



Bilag 8

Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

27. oktober 2021

Der er modtaget 55 henvendelser, jf. bilag 7.

Sagsnummer
2019-0014887

Dokumentnummer
2019-0014887-14

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne. De ændringer der indstilles til godkendelse, fremgår samlet af bilag 11. De fleste ændringer er mindre justeringer af bestemmelserne, som er ønsket af bygherre. Forvaltningen indstiller fire tekniske ændringer, som vedrører terrænbearbejdning med en trappe i delområde I, altandypden på de lavere bygninger i delområde I, placering af transformatorstationer samt dispensationsmulighed for kantzoner af hensyn til brandredning (ny fast bestemmelse i alle lokalplaner).

Af lidt større forslag til ændringer kan nævnes:

§ 8, stk. 4, terrænzone F ændres fra "Langs terrænzonens nordlige afgrænsning, må der være støttemure, der optager maksimum 0,5 m terrænforskel. Øvrige støttemure skal placeres vinkelret på facaden, jf. stk. 7, kantzone i" til "Støttemure i kantzonen skal placeres vinkelret på facaden og indenfor kantzonens areal, jf. stk. 7 kantzone i. Støttemuren må optage maksimalt 0,5 m terrænforskel. Inden for terrænzonen må der etableres en støttemur udformet som trappe. Trappen må optage en terrænforskel på maksimalt 0,8 m. Langs Tingbjerg Ås kan en terrænmur eller landskabsbearbejdning optage en niveauforskel på op til 1,2 m. Støttemuren kan udformes som en trappe integreret i landskabet. Trappen må være op til 5 m bred".

§ 6, stk. 5, mindre bygninger lyder "Undtaget herfra er mindre drivhuse, som må placeres i zonerne vist på tegning 5b1-5b4. Drivhuse skal placeres mindst 3 m fra hjørnet af gavlen og åbningerne. Drivhusene må have en højde på maksimum 2,2 m, en bredde på maksimum 2 m og en dybde på maksimum 3 m" og denne suppleres med "Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der etableres drivhuse i de almene boligers individuelle haver".

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Byens Udvikling
Byplan Nord
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Metroselskabet, henvendelse nr. 2

Metroselskabet gør opmærksom på, at der i den planlagte udvikling af området bør tages hensyn til letbanens fremkommelighed og vibrationer fra letbanen, således at der ikke placeres nybyggeri for tæt på.

Bemærkninger:

Forvaltningen har løbende været i dialog med Metroselskabet, og der er udlagt vejareal til at letbanen (i fællestracé) kan passere i lokalplanområdet, ligesom byggefeltet er trukket tilbage fra tracéet. Oplysninger om vibrationer er videregivet til grundejer og bygherre.

CTR I/S, henvendelse nr. 7

CTR I/S (Centralkommunernes Transmissionsselskab) har bemærkninger ang. affaldsindsamling, kloakering, skybrudsprojekter, beplantning, cykelparkering, stier og terrænregulering.

Vedrørende affaldsindsamling bemærker selskabet, at der i lokalplanforslaget ikke er nærmere oplysninger om centralsugestationen, og det er nødvendigt med mere information herom, for at CTR kan vurdere eventuelle konsekvenser af etablering af centralsugestationen for CTR's anlæg i Bygården/Lille Torv.

Endvidere bemærker selskabet, at lokalplanen muliggør, at der kan ske en omkloakering af området, men at spildevandsplanen pt. ikke er tilgængelig, og at den er nødvendig for at kunne vurdere, om selskabet har anlæg i de arealer, som planen omfatter, og de eventuelle konsekvenser af planens implementering for disse anlæg. Selskabet gør opmærksom på, at de har anlæg i området, hvor der påtænkes skybrudsprojekter, men at det er nødvendigt med flere informationer om projekterne for at kunne vurdere eventuelle konsekvenser af etablering af skybrudsvejene.

Afslutningsvis har CTR bemærkninger vedr. beplantning, cykelparkering, stier og terrænregulering i den nordøstlige grænse af delområde I, hvor indsiger har ledninger. Der er planlagt både plantning af træer, etablering af cykelparkering og af stier samt terrænregulering her. Det er nødvendigt med nærmere oplysninger om disse ændringer, for at selskabet kan vurdere eventuelle konsekvenser for indsigers anlæg.

Bemærkninger:

Lokalplanen fastlægger de overordnede rammer for udviklingen af området, men regulerer ikke den nærmere udformning og anlæg af centralsugeanlægget, kloakeringen eller skybrudsprojekterne. Det samme gælder anlæg af cykelsti, beplantning og terrænregulering. Projekteringen af disse projekter er forankret i andre organisationer (hos grundejer, bygherre og HOFOR). Teknik- og Miljøforvaltningen har haft en drøftelse med CTR herom og aftalt, at forvaltningen videregiver informationen i høringssvaret til grundejerne.

Københavns Stift, henvendelse nr. 37

Københavns Stift gør opmærksom på, at Tingbjerg Kirke er omfattet af den kirkelige lovgivning, hvilket indsiger mener bør fremgå af lokalplanen. Stiftsøvrigheden har noteret sig, at Tingbjerg Kirke synes at være markeret misvisende i forbindelse med en række oversigtskort i lokalplanen (s. 11, 12, 27 og 95). Derudover bemærker stiftet, at lokalplanens afsnit og dertilhørende kort vedr. beskyttelseslinjer ikke har medtaget kirkens beskyttelseslinje. Det er stiftets opfattelse, at Tingbjerg Kirke afkaster en kirkebeskyttelseszone med en radius på 300 m og en begrænset bygningshøjde på 8,5 m indenfor zonen iht. naturbeskyttelsesloven § 192, men indsiger vurderer ikke, at der er muliggjort byggeri i etape 1, som er indenfor beskyttelseszonen.

Bemærkninger:

Forvaltningen indstiller, at kort og dertilhørende tekst præciseres. Tingbjerg Kirke er omfattet af den kirkelige lovgivning og således ikke et forhold som lokalplanen regulerer, hvilket betyder, at der ikke er krav om, at det skal stå i redegørelsen, jf. Planloven § 16, hvorfor det indstilles, at der ikke skrives herom i lokalplanen. Forvaltningen har efter modtagelsen af høringssvaret gennemgået lokalplanen og fundet to steder, hvor der er bebyggelse indenfor beskyttelseszonen, som er højere end 8,5 m. Det er dog forvaltningens vurdering, at nybyggeriet ikke opføres på en måde, der virker skæmmende for kirken eller som betyder, at kirkens synlighed i landskabet hindres eller forringes. Det nye byggeri placeres i en bymæssig sammenhæng, idet området allerede er bebygget, og der er mellem kirken og begge nybyggerier en eksisterende bebyggelse som er højere end det nybyggeri, der er muliggjort i lokalplanforslaget. Forvaltningen vurderer således, at planlægningen i etape 1 ikke virker skæmmende for kirken eller betyder, at kirkens synlighed i landskabet hindres eller forringes. Forvaltningen har holdt et møde med stiftet og forholdet er afklaret. Dialogen fortsættes i etape 2.

HOFOR, henvendelse nr. 40

HOFOR oplyser i høringssvaret, at HOFOR har en række forsyningsledninger i området. Indsiger ønsker, at der ved nedlæggelse af vejareal ved Ruten tinglyses en deklaration om, at arealet reguleres

efter vejlovens gæsteprincip. Det er endvidere vigtigt, at der fortsat er plads til forsyningsledninger i vejene, da disse fungerer som ledningskorridorer. To byggefelt er placeret ovenpå HOFORs fjernvarmeledninger.

Bemærkninger:

Forvaltningen er opmærksom på ledningerne i området og er i dialog med HOFOR om de kommende udbygningsplaner.

Bygherre/grundejer har modtaget informationer om ledningsforholdene, og at de bør begynde en tidlig dialog med HOFOR herom. Det er aftalt med HOFOR, at byggefeltene i lokalplanen ikke justeres. Vejbredderne ændres ikke med lokalplanen, ligesom vejarealer ikke forudsættes nedlagt. Hvis arealet nedlægges som vej følges de almindelige procedurer herfor.

Københavns Museum, henvendelse nr. 41

Københavns Museum oplyser i høringsvaret, at Tingbjergs kulturværdier ikke alene er det bebyggede miljø, men særligt de grønne gårdrum er et af kulturmiljøets vigtige bevaringsværdier samt Tingbjergs veldefinerede afgrænsning, som de grønne områder definerer. Museet mener, at det er problematisk at fjerne og indskrænke de grønne områder mellem bygningerne, fordi det bliver svært at genkende visionerne for den mønsterby, som arkitekterne tegnede.

Det, at lokalplanen muliggør højere bebyggelse end det eksisterende byggeri i den nordlige ende af Tingbjerg, mener museet bryder med et af områdets arkitektoniske principper om, at Tingbjerg afskærmes fra de omkringliggende bebyggelser og falder i med det åbne landskab.

Tingbjerg er, ifølge museet, kendetegnet ved sine gule murstensfacader og er en arkitekturhistorisk værdifuld bydel. Det giver sig særligt udtryk i bygningernes udformning, varierede detaljer og en ens farve- og materialesammensætning, der tilsammen giver en helhed. Det er museets holdning, at de muliggjorte materialer for det nye byggeri i form af træ og røde tegl er en risiko for at udviske den arkitektoniske helhed og væsentlige bevaringsværdier. Indsiger foreslår, at lokalplanforslaget ændres, så den lever op til dens målsætning om, at nyt byggeri skal indpasses i det eksisterende bevaringsværdige kulturmiljø.

Museet oplyser, at de i et høringsvar fra 2020 skrev, at etablering af en trafikforbindelse mellem Husum og Tingbjerg ikke bør gennemføres som et åbent snit gennem Vestvolden, da det vil medføre stort tab af væsentlige kulturhistoriske værdier.

Tingbjergs beliggenhed ved Husum landsbys jorder og topografi gør området ideelt til stenalderaktivitet. Der har i området været stenalderfund. Museet ønsker at blive kontaktet før jordarbejde i området. I forbindelse med anlægsarbejde, der berører Vestvolden henvises til Slots- og Kulturstyrelsen. Museet gør opmærksom på, at hvis der ved jordarbejder i forbindelse med anlægsarbejder påtræffes arkæologiske levn, skal Københavns Museum kontaktes omgående og henviser til museumslovens § 26.

