

FORSLAG TIL ÆNDRINGER EFTER HØRING

FORSLAG TIL LOKALPLAN BEAUVAISGRUNDEN ØST

Efter høringen foreslås mindre ændringer til lokalplanforslaget. Udover de beskrevne ændringer, vil der blive foretaget mindre redaktionelle rettelser.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 7. april 2025 forslag til lokalplan Beauvaisgrunden Øst (bilag 2) med henblik på udsendelse i offentlig høring i otte uger med følgende ændringsforslag: "dog således at forvaltningen i høringsperioden går i dialog med bygherre om muligheden for et mere varieret og levende facadeudtryk."

Efter dialog med bygherre, har denne fremsendt forslag til mere varierede facader på plejecenteret, idet planen vurderes at have tilstrækkeligt præcise bestemmelser til, at facader på svømmehal og botilbud vil få stor variation. Forvaltningen foreslår på den baggrund mindre ændringer i bestemmelserne og ydre fremtræden for plejecenteret jf. nedenfor, samt at illustrationer i lokalplanens redegørelsesafsnit side 11 og 12 udskiftes/suppleres, så der i den vedtagne lokalplan vises mere varierede facader på plejecenteret. Forvaltningen foreslår desuden en mindre tilføjelse i § 6, så det præciseres, at ingen bygningsdele må overskride vejbyggelinje mod Røvsinggade. Desuden foreslår forvaltningen en mindre tekstmæssig ændring i redegørelsesafsnittet om bebyggelsens placering og udformning som følge af de ændrede bestemmelser om ydre fremtræden i § 7. Endelig foreslår forvaltningen, at der tilføjes en bestemmelse under § 9. Støj og anden forurening, som muliggør etablering af støjskærm på del af tagterrassen på svømmehallen, samt at det udarbejdes ny tegning, som viser mulig placering af støjskærm.

Forvaltningen har modtaget 11 høringssvar i den offentlige høring. Høringssvarene giver ikke anledning til at foreslå ændringer i planen.

FORSLAG TIL LOKALPLAN Beauvaisgrunden Øst.....	1
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	1
Redegørelse	6
Lokalplanens indhold	6

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering



Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
Stk. 2. Bebyggelsens placering <u>Nuværende bestemmelse:</u> e) Altaner, karnapper og lignende må etableres ud over byggefeltet i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 6, litra c) og d). Bestemmelsen gælder ikke for facade mod øst for bygning D og E. <u>Begrundelse</u> Der er tale om en præcisering af gældende lovgivning, så der ikke er tvivl om at vejbyggelinjen skal respekteres.	Stk. 2. Bebyggelsens placering <u>Forslag til ændret bestemmelse:</u> e) Altaner, karnapper, baldakiner og lignende må etableres ud over byggefeltet i den dybde, der er angivet i § 6, stk. 4, litra b) og c) og § 7 stk. 6, litra c) og d) a) - k). Bestemmelsen gælder ikke for facade mod øst for bygning D og E. Ingen bygningsdele må overskride vejbyggelinje på 6 m mod Rovsinggade jf. litra d).

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
----------------------------	--

Stk. 1. Facader bygning A, B og C, plejecenter

Nuværende bestemmelse:

Bygning A, B og C tegning 6

a) Facaderne skal fremtræde i tegl, træ, natursten, metal og/eller indfarvet beton med indstøbt struktur. Op til 50 % af facaderne må være i strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs eller hampeler.

Begrundelse

Med bestemmelsen sikres, at facade i metal får en lys/skyggevirkning

Nuværende bestemmelse

b) Farverne skal være sand, rødbrun og/eller gråbrun. Facader i træ skal være i træets naturlige farve. Eventuel overfladebehandling af træ skal være neutral. Mindre facadepartier kan have andre farver.

Begrundelse

Med den ændrede bestemmelse lægges op til en varmere og mørkere farve

c) Brystninger i stueetage (1. etage) skal være mellem 0,20 og 0,50 m høje målt fra gulvkote.

Nuværende bestemmelse

d) Facaderne skal for hver etage markeres med en vandret markering på mellem 0,10 og 0,20 m i form af recesser, tilbagetrækning, fremrykning, reliefvirkning, andet materiale og/eller anden farve jf. litra b i facaden.

