

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 m² og højst 1.150 m² 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 m². 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:

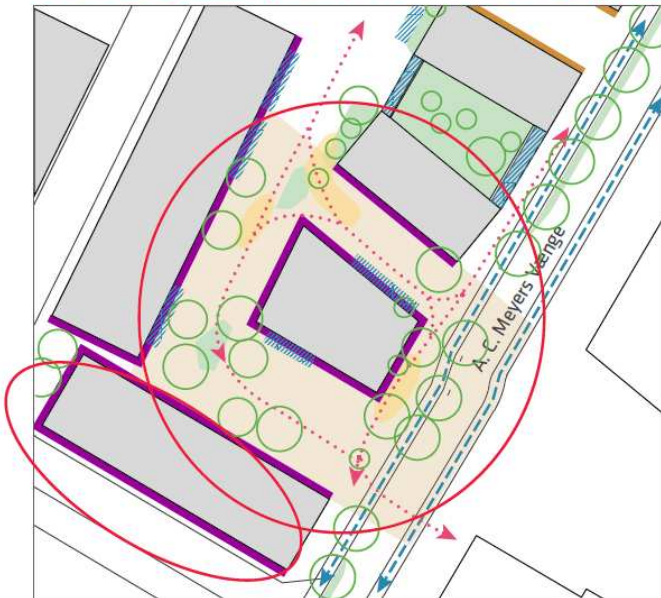
Nedenfor er ændringsforslagene for henholdsvis lokalplantegning nr. 2, 3, 4 og 5 vist.

Byrum A - Kvarterpladsen



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

Revideret byrum A - Kvarterpladsen



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

Ændringer

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

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

Årsag

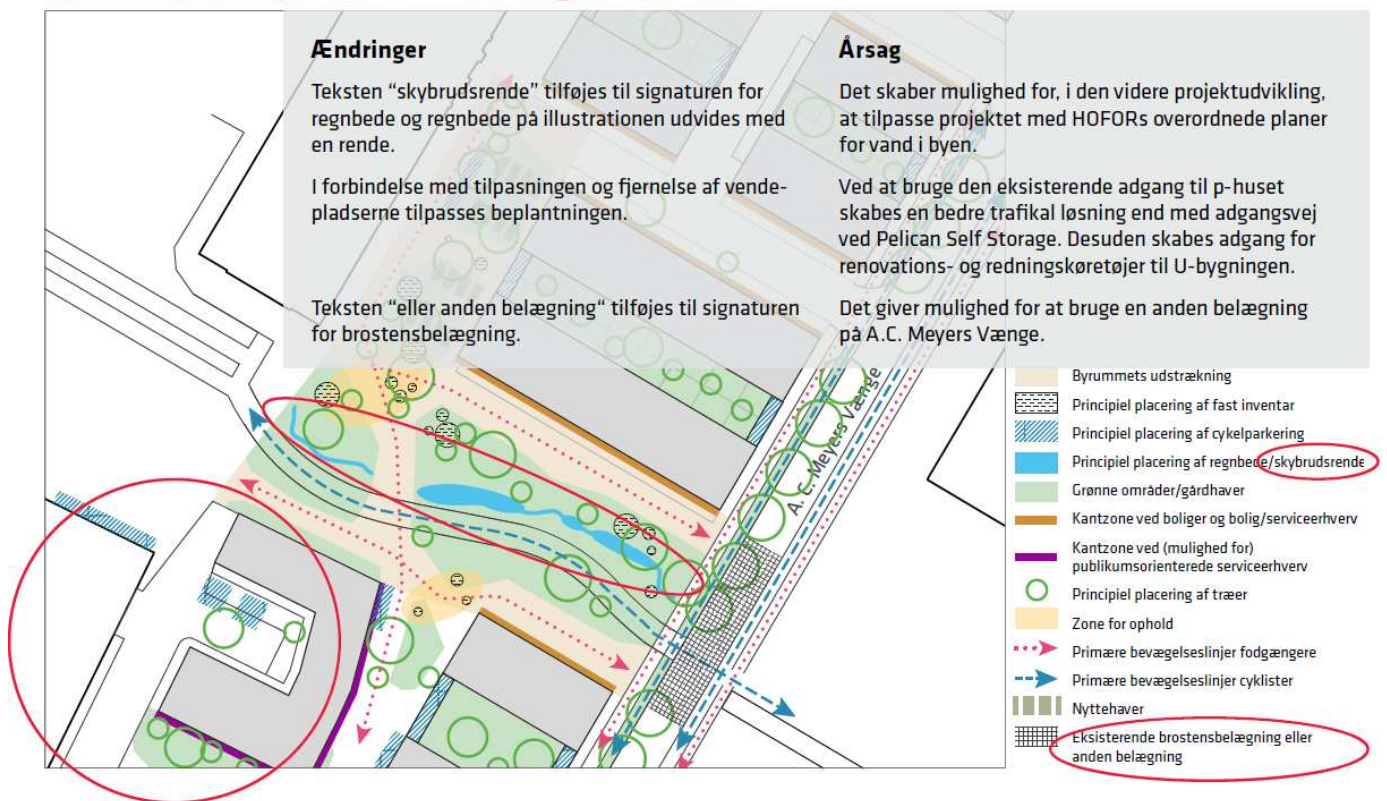
Byrummet omkring Kvarterpladsen bliver større, grønnere og uden lastbil- og biltrafik til og fra P-huset og Pelican Self Storage.