Bemærkninger:

Det er vedtaget af boligorganisationerne, Borgerrepræsentationen og Staten, at Tingbjerg skal fortættes med andre boformer end almene, i forbindelse med Byudviklingsplanen fra 2018 og i Udviklingsplanen fra 2019, der beskriver, hvordan Københavns Kommune vil imødekomme parallelsamfundslovgivningens krav. Københavns Kommune har besluttet, at der i udgangspunktet ikke skal rives almene boliger ned eller omdannes et stort antal almene boliger til private, da der generelt mangler boliger i byen. Byggefelterne er for de nye boliger hovedsageligt placeret langs de eksisterende veje og i kanten af haverummene, hvor der i dag er placeret garager. Dette er valgt for at indskrive sig i den eksisterende bebyggelsesstruktur og bevare så stor en andel af de grønne arealer som muligt. Herudover placeres en stor andel af boligerne i den nordlige del af Tingbjerg, der ikke er en del af Tingbjergs oprindelige landsskabsplan af C. Th. Sørensen.

Byggefelternes placering og krav om passage muliggør, at der fra de eksisterende boliger fortsat vil være kig til grønne arealer, når etape 1 står færdigbygget.

Bydelen er blandt andet kendetegnet ved de gule mursten. For at det nye byggeri skal tilpasses de eksisterende bygninger, er der derfor stillet krav om, at alle nye bygninger skal opføres i gule mursten i lokalplanen kombineret med træ. For etagebyggeriet mod nord stilles krav om gule mursten i de nederste etager og røde eller gule teglskaller på etagerne over.

Trafikforbindelsen over Vestvolden reguleres ikke i lokalplanen, men indsigelsen er videregivet til Økonomiforvaltningen, der varetager undersøgelserne af mulighederne for at etablere Bystævneforbindelsen.

Forvaltningen har orienteret bygherre/grundejere om Københavns Museums høringssvar. I lokalplanens redegørelse er oplyst om museumslovens § 26 og 27, der kan medføre påbud om midlertidig standsning af jordarbejde på arealet.

Vejdirektoratet, henvendelse nr. 51

Vejdirektoratet fremsætter i høringssvaret en indsigelse mod forslag til lokalplan for Tingbjerg efter planlovens § 29, stk. 3, ud fra de særlige hensyn Vejdirektoratet varetager.

Vejdirektoratet henviser i indsigelsen til, at det fremgår af Miljøstyrelsens støjvejledning, at 'der bør aldrig planlægges for boliger, hvor støjniveauet er højere end 68 dB'. Flere steder på facaderne i den nordlige del af Tingbjerg vil der være op til 73 dB på facaden.

Vejdirektoratet bemærker endvidere, at det ikke af lokalplanen tydeligt fremgår, hvilke støjskærmende foranstaltninger der forudsættes anvendt, og hvilke støjværdier der er på opholdsarealerne.

Vejdirektoratet undrer sig over, at støj ikke indgår i miljøscreeningen og i miljørapporten, når vejstøjvejledningens støjgrænser ikke kan overholdes og henviser til miljøvurderingslovens bilag 3 om kriterier.

Bemærkninger:

Ifølge Københavns Kommunes kommuneplan 2019 er det i nogle situationer muligt at planlægge for boliger mv., når det udendørs støjniveau fra trafik er op til $L_{den}73$ dB. Dette gælder fx hvis hensynet til byrum og bebyggelsens funktion som støjskærm tilsiger det, og hvis grænseværdierne for støj indendørs og udendørs kan overholdes. Forvaltningen har ved planlægningen af det nordlige areal været opmærksom på, at støjen fra motorvejen vil være op til 73 dB på facaden. Det er dog vurderet, at ved at bygge høje bygninger mod motorvejen kan bygningerne fungere som støjskærm for de bagvedliggende eksisterende og nye boliger samt nedbringe støjen på både de nuværende og de nye beboeres opholdsarealer. Forvaltningen har derfor anvendt kommuneplanens mulighed for undtagelsesvist at planlægge for boliger, når støjen fra trafik er op til $L_{den}73$ dB her.

Endvidere vil bebyggelsens sydvendte facader, som er orienteret mod gårdrummet, fungere som stille facader, hvor støjen på størstedelen af facaderne vil være 48-58 dB. Det samme gælder for altanerne på denne facade samt opholdsarealerne mellem bygningerne, hvor støjen her og på hovedparten af altanerne er under 58 dB.

Det eksakte behov for støjreducerende foranstaltninger og udformningen af de løsninger, som skal sikre, at kravet med åbne vinduer opfyldes, kan først afgøres, når de endelige lejlighedsplaner foreligger. Dette forhold reguleres ikke i lokalplanen, men varetages i den efterfølgende byggesagsbehandling. Der skal formentlig anvendes højeffektive sluseløsninger ved vinduesåbninger, hvilket forventes at kunne opfylde kravet til det indendørs støjniveau overalt med

anvendelse af fx russervinduer. Det fastlægges i § 9, at grænseværdierne skal overholdes, men det reguleres ikke præcist, hvilke foranstaltninger der skal anvendes, da lokalplanen ønsker at tage højde for, at der kan være andre/bedre løsninger ved byggeriets opførelstidspunkt.

I en miljørapport er det centrale efter forvaltningens umiddelbare opfattelse, hvilken indvirkning det muliggjorte byggeri har på miljøet, og ikke omgivelsernes indvirkning på det med planen muliggjorte. Det er baggrunden for, at forholdet omkring støj fra Hillerødmotorvejen og dens indvirkning på de foreslåede planer ikke er medtaget i miljørapporten. Redegørelsens afsnit om støj foreslås uddybet.

Forvaltningen har haft en længere dialog med indsiger omkring de fastsatte grænseværdier samt udarbejdet notater og en supplerende støjrapport, og indsiger frafaldt på baggrund heraf indsigelsen.

Bolig- og Planstyrelsen, henvendelse nr. 52

Bolig- og Planstyrelsen har på vegne af Vejdirektoratet den 19. maj 2021 fremsat indsigelse mod forslag til kommuneplantillæg for Tingbjerg efter planlovens § 29, stk. 1, idet forslaget vurderes at være i strid med nationale interesser vedr. trafik anlæg og andre infrastrukturanlæg.

Bemærkninger:

Forvaltningen har haft en længere dialog med Bolig- og Planstyrelsen, sammen med Vejdirektoratet, og der henvises til forvaltningens bemærkninger ovenfor. Som en udløber af drøftelserne har styrelsen og direktoratet trukket sin indsigelse tilbage, og det er slået fast, at altaner skal overholde Miljøstyrelsens grænseværdi på 58 dB. Lokalplanens tekst foreslås derfor opdateret som konsekvens heraf.

Øvrige høringssvar

Brønshøj-Husum Lokaludvalg, henvendelse nr. 30

Brønshøj-Husum Lokaludvalg nævner i deres høringssvar, at der har været afholdt et digitalt borgermøde med 70-80 deltagere, hvor der blev besvaret mange spørgsmål, selvom man ikke nåede dem alle. Lokaludvalget konstaterer, at kravet om nedbringelse af andelen af almene familieboliger ikke levner meget spillerum for bebyggelsesprocenten. Det vil dermed blive en mærkbar påvirkning for de nuværende beboere. Lokaludvalget er bekymret for nedlæggelsen af Fælleshaven. Udvalget er især i tvivl om, om Fælleshaven kan erstattes af et mindre areal og en placering som er mindre central end den nuværende.

Endvidere bemærker Lokaludvalget, at der brug for flere vejforbindelser ind og ud af Tingbjerg og bedre offentlig transport (Rute 2A og 200S), men at udvalget er tilfreds med de cykel- og stiforbedringer, der pågår. Udvalget opfordrer til, at der i lokalplanen stilles krav om ladeinfrastruktur til el-biler, og at der laves en ny vurdering af parkeringsdækningen, eller at det oplyses, hvornår overskuddet af parkeringspladser er målt.

Af hensyn til boligudgifterne så Lokaludvalget gerne, at der blev mulighed for etablering af seniorbofællesskaber i alment regi. Lokaludvalget havde gerne set større variation mellem leje-, andel-, og private boliger.

Endvidere opfordrer Lokaludvalget til, at fældning eller beskæring af træer sker med stor hensyntagen til de eksisterende træer, så de skånes mest muligt under byggeriet. Udvalget foreslår, at man lader fældede træer indgå i den lokale biodiversitet ved, at de bliver liggende, og at der plantes bl.a. frugttræer mv., der kan stimulere et lokalt fællesskab herom. Lokalplanen bør derudover mere eksplicit an vise, hvordan de udendørs arealer udvikles, herunder også udendørsarealerne omkring Tingbjerg, selvom det ikke er en del af den foreliggende lokalplan. Det kunne ifølge lokaludvalget fx være via anlæg af nye naturlegepladser, som erstatning for den store legeplads, der nedlægges.

Forvaltningens bemærkninger:

Boligselskaberne har en vision for etableringen af en ny fælleshave, og har siden sommeren 2021 været i gang med at etablere denne ved Gavlhusvej. Forvaltningen er opmærksom på Lokaludvalgets bekymring for, om det nuværende fællesskab omkring Fælleshaven kan fortsætte ved en ny placering af Fælleshaven. Forvaltningen videregiver denne bekymring til politikerne i indstillingen om endelig vedtagelse af lokalplanforslaget, og politikerne kan vælge at stille ændringsforslag om at Fælleshaven skal blive, hvor den er nu, hvis de ønsker dette. Se endvidere svar til punkt D.

Vedr. infrastruktur så kan lokalplanen ikke fastlægge nye vejforbindelser udenfor lokalplanområdet eller regulere den kollektive transport. Kommunen arbejder i andet regi for en afklaring omkring nye vejforbindelser og forbedret kollektiv transport i Tingbjerg. Det er ikke i lokalplanen, men i byggesagerne for nybyggeriet, at der bliver stillet krav om, at parkeringspladserne forberedes til ladeinfrastruktur til el-biler. I arbejdet med lokalplanen er der foretaget en optælling af samtlige p-pladser og parkerede biler i Tingbjerg og foretaget en vurdering af parkeringsdækningen. Optælling er foretaget på tre forskellige dage i marts 2018, samt en kontroltælling i oktober 2018. Der er talt både i dags- og nattetimerne, på hverdage og i weekenden.

