

SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

FORSLAG TIL LOKALPLAN SLUSEHOLMEN STATIONSOMRÅDE MED KOMMUNEPLANTILLÆG OG MILJØVURDERING

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningerne. Der er modtaget 33 henvendelser i høringsperioden fra den 16. maj 2022 til den 8. august 2022. Henvendelserne kan ses i bilag 5 Henvendelser i høringsperioden.

Forslag om ændringer efter høringen

Forvaltningerne foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen. Ændringerne fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring. Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser.

Emner i henvendelserne

Henvendelserne er besvaret efter emne.

"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

| | |
|--|----------|
| Anvendelse | 3 |
| (1) Krav til almene boliger | 3 |
| (1) Husbåde i Fordgraven | 3 |
| (4) Afstand mellem café og eksisterende beboelse | 3 |
| (1) Udvide område til boliger med 5 m | 4 |
| (1) Anvendelsen af indskudt dæk mellem stueetage og 1. sal | 4 |
| Trafik og mobilitet | 4 |
| (1) Kombiner metro- og jernbanestation | 4 |
| (3, LU) Stiforbindelser og sikker skolevej | 5 |
| (1) A/S Øresundsforbindelsens arealer | 5 |
| (1) Bredde på broer | 6 |
| (3) Vejareal til metroplads | 6 |
| (1) Overkørsler og ramper til p-kælder | 7 |
| (2) Udformning af rækværk på broer | 7 |
| (1) Lokalplanens formålsbestemmelse og redegørelse | 8 |
| Parkering | 8 |
| (13, LU) Antal p-pladser | 8 |
| (2) Cykelparkeringspladser | 10 |
| (1) Placering af p-pladser på terræn | 10 |



| | |
|---|-----------|
| Ydre fremtræden..... | 10 |
| (1) Lodret opdeling af facader | 10 |
| (1) Bygningsfremspring og altaner i byggefelt Ø..... | 11 |
| (1) Effektbelysning | 11 |
| (1) Flere mulige facadefarver og -materialer..... | 12 |
| (1) Tilbagetrækning af facade | 12 |
| (1) Baldakin på længere facadestrækning | 13 |
| (1) Stueetagens højde | 13 |
| (1) Gulvkoten ved boliger i stueetagen..... | 13 |
| Omfang og placering af bebyggelsen | 14 |
| (1, LU) Positivt, at der fortættes i stationsområdet..... | 14 |
| (8) Imod øget fortætning | 14 |
| (6) Der bygges for højt, og der bygges for højt og tæt på nabobebyggelsen | 15 |
| (2) Husdybde..... | 16 |
| (1) Øge højde på parkeringskælder med 30 cm | 16 |
| Ubebyggede arealer | 17 |
| (6) Flere rekreative og grønne områder | 17 |
| (4, LU) Mere grøn beplantning i form af græs og buske | 17 |
| (2, LU) Metropladsen | 18 |
| (2) Materialer til belægninger i byrum og kantzoner | 18 |
| (1) Reduktion af træer og bede med beplantning i gårdrum i byggefelt Ø | 19 |
| (1) Reduktion af begrønning i gårdrum og kantzoner i byggefelt P | 19 |
| (1) Øget andel belægning i kantzone e og f..... | 20 |
| (1) Øget dybde på kantzoner | 20 |
| (1) Tilpasse terrænkote ved eksisterende veje og promenader | 20 |
| (1) Øge maks. højde på terrasse/trapper i kantzone e | 21 |
| Miljøforhold | 21 |
| (1, O) Der mangler redegørelse for bilag IV arter og undervandsstøj | 21 |
| (1) Lugtgener fra RGS Selinevej | 22 |
| (1) Afskærmning af støj fra skytteklubberne | 22 |
| Andre emner | 22 |
| (1) Ros til planerne..... | 22 |
| (4) Kritik af planerne og kommunens planlægning generelt | 23 |
| (1, O) Omlægning af ledninger | 23 |
| (1, O) Mulighed for kulturhistoriske levn | 23 |
| (2) Byggeriet er sat i gang, mens planen er i høring..... | 24 |
| (1) Faciliteter til nabobebyggelse uden for lokalplanområdet | 24 |
| (1) Fællesanlæg og grundejerforeningens pligter | 24 |
| (1) Håndhæv forbud mod tilklæbning af butiksvinduer | 25 |

Anvendelse

(1) Krav til almene boliger

Henvendelse 13

En enkelt henvendelse efterspørger, at der stilles krav om almene boliger ved at ændre minimumsgrænsen for at kunne stille kravet.

Forvaltningernes svar

På grund af placeringen mod den støjbelastede Sydhavnsvej/Sjællandsbroen muliggør lokalplanforslaget kun i størrelsesorden 40 % boliger. Den gældende lokalplan muliggør 75 % boliger. Lokalplanforslaget muliggør derfor ikke en TILVÆKST af boliger i forhold til gældende lokalplan. Det vil sige, at der ikke er tale om NYE boliger. Derfor er der ikke hjemmel i planloven til at stille krav om op til 25% almene boliger.

(1) Husbåde i Fordgraven

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker en begrænsning, så private husbåde til beboelse ikke kan etableres i lokalplanens område VII (Fordgraven).

Forvaltningernes svar

Lokalplanforslaget muliggør, at der kan være husbåde, herunder også private husbåde, i Fordgraven indenfor lokalplanens område. Det skyldes, at der skal være overensstemmelse med Kommuneplanen, hvor området er udlagt til husbåde her. Lokalplanen har samtidig et krav om en træbrygge i lokalplanens område VII (i Fordgraven). Grundejernerne kan vælge at udforme denne træbrygge, så der ikke er plads til private husbåde indenfor område VII.

(4) Afstand mellem café og eksisterende beboelse

Henvendelse 16/17, 19, 27 og 29

Publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen i byggefelter ved metropladsen er for tæt på eksisterende boligbebyggelse på Frederikskaj. Caféeer, restauranter og barer vil medføre trafik og larm og give indblik- og støjgener for beboelsen. Café bør placeres i den modsatte side af metropladsen.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne ønsker, at de mange mennesker, som ankommer til metropladsen, kan handle eller tage ophold langs stueetagen facader. Derfor muliggør lokalplanen, at der kan være liberale erhverv eller publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagerne langs pladsen. Det kan for eksempel være en café, men det er ikke et krav. Der vil ikke være mulighed for kørende trafik ind på metropladsen. Forvaltningerne er enige i, at en eventuel café eller restaurant med udeservering vil kunne påvirke de nærmeste naboer, og det er muligt indenfor lokalplanens rammer at indrette mellemrummet mellem eksisterende og nyt byggeri med indretninger, som kan virke støjdæmpende.

(1) Udvide område til boliger med 5 m

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker at øge området til boliger i byggefelt Ø på hjørnet ved Sjællandsbroen/Sluseholmen med cirka 5 meter.

Forvaltningernes svar

Byggefelt Ø er lokaliseret langs med Sjællandsbroen, hvor der er en høj støjbelastning fra vejtrafik på facaderne. I lokalplanforslaget er anvendelsen af byggefeltet fastlagt til serviceerhverv langs Sjællandsbroen og på hjørner mod Sjællandsbroen, så der ikke muliggøres boliger, hvor støjniveauerne overstiger 73 dB. Dette er grænsen for at planlægge for boliger. På byggefeltets hjørner mod Sluseholmen, hvor byggherre ønsker at ændre anvendelsen fra serviceerhverv til boliger, er støjniveauet 68 - 71 dB. Det vil sige, at her godt kan planlægges for boliger.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at der muliggøres både boliger og serviceerhverv på en strækning på 5 m ved hjørnet ved Sjællandsbroen/Sluseholmen, så der er en større fleksibilitet til at disponere overgangen mellem boliger og erhverv i projektet. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Anvendelsen af indskudt dæk mellem stueetage og 1. sal

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker præciseret, at anvendelsen på en indskudt etage mellem stueetage og 1. sal kan være parkeringshus og depotrum til boliger, hvor byggefeltet er fastlagt til henholdsvis serviceerhverv og parkering i stueetagen og bolig på 1. sal.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne vurderer, at der er ikke behov for præcisering, da de nævnte anvendelser kan rummes indenfor den gældende bestemmelse.