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

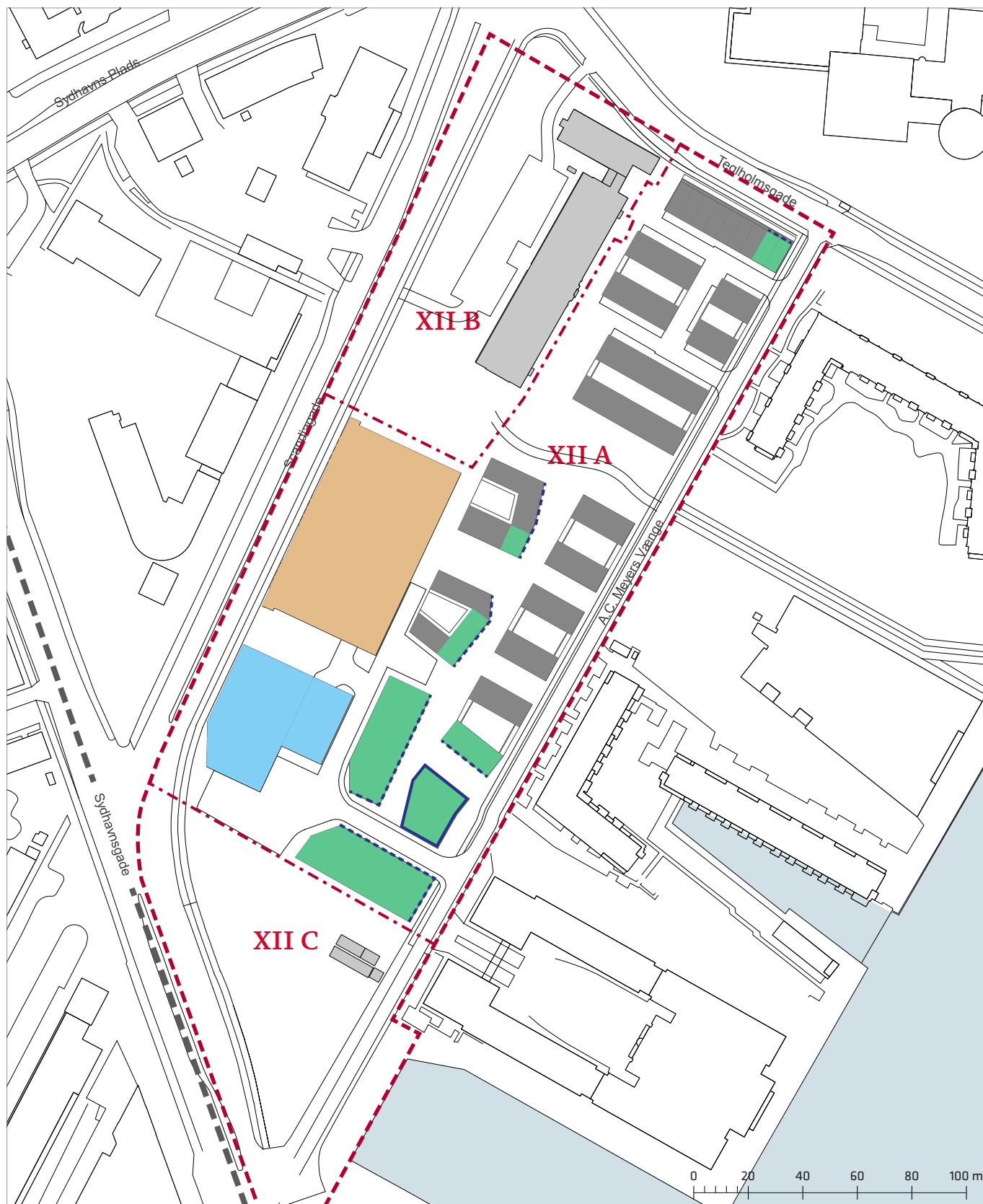
Byrum B - Den grønne kile



Revideret byrum B - Den grønne kile

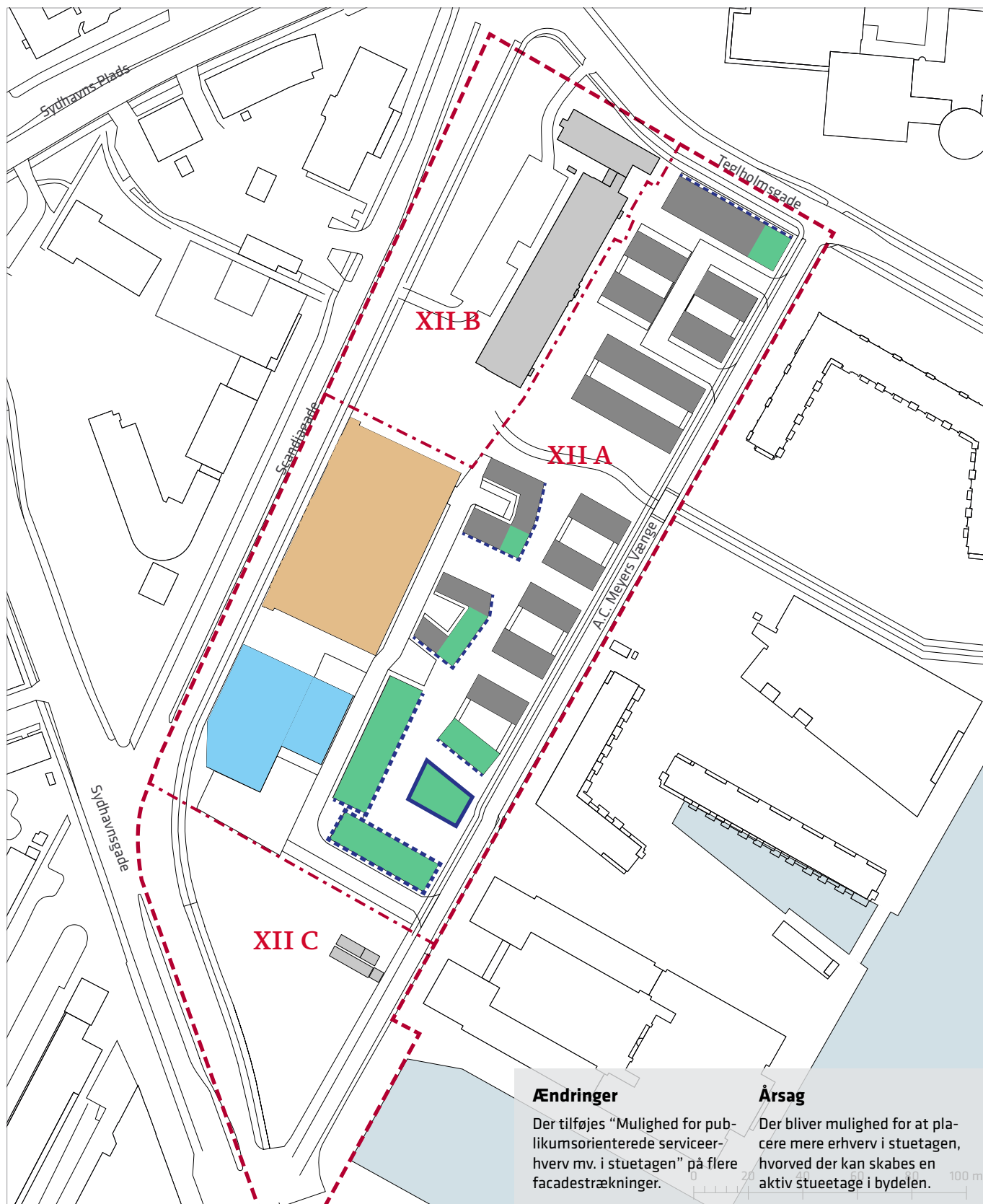


Tegning nr. 2 - Anvendelse



- Grænse for lokalplan nr. 310
- - - Grænse for lokalplantillægsområdet
- · - · Grænse mellem underområder
- 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

