

Bilag 7 Foreslåede ændringer efter den offentlige høring

Foreslåede ændringer efter den offentlige høring

Forslag	Paragraf/sidetal i lokalplanen	Muliggjort i lokalplanforslag	Forvaltningens forslag til ændring af lokalplanen
Anvendelse			
Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen vedr. boligandel ændres til, at beregningen sker for området under ét.	§ 3, stk. 2, side 23	Fordelingen af boligandel beregnes for hver matrikel for sig.	Fordelingen skal beregnes for området under ét.
Bebyggelsens omfang og placering			
Forvaltningen foreslår at ændre tallet fra 2.095 m ² til 2.075 m ² , da der er tale om en tastefejl.	Redegørelse 'Anvendelse', side 7	2.095 m ² af det samlede muliggjorte boligetageareal.	2.075 m ² af det samlede muliggjorte boligetageareal.
Forvaltningen foreslår at ændre 'med direkte adgang' til 'i umiddelbar nærhed af'.	Redegørelse 'Bebyggelsens placering og udformning', side 8	Mulighed for fælles terrasser for beboerne placeret med direkte adgang fra hovedtrapperne.	Mulighed for fælles terrasser for beboerne placeret i umiddelbar nærhed af hovedtrapperne.
Forvaltningens foreslår, at beskrivelsen ændres.	Redegørelse, 'Lokalplan 398 Ørestad Syd med tillæg 1 og 2', side 3	Mellem Hannemanns Allé og Ørestadsmotorvejen fastlægges et stort parkrum kaldet, 'Byfælleden'.	Mellem Royal Arena og Park- /Skovkvarteret fastlægges et stort parkrum kaldet, 'Byfælleden'.
Forvaltningen foreslår på baggrund af ønske fra bygherre, at det præciseres, hvordan stueetagens højde måles.	§ 6, stk. 3 c), side 28	Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m, inklusiv sokkel.	Det tilføjes, at højden måles fra overside gulv til overside gulv.

Forvaltningen foreslår, at det i bestemmelsen om mindre bygninger differentieres mellem underområde A og B, da bygherre ønsker muliggjort flere legehuse og drivhuse på tagterrasserne. Der foreslås endvidere en muliggørelse af yderligere fem mindre bygninger.	§ 6, stk. 5, side 28	Der kan maksimalt opføres to mindre bygninger.	I område B kan der opføres to mindre bygninger. I område A kan der opføres flere mindre bygninger, i alt 145 m ² .
Bebyggelsens ydre fremtræden			
Bygherre ønsker, at der skal være større fleksibilitet på sokkelhøjderne for at undgå indbliksgener i områder, hvor der placeres stole og køkkener osv.	§ 7, stk. 1, b), side 29	Sokkelhøjden langs facaden hvor der placeres cykelparkering, kan hæves til max 0,8 m. Derudover er sokkelhøjden på max 0,6 m. Sokler mellem 0,4 og 0,6 skal have en sidekant.	Muliggøre at sokkelhøjden ved madskole, produktionskøkken og spiseområde også kan hæves til 0,8 m. Derudover begrænse, at det kun er minimum 35 % af sokkellængden, der skal opføres med sidekant.
Bygherre ønsker højden på det gennemsigtige glas reduceret fra 3,2 m til 3,0. Forvaltningen foreslår derfor en reduktion på 20 cm.	§ 7, stk. 1, e), side 29	Mindst 25 % af de gennemsigtige glaspartier skal være mindst 3,2 m høje.	Nedsættes til mindst 3 m høje.
I forlængelse af ændring af § 7, stk. 1, e), om at mindst 25 % af de gennemsigtige glaspartier skal være mindst 3 m høje, ændres også i § 7, stk. 2, a). Bestemmelsen flyttes til sit eget punkt (se næste række).	§ 7, stk. 2, a), side 29	Glaspartier skal være mindst 3,2 m høje.	Glaspartier skal være mindst 3 m høje.

