



Notat

Bilag 7 Alternative ønsker til bebyggelse og facadematerialer

I notatet redegøres for hhv. bygherre, deres rådgivers og boligorganisationernes samt forvaltningens vurdering af henholdsvis rød tegl som facade-materiale i delområde I og muligheden for at bygge på tværs af eksisterende haverum i delområde V.

Værdifuldt kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse

Tingbjerg har en stærk identitet som den gule bydel i det grønne landskab. Stedets bærende egenartstræk og bevaringsværdier er blandt andet de lave boliger bygget i gule mursten med store frodige haverum. Bydelen opleves trods variation som en stor sammenhængende bydel. Tingbjerg er i Kommuneplan 2019 udpeget som bevaringsværdig bebyggelse og værdifuldt kulturmiljø. Størstedelen af Tingbjergs bygninger er i lokalplanen fastlagt som bevaringsværdige. I bilag 5 er bevaringsværdige bygninger beskrevet.

Uddrag fra bøger om Tingbjergs kultur- og bevaringsværdier

Bogen, Tingbjerg vision og virkelighed, udgivet af Strandberg Publishing i 2020: *"Tingbjerg har mange arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, og den gule mursten har stor betydning. Steen Eiler Rasmussen havde forståelse for værdien af håndværk af høj kvalitet – og ikke mindst af de små detaljer..."*. *"Bydelens fællesmængde består af sorte tagpaptage, gult murværk med lyse vinduespartier og skodder, altaner og opgangspartier"*.

Bogen, Rammer for udvikling, almene boligbebyggelsers bevaringsværdier, udgivet af Landsbyggefonden i 2017: *"De arkitektoniske værdier knytter sig både til bydelens sammenhængende og gennemførte udtryk i gule mursten og ligeledes til den enkelte bebyggelse med de præcist udformede og funktionalistisk prægede blokke i tre etager"*.

Farve på facadematerialer

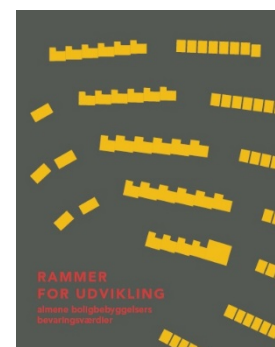
Bygherre og boligorganisationerne er uenig med forvaltningen om, hvorvidt byggeriet i den nordlige del af Tingbjerg (delområde I) skal opføres i gule teglskaller, som fx vingetegl. Bygherre og boligorganisationerne ønsker mulighed for at anvende røde vingetegl. Det er et ønske fra alle parter, at det er genbrugte (vinge)tegl, men der kan ikke stilles krav om genbrug i lokalplanbestemmelser (jf. planloven § 15, stk. 2).

Forvaltningen foreslår, at der i lokalplanen stilles krav om, at byggeriet skal opføres med gule teglskaller lagt som shingels, som fx vingetegl eller

18. december 2020

Sagsnummer
2020-0864828

Dokumentnummer
2020-0864828-8



Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Nord
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

skærmtegl. Dette er af hensyn til at skabe variation i materialestrukturen og bevare farveskalaen som i det eksisterende byggeri.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af røde tegl som facademateriale

Forvaltningen finder, at det er meget væsentligt, at teglen bliver gul, for at de nye bygninger indpasses i den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, så området også fremover opleves som én samlet bydel. Lokalplanerne for Store Torv og Lille Torv har krav om gule tegl, og Biblioteks- og kulturhuset i Tingbjerg er ligeledes bygget i gule tegl (i stave).

Byggeriet mod nord (delområde 1) er meget markant og anderledes i sin form og højde i forhold til resten af Tingbjerg med de flade tage og op til 7 etager. De gule tegl er vigtige, idet de kan binde området sammen på tværs, så bydelen også i fremtiden vil fremstå sammenhængende. De røde tegl vil skille sig væsentligt ud fra den ellers arkitektonisk og materialemæssigt homogene bydel. Det vil fortsat være vigtigt at bære den arkitektoniske arv og identitet med gule tegl med videre i Tingbjergs fremtid. Det kan oplyses, at den gule tegl siden 1995 har haft samme hårdhed og kvalitet som de røde, hvorimod nogle ældre gule tegl kan være porøse og mindre holdbare end de røde fra samme periode (udtalelse fra Gitte Nielsen, direktør for brancheforeningen Dansk Tegl).

Bygherres og boligorganisationernes ønske om røde tegl som facademateriale

Bygherre og boligorganisationerne ønsker, at der tilføjes farven rød i lokalplanbestemmelserne for facaden i delområde I. Bygherre og boligorganisationerne oplyser, at anvendelsen af gule vingetegl i moderne byggeri var mindre udbredt end de røde og at de ikke har sikkerhed for, at der kan skaffes et tilstrækkeligt antal gule genbrugstegl, når bygningen skal opføres. Herudover oplyser bygherre og boligorganisationerne at den gule vingetegl, ifølge Byggeskadefonden, er af en dårligere kvalitet end røde vingetegl. Bygherre og boligorganisationerne oplyser, at såfremt lokalplanen begrænser facadetegl til gul, vil der ikke kunne anvendes genbrugsmaterialer i vingetegl. Det er bygherres og boligorganisationernes holdning, at teglmateriale i Tingbjerg som et gennemgående tema skal bevares og respekteres. Det er desuden bygherres og boligorganisationernes holdning, at arkitekturen for delområde I skaber en selvstændig destination i bydelen, og at den i skala vil bryde med de omkringliggende bygninger. Basen (op til 3 etager) opføres i gule mursten, med en klar markering og reference til det øvrige Tingbjerg, mens den øverste del af bygningen, som ligger uden for Tingbjergs normale skala, delvist kan danne sit eget formsprog og være i røde tegl, uden at bryde afgørende med Tingbjerg i øvrigt.