Revideret tegning nr. 2 - Anvendelse



Ændringer

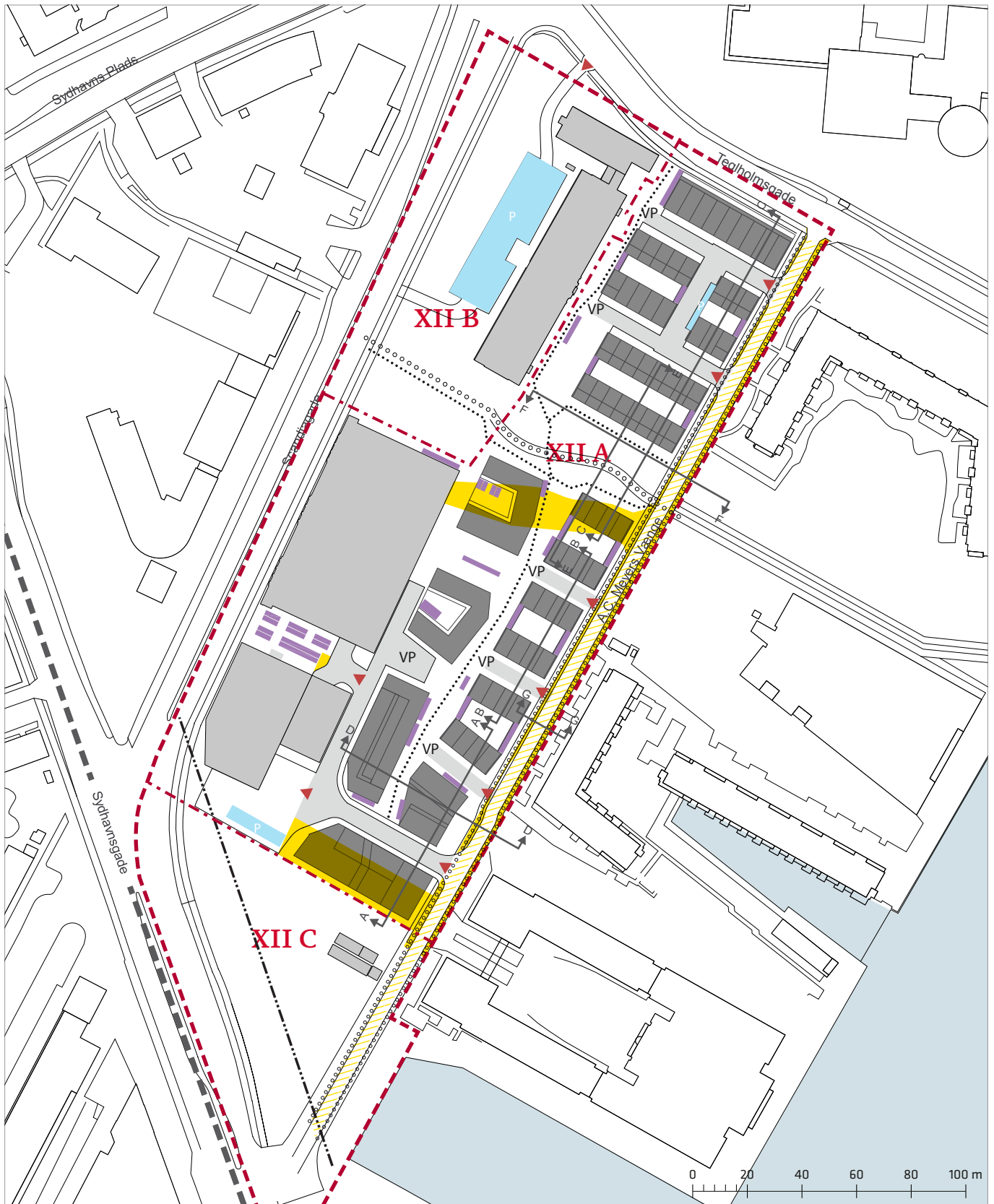
Der tilføjes "Mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen" på flere facadestrækninger.

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

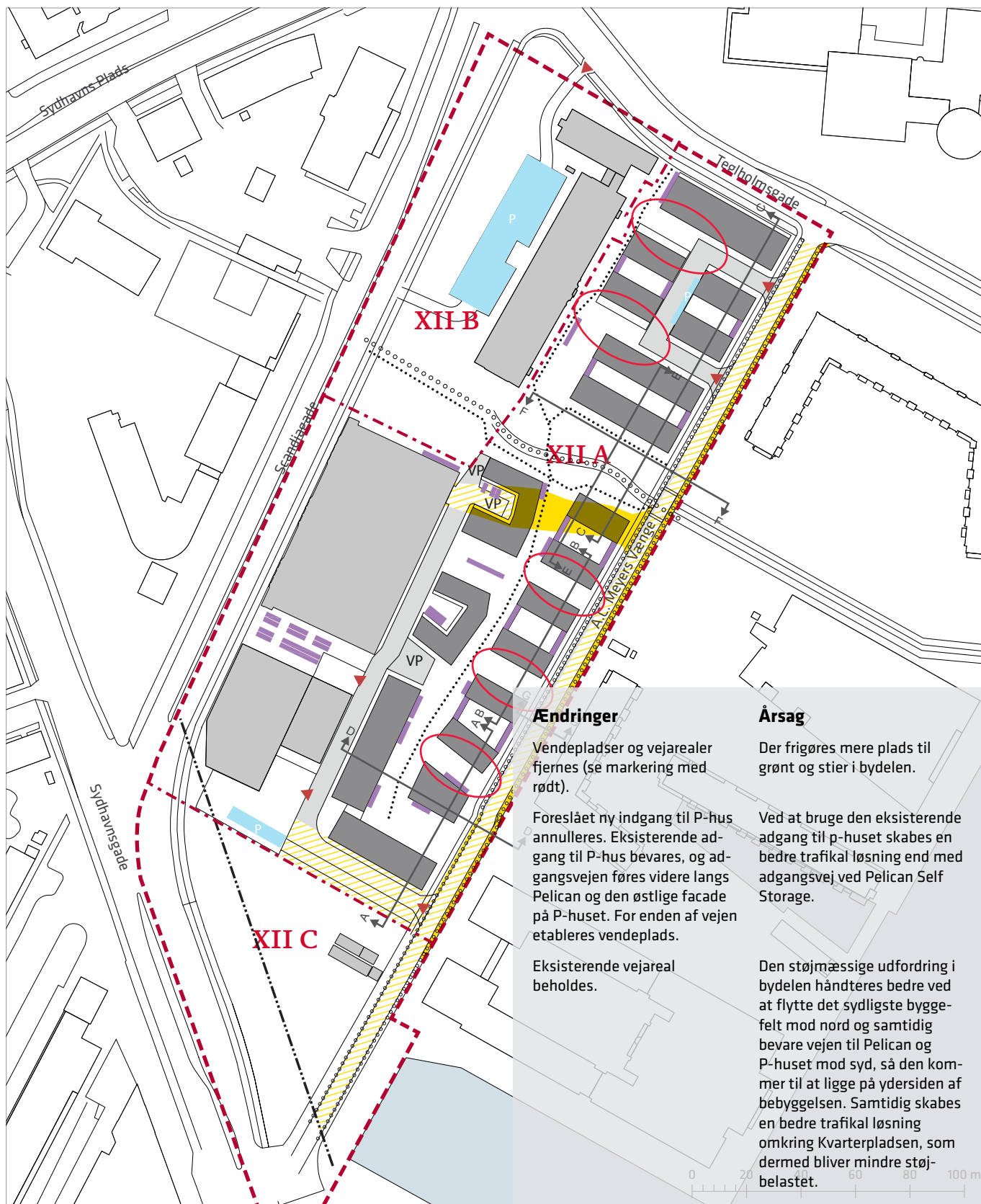
Tegning nr. 3 - Vej- og stiforhold samt byggelinjer mv.



