

FORSLAG TIL ÆNDRINGER EFTER HØRING

LOKALPLANFORSLAG TIL SUNDMOLEN ØST

Efter høringen foreslås en række ændringer til lokalplanforslaget. Udover de beskrevne ændringer, vil der blive foretaget mindre redaktionelle rettelser. De foreslåede ændringer er foretaget i dialog med bygherre.

LOKALPLAN

lokalplanFORSLAG TIL Sundmolen øst.....	1
§ 4 Veje	3
Bestemmelse og begrundelse	3
§ 4, stk. 1, Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej.....	3
§ 4, stk. 2, Afvigelser	3
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	4
§ 6, stk. 3, litra a, Bebyggelsens højde,	4
§ 6, stk. 3, litra h, Bebyggelsens højde	4
§ 6, stk. 3, litra j,	4
Bebyggelsens højde	4
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	5
§ 7, stk. 1, litra a, Facader	5
§ 7, stk. 1, litra b,	5
§ 7, stk. 1, litra e, Facader,	5
§ 7, stk. 1, litra g, Facader,	5
§ 7, stk. 1, litra l, Facader	5
§ 7, stk. 2, litra b, Vinduer, døre og indgangspartier,	5
§ 7, stk. 3, litra m, Altaner og karnapper,	6
§ 8 Ubebyggede arealer	7
§ 8, stk. 6, Byrum	7
§ 8, stk. 7, Kantzoner	8
§ 8, stk. 8, Træer og buske	8
Tegninger	9
Tegning 3a	9
Tegning 3b	9
Tegning 3c	9
Tegning 4 9	
Tegning 5a	9



Tegning 6d	9
Tegning 7a.....	9
Tegning 7b	9
Tegning 7c.....	9
Redegørelse.....	10
Spildevandsplan	10
Visualiseringer	10

