



Bilag 3

Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden – tillæg 7 til lokalplan nr. 310 ”Teglværkshavnen”

Der er modtaget 153 henvendelser, jf. bilag 2 ”Henvendelser modtaget i høringsperioden”.

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne §§ 4, stk. 1,2 og 7, 5, stk. 3 og 6, stk. 1.

Ændringerne er sammenfattet i skemaet bagerst sidst i notatet.

Ændringerne har været sendt i supplerende høring jævnfør af planlovens § 27, stk. 2 blandt grundejerne i lokalplanområdet. Indkomne bemærkninger hertil fremgår af bilag 5 ”Henvendelser modtaget den supplerende høring”.

Behandling af indsigelser fra supplerende høring kommenteres i separat bilag 6.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Københavns Museum – henvendelse nr. 142

Københavns Museum efterspørger en mere præcis fremstilling af, hvordan Pladehallen ombygges og bevares. Ønsket grunder i, at Pladehallen udgør en af få tilbageværende industribygninger, som har rod i tiden omkring Teglværkshavnens anlæggelse. Endvidere påpeges det, at Pladehallen ikke vil komme til at fremstå særlig markant efter fjernelse af tag- og yderbeklædning, fordi gitterspær-konstruktionen er ret spinkel. Argumentet forstærkes ifølge Københavns Museum af, at hallen bliver mere end halveret.

Forvaltningens bemærkninger

For en mere præcis fremstilling af, hvordan Pladehallen ombygges og bevares, henvises til det under punkt 1 anførte. Det bemærkes, at den nordlige del af Pladehallen i overensstemmelse med gældende plangrundlag lokalplan nr. 310 med tillæg nr. 4 og 5 i dag er nedrevet.

HOFOR – henvendelse nr. 143

Forsyningsledninger til spildevandsafledning vil ikke kunne opretholdes, hvis de skitserede kanaler udgraves.

Spildevandsforsyningen af de nye kanaløer vil derfor kræve, at der på

10-11-2016

Sagsnr.
2016-0245163

Dokumentnr.
2016-0245163-1

Sagsbehandler
Andreas Alexander Blau

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

E-mail
FF7X@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

ørne etableres pumpestationer, og der bør afsættes plads til disse pumpestationer. Den endelige placering af stationerne aftales mellem HOFOR og bygherrerne.

Forvaltningens bemærkninger

Der er i tillæg 7 til lokalplan nr. 310 muliggjort plads til småbygninger og tekniske anlæg, så som de af HOFOR omtalte pumpestationer. Den endelige placering aftales mellem HOFOR og bygherre.

Metroselskabet – henvendelse nr. 151

Det bør fremgå af lokalplaner, at Metroselskabet skal kontaktes, inden der arbejdes nær eksisterende og fremtidige boringer for grundvandssænkning. Dette gælder ligeledes, hvis der planlægges iværksat grundvandspåvirkende tiltag med mulighed for indvirkning på metroselskabets grundvandssystemer. Derudover ønsker Metroselskabet, at linjeføringen for Metro til Sydhavnen bør fremgå af lokalplantillæggets kortgrundlag.

Forvaltningens bemærkninger

Linjeføringen for Metro til Sydhavnen er ikke i berøring med området for tillægget, hvorfor linjeføringen ikke fremgår af tillæggets lokalplantegninger eller af redegørelsen. Efter udarbejdelse af dette tillæg er aftalt en særlig proces med Metroselskabet om høring i forbindelse med byggesager, som kommunen følger. Forvaltningen vil sørge for koordinering mellem Metroselskabet og bygherre.