- 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.

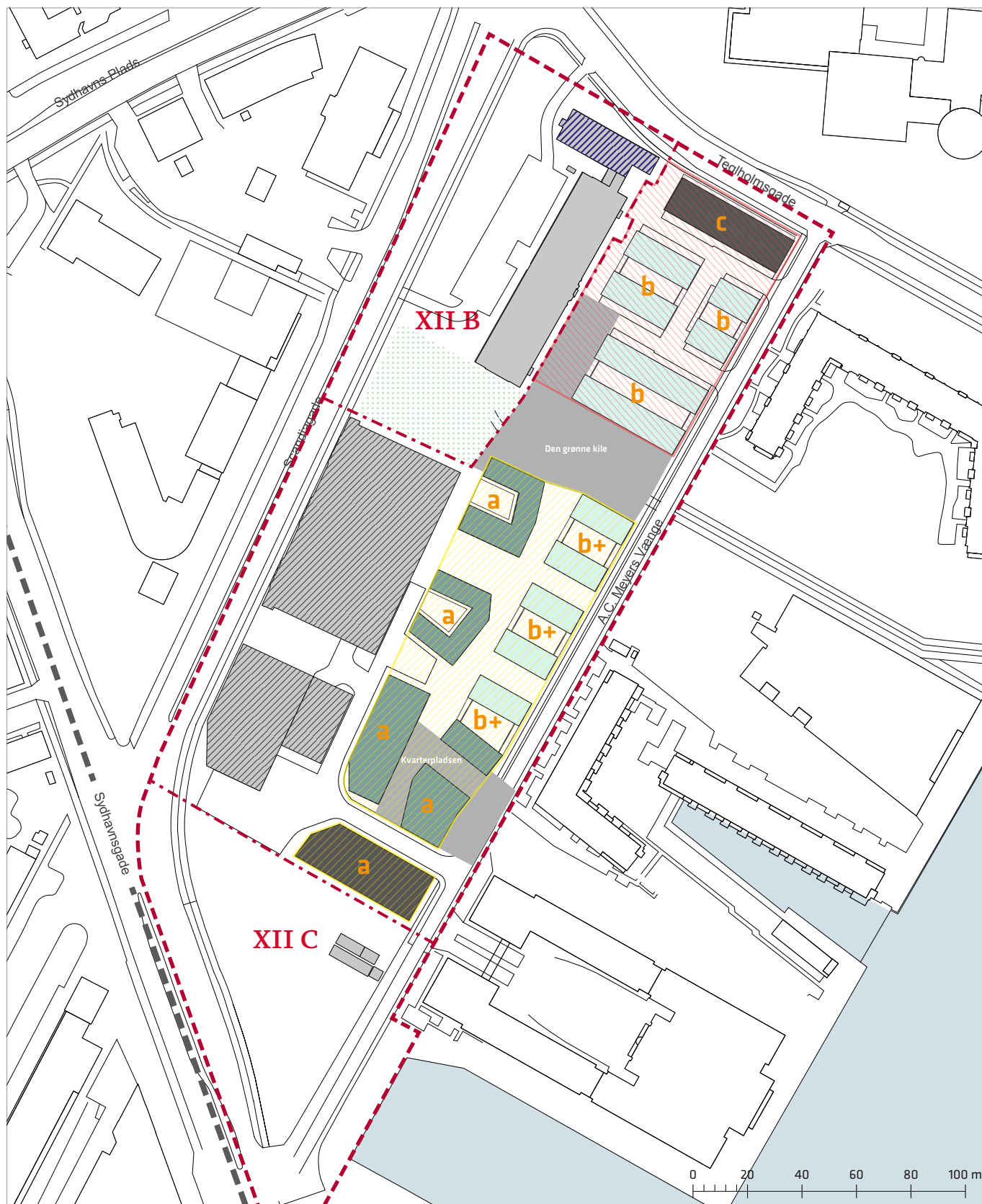
Ved at bruge den eksisterende adgang til p-huset skabes en bedre trafikløsning end med adgangsvej ved Pelican Self Storage.

