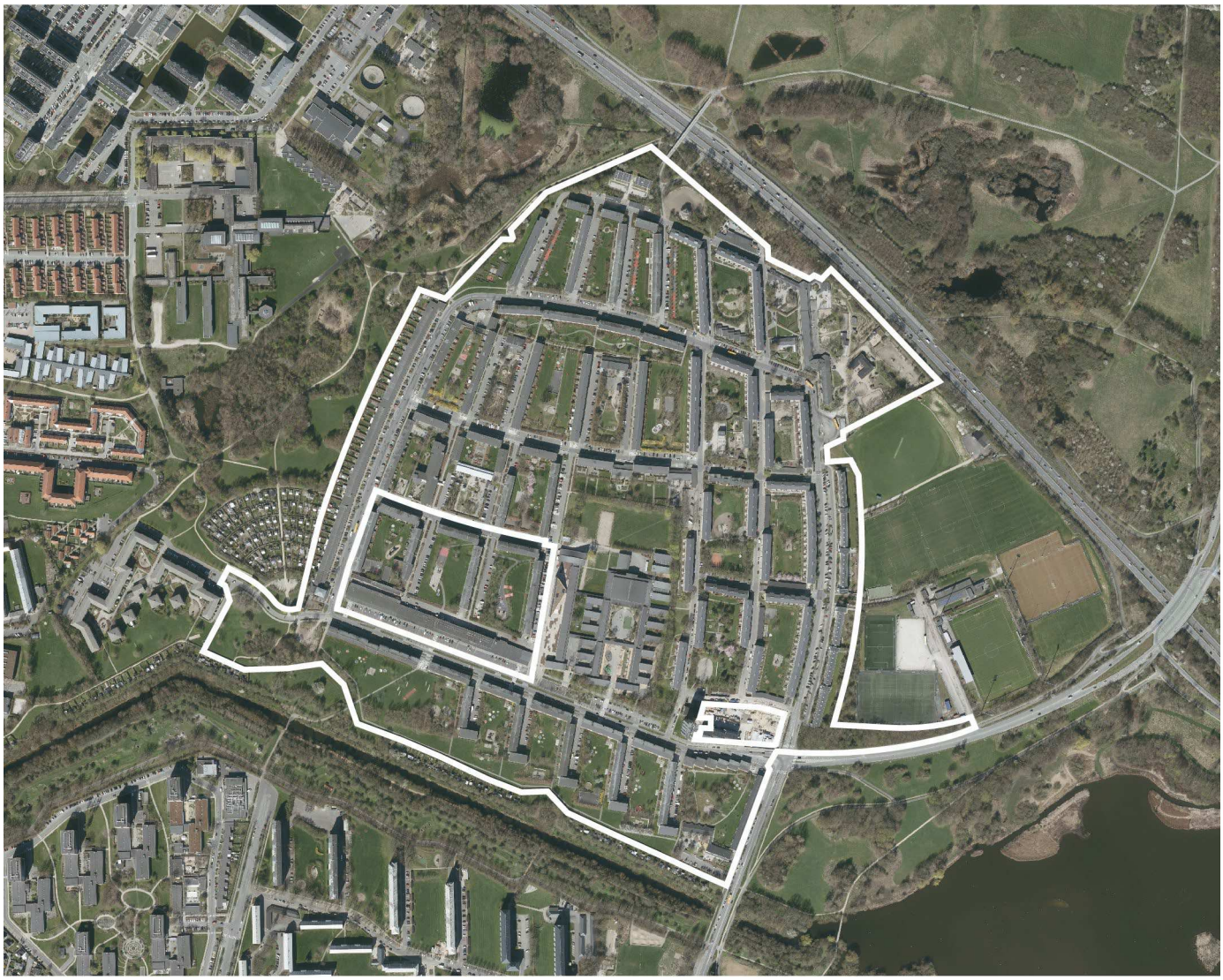


TINGBJERG

FORSLAG TIL LOKALPLAN, KOMMUNEPLANTILLÆG OG MILJØRAPPORT

Borgerrepræsentationen har den 4. marts 2021 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Tingbjerg, kommuneplantillæg og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum.

Offentlig høringsperiode fra den 26. marts til den 21. maj 2021.

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse 4

Lokalplanens og kommuneplan-tillæggets baggrund og formål ... 4
Lokalplanområdet og kvarteret ... 6
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold ... 10
Udbygningsaftale ... 25
Miljøforhold ... 25
Beskyttelseslinjer ... 27
Bevaringsværdige bygninger ... 27
Kulturmiljø ... 28
Skyggediagrammer ... 30

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 31

Overordnet planlægning ... 33
Kommuneplan 2019 ... 33
Lokalplaner i kvarteret ... 34
Københavns Kommunes overordnede strategier ... 35
Miljøkrav til byggeri og anlæg ... 35
Spildevandsplan ... 36
Sikring mod oversvømmelse ... 36
Vandforsyningsplan ... 37
Varmeplanlægning ... 37

Tilladelser efter anden lovgivning 38

Affald ... 38
Jord- og grundvandsforurening ... 38
Museumsloven ... 39
Rottesikring ... 39
Bilag IV-arter, herunder flagermus ... 39
Tilladelser i henhold til anden lovgivning ... 39

Bestemmelser 40

§ 1. Formål ... 40
§ 2. Område ... 40
§ 3. Anvendelse ... 40
§ 4. Veje ... 42
§ 5. Bil- og cykelparkering ... 46
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering ... 47
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden ... 50
§ 8. Ubebyggede arealer ... 58
§ 9. Støj og anden forurening ... 66
§ 10. Matrikulære forhold ... 66
§ 11. Særlige fællesanlæg ... 66
§ 12. Grundejerforening ... 67
§ 13. Retsvirkninger ... 67
§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ... 67

Kommentarer af generel karakter ... 68

Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.

Tegning 1 · Områdeafgrænsning 69
Tegning 2a1 · Anvendelse · I, II 70
Tegning 2a2 · Anvendelse · III, IV 71
Tegning 2a3 · Anvendelse · V 72
Tegning 2a4 · Anvendelse · VI 73
Tegning 3a1 · Veje · I, II 74
Tegning 3a2 · Veje · III, IV, VII 75
Tegning 3a3 · Veje · III, V, VII 76
Tegning 3a4 · Veje · V, VII 77
Tegning 3a5 · Veje · V, VI, VII 78
Tegning 3b1 · Vejsnit 79
Tegning 3b2 · Vejsnit 80
Tegning 3b3 · Vejsnit 81
Tegning 3c1 · Stier · I, II 82
Tegning 3c2 · Stier · III, IV 83
Tegning 3c3 · Stier · V 84
Tegning 3c4 · Stier · VI 85
Tegning 4 · Cykelparkering · I 86
Tegning 5a1 · Bebyggelsens omfang og placering · I, II 87
Tegning 5a2 · Bebyggelsens omfang og placering · III, IV 88
Tegning 5a3 · Bebyggelsens omfang og placering · V 89
Tegning 5a4 · Bebyggelsens omfang og placering · VI 90
Tegning 5b1 · Mindre bygninger · I, II 91
Tegning 5b2 · Mindre bygninger · III, IV 92
Tegning 5b3 · Mindre bygninger · V 93
Tegning 5b4 · Mindre bygninger · VI 94
Tegning 5c · Bevaringsværdige bygninger · I-VII 95
Tegning 5d1 · Porte og åbninger · I, II 96
Tegning 5d2 · Porte og åbninger · III 97
Tegning 5d3 · Porte og åbninger · V 98
Tegning 5d1 · Porte og åbninger · VI 99
Tegning 6a1 · Bebyggelsens ydre fremtræden · I 100
Tegning 6a2 · Bebyggelsens ydre fremtræden · V 101
Tegning 6b · Altaner · I 102
Tegning 7a1 · Byrum · I, II 103
Tegning 7a2 · Byrum · III, IV 104
Tegning 7a3 · Byrum · V 105
Tegning 7a4 · Byrum · VI 106
Tegning 7b1 · Kantzoner · I, II 107
Tegning 7b2 · Kantzoner · III, IV 108
Tegning 7b3 · Kantzoner · V 109
Tegning 7b4 · Kantzoner · VI 110
Tegning 7c1 · Beplantning · I, II 111
Tegning 7c2 · Beplantning · III, IV 112
Tegning 7c3 · Beplantning · V 113
Tegning 7c4 · Beplantning · VI 114
Tegning 7d1 · Bevaringsværdige træer · I, II 115
Tegning 7d2 · Bevaringsværdige træer · VII 116
Tegning 7d3 · Bevaringsværdige træer · III, IV 117
Tegning 7d4 · Bevaringsværdige træer · VII 118
Tegning 7d5 · Bevaringsværdige træer · VII 119
Tegning 7d6 · Bevaringsværdige træer · VII 120
Tegning 7d7 · Bevaringsværdige træer · V, VII 121
Tegning 7d8 · Bevaringsværdige træer · VI 122
Tegning 7e1 · Terrænregulering · I, II 123
Tegning 7e2 · Terrænregulering · III, IV 124
Tegning 7e3 · Terrænregulering · V 125
Tegning 7e4 · Terrænregulering · VI 126
Forslag til kommuneplantillæg 127

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg **129**

Praktiske oplysninger **Bagsiden**

Redegørelse



Området set fra nord mod syd. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Lille Torv (Bygården) og Store Torv, i den sydlige del af området, indgår ikke i lokalplanområdet. Luftfoto: JW Luftfoto, 2019.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

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

Tingbjerg/Utterslevhuse har siden december 2018 været på Transport- og Boligministeriets liste over udsatte boligområder, hvor bydelen er udpeget som en hård ghetto. Boligorganisationerne har på den baggrund sammen med Københavns Kommune i 'Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse' redegjort for, hvordan andelen af almene familieboliger skal reduceres fra 96 % til maksimalt 40 %. Hovedgrebet i udviklingsplanen er at udbygge området med private boliger fordelt med ca. 1.500 private boliger i Tingbjerg/Utterslevhuse og ca. 660 boliger i Bystævneparken. Herudover suppleres med nybyggeri af og ommærkninger til ungdoms- og ældreboliger samt i mindre omfang etablering af butikker nord for Ruten og nye daginstitutioner. En forudsætning i udviklingsplanen er, at der etableres en vejforbindelse til Bystævneparken. Dette kræver en anlægslov, da dele af Vestvoldens fredning skal ophæves, hvilket Københavns

Kommune arbejder på sammen med de relevante statslige parter. Borgerrepræsentationen vedtog udviklingsplanen den 20. juni 2019.

Boligorganisationerne SAB og fsb har sammen med en privat bygherre anmodet om et plangrundlag, som skal muliggøre en stor del af den ønskede udvikling med flere private boliger i Tingbjerg. Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af nye private boliger samt en mindre andel erhverv samt børneinstitutioner. Derudover er formålet at sikre adgang for nuværende og kommende beboere til bydelens haverum, og at haverummene fortsat fremstår grønne samt at sikre nye vejforbindelser og stier i området.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2019 for at muliggøre, at boligstørrelser og parkeringsdækningen kan regnes for området under ét, dvs. på tværs af de enkelte matrikler og kommuneplanens rammeområder.



Lokalplanens afgrænsning og delområder. Delområde I-VI udgør etape 1 og delområde VII (med underområde a-c)) udgør etape 2. Delområde VII kan opdeles yderligere, når der udarbejdes lokalplan for området.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet 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 Hillerødmotorvejen, mod vest af Gyngemosen, mod syd af Vestvolden og mod sydøst af Utterslev Mose. Øst for området er Tingbjerg Idrætspark placeret.



Områdets placering i bydelen.

Bebyggelsen Tingbjerg er tegnet af arkitekt Steen Eiler Rasmussen i samarbejde med landskabsarkitekt C. Th. Sørensen og opført mellem 1956-1975. Tingbjerg er fra starten tænkt til at være en bydel, der kunne dække beboernes behov med butikscenter, børneinstitutioner, kollegium, plejehjem, fritidscenter, skole, kirke m.m. Boligblokkene er placeret i et vinkelformet mønster, der skaber ca. 30 store haverum med markant og varieret beplantning af træer og krat.

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som værdifuldt kulturmiljø og bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig. Tingbjerg er et godt eksempel på datidens boligbebyggelse og er et af de første eksempler på efterkrigens bybygning i større skala baseret på grundige sociale studier. Tingbjerg er i sin bebyggelsesplan udtryk for et ønske om at forene parkbebyggelsens grønne karakter med karrébebyggelsens veldefinerede offentlige vejrum og private haverum.

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).

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. Tingbjergs varierede vejrum kan flere steder opleves som tomme og uden aktivitet. Dette skyldes blandt andet, at de private rum, som fx sove- og badeværelse, mod vejen lukkes af med skodder, og at afstanden mellem bygningerne flere steder er stor, eller at der kun er bebyggelse på den ene side af vejen.

Tingbjergs oprindelige boligbyggeri er i hovedsageligt 3 etager. Undtaget herfra er Tingbjergs vartegn 'Tingbjergtårnet' i 13 etager, lokalt kaldet Højhuset, som er placeret ved Ruten, samt rækkehuse i én etage mod Langhusvej og Gavlhusvej. Tingbjerg Skole, svømmehallen samt ni daginstitutioner skiller sig også 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.

Bebyggelsen er som helhed homogen og menneskelig i sin skala og bygningstyper. Bygningerne er i gule teglsten med saddeltage i sort tagpap og har mindre bygningsdetaljer i beton, hvide vinduer og skodder samt franske og indeliggende altaner. Gavlene er væsentlige arkitektoniske elementer, der bevidst træder frem i gadebilledet. Den lave taghældning på 11 grader bevirker, at bygningerne fremstår lave og bringer fokus på boligernes facader. Bygningerne er enkle i deres udformning. Trods lange facadestræk er der via lodrette opdelinger i facaden skabt forskellige variationer, der gør, at bygningen opfattes som mindre enheder. Vinduer, skodder og indeliggende altaner danner vandrette linjer i facaden.

Tingbjergs haverum er kendetegnet ved en varieret og frodig beplantning med store træer og kuperet terræn, som ofte er formet af overskudsjord fra anlæggelsen af Tingbjerg, og afgrænset af kantbeplantning eller skråninger. Træer er også fremtrædende i gadebilledet, enten som enkeltstående træer eller trærækker.

Den nye bebyggelse, der placeres mellem de eksisterende boliger, vil relatere sig til de eksisterende bygninger ved at have omtrentlig samme taghældning, tagprofil og gavlmotiv og de vil underordne sig i højden og volumen. Boligerne placeres hovedsageligt langs vejen for at bevare størst muligt haverum og minimere nyt befæstet areal, og dermed styrkes et fortsat grønt Tingbjerg. Bebyggelsen mod nord i delområde I har samme grundprincipper som de eksisterende bebyggelsers facader med lodrette forskydninger og tydelige vandrette linjer i facaden. For at Tingbjerg fortsat skal opleves som en samlet bydel, vil det nye boligbyggeri blive tilpasset Tingbjergs materialer og farver. De nye boliger vil dog have træ som et nyt facademateriale. Træ vil komplimentere den dominerende gule tegl, som også vil være repræsenteret i det nye byggeri. Endvidere er der mulighed for at anvende gule og/eller røde teglskaller i bebyggelsen i delområde I. Indgange og aktive funktioner i boligen, såsom køkkenet, samt fælles funktioner på terræn, såsom affald, cykler og postkasser, placeres mod vejen, så der kommer mere aktivitet, hvilket kan skabe mere liv og trygge veje.



Boligveje, hvor de eksisterende garager rives ned og erstattes af rækkehuse. Foto: SLA.



View mod haverum, som viser skråning der afgrænser haverummet mod vejen. Foto: SLA.



Tingbjerg Ås med hhv. bebyggelse og grøn kant, som følger vejens krumning. Foto: SLA.



Daginstitution ved Arkaderne. Daginstitutionerne i Tingbjerg adskiller sig fra hovedparten af boligbyggerierne ved at have ensidet hældende tag og være i én etage.



View fra sydøstligt haverum set mod vest. Typisk facade med skodder og franske altaner.



View fra sydøstligt haverum set mod vest. Landskabet er ofte kuperet og har store træer.



View fra sydligt beliggende haverum set mod nord. Buende facade med nyligt etablerede udgange til haven fra stueetagen.



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



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

Mobilitet

Området er kollektivt betjent af busrute 132 og busrute 2A. 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 Hillerødmotorvejen i sydgående retning og til Gladsaxe. Den interne vejbetjening består af et net af lokalgader, der er koblet til et ringvejssystem af bydelsgaderne Ruten, Langhusvej, Gavlhusvej og Terrasserne. Det er planlagt at forbinde de to blinde nord-sydgående veje, Midtfløjene, til Ruten, som en del af lokalplanen for Store Torv. Københavns kommune etablerer forskellige cykeltiltag i Tingbjerg og Husum. Der etableres bedre forhold for cyklister og hastighedsdæmpende foranstaltninger langs Langhusvej, Gavlhusvej og Terrasserne. Stierne nordøst for Tingbjerg, gennem Gyngemosen, opgraderes. Husumforbindelsen forbinder Tingbjerg og Husum for både gående og cyklende. På sigt kan den koble Husum til supercykelstien Farumruten langs Hillerødmotorvejen, via en eventuel fremtidig forbindelse gennem Tingbjerg, Tingbjergforbindelsen. Dette kræver dog en dispensation fra fredningen, som dele af området er omfattet af, og som forbindelsen løber igennem. Københavns Kommune etablerer desuden cykelstier, bedre krydsningsmuligheder og hastighedsdæmpende foranstaltninger på Gadelandet, som ligger syd for området.

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 særligt i krydset ved Gadelandet/Åkandevej kan der opstå problemer med at afvikle trafikken. Også i krydset Ruten/Åkandevej vil der, ved en fuld udbygning af Tingbjerg, kunne opstå afviklingsproblemer. Københavns Kommune arbejder på en løsning for krydset Gadelandet/Åkandevej, og i den efterfølgende udbygning af Tingbjerg, vil en løsning for krydset Ruten/Åkandevej indgå.

Københavns Kommune og Gladsaxe Kommune arbejder på at etablere en letbane mellem Nørrebro Station og Gladsaxe Trafikplads. Letbanen er planlagt med linjeføring og station i Tingbjerg. Den anbefalede linjeføring gennem Husum og Tingbjerg fremgår på kortet, men linjeføringen kan blive ændret. Der er ikke truffet beslutning eller fundet finansiering til letbanen endnu. Som alternativ til letbanen ønsker Københavns Kommune at undersøge mulighederne for, at etablere en hurtig busforbindelse (BRT) gennem Tingbjerg.

Herudover arbejder Københavns Kommune på at muliggøre en vejforbindelse over voldanlægget mellem Bystævneparken og Tingbjerg. Denne forbindelse vil skabe en bedre adgang til de omkringliggende byområder. Etablering af vejforbindelsen kræver enten en dispensation fra fredningen, som området er omfattet af, eller en anlægslov.



Infrastrukturprojekter i Tingbjerg-Husum.

Almene boliger

Tingbjerg/Utterslevhuse er på Transport- og Boligministeriets liste over udsatte boligområder. Området har siden 2018 været udpeget som en hård ghetto. Det betyder, at andelen af almene familieboliger i området skal reduceres fra 96 % til maksimalt 40 %. Der stilles derfor ikke krav om almene boliger.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri, som er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: SLA og Vandkunsten.

Lokalplanens 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, hvor der hovedsageligt planlægges nye bydele på 'bar mark' eller i forhenværende industrikvarterer. I Tingbjerg skal nybyggeriet indpasses i en eksisterende bebyggelsesstruktur med infrastruktur, et arkitektonisk udtryk og naturkvaliteter på en måde, som fastholder områdets eksisterende egenart og sin egen specielle karakter. Lokalplanforslaget muliggør en fortætning og en fornyelse af Tingbjerg med nye boliger. Der stilles krav om, at det nye byggeri indpasses i det eksisterende bevaringsværdige kulturmiljø.

Udbygningen af Tingbjerg tilrettelægges med mindst to byggeretsgivende lokalplaner, der tilsammen skal muliggøre et etageareal på op til 150.000 m^2 på bydelens almene og kommunale matrikler. Denne lokalplan er en rammelokalplan for hele Tingbjerg, der indeholder syv delområder. I rammelokalplanen fastlægges anvendelsen, vejstrukturen og de bevaringsværdige træer og bygninger i hele området. Lokalplanen er samtidig byggeretsgivende for første etape, som består af delområde I-VI. Første etape omfatter et etageareal på ca. 40.000 m^2, svarende til ca. 420 boliger og én ny daginstitution. Samtidig påtænkes renovering af en eksisterende institution. Endvidere fastlægges rammerne for, at der kan etableres et centralsugeanlæg til håndtering af bl.a. restaffald og en ny nærgenbrugsstation i området. Der muliggøres op til 1.000 m^2 detailhandel nord for Ruten Bydelscenter.

I første etape udbygges området hovedsageligt med familieboliger i to-tre etager, der etableres som rækkehuse. I Tingbjergs nordlige del kan der bygges etageboliger i op mod 28 m.



Byudviklingsområde, 1. del af planperioden

Områdeafgrænsning

Kort over byudviklingsområder.

Anden etape, som udgør hele delområde VII med underområde a-c) (herefter benævnt delområde VII), vil efterfølgende blive lokalplanlagt og opdelt i flere delområder. Anden etape forventes at kunne indeholde omkring 900 boliger, flere daginstitutioner og mulighed for erhverv. I anden etape undersøges muligheder og konsekvenser ved at etablere tagboliger på den eksisterende, bevarings-værdige bebyggelse, udbygning ved kollegiet med flere ungdomsboliger, nybyggeri på fredede arealer samt evt. nedrivning og genopførelse af byggeri på Langhusvej. Børne- og Ungdomsforvaltningen ønsker op til fem daginstitutioner reetableret/nybygget jævnt fordelt i Tingbjerg samt nybyggeri til Tingbjerg Skoles fritidsordning og klubpladser.

Anvendelse

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.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.



Kortet viser lokalplanområdets afgrænsning med rødt og byggeri, som muliggøres i lokalplanen. Etape 1 omfatter felterne markeret med grøn baggrundsfarve, og sort indikerer byggefelter til nybyggeri. Bygninger i mørkegrå viser eksisterende byggeri, og lysegrå viser nybyggeri i eventuelt senere etaper, der dog ikke muliggøres med denne lokalplan. Der muliggøres heller ikke nybyggeri i fredede områder, men byggefelterne er vist, da disse er anført i udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslev Huse. Illustration: SLA, Vandkunsten og Lendager Group.

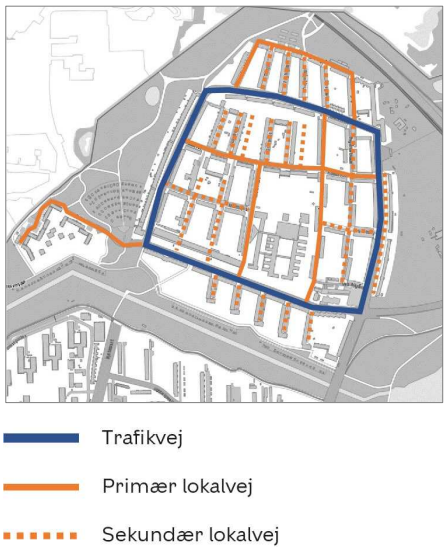
Infrastruktur

Vejene i Tingbjerg udlægges i lokalplanen i overvejende grad som private fællesveje. Det eksisterende vejhierarki, med et ringvejssystem af bydelsgader koblet til et net af lokalgader, fastholdes. Vejene indrettes med hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af fx vejindsnævringer og/eller vejbump. Der åbnes for gennemkørsel ved Vestgavl/Tingbjerg Ås, som i dag er lukket for gennemkørsel. For at kunne vejbetjene de nye byggerier anlægges to nye veje - én i haverummet mellem Virkefeltet og Grostedet, og én i haverummet mellem Grostedet og Tårnhusstræde. Indretningen af de nye veje fremgår af bestemmelsen om veje.

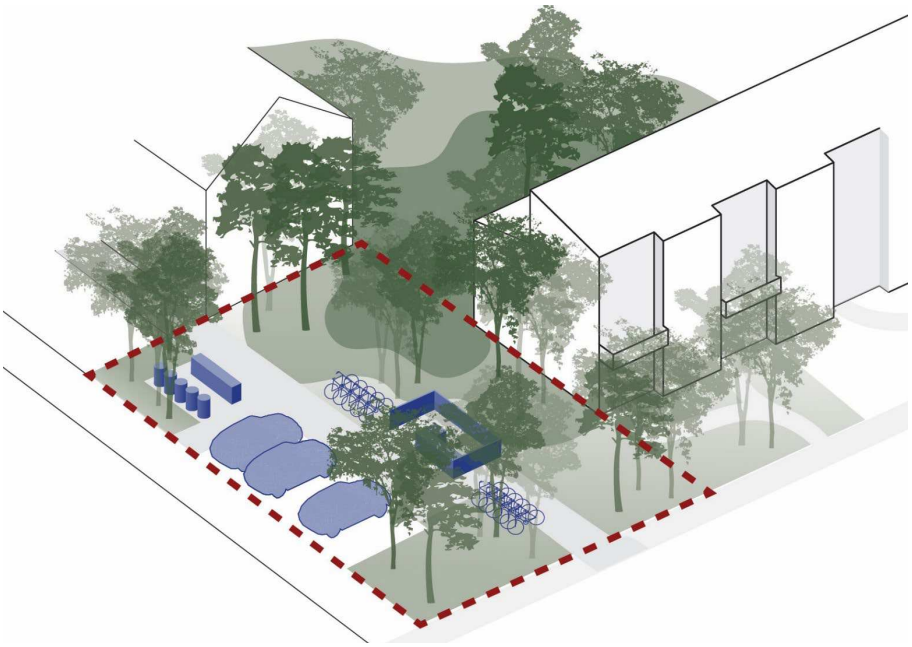
Renovationskøretøjer skal primært hente affald ved den planlagte centralsugestation på Ved Bygården. Der vil dog være nogle typer af affald fx glas og storskrald, der afhentes lokalt. Centralsugeanlægget medfører en begrænsning af den tunge trafik på lokalgaderne i Tingbjerg, og de blinde veje kan derfor indrettes til kørsel med personbiler og varebiler. De renovationskøretøjer, som skal hente affald lokalt, vil holde på vejen eller i dertil indrettede holdepladser, når affaldet hentes. For at kunne håndtere den tunge trafik til centralsugestationen forventes det, at Ved Bygården skal ensrettes fra Terrasserne mod Tårnhusstræde. Cykelparkering og steder til aflevering af affald må nogle steder placeres på vejarealer (på de private fællesveje). Det er vejmyndigheden, der tager konkret stilling til det i forbindelse med byggesagerne.

Det er ikke alle steder, der er fortov i begge sider af vejen. Derfor etableres krydsningspunkter for fodgængere de steder, hvor fortovene ophører. Krydsningspunkter, og koblingen til vejindsnævringerne, har en særlig funktion, da de forbinder den eksisterende bebyggelse på den ene side af vejen med haverummet på den anden side af vejen. Det fremgår af bestemmelserne om veje og ubebyggede arealer.

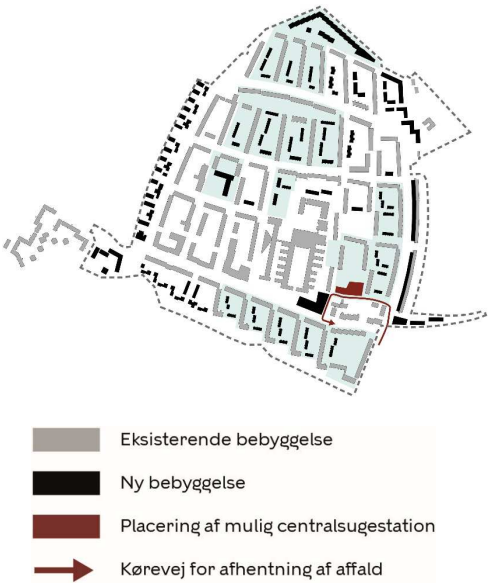
I forbindelse med udbygningen i den nordlige del bliver den eksisterende cykelforbindelse ændret. Dette sker på en måde, så både forbindelsen fra Tingbjerg Ås til broen over motorvejen og forbindelsen ned til supercykelstien Farumruten. langs Hillerødmotorvejen sikres. Denne ændring kræver en dispensation fra fredningen, som området er omfattet af.



Fremtidigt vej-hierarki i Tingbjerg. Illustration: ViaTrafik.



Et eksempel på adgangsrum i forbindelse med nybyggeriet som bl.a. indeholder fælles affaldsløsning og åbninger i bebyggelsen til haverummene. Illustration: SLA og Vandkunsten.



Placering af og infrastruktur ved centalsugestation. Illustration: ViaTrafik.

Bilparkering

Parkeringsnormen er 1 plads pr. 175 m^2 bruttoetageareal for boliger. Kravet svarer til ca. 750 p-pladser, der hovedsageligt placeres på terræn. Der er i dag et samlet overskud af parkeringspladser til det eksisterende byggeri, dvs. parkeringspladser som er anlagt udover de krævede byggelovspladser og det beregnede parkeringsbehov. Grundejerne har ikke pligt til at bevare disse parkeringspladser. Parkeringspladserne kan anvendes til at opfylde dele af parkeringskravet til det nye byggeri.

Parkering til den nye bebyggelse placeres hovedsageligt på vejareal og enkelte steder i parkeringskælder og parkeringshus.

Bilparkeringen til nybyggeriet skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 175 m^2
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m^2
Grundskoler:	1 plads pr. 607 m^2, undtagen areal til idrætshaller og madskoler
Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m^2
Plejecentre og plejeboliger:	1 plads pr. 714 m^2
Erhverv:	1 plads pr. 214 m^2
Butikker:	1 plads pr. 143 m^2

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m^2 etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Grundskoler:	1 pr. 2 elever og ansatte
Uddannelsesinstitutioner:	1 pr. 2 studerende og ansatte
Daginstitutioner:	2,5
Erhverv:	3
Butikker:	4

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m^2 ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m^2.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Den overdækkede cykelparkering forventes at blive integreret i nybyggeriet og/eller i den eksisterende bebyggelse. Enkelte steder vil den overdækkede cykelparkering være i skure.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri, som er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: SLA og Vandkunsten.

Bebyggelsens placering og udformning

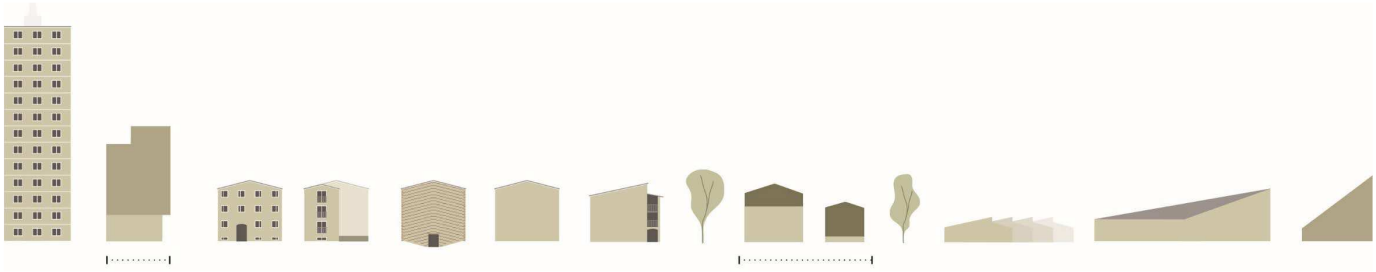
Nybyggeriet indpasses i Tingbjergs nuværende bebyggelsesplan og tilpasses det kulturmiljø, som der bygges ind i. Den nye bebyggelse i etape 1 placeres primært langs eksisterende veje og på kanten af de eksisterende haverum, for på den måde at indskrive sig i den eksisterende bebyggelsesstruktur. I delområde V kan der dog opføres bebyggelse i to haverum i den østlige del af område V. Bygningernes placering fremhæver de eksisterende bygningers rytme og størrelse.Proportioner og materialer tilpasses i forhold til de eksisterende bygninger.

