

## Bilag 7 Redegørelse for forslag til ændringer

### Illustration af forslag til ændringer i lokalplanforslaget

De paragrafmæssige ændringer er sammenfattet og kommenteret i skemaet sidst i notatet.

Ændringerne har været sendt i supplerende høring fra den 14. oktober til den 31. oktober 2016.

Ændringerne drejer sig om forskydning af enkelte byggefelter og interne vej- og stiforhold samt fjernelse af vendepladser, som muliggør et større beplantet areal. Endvidere udvides muligheden for indretning af udadvendte funktioner i stueetagen på udvalgte steder.

#### **Bebyggelsens omfang og placering:**

§ 5, stk. 2 ændres således: ”Byggefelterne skal udgøre mindst 300 m<sup>2</sup> og højst 1.150 m<sup>2</sup> også efter eventuel sammenlægning. Forøgelsen af byggefelternes maksimale størrelse muliggør omdisponering af byggefelt A inden for lokalplantillæggets underområde XII A, se tegning nr. 4.” Det betyder, at grænsen udvides fra 1.000 til 1.500 m<sup>2</sup>. Endvidere bliver der mulighed for penthouse og skure.

#### **Ubebyggede arealer og byrum:**

§ 7, stk. 6 ændres således: Regnvandsbede erstattes af en skybrudsrende, som vist på tegning nr. 5.

#### **Støjskærm:**

Grundet ændrede vilkår for støjafskærmning mod Sydhavnsvej/ Scandiagade ændres dele af § 10, stk. 4 således: ”Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i område XII A nærmest ’den grønne kile’, at der mod Scandiagade ved ’den grønne kile’ er udført støjskærm, i 3-5 m meters højde, som vist på tegning nr. 5.”

#### **Reviderede lokalplantegninger:**

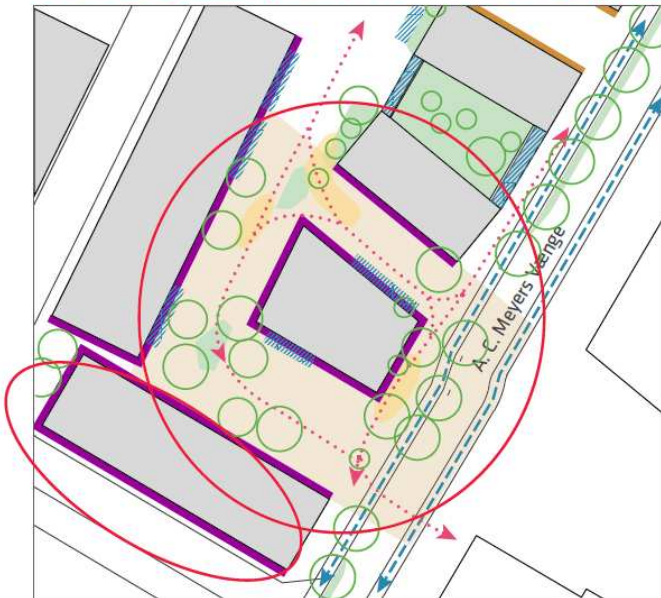
Nedenfor er ændringsforslagene for henholdsvis lokalplantegning nr. 2, 3, 4 og 5 vist.

## Byrum A - Kvarterpladsen



- |  |   |
|--|---|
| Byrummets udstrækning                  | Grønne områder/gårdhaver  |
| Zone for ophold                        | Kantzone ved boliger og bolig/serviceerhverv                    |
| Principiel placering af fast inventar  | Kantzone ved (mulighed for) publikumsorienterede serviceerhverv |
| Principiel placering af cykelparkering | Principiel placering af træer                                   |
| Primære bevægelseslinjer fodgængere    |   |
| Primære bevægelseslinjer cyklister     |   |

## Revideret byrum A - Kvarterpladsen



- |  |   |
|--|---|
| Byrummets udstrækning                  | Grønne områder/gårdhaver  |
| Zone for ophold                        | Kantzone ved boliger og bolig/serviceerhverv                    |
| Principiel placering af fast inventar  | Kantzone ved (mulighed for) publikumsorienterede serviceerhverv |
| Principiel placering af cykelparkering | Principiel placering af træer                                   |
| Primære bevægelseslinjer fodgængere    |   |
| Primære bevægelseslinjer cyklister     |   |

### Ændringer

Vejen flyttes, Kvarterpladsen udvides mod syd og øst, og der placeres flere træer.

Signaturen "Kantzone ved (mulighed for) publikumsorienterede serviceerhverv" tilføjes på to facadestrukturer.

### Årsag

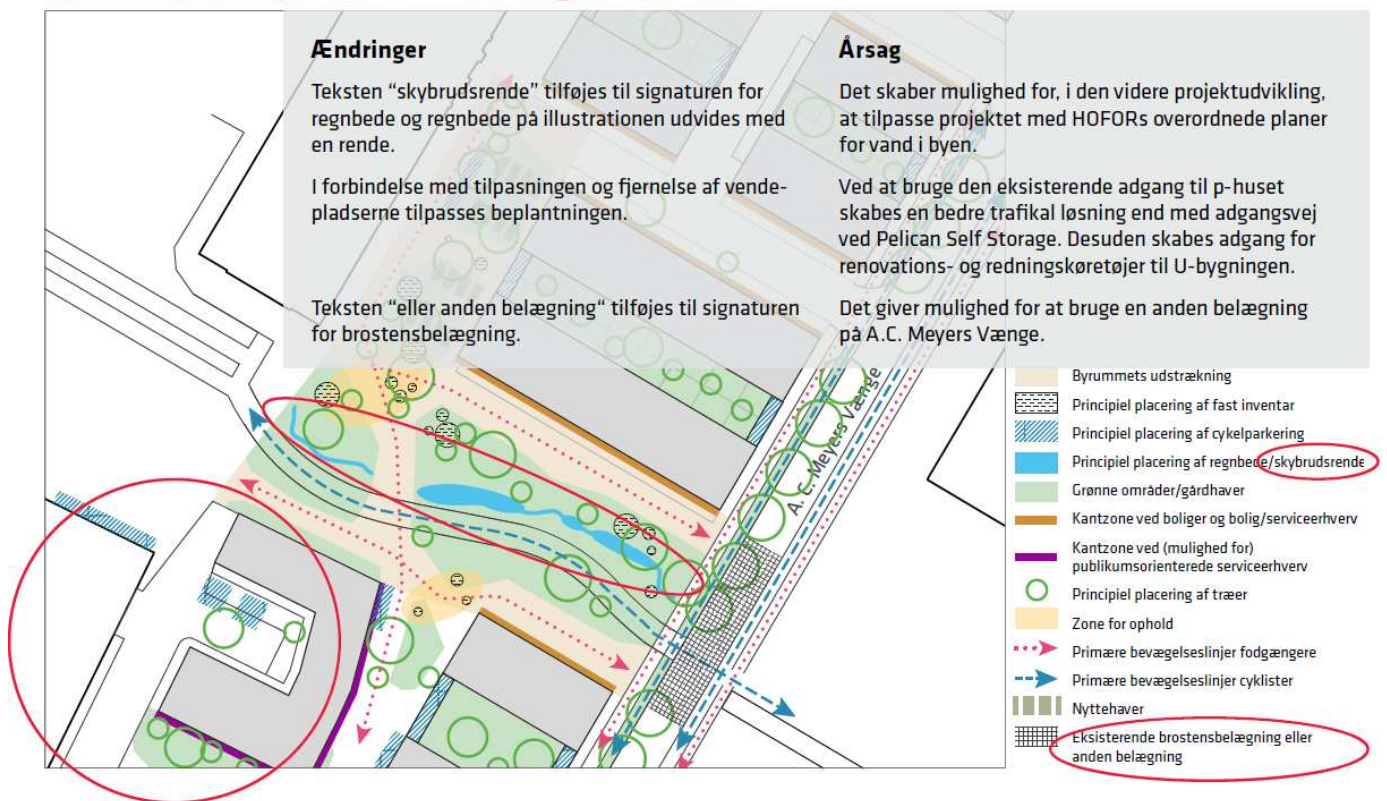
Byrummet omkring Kvarterpladsen bliver større, grønnere og uden lastbil- og biltrafik til og fra P-huset og Pelican Self Storage.

