



Luffoto af lokalplanområdet set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og bygninger samt lokalplaner inden for lokalplanområdet er navngivet. Området ligger naturligt afgrænset af naturområderne Vestvolden, Gyngemosen, Tingbjerg Idrætspark og Utterslev Mose. Luftfoto: Kortforsyningen, 2017.

## STARTREDEGØRELSE

# TINGBJERG

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN



## Projektet

<b>Bygherre:</b>	NREP, fsb og SAB	
<b>Arkitekt:</b>	Vandkunsten og SLA	
<b>Formål:</b>	Fastsætte rammerne for byudvikling i Tingbjerg. Herunder muliggøres opførelse af boligbebyggelse, daginstitutioner, butikker og erhverv. Der fastlægges krav til bevaringsværdige bygninger	
<b>Etageareal og højde:</b>	150.000 m <sup>2</sup> og en højde op til 20 meter for nybyggeri	
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	Op til 110 %	
<b>Parkeringsnormen i forslag til Kommuneplan 2019 - biler:</b>	Boliger:	1:175
	Erhverv:	1:150
	Butikker:	1:100
	Ungdoms- og kollegieboliger:	1:600
	Daginstitutioner:	1:200
<b>Parkeringsnormen i forslag til Kommuneplan 2019 - cykler:</b>	Boliger:	3:100
	Ungdomsboliger:	4:100
	Butikker:	4:100
	Daginstitutioner:	2,5:100
<b>- pladskrævende cykler:</b>	Boliger, ungdomsboliger, arbejdspladser og butikker:	1:500
	Daginstitutioner:	1:250
<b>Almene boliger</b>	Planloven muliggør, at der kan stilles krav om, at 25 % af de nye boliger skal være almene. Da Tingbjerg/Utterslevhuse er udpeget som hård ghetto efter den nye lovgivning om parallelsamfund fra 2018, skal andelen af almene familieboliger reduceres fra 96 % til 40 %. Der vil i overensstemmelse med forvaltningens retningslinjer ikke blive stillet krav om nye almene boliger	
<b>Friareal B3*</b>	Bolig:	50 %
	Erhverv:	15 %
	Daginstitution:	100 %

## Arkitektur

Nybyggeriet indpasses i Tingbjergs nuværende bebyggelsesplan. De nye bygningers placering fremhæver de eksisterende bygningers rytmer og rumligheder, og højder, proportioner og materialer afpasses dette. Der vil i det videre arbejde med lokalplanen være særligt fokus på, at de nye bygninger er tilpasset Tingbjergs bevaringsværdige bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

## Baggrund

De almene boligorganisationer i Tingbjerg, SAB og fsb, har sammen med Københavns Kommune i en årrække arbejdet med udviklingen af Tingbjerg, i overensstemmelse med Tingbjerg-Husum Byudviklingsstrategi, som blev vedtaget af Borgerrepræsentationen i 2015. Visionen er, at Tingbjerg-Husum i fremtiden skal være en grøn, aktiv og åben boligby. Med lokalplanerne for Lille Torv og Store Torv er der taget de første skridt i retningen af en forandring i Tingbjerg. Tingbjerg/Utterslevhuse er udpeget som hård ghetto og derfor skal boligorganisationerne sammen med Københavns Kommune i en Udviklingsplan redegøre for, hvordan andelen af almene familieboliger reduceres fra 96 % til 40 %. Dette ønskes løst ved hovedsageligt at fortætte området med private boliger og ved ommærkning af eksisterende boliger. Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen vedtog Udviklingsplanen i maj/juni 2019.

