

Bilag 3 – Notat om henvendelser

I forbindelse med den offentlige høring i perioden fra den 4. juni til den 1. september 2014 er der modtaget 16 henvendelser.

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne:

- *Etageantal:* I § 5 stk. 1 e), f) og g) præciseres etageantal ved at henvise til tegning nr. 2, hvorpå maksimum og minimum etageantal påføres alle byggefelter, herunder at byggefelt C maksimalt må være 3 etager i sammenbygningen med nabohuset.
- *Gesimshøjder:* I § 5 stk. 1 e) og f) præciseres, hvilke nabobygninger gesimshøjder skal tilpasses til ved at indsætte og i bestemmelserne at henvise til en ny figur 1 med facadetegning mod Viborggade.
- *Hegning:* § 7 stk. 2 om hegning suppleres med, at der for det omhandlede projektområde (matr. nr. 132k, 367 og 2571 Udenbys Klædebo Kvarter) ikke må hegnes i skel indbyrdes mellem de tre ejendomme. Samtidig præciseres i en kommentar til bestemmelsen, at eksisterende hegn i skel til naboejendomme kan opretholdes.
- *Parkering:* §7 stk. 4 om parkering udvides med parkeringsnormen for kollegie- og ungdomsboliger i overensstemmelse med kommuneplantillægget herom.
- *Byggefelter:* Tegning nr. 2 bliver ændret, således byggefelt C i sydskellet rykkes lidt, så det flugter nabohusets facade. Byggefelt A justeres i sammenbygningen med naboejendommen, så overgangen mellem de forskellige husdybder bliver bedre. Alle byggefelter påføres minimum og maksimum etageantal. Endelig præciseres det, at afstanden fra byggefelt C til sydskellet minimum skal være 6,5 m.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor. Sidst i notatet under afsnit J er vist et skema med ændringerne og nyt forslag til tegning nr. 2.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Københavns Museum, henvendelse nr. 4

Københavns Museum er glade for, at museets beskrivelse af kulturmiljø er medtaget i lokalplanen.

Der er ingen kendte arkæologiske fund i lokalplanområdet og kun få arkæologiske forekomster i nærområdet. Museet gør opmærksom på, at træffes der ved anlægsarbejder arkæologiske levn, skal museet kontaktes straks. Museet står til rådighed for en vurdering af behovet for en arkæologisk forundersøgelse.

Bemærkninger

Forholdene vedrørende museumsloven er beskrevet i lokalplanens redegørelse side 12. Forvaltningerne tager museets bemærkninger i øvrigt til efterretning.

HOFOR A/S, henvendelse nr. 5

Hofor har ingen bemærkninger.

Børne- og Ungdomsforvaltningen, Københavns Kommune, henvendelse nr. 9

Børne- og Ungdomsforvaltningen har inden bemærkninger.

Andre høringssvar

Henvendelserne i øvrigt kan grupperes i følgende emner:

- A. Parkering
- B. Bebyggelsesprocent, højde, omfang og placering
- C. Arkitektur
- D. Anvendelse
- E. Gårdmiljø
- F. Kulturmiljø
- G. Byliv
- H. Mure/afskærmning i skel og indblik
- I. Øvrige bemærkninger - støj, skrald, økonomi

A. Parkering (henvendelserne 6, 7, 10, 14, 15 og 16)

Nogle beboere i og naboer til lokalplanområdet synes ikke, der kommer parkeringspladser nok til at dække behovet for de nye beboere i et kvarter, hvor det opleves, at der i forvejen er for få pladser og meget cirkulerende trafik. En indsiger foreslår parkeringskælder.

En virksomhed i ejendommen Viborggade 70 (JAM) ønsker 20 parkeringspladser reserveret til erhvervsbebyggelsen, alternativt at 4 pladser reserveres til JAM.