Der bliver mulighed for at placere mere erhverv i stueetagen, hvorved der kan skabes en aktiv stueetage i bydelen.

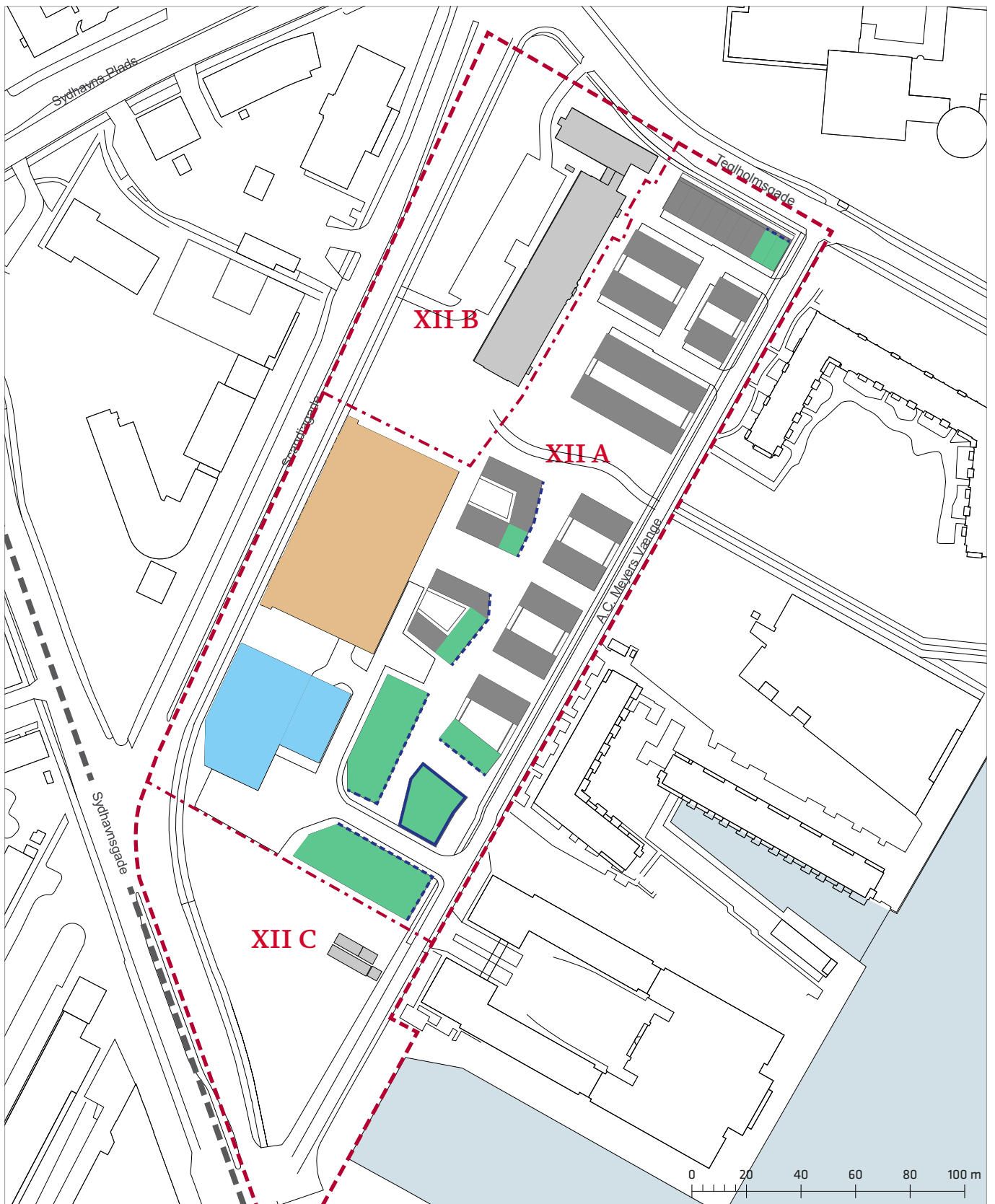
## Byrum B - Den grønne kile



## Revideret byrum B - Den grønne kile

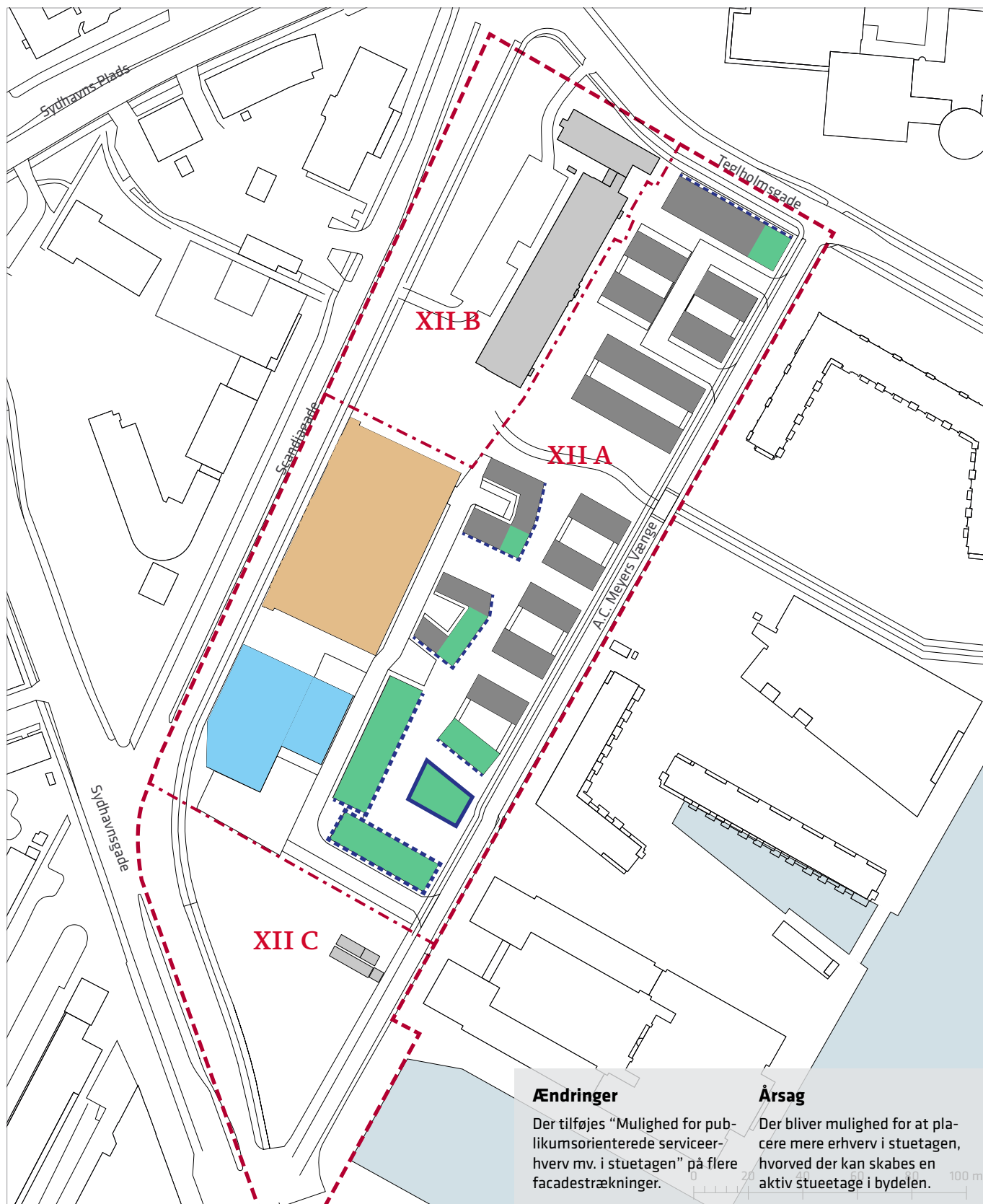


## Tegning nr. 2 - Anvendelse



- Grænse for lokalplan nr. 310
- - - Grænse for lokalplantillægsområdet
- · - · Grænse mellem underområder