Optællinger er sket inden nedlæggelse af parkering i forbindelse med byggeri på Store Torv, og vejprojekt på Langhusvej, Gavlhusvej og Terrasserne, men disse er medtaget i vurderingen af den fremtidige parkeringsdækning. Grundlaget er derfor af nyere dato, og forvaltningen vurderer ikke, at der er brug for en ny registrering. Visse steder i Tingbjerg er der ekstra pres på parkeringspladserne. Dette er der så vidt muligt taget højde for i placeringen af nye parkeringspladser.

Lokalplanen hindrer ikke, at der kan etableres seniorbofællesskaber. Almene seniorbofællesskaber vil dog tælle "negativt" med i regnestykket ift. at reducere antallet af almene familieboliger til max 40 % i 2030. Derfor er der pt. ingen planer om at lave almene seniorbofællesskaber.

Opfordringen mht. træer og beplantning er givet videre til grundejer og bygherre. Det er grundejers intention, at udviklingen af beboernes opholdsarealer i haverummene skal ske i tæt dialog med de beboere (eksisterende og nye), der bor omkring det enkelte haverum. Lokalplanen regulerer derfor ikke den specifikke indretning af haverumme, og fastlægger således ikke, hvor der skal være fx legepladser eller grillområder. Anvendelsen af de omkringliggende grønne arealer, udenfor lokalplanens område, kan ikke reguleres i lokalplanen. Forvaltningen kan oplyse, at der blev lavet et budgetnotat om at etablere en bemandet legeplads i området øst for kollegiet, men der er ikke pt. finansiering til legepladsen.

De øvrige modtagne henvendelser kan sammenfattes i følgende hovedoverskrifter:

- A. Parallelsamfundslovgivning**
- B. Bebyggelsens omfang og placering**
- C. Bebyggelsens ydre fremtræden**
- D. Ubebyggede arealer - træer og grønne områder**
- E. Trafik og parkering**
- F. Trafikstøj**
- G. Øvrige emner**
- H. Bygherres indsigelse**
- I. Boligorganisationernes indsigelse**

Forvaltningens bemærkninger er knyttet til de enkelte temaer.

A. Parallelsamfundslovgivning og inddragelse i processer

Henvendelse nr. 3, 5, 6, 8, 9, 11, 13, 18, 19, 21, 22, 25, 26, 28, 29, 32, 33, 34, 26, 43 og 49.

21 henvendelser omhandler parallelsamfundslovgivningen og følgerne deraf.

Der rettes kritik mod parallelsamfundslovgivningen, som Tingbjerg er underlagt, da området er en såkaldt ghetto. Dette gælder også kravet om, at andelen af almene familieboliger skal reduceres til max 40 % i 2030. Indsigerne ønsker lovgivningen afskaffet. Et par indsigere nævner, at loven er diskriminerende og menneskerettighedskrænkende. Nogle af indsigerne bemærker, at Tingbjerg i lang tid har peget på faren for parallelsamfund, uden der skete noget, og at parallelsamfundsloven har betydet, at der pludselig skal ske en masse på kort tid.

Nogle af indsigerne udtrykker forståelse for, at den forandring, der sker i Tingbjerg, er på grund af parallelsamfundsloven, og at Københavns Kommune (og boligorganisationerne) har valgt, at man hellere vil bygge nye private boliger end at rive almene boliger ned, hvilket indsigerne mener giver god mening. Indsigerne mener dog, at der ikke i tilstrækkelig grad er taget hensyn til de eksisterende beboere. Indsigerne bemærker, at der foreslås privat nybyggeri alle de steder, hvor det er muligt, hvilket betyder, at de store grønne arealer minimeres, parkeringspladser reduceres, og at udsigten fra boligerne forringes, når der kommer nyt byggeri tæt på det eksisterende. Indsigerne synes, at de bliver straffet, når nybyggeriet kommer, da deres boliger og Tingbjerg, som bydel, bliver gjort mindre attraktiv for de eksisterende beboere. Indsigerne omtaler også det paradoks, at de kvaliteter, som i sin tid lokkede ressourcestærke beboere til Tingbjerg, og som er Tingbjergs vartegn nu (åbent, lyst og grønt), reduceres kraftigt for de eksisterende beboere, samtidig med at de selvsamme kvaliteter bruges til at tiltrække nye beboere til området. En indsiger nævner, at der kan blive en udfordring ift., hvordan lejere og ejere skal kunne forenes, når de bor i området med forskellige rettigheder.

Nogle af indsigerne mener, at det er forkert, at Københavns Kommune og boligorganisationerne har valgt, at området primært udbygges med private familieboliger. Indsigerne mener, at Københavns Kommune og boligorganisationerne i stedet skulle have lyttet til beboernes ønsker og fulgt forslaget til en alternativ udviklingsplan, som nogle beboere har foreslået. Indsigerne peger i deres forslag på, at der kunne ommærkes langt flere almene familieboliger til ungdoms- og ældreboliger, eller at man kunne bygge nogle høje bygninger med flere små almene ungdoms- og ældreboliger. Indsigerne nævner desuden, at der burde opføres flere nye, billige almene boliger, da det mangler i København.

Grundlaget for parallelsamfundsloven og salget af grundene, herunder kriterierne for "ghetto"-listen anfægtes, og det samme gør præmisserne

for, at salget af byggeretterne gik til NREP. Indsigerne fremhæver, at der sker en positiv udvikling i Tingbjerg med blandt andet lavere kriminalitet, flere unge i uddannelse og en højere beskæftigelse. Den positive udvikling er skabt af beboerne i de almene boliger, af det boligsociale arbejde og af velfærdssamfundet.

Det bliver bemærket, at der kunne være sket en større og mere reel inddragelse af beboerne i processen. Det handler både om drøftelserne i regi af Udviklingsplanen og drøftelserne forud for lokalplanen. Det fremhæves, at det er svært at forstå lokalplanen, og at materialet har været dårlige til at vise, hvordan fremtiden kommer til at se ud, og at visse vinkler bevidst er fravalgt. Indsigerne savner derfor svar på en række spørgsmål om, hvordan fremtiden i Tingbjerg vil være som beboer.

Bemærkninger:

Udviklingen af Tingbjerg har været i gang i en årrække. Byudviklingsplanen fra 2018 (mellem boligorganisationerne og NREP) er fra før offentliggørelsen af parallelsamfundslovgivningen. I Københavns Kommune er det besluttet, at der i udgangspunktet ikke skal rives almene boliger ned, da der mangler boliger. Ommærkning af familieboliger til ældre- og ungdomsboliger eller udelukkende at opføre disse almene boligtyper er ikke den vej grundejerne og Københavns Kommune ønsker at gå. Målsætningen er, at der skal skabes en mere blandet boligmasse.

Dette vil indebære en mærkbar forandring i Tingbjerg for de eksisterende beboere, da området vil blive tættere bebygget og få færre grønne arealer. Københavns Kommune, grundejerne og byggherre har ved placeringen af nybyggeriet taget størst muligt hensyn til de eksisterende beboere ved at placere nybyggeriet langs vejene og kanten af haverummene (se også forvaltningens svar under punkt B, C og D). Tingbjerg vil fortsat have en lav bebyggelsesprocent og en høj andel grønne arealer sammenlignet med andre bydele i København.

Der er ikke stillet krav om etablering af nye almene boliger i området, da opgaven er, at andelen af almene familieboliger skal nedbringes.

B. Bebyggelsens omfang og placering, herunder bygningshøjder, skygge- og indbliksgener, fredede arealer samt bebyggelsesplan

Henvendelse nr. 3, 4, 18, 21, 22, 23, 29, 35, 38, 39, 42 og 49.

12 henvendelser omhandler bebyggelsens omfang og placering.

En del indsigere bemærker, at Tingbjerg bliver for tæt bebygget med den nye bebyggelse, og at nybyggeriet ødelægger den arkitektoniske grundidé for Tingbjerg. Indsigerne fremhæver, at nybyggeriet vil

ødelægge den fornemmelse af rummelighed, som er i området i dag. Endvidere mener nogle af indsigerne, at den nye bebyggelse er ulige fordelt, og at nogle eksisterende boliger bliver lukket inde. Indbliksgener i både boligen og haverummet og skyggevirkning fra de nye bygninger spiller en væsentlig rolle i bekymringen, som indsigerne giver udtryk for. Flere af indsigerne fremhæver, at der fra boligerne i dag (selv i stueetagen) er god udsigt og gode lysforhold. Der spørges ind til, om de eksisterende boliger ikke kan renoveres i stedet for, at der opføres nybyggeri.

Der er bemærkninger til bebyggelsens højde og konkrete placering. En troede, at der var en maksimal etagehøjde i Tingbjerg, som byggeri i 3-7 etager ikke er i overensstemmelse med. Det bemærkes, at der muliggøres byggeri på fredede arealer og flere indsigere er imod, at fredninger skal ophæves for at muliggøre bebyggelse og vejforbindelse. En indsiger ønsker ikke, at der bygges rækkehuse i det grønne område mellem Grostedet og Tårnhusstræde. Indsigeren foreslår, at der i stedet for opføres etagehuse langs Arkaderne, da dette vil bevare det grønne område mellem Grostedet og Tårnhusstræde. En anden indsiger er imod, at lokalplanforslaget indeholder 14 ekstra private rækkehuse i forhold til lokalplanforslaget som blev forelagt politikerne, da det betyder øget fortætning, og at fællesarealerne indskrænkes. En indsiger giver udtryk for, at der burde opføres flere mindre boliger, da nybyggeriet vil blive for dyrt for fx enlige.

Børne- og Ungdomsforvaltningen ønsker, at størrelsen på de mindre bygninger tilhørende daginstitutioner øges fra 25 m² til 50 m², og at der samlet må være 100 m² mindre bygninger til deres grund.