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
- Ny vejareal
- ▨ Eksisterende vejareal
- Vejarealer, der kan nedlægges

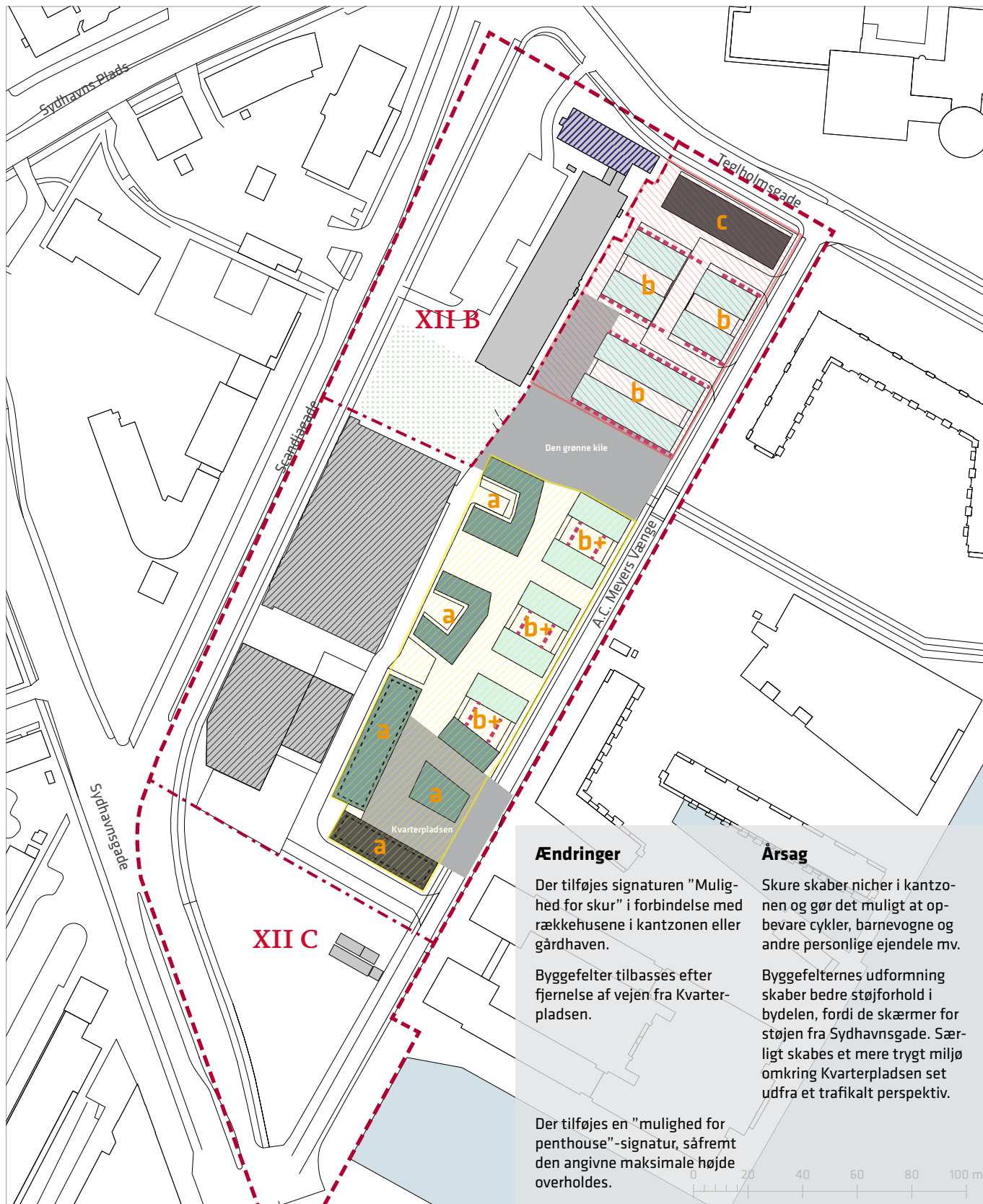
- ○ ○ ○ ○ Cykelsti
- · · · · Stier
- P P-areal på terræn
- Principiel placering af cykelparkering
- ↑ ↑ Angivelse af snit - se tegning 6A-B
- ↔ Princippet for placering af port/off. passage
- VP Vendeplads
- ▶ Mulighed for overkørsel