Kultur- og Fritidsforvaltningen – henvendelse nr. 153

Der er i dag ca. 6.500 beboere i den nyetablerede del af Sydhavnen og med den udvikling bydelen oplever, forventes der frem mod 2030 yderligere 15.000 borgere, hvoraf en stor del forventes at være børnefamilier. Udviklingen af kultur- og idrætsfaciliteter i området følger ikke trit med den hastige udvikling i området. Derfor peger Kultur- og Fritidsforvaltningen på Pladehallen som oplagt til at skabe ramme om disse kultur- og idrætsfaciliteter. Pladehallens geografiske tilknytning til kulturpladsen 'Flydedokken', der er tænkt som bydelens hjerte, harmonerer godt med en kulturel anvendelse af Pladehallen. Man har været i dialog med Kongens Enghave Lokaludvalg, kulturinstitutioner og aktivitetsforeninger, hvilke efterspørger arealer til kultur-, idræts-, værksteds- og folkeoplysende aktiviteter. Det vurderes, at flere af disse ønsker til arealer vil kunne imødekommes, hvis hele Pladehallens stueetage erhverves eller lejes af Københavns Kommune?. Indretning af blandt andet et maritimt hus i stueetagen, med stærk tilknytning til vandaktiviteter, anføres som eksempel. Man anbefaler, at forslaget til tillæg 7 til lokalplan nr. 310 ændres, således at hele stueetagen i Pladehallen inklusiv gårdrum udlægges til kulturelle formål.

Hermed bliver det muligt at fastholde en del af visionerne i den hidtidige lokalplan til glæde for området og dets nuværende såvel som kommende beboere.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen foreslår at indsigelserne imødekommes således, at Pladehallens stueetage skal anvendes til kultur- og fritidsformål, kollektive anlæg eller restauranter. Endvidere må der indrettes enkelte dagligvare- eller udvalgsvarebutikker, der betjener nærområdet med et samlet etageareal på højst 500 m², hvor den enkelte dagligvare- eller udvalgsvarebutik ikke må være større end 200 m².

For en mere præcis fremstilling af, hvordan Pladehallen ombygges og indrettes, henvises til det under punkt 1 anførte.

Andre hørings svar

Kongens Enghave Lokaludvalg – henvendelse nr. 140

Lokaludvalget er af den opfattelse, at der er stor mangel på kulturelle tilbud i Sydhavnen, hvorfor det er vigtigt for området, og for sammenknytningen af gamle- og nye Sydhavn, at der kommer en hal, som kan agere samlingssted på Pladehallens placering. Derfor er lokaludvalget også modstander af at ændre formålet for anvendelsen af Pladehallen fra kulturelle formål til boligformål. Det ses gerne, at hele Pladehallen anvendes til kulturelle formål – alternativt den fulde stueetage. Det bør generelt undersøges nærmere, hvilke aktiviteter eller kulturinstitutioner, som kan have gavn af både pladsen og placeringen. Der er brug for et sted, som har kapacitet til at rumme større arrangementer/begivenheder. Pladehallen har potentialet til dette, med gode muligheder i smukke rammer. Lokaludvalget fremhæver i denne sammenhæng Islands Brygge Kulturhus som forbillede.

Forvaltningens bemærkninger

Bemærkninger til Pladehallens ombygning og anvendelse behandles under punkt 1. Den nordlige del af Pladehallen, som ikke skal bruges til kulturelle formål, er efter tidligere tilladelse nedrevet.

Henvendelserne kan grupperes i følgende emner:

1. Kulturelle tilbud og mødesteder i Sydhavnen samt anvendelsesændring af Pladehallen
2. Grønne områder
3. Sport- og idrætsfaciliteter
4. Trafikal belastning og mangel på p-pladser
5. Udadvendte funktioner, serviceerhverv og institutioner
6. Eksisterende lokalplan og planændringer
7. Arkitektur, udsigt og vandspejl
8. Almene boliger og ejernes ønsker

1. Kulturelle tilbud og mødesteder i Sydhavnen samt anvendelsesændring af Pladehallen

I en meget stor del af henvendelserne (124) gives der udtryk for følgende:

Der er overordnet set meget få kulturinstitutioner og deraf følgende tilbud i Kongens Enghave. Efterhånden som de mange nyopførte boliger på holmene bliver beboet, stiger efterspørgslen på kulturelle tilbud, pladser og sociale mødesteder også. Området skal ikke fortsat være et socialt og kulturelt dødvande.

Med opblomstringen af Sluseholmen og Teglholmen indenfor de seneste år, er der opstået ventelister på de fleste kulturelle tilbud til børn og unge. Det gælder især uden for dagtimerne.

