

21. maj 2021

## Lokalplan for Tingbjerg

Lokalplanforslag for Tingbjerg er en udmøntning af Tingbjerg-Husum Byudviklingsstrategi, som fsb og SAB tilsluttede sig i 2015. Efterfølgende har Københavns Kommune og de to boligorganisationer arbejdet med realisering af byudviklingsstrategien, hvor der i 2018 og 2019 blev godkendt lokalplaner for Tingbjergs to bydelstorve – Store Torv og Lille Torv (Bygården), der muliggør opførelse af nye butikker, en børneinstitution, et plejehjem og private udlejningsboliger. Det glæder os, at der med lokalplanforslaget tages et stort skridt i udviklingen af hele Tingbjerg til en blandet by, hvor lokalplanforslaget giver rammerne for opførelse af omkring 440 private boliger, heraf 220 rækkehuse. Vi ser lokalplanforslaget som et godt grundlag for at opføre disse boliger samtidig med, at lokalplanforslaget fastlægger de overordnede rammer for en efterfølgende lokalplan, der kan muliggøre udviklingen af Tingbjerg med flere private boliger.

Vi vil også gerne kvittere for, at vores bystrategiske målsætninger kan genfindes i lokalplanforslaget. I Byudviklingsplan 2018, som fsb og SAB udarbejdede i samarbejde med den private ejendomsudvikler NREP, var den fælles målsætning, at indpasning af nye private boliger skal ske med stor respekt for Tingbjergs mange kvaliteter – en velfungerende bebyggelsesplan med grønne fællesarealer og bygninger med høj arkitektonisk kvalitet, der giver mulighed for et boligliv med fællesskaber på tværs af ejerformer. Vi finder, at lokalplanforslaget følger op på vores visioner om at skabe en åben, aktiv og grøn bydel med plads til at udvikle fællesskaber og naboskaber, som kan favne både de nuværende og kommende beboere. Vi bakker op om lokalplanforslagets fokus på at sikre et grønt Tingbjerg, hvor beboerne har indflydelse på, hvordan de grønne arealer kan give plads til biodiversitet og indrettes til leg og ophold.

Vi har en række bemærkninger og kommentarer til nogle af lokalplanforslagets bestemmelser, som efter vores vurdering kan skabe barriere for udvikling af boligorganisationers boliger og visioner om mere byliv. Vi ønsker også at sikre mere fleksible og robuste rammer for den arkitektoniske udformning af bydelens nye driftsbygninger, end lokalplanforslaget lægger op til. Vi har også stor opmærksomhed på bestemmelser, som vi mener ikke i tilstrækkelig grad respekterer de nuværende beboeres indflydelse og mulighed for at udvikle egne boliger og grønne områder.

Vores kommentarer og forslag til ændringer er alle rettet mod at gøre et godt og meget konkret lokalplanforslag endnu bedre og undgå uklarhed om, hvordan lokalplanens bestemmelser skal forstås og administreres.

I det følgende redegør vi for vores betænkeligheder, som også er rejst undervejs i lokalplanprocessen. Vi opfordrer til, at Københavns Kommune tager vores bemærkninger op til fornyet behandling og søger konstruktive løsninger. Vi står gerne til rådighed.

Nedenstående er en oversigt over vores kommentarer til lokalplanforslaget:

- Bestemmelse om bevaringsværdige bygninger
- Mulighed for detailhandel syd for Ruten
- Mulighed for drivhuse i de almene beboerhaver
- Fastlæggelse af stiforbindelse i fælles grønt areal
- Overdækket cykelparkering
- Opsætning af cykelchikaner og hegnhøjde for institutioner
- Færre og mere åbne bestemmelser for udformning af facader på:
  - o Driftens Hus (del af byggeri i nord på Tingbjerg Ås) og
  - o Centralsugestationen og Nærgenbrug (ved Bygården)
- Grundejerforeningens forpligtigelser til at etablere vejadgang til de nye boliger

## HØRINGSSVAR fra fsb og SAB / lokalplanforslag for Tingbjerg

### Bevaringsværdige bygninger

§ 6. *Bebyggelsens omfang og placering, stk. 6 (side 49).*

fsb og SAB er helt enige i, at Tingbjergs almene bygninger har høj arkitektonisk kvalitet, og at de kan karakteriseres som bevaringsværdige. Vi er dog stærk bekymrede over, at de bygninger, der i lokalplanforslaget er udpeget som bevaringsværdige, ikke må "ændres, ombygges eller nedrives" uden dispensation fra Teknik- og Miljøudvalget. Frygten er, at bestemmelsen kan give en langvarig og kompliceret byggesagsbehandling for de godt 3/4 af Tingbjergs boliger, der står foran renoveringer. Allerede nu er der sendt helhedsplaner for SAB's i alt ca. 740 boliger til Københavns Kommune, og planlægning af fsb's ca. 640 boliger er igangsat. Renovering af almene boliger er underlagt en stram økonomisk ramme, hvor fordyrende løsninger og materialer lægges på huslejen, da det ofte er arbejder af denne karakter, der ikke støttes af Landsbyggefonden. Det betyder, at det altid vil bero på en prioritering af løsninger for det samlede renoveringsprojekt, og at der ikke findes "ekstra" midler, når bevaringsværdige bygninger skal renoveres.