Bemærkninger

Den fremtidige parkeringsnorm for området er på 1 p-plads per 200 m² etageareal. Parkeringsnormen er fastsat under hensyn til områdets centrale placering i et eksisterende byområde med god kollektiv trafikbetjening, herunder stationsnærhed til Nordhavn S-togsstation og

kommende Metrostation. De nyanlagte p-pladser etableres til betjening af de nye boligbebyggelser og anlægges på privat areal (for det aktuelle projekt ca. 20 p-pladser). Lokalplanen kan ikke regulere, hvordan anvendelsen af de nye pladser i praksis foregår – den kan kun regulere, at de etableres til brug for det nye boligbyggeri. Anvendelsen af den eksisterende lovligt etablerede parkering – 8 p-pladser – regulerer lokalplanen ikke. Lokalplanens bestemmelser træder først i kraft ved nybyggeri og/eller væsentligt ændret anvendelse af de eksisterende bygninger.

B. Bebyggelsesprocent, højde, omfang og placering (henvendelserne 1, 2, 3, 7, 10, 13, 14, 15 og 16)

En beboer fra Østerbro ønsker, at området i højere grad tilpasses området ved Krausesvej med fritliggende, gamle villaer svarende til den punkthustypologi, som er fastlagt i den eksisterende lokalplan. Indsigeren finder baghuset uacceptabelt, her bør maksimalt bygges i én etage. I stedet foreslås forhuset placeret i lige linje i vejlinjen i 5-6 etager uden nedtrapning, således der kan bebygges med maksimalt 150 i bebyggelsesprocent. Bygningsdybden bør følge nabobygningerne.

Flere beboere fra ejendommen Viborggade 43, overfor den nye bebyggelse, gør indsigelse mod højden af byggeriet, som indsigerne anfører, vil tage lys og udsigt fra deres lejligheder.

Der er endvidere forslag fra en beboer i området om at skære én etage af alle nye bebyggelser.

Ejeren af ejendommen Løgstørgade 8 ønsker, at en ændring af bebyggelsesprocenten fra 110 til 170 skal gælde for hele lokalplanområdet, og ikke kun for det aktuelle projekt.

Østerbro Lokaludvalg mener, at baghuset ligger for tæt på skel og ser gerne, at det rykkes lidt tilbage i forhold til sydskellet.

Bemærkninger

Boligbebyggelsen foreslås udført som en huludfyldning i forlængelse af den karréstruktur, som er karakteristisk for gaden og området. Samtidig muliggøres en udnyttelse af karréens betydelige dybde med en bagvedliggende bebyggelse, sådan som det også er tilfældet på de omgivende ejendomme. Den nye boligbebyggelse har isoleret set en bebyggelsesprocent på 153, og det eksisterende erhverv, der bevares, har isoleret set en bebyggelsesprocent på 193. Ved at fastlægge en bebyggelsesprocent i lokalplanen på samlet 170 for det aktuelle projektområde muliggøres en huludfyldning i den eksisterende karré sam-

tidig med, at en del af det eksisterende erhverv med ”pakhuset” mv., der fremstår som en meget komprimeret bebyggelse, kan bevares.

Ved forårs- og efterårsjævndøgn vil der være skygger på en del af de overfor beliggende facader om morgenen og kl. 12 i forhold til forholdene i dag. Ved sommersolhverv vil den nye bebyggelse ikke medføre skygger på de overfor beliggende ejendomme. Dette svarer til de skyggeforhold, som er karakteristisk for gadens øvrige karréstruktur. Der er taget hensyn til omgivende bebyggelser ved dels at trække øverste etage mod gaden tilbage i den fulde facadelængde, samt ved at bebyggelsen mod Viborggade foreslås udført med en nedtrapning fra 6 til 5 etager. Gadebebyggelsen er endvidere tilpasset nabobygningerne ved, at gesimser følger gesimshøjderne på de nabobygninger, som støder op til bebyggelsen. Baghuset udføres i 3-4 etager, således at der skabes overgang til de syd for beliggende institutionsbebyggelser.