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

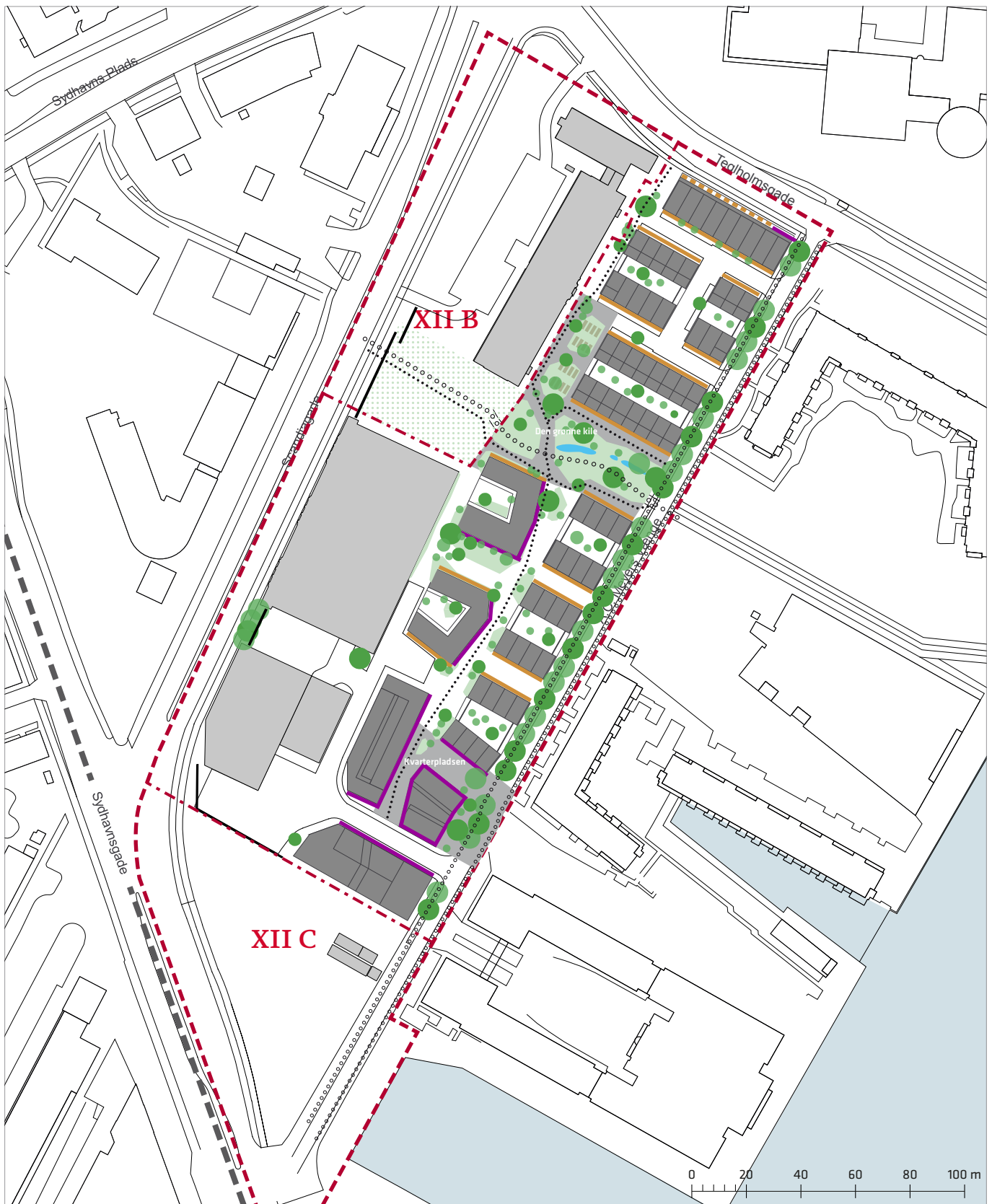
Skure skaber nicher i kantzonen og gør det muligt at opbevare cykler, barnevogne og andre personlige ejendele mv.