Vi har tradition for at passe på vores bebyggelser og har i de allerede udførte helhedsplaner i Tingbjerg i samarbejde med TMF fundet arkitektoniske og byggetekniske løsninger, der respekterer bebyggelsens bevaringsværdier. Vi mener ikke, at der er grund til, at bestemmelsen, som den er formuleret i §6, stk. 6, opretholdes og opfordrer til, at de bevaringsværdige bygninger behandles som hidtil.

Alternativ foreslår vi, at der angives en "positiv-liste" hvor det nærmere præciseres, hvad administrationsgrundlaget for kommunen vil være, og hvilke renoveringsarbejder der kan udføres uden ansøgning om dispensation fra lokalplanens bevaringsbestemmelse. Vi ønsker, at den kommunale byggesagsbehandling af de kommende renoveringer af Tingbjergs får én samlet hurtig byggesagsbehandling. Det skal sikres, at vores kommende renoveringsprojekter (skema A) behandles uden unødigt kompliceret/opspillettet sagsforløb. Det er afgørende, at byggesagsbehandlingen på en og samme tid kan håndtere det samlede projekt.

### Mulighed for detailhandel syd for Ruten

§ 3. *Anvendelse, stk. 1 (side 40) og stk. 7 (side 42).*

Der er mulighed for at etablere op til 1.000 m<sup>2</sup> mindre, enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning, men de skal placeres nord for Ruten. Dette fremgår af Redegørelsen, side 4 og af §7, Anvendelse.

fsb og SAB ønsker at få mulighed for, at der kan indrettes butikker, café og lignende syd for Ruten i et nybyggeri på SAB's grund ved Bystævneparcen, hvis denne linjeføring muliggør byggeri på dette grundstykke syd for Ruten. Dette vil kunne bidrage til et mere byliv og understøtte intentionen om, at Tingbjerg skal udvikles med byfunktioner, der også kan benyttes af beboere syd for Vestvolden, herunder særligt udviklingsområdet Bystævneparken.

### Mulighed for drivhuse i de almene beboerhaver

§ 6. *stk. 5, Mindre bygninger (side 49 og tegningerne 5b1-5b4, side 91-92).*

Tekst og tegninger angiver, at det ikke er muligt at opføre drivhuse i de almene beboerhaver. Dette bør være en mulighed, som kan besluttes af beboerdemokratiet, ligesom det i dag er muligt at etablere beboerhaver for stuelejlighederne. Bestemmelsen fremmer ikke lige muligheder for private og almene beboere, når det handler om indretning af de individuelle beboerhaver. Der bør kort sagt være lige muligheder for at få et drivhus i egen beboerhave, uanset om man bor i de nuværende boliger eller i de kommende boliger. Vi ønsker lige vilkår uanset ejerform, og ikke et "dem" og "os".

Det foreslås, at tekst side 49, stk. 5, 'Mindre bygning' udvides med en beskrivelse af mulighed for at opføre drivhuse i de individuelle almene beboerhaver – under forudsætning af godkendelse i de respektive boligafdelinger (maximal størrelse på drivhuse vil være 6 m<sup>2</sup> med en højde på maximal 2,2 meter).

## HØRINGSSVAR fra fsb og SAB / lokalplanforslag for Tingbjerg

Tekst til tegninger, der viser zone for placering af drivhuse, foreslås ændret, så det er tydeligt, at den viste zone udelukkende angiver placering af drivhuse i *tilknytning* til nye bebyggelse. En sådan præcisering udelukker ikke, at der kan etableres drivhuse i de nuværende og kommende almene beboerhaver.

### **Fastlæggelse af stiforbindelse i fælles grønt areal** (del af Tingbjergforbindelsen)

§ 4. *Veje, stk. 3 (side 45 og tegning 3c2, side 83).*

I lokalplanforslaget er et mindre eksisterende stestykke fra Grostedet til Gavlhusvej fastlagt som offentlig tilgængelig og med en bredde på 2 meter, der svarer til den eksisterende stibredde.