I delområde I er der i dag en tom grund. Den nye bebyggelse fungerer delvist som en støjskærm for området og friarealerne og skærmer bebyggelsen mod trafikstøj fra motorvejen. Bebyggelsen er lavest mod det eksisterende byggeri ved Tingbjerg Ås (3 etager) og muliggøres i op til 7 etager (28 m) mod nord. I bebyggelsen skabes en større åbning, hvor Tingbjergforbindelsen (stiforbindelse) føres igennem. Denne bebyggelse kan opføres i gule og/eller røde teglskaller samt træ.

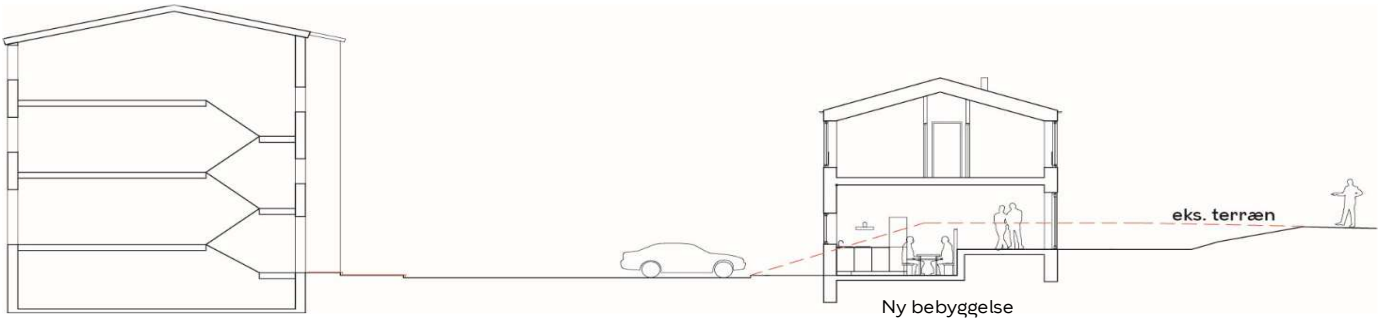
Placeringen af nybyggeriet i delområde II-VI er fastlagt ud fra tre principper. Det første er, at den nye bebyggelse hovedsageligt placeres langs de eksisterende adgangsgivende veje, så behovet for nye veje bliver mindst muligt og giver mest muligt haverum. Det andet er, at en række nye lokale mødesteder binder den nye og eksisterende bebyggelse sammen med nye fælles funktioner, såsom cykelparkering og affaldsrum og fungerer som adgange til de fælles haverum. Det tredje er, at de nye bygninger placeres, så haverummet synliggøres fra vejene og med plads til træer og planter langs vejrummet.

Den nye bebyggelse på kanten af haverummene, og inde i haverummet i delområde V, må ikke overstige bygningshøjden på de eksisterende bygninger og skal overvejende holde sig 2 m under kiphøjden på det eksisterende byggeri. Dog må der langs de bredere veje, fx Arkaderne og Skolesiden, bygges i tilsvarende højde som de eksisterende bygninger. Nye rækkehuse i 2 etager fastlægges derfor med en maksimal højde på 8 m og rækkehuse i 3 etager med en maksimal højde på 11 m.

Det fremgår for etape 1 af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.



Den nye bebyggelse i etape 1 indskriver sig i de eksisterende bygningshøjder med et højere byggeri i delområde I og lavere bebyggelse i delområde II-VI. Illustration: SLA, Vandkunsten og Lendager Group.



Eksempel på nybyggeri, hvor boliger i to etager optager terræn inde i boligen. Illustration: SLA og Vandkunsten.



Princip for udstrækning af hhv. haverum og gader ved placering af nye rækkehuse langs vejene. Princippet er, at der er minimal udstrækning af vejareal og maksimalt bevaret haverum. Illustration: SLA og Vandkunsten.



Et eksempel på byggeri i gule tegl i delområde I som er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: SLA og Lendager Group.



Et eksempel på byggeri i gule og røde tegl i delområde I som er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: SLA og Lendager Group.



Et eksempel på byggeri i gule tegl i delområde I som er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: SLA og Lendager Group.



Et eksempel på byggeri i gule og røde tegl i delområde I som er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: SLA og Lendager Group.

Byrum

Byrum

Den nye bebyggelse opføres som udgangspunkt langs de eksisterende veje. Hovedprincippet for byrummene i bebyggelsesplanen er at bevare mest muligt af de eksisterende haverum, herunder at genetablere karakteristiske beplantningsvolumener langs vejrum efter opførelsen af den nye bebyggelse. Ved den nye bebyggelse nord for Tingbjerg Ås etableres et nyt fælles grønt haverum.

Ved at placere de nye boliger langs de eksisterende veje og med tilknytning til de eksisterende haverum, vil der naturligt komme flere brugere, og hermed mere aktivitet i vejrummene og på friarealerne. Haverummene skal via nye adgange og attraktive udearealer invitere eksisterende og nye beboere til ophold og aktivitet.

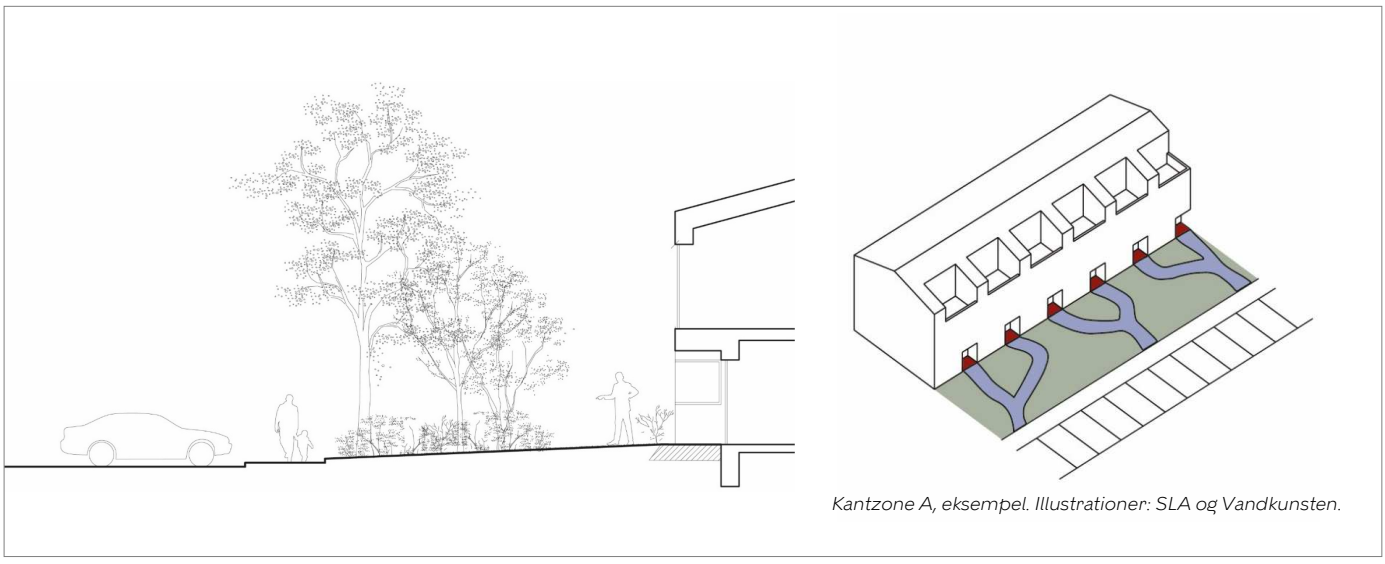
I de kommende år vil boligorganisationerne stå for en fornyelse af de eksisterende haverum i Tingbjerg. Her vil der, i samarbejde med nuværende og nye beboere, blive arbejdet på at skabe større biodiversitet, lege- og mødesteder, naboskab og fælles lokalt ejerskab i alle Tingbjergs opholdsarealer.

Kantzoner

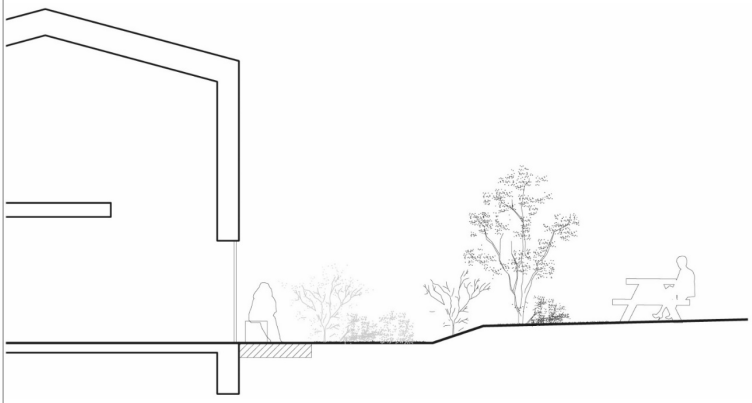
Der fastlægges kantzoner langs alle de nye bebyggelser. Kantzoner mod haverum har til formål at reservere et areal tæt på bygningerne til ophold og beplantning. Kantzoner mod vejrum har til formål at reservere et areal tæt på bygningen ved indgange og opgange til adgangsgivende stier, beplantning ved og på facader samt ophold på udvalgte steder.

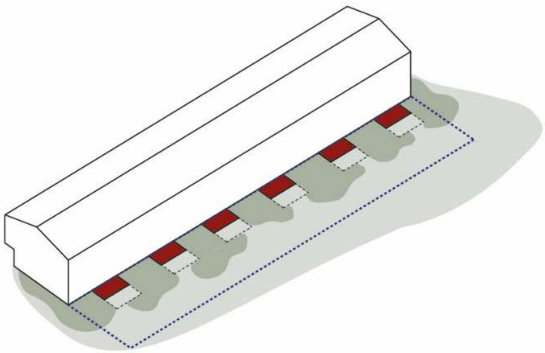
Langs sydvendte facader på de større øst-vestgående veje etableres brede grønne kantzoner med adgangsgivende stier og ankomstzoner med mulighed for ophold. Langs nord-sydgående lokale veje etableres smalle kantzoner med ankomstnicher ved den nye bebyggelse. Langs facader mod haverum etableres kantzoner med terrasser og plantebede.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

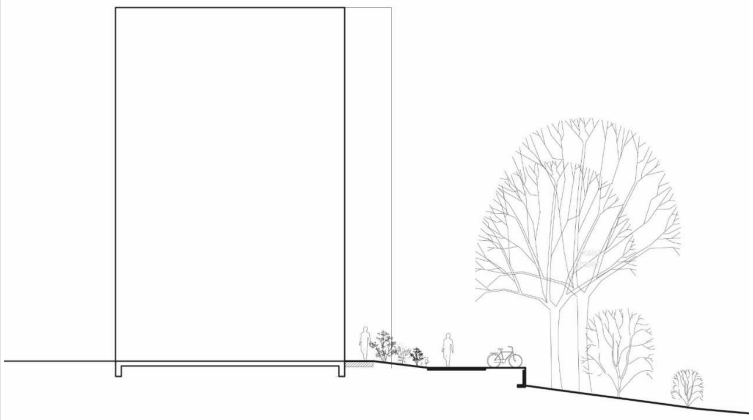


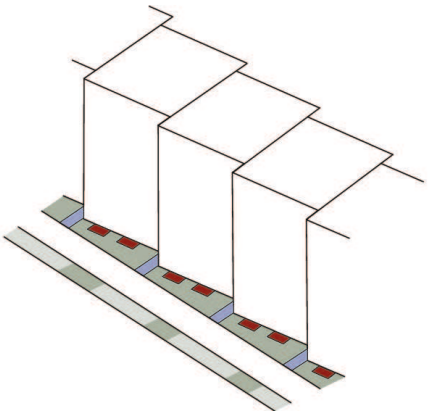
Kantzone A, eksempel. Illustrationer: SLA og Vandkunsten.



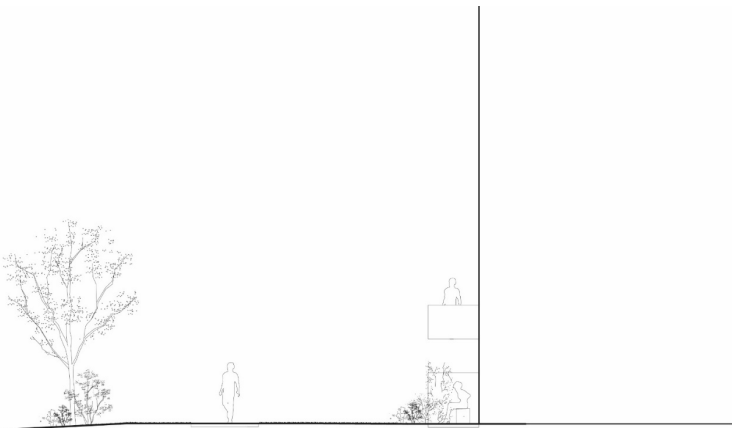


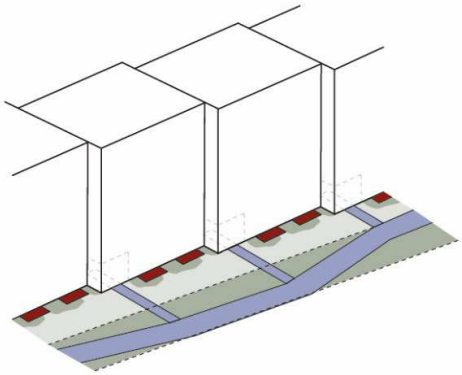
Kantzone D, eksempel. Illustrationer: SLA og Vandkunsten.





Kantzone H, eksempel. Illustrationer: SLA og Vandkunsten.





Kantzone I, eksempel. Illustrationer: SLA og Vandkunsten.


GLADSAXE
Ruten
Hellebons
Ruten
Ruten
Ruten



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i gule tegl i delområde I, som er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: SLA og Lendager Group.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i gule og røde tegl i delområde I, som er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: SLA og Lendager Group.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i gule tegl i delområde I, som er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: SLA og Lendager Group.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i gule og røde tegl i delområde I, som er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: SLA og Lendager Group.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i gule tegl i delområde I, som er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: SLA og Lendager Group.

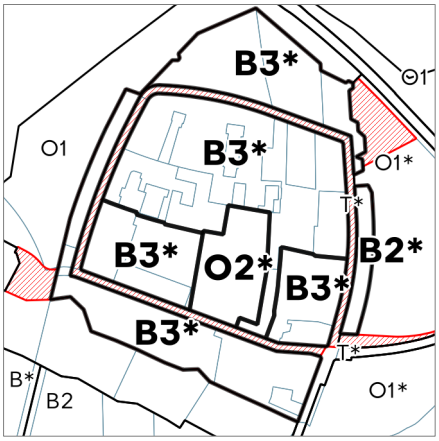


Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i gule og røde tegl i delområde I, som er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: SLA og Lendager Group.

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

Kommuneplan 2019
I Kommuneplan 2019 er majoriteten 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 i lokalplan kan tillades byggeri i en højde på op til 30 m. Enkelte områder er udlagt til institutions- og fritidsområder (O1*- og O2-område) samt tekniske anlæg (T1*-område). I O1*-området kan der ikke opføres større, ny bebyggelse. Området er i kommuneplanen omfattet af rækkefølgebestemmelser.

Kommuneplantillæg
For at muliggøre det ønskede byggeri og boligudbud tilføjes en særlig bestemmelse om, at for boligrammeområder (B2*- og B3*-områder) kan boligstørrelser regnes under ét. Der tilføjes desuden en særlig bestemmelse om, at parkeringsdækningen kan regnes under ét.



Gældende og kommende rammer i Kommuneplan 2019. Kommuneplantillægget omfatter de områder som er markeret med tykkere skrift. Rød skravering viser lokalplanens afgrænsning.



Et eksempel på 3 etagers boliger, som er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: SLA og Vandkunsten.



Et eksempel på 2 etagers boliger, som er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: SLA og Vandkunsten.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen ved Tårnhusstræde. Illustration: SLA og Vandkunsten.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri ved Arkaderne, som er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: SLA og Vandkunsten.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra grundejer til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter grundejer sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- Omlægning af stiforbindelse i det nordlige Tingbjerg mellem Tingbjerg Ås og Farumruten/Hillerødmotorvejen. Forløbet af stien ændres med henblik på at muliggøre bygherres ønske om boligbyggeri og samtidig fastholde en stiforbindelse gennem området.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020).

Miljørapport

Kommunen har vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 973 af 25. juni 2020). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

Københavns Kommune har efter høring af andre relevante myndigheder i perioden 19. september til 18. oktober 2019 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

Påvirkning af byarkitektonisk værdi

Bebyggelsesstrukturen i Tingbjerg repræsenterer en særlig byarkitektonisk værdi. Lokalplanen sikrer, at den nye bebyggelse, som hovedsageligt placeres langs kanten af de eksisterende haverum, underordner sig områdets arkitektur og den eksisterende bebyggelse. Den højere bebyggelse i delområde I, og i dele af etape 2 (kaldet ydre Tingbjerg), vil medvirke til en visuel og støjmæssig afgrænsning mod Hillerødmotorvejen. I delområde I kan byggeri opføres i gule og/eller røde tegl. Samlet set vurderes påvirkningen af de byarkitektoniske værdier som moderate.

Påvirkning af bevaringsværdige bygninger
Lokalplanen sikrer, at den nye bebyggelse underordner sig den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse og kulturmiljøet, samt strukturen i hele bebyggelsen. Bebyggelsen i ydre Tingbjerg vil have en begrænset påvirkning af de bevaringsværdige bygninger. Samlet set vurderes påvirkningen af bevaringsværdige bygninger som moderat.

Påvirkning af kulturhistoriske forhold
Tingbjerg er i Kommuneplan 2019 udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Nybyggeriet indplaceres i kulturmiljøet ved, at der i overvejende grad vælges materialer, bygningshøjder og arkitektur, der tilpasser sig det eksisterende byggeri. Det indeholder lokalplanen bestemmelser om. Påvirkningen af kulturmiljøet vurderes som moderat.

Påvirkning af dyre- og planteliv
En undersøgelse af biodiversiteten i området viser, at diversiteten af både flora og fauna i lokalplanområdet er lav. Lokalplanen vil mindske de eksisterende grønne arealer med ca. 20 % i og med, at der muliggøres ny bebyggelse langs kanten af haverummene. Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer, at hovedparten af de træer, der fældes, erstattes med nye. Det vurderes, at påvirkningen af den eksisterende biodiversitet, som sker ved inddragelsen af arealerne, er mindre, da en stor del af de grønne områder består af intensivt slåede græsplæner med sparsom busk- og træbevoksning. Arealinddragelsen vurderes ikke at medføre en påvirkning på det regionale eller nationale dyre- og planteliv eller biodiversitet.

Påvirkning af grønne områder
Lokalplan vil muliggøre ændringer i de grønne områder i Tingbjerg, da arealer, som i dag er grønne områder, vil blive bebygget. Samtidig vil antallet af beboere i området blive forøget. Det må derfor forventes, at ændringerne af bebyggelsen vil medføre en større brug af områdets grønne områder. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer en friarealprocent på 50 % for nye boliger. Der er desuden store grønne områder tæt på bebyggelsen. På den baggrund vurderes påvirkningen af de grønne områder som mindre.

Påvirkning af den landskabelige værdi
Tingbjerg er omgivet af grønne områder. Terrassering og kupering er i dag et synligt træk i området og udgør en væsentlig del af bydelens egenart. Syd for området ligger Vestvolden, der er et markant kulturhistorisk anlæg med Vestvolden og Fæstningskanalen. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at den nye bebyggelse underordner sig områdets landskab samt strukturen i hele bebyggelsen. Påvirkningen af områdets landskabelige værdier vurderes som mindre.

Påvirkning af friluftsliv og rekreative interesser samt mangfoldighed
Den nye bebyggelse vil medføre ændringer i bebyggelsens områder til leg og boldspil. Lokalplanen sikrer en friarealprocent på 50 % for nye boliger og muliggør, at der fortsat er grønne områder til rekreativt brug samt rekreative anlæg til beboerne, og påvirkningen vurderes på den baggrund at være mindre.

Påvirkning af fredning og naturbeskyttelse
Direkte op til lokalplanområdet samt indenfor lokalplanområder er arealer som er fredet, lige som der er områder, som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Der muliggøres ikke nybyggeri på fredede arealer. Tillades en stiomlægning i delområde I kan den i mindre grad påvirke områdets karakter. Dele af området er omfattet af skovbyggelinje omkring skovbevoksede arealer på Vestvolden, fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Vestvolden samt åbeskyttelseslinjen omkring Vestvoldens vandgrav. Samlet vurderes nybyggeriets påvirkning af Vestvolden, som fredet fortidsminde, samt beskyttelseslinjerne som mindre. Myndighederne vil i deres sagsbehandling og eventuelle tilladelser eller dispensationer sikre, at områderne indrettes og retableres, så påvirkningen er så lille som mulig.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

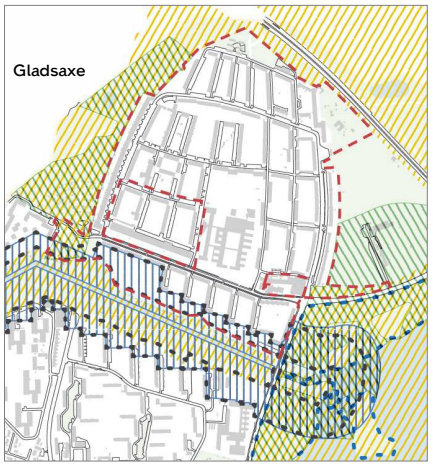
Der er trafikstøj i området fra Hillerødmotorvejen og Gavlhusvej. Støjniveauet er op til 72 dB på dele af friarealet og op til 73 dB på dele af facaderne ud mod Hillerødmotorvejen, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer er placeret således, at bebyggelsen langs Hillerødmotorvejen samt Gavlhusvej kan danne støjskærm for den del af friarealerne, som udgør opholdsarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne inde i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

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.

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. Desuden er der skovbyggelinjer i den vestlige og østlige del af lokalplanområdet. Lokalplanlægningen respekterer beskyttelseslinjerne, og der muliggøres i etape 1 ikke nybyggeri eller andre væsentlige tilstandsændringer på fredede arealer.



Kort over fredede områder og beskyttelseslinjer.

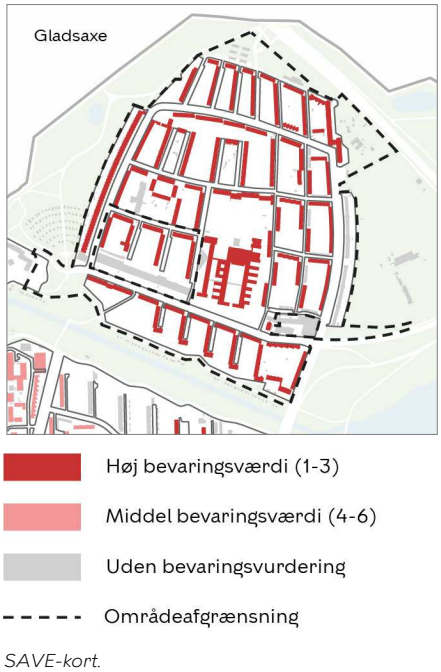
Bevaringsværdige bygninger

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. Nyere bygninger, som fx kulturhuset, er ikke omfattet af registreringen.

Begrundelsen for, at bygningerne er fastlagt som bevaringsværdige er, at Tingbjerg er en gennemført, helstøbt og karakterfuld bebyggelse med en unik byplan med kurvede vejforløb, der understreges af bebyggelsesstrukturen langs vejene vekslende med åbninger til grønne haverum. De enkelte bygninger fremstår som dele af en enhed og som variationer over et tema med en ensartet materialitet med gule teglsten og enkelte mindre karakterskabende betonelementer og med en gennemgående skala og volumen. De enkelte bygninger er generelt velproportionerede - ofte med en karakterfuld rytme i facaderne og med mange fine, enkle arkitektoniske detaljer.

Bevaringsværdige bygninger, vist på lokalplantegning 5c, må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På kortet er angivet bevaringsværdige bygninger ifølge database for fredede og bevaringsværdige bygninger.



SAVE-kort.

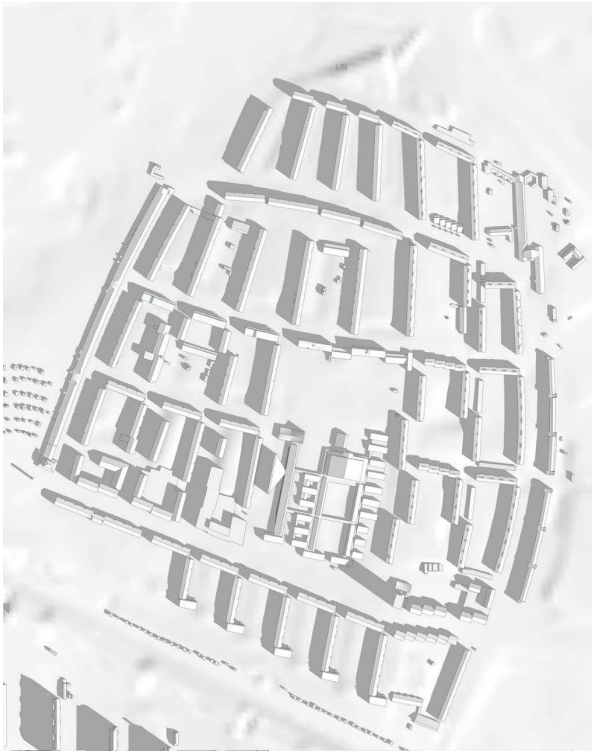
Kulturmiljø

Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Bebyggelsesplanen for de nye bygninger i lokalplanen er udformet på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø kan bevares.

Bebyggelsen er udpeget som et godt eksempel på bebyggelse, der repræsenterer Københavns velfærdsbyggeri. I forbindelse med saneringen af det indre København i 1940'erne opstod der et stort behov for genhusning. Tingbjerg er et af de nye byområder, der blev opført til genhusning og afhjælpning af den store boligmangel i efterkrigstiden.

Steen Eiler Rasmussens tegnestue tegnede i start 1950'erne en mønsterby - en by i byen - efter engelsk forbillede beplantet med træer, bærbuske og rosenpergolaer. Området fik sin egen kirke, skole, butiksstrøg og et stort udbud af institutioner, bl.a. en af landets første byggelegepladser. Det skulle alt sammen være med til at skabe rammen om det gode liv. I de mange grønne haverum mellem husene blev der skabt god plads til, at børn kunne lege og naboer mødes.

Eksisterende forhold

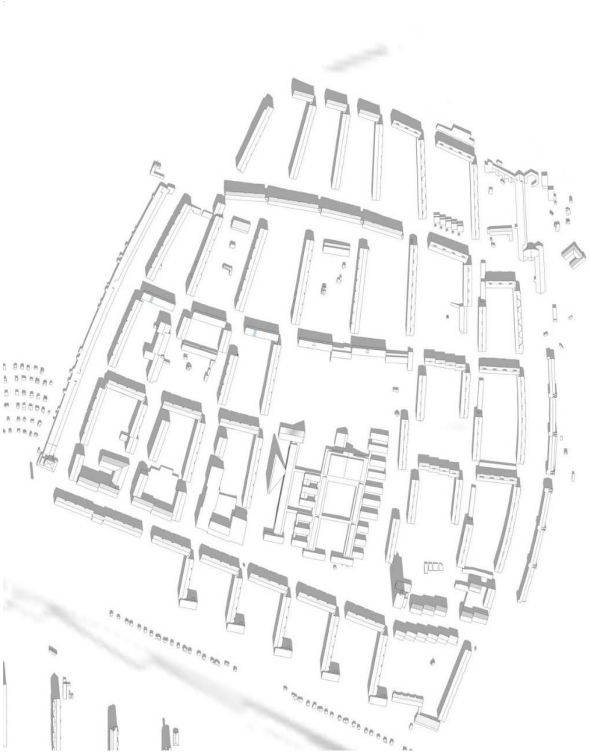


21. marts kl. 9.00

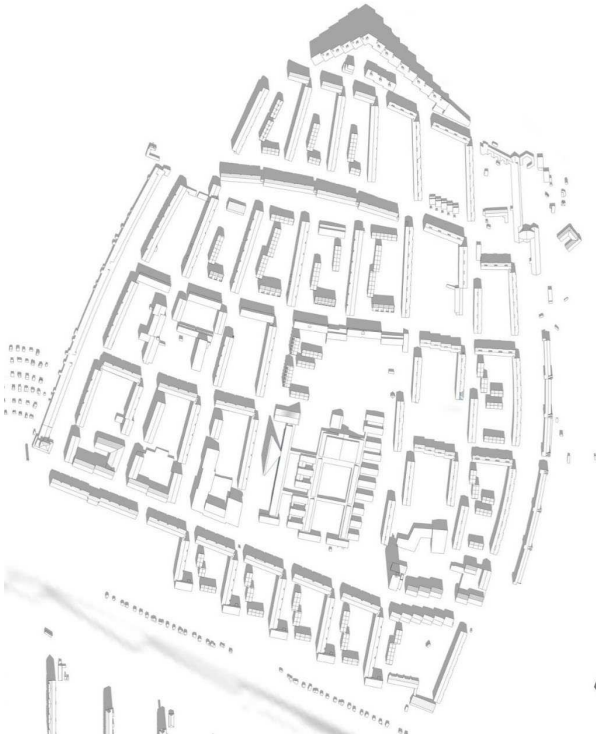
Muliggjort med lokalplanens etape 1



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 12.00

Eksisterende forhold



21. marts kl. 16.00

Muliggjort med lokalplanens etape 1



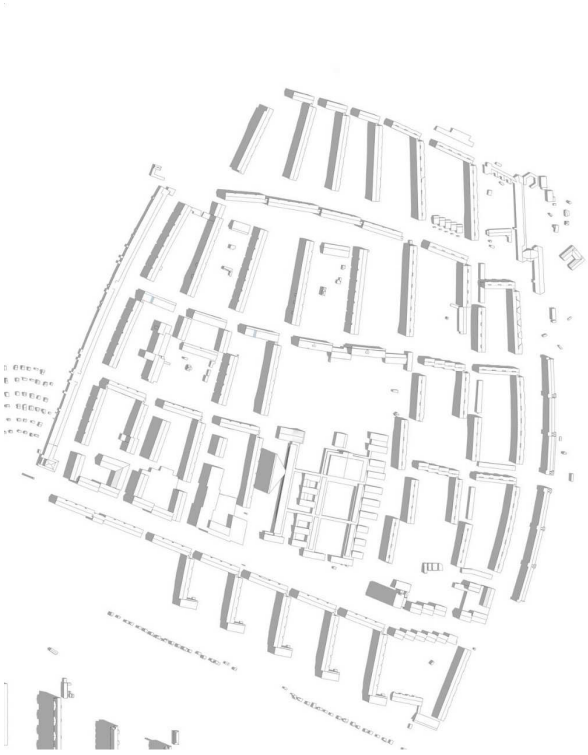
21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at det hovedsageligt er i de tidlige morgentimer og sene eftermiddagstimer i vinterhalvåret/tidligt forår samt om aftenen om sommeren, at de eksisterende boliger og haverum i mindre omfang bliver berørt af skygge.

Illustrationer: SLA og Vandkunsten.

Eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00

Muliggjort med lokalplanens etape 1



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 12.00

Eksisterende forhold

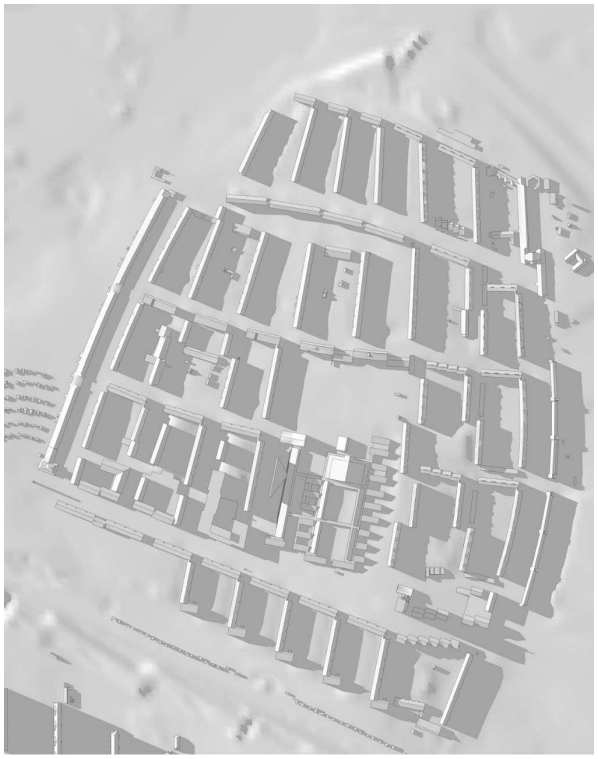


21. juni kl. 16.00

Muliggjort med lokalplanens etape 1



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. En del af lokalplanområdet ligger i en af de grønne kiler, Hjortespringkilen. Der muliggøres ikke bebyggelse i den grønne kile og lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Gennem lokalplanområdet løber en cykelforbindelse, som forbinder området med broen over motorvejen og forbindelsen til supercykelstien, Farumruten. Cykelforbindelsen løber i den grønne kile, udpeget i Fingerplanen, og byggeriet i delområde I vil kræve en omlægning af den eksisterende cykelforbindelse. Dette kræver dispensation fra fredningen.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er delområde I-VI 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 offentlige formål, tekniske anlæg og boliger

I Kommuneplan 2019 er delområde VII fastlagt til offentlige formål, tekniske anlæg samt boliger. Delområde VII vedrører etape 2.

Detailhandel

En del af bydelscenter Ruten ligger indenfor lokalplanområdet. I bydelscentret må der maksimalt opføres 7.600 m^2 detailhandel. Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 2.500 m^2 og 500 m^2. I dag er der muliggjort 5.600 m^2 detailhandel på Store Torv og Lille Torv (Bygården). På den baggrund kan der i etape 2, som indeholder en del af bydelscentret, gives mulighed for at etablere op til 2.000 m^2 butiksareal i stueetagen på hjørnet af Ruten og Tårnhusstræde.

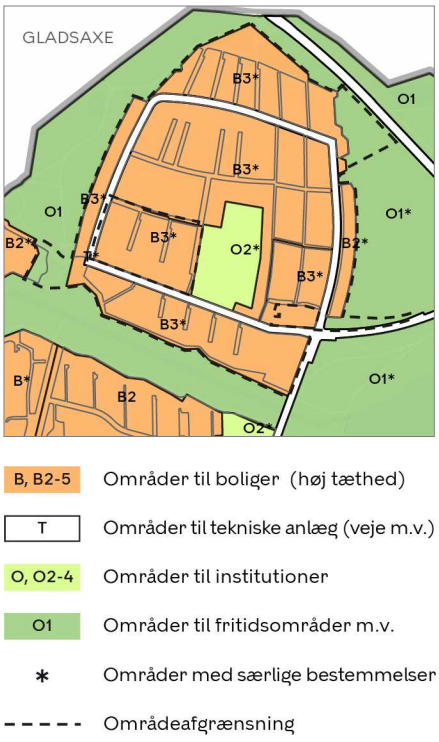
Uden for bydelscentret må der etableres op til 1.000 m^2 mindre enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning. Disse butikker skal placeres nord for Ruten Bydelscenter i delområde I-IV.

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 60 i B2*-området og 110 i B3*-områderne (etape 1). I lokalplanens etaper muliggøres ny bebyggelse på i alt ca. 150.000 m^2, svarende til en bebyggelsesprocent på op til 110 % for området samlet under ét.

Tillæg til Kommuneplan 2019

For at muliggøre det ønskede byggeri og boligudbud tilføjes en særlig bestemmelse om, at for boligområder (B2* og B3* rammer) i Tingbjerg kan boligstørrelser for nybyggeri regnes under ét, undtaget herfra er boligrammen for 'Store Torv' og rammen til offentlige formål, hvor Tingbjerg skole ligger.



Gældende rammer i Kommuneplan 2019.

Der tilføjes desuden en særlig bestemmelse om, at for alle rammeområder i Tingbjerg kan parkeringsdækningen for nybyggeri regnes under ét, undtaget herfra er boligrammen for 'Store Torv'.

Som vedtaget i forbindelse med Kommuneplan 2019 den 27. februar 2020, fastlægges parkeringsnormen for boliger for alle boligrammeområderne i Tingbjerg til 1 plads pr. 175 m^2.

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den 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 222 Tingbjerg vest II

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål. Der kan herudover opføres eller indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger. Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger.

Lokalplan 513 Voldparken Skole

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en ny idrætshal samt give mulighed for opførelse af byggeri til bl.a. et naturcenter på arealet vest for hovedbygningen. De grønne ubebyggede arealer fastholdes til rekreative formål.

Lokalplan 556 Lille Torv

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

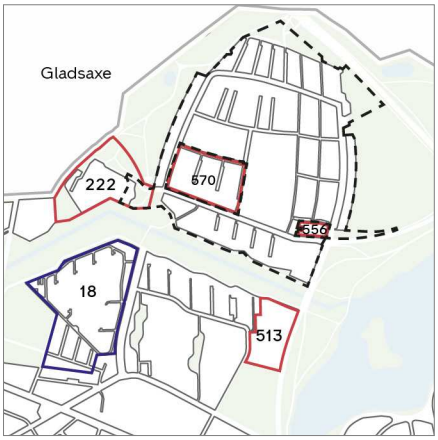
Lokalplan 570 Store Torv

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

Byplan 18 Mørkhøjvej

Formålet med byplanen er at fastlægge Mørkhøjvejs østlige vejlinje samt en plads ved sammenskæringen mellem Husumvejs forlængelse og Storegårdsvej. Planen fastlægger området til offentlige formål.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner



Lokalplaner i kvarteret.

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/indhold/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.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved blandede nye boformer kombineret med de eksisterende almene boliger. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker, at genbrugsmaterialer og konstruktioner i træ anvendes. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage og klimatilpasning.

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.

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 entreprisesummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

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

- Kommunes egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, støttede almene renoveringer 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: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisesum under 20 mio. kr.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Spildevandsplan

Kloakering

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 kloak.

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 renset, 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.

Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:
Vandforsyningsplan

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 ikke anvende supplerende varmekilder.

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: www.amid.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: www.kk.dk/affald. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. 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: 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 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@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: vand@tmf.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 hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

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 grønne facader 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. Det kan ikke udelukkes, at der findes flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis de fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er flagermus i et eller flere af træerne, må de kun fældes med dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2. Det er Miljøstyrelsen, der er myndighed i forhold til eventuel dispensation. Fældning af træer kan i givet fald alene ske fra 1. september til 31. oktober, hvor flagermus hverken yngler eller er gået i vinterhi.

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 i henhold til 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 lokalplanen 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.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 3550a, 3550b, 3554, 3598, del af 3600, 3615, 3616, 3617a, 3617b, 3617c, 3617d, 3617e, 3618, 3636,3669, 3677, 3759, 3760, 3844 samt del af matr.nr. 1702, 3368, 3549a, 3619, 3660, Husum, København samt umatrikulerede arealer (offentlig vej eller andet) og alle parceller, der efter den 5. oktober 2020 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III, IV, V, VI og VII med underområde a-c), som vist på tegning 1.

I delområde VII med underområde a-c) (herefter delområde VII) forudsætter opførelse af bebyggelse i større omfang en ny lokalplan, som fastsætter rammerne for byggeriet. Delområde VII vil i efterfølgende planlægning kunne opdeles i flere delområder.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Delområde I-VI

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. Anvendelser fremgår af tegning 2a1-2a4.

Delområde VII med underområde a-c)

Underområde a) 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, jf. tegning 1.

Underområde b) fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til sports- og fritidsanlæg, parker, herunder forlystelsesparker, legepladser, kirkegårde, naturområder, kolonihaver samt de til områderne hørende drifts- og servicefunktioner, jf. tegning 1.

Underområde c) fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse 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, jf. tegning 1.

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. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel i delområde I-VI

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

Indtil 5 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 3e. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

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

Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m^2 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 m^2.

b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetagearealet. 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 tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.

d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m^2 i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m^2. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. 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 m^2.

f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 4. **Fællesarealer**
I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. 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 sundhedsfremmende funktioner og lignende.

Stk. 5. **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. 6. **Forurenende virksomhed**
Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 7. **Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker i delområde I-VI**
Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der må i delområde I-IV, uden for Ruten Bydelscenter, etableres op til 1.000 m^2 bruttoetageareal som enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m^2 og 200 m^2.

Kommentar
Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m^2.

§ 4. Veje

Stk. 1. **Vejlinjer**
Mod Terrasserne, Gavlhusvej, Langhusvej og Vingegavl opretholdes de eksisterende vejlinjer.

Mod Ruten opretholdes eksisterende vejlinjer, undtagen mellem Skolesiden og Tårnhusstræde. Her fastlægges vejlinjen til 23,0 m målt fra modstående vejskel, som vist på tegning 3a5.

Stk. 2. **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 3a1-3a5 og 3c1-3c4. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b1-3b3.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Der skal etableres krydsningspunkter for fodgængere, hvor fortov ophører og i krydsningspunkt/zone c vist på tegning 7a1-7a4. Krydsningspunkterne kan kombineres med hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af fx vejindsnævringer og/eller vejbump m.v. Se i øvrigt § 8, stk. 6.

Stk. 3. Fastlæggelse af vej

Tingbjerg Ås fastlægges, som vist på tegning 3a1, med mindst 5,5 m kørespor, mindst 2,0 m fortov og langsgående parkering i begge sider. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b1, dog med mulighed for lokale indsnævringer i vejprofilet.

Vestgavl fastlægges, som vist på tegning 3a1, med mindst 6,0 m kørespor, mindst 2,0 m fortov og vinkelparkering vekslende med træbeplantning. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b1-3b2, dog med mulighed for lokale indsnævringer i vejprofilet.

Solgavl fastlægges, som vist på tegning 3a1, med mindst 6,0 m kørespor, mindst 2,0 m fortov og vinkelparkering vekslende med træbeplantning. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b1-3b2, dog med mulighed for lokale indsnævringer i vejprofilet.

Fuglegavl fastlægges, som vist på tegning 3a1, med mindst 6,0 m kørespor, mindst 2,0 m fortov og vinkelparkering vekslende med træbeplantning. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b1-3b2, dog med mulighed for lokale indsnævringer i vejprofilet.

Virkefeltet (vest for haverummet) fastlægges, som vist på tegning 3a2, med mindst 6,0 m kørespor, mindst 2,0 m fortov og vinkelparkering vekslende med træbeplantning. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b1-3b2, dog med mulighed for lokale indsnævringer i vejprofilet.

Virkefeltet (øst for haverummet) fastlægges, som vist på tegning 3a2, med mindst 6,0 m kørespor, mindst 2,0 m fortov og vinkelparkering vekslende med træbeplantning. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b2, dog med mulighed for lokale indsnævringer i vejprofilet.

Grostedet (vest) fastlægges, som vist på tegning 3a2, med mindst 6,0 m kørespor, mindst 2,0 m fortov og vinkelparkering vekslende med træbeplantning. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b1-3b2, dog med mulighed for lokale indsnævringer i vejprofilet.

Grostedet (øst) fastlægges, som vist på tegning 3a2, med mindst 6,0 m kørespor, mindst 2,0 m fortov og vinkelparkering vekslende med træbeplantning. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b1-3b3, dog med mulighed for lokale indsnævringer i vejprofilet.

Arkaderne fastlægges, som vist på tegning 3a2, med kørespor, fortov og vinkelparkering vekslende med træbeplantning og cykelparkering. Udformningen skal fastholdes som vist i snit på tegning 3b3.

Midtfløjene (vest) fastlægges, som vist på tegning 3a2, med mindst 6,0 m kørespor, fortov og vinkelparkering. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b2, dog med mulighed for lokale indsnævringer i vejprofilet.

Midtfløjene (øst) fastlægges, som vist på tegning 3a2, med mindst 6,0 m kørespor, mindst 2,0 m fortov og vinkelparkering vekslende med træbeplantning. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b1-3b3, dog med mulighed for lokale indsnævringer i vejprofilet.

Skolesiden fastlægges, som vist på tegning 3a2, med mindst 6,0 m kørespor, mindst 2,0 m fortov og vinkelparkering vekslende med træbeplantning og cykelparkering. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b2, dog med mulighed for lokale indsnævringer i vejprofilet.

Tårnhusstræde fastlægges, som vist på tegning 3a3-3a4, med kørespor, fortov og langsgående parkering. Udformningen skal fastholdes som vist i snit på tegning 3b3.

Bygårdstræde fastlægges, som vist på tegning 3a3-3a4, med kørespor, fortov og langsgående parkering, undtagen ud for nybyggeriet. Her skal være mindst 6,0 m kørespor, mindst 2,0 m fortov og vinkelparkering vekslende med træbeplantning. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b1-3b3.

Helleborg fastlægges, som vist på tegning 3a4, med mindst 5,0 m kørespor, mindst 2,0 m fortov og langsgående parkering i begge sider. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b1, dog med mulighed for lokale indsnævringer i vejprofilet.

Ved Bygården (mellem Tårnhusstræde og Bygårdstræde) fastlægges, som vist på tegning 3a4, med mindst 3,5 m kørespor og fortov i sydsiden. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b1-3b3.
Ved Bygården (mellem Bygårdstræde og Terrasserne) fastlægges, som vist på tegning 3a4, med mindst 3,5 m kørespor, mindst 2,0 m fortov og langsgående parkering i begge sider. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b3.

Ruten (stikveje syd for Ruten) fastlægges, som vist på tegning 3a5, med mindst 6,0 m kørespor, mindst 2,0 m fortov, vinkelparkering og beplantning. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b1-3b2, dog med mulighed for lokale indsnævringer i vejprofilet.

Vejtype a, som vist på tegning 3a2-3a3, fastlægges med mindst 6,0 m kørespor, mindst 2,0 m fortov og vinkelparkering vekslende med træbeplantning. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b1, dog med mulighed for lokale indsnævringer i vejprofilet.

Vejtype b, som vist på tegning 3a2-3a3, fastlægges med mindst 5,0 m kørespor, mindst 2,0 m fortov og langsgående parkering. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b1-3b3, dog med mulighed for lokale indsnævringer i vejprofilet.

Stitype a, som vist på tegning 3c1, fastlægges i en bredde af 7,0 m med mindst 2,5 m cykelsti og mindst 2,0 m gangsti. Stien skal være tilgængelig for offentligheden.

Stitype b, som vist på tegning 3c1, fastlægges i en bredde af 3,0 m. Stien skal være tilgængelig for offentligheden.

Stitype c, som vist på tegning 3c2 og 3c4, fastlægges i en bredde af 2,5 m med mindst 2,0 m fortov.

Stitype d, som vist på tegning 3c1-3c4, fastlægges i en bredde af mindst 1,3 m. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering og udformning af stitype d.

Stitype e, som vist på tegning 3c2, fastlægges i en bredde af 2,0 m. Stien skal være tilgængelig for offentligheden.

Sti i delområde III, der skal placeres i 'zone for placering af sti', som vist på tegning 3c2, fastlægges i en bredde af 2,0 m med mindst 1,5 m gangsti.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 4. **Overkørsler**

Overkørsler skal placeres som vist på tegning 3a1-3a5.

Stk. 5. **Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

De på tegning 3a1, 3a2 og 3a5 viste arealer, der er anlagt som vej/udlagt til vej, kan nedlægges som vej/ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Når vejareal A, som vist på tegning 3a2, nedlægges skal der anlægges et fortov på mindst 2,0 m langs matrikelskel, som vist på tegning 3c2.

Når vejareal B, som vist på tegning 3a5, nedlægges skal der anlægges et fortov på mindst 2,0 m langs matrikelskel, som vist på tegning 3c4.

Kommentar

Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

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 private fællesveje**

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

Kommentar

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

Den nærmere udformning af de i stk. 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning, sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 175 m^2
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m^2
Grundskoler:	1 plads pr. 607 m^2, undtagen areal til idrætshaller og madskoler
Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m^2
Plejecentre og plejeboliger:	1 plads pr. 714 m^2
Erhverv:	1 plads pr. 214 m^2
Butikker:	1 plads pr. 143 m^2

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

60 p-pladser kan placeres udenfor lokalplanområdet på Midtfløjene.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m^2 etageareal:

Boliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Grundskoler:	1 plads pr. 2 elever/ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelses-institutioner	1 plads pr. 2 studerende/ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

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

Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker:	1 plads pr. 500 m^2
Daginstitutioner:	1 plads pr. 250

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

Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af nybyggeriet og/eller i den eksisterende bebyggelse. Cykelskure må ikke placeres i haverummene og ud til vejene. Undtaget herfra er ved bygning E og F, vist på tegning 5a2, hvor der må opføres cykelskure ud mod vejen.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering af cykelskure.

I delområde I skal cykelparkering placeres, som vist på tegning 4, på terræn i grupper med plads til mellem 5 og 20 cykler pr. gruppe.

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

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel i delområde I-VI.

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.

Kommentar
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, glas-over-/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.

Den maksimale bebyggelsesprocent må desuden forøges med op til 10 procentpoint fra 110 % til 120 % for etageareal, der opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Kommentar

Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografer, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter m.v.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5a1-5a4.

b) Altaner, vist på tegning 6b, må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 4.

c) Porte og åbninger skal placeres som vist på tegning 5d1-5d4. En åbning er et mellemrum mellem to bygninger og i bygningernes fulde højde.

d) Drivhuse, i zonerne vist på tegning 5b1-5b4, skal placeres med en afstand på 0-25 cm fra skel.

e) Bygning B, vist på tegning 5a1, skal følge vejens forløb og etableres parallelt med vejen.

f) Det samlede areal for bygning E og F, vist på tegning 5a2, må maksimalt være 1.600 m^2.

g) Bygning G, vist på tegning 5a3, skal bestå af mindst 4 bygninger af maksimalt 60 m^2 pr. bygning.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

a) Bygninger må opføres med de på tegning 5a1-5a4 viste etageantal.

b) For delområde I gælder:
Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 5 m.
Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 9 m.
Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 13 m.
Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 16 m.
Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 20 m.
Bygninger i 6 etager skal opføres i maksimum 24 m.
Bygninger i 7 etager skal opføres i maksimum 28 m.

c) For delområde II–VI gælder:
Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 8 m.
Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 11 m.
Bygning E og F, vist på tegning 5a2, i 2 etager skal opføres i maksimum 11 m.
Bygning G, vist på tegning 5a3, i 1 etage skal opføres i maksimum 5 m.
Bygning H, vist på tegning 5a3, i 1 etage skal opføres i maksimum 10 m.

d) I delområde I skal stueetagen (1. etage) for boliger opføres i mindst 3 m, inklusive sokkel, og i mindst 4 m i bygning A, vist på tegning 5a1, inklusive sokkel.

e) I delområde II-VI skal stueetagen (1. etage) opføres i mindst 2,7 m, inklusive sokkel.

f) I delområde I skal teknik eller andet der placeres på tag placeres inde på taget i en afstand på mindst 2,5 m målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 2,5 m for hvad angår teknik eller andet. Solcelleanlæg skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 1,5 m målt fra facaden og må have en højde på op til 1,5 m. Elevatortårne skal placeres inde på taget i en afstand på mindst 1,2 m målt fra facaden og må have en højde på op til 1,5 m.

g) I delområde I må bebyggelsens højde ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til anden bebyggelse.

Stk. 4. Husdybde

a) I delområde I må husdybden maksimalt være 12 m for boliger. For bygning A, vist på tegning 5a1, må husdybden maksimalt være 18 m og for bygning C må husdybden maksimalt være 26,5 m.

b) I delområde II-VI må husdybden maksimalt være 8,5 m for boliger i 2 etager og 11 m for boliger i 3 etager. For bygning E og F, vist på tegning 5a2, må husdybden maksimalt være 13 m. For bygning H, vist på tegning 5a3, må husdybden maksimalt være 32 m.

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må i zoner vist på tegning 5b1-5b4 opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på maksimum 25 m^2. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Undtaget herfra er mindre drivhuse, som må placeres i zonerne vist på tegning 5b1-5b4. Drivhuse skal placeres mindst 3 m fra hjørnet af gavlen og åbningerne. Drivhusene må have en højde på maksimum 2,2 m, en bredde på maksimum 2 m og en dybde på maksimum 3 m.

Der må ud til veje etableres mindre bygninger på op til 12 m^2.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m^2, der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.

Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

a) På tegning 5c er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

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

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.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområde I gælder følgende:

Placering af bygningen A, B, C og D i delområde I er vist på tegning 6a1.

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 og/eller røde tegl, jf. e-h, og træets naturlige farve.

d) Mindre bygningsdele som fx elevatorer, garageporte og lignende kan være i metal. Mindre bygningsdele må være grå eller hvide.

e) Bygning A, vist på tegning 6a1, kan være i træ, metal, natursten eller gul tegl. Mindst 15 % af den samlede facade, fratrukket vinduer, skal være i træ.

f) Bygning C, vist på tegning 6a1, skal være i gul tegl som blank mur. Mindst 15 % af den samlede facade, fratrukket vinduer, skal være i træ.

g) Bygning B og D, vist på tegning 6a1, skal være med en base i gule tegl som blank mur. Basen i bygning D skal variere i højden fra 1. etage til 3. etage. Basen for bygning B skal være 1. etage eller 1. og 2. etage.

h) Facader over basen på bygning B og D, vist på tegning 6a1, skal være i gule eller røde teglskaller lagt som shingels, som fx vingetegl. Mindst 15 % af den samlede facade, fratrukket vinduer, skal være i træ.

i) Facader over basen på bygning B og D, vist på tegning 6a1, skal indrammes i kassetter, der skal danne gennemgående lodrette og vandrette linjer i facaden. Kassetterne skal være i etagehøjde og have en bredde på maksimum 1,5 m. Kassetterne indrammer facadeenheder, der skal variere ved skifte i facadematerialer.

j) Facader inde i porten på bygning D, vist på tegning 5d1, må beklædes med andet materiale end træ og tegl og have andre farver.

k) For at fremhæve facadens lodrette opdeling skal facader i blank mur have recesser eller fremspring på mindst 3 cm. Fremspring eller recesser skal fremkomme på hver etage med maksimum 7 m imellem.

l) Bygning B, vist på tegning 6a1, skal mod vejen have en brystningshøjde på mindst 0,7 m målt fra terræn, undtaget herfra er ved døre til terrasse, jf. § 8 kantzone E.

m) Bygning C, vist på tegning 6a1, skal mod vejen have en brystningshøjde på mindst 0,2 m og maksimum 1 m målt fra terræn.

n) Facader for bygning D, vist på tegning 6a1, skal opdeles med tilbagetrækninger/fremrykninger på mindst 1,5 m og maksimum 3 m. Hver opdelt facade må maksimum være 20 m i længden. For mindst hver anden tilbagetrækning/fremrykning skal bygningen trappe op eller ned i skala.

o) Facader for bygning B, vist på tegning 6a1, skal opdeles med mindst 3 tilbagetrækninger/fremrykninger på mindst 1,5 m og maksimum 3 m. Hver opdelt facade må maksimum være 18 m i længden.

p) Facader for bygning D, vist på tegning 6a1, der opstår ved at bygningen er trukket tilbage eller rykket frem, skal fra 2. etage og op have enten vindue eller altan.

q) Facader mod vejen på bygning C, vist på tegning 6a1, må maksimum have sammenhængende lukkede facader på 5 m.

r) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer. Gavle der opstår ved op- eller nedtrapning i højden, skal behandles som facader og have vinduer.

s) Der må maksimum være 18 m mellem hver indgang for bygning B og D, vist på tegning 6a1.

t) Porten i bygning D, vist på tegning 5d1, skal være åben og have en størrelse på mindst 6,5 m i bredden og 5 m i højden.

u) Bygning B og D, vist på tegning 5a1, skal ved indgange have udkragede hjørner eller nicher med en dybde på mindst 0,75 m og maksimum 2 m og en bredde på mindst 2 m. Indgangspartier skal være i glas i etagens fulde højde og i indgangspartiets fulde bredde.

v) Mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, skal være i træ og metal. Farverne skal være grå eller naturlig træfarvet. Drivhuse skal være i glas og gråt metal eller naturlig træfarvet.

w) Byrum, indgangspartier, portåbninger 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 gul, brun, hvid eller grå.

c) Vinduerne i facaden skal placeres, så underkant af vinduer flugter i vandret linje og overkant flugter i vandret linje. Bygning C er undtaget herfra.

d) Vinduer skal have vertikalt format og variere i bredde.

e) For facadeforløb for bygning A, vist på tegning 6a1, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

f) For facadeforløb for bygning C, vist på tegning 6a1, skal mindst 25 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

g) For facadeforløb for bygning D, vist på tegning 6a1, skal mindst 25 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

h) I bygning C, vist på tegning 6a1, skal facaden mod nord have mindst 5 vinduer jævnt fordelt på facaden.

i) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.

j) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.

k) Bygning B, vist på tegning 6a1, skal i stueetagen have indgange i begge facader. Den primære indgang skal være mod Tingbjerg Ås.

l) Bygning D, vist på tegning 6a1, skal have primær indgang fra haverummet mod syd. Boliger øst for porten i bygning D skal have indgange på begge sider af bygningen. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til haverummet, kan indgangen fra nord udelades.

m) Bygning B, vist på tegning 6a1, kan ved udgang til terrasse mod Tingbjerg Ås have en terrassedør på maksimalt 1 m i bredden.

n) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Stk. 3. Tage

a) Materialerne skal være grønne tage eller tagpap. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

b) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solceller/-fangere, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende. Undtaget herfra er bygning D, vist på tegning 6a1, hvor der skal være tagpap eller opholdsareal.

c) Tage skal være flade.

d) Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning og skal have grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende eller i glas. Tage på drivhuse kan have anden udformning og skal være i glas.

e) Taget for bygning B, vist på tegning 6a1, skal være sammenhængende og må ikke springe i højden.

f) Materialerne skal være sorte.

g) Værn om taghaver/tagterrasser skal være med balustre i træ eller metal og må ikke være i reflekterende materialer.

h) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

Stk. 4. Altaner

a) Boliger fra 1. sal og op skal have altaner.

b) I stueetager (1. etager) må der ikke placeres altaner.

c) Der må ikke være altangange.

d) Bygning B skal mod vejen enten have altaner eller franske altaner. Altaner skal placeres på facade mod vejen, vist på tegning 6b, og have et fremspring på maksimum 1,5 m målt fra facaden. Franske altaner må placeres på facaden mod haverummet og mod vejen, vist på tegning 6b, og have et fremspring på maksimum 0,3 m målt fra facaden.,.

e) Altaner på bygning D skal placeres på facade mod haverummet og have et fremspring på maksimum 1,5 m målt fra facaden, vist på tegning 6b.

f) Altaner/franske altaner må have en længde på maksimum 3 m.

g) Den samlede længde af altaner og franske altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.

h) Altanværn skal være gennemsigtige, med klart glas eller spinkle balustre i stål. Materialer må ikke være reflekterende.

i) Altaner skal være i gule eller grå farver.

Stk. 5. Reklamer

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

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

For delområde II-VI, undtagen bygning E-H gælder:

Stk. 6. Facader

a) Materialerne skal være tegl og træ og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

b) Farverne skal være gule tegl og træ i naturlig træfarve.

c) For boliger i 2 etager skal facader og gavle være i tegl som blank mur. Mindst 50 % af den samlede facade, fratrukket vinduer, skal være i træ.

d) For boliger i 2 etager skal facader i stueetagen være i tegl og træ.

e) 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 og mindre bygningsdele kan være andet materiale og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende og i samme farver som facaden.

f) Facader mod vejen skal være med en brystningshøjde på mindst 1 m og maksimum 1,5 m målt fra terræn.

g) Boliger i 3 etager skal have recesser i facader med blank mur for at fremhæve facadens lodrette opdeling. Recesser skal forekomme mindst hver 6 m. Recesser skal have en dybde på mindst 3 cm og en bredde på mindst 0,2 m.

h) Der må ikke bruges plastikmaterialer.

i) Den del af facaden, der er træ, skal opdeles i lodrette facadeenheder på mindst 0,4 m og maksimum 0,7 m i bredden. Hver lodret facadeenhed skal have en dybde på mindst 5 cm.

j) 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 1,5 m og maksimum 2,2 m samt en længde på mindst 1,7 m og maksimum 2,5 m pr. boligenhed.

k) Facader, der overstiger 40,5 m i længden, skal brydes med tilbage- eller fremryk og åbninger i mindst 4 m bredde i bygningens fulde højde, vist på tegning 5d1-5d2. Facader, der overstiger 40,5 m i længden, skal brydes med tilbage- eller fremryk og åbninger i mindst 2 m bredde i bygningens fulde højde, vist på tegning 5d3-5d4.

l) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer. Undtaget herfra er gavle mod åbninger, vist på tegning 5d1-5d4.

m) Indgange mod vejen skal i stueetagen have nicher med en dybde på mindst 0,75 m og maksimum 1,5 m og en bredde på mindst 1,5 m.

n) Der må maksimum være 8 m mellem hver indgang mod vejen.

o) Drivhuse skal være i glas og gråt metal eller træ i naturlig træfarve.

p) Mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, skal være i træ og metal. Farverne skal være grå eller naturlig træfarve.

q) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden som fx facadematerialer, udsmykning eller skodder.

r) Byrum, indgangspartier og passager skal belyses.

   Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

   Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 7. 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 brun, hvid 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 0,4 m i bredden og 1,1 m i højden og maksimum 3 m i bredden og 1,7 cm i højden.

e) Afstanden mellem vinduerne på 1. og 2. etage må maksimum være 1,6 m mod vejen og 1 m mod haverummet for boliger i 2 etager.

f) Afstanden mellem vinduerne på 1. og 2. etage må maksimum være 1,5 m for boliger i 3 etager. Afstanden mellem vinduerne på 2. og 3. etage må maksimum være 2 m mod haverummet for boliger i 3 etager.

g) På øverste etage skal vinduer i facader placeres med en maksimumafstand på 0,4 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 2 vinduer på mindst 1,2 m i højden og maksimum 2 m i bredden.

j) Der må placeres vinduer i tag.

k) Vinduer og døre må kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider, undtaget herfra er vinduer til badeværelse/toilet.

l) Den primære indgang skal være fra vejen.

m) Terrassepartier med dør mod haverummet skal være mindst 2 m i bredden og 2,2 m i højden.

Stk. 8. 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. 5, kan have en anden udformning og skal have grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende. Tage på drivhuse kan have anden udformning og skal være i glas.

f) Der må ikke indrettes tagterrasser.

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.

Stk. 9. Altaner

a) Altaner skal være indeliggende og placeres på 3. etage mod vejen.

b) Indeliggende altaner skal være maksimum 3 m i dybden målt fra facaden og maksimum 6,5 m i bredden. Der skal være en afstand på mindst 0,7 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. 10. Reklamer

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

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

For delområde IV, bygning E og F, gælder:
Placering af bygning E og F i delområde IV er vist på tegning 5a2.

