

## LOKALPLANSFORSLAG FOR TINGBJERG - HØRRINGSVAR OG PRÆCISERINGER

NREP/PERC/ 21. maj 2021

Vi skal som bygherre hermed give vores bemærkninger til den offentliggjorte lokalplan for Tingbjerg.

Motivation for NREP's bemærkninger skal findes i ønsket om at eliminere evt. senere behov for administrative tillæg, dispensationer mv.

Nedenstående bemærkninger er motiveret af 2 overordnede forhold:

### 1. Erfaringer opsamlet ifm. opstart af hovedprojektering

Bygningen placeret på **Område 1**, har en ubrudt facadestrækning på ca. 250 m. Det lange facadestræk er motiveret af ønsket om at støjdempe opholdsarealer syd for bygningen.

Terrænet har meget store niveauforskelle, hvortil det ifm. med den pågående hovedprojektering er erfaret, at *visse* bestemmelser i lokalplanen forhindrer eller umuliggør tilfredsstillende løsninger af niveaufrie adgangsforhold og brandredning, eller for *enkelte* bestemmelser vedkommende, giver meget store udfordringer ifm. løsning af den komplekse og bæredygtige facade NREP ønsker at udføre byggeriet med.

For at skabe manøvrerum for de krævede løsninger, men uden at fravige de grundprincipper NREP, projektets arkitekterne og TMF har fastlagt for byggeriet, ønsker NREP med nedenstående forslag at sikre byggeriets mulige gennemførelse.

### 2. Præciseringer (hovedparten af nærværende bemærkninger)

Ved en detaljeret granskning af lokalplanens regler og tilhørende bilag, er det fundet en række uoverensstemmelser.

Disse søges med nedenstående forslag rettet, overvejende med reference til lokalplanens §8.

**Kap/ §**    **Original tekst:**

**§ 7.1(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.

**Ønskes ændret til:**

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 2,5 m.

**Begrundelse:**

Der ønskes en større grad af frihed til at bearbejde facaden jf. det fremsatte forslag. Det er undersøgt hvorvidt facadekonceptet kan bevares med denne ændring, hvortil det vurderes at grebet yderligere styrkes (se eksempler nedenfor)

## FACADE - STATUS DECEMBER 2020

VERTIKALT GRID MED FELTER AF CA. 1. M BREDDE



# FACADE - PROPOSAL 2

VERTIKALT GRID MED FELTER AF 2,5 METERS BREDDER



**Kap/ §**    **Original tekst:**

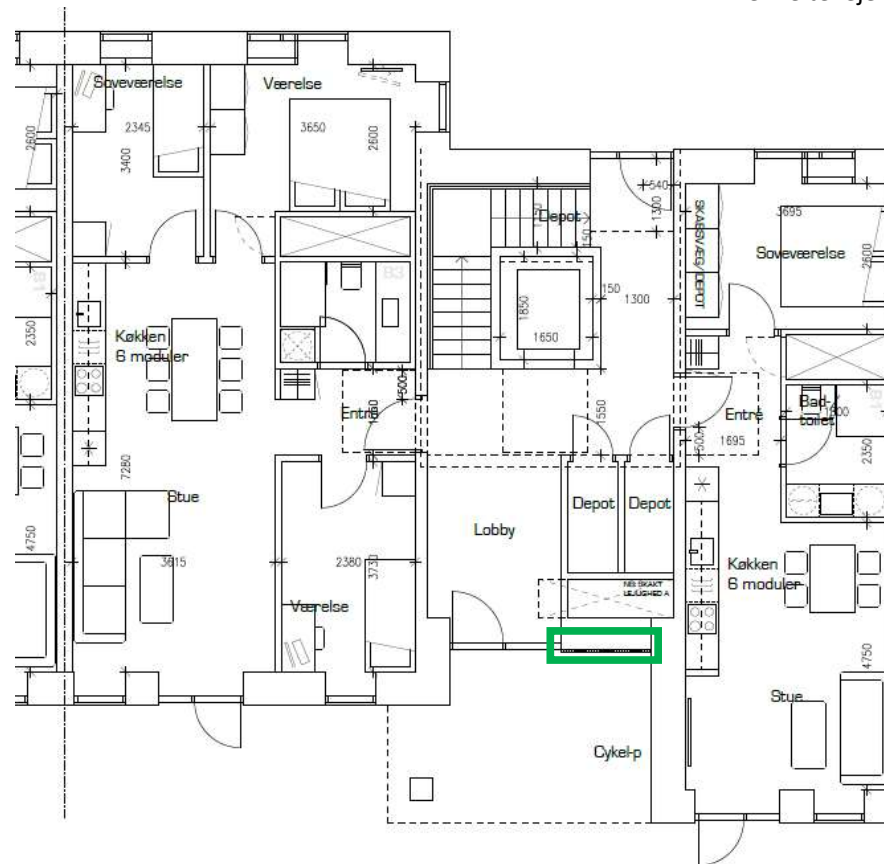
**§7.1(u)**    Indgangspartier skal være i glas i etagens fulde højde og i indgangspartiets fulde bredde.