Af hensyn til de eksisterende lejligheder i Viborggade 40 beliggende op til sammenbygningen med den nye bygning foreslår forvaltningerne, at byggefelt A i sammenbygningen mod gården justeres ved at trække knækket i byggefelt A længere væk fra naboejendommen. Endvidere foreslås det af hensyn til en hensigtsmæssig indpasning mod sydskellet, at byggefelt C justeres, således at byggefeltets sydlige afgrænsning følger facaden på nabobebyggelsen. Samtidig skrives afstanden til sydskel ind på lokalplantegningen. Endvidere foreslås det at minimum og maksimum etageantal præciseres på byggefelterne på lokalplantegningen, herunder at det på baghuset (byggefelt C) præciseres, at der i sammenbygningen med ”listefabrikken” kun må bygges i 3 etager. Endelig foreslås det, at der i lokalplanens § 5, stk. 1 e) og f) præciseres, hvilke nabobebyggelser gesimshøjder skal tilpasses. Dette foreslås gjort ved at indsætte en principtegning af facaden mod Viborggade og henviser til den i bestemmelserne.

Forslag til ændringer i lokalplanens §§ og ny tegning nr. 2 er vist i sidste afsnit J.

Det er forvaltningernes vurdering, at bebyggelsen samlet set og med de foreslåede justeringer indpasser sig på en god måde i den eksisterende bebyggelsesstruktur.

Ejendommen Løgstørgade 8 har i dag en bebyggelsesprocent på ca. 166. Den eksisterende randbebyggelse i 2½ etage er i lokalplanen fastlagt som bebyggelsesplan. Den i lokalplanen fastlagte bebyggelsesmæssige udnyttelse svarer dermed til den eksisterende bygningsudnyttelse, som i relation til pladsen og grundens størrelse vurderes hensigtsmæssig. For bebyggelse, der er fastlagt som bebyggelsesplan vil der ved brand eller lignende ”force majeure”-situation kunne tillades

en genopbygning, når dette sker med samme placering og i princippet samme volumen som eksisterende bebyggelse. Generelt gælder for hele lokalplanområdet, at der ud over de fastlagte byggemuligheder kan opføres mindre udhuse, vindfang og cykelskure mv.

C. Arkitektur (henvendelserne 1, 10 og 12)

Nogle naboer til den nye bebyggelse og en indsiger fra Østerbro synes, at fladt tag på de nye bebyggelser ikke er indpasset til stedet og ønsker, at taghældningen skal følge nabobebyggelserne med københavner-tag eller saddetag.

En indsiger fra Østerbro synes ikke, at aluminiumsmateriale har høj arkitektonisk kvalitet, og synes plademateriale skal begrænses til fx kobber, bruneret messing eller tombak.

Bemærkninger

Forvaltningerne vurderer, at der med lokalplanens bestemmelser om tagopbygning og ydre fremtræden af facadernes øverste etager, sker en hensigtsmæssig indpasning af den nye bebyggelse, herunder ved tilpasning til gesimshøjder og ved at øverste etage mod Viborggade skal trækkes tilbage, således at der sker en aftrapning af bygningens øverste etage i sammenhæng med gadens skrånende tagflader.

Den nye bebyggelse skal fremstå overvejende i tegl, herunder helt i tegl mod Viborggade. Forslaget om aluminiumsmateriale sker på begrænsede partier af facaderne med bronzefarvede facadeplader. Det er forvaltningernes vurdering, at materialet indgår i en helhedsvirkning med områdets farver og materialekarakterer såvel som den nye bebyggelses mere nutidige arkitektoniske udtryk.

D. Anvendelse (henvendelserne 1 og 13)

En indsiger fra Østerbro ønsker, at områdets nuværende ramme for anvendelse (C5) i kommuneplanen bevares, da indsigeren finder det uacceptabelt med en ændring til C6 med dertil hørende kraftig forøgelse af bebyggelsesprocenten.

I en mindretalsudtalelse til Østerbro Lokaludvalgs høringssvar anfører et lokaludvalgsmedlem, at han ikke mener, der skal ske en nettotilvækst af boliger på Østerbro. Tværtimod mener han, at befolkningstallet skal reduceres, og han henviser til Østerbro Lokaludvalgs høringssvar vedrørende den interne høring om kommuneplanstrategien, hvor der peges på nogle alternative scenarier for Københavns udvikling med færre indbyggere.