To indsigere undrer sig over, at udviklingsplanerne for Tingbjerg Idrætspark ikke indgår i lokalplanen. Indsigerne mener, at der med stigningen i beboerantallet vil blive ekstra behov for idrætsfaciliteter, og indsigerne foreslår bl.a. en ny tribune. De to indsigere ønsker, at der opstartes en dialog om området. Endvidere appellerer indsigerne til, at når der planlægges ny bebyggelse i etape 2 på skolens matrikel og i idrætsparkens sydvestlige hjørne, at der så tænkes i forbindelser til idrætsparken og faciliteter til udeskole. Endvidere foreslår den ene indsiger, at den ene procent af bruttoetagearealet som skal afsættes til fællesarealer samles ét sted, så der kan laves et multifunktionelt "forsamlingshus" af en størrelse som gør det muligt at have en bæredygtig drift med ansat personale, og som muliggør et reelt møde og fællesskabsdannelser mellem forskellige borgere. Endvidere nævner en indsiger, at det forhåbentlig er en forglemmelse, at naturstien fra Helhedsplanen for Tingbjerg ikke indgår i lokalplanen.

Bemærkninger:

Nybyggeriet skal indpasse sig i omgivelserne og tage afsæt i de eksisterende kvaliteter i området. Der er i udarbejdelsen af bebyggelsesplanen for nybyggeriet taget udgangspunkt i de oprindelige grundprincipper for Tingbjerg, og det er forsøgt at bevare så mange af disse kvaliteter som muligt både i boligerne og i haverummene. I placeringen af nybyggeriet er der så vidt muligt taget hensyn til skyggeforhold, dagslys, indbliksgener og udkigsmuligheder fra boligerne for både de eksisterende boliger og de nye boliger. Dette er bl.a. sket ved, at rækkehusene langs haverummene underordner sig de eksisterende bygninger og er i 2 etager. Langs de større veje, som fx Arkaderne, kan bygningerne være i 3 etager, da der er større afstand til de omkringliggende boliger og højere eksisterende bebyggelse. Udbygningen vil betyde, at man får naboer tættere på end i dag.

Hovedparten af det nybyggeri, som lokalplanen muliggør, vil være i 2-3 etager og dermed i overensstemmelse med de eksisterende størrelser for byggeri i Tingbjerg. Forvaltningen vil ikke anbefale, at de foreslåede rækkehuse i området mellem Grostedet og Tårnhusstræde udtages af planen og erstattes af højere etagehuse langs Arkaderne, end de 3 etager, som allerede er muliggjort langs Arkaderne. Den nye bebyggelse nord for Tingbjerg Ås vil være højere (3-7 etager), hvilket er i overensstemmelse med Kommuneplanen, som fastlægger højden til max. 30 meter. Det højere byggeri er muliggjort, da det ligger nord for de eksisterende boliger og skyggepåvirkningen fra byggeriet rammer derfor primært nybyggeriet selv. Bygningshøjden på 3-7 etager er fastlagt dels for at tilføre området et tilstrækkeligt antal kvadratmeter til nye boliger og funktioner, og dels for at bebyggelsen kan danne støjskærm for vejstøj fra motorvejen for både de nye og de eksisterende boliger.

I relation til boligstørrelser fastlægger lokalplanen, at for nye boliger skal 50 % af etagearealet være mindst 95 m² i gennemsnit. De øvrige 50 % kan disponeres frit. Boliger kan dog ikke være mindre end 40 m². Bestemmelserne om boligstørrelser gælder ikke for kollegie- og ungdomsboliger, bofællesskaber og botilbud. Der er mulighed for at lave en blanding af boligtyper og størrelser, så det bliver muligt for en bred vifte af personer at bosætte sig i Tingbjerg. At renovere de eksisterende lejligheder i Tingbjerg sker løbende. Men renovering af de eksisterende boliger kan ikke opfylde kravet om at nedbringe antallet af almene familieboliger.

I lokalplanforslaget muliggøres der ikke byggeri på fredede arealer. Det er på oversigtskortene på s. 11 og 12 vist, at der på sigt kan komme byggeri på de fredede arealer, da byggeri på disse matrikler er en forudsætning for at kunne realisere Udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse, herunder, at der max. må være 40 % almene

familieboliger. Byggeri på de fredede arealer forudsætter en anlægslov, som skal vedtages af Folketinget.

På baggrund af en politisk beslutning, inden den offentlige høring af lokalplanforslaget, er der muliggjort 14 ekstra rækkehuse i to østlige haverum. Forvaltningen indstiller, at beslutningen fastholdes.

Forvaltningen indstiller ikke en ændring ift. ønsket fra Børne- og Ungdomsforvaltningen om at hæve størrelsen på mindre bygninger for daginstitutioner fra 25 m² til 50 m², idet større bygninger vil kræve, at der udlægges byggefeltet i lokalplanen. Det samlede antal mindre bygninger pr. matrikel reguleres ikke, og der kan således etableres flere mindre bygninger på samlet 100 m² pr. matrikel. Dette er for at sikre fleksibilitet fremadrettet.

Tingbjerg Idrætspark indgår ikke i planlægningen, da der ikke foreslås en udbygning her. Hertil kommer, at området i Fingerplanen er udlagt som en grøn kile, der ikke må bebygges. Forvaltningen vurderer, at de elementer, som indsigerne nævner, ikke kræver lokalplan. Der vil dog skulle foretages en konkret vurdering og finansiering heraf, hvis forslagene fra indsigerne skal realiseres. Forvaltningen er opmærksom på, at det er væsentligt at tænke i sammenhænge og forbindelser i udviklingen af hele Tingbjerg. Det er Kultur- og Fritidsforvaltningen, der er den primære indgang, da de ejer/forvalter arealerne øst for boligområdet. Forvaltningen kan oplyse, at der er dialog på tværs af kommunen og lokale aktører om udviklingen af idrætsparken og forvaltningen har givet input til KFF/DGI's igangværende helhedsplan for idrætsområdet.

Naturstien er placeret udenfor lokalplanens område, og der er på nuværende tidspunkt ikke konkrete projekter i gang i relation til naturstien i regi af lokalplanen. Den indgår derfor ikke som en del af lokalplanlægningen.

Forvaltningen fastlægger procentandelen af fællesarealer, men ikke hvor fællesarealerne skal etableres. Lokalplanen regulerer ikke, at de skal samles ét sted og have en drift etc., men forvaltningen videregiver indsigernes input til bygherre.

C. Bebyggelsens ydre fremtræden, herunder facadematerialer og farver

Henvendelse nr. 18, 22, 23, 36, 43 og 49.

6 henvendelser omhandler bebyggelsens ydre fremtræden.

To indsigere mener, at det er forkert at afvige fra Tingbjergs kendetegnende farve og facadematerialer i gul mursten. Den ene

mener, at helheden i Tingbjerg vil forsvinde, hvis man tillader et så stort byggeri i rød tegl, og en anden finder, at den røde farve er ude af takt med harmonien i den eksisterende arkitektur.

En indsiger er bekymret for, at facadematerialet træ vil have en ringe patineringsgrad, så bebyggelsen får et trist udtryk. En indsiger mener, at nybyggeriet er grimt og vil ødelægge den fredelige og smukke bydel.

En indsiger mener, at det er ærgerligt, at de eksisterende lave garager bliver nedrevet og erstattes med høje rækkehuse. De giver liv i bydelen og er et naturligt mødested, hvor der med åbne porte fx repareres cykler. Samme indsiger håber ikke, at der vil placeres vinduer i gavlene på de nye rækkehuse i gårdhaverne, og mener at afstandene mellem bygningerne vil give indbliksgener både for nye og eksisterende beboere.

En indsiger syntes, at der skal bygges mindre i beton, og at der skal bygges sunde og gode boliger.

Bemærkninger:

Københavns Kommunes Borgerrepræsentation har besluttet, at træ skal være det overvejende facademateriale på de nye bygninger.

Rækkehusene vil fremstå hovedsageligt i træ, men der er krav om, at facaderne også har gule mursten. Rækkehusene forventes at blive certificeret med både Svanemærket og bæredygtigheds-certificeringen DGNB. I etagebebyggelsen i den nordlige del af Tingbjerg er der mulighed for både gule og røde skærmtegl.

For de nye boliger er der lagt vægt på at understøtte relationer og møder mellem nuværende beboere og dem, som flytter til bydelen. Der er fx stillet krav om, at indgangene for rækkehusene skal vende mod gaderne. Fælles funktioner for nuværende beboere og nye beboere, som cykelparkering og affaldshåndtering, placeres i fælles adgangsrum/mindre pladser, så man kan møde hinanden. Byggefelterne til det nye byggeri har en minimumsafstand på 11 meter til det eksisterende byggeri.

Det er forvaltningens vurdering, at vinduer i gavle kan give mere tryk, og der er derfor stillet krav i lokalplanen om, at fritstående gavle skal have vinduer. Der er ved placeringen af de nye rækkehuse stræbt efter, at der fra de eksisterende boliger fortsat vil være kig til grønne arealer efter at nybyggeriet er opført.

D. Ubebyggede arealer - træer og grønne områder, herunder haverum, terræn, Fælleshaven, fredede arter samt regn- og spildevandsprojekter

Henvendelse nr. 3, 5, 10, 12, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 28, 29, 31, 32, 35, 36, 39, 42, 43, 44/45, 49, 50, 53, 54 og 55.

28 henvendelser omhandler de ubebyggede arealer.

Der gøres i flere høringssvar opmærksom på, at fortætningen af området vil medføre en reduktion af friarealerne. Indsigerne er bekymrede for, at der bliver skabt en "os-og-dem" opdeling af arealerne. Flere tilføjer desuden, at fortætningen også får konsekvenser for funktionerne i Tingbjergs friarealer, herunder grillpladser, legepladser og øvrige fælles opholdsområder, der bl.a. udsættes for et øget slid pga. de nye beboere i det kommende byggeri. Et par indsigere ønsker, at der etableres en idrætsorienteret bemandet legeplads i tilknytning til idrætsparken.

Flere af indsigerne nævner desuden, at placeringen af den nye bebyggelse vil lukke haverummene af, og flere steder også komme tæt på det eksisterende byggeri, hvilket bl.a. betyder meget for de berørte beboeres udsigt til det grønne.

Der rettes i flere høringssvar kritik mod, at nybyggeriet vil medføre en reduktion af de eksisterende træer og den øvrige beplantning, ligesom flere peger på, at der samlet set vil blive færre træer som følge af fortætningen i Tingbjerg. Flere indsigere kritiserer, at der ikke plantes lige så mange træer, som der fældes. Enkelte indsigere udtaler, at de store træer støjdemper fra Hillerød motorvejen og opfanger forurening, og at de skygger for solen på varme dage, og derfor ikke burde fældes.