Trafik og mobilitet

(1) Kombiner metro- og jernbanestation

Henvendelse 1

Der bør ses på en kombineret metro- og jernbanestation på Sluseholmen. Et sådant omstigningsknudepunkt med en stor parkeringsplads vil aflaste metrolinjerne i centrum, give en markant forbedret adgang til lufthavnen fra syd og fra vest og reducere trafikken på Sydhavnsvej.

Forvaltningernes svar

Beslutningen om metro til Sydhavnen blev taget i 2015, og på det tidspunkt har man valgt en løsning for Sluseholmen metrostation uden korrespondance med jernbanen. Det er ikke muligt at ændre nu.

(3, LU) Stiforbindelser og sikker skolevej

Henvendelse 3, 22 og 35

Lokaludvalget hilser det velkomment, at det bliver muligt at komme rundt langs havnen for bløde trafikanter, og at der er arbejdet med en sikker skolevej forbi metroforpladsen og videre til den nye skole på Sluseholmen. Lokaludvalget er tilfreds med, at der er afsat plads til en stibro fra Molestien over Sjællandsbroen. Det er dog vigtigt, at der findes finansiering. Det vil være oplagt, at grundejere på Sluseholmen medfinansierer stibroen.

En henvendelse peger på, at der mangler fokus i planen på løsning af sikker skolevej med sikre vejoverkørsler og ordentlige stiforhold til Sluseholmen Skole.

En anden henvendelse nævner, at det ikke fremgår af, at en evt. placering af stibroforbindelsen er sikret mod indsigtsgener til den nærliggende bygning.

Forvaltningernes svar

Finansiering af stibroen afhænger af, om der afsættes budgetmidler i kommunen og/eller, der findes ekstern finansiering. Grundejerne i Sluseholmen Stationsområde har ikke udtrykt ønske om at medfinansiere. Grundejerne af grunden på Molestien overfor har i forbindelse med deres lokalplan indgået en udbygningsaftale om medfinansiering af stibroen på 2 mio. kr., under forudsætning af, at den resterende finansiering tilvejebringes inden 2045.

Vedrørende sikker skolevej så har forvaltningerne udarbejdet et notat, der indgik som bilag til den politiske behandling af planforslagene. Her fremgår det blandt andet, hvilke tiltag i form af sikre vejoverkørsler mv., der skal afsættes budgetmidler til. Bilaget kan findes via planforslagets side på blivhoert.kk.dk.

Vedrørende afværgeforanstaltninger i forhold til indbliksgener fra stibro, så vil der blive redegjort herfor i en eventuel kommende lokalplan og miljørapport for stibroen.

(1) A/S Øresundsforbindelsens arealer

Henvendelse fra A/S Øresundsforbindelsen

A/S Øresundsforbindelsen (ASØ) mener ikke, at Københavns Kommune har kan regulere anvendelsen af A/S Øresundsforbindelsens arealer (matrikel nr. 466 og 467) eller til at medregne arealerne som grundlag for beregning af friarealer og bebyggelsesprocent. Det skyldes, at forbindelsen arealer er overtaget ved ekspropriation med hjemmel i en anlægslov.

Vedtagelse af lokalplanen vil således være ulovlig, såfremt ASØ's arealer er nødvendige for at opfylde planlovens krav til lokalplanindhold.

En vedtagelse af lokalplanen vil betyde, at forbindelsen de facto hindres i at varetage sin pligt til at drifte og vedligeholde jernbanetunnelen og de omkringliggende arealer i henhold til gældende lovgivning (Lov om S&B).

A/S Øresundsforbindelsen opfordrer til at ophæve lokalplanprocessen og/eller at korrigere lokalplanen, således at den ikke inddrager og/eller regulerer A/S Øresundsforbindelsens arealer. ASØ tager forbehold for at påklage lokalplanens vedtagelse efter den almindelige klageadgang.

Forvaltningernes svar

Indledningsvis bemærkes, at ASØ's arealer ikke indgår i det beregningsgrundlag, der er for de byggerier, der er planlagt for. Således beregnes der alene friareal og byggemuligheder af de grunde, der kan bygges på.

For så vidt angår de af ASØ ejede arealer, er der i lokalplanen bestemmelser om, at dele af arealerne er vejareal og kan indrettes til bil- og cykelparkering samt adgang til metroforpladsen. Således indgår disse arealer i metroanlægget. Dette forudsætter imidlertid, at arealet kan eksproprieres til dette formål i medfør af anlægsloven for Cityringens afgang.

Lokalplanen muliggør således alene dette anlæg, men udmøntningen af lokalplanens bestemmelser vil afhænge af, at ekspropriationen af arealet kan ske. Taksationskommissionen har hidtil tilkendegivet, at det vil være en mulighed at ekspropriere retten til at anvende ASØ's overfladeareal. Den endelige beslutning om ekspropriation er dog ikke truffet.

Det er således forvaltningernes vurdering, at det vil være muligt at gennemføre lokalplanen, og det er ikke til hinder for vedtagelsen af lokalplanen, at udmøntningen af den kræver beslutninger i medfør af anden lovgivning efterfølgende.

(1) Bredde på broer

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker, at bredden på en stibro over kanalen reduceres fra 5 til 4 m og at bredden på en vejbro over kanalen reduceres fra 10 til 7 m.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne vurderer, at de i lokalplanforslaget angivne bredder på broerne er nødvendige for en sikker trafikafvikling. Disse bredder er vurderet nødvendige ud fra lokalplanens trafikanalyser, og foreslås derfor ikke reduceret.

(3) Vejareal til metroplads

Henvendelse 28 og Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Metroselskabet ønsker, at vejareal til metropladsen opdateres, så det stemmer overens med det areal, Metroselskabet har eksproprieret permanent ejerskab til. Grundejerne ønsker, at vejarealet til metropladsen reduceres, så der er plads til udeservering i en 5 m bred kantzone langs facade mod kanal.

Forvaltningernes svar

På nuværende tidspunkt kendes den endelige afgrænsning af det areal, der bliver eksproprieret permanent til metroplads, ikke.

Forvaltningerne anbefaler ikke at udvide den private kantzone til udeservering langs facade mod kanal, da forvaltningerne først ønsker en afklaring af, om der er tilstrækkeligt areal til færdsel, cykelparkering samt brandredning.

Supplerende høring

Forvaltningerne har gennemført en supplerende høring om forslag til ændret afgrænsning af vejareal til metroplads. Forvaltningerne foreslog, at lokalplanens vejareal til metroplads udvides, så det er større end det forventede behov.

Således vil der kunne spares tid i den kommende sagsbehandling af metropladsen, da der ikke vil skulle gennemføres proces efter vejlovgivningens regler for fastlæggelse af vejarealer.

Den supplerende høring er sendt ud til fire grundejere.

En grundejer (henvendelse 37, bilag 5) ønsker præciseret, at den foreslåede udvidelse af vejarealet går helt ud til kanten mod Fordgraven. To grundejere ønsker ikke de foreslåede ændringer i vejarealet og giver udtryk for en stor bekymring om, hvorvidt deres ønsker til metropladsen kan imødekommes (henvendelse 38, bilag 5).

Forvaltningernes svar til den supplerende høring

På baggrund af høringssvarene, anbefaler forvaltningerne, at der ikke ændres i lokalplanens afgrænsning af vejareal til metroplads. Det betyder, at der sandsynligvis bliver behov for dispensation fra lokalplanen, når den endelige udformning af projektet kendes. Der vil formentlig også skulle gennemføres en proces efter vejlovgivningens regler for fastlæggelse af vejarealer.

