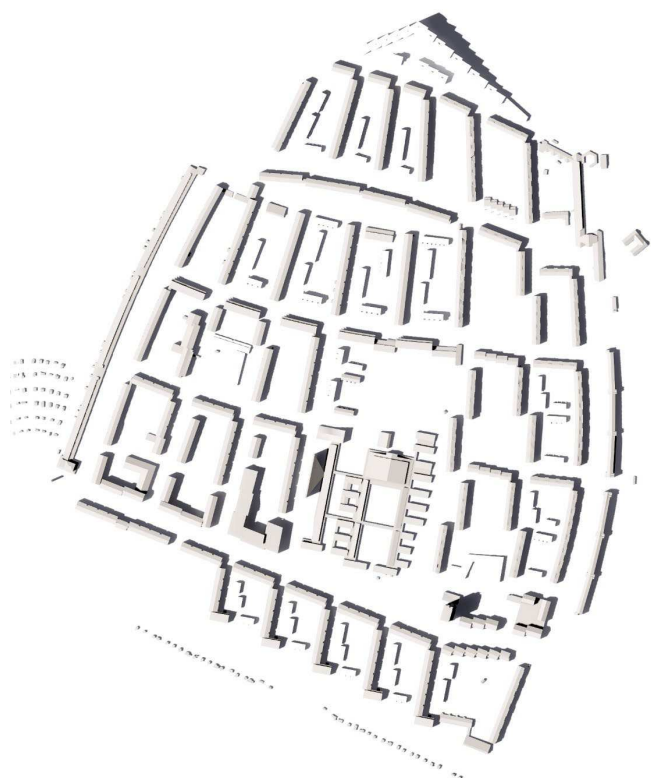


21. juni kl. 12.00.



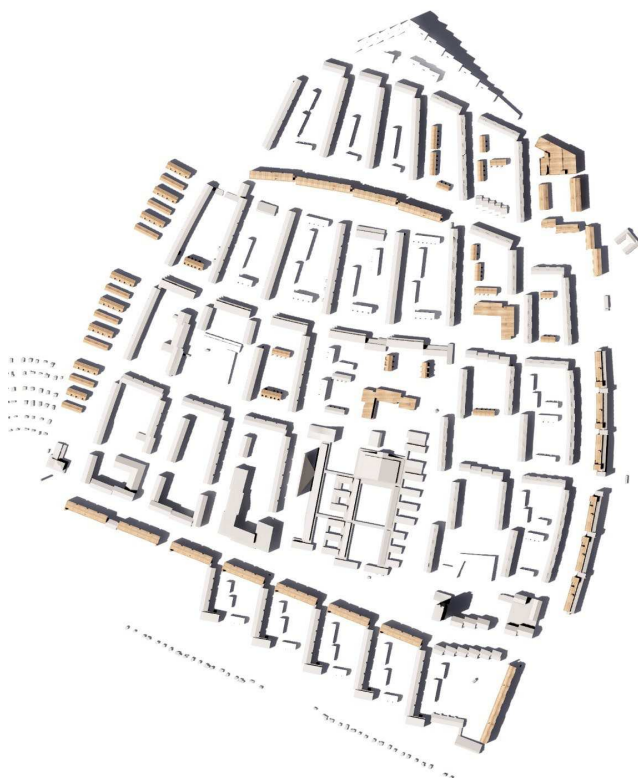
21. juni kl. 12.00.

Eksisterende forhold



21. juni kl. 16.00.

Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.



21. juni kl. 19.00.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Ifølge Fingerplan 2019, der er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal de udpegede grønne kiler friholdes for bebyggelse. Lokalplantillægget omfatter ikke arealer i de grønne kiler.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er underområderne VIIaa-VIIaf, fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Rammeområde for institutioner

I Kommuneplan 2019 er underområde VIIca og VIIcb fastlagt til offentlige formål, hvor der må indrettes bebyggelse til institutioner, og andre sociale formål, skoler, og uddannelsesformål, sports-anlæg, hospitaler, og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.

Detailhandel

Udenfor bydelscenter Ruten må der samlet etableres op til 1.000 m² mindre, enkeltstående butikker til områdets forsyning. Disse skal placeres i underområde VIIaa, VIIca og/eller VIIae.

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 110 for B3-områder og 60 for B2-områder.

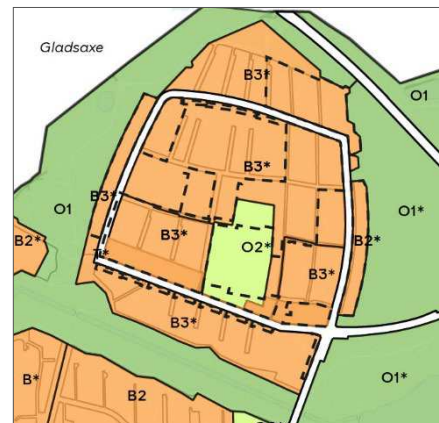
Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

Tillæg til Kommuneplan 2019

Kommuneplantillægget ændrer rammeområdet fra et område for boliger med en bebyggelsesprocent på 60 (B2) til et rammeområde for boliger med en bebyggelsesprocent på 110 (B3) for at muliggøre udvidelse af det eksisterende kollegie ved Terrasserne.

Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2019-24).



- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- * Områder med særlige bestemmelser
- - - - Områdefgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Byudviklingsområde, 1. del af planperioden
- - - - Områdefgrænsning

Kort over byudviklingsområder.

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne og giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Brønshøj-Husum Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker 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 således gøres en målrettet indsats for at højne både den fysiske og psykiske sundhed i området. Der er en bevidsthed om, at Brønshøj-Husum er en af kommunens grønneste bydele, da der er et større antal moser, kanaler, søer og parker i bydelen. Derudover danner forskellige kulturelle steder rammen om byliv og aktivitet. Her ligger et uudnyttet potentiale, som ønskes udviklet.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 556 Lille Torv

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af et utidssvarende butikscenter til et blandet bolig- og butiksområde.

Lokalplan 570 Store Torv

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af et utidssvarende butikscenter til et blandet byområde med boliger, butikker, et plejecenter og en daginstitution

Lokalplan 609 Tingbjerg

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boliger og at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området.

[Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.](http://www.kk.dk/lokalplaner)

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

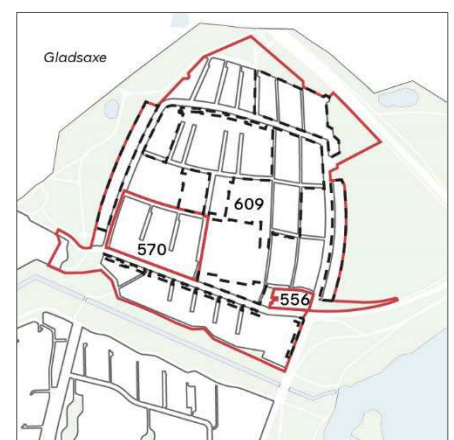
[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.](http://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som 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 og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.



— Gældende lokalplaner
- - - Lokalplanområdets afgrænsning
Lokalplaner i kvarteret.

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisen summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside \[www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg\]\(http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg\).](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside \[www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg\]\(http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg\).](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Spildevandsplan

Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at kloakeringsforholdene skal ændres.

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på

terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Skybrudsprojekt

Der er planlagt fem skybrudsveje inden for lokalplanområdet, som skal sikre afledning af regnvand under skybrud. Skybrudsvejene skal etableres på den vestlige del af Tingbjerg Ås til Gyngemosen, fra den vestlige del af Gavlhusvej til Gyngemosen og fra krydset Langhusvej og Arkaderne til Gyngemosen. Der skal etableres en skybrudsvej på en mindre del af Ruten og frem til Fæstningskanalen/Vestvoldskanalen og en skybrudsvej fra den nordøstlige del af Terrasserne til den nordlige del af Tingbjerg Idrætspark. Skybrudsvejene forventes at blive udført indenfor følgende periode 2025-2030.

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Gyngemosen og ved de grønne arealer ved Åkandevej vil der blive etableret regnvandsbassiner til rensning af regnvand. Regnvandsprojektet forventes at blive udført indenfor følgende periode 2024-2029.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af regnvandsbassinerne.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

[Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.](http://www.kk.dk/publikationer)

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret, hvilket vil sige at jorden er vurderet til at være lettere forurenet på baggrund af diffus forurening.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: jordforurening@kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: grundvand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: vand@kk.dk

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

[Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelse.](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelse)

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

Tilladelser efter anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Tilstanden af områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 16 om søer og åer, § 17 om skove og § 18 om fortidsminder, må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 609, Tingbjerg er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

Formålet med tillæg 1 til lokalplan 609, Tingbjerg er:

- at tagboliger og elevatortårne udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 3550a,3550b, 3598, 3669, 3617b og 3617c samt del af matr.nr. 3549a, 3554, 3618, 3615, 3616, 3617a, 3617f, 3619a, 3636, og 3660 Husum, København samt umatrikulerede arealer (offentlig vej eller andet) og alle parceller, der efter den 1. august 2023 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplantillægget omfatter del af delområde II, III, IV, V, VI, VIIa, og VIIc i lokalplan 609, Tingbjerg.

Lokalplantillæggets område opdeles i følgende underområder:

Ila Trappegavl, IIIa Gavlhusvej, IIIb Tårnhusstræde, IVa Arkaderne, IVb Skolesiden, IVc, IVd og IVe Skolesiden, Va Hækkevold og Vb Helleborg, VIa Ruten/Åkandevej, VIb Åkandevej, VIIaa Vingegavl, VIIab Langhusvej, VIIac Virkefeltet, VIIad Bygårdstræde, VIIae Terrasserne, VIIaf Ruten Syd, VIIah Ruten Nord, VIIag Arkaderne VIIca Skolesiden, VIIcb Ruten Nord, som vist på tegning 1a.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i underområde:

VIIaa Vingegavl, VIIab Langhusvej, VIIac Virkefeltet, VIIad Bygårdstræde, VIIae Terrasserne, VIIaf Ruten, IIIa Gavlhusvej, IVa Arkaderne og VIa Ruten/Åkandevej.

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Anvendelserne fremgår af tegning 2a1a-2a7a og 2a1b-2a7b.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Underområde VIIca Skolesiden og VIIcb Ruten Nord

Området fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner og kulturelle formål, som vist på tegning 2a4a og 2a4b.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.

Stk. 2. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a1a-2a7a og 2a1b-2a7b.

Boligandelen skal udgøre mindst 75 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligandelen fortsat overholdes.

Underområde VIIæ Terrasserne

Området fastlægges til kollegie- og ungdomsboliger, vist på tegning 2a5a og 2a5b.

Underområde VIIaa Vingegavl og VIIab Langhusvej

Der må ikke være ungdomsboliger.

Stk. 3. Almene boliger

Underområde VIIab Langhusvej

Almene boliger skal placeres, som vist på tegning 2a2a.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

Stk. 4. Boligstørrelser jf. § 3, stk. 3 i lokalplan 609 (side 39)

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m².
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter brutto-

etageareal. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligstørrelserne beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af, at boligstørrelserne som gennemsnit overholdes.

- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesska- ber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennem- snit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktivi- teter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m².
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatnings-byggeri for boliger på samme ejendom kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige byg- nings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 5. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fæl- lesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etage- arealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

Kommentar

Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundheds- fremmende funktioner og lignende.

Stk. 6. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

Stk. 7. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forure- ning), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butik- ker i underområde VIIaa Vingegavl, VIIac Virkefeltet VIIad Byggårdstræde, VIIae Terrasserne og VIIca Skolesiden

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kva- dratmeter etageareal.

Der må i delområde VIIaa, VIIac, VIIad, VIIae og VIIca etableres i alt op til 1.000 m² bruttoetageareal som enkeltstående butikker til lokalområ- dets forsyning. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m².

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Vingegavl opretholdes de eksisterende vejlinjer bortset fra en strækning på 30,00 m, hvor vejen udvides fra 10,00 m til 12,80 m, som vist på tegning 3a1.

Mod Ruten opretholdes den eksisterende vejlinje bortset fra strækningen mellem Skolesiden og Tårnhusstræde, hvor den udlagte vejlinje opretholdes med henblik på vejens udvidelse til 23,00 m, vist på tegning 3a6.

For underområde VIIah, Ruten og VIIcb, Ruten Nord, vist på tegning 3a6
Der må ikke må etableres overkørsler mod Ruten og Skolesiden.

Stk. 2. Vejbyggelinjer

I forlængelse af Arkaderne, underområde VIIab Langhusvej, fastlægges vejbyggelinjer i en bredde af 19,00 m med henblik på vejens forlængelse, som vist på tegning 3a2.

Stk. 3. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader og stier, som vist på tegning 3a1-3a6. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b1-3b4.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser, som vist på tegning 3a3- 3a4.

Stk. 4. Fastlæggelse af vej

Fortove skal indrettes med rektangulære betonsten i halvforbandt eller blokforbandt.

Trappegavl, underområde IIa, og VIIaa, vist på tegning 3a1

Trappegavl fastlægges i en bredde af 15,00 m med mindst 6,00 m kørespor, 2,00 m fortov og vinkelparkering. Udformningen skal ske som vist i snit 2B på tegning 3b1.

Vingegavl, underområde VIIaa, vist på tegning 3a1

Vingegavl fastlægges i en bredde af 10,00 m med 6,00 m kørespor og 2,00 m fortov i begge sider. På en delstrækning udvides vejen til 12,80 m med en afsætningslomme til en lastbil på 12,00 m. Udformningen skal ske som vist i snit 1G og 2G på tegning 3b3.

Arkaderne husnr. 30-32, underområde IVa og IVd, vist på tegning 3a3

Arkaderne husnr. 30-32 fastlægges i en bredde af 17,00 m med mindst 6,00 m kørespor, parkering i en eller begge sider og fortov på mindst 2,00 m i begge sider.

Tårnhusstræde, underområde VIIad, IIIb og Va, vist på tegning 3a4

Tårnhusstræde udvides på dele af strækningen til en samlet bredde på 17,00 m med mindst 6,00 m kørespor, længdeparkering i den vestlige side og vinkelparkering i den østlige side, samt fortov på mindst 2,00 m i begge sider. Udformningen skal ske som vist i snit 1H på tegning 3b3.

Bygårdstræde, underområde Villad og Va, vist på tegning 3a4

Bygårdstræde udvides på dele af strækningen til en samlet bredde på 17,00 m med mindst 6,00 m kørespor, længdeparkering i den vestlige side og vinkelparkering i den østlige side, samt fortov på mindst 2,00 m i begge sider. Udformningen skal ske som vist i snit 1H på tegning 3b3.

Hækkevold, underområde Villad og Va, vist på tegning 3a4

Hækkevold fastlægges i en bredde af 13,00 m med mindst 5,00 m kørespor, længdeparkering og fortov på mindst 2,00 m i begge sider. Udformningen skal ske som vist i snit 1C på tegning 3b1.

Helleborg, underområde Villad og Vb, vist på tegning 3a4

Helleborg fastlægges i en bredde af 13,00 m med mindst 5,00 m kørespor, længdeparkering og fortov på mindst 2,00 m i begge sider. Udformningen skal ske som vist i snit 1C på tegning 3b1.

Vejtype c (Stengavl), underområde Villaa, vist på tegning 3a1

Vejtype c (Stengavl) fastlægges i en bredde af 11,00 m med mindst 5,00 m kørespor, mindst 2,00 m fortov og længdeparkering. Udformningen skal ske som vist i snit 1I på tegning 3b3.

Vejtype d (Stengavl), underområde Villaa, vist på tegning 3a1

Vejtype d (Stengavl) fastlægges i en bredde af 17,00 m med mindst 6,00 m kørespor, mindst 2,00 m fortov og vinkelparkering. Udformningen skal ske som vist i snit 1H på tegning 3b3.

Vejtype e (nord for skolen), underområde Villca, Villad, IVb, IVc og IVe, vist på tegning 3a4

Vejtype e (nord for skolen) fastlægges i en bredde af 16,00 m med mindst 7,00 m kørespor, parkering som længdeparkering i den vestlige side og som vinkelparkering i den østlige side, samt fortov i den østlige side af vejen på mindst 2,00 m. Udformningen skal ske som vist i snit 1M på tegning 3b4. Der skal være vendeplads til en lastbil på 12,00 m, som vist på tegning 3a4.

Vejtype f (nord for skolen), underområde Villca og IVb, vist på tegning 3a4

Vejtype f (nord for skolen) fastlægges i en bredde af 15,00 m med mindst 6,00 m kørespor, vinkelparkering i den nordlige side og fortov i begge sider på mindst 2,00 m. Udformningen skal ske som vist i snit 2M på tegning 3b4.

Vejtype g (nord for skolen), underområde Villca og IVb, vist på tegning 3a4

Vejtype g (nord for skolen) fastlægges i en bredde af 15,00 m med mindst 6,00 m kørespor, længdeparkering i den nordlige side og fortov i begge sider på mindst 2,00 m. Udformningen skal ske som vist i snit 3M på tegning 3b4.

Vejtype h (lokalgade ved Terrasserne/kollegiet), underområde Villae, vist på tegning 3a5

Vejtype h (lokalgade ved Terrasserne/kollegiet) fastlægges i en bredde af 8,60 m med fælles færdselsareal på mindst 3,50 m. Færdselsarealet skal indrettes med forsætninger i et bugtende forløb. Det skal være muligt at cykle i begge retninger. Som en del af vejarealet kan der anlægges flexzone i den ene eller begge vejsider. Flexzonen kan indeholde cykel- og bilparkering, affaldshåndtering, beplantning samt lege- og opholdsaktiviteter.

Vejtype h skal være beton, betonsten, natursten eller tegl i hele vejare-
alets bredde undtagen i plantebede. Udformningen skal ske som vist i
snit 1F-3F på tegning 3b2.

Stitype c, som vist på tegning 3c2, 3c4-3c6

Stitype c fastlægges i en bredde af 2,50 m med mindst 2,00 m fortov.
Stitype c skal være i betonsten i halv-forbandt eller blokforbandt. Sti-
type c skal være tilgængelig for offentligheden.

Stitype f, som vist på tegning 3c1-3c4

Stitype f fastlægges i en bredde af 2,00 m med mindst 1,30 m belæg-
ning. Stitype f skal være rektangulære betonsten eller tegl. Stien place-
res inden for 'zone for placering af stitype f,

Stitype g, som vist på tegning 3c2

Stitype g fastlægges i en bredde af 2,20 m med mindst 2,00 m fortov.
Stitype g skal være i betonsten i halv-forbandt eller blokforbandt. Sti-
type g skal være tilgængelig for offentligheden.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 5. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a1-3a4 og 3a6.

Stk. 6. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-5 må der ved vejkryds og overkørsler
ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til
etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af
buslommer.

Stk. 7. Andre udlæg og anlæg af veje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af veje og stier til betjening af
de enkelte ejendomme.

Kommentar

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som of-
fentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af
vejmyndigheden.*

*Den nærmere udformning af de i stk. 1-7 fastlagte vejarealer, herun-
der træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i hen-
hold til vejlovgivningens regler.*

*Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørs-
ler kræver vejmyndighedens tilladelse.*

§ 5. Bil- og cykelparkering

Kommentar

Udover § 5 i lokalplan 609 gælder nedenstående.

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kva-
dratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og
cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Fritidsinstitution / ungdomsklub: 1 plads pr. 600 m²

Parkering må etableres på terræn eller i det på tegning 2a1a-2a1b viste parkeringshus.

Hvis bilparkering etableres som vinkelret parkering skal hver parkeringsbås være mindst 2,50 m bred. Hvis bilparkering til daginstitutioner etableres som vinkelret parkering skal der være mindst 7,00 m manøvreareal.

I underområde VIIab, Langhusvej

Bilparkering skal placeres som vist på tegning 4b1.

I underområde VIIae, Terrasserne

Bilparkering skal placeres som vist på tegning 4b2.

I underområde VIIcb, Ruten. og VIIah, Ruten

Bilparkering skal placeres som vist på tegning 4b3.

For underområde VIIca, Skolesiden, vist på tegning 2a4a

36 pladser kan placeres på Tingbjerg Idrætspark's arealer, matrikel 3600.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

Fritidsinstitution/ungdomsklub: 5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Fritidsinstitution / ungdomsklub: 1 plads pr. 500 m²

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne.

Overdækket cykelparkering skal være i skure, i overdækning eller en integreret del af nybyggeriet og/eller i kældre i den eksisterende bebyggelse. Undtaget herfra er overdækket cykelparkering til private boliger i underområde VIIab, Langhusvej, som ikke må placeres i kældre i den eksisterende bebyggelse.

Cykelparkering på terræn må placeres på vejareal. Cykelparkering på terræn må ikke placeres i zoner vist på tegning 4a1 og 4a3-4a5.

Parkeringspladser til cykler på terræn, udenfor de fastlagte zoner vist på tegning 4a1-4a5, skal placeres i grupper med pladser til mellem 5 og 20 cykler pr. gruppe.

For underområde VIIab, Langhusvej vist på tegning 4a2

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4a2.

- Cykelparkering i zone a skal placeres i grupper på op til 6 cykler pr. gruppe med mindst 1,00 m imellem hver gruppe.
- Cykelparkering i zone b skal placeres i grupper på op til 20 cykler pr. gruppe med mindst 1,00 m imellem hver gruppe.
- Cykelparkering i zone c skal placeres i grupper på op til 3 cykler pr. gruppe med mindst 2,00 m imellem hver gruppe. Se i øvrigt § 6, stk. 6 Mindre bygninger.

For underområde VIIaa, Vingegavl vist på tegning 4a1, VIIad, Bygårdstræde vist på tegning 4a4, og VIIca, Skolesiden vist på tegning 4a4
 Cykelparkering på terræn til institutioner skal placeres som vist på tegning 4a1 og 4a4.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Underområde IIIa Gavlhusevej, IVa Arkaderne, VIIaa Vingegavl, VIIab Langhusvej, VIIac Virkefeltet, VIIad Bygårdstræde, VIIae Terrasserne, VIIaf Ruten, VIIca Skolesiden, og VIa Ruten/Åkandevej

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel i underområderne.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en ejendom til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 110 for de involverede ejendomme under ét. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en ejendom til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser, herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybder og parkering, overholdes.

Bebyggelse i større omfang i delområde VII forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej/offentlig plads/park, idrætsanlæg m.v., kan bebyggelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 5a1-5a7.
- b) Altaner, vist på tegning 6b2, må mod vej og sti etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7.4, stk. 24.
- c) Åbninger og gennemgange skal placeres som vist på tegning 5d1. En åbning er et mellemrum mellem to bygninger og i bygningernes fulde højde.
- d) I underområde VIIab, Langhusvej, vist på tegning 5a2. Bygninger R skal må højst være 25,00 m lange.

Gavle på bygning Q og P skal være mindst 2,50 m fra skel mod Langhusvej og placeres med samme afstand fra Langhusvej. Gavle på P og Q skal være mindst 2,50 m fra skel mod vest og skal placeres med samme afstand fra skel mod vest. Gavle på R skal enten placeres med samme afstand til Langhusvej som P og Q eller placeres med samme afstand til skel mod vest som P og Q.

- e) Altaner vist på tegning 6b2 må overskride byggefeltet jf. § 7.4, stk. 24.
- f) Der skal være mindst 10,00 m mellem bygningerne ved terrasse-side mod have og mindst 10,00 m mellem bygningerne i stræderne med indgangspartier.

Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.

Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 40 m².

Stk. 4. Bebyggelsens højde

Bygninger må opføres med de på tegning 5a1-5a7 viste etageantal.

- a) Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 5,00 m.
Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 9,00 m.
Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 13,00 m.
Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 16,00 m.

For underområde VIIaa Vingegavl, VIIab Langhusvej, VIIac Virkefeltet, IVa Arkaderne og VIIæ Terrasserne gælder:

- b) At stueetagen (1 etage) for boliger skal opføres i mindst 2,70 m inklusive sokkel.

For underområde IIIa Gavthusvej, VIIaf og VIa Ruten gælder:

- c) At bygningshøjden målt fra tagryg maksimalt må øges med 4,00 m.

For underområde Villaa Vingegavl vist på tegning 5a1 gælder:

- d) At bygning J skal opføres i højst 2 etager i højst 10,00 m.
- e) At bygning K skal opføres i højst 3 etager i højst 15,00 m.

For underområde Villad Bygårdstræde gælder tegning 5a4:

- f) At bygning N må højst opføres i en etage med en højde på maksimalt 6,00 m.
- g) At bygning O og bygning M må højst opføres i 2 etager i højst 9,00 m.

For underområde Villaa Vingegavl, Villab Langhusvej, Villac Arkaderne, Villad Bygårdstræde, Villæ Terrasserne, Villaf Ruten Nord, Villca Skolesiden, Illa Gavthusvej, IVa Arkaderne og Vla Ruten/Åkandevej gælder:

- h) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.
- i) At solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 1,00 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

Stk. 5. Husdybde

- a) For boliger i 2 etager må husdybden højst være 8,50 m.
For boliger i 3 etager må husdybden højst være 11,00 m.

Ved karnapper og lignende må husdybden må overskrides med op til 0,50 m på maksimalt 15 % af facaden ved den enkelte bolig.

- b) For bygning J på tegning 5a1 må husdybden højst må være 10,00 m.
- c) For bygning K på tegning 5a1 må husdybden højst må være 13,00 m.
- d) For bygning M, N og O, vist på tegning 5a4 må husdybden højst være 13,00 m. Husdybden må overskrides med op til 2,00 m for overdækninger, halvtage, markiser og lign.

I underområde Illa Gavthusvej, Villaf Ruten Syd og Vla Ruten/Åkandevej

- e) Den påbyggede 4. etage skal, inklusive altangange, have samme husdybde som den bygning, der bygges oven på.

Stk. 6. Mindre bygninger

- a) Der må i zoner vist på tegning 5b1-5b5 opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m². Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der etableres drivhuse i de almene boligers individuelle haver.

Der må ud til veje etableres mindre bygninger på op til 12 m².

- b) Der må i zoner i underområde Villaa, Vingegavl vist på tegning 5b1, opføres to drivhuse eller et drivhus sammenbygget med et skur. Bygningerne må være sammenbyggede med støjmur. Drivhuse og skure skal være i én etage, hver på maksimum 25 m², dog kan

det ene skur/drivhus opføres på maksimum 40 m² i en maksimal længde på 10,00 m og en maksimal bredde på 4,00 m.

For underområde VIIaa Vingegavl, VIIb Langhusvej, VIIac Virkefeltet, VIIad Bygårdstræde og IVa Arkaderne gælder:

- c) At der skal opføres skure til de enkelte boliger. Skurene skal placeres i zonerne vist på tegning 5b1, 5b2, 5b3 og 5b4. Skure skal placeres mindst 0,25 m fra skel.
- d) At der må placeres drivhuse som forlængelse af skure til de enkelte boliger i zonerne vist på tegning 5b1, 5b3 og 5b4. De skal placeres med en afstand på 0-0,25 m fra skel.

For underområde VIIaa, VIIac, VIIad, IVa og VIIca gælder:

- e) At skure og drivhuse til rækkehuse skal placeres mindst 3,00 m fra hjørnet af gavlen og åbningerne.
- f) At skure og drivhusene må have en højde på højst 2,20 m, en bredde på højst 2,00 m og en dybde på højst 3,00 m. Skure må sammenbygges med cykelparkering.

For rækkehuse i underområde VIIab Langhusvej, VIIac Virkefeltet, VIIad Bygårdstræde og IVa Arkaderne gælder:

- g) At skure til de enkelte boliger skal placeres vinkelret på bygningerne i zoner vist på tegning 5b1-5b4.

For underområde VIIab Langhusvej gælder:

- h) At der må placeres 1 skur på højst 35 m² i hver af de på tegning 5b2 viste zoner. Skurene skal være mindst 2,50 m fra gavle på bygninger og mindst 2,50 m fra skel. Samtlige skure skal placeres ensartet og enten mod Langhusvej eller mod Gyngemosen.

For underområde VIIab Langhusvej gælder:

- i) At der må placeres overdækninger til cykler i de på tegning 5b2 viste zoner. Der må højst være to overdækninger i hver zone. Overdækningerne må højst have et areal på 6 m² og må ikke være højere end 1,50 m.

For underområde VIIaa Vingegavl, VIIad Bygårdstræde, og VIIca skolesiden gælder:

- j) At der indenfor de på tegning 5b1 og 5b4 viste zoner ved institutioner må opføres ét skur i hver zone med en størrelse på højst 50 m².

At skurene må højst være 3,50 m med en bredde på højst 6,00 m og en længde på højst 10,00 m.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m², der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.

Stk. 7. Bevaringsværdige bygninger

- a) På tegning 5c side 94 i lokalplan 609, Tingbjerg, er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

*For underområde IIIa, Gavlhusevej VIIaf Ruten og VIa Ruten/
Åkandevej gælder,*

- b) At der må bygges en 4. etage oven på de eksisterende bygninger som vist på tegning 5a3, 5a6 og 5a7 efter bestemmelserne i § 6, stk. 1, stk. 2, stk. 3 og stk. 4 og § 7.5, stk. 26-30.

Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

Kommentar

For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

Stk. 8. Transformerstationer

Transformerstationer i underområde VIIa, Vingegavl skal placeres i tilknytning til det på tegning 2a1a viste parkeringshus. Transformerstationer skal placeres ved gavle mod nord eller øst eller inde i parkeringshuset. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering. Transformerstationer i øvrigt skal placeres i tilknytning til vejarealer.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.0 Rækkehuse underområde VIIaa, VIIac, VIIad og IVa, tegning 5a1, 5a3 og 5a4

Stk. 1. Facader

- a) Materialerne skal være tegl og træ. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- c) Farverne skal være gule tegl og træets naturlige farve.
- d) Den del af facaden, der er træ, skal opdeles i lodrette facadeenheder på mindst 0,20 m og højst 0,70 m i bredden. Hver lodret facadeenhed skal have en dybde på mindst 5,00 cm.
- e) For boliger i 2 etager skal facader være i tegl som blank mur og træ. Gavle skal være i tegl som blank mur. Mindst 50 % af den samlede facade, fratrukket vinduer, skal være i træ.
- f) For boliger i 2 etager skal facader i stuetagen være i tegl og træ.
- g) For boliger i 3 etager skal facader og gavle være tegl som blank mur. Mindst 15 % af den samlede facade, fratrukket vinduer, skal være i træ. Den øverste etages facader og gavle skal være i træ.
- h) Boliger i 3 etager skal have recesser i facader i tegl med blank mur for at fremhæve facadens lodrette opdeling. Recesser skal forekomme mindst hver 6,00 m. Recesser skal have en dybde på mindst 3,00 cm og en bredde på mindst 0,20 m.
- i) For boliger i 3 etager skal facader og gavle mod haverummet have et espalier i træ. Espalier skal placeres langs med bygningen i en højde på mindst 1,50 m og højst 2,20 m samt en længde på mindst 1,70 m og maksimum 2,50 m pr. boligenhed.
- j) Facader mod vej eller adgangssti skal være med en brystningshøjde på mindst 1 m og højst 1,50 m målt fra terræn.
- k) Indgange mod vej eller adgangsgivende sti skal i stueetagen have nicher med en dybde på mindst 0,75 m og højst 1,50 m og en bredde på mindst 1,50 m.
- l) Der må maksimum være 8,00 m mellem hver indgang mod vej eller adgangssti.
- m) Facader, der er mere end 40,50 m lange, skal brydes med tilbage-trækning eller fremrykning og åbninger i mindst 4,00 m bredde i bygningens fulde højde, vist på tegning 5d1.
- n) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer. Undtaget herfra er gavle mod åbninger, vist på tegning 5d1.
- o) Gavle mod sti på bygning M1 og M2 i underområde VIIad, vist på tegning 5a4, skal være med både vinduer og døre. Sokler må maksimalt være 0,20 m høje.
- p) Skure, vist på tegning 5b1, 5b3 og 5b4, skal være i træ og fremstå i træets naturlige farve og opdeles som rækkehusets træfacader jf. § 7 stk. 1 d).
- q) Skurene kan suppleres med et mindre drivhus i glas med en samlet dybde på højst 3,00 m.

- r) Mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6 a) og c), skal være i træ i naturlig træfarve og/eller glas og metal i farven grå.
- s) Byrum, indgangspartier og passager skal belyses. Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer/sprosser, terrassepartier samt døre skal udføres i træ og/eller aluminium og må ikke være i plastik.
- b) Farverne skal være i træets naturlige farve, hvid, sort eller grå.
- c) Vinduerne i facaden skal placeres så underkant af vinduer flugter i vandret linje og overkant flugter i vandret linje.
- d) Vinduer i facader skal have en størrelse på mindst 0,40 m i bredden og 1,10 m i højden og højst 3,00 m i bredden og 1,70 m i højden.
- e) For boliger i 2 etager skal afstanden mellem vinduerne på 1. og 2. etage højst være 1,60 m mod vejen og højst 1 m mod haverummet.
- f) Afstanden mellem vinduerne på 1. og 2. etage må højst være 1,50 m for boliger i 3 etager. Afstanden mellem vinduerne på 2. og 3. etage må højst være 2,00 m mod haverummet for boliger i 3 etager.
- g) På øverste etage skal vinduer i facader placeres med en afstand på højst 0,25 m og mindst 0,10 m fra overkant vindue til, hvor facaden møder taget. Undtaget er vinduer/døre i evt. indeliggende altaner.
- h) Vinduer ved indgange mod vejen skal enten være som hjørnevinduer eller som to vinduer i hver sin facade.
- i) Gavle skal have mindst to vinduer på mindst 1,20 m i højden, mindst 0,50 m og maksimum 2,00 m i bredden.
- j) Der må placeres vinduer i tag i farven sort. Vinduer i tag skal være integreret i tagets flade. Vinduer i tag skal følge tagets hældning og højst være 0,10 m høje målt fra tagfladen.
- k) Vinduer og døre må kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider, undtaget herfra er vinduer til badeværelse/toilet.
- l) For bygninger placeret i haverum skal den primære indgang skal være fra vej eller mod adgangssti.
- m) Terrassepartier med dør mod haverummet skal være mindst 2,00 m i bredden og 2,20 m i højden.

Stk. 3. Altaner

- a) Altaner skal være indeliggende og placeres på 3. etage mod syd eller vest.
- b) Altaner skal have et vandret, fast og plant areal på minimum 1,50 x 1,50 m og maksimalt være 3,00 m i dybden og maksimum 6,50 m i bredden. Der skal være en afstand på mindst 0,70 m mellem hver altan.
- c) Der må ikke være altangange.
- d) Altanværn skal være helt eller delvist i træ eller tegl som facaden eller gennemsigtige med klart glas eller spinkle balustre i stål. Håndlister skal være i træ. Materialer må ikke være reflekterende.

Stk. 4. Tage

- a) Materialet skal være tagpap.
- b) Materialerne skal være sorte.
- c) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Tage skal være saddeltage og have en taghældning på mindst 15 og højst 25 grader.
- e) Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6 a), kan have en anden udformning og skal have grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- f) Tage på skure og drivhuse, der tilbygges rækkehuse, jf. § 6 stk. 5 e), skal være med ensidet hældning, med samme hældning som rækkehuset. Tage på skure over 5 m² skal være som grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende. Tage på skure og drivhuse under 5 m² skal være i tagpap, træ, glas eller som grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- g) Der må ikke indrettes tagterrasser.
- h) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- i) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere integreres i tagets form og tilpasses tagets farve.

Stk. 5. Reklamer

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

§ 7.1 Daginstitutioner i underområde VIIad og VIIca

Bygning M, N og O i underområde VIIad og VIIca er vist på tegning 5a4.

Stk. 6. Facader

- a) For bygning M, N og O, vist på tegning 5a4, skal facader være i tegl som blank mur og træ. Mindst 15 % af den samlede facade, fratrukket vinduer, skal være i træ. Facadeenhederne der afgrænses af lodrette elementer, jf. § 7.1 stk. 6 v), skal være enten i metal eller træ. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Gavle skal være i tegl som blank mur.
- c) Der må ikke bruges plastikmaterialer, undtaget herfra er tag på udhæng.
- d) Farverne skal være gule tegl og træets naturlige farve.
- e) Facader skal være med lodrette opdelinger i tegl som blank mur i facadens fulde højde og opdelingerne placeres med en afstand på højst 5,00 m. Lodrette opdelinger skal være i en bredde på mindst 0,15 m og højst 0,60 m. Hver lodret facadeenhed skal have en dybde på mindst 5,00 cm.

- f) Brystning under vinduer skal opdeles i lodrette enheder i brystningens fulde højde på mindst 0,70 m og højest 1,30 m. Facadeenhederne skal afgrænses af lodrette elementer i metal eller træ i en bredde af mindst 0,10 m og højest 0,20 m og en dybde af mindst 3,00 cm.
- g) Den del af facaden, der er træ, skal være i lodrette lameller med en afstand på højest 2,00 cm mellem lameller. Dog kan solafskærmning og facader til liggerum være i vandrette lameller.
- h) Facader for bygning M, vist på tegning 5a4, skal opdeles med mindst 2 tilbagetrækninger/fremrykninger på mindst 2,00 m og højst 4,50 m. Hver opdeling må maksimum være 33,00 m i længden.
- i) Bygning N og O, vist på tegning 5a4, skal bestå af to stænger, der placeres vinkelret på hinanden og med en forskydning på mindst 2,00 m og maksimum 4,00 m.
- j) Bygning M, N og O, vist på tegning 5a4, kan på stueetagens facader mod legeplads være med udhæng. Udhænget skal være i træ, tag i plast eller glas. Udhænget skal placeres i en højde af mindst 2,50 m målt fra terræn og være med en udkrægning/dybde på maksimalt 2,00 m, målt fra facaden. Udhæng må overskride byggefeltets afgrænsning.
- k) Bygning M, N og O, vist på tegning 5a4, skal mod vej eller sti være med en brystningshøjde på mindst 0,30 m og højest 0,70 m, undtaget herfra er indgangspartier jf. § 7.1 stk. 7, punkt c).
- l) Facader på bygninger mod vej og sti skal være med sokkel i tegl som blank mur. Sokler skal tydeligt markeres med andet forbandt eller retning på teglsten og være i en højde af mindst 0,30 m.
- m) Mindre bygningsdele som fx karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- n) Porte og låger skal være i gitter, glas, eller metal og kunne ses igennem.
- o) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses. Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 7. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Fritstående gavle skal være med mindst et vindue på 1.sal og mindst to i stueetagen. Gavle der fremstår ved tilbage- eller fremryk skal være med vinduer i alle etager.
- c) For bygning M og N på tegning 5a4 i underområde VIIad og VIIca skal vinduerne mod gade/sti placeres, så overkant af vinduer flugter i vandrette linjer og underkant på store vinduer flugter i vandrette linjer. Mod legeplads skal overkant af vinduer flugte i vandrette linjer.
- d) For bygning N og O, vist på tegning 5a4, skal indgange placeres i gavle eller facade langs vej.
- e) Vinduer og døre må kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- f) Der må placeres vinduer i tag i farven sort. Vinduer i tag skal være integreret i tagets flade. Vinduer i tag skal følge tagets hældning og højst være 0,10 m høje målt fra tagfladen.