- (blue) Krav om publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen i min. 75 procent af facadelængden
- · · · (blue) Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
- (grey) Boliger
- (blue) Erhverv
- (green) Boliger/erhverv
- (orange) Erhverv/p-hus

## Revideret tegning nr. 2 - Anvendelse



### Ændringer

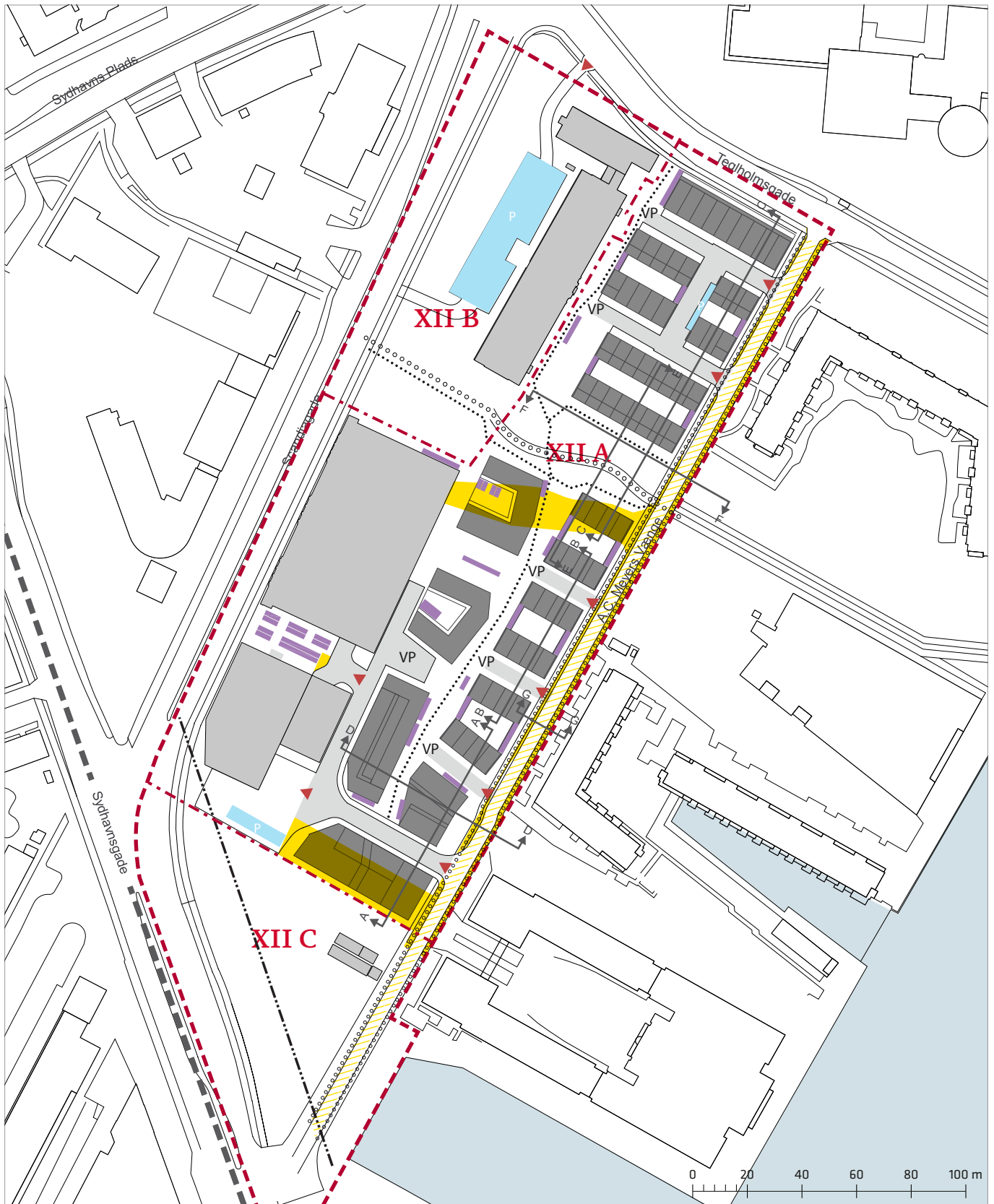
Der tilføjes "Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen" på flere facadestrækninger.