(1) Overkørsler og ramper til p-kælder

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker mulighed for at placere rampe til cykelkælder i den brede, hævede kantzone g ved byggefelt P2. Grundejerne ønsker større fleksibilitet til at etablere rampe til cykelkælder fra terrænen ved byggefelt Z samt at ændre placeringen af markeringen af overkørsel til parkering ved byggefelt Z. Grundejerne ønsker overkørsel til byggefelt Å flyttet ca. 5 m mod nord (væk fra Sjællandsbroen), og derfor at denne mulighed vises på lokalplanens tegning 3a og Grundejerne ønsker adgang til og fra skolens parkeringshus til parkering i byggefelt Å sikret i lokalplanen.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne vurderer, at det kan være hensigtsmæssigt med en større fleksibilitet til at placere overkørsel og rampe til cykelkælder ved byggefelt Z. Til gengæld er det ikke nødvendigt at fastlægge overkørsel til byggefelt Å i lokalplanen, da den ønskede omlægning af eksisterende vejadgang kan håndteres efter vejlovgivningen på baggrund af en ansøgning. Forvaltningerne anbefaler, at det bliver muligt at placere en rampe til cykelkælder i den meget brede kantzone (3-7 meter) ved byggefelt P2. Det er ikke muligt at fastlægge adgang til byggefelt Å vas Sluseholmen Skoles parkeringshus, da der ikke er tale om en overkørsel, men om indretning af bygninger, og det kan der ikke lokalplanlægges for. Adgangen kan sikres i en privatretlig aftale.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at § 4, stk. 4 ændres og at lokalplantegning 3a bliver rettet i overensstemmelse hermed, samt at § 8, stk. 7 ændres. Ændringerne fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

(2) Udformning af rækværk på broer

Henvendelse 12 og fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

I stedet for at introducere et nyt princip for udformning af rækværk på broer bør der vælges et princip, som forholder sig til lokalområdets historik og som medvirker til at skabe sammenhæng i området.

Grundejerne ønsker, at rækværk på broer kan udføres som de eksisterende stibroer på Sluseholmen.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne er enige i, at det vil være hensigtsmæssigt, hvis broerne i området har samme princip for udformning af rækværk på broer. Bestemmelsen i lokalplanforslaget er identisk med bestemmelsen i den gældende lokalplan 310 til-læg 3, som fastlægger, at rækværker på broer skal være i stål med lodrette balu-stre. I området er der dog udført forskellige andre udformninger af broernes ræk-værker, hvor det gennemgående princip synes at være med vandrette lister.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at § 4, stk. 3 Broer over kanaler æn-dres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Lokalplanens formålsbestemmelse og redegørelse

Henvendelse 28

I lokalplanens formålparagraf ønsker Metroselskabet, at der tilføjes: "[...] samt gode og overskuelige adgangsforhold til metrostationen."

I lokalplanens redegørelse ønsker Metroselskabet, at der tilføjes et afsnit om 'Ser-vitut om Metroens Sikkerhed'.

Forvaltningernes svar

Kommunen har som udgangspunkt for alle lokalplaner valgt at udforme formåls-bestemmelserne efter nogle meget nøje valgte standardformuleringer, der dæk-ker langt de fleste situationer. Det har den betydning, at der ikke i hver enkelt lo-kalplan skal tages stilling til nye formuleringer, som senere i forvaltningen af lokal-planen kan give anledning til fortolkningstvivl.

Der er i den aktuelle lokalplan et standardpunkt i formålsbestemmelsen, der dre-jer sig om, at der skal sikres gode adgangsforhold og sammenhæng med det om-givende område. Dette dækker også det, som Metro ønsker indføjet.

Forvaltningerne foreslår derfor, at der ikke tilføjes noget til formålsbestemmelsen.

Det ønskede afsnit om servitutter fremgår allerede af redegørelsen på s. 8.+

Parkering

(13, LU) Antal p-pladser

Henvendelse 3, 6, 8, 9/10, 11, 13, 14, 15, 16/17, 18, 20, 22 og 35

En enkelt henvendelse handler om, at der ikke bør laves flere parkeringspladser og endnu bedre, at der fjernes nogle. P-pladser stjæler plads fra menneskerne i byen. Der er god offentlig transport og cyklen er hurtigst til langt det meste.

De øvrige 13 henvendelser handler om, at antallet af parkeringspladser bør øges, og der bør være flere gratis pladser til korttidsparkering samt, at forvaltningerne ikke bør dispensere til reduktion af 350 parkeringspladser. Argumenterne er: De offentlige transportmuligheder i Sluseholmen er ikke tilstrækkelige. Beboere har behov for bil. De reducerede normer er ikke realistiske. Det er ikke brugervenligt at skulle gå langt for parkering i de omkringliggende p-huse. Der er i forvejen stor mangel på p-pladser for beboerne og især deres gæster. Parkeringspladser i Sluseholmen Nord kan ikke benyttes til resten af området. Pladser i p-kældre er forbeholdt ejere eller de er for dyre at leje. Der mangler mulighed for gratis korttidsparkering til f.eks. indkøb og af- og påsætning ved Metroen. Rejsende med metroen vil også benytte p-pladser i Sluseholmen, da området ligger lige op ad motorvejen. Der parkeres ofte ulovligt uden for parkeringsområderne, hvilket skaber mange farlige situationer for børn og cyklister, der mister udsynet med vejen. Reduktionen vil betyde søgning i lokalområdet, hvor der i forvejen er et stort pres på P-pladserne. Dette vil medføre trængsel, trafikbelastning og farlige trafiksituationer. Trængsel vil betyde, at biler vil holde med motoren i tomgang med øget forurening til følge. Hvis der nedlægges p-pladser, vil det belaste området ved Frederikskaj, som ligger direkte ud til de store færdselsårer og er særligt attraktivt for pendlere.

Der er en række forslag til at øge tilgængeligheden til parkering i området: Parkeringspladserne bør omdannes helt eller delvist til parkering til el- og delebiler. Parkeringspladser til erhverv står ledige aftener og weekender og burde kunne benyttes af beboere og gæster. Parkeringshuset på Sluseholmen bør åbnes for gæsteparkering om aftenen og beboerparkering aften og nat.

Forvaltningernes svar

Lokalplanområdet er udlagt som byudviklingsområde, hvor der er mulighed for at fastsætte parkeringsnormen efter en konkret vurdering. Forvaltningerne vurderer på baggrund af områdets anvendelse, beliggenhed i byen, herunder nærhed til kollektiv transport og cykelinfrastruktur mv., at krav om parkering i Sluseholmen Stationsområde kan reduceres til 50% af normen i kommuneplanen. Der er i de seneste to kommuneplaner (2015 og 2019) sket en reduktion af de faste normer for parkering. Bæredygtig og grøn mobilitet prioriteres højere end før, og reduceret parkering til nybyggeri ønskes, da det vil bidrage til at skabe en CO2-neutral og mindre bilafhængig by.

I forhold til bemærkninger om at reducere parkering i de eksisterende bebyggelser, så drejer de sig formentlig om den naboorientering, som forvaltningerne har gennemført i juni 2022 om parkering til fire ikke endeligt ibrugtagne byggerier i Sluseholmen Syd. Forvaltningerne har efterfølgende dispenseret til, at antallet af parkeringspladser kan følge de lavere normer i den gældende kommuneplan. Begrundelsen for den aktuelle dispensation er, at Sluseholmen Syd er planlagt som en tæt og funktionsblandet bydel med god kollektiv trafikbetjening, især når den nye metrostation er færdig i 2024.

Lokalplanen kan ikke regulere, hvem der bruger de private p-pladser i området. Heller ikke om de skal anvendes til el- og delebiler eller deles mellem flere brugere.

Forvaltningerne er bekendt med, at parkering på nogle gader i Sluseholmen Syd for nyligt er begrænset til 2-timers parkering. Dette vil i større grad tilgodese gæsters behov.

(2) Cykelparkeringspladser

Henvendelse 26 og fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Normen på 1 cykel pr. 2 børn/ansatte på skolen virker for lav. Hvis der ikke er stativ til børnenes cykler, vil det være hæmmende for ønsket om, at børn skal cykle til skole.