Bemærkninger

Forvaltningerne bemærker, at der er tale om en B-ramme (boliger) i Kommuneplan 2011 såvel som i forslaget til kommuneplantillæg. Rammen er foreslået ændret for at muliggøre en bebyggelse, der bygger videre på karréens særlige struktur med et forhus i 5-6 etager og et lavere baghus. Som hovedregel vil en huludfyldning i en karré kunne ske uden rammeændring (jf. kommuneplanens generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser), men det er her vurderet, at den karakteristiske bebyggelse i overgangen til villabebyggelsen i karréens midte ikke vil være omfattet af disse regler. Det bemærkes, at den muliggjorte bebyggelsesprocent ikke ligger over den typiske bebyggelsesgrad for de omkringliggende karréer.

Forvaltningerne arbejder for at realisere kommunens boligpolitik. Dette indebærer at muliggøre etablering af boliger til de familier, unge m.fl., der vælger at blive i eller flytte til byen. Konsekvensen af at hindre opførelse af de efterspurgte boliger vurderes at være uhenigtsmæssige boligforhold og stigende priser pga. knaphed. Dette er ikke i overensstemmelse med kommunens målsætninger for boligområdet.

E. Gårdmiljø (henvendelse 11)

Indsigere fra naboejendommen Viborggade 38 peger på, at etablering af tagterrasser med dertil hørende indbliksgener og larm vil ødelægge deres mulighed for at sidde rekreativt i deres have. (Jf. også afsnit H vedrørende indblik).

Bemærkninger

Forvaltningerne bemærker, at etablering af tagterrasser sker i en bymæssig karrébebyggelse, hvor tagterrasser er en almindelig og erfaringsmæssig god måde at supplere opholdsarealer i gården. Tagterrasser har en afstand til gårdarealer, som i forhold til indblik og støj ikke vurderes at medføre væsentlige gener ved almindelig brug til udeophold i bymæssig bebyggelse.

F. Kulturmiljø (henvendelserne 1, 2, 7, 13, 14, 15 og 16)

Flere beboere og naboer til lokalplanområdet peger på, at området omkring Viborggade er et unikt kulturmiljø med småindustri, håndværk og værksteder som i tidens løb har huset mindre erhvervsdrivende og kreative erhverv. En del indsigere peger på, at det eksisterende miljø skal bevares, og at der ikke skal rives ned og bygges nyt. En indsiger peger på, at portnerboligen ved Viborggade 70 ikke bør nedrives, da den er en del af det helstøbte kompleks omkring Viborggade 70.

Bemærkninger

Det eksisterende bygningsmiljø er i samarbejde med Københavns Museum beskrevet i lokalplanens redegørelse under afsnittet Kulturmiljø. Ingen af bygningerne, der nedrives, er udpeget som bevaringsværdige. Det er forvaltningernes vurdering, at der ved at bevare en del af de eksisterende erhvervsbebyggelser er sikret en hensigtsmæssig balance imellem udvikling af boligområdet i overensstemmelse med kommuneplanen samtidig med, at en del af det eksisterende miljø bevares.

G. Byliv (henvendelserne 1, 7, 13, 14, 15 og 16)

Flere indsigere peger på, at det erhverv som findes i de bygninger, der foreslås nedrevet, er med til at give liv til området og gøre det til noget særligt. Det foreslås, at bygningernes anvendelse kan ses i sammenhæng med bylivet ved Bopa Plads.

Østerbro Lokaludvalg mener, at Bopa Plads er særdeles bevaringsværdig og vigtig for kvarteret, og noterer derfor glædeligt, at fremtidige ændringsforslag for grunden ud mod pladsen skal behandles i en separat planproces med offentlig høring.

En indsiger fra Østerbro mener, at kommunen begrænser muligheden for at styrke det skrøbelige byliv ved Bopa Plads ved, at der i lokalplanforslaget alene kræves supplerende lokalplan for matr. nr. 132c, men ikke for matr. nr. 132g. Bygningsmassen mod pladsen bør kunne udvides (fx med køkken og lagerforhold) uden krav om en langvarig planproces.