Enkelte indsigere udtaler, at biodiversiteten svækkes med fældning af træer, og opfordrer til, at vi midt i en biodiversitetskrise ikke burde gennemføre planerne i Tingbjerg. Flere indsigere tilføjer, at der bør tages hensyn til CO₂ aftrykket i området som følge af opførelsen af nyt byggeri og de nye beboere, både ift. reduktion af træer og beplantning, og ift. opførelse af nyt byggeri. En enkelt indsiger foreslår, at der plantes 3 gange så meget, som der fældes (primært træer), for fortsat at sikre et grønt Tingbjerg med et højt optag af CO₂. En indsiger mener, at udviklingen vil udrydde fredede dyrearter som frøer og pindsvin.

Fælleshaven er et gennemgående emne i mange af indsigelserne. Der bliver særligt lagt vægt på, hvordan Fælleshaven fremmer fællesskabet og øger integrationen i Tingbjerg. Herudover beskrives det af flere indsigere, at der er rigtig mange brugere af Fælleshaven, der mister et centralt omdrejningspunkt for mange forskellige fritidsaktiviteter, hvis den nedlægges. Der er desuden flere indsigere, der ikke føler sig inddraget i processen omkring nedlæggelse af Fælleshaven, og beslutningen om at flytte dele af den til en anden placering.

To indsigere nævner skybrudshåndtering, og opfordrer til, at skybrudsplanerne indarbejdes i udformningen af idrætsparken, således at det ikke bliver et element, som vil forringe brugen af idrætsområderne.

Bemærkninger:

Et af formålene med lokalplanforslaget er at fortætte Tingbjerg. Med en fortætning vil der ske en reduktion af de eksisterende friarealer. Placeringen af det nye byggeri langs kanten af haverummene er for at bevare mest muligt af de eksisterende kvaliteter i haverummene, men også for at skabe klart afgrænsede vejrum.

Der er i lokalplanen ikke lavet detaljerede bestemmelser for udformningen af de eksisterende haverum, hvor ny bebyggelse møder eksisterende bebyggelse. Hovedårsagen til dette er at sikre den kommende bydelsforenings proces med at inddrage områdets beboere i forbindelse med at genskabe de haverum, der bliver påvirket af udbygningen. Der er pt. ikke fundet finansiering til etablere en bemandet legeplads i Tingbjerg øst for kollegiet.

Der er i lokalplanen fastlagt bestemmelser for den nye bebyggelses kantzoner, dvs. arealet langs bygningerne, for at sikre, at den nye bebyggelse ikke "lukker sig om sig selv" og skærmer sig mod de fælles haverum. Med lokalplanen er der desuden lavet bestemmelser for terrænbearbejdning i overgangen mellem nybyggeri og eksisterende byggeri, for at sikre en terrænmæssig sammenhæng.

Det er ikke muligt at fortætte området, uden at der foretages indgreb i det eksisterende terræn og den eksisterende beplantning. Det er undersøgt, hvilke træer i området, der lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige med vedtagelsen af lokalplanen. For at kunne realisere de nye bebyggelser med adgangsarealer mv. er det nødvendigt, at en del af de potentielt bevaringsværdige træer ikke udpeges som bevaringsværdige, da træerne er placeret, hvor det er planlagt at bygge. Hvor der ikke bygges, sikres træerne ved at blive gjort bevaringsværdige med lokalplanen. Der stilles i lokalplanforslaget krav om plantning af nye træer.

Plantning af nye træer medvirker til en øget binding af CO₂, og forvaltningen har arbejdet målrettet på, at der fjernes så få træer som muligt, samt at der stilles krav om plantning af nye træer i lokalplanforslaget.

Kommunen er meget opmærksom på CO₂ og CO₂ regnskab, og arbejder på at nedsætte udledningen af CO₂. Der er dog ikke hjemmel i planloven til at stille direkte krav til CO₂ udledning og dermed CO₂-regnskab i forbindelse med en lokalplan.

Høringssvarene afspejler en stor interesse for at benytte sig af, og være involveret i, Fælleshaven og dens udvikling. Lokalplanen fastlægger ikke rammerne for Fælleshavens nuværende eller fremtidige indretning. Denne varetages af boligorganisationerne. I lokalplanforslaget foreslås det, at der placeres byggefelter til 10 rækkehuse, hvor Fælleshaven er placeret i dag. Den nuværende fælleshave er etableret som et boligsocialt projekt, og i udviklingsplanen har det været en forudsætning, at anvendelsen af udearealerne og brugen af den tidligere institution på Virkefeltet var midlertidig. Boligorganisationerne har fundet plads til en blivende placering af en ny, mindre fælleshave ved Gavlhusvej – kaldet Gavlhushaverne. Boligselskaberne oplyser, at etableringen af den nye fælleshave er påbegyndt i sommeren 2021 på baggrund af en beboerinddragelse, og at den nye have kommer til at rumme en opgraderet legeplads, beboerhavelodder, beplantning og redskabsskure mm. Boligselskaberne ønsker, at den kan fungere som et aktivt mødested, som brugerne kan udvikle og udbygge. Udover Gavlhushaverne ønsker boligselskaberne, at der etableres flere mindre fælles beboerhaver i de enkelte haverum rundt om i Tingbjerg, hvor nogle af faciliteterne fra den nuværende fælleshave kan reetableres. Den eksisterende fælleshave er endnu ikke nedlagt. Lokalplanen fastlægger ikke bestemmelser for haverummene, som sikrer dette, og det vil skulle varetages af den kommende bydelsforening og beboerne i haverummene. Der er på baggrund af ovenstående ikke planlagt for nye boliger ved Gavlhusvej. Arealet ved Gavlhusvej er mindre end det ved Virkefeltet og udsat for en del trafikstøj, og det er ikke undersøgt nærmere i lokalplanprocessen, om det vil være muligt at flytte rækkehusene (og i givet fald hvor mange af dem) fra den foreslåede placering ved Virkefeltet til Gavlhusvej. Dertil kommer, at det i forbindelse med helhedsrenoveringerne af de eksisterende, almene boliger er planlagt at etablere haver til stuelejlighederne. Hvis politikerne ønsker at imødekomme indsigernes ønske om at bevare Fælleshaven på den nuværende placering, kan de stille ændringsforslag om dette.

I forbindelse med lokalplanen er det blevet undersøgt og afklaret, at nybyggeriet ikke vil påvirke yngle- og levesteder for frøer, salamandere og flagermus. Pindsvin er ikke omfattet af bilag IV-arterne og dermed ikke et dyr omfattet af EU's habitatdirektiv.

Skybrudshåndteringen reguleres ikke i lokalplanen. HOFOR har udarbejdet en Masterplan for Vandhåndtering i Tingbjerg, som bl.a. inkluderer idrætsparken. Teknik- og Miljøforvaltningen opfordrer indsigeren til at tage kontakt til HOFOR for mere information og dialog herom.

E. Trafik og parkering, herunder bil- og cykelparkering, letbane og trafikafvikling

Henvendelse nr. 3, 5, 16, 18, 24, 27, 28, 29, 36, 43 og 49.

11 henvendelser omhandler trafik.

Tre indsigere bemærker, at byggeriet vil skabe øget trafik i Tingbjerg, og udtrykker bekymring og utilfredshed med dette. To indsigere er desuden bekymrede for gennemkørende trafik som konsekvens af en ny vejforbindelse over Vestvolden, Bystævneforbindelsen. En indsiger fortæller, at der allerede i dag er problemer med at afvikle trafikken om morgenen i krydset Åkandevej/Frederikssundsvej. En indsiger mener, at udbygningen af Tingbjerg og den deraf øgede trafik er et argument for, at der skal etableres de tilkørselsramper til/fra Hillerødmotorvejen i nordgående retning, som tidligere har været undersøgt. En indsiger spørger til, om der kommer nye vejforbindelser til Husum eller Gladsaxe. En indsiger mener, at der planlægges efter en forældet trafikpolitik i Tingbjerg, da man i resten af byen tænker i at reducere biltrafikken og lave trafikører.

To indsigere giver udtryk for utilfredshed over at der vil blive færre parkeringspladser.

En indsiger mener ikke, at den kollektive trafikbetjening af området er tilstrækkelig, og at nye beboere derfor vil vælge at have bil, som vil betyde en øget biltrafik i bydelen. En indsiger mener, at den kollektive trafik fungerer fint, som den er i dag. En indsiger bemærker, at det ser ud til, at der skal bygges betænkeligt tæt på en evt. kommende letbane.

Nogle indsigere mener ikke, at der bør etableres nye veje i haverummene i Tingbjerg.

En indsiger mener, at placeringen af centralsugeanlægget er problematisk, og at det vil resultere i problemer med trafikafvikling, trængsel og trafik-køer. Indsiger foreslår en alternativ placering ud mod Tingbjerg Idrætspark mellem Tingbjerg Kollegiet og Ruten.

En indsiger ønsker, at der etableres flere cykelstativer langs Ruten.

Bemærkninger:

Beregninger af de trafikale effekter af udbygningen af Tingbjerg viser en stigning i trafikken, som konsekvens af byggeriet i etape 1, svarende til ca. 1.200 nye bilture, som vil fordele sig med ca. 600 ekstra bilture om dagen på hhv. Ruten og Terrasserne. Der kører i dag 3.800 biler på Ruten og 3.200 på Terrasserne. En stigning af denne størrelsesorden fordelt på vejene i Tingbjerg vurderes ikke at være mærkbar. Ved en fuld udbygning (inkl. kommende etapers lokalplanlægning) viser beregningerne, at byggeriet vil skabe ca. 6.000 nye bilture i Tingbjerg –

dette er inkl. byggeriet på Store Torv og Lille Torv. Samlet set vil stigningen i trafikken ikke skabe væsentlige problemer på de interne veje i Tingbjerg. Trafikstigningen svarer til cirka en fordobling af trafikken på Ruten og på Terrasserne ved krydset Åkandevej/Ruten, der i dag er eneste adgangsvej til/fra Tingbjerg i bil. Trafikafviklingen i krydset vil indgå i arbejdet med de efterfølgende etaper af udbygningen. Hvis det besluttes at bygge den nye vejforbindelse over Vestvolden, Bystævneforbindelsen, vil det aflaste krydset Åkandevej/Ruten, da der så er to adgangsveje til/fra Tingbjerg at fordele trafikken på.