Grundejerne ønsker at øge maks. antal cykelparkeringspladser på terræn til byggefelt Æ fra 125 til 150 stk.

Grundejerne ønsker ikke krav om at placere cykler ved indgang ved byggefelt Ø.

Forvaltningernes svar

Normen på 1 cykel pr. 2 børn/ansatte på skolen er fastlagt i Kommuneplan 19, men har ingen reel betydning i denne lokalplan, da der ikke etableres skole her.

I forhold til ønsket om at øge det maksimale antal cykelparkeringspladser på terræn til byggefelt Æ, så vurderer forvaltningerne, at det på nuværende tidspunkt ikke er belyst, om der er tilstrækkelig med plads omkring byggefeltet til at øge antallet af cykelparkeringspladser på terræn. Lokalplanen muliggør dog, at der ud over de angivne pladser kan etableres mindre grupper af cykelparkering, når der er plads til det i forhold til de andre elementer og hensyn, der skal gå op omkring bygningerne.

Forvaltningerne foreslår, at det fastholdes, at der placeres cykelparkering i forbindelse med indgange til bebyggelsen, også ved indgang til erhverv i byggefelt Ø.

(1) Placering af p-pladser på terræn

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker ikke krav om at placere 2 bilparkeringspladser til Sund & Bælt nord for udluftningsskakten, som angivet på Tegning 4.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne foreslår at det fastholdes som en mulighed for, at Sund & Bælt kan placere 2 bilparkeringspladser nord for udluftningsskakten. Dette areal forventes ikke fastlagt til vejareal, og det betyder, at pladserne kan reserveres til Sund & Bælt.

Ydre fremtræden

(1) Lodret opdeling af facader

Henvendelse 12

Der bør være skarpere krav til at opnå lodret opdeling af facader. Det kan være fremspring eller kontrast mellem materialer eller andet, så facaderne opleves forskelligt som flere facader ved siden af hinanden for at nedbryde skalaen.

Forvaltningernes svar

Lokalplanens bestemmelse om lodret opdeling af facader stiller krav om skift i materialer eller farver ved boliger. Forvaltningerne deler synspunktet om, at facader på boligkarreer skal opdeles i mindre facadeenheder for at nedbryde skalaen som i det eksisterende Sluseholmen. Ud over krav om skift i materialer eller farver indeholder lokalplanforslaget spring i etageantal/højder og krav om tilbagetrækning af den øverste etage på dele af byggerier. Desuden muliggør lokalplanforslaget relativt store karnapper, der kan bidrage til en lodret opdeling af facaderne. Disse muligheder og krav vil muliggøre den ønskede variation og nedbrydning af skalaen.

(1) Bygningsfremspring og altaner i byggefelt Ø

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker, at bestemmelser om bygningsfremspring og altaner tilpasses det konkrete projekt for byggefelt Ø, som er ved at blive tegnet. Krav til afstand mellem bygningsfremspring ønskes reduceret fra 10 m til 4 m og krav om delvist indeliggende altaner for en facadestrækning ønskes reduceret. Det vil betyde, at altaner kan integreres som del af de fremspringende facadepartier.

Grundejerne ønsker endvidere undtagelse fra krav om størrelsen på altaners opholdsareal (på 90 x 90 cm) mod vejen Sluseholmen, så altaner her kan have et mindre fremspring af hensyn til dagslysforhold for underliggende altaner. Ønsket er 50 x 200 cm.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne anbefaler, at bestemmelsen om bygningsfremspring og altaner præciseres, så det er tydeligt, at altaner kan integreres i de fremspringende facadepartier. Forvaltningerne vurderer at det vil give et mere roligt facadeudtryk samt skabe bedre læ og afskærmning af altanerne.

Forvaltningerne anbefaler ikke, at krav om minimum 90 x 90 cm opholdsareal på altaner mod vejen Sluseholmen ændres til 0,5 x 2,0 m. Dimensioner på mindst 0,9x0,9 m vil gøre altanen egnet til ophold. Forvaltningen vurderer, at en kun 0,5 m dyb altan ikke vil være egnet til ophold.

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at § 7, stk. 1 Facader og § 7, stk. 3 Altaner og karnapper ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Effektbelysning

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker mulighed for effektbelysning i form af for eksempel lyskunst eller illuminering af kunstværker.

Forvaltningernes svar

Lokalplanen forhindrer ikke belysning af kunstværker men kun effektbelysning på facader. Forvaltningerne anbefaler at fastholde bestemmelsen om effektbelysning, som er en standardbestemmelse i alle nye lokalplaner.

(1) Flere mulige facadefarver og -materialer

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker flere mulige facadematerialer, så der også kan være klinker og fliser på facaderne. Farver på facader bør også kunne være orange ('terra cotta'), og værn om altaner og tagterrasser være i andre gennemsigtige materialer end klart glas. Endelig, at inddækninger kan være andre materialer end metal, for eksempel skiffer og beton.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne anbefaler, at der kan anvendes facadematerialer i orangerød, da det er en farve, som svarer til en af de mange farver, som brændt ler kan have. Denne farve kendes i forvejen fra områdets teglfacader. Forvaltningerne anser det som helt i overensstemmelse med Sluseholmens eksisterende udtryk, at der kan anvendes forskellige typer materialer og farver. Forvaltningerne anbefaler også, at der kan anvendes klinker og fliser, og at inddækninger kan være i natursten eller beton.

Derimod anbefaler forvaltningerne ikke, at bestemmelserne om værn ændres, så der kan være andre gennemsigtige materialer. Som bestemmelserne er nu, så skal der anvendes klart glas eller spinkle balustre som altanværn i mindst halvdel af længden. Der er ikke krav til den anden halvdel. Værn om tagterrasser kan være spinkle balustre i metal eller klart glas eller i facadens materiale.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at §7, stk. 1 Facader ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Tilbagetrækning af facade

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker strækning med krav om tilbagetrækning af facade i stueetagen i byggefelt Æ (facade d) reduceret.

Grundejerne ønsker to undtagelser fra bestemmelsen om, at bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet. Det drejer sig om luftsluser til trappeopgange og mulighed for tilbagetrækninger i stueetagen og på øverste etage omkring byggefelt Ø's hjørne ved servicevejen/Sluseholmen.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne har ved en fejl markeret en længere strækning på lokalplanens tegning, end svarende til projektets. Derfor anbefaler forvaltningerne, at strækningen reduceres, som ønsket. Tilbagetrækning af stueetagen i byggefelt Æ på hjørnet ved indgangen til metropladsen (facade d) kan reduceres, uden at det har betydning for færdslen, det ønskede byliv eller de mikroklimatiske forhold. Det projekt, som grundejerne har udarbejdet som grundlag for lokalplanforslaget havde kun en tilbagetrækning på denne første del.

Bestemmelsen om, at bebyggelsen skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, er ikke til hinder for, at der kan etableres luftsluser eller være tilbagetrækninger i stueetagen og på øverste etage langs disse strækninger.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at § 7, stk. 1 Facader og tegning 6a ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Baldakin på længere facadestrækning

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Bygherre ønske mulighed for baldakin på en længere facadestrækning på byggefelt Æ's facade mod metropladsen.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne finder det hensigtsmæssigt, at der kan være en fast baldakin på en længere facadestrækning mod metropladsen, da den vil medvirke til at skabe læ i kantzonen og nedbryde byggeriets store skala mod metropladsen.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at § 7, stk. 1 Facader ændres og, at tegning 6a Bebyggelsens ydre fremtræden rettes i overensstemmelse hermed. Ændringerne fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Stueetagens højde

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Bygherre ønsker bestemmelsen om stueetagens højde præciseret, så det fremgår, hvad der forstås ved terrænniveau og, hvad der forstås ved stueetagen (er det etagehøjde, rumhøjde eller facadeudtryk af stueetage?)