Stk. 11. Facader

a) Facaderne skal være i tegl som blank mur. Mindst 50 % af den samlede facade, fratrukket vinduer, skal være i træ. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

b) Farverne skal være gule tegl og naturlig træfarve.

c) Facader mod vejen skal i stueetagen være med en brystningshøjde på mindst 0,5 m og maksimum 1,5 m målt fra terræn.

d) Mindre bygningsdele som fx karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.

e) Der må ikke bruges plastikmaterialer.

f) Facaderne i træ skal opdeles i lodrette facadeenheder på mindst 0,4 m og maksimum 0,7 m i bredden. Hver lodret facadeenhed skal have en dybde på mindst 5 cm.

g) Facaderne i tegl skal have recesser eller fremryk på mindst 3 cm eller med skift i forbandt mindst hver 8. m.

h) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel, medmindre skellet er mod vej.

i) Bygning F, vist på tegning 5a2, skal have primær indgang mod vejen. Indgang skal placeres i den nordlige ende af bygningen.

j) Porte og låger skal være i gitter eller glas.

k) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 12. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.

b) Vinduerne skal have varierende bredde.

c) Vinduer skal have en bredde på mindst 1 m og en højde på mindst 2 m.

d) Vinduer må placeres i tag.

e) Indgangsparti mod vejen i den nordlige ende af bygning F skal være i glas med mindre dele i metal eller træ. Indgangspartiet skal være tilbagetrukket fra den øvrige facade. Indgangspartiet skal være i 1 etage.

f) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Stk. 13. Tage

a) Materialerne skal være tagpap eller glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

b) Materialerne skal være sorte.

c) Tage skal være saddeltage eller dobbelt halvtag og have en taghældning på mindst 10 og maksimum 20 grader. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.

d) Der kan være tagterrasse på maksimum halvdelen af bygning F, vist på tegning 5a2.

e) Der skal være værn om taghaver/tagterrasser. Værn skal være med balustre i træ eller metal og må ikke være i reflekterende materialer.

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. 14. Reklamer

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

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

For delområde V, bygning G og H, gælder:
Placering af bygning G og H i delområde V er vist på tegning 5a3.

Stk. 15. Facader

a) For bygning H, vist på tegning 5a3, skal facader være i tegl, beton med begrønning eller være helt begrønnede. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

b) Farverne skal være gule, grå, sorte og brune.

c) For facadeforløb for bygninger G, vist på tegning 6a2, skal mindst 25 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt glas eller som åbninger i facaden. De gennemsigtige/åbne partier skal være mindst 2 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

d) Mindre bygningsdele som fx karnapper, elevatorer, skorsten og lignende kan være i andre materialer.

e) Der må ikke bruges plastikmaterialer.

f) Porte og låger skal være i gitter, glas, eller metal.

g) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 16. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.

b) Mod Bygårdsstræde skal der placeres mindst 1 vindue.

c) Vinduer skal have en bredde på mindst 1,1 m og en højde på mindst 1,5 m.

d) Vinduer skal anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.

e) Vinduer må placeres i tag.

Stk. 17. Tage

a) Materialerne skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.

b) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

c) Tage på bygning H, vist på tegning 5a3, skal være ensidet hældende og have en taghældning på mindst 10 grader.

d) Tage på bygning G, vist på tegning 5a3, samt mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.

e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

Stk. 18. Reklamer

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

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

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. 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 til ophold kan indregnes i friarealet.

Størrelsen af friarealerne i delområde I-VI fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	50 %
Erhverv:	15 %
Børneinstitutioner:	100 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

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 eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

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**
De på tegning 7d1-7d8 viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan 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 et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

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

Stk. 3. **Oplag**
Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 4. **Terrænregulering og støttemure**
Terrænregulering må ske indenfor zoner, som vist på tegning 7e1-7e4 og som det fremgår nedenfor.

Støttemure skal være i gule tegl og træ i naturlig træfarve.

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

Støttemure skal placeres parallelt med og maksimum 15 m fra vejen, og have en afstand på mindst 2,5 m fra facaden. Støttemure foran facader mod veje må have en samlet længde på maksimum 5 m.

Terrænzone B
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 indenfor 4 m målt vinkelret fra bygningernes facade.

Der må ikke være støttemure, undtaget i delområde VI. Støttemure skal have en afstand på mindst 2,5 m fra facaden. Støttemure foran facader mod veje må have en samlet længde på maksimum 5 m.

Terrænzone C
Terræn må have en maksimal hældning på 1:3 og niveauforskel på maksimum 0,5 m. Terrænregulering må have en maksimal længde målt parallelt med bygninger på 30 m.

Støttemure skal placeres ved gavle eller vinkelret på bygningers facader og have en længde på maksimum 5 m.

Støttemure må ikke placeres parallelt med bygningers facader.

Terrænzone D
Terræn må have en maksimal hældning på 1:10.

Der må ikke være støttemure.

Terrænzone E
Langs terrænzonens nordlige afgrænsning, må der være støttemure, der optager maksimum 1 m terrænforskel.

Terrænzone F
Langs terrænzonens nordlige afgrænsning, må der være støttemure, der optager maksimum 0,5 m terrænforskel. Øvrige støttemure skal placeres vinkelret på facaden, jf. stk. 7, kantzone I.

Terrænzone G
Terræn må have en maksimal hældning på 1:3 og niveauforskel på maksimum 0,5 m. Terrænregulering må have en maksimal længde målt parallelt med bygninger på 30 m.

Støttemure skal have en afstand på mindst 2,5 m fra facaden. Støttemure foran facader mod veje må have en samlet længde på maksimum 10 m.

Støttemure må ikke placeres parallelt med bygningers facader.

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

Stk. 5. Indretning af ubebyggede arealer
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, åbent gitter/hegn eller lignende i en højde på maksimum 1,8 m. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

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

Fortove, jf. § 4, stk. 3, skal indrettes med rektangulære betonsten i halvforbandt eller blokforbandt.

Stier, § 4, stk. 3, må ikke være asfalt, betonsten eller metal, undtaget stitype a, hvor cykelsti skal være i asfalt, stitype b som skal være i tegl, betonsten eller asfalt med stentilslag og stitype c, som skal være i betonsten i halvforbandt eller blokforbandt.

Stk. 6. Byrum
Byrum skal indrettes indenfor zoner, som vist på tegning 7a1-7a4 og som det fremgår nedenfor.

Affaldshåndtering skal udelukkende foregå i områder benævnt Byrum C, som vist på tegning 7a1-7a4 og som beskrevet nedenfor.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum A
Maksimum 1.800m^2 af det på tegning 7a1 viste areal må være befæstet. Af det øvrige areal skal mindst 800m^2 være plantebed, og det resterende areal være græs.

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

Der skal være et legeareal på 50-100 m^2.

Byrum B
Byrummet skal etableres på konstruktion eller på terræn.

Mindst 40 % af det på tegning 7a1 viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, træ, grus og faldunderlag.

Der skal være et areal på 100-250 m^2 med fast inventar til ophold og leg.

Byrum C
Mindst 30 % af de på tegning 7a1-7a4 viste arealer skal være bede med beplantning.

En zone på 2,5 m fra gavle skal friholdes for bebyggelse og byrumsinventar.

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

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

I krydsningspunkt/zone c på tegning 7a1-7a4 må der i en bredde på mindst 2 m ikke placeres affaldshåndtering og cykelparkering, så der skabes visuel forbindelse på tværs af vejrummet.

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

Gangzoner skal indrettes med rektangulære betonsten i halvforbandt eller blokforbandt.

Byrum D
Mindst 20 % af det på tegning 7a2 viste areal skal være bede med beplantning.

Stk. 7. Kantzoner
Kantzoner skal indrettes indenfor zoner, som vist på tegning 7b1-7b4 og som det fremgår nedenfor.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Kantzone a
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 kantzonens areal skal være plantebed, jf. stk. 8, b). Resterende areal, som ikke er befæstet, skal være græs.

Der må ikke være cykelparkering eller affaldshåndtering i kantzonen.

Kantzone b
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, b). Resterende areal, som ikke er befæstet, skal være græs.

Der må ikke være cykelparkering eller affaldshåndtering i kantzonen.

Kantzone c
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 kan være bede med facadebeplantning langs facaden.

Kantzone d
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, b), og det resterende 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.

Mellem terrasser skal der være et plantebed, jf. stk. 8, b), på mindst 2 m. 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 m målt fra facaden.

Materialer på hegn skal være i træ i naturlig træfarve og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Boligenhedens kantzone skal adskilles af enten plantebed jf. stk. 8, b), espalier med en højde på maksimum 1,5 m og en dybde på 1,5 m målt fra facaden og/eller drivhus, jf. § 6, stk. 5.

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

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

I kantzonen må der ved døre være et areal til træterrasse i en dybde på 1,5-3 m. Dybden på terrassen må ikke overstige forskydningen af byggefeltet, jf. § 7, stk. 1.

Der skal hegnes med hæk eller espalier omkring terrasser. Hegn og hæk må maksimum være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

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

Af kantzonens samlede areal, inklusive ankomstarealer og stier, skal mindst 30 % bestå af plantebede, jf. stk. 8, b).

Kantzone f
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,5 m.

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

Der skal være bede til facadebeplantning langs facaden i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden. Der skal være facadebeplantning på mindst 50 % af facadens længde.

Kantzone g
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 1,5-2 m.

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

Ved døre, undtagen opgangsdøre, skal der være et befæstet areal på 1,5-2 m dybde, målt fra facaden, og 2,5-3 m bredde.

Øvrige arealer, skal være plantebed, jf. stk. 8, b).

Mellem boligenhedernes kantzoner må hegn maksimum være 1,5 m høje målt fra terræn og maksimum 1,5 m dybe målt fra facaden. Der må ikke være hegn parallelt med facaden.

Der skal være adgang mellem kantzone og det omkringliggende byrum.

Materialer på hegn skal være træ i naturlig træfarve, og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

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

Ved døre skal der være en træterrasse på 1,5-2,5 m dybde, målt fra facaden, og 2,5-3 m bredde.

Mellem boligenheder må hegn maksimum være 1,5 m dybe målt fra facaden og maksimum 1,5 m høje målt fra terrassens niveau.

Der skal være adgang mellem kantzone og det omkringliggende byrum.

Materialer på hegn skal være træ i naturlig træfarve, og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Der skal være plantebed, jf. stk. 8, b), i et areal på mindst 2 m mellem terrasser.

Kantzone i
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 1,5-2 m.

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

Ved døre skal der være et befæstet areal på 1,5-2 m dybde, målt fra facaden, og 2,5-3 m bredde.

Støttemure skal placeres vinkelret på facaden.

Der skal være adgang mellem kantzone og det omkringliggende byrum.

Mellem boligenheder skal der på terræn være plantebede af mindst 2 m bredde i kantzonens fulde dybde målt fra facaden, jf. stk. 8, b).

Ved opgange skal der, vinkelret på facaden, være espalier eller hæk på maksimum 1,8 m målt fra terrassens niveau.

På terræn må der hegnes med espalier eller hæk parallelt med facaden. I kantzoner på tagflade må der hegnes med træ. Hegn må være maksimum 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Kantzone j
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 2-6 m.

Der må være cykelparkeringspladser i én række op til 30 % af hver facade.

I kantzonen skal der være et befæstet areal til ophold i forbindelse med indgang til bygningen.

Mindst 30 % af det på tegning 7b1 viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus, træ, beton eller tegl.

Kantzone k
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 2-6 m.

I kantzonen kan der være et befæstet areal til ophold.

Mindst 60 % af det på tegning 7b1 viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus, træ, beton eller tegl.

Stk. 8. Beplantning

Der skal være ny beplantning, som vist på tegning 7c1-7c4.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m^2 areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m^2.

a) Der skal være i alt mindst 1.380 træer, inklusive de i stk. 2 bevaringsværdige træer, eksisterende træer og nye træer, som ikke må fældes, fordelt på følgende delområder:

- Delområde I: mindst 270 træer
- Delområde II: mindst 150 træer
- Delområde III: mindst 300 træer
- Delområde IV: mindst 125 træer
- Delområde V: mindst 285 træer
- Delområde VI: mindst 250 træer

Træer, der bevares, skal have en stammeomkreds på mindst 20 cm.

b) For hvert delområde, for de på tegning 7c1-7c4 markerede områder og de på tegning 7b1-7b4 markerede kantzoner, gælder at:

- træplantninger skal bestå af træer fra fem forskellige slægter,
- plantebede skal bestå af mindst 10 forskellige arter, og være en sammensætning af urter, stauder, buske og træer.

c) Nye træer i delområde I skal have en stammeomkreds, når de plantes, der følger følgende fordeling:

- 40 % i størrelse 18-20 cm stammeomkreds
- 10 % i størrelse 30-35 cm stammeomkreds
- 5 % i størrelse 40-45 cm stammeomkreds

Mindst 45 % af træerne i delområdet skal have en kronehøjde på mindst 100-150 cm når de plantes.

d) Nye træer i delområderne II-VI skal have en stammeomkreds, når de plantes, der følger følgende fordeling for hvert delområde:

- 85 % i størrelse 18-20 cm stammeomkreds
- 10 % i størrelse 30-35 cm stammeomkreds
- 5 % i størrelse 40-45 cm stammeomkreds

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. 9. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c1-7c4 viste nye træer er plantet.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, daginstitutioner og grundskoler: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.

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 er overholdt.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Særlige fællesanlæg

For delområderne I-VII gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de indenfor hvert delområde krævede anlæg. Dette gælder de i § 4, stk. 2 og 3 fastlagte veje, de i § 5, stk. 1 fastlagte parkeringspladser samt de i § 8, stk. 5-8 fastlagte ubebyggede arealer og beplantning.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

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

Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening
Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere af bygninger opført i henhold til denne lokalplan.

Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening
Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder
Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver
Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 2 og 3 fastlagte veje og stier samt de i § 11 fastlagte fællesanlæg indenfor lokalplanområdet.

Stk. 5. Godkendelse af vedtægter
Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes 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

For matr.nr. 1702, Husum, København ophæves lokalplan 222 Tingbjerg Vest II bekendtgjort den 16. juni 1993.

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 1 • Områdeafgrænsning



Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Grænse mellem underområder

a-c Underområde

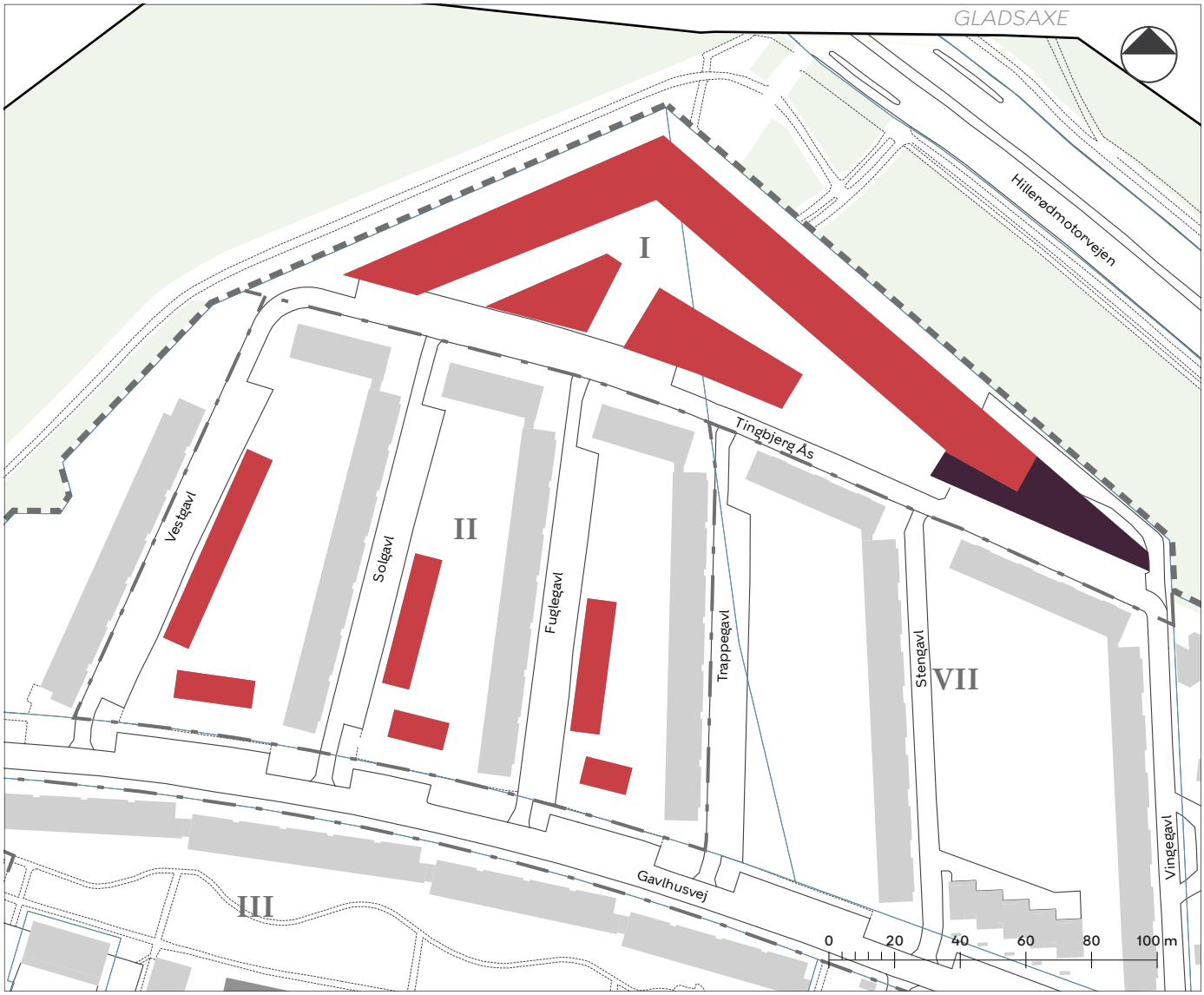
XX Matrikel

Kommunegrænse

Eksisterende bygning



Tegning 2a1 • Anvendelse • I, II



Bolig

Kollektive anlæg

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

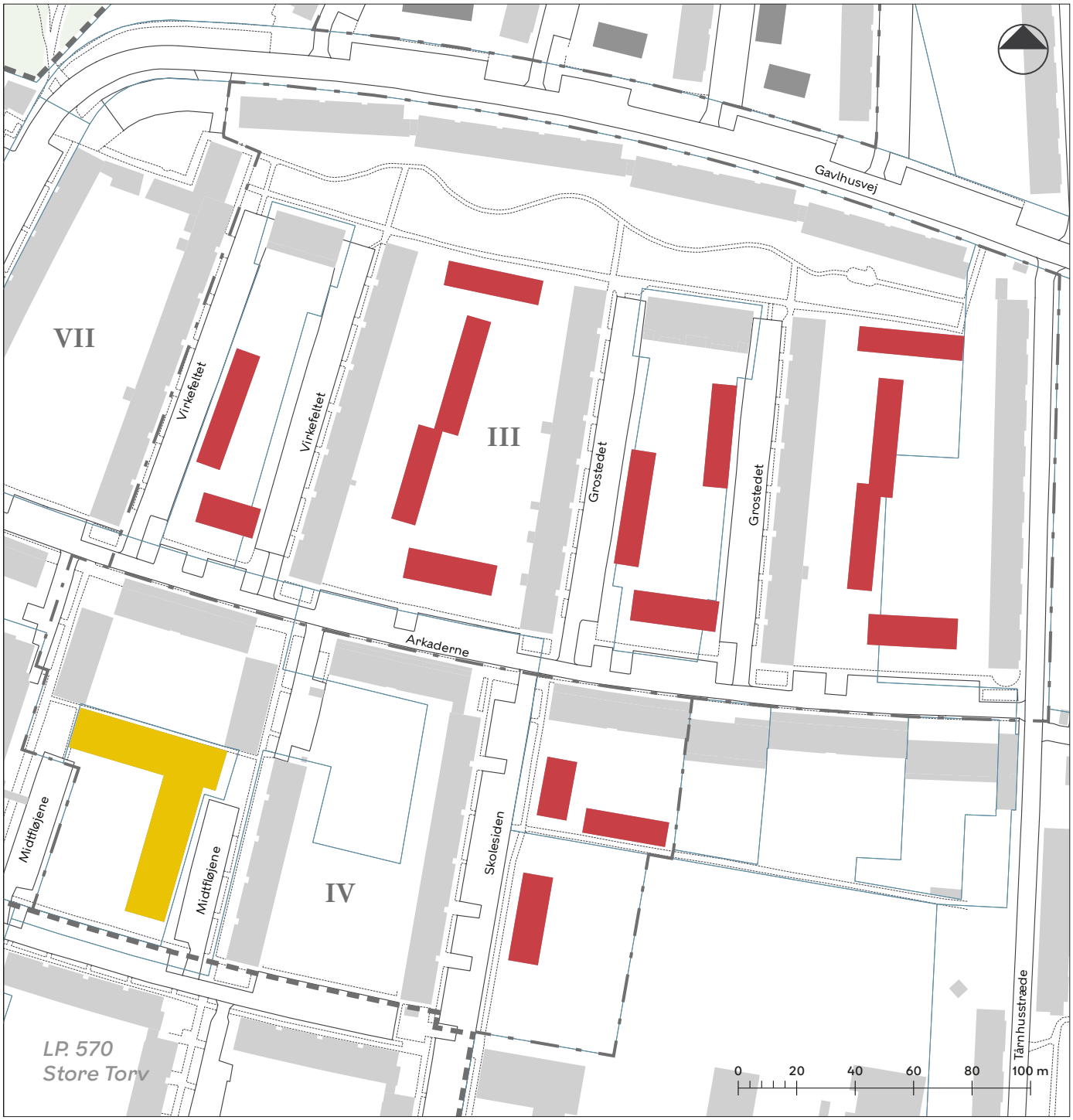
Matrikelskel

Kommunegrænse

Eksisterende bygning



Tegning 2a2 • Anvendelse • III, IV



Bolig

Institution

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 2a3 • Anvendelse • V



Bolig

Kollektive anlæg

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

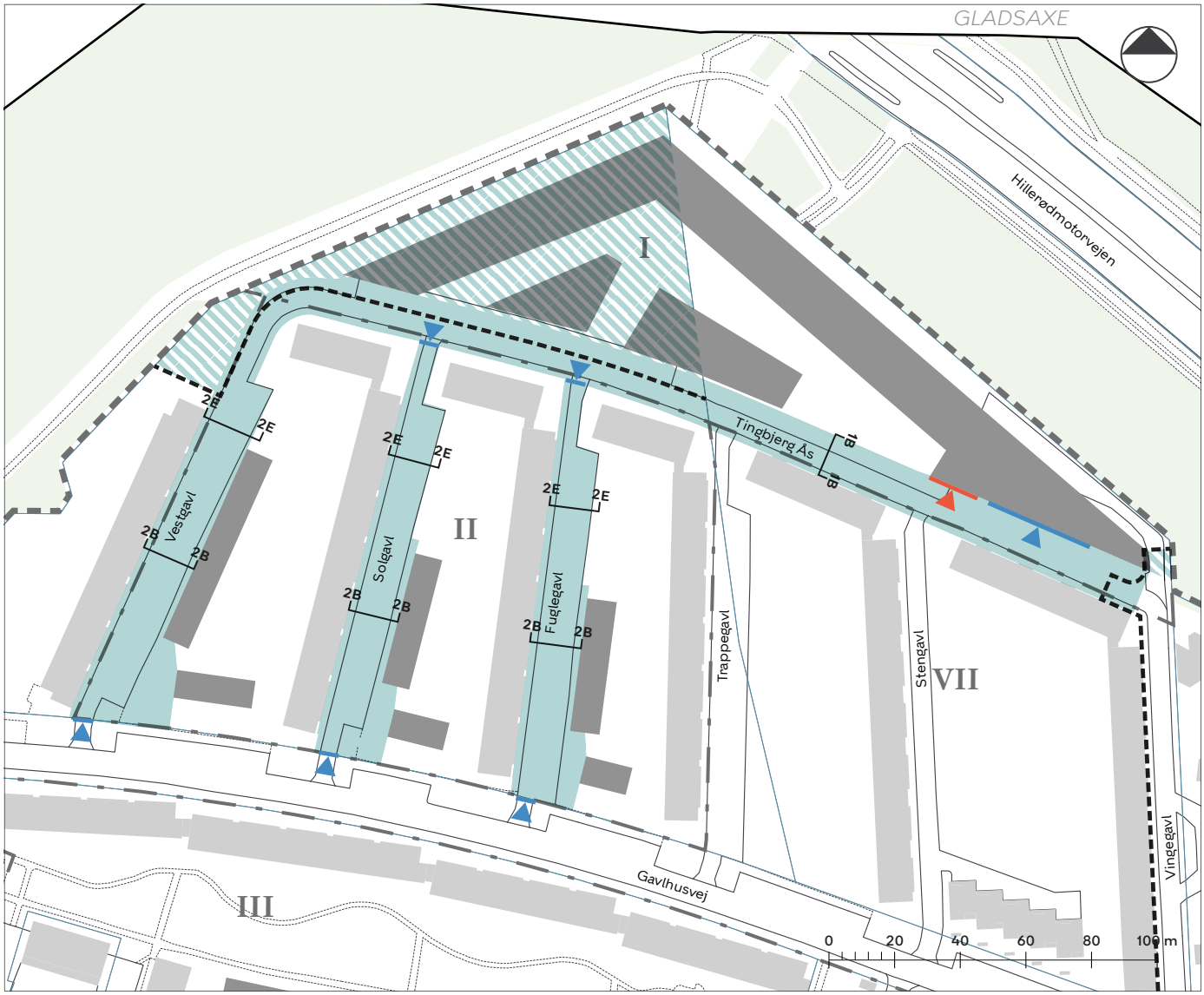
Eksisterende bygning



Tegning 2a4 • Anvendelse • VI



Tegning 3a1 • Veje • I, II

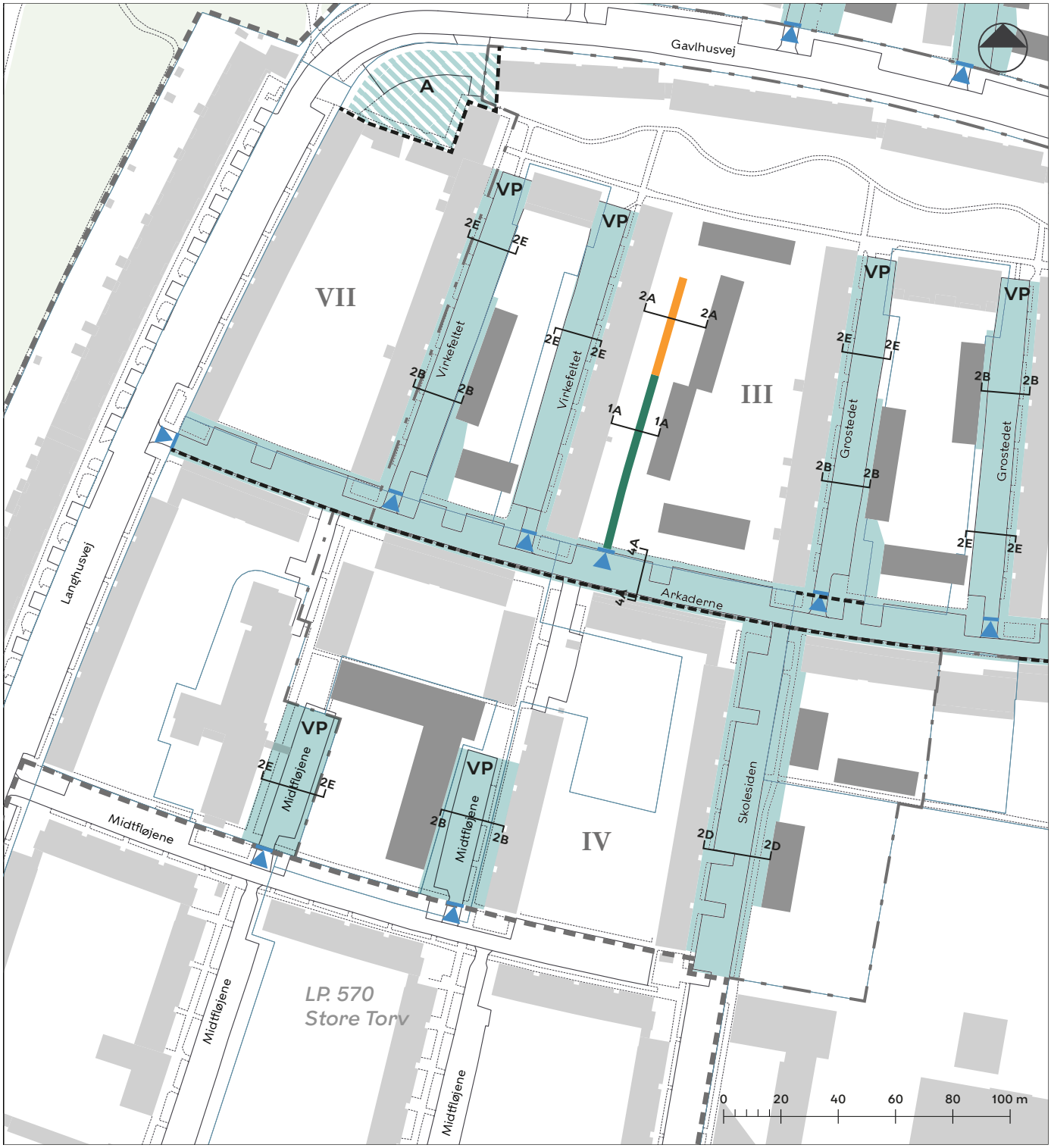


- Vejareal
- Vejareal, der kan nedlægges
- Overkørsel
- Overkørsel til parkering
- 1A 1A Angivelse af snit

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-VII Delområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Eksisterende vejlinje