**Ønskes ændret til:**

Indgangspartier skal være i glas i etagens fulde højde og i indgangspartiets fulde bredde, hvor der ikke er forhold der hindrer dette

**Begrundelse:**

I detailbearbejdnngen har placering af skakte vist sig at nødvendiggøre behovet for nedenstående løsning, i jagten på at give Tingbjerg de bedst mulige boliger, såvel som for at anvende byggeriets m2 intelligent for at påvirke huslejen positivt til gavn for den enkelte lejer





<b>Kap/ §</b>	<b>Original tekst:</b>	<b>Ønskes ændret til:</b>	<b>Begrundelse:</b>
<b>§7.2(b)</b>	b) Farverne skal være i gul, brun, hvid eller grå.	b) Farverne skal være i gul, <u>rød</u> , brun, hvid eller grå. <u>Farver på vinduesrammer, sprosser, terrassepartier, samt døre skal have samme farvetone som facaderne</u>	Da der åbnes mulighed for røde tegl, ønskes der også mulighed for røde vinduesrammer, svarende til teglfarven.
<b>§7.2(k)</b>	Bygning B, vist på tegning 6a1, skal stueetagen have indgange i begge facader. Den primære indgang skal være mod Tingbjerg Ås.	Bygning B, vist på tegning 6a1, skal stueetagen have <u>primær</u> indgang fra Tingbjerg Ås.	Pga. grundens store terrænspring ønskes formuleringen ændret så der kun er adgang til trappen fra Tingbjerg Ås, men at der fra hver bolig i stueetagen mod gården, er udgang via terrassedør
<b>§7.3(e)</b>	Taget for bygning B, vist på tegning 6a1, skal være sammenhængende og må ikke springe i højden	Taget for bygning B, vist på tegning 6a1, skal være sammenhængende <u>og må max. springe i højden 1 gang</u>	Dette ønskes for at optage grundens store terrænspring og undgå for høj sokkel som vil skæmme bygningen
<b>§7.4(i)</b>	Altaner skal være i gule eller grå farver.	Altaner skal være i gule, <u>røde</u> eller grå farver. Farver på altaner skal have samme farvetone som facaderne	Da der åbnes mulighed for røde tegl, ønskes der også mulighed for at male fx altaner i røde farver svarende til teglfarven.
<b>§8.9</b>	Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c1-7c4 vist nye træer er plantet	Det er en betingelse for endelig ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c1-7c4 vist nye træer er plantet	Bedes udtaget af lokalplanen Træer kan ikke plantes på alle tider af året. Kravet er usædvanligt, og vil umuliggøre ibrugtagning i op til 4 – 5 måneder ved hård frost, tørke mv.
<b>§8.4</b>	Støttemure skal være i gule tegl og træ i naturlig træfarve	Støttemure skal være i gule tegl, <u>beton</u> og træ i naturlig træfarve	Tegl og træ er ikke velegnet som materiale til støttemure