Bemærkninger

Lokalplanen muliggør ikke nybyggeri på den kommunalt ejede grund mod Løgstørgade/Bopa Plads (matr. nr. 132c). Væsentlig nybebyggelse vil her kræve ny lokalplan af hensyn til, at eventuelle ønsker om ny bebyggelse mod pladsen har en væsentlig betydning for og skal vurderes i sammenhæng med stedets miljø og centrale placering i kvarteret. På nabogrunden Løgstørgade 8 (matr. nr. 132g) er den eksisterende randbebyggelse fastlagt som bebyggelsesplan under hensyn til, at den eksisterende bygningsudnyttelse vurderes at indgå i en hensigtsmæssig sammenhæng i forhold til pladsen og grundens størrelse. Herudover er der mulighed for at opføre mindre udhuse, vindfang og cykelskure mv., jf. bemærkningerne under afsnit A.

Vedrørende synspunkterne om det eksisterende erhverv og bygninger, der foreslås nedrevet, henvises til forvaltningernes bemærkninger under afsnit F.

H. Mure/afskærmning i skel og indblik (henvendelserne 8, 10, 11, 13, 14, 15 og 16)

Institutionen ”Krauseren”, Krausesvej 5, syd for den nye bebyggelse, mener ikke, at forhold vedrørende afskærmning af den nye bebyggelses opholdsarealer er tilstrækkeligt belyst i lokalplanforslaget. Forslaget indeholder ikke stillingtagen til, hvordan indbliksgener undgås eller begrænses, og der peges på, at der vil være udsyn fra altaner til Krauserens udearealer. Institutionen ønsker, at den eksisterende mur i skel bevares, og at det eksisterende hul i muren opmures.

Beboere fra naboejendommen Viborggade 38, peger på, at en fælles tagterrasse på det ny byggeri vil medføre, at man kan kigge ind ad deres vinduer og ned på deres have, hvilket vil forringe lejligheder, udemiljø og livskvalitet. Beboere fra ejendommen Viborggade 43, overfor den nye bebyggelse, peger også på, at der vil være indbliksgener fra tagterrassen på det nye byggeri.

Østerbro Lokaludvalg noterer, at der på borgermødet var et ønske om, at beslutninger vedrørende de eksisterende mure, der afgrænser grunden, skal tages sammen med de ejendomme og institutioner, der grænser op til grunden. Dette er lokaludvalget enig i.

Bemærkninger

Eksisterende mure/hegn i skel til tilgrænsende ejendomme kan i udgangspunktet bevares. Eventuelle ændringer i hegning i skellet mellem to ejendomme er en fællessag mellem de to naboer. I forhold til institutionen Krauseren oplyser bygherre, at det eksisterende hul vil blive tilmuret på bygherres regning. Øvrige mure bevares.

Forvaltningerne foreslår, at det i lokalplanens § 7 stk. 2 om hegning præciseres, at der ved ny bebyggelse på projektområdets tre ejendomme ikke indbyrdes mellem de tre ejendomme må hegnes i skel. Hegn i skel til tilgrænsende ejendomme er eksisterende lovlige forhold, der kan opretholdes, hvilket foreslås præciseret i en kommentar til bestemmelsen.

Det udsyn, der vil være fra den nye bebyggelse, vurderes at ligge indenfor, hvad der normalt ses i bymæssig bebyggelse. I øvrigt henvises til bemærkningerne under afsnit E.

I. Øvrige bemærkninger – støj, skrald, økonomi (henvendelserne 2, 3, 6, 8, 10, 11, 14, 15 og 16)

En indsiger mener, at det nye byggeri bliver for dyrt for almindelige mennesker.

Naboer fra ejendommen Viborggade 38 er bekymrede for støj fra de nye lejligheder samt fra tagterrassen på baghuset.

Ejeren af ejendommen Løgstørgade 8 peger på, at der er støj frem til midnat fra restauranterne, og at et gårdhus kan forstærke denne støj. Der gøres endvidere opmærksom på, at de nuværende skraldeforhold med afhentning af skrald ved Løgstørgade 2, er problematiske. Det foreslås, at der etableres adgang til afhentning af skrald via Viborggade 42-46.

Virksomheden JAM er bekymrede for støjgener i byggeperioden, da deres virksomhed er yderst støjfølsom. De henstiller til, at der tages hensyn med varslinger og tidsbegrænsninger for byggestøj. Institutionen Krauseren ønsker også dialog og koordinering om byggefasen.

