



Lokalplan for Tingbjerg 609, tillæg 1

Lokalplanforslag Tingbjerg 609, tillæg 1 (herefter Tillæg 1) for Tingbjerg er en videreførelse af Tingbjerg-Husum Byudviklingsstrategi, som Københavns Kommune, fsb og SAB indgik samarbejde om i 2015. Efterfølgende har boligorganisationerne og bygherrer (herefter Partnerskabet) arbejdet sammen med Københavns Kommune, om en realisering af byudviklingsstrategien, der blev igangsat i 2018 og 2019 med lokalplaner for Tingbjergs to bydelstorve – Store Torv og Lille Torv (Bygården). I 2021 godkendte kommunen en rammelokalplan for det øvrige Tingbjerg (lokalplan 609) og en byggeretsgivende lokalplan for 420 private boliger, som er under udførelse.

Med det i april 2024 offentliggjorte forslag til Tillæg 1, tages endnu et stort skridt i udviklingen af hele Tingbjerg til en blandet bydel, hvor tillægget giver rammer for opførelse af omkring 280 private boliger (rækkehuse og et bofællesskab), 42 almene familieboliger og 215 almene ungdomsboliger. Vi bifalder, at forslaget til Tillæg 1 fastholder principperne for fortætning, herunder indpasning af nye boligtyper og nye institutioner. Vi ser forslaget til lokalplantillægget som et godt grundlag for en fortsat byudvikling af Tingbjerg.

For Partnerskabet er det afgørende, at vores bystrategiske målsætninger også er grundlaget for Tillæg 1. Tilbage i 2018 udarbejdede fsb og SAB i samarbejde med den private ejendomsudvikler NREP Byudviklingsplan 2025, med en målsætning om at indpasse de nye private boliger med stor respekt for Tingbjergs mange kvaliteter, der er kendetegnet af en velfungerende bebyggelse med grønne arealer og bygninger af høj bevaringsværdi. Vi finder, at Tillæg 1 giver mulighed for at realisere Partnerskabets visioner om at videreudvikle bydelen som en åben, aktiv og grøn bydel med plads til fællesskaber og naboskaber, som kan favne både de nuværende og kommende beboere.

Vi bakker op om tillæggets 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.

Med Tillæg 1 vil langt de fleste byggefeltet været omfattet af en byggeretsgivende lokalplan. Folketinget godkendte 4. juni 2024 at ophæve beskyttelses- og fredningsbestemmelser for et byggefelt ejet af SAB med ikrafttræden 1. juli 2024. Det betyder, at kommunen kan gå videre med en lokalplan for dette areal (byggefelt E), hvor boligorganisationerne og NREP i samarbejde med TMF har udarbejdet et lokalplanoplæg, der tager stort hensyn til områdets mange træer og rekreative værdier. Oplægget rummer omkring 43 rækkehuse i 2 og 3 etager med en stiftorbindelse mellem Vestvolden og bydelen og en disponering, der giver udsyn til Vestvolden, som fremhævet i Bemærkninger til lovforslaget Partnerskabet forventer, at disponering af dette nu affredede byggefelt overføres til et kommende tillæg til rammelokalplan 609. Vi finder, at dette byggefelt planmæssigt er afklaret efter de gældende lokalplan-principper på samme niveau som de øvrige byggefelt i Tillæg 1. Vi opfordrer derfor til, at kommunen snarest offentliggør et forslag til lokalplantillæg, der muliggør, at alle de almene byggefelt kan udvikles hurtigst muligt og i overensstemmelse med tidskravet i Udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse.

Vi har en række bemærkninger, forslag til præciseringer og tilføjelser til nogle lokalplanbestemmelser, som efter vores vurdering uden tilpasning kan skabe snubletråde for opførelsen af de nye byggerier, som Tillæg 1 giver mulighed for. Vores kommentarer og forslag til ændringer er alle rettet mod at gøre et godt og meget konkret forslag til lokalplantillæg endnu bedre og undgå uklarhed om, hvordan tillæggets mange bestemmelser skal forstås og administreres. Dette især set i lyset af, at der i tillægget introduceres nye bygningstyper, hvor der skal sikres sammenhæng på tværs af lokalplanerne i Tingbjerg.

18. juni 2024

I det følgende redegør vi for vores synspunkter og betænkeligheder, som også er rejst undervejs i lokalplanprocessen om udarbejdelse af Tillæg 1. Vi er opmærksomme på, at Tillæg 1 indeholder en stor kompleksitet med nye bygningstyper: P-hus, bofællesskab, nye institutioner og tilbygning til eksisterende bygninger (tagboliger og udvidelse af Tingbjerg Kollegiet), som har krævet mange ressourcer for både kommunen, bygherrer og boligorganisationer at få afklaret. Vi har i vores gennemgang af Tillæg 1 fundet anledning til at samle vores mere principielle og tekniske bemærkninger i en række bilag, som vi opfordrer til, at Københavns Kommune tager op til fornyet behandling og søger konstruktive løsninger på.

Vi står til rådighed og ønsker positivt at bidrage til et entydigt og klart lokalplantillæg, der kan bringe Tingbjerg i mål som en blandet, grøn og aktiv bydel.

Vi har samlet vores bemærkninger i nedenstående temaer med en markering af særligt involverede parter:

1. Hele Tingbjerg / Partnerskabet
2. Bofællesskab, klub, P-hus / fsb, SAB og NREP
3. Daginstitutioner / fsb, SAB og NREP
4. Tingbjerg Kollegiet / fsb
5. Langhusvej / fsb og NREP
6. Parkering og vej / Partnerskabet
7. Rækkehuse / fsb, SAB og NREP
8. Tagboliger / fsb, SAB og Innovator
9. Tingbjerg N / fsb, SAB og NREP

Ovennævnte temaer gennemgås kort nedenfor samt mere detaljeret med formulerede ændringsforslag til de enkelte §-bestemmelser / tegninger samt begrundelse for ændringsforslag i de vedlagte bilag 1-9.

1. Hele Tingbjerg / Partnerskabet

Bemærkninger og kommentarer i bilag 1 omhandler følgende emner:

- **Tillæggets områdeafgrænsning / § 2**
Ønsket er, at alle de almene arealer i Tingbjerg, der ikke er pålagt beskyttelses- og fredningsbestemmelser, skal omfattes af Tillæg 1. Da fredning af den almene matrikel ophæves 1. juli 2024 kan hele arealet syd for Ruten ved Langhusvej (byggefelt D) indgå i tillæggets områdeafgrænsning og fastlægges til parkering / byggepladser for tillæggets nye boliger. Det er afgørende, at alle parkeringspladser medtages i områdeafgrænsningen af hensyn til den efterfølgende byggesagsbehandling / ibrugtagning og ikke mindst af hensyn til beboerne, som ønsker klarhed over de fremtidige parkeringsforhold.
- **Trafiksikre overgange på kommunens veje / § 4**
Tingbjerg skal åbnes op og forbindes med naboområderne – Tingbjerg Idrætspark og de rekreative naturområder Gøngemosen og Utterslev Mose samt Vestvolden. I Tillæg 1 er der fastlagt forbindelser på de almene matrikler, men de er ikke sammenhængende, da de offentlige veje fungerer som barrierer for gående og cyklende. For at binde Tingbjerg sammen med omgivelserne og sikre trykke, trafiksikre forbindelser ud til de grønne områder bør kommunen følge op med anlæg af overgange over de store kommunale veje - Gavlhusvej, Terrasserne og Langhusvej.
- **Byrum / affaldshåndtering § 8**
Affald skal ifølge Lokalplan 609 og Tillæg 1 placeres i udpegede byrum. Da boligorganisationerne og NREP har truffet beslutning om ikke at etablere centralt affaldssug i Tingbjerg og Utterslevhuse, er der behov for at sikre tilstrækkelig plads til, at affald kan placeres på terræn i nedgravede beholdere og / eller alternativt som beholdere på hjul. Partnerskabet ønsker derfor mulighed for, at byrummenes udstrækning om nødvendigt kan udvides ved inddragelse af vejareal, der er

disponeret til parkering, samt at det skal være muligt at krydse en vej for at komme af med affaldet, så kapaciteten udnyttes bedst mulig.

Der er desuden et stort behov for udvidet fleksibilitet i forhold til at tillade, at affaldsstationer kan placeres på offentligt vejareal, hvor der ikke er andre muligheder. Og det skal tillades, at affaldsstationer kan omfatte kommunens institutioner.

– **Bebyggelsens placering § 6**

Tillæg 1 angiver placering af ny bebyggelse i form af byggefelter, der udelukkende angiver bygningens udstrækning (fodaftryk). Hensigten er bl.a., på samme måde som i rammelokalplanen, at sikre, at haverummet fortsat bliver et fælles areal for alle beboere. Erfaringen fra myndighedsbehandling af igangværende opførelse af rækkehuse er, at der har været problemer med at få anerkendt en sokkeludstyknings. For at sikre en entydig, hurtig og retsgivende praksis, er der brug for at præcisere, at den efterfølgende matrikulære udstykning af rækkehusene overvejende sker som sokkeludstyknings. Det samme udstykningsprincip skal gælde for elevatorårne til de private boliger, der placeres på eksisterende almene bygninger.

Se bilag 1 / Hele Tingbjerg med forslag til ændring af bestemmelser, tegninger og tilføjelser.

2. Bofællesskab, klub, P-hus / fsb, SAB og NREP

Bemærkninger og kommentarer i bilag 2 omhandler følgende emner:

– **Sikring af et fælles attraktivt byrum**

Boligorganisationerne og NREP har i tæt dialog med kommunen fastlagt en fælles disponering af en bebyggelse bestående af et p-hus med beboerfaciliteter, der skal betjene alle Tingbjergs beboere, et åbent offentligt byrum, nye bygninger til klub og satellit for skolens KKFO samt et bofællesskab. For at sikre et attraktivt fælles byrum er P-huset placeret som en støjmur mod Hillerød motorvejen og med en underetage, hvor der også er plads til klubbens behov for skur til opbevaring mv.

I Tillæg 1 gives der – i strid med intentionen om et attraktivt fælles byrum – mulighed for, at klubben kan opføre "særlige mindre bygninger" med en størrelse på højst 50 m². Denne mulighed bør udgå af tillægget, da der er disponeret med, at skurbehov til klubben er placeret i P-husets underetage. Se bemærkning i Bilag 3. Daginstitutioner.

– **Overdækket cykelparkering – forslag til reduktion i fælles byrum**

Overdækket cykelparkering til klubben er placeret for tæt på bofællesskabet og overlapper brandvej, dette bør også ændres. Eksempelvis kan det undersøges, om det er muligt at reducere de overdækkede cykelparkeringspladser til klubben og KKFO'en i byrummet ved etablering af pladser i P-huset.

Se bemærkning i Bilag 6. Parkering og veje.

– **Kapacitet i P-huset skal udnyttes fuld ud**

I Tillæg 1 er der regnet med en kapacitet på 110 til 150 pladser. Der er mulighed for en kapacitet på op til 170 p-pladser i det P-hus, der kan opføres inden for byggefeltet. Der er behov for, at kommunen giver mulighed for at udnytte den fulde kapacitet i P-huset, så der sikres fleksibilitet til at kommunens p-norm på en p-plads pr. 175 boligetageareal kan opfyldes.

Se bemærkning i Bilag 6. Parkering og veje.

– **Fælles beboerhus i P-huset – tagterrassen skal være egnet til andre aktiviteter end ophold**

Der stilles krav om, at husets tagterrasse skal indrettes med befæstede arealer i træ. Dette krav er for snævert og sikrer ikke en overflade, som kan fungere bedst muligt på et areal med offentlig adgang og aktiviteter. Der kan opstå vedligeholdelsesudfordringer samt udfordringer med at sikre universel tilgængelighed. Ønsket er fleksibilitet i materialevalg, så der også kan anvendes beton eller tegl alt afhængigt af beboernes ønsker til aktiviteter, som skal kunne foregå på tagterrassen.

Se bilag 2/ Bofællesskab, klub og P-hus med forslag til ændring af bestemmelse, tegninger og tilføjelser.