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne vurderer ikke, at bestemmelsen om stueetagens højde kan blive mere præcis. Det er en bestemmelse i afsnittet om bebyggelsens ydre fremtræden, som handler om, hvor høj stueetagens facade fremtræder.

(1) Gulvkoten ved boliger i stueetagen

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker, at krav til højden på gulvkoten ved boliger i stueetagen, for så vidt byggefelt P, kun gælder mod Kanalvejen.

Forvaltningernes svar

Hensigten med bestemmelsen om højden på gulvkoten ved boliger i stueetagen er at regulere graden af visuel kontakt mellem boligens rum og dem, der færdes i byens rum. Boligen må ikke ligge for højt, for så får facaden en høj sokkel/kælder. Boligen må heller ikke ligge for lavt, for så kan der være indkik og boligerne mister oplevelse af privatliv. Bestemmelsen gælder typisk mod veje og byrum. Forvaltningerne anbefaler i dette tilfælde, at krav til højden på gulvkoten ved boliger i stueetagen kun gælder, hvor der er færdsel tæt op ad facaden. Det vil for byggefelt P sige mod Kanalvejen.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at § 7, stk. 1 Facader, pkt. r ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

Omfang og placering af bebyggelsen

(1, LU) Positivt, at der fortættes i stationsområdet

Henvendelse 2 og 35

En henvendelse udtrykker, at den foreslåede fortætning giver rigtig god mening. Visualiseringerne af bygningskroppe med detaljer og skala viser, at bebyggelsen tilpasser sig den eksisterende kontekst rigtig fint.

Lokaludvalget bakker op om, at der bygges tæt lige ved Metrostationen, hvis der overhovedet skal bygges tæt. Lokaludvalget mener dog, at der presses meget byggeri ind på området som sådan, og generelt er Lokaludvalget ikke for en høj bebyggelsesprocent.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne foreslår, at bemærkningerne tages til efterretning.

(8) Imod øget fortætning

Henvendelse 3, 9/10, 11, 16/17, 19, 24, 27 og 29

Henvendelserne udtrykker generelt modstand mod, at bebyggelsesprocenten og bygningshøjden øges i forhold til den gældende lokalplan. Argumenterne er, at den foreslåede bebyggelse vil skygge og skabe nye "baggårde" uden lys, luft og udsigt til grønt. Desuden vil bebyggelsen begrænse frirummet ved havnearealet og skabe et væsentligt mindre belyst og attraktivt opholdsområde. Der burde i stedet være fokus på en venlig og åben bebyggelse med sammenhængende grønne arealer og udbygning af mulighederne for kultur- og fritidsaktiviteter. En enkelt henvendelse udtrykker bekymring for, at de nye erhvervsbyggerier vil komme til at stå tomme og skabe et "dødt" område omkring metrostationen.

Forvaltningernes svar

Områdets skala og bygningshøjder tilpasser sig overordnet skalaen fra Sluseholmen og de byggemuligheder, der ligger i områderne omkring - ved Molestien og langs Sydhavnsgade. Mod Sjællandsbroen skærmer bebyggelsen det bagvedliggende område fra støj, og ved indgangene til Metropladsen og Sluseholmen er bebyggelsen gjort højere. Det samme er tilfældet for byggemulighederne i områderne omkring, hvor der også er muliggjort højere bygninger på hjørnerne.

Den stationsnære placering af et byområde med en bebyggelsesprocent på 185 % helt tæt på den fremtidige metrostation betyder, at flere beboere og brugere af området vil vælge offentlig transport frem for bilen, hvilket understøtter Københavns Kommunes mål for bæredygtighed.

Helhedsplanen rummer bl.a. klassiske karreer, hvor de primære grønne opholdsrum er i gårdrummene, som man kender det fra Sluseholmen. Derudover får Metropladsen også en begrønning. Den eksisterende træække langs Sjællandsbroen udgør et markant grønt træk i området, som fastholdes så vidt muligt.

(6) Der bygges for højt, og der bygges for højt og tæt på nabobebyggelsen

Henvendelse 1, 3, 5, 11, 12, 16/17, 19, 21, 27, 29 og 30

Henvendelserne udtrykker generelt, at bebyggelsen er alt for høj og, at der bygges for tæt på nabobebyggelsen Frederikskaj 2. En enkelt mener, at den muliggjorte højde på teknik på tag er for stor. Der er stor bekymring for, at den nye bebyggelse vil spærre for udsigt og kontakt til havnebassinet og give mere skygge og vind. En enkelt mener også, at den vil give lydproblemer, da lyd bevæger sig op med vind. Enkelte peger på, at byggefelt Z er alt for tæt på den eksisterende bebyggelse.

Enkelte peger på, at byggefelt Z er vist forskelligt på forskellige sider i lokalplanens redegørelse, og at den eksisterende bebyggelse på Frederikskaj 2 er vist for høj. Der bør derfor foretages nye beregninger af lys/skygge og vind.

Der foreslås forskellige løsninger. Nogle mener, at bygningshøjden ikke bør øges i forhold til den gældende lokalplan. Nogle mener, at højden ikke bør øges mere end, hvad der er nødvendigt for at skærme den bagvedliggende boligbebyggelse for vejstøj. En foreslår, at der tages to etager af byggefelt Z. En foreslår, at bygningsfløjen mellem metropladsen og Frederikskaj tages helt ud af lokalplanen.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne vurderer, at bygningshøjderne overordnet tilpasser sig skalaen fra Sluseholmen og de byggemuligheder, der ligger i områderne ved Molestien og langs Sydhavnsvej. Forvaltningerne anbefaler ikke, at højderne reduceres. Den høje bebyggelse er med til at danne ramme om vejrummet på indfaldsvejen Sydhavnsvej/Sjællandsbroen. De høje hjørner markerer indgangen til metropladsen og er i dialog med to høje bygninger på sydsiden af indfaldsvejen. Lokalplanens skyggediagrammer viser, at de høje bygninger kaster skygger på metropladsen, men at der altid er steder med sol, især på pladsens yderste del mod Fordgraven.

Siden vedtagelsen af den gældende lokalplan er der placeret en metroplads i bunden af Fordgraven. Det betyder, at den gældende lokalplans bebyggelse i byggefelt Z skal justeres og, at vandarealet i Fordgraven er blevet mindre. Således vil der blive mindre udsigt og kontakt til havnebassinet fra boligerne i Frederikskaj 2.

Det er rigtigt, at den eksisterende bebyggelse på Frederikskaj 2 delvist er vist for høj på en af tegningerne i lokalplanens redegørelse. På borgermødet blev der vist en korrekt version. Den vil også blive indsat i den endelige lokalplan.

Byggefelt Z er placeret, så ingen boliger i stueetagen i den eksisterende bebyggelse får mindre end 45 graders frit udsyn opad mod himmelen. Det svarer til et højde-/afstandsforhold på 1:1, som er det, der byplanmæssigt normalt anbefales.

Forvaltningerne vurderer, at bygningsfløjen mellem metropladsen og Frederikskaj ikke bør fjernes. Den er med til at omkranse og definere metropladsen med udadvendte funktioner i stueetagerne. Fløjen vil desuden skærme boligerne i Frederikskaj 2 for en del af aktiviteterne på metropladsen.

Lokalplanens skyggediagrammer viser, at den foreslåede nye bebyggelse i byggefelt Z vil give både lidt mere og lidt mindre skygge mod Frederikskaj 2 end den bebyggelse, som er fastlagt i den gældende lokalplan. Det er dog korrekt, som det fremgår af et høringssvar, at der er en fejl i skyggediagrammerne, hvor en del af byggefelt Z er vist med en mindre grundplan end lokalplanens byggefelt. Det

betyder, at bebyggelsen vil kaste mere skygge mod boligbebyggelsen ved Frederikskaj 2, end vist på skyggediagrammerne. Forvaltningerne vurderer dog, at fejlen ikke er afgørende, da der er tale om en afvigelse på 3,6 meter på en strækning, hvor bygningen er to og fire etager høj. På den baggrund anbefaler forvaltningerne, at byggefeltets nuværende placering og højde fastholdes. Skyggediagrammerne vil blive opdateret og indsat i den endelige lokalplan.