Beboere fra ejendommen Viborggade 43 er også bekymrede for byggelarm mv. fra byggefasen. De peger også på, at projektet vil medføre en alvorlig økonomisk værdiforringelse af deres lejligheder og begrænse muligheden for udlejning. De opfordrer til, at beslutningstagerne besigtiger stedet.

Bemærkninger

Støj fra restauranter reguleres af ”Forskrift vedrørende Miljøkrav i forbindelse med indretning og drift af restauranter i Københavns Kommune”. Af forskriften fremgår det at restauranter skal overholde bestemte støjgrænser på forskellige tidspunkter af døgnet. Link til forskriften:

http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/953_5TSNydKkwr.pdf

Bygge- og anlægsaktiviteter reguleres ved hjælp af: ”Bygge- og anlægsforskrift i København”. Det fremgår forskriften, hvornår der på døgnet må foretages støjende Bygge og Anlægsarbejder. Eksempelvis må støjende og støvende bygge- og anlægsaktiviteter kun foregå på hverdage fra mandag til fredag mellem kl. 7 – 19 og lørdage mellem kl. 08 – 17. Link til forskriften:

http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/960_hgguRgLYXv.pdf

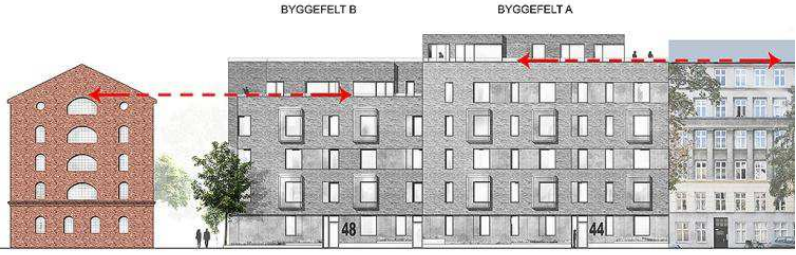
Bygherre oplyser, at der er planer om, at rundsende en skrivelse til alle naboer, hvor der orienteres om projektet. Heri vil det blive oplyst, hvornår aktiviteterne forventes at skulle udføres, og hvordan generne vil blive søgt begrænset. Bygherren vil i denne sag tage initiativ til, at specielt JAM vil blive indkaldt til et møde inden arbejdet går i gang, hvor man i dialog vil søge at planlægge sig ud af, at der bliver taget hensyn til begge parter. Denne fremgangsmåde med at holde møder med en virksomhed vil også kunne anvendes overfor naboer, som ønsker det.

Affaldshåndtering til det nye byggeri sker via den angivne vejadgang til gården fra Viborggade som angivet på tegning 2 i lokalplanforslaget. Eksisterende lovlige forhold (herunder affaldshåndtering) – om end uhensigtsmæssige – kan lokalplanen ikke regulere.

Forvaltningerne bemærker, at lokalplanlægning som udgangspunkt er udtryk for erstatningsfri regulering af fast ejendom, og at kommunen i den sammenhæng er forpligtet til alene at varetage saglige planlægningsmæssige hensyn. Københavns Kommune er derfor ved lokalplanlægningen afskåret fra at tage privatøkonomiske hensyn, herunder hensyn til planlægningens eventuelle konsekvenser for ejendomspriserne eller lejeniveauet i lokalplanområdet.