### Årsag

Der bliver mulighed for at placere mere erhverv i stueetagen, hvorved der kan skabes en aktiv stueetage i bydelen.

- — — — Grænse for lokalplan nr. 310
- - - - Grænse for lokalplantillægsområdet
- · - · Grænse mellem underområder
- — — — Krav om publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen i min. 75 procent af facadelængden
- · · · · · Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen
- Boliger
- Erhverv
- Boliger/erhverv
- Erhverv/p-hus

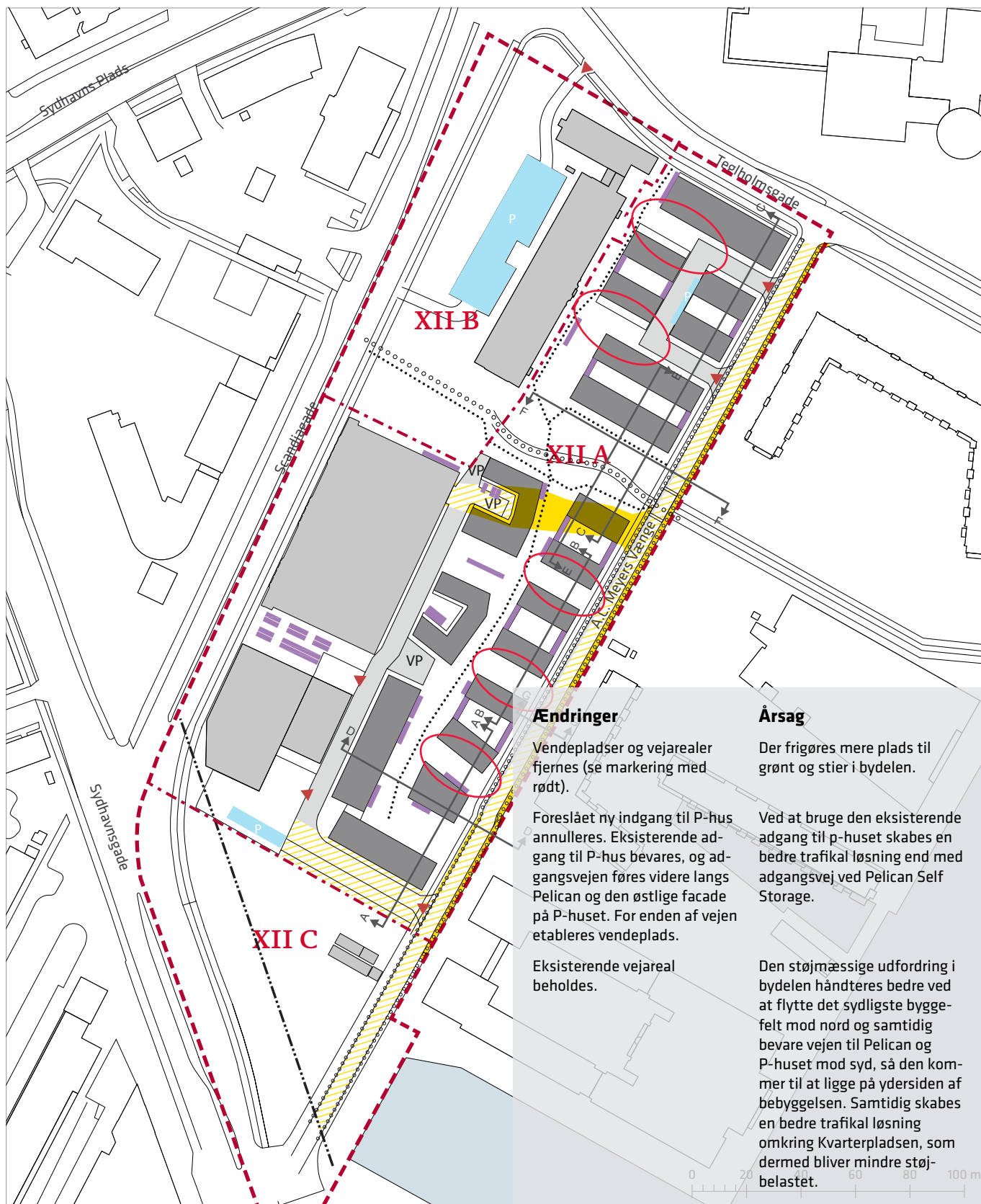
# Tegning nr. 3 - Vej- og stiforhold samt byggelinjer mv.



- Grænse for lokalplan nr. 310
- - - Grænse for lokalplantillægsområdet
- · - · Grænse mellem underområder
- · - · Bebyggelsesregulerende byggelinje
- Nyt vejareal
- ▨ Eksisterende vejareal
- Vejarealer, der kan nedlægges

- ○ ○ ○ ○ Cykelsti
- · · · · Stier
- P P-areal på terræn
- Cykelparkering
- ↑ ↑ Angivelse af snit - se tegning 6A-B
- ↔ Princippet for placering af port/off. passage
- VP Vendeplads
- ▶ Mulighed for overkørsel

# Revideret tegning nr. 3 - Vej- og stiforhold samt byggelinjer mv.



## Ændringer

Vendepladser og vejarealer fjernes (se markering med rødt).