- g) For bygning M, vist på tegning 5a4, skal indgange placeres hvor bygningen danner en tilbagetrækning eller forskydning.
- h) Indgangspartier for bygning M og N, vist på tegning 5a4, skal være i glas og med en bredde på mindst 2,50 og højst 5,00 m og være tilbagetrukket mindst 0,75 m fra facaden.

Stk. 8. Tage

- a) Materialet skal være tagpap.
- b) Materialerne skal være sorte og må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Tage skal være saddeltage. Saddeltage skal have en taghældning på mindst 15 og maksimum 25 grader.
- d) Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6 j), kan have en anden udformning og skal have grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- e) Indgangspartier kan være med fladt tag.
- f) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- g) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- h) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere integreres i tagets form og tagmateriale, jf. § 6, stk. 4 h) og i).

Stk. 9. Reklamer

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

§ 7.2 Fritids- klub/sal, boliger og p-hus underområde VIIaa

Bygning I, I1, J, K, L1, L2, L3 og L4 i underområde VIIaa er vist på tegning 5a1.

Stk. 10. Facader

- a) Facaderne for bygning I og I1, vist på tegning 5a1, skal i hele facadens længde være med tydelige vandrette markeringer ved hver etage. De vandrette enheder skal være i en højde på mindst 0,10 m og højst 0,20 m.
- b) Facaderne for bygning I og I1 vist på tegning 5a1 skal for hver etage opdeles i lodrette enheder i en bredde af højst 0,40 m og i hele etagehøjden. De lodrette enheder skal variere i tæthed og vinkling og skal skifte mindst for hver 6,00 m.
- c) Gavle på bygning L1, L2, L3 og L4 skal være med tilbage- eller fremryk på mindst 1,10 m i en længde på mindst 2,50 og højst 4,00 m.
- d) Materialerne på bygning L1, L2, L3 og L4, vist på tegning 5a1, skal være træ eller tegl som blank mur og træ. Mindst 15 % af materialerne på facaden, fratrukket vinduer, skal være i træ.
- e) Materialerne på bygning I og I1 skal være metal, tegl, træ, glas og beton. Højst 50 % af materialerne på facaden må være i synlig beton. Mindst 15 % af materialerne på facaden, fratrukket vinduer, skal være i træ.

- f) Facade på bygning I1 mod øst og nord skal være begrønnet jf. § 8 stk. 7.
- g) For bygning K, vist på tegning 5a1, skal facader være i tegl som blank mur og træ. Mindst 15 % af den samlede facade, fratrukket vinduer, skal være i træ.
- h) For bygning J, vist på tegning 5a1, skal facader være i tegl som blank mur.
- i) Facader i tegl som blank mur skal være gul. Hver bygning må kun have en farve. Facader i træ skal være i træets naturlige farve. Bygning I skal være gul, grå eller træets naturlige farve.
- j) For bygning J, K, L1, L2, L3 og L4 skal den del af facaden, der er træ, opdeles i lodrette facadeenheder på mindst 5 cm og maksimum 0,70 m i bredden. Hver lodret facadeenhed skal have en dybde på mindst 3,00 cm.
- k) Bygning K, vist på tegning 5a1, kan på en af stueetagens facader mod legeplads være med udhæng. Udhænget skal være i træ, tag i plast eller glas. Udhænget skal være med en udkræning/dybde på maksimalt 2,00 m, målt fra facaden og må overskride byggefeltets afgrænsning.
- l) For bygning J og K skal facader i tegl i blank mur være med lodrette opdelinger i facadens fulde højde og placeres med en afstand på højst 5,00 m. Lodrette opdelinger skal være i en bredde på mindst 0,10 m og højst 0,40 m. Hver lodrette facadeenhed skal have en dybde på mindst 5,00 cm.
- m) Facader på bygning J mod vej og sti skal være med sokkel i tegl som blank mur. Sokkel skal tydeligt markeres med andet forbandt eller retning på teglsten og være i en højde af mindst 0,30 m.
- n) For bygning J, vist på tegning 5a1, skal gavl mod syd trækkes mindst 0,75 m tilbage. Taget over tilbagetrækningen skal bæres af søjler i gule tegl i en bredde af mindst 0,10 m og højst 0,60 m og i en dybde på mindst 0,75 m. Arealet under tilbagetrækningen skal udformes som sidde-trappe. Trin på sidde-trappe skal være i en højde på mindst 0,30 m og højst 0,50 m. Trappen må højst være 1,50 m høj.
- o) Der må ikke bruges plastikmaterialer, undtaget herfra er tag på udhæng på bygning K.
- p) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- q) Facadepartier skal ved indgange/opgange for bygning I være i glas i gennemsigtigt (klart) vinduesglas i en bredde på mindst 2,00 m.
- r) Facader i tegl som blank mur for bygning L, skal være have recesser under og over vinduer og vandrette recesser eller gesims ved etageskel. Vandrette recesser skal have en højde af mindst 5,00 cm og højst 0,15 m. Recesser og gesims skal have en dybde eller fremspring på mindst 3,00 cm.
- s) Facader i træ på bygning L1, L2, L3 og L4 skal være med recesser under og over vinduer eller med en smallere opdeling af lodrette lameller i træ, mindst halvt så smalle som den øvrige facade i træ jf. § 7, stk. 10 j). Recesser skal have en dybde eller fremspring på mindst 3,00 cm.

- t) For bygning I1, skal der mod syd være udvendige trapper, der fører til bygningens tag. Trapperne skal mod terræn være i en bredde på mindst 1,6 m.
- u) Permanent fritstående gavle for bygning L1, L2, L3 og L4, skal behandles som facader og være med vinduer jf. § 7.2, stk.11. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- v) Primære indgange til boliger mod vejen eller adgangsgivende sti skal i stueetagen have nicher med en dybde på mindst 0,75 m og højst 1,50 m og en bredde på mindst 1,50 m.
- w) Bygninger skal have en sokkelhøjde på højst 0,30 m målt fra terræn.
- x) Mindre bygningsdele som fx karnapper, elevatorer, skorsten, blændfelter og lignende kan være i andre materialer.
- y) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.
- z) Porte og låger skal være i gitter, glas, eller metal.

Stk. 11. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For facadeforløb A for bygning I1, vist på tegning 6a1, skal mindst 33 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,50 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) For facadeforløb C for bygning J i underområde VIIaa, vist på tegning 6a1, skal mindst 75 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas.
- c) For bygning L1, L2, L3 og L4, vist på tegning 5a1, skal vinduer have fælles overkant og individuelle murhuller. Vinduer skal være i højformat og have varierende bredde.
- d) For bygning J og K vist på tegning 5a1, skal vinduerne placeres, så overkant af vinduer flugter i vandrette linjer og underkant af vinduer flugter i vandrette linjer.
- e) Farverne skal være i træets naturlige farve, hvid, grå eller sort.
- f) Bygning J skal mod Vingegavl være med enten vindue med en bredde på mindst 0,80 m og en højde på mindst 2,00 m eller dør i glas. Dør eller vindue skal ligge modsat dør mod byrum E, vist på tegning 7a1, så det er muligt at se igennem bygningen.
- g) Vinduesrammer/sprosser, terrassepartier samt døre skal udføres i træ og/eller aluminium og må ikke være i plastik.
- h) Fritstående gavle skal være med mindst et vindue på 1.sal og mindst to i stueetagen. For bygning L1, L2, L3 og L4 skal gavle, der fremstår ved tilbage- eller fremryk, være med vinduer i alle etager.
- i) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- j) Der må placeres vinduer i tag i farven sort. Vinduer i tag skal være integreret i tagets flade. Vinduer i tag skal følge tagets hældning og højst være 0,10 m høje målt fra tagfladen.
- k) Bygning L3 og L4, vist på tegning 5a1, må kun have indgange mod vej. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at boliger udføres med indgang i begge facader, hvis Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje kan overholdes.

- l) Bygning J, vist på tegning 5a1, skal have indgang fra byrum E, vist på tegning 7a1, og i gavle mod nord.
- m) Primære indgange til boliger skal placeres mod Vingegavl, Gavlusvej eller Terrasserne.
- n) Indgange til parkeringshus bygning I og fælleshus bygning I1 skal placeres mod Vingegavl og byrum D og E, vist på tegning 7a1.
- o) Mindre bygninger skal være med facader i træ eller glas og metal hvis drivhus.

Stk. 12. Altaner

- a) Hvis Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje kan overholdes skal boliger have altaner i gavle fra 1. sal og op. Altaner skal placeres, jf. tegning 6b1 ved tilbagegryk jf. § 7.2 stk. 10 c).

Altaner må ikke have fremspring fra facaden, men være plane med facader og gavle.

Såfremt miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje ikke kan overholdes, skal boliger i gavle fra 1. sal og op være med fransk altan med et fremspring på højst 0,40 m målt fra facade.

- b) Altaner skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,50 m x 1,50 m.
- c) Altangange skal placeres mod syd eller vest, jf. tegning 6b1.
- d) Altangang kan være med delvise fremrykninger i en dybde af højst 0,75 m målt fra altanværnet og med en længde på højst 2,50 m.
- e) Den samlede længde af fremrykning på altangang på en etage må højst være 50 % af facadens samlede længde.
- f) Altaner og altangange skal have en frihøjde på mindst 2,80 m over terræn.
- g) Altaner og altangange må ikke have synlige bæringer under eller over altanen. Der må ikke være skrå bæringer.
- h) Altaner og altangange skal have lodrette, spinkle balustre og kan have værn i klart glas på indersiden. Lofter over altangange kan være andet materiale. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 13. Tage

- a) Tage skal være saddeltage og have en hældning på mellem 15 og 25 grader. Undtaget tag på bygning I og I1, vist på tegning 5a1, der skal være fladt.
- b) Bygning I1 skal være med tagterrasse og indrettes med befæstede arealer i træ og mindst 1 plantekumme på 1 m pr. 30 m².
- c) Materialet skal være tagpap i farven sort for tage med saddeltag og må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende. Tage på bygning I skal være beton i farven grå.
- d) Tage på mindre bygninger kan have en anden udformning og skal have grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende eller glas hvis det er drivhus.
- e) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- f) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- g) Værn om tagterrasse skal være i samme materiale og udformning som facaderne og fremstå som en del af disse.
- h) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 4 h) og i).

Stk. 14. Reklamer

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Stk. 15. Støjafskærmning

- a) Der skal være to støjafskærmninger, type 1 og type 2, vist på tegning 8a1. Skærmene må have en højde på højst 8,00 m og en dybde på højst 1,50 m. Støjskærmene skal sikre at krav i § 9 overholdes.
- b) Støjafskærmning, type 1, vist på tegning 8a1, skal være i træ, metal, glas og være begrønnet og 75 % skal være gennemsigtige.
- c) Støjafskærmning type 2, vist på tegning 8a1, skal placeres indenfor de på tegning 8a1 angivne zoner. Støjafskærmning skal sikre at krav i § 9 overholdes.
- d) Støjafskærmning type 2 skal, indenfor zonerne på tegning 8a1, udformes som en fortløbende mur i gul tegl som blank mur med mindre partier i træ i træets naturlige farve. Støjmur skal opføres med mindst ét gennemsigtigt vinduesparti på en bredde af mindst 0,90 m pr. zone. Mod vej skal der, på hver støjmur, som del af støj-muren være opholdsmulighed, enten som bænk med træbeklædning eller plint i tegl.
- e) Støjafskærmning type 2 må højst være 1,60 m høj mod Gavlhusvej og Terrasserne. Støjafskærmning må mod Terrasserne være op til 2,10 m høj i en længde på 18,00 m.
- f) Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til en anden udformning af støjafskærmning.

§ 7.3 Kollegie ved Terrasserne underområde VIIae

Kollegie i underområde VIIae er vist på tegning 5a5.

Stk. 16. Facader

- a) Facaderne skal fra 1.sal og op have mindst to fremrykninger i facaden på mindst 1,00 m og højst 3,00 m i dybden og mindst 6,00 m og højst 9,00 m i længden. Fremrykningerne skal bæres af søjler i stueetagen.
- b) Facaderne skal være med mindst to tilbagerykninger i hele facadens højde. Tilbagerykningen skal placeres som vist på tegning 6a2, tilbagetrækkes mindst 4,00 m og højst 8,00 m i dybden og i en længde på mindst 5,00 m og højst 9,00 m. Indgange skal markeres med opholdsmuligheder.
- c) Facaderne skal opdeles i lodrette enheder på højst 4,50 og mindst 3,00 m.
- d) Facaderne skal opdeles i vandrette enheder ved hver etageadskillelse med en afstand på mindst 2,50 m og højst 5,00 m. Hver

vandret enhed skal være i en højde på mindst 0,15 m og højst 0,40 m.

- e) Øverste etages facade skal indeholde mindst 3 tilbagetrækninger, så der opstår indeliggende altaner. Tilbagetrækningerne skal være mindst 3,00 m dybe, målt fra facaden og være i en længde af mindst 5,00 m.
- f) Materialerne skal være træ, og for vandrette og lodrette enheder må højst 20 % af den samlede facade være i synlig beton, gule tegl eller metal. Materialerne på opgange skal være beton, gul tegl som blank mur og glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- g) Mindre bygningsdele som fx karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.
- h) Facader i træ skal være i træets naturlige farve. Tegl skal være gule og metal og beton skal være grå.
- i) Permanent fritstående gavle og delvist fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- j) Facader i stueetagen med boliger skal have en sokkelhøjde på mindst 0,4 m, målt fra terræn. Gulvkoten skal ved boliger være mellem 0,40 og 0,60 m, målt fra terræn.
- k) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 17. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For facadeforløb A, vist på tegning 6a2, skal mindst 75 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,50 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) For facadeforløb B, vist på tegning 6a2, skal mindst 33 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,50 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- c) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- d) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- e) Vinduer skal have fælles overkant.
- f) Vinduer skal være i højformat, hvor højden er mindst tre gange bredden.
- g) Vinduer i stueetagen mod byrum R, vist på tegning 7a5, skal enten være som hjørnevindue eller som to vinduer på i hver sin facade.
- h) Der må placeres vinduer i tag i farven sort. Vinduer i tag skal være integreret i tagets flade. Vinduer i tag skal følge tagets hældning og højst være 0,10 m høje målt fra tagfladen.
- i) Vinduer i boliger skal være med skodder i samme højde som vinduerne og være i vandrette, rektangulære lameller i træ.
- j) Vinduer skal være i træ og/eller metal og må ikke være i plastik.

- k) Døre må ikke være i plastik.
- l) Den primære indgang skal være fra byrum P og R, vist på tegning 7a5. Der må højst være 30,00 m mellem hver indgang.
- m) For primære indgange skal indgangspartier markeres med mindre overdækninger i stueetagen.
- n) Indgangspartier placeret mod adgangsvej skal være tilbagetrukket fra den øvrige facade med mindst 0,75 m.

Stk. 18. Altaner

- a) Altaner til ungdomsboliger må have et fremspring på mellem 0,20 og 0,40 m målt fra facaden.
- b) Der må ikke være altangange eller udvendige trapper til boliger.
- c) Indeliggende altaner på 4. sal skal tilbagetrækkes med mindst 3,00 m målt fra facaden og være i en bredde af mindst 5,00 m. Indeliggende altaner skal placeres mod byrum P, vist på tegning 7a5 og være tilgængelig for alle boliger.
- d) Altanværn skal være i lodrette, spinkle balustre i metal og kan have klart glas på indersiden. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 19. Tage

- a) Tage skal være flade eller ensidet hældende. Tage på mindre bygninger kan have en anden udformning.
- b) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- c) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- e) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i enten træ eller metal og kan være med klart glas. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- f) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3 h) og i).

Stk. 20. Reklamer

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

§ 7.4 For underområde VIIab, rækkehuse og etageboliger, Langhusvej gælder:

Bygning P, Q og R i underområde VIIab er vist på tegning 5a2.

Stk. 21. Facader

- a) Bygningerne P, vist på tegning 5a2, skal ved opgange være opdelt med lodrette enheder. De lodrette facadeenheder skal være tilbagetrukket mindst 0,15 m fra den øvrige facade og være mindst 2,00 m brede. Enhederne skal være i glas og kan være med blændpartier i træ eller metal i samme højde som afstanden mellem vinduerne mellem etagerne.

- b) For bygningerne P skal facader mod syd være med tilbagetrækninger på mindst 1,20 m og en bredde på mindst 5,00 m. Afstanden mellem hver tilbagetrækning skal højst være 12,00 m. I tilbagetrækningen skal placeres indeliggende altaner.
- c) Materialerne skal være tegl som blank mur og træ. Der må ikke bruges plastikmaterialer. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Farverne skal være gule tegl og træets naturlige farve.
- e) Blændpartier på bygninger P skal være i samme farve som vinduer.
- f) For boliger Q, vist på tegning 5a2, i 2 etager skal facader og gavle i stueetagen være i tegl og træ. Mindst 50 % af den samlede facade/gavl, fratrukket vinduer, skal være i træ.
- g) For boliger R, vist på tegning 5a2, i 3 etager skal facader og gavle være tegl som blank mur. Mindst 15 % af den samlede facade/gavl, fratrukket vinduer, skal være i træ.
- h) For bygninger R, skal den øverste etages facader og gavle skal være i træ.
- i) For bygninger R, skal stueetagens facade mod havesiden være i træ og gavl i stueetagen være i tegl og træ. Facader ved altaner, der er tilbagetrukket, skal være i træ.
- j) For at fremhæve facadens lodrette opdeling, skal facader i blank mur for bygning Q være med recesser i facaden. Recesser skal forekomme mindst hver 6,00 m og have en dybde på mindst 3,00 cm og en bredde på mindst 0,20 m.
- k) Den del af facaden, der er træ, skal opdeles i lodrette facadeenheder på mindst 0,20 m og maksimum 0,70 m i bredden. Hver lodret facadeenhed skal have en dybde på mindst 5,00 cm.
- l) For boliger R, i 3 etager skal facader mod haverummet have et espalier i træ. Espalier skal placeres langs med bygningen i en højde på mindst 1,50 m og højst 2,20 m samt en længde på mindst 1,70 m og maksimum 2,50 m pr. boligenhed.
- m) Gavle skal sammenbygges i par af to boligstænger, så bygningerne hænger sammen via en mur i samme tegl som facaden. Muren skal flugte med gavlen og have en højde på mindst 0,80 m og højst 1,30 m. Muren skal være med dør i træ til havegang i samme højde som muren.
- n) Gavle for bygning P, skal opdeles og tilbagetrækkes mindst 1,00 m. Den del af gavlen, der ikke er tilbagetrukket, må højst være 10,00 m bred.
- o) Facader og gavle i stueetagen mod vej eller adgangssti skal være med en brystningshøjde på mindst 0,80 m og maksimum 1,50 m målt fra terræn.
- p) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have mindst et vindue pr. etage.
- q) Indgange mod adgangssti skal i stueetagen have nicher med en dybde på mindst 0,75 m og højst 1,50 m og en bredde på mindst 1,50 m.
- r) For boliger P, vist på tegning 5a2, skal nicher ved indgange have en dybde på mindst 1,20 m og en bredde på mindst 2,00 m.
- s) Der må maksimum være 8,00 m mellem hver indgang mod vejen eller adgangssti, undtaget er bygning P.

- t) Facader mod haveside skal for hver bolig være med skure til opbevaring, undtaget herfra er bygning P, vist på tegning 5a2. Skurene kan suppleres med et mindre drivhus i glas.
- u) Mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6 a) og i), skal være i træ i naturlig træfarve og/eller metal i farven grå.
- v) Byrum, indgangspartier og passager skal belyses. Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 22. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer/sprosser, terrassepartier samt døre skal udføres i træ og/eller aluminium og må ikke være i plastik.
- b) Farverne skal være i træets naturlige farve, sort eller grå.
- c) Vinduerne i facaden skal placeres så overkant flugter i vandret linje.
- d) Vinduer i facader skal have en størrelse på mindst 0,40 m i bredden og 1,10 m i højden og maksimum 3,00 m i bredden og 1,70 m i højden.
- e) Afstanden mellem vinduerne på 1. og 2. etage må højst være 1,60 m mod vejen og 1,00 m mod haven for bygning Q.
- f) Afstanden mellem vinduerne på 1. og 2. etage må højst være 1,50 m for bygning R. Afstanden mellem vinduerne på 2. og 3. etage må maksimum være 2,00 m mod haven for bygning R.
- g) Afstanden mellem vinduerne på etagerne må højst være 1,20 m for bygning P.
- h) På øverste etage skal vinduer i facader placeres med en afstand på højst 2,00 m fra overkant vindue til hvor facaden møder taget, undtaget er vinduer/døre i evt. indeliggende altaner.
- i) For bygning Q og R skal vinduer ved indgange mod vej eller adgangssti skal enten være som hjørnevinduer eller som to vinduer i hver sin facade.
- j) Gavle skal have mindst 2 vinduer på mindst 1,20 m i højden og maksimum 2,00 m i bredden.
- k) Der må placeres vinduer i tag i farven sort. Vinduer i tag skal være integreret i tagets flade. Vinduer i tag skal følge tagets hældning og højst være 0,10 m høje målt fra tagfladen.
- l) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas, undtaget herfra er vinduer til badeværelse/toilet.
- m) Den primære indgang skal være mod adgangssti.
- n) Terrassepartier med dør mod haverummet skal være mindst 2,00 m i bredden og 2,20 m i højden.

Stk. 23. Tage

- a) Materialet skal være tagpap.
- b) Materialerne skal være sorte.
- c) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Tage skal være saddeltage og have en taghældning på mindst 15 og maksimum 25 grader.
- e) Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6, kan have en anden udformning.

- f) Tage på skure og mindre bygninger over 5 m² skal have grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende eller glas for drivhuse. Tage på skure og mindre bygninger under 5 m² skal være i tagpap, træ, glas eller som grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- g) Tage på skure og drivhuse, der tilbygges bygninger skal være med énsidet hældning, med samme hældning som rækkehuset.
- h) Der må ikke indrettes tagterrasser.
- i) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagedløb skal være i metal.
- j) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere integreres i tagets form og tagmateriale.

Stk. 24. Altaner

- a) Der må ikke være altangange.
- b) Altaner skal placeres som vist på tegning 6b2.
- c) Altaner på bygning R skal være indeliggende og placeres på 3. etage mod syd.
- d) Altaner på bygning P skal være delvist indeliggende og må have et fremspring på højst 1,00 m målt fra facaden.
- e) For bygning P og R, vist på tegning 5a2, skal altaner have et vandret, fast og plant areal på 1,50 m x 1,50 m.
- f) For bygning R skal indeliggende altaner have afstand på mindst 0,70 m mellem hver altan.
- g) Altanværn skal for bygning R være helt eller delvist i træ eller tegl som facaden og/eller med lodrette, spinkle balustre i stål. Håndlister skal være i træ. Materialer må ikke være reflekterende.
- h) Altanværn skal for bygning P have lodrette, spinkle balustre i stål. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- i) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen. Der må ikke være skrå bæringer.
- j) Altanbunde skal være i materialerne beton eller træ.

Stk. 25. Reklamer

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

§ 7.5 Tagboliger på eksisterende boliger i delområde III, VI og VII:

Bygninger i underområde IIIa og VIa, VIb og VIIaf, er vist på tegning 5a3, 5a6 og 5a7.

Stk. 26. Facader

- a) Nye facader skal følge eksisterende bygningers facadeopdelinger med frem- og tilbagerkning.
- b) Passage gennem eksisterende bygninger mod Gavlhusvej må ikke bebygges eller hindres frit passage i stueetagen, jf. tegning 5a3.
- c) Facaderne skal være i tegl som blank mur og træ. Mindst 15 % og højst 50 % af den samlede facade for tagboligetagen, fratrukket

vinduer, skal være i træ. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- d) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- e) Farverne skal være gule tegl og træets naturlige farve.
- f) Mur og gavl over eksisterende vinduer må i forbindelse med tagboliger fjernes. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der fjernes yderligere mur og gavl.
- g) Facader i træ skal opdeles i lodrette facadeenheder på mindst 5,00 cm og maksimum 0,40 m i bredden. Hver lodret facadeenhed skal have en dybde på mindst 5,00 cm. Undtaget herfra er træ ved vinduer på facader langs Ruten.
- h) Facader langs Åkandevej skal være i tegl som blank mur, hvor facaden er tilbagetrukket.
- i) For at fremhæve motivet med skodder skal træ på facader for tagboliger langs Ruten placeres ved vinduer.
- j) Facader mod altangange skal, hvor de møder tag, være med søjler i tegl som blank mur i en bredde og dybde på højst 0,30 m. Søjlerne skal placeres, så de fremhæver lodrette linjer i hele facaden.
- k) For at markere overgangen mellem 3. og 4. sal på tagboliger på Gavlhusvej, vist på tegning 5a3, Ruten, vist på tegning 5a6 og 5a7 og Åkandevej, vist på tegning 5a7, skal nye facader og gavle have enten et vandret teglbånd eller en vandret tilbagetrækning. Et vandret teglbånd skal fremrykkes mindst 5,00 cm fra facaden i en højde på mindst 0,15 m og højst 0,30 m. En vandret tilbagetrækning skal være med en dybde på mindst 0,10 m og med en højde på mindst 0,15 m og højst 0,30 m.
- l) Gavle på tagboliger ved Ruten og Åkandevej skal være i tegl som blank mur. Gavle på tagboliger mod Gavlhusvej kan op til 33 % af gavlfacaden på tagboligetagen være i træ.
- m) Permanent fritstående gavle skal være med lukkede ender ved altangange, undtaget herfra er gavl mod øst på bygning mod Gavlhusvej.
- n) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer.
- o) Tagboliger skal være med elevatortårne i gule tegl som blank mur. Elevatortårnene skal placeres jf. tegning 5a3, 5a6 og 5a7. Elevatorer skal være med udsmykning i form af eks. teglsten i anden farve. Udsmykning kan have andet materiale og farve.
- p) Elevatortårne mod Gavlhusvej skal have reces mod eksisterende bygning på en bredde på mindst 7,00 cm og højst 0,15 m og en dybde på mindst 7,00 cm, så elevatortårnet fremstår som et enkelt element.
- q) Indgangspartier, elevatorindgange og passager skal belyses. Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 27. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer/sprosser og døre skal udføres i træ og/eller aluminium og må ikke være i plastik.
- b) Farverne skal være i træets naturlige farve eller hvid.
- c) Vinduerne i facaden skal placeres så overkant af vinduer flugter i vandret linje og underkant på store vinduer flugter i vandret linje.

- d) Vinduer skal placeres, så de på mindst en side flugter lodret med de eksisterende vinduer eller vinduespartier, herunder vinduesparti med skodder.
- e) Vinduer på facade mod Ruten skal være med skodder i træ. Skodder skal være i samme bredde og højde som vinduet og med vandrette lameller.
- f) Facader mod Ruten, vist på tegning 5a6 og 5a7, skal være med både små og store vinduer. Store vinduer skal være i samme højde og bredde som eksisterende vinduer. For at fremhæve bygningens lodrette linjer skal store vinduer eller skodder placeres lige under vindueselement med skodder.
- g) Vinduer på øverste etage i facader mod gade placeres med en maksimumafstand på 0,20 m fra overkant vindue til, hvor facaden møder taget.
- h) Vinduer i facader mod gade skal mellem 3. sal og 4. sal placeres med en afstand på højst 0,60 m fra overkant vindue til horisontalt teglbånd.
- i) Der må placeres vinduer i tag i farven sort. Vinduer i tag skal være integreret i tagets flade. Vinduer i tag skal følge tagets hældning og højst være 0,10 m høje målt fra tagfladen.
- j) Indgangspartier på altangang skal være tilbagetrukket som en niche i en længde på mindst 1,50 m og en dybde på mindst 0,60 m og højst 1,20 m fra den øvrige facade. Indgangspartier skal markeres med belysning eller anden markering.

Stk. 28. Tage

- a) Materialerne skal være tagpap. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lys-reflekterende eller blændende.
- b) Materialerne skal være sorte.
- c) Tage skal være saddeltage og have en taghældning på mindst 10 og højst 15 grader. Tage på elevatorer skal være med ensidet hældning og med samme hældningsgrad og retning som tag på tagboliger.
- d) Tage skal være i en udstrækning, der flugter med facaden.
- e) Tage kan over altangang være med glas eller delvist åbent, dog skal mindst 50 % af tagkanten følge facaden.
- f) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- g) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere integreres i tagets form og tagmateriale.

Stk. 29. Altaner

- a) Altangange skal være indeliggende og placeres som vist på tegning 6b3, 6b4 og 6b5.
- b) Altangange skal have en dybde på mindst 1,30 m målt fra facaden. Nicher ved indgangspartier skal der tillægges mindst 0,60 m i dybden, så der ved indgange er en altangangsdybde på mindst 1,90 m.
- c) Altanværn skal være med lodrette spinkle balustre i metal. Materialer må ikke være reflekterende.

Stk. 30. Reklamer

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

§ 8. Ubebyggede arealer

Kommentar

Udover § 8 i lokalplan 609 gælder nedenstående.

Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af bruttoetagearealet således:

Grundskoler: 40 %

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer samt pulterrum.

Kommentar

Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.

Stk. 2. Bevaringsværdige træer, stk. 2 i lokalplan 609 side 57

De på tegning 7d1-7d8 i lokalplan 609 viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til at fælde bevaringsværdige træer i forbindelse med nybyggeri.

Teknik- og Miljøudvalget kan, ud over ovenstående, der relaterer til konkrete byggefelt, dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

Kommentar

En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggemateriale-

oplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Stk. 3. Terrænregulering

Terrænregulering må ske indenfor de zoner, som er vist på tegning 7e1-7e6 og som det fremgår nedenfor.

Der må være støttemure, når terrænforskellen er mere end 0,30 m. Støttemure er lodrette mure, der optager niveauforskelle i terrænet. Støttemure må være højst 0,10 m over terrænets topkote. Niveauforskelle under 0,30 m skal enten løses med siddekanter, trapper eller skrånninger i terrænet.

Støttemure og øvrige afgrænsninger, som er højere end 10 cm over terrænets topkote fastlægges som hegn i bestemmelser for byrum og kantzoner.

Støttemure må ikke hindre tilgængelig passage mellem kantzone og omkringliggende byrum

Der må placeres støttemure inden for de på tegning 7e4 angivne zoner for støttemure

Støttemure skal være i gule tegl, træ i træets naturlige farve og/eller være beplantet, undtaget i byrum N og byrum O vist på tegning 7a4.

Terrænzone A, jf. tegning 7e1, 7e3, 7e4 og 7e6

Ved terrænregulering, må terræn have en maksimal hældning på 1:2.

Terrænzone B jf. tegning 7e1, 7e3 og 7e4

Terræn må have en maksimal hældning på 1:3 og en niveauforskel på maksimum 0,35 m. Terrænhældning på 1:3-1:5 må have en maksimal længde målt parallelt med bygninger på 15 m.

Terræn skal fremstå jævnt hældende indenfor 4 m målt vinkelret fra bygningernes facade.

Terrænzone C jf. tegning 7e3 og 7e4

Terræn må have en hældning på højst 1:3 og niveauforskel på højst 0,50 m. Terrænregulering må have en længde målt parallelt med bygninger på højst 30 m.

Terrænzone D jf. tegning 7e4

Terræn må have en maksimal hældning på 1:10.

Terrænzone H jf. tegning 7e1, 7e2, 7e4, 7e5 og 7e6

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,25 m i forhold til det eksisterende terræn. Undtaget herfra er lokale terrænspring ved indgange til kælder.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til en anden udformning af terrænregulering og støttemure i zone A-H.

Stk. 4. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum, kantzoner, støjafskærmning og beplantning skal placeres, som vist på tegning 7a1-7a6, 7b1-7b5, 7c1-7c6 og 8a1.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk og åbent gitter/hegn. Hegn må højst være 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutions åbningsstid.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier og pladser.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Stk. 5. Indretning af byrum

Byrum skal indrettes indenfor zoner, som vist på tegning 7a1-7a6 og som det fremgår nedenfor.

Affaldshåndtering på terræn må kun placeres i byrum som beskrevet i følgende bestemmelser.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum C jf. tegning 7a1, 7a3 og 7a4

Mindst 30 % af byrummet skal være bede med beplantning.

En zone på 2,5 m fra gavle skal friholdes for bebyggelse og byrumsinventar, undtaget herfra er ikke-overdækket cykelparkering.

Affaldshåndtering og indhegninger må have en højde på maksimum 1,5 m.

Affaldshåndtering på terræn, udover indkast til centralsug, skal indhegnes med træ.

I friholdelseszoner på tegning 7a1, 7a4 og 7a6 må der i en bredde på mindst 2,00 m ikke placeres bebyggelse, affaldshåndtering og cykelparkering, så der skabes visuel forbindelse mellem vejrum og haverum.

Der skal være gangzoner på 1,5-2 m bredde, der forbindes til fortov.

Gangzoner skal indrettes med rektangulære betonsten i halvforbandt eller blokforbandt.

Underområde VIIaa, Byrum E jf. tegning 7a1

Mindst 15 % af byrummet skal være bede med beplantning.

I friholdelseszoner på tegning 7a1 må der i en bredde på mindst 2 m ikke placeres bebyggelse og byrumsinventar så der skabes visuel forbindelse mellem Vingegavl og Bondegården. Undtaget herfra er ikke-overdækket cykelparkering, og gennemsigtige partier i støjskærme.

Underområde VIIa, Byrum F jf. tegning 7a1

Mindst 25 % af byrummet skal være bede med beplantning.

Der må være affaldshåndtering i byrummet.

Affaldshåndtering og indhegninger må højst være 1,5 m.

Affaldshåndtering på terræn, udover indkast til centralsug, skal indhegnes med træ i naturlig træfarve.

Underområde VIIa, Byrum G jf. tegning 7a1

Mindst 80 % af byrummet skal være bede.

Underområde VIIb, Byrum H jf. tegning 7a2

Mindst 30 % af byrummet skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i betonsten i halvforbandt eller blokforbandt.

Der må være affaldshåndtering i byrummet.

Affaldshåndtering på terræn, udover indkast til centralsug, skal indhegnes med træ.

Affaldshåndtering og indhegninger må have en højde på maksimum 1,5 m.

Underområde VIIb, Byrum I jf. tegning 7a2

Mindst 40 % af byrummet skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus, tegl eller rektangulære betonsten.

Mod øst skal byrummet afgrænses af en mur med en højde på 1 m, udført i samme materiale som, og i sammenhæng med facader, jf. §7. Der skal være adgang gennem muren enten fra Langhusvej eller Byrum I.

Underområde VIIb, Byrum J jf. tegning 7a2)

Byrum langs Langhusvej skal være med mindst 70% befæstelse.

Underområde VIIb, Byrum Langs Gyngemosen

skal være med mindst 60 % bede med beplantning.

Underområde VIIb, Byrum K jf. tegning 7a2, 7a3, 7a4 og 7a6

Der må være affaldshåndtering i byrummet.

Affaldshåndtering på terræn, udover indkast til centralsug, skal indhegnes med træ.

Affaldshåndtering og indhegninger må højst være 1,5 m.

Underområde VIIad, Byrum L jf. tegning 7a4

Byrummet skal have to bede på mindst 120m² og have beplantning.

Underområde VIIca, Byrum M jf. tegning 7a4

Der skal være en sti, som vist på tegning 7a4. Stien skal være i en bredde af mindst 2,0 m med belægning i form af grus. Stien skal være tilgængelig for offentligheden.

Øvrige arealer skal bestå af bede med beplantning.

Underområde VIIca, Byrum N jf. tegning 7a4

Mindst 35 % af byrummet skal være bede med beplantning.

Byrum O jf. tegning 7a4

Mindst 20 % af byrummet skal være bede med beplantning.

Underområde VIIae, Byrum P jf. tegning 7a5

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten eller tegl.

Underområde Villae, Byrum Q jf. tegning 7a5

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl eller asfalt.

Der må være affaldshåndtering i byrummet. Op til 40 % af arealet må benyttes til affaldshåndtering.

Affaldshåndtering på terræn, udover indkast til centralsug, skal indhegnes med træ i træets naturlige farve. Affaldshåndtering og indhegninger må højst være 1,5 m.

Mindst 30 % af byrummet skal være bede med beplantning.

Underområde Villae, Byrum R jf. tegning 7a5

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten eller tegl.

Mindst 10 m² af byrummet skal være bede med beplantning.

Der må placeres en gruppe på op til 10 cykler pr. byrum.

Underområde Villcb, Byrum S jf. tegning 7a6

I byrummet skal der indrettes en kvarterplads. Mindst 50 % skal indrettes til ophold.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl eller asfalt.

I friholdelseszonen må der ikke placeres fast inventar, så der skabes visuel forbindelse mellem vejrum og skolen.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til en anden udformning af Byrum S.

Stk. 6. Indretning af kantzoner

Kantzoner skal indrettes indenfor de zoner, som vist på tegning 7b1-7b5 og som det fremgår nedenfor.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Kantzone a jf. tegning 7b1, 7b3 og 7b4

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 6,5 m.

Kantzonen må, udover stier, maksimalt befæstes indenfor en dybde på 1,5 m målt fra facaden. Befæstelser i kantzonen skal være i beton, betonsten, natursten eller tegl.