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

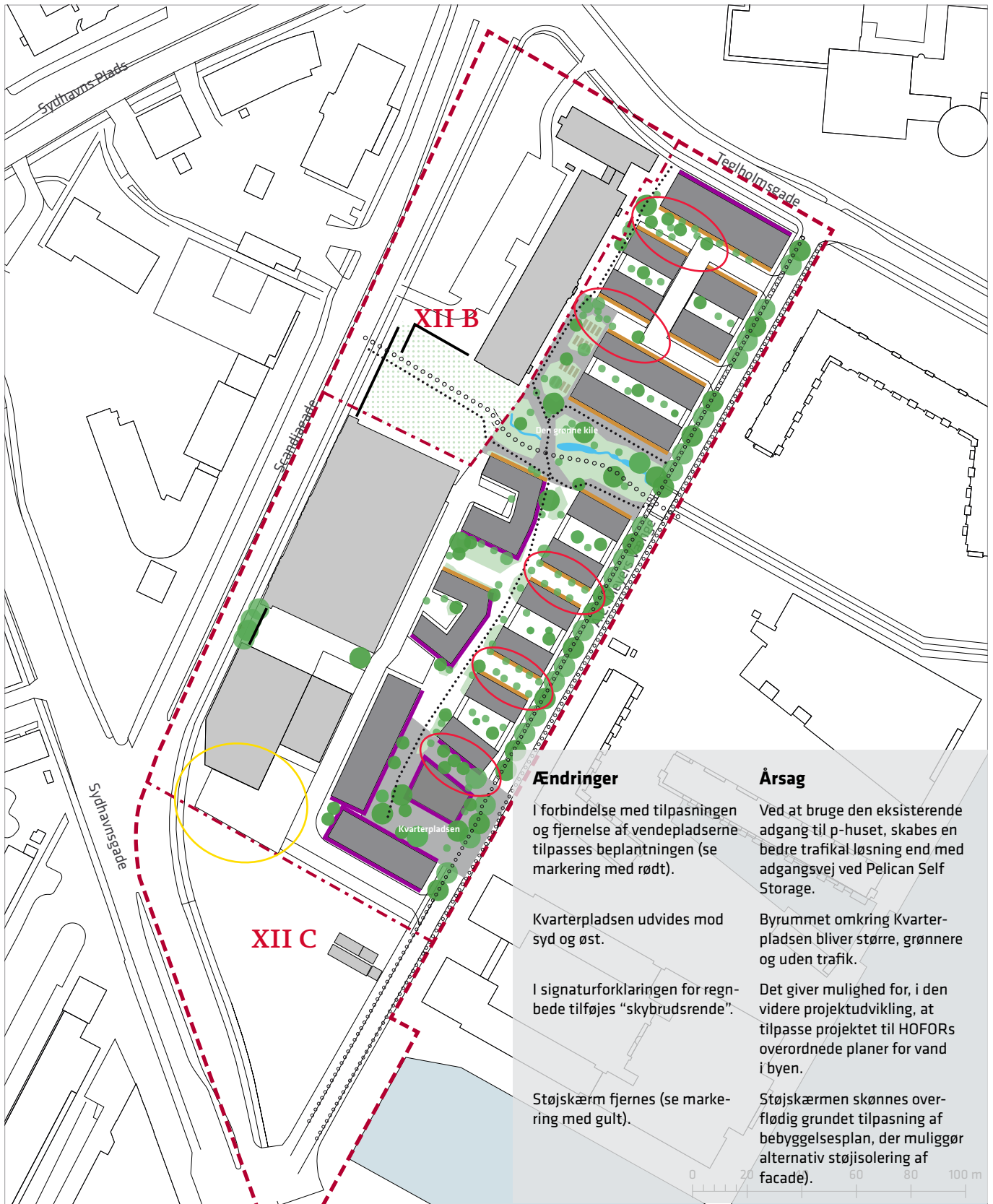
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan
- Eksisterende grøn kile
- Særlige byrum, som beskrives nærmere i § 7
- a, b, c Bygningsbetegnelse
- Byggezone delområde 1
- Byggezone delområde 2

Tegning nr. 5 - Byrum, stueetager og landskab



- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> --- Grænse for lokalplan nr. 310 - - - Grænse for lokalplantillægsområdet - · - · Grænse mellem underområder o o o o Cykelsti · · · · · Stier ■ Grønne områder/gårdhaver Nyttehaver ● Principper for træbeplantning | <ul style="list-style-type: none"> · · · · · 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 regnbæde |
|--|--|

Revideret tegning nr. 5 - Byrum, stueetager og landskab



Ændringer	Årsag
I forbindelse med tilpasningen og fjernelse af vendepladserne tilpasses beplantningen (se markering med rødt).	Ved at bruge den eksisterende adgang til p-huset, skabes en bedre trafikløsning end med adgangsvej ved Pelican Self Storage.
Kvarterpladsen udvides mod syd og øst.	Byrummet omkring Kvarterpladsen bliver større, grønnere og uden trafik.
I signaturforklaringen for regnbede tilføjes "skybrudsrende".	Det giver mulighed for, i den videre projektudvikling, at tilpasse projektet til HOFORs overordnede planer for vand i byen.
Støjskærm fjernes (se markering med gult).	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
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering		
§ 5, stk. 2	<i>(Uddrag af paragrafteksten)</i> Byggefelterne skal udgøre mindst 300 m ² og højst 1000 m ² også efter eventuel sammenlægning.	<i>(”Sammensmeltning af to byggefelter (byggefelt A) betyder, at dette specifikke byggefelt overtager et grundareal på 1000 m²)</i> Byggefelterne skal udgøre mindst 300 m ² og højst 1200 m ² 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.
§ 7 Ubebyggede arealer og byrum		
§ 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.

§ 8 Parkering		
§ 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 m², ikke krav om overdækning.</p> <p>Ungdomsboliger: 4 pr. 100 m², mindst 50 % overdækket.</p> <p>Ældre- og plejeboliger: 1,5 pr. 100 m², mindst 50 % overdækket.</p> <p>Erhverv: 4 pr. 100 m², mindst 25 % overdækket.</p> <p>Uddannelsesinstitutioner: 0,5 pr. studerende/ansat, mindst 50 % overdækket.</p> <p>Butikker: 4 pr. 100 m², mindst 50 % overdækket.</p> <p>Pladskrævende cykler: Boliger, erhverv og butikker: 2 pr. 1.000 m², 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>
§ 10 Forureningsgener		
§ 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.
--	---	---