Bystævneforbindelsen er ikke en del af lokalplanen. Der udarbejdes ultimo 2021 en VVM-undersøgelse af projektet med henblik på forberedelse af beslutning om anlægslov. Høringssvar til Bystævneforbindelsen og evt. gennemkørende trafik skal derfor indsendes i forbindelse med den offentlige høring af VVM-undersøgelsen, som formentlig vil ske i første halvdel af 2022.

Et af hovedprincipperne i Tingbjerg-Husum udviklingsstrategi fra 2015 er, at nye og opgraderede trafikforbindelser for biler, cykler, fodgængere og kollektiv trafik skal åbne byområdet op og forbedre tilgængeligheden og integrationen med de omkringliggende bydele og mellem Tingbjerg og Husum Nord. Øget gennemstrømning af mennesker skal medvirke til at skabe større tryghed i byområdet. En eventuel ny vejforbindelse over Vestvolden vil således være en del af den samlede trafikløsning.

Forvaltningen er enig i, at der skal ses på infrastrukturen i og omkring Tingbjerg, men lokalplanen kan ikke fastlægge nye vejforbindelser udenfor lokalplanområdet eller regulere den kollektive transport. Kommunen arbejder dog i andet regi for en afklaring omkring nye vejforbindelser, samt forbedret kollektiv transport i Tingbjerg og Bystævneparken i form af eksempelvis en letbane eller en BRT (hurtigbus). Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke en politisk beslutning om etablering af hverken letbane, BRT eller nye vejforbindelser. Det er dog besluttet, hvilken linjeføring for letbane eller BRT, der som udgangspunkt skal arbejdes videre med i efterfølgende undersøgelser. Der er i lokalplanen taget højde for denne linjeføring og afsat den nødvendige plads til et evt. letbane- eller BRT-tracé, og byggefeltet er placeret i forhold til dette. Motorvejsramper til/fra Hillerød motorvejen i nordgående retning ved Ruten har tidligere været undersøgt, men det er ikke et projekt som Københavns Kommune arbejder med i øjeblikket.

Der er i 2016 gennemført et projekt på Frederikssundsvej for at forbedre bussernes rejsetid på Frederikssundsvej. Forvaltningen er opmærksom

på, at der med en stigning i trafikken fra Tingbjerg kan opstå afviklingsproblemer i krydset Åkandevej/Frederikssundsvej, og vil følge udviklingen i krydset i de efterfølgende etaper. Lokalplanen kan ikke regulere trafikken udenfor lokalplanområdet.

Kommunen etablerer nye og opgraderede cykel- og gangforbindelser i overensstemmelse med målene om, at mindst 25 % af trafikken i København skal være på cykel og mindst 25 % til fods. Der arbejdes på at få en afklaring omkring højklasset kollektiv transport til Tingbjerg i overensstemmelse med målet om, at mindst 25 % af trafikken i København skal være i den kollektive transport. Samtidig stilles der lavere krav til parkering til nybyggeriet end i de foregående kommuneplaner i overensstemmelse med målet om, at højst 25 % af trafikken i København skal ske i bil. I Kommuneplan 2019 fremgår disse trafikmål samt målet om, at mobilitet og infrastruktur skal bidrage til den sociale inklusion i København. Der planlægges således i overensstemmelse med kommunens trafikpolitik.

I arbejdet med lokalplanen er der foretaget en optælling af samtlige parkerede biler i Tingbjerg, og på den baggrund foretaget en vurdering af parkeringsbehovet i området. Der er i vurderingen taget højde for parkeringspladser, der fjernes og/eller erstattes i forbindelse med byggeri på Store Torv og Lille Torv, samt trafikprojektet på Langhusvej, Gavhusvej og Terrasserne – som ikke er en del af lokalplanen, men altså er medtaget i vurderingen af parkeringsdækningen. Optælling af parkerede biler er foretaget på tre forskellige dage i marts 2018, samt en kontroltælling i oktober 2018. Der er talt både i dags- og nattetimerne, på hverdage og i weekenden. For uddybning omkring optællingerne, se svar til lokaludvalgets høringsvar. Parkeringstællingerne viser et overskud af parkeringspladser generelt i området. Nogle af disse overskydende pladser vil kunne benyttes til at opfylde dele af parkeringskravet til nybyggeriet – resten af parkeringspladserne til nybyggeriet etableres som nye pladser på terræn eller i p-kælder og p-hus. Visse steder i Tingbjerg er der ekstra pres på parkeringspladserne. Dette er der så vidt muligt taget højde for i placeringen af nye parkeringspladser.

Der planlægges to nye veje i to haverum i forbindelse med nybyggeriet. Dette gøres for at etablere den nødvendige vejadgang og parkering til de nye boliger, som placeres her. Vejene indrettes på samme måde som i det øvrige Tingbjerg med henholdsvis længde- og vinkelparkering. Planen er, at der etableres træer i forbindelse med parkeringen for at fastholde et grønt udtryk.

Det er forvaltningens vurdering, at den planlagte placering af centralsugestationen ikke vil give anledning til væsentlige trafikale

udfordringer. Den af indsiger foreslåede placering af centralsugeanlægget ud mod Tingbjerg Idrætspark er ikke mulig, da området ikke er udlagt til tekniske anlæg i Kommuneplan 2019. Det er vejene, som er udlagt til tekniske anlæg. Området er udlagt til fritidsområde og er desuden omfattet af flere fredninger, som betyder, at der ikke umiddelbart kan opføres ny bebyggelse. Forvaltningen vil følge trafikafviklingen i krydset Åkandevej/Ruten i de efterfølgende etaper af udbygningen. Ved Bygården vil blive indrettet efter den tunge trafik, der skal til/fra centralsugeanlægget, samt varelevering og afhentning af renovation ved Lille Torv. Vejen vil formentlig skulle ensrettes. Dette reguleres ikke i lokalplanen, men fastlægges i vejprojektet i byggesagen.

Lokalplanen regulerer ikke cykelparkering til de eksisterende boliger. Der kan kun stilles krav til etablering af cykelparkering til nybyggeriet. Etablering af cykelparkering ved de eksisterende boliger langs Ruten skal derfor ske på grundejers eget initiativ. Forvaltningen vil give forslaget videre til boligorganisationerne.

F. Trafikstøj, herunder placering af boliger i delområde I

Henvendelse nr. 4 og 29.

2 henvendelser omhandler trafikstøj.

To indsigere spørger ind til, hvor hensigtsmæssigt det er at placere boliger ud til en voldsom trafikeret vej. En af indsigerne undrer sig over, at der ikke i lokalplanen er indskrevet et krav til bygherre om at støjisolere bygningerne, når det fremgår af lokalplanen, at det er nødvendigt.

Bemærkninger:

Lokalplanen muliggør boliger i den nordlige del af Tingbjerg, selvom støjniveauet på dele af facaden er op til 73 dB. Forvaltningen medgiver, at det på nogle punkter ikke er en optimal placering af boliger, men det er foreslået, dels fordi grænseværdierne for støj inde i bygningerne og på de udendørs opholdsarealer kan overholdes, og dels fordi der skal bygges en stor andel nye boliger i Tingbjerg. Bebyggelsen er placeret, så den danner en støjskærm for både de eksisterende boliger og deres friarealer samt for den del af friarealerne, som udgør opholdsarealerne til nybyggeriet. Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at der kun kan opføres boliger i området, hvis Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes. Der er ikke nærmere specificeret, hvordan dette skal ske, da der ikke stilles krav om, at støjhensynet skal varetages på en bestemt måde. Det vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive sikret, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

G. Øvrige emner, herunder belysning, beboersammensætning, navn på bydelen, Store Torv og Langhusvej

Henvendelse nr. 14 (belysning), henvendelse nr. 1 og 17 (beboersammensætning og bydelens navn), henvendelse nr. 8, 9 og 11 (Store Torv) og nr. 13, 21, 22, 26, 28, 32, 33 og 54 (Langhusvej).

Belysning

En indsiger foreslår, at gadebelysningen laves om, da den nuværende ikke fungerer. Indsigeren oplever, at der er mørkere i Tingbjerg end i resten af byen, bl.a. fordi gadelygterne ikke er særlig høje, de lyser i en afgrænset kegle, og det er mørkt imellem. På mange gader er der kun lygter i den ene side af vejen. Indsigeren skriver, at om vinteren kan man ikke se, hvor der er glat, og man risikerer at falde. Indsigere foreslår, at man bliver inspireret af løsningerne i Bellahøj, hvor de har lavet ny belysning for opnå tryghed.

Bemærkninger:

Lokalplanen regulerer ikke gadebelysning i Tingbjerg, men stiller krav om belysning af nye byrum, indgangspartier, portåbninger og passager. Henvendelsen er givet videre til boligselskaberne og bygherre.

Beboersammensætning og navn på bydelen

En indsiger ønsker, at området kun bebos af personer, der kan dansk i tale og skrift, er på arbejdsmarkedet, ikke modtager nogen offentlig forsørgelse eller er tidligere straffede.

En indsiger foreslår, at området skifter navn fra Tingbjerg til Utterslev vest. Indsigeren mener, at der er mange negative ting og reaktioner forbundet med navnet Tingbjerg til trods for, at indsigeren oplever, at Tingbjerg er et skønt område at bo.

Bemærkninger:

Lokalplaner kan ikke regulere, hvem der flytter ind i et område. Det er ejeren, der beslutter, hvem de sælger eller udlejer til. Lokalplanen kan heller ikke fastlægge en navneændring af området.

Store Torv

Tre indsigere har bemærkninger til, at der allerede er en nedrivning i gang i Tingbjerg, og at der skal bygges i fire etager foran deres boliger. En indsiger undrer sig over, hvorfor der kan ske en nedrivning nu, når det er flere uger før, at lokalplanen bliver sendt i høring. Indsigeren spørger også, hvor lang tid der går før byggetilladelserne er behandlet. En anden indsiger skriver, at de i Tingbjerg er blevet lovet at byggeriet maksimalt bliver i 3 etager, men at den nye lokalplan viser, at byggeriet foran ejendomskontoret bliver på 4 etager, hvor der i dag er en

legeplads. Den tredje indsigelse er ked af, at den gode udsigt fra lejligheden forsvinder, når der opføres byggeri i 4 etager, samt at alle træer og det grønne område/legepladsen jævnes med jorden.