Mindst 30 % af kantzonen areal skal være plantebed, jf. stk. 8. Restende areal, som ikke er befæstet, skal være græs.

Der må ikke være cykelparkering eller affaldshåndtering i kantzonen.

Kantzone b jf. tegning 7b1, 7b3 og 7b4

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3 m.

Kantzonen må, udover stier, maksimalt befæstes indenfor en dybde på 1,5 m målt fra facaden. Befæstelse i kantzonen skal være i beton, betonsten, natursten eller tegl.

Mindst 30 % af kantzonens areal skal være plantebed, jf. stk. 8. Restende areal, som ikke er befæstet, skal være græs.

Der må ikke være cykelparkering eller affaldshåndtering i kantzonen.

Kantzone c jf. tegning 7b1 og 7b4

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 0,1-0,3 m.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, metal eller træ.

Der skal være bede med facadebeplantning langs facader mod vej, hvor der er plads til kantzoner på 0,3 m dybde målt fra facaden.

Kantzone d jf. tegning 7b1, 7b3 og 7b4

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 7 m.

Kantzonen må befæstes indenfor en dybde af 3 m målt fra facaden. For den øvrige del af kantzonen, hvor der ikke er befæstelse, skal mindst 40 % af kantzonens areal være plantebed, jf. stk. 8, og det restende areal skal være græs.

Ved kantzoner langs boliger i 3 etager skal der pr. boligenhed være et plantebed langs facaden til espalier fastlagt i § 7, stk. 6, j) med en bredde langs facaden på mindst 2 m.

Befæstede arealer i form af terrasser skal være i tegl eller beton i gule eller brune farver, træ eller natursten.

Ved døre skal der være en terrasse på 1,5-3 m dybde målt fra facaden.

Boligenhedens kantzone skal adskilles af enten plantebed jf. stk. 8, på mindst 2 m, et espalier med en højde på maksimum 1,5 m og en dybde på 1,5-3,0 m målt fra facaden og/eller skur, jf. § 6, stk. 5.

Terrasser kan sammenlægges mellem to boligenheder. Sammenlagte terrasser skal adskilles med hegn i træ med en højde på maksimum 1,5 m og en dybde på 1,5-3,0 m målt fra facaden, eller skure, jf. § 6, stk. 5.

Materialer på hegn skal være i træ i træets naturlige farve og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Der må ikke hegnes parallelt med facaden. Der skal være adgang fra kantzonen til det omgivende haverum.

Kantzone l jf. tegning 7b4

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 4,5 m.

Befæstelser i kantzonen skal være i beton, betonsten, natursten eller tegl.

Der må ikke være affaldshåndtering i kantzonen.

Ved boliger i stueetagen gælder:

Mindst 30 % af kantzonens areal skal være plantebed, jf. stk. 8.

Kantzzone m jf. tegning 7b1

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 1,5 m.

I kantzonen skal der ved boliger være op til tre bede med beplantning på et samlet areal på mindst 15 m². Ved fælleslokaler er der ikke krav om bede langs facade.

Kantzzone n jf. tegning 7b1

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 2 m.

Befæstede arealer i form af terrasser skal være i tegl eller rektangulære betonsten, træ eller natursten.

Ved døre skal der være en terrasse på 1,5-2 m dybde målt fra facaden.

Boligenhedens kantzzone skal adskilles af enten plantebed jf. stk. 8, på mindst 2 m, et espalier med en højde på maksimum 1,5 m og en dybde på 1,5-2,0 m målt fra facaden.

Kantzzone o jf. tegning 7b1

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 2 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på mindst 2,5 m².

Befæstede arealer skal være i betonsten eller tegl.

Kantzzone p jf. tegning 7b4

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m, og fremstå som sammenhængende belægning, hvor facaden trækkes tilbage.

Befæstede arealer skal være i rektangulære betonsten i halvforbandt eller blokforbandt, eller natursten.

Kantzzone q jf. tegning 7b5

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2-2,5 m.

Mod kørebane skal der være et hævet areal til terrasse på mindst 15 m² med en højde på mindst 0,5 m målt fra terræn og en dybde på mindst 2,5 m målt fra facaden.

I forbindelse med terrasser, skal der, ved indgange til kollegiet, være siddetrin på mindst 0,3 m målt fra terræn placeret vinkelret på kørebane. Siddetrin kan indgå i terrassens areal.

Mindst 25m² af kantzonen skal være bede med beplantning, samlet i ét bed.

I hver kantzzone må der være op til to grupper med 10 cykler i hver gruppe.

Kantzone r jf. tegning 7b2

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 2,5-3 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på mindst 2,5 m².

Befæstede arealer i form af terrasser skal være i tegl eller beton, træ eller natursten.

Der må hegnes med hæk eller hegn. Hegn må højst være 1 m målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn skal udføres i træ i træets naturlige farve.

Kantzone s jf. tegning 7b2

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 2,5-3 m.

Befæstede arealer skal være i betonsten, tegl eller natursten.

Der må hegnes med hæk eller hegn. Vinkelret på facaden må hegn være højst 1,5 m målt i forhold til det omgivende terræn. Parallelt med facaden må hegn være højst 1 m målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn skal udføres i træ i træets naturlige farve.

Mindst 30% af kantzonen skal være bede med beplantning.

Kantzone t jf. tegning 7b2

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 1 m.

Befæstede arealer skal være i betonsten, tegl eller natursten.

Kantzone u jf. tegning 7b2

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 4 m.

Befæstede arealer skal være i betonsten, tegl eller natursten.

Der må placeres op til 10 cykelparkeringspladser på række pr. opgang.

Mindst 30 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Der skal være en bæk pr. opgang.

Kantzone v jf. tegning 7b2

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 2 m, hvor facaden trækkes tilbage op til 3 m.

Befæstede arealer skal være i betonsten, tegl, træ eller natursten.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på mindst 2,5 m².

Der må hegnes med hæk eller hegn. Vinkelret på facaden må hegn være højst 2,2 m målt i forhold til det omgivende terræn. Parallelt med facaden må hegn være højst 1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn skal udføres i træ i træets naturlige farve.

Mindst 30 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Kantzonen w jf. tegning 7b2

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 1 m.

Mindst 70 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Stk. 7. Beplantning

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c1 - 7c6.

Der skal være bede, vist på tegning 7c1, med beplantning langs facaden. Beplantningen skal være klatreplanter. Bede skal have en dybde på mindst 0,50 m målt fra facaden og være mindst 50 % af facadens længde.

Der skal i alt plantes mindst 560 nye træer (inklusive 3 træer på p-hus tag), som ikke må fældes.

Mindst 60 % af de nye træer inden for hver af følgende beplantningszoner (Aa-Ae, Ba-Be, Ca-Cb, Cc, Cd-Ch, Da-Ej, Fa-Fd, Ga-Ge, Ha-Hd, He, Ia-If, Ja-Je, Ka, La-Lb, Ma, Na-Nd) skal være af følgende arter:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk-dun (*Betula pubescens*), Birk-vorte (*Betula pendula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg-stilk (*Quercus robur*), Eg-vinter (*Quercus petraea*), Elm-småbladet (*Ulmus minor*), Elm-storbladet (*Ulmus glabra*), Ene, (*Juniperus communis*), Fuglekirsebær (*Prunus avium*), Hassel (*Corylus avellana*), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn-almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn-engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn-koral (*Crataegus rhipidophylla*), Hyld (*Sambucus nigra*), Hæg-almindelig (*Prunus padus*), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Lind-småbladet (*Tilia cordata*), Lind-storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn-spids (*Acer platanoides*), Lønnatur (*Acer campestre*), Pil-femhannet (*Salix pentandra*), Pil-grå (*Salix cinerea*), Pil-selje (*Salix caprea*), El-rød (*Alnus glutinosa*), Røn-almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn-selje (*Sorbus intermedia*), Fyr-skov (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble-vild (*Malus sylvestris*).

For beplantningszonerne på tegning 7c1-7c7 gælder følgende for forventet udvokset størrelse på nye træer:

Aa-Ae, Ba-Be, Cc, Cd-Ch, Fa-Fc, Ga-Ge, Ha-Hd, Ia-If, Ja-Je, Ka, La-Lb, Ma, Nd:

- Mindst 40 % af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Ca-Cb og Da-Ei:

- Mindst 30 % af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

He:

- Mindst 50 % af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Na-Nc:

- Mindst 60 % af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.
- For beplantningszonerne på tegning 7c1-7c6 gælder følgende for stammeomkreds for nye træer:

Aa-Ae, Ba-Be, Ca-Cb, Cd-Ch, Da-Ej, Fa-Fd, Ga-Ge, Ha-Hd, Ia-If, Ja-Je, La-Lb, Ma, Na-Nc:

- Højest 15 % af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.
- Mindst 60 % af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.
- Mindst 10 % af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 20-25 cm.
- Mindst 5% af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 30-35 cm.

Cc, He, Ka, Nd:

- Højest 15 % af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.
- Mindst 65 % af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.
- Mindst 10 % af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 20-25 cm.
- Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Kommentar

Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er mindst 0,5 m dybt.

Stk. 8. Regnbede

Hvis der laves render/kanaler/regnbede/bassiner til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand, skal de være beplantet.

Mindst 80 % af kanterne på render/kanaler/regnbede/bassiner skal være i jord og udføres blødt afrundet.

Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c1-7c6 viste nye træer er plantet.

Stk. 10. Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

§ 9. Støj og anden forurening

Bestemmelser om støj og anden forurening fremgår af lokalplan 609, Tingbjerg § 9, stk. 1 – stk. 3 side 64.

Stk. 1. Støj fra trafik Krav om indretning af bygninger som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning, at der er etableret mekanisk ventilation i bygninger til boliger og kontorformål og institutioner. Luftindtag skal placeres i en højde, hvor grænseværdierne for lugt, støj og anden luftforurening er overholdt.

Det er en betingelse for ibrugtagning, at bygninger til kontorformål er hermetisk lukkede således, at luft, hvor grænseværdierne for lugt, støj og anden luftforurening er overskredet, ikke kommer ind i bygningen.

Stk. 2. Krav om etablering af støjskærme som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjafskærmning, som angivet i § 7, stk. 15 vist på tegning 8a1.

Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Særlige fællesanlæg

For underområder Villaa, Villab, Villac, Villad og Villae, vist på tegning 1a gælder,

at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de indenfor hvert underområde krævede anlæg. Det gælder for de i § 4. Stk. 1, stk. 3 og stk. 4 fastlagte veje og de i § 5 fastlagte parkeringspladser samt de i § 8, stk. 5, stk. 6 og stk. 8 fastlagte ubebyggede arealer og beplantning.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 12. Grundejerforening, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggene med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

§ 12. Grundejerforening

Der er oprettet en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Stk. 1. Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægt er godkendt af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 13. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 609 Tingbjerg, bekendtgjort den 20. januar 2022, ophæves for så vidt angår § 6, stk. 2 – stk. 5 for del af byggefelt i delområde IV vist på tegning 5a2, matr.nr. 3617a

Kommentarer af generel karakter

På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1a · Områdeafgrænsning



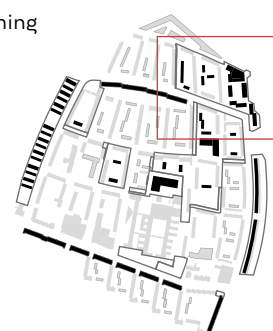
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXXX underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Kommunegrænse
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609

Tegning 2a1a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) · VIIaa

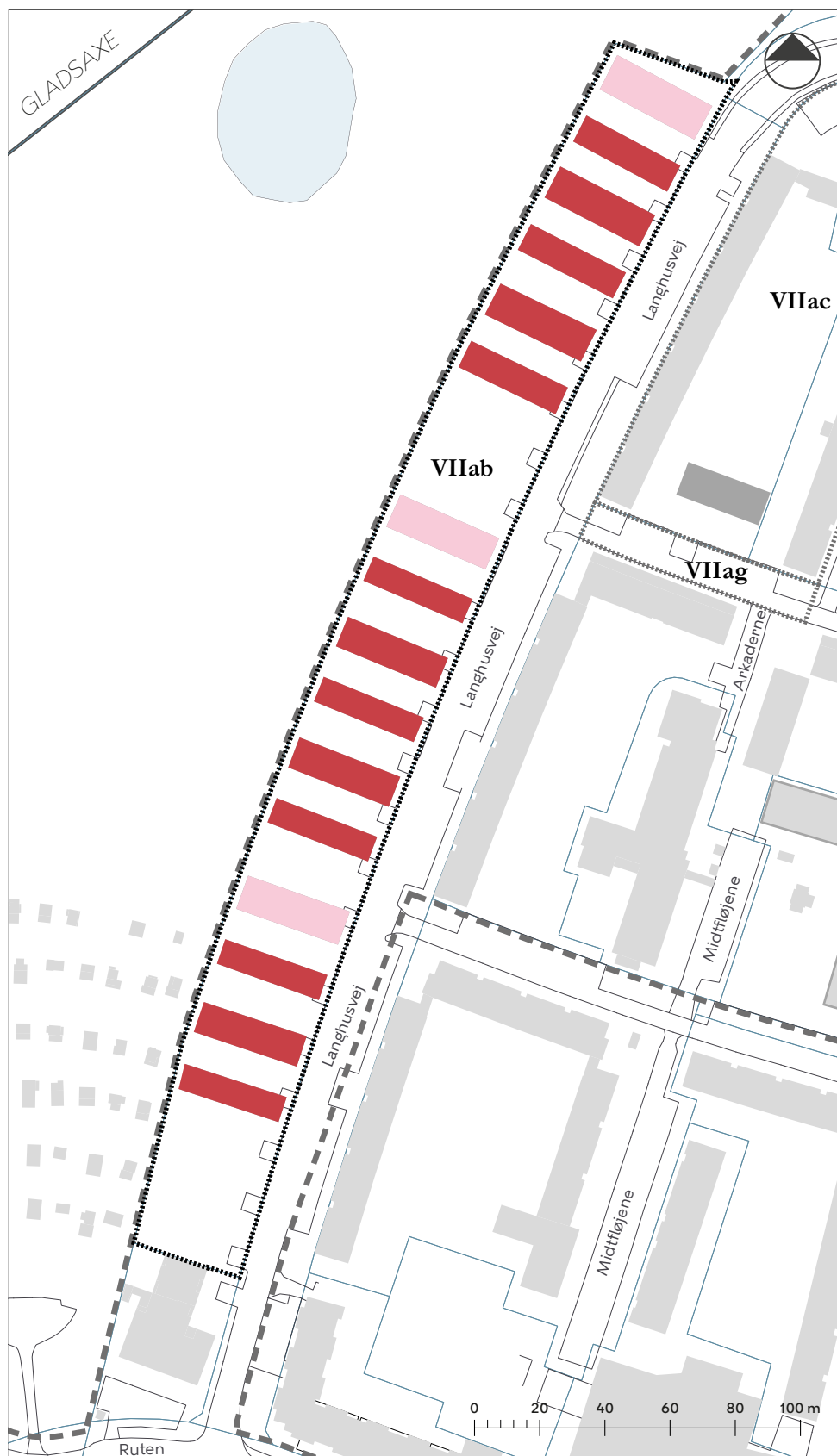


- Bolig
- Institution/Grundskole
- P Parkeringshus
- Parkeringshus/Institution
- Særlig bolig/Fælles funktioner

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609



Tegning 2a2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) og op · VIIab

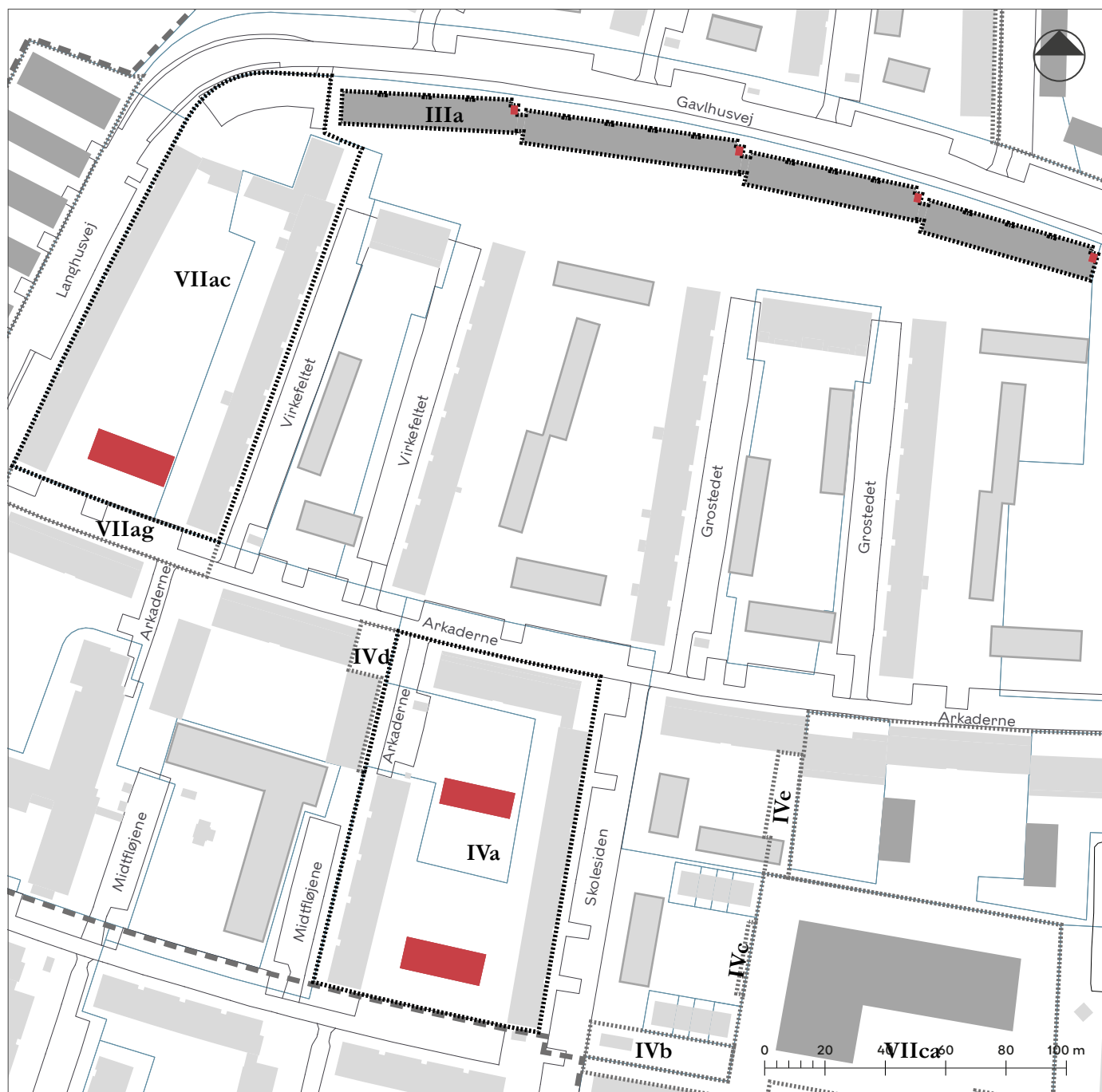


- Almen bolig
- Bolig

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx** Underområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609




Tegning 2a3a · Anvendelse i stueetagen (1.)-3. etage · IIIa, IVa, VIIac



 Bolig

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgræsning

 Underområde

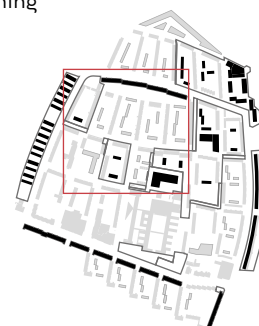
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

 Lokalplan 609 Tingbjerg

 Byggefelt i LP 609



Tegning 2a4a · Anvendelse stueetagen (1. etage) · VIIad, VIIca



- Bolig
- Institution/Grundskole
- Bolig, serviceerhverv og/eller erhverv

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609




Tegning 2a5a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) · VIIae



 Bolig, serviceerhverv og/eller erhverv

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgrænsning

 Underområde

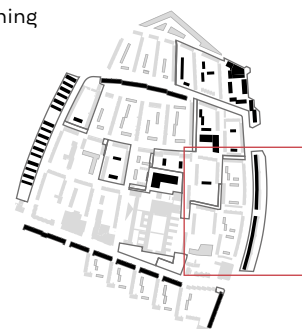
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

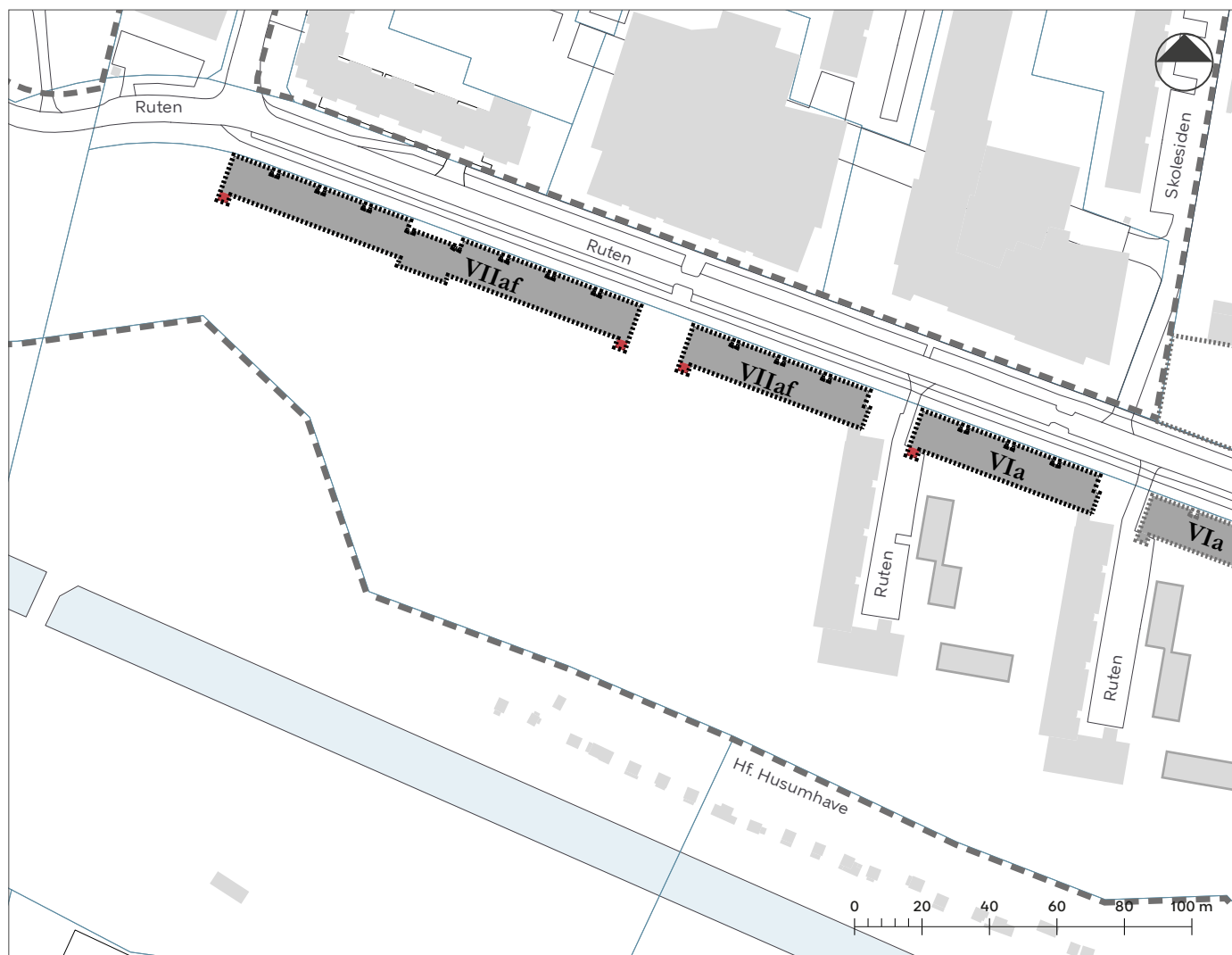
 Byggefelt

 Lokalplan 609 Tingbjerg

 Byggefelt i LP 609




Tegning 2a6a · Anvendelse i stueetagen (1. et.) og op · VIa, VIIaf



 Bolig

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgræsning

 Underområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

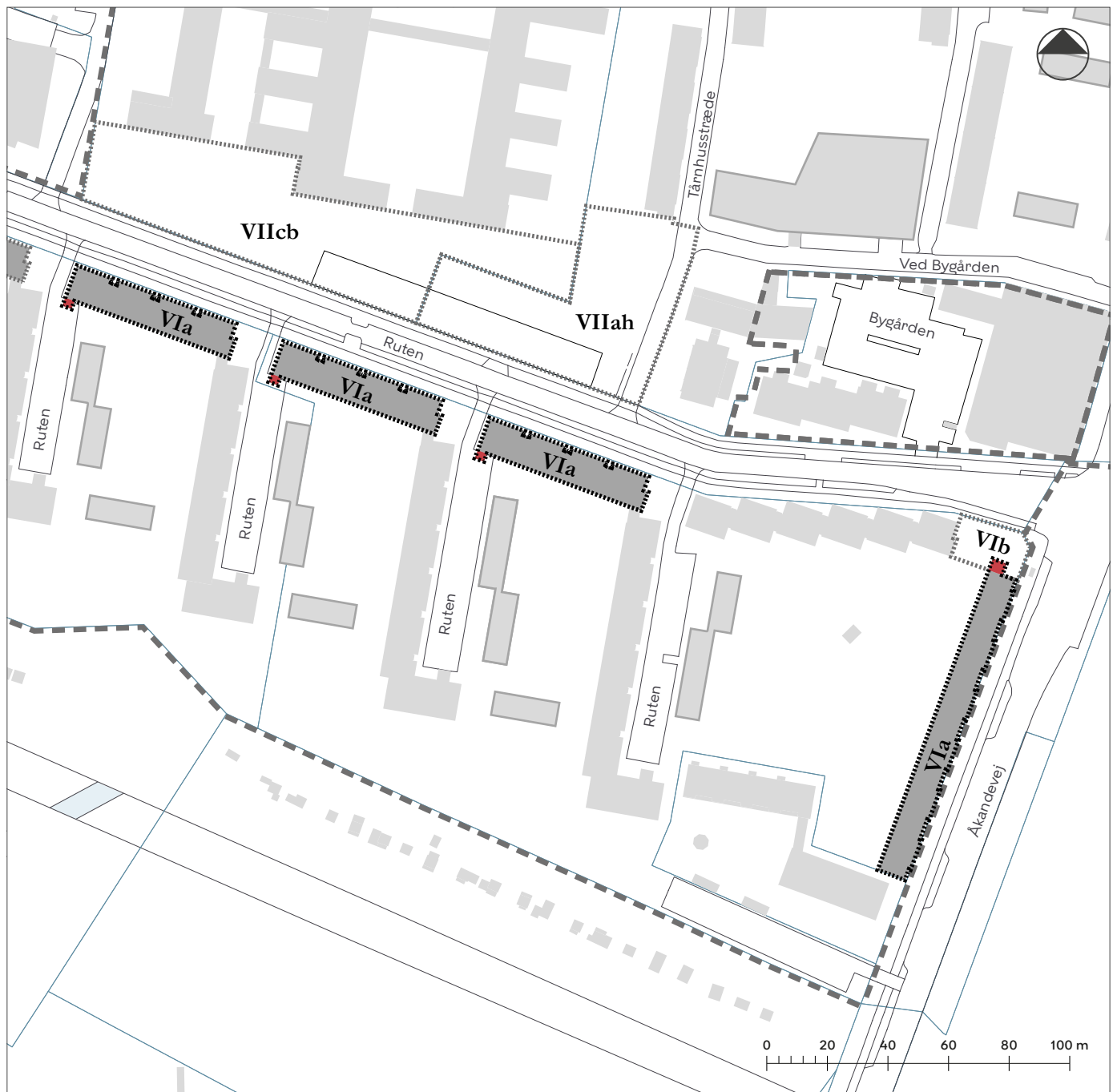
 Byggefelt

 Lokalplan 609 Tingbjerg

 Byggefelt i LP 609



Tegning 2a7a · Anvendelse i stueetagen (1. et.) og op · VIa



Bolig

..... Område, der reguleres på denne tegning

..... Under- og områdeafgrænsning

XXXxx Underområde

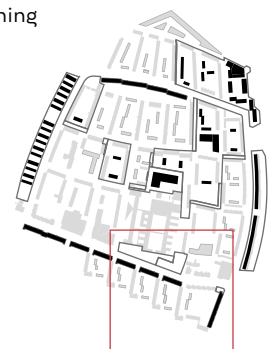
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt














■ Lokalplan 609 Tingbjerg

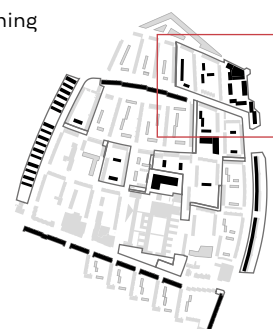
■ Byggefelt i LP 609



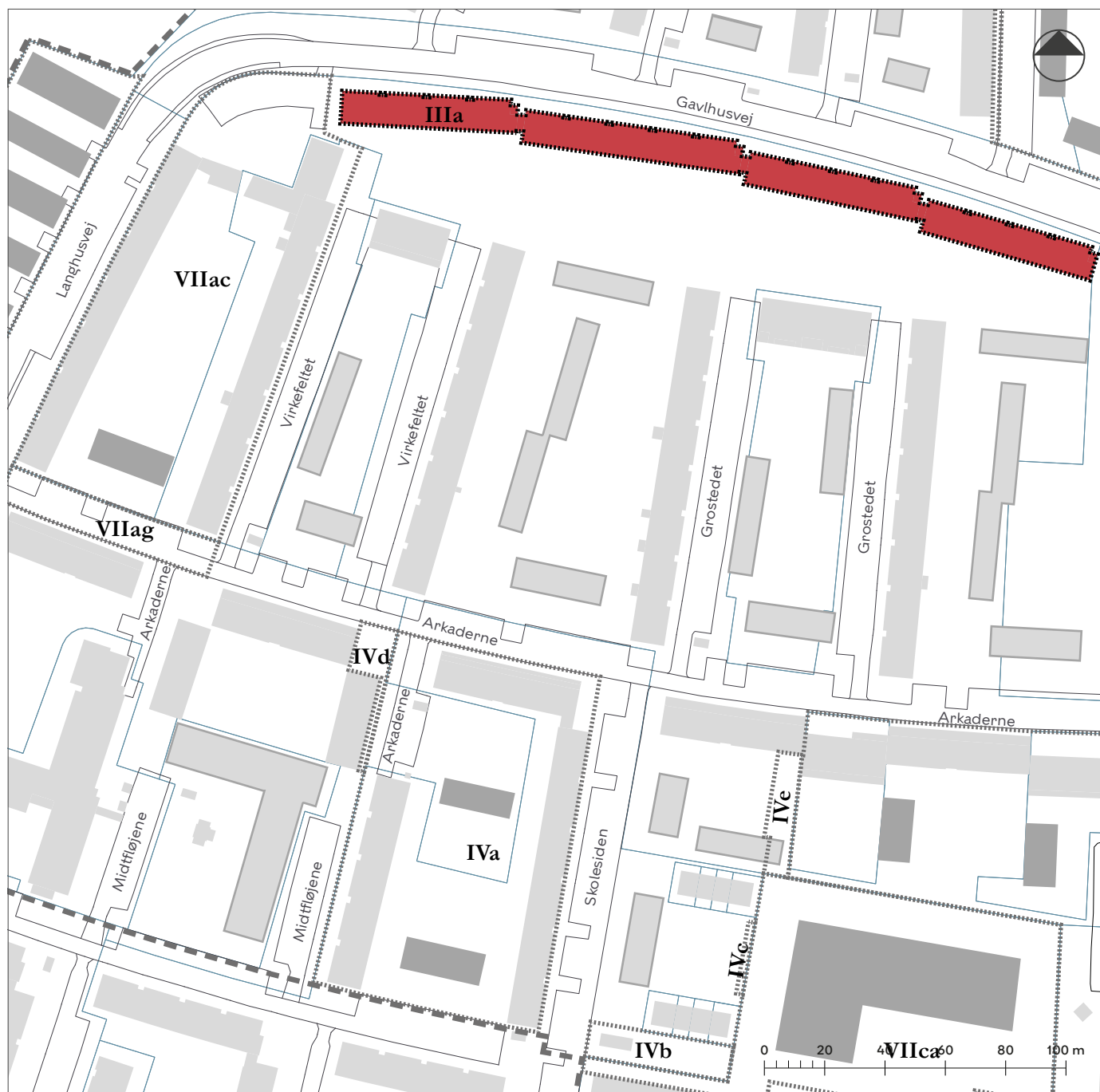
Tegning 2a1b · Anvendelse fra 2. etage og op · VIIaa



- | | | | |
|---|------------------------|---|--|
|  | Bolig |  | Område, der reguleres på denne tegning |
|  | Institution/Grundskole |  | Under- og områdeafgrænsning |
|  | Parkeringshus |  | Underområde |
|  | Byggefelt i stueetagen |  | Matrikelskel |
| | |  | Kommunegrænse |
| | |  | Eksisterende bygning |
| | |  | Byggefelt |
| | |  | Lokalplan 609 Tingbjerg |
| | |  | Byggefelt i LP 609 |



Tegning 2a3b · Anvendelse fra 4. etage · IIIa



Bolig

..... Område, der reguleres på denne tegning

..... Under- og områdeafgræsning

XXXxx Underområde

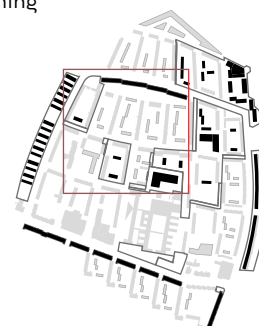
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

--- Lokalplan 609 Tingbjerg

■ Byggefelt i LP 609

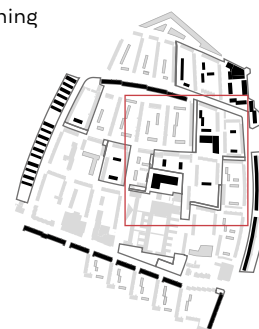


Tegning 2a4b · Anvendelse fra 2. etage og op · VIIad, VIIca



- Bolig
- Institution/Grundskole

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609



Tegning 2a5b · Anvendelse fra 2. etage og op · VIIae



Bolig

Område, der reguleres på denne tegning

Under- og områdeafgrænsning

XXXxx Underområde

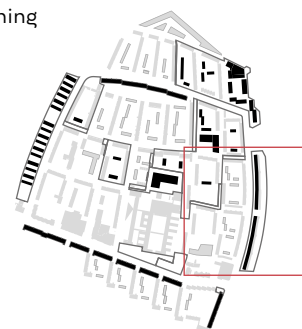
Matrikelskel

Eksisterende bygning

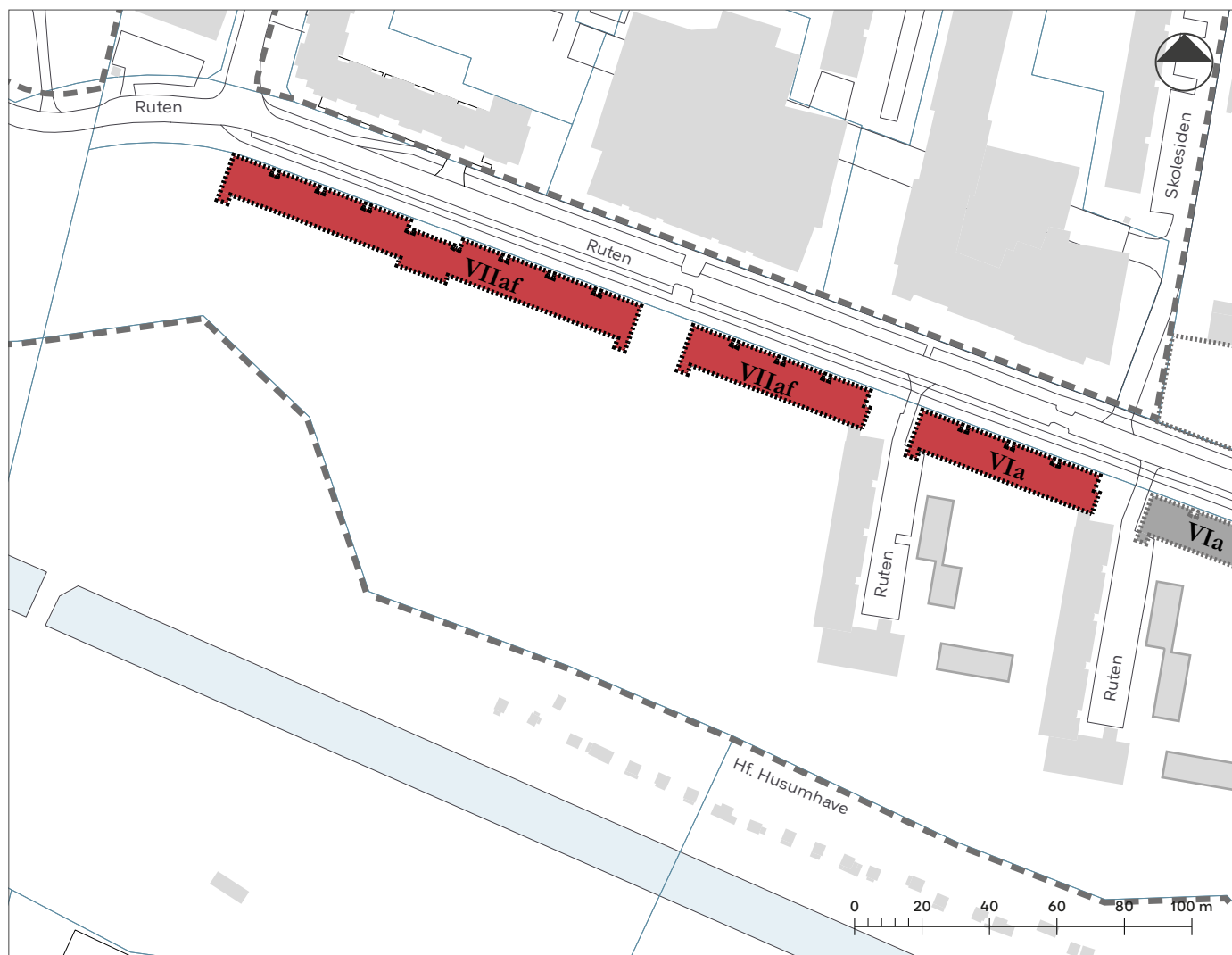
Byggefelt

Lokalplan 609 Tingbjerg

Byggefelt i LP 609



Tegning 2a6b · Anvendelse fra 4. et. · VIa, VIIaf



Bolig

Område, der reguleres på denne tegning

Under- og områdeafgrænsning

XXXxx Underområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Lokalplan 609 Tingbjerg