<b>Kap/ §</b>	<b>Original tekst:</b>	<b>Ønskes ændret til:</b>	<b>Begrundelse:</b>
<b>§8.4</b>	<p>Terrænzone B</p> <p>Terræn må have en maksimal hældning på 1:3 og en niveauforskel på maksimum 0,35 m.</p> <p>Terrænhældning på 1:3-1:5 må have en maksimal længde målt parallelt med bygninger på 15 m.</p> <p>Terræn skal fremstå jævnt indenfor 4 m målt vinkelret fra bygningernes facade.</p> <p>Der må ikke være støttemure, undtaget i delområde VI.</p> <p>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.</p>	<p>Terrænzone B</p> <p>Terræn må have en maksimal hældning på 1:3 og en niveauforskel på maksimum 0,35 m.</p> <p>Terrænhældning på 1:3-1:5 må have en maksimal længde målt parallelt med bygninger på 15 m.</p> <p>Støttemure skal placeres ved gavle eller vinkelret på bygningers facader og have en længde på maksimum 5 m.</p> <p>Støttemure må ikke placeres parallelt med bygningers facader.</p>	<p>- De 4 m. plant areal er ikke muligt at overholde for arealer ved gavl (Q, J), arealer der indgår i kantzone på indgangsside (Q) og arealer, hvor bygninger overlapper / flugter i adgangsrum (G, F).</p> <p>Afstanden på 4 m. indgår i lokalplanmaterialet som styrende princip for placering af skråning i kantzoner på haveside, som skaber afstand mellem skråning og facade. Princippet om afstand skaber problemer, idet den føres ind som bestemmelse for terrænzone B.</p> <p>Bestemmelsen vurderes overflødig, da byggetekniske krav til afvanding væk fra bygning + anlæg af terrasse i sig selv vil medføre, at skråningen placeres min. 2,5 m fra facade for smalle terrasser og 3,5 m for brede terrasser.</p> <p>- Terrænzone G ligger i kantzone mod Vestvolden. Støttemure i denne zone vil altså aldrig møde veje. Støttemure (dimensioner max 0,6x5 m) vil være et nødvendigt element for at etablere plan terrasse i kantzoner mod haverum, fx ved etablering af adgang til haverum gennem adgangsrum forbi terrasse (G) og ved placering af byggefelter med forskellig gulvkote langs vej (Q)</p>

**Kap/ §**    **Original tekst:**

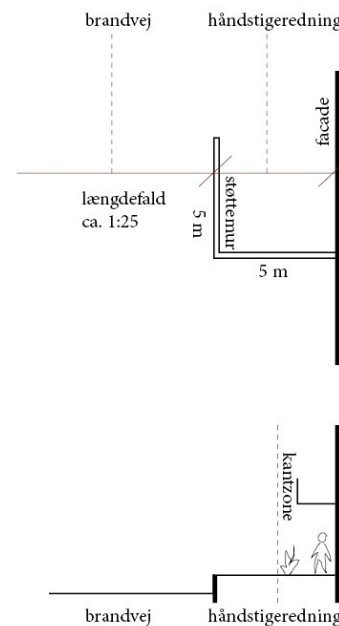
**§8.4**    Terrænzone F  
Langs terrænzonens nordlige afgrænsning, må der være støttemure, der optager maksimum 0,5 m terrænforskel. Øvrige støttemure skal placeres vinkelret på facaden, jf. stk. 7, kantzone I.

**Ønskes ændret til:**

Bestemmelsen skal muliggøre etablering af støttemur jf. diagram.

**Begrundelse:**

Støttemur skal sikre plan flade 5x5 m jf. krav til håndstigeredning i kombination med brandvej. Støttemuren vil være nødvendig for terrænudligning, hvor haverummet er smalt, og vil give mest muligt areal til fællesareal, hvor haverummet er bredt.