Bemærkninger:

Forvaltningen antager, at disse tre høringssvar vedrører byggeriet på Store Torv, som der tidligere (i 2019) er vedtaget en lokalplan for. Derfor er området ikke en del af denne lokalplan. De nuværende nedrivninger og ændringer ved Store Torv er i overensstemmelse med lokalplanen fra 2019, og der er givet nedrivningstilladelse for dele af Store Torv og udstedt byggetilladelse til noget af nybyggeriet. Forvaltningen er opmærksom på, at mange af legeområderne i Tingbjerg bliver fjernet mens byggeriet pågår. Der er ingen offentlige legepladser i bydelen i dag, og forvaltningen udarbejdede et budgetforslag til budget 2022 om at etablere en ny legeplads i området ud mod idrætsparken, men der er pt. ikke finansiering til at etablere den (jf. også svar til punkt D).

Langhusvej

Otte indsigere skriver, at det er uforståeligt, at beslutningen om at nedrive rækkehusene på Langhusvej allerede er taget (jf. Udviklingsplanen), og at denne beslutning ifølge dem er forkert. Indsigerne mener ikke, at der er foretaget tilstrækkelige undersøgelser af boligernes tilstand. En indsigelse refererer til, at Landsbyggefonden vurderer, at rækkehusene vil kunne renoveres. En beboer skriver, at rækkehusene på Langhusvej er bevaringsværdige, og refererer til Landsbyggefondens vurdering.

Flere indsigere mener, at det er forkert at stille sårbare beboere i en utryk situation, hvor de ikke ved, om de skal flytte imod deres vilje og fra boliger, som de er glade for. Flere indsigere nævner, at processen herom er sket uden reel inddragelse af beboerne.

En del af indsigerne spørger ind til, om der kommer nye handicapboliger eller om det forventes, at beboerne skal kunne gå op ad trapper. Flere anfægter også kvaliteterne, som kan komme i nogle nye handicapboliger, hvis de får overboer, ingen have eller mindre plads.

Nogle indsigere mener ikke, at de nuværende boliger er blevet tilstrækkeligt vedligeholdt, og at tilsynspligten ikke eksisterer i Tingbjerg og dermed ikke overholder gældende lovgivning.

Bemærkninger:

Området ved Langhusvej er en del af etape 2, som er den næste lokalplanlægning i bydelen. Det er således ikke besluttet i lokalplanen, at

boligerne på Langhusvej skal nedrives. Det er vist på en oversigtstegning, at det kan ske, fordi nedrivningen indgår som et element i Udviklingsplanen. Politiske drøftelser om Langhusvej i etape 2 forventes at begynde i starten af 2022. Rækkehusene på Langhusvej er af Teknik- og Miljøforvaltningen ikke vurderet til at have samme høje arkitektoniske værdi som det øvrige byggeri i Tingbjerg. Rækkehusene adskiller sig både i bygningsform og detaljegrad. Placeringen i den vestlige udkant mod en bred vej væk fra den øvrige bebyggelse gør, at rækkehusene ikke opleves som en integreret del af den samlede bebyggelse Tingbjerg. Forvaltningen fastlægger derfor ikke Langhusvej rækkehusene som bevaringsværdige i lokalplanen. Fsb varetager inddragelsesprocessen af de nuværende beboere. Forvaltningen har videregivet henvendelserne til boligselskabet.

H. Bygherre indsigelse, henvendelse nr. 48

Bygherre har fremsendt en række ændringsforslag til lokalplanen, jf. bilag 7. Ændringsforslagene oplistes og kommenteres nedenfor. De konkrete ændringsforslag, som forvaltningen indstiller, fremgår samlet af bilag 11.

1. Bygherre ønsker, at det muliggøres, at trækassetternes bredde udvides fra 1,5 m til 2,5 m for etagebyggeriet mod nord for at opnå en større frihed i bearbejdningen af facaden.
Forvaltningen indstiller, at bredden fastholdes til 1,5 m, da de smalle kassetter har en reference til de eksisterende skodder. Denne forsvinder, hvis kassetten bliver bredere. Forvaltningen vil dog foreslå, at kassetter over vinduer undtages herfra.
2. Bygherre ønsker, at udstrækningen af indgangspartierne og placeringen af den primære indgangsdør præciseres.
Forvaltningen indstiller, at der fastlægges en minimumsbredde på glaspartiet og sker en ændring af bestemmelsen om opgangsdøre.
3. Bygherre ønsker, at røde vinduesrammer og altaner muliggøres i delområde I, da der ved behandlingen af lokalplanforslaget blev givet mulighed for at opføre byggeriet med røde tegl.
Forvaltningen indstiller, at røde vinduesrammer og altaner muliggøres i delområde I, hvis byggeriet opføres med røde tegl.
4. Bygherre ønsker, at taget på bygning B må springe i højden.
Forvaltningen indstiller, at højden må springe en gang for hele bygningskroppen.
5. Bygherre ønsker, at betingelse om etablering af træer udgår ifm. ibrugtagning, da træer ikke kan plante på alle tider af året.

Forvaltningen indstiller, at formuleringen fastholdes, da det ved ibrugtagningen sikres, at træerne er plantet.

6. Bygherre ønsker mulighed for at opføre støttemure i beton, da tegl og træ ikke er velegnet som materiale.
Forvaltningen indstiller, at formuleringen om støttemure fastholdes som den er, dvs. at beton ikke bliver en mulighed, da bygherre i lokalplanprocessen har vist byggeriet med støttemure i træ og tegl, som harmonerer med bebyggelsen.
7. Bygherre har ønske om flere mindre ændringer og præciseringer ift. terrænzonerne, herunder kravet om 4 m plant areal (zone B), støttemure (zone F og G) og rettelse ved gavl (zone G). Bygherre vurderer, at bestemmelserne nogle steder er overflødige, og at forholdene andre steder ikke kan overholdes.
Forvaltningen oplyser, at der allerede er indskrevet en kompetencenorm i lokalplanen, som giver mulighed for en konkret løsning i zone B, hvis en bedre løsning præsenteres i byggesagen. *Forvaltningen* indstiller derfor ikke, at der foretages en generel ændring på baggrund af det tilsendte materiale.
For terrænzone F og G indstiller *forvaltningen*, at bygherres indsigelse imødekommes. Det betyder, at der i zone F muliggøres en støttemur på op til 0,8 m, der kan udformes som en trappe, men ellers reguleres det i kantzone i. Endvidere foreslår *forvaltningen*, at der muliggøres en bearbejdning af terrænet på op til 1,2 m mellem terrænzone F og Tingbjerg Ås, for at sikre en hensigtsmæssig landskabelig overgang og adgangsforhold.
For zone G indstiller *forvaltningen*, at der sker en ændring i bestemmelsen og lokalplantegningen, så terrænzone G fjernes langs gavle og hvor støttemuren møder en vej.
8. Bygherre ønsker, at der gives mulighed for andre materialer og en større anvendelse af materialerne for at sikre fleksibilitet i samspillet mellem cykelsti og haverum.
Forvaltningen indstiller, efter dialog med vejmyndigheden, at bestemmelsens ordlyd mht. materialet på stitype a fastholdes, for at kunne sikre en trafiksikker løsning. Det foreslås dog, at formuleringen for stitype c udbygges til også at omfatte zone for placering af sti.
9. Bygherre ønsker, at der i byrum A gives mulighed for at anvende græsarmering i delområde I ved brandvejen.
Forvaltningen indstiller, at dette ikke muliggøres, da det vurderes at græsarmering ikke vil være understøttende for et grønt udtryk i byrummet, og at det herudover er muligt at

anvende andre materialer til brandvejen, som allerede indgår i bestemmelsen.

10. Bygherre ønsker, at der i friholdelseszonerne på 2,5 m fra gavle gives mulighed for at etablere cykelparkering.
Forvaltningen indstiller, at der muliggøres 'ikke overdækket cykelparkering', således at den visuelle forbindelse ikke blokeres.
11. Bygherre ønsker i alle kantzonerne, at grus og træ kan være materiale for belægning.
Forvaltningen indstiller, at bestemmelsen fastholdes, således at kantzonerne udformes i overensstemmelse med lokalplanforslaget og de grønne kantzoner sikres. Bygherre har i lokalplanprocessen vist de kvaliteter der ligger bag bestemmelsen.
12. Bygherre ønsker, at støttemure i kantzone i udgår, da det også reguleres i terrænzonen F. Samtidig ønsker bygherre, i kantzone e og h, ikke træ på terrassen og en præcisering af, at der laves terrasser ved døre til boliger.
Forvaltningen indstiller, at de ønskede forslag imødekommes.
13. Bygherre ønsker at etablere 10 m² åbent bed for træer ved vejareal og ikke de 20 m², som lokalplanen stiller krav om.
Bygherre er usikker på, om kravet til parkeringspladser ellers kan opfyldes.
Forvaltningen indstiller, at bestemmelsen fastholdes, da bestemmelsen er med til at sikre træernes vækst og forvaltningen kan ikke ved lokalplan regulere plantehullet eller kvaliteten af jorden, opbygningen etc.
14. Bygherre ønsker en ændring af antallet af træer i delområdet IV, da 37 træer var talt med i etape 2 i stedet for etape 1. Endvidere har en indmåling af træerne (GPS-koordinater) vist, at to af træerne ikke findes, så derfor nedjusteres antallet af træer med to.
Forvaltningen indstiller, at tallet justeres i tekst og tegninger.
15. Bygherre har flere mindre ændringsforslag til tegningerne, herunder at zoner for cykelparkering og træer udvides, og at der gives en større buffer, samt at zonerne for krydspunkter justeres.
Forvaltningen indstiller, at der foretages mindre justeringer på tegningerne.

Bygherre har efter høringsperiodens udløb i tre omgange (hhv. to gange den 2. juli og den 28. september) indsendt yderligere ændringsforslag vedrørende delområdet I. Disse gengives herunder

med forvaltningens svar derpå og de ændringsforslag, der indstilles til godkendelse, fremgår af bilag 11.