Begrundelse

Med den ændrede bestemmelse sikres markering af vinduesbånd både for oven med henblik på en mere varieret facade

e) Gavle skal behandles som facader og have vinduer og døre.

f) For boliger i stueetagen (1. etage) skal gulvkoten være mellem 0,40 og 0,60 m målt fra terræn.

g) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

Bygning A og B facade a på tegning 6

h) Fra 2. etage og op skal mindst 60 % af de samlede vinduesbånd være glas ved boliger og mindst 35 % ved administration.

Stk. 1. Facader bygning A, B og , plejecenter

Forslag til ændret bestemmelse:

Bygning A, B og C tegning 6

a) Facaderne skal fremtræde i tegl, træ, natursten, metal **med lodret reliefvirkning** og/eller indfarvet beton med indstøbt struktur. Op til 50 % af facaderne må være i strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs eller hampeler.

b) Farverne skal være sand/**brun** eller rødbrun og/**eller-gråbrun**. Facader i træ skal være i træets naturlige farve. Eventuel overfladebehandling af træ skal være neutral. Mindre facadepartier kan have andre farver.

c) Brystninger i stueetage (1. etage) skal være mellem 0,20 og 0,50 m høje målt fra gulvkote.

d) Facaderne skal **udføres med gennemgående bånd over og under vinduer og som afslutning på facaden for hver etage markeres med en vandret markering** på mellem 0,10 og 0,20 m i form af recesser, tilbagetrækning, fremrykning, reliefvirkning, andet materiale og/eller anden farve jf. litra b i facaden.

e) Gavle skal behandles som facader og have vinduer og døre.

f) For boliger i stueetagen (1. etage) skal gulvkoten være mellem 0,40 og 0,60 m målt fra terræn.

g) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

Bygning A og B facade a på tegning 6

h) Fra 2. etage og op skal mindst 60 % af de samlede vinduesbånd være glas ved boliger og mindst 35 % ved administration.

Bygning B og C facade b på tegning 6

i) Stueetager (1. etage) skal fremstå åbne og transparente. Mindst 80 % af facaden skal være glas.

<i>Bygning B og C facade b på tegning 6</i> i) Stueetager (1. etage) skal fremstå åbne og transparente. Mindst 80 % af facaden skal være glas.	
Stk. 4 Vinduer, døre indgangspartier bygning A, B og C <i>Bygning A og B, facade a på tegning 6</i> e) Vinduer i stueetager (1. etage) skal være mindst 2,5 m høje målt fra gulvkote. Mindst 60 % af den samlede facade skal være glas. <u>Begrundelse</u> Med bestemmelsen får byggeriet en mere markant stueetage, ligesom baldakinen kan danne/skygge/solafskærmning f) Mindst 70 % af vinduer fra anden etage og op skal være i lodret format. Der skal være mindst tre forskellige vinduesstørrelser. <i>Bygning B og C facade b på tegning 6</i> g) Vinduer og dørpartier i stueetager skal være mindst 2,50 m høje målt fra gulvkote. Indgangspartier skal markeres med vindfang overdækning og/eller tilbagetrukket fra facaden.	Stk. 4 Vinduer, døre indgangspartier bygning A, B og C <i>Bygning A og B facade a på tegning 6</i> e) Vinduer i stueetager (1. etage) skal være mindst 2,5 m høje målt fra gulvkote. Mindst 60 % af den samlede facade skal være glas. f) Stueetagen (1. etage) skal markeres med en baldakin mellem stueetage (1. etage) og 2. etage med en dybde på mindst 0,50 m. Baldakinen skal være i metal eller glas. fg) Mindst 70 % af vinduer fra anden etage og op skal være i lodret format. Der skal være mindst tre forskellige vinduesstørrelser. <i>Bygning B og C facade b på tegning 6</i> gh) Vinduer og dørpartier i stueetager skal være mindst 2,50 m høje målt fra gulvkote. Indgangspartier skal markeres med vindfang overdækning og/eller tilbagetrukket fra facaden.