En privat bygherre ønsker sammen med boligorganisationerne SAB og fsb at udvikle Tingbjerg med nye private boliger samt en mindre andel butikker og serviceerhverv samt børneinstitutioner. Der ønskes muliggjort ny bebyggelse på op mod ca. 150.000 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 70-110 %. Bygherrerne ønsker hovedsageligt at fortætte med familieboliger i to-tre etager, der etableres som rækkehuse eller etageboliger. I Tingbjergs nordlige del foreslås



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri (grå bebyggelse) i den sydlige ende af Tingbjerg. Illustration: Vandkunsten og SLA.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri (grå bebyggelse) mellem Tingbjergs nordlige eksisterende bygninger. Illustration: Vandkunsten og SLA.



etageboliger. Børne- og Ungeforvaltningen ønsker i alt fem daginstitutioner gen-etableret/nybygget jævnt fordelt i området og med tæt adgang til naturen. Tingbjerg Skoles fritidsordning og klubpladser ønskes ligeledes gen-etableret. Der er desuden et ønske om at tilbygge Tingbjerg Kollegiet med flere ungdomsboliger. En af visionerne for byudviklingen er fra bygherrerens side at danne ramme om gode fællesskaber mellem de nuværende og de kommende beboere. Gennem indretningen af de nye boliger, etablering af fælles mødesteder ved fx cykelparkering, værksteder, fælleshuse og renovation skabes grundlag for at møde sin nabo. De grønne haverum bliver også et fælles sted for nye og nuværende beboere til rekreative udfoldelser.

Bebyggelsen Tingbjerg har høj bevaringsværdi, og der vil i det videre arbejde med lokalplanen blive udpeget bygninger, som gøres bevaringsværdige i kraft af både deres kulturhistoriske, miljømæssige og arkitektoniske værdier.

## Stedet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Brønshøj-Husum, og bebyggelsen er opført på en lav bakke, der omkranses af store, grønne områder. Området er omkranset af fredede arealer: mod nord af grønne arealer langs Hillerød motorvejen, mod vest af Gyngemosen, mod syd af Vestvolden og mod sydøst af Utterslev Mose. Øst for området er Tingbjerg Idrætspark placeret.

Tingbjerg er tegnet af arkitekt Steen Eiler Rasmussen i samarbejde med havearkitekt C. Th. Sørensen og opført mellem 1956-1975. Tingbjerg er fra starten tænkt til at være en bydel, der kunne dække beboernes behov med butikcenter, børneinstitutioner, kollegium, plejehjem, fritidscenter, skole, kirke m.m. Boligbebyggelsen er domineret af tre etages blokke med lave saddeltage. Herudover er der rækkehusbebyggelse i én etage langs den vestlige afgrænsning og i den nordlige del af området. Boligblokkene er placeret i et vinkelformet mønster, der skaber 25 store haverum med markant og varieret beplantning af træer, krat og skov.

Området er i Kommuneplan 2015 og i forslag til Kommuneplan 2019 udpeget som værdifuldt kulturmiljø og bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig. Bebyggelsen er i 1995 SAVE-registreret med en generel bevaringsværdi for hele bebyggelsen på 3 (høj bevaringsværdi). Da SAVE-registreringen ikke er foretaget for de enkelte bygninger, fremgår bygningerne ikke separat i Kulturministeriets database, FBB (fredede og bevaringsværdige bygninger). Bygningerne vil i forbindelse med lokalplanprocessen blive SAVE-registreret separat i FBB. Centerbebyggelsen ved Store Torv er tilladt nedrevet i lokalplanen for Store Torv.

## Egenart

Områdets egenart er defineret af den karakteristiske byplan med krumme vejforløb og den klare afgrænsning mod de nære grønne omgivelser. Bygningernes placering langs gaden understreger det krumme vejforløb og giver oplevelsesrige kig. Byplanens stærke rytmer og gentagelser opblødes af karaktergivende beplantning og træer. På trods af Tingbjergs varierede og oplevelsesrige gaderum, opleves flere gader som tomme, utrygge og nærmest boulevard lignende i størrelse. Dette skyldes placeringen af bygningerne og at det er de private rum som soveværelser der vender mod gaden. Tingbjergs grønne haverum er kendetegnet af varieret beplantning med store træer og kuperet terræn, ofte formet af overskudsjord fra anlæggelsen af Tingbjerg og afgrænset af kantbeplantning. De fleste steder i Tingbjerg er der ikke udgang til haverummene fra de eksisterende blokkes opgange. Dette kan evt. indarbejdes i de kommende helhedsplaner, som boligselskaberne og Teknik- og Miljøforvaltningen skal lave. Bebyggelsen er som helhed homogen og er menneskelig i sin skala og bygningstyper. Bygningerne er domineret af gule sten med detaljer i beton, tagpap-tage, hvide vinduer, skodder, franske altaner og gavle, der fremstår som væsentlige arkitektoniske elementer.