Foreslået ny indgang til P-hus annulleres. Eksisterende adgang til P-hus bevares, og adgangsvejen føres videre langs Pelican og den østlige facade på P-huset. For enden af vejen etableres vendeplads.

Eksisterende vejareal beholdes.

## Årsag

Der frigøres mere plads til grønt og stier i bydelen.

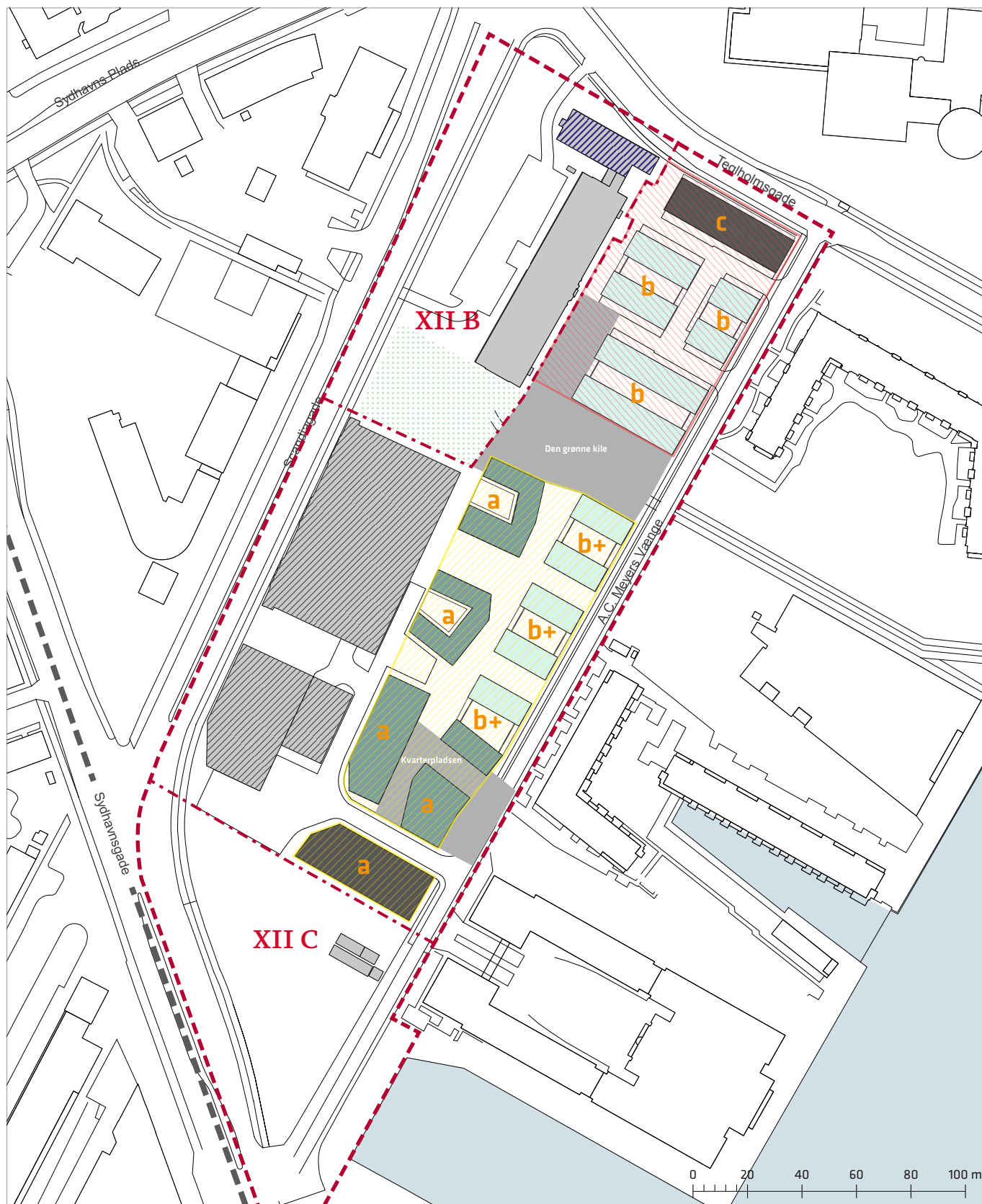
Ved at bruge den eksisterende adgang til p-huset skabes en bedre trafikløsning end med adgangsvej ved Pelican Self Storage.

Den støjmæssige udfordring i bydelen håndteres bedre ved at flytte det sydligste byggefelt mod nord og samtidig bevare vejen til Pelican og P-huset mod syd, så den kommer til at ligge på ydersiden af bebyggelsen. Samtidig skabes en bedre trafikløsning omkring Kvarterpladsen, som dermed bliver mindre støjbelastet.

- — — — Grænse for lokalplan nr. 310
- - - - Grænse for lokalplantillægsområdet
- · - · - Grænse mellem underområder
- · - · - Bebyggelsesregulerende byggelinje
- Nyt vejareal
- ▨ Eksisterende vejareal
- Vejarealer, der kan nedlægges

- ○ ○ ○ ○ Cykelsti
- · · · · Stier
- P P-areal på terræn
- Principiel placering af cykelparkering
- ↑ Angivelse af snit - se tegning 6A-B
- ↔ Principper for placering af port/off. passage
- VP Vendeplads
- ▶ Mulighed for overkørsel