Det er ærgerligt og kritisabelt, at det er manglen på lokaler til disse kulturelle aktiviteter, der skal være begrænsningen?. På den baggrund opfordres der på det kraftigste til, at planforslaget genovervejes.

Området er under kraftig vækst, hvilket er positivt, men der er brug for kulturelle tiltag og adspredelse med gallerier, teater, lokaler til foredrag og mødepladser, ikke kun kliniske boligfacader. I fremtiden bør man ikke længere skulle søge mod andre dele af København for at få café-stemning og kulturelle oplevelser.

Pladehallen skal ikke bare omdannes til et symbolsk skellet, der huser endnu flere boliger, men huse kultur- og sportsaktiviteter. Hallen er udlagt til kulturelle formål og det vil være et stort tab for hele Sluseholmen, Teglholmen, samt Kongens Enghave, hvis det eneste kulturelle sted i den nye del af Sydhavnen i stedet omdannes til butikformål og boliger. Det tager ofte op til 5-10 år før en ny forretning er etableret og begynder at give overskud. Derfor er det af afgørende betydning, at der gives støtte til huslejen i Pladehallen i en periode, hvis drømmen om kultur- og caféliv skal gå i opfyldelse – det vil være et fantastisk aktiv for hele bydelen.

Pladehallen, som kulturelt centrum, åndehul og ramme for dannelse af sociale relationer, spiller en vigtig rolle i forhold til bydelens selvforståelse og sammenhængskraft. Behovet for kulturelle samlingssteder er stort, hvilket kommer til udtryk igennem talrige beboerinitiativer, men rammerne for at samles og arrangere kulturelle begivenheder udebliver. Pladehallen vil med sin placering kunne skabe ideelle betingelser for blandede kulturelle aktiviteter, som man ser det ske med Islands Brygge Kulturhus, der oplever stor succes og bidrager som positiv drivkraft til kvarteret. Pladehallens rammer er velegnede til åbne værksteder og store armbevægelser, som man eksempelvis ser det ved Godsbanen i Aarhus.

Flere indsigere stiller spørgsmål ved om det reelt ikke har været muligt for Nordea Ejendomme at finde de nødvendige kulturinteressenter til Pladehallen. I den sammenhæng anfører Sydhavnen Teater, at de i 2013 kontaktede Nordea Ejendomme, idet

de var interesserede i en permanent beliggenhed i Pladehallen uden resultat.

Pladehallen udgør et væsentligt spor i fortællingen om områdets industrielle historie. Det er derfor synd at fratage borgerne muligheden for også at kunne opleve Pladehallen indefra.

Forvaltningens bemærkninger

For at imødekomme disse ønsker indstiller forvaltningen, at Pladehallens stueetage skal anvendes til kultur- og fritidsformål, kollektive anlæg eller restauranter. Endvidere må der indrettes enkelte dagligvare- eller udvalgsvarebutikker, der betjener nærområdet med et samlet etageareal på højst 500 m², hvor den enkelte dagligvare- eller udvalgsvarebutik må ikke være større end 200 m².

Vedr. ønsket om at bevare Pladehallen med dens oprindelige materialer bemærkes, at Pladehallen tilbageværende del, grundet sin beskaffenhed, byggeteknisk og sikkerhedsmæssigt ikke kan anvendes. Pladehallen består af en gitterspærskonstruktion med tagplader og den har været anvendt til lager for den tidligere industrivirksomhed LMG. Konstruktion og tag kan ikke leve op til de sikkerhedsmæssige og konstruktive krav, der gælder i dag. Det er derfor ikke har været muligt at bevare taget og konstruktionen tænkes genopført. Den eksisterende bygning indeholder både de miljøfarlige stoffer PCB og asbest. Pladehallen ombygges derfor, så det kun er den oprindelige ”gitterkonstruktion”, som står tilbage, men der tilstræbes et udtryk svarende til den oprindelige hal.

2. Grønne områder

30 henvendelser omhandler grønne områder. Der udtrykkes en generel efterspørgsel efter flere grønne områder og friarealer. Området er i for høj grad fortættet.