## Mobilitet

Området er kollektivt betjent af busrute 132 og busrute 2A som kører hvert 5. minut. Nærmeste S-togsstation, Husum Station, ligger ca. 1,7 km væk. Den foreslåede letbane mellem Nørrebro Station og Gladsaxe er foreløbigt planlagt med linjeføring og stop i Tingbjerg. Der er ikke truffet beslutning eller fundet finansiering til letbanen endnu. Eneste adgang til området for biler er fra sydøst via



Arkaderne set mod vest



Haverum ved Bygårdstræde set mod nord

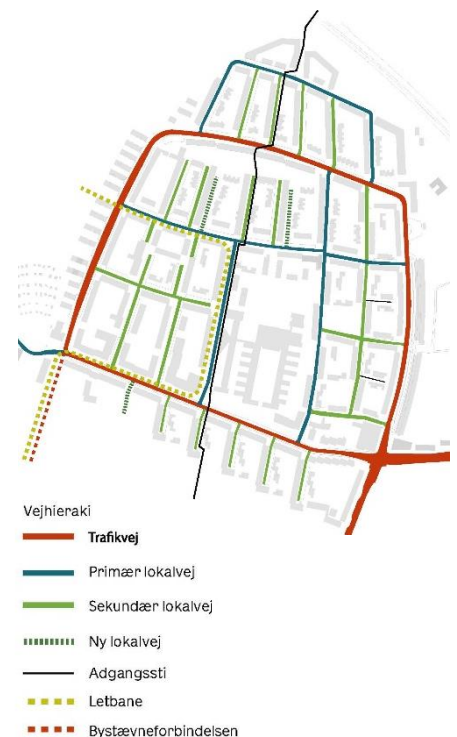


Diagram over nye og eksisterende trafikforbindelser. Linjeføring for letbanen er foreløbig og forbindelsen til Bystævneparken er ikke politisk besluttet. Illustration: Vandkunsten og SLA.

krydset Åkandevej/Ruten, hvor der er forbindelse til Brønshøj-Husum samt Hillerød motorvejen. Den interne vejbetjening består af et net af lokalgader, der er koblet til et ringvejssystem af bydelsgaderne (Ruten, Langhusvej, Gavlhusvej og Terrasserne). Det er planlagt at forbinde de to blinde nord-sydgående gader Midtfløjene til Ruten som en del af lokalplanen for Store Torv. Herudover spiller en ønsket vejforbindelse over voldanlægget mellem Bystævneparken og Tingbjerg en væsentlig rolle i at skabe en bedre forbindelse til de omkringliggende bydele. Der planlægges yderligere finansierede tiltag for cyklister langs ringgaden og cykelforbindelsen Husumforbindelsen, som forbinder Voldparken med Tingbjerg og kobler sig til supercykelstien langs Hillerød motorvejen.

Bygherrerne har et ønske om, at parkering til den nye bebyggelse primært placeres på terræn og enkelte steder i p-hus/konstruktion. Udviklingen af lokalplanområdet vil påvirke de eksisterende gader trafikalt, og det vil derfor i det videre arbejde være nødvendigt at foretage analyser, der belyser trafikale konsekvenser.

## Sol, vind og skygge

I den videre planlægning arbejdes med skyggediagrammer, der viser konsekvenser af nybyggeriet for de tilgrænsende bygninger og friarealer.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan

I Kommuneplan 2015 er lokalplanområdet fastlagt til boligformål (B2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og en maksimal bygningshøjde på 14 m samt institutions- og fritidsområder (O1, O1\*- og O2-område).

I forslag til Kommuneplan 2019 foreslås hovedparten af de nuværende B2-områder ændret til B3\*-områder, med en særlig bestemmelse om, at området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Den mulige bebyggelsesprocent hæves til 110 % og bygningshøjden hæves til 20 m. Friarealet ændres til mindst 50 % af etagearealet for boliger og mindst 15 % for erhverv. Herudover bliver de offentlige veje til et T\*-område (tekniske anlæg). Såfremt lokalplanen muliggør byggeri i O1-områder, vil det kræve en ændring af kommuneplanens ramme.

### Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen. Med opførelse af boliger med nye boformer i Tingbjerg understøttes pejlemærket 'en by med kant', da der skabes mulighed for, at alle typer mennesker kan bo i København.

### Byliv

Ved at placere de nye boliger i tilknytning til eksisterende veje og haverum vil gaderum og friarealer kunne aktiveres. Haverummene skal via nye adgange og attraktive opholdsarealer invitere nuværende og kommende beboere til at bruge haverummet mere, end de gør i dag.

### Miljø og Klima

Den nordlige del af Tingbjerg er belastet af trafikstøj fra Hillerød motorvejen som overskrider de vejledende grænseværdier. Der skal derfor udarbejdes en støjanalyse, der nærmere beskriver problematikkerne og forslag til løsninger. For så vidt angår arealer, der skal fungere som primære opholdsarealer, må det forventes, at der skal stilles krav om støjskærme eller lignende tiltag. Gaderne Ruten, Langhusvej og Gavlhusvej er udpeget som grøn vej i Københavns Kommunes Skybrudsplan, og Terrasserne er udpeget til skybrudsvej. Vandet vil i en skybrudssituation blive ført via skybrudsveje og ledninger til Vestvolden og Utterslev Mose.

### Bynatur og træpolitik

Der er omkring 1.600 enkeltstående træer i Tingbjerg og en væsentlig andel af trægrupper og anden beplantning bl.a. mange selvsåede træer. En del af beplantningen stammer fra den originale landskabsplan tegnet af C. Th. Sørensen. Landskabsplanen rummer lange træbælter, vejtræer og terrænbearbejdning. Der

### Kommuneplan 2015

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Rammeområde	B2
Maks. bebyggelsesprocent	60 %
Maks. bygningshøjde	14 m
Friarealprocent bolig	100 %
Friarealprocent erhverv	20 %

### Kommuneplan 2019

Foreslået fremtidig kommuneplanrammer

Rammeområde	T*	B3*
Maks. Bebyggelsesprocent		110 %
Maks. bygningshøjde		20 m
Friarealprocent bolig		50 %
Friarealprocent erhverv		15 %



B, B2-5 Områder til boliger (3-6 etager)

O, O2-4 Områder til institutioner

O1 Områder til fritidsområder m.v.

\* Områder med særlige bestemmelser

Det aktuelle lokalplanområde

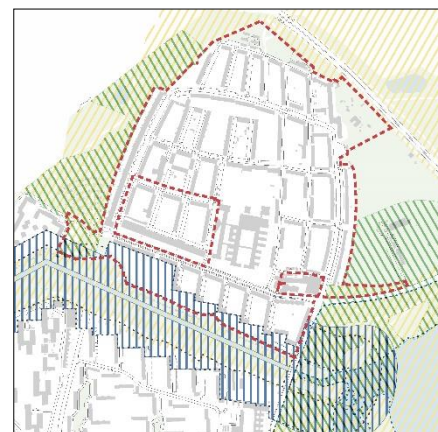
Gældende rammer i Kommuneplan 2015

er foretaget en registrering af de 1.600 træer, hvoraf ca. 800 opfylder kriterierne for at blive udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen. Det forventes, at ca. 200 træer ikke bliver berørt af byggeriet og kan fastlægges som bevaringsværdige. Op til 600 af træerne kan blive fældet for at give plads til de nye bygninger og terrænbearbejdning i forbindelse hermed. Der skal til lokalplanen udarbejdes en plan for den fremtidige grønne struktur, som bl.a. skal indeholde plantning af nye træer. Det er bygherrerens vision, at Tingbjerg fortsat skal fremstå som en grøn bydel, der efter byudviklingen vil fremstå med en mere varieret natur og en større biodiversitet end i dag. Krav til den fremtidige, grønne struktur og plantning af forventeligt mindst 600 nye træer vil blive indarbejdet i lokalplanen.