Tegning 3a2 • Veje • III, IV, VII



Vejareal

A — Vejareal, der kan nedlægges, med særlig bestemmelse

Overkørsel

VP — Vendeplads

1A 1A — Angivelse af snit

Vejtype a

Vejtype b

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII — Delområde

Matrikelskel

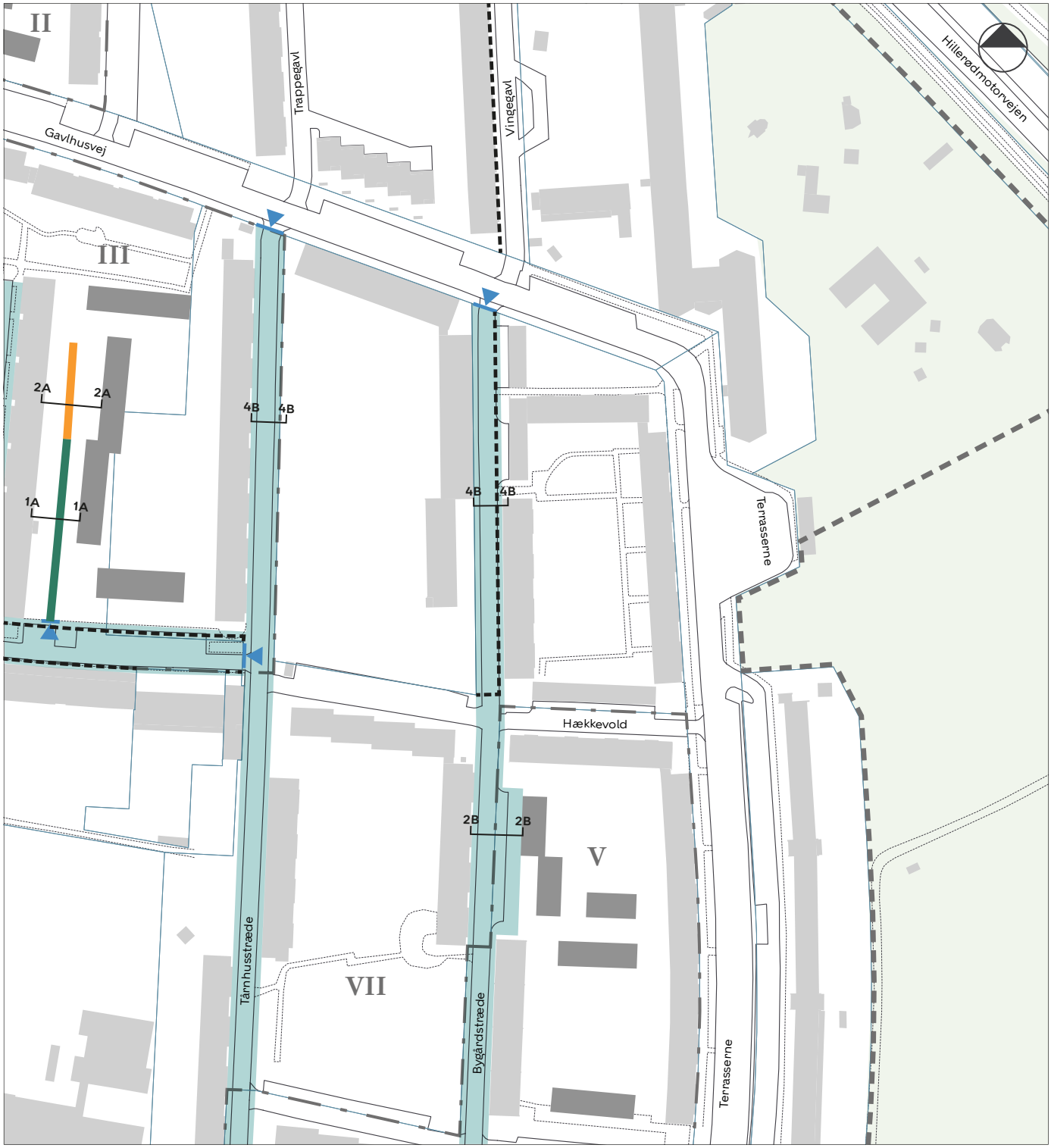
Eksisterende bygning

Byggefelt

Eksisterende vejlinje



Tegning 3a3 • Veje • III, V, VII



Vejareal

Vejtype a

Vejtype b

Overkørsel

1A 1A Angivelse af snit

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

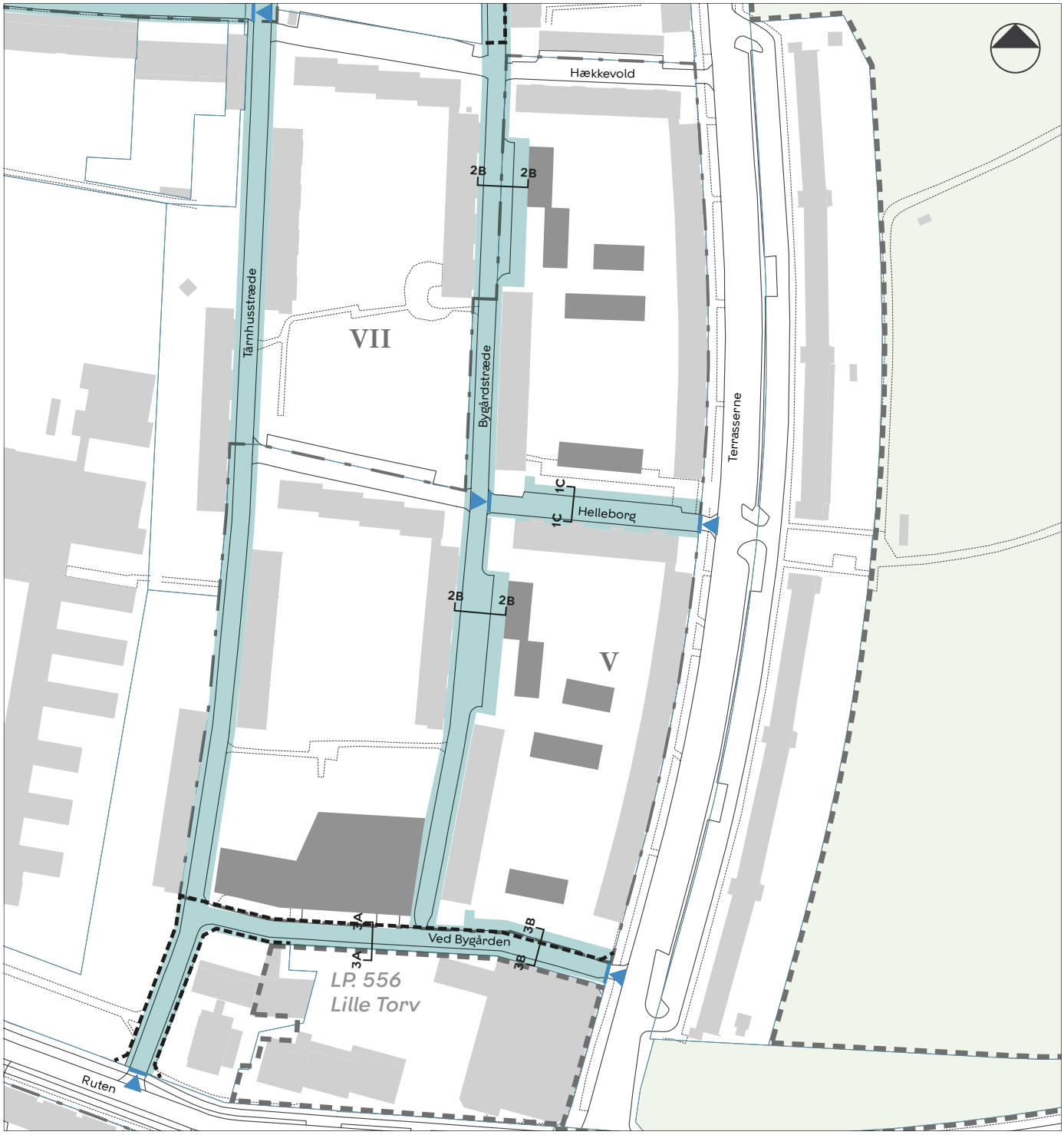
Eksisterende bygning

Byggefelt

Eksisterende vejlinje



Tegning 3a4 • Veje • V, VII



Vejareal

Overkørsel

1A 1A Angivelse af snit

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

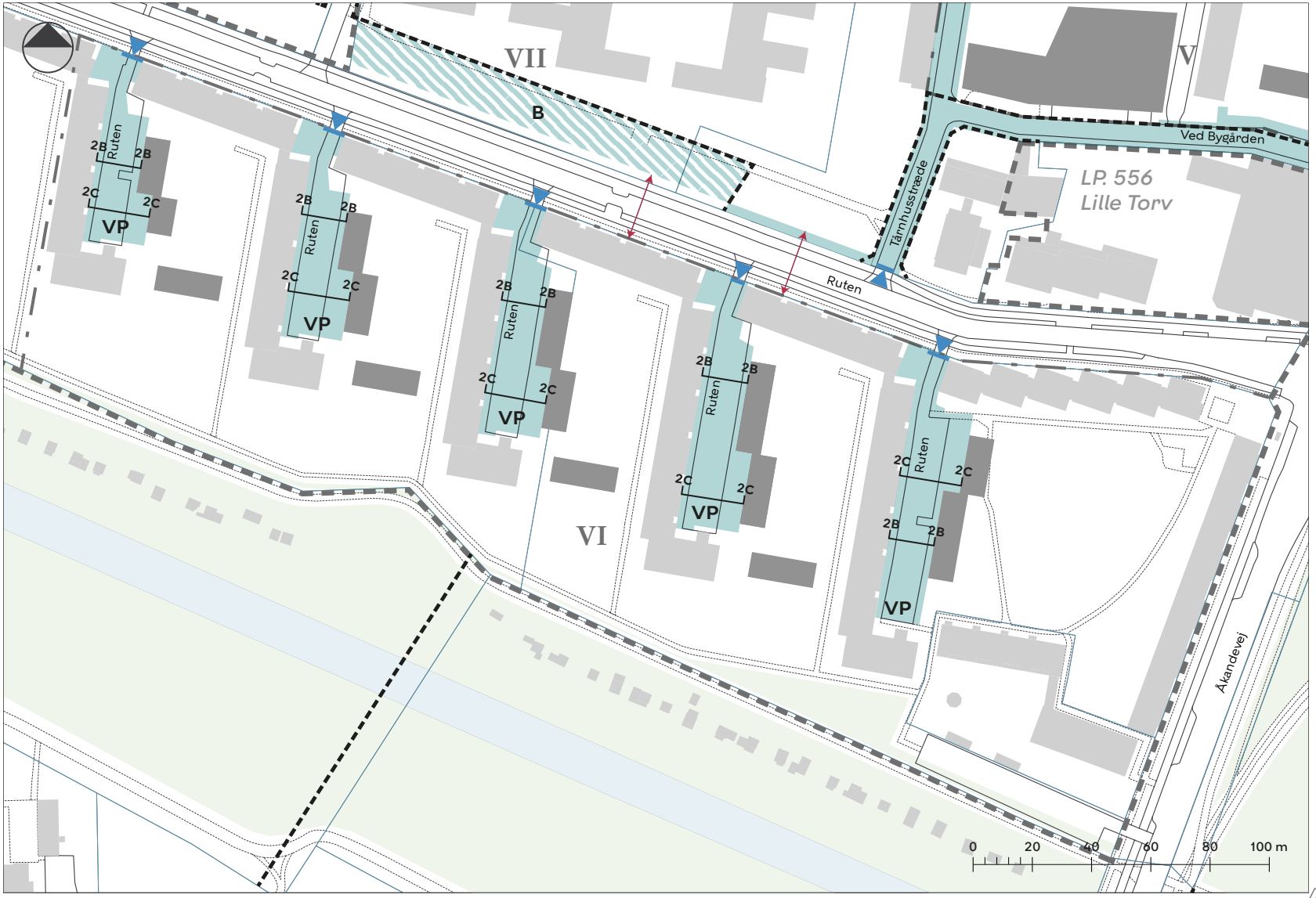
Eksisterende bygning

Byggefelt

Eksisterende vejlinje



Tegning 3a5 • Veje • V, VI, VII



Vejareal

B Vejareal, der kan nedlægges med særlig bestemmelse

1A 1A Angivelse af snit

VP Vendeplads

Overkørsel

Vejbredde 23 m

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

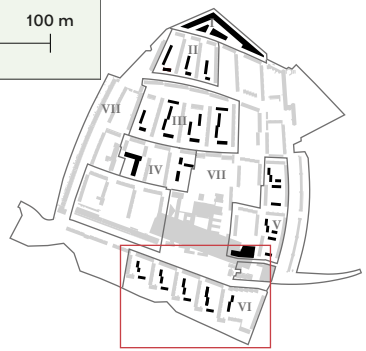
I-VII Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

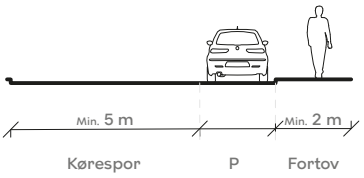
Byggefelt

Eksisterende vejlinje

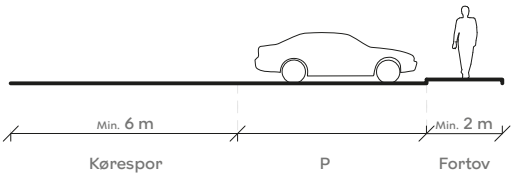


Tegning 3b1 • Vejsnit

Vejsnit 1A



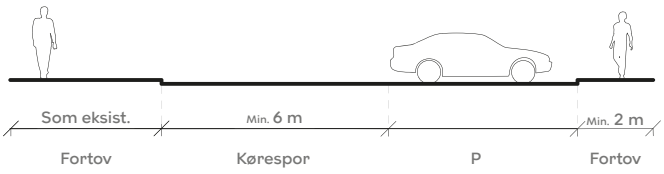
Vejsnit 2A



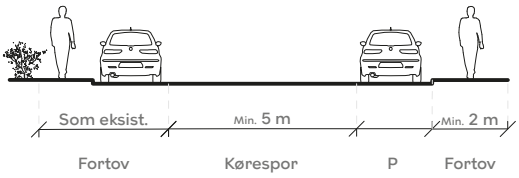
Vejsnit 1B



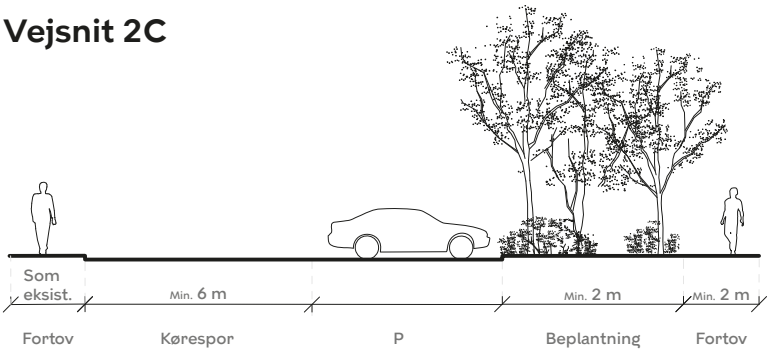
Vejsnit 2B



Vejsnit 1C

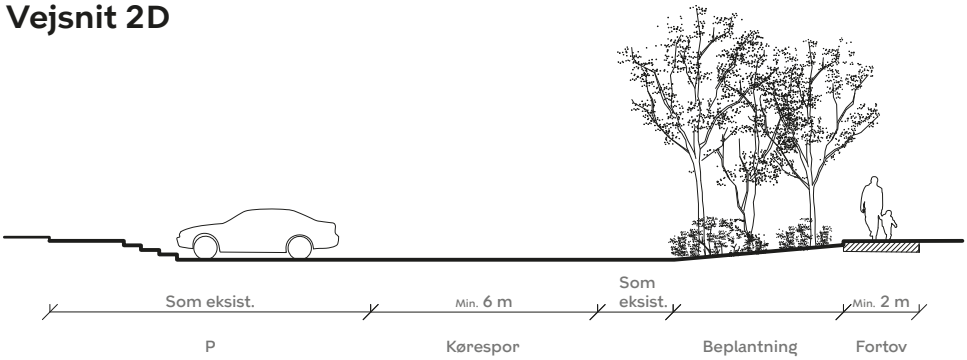


Vejsnit 2C

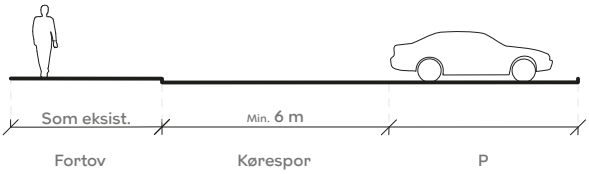


Tegning 3b2 • Vejsnit

Vejsnit 2D



Vejsnit 2E

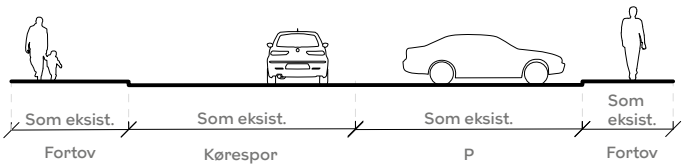


Tegning 3b3 • Vejsnit

Vejsnit 3A



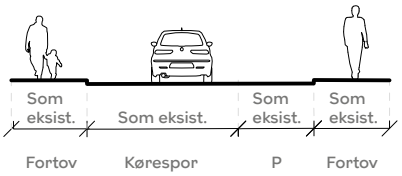
Vejsnit 4A



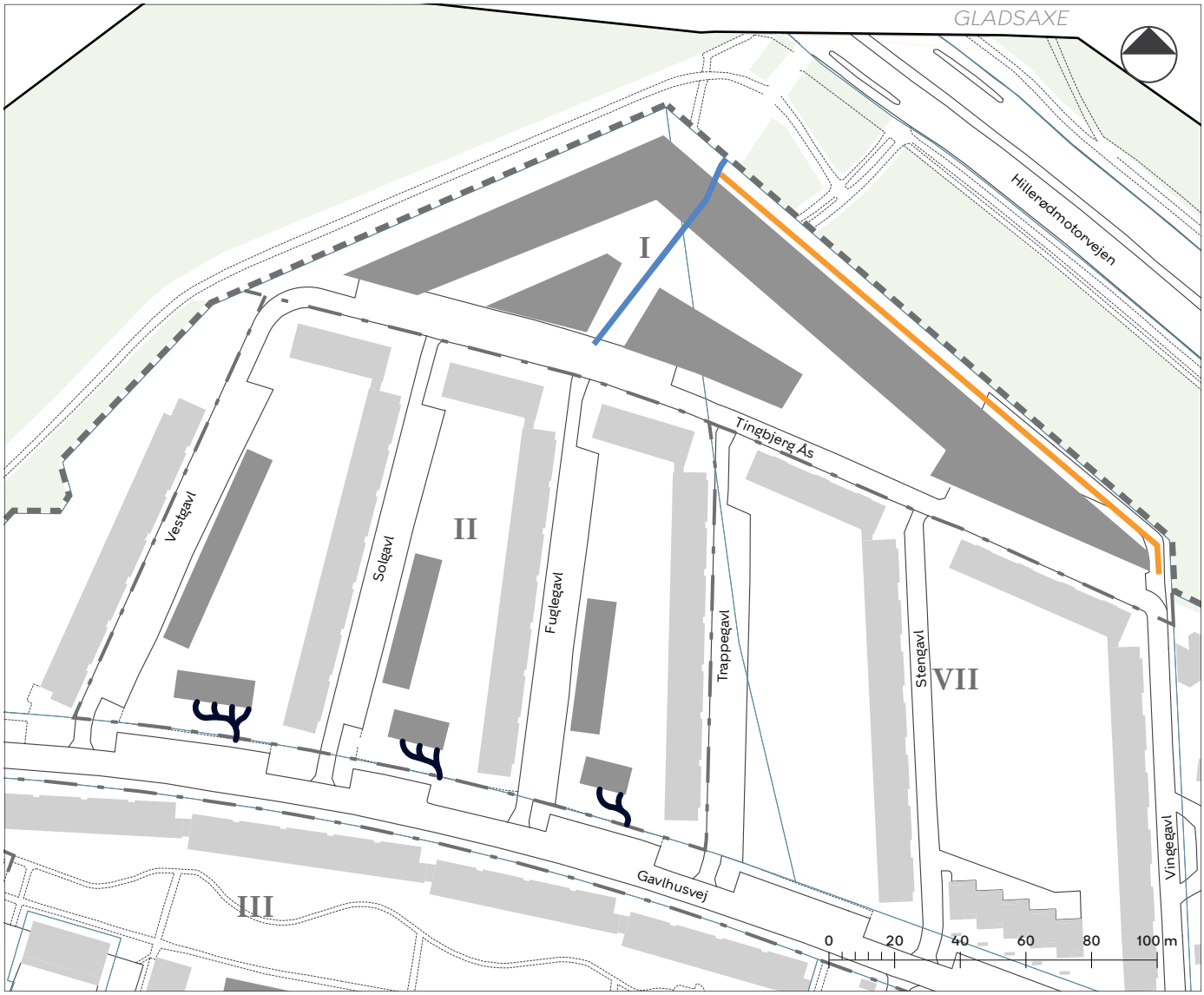
Vejsnit 3B



Vejsnit 4B



Tegning 3c1 • Stier • I, II

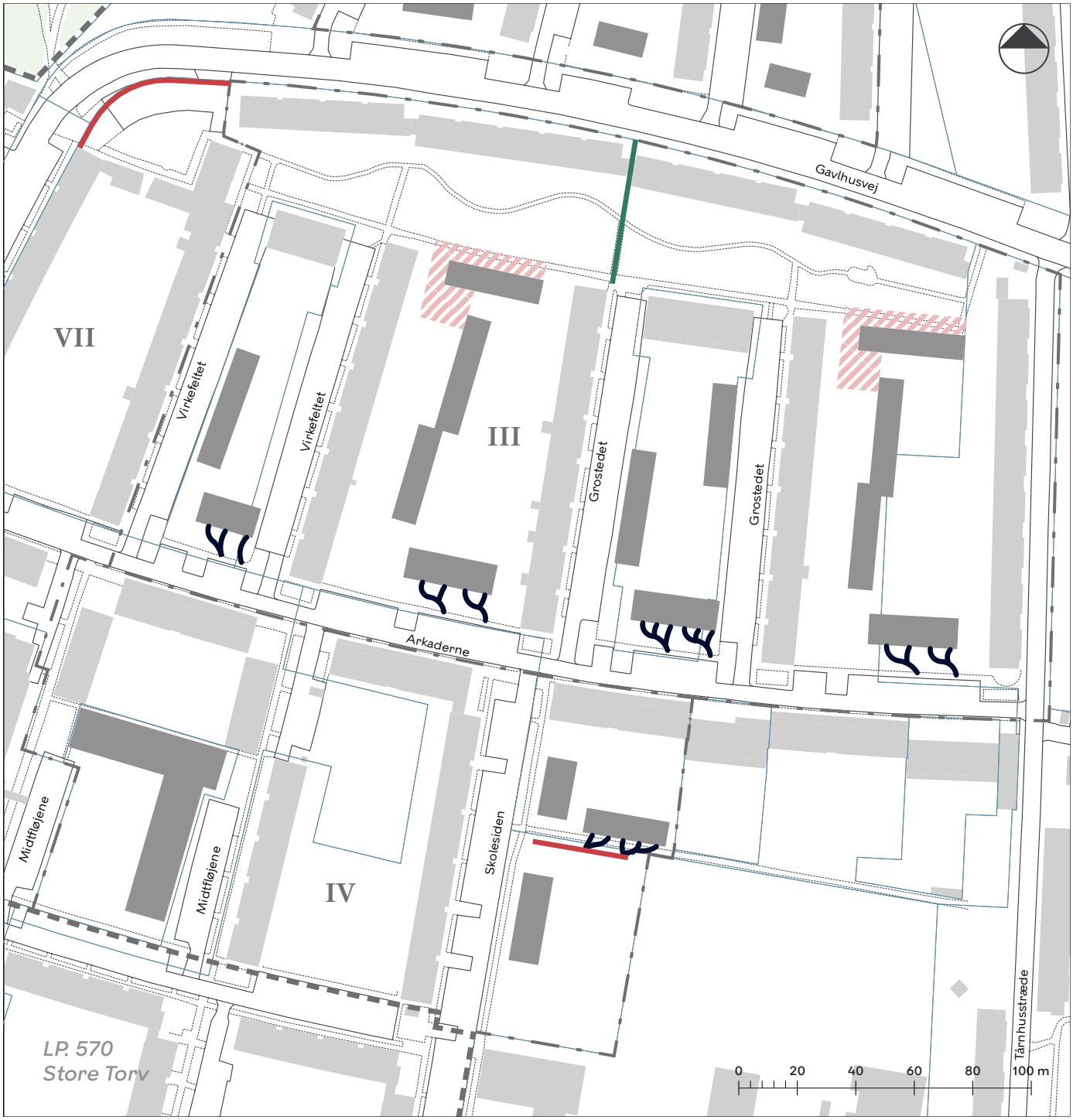


- Sti a
- Sti b
- Sti d

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-VII Delområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt



Tegning 3c2 • Stier • III, IV



Zone for placering af sti

Sti c

Sti d

Sti e

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

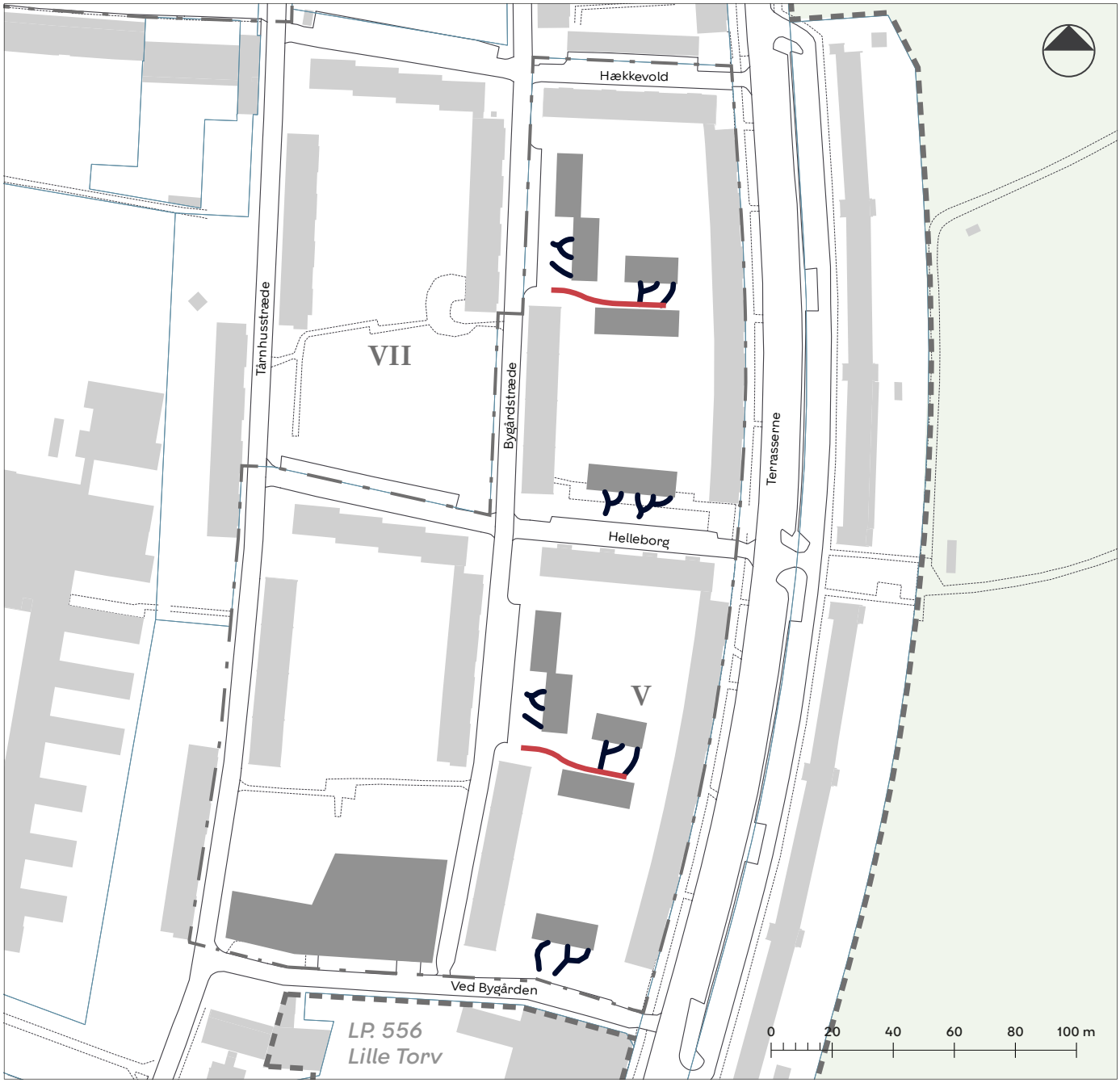
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 3c3 • Stier • V