Byggefelt i LP 609



Tegning 2a7b · Anvendelse fra 4. et. · VIa



Bolig

..... Område, der reguleres på denne tegning

..... Under- og områdeafgrænsning

XXXxx Underområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt


















■ Lokalplan 609 Tingbjerg

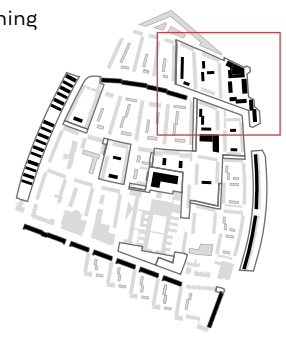
■ Byggefelt i LP 609



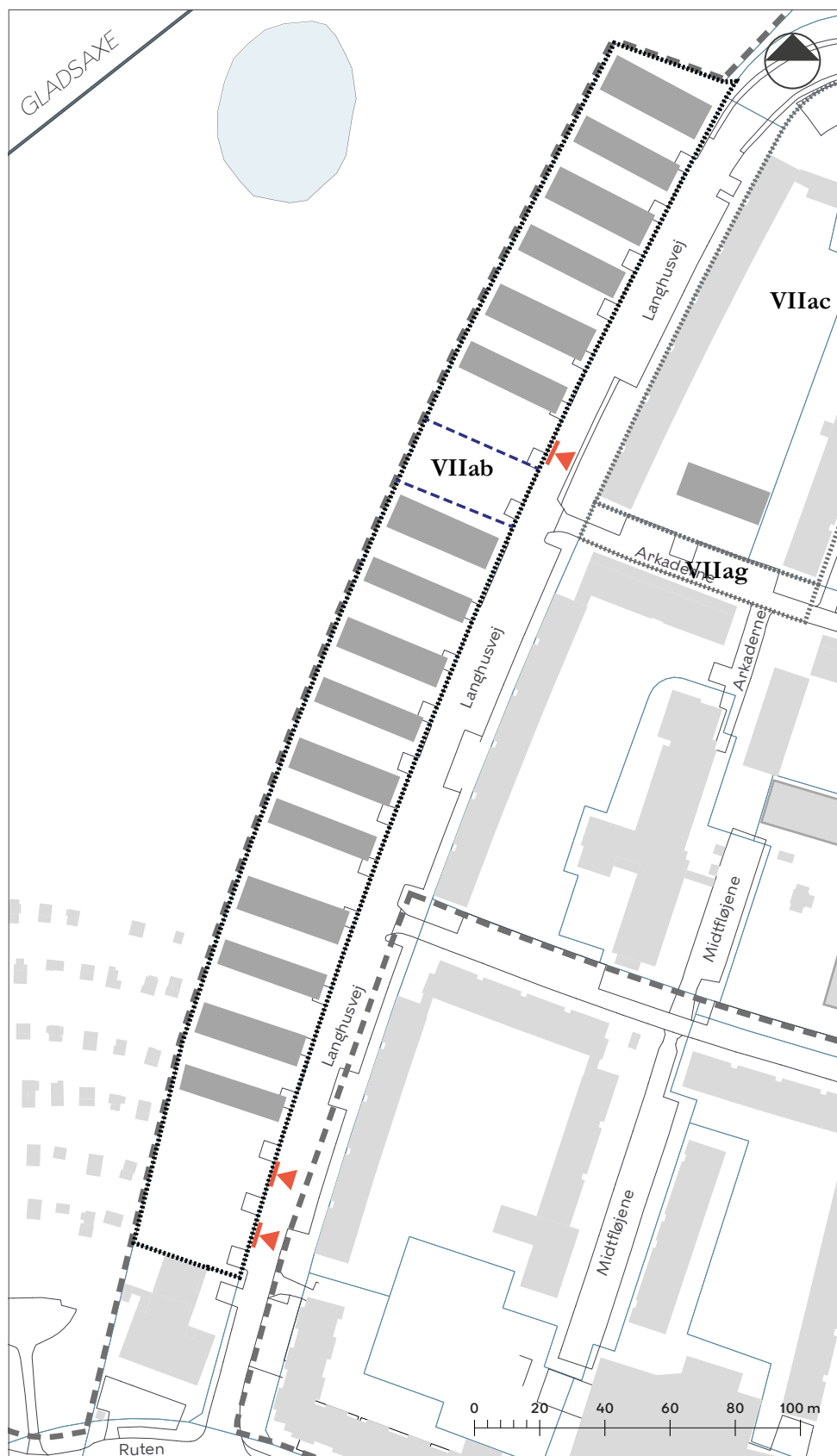
Tegning 3a1 • Veje • IIa, VIIa













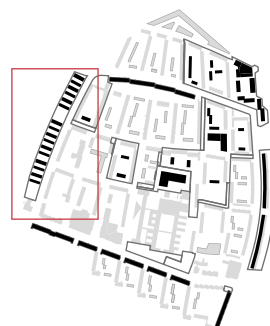
-  Vejareal
-  Overkørsel til parkering
-  Angivelse af snit
-  Vejtype c
-  Vejtype d
-  Område, der reguleres på denne tegning
-  Under- og områdeafgrænsning
-  Underområde
-  Matrikelskel
-  Kommunegrænse
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Lokalplan 609 Tingbjerg
-  Byggefelt i LP 609
-  Vejareal i LP 609
-  Vejareal, der kan nedlægges i LP 609
-  Eksisterende vejlinje i LP 609



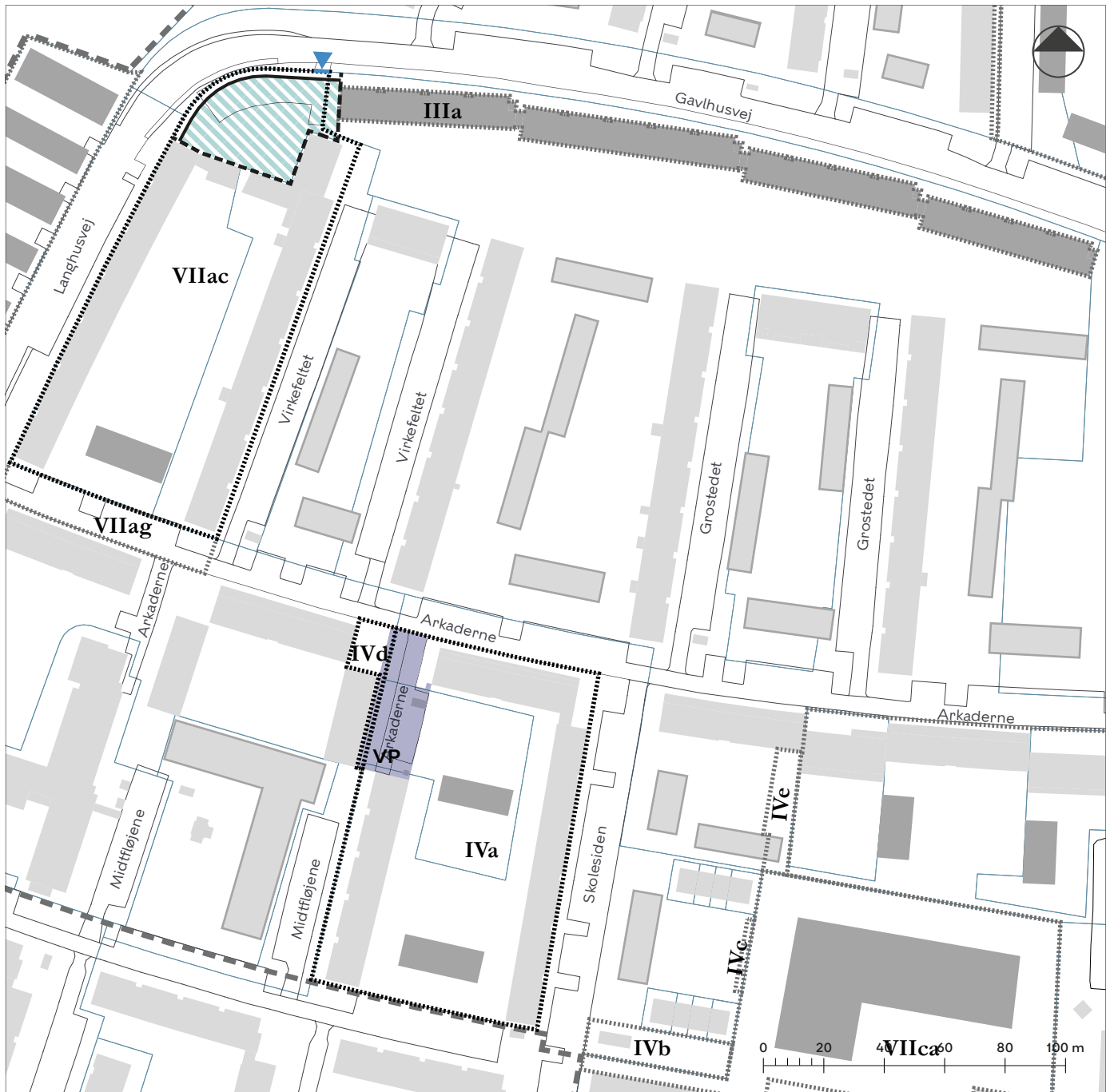
Tegning 3a2 · Veje · VIIab



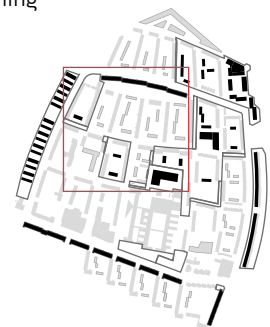
-  Overkørsel til parkering
-  Vejbyggelinje
-  Område, der reguleres på denne tegning
-  Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx** Underområde
-  Matrikelskel
-  Kommunegrænse
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Lokalplan 609 Tingbjerg
-  Byggefelt i LP 609



Tegning 3a3 · Veje · IVa, IVd, VIIac



- Vejareal
- VP** Vendeplads
- Overkørsel
- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx** Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609
- Eksisterende vejlinje i LP 609
- Vejareal, der kan nedlægges i LP 609
- Muliggjort vejlinje i LP 609

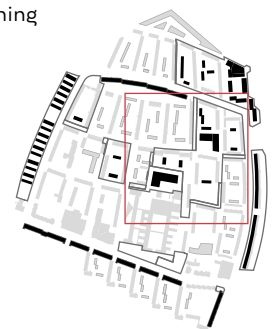


Tegning 3a4 • Veje • IIIb, Va, Vb, IVb, IVc, IVe, VIIad, VIIca,



- Vejareal
- VP** Vendeplads
- Angivelse af snit
- Vejtype e
- Vejtype f
- Vejtype g
- Overkørsel til parkering

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609
- Vejareal i LP 609
- Angivelse af snit i LP 609



Tegning 3a5 · Veje · VIIae




 Vejareal

 Vejtype h

 Angivelse af snit

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgrænsning

 Underområde

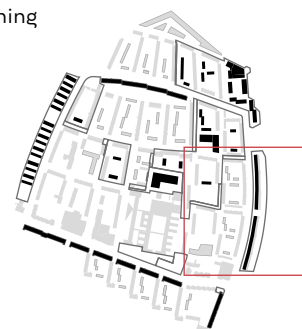
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

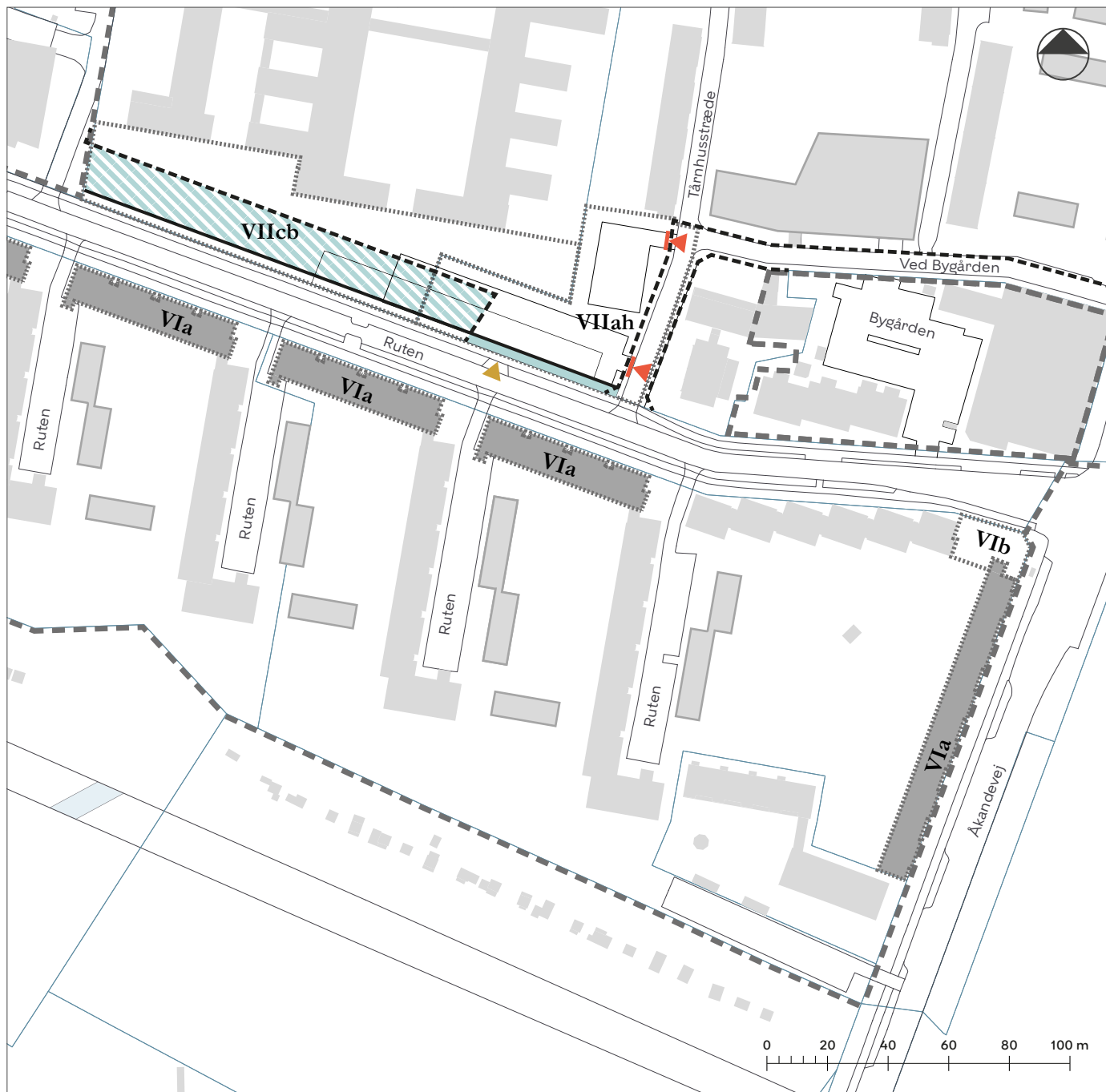
 Byggefelt



 Lokalplan 609 Tingbjerg













 Byggefelt i LP 609



Tegning 3a6 • Veje • VIIah, VIIcb



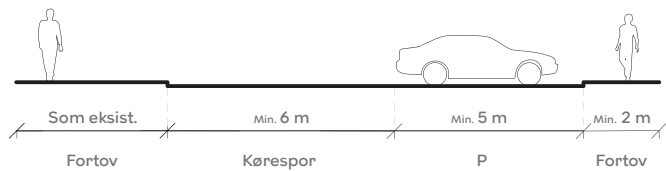
-  Overkørsel til parkering
-  Overkørsel der kan nedlægges

-  Område, der reguleres på denne tegning
-  Under- og områdeafgrænsning
-  Underområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Lokalplan 609 Tingbjerg
-  Byggefelt i LP 609
-  Muliggjort vejlinje i LP 609
-  Eksisterende vejlinje i LP 609
-  Vejareal, der kan nedlægges i LP 609
-  Vejareal, der kan nedlægges i LP 609



Tegning 3b1 · Vejsnit · 2B, 1C

Vejsnit 2B

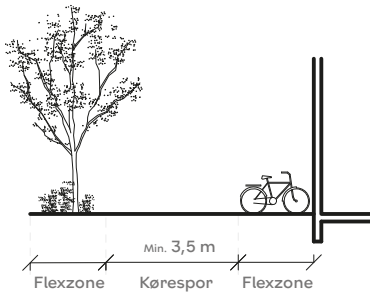


Vejsnit 1C

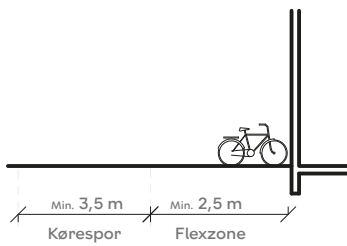


Tegning 3b2 • Vejsnit • 1F, 2F, 3F

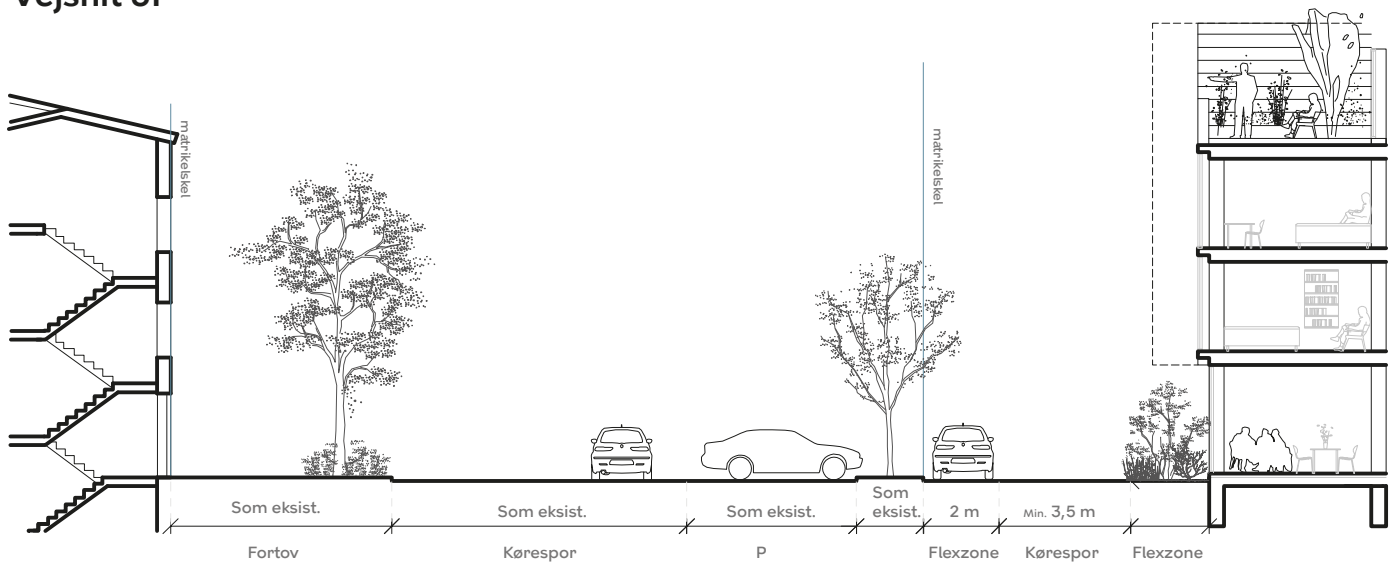
Vejsnit 1F



Vejsnit 2F

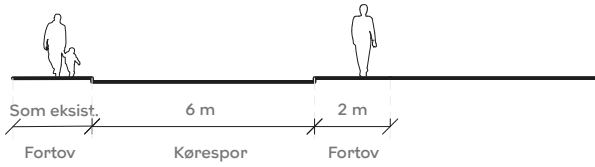


Vejsnit 3F

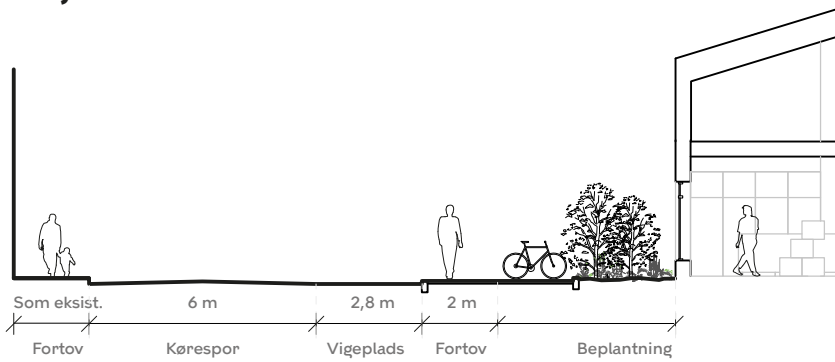


Tegning 3b3 · Vejsnit · 1G, 2G, 1H, 1I

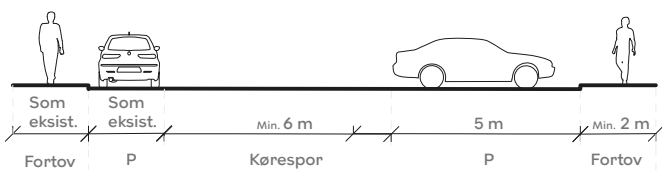
Vejsnit 1G



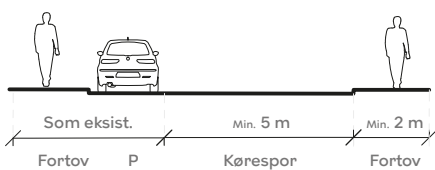
Vejsnit 2G



Vejsnit 1H

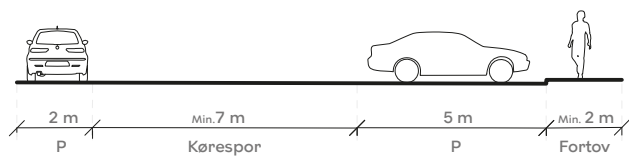


Vejsnit 1I

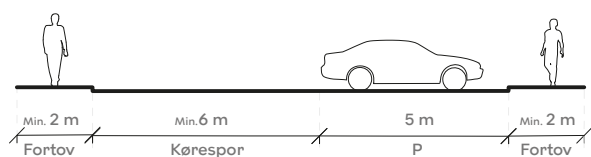


Tegning 3b4 · Vejsnit · 1M, 2M, 3M

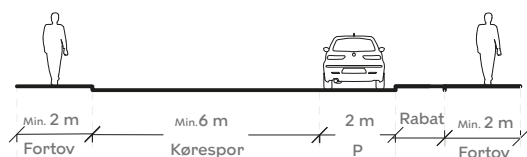
Vejsnit 1M



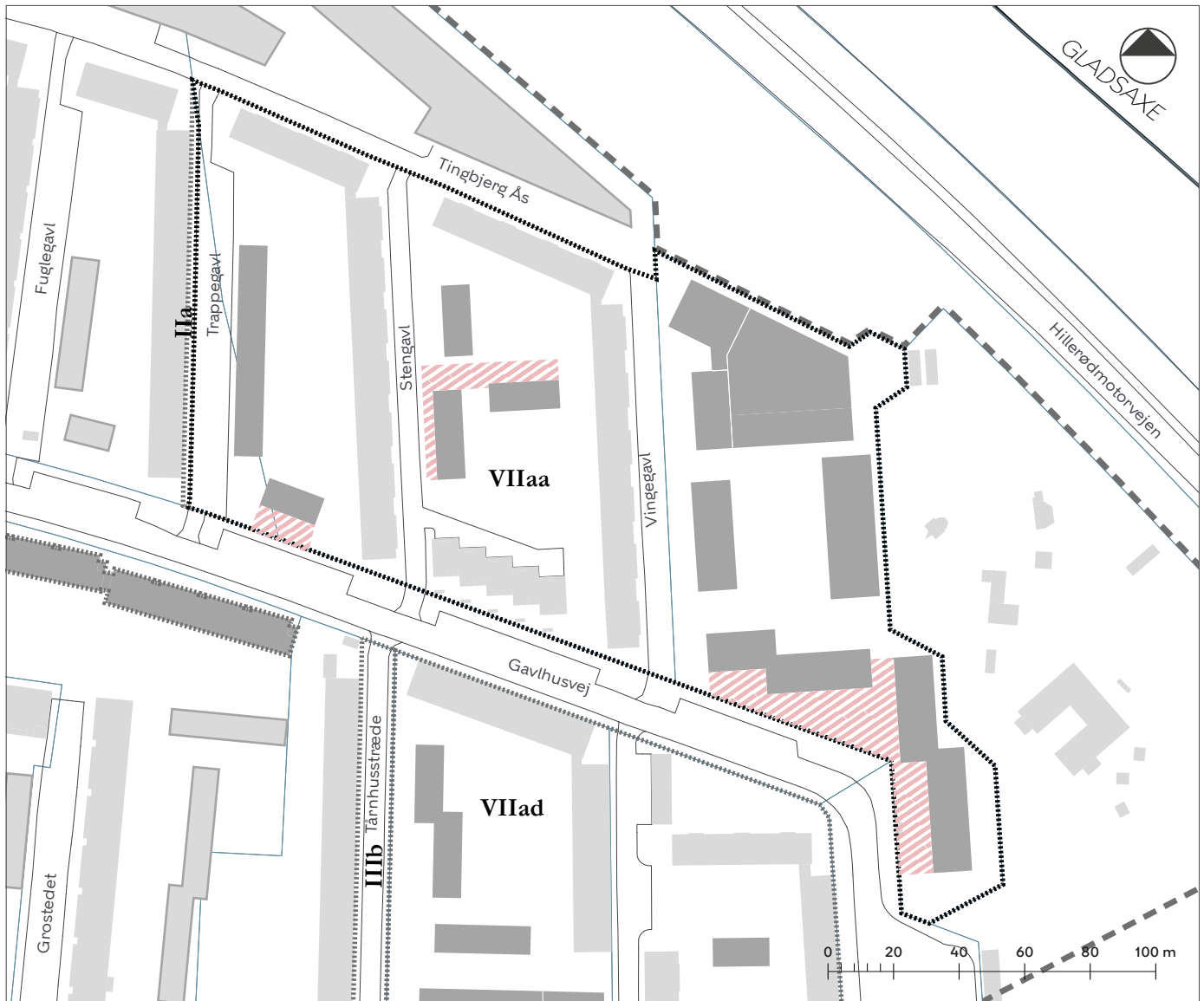
Vejsnit 2M




Vejsnit 3M





Tegning 3c1 · Stier · VIIaa




 Zone for placering af stitype f

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgrænsning

 Underområde

 Matrikelskel

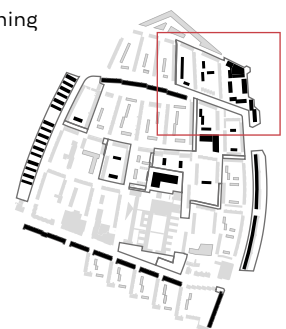
 Kommunegrænse

 Eksisterende bygning

 Byggefelt




 Lokalplan 609 Tingbjerg









 Byggefelt i LP 609

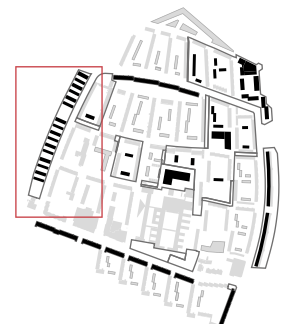


Tegning 3c2 · Stier · VIIab

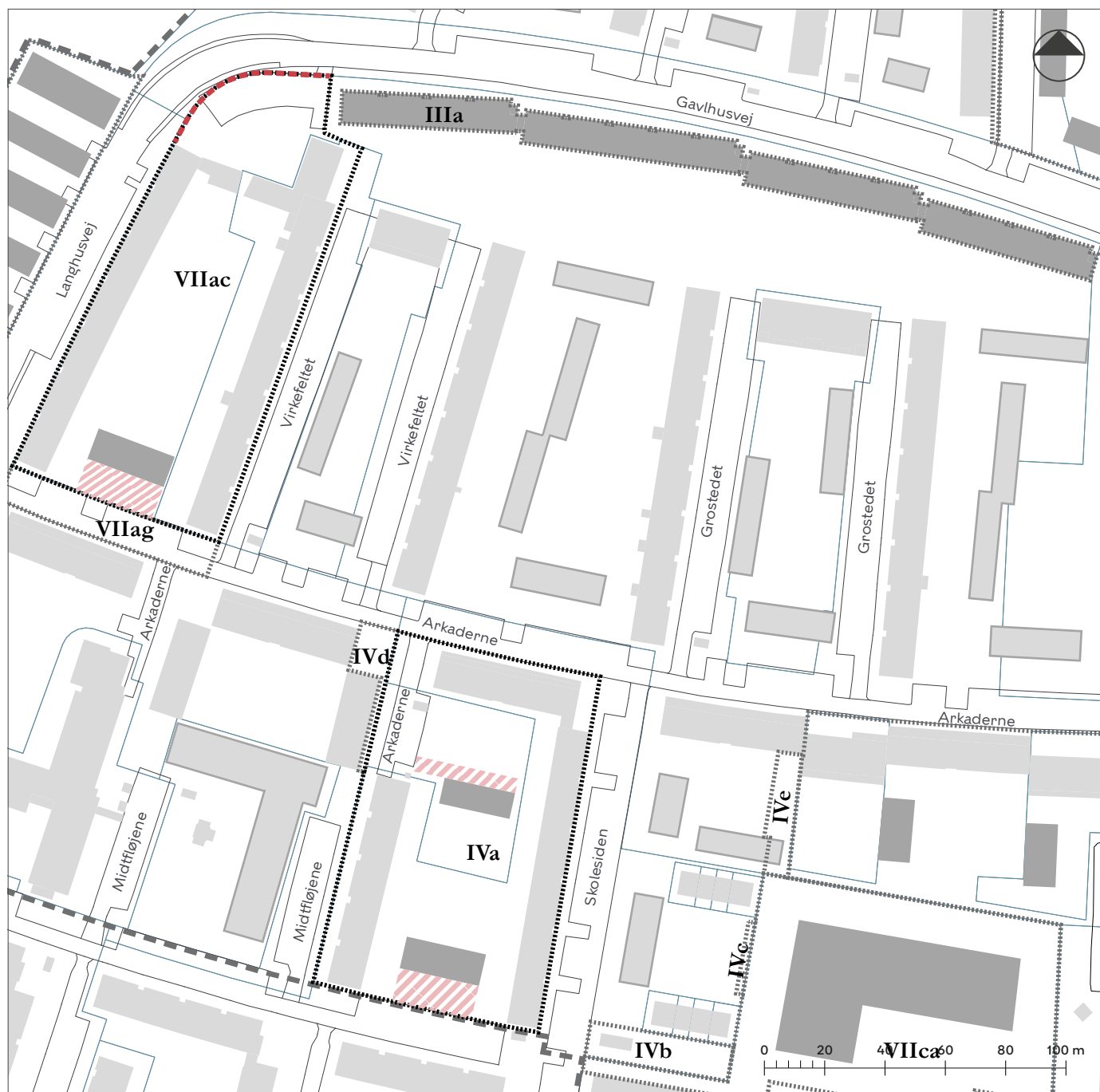



-  Zone for placering af stitype f
-  Stitype c
-  Stitype g


-  Område, der reguleres på denne tegning
-  Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx** Underområde
-  Matrikelskel
-  Kommunegrænse
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Lokalplan 609 Tingbjerg
-  Byggefelt i LP 609




Tegning 3c3 · Stier · IVa, VIIac



 Zone for placering af stitype f

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgræsning

 Underområde

 Matrikelskel

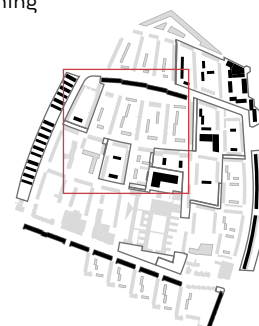
 Eksisterende bygning

 Byggefelt

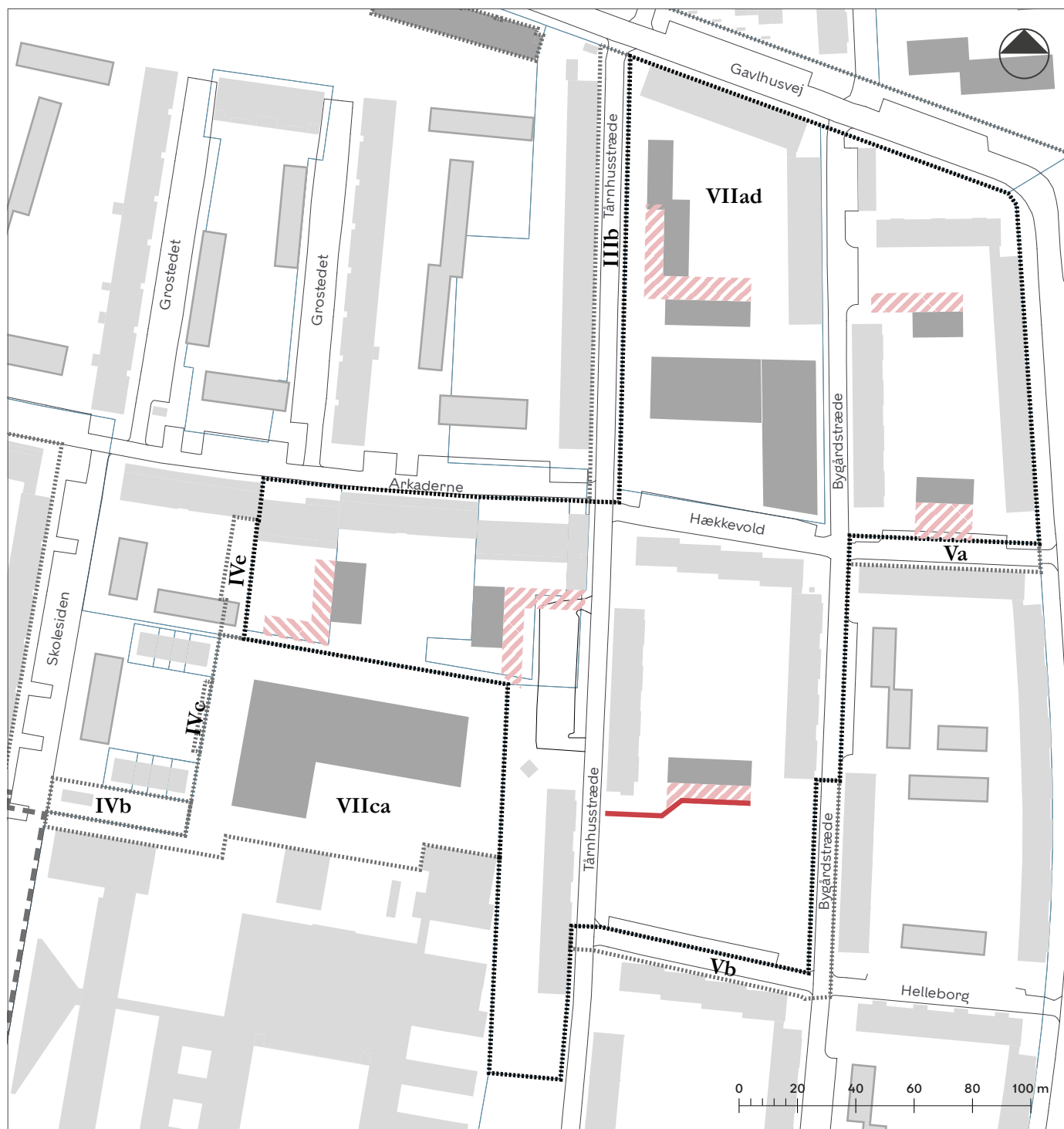
 Lokalplan 609 Tingbjerg

 Byggefelt i LP 609

 Stitype c i LP 609



Tegning 3c4 · Stier · VIIad



— Stitype c

▨ Zone for placering af stitype f

⋯ Område, der reguleres på denne tegning

⋯ Under- og områdeafgræsning

XXXxx Underområde

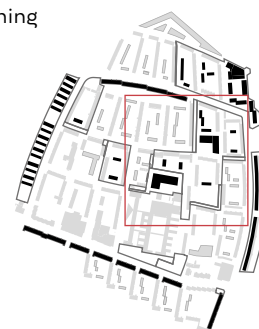
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