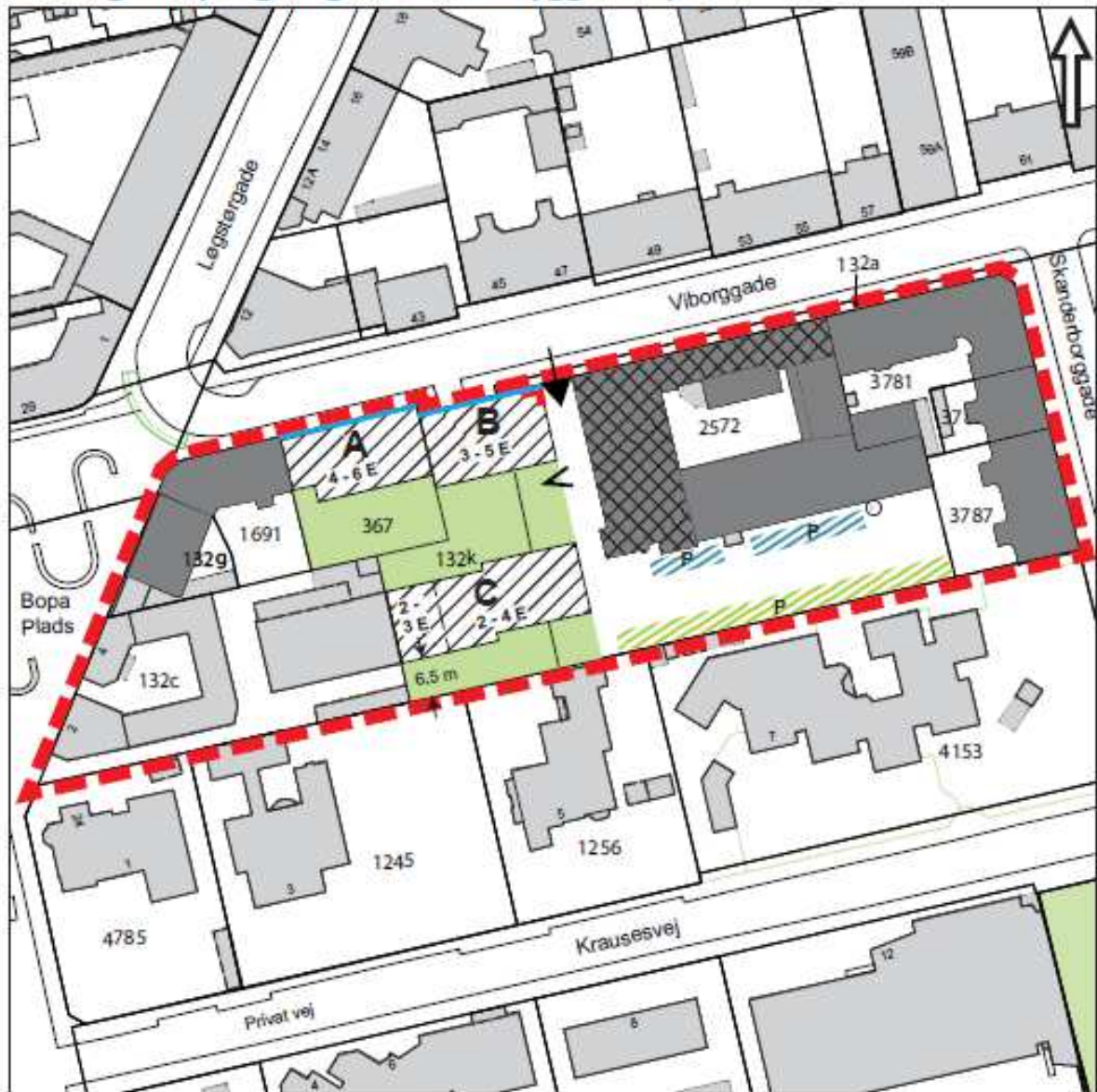
J. Skema over ændringer


Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering		
§ 5, stk. 1 e)	Indenfor byggefelt A gælder: Bebyggelse skal opføres i 4 til 6 etager og bygningshøjden må ikke overstige 21 m. Gesimshøjden må ikke overstige 19 m og skal tilpasses naboejendommen.	Indenfor byggefelt A gælder: Bebyggelse skal opføres i 4 til 6 etager som vist på tegning nr. 2 og bygningshøjden må ikke overstige 21 m. Gesimshøjden må ikke overstige 19 m, og skal tilpasses naboejendommen i princippet som vist på figur 1.
§ 5, stk. 1 f)	Indenfor byggefelt B gælder: Bebyggelse skal opføres i 3 til 5 etager og bygningshøjden må ikke overstige 19 m. Gesimshøjden må ikke overstige 16 m og skal tilpasses naboejendommen.	Indenfor byggefelt B gælder: Bebyggelse skal opføres i 3 til 5 etager som vist på tegning nr. 2 og bygningshøjden må ikke overstige 19 m. Gesimshøjden må ikke overstige 16 m og skal tilpasses naboejendommen i princippet som vist på figur 1.