3. Daginstitutioner / fsb, SAB og NREP

Bemærkninger og kommentarer i bilag 3 omhandler følgende emner:

– **Skur til nye daginstitutioner – kan der findes fælles løsninger?**

I Tillæg 1 gives der mulighed for at opføre to nye børneinstitutioner. Der er mulighed for at opføre ét skur på højst 50 m² til hver institution. Vi anerkender behovet for skure til opbevaring af eksempelvis legeudstyr og affaldshåndtering. Men byrumskvaliteten skal også sikres, og fritstående skure kan blokere visuel kontakt på tværs af byrum og vejrum. Skurbygninger på op til 50 m² bør være angivet specifikt med et byggefelt, der er i overensstemmelse med lokalplanens principper. For at minimere behov for skur til institutionernes affaldshåndtering opfordres kommunen til at indgå i en fælles affaldsløsning for alle grundejere i Tingbjerg. Tingbjerg Byudvikling har taget initiativ til at få involveret institutioner i en fælles løsning og håber, at alle parter vil bestræbe sig på at finde en løsning, der er til gavn for Tingbjerg, hvor affald fylder mindst mulig og giver mest mulig plads til det grønne.

– **Intet hegn mellem institutioner og rækkehuse**

Tingbjergs egenart er kendetegnet ved en åben og grøn bebyggelse, og vi har en ambition om, at Tingbjerg fortsat skal være en åben by. Dette bør også afspejles i bydelens institutioner, hvor hegn ikke skal opleves som en visuel barriere.

Tillægget giver mulighed for at indhegne arealer til institutionerne med hegn på op til 1,8 meter.

Specifikt for den nye institution på Bygårdsstræde ønsker vi, at aftalen om udformning af afgrænsning mellem rækkehusene og institutionens ankomstarealer fastholdes. Arealet mellem rækkehusene og institutionen benyttes ikke til legeplads, og der er derfor ikke behov for et hegn, som vil reducere kvaliteten af terrasser til rækkehusene væsentligt. I stedet anlægges zonen mellem rækkehusene og institutionen som et grønt plantebed uden hegn. Denne løsning svarer til de nuværende forhold i Tingbjerg, hvor institutionerne har lave hegn mod boligernes friarealer.

– **Overflødig sti gennem bevaringsværdige træerække**

Der er angivet en både overflødig og uhensigtsmæssige lille adgangssti fra eksisterende sti til den nye institution nord for skolen. Adgangsstien skal passere gennem en bevaringsværdig og markant træerække, der står i matrikelskellet. Bevaring af træerækken har været bestemmende for den aftalte disponering af både boliger, daginstitution og vejadgange i området. Etablering af en adgangssti til den nye institution strider mod hensynet til bevaring af de karaktergivende og bevaringsværdige træer, da en ny sti risikerer at skade rodnettet. Vi opfordrer til, at aftalen om at sikre de bevaringsværdige træer respekteres fuldt ud ved at undlade at anlægge en adgangssti gennem træerækken. Adgang til den nye institution er sikret med en sti lidt længere mod vest, hvor der ikke er bevaringsværdige træer i skellet.

– **Krav om plantebede giver for lidt plads til ophold og leg**

I zonen omkring den eksisterende stiforbindelse fra Tårnhusstræde til Skolesiden, som løber mellem nye rækkehuse og daginstitution, skal alle arealer ud over tre mulige adgangssteder bestå af beplantning. Kravet om 100 % beplantning er ikke foreneligt med, at arealet også skal bruges til ophold og leg, og det er vigtigt at understøtte tryk ved færdsel ad stien ved at sikre visuelt udsyn på tværs af byrummet. Zonen skal derfor fastlægges med maksimalt 30 % bede med beplantning.

Se bilag 3/ Daginstitutioner forslag til ændring af bestemmelser, tegninger og tilføjelser.

4. Tingbjerg Kollegiet / fsb

Bemærkninger og kommentarer i bilag 4 omhandler følgende emner:

– **Fleksibel anvendelse af stueetagen**

Det er hensigten, at underetagen både skal kunne anvendes til boliger og eventuelt erhverv. Dette for at understøtte fleksibilitet i indretningen af underetagen, hvor især fælles lokaler som for eksempel genbrug og storskraldsrum kan placeres. Det ønskes præciseret på tegning og tekst, at

boliger skal være almene ungdomsboliger ligesom de eksisterende boliger i det nuværende kollegie. (Bilag 4. Tingbjerg Kollegiet, § 3).

– **Cykelparkering – brug for alle muligheder**

I Tillæg 1, tegning 4a5 er det angivet, at der ikke må placeres cykler på arealet op mod Tingbjerg Idrætspark. Her er der i dag cykelparkering i skure, som ønskes opretholdt og optimeret i forhold til placering af cykler, der kan opfylde kommunens norm: 4 pladser pr. 100 etagemeter. Friarealerne på kollegiet er begrænsede, og etablering af en lege-opholdsgade som adgangsvej indskrænker muligheder for parkering af cykler. Det er derfor nødvendigt med stor fleksibilitet i bestemmelser for placering af cykelparkering. (Bilag 4. Tingbjerg Kollegiet, § 5).

– **Ændring af krav om 100% el-delebiler til ungdomsboliger**

For også at sikre p-pladser med tilstrækkelig fleksibilitet bør krav til el-delebiler justeres fra 100% til 80% (Bilag 6. Parkering og vej, § 5).

– **Krav til facadeudformning skal sikre optimal anvendelse af stueetagen**

Det skal sikres, at tegning 6a2, der angiver udformning af facadens glasforløb, udelukkende angiver zoner og ikke angiver dimensioner i detaljer, som ikke kan aflæses af tillæggets tegning. Der ønskes i stedet en facadebestemmelse for hele facaden, der angiver bredde / variation i forhold til andelen af gennemsigtigt glas.

Bestemmelse om, at eventuelle erhvervslokaler i underetagen skal fremstå uden blanding af glasfacade, bør sløjfes, da en så indskrænkende bestemmelse ikke giver rum for en facade, der kan anvendes i forskellige funktioner. (Bilag 4. Tingbjerg Kollegiet § 7).

– **Indretning af udearealer skal tage hensyn de eksisterende forhold**

I tillæg 1 er der angivet en række krav til indretning af byrum, kantzoner, terrænregulering og stiforløb, som der er behov for at præcisere for at sikre en entydig lokalplan med sammenhæng med udvidelsens placering. Eksempelvis skal der sikres adgang til kælder i den eksisterende kollegiebygning i gavle, som indrettes til fælles cykelparkering. Fri adgang til gavlene er også nødvendigt i forhold til en samlet brandstrategi for det udvidede kollegie.

Specifikt er det uklart om der - som i tillæggets øvrige byrumsbestemmelser – kan placeres affaldshåndtering her. (Bilag 4. Tingbjerg Kollegiet, § 8).

Se bilag 4/ Tingbjerg Kollegiet forslag til ændring af bestemmelser, tegninger og tilføjelser.

5. Langhusvej / fsb og NREP

Bemærkninger og kommentarer til bilag 5 omhandler følgende emner:

– **Almene boliger skal angives med det korrekte boligtal**

I Tillæg 1 er der angivet, at der på Langhusvej "skal opføres mindst 42 almene familieboliger".

Denne formulering bør ændres, så der præcist står "42 almene familieboliger", da der ikke vil være mulighed for at opføre flere end de 42 boliger, der skal erstatte de nuværende 42 almene boliger. De nye almene boliger opføres som handicapvenlige etageboliger med elevatoradgang. Det bør overvejes, om denne præcisering kan indgå i tillæggets anvendelsesbestemmelser af hensyn til formidlingen af de boligtyper, der kan opføres på grunden. (Bilag 5. Langhusvej, § 3).

– **Stræder skal opleves som et grønt byrum**

I Tillæg 1 er der fastlagt en stitype c for bebyggelsens stræder fra Langhusvej til Gøngemosen med en minimumsbredde på 2,0 meter. Dette ønskes erstattet med en stitype, hvor bredden er fastlagt til min. 1,5 meter.

Begrundelsen for justering af stibredden er ønsket om at minimere befæstede arealer og maksimere beplantede arealer for at skabe en varieret rumlig og grøn oplevelse af strædet. Det er vurderingen, at en stibredde på minimum 1,5 meter er tilstrækkelig set i forhold til stiens længde på ca. 10 meter med adgang for max. 14 boliger pr. stræde. (Bilag 5. Langhusvej, § 4).

- **Ingen sti i letbanetrace – arealet skal bruges midlertidig**
I tillægget er der fastlagt en stitype c (minimum 2,0 meter bred) i arealreservation til en letbane langs p-pladsens sydlige kant og indenfor det reservede letbanetrace. Placering bør udgå, da der ikke er et lokalplanbehov for indretning og placering af sti til en fremtidig letbane. Boligorganisationerne og bygherre ønsker mulighed for at indrette et midlertidigt byrum inklusiv sti i samarbejde med bydelens beboere og afvente afklaring af, hvordan det samlede letbanetrace skal udformes med beplantning, fortov og eventuel cykelsti.
- **Trafiksikre overgange over Langhusvej skal binde Tingbjerg sammen**
Der er behov for, at kommunen etablerer trafiksikre passager for gående over Langhusvej fra Arkaderne og Midtfløjene til Gøngemosen, så beboerne i Tingbjerg trygt kan komme ud i de omgivende rekreative arealer. (Bilag 5. Langhusvej, § 4 og 8).
- **Cykelparkering i kældre – adgang over offentlig vej skal være en mulighed**
Generelt ønsker boligorganisationer og bygherre at princippet om, at cykler kan placeres i kældre i de eksisterende almene bygninger, også skal gælde for boligerne på Langhusvej. I Tillæg 1 er der gjort en undtagelse for de private boliger på Langhusvej. I stedet er der krav om, at der etableres overdækket cykelparkering som en del af bebyggelsen på Langhusvej. Vi ønsker de samme vilkår for alle de nye boliger og kan ikke acceptere, at det ikke kan være tilladt at "gå over Langhusvej" med sin cykel. Vi mener, at kommunen bør søge løsninger, der giver trygge trafikale forhold ved at etablere passager / overgange de to steder på Langhusvej: ved Arkaderne og Midtfløjene, som binder Tingbjerg sammen på tværs af bydelen. (Bilag 5. Langhusvej, § 5 og 6).
- **Skure med parkering til cykler**
Det skal være en mulighed at sammenbygge rækkehusenes skure med overdækket cykelparkering, som det er aftalt, for at kunne leve op til kommunens norm for overdækket cykelparkering. (Bilag 5. Langhusvej, § 6, Bebyggelsens omfang og placering, stk. 6).
- **For detaljerede bestemmelser**
En række bestemmelser for placering fra skel og udformning af facader er unødvendigt detaljerede, og abidrager ikke til en højere arkitektonisk kvalitet. Ligeledes bør en række krav til indretning af byrum og kantzoner udgå, da de ikke harmonerer med udformning af bebyggelsen. (Bilag 5. Langhusvej, § 7 og 8).

Se bilag 5/ Langhusvej forslag til ændring af bestemmelser, tegninger og tilføjelser.

6. Parkering og vej / Partnerskabet

Bemærkninger og kommentarer til bilag 6 omhandler følgende emner:

- **Alle p-pladser skal medtages**
Parkeringspladser ved Tårnusstræde og Langhusvej / Ruten er ikke markeret som p-pladser, og det kan opfattes som om, at disse p-pladser ikke er omfattet af Tillæg 1. Det er væsentligt, at disse p-pladser fastlægges i lokalplanen på samme måde som nye p-pladser til bebyggelsen på Langhusvej. Dette så der ikke efterfølgende opstår tvivl i byggesagsbehandlingen, og så det er tydeligt for beboere, grundejere og bygherre, at disse p-pladser kan opretholdes / etableres. (Bilag 6. Parkering og vej, § 2 og 4).
- **P-hus udvides til 170 pladser**
Der er brug for at den fulde kapacitet i P-huset ved Terrasserne/Tingbjerg Ås kan udnyttes. I redegørelsen er det nævnt, at der er mulighed for 110-150 p-pladser. Dette ønskes ændret til 120-170 p-pladser. (Bilag 1, Hele Tingbjerg).
- **Vende- og holdepladser også på offentlige veje**
Det er afgørende for bygherre og boligorganisationerne, at der ikke er usikkerhed i den efterfølgende byggesagsbehandling om karakteren af de anviste vendepladser. Der bør i lokalplanens bestemmelser og tegninger skelnes mellem en vendeplads for renovationsbiler og for

personbiler. Det er også afgørende, at de aftalte holdepladser til renovationsbiler på Terrasserne, Gavlhusvej og Langhusvej fremgår af lokalplanen, da disse er nødvendige for realisering af de nye boliger. (Bilag 6. Parkering og vej, § 4 og 5).

- **Anviste p-pladser udenfor Tingbjerg skal ikke glemmes**

I forbindelse med udvikling af Tingbjerg har kommunen placeret 36 p-pladser udenfor bydelen. Det skal sikres, at disse p-pladser for bydelen ikke "forsvinder". Formuleringen i Tillæg 1:

"Der kan placeres 36 pladser på Tingbjerg Idrætspark's matrikel 3600" bør ændres til et "skal".