Friluftsrådet København finder det ude af takt med planlovens intentioner og Strategi for et grønt København, at lokalplanen medvirker til at presse bebyggelsesgraden op på bekostning af friarealer ved at medregne ”*alle tænkelige vandrette flader som friareal*”, herunder vandflader.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanens bestemmelser vedr. friarealer er i overensstemmelse med kommuneplanen. Det relativt lille geografiske område, som tillæg 7 udgør, skal ses i en større sammenhæng, herunder nærområderne ved Teglværkshavnen og Frederiksholmsløbet. Der er en fælles grøn kile, under anlæg på Teglholmen og planlagt en ”grønning” umiddelbart vest for lokalplanområdet. Desuden ligger området nær ved havnen og kanalerne. Byens blå flader bliver allerede i dag i høj grad udnyttet til rekreative formål, hvorfor det ikke er problematisk som et supplement til friarealerne på land at medregne

dele af vandfladen som friareal. En kanalby med anlæg af træbrygger m.v., der øger kontakten og adgangen til vandet, vil også medføre, at beboerne i stigende grad vil udnytte vandet til rekreative formål.

3. Sports- og idrætsfaciliteter

24 henvendelser berører, at området har en generel mangel på de faciliteter, der skaber en by. I den sammenhæng fremhæves sports- og idrætsfaciliteter, og mulighederne for foreningsliv. Idrætsfaciliteter i området ville bidrage positivt til skabelse af lokalt sammenhold på tværs af gårde og boligblokke. Området rummer masser af initiativer, der risikerer at drukne i sten og beton, hvis man ikke sørger for at øremærke og integrere nogle områder, hvor friluftaktiviteter kan have mulighed for at udfolde sig. Sports-, lege- og idrætslige mødesteder er unikke samlingspunkter, der skal være med til at binde områdets både gamle og mange nye beboere sammen.

Forvaltningens bemærkninger

Med forvaltningens indstilling om at reservere stueetagen til kultur- og fritidsformål mv. gives der mulighed for, at eksempelvis vandrelaterede sportsaktiviteter kan have deres omdrejningspunkt omkring Pladehallens stueetage. Pladehallens stueetage vil med sine ca. 1500 m² kunne danne rammerne for blandt andet sports- og idrætsfaciliteter, der relaterer sig til det maritime miljø omkring 'Flydedokken' og Pladehallen.

4. Trafikal belastning og mangel på p-pladser

I 18 af henvendelserne gives der udtryk for, at der mangler parkeringspladser. Man bør fra Kommunens side se i øjnene, at de fleste har en eller to biler, og at kravet til antallet af parkeringspladser derfor bør hæves betydeligt. De oprindelige planer om parkeringsfaciliteter bør derfor ikke skrinlægges til fordel for endnu flere boliger. Endvidere bør der også medregnes parkeringspladser til beboernes gæster. Et behov der bør tages hånd om, hvis man vil skabe en attraktiv bydel. Det påpeges, at det af tidligere høringssvar fremgår, at der er mangel på parkering på terræn.. Selv om eksempelvis ungdomsboliger ikke afføder et stort krav til parkering, har området som helhed et stort behov i takt med den gradvise fortætning af området.

Forvaltningens bemærkninger

Med forslaget til tillæg 7 er den gældende lokalplans parkeringsnorm opretholdt. Med den kommende metrobetjening vil området blive stationsnært, dvs. at området i fremtiden vil være placeret indenfor en afstand på 300-600 m fra den planlagte metrostation ved Enghave Brygge, som forventes åbnet i år 2023.

Det omgivende lokalplanområde er også underlagt en parkeringsnorm på 1 plads pr. 200 m². Dette betyder, at parkeringsdækningen fortsat

skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal.

Ønsket om mere terrænparkering skal ses i forhold til, at lokalplanen begrænser andelen af terrænparkering til fordel for parkering i konstruktion. Herved frigives der plads til anden anvendelse herunder friarealer. Det gælder derfor, at højst 20 pct. af parkeringsdækningen må indrettes på terræn i tråd med gældende lokalplan. Medregnet heri er også parkering på private fællesveje inden for området.