Sti c

Sti d

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

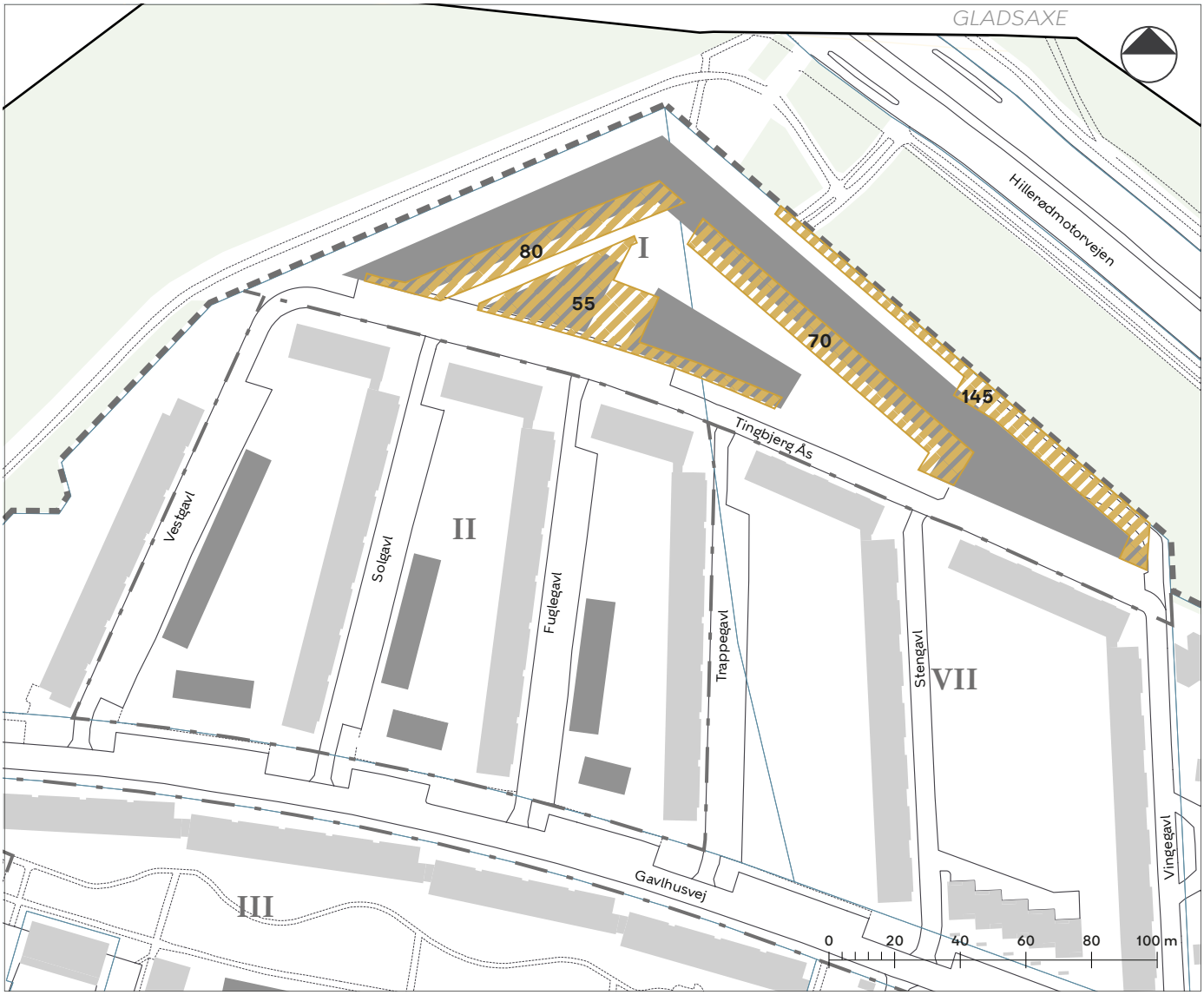
Byggefelt



Tegning 3c4 • Stier • VI



Tegning 4 • Cykelparkering • I



X Cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

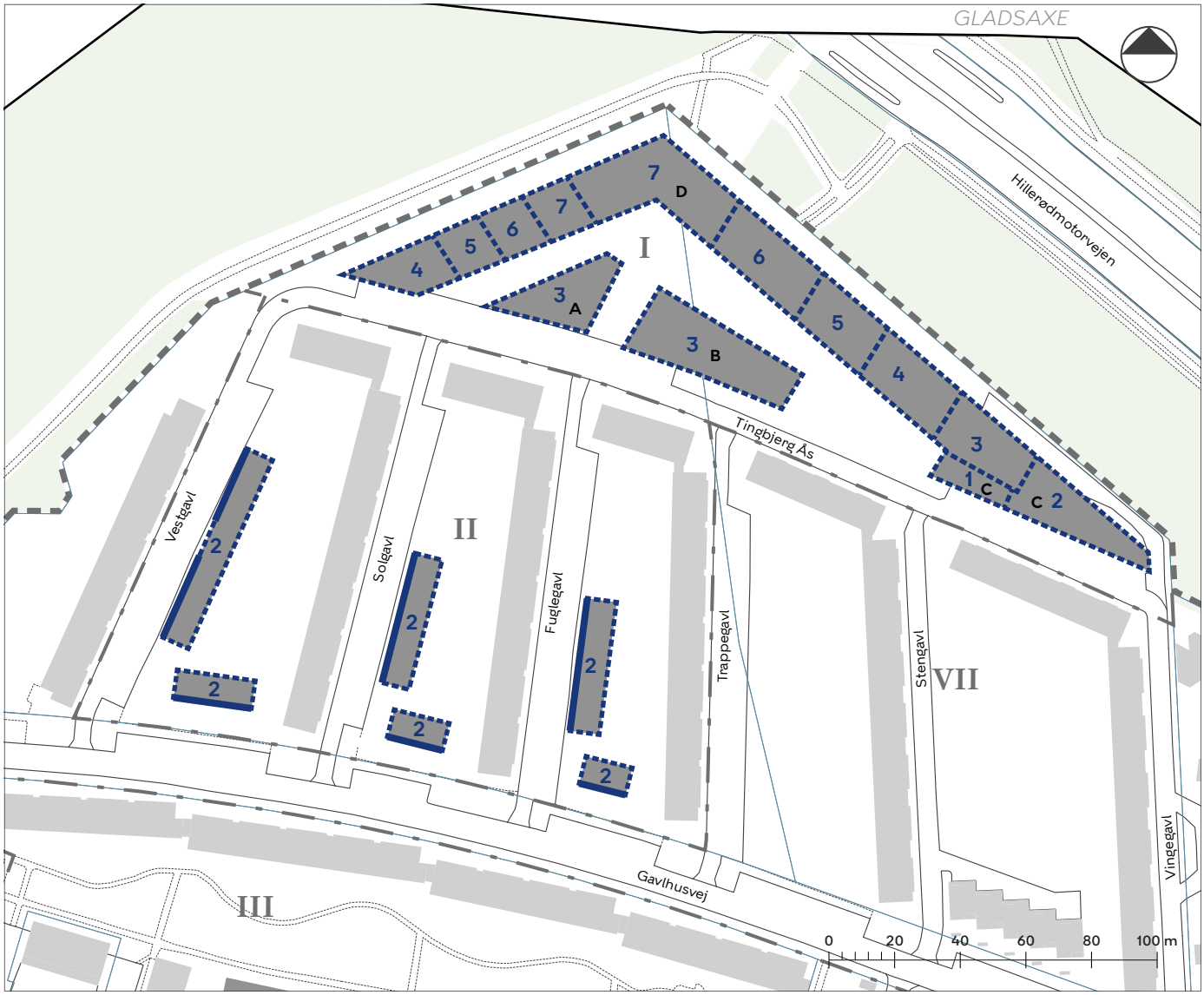
Kommunegrænse

Eksisterende bygning

Byggefelt



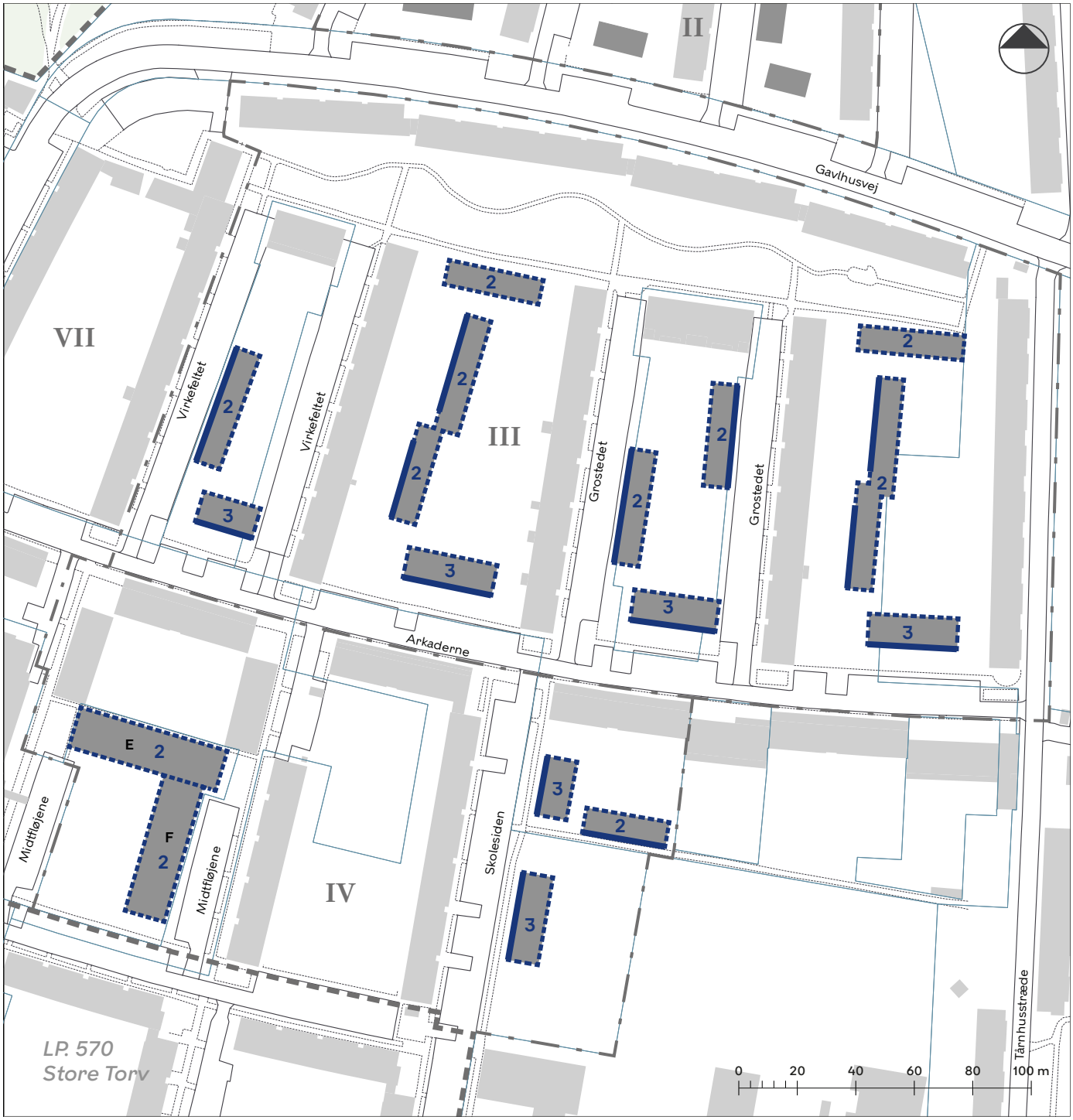
Tegning 5a1 • Bebyggelsens omfang og placering • I, II



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- A-H Byggefelt/bygning, navn
- x Maksimalt etageantal
- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-VII Delområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning



Tegning 5a2 • Bebyggelsens omfang og placering - III, IV



Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

Afgrænsning af byggefelt

Byggefelt

A-H Byggefelt/bygning, navn

x Maksimalt etageantal

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

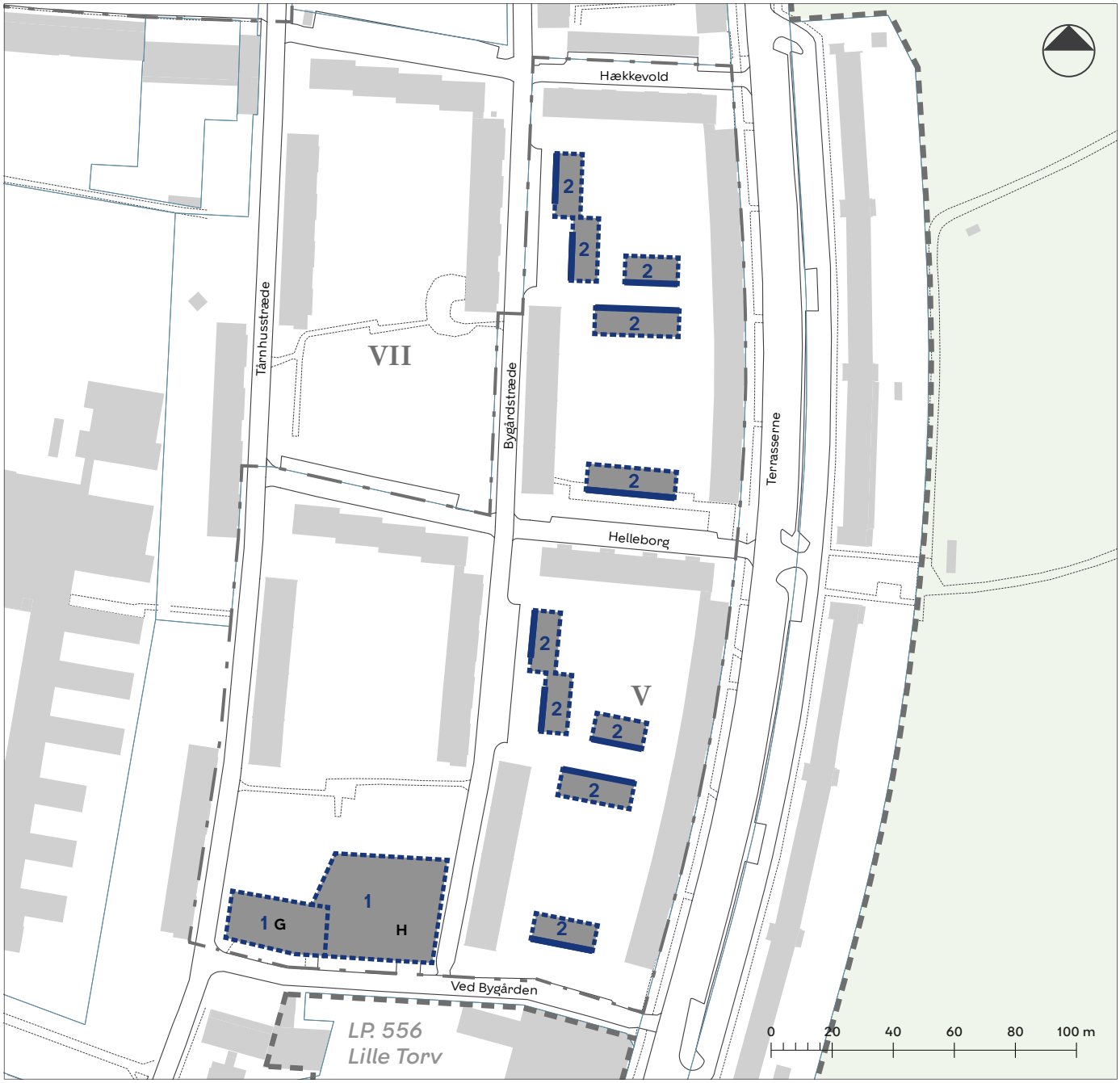
I-VII Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning



Tegning 5a3 • Bebyggelsens omfang og placering • V



Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

Afgrænsning af byggefelt

Byggefelt

A-H Byggefelt/bygning, navn

x Maksimalt etageantal

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

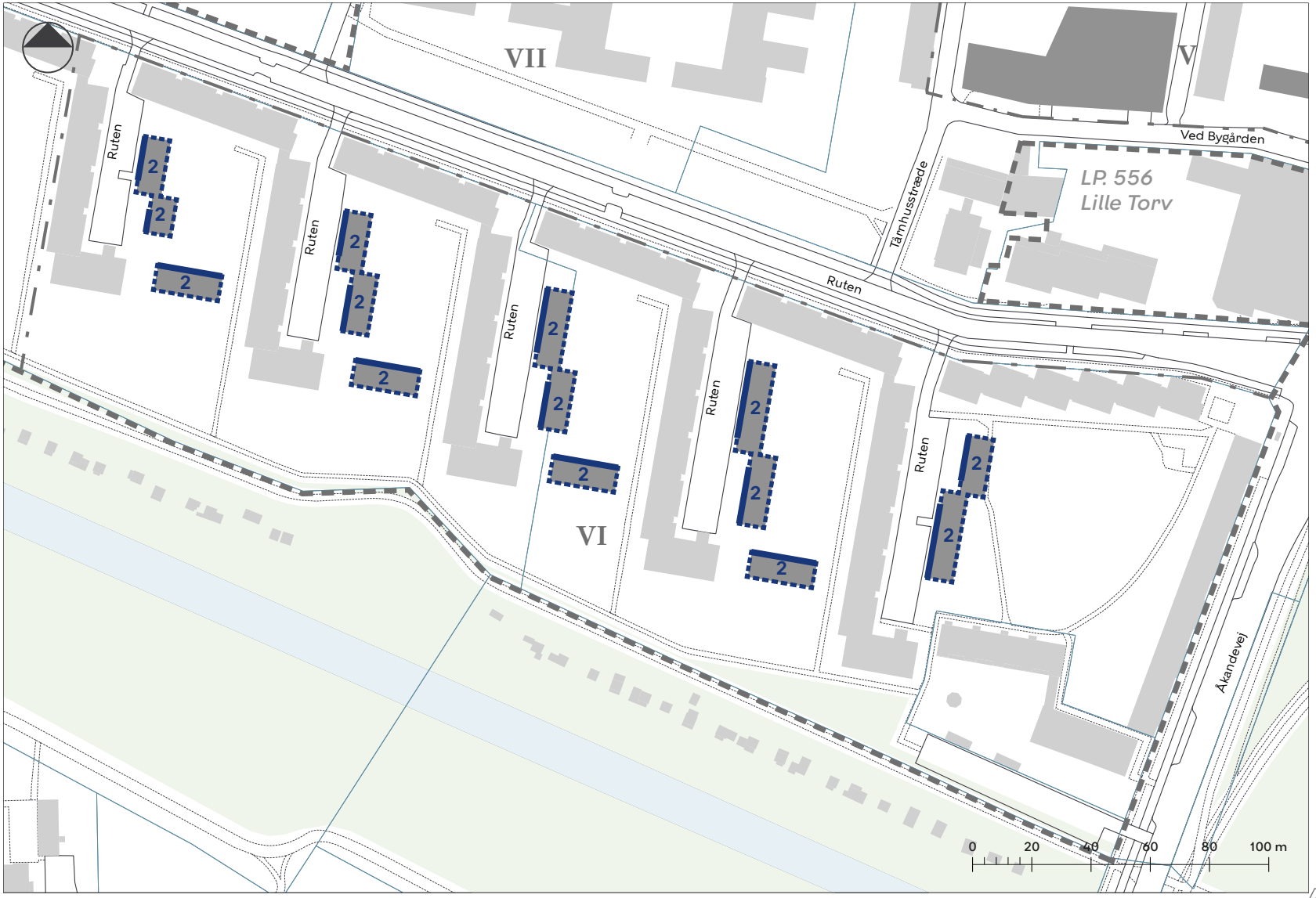
I-VII Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning



Tegning 5a4 • Bebyggelsens omfang og placering • VI



Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

Afgrænsning af byggefelt

Byggefelt

x Maksimalt etageantal

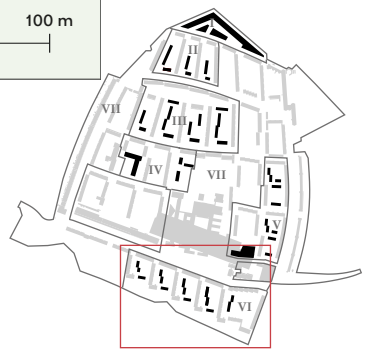
Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

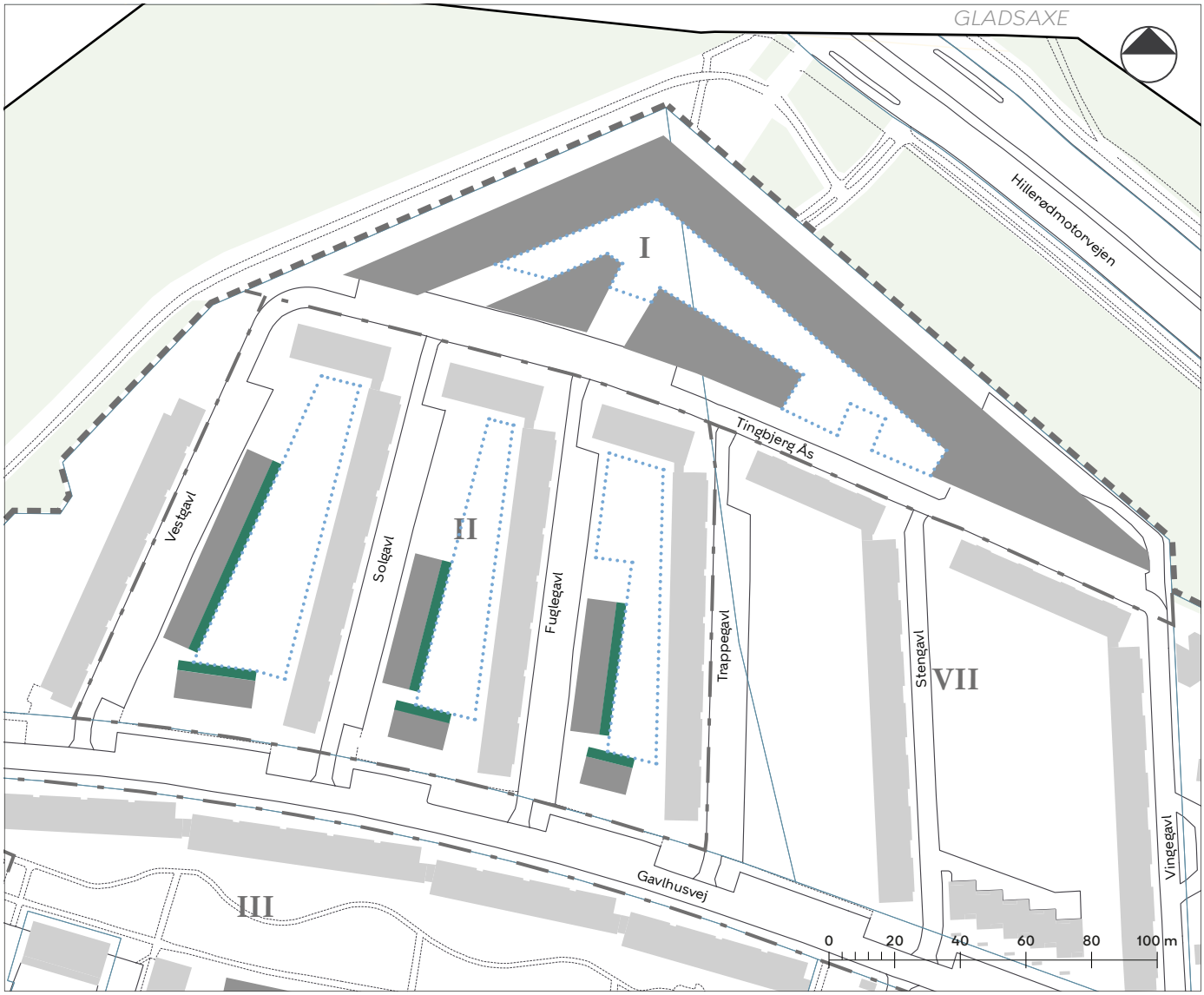
I-VII Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning



Tegning 5b1 • Mindre bygninger • I, II



Zone for placering af drivhuse i tilknytning til boliger

Zone hvor der kan placeres mindre bygninger

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

Kommunegrænse

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 5b2 • Mindre bygninger • III, IV



Zone for placering af drivhuse i tilknytning til boliger

Zone hvor der kan placeres mindre bygninger

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 5b3 • Mindre bygninger • V



Zone for placering af drivhuse i tilknytning til boliger

Zone hvor der kan placeres mindre bygninger

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 5b4 • Mindre bygninger • VI



Tegning 5c • Bevaringsværdige bygninger • I-VII



Bevaringsværdig bygning

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

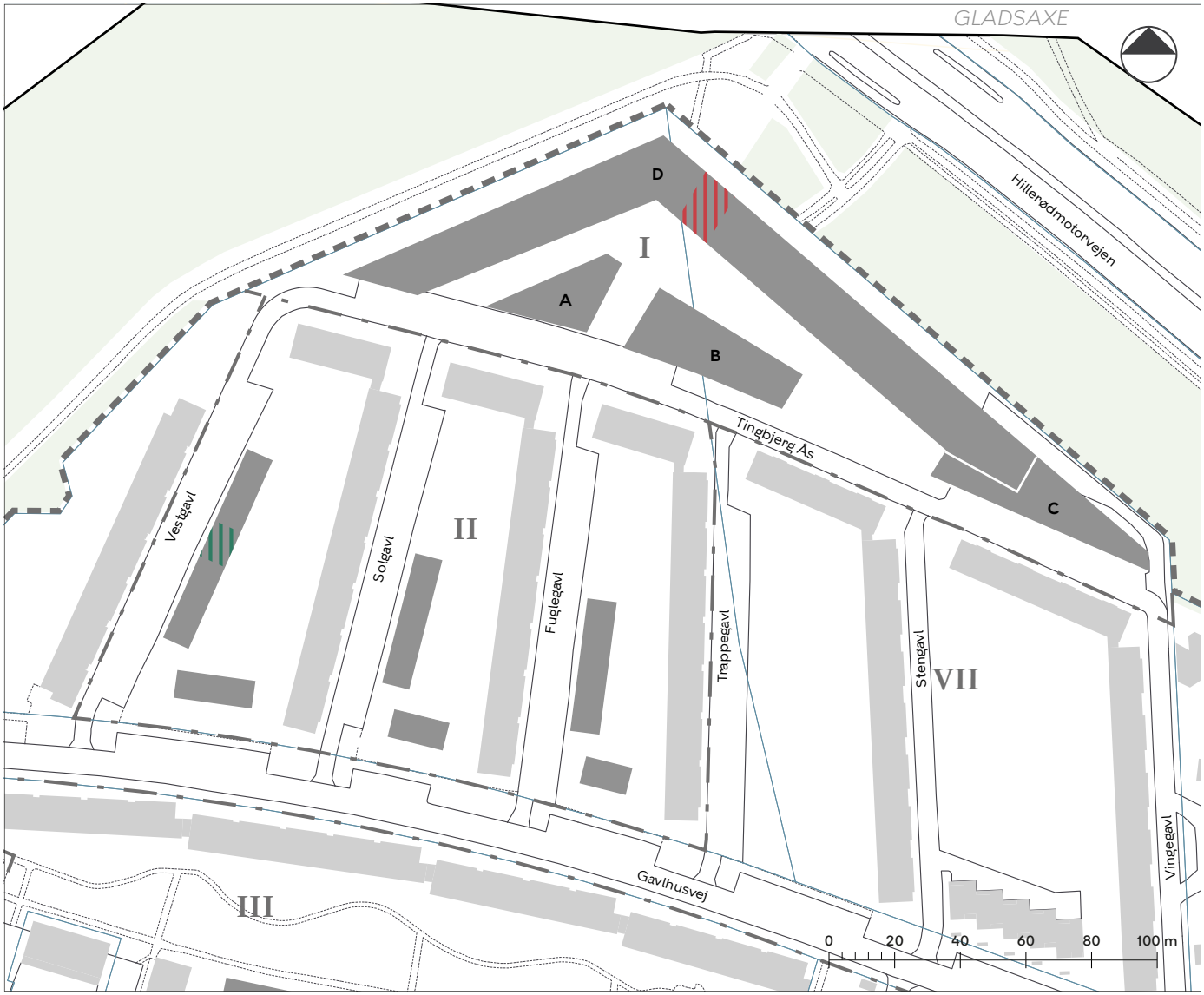
Kommunegrænse

Eksisterende bygninger, der ikke forudsættes nedrevet i etape 1

Byggefelt



Tegning 5d1 • Porte og åbninger • I, II



Placering af port

Placering af åbning på min. 4 m

A-H Byggefelt/bygning, navn

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

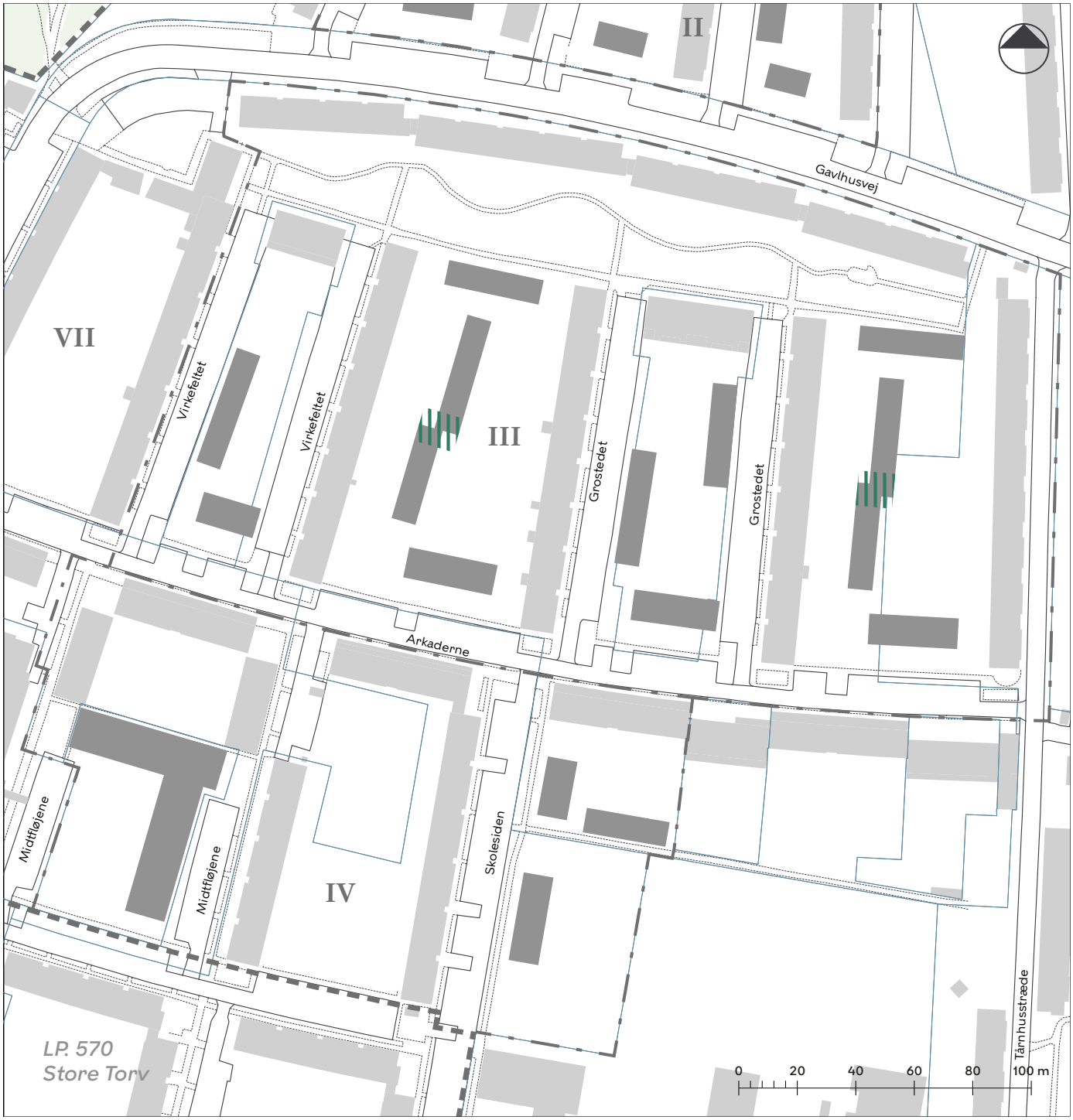
Kommunegrænse

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 5d2 • Porte og åbninger • III



Placering af åbning på min. 4 m

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

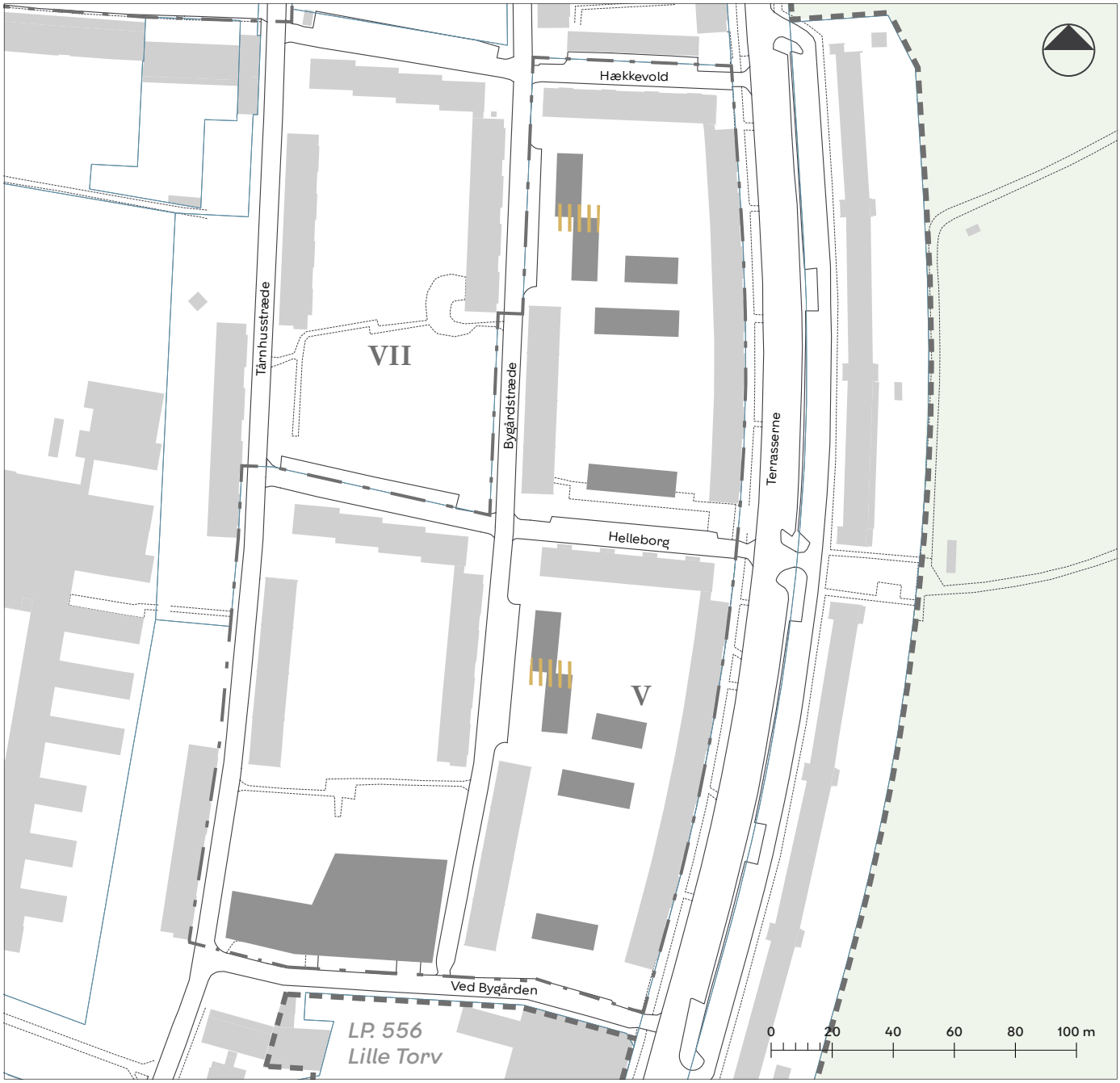
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 5d3 • Porte og åbninger • V