Forvaltningens bemærkninger til bygherres ønsker

Bygherre har den 16. december 2020 fremsendt et ønske til forvaltningen om at gule mursten, som et alternativ til røde vingetegl, tilføjes som muligt facademateriale for byggeriet i delområde I. Ønsket støttes af boligorganisationerne. Forvaltningen har ikke modtaget materiale og visualiseringer på,



Gule vingetegl



Skærmtegl som shingles

hvordan dette foreslag ville se ud. Byggeriet udgør et meget stort bygningsvolumen, og den ene bygning er ca. 200 m lang og op til 30 meter høj. Ved at byggeriet i lokalplanen kræves opført med tegl lagt som shingels sikres en dybde i facaden, skyggevirkning og opdeling af facaderne i mindre felter, så bygningens facade får en variation og nedbrydes i skala. Det store byggeri opdeles på den måde i en base-facade og en facade over basen. Disse bestemmelser vil ikke kunne gælde for gule tegl i blank mur, som byggherre foreslår, da de giver et andet udtryk og forudsætter en anden bearbejdning og helt andre facadebestemmelser. Alternativt kan byggherre og boligorganisationerne fremsende illustreret materiale i forbindelse med den offentlige høring, der evt. kan udsendes i supplerende høring, og indgå i den politiske behandling ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.



Billede af facadeudsnit af byggeri i delområde I med gule teglskaller, træ og gul muret base.



Billede af facadeudsnit af byggeri i delområde I med røde teglskaller, træ og gul muret base.

Bebyggelse i haverum

Bygherre og boligorganisationerne er uenig med Teknik- og Miljøforvaltningen om, hvorvidt der skal bygges inde i to haverum i den østlige del af Tingbjerg (14 boliger i alt i delområde V). Det er et ønske fra både forvaltningen, boligselskaberne og bygherres side, at alle haverummene skal være fælles for både de almene og private beboere.

Uddrag fra bøger om Tingbjergs kultur- og bevaringsværdier

Bogen, Tingbjerg vision og virkelighed, udgivet af Strandberg Publishing i 2020: *"Et af de helt centrale spørgsmål, der melder sig, når man læser Byudviklingsstrategien for Tingbjerg, er, hvordan man bevarer bydelens oprindelige kvaliteter og egenart. Hvordan passer man eksempelvis på de forskellige haverum med hver deres særkende, når der sandsynligvis bliver opført nye rækkehuse?"*

Bogen, Rammer for udvikling, almene boligbebyggelsers bevaringsværdier, udgivet af Landsbyggefonden i 2017: *"De arkitektoniske værdier ved Tingbjerg er knyttet til bebyggelsen som en helhed, hvor bygninger, byrum og landskab er udpræget sammentænkt. De arkitektoniske værdier er således knyttet til de mange fine og varierede haverum, der opstår som resultater af randbebyggelsens forskudte og kantede placeringer, og som får bebyggelsen til at fremstå som en frodig og grøn bydel med rige udendørs udfoldelsesmuligheder".*

Bygherres og boligorganisationernes vurdering

Bygherre og boligorganisationerne mener, at en opdeling af haverummene vil give haverummene en menneskelig skala af samme størrelse som Tingbjergs øvrige haverum og gavne brugen af haverummene, som i dag er blandt de største i Tingbjerg. Ved at indpasse samlet set 14 ekstra rækkehuse opdeles hvert af de to haverum, som giver gode og veldefinerede rammer for mindre fællesskaber på tværs af ejerformer, og flere beboere vil bidrage til øget tryghed. Netop rækkehuse betragtes af bygherre og boligorganisationerne som afgørende for at tiltrække nye og fastholde eksisterende beboere, og 14 ekstra rækkehuse er et vigtigt bidrag i denne udvikling af Tingbjerg. Boligorganisationerne oplyser, at hver bolig tæller, når kommunen og boligorganisationerne efter krav fra Transport- og Boligministeriet skal reducere andelen af almene familieboliger i Tingbjerg/Utterslevhuse til maksimalt 40 % inden udgangen af 2030. De 14 ekstra rækkehuse er i boligorganisationernes optik et vigtigt bidrag til at opnå dette mål.

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering

De åbne grønne haverum er en væsentlig årsag til at bydelen er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, som et godt eksempel på velfærdsbyggeri. Forvaltningen vurderer, at byggeri inde i de to haverum vil dele haverummene op på en uhensigtsmæssig måde. Herudover vurderer forvaltningen, at en placering af rækkehuse på tværs af haverummene kan give en uheldig privatisering af haverummene, da meget areal vil blive brugt til bygninger, brand- og adgangsarealer samt kantzoner til de private rækkehusejere, og vil bryde med det generelle princip i planen, om ikke at bygge på tværs inde i haverummene. Princippet er, at sikre gode funktionelle fælles gårdrum.



På billedet ses haverum med bygning der buer, hvilket er karakteristisk for de to haverum.

Bygherre og boligorganisationerne forventer at opføre ca. 210 rækkehuse, i primært 2 etager, og 210 boliger i etagebyggeri i lokalplanens første etape. De ønskede 14 rækkehusboliger i to etager, vurderes af forvaltningen ikke som afgørende for andelen af nye boliger i området, men uhensigtsmæssige ift. områdets bevaringsværdier og beboernes brug af fællesarealerne.



Bebyggelsesplan for ét af de to haverum henholdsvis uden og med bebyggelse inde i haverummet.
Illustration: SLA og Vandkunsten



Billede af haverum hvor bygherre ønsker at placere syv rækkehuse på tværs i haverummet samt skitse af rækkehuse placeret i haverummet. Illustration: SLA og Vandkunsten



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