Forvaltningerne vurderer ikke, at der er behov for nye beregninger af vind. Vinddiagrammerne, der er udarbejdet tidligt i processen, viser, at boligbebyggelsen ved Frederikskaj 2 har gode vindforhold. Der er sket mindre ændringer i udformningen af byggefelt Z siden vindanalysen, men forvaltningerne vurderer, at det er ubetydeligt i forhold til konklusionen om, at der vil være læ på bagsiden af nybyggeriet.

Forvaltningerne er enige i, at den muliggjorte højde på teknik på tag er stor, men det vurderes ikke at udgøre et problem, da teknikken er placeret tilbagetrukket på tagene.

(2) Husdybde

Henvendelse 12 og fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

En henvendelse spørger, om der er taget højde for dagslysforhold ved de boliger, som kan etableres med en bygningsdybde op til 17 meter ved institution/botilbud. Den store rumdybde skaber behov for større åbenhedsgrad (glasandel) i facaderne.

Grundejerne ønsker 1,5 m forøgelse af byggefelts afgrænsning mod gårdrum i byggefeltet Ø.

Forvaltningernes svar

Der er endnu ikke et projekt for en institution/botilbud og derfor endnu ikke beregnet dagslysforhold for de boliger, som kan etableres i byggefelt P1, og hvor den maksimale husdybde kan være 17 meter. Det vurderes dog, at dagslyskravene vil kunne overholdes.

I forhold til at forøge byggefelts afgrænsning mod gårdrum i byggefeltet Ø, så vil det give mulighed for at arbejde med frem- og tilbagetrækninger af facaden. Forvaltningerne foreslår, at dette muliggøres, dog ikke hvor gårdrummet er mest snævert.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at tegning 5a Bebyggelsens omfang og placering ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Øge højde på parkeringskælder med 30 cm

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker at øge højden på parkeringskælderens i byggefelt P fra kote 4.4 til kote 4.7.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne har ingen betænkeligheder ved at øge højden på byggefelt til parkeringskælder i byggefelt P fra kote 4.4 til kote 4.7, da det ikke påvirker højden på bebyggelsen. Krav til stueetagens gulvkotes højde over terræn ændres ikke.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, tegning 5a Bebyggelsens omfang og placering ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

Ubebyggede arealer

(6) Flere rekreative og grønne områder

Henvendelse 13, 21, 24, 26, 29, 31

Henvendelserne udtrykker generelt, at der mangler flere og større fællesarealer og grønne områder i Sluseholmen. Grønt i form af græsplæner med lege/idrætsudstyr, buske, træer og bænke. De befæstede arealer til færdsel og parkering bør begrænses, og der bør være krav om større andel beplantning.

En foreslår, at der i stedet for kanaler etableres grønne områder. En foreslår, at byggefelt Æ reduceres, så metropladsen kan udvides.

En henvendelse foreslår, at den nordlige side af Fragtvej, uden for lokalplanområdet, udlægges til grønt område med sikret sti for fodgængere og med vild beplantning.

Forvaltningernes svar

Helhedsplanen for Sluseholmen som sådan rummer bl.a. klassiske karreer, hvor de primære grønne opholdsrum er i gårdrummene. Derudover indeholder Metropladsen også begrønning. Den eksisterende træække langs Sjællandsbroen udgør et markant grønt træk i området, som fastholdes så vidt muligt.

Forvaltningerne har i arbejdet med planen haft fokus på at prioritere byrum uden biler. Metropladsen og kanalvejen nord for byggefelt P bliver således uden bilkørsel. Arealerne vil dog have en høj belægningsgrad af hensyn til den almindelige færdsel og situationer, hvor der skal redningskøretøjer ind i området.

Lokalplanen har bestemmelser om en andel af bede til beplantning i byrum og i kantzoner. Bestemmelserne er ikke til hinder for, at der kan etableres mere grønt, hvis der er plads til det.

Forvaltningerne har i arbejdet med planen haft fokus på at indramme metropladsen med bebyggelse og undgå at byrummet bliver for stort og åbent. Derfor anbefaler forvaltningerne ikke, at pladsen udvides ved at reducere bebyggelsen.

(4, LU) Mere grøn beplantning i form af græs og buske

Henvendelse 16/17, 19, 29 og 35

Lokaludvalget ønsker mere grøn beplantning. Henvendelserne handler i øvrigt om, at metropladsen bør være mere grøn med store områder med græs og buske og ikke træer. Der ønskes "vild" natur.

Forvaltningernes svar

Lokalplanens bestemmelser om mindst 10 % bede til beplantning er ikke til hinder for, at der etableres mere grønt, hvis der er plads til det. Metropladsen er primært et færdselsrum, hvor området til ophold og rekreation ligger på træbryggen i Fordgraven. Her vil være mulighed for begrønning, men det er ikke et krav i lokalplanen.

(2, LU) Metropladsen

Henvendelse 19, 22, 24 og 35

Der bør indrettes mindst et offentligt toilet på metropladsen. Erfaringer fra bydelen viser, at publikum desværre efterlader afføring og urin i porte og gårdanlæg, hvis der ikke er adgang til offentlige toiletter.

Metropladsen skal blive en velfungerende plads med mulighed for ophold. Byrummet er øget mod vandet, hvilket er positivt.

Badebroen bør fjernes, da den vil give larm mm. Brygge til vandet giver ikke mening, da der ligger kloakrør.

For at øge den rekreative værdi af området bør der indrettes badezone i forbindelse med træbryggen. Herved forebygges det også, at der ikke foretages ulovlig badning i havneområdet.

Forvaltningernes svar

Lokalplanforslaget er ikke til hinder for, at der kan placeres en eller flere toiletbygninger på metropladsen. For at tydeliggøre muligheden for, at et toilet kan placeres på metropladsen, foreslår forvaltningerne, at dette fremgår af bestemmelsen om mindre bygninger.

Metroselskabet oplyser, at det vil være muligt at placere toilet og vandpost over metrokassen. Der er også andre lokaliseringsmuligheder. Den endelige placering skal afklares i den videre designproces.

Træbryggen er et vigtigt element på metropladsen. Her er de bedste forhold for dagslys og samtidigt de laveste niveauer af vind og trafikstøj. På nuværende tidspunkt er der ikke mulighed for en badezone i denne del af Fordgraven, da der er en overløbsledning tæt ved. Lokalplanen muliggør, at træbryggen kan indrettes til ophold og isætning af både. Der vil formentlig blive skiltet med badning forbudt.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at § 6, stk. 5 Mindre bygninger ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

(2) Materialer til belægninger i byrum og kantzoner

Henvendelse 31 og Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Ejerforeningen Frederikskaj 2 opfordrer til, at der skabes sammenhæng med de eksisterende haverum i bebyggelsen Frederikskaj 2. Blandt andet bør der muliggøres belægninger i træ og natursten men ikke beton.