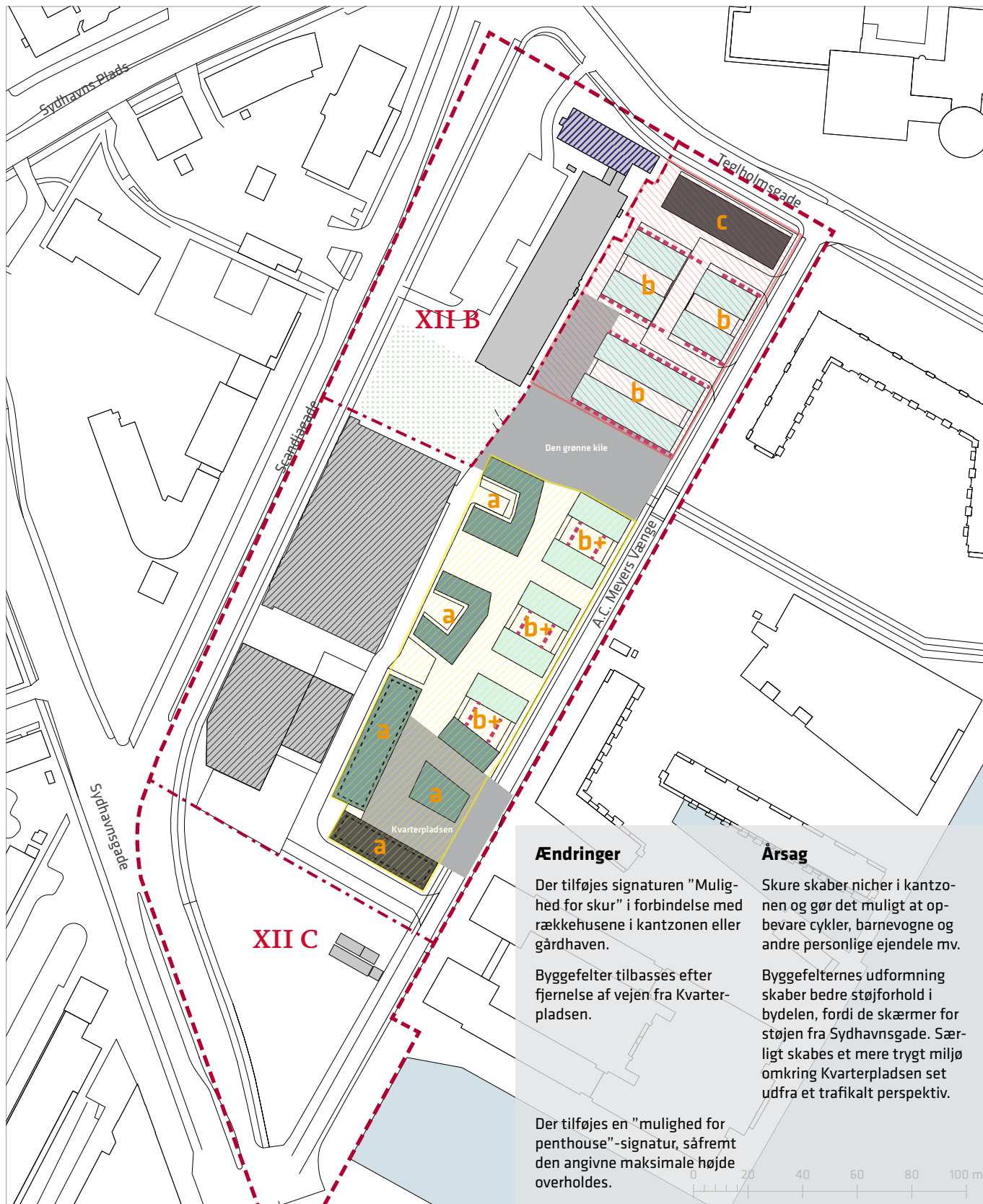
# Tegning nr. 4 - Byggefelter/byggezoner



- Grænse for lokalplan nr. 310
- - - Grænse for lokalplantillægsområdet
- · - · Grænse mellem underområder
- Byggefelter til bebyggelse i 2-3 etager - max 12 m for boliger / 15 m for erhverv
- Byggefelter til bebyggelse i 4-5 etager - max 19 m for boliger / 22 m for erhverv
- Byggefelter til bebyggelse i 4-6 etager - max 23 m for boliger / 24 m for erhverv
- ▨ Bevaringsværdig bebyggelse
- ▨ Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan
- Eksisterende grøn kile
- xxxxx Særlige byrum, som beskrives nærmere i § 7
- a, b, c Bygningsbetegnelse
- ▨ Byggezone delområde 1
- ▨ Byggezone delområde 2



# Revideret tegning nr. 4 - Byggefelter/byggezoner



## Ændringer

Der tilføjes signaturen "Mulighed for skur" i forbindelse med rækkehuse i kantzonen eller gårdhaven.

Byggefelter tilbasses efter fjernelse af vejen fra Kvarterpladsen.

Der tilføjes en "mulighed for penthouse"-signature, såfremt den angivne maksimale højde overholdes.

## Årsag

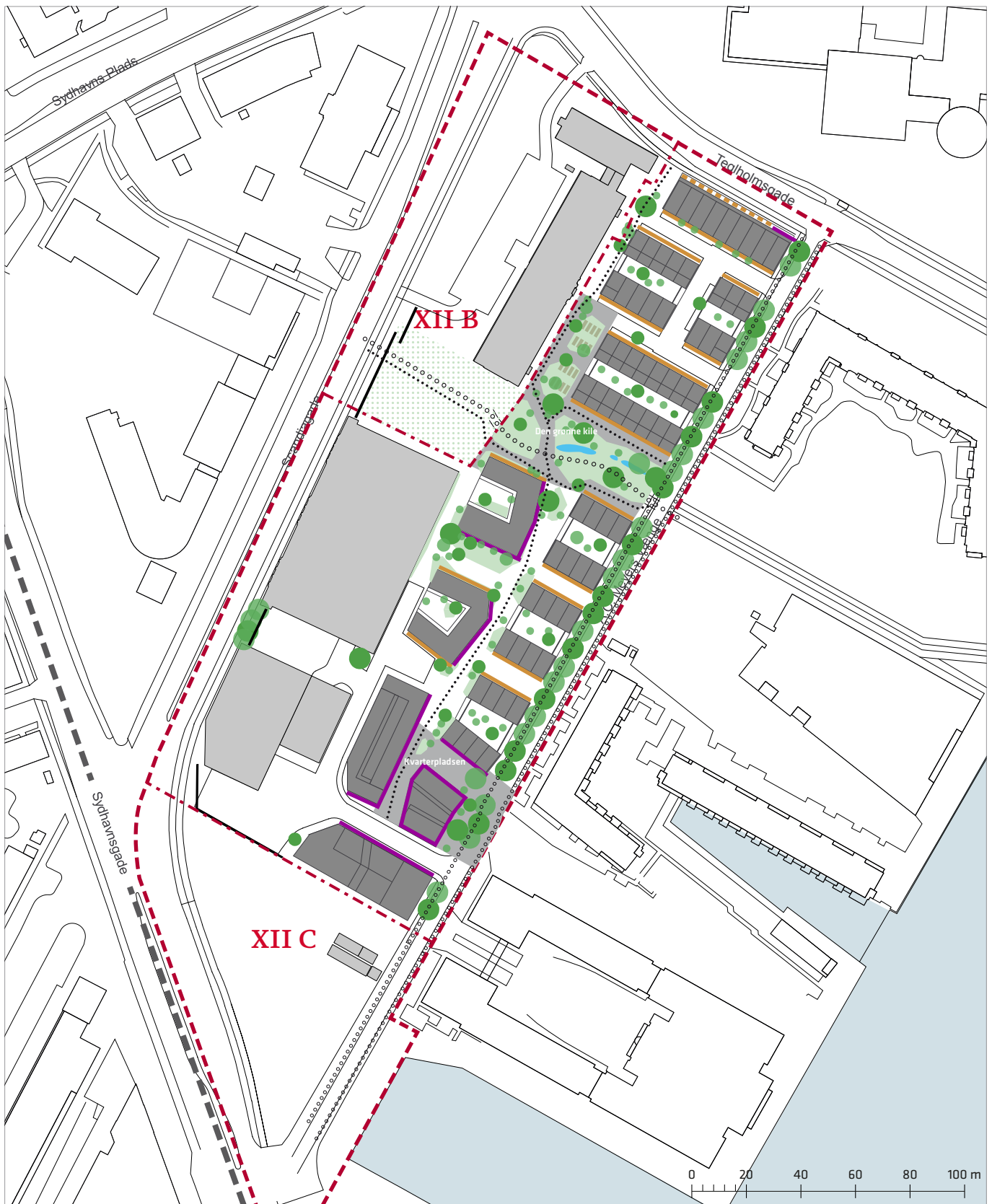
Skure skaber nicher i kantzonen og gør det muligt at opbevare cykler, barnevogne og andre personlige ejendele mv.