P-norm på 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal, skal derfor også ses i forhold til kommunens ønske om at styrke den kollektive trafik og cyklismen. Alt i alt har parkeringsbestemmelserne til hensigt at understøtte en bæredygtig byudvikling i området og sikre gode friarealer.

Det bemærkes endvidere, at der bredden på de planlagte broer på Vestre Teglgade er justeret fra ca. 9 m til ca. 17 m. Det skyldes den forventede fremtidige trafikbelastning.

5. Udadvendte funktioner, serviceerhverv og institutioner

30 henvendelser beskriver, at det store antal opførte boliger bevirker, at områdes beboere oplever en stigende mangel på indkøbsfaciliteter, handelsliv og cafemiljøer, som planen bør give mere plads til. Denne popularitet de få etablerede butikker har, er et udtryk for, at der er et behov for flere reserveringer og øremærkning af steder til udadvendte funktioner og handelsliv. Der bør endvidere være flere elementer, der kan bryde den ensartede boligmasse i bydelen. Hvis bydelen skal have et mere langsigtet liv, så skal der prioriteres anderledes og med større ambitioner for de udadvendte funktioner, som kan bidrage til at skabe et mere pulserende kvarter. Den store befolkningstilvækst afføder ikke kun et behov for flere butikker men også skole- og daginstitutioner til de mange børnefamilier.

Forvaltningens bemærkninger

Udadvendte funktioner i stueetagen udgør et vigtigt element i planlægningen og skabelsen af levende byområder. For at fremtidssikre de nye byudviklingsområder er der på udvalgte centrale steder krav om, at stueetagen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv mv. Derudover er andre stueetager reserveret til publikumsorienterede serviceerhverv, så de kan anvendes til fx boliger indtil en anden anvendelse ønskes af ejerne. Disse bestemmelser sikrer, at butikker og andre udadvendte publikumsorienterede funktioner kan indrettes. Området er endnu ikke udbygget og vil i de kommende år undergå en kraftig vækst og udvikling, der giver markedsgrundlaget for flere af disse funktioner.

På nuværende tidspunkt er der ledig kapacitet til fx butikker i nærområdet. Flere steder hvor der i områdets lokalplaner er stillet krav

om publikumsorienteret serviceerhverv, har stueetagen fundet anden anvendelse, idet det indtil videre ikke har været muligt at finde interesserede butik drivende.

6. Eksisterende lokalplan og planændringer

23 henvendelser tilkendegiver, at de ønsker den eksisterende lokalplan bibeholdt. Lokalplanforslaget lægger op til endnu flere boliger i et område, som i forvejen er bolig mæssigt overrepræsenteret. Manglen på by- og handelsliv vil komme til at stige i takt med de kommende års mange planlagte nytillflyttere. Man bør kunne købe sig ind i et projekt, som mange har gjort, uden at tillæg efter tillæg fordrejer og forringer visionerne for området. Denne tendens bør stoppes, således at plads til serviceerhverv, grønne områder og kulturelle aktiviteter ikke atter må vige for endnu flere boliger i takt med udbygningen af Sydhavnen.

Forvaltningens bemærkninger

Med vedtagelse af tillæg 7 til lokalplan nr. 310 vil man give mulighed for en større andel boliger/almene boliger. Det øgede antal boliger muliggøres primært ved anvendelsesændring. Bebyggelsesprocenten, som udregnes for hele tillæg 4's område under ét, bibeholdes på 150. Kommuneplanen bestemmer, at boligandelen skal udgøre mindst 50 % af det samlede etageareal. Der er således intet loft for boligandelen for rammeområdet. Området omfatter TDCs ca. 90.000 etagemeter store serviceerhvervsområde.

7. Arkitektur, udsigt og vandspejl

9 høringssvar tilkendegiver, at man er ved at planlægge en ensartet betonørken, så en ensartet og kedelig soveby risikeres. Der savnes mere diversitet i bygningsmassen, skiftende højder og variation i facaderne. At man delvist medregner vandspejlet og mosbeklædte tage i rekreative arealer og friarealer er uambitiøst og varetager bygherrens økonomiske interesser frem for borgernes interesse.