Eventuel kan nogle af pladserne etableres i p-huset, hvis tilstrækkelig kapacitet. Dette vil være i overensstemmelse med aftale om at undersøge mulighed for placering af pladserne i Tillæg 1 (Bilag 6. Parkering og vej, § 5).

- **Krav om overdækket cykelparkering bør være fleksibel**

Krav om overdækning af mindst 50 % af cykelparkeringen har vist sig vanskeligt at opfylde, når der også skal være plads til øvrige hverdagsfunktioner, såsom affaldshåndtering og bilparkering. Kravet giver alt andet lige mindre plads til beplantning, da overdækket cykelparkering er mere pladskrævende end cykelstativer, hvor der er mulighed for en mere fleksibel placering. Boligorganisationer og NREP har tidligere rejst dette ønske i forbindelse med kommuneplan 2019, da et krav om mindst 50% overdækning af cykelparkering ikke giver væsentlig højere brugskvalitet.

- **P-pladser til el-delebil og el-biler – spørgsmål om håndtering**

I Tillæg 1 er der stillet krav om etablering af p-pladser til el-delebiler og el-biler samt til forberedelse for lade-standere, som ændring af planloven given mulighed for. Vi er positive overfor kommunens tiltag, som vi forventer kan bidrage til en grøn bydel, hvor det ikke er en nødvendighed at eje sin egen bil. Men må også gøre opmærksom på, at krav om p-pladser til el-delebiler og el-biler ikke har været drøftet i lokalplanprocessen, herunder placering af p-pladser på tværs af de gældende lokalplaner. Vi forventer, at grundlaget for etableringen af parkeringspladser til el-delebiler og el-biler bliver nærmere afklaret i forbindelse med høringsperioden. (Bilag 6. Parkering og vej, § 5).

- **El-delebiler i P-huset**

I forhold til placering af el-delebiler og el-biler peger vi på, at hovedparten af pladser kan placeres i det kommende P-hus i det byggefelt, hvor der også etableres klub og et bofællesskab. Denne placering vil være med til at understøtte et fællesskab omkring delebiler og minimere opsætning af ladestandere og skilte på de snævraste boligveje. Samtidig kan det begrænse muligheden for vejtræer. Placering i P-huset kan suppleres med pladser til el-delebiler rundt i Tingbjerg, så der sikres god tilgængelighed.

(Bilag 6. Parkering og vej, § 5).

- **Ændring af krav om 100 % el-delebiler til ungdomsboliger**

I tillægget er der krav om at alle p-pladser til ungdomsboliger skal være til el-delebiler. Vi ønsker en norm, hvor max. 80 % af parkeringspladser reserveres til el-delebiler, så det også bliver mulighed for parkering af biler, der ikke er el-delebiler, herunder p-mulighed for servicebiler til kollegiets daglige drift mv. Der skal derudover være sikkerhed for, at udgifter til etablering af parkeringspladser til el-delebiler ikke pålægges ungdomsboligerne, (Bilag 4. Tingbjerg Kollegiet og Bilag 6. Parkering og vej, § 5).

- **Institutionerne skal også have p-pladser til el-biler**

Vi har noteret os, at der ikke stilles krav om p-pladser til el-biler til de nye institutioner og opfordrer kommunen til at overveje, om kravet ikke også skal gælde for de kommunale institutioner for at understøtte Tingbjerg som en grøn bydel. (Bilag 6. Parkering og vej, § 5).

- **Intet forbud mod cykelchikaner**

Opsætning af cykelchikaner eller anden form for fysiske forhindringer for fri passage på stier og pladser bør være muligt, hvis det er nødvendigt af hensyn til trafikikkerhed for gående og børns færden. I dag er der flere steder i Tingbjerg opsat bompasserer for at nedsætte fart for cyklister og

vanskeliggøre kørsel med knallert. Formuleringen bør udgå eller alternativt formuleres, så det fremgår, at der kan være undtagelser for at understøtte sikkerhed for gående og cyklende, hvor sti krydser større veje. (Bilag 6. Parkering og vej, § 8).

Se bilag 6/Parkering og veje, forslag til ændring af bestemmelser, tegninger og tilføjelser.

7. Rækkehuse / fsb, SAB og NREP

Bemærkninger og kommentarer i bilag 7 omhandler følgende emner:

– Depot inde og ude i stedet for ét skur

Skure til alle rækkehuse er muliggjort for de rækkehuse, der er omfattet af Tillæg 1. Kommunen har i byggetilladelserne stillet krav om, at der etableres et depot uden for selve boligen.

Boligorganisationer og bygherre er enige i, at der er behov for et mindre skur til rækkehuse. Skurets størrelse er 6m³ (defineret med en max. højde på 2,20 meter og en bredde på højst 2,0 meter samt en dybde på højst 3,0 meter). Skurene skal placeres ved de private haveterrasser.

Vi har i dialogen med kommunen argumenteret for, at depoter ikke udelukkende skal placeres udenfor boligen. I stedet ønskes en løsning, hvor et depotrum under trappen fra 1. til 2. sal skal kunne medregnes i det samlede depotbehov. Det vil betyde et delt depotareal med plads både i uopvarmet og opvarmet rum, som giver gode anvendelsesmuligheder for forskellig opbevaring. Samtidig vil det give mulighed for et reduceret skur-areal, som vil give mere plads til beplantning og ophold på haveterrassen. (Bilag 7. Rækkehuse, § 6).

– Skure uden parkering til cykler

Det skal ikke være en mulighed at sammenbygge skuret med overdækket cykelparkering. Alle haveterrasser til rækkehusene vender ud mod det fælles haverum, og de gældende planprincipper for placering af rækkehuse i haverummene giver ikke mulighed for at etablere stiadgang, så man kan komme ind med cykler. Det er afgørende for biodiversitet og opholdskvalitet, at kantzone mellem rækkehusenes udeareal og det fælles haverum fastholdes som et grønt, beplantet område.

Mulighed for cykelparkering i tilknytning til et skur/depot er udelukkende en mulighed for rækkehuse på Langhusvej, hvor der etableres adgangstier. (Bilag 7. Rækkehuse, § 7).

– Kantzone ved rækkehuse i 3 etager – krav til beplantning skal ændres

Der er fastlagt en kantzone med krav til beplantning, der ikke kan lade sig gøre, hvis der også skal etableres skur på facade. Bestemmelsen om beplantning bør udgå.

Ligeledes er der krav til facadebeplantning i en smal kantzone langs fortove, som vil være i strid med facadens kvalitet og blive til stor gene for drift samt for fodgængere ved passage på fortov, da der både er træfacade, indgangsnicher og vinduer, som skal holdes fri for beplantning. I stedet skal kantzone friholdes, så beboere har mulighed for at indrette med bænk, krukke og lignende. (Bilag 7. Rækkehuse, § 8).

Se bilag 7/ Rækkehuse, forslag til ændring af bestemmelser, tegninger og tilføjelser.

8. Tagboliger / fsb, SAB og Innovator

Bemærkninger og kommentarer i bilag 8 omhandler følgende emner:

Bestemmelserne for opførelse af private tagboliger på almene bygninger på Ruten, Gavlhusvej og Åkandevej er fastlagt med stor hensyntagen til de eksisterende bygningernes bevaringsværdi.

Boligorganisationerne og bygherre er positive over for denne tilgang, da vi ønsker at de nye tagboliger bidrager med arkitektoniske kvaliteter og nye attraktive boligtyper. Opgaven med at fastsætte og beskrive, hvordan de nye tagboliger må bygges, har været stort for de involverede parter. Vi finder dog, at der er behov for en række præciseringer af tillæggets tegningsbilags signaturer og bestemmelsernes formuleringer, så de bliver entydige og forståelige.

Se bilag 8/ Tagboliger, forslag til ændring af bestemmelser, tegninger og tilføjelser.

9. Tingbjerg N / fsb, SAB og NREP

Bemærkninger og kommentarer i bilag 9 omhandler følgende emner:

- **Behov for præcis anvendelse af driftsbygningen**

Tillæg 1 indeholder også forslag til ændring af byggefeltet nord for Tingbjerg Ås, der er omfattet af lokalplan 609, der blev godkendt i 2021. fsb og NREP har ønsket en anden disponering af byggefeltet, hvor areal til driftens maskiner mindskes og et fritliggende fælles beboerhus integreres i den samlede bebyggelse mod Hillerødmotorvejen, som er under opførelse. Der er brug for en præcisering af "anvendelsesbestemmelsen", så det er tydeligt, at driftsbygningen ikke kan anvendes til "Bolig", som det er angivet i tillægget. (Bilag 9. Tingbjerg N, Tegning 2a0a).

- **Ændringer til facade for driftsbygning skal afspejle anvendelsen**

Bygherre og boligorganisationerne finder, at en række bestemmelser ikke vil give den ønskede brugsværdi og udtryk, der afspejler bygningens anvendelse. Det drejer sig om udhæng, vinduesdisponering i driftsbygningen og bygningshøjde. (Bilag 9. Tingbjerg N, § 6 og 7).

Se bilag 9/ Tingbjerg N, forslag til ændring af bestemmelser, tegninger og tilføjelser.

Vi håber, at vores forslag til ændringer kan imødekommes, og vil endnu engang understrege, at vi ser frem til at realisere lokalplanens 2. etape som angivet i Tillæg 1 til Lokalplan 609. Opførelse af ca. 280 private boliger, i form af rækkehuse, tagboliger og et bofællesskab, et P-hus med tilhørende fælleshus for bydelens beboere, nye almene ungdomsboliger og nye institutioner vil være et markant og afgørende skridt i den positive udvikling af Tingbjerg, der er i gang.

Med venlig hilsen

Lene Vennits
Byudviklingschef Tingbjerg

Bilag 1: Hele Tingbjerg



Afsender: fsb, SAB v. KAB, NREP, Innovator
Emne: Lokalplan 609, Tillæg1: Høringssvar_19. juni 2024

Aktionspunkter

Tema	Tegning	Paragraf	Overskrift	Tillæg 1 til lokalplan 609 Lokalplanforslag TMF og TMU	Ændres til	Kommentar
Hele Tingbjerg	1a	§ 2	Områdeafgrænsning	Tegning skal omfatte hele byggefelt D, hvor fredning er ophævet med Folketingets beslutning 4. juni 2024, med ikrafttræden 1. juli.	Tegning tilrettes så hele arealet (byggefelt D medtages).	Det er afgørende, at arealet medtages i Tillæg 1, som p-plads for op til 34 parkeringspladser, da etablering af pladserne indgår i regnskabet for byggepladser til de nye boliger. Derudover er der hensynet til beboerne, som efterspørger klarhed over de fremtidige parkeringsforhold. Skitse for p-plads indgår i lokalplangrundlaget afleveret til TMF feb 2023. Se også bilag 6: Parkering og Vej.
Hele Tingbjerg	1a	§ 2 stk. 1	Områdeafgrænsning	Tegning, signatur: "Matrikelskel"	Signatur skal ændres til "Matrikelskel pr. August 2023"	Se begrundelse under kommentar til Hele Tingbjerg § 8 stk. 5.
Hele Tingbjerg		§ 4	Veje	-	Tilføjelse: Overgange over de store kommunale veje - Gavlhusvej, Terrasserne og Langhusvej i forlængelse af Arkaderne, Midtfløjene, Fuglegavl og Helleborg.	Tingbjerg skal åbnes op og forbindes med naboområderne – Tingbjerg Idrætspark og de rekreative moseområder Gøngemosen og Utterslev Mose samt Vestvolden. I Tillæg1 er der fastlagt forbindelser på de almene matrikler, men de er ikke sammenhængende, da de offentlige veje fungerer som barrierer for gående og cyklende. For at binde Tingbjerg sammen med omgivelserne og sikre trygge, trafik sikre forbindelser ud til de grønne områder bør kommunen følge op med anlæg af overgange over de store kommunale veje - Gavlhusvej, Terrasserne og Langhusvej.
Hele Tingbjerg	5a0-5a7	§ 6 stk. 2	Bebyggelsens placering	-	Tilføjelse vedr. udstykning: Der kan udstykkes "sokkelgrunde" til ny bebyggelse, når bebyggelsen er placeret min. 5 m fra anden bebyggelse.	Det er vores forventning, at vi opnår tilladelse til sokkeludstyknin af rækkehusene i etape 1, men det vil ske efter lange diskussioner og forsinkelse til følge. Én af årsagerne er, at udstykningskontoret ganske simpelt ikke har anerkendt, at lokalplan 609 skulle muliggøre sokkeludstyknin, og at lokalplanen indeholder bestemmelsen om friholdelszoner ved gavle efter TMF's egen anbefaling i lokalprocessen for at muliggøre lige netop sokkeludstyknin. Udstykningskontoret tog blot udgangspunkt i TMF's hovedregel om at nægte sokkeludstyknin. Derfor ønsker vi at få indskrevet en eksplicit mulighed for at foretage sokkeludstyknin af ny bebyggelse.
Hele Tingbjerg		§ 6 stk. 6a)	Mindre bygninger	"Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der etableres drivhuse i de almene boligernes individuelle haver."	"Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der etableres drivhuse i de almene boligernes individuelle haver. Fritliggende drivhuse under 6 m2 kan anlægges uden dispensation."	Beboerne skal have mulighed for at indrette de fælles haverne med fx små drivhuse. Det er meget tungt, at dette kræver en dispensation fra TMU. Alternativt kan det indføres, at dispensation kun er nødvendig, hvis drivhuset sammenbygges med facaden.
Hele Tingbjerg		§ 8 stk. 10	Dispensation	"Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til muligheder for brandredning."	Tilføjelse om at der kan gives dispensation for anden udformning af byrum af hensyn til muligheder for etablering af affaldsløsning som nedgravede beholdere eller beholdere på terræn.	Se begrundelse under kommentar til Hele Tingbjerg § 8 stk. 5.