<b>Kap/ §</b>	<b>Original tekst:</b>	<b>Ønskes ændret til:</b>	<b>Begrundelse:</b>
<b>§8.4</b>	<p>Terrænzone G</p> <p>Terræn må have en maksimal hældning på 1:3 og niveauforskel på maksimum 0,5 m.</p> <p>Terrænregulering må have en maksimal længde målt parallelt med bygninger på 30 m.</p> <p>Støttemure skal have en afstand på mindst 2,5 m fra facaden. Støtte-mure foran facader mod veje må have en samlet længde på maksimum 10 m.</p> <p>Støttemure må ikke placeres parallelt med bygningers facader.</p> <p>Terrænzonen afgrænsning, tegning 7e4 s. 124: Terrænzone langs gavl</p>	<p>Terrænzone G</p> <p>Terræn må have en maksimal hældning på 1:3 og en niveauforskel på maksimum 0,5 m.</p> <p>Terrænregulering må have en maksimal længde målt parallelt med bygninger på 30 m.</p> <p>Støttemure skal placeres ved gavle eller vinkelret på bygningers facader og have en længde på maksimum <u>5 m</u>.</p> <p>Støttemure må ikke placeres parallelt med bygningers facader.</p> <p>Terrænzonen afgrænsning, tegning 7e4 s. 124: <u>Terrænzone G langs gavl fjernes.</u></p>	<p>- Terrænzone G ligger i kantzone mod Vestvolden. Støttemure i denne zone vil altså aldrig møde veje. Bestemmelse for støttemur bør være i overensstemmelse med øvrige kantzoner på boligens haveside.</p> <p>- Det eksisterende terrænspring mellem byggefeltets gavl og parterre I kælderplan for eksisterende bygning er +120 cm. Her kan løsningen af spring med etablering af støttemur være den bedste løsning for fremtidigt at sikre både rummelighed I parterre og stabil byggegrund.</p>
<b>§8.5</b>	<p>Indretning af ubebyggede arealer</p> <p>...</p> <p>Stier, §4, stk. 3, må ikke være asfalt, betonsten eller metal, undtaget sti-type a, hvor cykelsti skal være i asfalt, stitype b som skal være i tegl, betonsten eller asfalt med stentilslag og stitype c, som skal være i betonsten i halvforbandt eller blokforbandt.</p>	<p>Indretning af ubebyggede arealer</p> <p>...</p> <p>Stier, §4, stk. 3, må ikke være asfalt, betonsten eller metal, undtaget sti-type a <u>og b</u>, som skal være i asfalt, tegl, betonsten eller asfalt med stentilslag og stitype c <u>samt Zone for placering af sti</u>, som skal være i betonsten i halvforbandt eller blokforbandt.</p>	<p>Der ønskes større fleksibilitet til at finde den gode løsning for samspil mellem funktion af cykelsti og haverum, hvor der også tages hensyn til leg og ophold. Der er en mulighed for, at fx asfaltbelægning vil invitere småbørn på løbecykler og løbehjul ud på cykelstien. En palette af muligheder for materialevalg skal åbne op for optimal løsning af mange hensyn i hovedprojekteringen</p>
<b>§8.6</b>	<p>Byrum A</p> <p>Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt, træ eller grus</p>	<p>Byrum A</p> <p>Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, <u>græsarmering</u>, natursten, tegl, asfalt, træ eller grus</p>	<p>For brandvejen vil det være væsentligt at have mulighed for at arbejde med græsarmering.</p>