§ 4 Veje

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes
§ 4, stk. 1, Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej Der er ændret i udformningen af veje på grund af brandredningsregler. Lokalplantegningen vil blive rettet i overensstemmelse hermed.	... Vejtype a, som vist på tegning 3a og snit A-A på tegning 3b, fastlægges i en bredde på mindst 14,75 m med fortov på 2,5 m, flexzone på 2,5 m, kørespor på 6,5 m og promenade på mindst 3,25 m. Vejtype ab, Orientkaj, som vist på tegning 3a og snit A-AB-B på tegning 3b, fastlægges i en bredde på påaf mindst 14,75 m med fortov på 2,53 m, kørespor på 5,5 m, flexzone på 2,5 m og promenade på 9,25 mindst 3,75 m. Vejtype bc, Orientkaj, som vist på tegning 3a og snit B-BC-C på tegning 3b fastlægges i en bredde på mindst 14,75 m med fortov på 2,53 m, kørespor på 5,4 m og promenade på 10,75 7,25 m. Vejtype d, som vist på tegning 3a og snit D-D på tegning 3b, fastlægges med fortov på 3 m, flexzone på 2,5 m, kørespor på 4,5 m. Vejtype ee, tværvæg, som vist på tegning 3a og snit C-CE-E på tegning 3c b fastlægges i en bredde på mindst 1213,25 m med kørespor på 4,5 m, flexzone på 2,5 m og fortov på 2,5 m på hver side af køresporet. Vejtype df, Sundkaj, som vist på tegning 3a, snit D-DFF på tegning 3c b og snit E-E og F-F på tegning 3c fastlægges med kørespor mindst 4,5 m og promenade på mindst 1,2 m. Hvis der etableres træbrygge skal promenaden have en bredde på mindst 3,7 m på mindst 4 m og fortov på mindst 2 m. Vejtype e Sundkaj, som vist på tegning 3a, snit G-G på tegning 3c fastlægges i en bredde på mindst 11,5 m med fortov på 2,5 m, kørespor på 5,5 m og promenade på 3,5 m. Hvis der etableres træbrygge, skal promenaden have en bredde på mindst 6 m. Blinde veje skal forsynes med vendepladser.
§ 4, stk. 2, Afvigelser Bestemmelsen foreslås ændret, så bestemmelsen om vejstruktur og udlæg af arealer til vej også kan afviges af hensyn til etablering af hhv. kurveforløb, bil- og cykelparkeringspladser samt brandredningsarealer.	Uanset bestemmelserne i stk. 1 må der ved veikryds, broer og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner, kurveforløb mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer, bil- og cykelparkeringspladser og brandredningsarealer.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
§ 6, stk. 3, litra a, Bebyggelsens højde, Bestemmelsen foreslås ændret, således, at daginstitutionen må have en etagehøjde på 4,5 m. I forlængelse heraf, må institutionen kun opføres i 3 etager fremfor 4, så den i alt bliver lavere. Lokalplantegningen vil blive rettet i overensstemmelse hermed	Bygninger skal opføres med de på tegning 5a viste etageantal. Bygninger i 1 etage skal opføres i højst 4 m Bygninger i 2 etager skal opføres i højst 8 m Bygninger i 3 etager skal opføres i højst 12 m Bygninger i 4 etager skal opføres i højst 16 m Bygninger i 5 etager skal opføres i højst 20 m Bygninger i 6 etager skal opføres i højst 22 m Bygninger i 7 etager skal opføres i højst 24 m Daginstitution skal opføres med det på tegning 5 a viste etageantal Daginstitution skal opføres i højst 13,5 m.
§ 6, stk. 3, litra h, Bebyggelsens højde Da det ikke er muligt at opføre institutionen i 4 etager, men kun 3 etager, muliggøres der teknik på tag, da den samlede højde vil blive mindre end den mulige i det tidligere forslag. Teknik på tag er nødvendig for etablering af friareal på tag.	Der må ikke etableres teknik på tag på institution. Der må etableres friareal på tag til daginstitutionen.
§ 6, stk. 3, litra j, Bebyggelsens højde Bestemmelsen tilføjes, da der må placeres mindre bygninger på taget af institution.	For mindre bygninger på tagterrasse på institution kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 4 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
§ 7, stk. 1, litra a, Facader Bestemmelsen foreslås ændret for at skabe mere variation i det arkitektoniske udtryk.	Facaderne a, som vist på tegning 6a, skal have tilbagetrækninger langs mindst 20 % og højst 50 % af facadelængden. <i>Den enkelte tilbagetrækning skal have en facadelængde på mindst 0,4 m og højst 4 m og være mindst 0,3 m dyb og højst 1 m dyb.</i>
§ 7, stk. 1, litra b, Facader, Bestemmelsen foreslås ændret for at skabe mere variation i det arkitektoniske udtryk.	Facaderne b, som vist på tegning 6a, skal have tilbagetrækninger langs mindst 15 % og højst 30 % af facadelængden. Den enkelte tilbagetrækning skal have en facadelængde på mindst 0,4 m og højst 4 m <i>og være mindst 0,3 m dyb og højst 1 m dyb.</i>
§ 7, stk. 1, litra e, Facader, Bestemmelsen foreslås ændret, således der ikke skal ske tilbagetrækninger, hvis der etableres rækkehuse. Saddeltage vil være med til at skabe en variation i arkitekturen. Med krav om tilbagetrækning mistes noget af CO ₂ -fordelen og tagetagearealet vil være sværere at udnytte, hvormed etage-meterarealet i lokalplanen vil blive presset. Saddeltage kan være CO ₂ -besparende, særligt ved lavere byggeri.	<i>Der skal være De øverste etager skal tilbagerykkes tilbagetrækninger, som vist på tegning 6bd.</i> <i>Hvis der etableres saddeltage på rækkehuse, er disse bygninger undtaget tilbagetrækninger.</i>
§ 7, stk. 1, litra g, Facader, Bestemmelsen foreslås slettet for at understrege dem vertikale karakter.	<i>Der skal være et skift i materialer, farver og/eller detaljering fx med relief mellem stueetagen (1. etage) og de øvrige etager. Sokler må være i synlig beton.</i>
§ 7, stk. 1, litra l, Facader Bestemmelsen foreslås tilføjet for at skabe mere variation i det arkitektoniske udtryk.	<i>Inden for facade a for hvert byggefelt, som vist på tegning 6a, skal der benyttes minimum tre forskellige farvenuancer eller reliefvirkninger på den del af facaden, som ikke er tilbagetrukket jf. a). Hvert skift i farvenuance eller reliefvirkning skal være i facadens fulde højde. Et rækkehus i hver række, må have en mørkere farvenuance.</i>
§ 7, stk. 2, litra b, Vinduer, døre og indgangspartier, Bestemmelsen foreslås ændret for at skabe mere variation i det arkitektoniske udtryk.	<i>På facade a, vist på tegning 6a, skal vinduer være i mindst tre forskellige bredder. Vinduerne skal have en forskel i bredden på mindst 20 cm.</i>