Pladehallens unikke arkitektur og historie bør bevares i sin helhed. Endvidere udtrykker flere af henvendelserne bekymring for, at pavillonen, der bygges ud i vandet, vil forringe udsigten til vandet, indskrænke vandspejlet og som effekt heraf mindske værdien af de omkringliggende boliger.

Forvaltningens bemærkninger

Den omtalte pavillon er ikke en del af lokalplantillæggets område. Det forventes, at der er tale om pavillonen syd for den grønne kile udlagt til kulturelle formål mv. i tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 310.

8. Almene boliger og ejernes ønsker

2 høringsvar ønsker flere almene boliger til en pris som også ældre og børnefamilier uden store indtægter har mulighed for at bo i. Borgere med en lavere indkomst skal også have adgang til glæderne ved at bo et skønt sted.

Henvendelse nr. 116.

Bygherre, Nordea Ejendomme, ønsker:

- At lægge grund til en midlertidig trafikal løsning for cykelstier mens området udbygges, dog ikke udgifter forbundet hermed.
- At kravet til almene boliger anført som etagemeter ændres til procentsats, hvor dette fremgår af lokalplanforslaget, samt at kravet om minimumsgrænsen for størrelsen af almenboligheder bortfalder.
- At boligkarreen syd for Frederiksholmsløbet bygges i 3-6 etager under et.
- At have større fleksibilitet i forhold til at kunne etablere en andel af boligerne som mindre boliger, da der opleves stor efterspørgsel på mindre lejligheder.
- At få afklaret, hvorfor man med lokalplanforslaget ønsker at øge bredden på broerne ved Vestre Teglgade, da en smal bro vil have en ønsket fartdæmpende effekt. Samtidig ønskes det afklaret, hvem der afholder den øgede udgift til etablering af broerne Vestre Teglgade, såfremt forøgelsen af brobredden fra 9 til 17 m fastholdes.
- At bibeholde tidligere normer for cykelparkering, idet man mener, at en tilnærmelsesvis fordobling, fra 2,5 til 4 pladser pr. 100 m², er problematisk at indpasse. Ligeledes ønskes færre end 50 % af cykelparkeringen til butikker overdækket.
- At udvide det, i lokalplanforslaget, indskrænkede lystbådehavnsområde til at dække hele den østvendte længe af Frederiksholmsløbets træbrygge.
- At Kulvej udlagt til vej på lokalplantegning 4A ikke udlægges som vej samt at parallelparkering langs hele Pladehals Allé skal fremgå af lokalplantegning nr. 4A.

Henvendelse nr. 138.

Bygherre, Teglholmen ApS og FB Gruppen ønsker ligeledes, at kravet til almene boliger anført som etagemeter ændres til procentsats, hvor dette fremgår af lokalplanforslaget.

Forvaltningens bemærkninger

Hvad angår almene boliger bemærker forvaltningen, at i tilfælde af, at der ikke tillægges byggeret fra selvstændigt matrikuleret vejareal jf. § 6, stk. 1. (Vestre Teglgade) skal der fortsat opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til 25 % af det samlede boligetageareal. Boligetagearealet vil da udgøre ca. 4700 m².

Endvidere bemærkes, at vi ikke længere stiller minimumskravet til enhedsstørrelserne på 40 boligenheder under ét. I øvrigt bemærkes det, at det samlede boligetageareal, og hermed grundlag for m² almene boliger, reduceres med 700 m² svarende til det foreslåede ekstra areal i Pladehallens stueetage reserveret til kultur- og fritidsformål mv.

Boligkarreen syd for Frederiksholmsløbet er foreslået i varierende etageantal ud fra et princip om at disponere karreen optimalt i forhold til sol- og skyggeforhold, med lavest bebyggelse mod vest og højst på det nordøstlige hjørne, hvor skyggerne vil falde over Frederiksholmsløbet og den nordligt liggende kanal. Arkitektonisk udgør det nordøstlige hjørne et hjørnemotiv i 7-8 etager.