Placering af åbning på min. 2 m

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

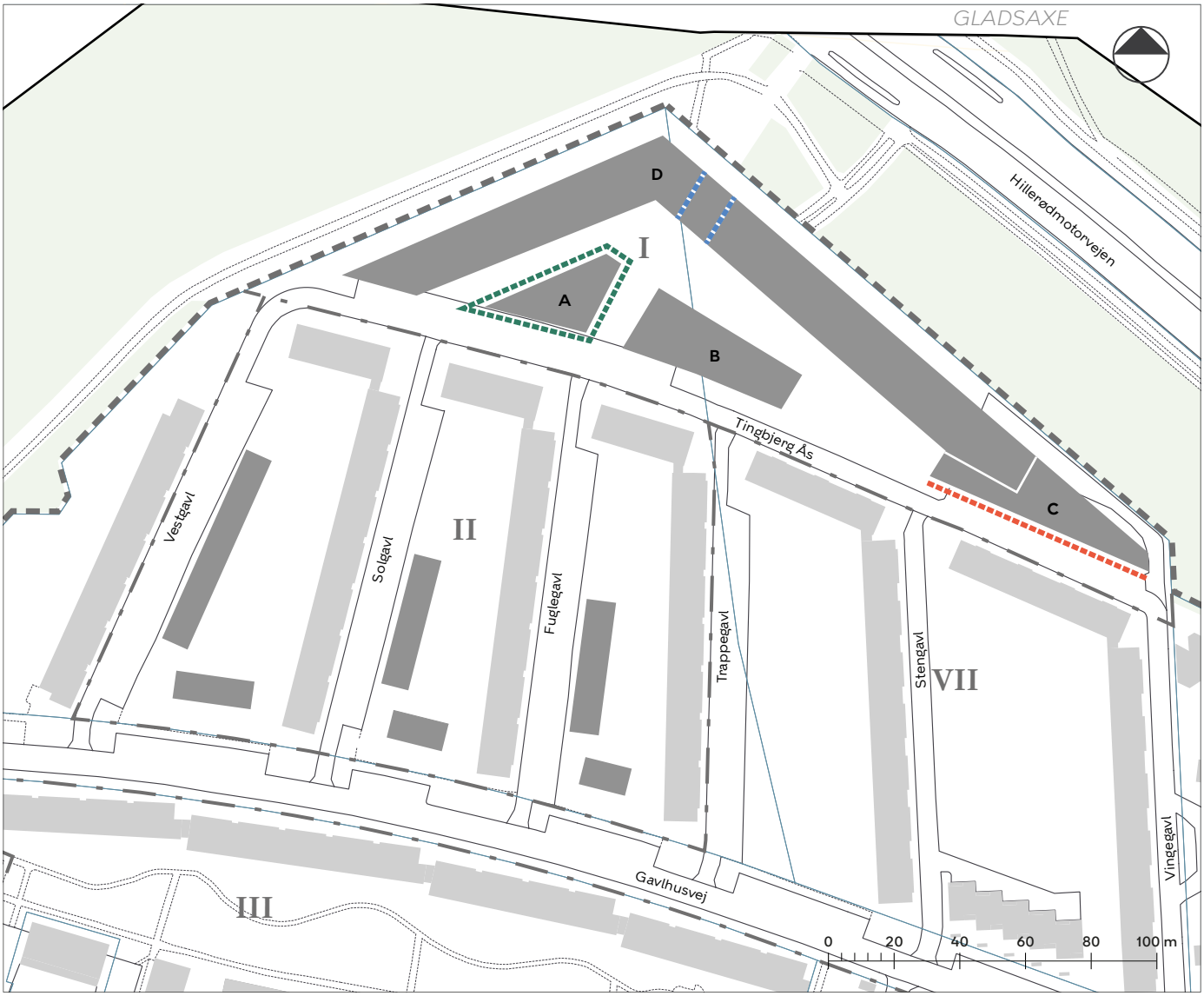
Byggefelt



Tegning 5d4 • Porte og åbninger • VI



Tegning 6a1 • Bebyggelsens ydre fremtræden • I



- Facadeforløb A med gennemsigtigt glas
- Facadeforløb B med gennemsigtigt glas
- Facadeforløb port
- A-H Byggefelt/bygning, navn
- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-VII Delområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt



Tegning 6a2 • Bebyggelsens ydre fremtræden • V



Facadeforløb B med gennemsigtigt glas

A-H Byggefelt/bygning, navn

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

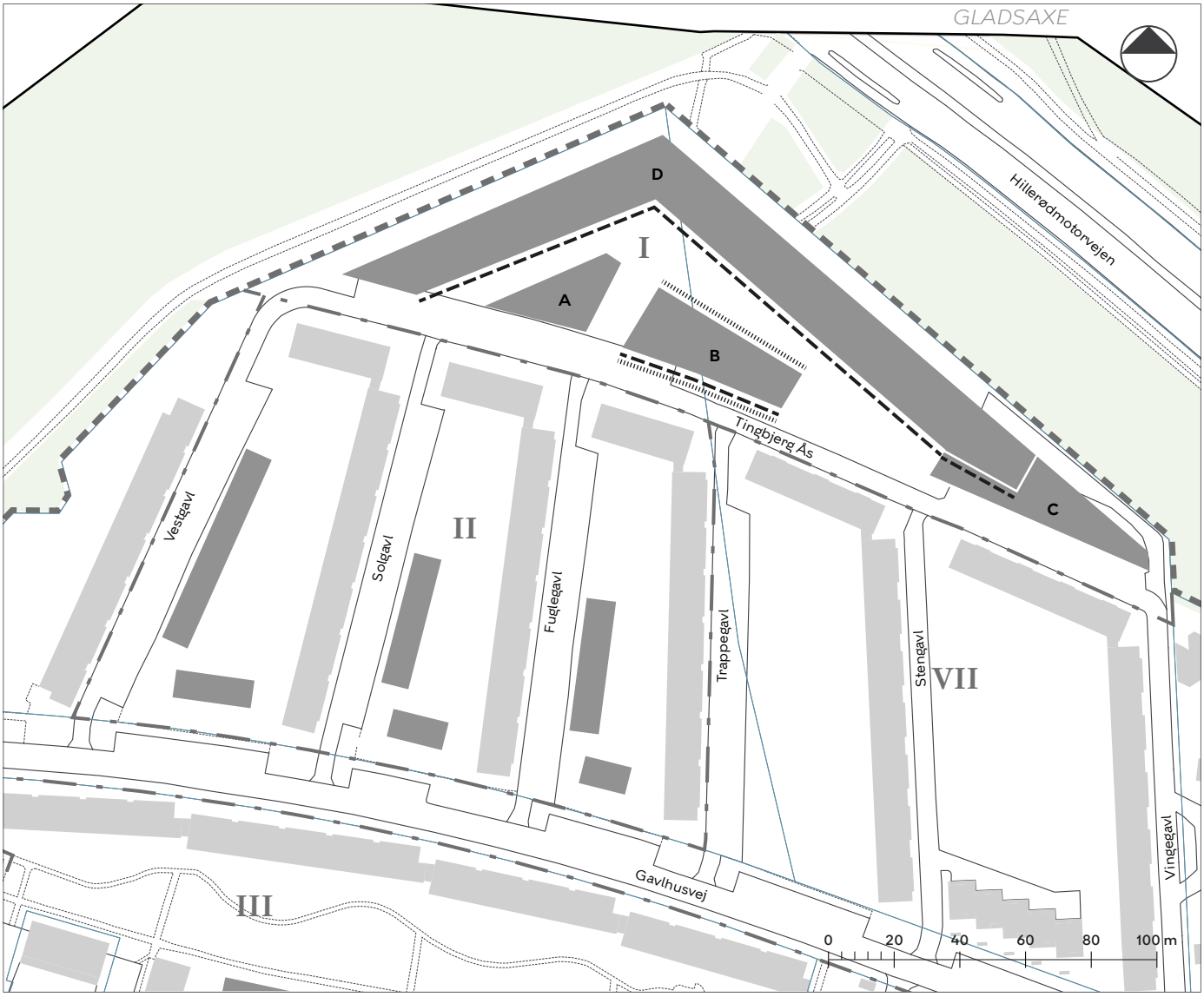
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



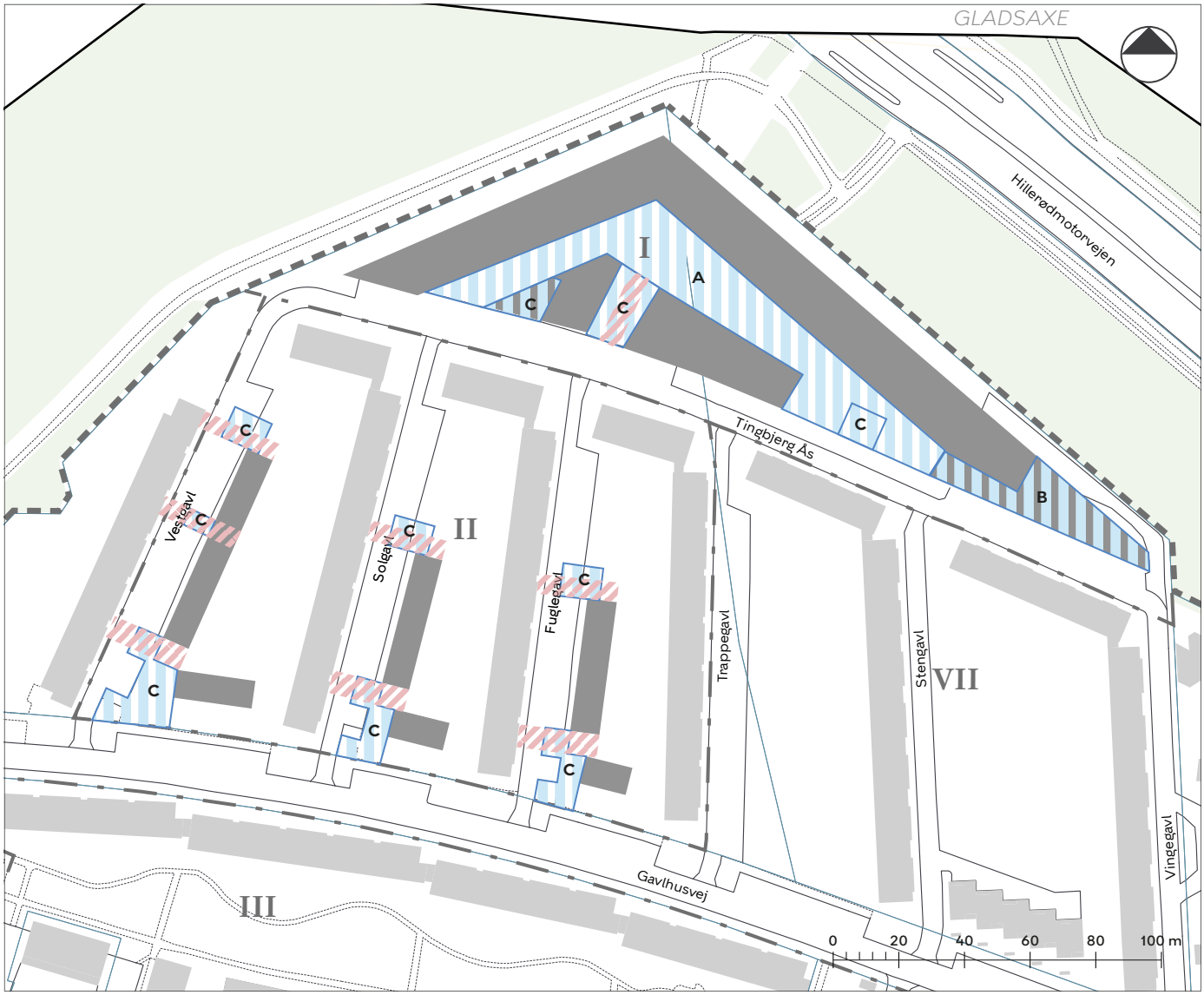
Tegning 6b • Altaner • I



- Altan - maks. fremspring 1,5 m
- Fransk altan - maks. fremspring 0,3 m
- A-H Byggefelt/bygning, navn
- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-VII Delområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt



Tegning 7a1 • Byrum • I, II



A-D Byrum

Krydsningspunkt/zone c

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

Kommunegrænse

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 7a2 • Byrum • III, IV



A-D Byrum

Krydsningspunkt/zone c

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

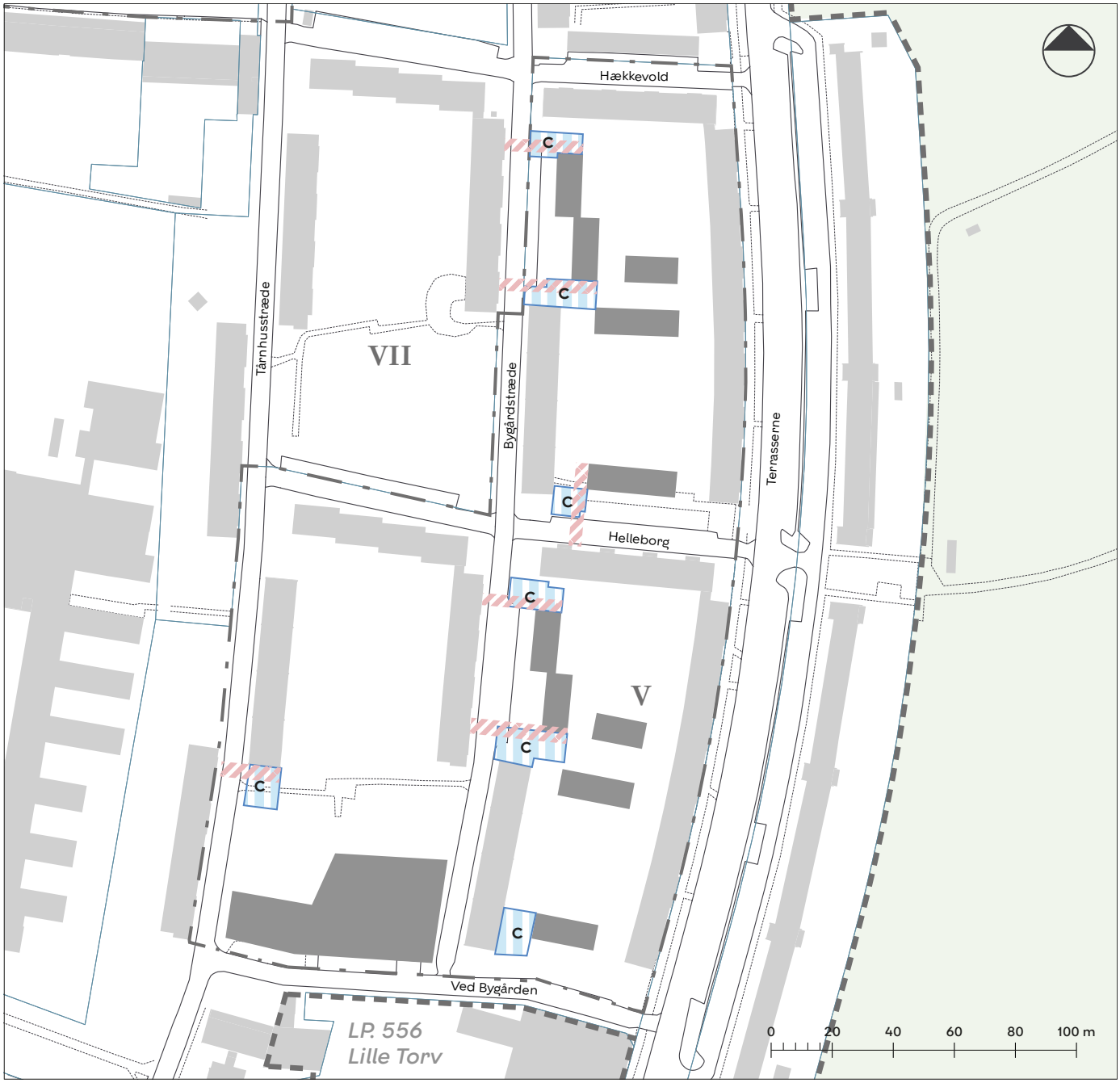
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 7a3 • Byrum • V



A-D Byrum

Krydsningspunkt/zone c

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

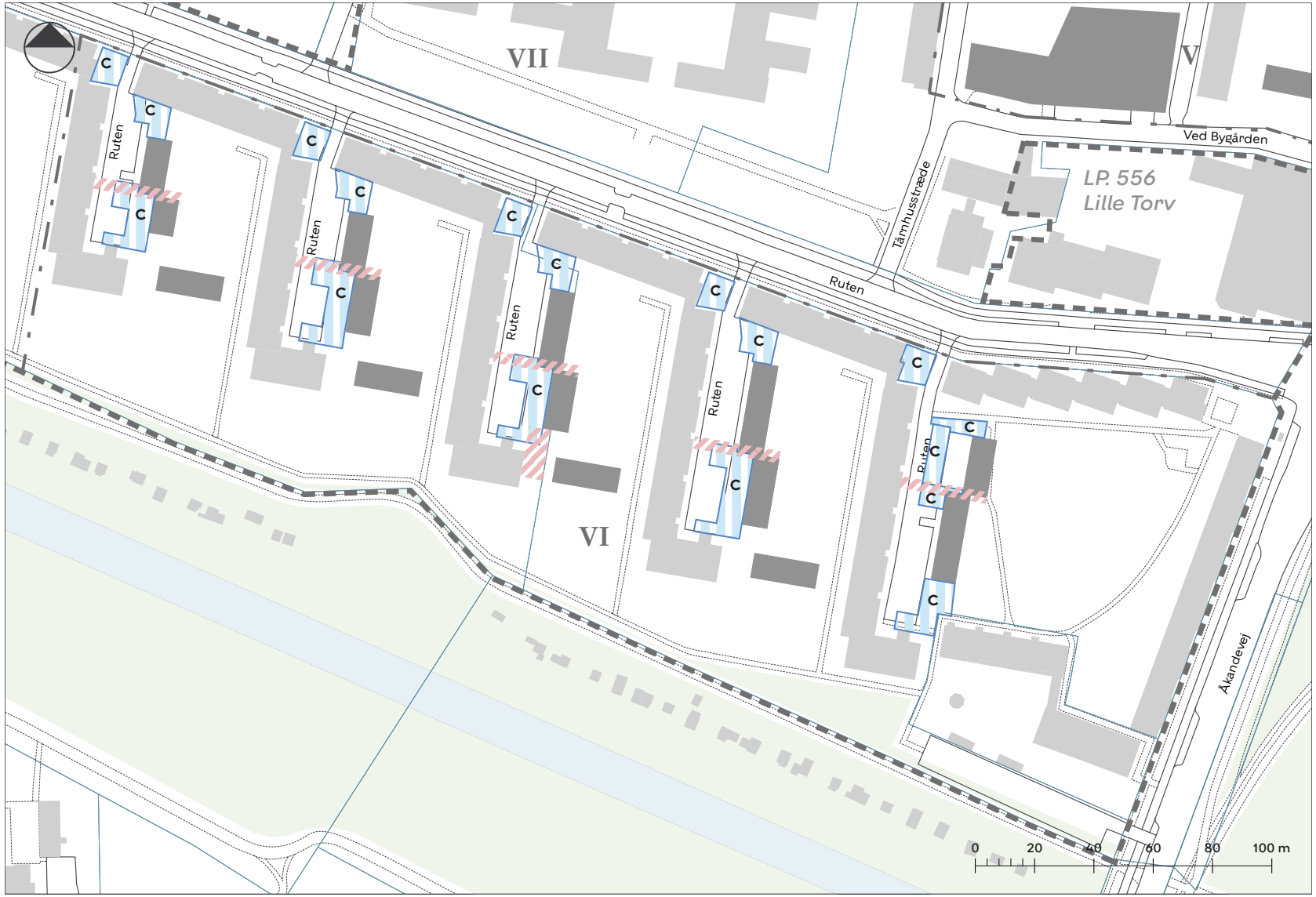
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 7a4 • Byrum • VI



A-D Byrum

Krydsningspunkt/zone c

Områdeafgrænsning

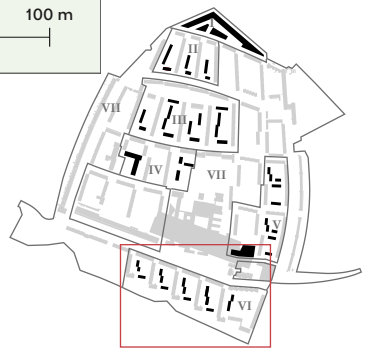
Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

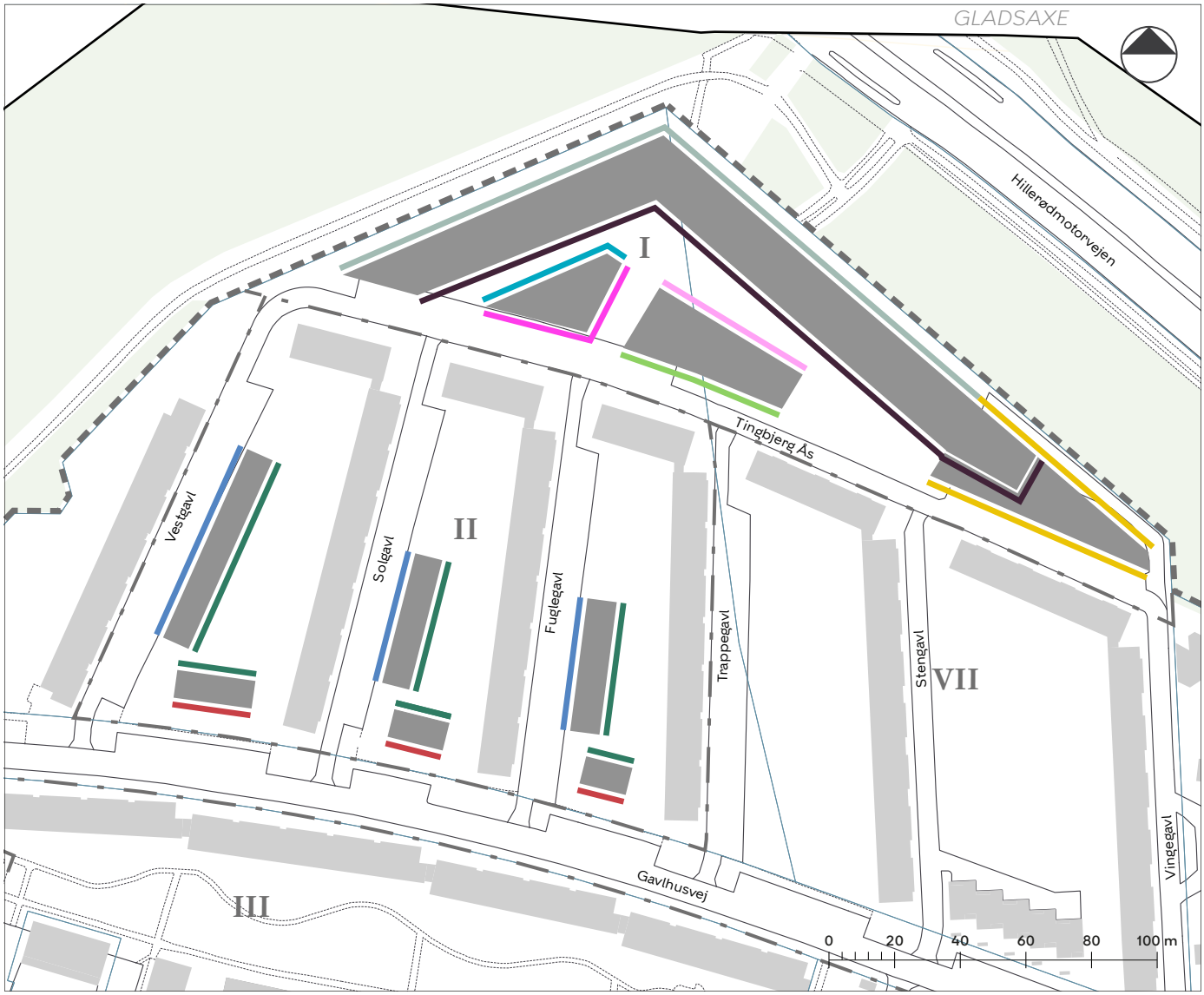
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 7b1 • Kantzoner • I, II



- Kantzone a
- Kantzone c
- Kantzone d
- Kantzone e
- Kantzone f
- Kantzone g
- Kantzone h
- Kantzone i
- Kantzone j
- Kantzone k

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-VII Delområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt



Tegning 7b2 • Kantzoner • III, IV



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d
- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-VII Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt



Tegning 7b3 • Kantzoner • V



Kantzone a

Kantzone b

Kantzone c

Kantzone d

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

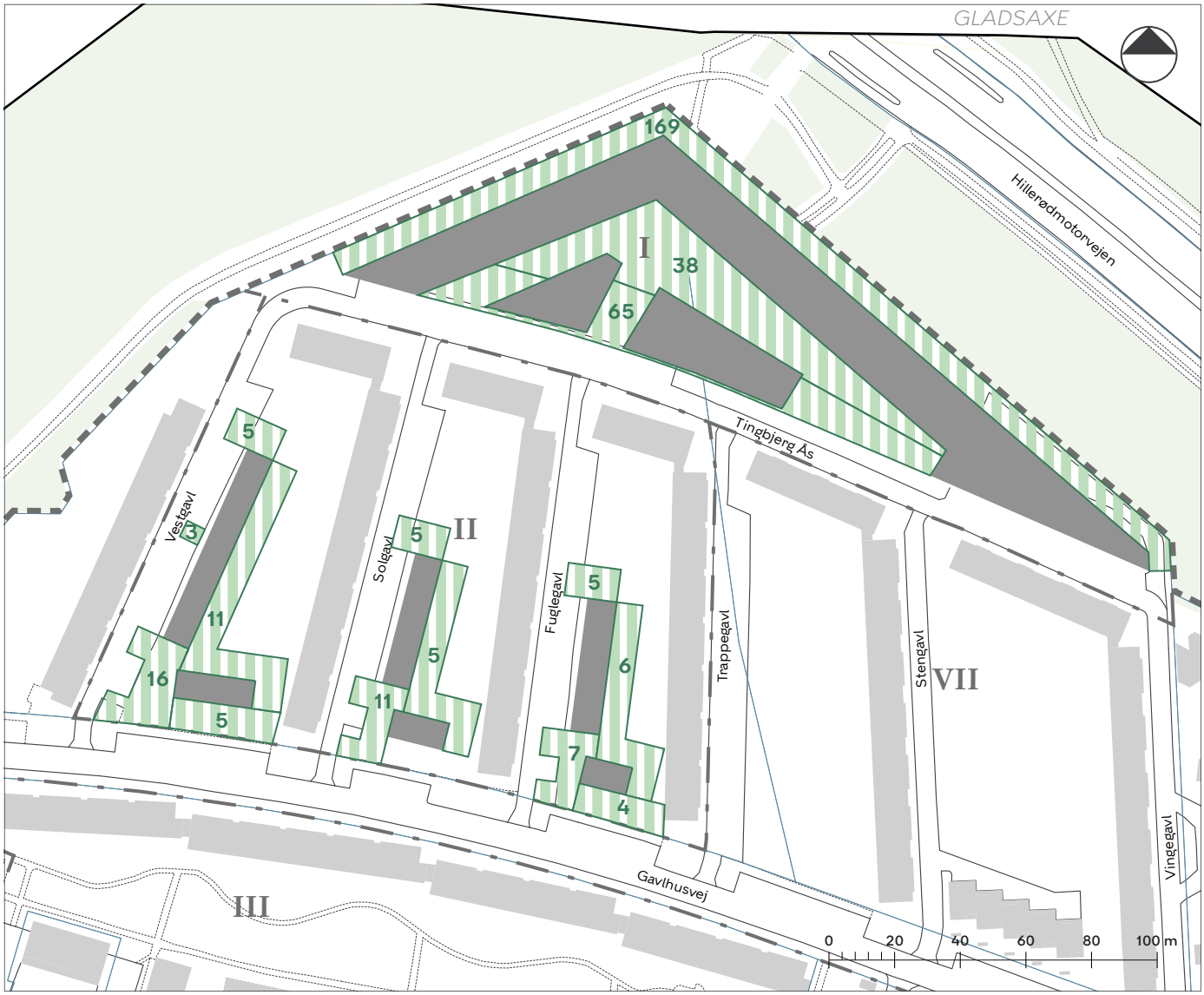
Byggefelt



Tegning 7b4 • kantzoner • VI



Tegning 7c1 • Beplantning • I, II



X Område, hvor der skal være min. antal træer

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

Kommunegrænse

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 7c2 • Beplantning • III, IV



X Område, hvor der skal være min. antal træer

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

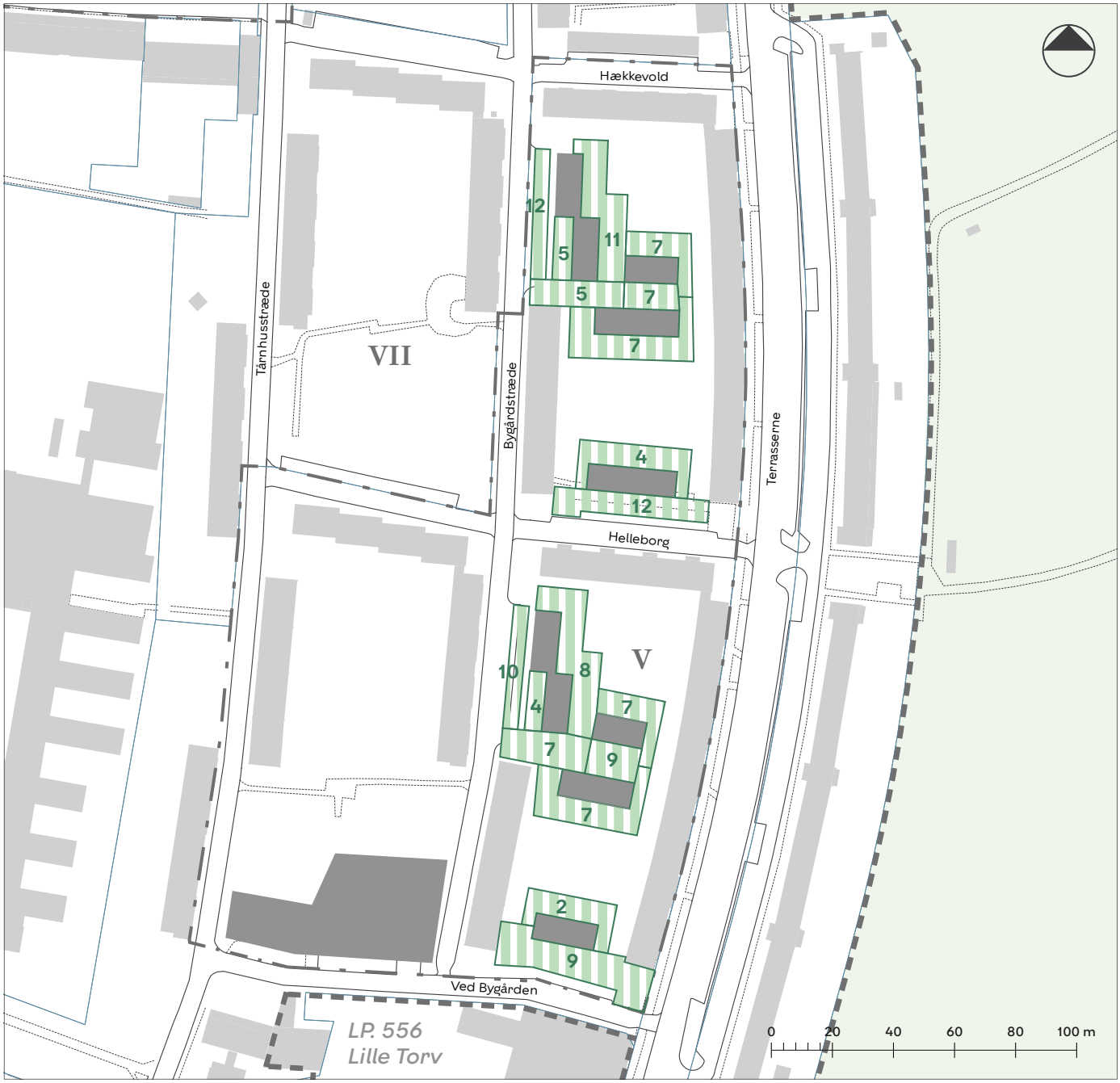
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 7c3 • Beplantning • V