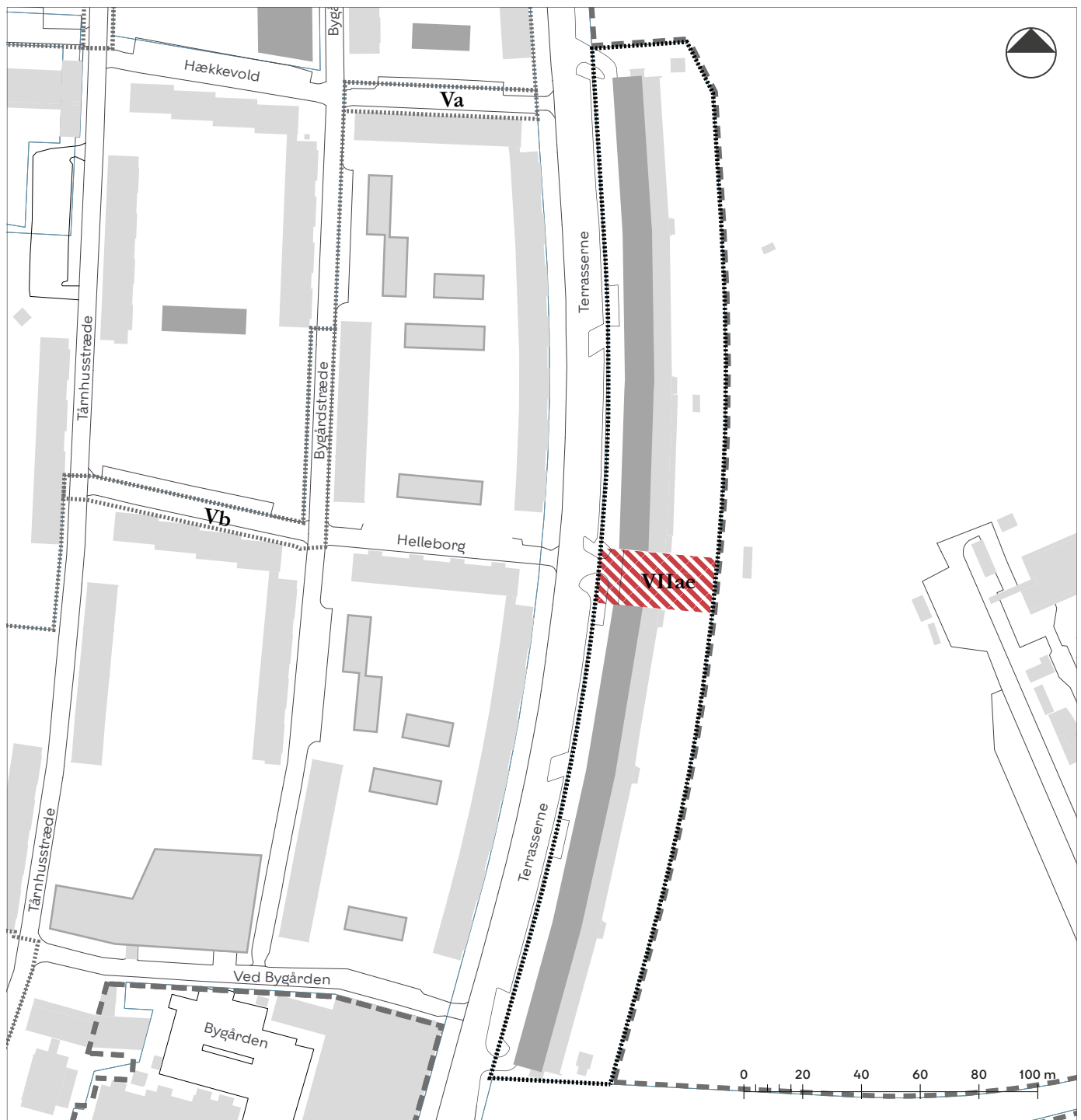
■ Byggefelt


⋯ Lokalplan 609 Tingbjerg

■ Byggefelt i LP 609





Tegning 3c5 • Stier • Villae



 Zone for placering af stitype c

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgræsning

 Underområde

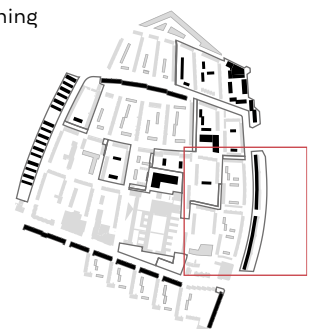
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

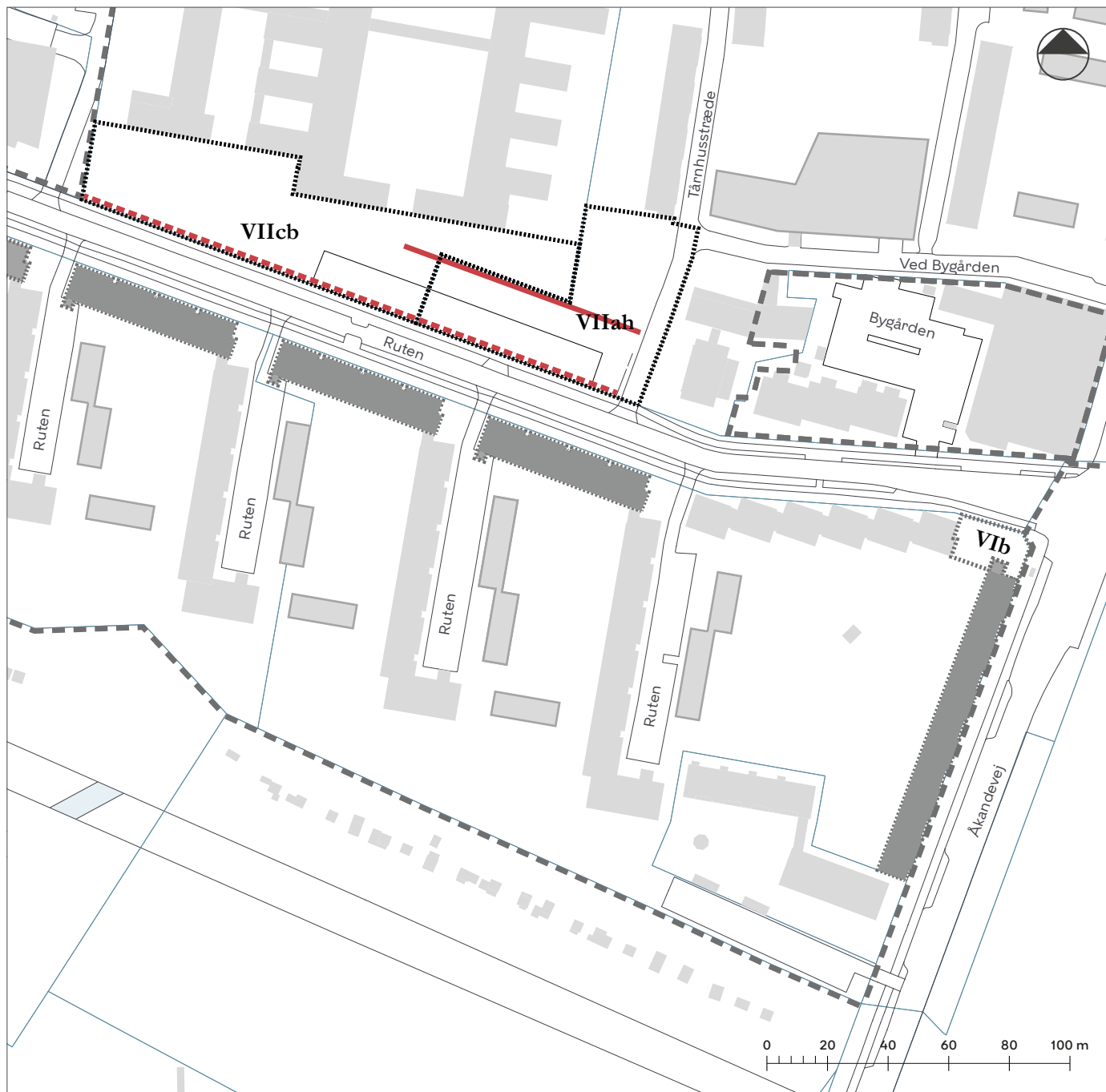
 Byggefelt

 Lokalplan 609 Tingbjerg

 Byggefelt i LP 609




Tegning 3c6 • Stier • VIIah, VIIcb



 Stitype c

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgrænsning

 Underområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

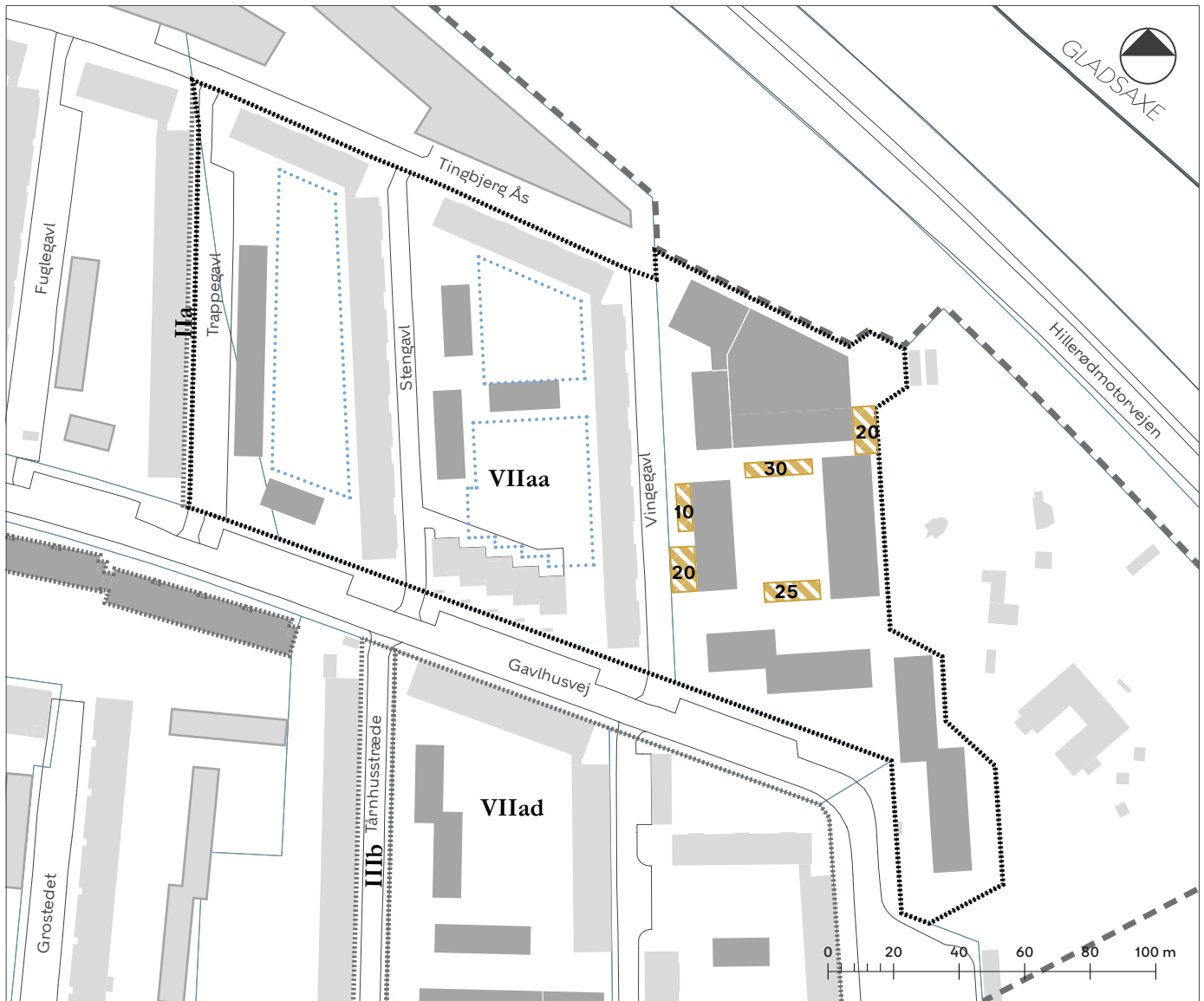
 Lokalplan 609 Tingbjerg



 Byggefelt i LP 609










 Stitype c i LP 609

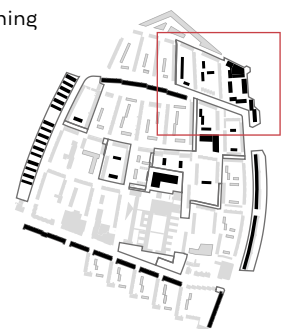


Tegning 4a1 · Cykelparkering · VIIaa



-  Cykelparkering på terræn til institutioner med angivelse af maks. antal pladser
-  Zone hvor der ikke må placeres cykelparkering.

-  Område, der reguleres på denne tegning
-  Under- og områdeafgrænsning
-  Underområde
-  Matrikelskel
-  Kommunegrænse
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Lokalplan 609 Tingbjerg
-  Byggefelt i LP 609

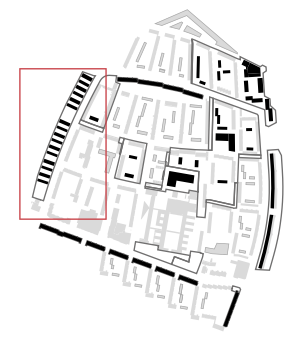


Tegning 4a2 · Cykelparkering · VIIab

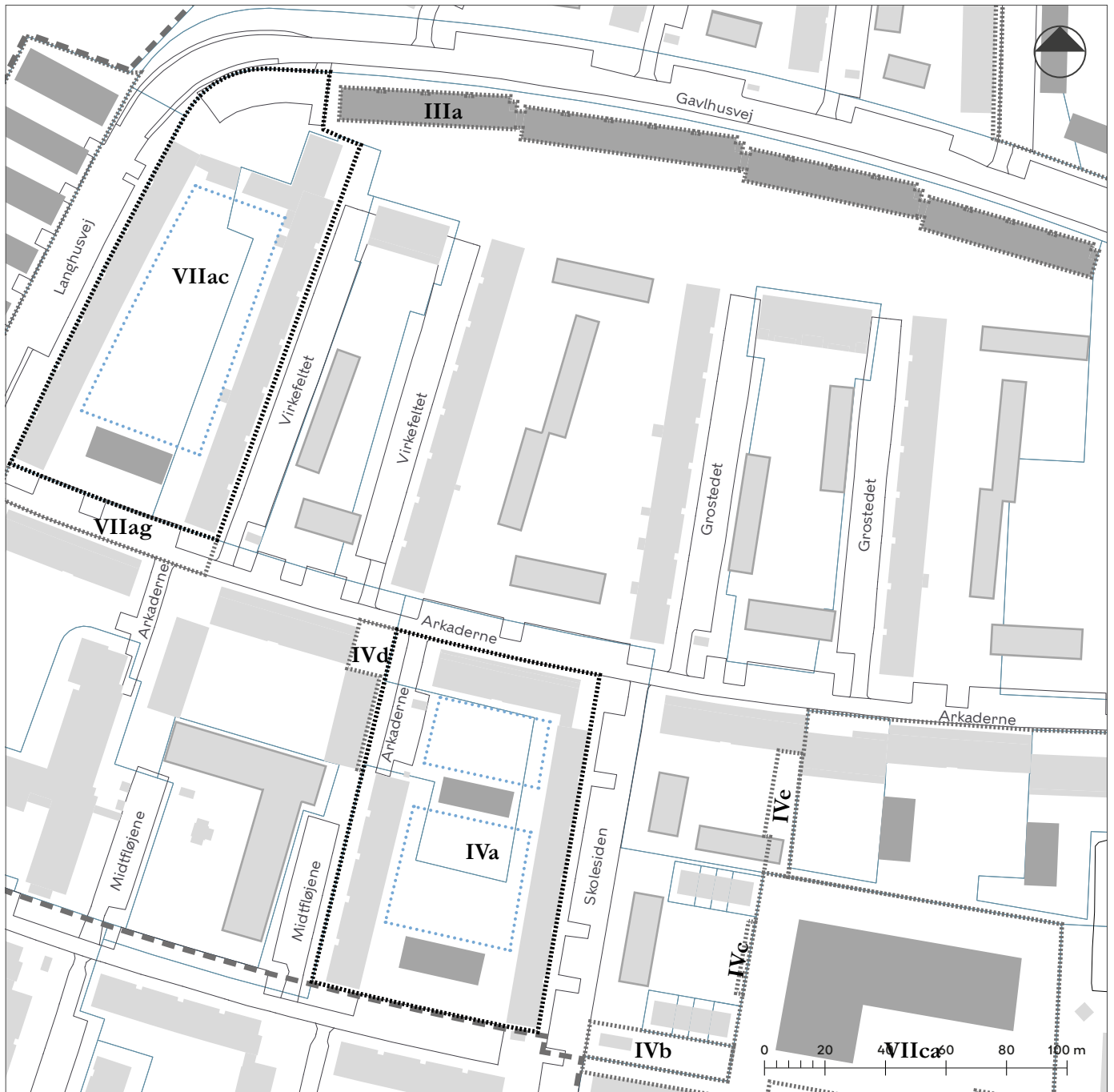



- Cykelparkering på terræn med maks. angivelse af antal pladser, zone a
- Cykelparkering på terræn med maks. angivelse af antal pladser, zone b
- Cykelparkering på terræn med maks. angivelse af antal pladser, zone c


- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx** Underområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609




Tegning 4a3 · Cykelparkering · VIIac, IVa



 Zone hvor der ikke må placeres cykelparkering.

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgræsning

 Underområde

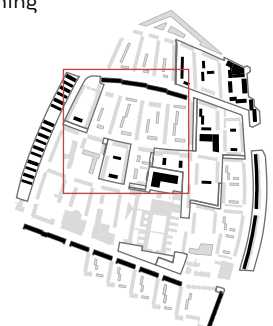
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

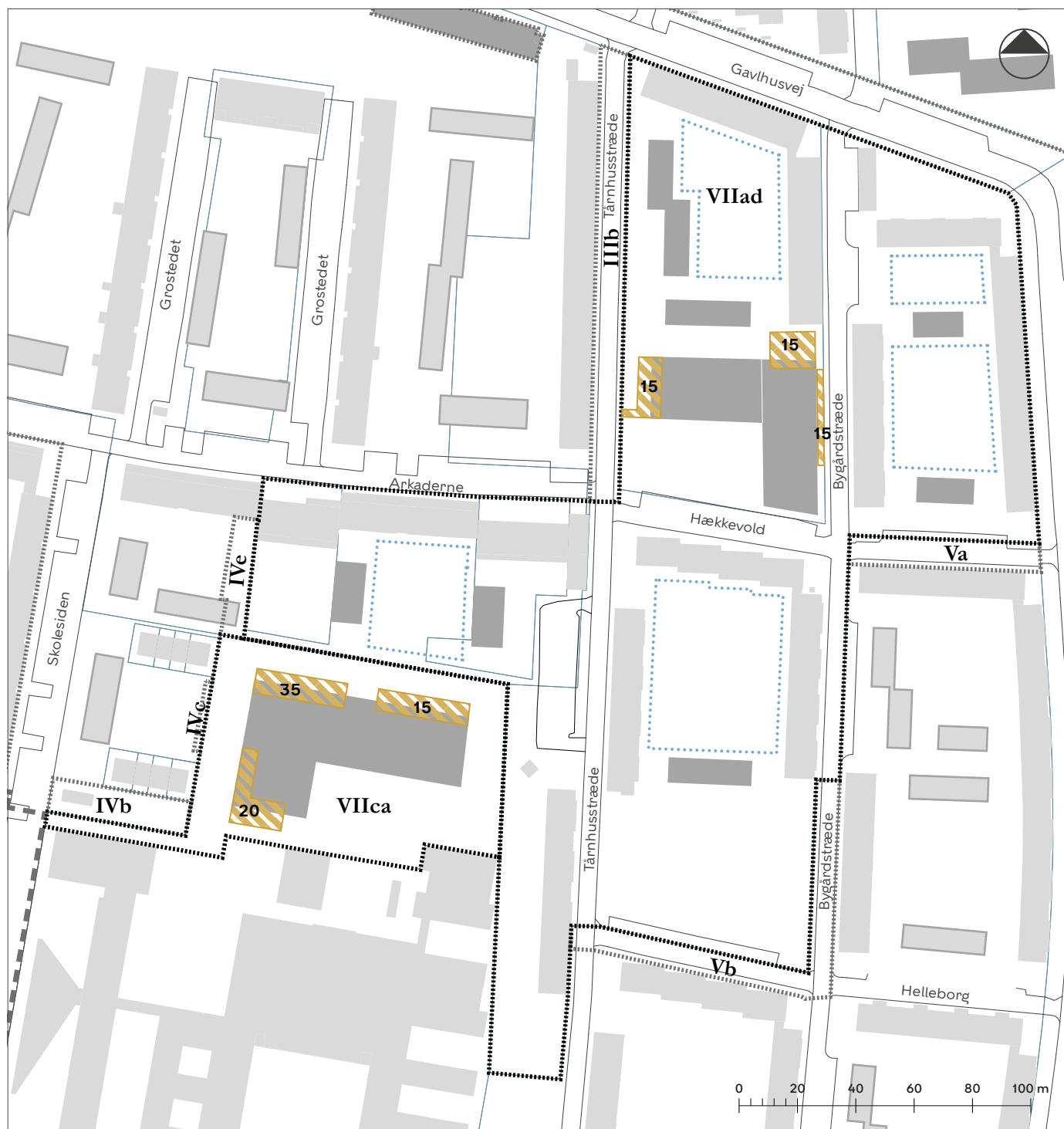
 Byggefelt



 Lokalplan 609 Tingbjerg









 Byggefelt i LP 609



Tegning 4a4 · Cykelparkering · VIlad, VIIca




-  Cykelparkering på terræn til institutioner med angivelse af maks. antal pladser
-  Zone hvor der ikke må placeres cykelparkering.

-  Område, der reguleres på denne tegning
-  Under- og områdeafgrænsning
-  Underområde
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Lokalplan 609 Tingbjerg
-  Byggefelt i LP 609




Tegning 4a5 · Cykelparkering · VIIae



 Zone hvor der ikke må placeres cykelparkering.

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgræsning

 Underområde

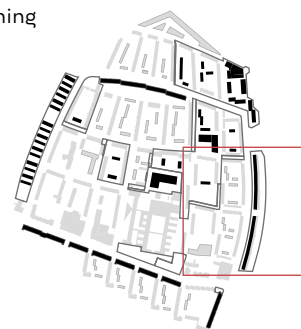
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

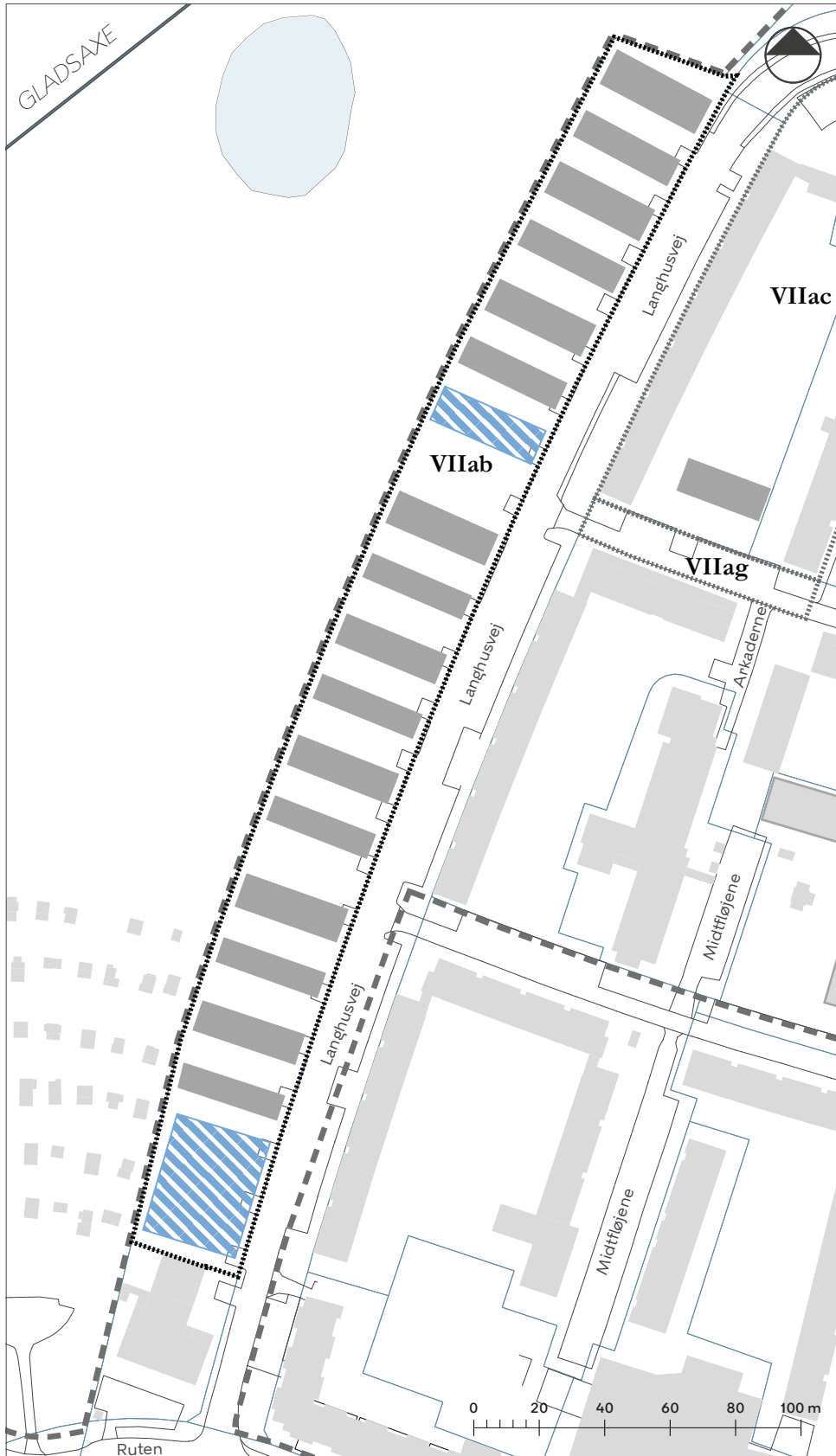
 Byggefelt


 Lokalplan 609 Tingbjerg









 Byggefelt i LP 609

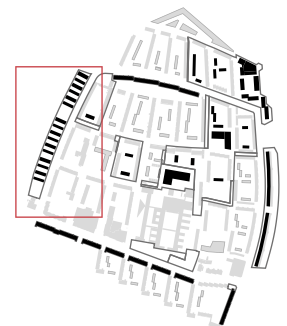


Tegning 4b1 · Bilparkering · VIIab

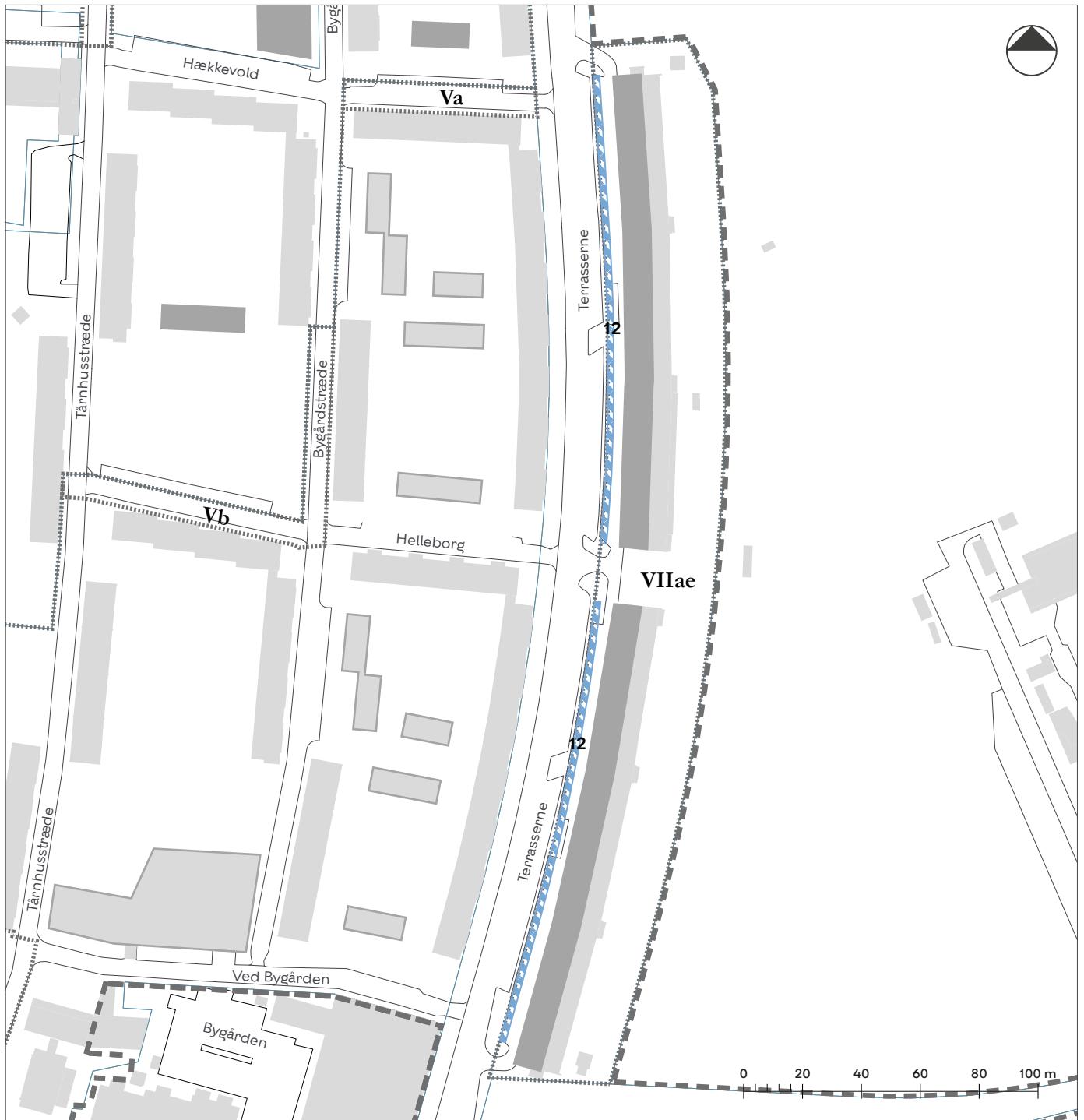


-  Bilparkering på terræn

-  Område, der reguleres på denne tegning
-  Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx** Underområde
-  Matrikelskel
-  Kommunegrænse
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Lokalplan 609 Tingbjerg
-  Byggefelt i LP 609



Tegning 4b2 · Bilparkering · VIIae



Bilparkering på terræn med maks. angivelse af antal pladser

..... Område, der reguleres på denne tegning

..... Under- og områdeafgræsning

XXXxx Underområde

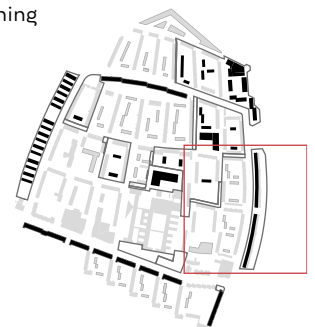
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

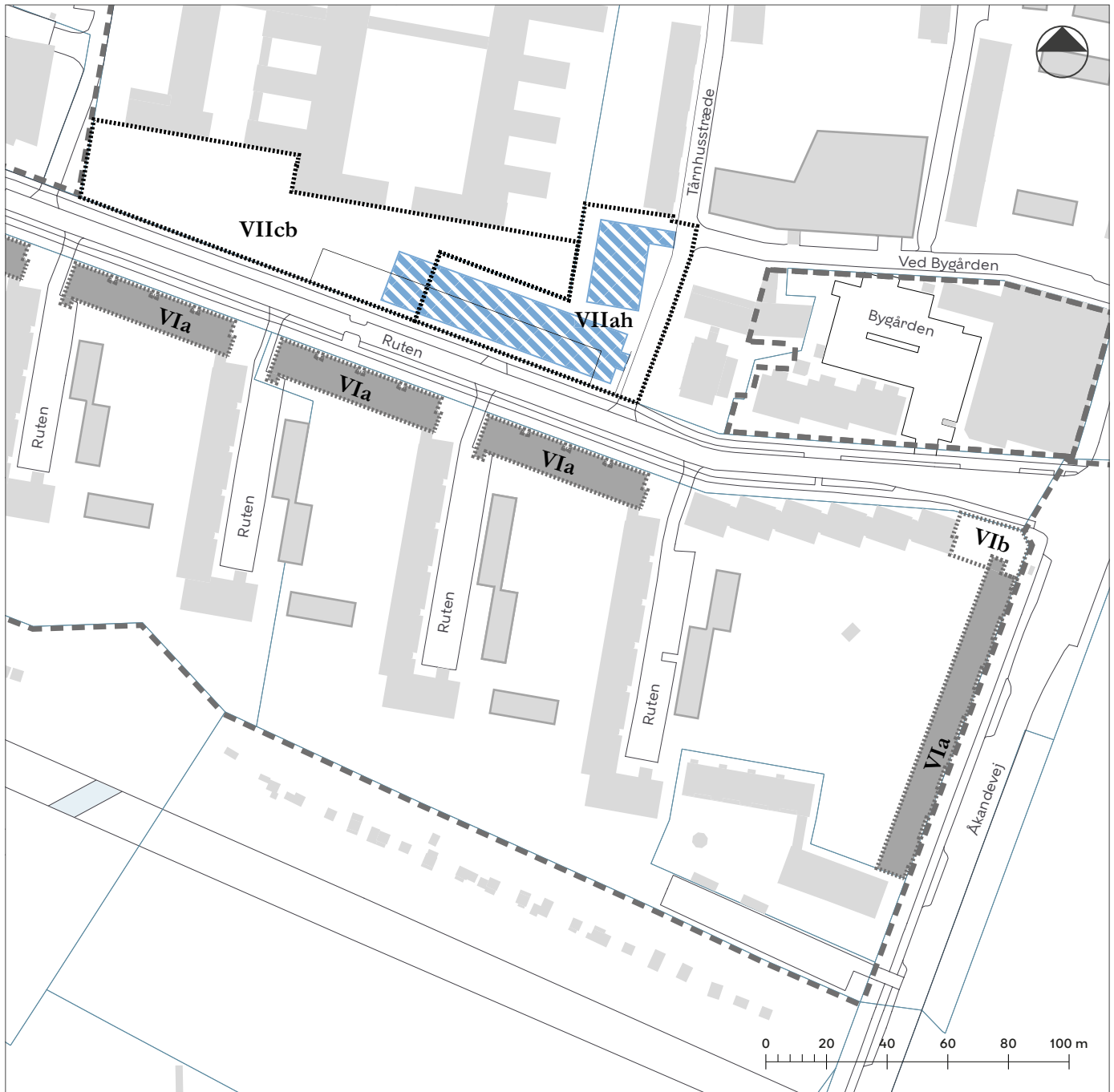
■ Byggefelt

--- Lokalplan 609 Tingbjerg


■ Byggefelt i LP 609




Tegning 4b3 · Bilparkering · VIIah, VIIcb



 Bilparkering på terræn

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgrænsning

 Underområde

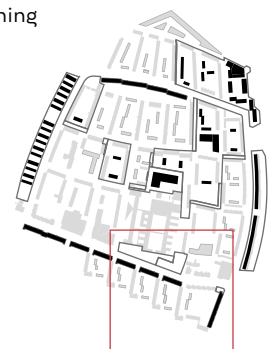
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