<b>Kap/ §</b>	<b>Original tekst:</b>	<b>Ønskes ændret til:</b>	<b>Begrundelse:</b>
<b>§8.6</b>	Byrum En zone på 2,5 m fra gavle skal friholdes for bebyggelse og byrumsinventar	Byrum C En zone på 2,5 m fra gavle skal friholdes for bebyggelse	Formål med friholdelse er visuel forbindelse. Mulighed for placering af cykelparkering ved gavle ønskes, og vil ikke blokere den visuelle forbindelse
<b>§8.7</b>	Kantzoner Befæstelser i kantzonen skal være i beton, betonsten, natursten eller tegl	Kantzoner Befæstelser i kantzoner skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, <u>grus eller træ, med undtagelse af type C.</u>	Formål med ændring er at give fleksibilitet ift. Design i hovedprojektering Ændringen vil også give en forenkling af bestemmelser for kantzoner, som pt fremstår mere komplekst end nødvendigt
<b>§8.7</b>	Kantzone e I kantzonen må der ved døre være et areal til træterrasse i en dybde på 1,5-3 m	Kantzone e I kantzonen må der ved døre være et areal til terrasse i en dybde på 1,5-3 m	Krav til terrasse i træ vil være i konflikt med terrænhåndtering; terrasser skal overvejende ligge i niveau med omgivende terræn, hvilket gør træbelægning særdeles udsat ift. regnvandshåndtering
<b>§8.7</b>	Kantzone h Ved døre skal der være en træterrasse på 1,5-2,5 m dybde, målt fra facaden, og 2,5-3 m bredde	Kantzone h Ved døre til boliger skal der være en terrasse på 1,5-2,5 m dybde, målt fra facaden, og 2,5-3 m bredde	Kantzonen ligger i forbindelse med både døre til boliger og døre til fælles indgangspartier. Ved de fælles indgangspartier skal der ikke være terrasse.
<b>§8.7</b>	Kantzone i 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	Kantzone i Ved døre skal der være et befæstet areal på 1,5-2 m dybde, målt fra facaden, og 2,5-3 m bredde. Der skal være adgang mellem kantzone og det omkringliggende byrum.	Støttemure bør ikke nævnes her, da de reguleres i terrænbestemmelse allerede (terrænzone F).

<b><u>Kap/ §</u></b>	<b><u>Original tekst:</u></b>	<b><u>Ønskes ændret til:</u></b>	<b><u>Begrundelse:</u></b>
<b>§8.8</b>	<p>Beplantning</p> <p>Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m2 areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m2.</p>	<p>Beplantning</p> <p>Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m2 areal med vandgennemtrængelig overflade, eller 10 m2 åbent bed suppleret af rodvenligt bærelag. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m2.</p>	<p>Bestemmelse bør give mulighed for alternativ: 10 m2 åbent bed suppleret af rodvenligt bærelag.</p> <p>Det vil ikke være muligt at leve op til lokalplanbestemmelserne for træer i vejareal ifm. etablering af p-pladser, hvis krav til 20 m2 åbent bed fastholdes. I disse zoner stilles krav til både x antal træer og deraf følgende x m2 åbent bed samtidig med, at der disponeres med x p-pladser. Lokalplanen giver ikke mulighed for alternativ placering af disse p-pladser. Den foreslåede ændring, som reducerer arealkrav for åbent bed, vil være i overensstemmelse med Københavns Kommunes retningslinjer for anlæg på offentligt areal: "Retningslinjer for arbejder ved træer" s. 4</p> <p>"Der er i 2004 indført en minimumsstandard for anlæg af gadetræer, som kræver:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 m2 åben jordoverflade eller</li> <li>• 2,5 m2 åben jordoverflade +15m2 rodvenligt bærelag."</li> </ul> <p><a href="https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&amp;id=2078">https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&amp;id=2078</a></p> <p>Fejl i angivne antal.</p> <p>I det afleverede lokalplanmateriale indgik 30 træer for R2 samt 7 træer på Skolesiden i antal bevaringsværdige træer for etape 2, mens de jf. tegning 7d3 s. 115 her indgår i etape 1</p>
<b>§8.8</b>	<p>Beplantning</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Delområde IV: mindst 120 træer</li> </ul>	<p>Beplantning</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Delområde IV: mindst 157 træer</li> </ul>	
<b><u>Kap/ §</u></b>	<b><u>Original tekst:</u></b>	<b><u>Ønskes ændret til:</u></b>	<b><u>Begrundelse:</u></b>