Ny figur 1	 <p><i>Figur 1. Facadeillustration, der viser princip for, hvordan gesimser på ny bebyggelse i byggefelt A og B skal tilpasse sig nabobygninger.</i></p>	
§ 5 stk. 1 g)	Indenfor byggefelt C gælder: Bebyggelse skal opføres i 2 til 4 etager og bygningshøjden må ikke overstige 15 m.	Indenfor byggefelt C gælder: Bebyggelse skal opføres i 2 til 4 etager dog maksimalt 3 etager på en del af byggefeltet, som vist på tegning nr. 2. Bygningshøjden må ikke overstige 15 m.
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering		
§ 7 stk. 2 Hegning	Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke hegnes og de må ikke forsynes med ”adgang forbudt” skilte eller lignende. Der kan etableres afgrænsende beplantning eller beplantet hegn (levende hegn eller fast hegn med begrønning, ikke plankeværker) på maksimalt 1,5 m mod private opholdsarealer/terrasser for bebyggelsen. Der kan efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse etableres hegning omkring legearealer tilknyttet institutioner, såfremt der er adgang til legearealerne udenfor institutionens åbningstid.	Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke hegnes og de må ikke forsynes med ”adgang forbudt” skilte eller lignende. Ved nybebyggelse på matr. nr. 132k, 367 og 2571 Udenbys Klædebo Kvarter, København, må der ikke indbyrdes mellem ejendommene etableres hegn i skel. Der kan etableres afgrænsende beplantning eller beplantet hegn (levende hegn eller fast hegn med begrønning, ikke plankeværker) på maksimalt 1,5 m mod private opholdsarealer/terrasser for bebyggelsen. Der kan efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse etableres hegning omkring legearealer tilknyttet institutioner, såfremt der er adgang til legearealerne udenfor institutionens åbningstid. Kommentar: Eksisterende hegn i skel mod naboejendomme er eksisterende lovlige forhold, der kan oprettholdes.
§ 7 stk. 4. Parkering a)	Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m ² etageareal, dog 1 plads pr.	Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m ² etageareal, dog 1 plads pr.

<p><i>Pga. en fejl i talrækken i stk. 7 ændres stk. 4 til stk. 3 og resterende stk. 7 er konsekvensrettes herefter.</i></p>	<p>100 m² til butiksformål. Parkering kan etableres på terræn med en placering, som angivet på tegning nr. 2 eller i konstruktion i form af underjordisk anlæg. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andetsteds i kvarteret.</p>	<p>100 m² til butiksformål. <i>For kollegie- og ungdomsboliger, jf. § 3 stk. 3, skal der etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 300 m² etageareal.</i> Parkering kan etableres på terræn med en placering, som angivet på tegning nr. 2 eller i konstruktion i form af underjordisk anlæg. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andetsteds i kvarteret.</p>
<p>Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan</p>		
<p>Tegning nr. 2</p>	<p><i>Forslag til ny tegning nr. 2 er vist sidst i dette notat. Ændringer på tegning nr. 2 indeholder:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Byggefelt A justeres i sammenbygningen med naboejendommen mod gården.</i> • <i>Byggefelt C justeres, således byggefeltets sydlige afgrænsning flugter med nabobebyggelsen.</i> • <i>Minimumsafstand mellem byggefelt C og sydskel angives på tegningen.</i> • <i>På alle byggefelter angives minimum og maksimum etageantal.</i> 	
<p>Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget</p>		
<p>Side 5</p>	<p><i>Situationsplanen justeres i overensstemmelse med ændringerne af byggefelterne.</i></p>	

Forslag til ny tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan



 Grænse for lokalplanområde

 Bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng og fastlægges som bebyggelsesplan


 Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan


 Byggefelter


 Grønne opholdsarealer


 Facadelinje

 Adgang til bebyggelsen

 Mulighed for parkering på terræn

 Mulighed for parkering på terræn med grøn overdækning

 Principiel placering af rampe til cykelkælder

 Særlig markering af hjørne