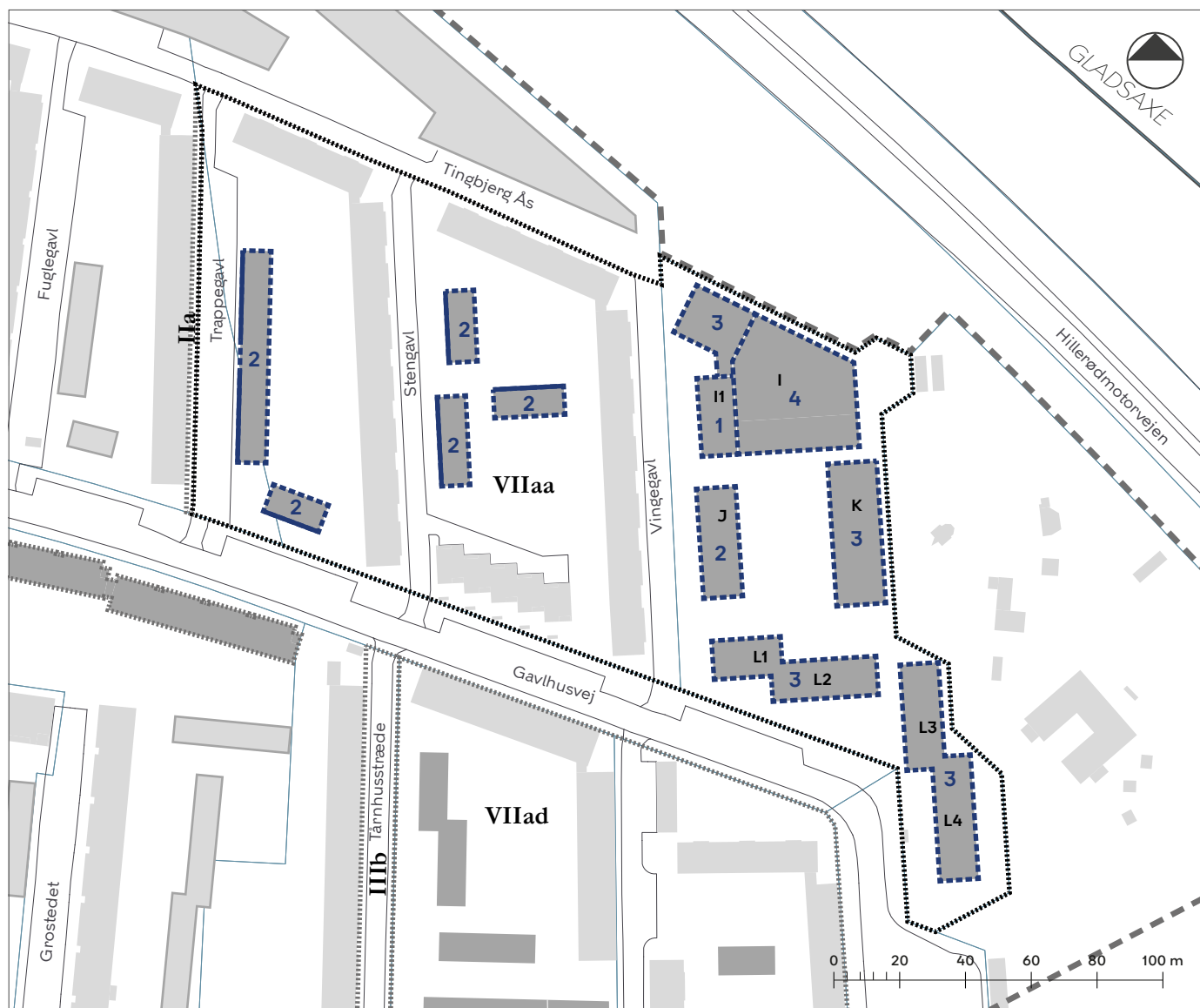
 Byggefelt

 Lokalplan 609 Tingbjerg

 Byggefelt i LP 609

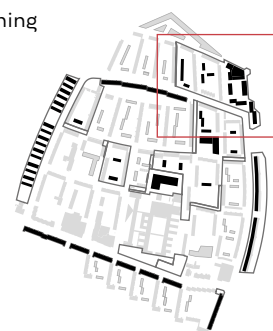


Tegning 5a1 · Bebyggelsens omfang og placering · VIIaa

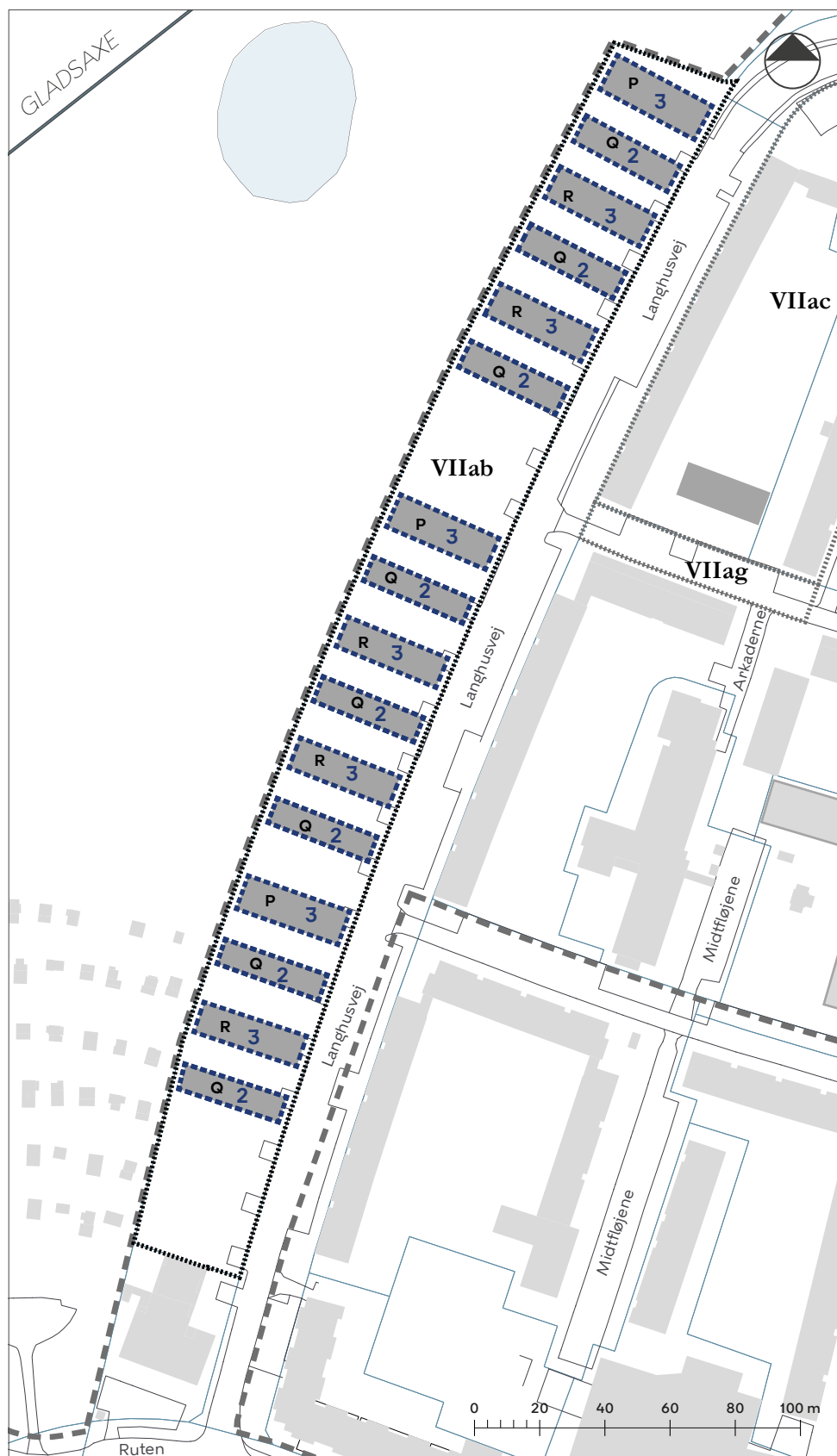


- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- I-L Byggefelt/bygning, navn
- x Maksimalt etageantal

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609



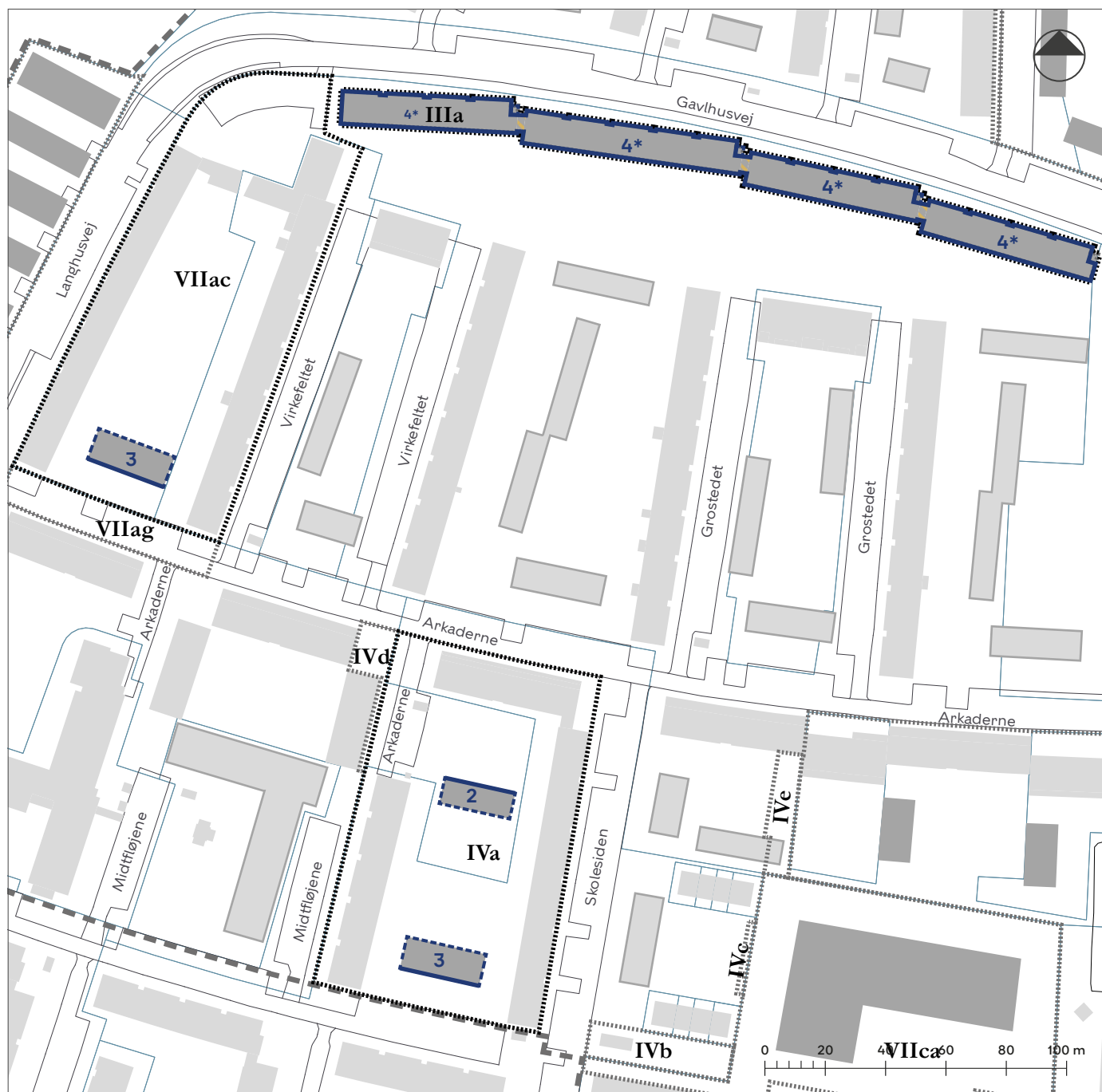
Tegning 5a2 · Bebyggelsens omfang og placering · VIIab



- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- P-Q** Byggefelt/bygning, navn
- X** Maksimalt etageantal
- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx** Underområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609

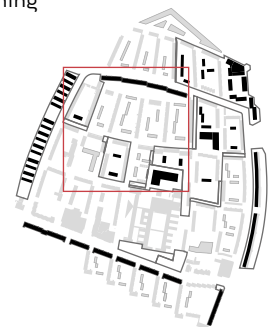


Tegning 5a3 · Bebyggelsens omfang og placering · IIIa, IVa, VIIac

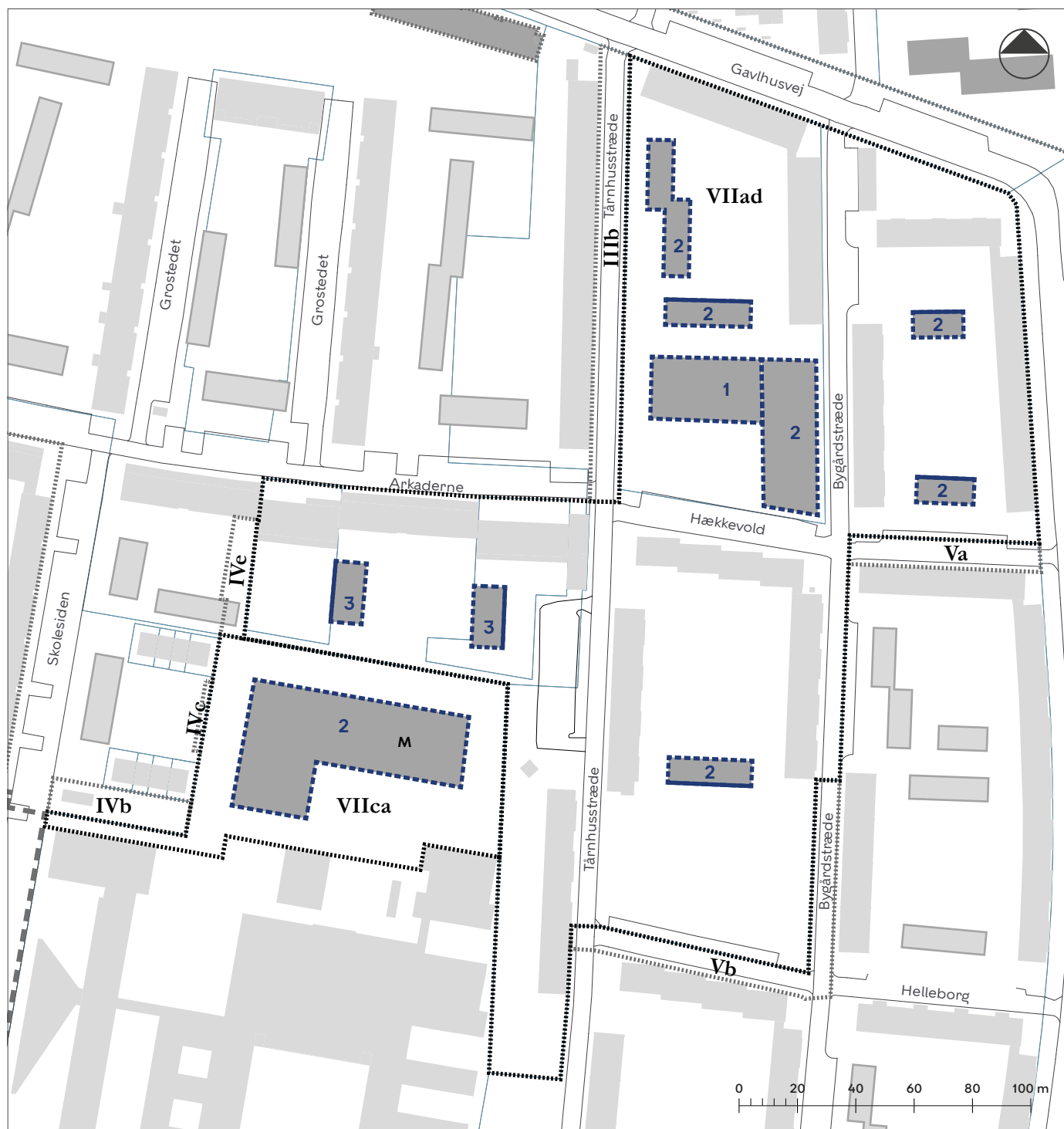


- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Bygefelt
- x Maksimalt etageantal
- * Tagetage
- Område, hvor der ikke må bygges i stueetagen (1. etage)

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Bygefelt i LP 609



Tegning 5a4 · Bebyggelsens omfang og placering · VIIad, VIIca

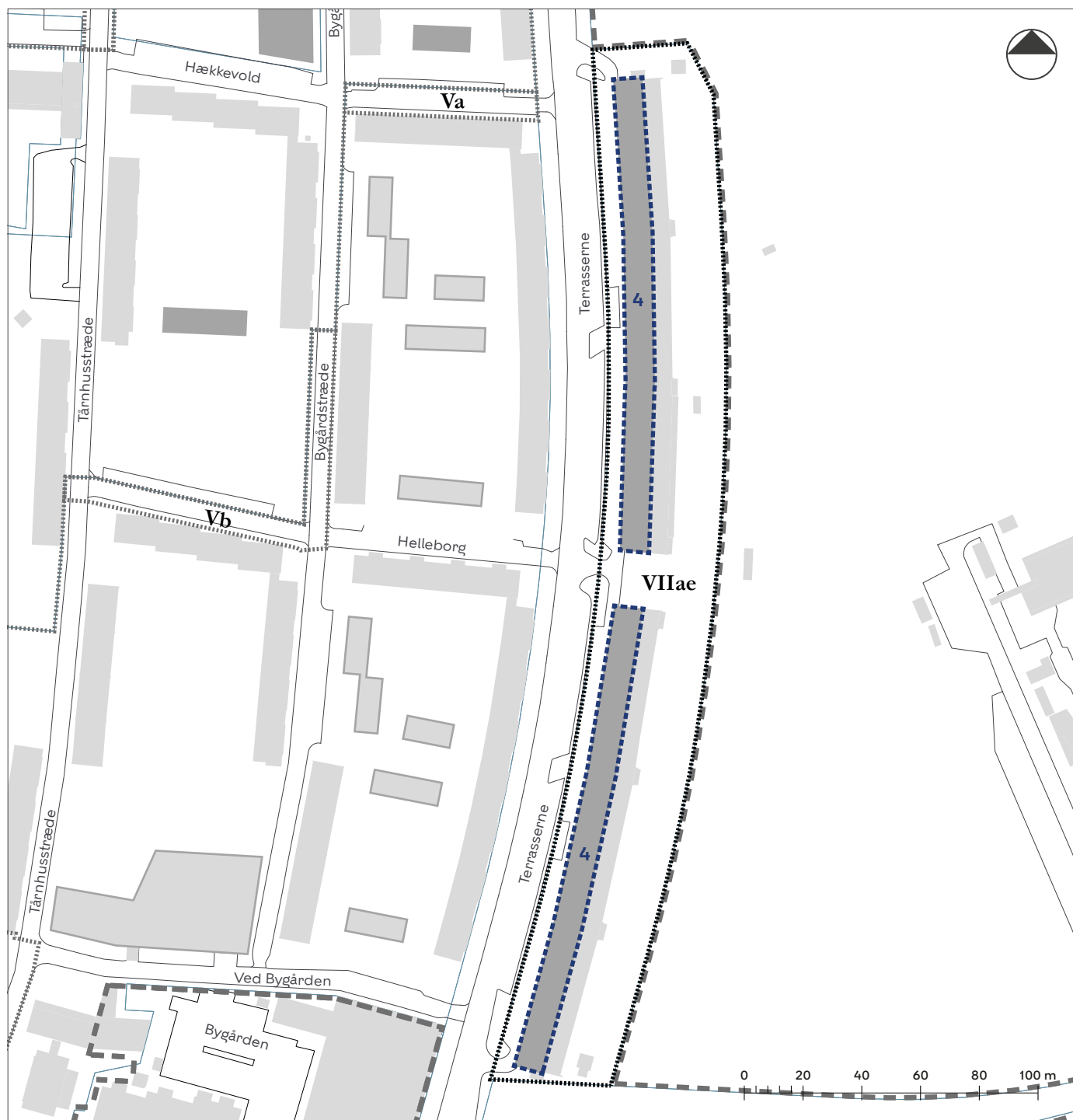


- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Bygefelt
- M-O** Bygefelt/bygning, navn
- x** Maksimalt etageantal

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx** Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Bygefelt i LP 609



Tegning 5a5 · Bebyggelsens omfang og placering · VIIae



■ Afgrænsning af byggefelt

■ Bygefelt

x Maksimalt etageantal

⋯ Område, der reguleres på denne tegning

⋯ Under- og områdeafgrænsning

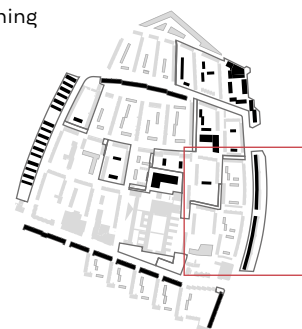
XXXxx Underområde

— Matrikelskel

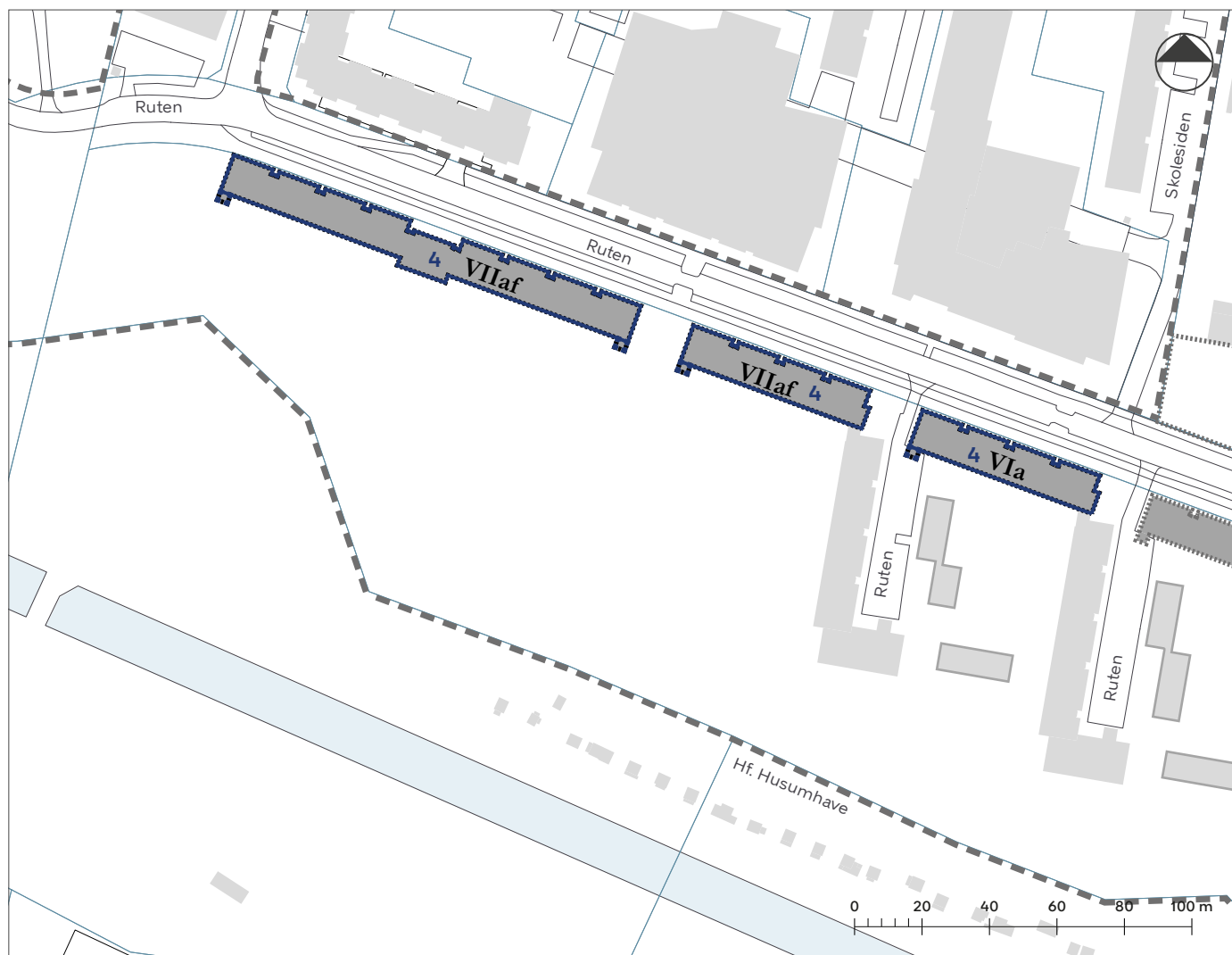
■ Eksisterende bygning

⋯ Lokalplan 609 Tingbjerg

■ Bygefelt i LP 609



Tegning 5a6 · Bebyggelsens omfang og placering · VIa, VIIaf

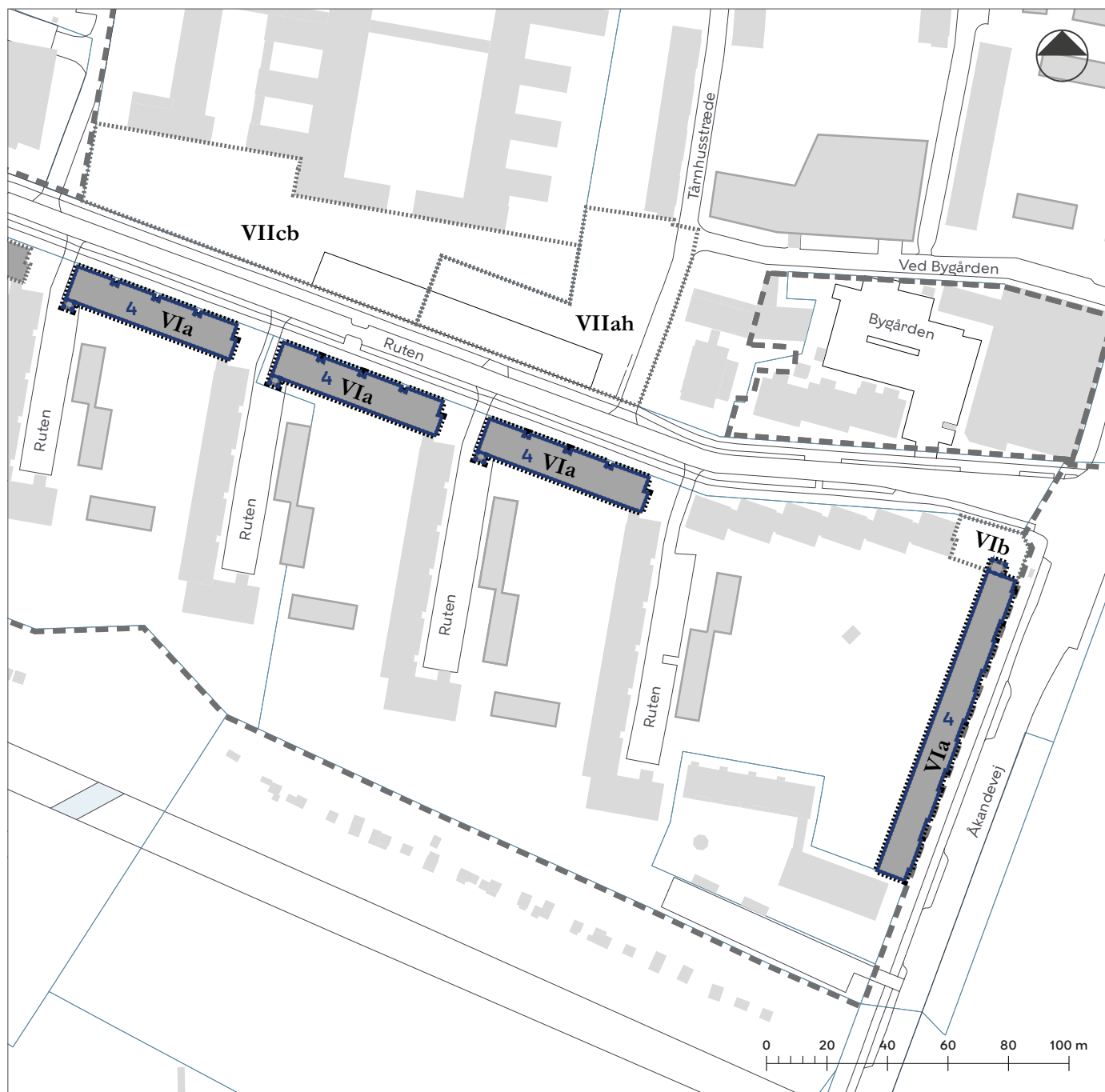


- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- x Maksimalt etageantal

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609



Tegning 5a7 · Bebyggelsens omfang og placering · VIa




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


- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Bygefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Bygefelt i LP 609



Tegning 5b1 · Mindre bygninger · VIIaa




 Zone for placering af skure og drivhuse i tilknytning til nye boliger

 Zone hvor der kan placeres mindre bygninger

 Zone hvor der kan placeres særlige mindre bygninger

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgrænsning

 Underområde

 Matrikelskel

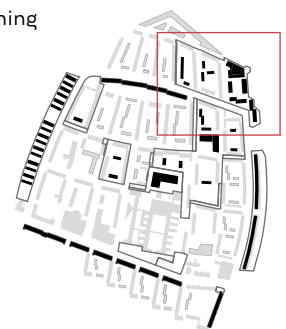
 Kommunegrænse

 Eksisterende bygning

 Byggefelt




 Lokalplan 609 Tingbjerg









 Byggefelt i LP 609



Tegning 5b2 · Mindre bygninger · vilab

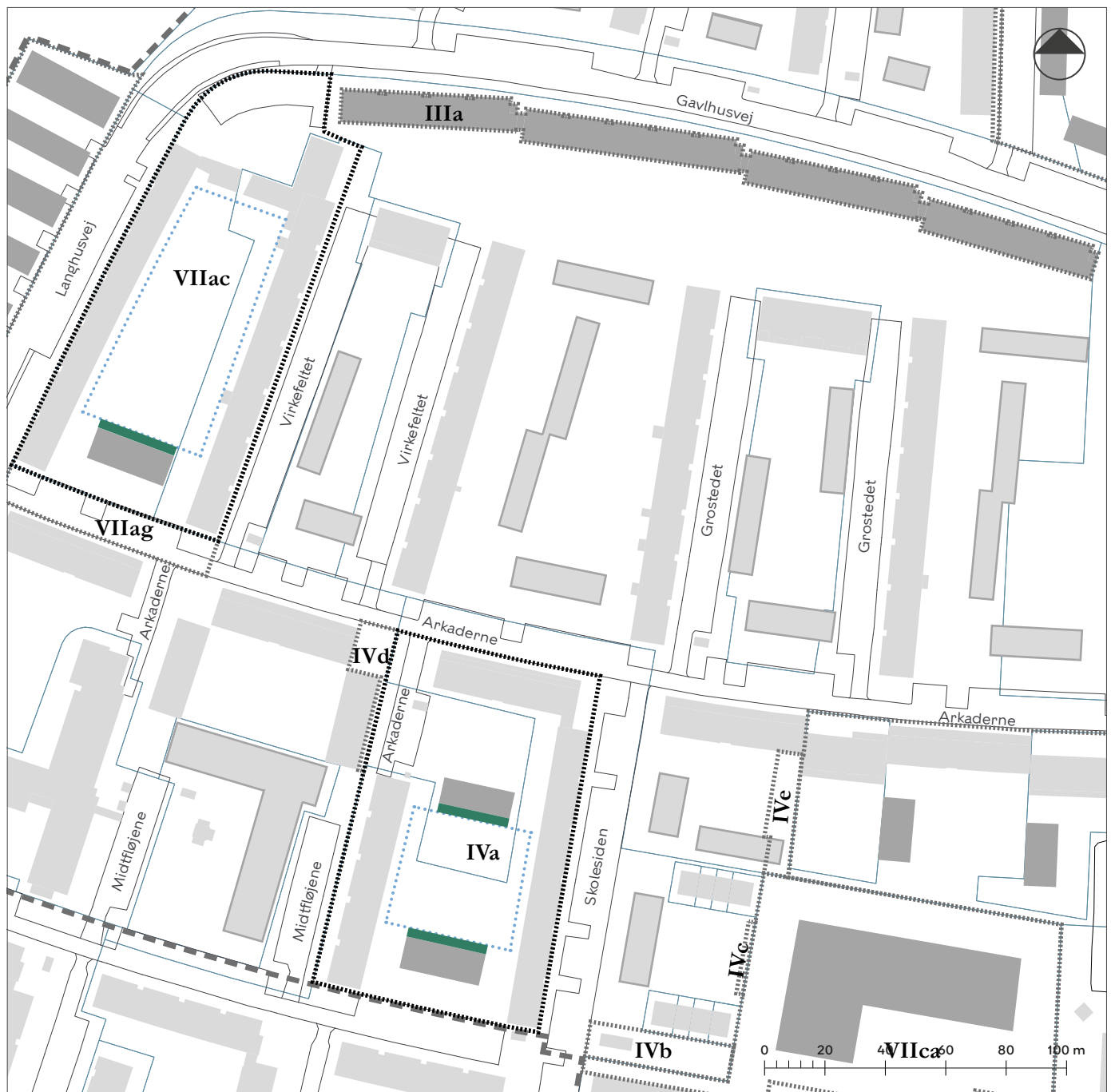



-  Zone for placering af skure og drivhuse i tilknytning til nye boliger
-  Zone for placering af overdækninger til cykler på terræn
-  Zone for placering af skraldeskur/cykelskur


-  Område, der reguleres på denne tegning
-  Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx** Underområde
-  Matrikelskel
-  Kommunegrænse
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Lokalplan 609 Tingbjerg
-  Byggefelt i LP 609





Tegning 5b3 · Mindre bygninger · IVa, VIIac



 Zone for placering af skure og drivhuse i tilknytning til nye boliger

 Zone hvor der kan placeres mindre bygninger

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgrænsning

 Underområde

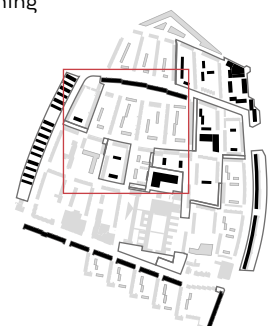
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

 Lokalplan 609 Tingbjerg

 Byggefelt i LP 609

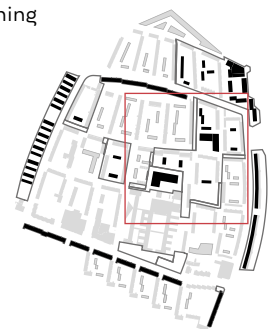


Tegning 5b4 • Mindre bygninger • Villad, VIIca

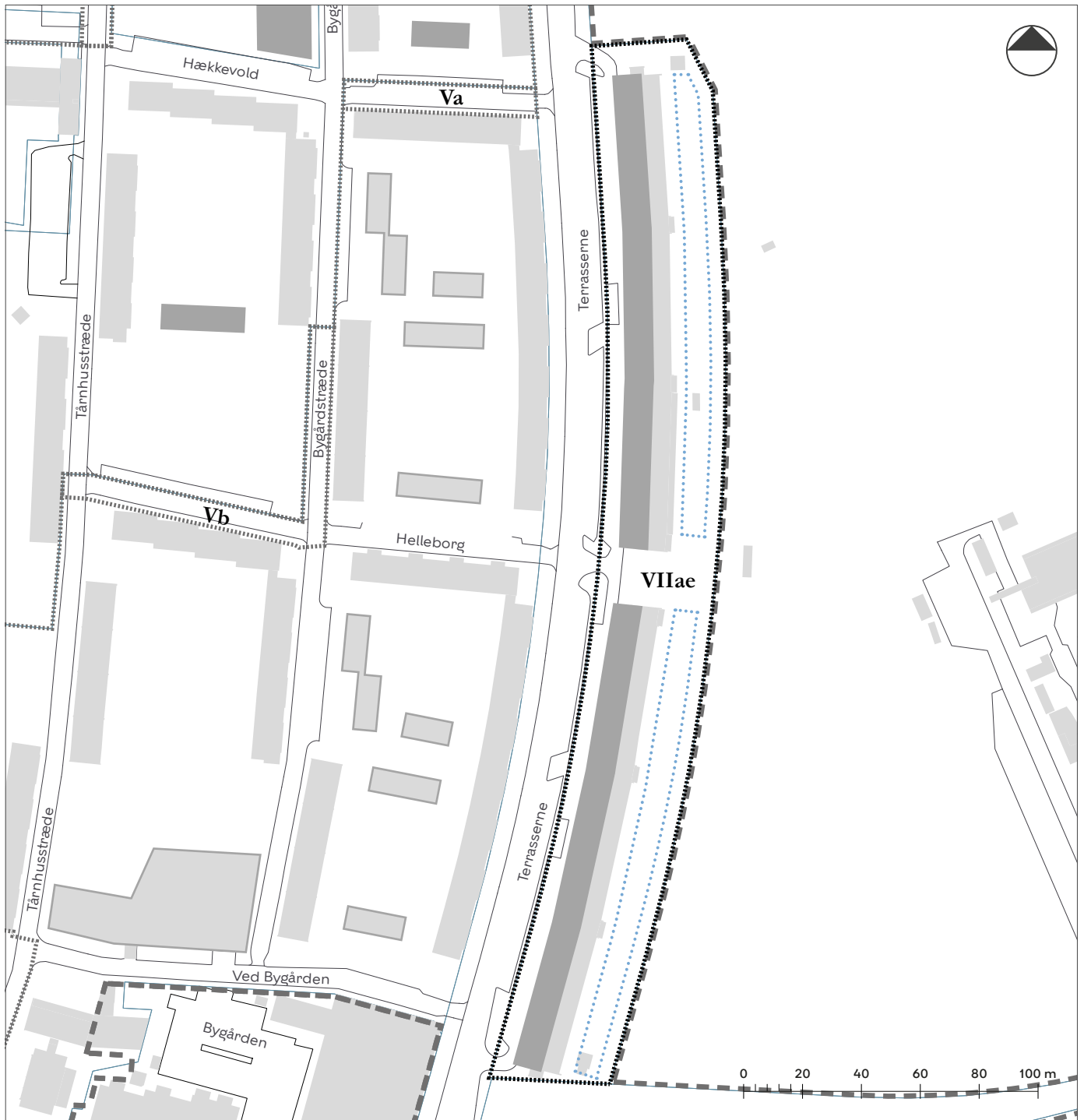



- Zone for placering af skure og drivhuse i tilknytning til nye boliger
- Zone hvor der kan placeres mindre bygninger
- Zone hvor der kan placeres særlige mindre bygninger

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609





Tegning 5b5 • Mindre bygninger • VIIae



 Zone hvor der kan placeres mindre bygninger

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgrænsning

 Underområde

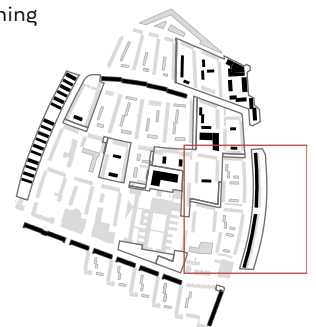
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