<b>T4</b>	Cykelparkering på terræn med angivelse af max. antal pladser	Cykelparkering på terræn med <u>vejledende</u> angivelse af max. antal pladser <u>Det vejledende antal kan max. overskrides med 20 stk.</u>	Der gives mulighed for i alt 350 p-pladser. I PL-skitser er tegnet i alt 317 p-pladser. Difference er 33 pladser, fordelt på 4 områder hvilket i princippet giver en buffer på 8 pladser pr område. Jf. tidligere kommentar ønsker vi en buffer på 20 p-pladser pr område, set ift. leverede skitser, for at sikre fleksibilitet i indretningen. Fx område med maks. 80 pladser - disse er i skitser fordelt på 7 grupper og i alt 73 pladser. Begrænsningen på 80 pladser giver således kun mulighed for at tilføje en enkelt plads til hver gruppe af cykelstativer, hvilket er ekstremt stramt for en lokalplan
<b>T7a1</b>	Byrum C ved Tingbjerg Ås østlig retning	Zone udvides, så den omfatter hele arealet langs Tingbjerg Ås mellem det nordlige byggefelt og byggefeltet med max 3 etager langs Tingbjerg Ås	Der er behov for fleksibilitet ift. placering af affaldshåndtering (som skal placeres i zone c) og længdeparkering samt adgangssti med brandvej.
<b>T7a2</b> <b>T7a3</b>	Krydsningspunkter markeret på Skolesiden, Bygårdstræde og Tårnhusstræde.	Bør udgå eller definitionen af krydsningspunkter revideres.	Nye boligindgange forbinder til eksisterende fortove langs vej, der er fortløbende. Der er således ikke behov for at etablere helle som tilslutning til eksisterende fortov i modsatte vejside
<b>T7a3</b>	Krydsningspunkter markeret I Q3 mod Vestvolden.	Bør flyttes til Q2, hvis hensigten er placering ved Tingbjergforbindelsen, og definitionen af krydsningspunkter revideres	Zonen ligger ikke i forbindelse med vej, så det er ikke relevant at definere placering af helle.
<b>T7a3</b>	Byrum c I K, ligger forskudt fra facaden langs det nordligste byggefelt	Dette areal skal flugte facade, i princippet som ved sydlige blokke langs vej i Q1-Q4 og jf. kortbilag "Adgangsrum_1-1000"	Det er en fejl i lokalplantegningen. Hvis zonen fastlægges her, ligger den i vejareal, hvor der er disponeret parkeringspladser
<b>Kap/ §</b>	<b>Original tekst:</b>	<b>Ønskes ændret til:</b>	<b>Begrundelse:</b>

<b>T7c1</b> <b>T7c2</b> <b>T7c3</b> <b>T7c4</b>	Signaturforklaring "Område, hvor der skal være min. antal træer"	Signaturforklaring "Område, hvor der skal være min. antal nye træer"	Mange steder står der bevaringsværdige træer inden for zonen. Disse indgår ikke i de angivne antal træer for zonen pt, hvilket kan medføre tvivl om bestemmelsens betydning. Se fx G1, zone mod Gavlhusvej – her placerer lokalplanmaterialet 5 nye træer og bevarer 2 bevaringsværdige træer, men tegning T7c1 angiver blot placering af 5 træer i alt
<b>T7c2</b>	Afgrænsninger af zoner for træplantning I J4-J6	Bør ændres - se bilag "Træer_1-1000 REV.2" fremsendt ifm. revision af materiale for udvidet bebyggelse i J4-J6	Lokalplantegningen mangler opdatering til udvidet bebyggelse J4-J6
<b>T7d3</b>	Se kommentar til Beplantning, antal delområde IV, §8.8		
<b>T7d3</b>	To træer markeret bevaringsværdige i forlængelse af træække langs sti til skolen	De to træer fjernes	De to træer er ikke inkluderet i bevaringsværdige træer for etape 1 i lokalplanmaterialet

Venlige hilsner

Peter Riber  
Projektudviklingsdirektør



Southamptongade 4  
2150 Nordhavn - Denmark