Stk. 6. Altaner og karnapper bygning A, B og C, plejecenter a) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner, franske/spanske altaner og/eller karnapper. I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner. <u>Begrundelse</u> Med bestemmelsen sikres en mere markant og varieret facade mod Rovsinggade, hvor der pga. støj ikke kan være altaner b) Altaner til den enkelte bolig skal have et fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m. c) Altaner må være helt eller delvist indeliggende og må højst have et fremspring fra facaden på 1,50 m målt fra facaden. <u>Nuværende bestemmelse</u> d) Karnapper må have et fremspring fra facaden på højst 1,00 m. <u>Begrundelse</u> I det fremsendte materiale har karnapperne et fremspring på 0,50, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til at give facaden de ønskede lodrette markeringer. e) Fra 2. etage og op skal der være mindst 2 fællesaltaner pr. etage. f) Fællesaltaner må være helt eller delvist indeliggende og højst have et fremspring fra facaden på 1,50 m. Fællesaltaner skal mindst være 2 m brede og mindst 10 m lange. g) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen. Der må ikke være skrå bæringer. h) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre i stål. i) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på mindst 2,8 m over terræn og mindst 4,5 m over terræn, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej. j) Karnapper må højst udgøre 25 % af facadelængden.	Stk. 6. Altaner og karnapper bygning A, B og C, plejecenter a) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner, franske/spanske altaner og/eller karnapper. I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner. b) Facade mod Rovsinggade bygning B skal fra 2. etage og op udføres med karnapper. be) Altaner til den enkelte bolig skal have et fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m. cd) Altaner må være helt eller delvist indeliggende og må højst have et fremspring fra facaden på 1,50 m målt fra facaden. de Karnapper må have et fremspring fra facaden på mindst 0,50 m og højst 1,00 m. ef) Fra 2. etage og op skal der være mindst 2 fællesaltaner pr. etage. fg) Fællesaltaner må være helt eller delvist indeliggende og højst have et fremspring fra facaden på 1,50 m. Fællesaltaner skal mindst være 2 m brede og mindst 10 m lange. gh) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen. Der må ikke være skrå bæringer. hi) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre i stål. ij) Altaner og karnapper skal have en frihøjde på mindst 2,8 m over terræn og mindst 4,5 m over terræn, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej. jk) Karnapper må højst udgøre 25 % af facadelængden.
---	--

§. 9. Støjafskærmning

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes
----------------------------	---

<u>Begrundelse</u> Som følge af støjnotatets konklusion om en potentiel udfordring med overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på opholdsarealer om natten, tilføjes der et nyt stk. til § 7 om støjafskærmning, så det bliver muligt at placere en støjafskærmning, hvis nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på opholdsarealer. Der tilføjes nyt stk. 3. om mulighed for etablering af støjskærm, og der tilføjes ny tegning 7e, som viser, hvor støjskærm på tagterrasse kan være. Nuværende stk. 3. om dokumentation for overholdelse ændres til stk. 4.	§. 9. Støjafskærmning <u>Forslag til ændret bestemmelse:</u> Stk. 3 Der kan etableres en støjafskærmning som vist på tegning 7e. Støjafskærmningen må have en højde på maks. 2,50 m Afskærmningen skal være gennemsigtig i klart glas.
---	--

Redegørelse

Afsnit og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
Lokalplanens indhold Bebyggelsens placering og udformning <u>Nuværende tekst</u> Plejecenteret opføres med åbne stueetager og markeringer af etageadskillelser. Facader udføres i indfarvet beton med indstøbt struktur. Andre materialer som tegl og træ kan indgå Afsnittet foreslås ændret, så også muligheden for metal nævnes. Samtidig tilføjes, at farverne skal være sand/brun.	Plejecenteret opføres med åbne stueetager og markeringer af etageadskillelser. Facader <i>må</i> udføres i tegl, <i>træ, natursten, metal med lodret reliefvirkning</i> og/eller indfarvet beton med indstøbt struktur. <i>Farverne bliver varme indenfor sand/brun.</i> Samtidig suppleres/udskiftes illustrationer af nybyggeriet på side 11 og 12 med illustrationer af det reviderede facadeudtryk på plejecenteret.