 Lokalplan 609 Tingbjerg

 Byggefelt i LP 609



Tegning 5d1 • Porte og åbninger • VIIaa, VIIad



||||| Placering af åbning på min. 4 m

..... Område, der reguleres på denne tegning

..... Under- og områdeafgrænsning

XXXxx Underområde

— Matrikelskel

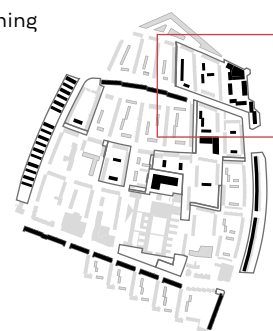
— Kommunegrænse

■ Eksisterende bygning

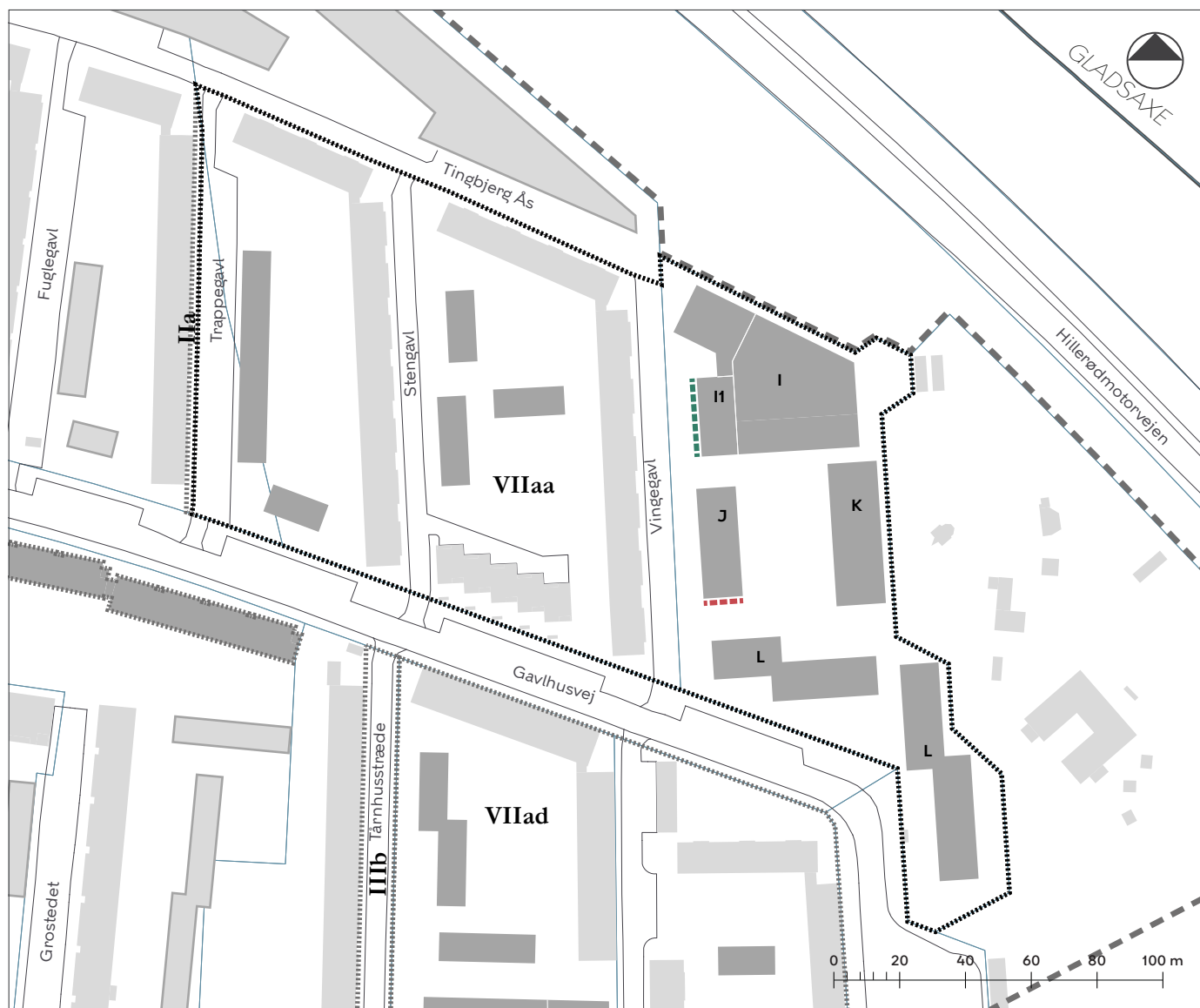
■ Byggefelt

- - - Lokalplan 609 Tingbjerg

■ Byggefelt i LP 609



Tegning 6a1 · Bebyggelsens ydre fremtræden · VIIaa



— Facadeforløb A med gennemsigtigt glas

— Facadeforløb C med gennemsigtigt glas

I - L Byggefelt/bygning, navn

..... Område, der reguleres på denne tegning

..... Under- og områdeafgrænsning

XXXxx Underområde

— Matrikelskel

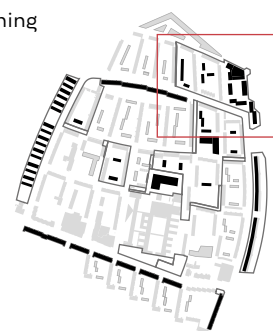
— Kommunegrænse

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

--- Lokalplan 609 Tingbjerg

■ Byggefelt i LP 609



Tegning 6a2 · Bebyggelsens ydre fremtræden · VIIae



— Facadeforløb A med gennemsigtigt glas

— Facadeforløb B med gennemsigtigt glas

Zone for facadetilbagetrækning

Lokalplan 609 Tingbjerg

Under- og områdeafgrænsning

XXXxx underområde

Matrikelskel

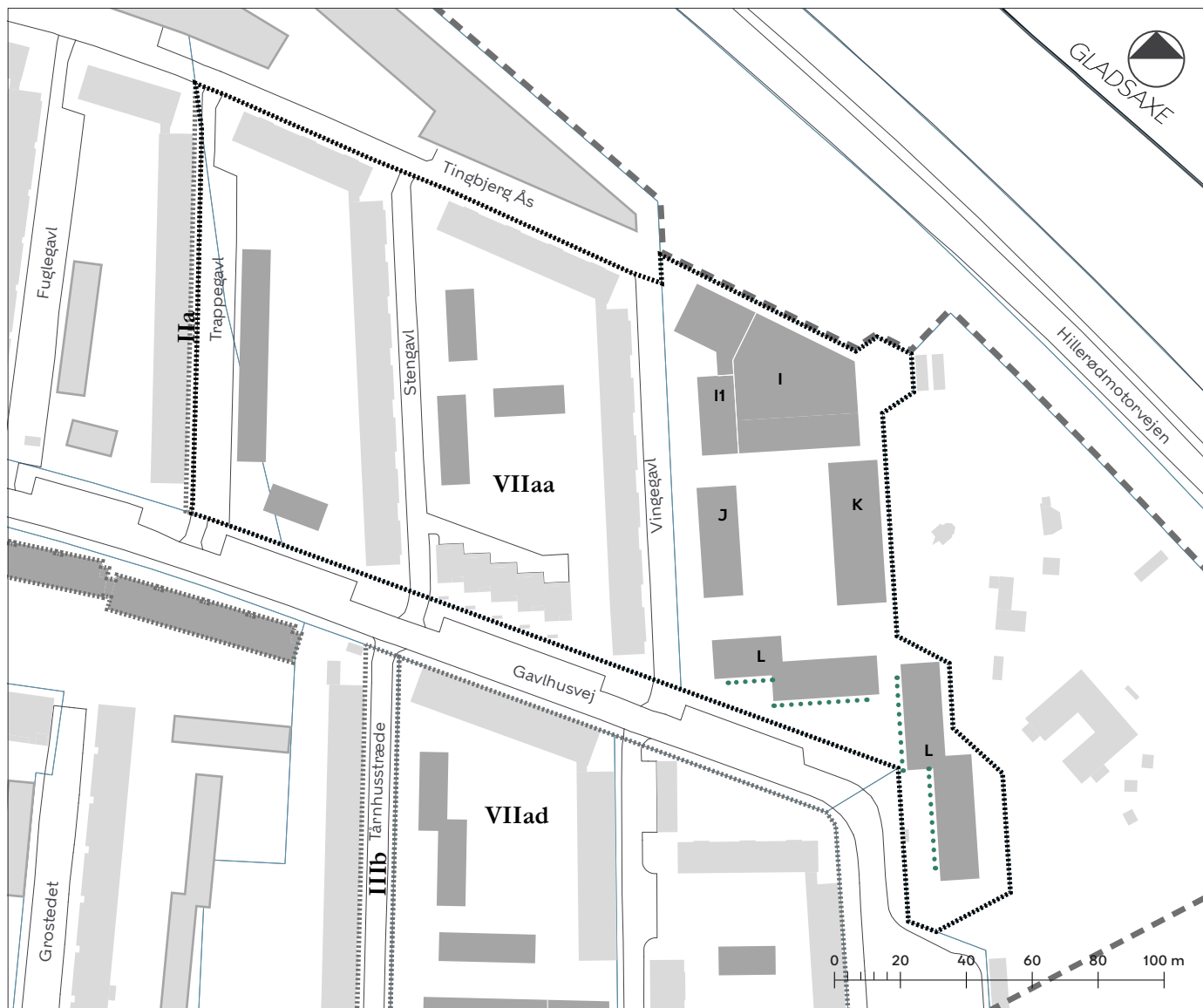
Eksisterende bygning

Byggefelt i LP 609

Kommunegrænse



Tegning 6b1 · Altaner · VIIaa



..... Delvist indeliggende altangang a
- maks. fremspring 0,75 m

..... Område, der reguleres på denne tegning

..... Under- og områdeafgrænsning

XXXxx Underområde

— Matrikelskel

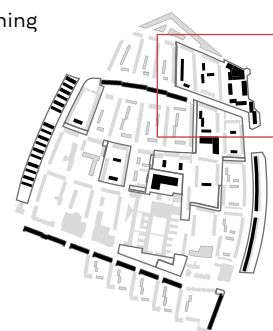
— Kommunegrænse

■ Eksisterende bygning

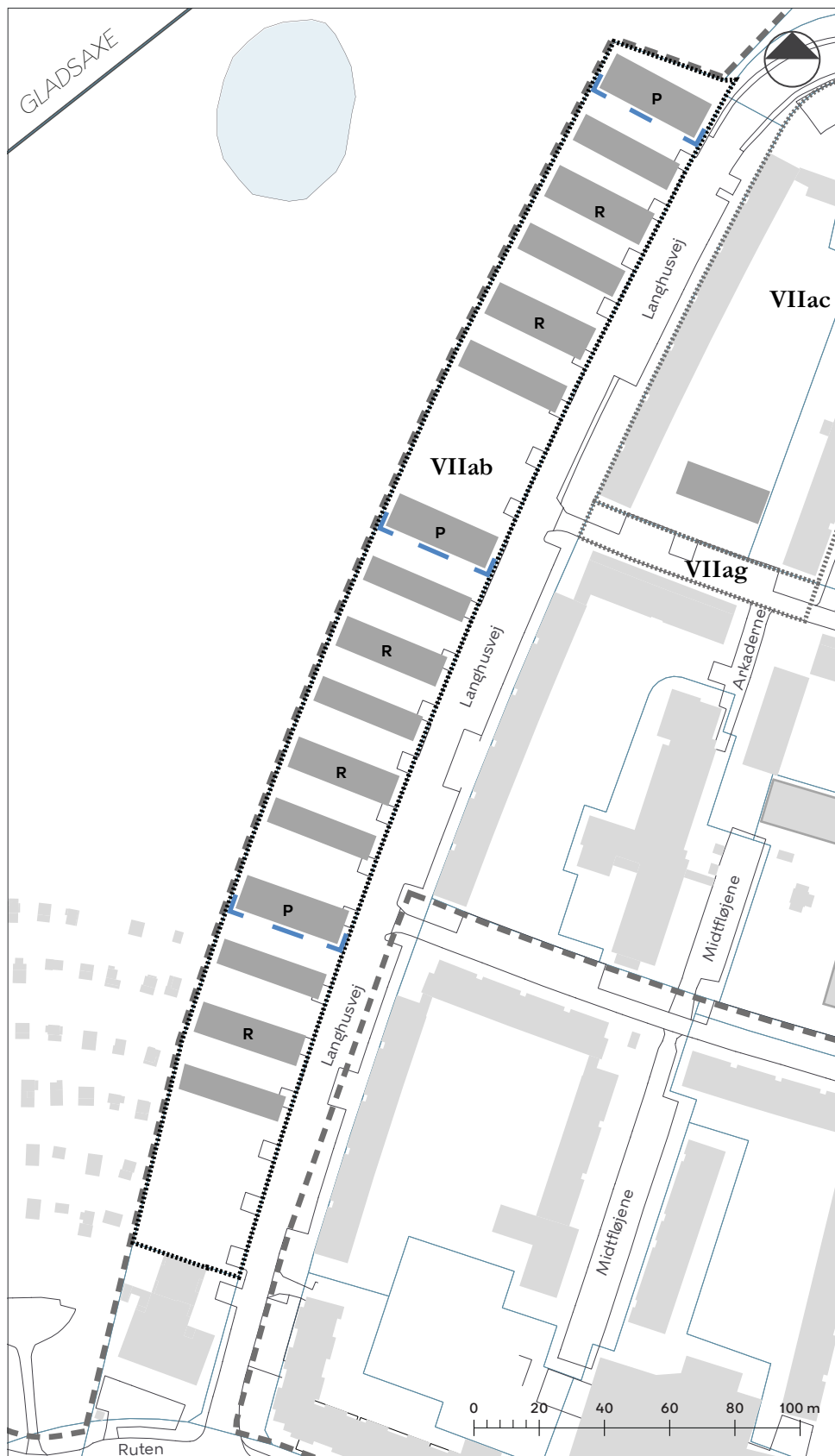
■ Byggefelt


--- Lokalplan 609 Tingbjerg

■ Byggefelt i LP 609





Tegning 6b2 · Altaner · VIIab



 Delvist indeliggende altan a
- maks. fremspring 1 m

P-R Byggefelt/bygning, navn

 Område, der reguleres
på denne tegning


 Under- og områdeafgrænsning

XXXxx Underområde

 Matrikelskel

 Kommunegrænse

 Eksisterende bygning

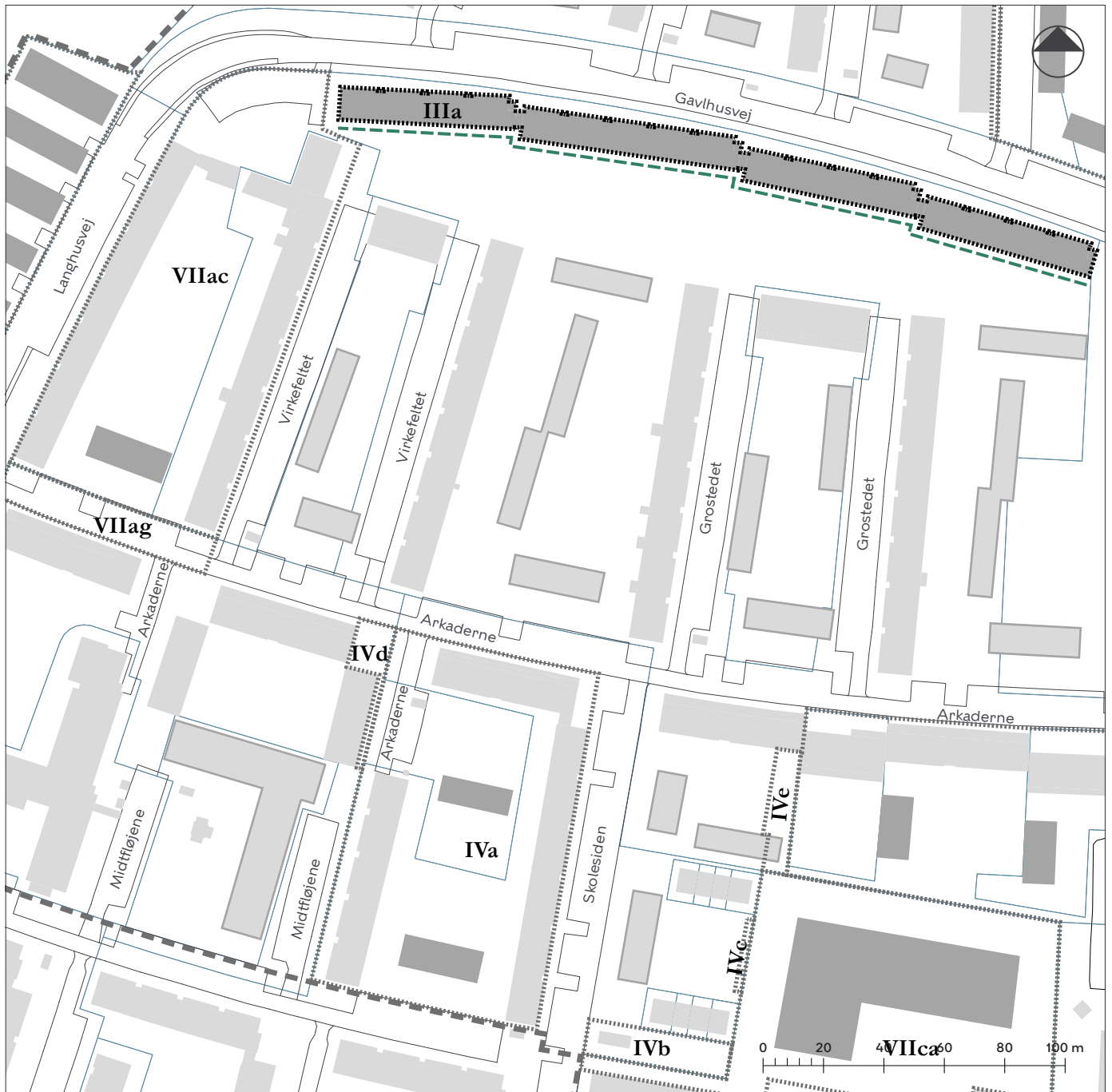
 Byggefelt

 Lokalplan 609 Tingbjerg

 Byggefelt i LP 609



Tegning 6b3 · Altaner · IIIa



--- Indeliggende altangange b, på 4. etage (3. sal)

..... Område, der reguleres på denne tegning

..... Under- og områdeafgræsning

XXXxx Underområde

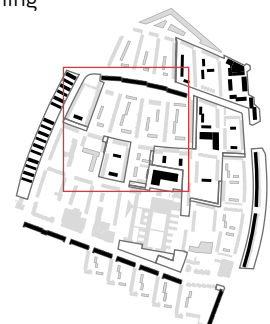
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

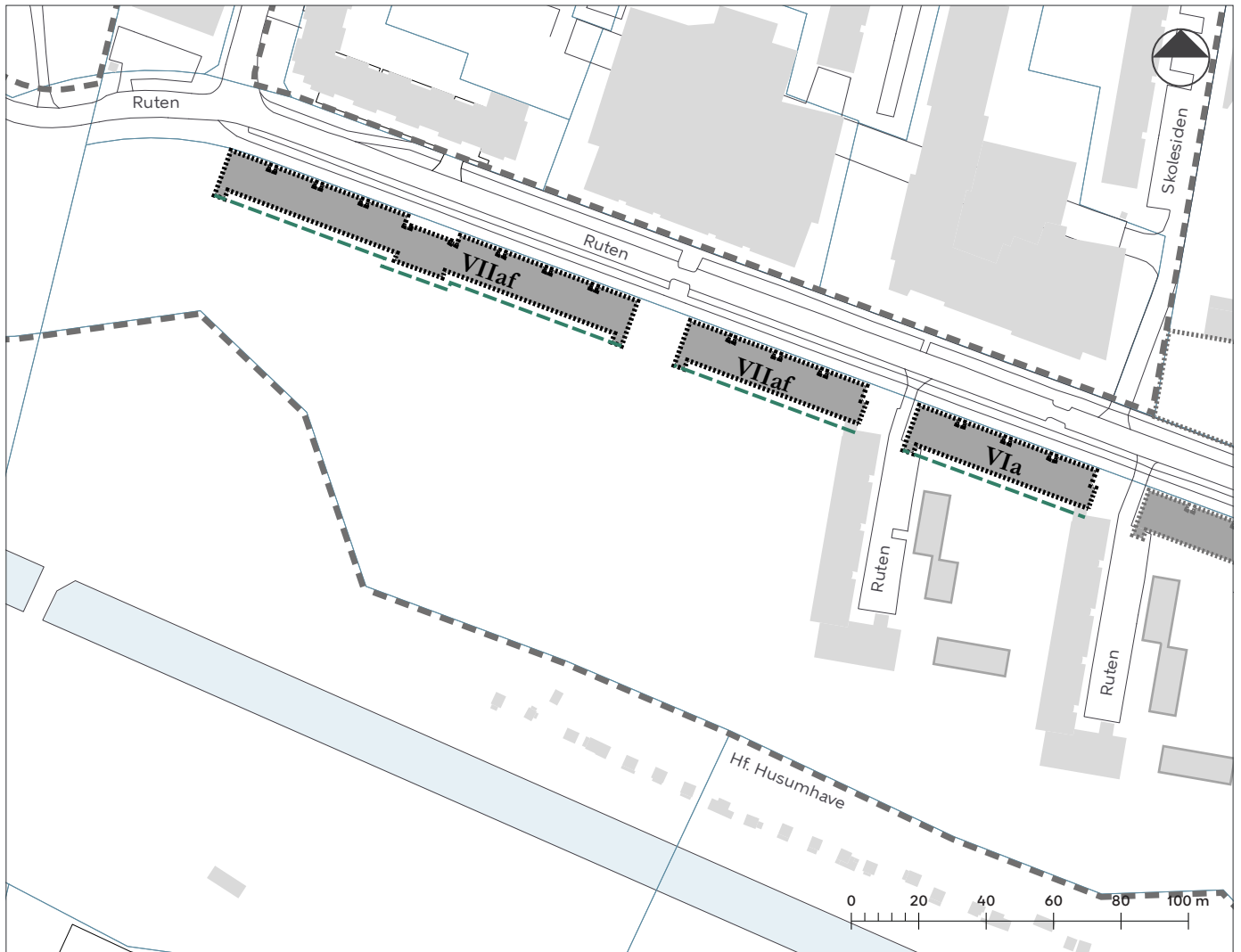
■ Byggefelt

--- Lokalplan 609 Tingbjerg

■ Byggefelt i LP 609



Tegning 6b4 • Altaner • VIa, VIIaf



— — — Indeliggende altangange b, på 4. etage (3. sal)

..... Område, der reguleres på denne tegning

..... Under- og områdeafgræsning

XXXxx Underområde

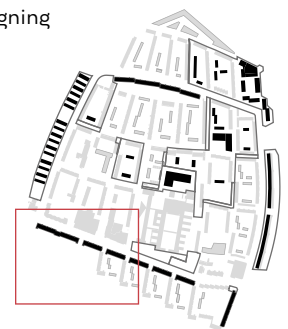
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

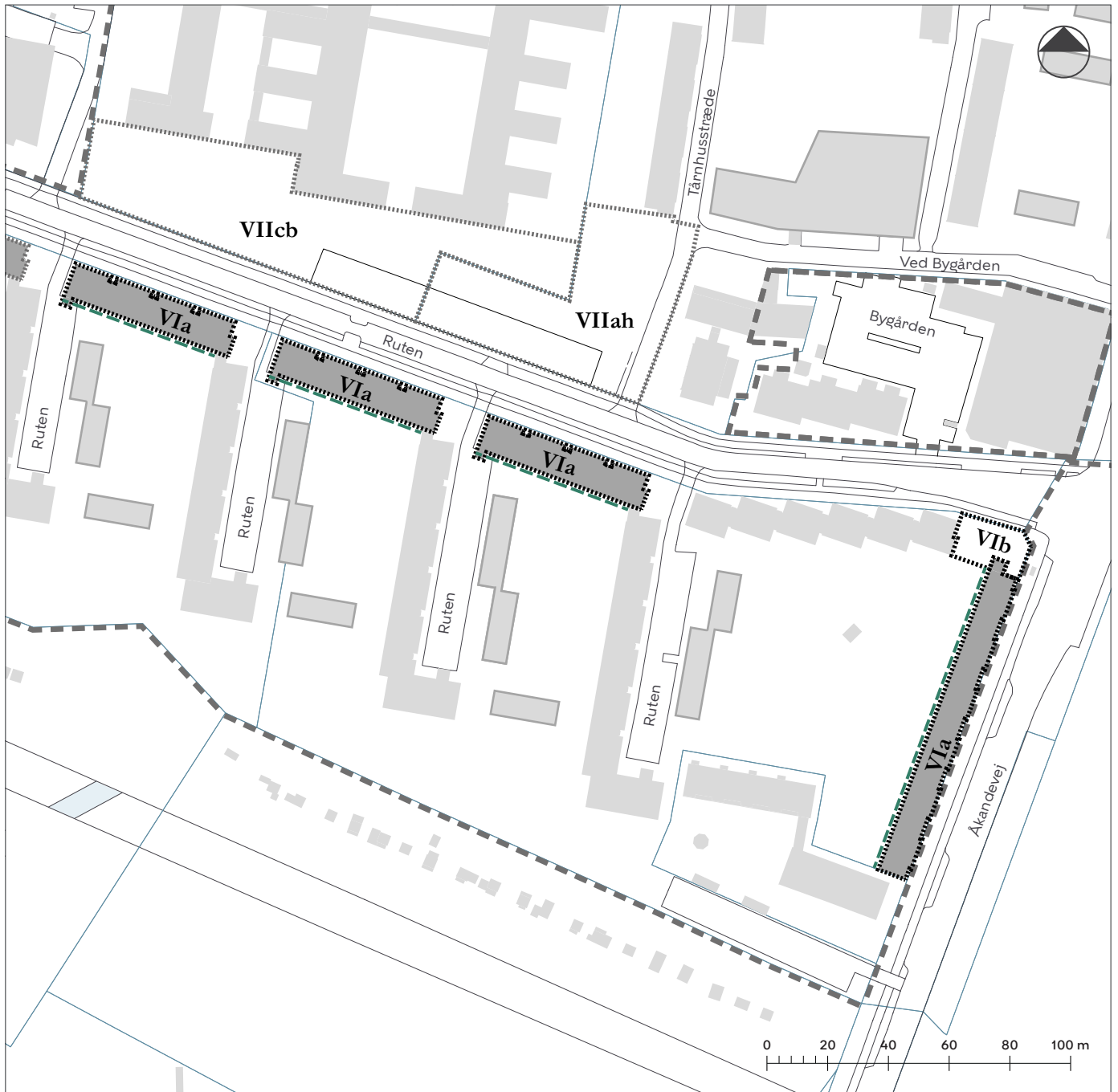
■ Byggefelt

— — — Lokalplan 609 Tingbjerg

■ Byggefelt i LP 609



Tegning 6b5 · Altaner · VIa



— — — — Indeliggende altangange b, på 4. etage (3. sal)

..... Område, der reguleres på denne tegning

..... Under- og områdeafgræsning

XXXxx Underområde

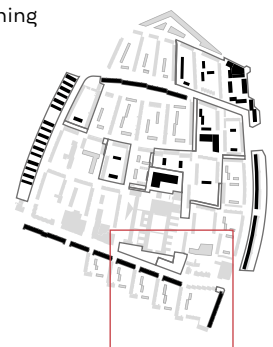
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

■ Lokalplan 609 Tingbjerg

■ Byggefelt i LP 609

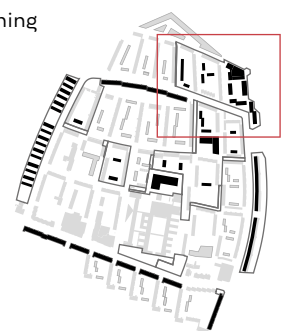


Tegning 7a1 · Byrum · VIIaa

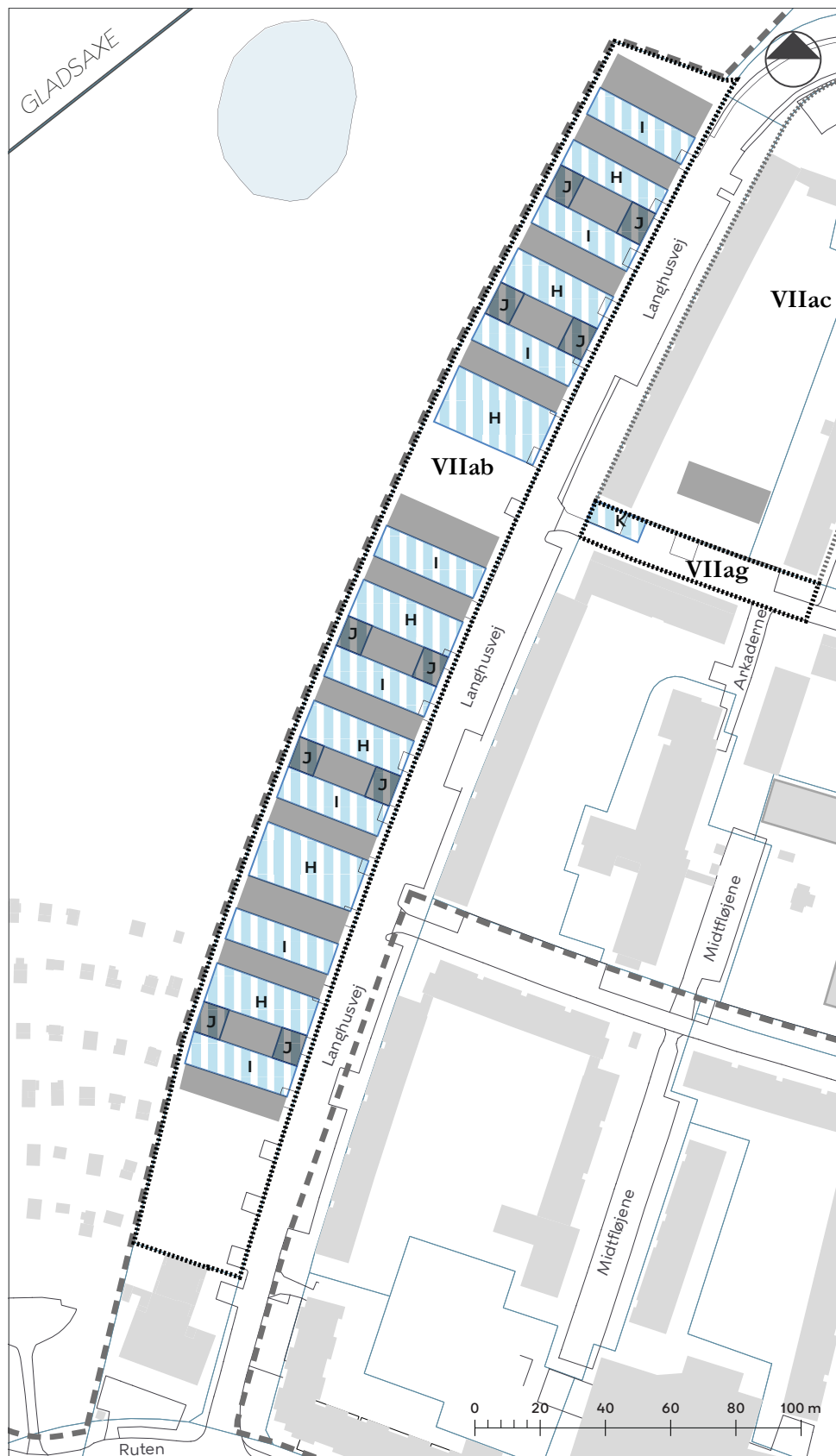


- C-G Byrum
- Friholdelseszone

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609



Tegning 7a2 · Byrum · VIIab, VIIag



H-K Byrum

..... Område, der reguleres på denne tegning

..... Under- og områdeafgrænsning

XXXxx Underområde

— Matrikelskel

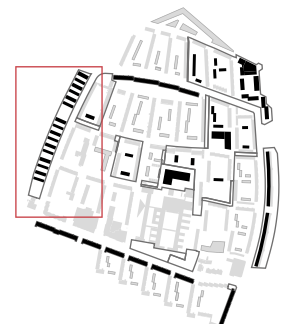
— Kommunegrænse

■ Eksisterende bygning

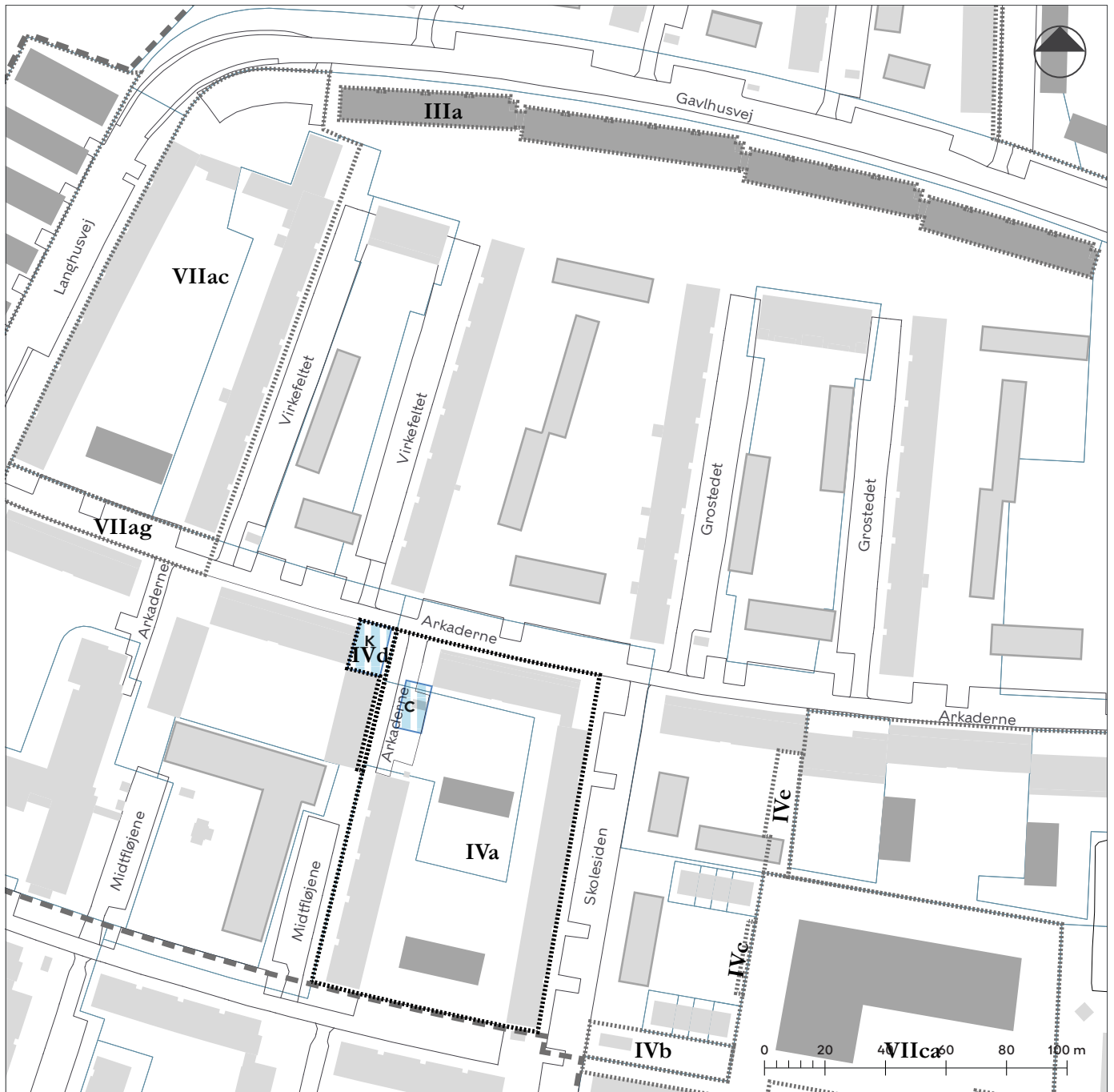
■ Byggefelt

--- Lokalplan 609 Tingbjerg

■ Byggefelt i LP 609



Tegning 7a3 · Byrum · IVa, IVd



C-K Byrum

..... Område, der reguleres på denne tegning

..... Under- og områdeafgræsning

XXXxx Underområde

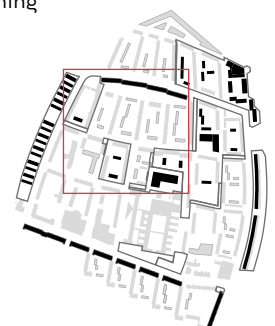
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