§ 7, stk. 3, litra m, Altaner og karnapper, Bestemmelsen foreslås tilføjet for at skabe mere variation i det arkitektoniske udtryk.	Mindst 50 % af boliger placeret ud mod Orientkaj vist på tegning 6a, skal have fransk altan på 2.-6. etage. Altaner skal placeres over hinanden.
---	---

§ 8 Ubebyggede arealer

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
§ 8, stk. 6, Byrum Bestemmelsen ændres, da bredderne på byrummet har ændret sig grundet den reviderede vejudformning. Derudover er der tilføjet flere byrum for at sikre en større andel af grønt og for at have mere fokus på ophold. Byrum D er tilføjet for at fastlægge eksisterende træbrygge i lokalplanen. Arealer til bilparkering må ikke være i asfalt, da de ønskes udført i andet materiale, så disse skiller sig ud ift. kørebanen og derved kan få kørearealet til at synes mindre. Lokalplantegningen vil blive tilrettet i overensstemmelse med de nævnte ændringer.	<i>Byrum A</i> Byrummet skal udformes som en promenade i en bredde på mindst 9,255,75 m inklusive træbrygge på 2,5 m og stiforbindelse a med en bredde på 43,25 m, som vist på tegning 3b7a. Hvor der etableres bilparkeringspladser og brandredningsarealer, kan promenaden have en bredde på mindst 6,75 m. Der skal være et kantstensopspring mellem promenaden og vejarealet. Arealer til bilparkering skal være i asfalt eller natursten. Kantsten skal være i natursten. Mod vejarealet skal promenaden have bede med beplantning i 7535 % af promenadens længde. Bede skal have en bredde på 1 m langs vej a vist på tegning 3a og 2 m langs vej b vist på tegning 3a. 50% af bedarealet skal være buske eller stauder Langs promenadens forløb skal der være mindst 5 områder på hver mindst 7030 m², hvor der skal være et skift i promenadebelægningen. I områderne skal der være mindst 7 faste bænke eller bord-bænkesæt. <i>Byrum B</i> Mindst 4045 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning. 50 % af bedarealet skal være buske eller stauder. Byrum D Byrummet fastlægges med en træbrygge med en bredde på 2,5 m. Byrum E Mindst 10 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning med høje græsser eller stauder. Befæstede arealer skal være i betonsten, tegl, grus, natursten, asfalt eller græsarmring. Byrum F Mindst 20 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning. 50 % af bedarealet skal være buske eller stauder. I området skal der være mindst 5 faste bænke. Befæstede arealer skal være beton, asfalt, natursten og/eller træ.