Hele Tingbjerg	7a0-7a6	§ 8 stk. 5	Indretning af byrum	"Affaldshåndtering på terræn må kun placeres i byrum, som beskrevet i Byrum A-S."	"Affaldshåndtering på terræn må kun placeres i byrum, som beskrevet i Byrum A-S. Byrum som vist på tegning 7a0-7a6 kan udvides ved inddragelse af vejareal disponeret til parkering af biler. Adgangsareal til haverum skal friholdes for affaldshåndtering."	<p>Under projektering af løsning med centralsug i Tingbjerg løsningen vist sig ikke at være bæredygtig, hverken økonomisk eller ift. miljømæssig bæredygtighed. Derfor arbejder NREP og boligorganisationerne pt sammen om en løsning med nedgravede containere kombineret med containere på terræn.</p> <p>Fokus er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • At optimere udnyttelsen af kapaciteter for de forskellige typer, så arealforbrug minimeres. • At placering og udformning lever op til krav fra affaldsmyndighed og hensyn til daglig drift. • At placering og udformning lægger sig inden for de principper, der er illustreret i lokalplangrundlaget, herunder at haverum bevares som haverum uden affald – at affald placeres som en del af vejrum, ifm. adgange til boliger og haverum, parkering og cykelparkering, og som en fælles funktion for beboere i almene boliger og ejerboliger. • At placering og udformning i videst muligt omfang er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. <p>Undersøgelserne peger pt. på, at der vil være behov for dels at udvide arealer, der er lokalplanlagt inden for byrumstypologien Byrum C ("adgangsrum").</p> <p>Udvidelsen af Byrum C kan få konsekvenser for placering / antal af parkeringspladser i Tingbjerg på vejarealer. Nrep og boligorganisationer forslår derfor, at kapacitet i det planlagte p-hus i G6 kan udnyttes fuldt ud inden for lokalplanens bygningsbestemmelser.</p>
Hele Tingbjerg	2a3b	Generelt	Grundkort	Tegning: Der er angivet en lille bygning lige til venstre for tekst "IVb", lys grå signatur	Fjernes, denne bygning eksisterer ikke.	

Bilag 2: Bofællesskab, klub, P-hus



Afsender: fsb, SAB v. KAB, NREP

Emne: Lokalplan 609, Tillæg 1: Høringssvar_bilag 2_juni 2024

Aktionspunkter

Tema	Tegning	Paragraf	Overskrift	Tillæg 1 til lokalplan 609 Lokalplanforslag TMF og TMU	Ændres til	Kommentar
P-hus	2a1a	§ 3 stk. 1	Anvendelse I stueetagen	Tegning, stribet signatur: Parkeringshus / institution.	Signatur skal ændres til "Areal, der kan anvendes til parkeringshus eller serviceareal til institution"	Forståelse af denne type signatur har tidligere giver udfordringer i N. Det bør præciseres, at den stibede signatur "Parkeringshus/Institution" angiver, at det pågældende areal kan anvendes enten til p-hus eller institutionservicearealer.
Klub	4a1	§ 5 stk. 2	Cykelparkering	Tegning: Placering af zoner til cykelparkering stemmer ikke overens med det lokalplangrundlag, som TMF + Trust + Nrep + fsb har udarbejdet. Den viste placering mod syd er for tæt på bofællesskab (og overlapper med brandvej) jf. 2023-02-09_Tingbjerg Klub G6_2.5_Illustrationsplan	Placering skal rettes til overensstemmelse med lokalplangrundlag. Der må ikke etableres overdækning over disse pladser - se placering I PDF, lokalplantegning 4a1.	Den viste placering mod syd er for tæt på bofællesskab (og overlapper med brandvej) jf. 2023-02-09_Tingbjerg Klub G6_2.5_Illustrationsplan. En evt. overdækning vil yderligere medføre en markant afgrænsning / opdeling af byrummet. Vi anbefaler at afsøge muligheder for at reducere cykelparkeringspladser i byrummet ved etablering af pladser i P-huset.
Bofællesskab	5b1	§ 6 stk. 6b)	Mindre bygninger	Tegning, signaturforklaring til sort zone: "Zone hvor der kan placeres særlige mindre bygninger".	Tegning, signaturforklaring til sort zone: "Zone hvor der kan opføres to drivhuse eller et drivhus sammenbygget med et skur, samt støjmur".	Signatur på tegning 51b bør ændres, så det tydeligt fremgår, at de pågældende drivhuse/støjmur kan placeres i zone mod Gavlhusvej ud for boligbyggeriet (sort zone) og ikke er en mulighed på byrummet mellem de to institutionsbygninger (blå zone). Den nuværende signaturforklaring kan ikke umiddelbart forstås i sammenhæng med formulering af lokalplanbestemmelsen § 6 stk. 6b, som lyder: "At der indenfor de på tegning 5b1 viste zoner ved institution og bofællesskab er vist zoner, hvor der kan opføres to drivhuse eller et drivhus sammenbygget med et skur. Bygningerne må være sammenbyggede med støjmur."
Klub	5b1	§ 6 stk. 6k)	Mindre bygninger	"For underområde VIIaa Vingegavl, VIIad Bygårdstræde, og VIIca Skolesiden gælder: k) At der indenfor de på tegning 5b1 og 5b4 viste zoner ved institutioner må opføres ét skur i hver zone med en størrelse på højst 50 m ² . At skurene må højst være 3,50 m høje med en bredde på højst 6,00 m og en længde på højst 10,00 m."	"For underområde VIIad Bygårdstræde og VIIca Skolesiden gælder: k) At der indenfor de på tegning 5b4 viste zoner ved institutioner må opføres ét skur i hver zone med en størrelse på højst 25 m ² . At skurene højst må være 3,50 m høje med en bredde på højst 6,00 m og en længde på højst 10,00 m."	VIIaa Vingegavl: Mulighed for, at klubben kan opføre et skur med en størrelse på 50 m ² , er i strid med intentionen om et attraktivt fælles byrum. Muligheden bør udgå. Der er disponeret med, at skurbehov til klubben er placeret i P-husets underetage. VIIad Bygårdstræde og VIIca Skolesiden: Se kommentarer i Bilag 3: Daginstitutioner.
Bofællesskab		§ 7 stk. 10	Facader	"Facader i træ på bygning L1, L2, L3 og L4 skal være med recesser under og over vinduer eller med en smallere opdeling af lodrette lameller i træ, mindst halvt så smalle som den øvrige facade i træ jf. § 7, stk. 10 j). Recesser skal have en dybde eller fremspring på mindst 3,00 cm."	"Facader i træ på bygning L1, L2, L3 og L4 skal være med recesser under og over vinduer eller med lodrette lameller i træ, Recesser skal have en dybde eller fremspring på mindst 3,00 cm."	Der er behov for fleksibilitet ift. bearbejdning af boligernes indretning og herunder placering af vinduer i facaden. Alternativt til ændring af bestemmelse, kan bestemmelsen udgå.
P-hus		§ 7 stk. 13 b)	Tage	b) "Bygning II skal være med tagterrasse og indrettes med befæstede arealer i træ ..."	b) "Bygning II skal være med tagterrasse og indrettes med befæstede arealer i træ, beton eller tegl ..."	Tilføj fleksibilitet i materialer - træ på offentligt tilgængelig terrasse er ofte ikke den bedste løsning.
P-hus		§ 7 stk. 13 c)	Tage	c) "Materialet skal være tagpap i farven sort for tage med saddeltag og må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende."	c) "Materialet skal være tagpap i farven sort for tage med saddeltag og må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende. Undtaget er bygning I, hvor taget kan fremstå i beton og som køreflade."	For at minimere højden på P-hus er der ikke tag på øverste dæk.
P-hus	7a1	§ 8 stk. 5	Byrum D	Byrum D fremgår af tegning 7a1, men der er ikke formuleret bestemmelser for byrummet.	Tilføj bestemmelser tilsvarende bestemmelser for Byrum E: "Mindst 15 % af byrummet skal være bede med beplantning."	Der bør henstilles til, at befæstede arealer og beplantning koordineres mellem byrum D og E, så karakteren af rummet opleves som en helhed på tværs af matrikelskel.

P-hus		Redegørelse	Indledning, Parkering Bil- og cykelparkering	<p>s. 8: "Ved Vingegavl muliggøres et parkeringshus med plads til 110-150 biler..."</p> <p>s. 12: "Der åbnes mulighed for opførelse af et parkeringshus ved Vingegavl med plads til 110-150 biler dels til nybyggeriet og dels som erstatning for parkeringspladser, der nedlægges i forbindelse med nybyggeriet."</p>	<p>Indledning, Parkering, s. 8: "Ved Vingegavl muliggøres et parkeringshus med plads til 110-170 biler..."</p> <p>Bil- og cykelparkering, s. 12: "Der åbnes mulighed for opførelse af et parkeringshus ved Vingegavl med plads til 110-170 biler dels til nybyggeriet og dels som erstatning for parkeringspladser, der nedlægges i forbindelse med nybyggeriet."</p>	<p>Der er mulighed for en kapacitet på op til 170 p-pladser i det P-hus, der kan opføres inden for byggefeltet. Der er behov for, at kommunen giver mulighed for at udnytte den fulde kapacitet i P-huset, så der sikres fleksibilitet til at kommunens p-norm på en p-plads pr. 175 boligetageareal kan opfyldes.</p>
-------	--	-------------	---	--	---	--

Bilag 3: Daginstitutioner



Afsender: fsb, SAB v. KAB og NREP
 Emne: Lokalplan 609, Tillæg1: Høringssvar _19. juni 2024