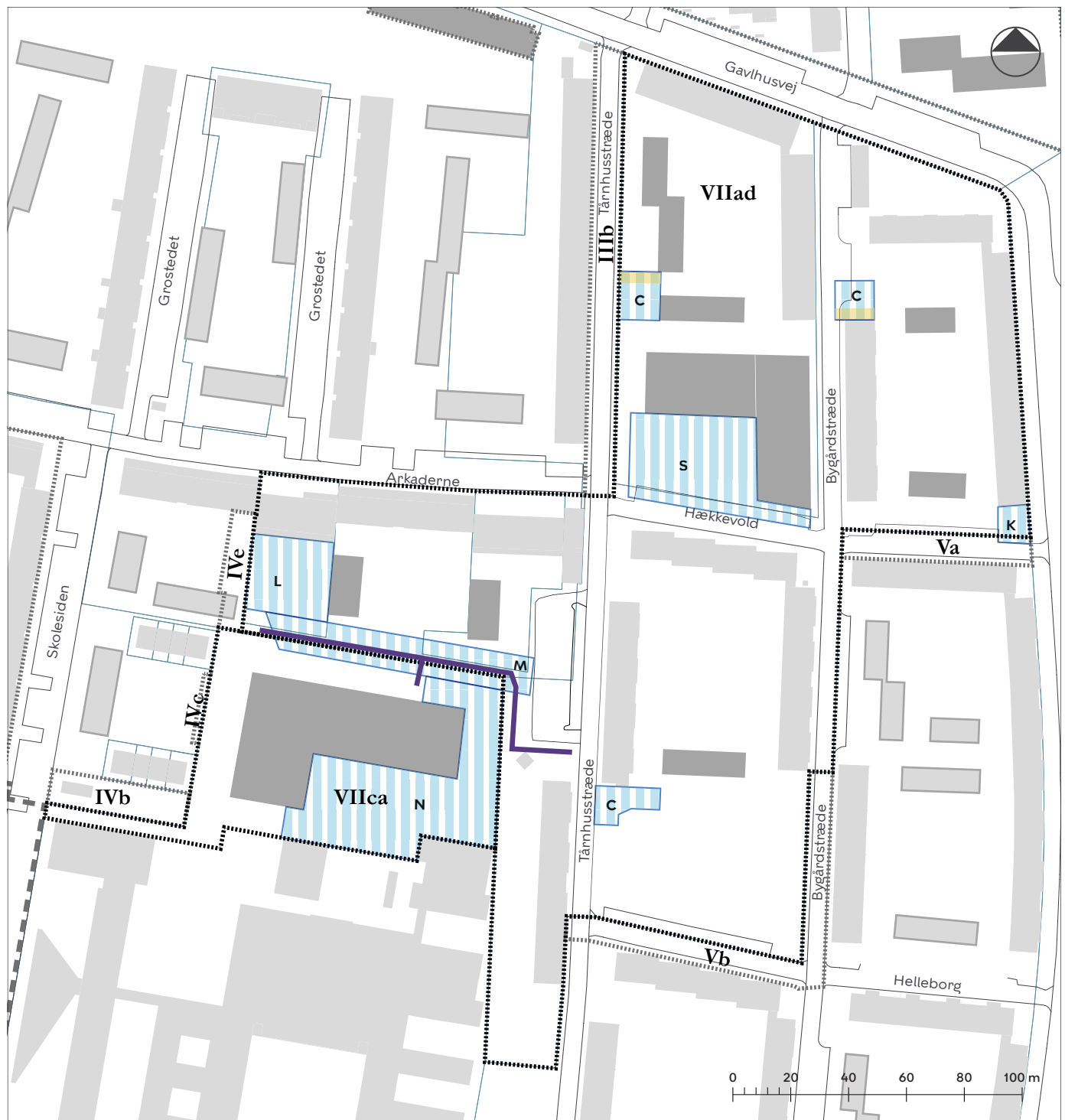
■ Byggefelt


--- Lokalplan 609 Tingbjerg

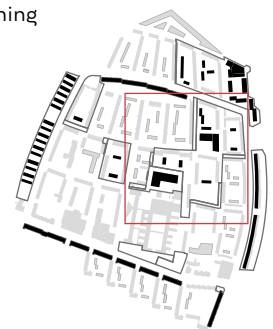
■ Byggefelt i LP 609



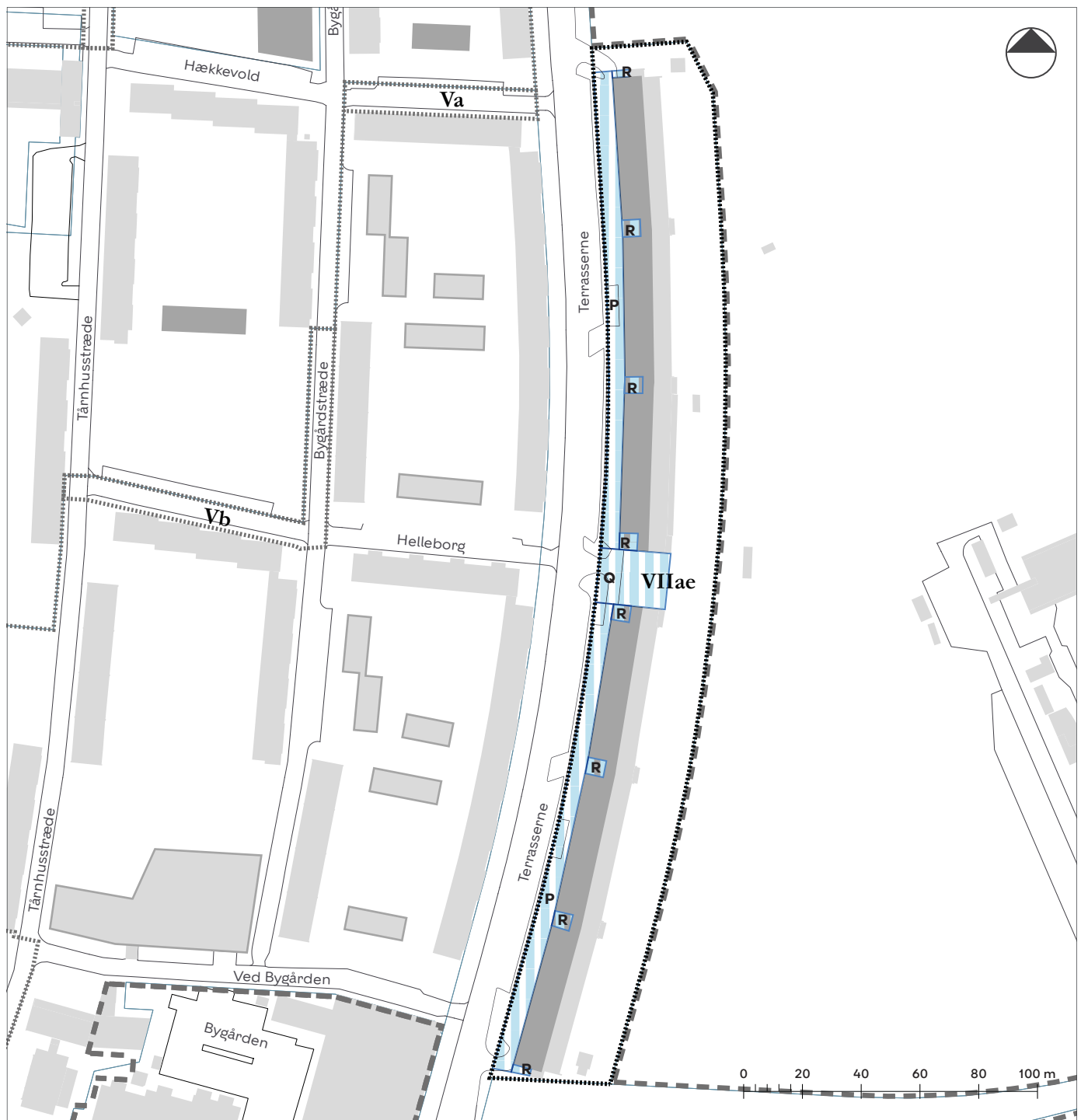
Tegning 7a4 · Byrum · Villad, VIIca



- | | | | |
|---|------------------|---|--|
|  C-N | Byrum |  | Område, der reguleres på denne tegning |
|  | Friholdelseszone |  | Under- og områdeafgrænsning |
|  | Stitype M |  | Underområde |
| | |  | Matrikelskel |
| | |  | Eksisterende bygning |
| | |  | Byggefelt |
| | |  | Lokalplan 609 Tingbjerg |
| | |  | Byggefelt i LP 609 |



Tegning 7a5 · Byrum · VIIae



P-R Byrum

..... Område, der reguleres på denne tegning

..... Under- og områdeafgrænsning

XXXxx Underområde

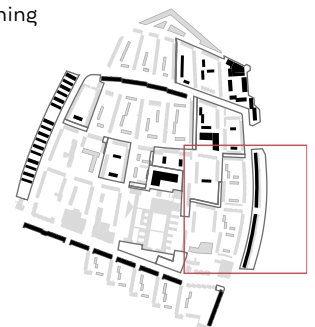
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

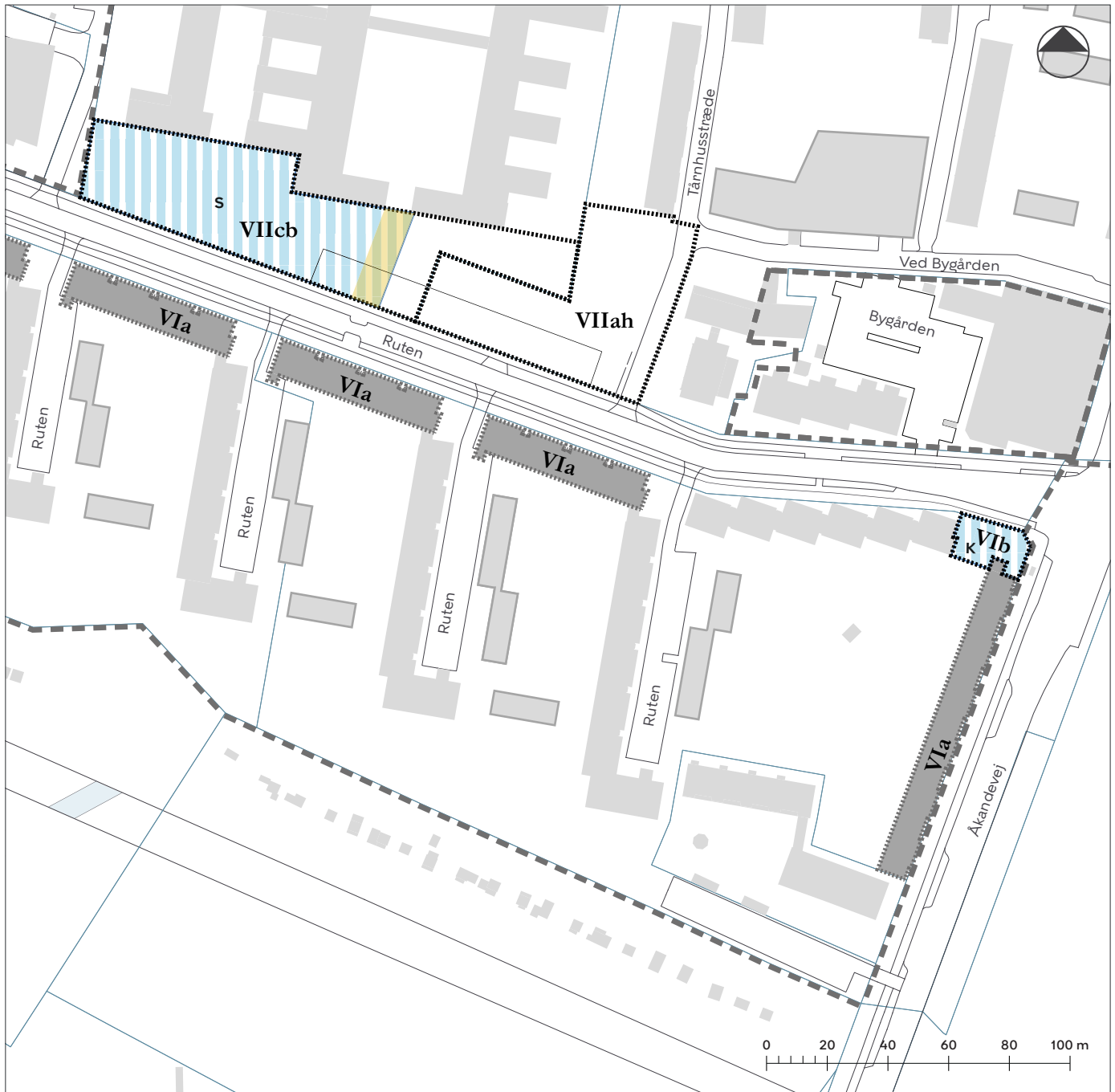
■ Byggefelt

--- Lokalplan 609 Tingbjerg

■ Byggefelt i LP 609



Tegning 7a6 · Byrum · VIIcb, VIb



K-S Byrum

Yellow hatched Friholdelseszone

Dotted line Område, der reguleres på denne tegning

Dashed line Under- og områdeafgrænsning

XXXxx Underområde

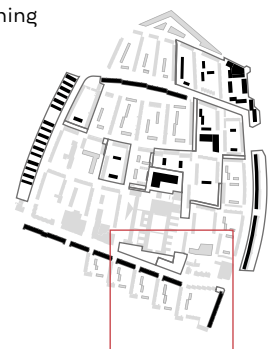
Thin line Matrikelskel

Grey hatched Eksisterende bygning

Dark grey hatched Byggefelt

















Dashed line Lokalplan 609 Tingbjerg

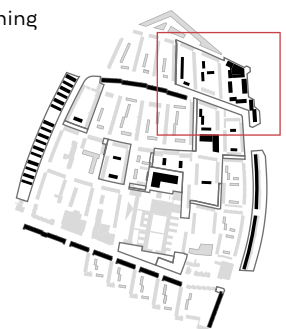
Grey hatched Byggefelt i LP 609



Tegning 7b1 · Kantzone · VIIaa



- | | | | |
|---|------------|---|--|
|  | Kantzone a |  | Område, der reguleres på denne tegning |
|  | Kantzone b |  | Under- og områdeafgrænsning |
|  | Kantzone c |  | Underområde |
|  | Kantzone d |  | Matrikelskel |
|  | Kantzone m |  | Kommunegrænse |
|  | Kantzone n |  | Eksisterende bygning |
|  | Kantzone o |  | Byggefelt |
| | |  | Lokalplan 609 Tingbjerg |
| | |  | Byggefelt i LP 609 |



Tegning 7b2 · Kantzone · VIIab

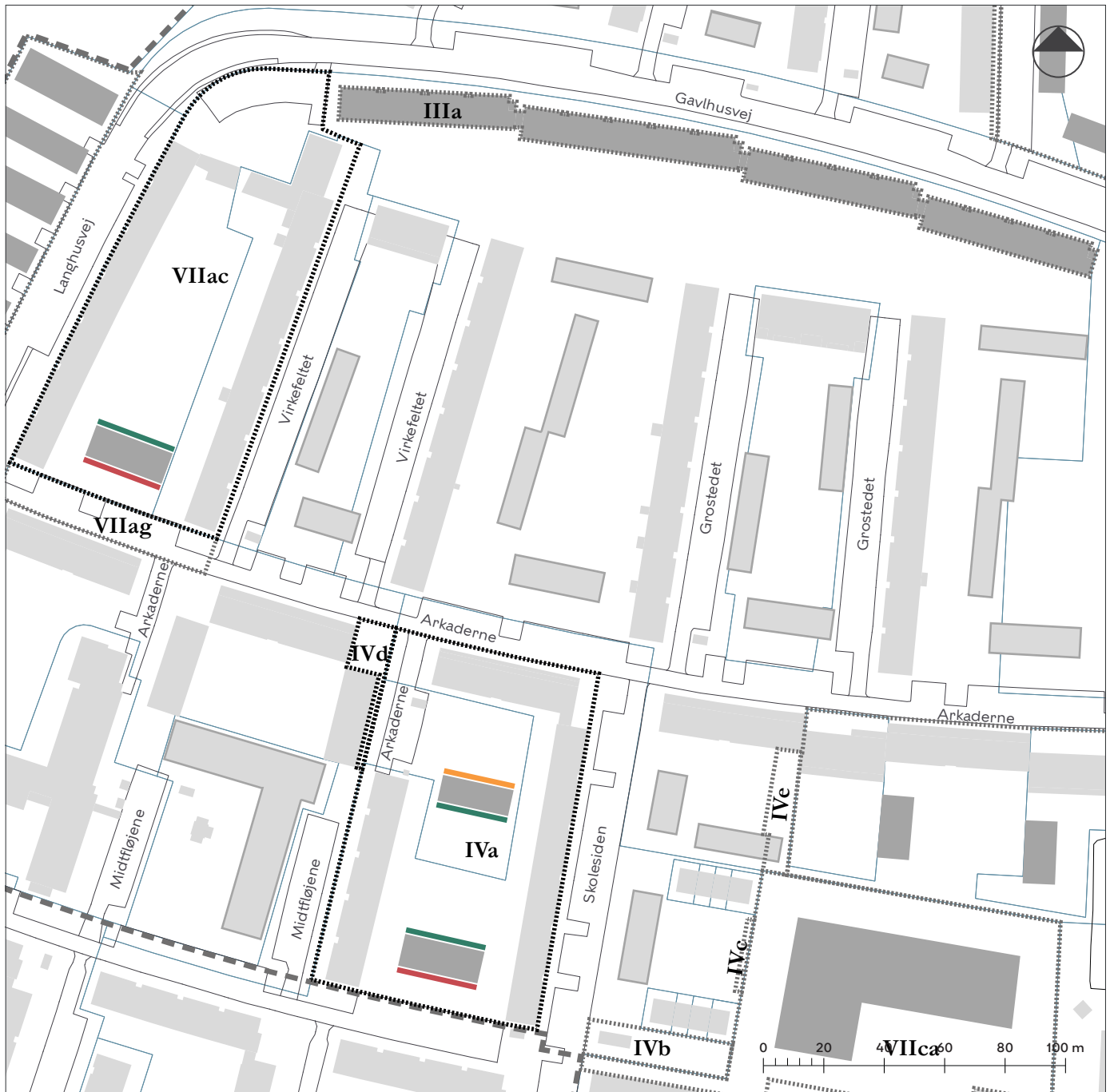


- Kantzone r
- Kantzone s
- Kantzone t
- Kantzone u
- Kantzone v
- Kantzone w

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx** Underområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609

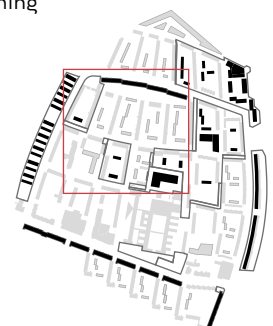


Tegning 7b3 · Kantzone · IVa, VIIac



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone d

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgræsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609

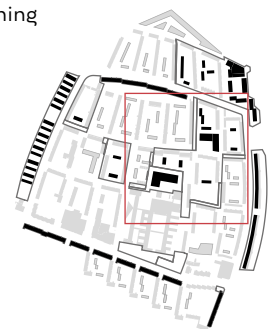


Tegning 7b4 • Kantzone • VIIad, VIIca



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone l
- Kantzone p

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609




Tegning 7b5 · Kantzone · VIIae



 Kantzone q

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgrænsning

 Underområde

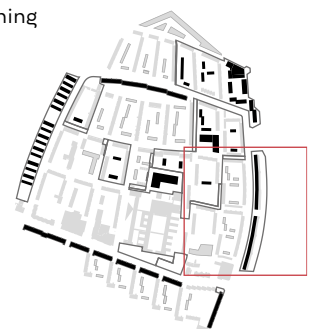
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

 Lokalplan 609 Tingbjerg

 Byggefelt i LP 609

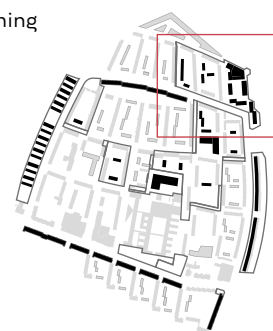


Tegning 7c1 · Beplantning · VIIaa



- Beplantningszone, hvor der skal være min. det angivne antal træer
- Xx Beplantningszone, navn
- Begrønnet facade

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- Underområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609

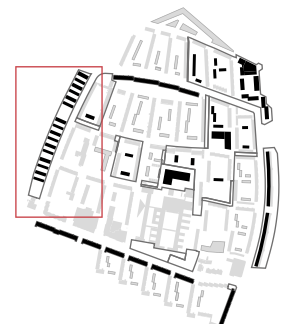


Tegning 7c2 · Beplantning · VIIab, VIIag




- X Beplantningszone, hvor der skal være min. det angivne antal træer
- Xx Beplantningszone, navn

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609



Tegning 7c3 · Beplantning · IVa, IVd, VIIac



 Beplantningszone, hvor der skal være min. det angivne antal træer

Xx Beplantningszone, navn

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgræsning

 Underområde

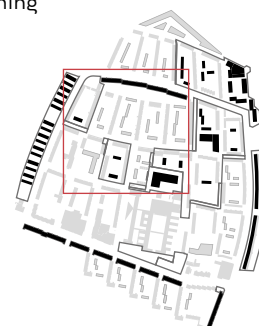
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

 Lokalplan 609 Tingbjerg

 Byggefelt i LP 609



Tegning 7c4 · Beplantning · IIIb, VIIad, VIIca, IVe



Beplantningszone, hvor der skal være min. det angivne antal træer

Xx Beplantningszone, navn

Område, der reguleres på denne tegning

Under- og områdeafgrænsning

Underområde

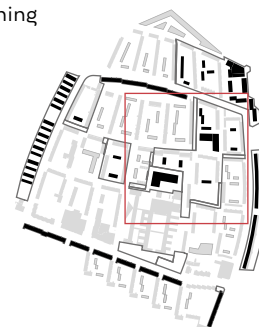
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt

Lokalplan 609 Tingbjerg

Byggefelt i LP 609

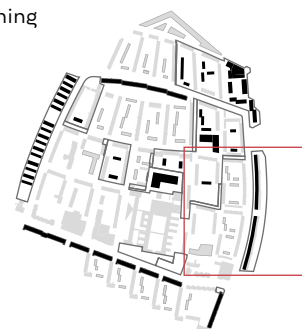


Tegning 7c5 · Beplantning · VIIae



IX Beplantningszone, hvor der skal være min. det angivne antal træer
 Xx Beplantningszone, navn

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- - - Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609

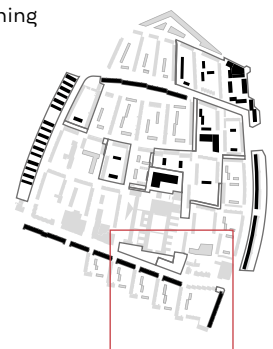


Tegning 7c6 · Beplantning · VIIah, VIIcb



Beplantningszone, hvor der skal være min. det angivne antal træer
 Xx Beplantningszone, navn

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609

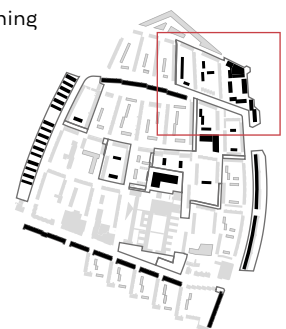


Tegning 7e1 · Terrænregulering · VIIaa



- Terrænzone A
- Terrænzone B
- Terrænzone H


- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609



Tegning 7e2 · Terrænregulering · VIIab



 Terrænzone H

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgrænsning

XXXxx Underområde

 Matrikelskel

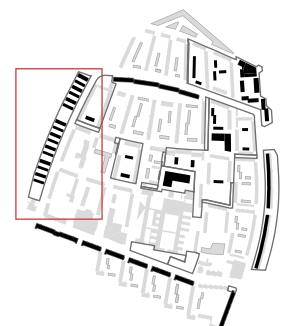
 Kommunegrænse

 Eksisterende bygning

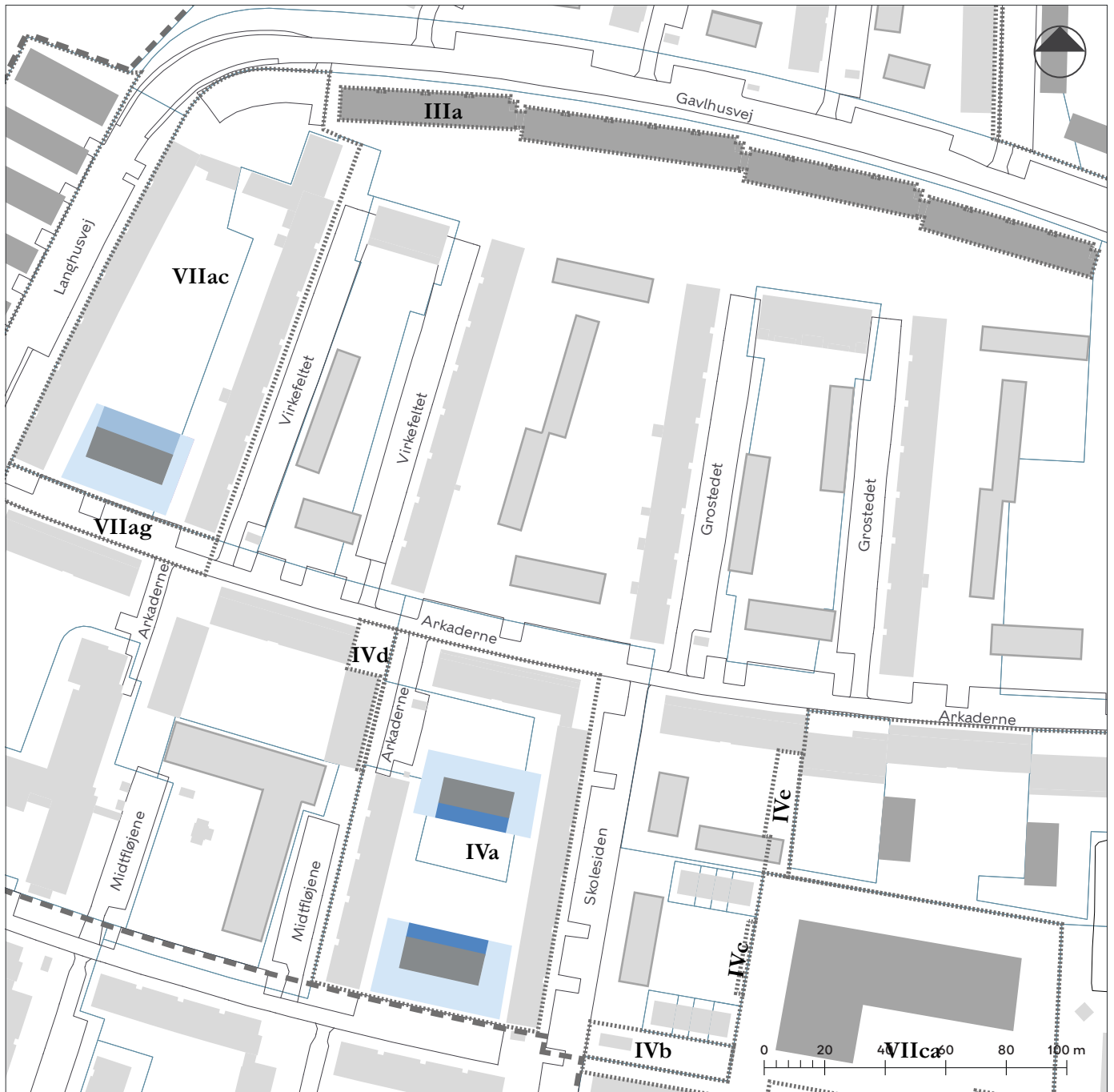
 Byggefelt

 Lokalplan 609 Tingbjerg

 Byggefelt i LP 609

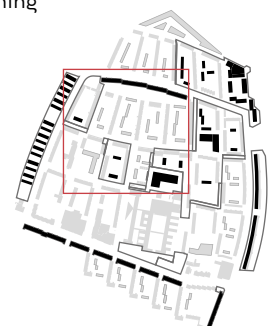


Tegning 7e3 • Terrænregulering • IVa, VIIac



- Terrænzone A
- Terrænzone B
- Terrænzone C

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609

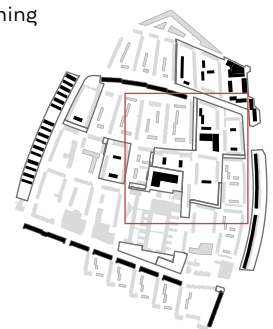


Tegning 7e4 · Terrænregulering · IVe, VIIad, VIIca



- Terrænzone A
- Terrænzone B
- Terrænzone C
- Terrænzone D
- Terrænzone H
- Støttemur

- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609




Tegning 7e5 · Terrænregulering · VIIæc



 Terrænone H

 Område, der reguleres på denne tegning

 Under- og områdeafgræsning

 Underområde

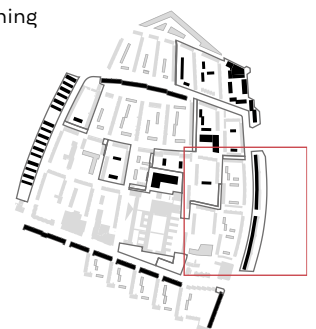
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

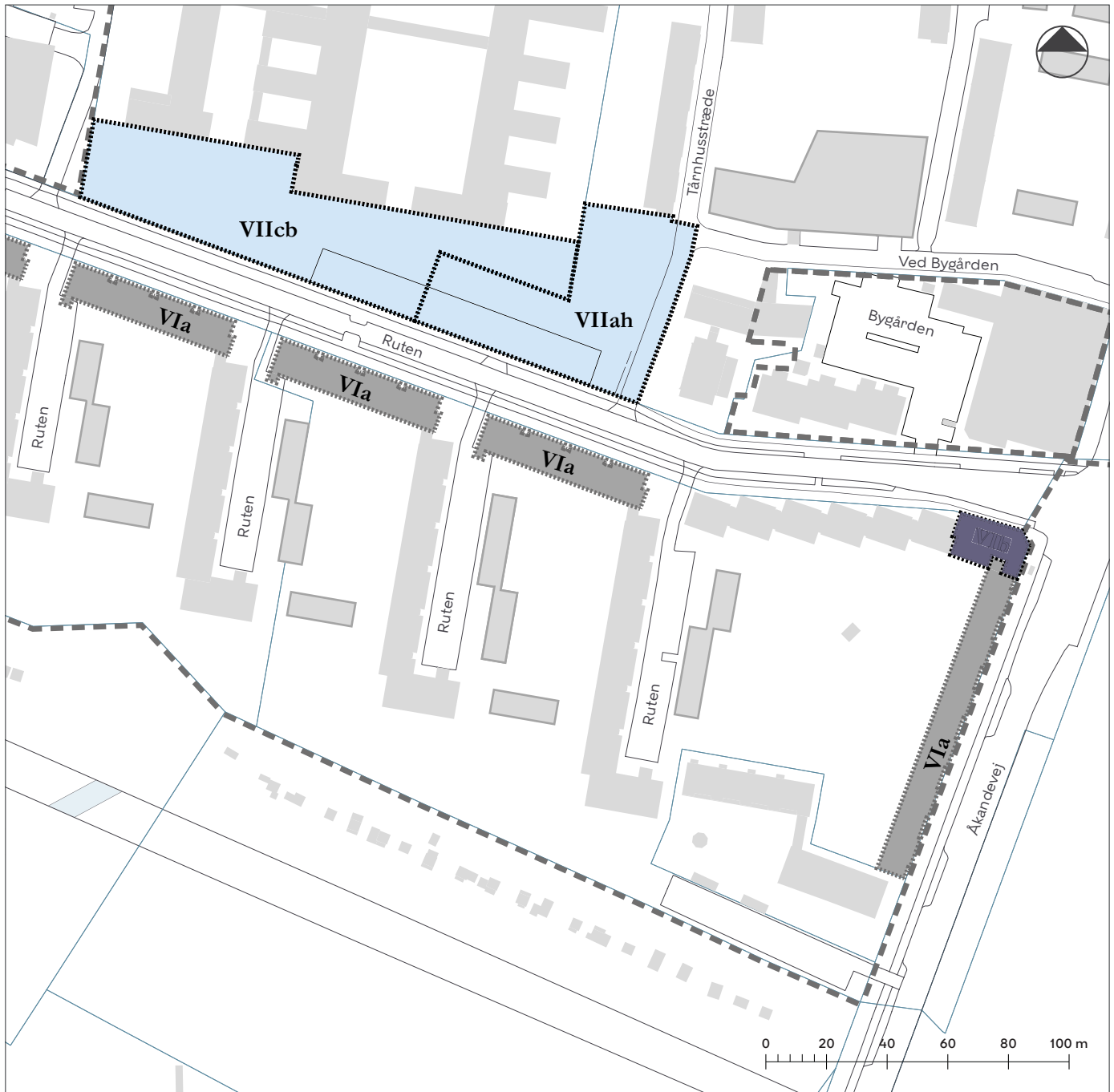
 Byggefelt

 Lokalplan 609 Tingbjerg

 Byggefelt i LP 609

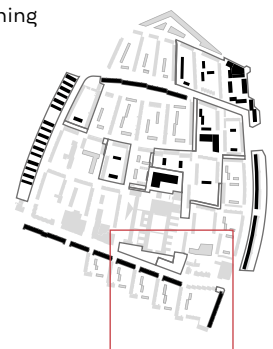


Tegning 7e6 · Terrænregulering · VIb, VIIah, VIIcb

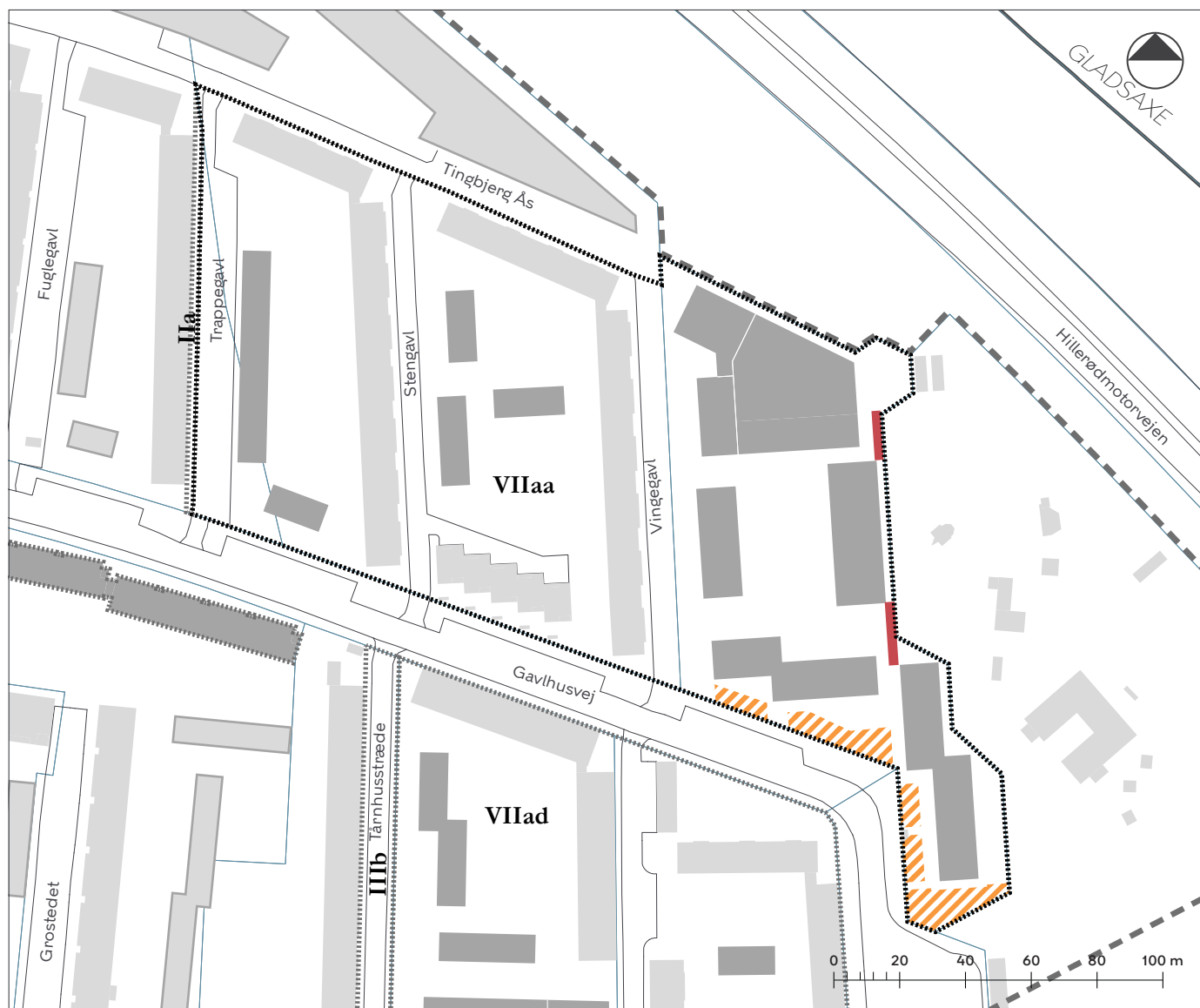




- Terrænzone A
- Terrænzone H










- Område, der reguleres på denne tegning
- Under- og områdeafgrænsning
- XXXxx Underområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Lokalplan 609 Tingbjerg
- Byggefelt i LP 609

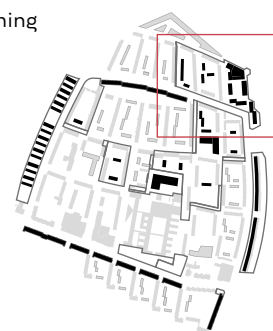


Tegning 8a1 · Støjafskærmning · VIIaa

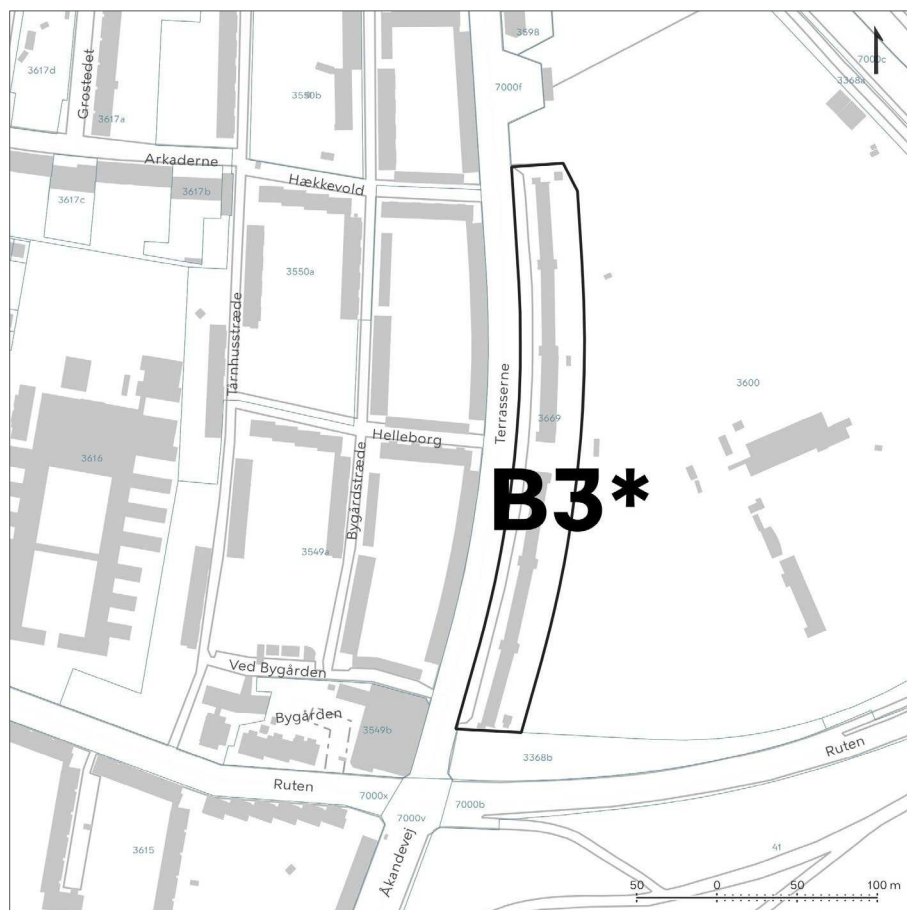


-  Støjafskærmning type 1
-  Zone for støjafskærmning type 2

-  Område, der reguleres på denne tegning
-  Under- og områdeafgrænsning
-  Underområde
-  Matrikelskel
-  Kommunegrænse
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt
-  Lokalplan 609 Tingbjerg
-  Byggefelt i LP 609



Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 foretages følgende ændringer:

B2*-rammen (plannr. R19.B.7.18.T1) ændres til en B3*-ramme som vist på kort A, og tildeles nyt plannummer (R19. B.7.18.T2) og følgende særlige bemærkning:

'Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Der kan i lokalplan tillades byggeri i en højde på op til 24 m. Bilparkeringsnormen for boliger fastsættes til 1 plads pr. 175 m² med mulighed for en konkret vurdering. Boligstørrelser kan regnes under ét for rammeområderne R19.B.7.17.T1, R19.B.7.18.T2, R19.B.7.19.T1 og R19.B.7.21.T1. Parkeringsdækning kan regnes under ét for rammeområderne R19.B.7.17.T1, R19.B.7.18.T2, R19.B.7.19.T1, R19.B.7.21.T1 og R19.O.7.13.T1.'

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering mv.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 609Tingbjerg og forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

Offentlig høring

[Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal \[www.blivhoert.kk.dk\]\(http://www.blivhoert.kk.dk\)](#)

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]