- A) Bygherre ønsker en præcisering af, hvilke etager basen omfatter.
Forvaltningen indstiller, at præciseringen foretages.
- B) Bygherre spørger om sprosser er en del af glasarealet og ønsker ellers en ændring af ordet glas til vinduer ift. udstrækningen af de åbne partier.
Forvaltningen bemærker, at det er en fast formulering i lokalplaner og indstiller derfor ikke en ændring. Projektet er ikke tegnet med småsprossede vinduer, og der vurderes ikke at være en udfordring.
- C) Bygherre ønsker, at der kun skal etableres niveaufri adgang mod syd i delområde I, hvis der er indgang fra både nord og syd.
Forvaltningen kan ikke på baggrund af det fremsendte materiale vurdere forholdene tilstrækkeligt. Forholdene skal sammenholdes med bygningsreglementet og behandles i byggesagen.
- D) Bygherre ønsker for bygning D, at der kan indarbejdes op til tre spring i den vandrette vinduesflugt, og at spring maksimalt må være 1,2 m.
Forvaltningen indstiller, at ændringen muliggøres - dog kun et sted og med et spring på op til 0,8 m, da det reviderede projektmateriale, som blev fremsendt sammen med ønsket, viser dette.
- E) Bygherre ønsker, at der muliggøres støttmure på op til 1,2 m i stedet for 0,5 m, og at den ene støttmur kan fungere som en trappe i haverummet.
Forvaltningen indstiller, at ændringen muliggøres - dog kun med mulighed for op til 0,8 m, da det reviderede projektmateriale, som blev fremsendt sammen med ønsket, viser dette. Forvaltningen vurderer, at støttmure på 1,2 m vil opdele haverummet, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. Dog indstiller forvaltningen, at ønsket om en trappe mod Tingbjerg Ås, på op til 1,2 m imødekommes, da den sikrer adgang til området.
- F) Bygherre ønsker, at kassetterne kan følge vinduesbredden.
Forvaltningen indstiller, at kassetternes bredde udvides en smule, således at de kan have en bredde på maksimum 1,5 m og at kassetter over vinduer undtages, men ikke at de kan følge hele vinduesbredde, da forvaltningen vurderer, at det vil ændre facadens udtryk markant og referencen til de eksisterende skodder vil forsvinde.
- G) Bygherre ønsker, at der muliggøres et spring i højden på bygning B.
Forvaltningen indstiller, at ændringen muliggøres
- H) Bygherre ønsker, at der muliggøres et spring i vinduesflugt ved bygningsfremspring.
Forvaltningen indstiller, at ændringen muliggøres.

- I) Bygherre har på tegningsmateriale fremsendt den 2. juli vist, at der kan være en udfordring med en støttemur mod stien nord for byggeriet, men redegør ikke nærmere for hvor og hvorfor.
Forvaltningen har ikke modtaget argumenter eller andet materiale, og har meddelt bygherre, at emnet skal belyses i byggesagen.
- J) Bygherre har på tegningsmateriale fremsendt den 2. juli vist, at der kan være en udfordring med en kantzone mod nord, men redegør ikke nærmere for hvor og hvorfor.
Forvaltningen har ikke modtaget argumenter eller andet materiale, og har meddelt bygherre, at emnet skal belyses i byggesagen.
- K) Bygherre har på tegningsmateriale fremsendt den 2. juli vist, at der er ønske om ændringer i cykelparkering mod vest og den 28. september blev der fremsendt yderligere materiale om forholdene.
Forvaltningen oplyser, at dette emne allerede var meldt ind i høringsen og bemærkninger fremgår til dels ovenfor.
Forvaltningen indstiller, at udstrækningen af zonerne justeres efter bygherres ønske, mens de maksimale antal cykel p-pladser i zonerne imødekommes nogle af stederne. Den overdækkede cykelparkering fastlægges endvidere indendørs. Der udarbejdes en ny anvendelsestegning for stueetagen.
- L) Bygherre viste på tegningsmateriale fremsendt den 2. juli, at der kan være en udfordring med en støttemur mod stien nord for byggeriet, men redegør ikke nærmere for hvorfor.
Forvaltningen har ikke modtaget argumenter eller andet materiale herfor, og har meddelt bygherre at emnet skal belyses i byggesagen.
- M) Bygherre viste på tegningsmateriale fremsendt den 28. september, at der kan være en udfordring med at etablere overkørsel til p-kælder i den zone, som er vist i lokalplanen.
Forvaltningen indstiller, at zonens udstrækning udvides, således at der gives mulighed for at etablere en bedre rampe til parkeringskælderen.
- N) Bygherre viste på tegningsmateriale fremsendt den 28. september, at der er en overskridelse af byggefeltet mellem anvendelserne bolig og materialegård.
Forvaltningen indstiller, at anvendelserne justeres, og at der tilgår en separat anvendelsestegning for stueetagen, således at dette kan reguleres.
- O) Bygherre viste på tegningsmateriale fremsendt den 28. september, at der er en udfordring med at etablere niveaufri adgang til de østligste boliger.
Forvaltningen indstiller at emnet belyses yderligere i byggesagen.

I. Boligorganisationerne indsigelse, henvendelse nr. 46 og 47

Grundejer har fremsendt en række ændringsforslag til lokalplanen, jf. bilag 7, som oplistes og kommenteres nedenfor. De konkrete ændringsforslag, som forvaltningen på baggrund heraf indstiller, fremgår samlet af bilag 11.

1. Grundejerne ønsker, at de eksisterende bygninger ikke fastlægges som bevaringsværdige, og de ønsker, at bestemmelsen udgår, eller at der udarbejdes en positivliste over, hvilke ombygninger der kan tillades uden dispensation. *Forvaltningen* indstiller, at bygningerne i Tingbjerg fastlægges som bevaringsværdige, da de er udpeget i Kommuneplan 2019 som en bevaringsværdig bebyggelse og et værdifuldt kulturmiljø, og samtidig er bygningerne SAVE-registreret med værdien 3 (høj bevaringsværdi). SAVE 3 bygninger fastlægges typisk som bevaringsværdige i lokalplaner, hver gang dog på baggrund af en konkret vurdering. Forvaltningen vurderer, at det er vigtigt at holde fast i udpegningen af den eksisterende bebyggelse som bevaringsværdige, for at sikre bevaringsværdierne i de kommende helhedsrenoveringer. Konkret kommer udpegningen af bygningerne til at betyde, at ombygninger mv. kræver dispensation. Forvaltningen vurderer ikke, at det vil være muligt at udarbejde en udtømmende positivliste, som dækker fremtidige scenarier – og så skal man alligevel dispensere. Dispensationer vil kunne sagsbehandles sideløbende med alle interne sagsgange i byggesagen, og vil i udgangspunktet ikke forsinke udstedelse af byggetilladelsen. Forvaltningen vil i forbindelse med opstart af byggesagerne gå i dialog med bygherre om tilrettelæggelse af nødvendige dispensationer i sagerne.
2. Grundejer ønsker, at der muliggøres detailhandel syd for Ruten i byggefeltene ved Bystævneforbindelsen. *Forvaltningen* kan oplyse, at lokalplanens formuleringer om butikker udelukkende regulerer byggefeltet i etape 1. Området ved Bystævneforbindelsen, som høringssvaret omfatter, er med i en senere lokalplan for området. På det tidspunkt vil der blive taget stilling til, hvilke steder der kan tillades butikker og erhverv.
3. Grundejer ønsker, at der gives mulighed for at opsætte drivhus i de almene individuelle haver, tilsvarende mulighederne for nybyggeriet. *Forvaltningen* indstiller, at der indskrives en kompetencenorm som efter en konkret vurdering kan muliggøre dette.
4. Grundejer ønsker, at fastlæggelsen af Tingbjerg forbindelsen udgår.

Forvaltningen indstiller, at stien fortsat udlægges i lokalplanen, for at sikre, at stien bibeholdes og er offentlig tilgængelig.

5. Grundejer ønsker en præcisering af, at overdækket cykelparkering ikke kun behøver at være i skure.
Forvaltningen indstiller, at denne ændring indføres.
6. Grundejer ønsker, at der gives mulighed for at opsætte cykelchikaner.
Forvaltningen indstiller, at bestemmelsens ordlyd fastholdes, da bestemmelsen er med til at sikre gode forhold for cyklister. Bestemmelsen om uhindret færdsel i Tingbjerg er på lige fod med det resterende København. De nuværende cykelchikaner må gerne blive, da det er eksisterende lovlige forhold.
7. Grundejer gør indsigelse mod, at hegnet ved daginstitutionen er for højt (muliggjort 1,8 m), og foreslår i stedet enten et maksimum på 1,5 m eller en max højde på 1,8 m på 50 % af forløbet.
Forvaltningen har forståelse for boligorganisationernes synspunkt og er enige i, at det er vigtigt, at området fremstår med en åbenhed ind til daginstitutionerne. Hegnshøjden er dog en standart i lokalplanforslag efter Børne- og Ungdomsforvaltningens ønske. *Forvaltningen* har været i dialog med Børne- og Ungdomsforvaltningen om en ændring, men Børne- og Ungdomsforvaltningen ønsker, at bestemmelsen fastholdes. *Forvaltningen* indstiller derfor ikke en ændring af højden eller udstrækningen. *Forvaltningen* vil i byggesagen gå i dialog med Børne- og Ungdomsforvaltningen om at sikre så meget transparens som muligt i hegnet, således at institutionen ikke skærmer sig af fra bydelen og/eller et grønt udtryk, der spiller sammen med bydelens karakter.
8. Grundejer ønsker, at lokalplanen indeholder færre og mere åbne bestemmelser for materialegården og centralsugeanlæg.
Forvaltningen indstiller, at kravet om åbenhed i facaden samt antal og placering af vinduer fastholdes, da det er væsentligt for oplevelsen af de to store bygninger.
9. Grundejer ønsker, at grundejerforeningens forpligtigelser ift. vejadgang differentieres ift. etablering og drift.
Forvaltningen oplyser, at det i lokalplanen ikke kan reguleres, at det er bygherre som etablerer, og grundejer som varetager driften. Grundejer må indgå en aftale med bygherre herom.