Grundejerne ønsker mulighed for tegl eller natursten som belægning i gårdrum.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne er enige i, at der med fordel kan være flere mulige materialer som belægning i gårdrum og på arealet mellem byggefelt Z og den eksisterende bebyggelse ved Frederikskaj samt i kantzoner - for eksempel træ, tegl og natursten. Forvaltningerne foreslår, ikke at udelukke beton som materiale, fordi det er et af materialerne, som benyttes i havneområderne i forvejen.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at § 8, stk. 6 Byrum og gårdrum samt § 8, stk. 7 Kantzoner ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Reduktion af træer og bede med beplantning i gårdrum i byggefelt Ø

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker en reduktion af antal træer og størrelsen på træer i beplantningszonen i det hævede gårdrum i byggefelt Ø samt at krav om andel bede reduceres.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne har forståelse for bygherres argument om, at gårdrummet er meget snævert og, at der er behov for arealer på terræn til ophold og gode dagslysforhold til boligerne. Derfor anbefaler forvaltningerne, at krav til størrelsen på de 15 træer reduceres fra over 15 m til over 6 m, som ønsket. Dermed imødekommes ønsket om at reducere antallet af træer i gårdrummet ikke. Kravet om mindst 40 % bede med beplantning bidrager til et grønt gårdrum, hvilket forvaltningerne vurderer vil være muligt i dette hævede gårdrum, hvor der ikke er cykelparkering mv.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at § 8, stk. 8 Beplantning ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Reduktion af begrønning i gårdrum og kantzoner i byggefelt P

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker reduktion af andelen af bede og græs i byggefelt P's gårdrum og kantzone i således:

- Andel bede til beplantning i gårdrum ønskes reduceret fra 25 til 15 %.
- Andel begrønning af kantzone i ønskes reduceret fra 40 til 25 %.
- Andel begrønning af del af kantzone g ud over de yderste 1,3 m ønskes reduceret fra 40 til 10 %.
- Gitterarmerede bede ønskes medregnet som bede med beplantning.
- Gitterarmerede græsarealer ønskes medregnet som græs.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne foreslår, at der sikres et overordnet set grønt område med beplantning og græsarealer i gårdrum. Derfor er der fastlagt en høj andel bede til

beplantning i gårdrum og kantzoner i gårdrum. Forvaltningerne foreslår derfor, at det samlede minimumskrav til græs og bede til begrønning i gårde ikke reduceres. Der er indarbejdet en kompetencenorm i lokalplan, hvorefter der ved dispensation kan tillades en anden udformning af byrum og kantzoner af hensyn til mulighed for brandredning.

Teknik- og Miljøforvaltningens praksis er generelt, at gitterarmeret græs ikke kan medregnes som græs.

(1) Øget andel belægning i kantzone e og f

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker maksimumsandelen af belægning i kantzone e og f øget fra 40 % til henholdsvis 70 % og mellem 40 og 100 %.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne kan anbefale, at andel belægning i kantzone f øges, så kravet svarer til kravet i kantzone a. Begge kantzoner ligger i eller langs fortovej mod de mest befærdede veje i området og er typisk en del af fortovet, hvor der kun punktvis vil være plads til plantebede.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at § 8, stk. 7 Kantzoner ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Øget dybde på kantzoner

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker kantzonen ved byggefelt Æ langs kanalen udvidet fra 2 til 5 m (fremgår også af høringssvar om vejareal til metroplads).

Grundejerne ønsker dybden på den hævede kantzone g ved boliger mellem byggefelt P1 og P2 øget fra 5-7 m til 5-7,3 m.

Forvaltningernes svar

Forvaltningernes vurdering af ønsket om at udvide kantzone c ved ankomsten til metroens bitrappes fremgår af forvaltningernes høringssvar om vejareal til metroplads.

Forvaltningerne anbefaler, at dybden på kantzone g justeres fra 7 til 7,3 m, så krav om et plantebed på terræn ikke betyder, at den muliggjorte hævede parkeringskælder under kantzonen skal reduceres med 30 cm.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at § 8, stk. 7 Kantzoner ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Tilpasse terrænkote ved eksisterende veje og promenader

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker ikke krav om terrænkote på 2.2, men tilpasning til eksisterende terræn.

Forvaltningernes svar

Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen i § 8, stk. 4 om, at terrænet skal reguleres til mindst kote 2,2 slettes. Af § 7, stk. 6 fremgår det, at bygninger skal sikres mod en stormflod på op til 2,2 m over dagligt vande. Det er nok til at opfylde kommuneplanens krav om stormflodssikring. Herefter kan byggerierne tilpasse terrænet i øvrigt.

(1) Øge maks. højde på terrasse/trapper i kantzone e

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker højden på terrasse/ trappe i kantzone e på Grethe Ingemanns Vej øget fra til 1,1 m 1,5 m.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne anbefaler, at højden på hævede terrasser i kantzone langs Grethe Ingemanns Vej ikke øges over de fastlagte 1,1m. Højdeforskellen på cirka 1 meter mellem fortov og terrasse bidrager til at skabe en balance mellem privatlivet i boligen og oplevelse af liv og trykthed i gaderummet. Da lokalplanforslaget muliggør stueetagens gulvkote på 1,5 m over terræn, vil der være behov for en trappe fra bolig til terrasse. Bestemmelsen bør derfor give mulighed for en trappe.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at § 8, stk. 7 Kantzoner ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

Miljøforhold

(1, O) Der mangler redegørelse for bilag IV arter og undervandsstøj

Henvendelse fra Miljøstyrelsen

Miljøstyrelsen gør opmærksom på, at der mangler en redegørelse for bilag IV arter og undervandsstøj.

Der skal derfor foretages en vurdering af, om undervandsstøjpåvirkninger (f.eks. ved nedramning) af marine havpattedyr, herunder marsvin (og sæler), der potentielt opholder sig i lokalplanområdet i projektets anlægsfase, påvirkes. Vurderingen og overvejelser om afværgeforanstaltninger som fx "soft-start procedure" skal fremgå af redegørelsen.

Forvaltningernes svar

Bygherres rådgiver har udarbejdet et notat hvoraf det fremgår, at der i anlægsfasen skal foretages en vibrering af ca. 150 m kanalspuns til udgravet kanal. Af notatet fremgår det også, at der vibreres fra land mod vand, således at havpattedyr varsles om igangværende arbejder. Det betyder, at anlægsfasen inkluderer det begreb, som Miljøstyrelsen i sit høringssvar benævner "soft-start procedure". Forvaltningerne vurderer, at dette er tilstrækkeligt i anlægsfasen, da følsomme arter kan nå at flytte sig.

Dette indarbejdes i bilag 11 Sammenfattende redegørelse og rådgivers notat er vedlagt den sammenfattende redegørelse.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at redegørelsen ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Lugtgener fra RGS Selinevej

Henvendelse 16/17

Miljørapporten mangler at nævne de væsentlige lugtgener fra RGS Selinevej, når de håndterer jord og kompost. Der bør tages foranstaltninger til at lugtgener elimineres.

Forvaltningernes svar

RGS Nordic på Selinevej er miljøgodkendt til håndtering af have-park affald, det er korrekt, at der ved bestemte drifts- og vejrforhold kan forekomme lugt i omgivelserne, hvilket er reguleret med miljøgodkendelsen. Anlægget må dog ikke medføre lugtgener i omgivelserne som efter tilsynsmyndighedens vurdering er væsentlige.

(1) Afskærmning af støj fra skytteklubberne

Henvendelse 16/17

Miljørapporten nævner, at støjproblemer fra skytteklubberne København Flugtskytte klub og København Skyttecenter, KAN skærmes for støj, men det bør være SKAL skærmes for støj.

Forvaltningernes svar

Det fremgår af lokalplanens redegørelse s. 17 og af lokalplanens § 9, at det er en forudsætning for at få ibrugtagningstilladelse, at bygherre dokumenterer, at støjkravene kan overholdes. Det kan betyde, at en grundejer må sørge for, at der opføres støjafskærmning ved skydebanerne. Det fremgår således af lokalplanen, at dette vil være et krav.

Andre emner

(1) Ros til planerne

Henvendelse 31

Lokalplanforslaget lægger op til et rigtigt godt byggeri, der på mange måder vil forbedre områdets kvalitet. Den ambitiøse plan for handel og fællesområder kommer hele området til gavn.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne finder også, at realisering af planerne vil være til gavn for området som helhed.

(4) Kritik af planerne og kommunens planlægning generelt

Henvendelse 3, 13, 16/17, 27 og 30

Der er i flere hørings svar en kritik af kommunens planlægning i området. At beboerne ikke tænkes med, når der bygges. At grundejernes ønsker imødekommes i for høj grad. At området har været kaotisk længe. Der mangler fortov og bygningshøjder passer ikke sammen. Flere ønsker at bevare den gældende lokalplan fra 2009. Konkret peges der også på, at Sluseholmen Skole etableres som et tæt byggeri uden udearealer.