X Område, hvor der skal være min. antal træer

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

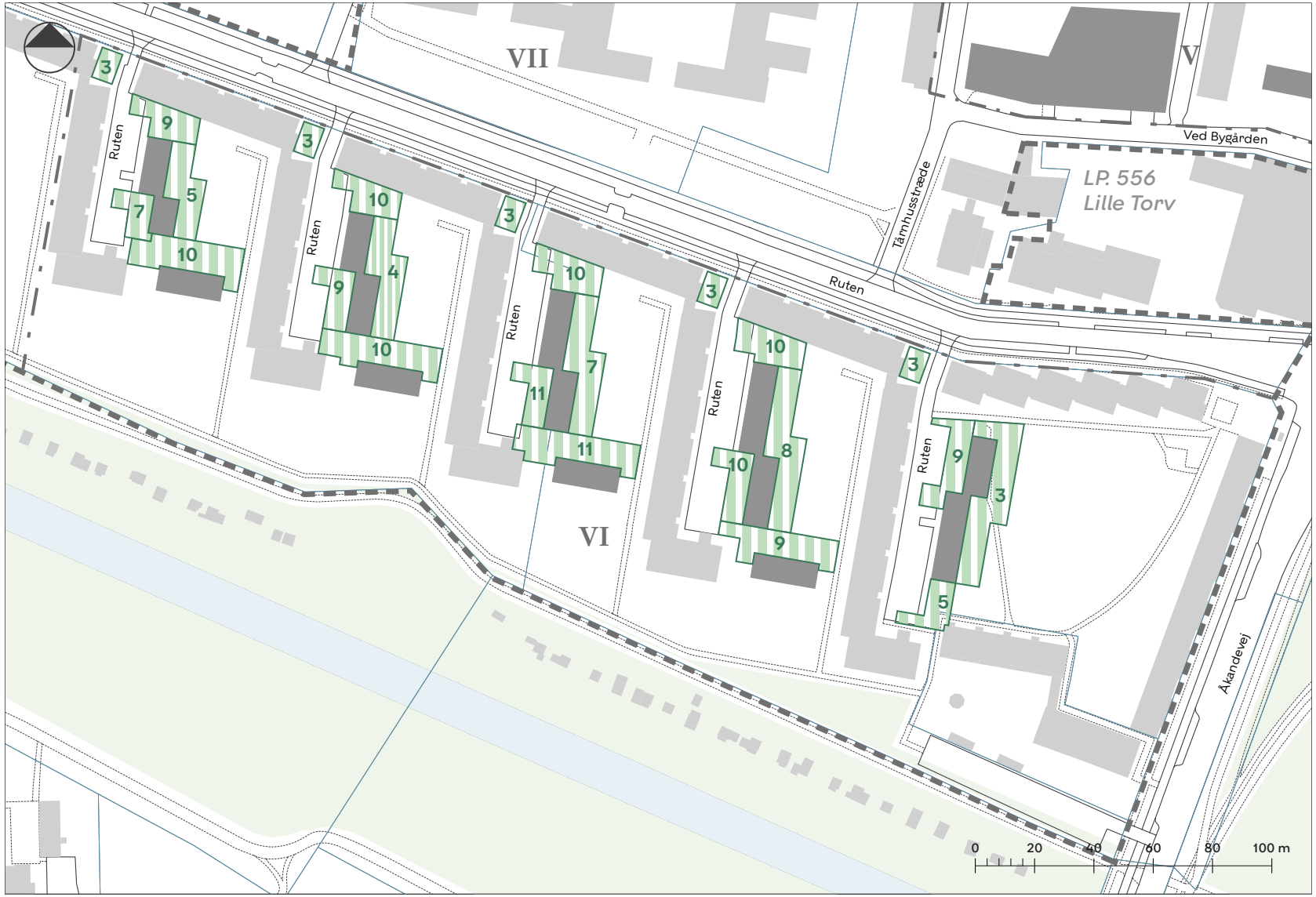
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 7c4 • Beplantning • VI



X Område, hvor der skal være min. antal træer

Områdeafgrænsning

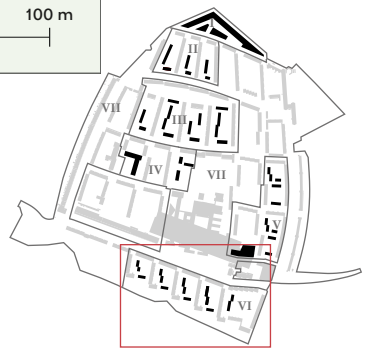
Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

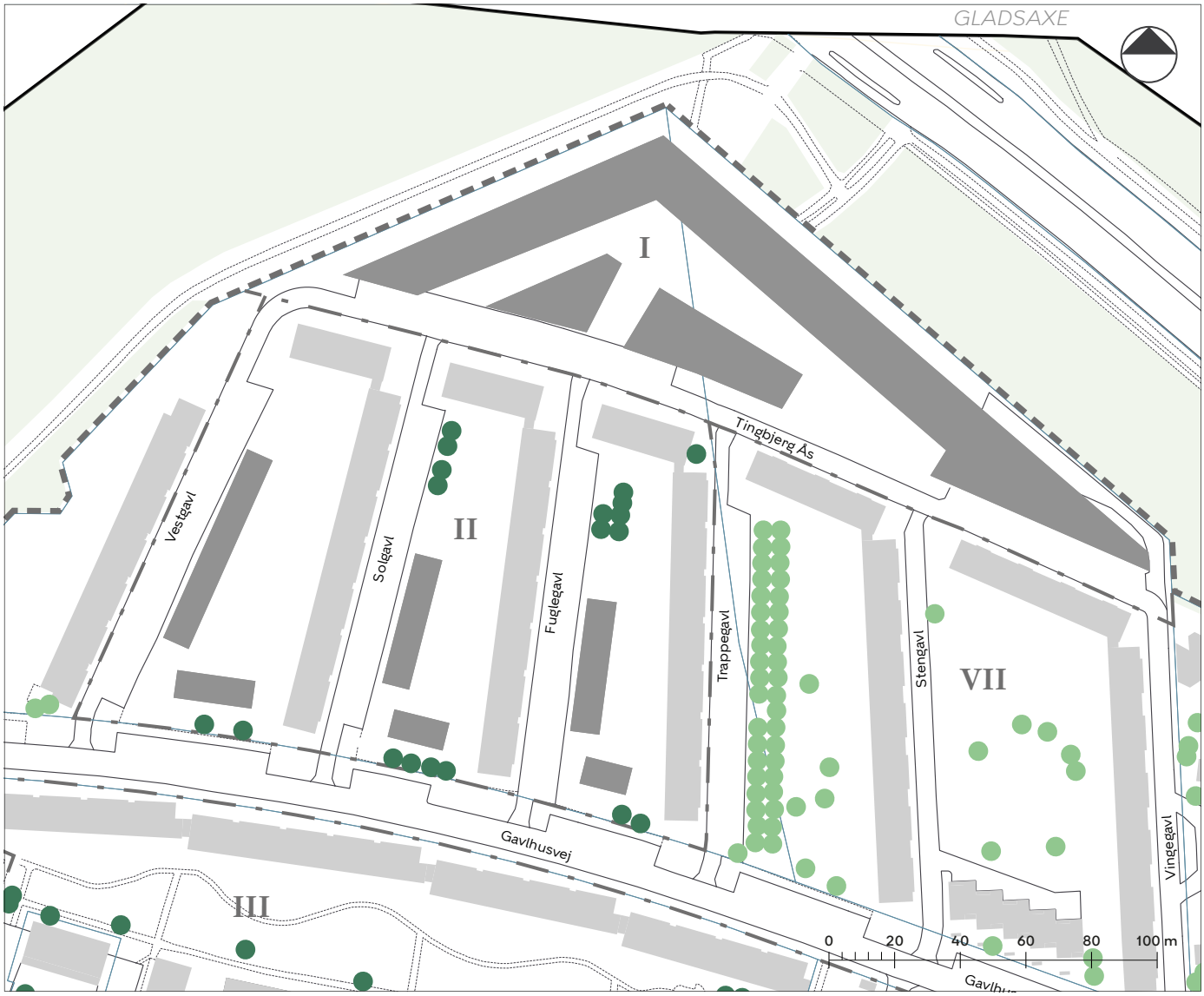
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 7d1 • Bevaringsværdige træer • I, II

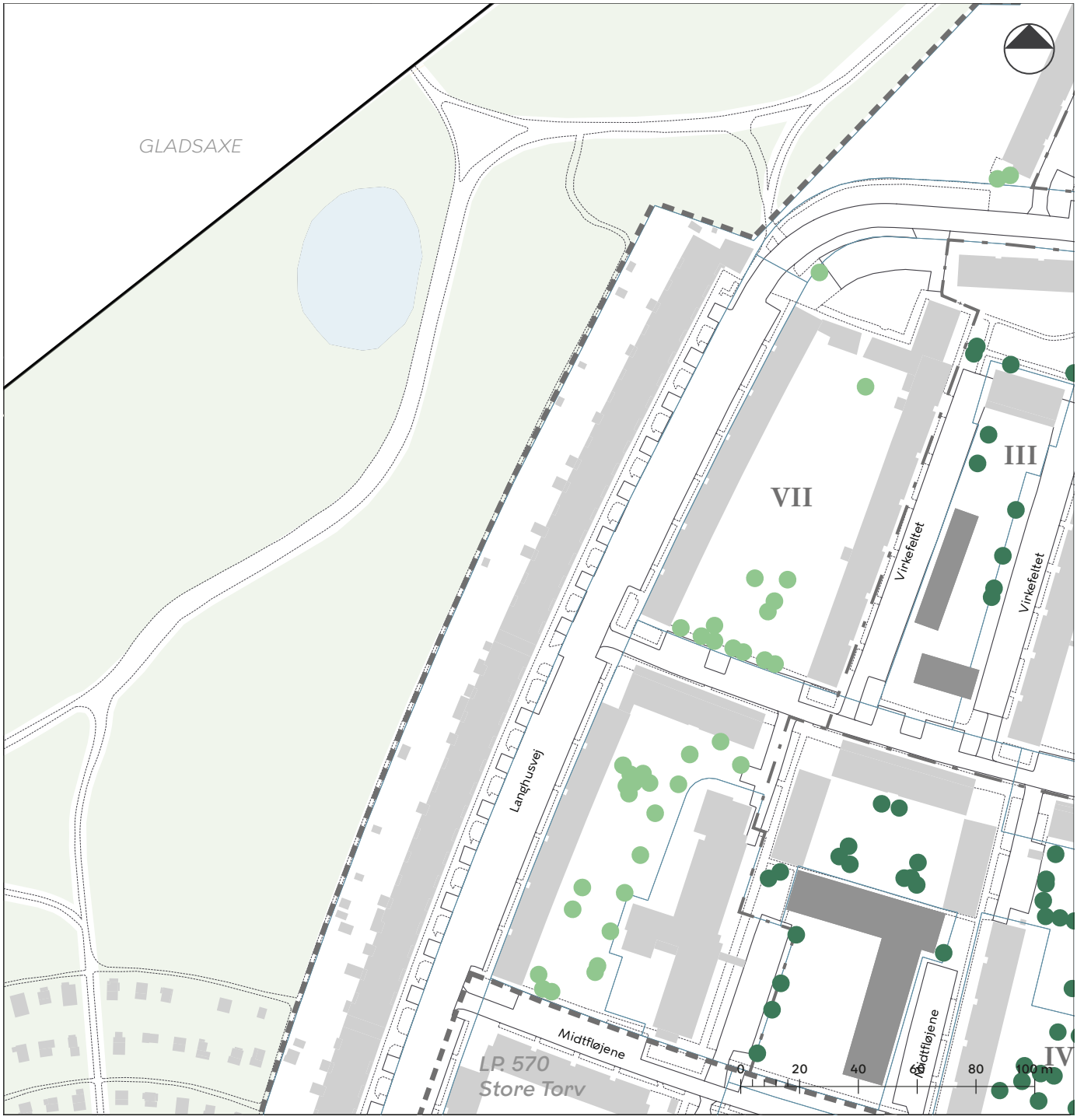


- Træ, der er bevaringsværdigt i lokalplanen, delområde I-VI
- Træ, der er bevaringsværdigt i lokalplanen, delområde VII

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-VII Delområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt



Tegning 7d2 • Bevaringsværdige træer • VII



Træ, der er bevaringsværdigt i lokalplanen, delområde I-VI

Træ, der er bevaringsværdigt i lokalplanen, delområde VII

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

Kommunegrænse

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 7d3 • Bevaringsværdige træer • III, IV



Træ, der er bevaringsværdigt i lokalplanen, delområde I-VI

Træ, der er bevaringsværdigt i lokalplanen, delområde VII

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

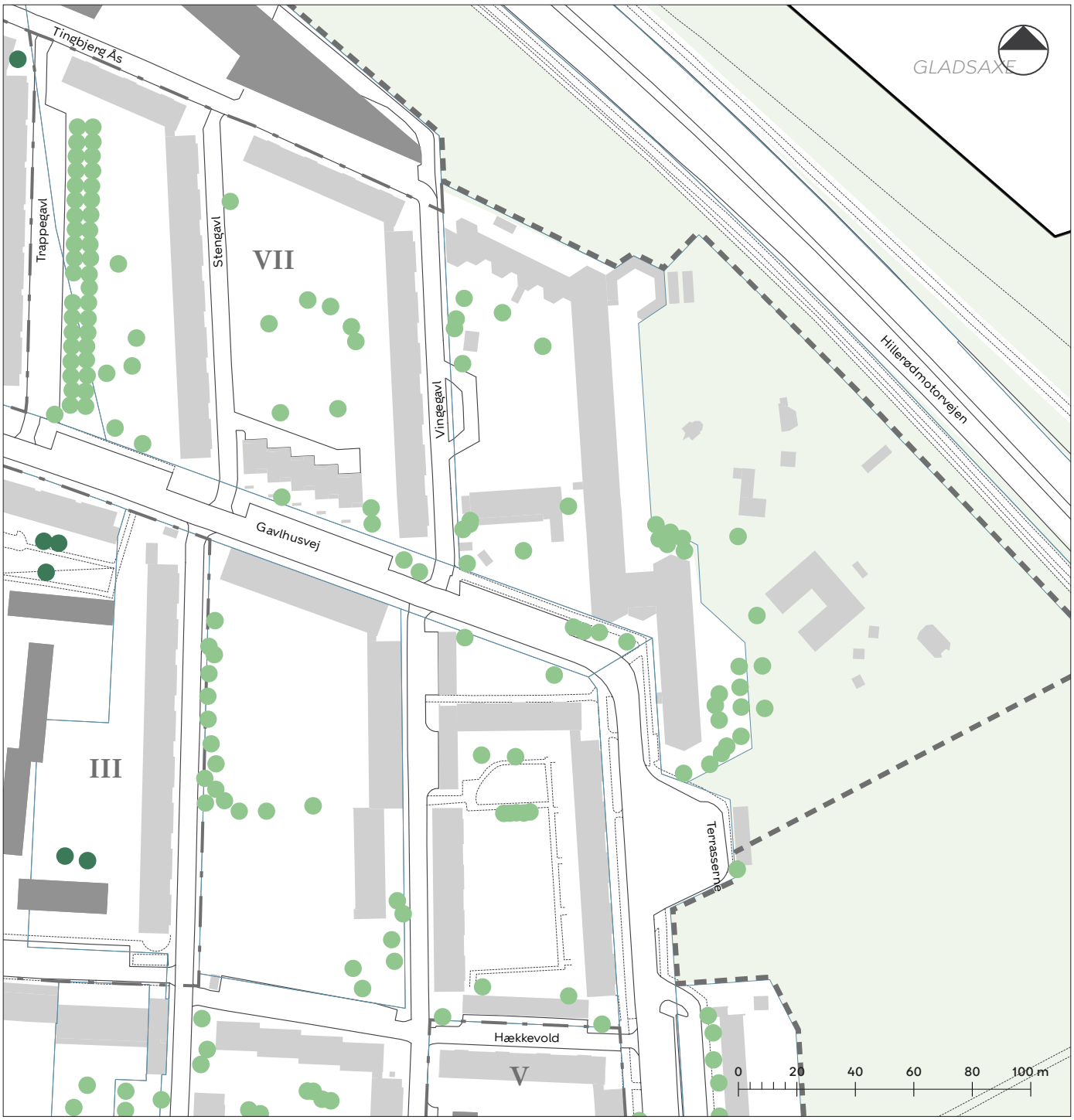
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 7d4 • Bevaringsværdige træer • VII



- Træ, der er bevaringsværdigt i lokalplanen, delområde I-VI
- Træ, der er bevaringsværdigt i lokalplanen, delområde VII
- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-VII Delområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt



Tegning 7d5 • Bevaringsværdige træer • VII



Træ, der er bevaringsværdigt i lokalplanen, delområde I-VI

Træ, der er bevaringsværdigt i lokalplanen, delområde VII

Områdeafgrænsning

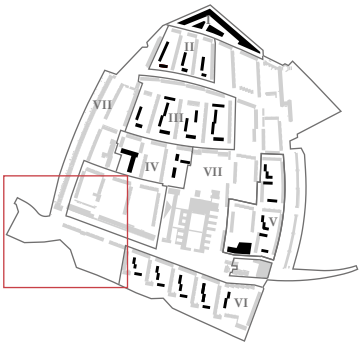
Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 7d6 • Bevaringsværdige træer • VII



- Træ, der er bevaringsværdigt i lokalplanen, delområde I-VI
- Træ, der er bevaringsværdigt i lokalplanen, delområde VII
- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-VII Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt



Tegning 7d7 • Bevaringsværdige træer • V, VII



Træ, der er bevaringsværdigt i lokalplanen, delområde I-VI

Træ, der er bevaringsværdigt i lokalplanen, delområde VII

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

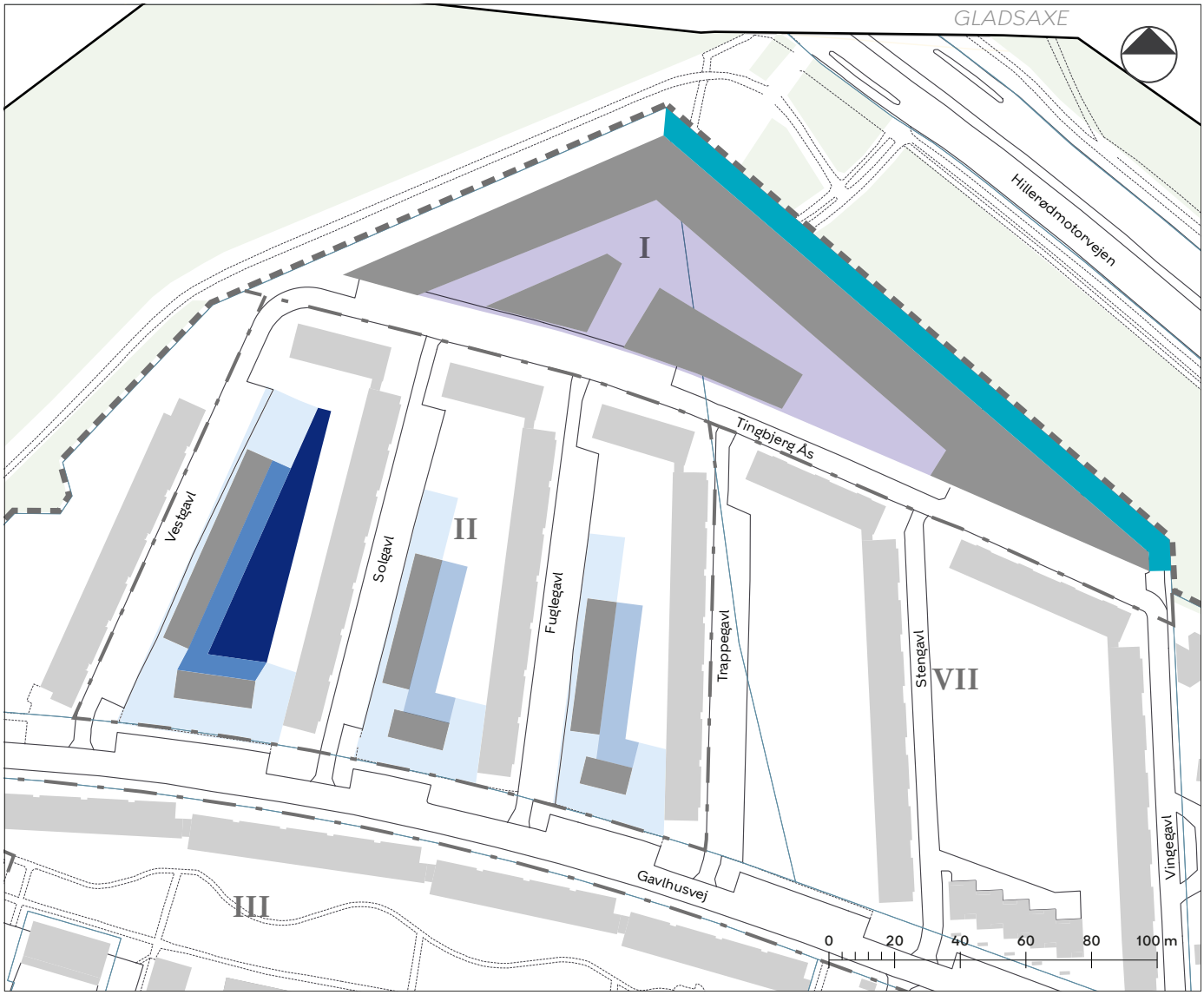
Byggefelt



Tegning 7d8 • Bevaringsværdige træer • VI



Tegning 7e1 • Terrænregulering • I, II

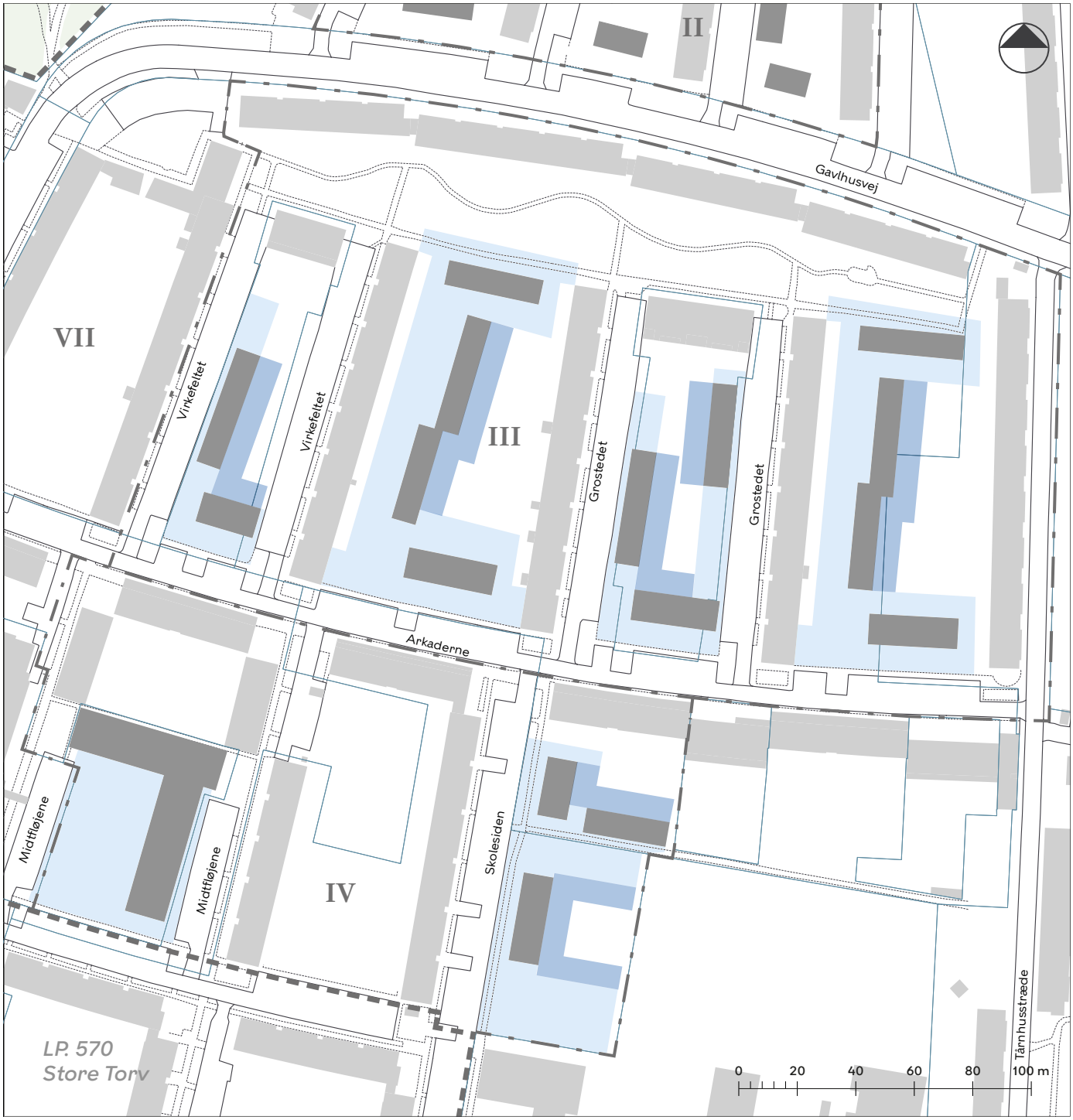


- Terrænzone A
- Terrænzone B
- Terrænzone C
- Terrænzone D
- Terrænzone E
- Terrænzone F

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-VII Delområde
- Matrikelskel
- Kommunegrænse
- Eksisterende bygning
- Byggefelt



Tegning 7e2 • Terrænregulering • III, IV



Terrænzone A

Terrænzone B

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Byggefelt



Tegning 7e3 • Terrænregulering • V



Terrænzone A

Terrænzone B

Terrænzone C

Områdeafgrænsning

Grænse mellem delområder

I-VII Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

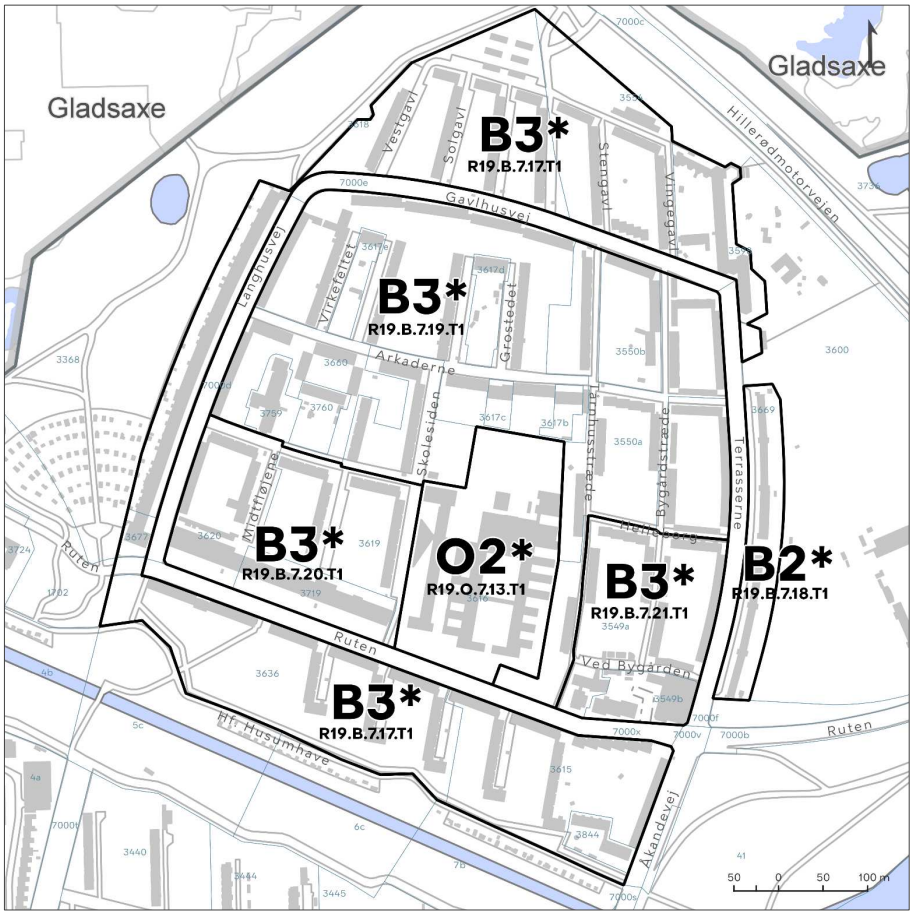
Byggefelt



Tegning 7e4 • Terrænregulering • VI



Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

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

For B3* (plan-nr. R19.B.7.17) ændres den særlige bestemmelse til: 'Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Der kan i lokalplan tillades byggeri i en højde på op til 30 m. Bilparkeringsnormen for boliger fastsættes til 1 plads pr. 175 m^2 med mulighed for konkret vurdering. Boligstørrelser kan regnes under ét for rammeområderne R19.B.7.17.T1, R19.B.7.18.T1, 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.T1, R19.B.7.19.T1, R19.B.7.21.T1 og R19.O.7.13.T1.'

For B2* (plan-nr. R19.B.7.18) ændres den særlige bestemmelse til: '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 m^2 med mulighed for konkret vurdering. Boligstørrelser kan regnes under ét for rammeområderne R19.B.7.17.T1, R19.B.7.18.T1, 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.T1, R19.B.7.19.T1, R19.B.7.21.T1 og R19.O.7.13.T1.'

For B3* (plan-nr. R19.B.7.19) ændres den særlige bestemmelse til: 'Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Bilparkeringsnormen for boliger fastsættes til 1 plads pr. 175 m^2 med mulighed for konkret vurdering. Boligstørrelser kan regnes under ét for rammeområderne R19.B.7.17.T1, R19.B.7.18.T1, 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.T1, R19.B.7.19.T1, R19.B.7.21.T1 og R19.O.7.13.T1.'

For B3* (plan nr. R19.B.7.20) ændres den særlige bestemmelse til: 'Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Bilparkeringsnormen for boliger fastsættes til 1 plads pr. 175 m^2 med mulighed for konkret vurdering.'

For B3* (plan-nr. R19.B.7.21) ændres den særlige bestemmelse til: '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 m^2 med mulighed for konkret vurdering. Boligstørrelser kan regnes under ét for rammeområderne R19.B.7.17.T1, R19.B.7.18.T1, 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.T1, R19.B.7.19.T1, R19.B.7.21.T1 og R19.O.7.13.T1.'

For O2* (R19.O.7.13) ændres den særlige bestemmelse til: 'Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Parkeringsdækning kan regnes under ét for rammeområderne R19.B.7.17.T1, R19.B.7.18.T1, R19.B.7.19.T1, R19.B.7.21.T1 og R19.O.7.13.T1.'

Rammeområder med plannr. R19.B.7.17, R19.B.7.18, R19.B.7.19, R19.B.7.20, R19.B.7.21 og R19.O.7.13 tildeles nye plannr. hhv. R19.B.7.17.T1, R19.B.7.18.T1, R19.B.7.19.T1, R19.B.7.20.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 m.v.

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.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den 4. marts 2021 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Tingbjerg og forslag til kommuneplantillæg.

Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om stiomlægning samt miljø-rapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den 26. marts til den 21. maj 2021.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene og miljørapporten.

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

Borgermøde

Københavns Kommune Brønshøj-Husum Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget.

Borgermødet vil finde sted tirsdag den 27. april kl. 17-19. Mødes afholdes digitalt på grund af COVID-19 situationen. Eventuelle ændringer bliver annonceret på www.blivhoert.dk/node/54541 senest 3 dage før borgermødet.

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslagene og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO_2-reduktion
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 21. maj 2021.