Stestykke fra Grostedet til Gavlhusvej er en lille del af en planlagt cykel- og gangsti fra Husum i syd til Gladsaxe i nord, også kaldet Tingbjergforbindelsen. Projektets gennemførelse forudsætter en beboerbeslutning om et samlet infrastrukturprojekt, der kan realiseres med midler fra Landsbyggefonden.

Principielt bør der ikke medtages bestemmelser for indretning af de grønne fællesarealer, da det er op til beboerne nærmere at beslutte, hvordan disse arealer skal indrettes, og hvor der etableres stiforbindelser i bebyggelsens opholdsarealer. Alle stier i Tingbjerg er offentlig tilgængelige, og der er ingen grund til at lokalplanlægge et mindre eksisterende stestykke, der ikke adskiller sig fra alle øvrige stier i Tingbjerg. Bestemmelsen ønskes derfor udtaget af lokalplanforslaget.

### **Overdækket cykelparkering**

§ 5. *Bil- og cykelparkering, stk. 2 (side 47).*

I lokalplanforslaget er der krav om, at overdækket cykelparkering til de nye boliger skal være i skure, integreret i del af nybyggeriet eller i eksisterende kældre. Vi ønsker, at det præciseres, at der ved skur også forstås en overdækning med åbne sider, da både fsb og SAB samt politimyndigheden har erfaring for, at lukkede skuer giver utryghed, skjulesteder for kriminel adfærd og øget brandfare. Vi ønsker mulighed for åbne overdækkede konstruktioner, som tydeligt viser, at skuret er til cykelparkering.

### **Opsætning af cykelchikaner og højde på institutionshegn**

§ 8. *Ubebyggede arealer, stk. 5 (side 60).*

Lokalplanforslaget angiver en række bestemmelser for indretning af de ubebyggede arealer, som vi ønsker tilpasses, så de i højere grad er i overensstemmelse med vores målsætning for udvikling af Tingbjerg til en åben, aktiv, grøn boligby. Der drejer sig om følgende bestemmelser:

- En maximal højde på 1,8 meter for indhegning af institutioner er sat højt og uden begrænsninger for, hvor stor en del af hegnet, der kan have en højde på maximal 1,8 meter. Højden ønskes reduceret til maximal 1,5 meter, alternativ bestemmelse om at højden skal variere, og at maksimalt 50 % af hegnet kan opføres med en højde på maximal 1,8 meter. Vi har en ambition om, at Tingbjerg skal være en åben by, og dette bør også afspejles i bydelens institutioner, hvor hegn ikke skal opleves som en visuel barriere.
- Bestemmelse om at der ikke må opsættes cykelchikaner eller anden form for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser og promenader bør udgås – dette bør være muligt, hvis det er nødvendigt af hensyn til trafikikkerhed for gående og børns færden. I dag er der flere steder opsat bompassager for at nedsætte fart for cyklister og vanskeliggøre kørsel med knallert.

### **Færre og mere åbne bestemmelser for facader på Driftens Hus** (del af byggeri i nord)

Boligorganisationerne finder, at nogle af facadebestemmelserne for bydelens nye driftsbygning på Tingbjerg Ås ikke i tilstrækkelig grad afspejler bygningens brug. Vi er med på, at også facaderne på denne bygningstype skal have høj kvalitet, der modsvarer deres placering tæt på boligerne, men vi ønsker i højere grad, at bestemmelserne om udformning af facaden skal være robust og egnet til værksted og garage for driftens maskiner. Vinduespartier vil ofte fremstå mørke og døde og vil næppe være en kvalitet for de

## HØRINGSSVAR fra fsb og SAB / lokalplanforslag for Tingbjerg

boliger, der har udsyn til driftsbygningens facade. Vi ønsker mere fleksible retningslinjer, der i stedet for vinduer giver mulighed for porte, der kan stå åbne, når bygningen er bemanded/i funktion og foreslår følgende tre ændringsforslag:

- *Ændringsforslag bygning C (Driftens Hus) § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden, stk. 1 Facader, pkt. m) (side 51):*  
Brystningshøjden øges fra maximal 1 meter over terræn til maximal 1,5 meter – for at sikre en mere robust bygning i forhold til dens anvendelse til garage og værksted for driftens maskiner.
- *Ændringsforslag bygning C (Driftens Hus) § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden, stk. 2, Vinduer på gadefacade pkt. f) (side 52) og tegning 6a1 Facadeforløb B med gennemsigtigt glas, (side 100):*  
Krav om at mindst 25 % af stueetagens facadelængde skal være gennemsigtigt glas ønskes slettet – facaden er reguleret af henholdsvis brystningshøjde, pkt. m) og pkt. q), hvor der er krav om, at facaden maksimalt må have en sammenhængende lukket facade på 5 meter.  
Krav om en gennemsigtig glasfacade er ikke nødvendigvis med til at give et trygt byrum – Driftens Hus vil være i funktion i dagtimerne og ikke oplyst uden for arbejdstid, hvor vinduer vil bidrage til/forstærke en mørk facade. Dertil kommer, at stor synlighed til værktøj og maskiner, der opbevares i bygningen, kan give merudgifter til sikring mod indbrud og tyveri. I stedet bør der åbnes op for en mere grøn facade også af hensyn til boligerne overfor.
- *Ændringsforslag bygning C (Driftens Hus), § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden, stk. 2, Vinduer mod motorvejen pkt. h) (side 52):*  
Krav om antal vinduer på nordsiden ændres fra 5 til 3 uden krav om en jævn placering – for at sikre en robust og hensigtsmæssig anvendelse/indretning af bygningen.

### Færre og mere åbne bestemmelser for facader på Centralsugestation og Nærgenbrug

De to bygninger er placeret centralt i Tingbjerg ved bydelstorvet Bygården (tidligere Lille Torv), og boligorganisationerne har fokus på, at denne placering kræver en høj arkitektonisk kvalitet for de nye bygninger. Vi ønsker også at sikre, at disse bygninger indpasses med respekt for de grønne opholdsarealer, men også sikre, at facadekrav er i overensstemmelse med bygningernes anvendelse. Vi har følgende forslag, som vi mener sikrer både hensynet til bygningernes beliggenhed og deres praktiske funktioner:

- *Ændringsforslag bygning G (Nærgenbrug) § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden, stk.15 pkt. c) (side 57) og tegning 6a2 (side 101):*  
Krav om at facade skal have mindst 25 % gennemsigtigt glas mod Ved Bygården og Tårnhusstræde, som vist på tegning 6a2, foreslås slettet, da nærgenbrug planlægges placeret som flere mindre pavilloner, der integreres i de grønne omgivelser.  
Som ved Driftens Hus vil nærgenbrugs-stationen være lukket i en stor del af aftentimerne, hvor glasfacader vil være mørke og lukkede frem for lyse, og herved vil glas ikke bidrage positivt til omgivelserne.
- *Ændringsforslag bygning H (Centralsugestation) § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden, pkt. b), stk. 16 (side 57):*  
Krav om mindst et vindue mod Bygårdsstræde foreslås slettet – det er et krav, der er for bindende for disponeringen af centralsugestationen, hvor det er afgørende at sikre en optimal teknisk indretning i forhold til drift og omgivelserne. Vi placerer gerne et vindue, hvis det kan give forbipasserende et indtryk/indblik i, hvad der sker i bygningen, men vi finder ikke, at dette skal stille som et krav. Vi ønsker bestemmelser, der sikrer, at bygningens facade kan begrønnes.

## HØRINGSSVAR fra fsb og SAB / lokalplanforslag for Tingbjerg

### Grundejerforeningens forpligtigelser til at etablere vejadgang til de nye boliger

§ 12. Grundejerforening, stk. 4 (side 67)

fsb, SAB og ejendomsudvikler NREP, der skal opføres bydelens nye private boliger, stifter en Bydelsforening (grundejerforening), der skal omfatte nuværende og kommende ejere af bygninger, der opføres i Tingbjerg efter bestemmelser i lokalplanen.

Vi har bemærket, at der i stk. 4, Grundejerforeningens opgaver er angivet, at det er grundejerforeningen, der skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i §4, stk. 2 og 3 fastlagte veje og stier samt de i § 5, stk. 1 fastlagte parkeringspladser samt de i § 8, stk. 5-8 fastlagte ubebyggede arealer og beplantning.

Vi ønsker at præcisere, at det vil være bygherre, der står for opførelse af de nye boliger, der alene løfter forpligtigelsen til at etablere de ovennævnte veje, stier, parkeringspladser, ubebyggede arealer og beplantning og ikke grundejerforeningen, som alene står for den efterfølgende drift og vedligeholdelse.

Vi håber, at vores forslag til ændringer kan imødekommes og vil endnu engang understrege, at vi ser frem til at realisere lokalplanens 1. etaper. Opførelse af ca. 440 private boliger, heraf 220 rækkehuse, nye driftsfaciliteter og et moderne og tidssvarende affaldssystem vil være et markant og afgørende skridt i en positiv udvikling af Tingbjerg.

Med venlig hilsen

Pia Nielsen  
Direktør fsb

Lene Vennits  
Byudviklingschef Tingbjerg v. fsb og SAB