Det bemærkes, at nye boliger i byudviklingsområder som dette, skal være mindst 95 m² i gennemsnit. Der kan dog i byudviklingsområder fritages op til 25 % af etagearealet i beregningen af denne gennemsnitsstørrelse og mindst 15 % af etagearealet skal endvidere indrettes til boliger i størrelsesordenen 50-70 m². Som hovedregel må ingen bolig være mindre end 50 m².

Den trafikale belastning på Vestre Teglgade fordrer, at der skal etableres cykelstier, hvilket bevirker, at den hidtidige bredde er underdimensioneret. Broforløbene på Vestre Teglgade dimensioneres ens med det øvrige vejprofil eksklusiv parkering. Broforløbene videreføres hermed med 7 m kørebane, 2 gange 2,5 m fortov og 2 gange 2,5 m cykelsti. Grundet et vanskeligt vej- og broforløb ser forvaltningen positivt på en tilpasning af broforbindelsen, således at en optimering af forløbet opnås.

De i lokalplanforslaget angivne normer for cykelparkering er de gældende standardnormer i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. Overdækningskravet er som udgangspunkt 50 % og pladserne skal indrettes i skure eller en integreret del af byggeriet i umiddelbar nærhed af indgangspartierne.

Bygherres ønske om at udvide lokalplanforslagets område udlagt som principiel afgrænsning af lystbådehavn imødekommes, således at afgrænsningen indbefatter hele den østvendte længe af Frederiksholmsløbets træbrygge.

Vej- og stiforhold

Kulvej, som er anlagt, og er privat fællesvej, kan ændre status. Godkendelsen vil være betinget af, at matrikuleringen gør det muligt. Der er ikke behov for ændringer af den gældende lokalplan på det punkt.

Skema over ændringer

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
§ 4 Anvendelse		
§ 4, stk. 1	For bebyggelse indenfor tillæg 7's område gælder den anvendelse, der fremgår af den reviderede tegning nr. 3A. (I forslaget er Pladehallen udlagt til boliger. Signaturen er ændret på lokalplantegning 3A.)	Til stk. 1 tilføjes: Pladehallens stueetage skal anvendes til kultur- og fritidsformål, kollektive anlæg eller restauranter. Endvidere må der indrettes enkelte dagligvare- eller udvalgswarebutikker, der betjener nærområdet med et samlet etageareal på højst 500 m ² , hvor den enkelte dagligvare- eller udvalgswarebutik må ikke være større end 200 m ² .
§ 4, stk. 2	Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m ² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m ² . (...) Ind til 5 pct. Af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 65 m ² .	<i>(erstattes med følgende og tilføjes til den øvrige paragraftekst)</i> Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m ² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 50 m ² . Dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m ² og 70 m ² bruttoetageareal, med mindre særlige bygningsmæssige forhold forhindrer dette.

		Beregninger foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom.
§ 4, stk. 7	<p>Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger med et samlet etageareal på minimum 6.200 m². Boliger skal placeres som vist på tegning nr. 3A. Boligenhederne må ikke være mindre end 40 boliger og ikke større end 120 boliger. Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade en anden placering under forudsætning af, at det samlede etageareal overholdes.</p> <p><u>Kommentar:</u> I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.</p>	<p>Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger med et samlet etageareal på minimum ca. 6.000 m². I tilfælde af at der ikke tillægges byggeret fra selvstændigt matrikuleret vejareal skal der opføres almene boliger med et samlet etageareal på minimum ca. 4700 m² jf. § 6, stk. 1.</p> <p>Boliger skal placeres som vist på tegning nr. 3A. Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger. Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger fastholdes.</p> <p><u>Kommentar:</u> I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.</p>
§ 5 Vej- og stiforhold samt broer		
§ 5, stk. 3	Broer til Vestre Teglgade skal have en bredde på ca. 17 m.	(Som kommentar tilføjes) Broens nøjagtige placering fastlægges ved projektering af broen.
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering		

§ 6, stk. 1		(Følgende kommentar tilføjes) Vestre Teglgade kan overtages som privat fællesvej og byggeretten vil i så fald kunne medregnes.
-------------	--	---

Tegningsændringer fremgår af bilag 8.