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne vurderer, at planerne vil forbedre området.

Områdets skala og bygningshøjder tilpasser sig overordnet skalaen fra Sluseholmen og de byggemuligheder, der ligger i områderne omkring – ved Molestien og langs Sydhavnsgade. Mod Sjællandsbroen skærmer bebyggelsen det bagvedliggende området fra støj. Og planerne giver mulighed for en ny metrostation.

Den stationsnære placering af et byområde med en bebyggelsesprocent på 185 % helt tæt på den fremtidige metrostation betyder, at flere beboere og brugere af området vil vælge offentlig transport frem for bilen, hvilket understøtter Københavns Kommunes mål for bæredygtighed.

Planerne omhandler ikke Sluseholmen Skole.

(1, O) Omlægning af ledninger

Henvendelse fra HOFOR

HOFOR sender på vegne af alle de forsynings selskaber, der administreres af HOFOR A/S, vejledende oplysninger om, hvor der er ledninger og anlæg i området. For at kunne realisere lokalplanen er der behov for en række omlægninger, tilvejebringelse af en række tilladelser, ændring af planer mv. Omlægninger forudsætter enighed med grundejere mv. samt at de er teknisk mulige at gennemføre. HOFOR har ikke forholdt sig til, om der potentielt kan være i konflikt med ledninger og anlæg, da dialogen med grundejere i området fortsat pågår.

Forvaltningernes svar

På baggrund af oplysninger fra grundejerne har forvaltningerne vurderet, at det vil være muligt at flytte de tekniske anlæg, der ligger uhensigtsmæssigt i forhold til de planlagte byggerier.

(1, O) Mulighed for kulturhistoriske levn

Henvendelse 23

Københavns Museum oplyser, at området i historisk tid har været vådområde. Planområdet er opfyldt omkring 1917-20. Der er mulighed for fund fra stenalderen, som kan ligge forseglet under opfyldt. Hvis der påtræffes arkæologiske levn skal Københavns Museum kontaktes omgående (jf. museumslovens § 26).

Forvaltningernes svar

Oplysningerne fremgår af lokalplanens redegørelse. Forvaltningerne har orienteret museet om, at jordarbejderne er påbegyndt. I øvrigt er en stor del af området omfattet af udgravning til metrostation.

(2) Byggeriet er sat i gang, mens planen er i høring

Henvendelse 25 og 29

Nedrivning af jordvolde er allerede i gang inden høringsfristen udløber.

Københavns Kommune bør sende information til områdets beboere, der forklarer, hvorfor bygherre allerede kan starte byggerierne, før der har været høringsfrist, så man som borger ikke sidder tilbage med et indtryk af, at hørings svar er spild af borgernes tid og kræfter.

Forvaltningernes svar

Alle hørings svar indgår i den videre behandling frem mod den endelige vedtagelse af lokalplanen. Bygherre har i juni fået tilladelse til indledende jordarbejder for kommende byggerier omkring metropladsen. Tilladelsen er givet på en række vilkår, herunder at eventuelle forhold, som måtte være i strid med betingelserne i en kommende byggetilladelse, ændres. Forvaltningerne meddeler ikke byggetilladelse, før end lokalplanen er vedtaget og bekendtgjort. De igangsatte, indledende arbejder er således på bygherres egen risiko.

(1) Faciliteter til nabobebyggelse uden for lokalplanområdet

Henvendelse 31

Ejerforeningen Frederikskaj 2 har i dag fire skure til cykelparkering og affaldshåndtering stillet til rådighed på en af de ejendomme, som er omfattet af lokalplanforslaget. Ejerforeningen ønsker, at der reserveres plads til disse formål i lokalplanområdet, hvilket ikke helt ses at være tilfældet (der mangler areal til affaldshåndtering og skur til vicevært mv.).

Forvaltningernes svar

Forvaltningerne er bekendt med, at grundejeren på nabogrunden til bebyggelsen Frederikskaj 2 har stillet midlertidige skure til cykler til rådighed for beboerne. Disse cykler er der fundet plads til i lokalplanområdet. Efter bygherres oplysninger er der afsat plads til de øvrige faciliteter på boligbebyggelsens egen matrikel. Derfor er der ikke afsat plads til disse faciliteter i lokalplanforslaget.

(1) Fællesanlæg og grundejerforeningens pligter

Henvendelse fra Arbejdernes Landsbank, MT Højgaard og Danica Ejendomme

Grundejerne ønsker ændringer af bestemmelserne om fællesanlæg og grundejerforeningens pligter. Grundejerne ønsker ikke beplantning i zone a og d som forudsætning for ibrugtagning af byggefelt Æ, da beplantningszonerne (delvist) ikke ligger på samme matrikel som byggefeltet. Grundejerne ønsker desuden, at etablering af træer i beplantningszone h bliver forudsætning for ibrugtagning af byggefelt Ø og ikke byggefelt Æ.

Forvaltningernes svar

I lokalplanen er der i § 11 bestemmelser om, at det er en betingelse for ibrugtagning, at en række anlæg skal etableres, som betingelse for ibrugtagning. Disse fællesanlæg er en række veje, byrum, træbrygge, kanal og broer. I lokalplanen er anlæggene fordelt på underområder, men grundejerne har indgået en aftale om en mere præcis fordeling på de enkelte byggerier. Princippet er, at de anlæg, der fysisk knytter sig til et byggeri også anlægges af dette. Forvaltningerne er enige i, at det er en hensigtsmæssig fordeling, og foreslår derfor, at bestemmelsen ændres, så dette fremgår.

I lokalplanen § 12, stk. 1 er det fastlagt, at der skal oprettes en grundejerforening og i stk. 4, at denne skal etablere, drifte og vedligeholde fællesanlæggene. Hvis anlæggene er fordelt på de enkelte byggerier, er det ikke hensigtsmæssigt, at der står, at grundejerforeningen skal etablere dem. Forvaltningerne foreslår derfor, at dette tages ud af bestemmelsen.

I lokalplanen § 8, stk. 9 er det fastlagt, at friarealer og træer skal etableres som betingelse for ibrugtagning. I lokalplanen er træerne fordelt på en række beplantningszoner, som knytter sig til forskellige byrum og gaderum. Forvaltningerne foreslår, at krav til plantning af træer følger den mellem grundejerne aftalte fordeling og rækkefølge for etablering af byrum og veje i området. Derfor foreslår forvaltningerne, at træer i beplantningszone a (metropladsen) og h (servicegaden) bliver forudsætning for ibrugtagning af byggefelt Ø og ikke byggefelt Æ. Beplantning i zone d (mellem byggefelt Æ og vejen Sjællandsbroen/Sydhavnsgade) omfatter del af matrikel ejet af A/S Øresund. Nyplantning af træer over Øresundsbanen vil ske i samarbejde med A/S Øresund. Forvaltningerne anbefaler at fastholde træplantning i zone d som krav for ibrugtagning af bebyggelse i byggefelt Æ.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningerne foreslår på denne baggrund, at § 8, stk. 9 Betingelse for ibrugtagning, § 11 Særlige Fællesanlæg og § 12, stk. 4 Grundejerforeningens opgaver ændres. Ændringen fremgår af bilag 7 Forslag til ændringer efter høring.

(1) Håndhæv forbud mod tilklæbning af butiksvinduer

Henvendelse 12

Hvordan sikres det, at forbud mod tilklæbning af butiksvinduer overholdes? Ingen af butikkerne i Sluseholmen overholder kravet i dag.

Forvaltningernes svar

Som udgangspunkt er det ejendommens ejer, der skal sørge for, at butikker ikke opsætter skiltning eller lignende på butiksvinduer, så det får karakter af tilklæbning. Hvis butiksejeren søger om tilladelse hos kommunen, er det kommunens opgave at stille krav om ændringer, hvis det ansøgte har karakter af tilklæbning. Hvis kommunen bliver opmærksom på et konkret forhold, som ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, kan kommunen give et påbud om, at det ændres, eller eventuelt dispensere fra lokalplanen.