Forvaltningen foreslår, at der laves en overskrift 'Øvrige etager', hvori det fremgår, at der er en særbestemmelse for gennemsigtighed på facade d.	§ 7, stk. 2, side 29	Fremgår af § 7, stk. 2, Stueetage a)	Øvrige etager: c) Dog skal mindst 50 % af facade d's længde, som vist på tegning 6a, være i gennemsigtigt glas. <i>De andre x) i stk. 2, vil blive ændret som følge heraf.</i>
Bygherre ønsker, at minimumsstørrelsen på vinduesrammen bliver lidt mindre.	§ 7, stk. 2, j), side 30	Størrelsen er minimum 1,8 m gange 2,2 m.	Størrelsen mindskes til 1,7 m gange 2,2 m.
Bygherre ønsker, at kravet til portens højde ændres til min. 3,2 m i stedet for min. 4 m, da der med isolering i portens loft ikke samtidig kan være 4 meters frihøjde i porten. Dette ønskes tilpasset, så portens højde tilpasser sig den øvrige facade, under arkaden.	§ 7, stk. 2, e), side 30	Portens højde skal være 4 m.	Portens højde skal være 3,2 m.
Forvaltningen præciserer størrelsen på altaner.	§ 7, stk. 4 a), side 31	Altaner skal have et opholdsareal på minimum 90 cm.	Altaner skal have et opholdsareal på minimum 90 cm gange 90 cm.
<u>Vej, sti og adgangsforhold</u>			
Forvaltningen foreslår, at vejtype e slettes i bestemmelsen, da den er beskrevet ved en fejl. Vejtypen findes ikke, og skal derfor slettes fra bestemmelsen.	§ 4, stk. 1, side 25	Vejtype e, som vist på tegning 3a, skal have en bredde på min 4 m.	Bestemmelsen slettes.
Bygherre ønsker, at cykelrampen ændres til en trappe med en sliske samt en cykelevator.	§ 4, stk. 1, side 25	Hældningen på cykelrampen skal være max 100 promille.	Hældningen på cykelrampen skal være max 150 promille. Der kan placeres en elevator til cykelkælder.
<u>Ubebyggede arealer - byrum og kantzoner</u>			
Bygherre på skoleprojektet foreslår at tilføje 'gummibelægning' til mulige fastebelægninger i byrum A (skole forplads).	§ 8, stk. 4, Byrum A, side 32		'Gummibelægning' tilføjes listen over faste belægninger.

Bygherre ønsker at præcisere, at der er forskel på bredden af opholdstrappe a mellem terræn og 1. sal og 1. sal til 2. sal, ligesom de ønsker at opholdstrappe c også skal nævnes i bestemmelsen.	§ 8, stk. 4, Byrum A, side 32	Opholdstrappe a skal være mindst 12 m bred. Opholdstrappe b skal udgøre mindst 50 % af det markerede felts længde. Opholdstrappe c nævnes ikke i bestemmelsen.	Opholdstrappe a skal være mellem 10-13,5 m bred mellem terræn og 1. etage og 3-5 m bred mellem 1. og 2. etage. <i>Sætning slettes: Opholdstrappe b skal udgøre mindst 50 % af det markerede felts længde.</i> Opholdstrappe c i underområde B er beskrevet i bestemmelse § 8 stk. 4, kantzone d.
De to bygherre oplyser, at opholdstrappe b ikke har det formodede terrænspring, derfor foreslår forvaltningen bestemmelsen ændret, så der kun skal placeres én opholdstrappe, med mindre niveauspringet mellem A og B (opholdstrappe b) er større end 0,4 m.	§ 8, stk. 4, Byrum A, side 32	Der skal placeres to opholdstrapper.	Der skal placeres en opholdstrappe. Såfremt niveauspringet er større end 0,4 m mellem område A og B, skal der også her, placeres en opholdstrappe.
Bygherre ønsker, at plantebedene i Byrum A maksimalt skal udgøre 90 m ² i alt mod 118 m ² fastsat i lokalplanforslaget, da græsarmede arealer ikke tæller med.	§ 8, stk. 4, Byrum A, side 32	Bedene skal være mindst 118 m ² i alt.	Bedene skal være mindst 90 m ² i alt.
Bygherre foreslår at reducere plantebedet i byrum C fra 75 m ² til 50 m ² da græsarming ikke tæller med i beregningen.	§ 8, stk. 4, Byrum C, side 33	Bedene skal mindst være 75 m ² i alt.	Bedene skal være mindst 50 m ² i alt.