## Anbefalinger til den videre planlægning

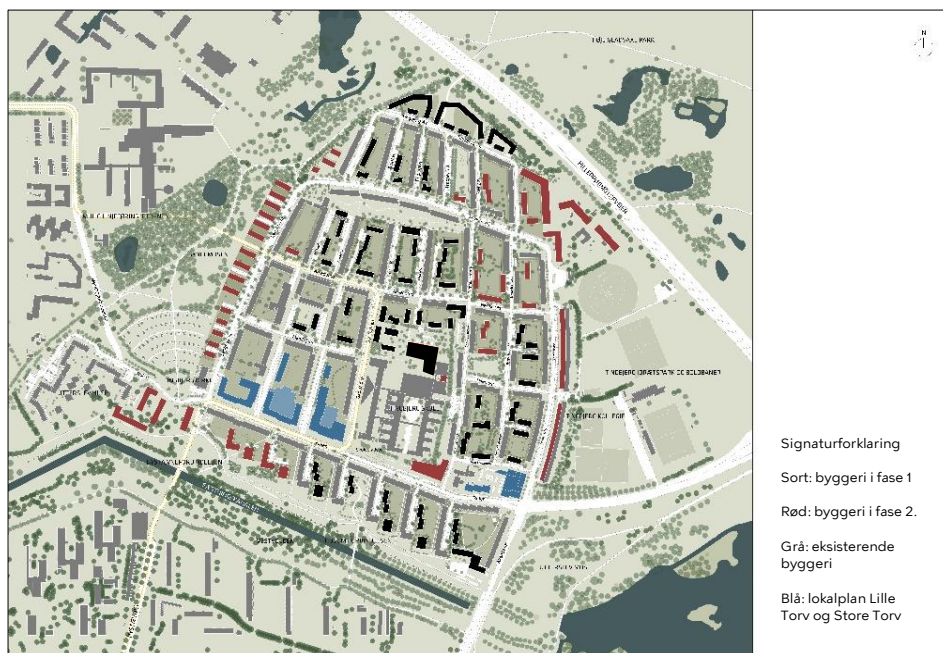
Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus på følgende forhold:

- Nybyggeri skal ved indpasning respektere de eksisterende kulturværdier og den bevaringsværdige bebyggelse.
- Nybyggeri tilpasses Tingbjergs skala og højder i maks. 11 m - mod nord dog maks. 20 m. Materialer og proportioner skal afstemmes Tingbjergs egenart, så bebyggelsen også i fremtiden vil fremstå som en helstøbt bydel.
- Størstedelen af de eksisterende bygninger udpeges som bevaringsværdige i lokalplanforslaget. I lokalplanprocessen vurderes det, hvorvidt bevaringsværdige bygninger kan tilbygges med eksempelvis tagboliger.
- Tingbjerg skal forblive en grøn bydel med fokus på bevaringsværdige træer og beplantning. Der skal udarbejdes en plan for den fremtidige grønne struktur.
- Haverummene skal indrettes, så det sikres, at de nuværende og de kommende beboere får ligeværdig adgang til de grønne områder.



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

Kort over fredninger og beskyttelseslinjer i området.

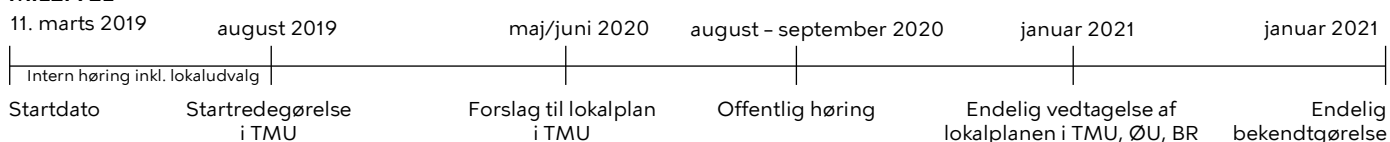


Illustreret situationsplan. Planen viser ét eksempel på indplacering af ny bebyggelse og dette kan ændre sig i kommende lokalplanforslag. Illustration Vandkunsten og SLA.

## Tidsplan

### Samlet lokalplanproces: Aftalt tid

#### MILEPÆL



#### LEVERANCER