Aktionspunkter

Tema	Tegning	Paragraf	Overskrift	Tillæg 1 til lokalplan 609 Lokalplanforslag TMF og TMU	Ændres til	Kommentar
Daginstitution Bygårdstræde	2a4b	§ 3 stk. 1	Anvendelse fra 2. et.	Tegning: Daginstitution I Bygårdsstræde, 1 etage, er angivet med grå farve (signatur "Byggefelt").	Ændres til stiplede linje (signatur "Byggefelt I stueetagen")	Signaturen skal være konsekvent; med ændringen vil angivelsen tilsvare angivelse af fælleshus i tegning 2a1b.
Daginstitution Bygårdstræde og Skolesiden	5b1	§ 6 stk. 6 k)	Mindre bygninger	"At der indenfor de på tegning 5b1 og 5b4 viste zoner ved institutioner må opføres ét skur i hver zone med en størrelse på højst 50 m ² . At skurene må højst være 3,50 m høje med en bredde på højst 6,00 m og en længde på højst 10,00 m."	Skurbygninger på op til 50 m ² bør være angivet specifikt med et byggefelt, der er i overensstemmelse med lokalplanens principper. Alternativt skal mulighed reduceres til højst 25 m ² pr skur.	Det er et gennemgående princip for lokalplangrundlaget ikke at give mulighed for fritstående skure, der blokerer visuel kontakt på tværs af byrum og vejrum. For at minimere behov for skur til institutionernes affaldshåndtering opfordres kommunen til at indgå i en fælles affaldsløsning for alle grundejere i Tingbjerg. Tingbjerg Byudvikling har taget initiativ til at få involveret institutioner i en fælles løsning og håber, at alle parter vil bestræbe sig på at finde en løsning, der er til gavn for Tingbjerg, hvor affald fylder mindst mulig og giver mest mulig plads til det grønne.
Daginstitution Bygårdstræde		§ 8 stk. 4	Placering og indretning af ubebyggede arealer	"Arealer til institutioner må hegnes med hæk og åbent gitter/hegn. Hegn må højst være 1,80 m målt i forhold til det omgivende terræn."	"Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende. Hegn må højst være 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Dog må der ikke etableres hegn langs kantzone t, delområde VIIad."	Det skal fremgå som aftalt, at kantzone mellem rækkehus og daginstitution etableres med plantebed og uden hegn, da hegn vil reducere kvaliteten af terrasser til boliger væsentligt, og da arealet ikke benyttes som legeplads, hvorfor hegn ikke er nødvendigt.
Daginstitution Skolesiden	7a4	§ 8 stk. 5 M	Indretning af byrum M	Tegning: Angiver etablering af ny "sti-arm" på eksisterende sti (sign. stitype M) i sydgående retning.	"Sti-armen" skal udgå	Der er angivet en både overflødig og uhensigtsmæssige lille adgangssti fra eksisterende sti til den nye institution nord for skolen. Adgangssten skal passere gennem en bevaringsværdig og markant træække, der står i matrikelskellet. Bevaring af træækken har været bestemmende for den aftalte disponering af både boliger, daginstitution og vejadgange i området. Etablering af en adgangssti til den nye institution strider mod hensynet til bevaring af de karaktergivende og bevaringsværdige træer, da en ny sti risikerer at skade rodnettet. Vi opfordrer til, at aftalen om at sikre de bevaringsværdige træer respekteres fuldt ud ved at undlade at anlægge en adgangssti gennem træækken. Adgang til den nye institution er sikret med en sti lidt længere mod vest, hvor der ikke er bevaringsværdige træer i skellet.

Daginstitution Skolesiden	7a4	§ 8 stk. 5 M	Indretning af byrum M	"Der skal være en sti, som vist på tegning 7a4. Stien skal være i en bredde af mindst 2,00 m med belægning i form af grus. Stien skal være tilgængelig for offentligheden. Der må etableres højst tre stier med en bredde på højst 2 m med belægning i grus mod nord. Øvrige arealer skal bestå af bede med beplantning."	"Der skal være en sti, som vist på tegning 7a4. Stien skal være i en bredde af mindst 2,00 m med belægning i form af grus. Stien skal være tilgængelig for offentligheden. Øvrige arealer skal bestå af højst 30% bede med beplantning for arealer i hhv. delområde VIIca og VIIad."	Opholdskvaliteten af arealet under trækroneerne vil blive væsentligt reduceret og i værste fald utryghedsskabende, hvis hele arealet under trækroneerne etableres som plantebed med buske og bunddække - det vil føles som at gå gennem en tunnel. Byrum M skal binde sammen, ikke dele op. Det skal kunne bruges til ophold og leg i sammenhæng med plænen mellem rækkehusene (hvor der også er adgang for daginstitutionen), og man skal kunne bevæge sig og se frit på tværs af byrummet. Teknisk kan det i øvrigt blive meget vanskeligt at etablere plantebed på de eksisterende rodnet uden at skade de bevaringsværdige træer. Med reduktionen af plantebed vil det være muligt at bevæge sig på tværs af byrummet i rekreative aktiviteter. Mulighed for etablering af nye stier skal derfor udgå, hvilket også vil reducere risici for beskadigelse af rodnet (se ovenfor). Begrænsning af beplantning bør angives pr delområde, da Byrum M er angivet på tværs af matrikelskel. En fælles beregning kan ikke sikres i anlægsprocessen, som sandsynligvis ikke vil køre parallelt, og kan således udfordre ibrugtagningstilladelse.
Daginstitution Bygårdstræde	7b4	§ 8 stk. 6	Kantzoner	Tegning: Signatur for petroleumblå kantzone mangler (langs daginstitution Bygårdstræde)	Signatur skal tilføjes	

Bilag 4: Tingbjerg Kollegiet



Afsender: fsb, SAB v. KAB
 Emne: Lokalplan 609, Tillæg1: Høringssvar_19. juni 2024

Aktionspunkter

Tema	Tegning	Paragraf	Overskrift	Tillæg 1 til lokalplan 609 Lokalplanforslag TMF og TMU	Ændres til	Kommentar
Tingbjerg Kollegiet	2a5a	§ 3 stk. 1	Anvendelse i stueetagen	Tegning, stribet signatur: "Bolig, serviceerhverv og/eller erhverv".	Signatur skal ændres til "Serviceerhverv og/eller erhverv og Kollegie-/ungdomsbolig"	For at lette forståelse af LP, bør det fremgå, at der kun kan opføres almene ungdomsboliger. Dette svarer til signatur på tegning 2a2a (Langhusvej), hvor betegnelsen "Almen bolig" bruges. Klar og præcis signatur sikrer god kommunikation med borgere og sagsbehandling!
Tingbjerg Kollegiet	4a5	§ 5 stk. 2	Cykelparkering	Tegning: Zone bag kollegiet viser forbud mod cykelparkering	Zonen skal udgå.	Indretningen af det eksisterende areal bag Kollegiet påvirkes ikke af udvidelsen; indretningen skal bevares, og her er der i dag bl.a. placeret grupper med cykelparkering.
Tingbjerg Kollegiet	6a2	§ 7 stk. 17 a) og b)	Vinduer, døre og indgangspartier	Tegning: Angivelse på tegning med prikker (2 facadeforløb for glas) og skråkravering (zone for facadens tilbagetrækning) er meget vanskelig at aflæse.	Ændres til: Ét facadeforløb for hele facaden, der angiver bredden/variation i forhold til andel af gennemsigtigt glas.	Det skal sikres, at tegningen udelukkende angiver zoner og facadelængde, der ikke er detaljfastsat som måfast tegning. Det er hensigten, at stueetagen både skal kunne anvendes til boliger og eventuelt erhverv. Dette for at understøtte fleksibilitet i indretningen af stueetagen, hvor især fælles lokaler som for eksempel genbrug og storskraldsrum kan placeres.
Tingbjerg Kollegiet	6a2	§ 7 stk. 17 a)	Vinduer, døre og indgangspartier	"For facadeforløb A, vist på tegning 6a2, skal mindst 75 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,50 m høje. Partiernes må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til."	"For facadeforløb, vist på tegning 6a2, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,50 m høje. Partiernes må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til."	De to facadeforløb vist på tegning 6a2 bør slås sammen til et samlet facadeforløb for hele facaden, da der er behov for større fleksibilitet ift. indretningen af stueetagen. Lokalplanforslagets opdeling I to forskellige facadeforløb risikerer at skabe større udfordringer for at udvikle facadekvalitet, end det gavner.
Tingbjerg Kollegiet	6a2	§ 7 stk. 17 b)	Vinduer, døre og indgangspartier	"For facadeforløb B, vist på tegning 6a2, skal mindst 33 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,50 m høje. Partiernes må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til."	Skal udgå (forløb integreres i § 7 stk. 17 a)	Som for § 7 stk. 17 a)
Tingbjerg Kollegiet		§ 7 stk. 17 d)	Vinduer, døre og indgangspartier	"Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed."	Skal udgå	Det giver ikke mening med denne indskrænkning, hvis der ønskes mulighed for anvendelse til butik, café mv.
Tingbjerg Kollegiet	7a5	§ 8 stk. 5 P	Indretning af byrum P	"Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten eller tegl."	"Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten eller tegl. Der må håndteres affald i byrummet. Op til 40% af arealet må benyttes til affaldshåndtering. Affaldshåndtering på terræn, udover indkast til nedgravede container skal indhegnes med træ. Affaldshåndtering og indhegninger må have en højde på maksimum 1,5 m."	Det er aftalt i lokalplangrundlaget, at der placeres storskrald I byrummet. For andre byrum specificerer tekst, hvis der må håndteres affald. Hvis denne tekst udelades for byrum P, vil forståelsen umiddelbart være, at der ikke disponeres med affald her.
Tingbjerg Kollegiet	7a5	§ 8 stk. 5 Q	Indretning af byrum Q	Tegning: Afgrænsning af byrum Q flugter med østvendt façade.	Byrum Q skal udvides mod øst, så det flugter med matrikelskel.	Lokalplanen skal sikre, at byrummet behandles og anlægges som et sammenhængende byrum fra Terrasserne til Tingbjerg Idrætspark. Den ændrede afgrænsning vil være i overensstemmelse med zone for placering af stitype c, lokalplantegning 3c5.

Tingbjerg Kollegiet	7a5	§ 8 stk. 5 R	Indretning af byrum R	"Mindst 10 m2 af byrummet skal være bede med beplantning. Der må placeres en gruppe på op til 10 cykler pr. byrum".	Bestemmelsen bør udgå og byrum R fjernes fra tegning 7a5.	Der er fastlagt i alt 3 byrumsbestemmelser for et meget snævret areal med overlappende bestemmelser. I stedet skal arealet omfattes af to byrumsbestemmelser: P og Q, hvor der også indgår krav til belantning på mindst 30% i byrum Q. Placering af cykler er angivet på tegning 4a5, hvor det fremgår, at der kan placeres cykler i hele byrum p 0g Q, hvilke sikre en fleksibilitet i disponering af arealet, der også skal indholde bilparkering (tegning 4b2) og beplantning, som fastlagt i tegning 7c4 beplantning.
Tingbjerg Kollegiet	7b5	§ 8 stk. 6	Kantzoner	Tegning: Markering af kantzone på gavle.	Der skal ikke fastlægges kantzone på gavle.	Behandling af areal I gavle reguleres af bestemmelser for Byrum Q, lokalplantegning 7b4.
Tingbjerg Kollegiet	7b5	§ 8 stk. 6	Kantzoner	Tegning: Markering af kantzone i nicher.	Der skal ikke fastlægges kantzone i nicher.	Kantzonen er markeret med placering foran hovedindgang, dette kan ikke lade sig gøre.
Tingbjerg Kollegiet	7c5	§ 8 stk. 7	Beplantning	Tegning: viser" plantezone Ma", hvor der skal plante mindst 38 træer hvor " mindst 40% af træerne på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 meter."	" mindst 20% af træerne Bestemmelsen for Ma ændres i stk. 7.	Arealet er også fastlagt til placering af affald, lege- og opholdsareal, plantebede, parkering for biler og cykler i Byrumbestemmelserne. Der bør være et større råderum for beplantning af træer, der størrelsesmæssigt passer ind og hvor der kan tages hensyn til krav til placering af en optimal affaldsløsning. Dertil kommer, at større træer ikke kan plantes tæt på Kollegiets facade og bør ses i sammenhæng med træække langs Terrasserne på nabomatriklen. Se kommentar nedenfor.
Tingbjerg Kollegiet	7c5	§ 8 stk. 7	Beplantning	Tegning: Træække på offentlig vej langs hele Terrassernes øst-side fastlægges ikke som bevaringsværdige	Træerne skal fastlægges bevaringsværdige.	Træækken har afgørende betydning for oplevelsen af / opholdskvaliteten i den planlagte opholds- og legegade (byrum O), samt for bevaring af Tingbjergs egenart som helhed, hvor træer i vejrum komplementerer bygningerne som rumskabende volumener og sikrer bydelens unikke, grønne kvaliteter. Vejtræerne står i matrikelskellet og kan være en udfordring i forhold til behov for eventuel nedgravet affaldsløsning for Kollegiet. Se kommentar om Byrum ovenfor. Hvis begrundelsen for, at træækken ikke fastlægges bevaringsværdig er, at arealet indgår i vejudlæg for offentlig vej, bør arealet tages ud af vejudlægget, så hovedparten af træerne kan bevares.
Tingbjerg Kollegiet	7e5	§ 8 stk. 3	Terrænregulering	Tegning: Areal på Kollegiets bagside fastlægges med terrænzone H	Skal udgå.	Indretningen af det eksisterende areal bag Kollegiet påvirkes ikke af udvidelsen; indretningen skal bevares, men der skal være mulighed for fremtidige ændringer af terræn, hvor der i dag findes høje, stejle skråninger - I overensstemmelse med princip om beboernes muligheder for fremtidige udvikling af eksisterene haverum.