Bygherre ønsker kantzone B ændret fra 3-6 m til 2-4 m.	§ 8, stk. 4, Kantzone b, side 34	Kantzonen skal have en dybde på mellem 3 og 6 m.	Kantzonen skal have en dybde på mellem 2 og 4 m.
Forvaltningen ønsker at ændre bestemmelsen, om at plantebede skal være med buske, stauder og græsser, til at bede alene skal være "beplantning". Dette vil følge kommunens standard for bestemmelser om beplantning.	§ 8, stk. 4, Byrum B, side 33	Der er krav om at plantebede skal indeholde buske, stauder og græsser.	Der stilles kun krav til at bede skal være med beplantning.
Forvaltningen ønsker at ændre bestemmelsen, om at plantebede skal være med flerstammede træer samt buske og stauder til at bede alene skal være "beplantning". Dette vil følge kommunens standard for bestemmelser om beplantning.	§ 8, stk. 4, Kantzone c, side 34	Der er krav om at plantebede skal indeholde buske, stauder og græsser.	Der stilles kun krav til at bede skal være med beplantning.
Tegninger			
Bygherre forslår en anden udstrækning af kantzone b på tegning 7b, så den bliver reduceret mod syd og forlænget mod vest.	Tegning 7b, side 48		Den sorte streg ændres i overensstemmelse med ønsket.
Forvaltningen ønsker at indtegne passagemuligheden på samlet min. 4 m i bredden til opholdstrappe b, på kortet.	Tegning 7a, side 47		Passagemulighed til opholdstrappe b indtegnes.
Forvaltningen foreslår, på baggrund af bygherres ønske om at sokkelhøjden er 0,8 m ved madskole, produktionskøkken og spiseområde, at det indtegnes på kortet hvor de forskellige sokkelhøjder gælder.	Tegning 6a, side 45		Strækning med forskellige sokkelhøjder indtegnes.
På baggrund af forvaltningens forslag om en cykelrampe med en hældning på max 150 promille, skal der også gives mulighed for at	Tegning 3a, side 40		Zone for placering af elevator indtegnes.

der kan placeres en elevator. Zonen for placering af elevator indtegnes.			
Korrektur			
Præcisering af signatur på tegningshenvisning.	§ 3, stk. 8, side 24	Der fremgår ikke en henvisning til tegning i bestemmelsen vedr. hvor i stueetage, der må indrettes butikker.	Det skal indtegnes, hvor der må placeres butikker i stueetage.
Forvaltningen ønsker at indtegne matrikelnumre på kortet, jf. praksis.	Tegning 2a, side 38		Matrikelnumre indtegnes.
Forvaltningen foreslår, på baggrund af ønske om at indtegne matrikelnumre på tegning 2a, at præcisere dette i § 2 Områdefærdig.	§ 2, stk. 1, side 22	Lokalplanområdet vises på tegning 1.	Lokalplanområdet vises på tegning 1, men matriklerne vises på tegning 2a.
Der foreslås en præcisering af hvilke vejtyper der vises i snit på tegning 3b.	§ 4, stk. 1, side 25	Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b.	Udformningen af vejtype a og vejtype b skal ske, som vist i snit på tegning 3b.
Forvaltningen foreslår, at sætningen om, at idrætshal og madskole ikke indgår i beregningen slettes, da det fremgår under parkeringsdækningen "Grundskoler: 1. plads pr. 607 m ² , undtaget areal til idrætshaller og madskoler mv."	§ 5, stk. 1, side 26	Bruttoetageareal til idrætshal og madskole indgår ikke i beregningen.	<i>Sætning slettes: "Bruttoetageareal til idrætshal og madskole indgår ikke i beregningen."</i>
Forvaltningen ønsker at præcisere facaderne med tegningshenvisning.	§ 7, stk. 2, d), side 30	I bestemmelsen henvises ikke til tegning.	I bestemmelsen henvises til tegning.
Forvaltningen foreslår en præcisering af, at det er én indgang i henholdsvis syd, vest og nord.	§ 7, stk. 2, b), side 30	Der skal være tre indgange i stueetagen mod syd, vest og nord.	Der skal være én indgang i stueetagen mod henholdsvis syd, vest og nord.
Det foreslås præciseret, at det ikke er arbejdet, men terrænreguleringen der ikke må være til gene for ejerne af matr.nr. 1032 Sundby Overdrev.	§ 8, stk. 3, Kommentar, side 32	Arbejdet med terrænreguleringen må ikke være til gene for nabogrunden, ved terrænregulering tættere på end 1 meter.	Det er terrænreguleringen, der ikke må være til gene for nabogrunden.

Forvaltningen ønsker også at henvise til tegning 7b ift. indretning af ubebyggede arealer.	§ 8, stk. 4, side 32	Der henvises kun til tegning 7a ved indretning af ubebyggede arealer.	Nu henvises der også til tegning 7b.
Del af sætning foreslås slettet, da henvisningen til tegning følger af første afsnit i stk. 1.	§ 8, stk. 4, Kantzone c, side 34	Der henvises til tegning 7b.	Der henvises ikke til tegning 7b, da der henvises tidligere.