Byggefelternes udformning skaber bedre støjforhold i bydelen, fordi de skærmer for støjen fra Sydhavnsgade. Særligt skabes et mere trygt miljø omkring Kvarterpladsen set ud fra et trafikalt perspektiv.

- Grænse for lokalplan nr. 310
- - - Grænse for lokalplantillægsområdet
- · - · Grænse mellem underområder
- Byggefelter til bebyggelse i 2-3 etager - max 12 m for boliger / 15 m for erhverv
- Byggefelter til bebyggelse i 4-5 etager - max 19 m for boliger / 22 m for erhverv
- Byggefelter til bebyggelse i 4-6 etager - max 23 m for boliger / 24 m for erhverv
- · - · Mulighed for penthouse
- · - · Mulighed for skur

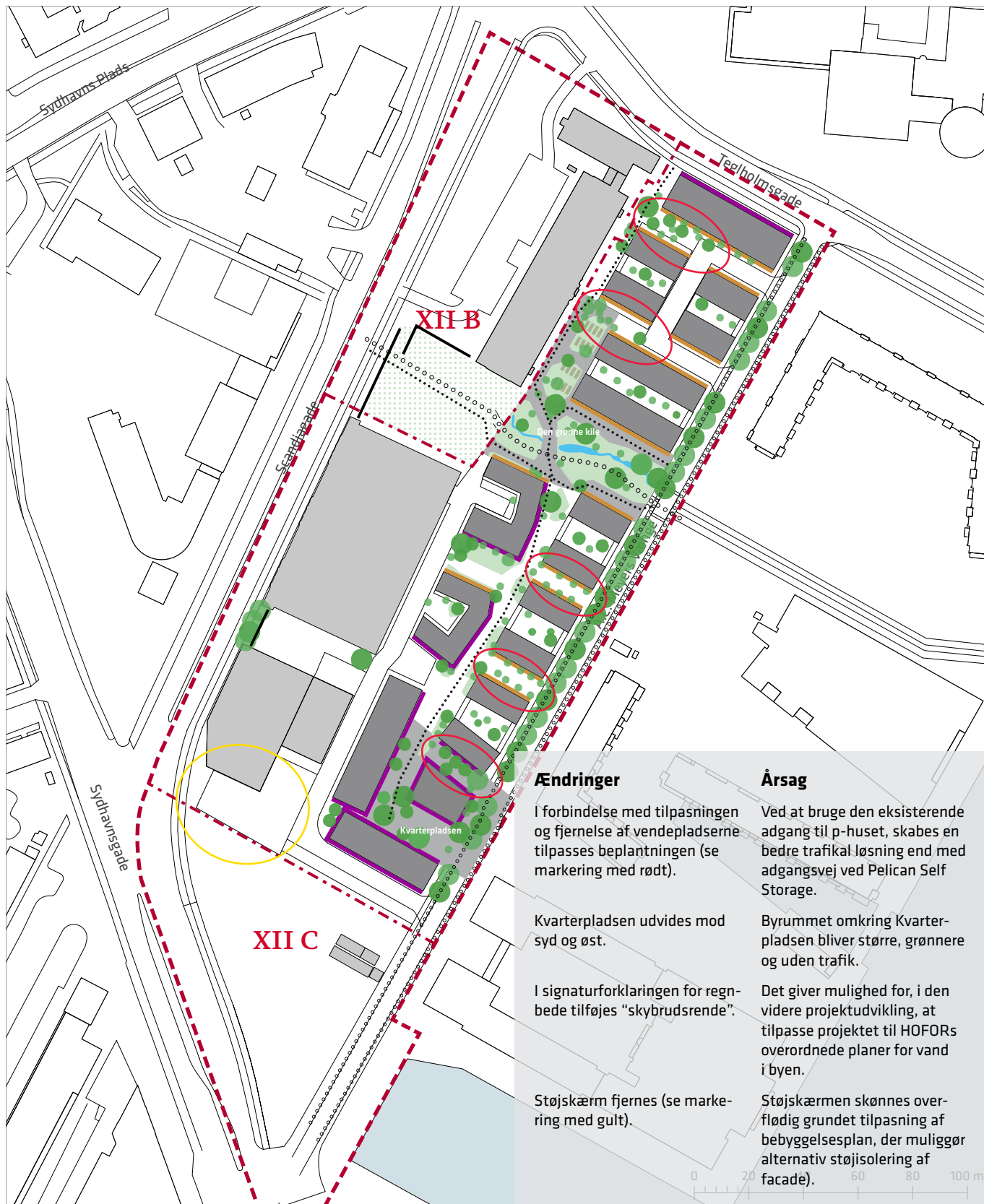
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan
- Eksisterende grøn kile
- Særlige byrum, som beskrives nærmere i § 7
- a, b, c Bygningsbetegnelse
- Byggezone delområde 1
- Byggezone delområde 2

# Tegning nr. 5 - Byrum, stueetager og landskab



- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>--- Grænse for lokalplan nr. 310</li> <li>- - - Grænse for lokalplantillægsområdet</li> <li>- · - · Grænse mellem underområder</li> <li>o o o o Cykelsti</li> <li>· · · · · Stier</li> <li>■ Grønne områder/gårdhaver</li> <li>      Nyttehaver</li> <li>● Principper for træbeplantning</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· · · · · Eksisterende grøn kile</li> <li>xxxxx Særlige byrum, som beskrives nærmere i § 7</li> <li>— Kantzone ved boliger og bolig/serviceerhverv</li> <li>— Kantzone ved (mulighed for) publikumsorienterede serviceerhverv</li> <li>— Principiel placering af støjskærm</li> <li>— Principper for placering af regnbæde</li> </ul> |
|--|--|

# Revideret tegning nr. 5 - Byrum, stueetager og landskab



## Ændringer

I forbindelse med tilpasningen og fjernelse af vendepladserne tilpasses beplantningen (se markering med rødt).