Bilag 5: Langhusvej



Afsender: fsb, SAB v. KAB, NREP

Emne: Lokalplan 609, Tillæg 1: Høringssvar 19. juni 2024

Aktionspunkter

Tema	Tegning	Paragraf	Overskrift	Tillæg 1 til lokalplan 609 Lokalplanforslag TMF og TMU	Ændres til	Kommentar
Langhusvej	2a2a	§ 3 stk. 3	Almene boliger	.."der skal opføres mindst 42 almene familieboliger"...	"der skal opføres 42 almene familieboliger svarende til antal almene familieboliger, der nedrives."	Benævelsen "mindst" bør slettes, så det tydeligt fremgår, at der er tale om erstatning 1:1 for almene familieboliger, der nedrives. "Mindst" indikerer, at der kan opføres flere end, der nedrives. Dette er ikke en mulighed.
Langhusvej	3c2	§ 4 stk. 4	Stier	Tegning: Stitype c (stibredde min. 2,0 m) er placeret oven i zone for placering af stitype f (stibredde min. 1,3 m).	Fjern krav til placering af stitype c for stræder generelt - se placeringer i PDF, lokalplantegning 3c2. Så krav til stibredde er min. 1,3 m. Alternativt, tilføj lokalplanbestemmelse for stitype X med bredde min. 1,5 m, og erstat krav til etablering af stitype c med krav til etablering af stitype X.	I lokalplangrundlaget er aftalt, at stier i stræderne varierer i bredde (gangsti, der udvides med lommer til ophold), men med en min. bredde på 1,5 m. Begrundelse for aftale om 1,5 m adgangssti er: - At stien udvides i flere sekvenser med god mulighed for passage (sekvenser af 1,5 m bredde er maks. 10 m lange). - At adgangssten giver adgang til et relativt lavt antal boliger (max 14 boliger pr. sti). - At minimere befæstet areal + maksimere areal til plantebed (reducerer CO2-aftryk). - At skabe et varieret udtryk og intim skala i den rumlige oplevelse af strædet.
Langhusvej	3c2	§ 4 stk. 4	Stier	Tegning: Stitype c (stibredde min. 2,0 m) er placeret i forlængelse af Arkaderne langs p-pladsens sydlige kant og inden for det reserverede letbanetracé.	Fjern krav til placering af stitype c.	Der er ikke behov for lokalplanbestemmelser for indretningen af letbanetracé. Boligorganisationerne og bygherrer ønsker at have mulighed for at etablere et midlertidigt byrum med naturkarakter, der skaber en rekreativ forbindelse med Gyngemosen. Der bør etableres trafiksikker overgang for fodgængere over Langhusvej (offentlig vej) i forlængelse af Arkaderne, for at sikre beboerne i Tingbjerg en tryk adgang til de grønne omgivelser.
Langhusvej	3c2	§ 4 stk. 4	Stier	Tegning: Stitype c (stibredde min. 2,0 m) er placeret i forlængelse af Midtfløjene.	Bevar denne placering af stitype c.	Sti på min. 2 m bredde i forlængelse af Midtfløjene skaber god offentlig adgang til Gyngemosen i forlængelse af Midtfløjene, som er en primær forbindelse mellem Tingbjerg og Gyngemosen. Der bør etableres trafiksikker overgang for fodgængere over Langhusvej (offentlig vej) i forlængelse af Midtfløjene, for at sikre beboerne i Tingbjerg en tryk adgang til de grønne omgivelser.
Langhusvej		§ 5 stk. 2	Cykelparkering	"Overdækket cykelparkering skal være i skure, i overdækning eller en integreret del af nybyggeriet og/eller i kældre i den eksisterende bebyggelse. Undtaget herfra er overdækket cykelparkering til private boliger i underområde VIIab, Langhusvej, som ikke må placeres i kældre i den eksisterende bebyggelse."	"Overdækket cykelparkering skal være i skure, i overdækning eller en integreret del af nybyggeriet og/eller i kældre i den eksisterende bebyggelse. Såfremt cykelparkering pladses i kældre i tilknytning til ejerboliger på Langhusvej, skal der etableres foranstaltninger i vejkruds, som sikrer trafiksikker og god overgang for bløde trafikanter."	Generelt for Langhusvej ønskes fortsat mulighed for placering af cykler i eksisterende kældre, også for ejerboliger. Muligheden bør ikke udelukkes i lokalplan, da der er behov for fleksibilitet ift. at opnå den rette prioritering i indretning af stræder langs Langhusvej. Der bør etableres trafiksikre overgange over Langhusvej i forlængelse af Arkaderne og Midtfløjene ifm. etablering af stiadgang til Gyngemosen, disse vil skabe god forbindelse mellem eksisterende kældre og Langhusvej.
Langhusvej	5a2	§ 6 stk. 2 e)	Bebyggelsens placering	"Gavle på bygning Q og P skal være mindst 2,50 m fra skel mod Langhusvej og placeres med samme afstand fra Langhusvej. Gavle på P og Q skal være mindst 2,50 m fra skel mod vest og skal placeres med samme afstand fra skel mod vest."	"Gavle på bygning Q og P skal være mindst 2,50 m fra skel mod Langhusvej og placeres med samme afstand fra Langhusvej. Gavle på P og Q skal være mindst 2,50 m fra skel mod vest."	Krav til samme afstand for gavl til skel mod vest skal udgå, da bestemmelsen vil betyde, at Q og P skal være præcist lige lange. Arkitektonisk ønskes en varieret kant mod Gyngemosen, hvorfor bygningerne ikke bør have samme afstand til skel. Bygningsteknisk vil kravet være meget omfattende at efterkomme, da det vil udløse et antal separate boligtypologier samt evt. en kunstigt udvidet gavl.

Langhusvej	5b2	§ 6 stk. 6 h)	Mindre bygninger	"For underområde VIIab Langhusvej gælder: h) At skure til de enkelte boliger må have en højde på 2,20 m, en bredde på højst 2,00 m og en længde på højst 3,5 m"	"For underområde VIIab Langhusvej gælder: h) At skure til de enkelte boliger må have en højde på 2,20 m, en bredde på højst 2,00 m og en længde på højst 3,5 m. Skure må sammenbygges med cykelparkering."	Mulighed for cykelparkering skal tilføjes. Der skal være mulighed for at placere cykelparkering i skure på rækkehuse, jf. Bestemmelse om placering af cykelparkering, § 5 stk. 2, lokalplantegning 5b2 - grøn zone.
Langhusvej	5b2	§ 6 stk. 6 j)	Mindre bygninger	"For underområde VIIab Langhusvej gælder at der må placeres overdækninger til cykler i de på tegning 5b2 viste stræder. Der må højst være 2 overdækninger i hvert stræde. Overdækningerne må højst have et areal på 6 m2 og må ikke være højere end 1,5 m."	"For underområde VIIab Langhusvej gælder at der må placeres overdækninger til cykler i de på tegning 5b2 viste stræder. Der må højst være 2 overdækninger i hvert stræde. Overdækningerne må højst have et areal på 7,5 m2 og må ikke være højere end 1,5 m."	Lokalplanens bestemmelse §5 stk 2 tillader placering af grupper på max 6 cykler i zone a, lokalplantegning 4a2. Disse cykler er aftalt overdækkede, og der skal således gives mulighed for, at overdækning etableres i en størrelse, der kan dække 6 cykler. DGNB-krav pr cykel i stativ, bredde: 60 cm Halvtag min. 6 x 0,6 m = 3,6 m bredde x 2,0 m længde = min. 7,2 kvm
Langhusvej		§ 7 stk. 21 m)	Facader	"... Muren skal være med dør i træ til havegang i samme højde som muren."	"... Muren skal være med dør i træ eller metal til havegang i samme højde som eller lavere end muren."	Der skal sikres en fleksibilitet i materialer samt i dørens højde, hvor kvalitet bedst besluttes under projektering.
Langhusvej		§ 7 stk. 21 p)	Facader	"Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have mindst et vindue pr. etage."	"Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have mindst 1 vindue."	Der skal sikres en fleksibilitet, fx til placering af affaldshåndtering ved gavl, hvor der ikke kan placeres vindue i stueetage.
Langhusvej		§ 7 stk. 21 t)	Facader	"Facader mod haveside skal for hver bolig være med skure til opbevaring, undtaget herfra er bygning P, vist på tegning 5a2. Skurene kan suppleres med et mindre drivhus i glas."	"Facader mod haveside skal for hver bolig være med skure til opbevaring, undtaget herfra er bygning P, vist på tegning 5a2. "	Mulighed for drivhus fastlægges under mindre bygninger, bør ikke gentages her, da det skaber forvirring.
Langhusvej	7a2	§ 8 stk. 5 H	Indretning af byrum H	Tegning: Lokalplanen fastlægger et Byrum H ved letbanetracé syd for rækkehus, i forlængelse af Arkaderne.	Denne placering af byrum H (stræde) skal udgå.	Arealet indrettes med parkering jf. lokalplantegning 4b1. Hvis fastlæggelse af byrum H på arealet fastholdes, vil det ikke være muligt at indrette med det planlagte antal parkeringspladser på arealet, og dermed vil det ikke være muligt at leve op til parkeringsnormen for de nye boliger på Langhusvej.
Langhusvej	7a2	§ 8 stk. 5 H	Indretning af byrum H	Tegning: Afgrænsningen af zoner H - I - J angiver afstand til skel mod Gøngemosen, så byrum flugter med byggefelter	Zoner skal udvides til flugt med skel mod Gøngemosen	Lokalplanen skal sikre, at stræder behandles og anlægges som sammenhængende byrum fra Langhusvej til Gøngemosen. Hvis fx byrum J ikke strækker sig helt til matrikelstel, kan der være risiko for, at cykelparkering ikke kan placeres som planlagt jf. Lokalplangrundlag, TL_Planudsnit-200_Langhusvej opt.5.
Langhusvej	7a2	§ 8 stk. 5 I	Indretning af byrum I	"Mod øst skal byrummet afgrænses af en mur med en højde på 1,30 m, udført i samme materiale som, og i sammenhæng med facader, jf. § 7. Der skal være adgang gennem muren enten fra Langhusvej eller Byrum I."	Skal udgå	Muren fastlægges allerede i § 7 stk. 21 m): "Gavle skal sammenbygges i par af to boligstænger, så bygningerne hænger sammen via en mur i samme tegl som facaden. Muren skal flugte med gavlen og have en højde på mindst 0,80 m og højst 1,30 m. Muren skal være med dør i træ til havegang i samme højde som
Langhusvej	7b2	§ 8 stk. 6 s	Indretning af kantzoner, Kantzone s	"Mindst 30% af kantzonen skal være bede med beplantning."	Skal udgå	Kantzonen fastlægger indretning af forhavs til den enkelte bolig. Der bør ikke stilles krav til etablering af plantebed i dette omfang, da forhaven vil være privat matrikel, hvor boligejer forventer selv at kunne beslutte, om man ønsker græs / planter / hvilke planter. Beplantningen, der giver strædet en grøn karakter, er jf. lokalplangrundlag placeret inden for arealet af lokalplanens byrum H. Der er således ikke behov for etablering af plantebed i kantzonen. Lokalplangrundlag illustrerer etablering af forhavs med græs.