§ 8, stk. 7, Kantzoner Det er blevet rettet fra et krav til en mulighed, at der skal være et hævet areal til terrasse/trappe, da der hermed sikres tilstrækkelig fleksibilitet til, at brandredningsprincipper kan fastlægges med det konkrete projekt for byggefeltet, som vil blive udarbejdet efter lokalplanens vedtagelse. Derudover er der muliggjort dybere kantzone på gavlene mod det grønne forløb, så dybden matcher kantzonen på rækkehuse. Lokalplantegningen vil blive rettet i overensstemmelse med de nævnte ændringer.	<i>Kantzone f</i> Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 3,5 m. I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et hævet areal til terrasse/trappe, med en højde på mellem 0,6-0,8 m målt fra terræn og en dybde på højst 1,5 m målt vinkelret på facaden. Terrassen må hegnes. Hegn må være højst 1 m over terrassens niveau. <i>Kantzone g</i> Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1,5-3 m. I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse på højst 7 m². Der må afskærmes med beplantning, plantekasser (bede), hæk eller hegn. Beplantning til afskærmning må være mellem 1 - 1,2 m højt målt fra terræn. Plantekasser (bede) til afskærmning må højst være 0,4 m højt målt fra terræn, og beplantning i plantekasser må være mellem 1-1,2 m målt fra terræn. Hæk eller hegn må højst være 1,2 m målt fra terræn. Mellem boligenheder må hegn højst være 1,5 m høje målt fra terræn. Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Befæstede arealer skal være i betonsten, træ, natursten, tegl eller grus.
§ 8, stk. 8, Træer og buske Antallet af træer er øget for at få mere begrønning. En forøgelse af andelen af grønt har været ønsket i høringsvar og i dialog med grundejer er antallet af træer øget.	... <i>Træbeplantning</i> Der skal i alt plantes mindst 112 nye træer, som ikke må fældes. Det fremgår af beplantningszonerne på tegning 7c. ...

Tegninger

<i>Tegning</i>	<i>Begrundelse</i>
Tegning 3a	Tegningen foreslås ændret, således de nye vejtyper fremgår i overensstemmelse med ændringen af bestemmelserne.
Tegning 3b	Tegningen ændres således snit stemmer overens med bestemmelserne i § 4.
Tegning 3c	Tegningen ændres således snit stemmer overens med bestemmelserne i § 4.
Tegning 4	Tegningen ændres således der vil være en zone til cykelparkering på Sundkaj. Her er i dag cykelparkering og ved at opretholde denne, fordeles cykelparkeringen mere jævnt i området. Derudover udvides zonen på Orientkaj til bil- og cykelparkering så den dækker hele vejarealet, da det visse steder kan være hensigtsmæssigt at placere flexzone med parkering langs bygningerne.
Tegning 5a	Tegningen ændres således det fremgår, at daginstitutionen må opføres i 3 etager i stedet for i 4 etager.
Tegning 6d	Tegningen ændres således, at signaturforklaringerne fastslår, at etager der er placeret højere end "X" m skal have tilbagetrækninger på X m fra byggefeltets kant.
Tegning 7a	Tegningen foreslås ændret, så der angives zoner for stiforbindelser og så der bliver en fleksibilitet i forhold til placering af stierne. Derudover fjernes angivelsen af byrum på strædet mellem pakhus og sydlige byggefelt på baggrund af eksisterende forhold. Størstedelen af arealet er således udlagt til læsserampe, trampe til kælderen og alm. trappe til Pakhus 48. Derudover ændres tegningen med tre nye byrum i overensstemmelse med ændringen i § 8.
Tegning 7b	Tegningen ændres således, at de kantzoner, der tilføjes i § 8, stk. 7, også tilføjes til tegning 7b. Kantzonerne placeres langs gavlene mod det grønne forløb.
Tegning 7c	Tegningen ændres således, at det fremgår, at der skal etableres begrønning på facaden mod Orientkaj. Derudover er beplantningszonen på Orientkaj udvidet til at omfatte hele Orientkaj, da det på dele af strækningen kan blive nødvendigt at placere træerne i den modsatte side af vejen grundet vejudformningen og flexzoner.

Redegørelse

Afsnit og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
Spildevandsplan Afsnittet foreslås slettet, da dette ikke er gældende for lokalplanområdet.	I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.
Visualiseringer Som følge af ændringerne af bestemmelserne om hhv. ydre fremtræden i § 7 og ubebyggede arealer i § 8 skal visualiseringer på side 8 i redegørelsen revideres, så visualiseringerne er i overensstemmelse med de ændrede bestemmelser.	Visualiseringerne ændres, så de afspejler ændringerne i § 7 om bebyggelsens ydre fremtræden og ændringerne i 8 om ubebyggede arealer, hvor andelen af træer og bede er øget. De opdaterede visualiseringer er vedlagt som bilag 9.