Kvarterpladsen udvides mod syd og øst.

I signaturforklaringen for regnbede tilføjes "skybrudsrende".

Støjskærm fjernes (se markering med gult).

## Årsag

Ved at bruge den eksisterende adgang til p-huset, skabes en bedre trafikal løsning end med adgangsvej ved Pelican Self Storage.

Byrummet omkring Kvarterpladsen bliver større, grønnere og uden trafik.

Det giver mulighed for, i den videre projektudvikling, at tilpasse projektet til HOFORs overordnede planer for vand i byen.

Støjskærmen skønnes overflødig grundet tilpasning af bebyggelsesplan, der muliggør alternativ støjsisolering af facade).

- Grænse for lokalplan nr. 310
- - - Grænse for lokalplantillægsområdet
- · - · Grænse mellem underområder
- o o o o Cykelsti
- · · · · Stier
- Grønne områder/gårdhaver
- ||||| Nyttehaver
- Principper for træbeplantning

- · · · · Eksisterende grøn kile
- xxxxx Særlige byrum, som beskrives nærmere i § 7
- Kantzone ved boliger og bolig/serviceerhverv
- Kantzone ved (mulighed for) publikumsorienterede serviceerhverv
- Principiel placering af støjskærm
- Principper for placering af regnbede/skybrudsrende

Luftfoto - Hollesen Hallen og baghus



## Skema over paragrafmæssige ændringer

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
<b>§ 5 Bebyggelsens omfang og placering</b>		
§ 5, stk. 2	<i>(Uddrag af paragrafteksten)</i> Byggefelterne skal udgøre mindst 300 m <sup>2</sup> og højst 1000 m <sup>2</sup> også efter eventuel sammenlægning.	<i>(”Sammensmeltning af to byggefelter (byggefelt A) betyder, at dette specifikke byggefelt overtager et grundareal på 1000 m<sup>2</sup>)</i>  Byggefelterne skal udgøre mindst 300 m <sup>2</sup> og højst 1200 m <sup>2</sup> også efter eventuel sammenlægning.
§ 5, stk. 10	Mod Scandiagade, ved ’den grønne kile’ og ved ’lagerhotellet’ skal der udføres støjskærme, i 3-5 meters højde. Skærmene skal begrønnes således, at de fremstår som grønne vægge, jf. lokalplantegning nr. 5, fig. 7, samt § 10, stk. 4.	<i>(kravet til støjskærm ved lagerhotellet bortfalder, idet støjen her er løst på anden vis, jf. forskal til justering af § 10, stk. 4)</i>  ”Mod Scandiagade, ved ’den grønne kile’ skal der udføres støjskærm i 3-5 meters højde. Støjfaskærmningen skal begrønnes således, at den fremstår som grønne vægge, jf. lokalplantegning nr. 5, fig. 7, samt § 10, stk. 4.
<b>§ 7 Ubebyggede arealer og byrum</b>		
§ 7, stk. 6	<i>(Uddrag af paragrafteksten)</i> Regnvandsbede skal placeres som vist på byrumstegning B, og skal anlægges med stauder, der kan medvirke til, at kilen fremstår med stor biodiversitet.	<i>(I forbindelse med integrering af skybrudssikring i planlægningen tilføjes ’skybrudsrende’)</i>  Skybrudsrende skal placeres som vist på byrumstegning B og lokalplantegning nr. 5, og skal anlægges med stauder, der kan medvirke til, at kilen fremstår med stor biodiversitet.

<b>§ 8 Parkering</b>		
§ 8, stk. 2	<i>(Kravet til cykelparkering opdateres til kommuneplans gældende cykelparkeringsnormer)</i>	<p><i>(Den fulde paragraftekst erstattes med følgende)</i></p> <p>Der skal etableres følgende pladser til cykelparkering. Kravet gælder for opført antal bruttoetagemeter.</p> <p>Boliger: 4 pr. 100 m<sup>2</sup>, ikke krav om overdækning.</p> <p>Ungdomsboliger: 4 pr. 100 m<sup>2</sup>, mindst 50 % overdækket.</p> <p>Ældre- og plejeboliger: 1,5 pr. 100 m<sup>2</sup>, mindst 50 % overdækket.</p> <p>Erhverv: 4 pr. 100 m<sup>2</sup>, mindst 25 % overdækket.</p> <p>Uddannelsesinstitutioner: 0,5 pr. studerende/ansat, mindst 50 % overdækket.</p> <p>Butikker: 4 pr. 100 m<sup>2</sup>, mindst 50 % overdækket.</p> <p>Pladskrævende cykler: Boliger, erhverv og butikker: 2 pr. 1.000 m<sup>2</sup>, overdækning som angivet ovenfor.</p> <p>Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.</p>
<b>§ 10 Forureningsgener</b>		
§ 10, stk. 4	<i>(Uddrag af paragrafteksten)</i> Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i område XII A nærmest 'den grønne kile' og 'lagerhotellet', at der henholdsvis mod	<i>(Støjskærmen skønnes overflødig grundet tilpasning af bebyggelsesplan, der muliggør alternativ støjisolering af facade)</i> Det er en betingelse for ibrugtagning af ny

	Scandiagade ved 'den grønne kile' og ved 'lagerhotellet' er udført støjskærme, i 3-5 m meters højde, som vist på tegning nr. 5.	bebyggelse i område XII A nærmest 'den grønne kile', at der mod Scandiagade ved 'den grønne kile' er udført støjskærm, i 3-5 m meters højde, som vist på tegning nr. 5.
--	---	---