Bilag 6: Parkering og vej



Afsender: fsb, SAB v. KAB, NREP, Innovator
 Emne: Lokalplan 609, Tillæg1: Høringssvar 19. juni 2024

Aktionspunkter

Tema	Tegning	Paragraf	Overskrift	Tillæg 1 til lokalplan 609 Lokalplanforslag TMF og TMU	Ændres til	Kommentar
Parkering og vej	1a	§ 2 stk. 2	Områdeafgrænsning	Tegning: P-plader ved Tårnhusstræde og ved sving Langhusvej-Ruten er ikke inkluderet I delområde	Delområder skal udvides / tilføjes, så arealer til planlagte p-pladser til boliger i etape 2 inkl. overkørsler kan fastlægges.	P-pladserne er byggepladser for boliger ifm. byudviklingen. Det er væsentligt, at disse p-pladser fastlægges i lokalplan, så der ikke opstår tvivl ifm. Myndighedsbehandling, og så placeringen af nye p-pladser er tydeligt formidlet for bygherrer og beboere. Se også kommentar til Områdeafgrænsning § 2, stk. 2 og tegning 1a, med bemærkning om at arealet (byggefelt D) medtage, da affredning af dele af byggefelt D er ophævet pr. 1. juli 2024.
Parkering og vej	3a1	§ 4 stk. 3	Veje	Tegning: Holdepladser for renovationsbil på offentlig vej fremgår ikke af lokalplantillæg	Holdepladser skal fremgå af lokalplantillæg, enten som placering på lokalplantegning eller ved beskrivelse i tekst.	Der er aftalt mulighed for etablering af holdepladser for renovationsbil på offentlig vej. Holdepladser etableres i eksisterende rabat eller ved skiltning af p-pladser med reservation til renovationsbil inden for aftalt tidsrum. Holdepladser er aftalt etableret for: G6 - Terrasserne + Gavlusvej og Langhusvej.
Parkering og vej	3a3 3a4	§ 4 stk. 3	Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej	"Blinde veje skal forsynes med vendepladser, som vist på tegning 3a3 – 3a4."	"Blinde veje skal forsynes med vendepladser, som vist på tegning 3a3 – 3a4. VP på tegning 3a3 skal dimensioneres til personbiler. VP på tegning 3a4 skal dimensioneres til 12m lastbiler."	Præcisering: Aftalt i lokalplanproces, at VP 3a3 er til personbiler - dette skal fremgå af lokalplanbestemmelse for bedst muligt at forebygge misforståelser og lade lokalplanen danne grundlag for en god proces under behandling af vejmyndighed.
Parkering og vej	3a4	§ 4 stk. 4	Veje	Tegning: Vejudlæg fremstår meget detaljeret i sin afgrænsning, fx ved vendeplads i delområde IVc.	Mindre detaljeret afgrænsning af vejudlæg.	Erfaringen er, at TMF i byggesagsbehandlingen bruger digital shapefil som grundlag for behandling. Hvis man her tager den meget detaljerede optegning af vejudlæg som forudsætning, er der stor risiko for, at der opstår uoverensstemmelser med hovedprojektering. Der er ikke nogen byrums- eller arkitektonisk kvalitetsmæssig begrundelse for det meget detaljerede vejudlæg.
Parkering og vej	3a2 3a4	§ 4 stk. 5	Veje	Tegning: Mangler overkørsler til to planlagte nye p-pladser	Der skal tilføjes overkørsler til to nye p-pladser i overensstemmelse med lokalplangrundlag: På Tårnhusstræde (syd for eksisterende p-plads) og ved sving Langhusvej-Ruten (omr. D i lokalplangrundlag).	Det er væsentligt, at disse p-pladser fastlægges i lokalplan, så der ikke opstår tvivl ifm. Myndighedsbehandling, og så placeringen af nye p-pladser er tydeligt formidlet for bygherrer og beboere. Se også kommentar til områdeafgrænsning § 2, stk. 2.
Parkering og vej		§ 5 stk. 1	Bilparkering Underområde VIIca	"Der kan placeres 36 pladser på Tingbjerg Idrætspark arealer, matr. 3600."	"36 pladser er forudsat placeret på Tingbjerg Idrætspark arealler, matr. 3600."	Der er tidligere indgået en aftale mellem boligorganisationerne og kommunen om, at der placeres 36 p-pladser i Tingbjerg Idrætspark som forudsætning for opførelsen af Kulturhuset på Skolesiden. Det er afgørende for beboere og besøgende, at der ikke "forsvinder" p-pladser i bydelen. Formuleringen "kan" sikrer ikke, at p-pladserne anlægges, og bør derfor i stedet formuleres som et vilkår.
Parkering og vej	4b1 4b2	§ 5 stk. 1	Bilparkering	Tegning: Mangler to planlagte nye p-pladser	Der skal tilføjes to nye p-pladser i overensstemmelse med lokalplangrundlag: På Tårnhusstræde (syd for eksisterende p-plads) og ved sving Langhusvej-Ruten (omr. D i lokalplangrundlag).	Det er væsentligt, at disse p-pladser fastlægges i lokalplan, så der ikke opstår tvivl ifm. Myndighedsbehandling, og så placeringen af nye p-pladser er tydeligt formidlet for bygherrer og beboere. Se også kommentar til Områdeafgrænsning 2, stk. 2.
Parkering og vej	4b1 4b2 4b3 2a4a	§ 5 stk. 1	Bilparkering	Der er nævnt en række underområder med tilhørende tegningshenvisning, hvor bilparkering skal placeres: Langhusvej (VIIab), Terrasserne/Kollegiet (VIIae), Ruten (VIIcb og VIIah).	Der mangler en p-plads i oversigten: Det tidligere Ikke-fredet areal (del af byggefelt D) syd for Ruten skal indgå som et areal fastlagt til parkering for tillæggets nye boliger, da fredningen er ophævet 1. juli 2024. P-pladsen skal angives på tegning, som de øvrige p-pladser. P-pladsen kan rumme 22 P-pladser på terræn pladser og øges til 34 pladser, da affredning af arealet træder i kraft 1. juli 2024.	Se bemærkning i Bilag 1. Hele Tingbjerg og Områdeafgrænsning 2, stk. 2.

Parkering og vej	§ 5 stk. 1	Bilparkering	"Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til el-delebilspladser: • Ungdomsboliger: 100 %, undtagen pladser til handicapparkering • Boliger: 20 % For de pladser, der ikke er til el-delebiler, skal 20 % være til elbiler, og de resterende 80 % skal forberedes for eller forsynes med el til opladning af elbiler."	"Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til el-delebilspladser: • Ungdomsboliger: 80 %, undtagen pladser til handicapparkering • Boliger: 20 % For de pladser, der ikke er til el-delebiler, skal 20 % være til elbiler, og de resterende 80 % skal forberedes for eller forsynes med el til opladning af elbiler."	Krav om 100% el-delebiler ønskes justeret, så der også er plads til biler, der ikke er el-delebiler, eksempelvis til servicebiler til kollegiets drift og beboerejede biler. Krav om 100 % el-delebiler til kollegiets biler kan medføre, at disse biler optager pladser på Tingbjergs øvrige parkeringsarealer. En el-delebil ordning kan ikke etableres og drives af en almen ungdomsbolig afdeling. Det er derfor en forudsætning, at de krævede pladser etableres af en ekstern operatør.
Parkering og vej	§ 5 stk. 1	Bilparkering	Der stilles ikke krav til andel ladepladser for institutioner.	20% krav skal også gælde for institutioner.	Krav bør være på lige fod med krav til boliger.
Parkering og vej	§ 5 stk. 2	Cykelparkering	Krav min 50 % overdækket	Ønskes reduceret til max. 30 %	Krav om overdækning af mindst 50 % af cykelparkeringen har vist sig vanskeligt at opfylde, når der også skal være plads til øvrige erhverdagsfunktioner, såsom affaldshåndtering og bilparkering. Kravet giver alt andet lige mindre plads til beplantning, da overdækket cykelparkering er mere pladskrævende end cykelstativer, hvor der er mulighed for en mere fleksibel placering. Boligorganisationer og NREP har tidligere rejst det ønske i forbindelse med kommuneplan 2019, da et krav om mindst 50% overdækning af cykelparkering ikke giver væsentlig højere brugskvalitet.
Parkering og vej	§ 8 stk. 4	Placering og indretning af ubebyggede arealer	"Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer."	Skal udgå.	Det bør være muligt uden dispensation at opsætte bomme/cykelsluser, hvor cykelsti skal krydse en overordnet vej eller en gangsti. Cykelsluser med bomme kan være en nødvendig løsning - eksempelvis, hvor stræderne på Langhusvej møder stien langs skellet til Gøngemosen.
Parkering og vej	Redegørelse	Bil- og cykelparkering	s. 12: "... Tillæg 1 til lokalplan 609 bestemmer, at nybyggeriet af boliger til dette lokalplantillæg udløser krav om ca. 194 p-pladser, heraf vil mindst 41 være til el-delebiler og mindst 30 være til elbiler."	Tilføjelse: "... Der er mulighed for at placere hovedparten af p-pladser til el-delebiler og el-biler i P-huset for at optimere brugerfællesskab og friholde vejarealer for inventar, der kan gå ud over beplantning."	Bygherrer og boligorganisationerne er positive overfor krav om el-delebiler og el-biler. Mulighed for placering af hovedparten af el-delebiler i P-hus skal sikre, at der kan tages hensyn til Tingbjergs egenart med bl.a. en stor andel træer og plantebede langs veje samt inventar monteret på façade eller i vejheller (ingen inventarzone langs vejkant). En samling af el-delebiler i p-huset vil give et godt udgangspunkt for en effektiv organisering i forhold til brug, drift og udbud af forskellige typer delebiler. Sikre også god mulighed for at styrke brugernetværk og skabe god tilgængelighed og brugssikkerhed, der understøtter øvrige beboerfunktioner i P-huset. Kan suppleres/kombines med satellit delebilpladser placeres rundt på bydelens p-pladser.
Parkering og vej	Redegørelse	Parkering	s. 8: "Ved Vingegavl muliggøres et parkeringshus med plads til 110-150 biler."	"Ved Vingegavl muliggøres et parkeringshus med plads til 110-170 biler."	NREP og boligorganisationer ønsker at etablere en fælles affaldsløsning med nedgravede beholdere komprimeret med container på hjul på terræn. Affaldshåndtering skal placeres i lokalplanens udpegede og beskrevne Byrum A-S. Dette vil betyde, at der nogle steder skal inddrages vejareal, hvor der er disponeret til bilparkering. For at sikre plads til det krævede antal parkeringspladser ønsker Nrep og boligorganisationerne, at forventet kapaciteten i det planlagte p-hus i G6 kan udvides fra 110-150 pladser til 110-170 pladserne. Udvidelse af kapaciteten op til 170 skal være i overensstemmelse med lokalplanens bygningsmæssige bestemmelser
Parkering og vej	Redegørelse	Parkering	s. 9: "...Der muliggøres nyindretning af parkering i den østlige side af Tingbjerg Skoles forplads ved Ruten og på arealer ved Tårnhusstræde."	"...Der muliggøres nyindretning af parkering på den østlige side af Tingbjerg Skoles forplads ved Ruten, på den vestlige side af Langhusvej, på den vestlige side af Tårnhusstræde samt syd for Ruten/Tingbjerg Kirke."	Alle nye parkeringsarealer bør medtages i beskrivelsen af bydelens parkeringspladser. Parkering er et centralt tema for bydelens beboere, og det er derfor vigtigt, at alle kommende parkeringspladser nævnes i redegørelsen.

Bilag 7: Rækkehuse



Afsender:	fsb, SAB v. KAB, NREP
Emne:	Lokalplan 609, Tillæg1: Høringssvar 19. juni 2024

Aktionspunkter

Tema	Tegning	Paragraf	Overskrift	Tillæg 1 til lokalplan 609 Lokalplanforslag TMF og TMU	Ændres til	Kommentar
Rækkehuse	2a4a	§ 3 stk. 1	Anvendelse I stueetagen	Tegning, stribet signatur I M3: "Bolig, serviceerhverv og/eller erhverv"	Signatur skal ændres til "Bolig"	
Rækkehuse	3c3	§ 4 stk. 4	Stier	Tegning: Zone for placering af stitype f I R2 er placeret I den sydligste ende af Arkaderne (stikvej).	Zonen skal flyttes mod nord eller udvides I overensstemmelse med lokalplangrundlag samt Byrum c.	Stien skal placeres inden for det fastlagte Byrum c (lokalplantegning 7a3 s.132), og så der er mulighed for at etablere niveaufri adgang til rækkehuset.
Rækkehuse	5a1-5a4	§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	Tegning: Fuldt optrukket linje for placering af indgangsfaçade med angivelse I signatur "Afgrensning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant".	Ændres til stiplede linje (som øvrige facader) med angivelse I signatur "Afgrensning af byggefelt".	Bestemmelsen er unødigt stram, da placering af bygning langs vej allerede er styret af den smalle kantzone c (10-30 cm mellem fortov og bygning). Bestemmelsen kan risikere at skabe unødigt forvirring i sagsbehandling, hvor den digitale shape-fil kommer i spil - hvor ligger stregen præcist, er det inderside eller yderside, der skal følges?
Rækkehuse		§ 6 stk. 6	Mindre bygninger	Krav til 6 m3 depot uden for boligen (fremgår ikke direkte af lokalplan, men er styrende for krav til størrelser på skure og cykelparkering)	Der skal være mulighed for at etablere det krævede 6 m3 depot fordelt på 3 m3 i bolig og 3 m3 i skur ved terrasse, i umiddelbar sammenhæng med bolig.	Lokalplangrundlaget viser et samlet depot på 6 m3 fordelt på 3 m3 i bolig og 3 m3 i skur ved terrasse i umiddelbar sammenhæng med bolig. Løsningen lever op til krav i BR18 og redcermaterialeforbrug: - Optimerer udnyttelsen af byggede kvm, i overensstemmelse med det store behov for øget bæredygtighed i nybyggeri. - Friholder areal på terræn og muliggør dermed større areal til beplantning / biodiversitet. - Giver fleksible og optimale udnyttelsesmuligheder for opbevaring ude og inde, fx kan barnevogne, udemøbler mv. placeres under overdækning og fx sæsonopbevaring af tøj under trappe i boligen. - Tilfører høj boligkvalitet til rækkehuset, baseret erfaringer med etablering af effektive boliger i tæt-lav byggeri. - Giver muligheder for en optimalt disponering af arealer i et bevaringsværdigt byområde, der fortættes. Team Nrep har efter TMF mail 2023-10-09 afleveret skitser med revideret lokalplangrundlag, der viser muligheder for alternativ placering / udformning af overdækning af cykler, der vil frigive plads i skur til 6 m3 depot. Vi opfordrer fortsat til, at TMF med henvisning til ovenstående argumenter afviger fra kommunens standardkravet på 6 m3 depot uden for boligen og accepterer lokalplangrundlagets oprindelige løsning.
Rækkehuse	5b2	§ 6 stk. 6 f)	Mindre bygninger	"For underområde VIIaa, VIIac, VIIad, Iva og VIIca gælder: f) At skure og drivhusene må have en højde på højst 2,20 m, en bredde på højst 2,00 m og en dybde på højst 3,00 m. Skure må sammenbygges med cykelparkering."	"For underområde VIIaa, VIIac, VIIad, Iva og VIIca gælder: f) At skure og drivhusene må have en højde på højst 2,20 m, en bredde på højst 2,00 m og en dybde på højst 3,00 m."	Mulighed for cykelparkering skal udgå. Der skal ikke placeres cykelparkering i skure for rækkehuse, der ligger i haverum - kun på Langhusvej
Rækkehuse		§ 7 stk. 1 i)	Facader	"For boliger i 3 etager skal facader og gavle mod haverummet have et espalier i træ. Espalier skal placeres langs med bygningen i en højde på mindst 1,50 m og højst 2,20 m samt en længde på mindst 1,70 m og maksimum 2,50 m pr. boligenhed."	"For boliger i 3 etager skal gavle have et espalier i træ. Espalier skal placeres langs med bygningen i en højde på mindst 1,50 m og højst 2,20 m samt en længde på mindst 1,70 m og maksimum 2,50 m pr. boligenhed."	Krav til espalier på facader skal udgå. Langs havefacader placeres skure i stedet for espalierer, tilsvarende for de 2-etagers rækkehuse.

Rækkehuse		§ 7 stk. 1 p)	Facader	"Skure, vist på tegning 5b1, 5b3 og 5b4, skal være i træ og fremstå i træets naturlige farve og opdeles som rækkehusets træfacader jf. § 7 stk. 1 d)."	"Facader mod haveside skal for hver bolig være med skure til opbevaring."	Reguleringen af skure bør beskrives på samme måde som for Langhusvej, da det skaber forvirring, at bestemmelser fremstår forskelligt, da bygningstypologien er den samme.
Rækkehuse		§ 7 stk. 1 q)	Facader	"Skurene kan suppleres med et mindre drivhus i glas med en samlet dybde på højst 3,00 m."	Skal udgå	Mulighed for drivhus fastlægges under mindre bygninger, bør ikke gentages her, da det skaber forvirring.
Rækkehuse	7e4	§ 8 stk. 3	Terrænregulering	"Støttemure må ikke hindre tilgængelig passage mellem kantzone og omkringliggende byrum"	Skal udgå	Støttemure forhindrer i deres natur direkte tilgængelig passage, derfor er det aftalt, at der kun placeres absolut nødvendige støttemure. Dette reguleres stramt jf. lokalplantegning 7e4. Bestemmelsen fremstår meget forvirrende.
Rækkehuse	7e4	§ 8 stk. 3	Terrænregulering	Tegning: Placering af terrænzone C er ikke i overensstemmelse med det aftalte lokalplangrundlag for J1 og J2. Se Tingbjerg E-2.4 Situationsplan og lokalplankort 1-1000 Rev.1 2023.05.10.	Terrænzone C skal ændres til terrænzone B.	Terrænforhold kan løses teknisk inden for terrænzone C, men kan medføre projektering med højere skråninger (0,5 m) end for lokalplangrundlag (0,35 m).
Rækkehuse	7b1 7b4	§ 8 stk. 6 c	Indretning af kantzone c	"Der skal være bede med facadebeplantning langs facader mod vej, hvor der er plads til det i kantzoner på 0,30 m dybde målt fra facaden."	Skal udgå	Beplantning i de smalle kantzoner langs fortove er ikke en del af projektet og har aldrig været drøftet i processen. Det vil ikke være hensigtsmæssigt at etablere facadebeplantning i de 0,3 m dybe kantzoner, da der er både træfacader, indgangsnicher og vinduer, som skal holdes fri for beplantning; der er grundlæggende ikke et blankt facadeareal, der er stort nok til, at facadebeplantning vil bidrage med kvalitet. Kantzonerne skal i stedet friholdes, så beboere har mulighed for at indrette disse med egne krukker eller en lille bänk.
Rækkehuse	7b1 7b3 7b4	§ 8 stk. 6 d	Indretning af kantzoner, Kantzone d	"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."	Skal udgå	Se kommentar til § 7 stk. 1 i). Krav til plantebed langs facader skal udgå, da der placeres skure i stedet for espalierer, tilsvarende for de 2-etagers rækkehuse.

Bilag 8: Tagboliger



Afsender: fsb, SAB v. KAB, Innovator
Emne: Lokalplan 609, Tillæg1: Høringssvar 19. juni 2024

Aktionspunkter

Tema	Tegning	Paragraf	Overskrift	Lokalplanforslag TMF og TMU	Ændres til	Kommentar
Tagboliger	2a6a	§ 3 stk. 1	Anvendelse I stueetagen	Tegning: Elevatortårne er angivet med rød farve (signatur: "Bolig")	Ændres til selvstændig signatur for elevatortårn, forslag: Særlig bolig / fælles funktioner (som for fælleshuse i G6)	Klar og præcis signatur sikrer god kommunikation og sagsbehandling.
Tagboliger		§ 7 stk. 27 b)	Vinduer, døre og indgangspartier	b) Farverne skal være i træets naturlige farve eller hvid.	Ændres til: Farverne skal enten være i træets naturlige farve, olieret eller sort, grå, grøn eller hvid.	Farverne på dørene skal afstemmes med den eksisterende materiale palette. Men hvid er for specifikt.
Tagboliger	53a 5a6 5a7	§ 7 stk. 2 o)	Bebyggelsens omfang og placering	Signaturtekst på tegningerne: "Afgrensning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant".	Afgrensning af byggefelt, hvor nye tagetage skal følge den eksisterende bygnings ydre kant.	Det er svært at forstå signaturteksten. Hvad betyder "bygningen skal følge kant" (henvises der til eksisterende bygnings ydre facade eller ydre kant af stregen? - forståelse af signatur har tidligere givet problemer i myndighedsbehandlingen).
Tagboliger	Redegørelse s. 8	Redegørelse s. 8	Tagboliger	"På gavlhusvej, Ruten og Åkandevej muliggøres påbygning af en etage ovenpå eksisterende boliger, i alt ca. 75 boliger."	"På Gavlhusvej, Ruten og Åkandevej muliggøres påbygning af en etage oven på eksisterende boliger samt udvendige elevatorer, i alt ca. 75 boliger."	Det bør præciseres, at der kan opføres elevatortårne, og at der ikke indføres en elevator i de eksisterende bygninger.

Bilag 9: Tingbjerg N



Afsender: fsb, SAB v. KAB, NREP
 Emne: Lokalplan 609, Tillæg1: Høringssvar 19. juni 2024

Aktionspunkter

Tema	Tegning	Paragraf	Overskrift	Lokalplanforslag TMF og TMU	Ændres til	Kommentar
Tingbjerg N	2a0a	§ 3 stk. 1	Anvendelse stueetagen (1. etage) og op	Tegning, signatur "Bolig"	Tegning, signatur "Bolig / kollektive anlæg"	En del af byggefeltet skal bruges som materialegård. Dette bør fremgå tydeligt af signatur til lokalplantegning aht. Kommunikation med naboer
Tingbjerg N	5a0	§ 6 stk. 4 a)	Bebyggelsens højde	"Bygninger må opføres med de på tegning 5a0-5a7 viste etageantal. a) Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 5,00 m. Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 9,00 m. ..."	"Bygninger må opføres med de på tegning 5a0-5a7 viste etageantal. a) Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 5,00 m. ... For underområde Ib, medregnes værn og murkrone ikke."	I området, hvor man må bygge 2 etager i maksimum 9 m højde, bygger vi materialegård i 1 etage. Inkl. murkrone er bygningen 5,25 m, og inkl. værn er bygningen 6,2 m.
Tingbjerg N		§ 7 stk. 31 a)	Facader	"Materialerne skal være tegl og træ. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende."	"Materialerne skal være tegl og træ. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Mindre dele, såsom udhæng, og anden aptering må udføres i metal."	Udhæng over indgangsparti udføres i metal. Ligeledes vil træskodder blive monteret på metalskinner.
Tingbjerg N		§ 7 stk. 31 d)	Facader	Farverne skal være gule tegl og træets naturlige farve.	"Farverne skal være gule tegl og træets naturlige farve. Mindre bygningsdele i metal må fremstå i farver som vinduer eller metallets naturlige farve."	Udhæng over indgangsparti udføres i metal. Ligeledes vil træskodder blive monteret på metalskinner.
Tingbjerg N	6a0	§ 7 stk. 31 e)	Facader	"Bygningen skal mod syd og nord have en brystningshøjde på mindst 0,20 m og må maksimalt have en brystningshøjde på 1,00 m. For facadeforløb A og facadeforløb C vist på tegning 6a0, gælder, at brystningshøjden maksimalt må være 0,50 m."	"Bygningen skal mod syd og nord have en brystningshøjde på mindst 0,20 m og må maksimalt have en brystningshøjde på 1,00 m. For facadeforløb A vist på tegning 6a0, gælder, at brystningshøjden maksimalt må være 0,50 m."	Ingen vinduer i facadeforløb C - se begrundelse nedenfor, § 7.6 stk 32f)
Tingbjerg N	6a0	§ 7 stk. 32 d)	Vinduer, døre og indgangspartier	"Overkant af vinduer i facadeforløb A og facadeforløb C vist på tegning 6a0, skal være mindst 2,50 m over terræn."	"Overkant af vinduer i facadeforløb A tegning 6a0, skal være mindst 2,50 m over terræn."	Ingen vinduer i facadeforløb C - se begrundelse nedenfor, § 7.6 stk 32f)
Tingbjerg N	6a0	§ 7 stk. 32 e)	Vinduer, døre og indgangspartier	"For facader gælder, at mindst 25 % skal være vinduer og døre med gennemsigtigt glas."	"For facader gælder, at mindst 25 % af facadens længde skal være vinduer og døre med gennemsigtigt glas. Undtaget er facadeforløb C, vist på tegning 6a0."	Kravet skal opgøres i andel pr længde, på samme måde som i gældende lokalplan 609. Opgøres kravet som andel af arealet, vil det kræve 50-100% mere vinduesareal end det aftalte. Det vil være stærkt problematisk, både af hensyn til indstråling, overophedning og de statiske principper. Ingen vinduer i facadeforløb C - se begrundelse nedenfor, § 7.6 stk 32f)
Tingbjerg N	6a0	§ 7 stk. 32 f)	Vinduer, døre og indgangspartier	"For facadeforløb A og facadeforløb C, vist på tegning 6a0, gælder, at mindst 50 % skal være vinduer og døre med gennemsigtigt glas."	"For facadeforløb A, vist på tegning 6a0, gælder, at mindst 50 % af facadens længde skal være vinduer og døre med gennemsigtigt glas."	Krav til vinduer i facadeforløb C skal udgå, da forløb C er bærende i det statiske system, og da lokalet skal indeholde storskrald og derfor kan risikere at opleves som et negativt element i byrummet.
Tingbjerg N	6a0	§ 7 stk. 32 i)	Vinduer, døre og indgangspartier	"Indgangspartier i facadeforløb A skal være tilbagetrukne fra façade med mindst 1,00 m og/eller med vindfang/udhæng på mindst 1,00 m og maksimalt 2,00 m."	"Indgangspartier i facadeforløb A skal være tilbagetrukne fra façade med mindst 1,00 m og/eller med vindfang/udhæng på mindst 0,50 m og maksimalt 2,00 m."	Vi ønsker et enkelt og elegant udhæng. Ved at reducere kravet, bliver dette muligt.