

UDARBEJDELSE AF LOKALPLANFORSLAG "Femøren Station"

HØRINGSBREV

Høring af lokaludvalget i forbindelse med udarbejdelse af startredegyrelsen for lokalplanforslaget "Femøren Station" med kommuneplantillæg

Baggrund

Forvaltningen har modtaget anmodninger om udarbejdelse af lokalplaner for to ejendomme på hver sin side af Femøren Station; et område nordvest for Femøren Station mellem Jorisvej og Engvej samt et område ved Hedegaardsvej lige øst for Femøren Station.

Hotel og ungdomsboliger ved Engvej og Jorisvej

Gefion Group ønsker at ombygge de fire eksisterende bygninger mellem Engvej og Jorisvej til hotel, dagligvarebutik, fitness center samt ungdomsboliger. De fire bygninger bliver ombygget, udbygget med en ekstra etage og forbundet med en såkaldt "panoramabro" i tredje sals højde, indeholdende servicefunktioner til bl.a. hotellet.

- *Delområde afgrænset af Jorisvej, Engvej og Hedegaardsvej*
- *Anvendelse: serviceerhverv og boliger*
- *Etageareal: eksisterende 17.435 m², efter om- og tilbygning 23.006 m²*

Kollegieboliger ved Hedegaardsvej

PFA Pension ønsker at opføre ca. 190 kollegieboliger på arealet, der i dag benyttes som parkeringsplads til den eksisterende erhvervsbebyggelse. Kollegiet placeres ovenpå en ny parkeringskælder, der skal rumme de fleste af de nuværende parkeringspladser samt parkering udløst af kollegiet.

- *Delområde afgrænset af Hedegaardsvej og metro*
- *Anvendelse: serviceerhverv og boliger*
- *Etageareal: eksisterende 23.257 m², nybyggeri til kollegieboliger 8.900 m²*

Anvendelsen til hotel og boliger samt omfanget af nybyggeri betyder, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for de to områder, idet de to eksisterende lokalplaner for områderne (hhv. lokalplan nr. 241 "Jorisvej" og lokalplan nr. 31-1 "Hedegaardsvej") ikke muliggør disse forhold.

Kommuneplanen

Delområdet ved Engvej/Jorisvej er omfattet af en C2-ramme til serviceerhverv og boliger med krav om minimum 50 % erhvervsanvendelse. Delområdet ved Hedegaardsvej er omfattet af en S2-ramme til serviceerhverv med mulighed for op til 25 % boliganvendelse. Begge rammer giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 150, hvilket begge projekter holder sig inden for.

Parkeringsnormen i C2-rammen er fastsat til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Parkeringsnormen i S2-rammen er fastsat til maks. 1 parkeringsplads pr. 100 m² og min. 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal samt mulighed for ned til 1 parkeringsplads pr. 250 m² etageareal grundet

stationsnærheden. Denne norm er fastsat ved en fejl og skal med kommuneplantillægget justeres til en norm på 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Ungdoms- og kollegieboliger udløser i begge delområder som udgangspunkt en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 300 m² etageareal.

Høring

Vi vil gerne have jeres eventuelle bemærkninger til plansagen inden den 18. december 2017 til byensudvikling@tmf.kk.dk

Lokaludvalget bedes særligt komme med bemærkninger vedrørende vej- og trafikforhold, udformningen af de omgivende byrum og grønne områder, samt projekternes omfang, udformning og indhold, fx muligheden for udadvendte funktioner eller lignende.

I er velkomne til at kontakte mig på telefon 21 13 94 85 eller på mail jakmat@tmf.kk.dk, hvis I har spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen



Jakob Matzen

Arkitekt og byplanlægger
Byens Udvikling, Teknik- og Miljøforvaltningen

15. november 2017

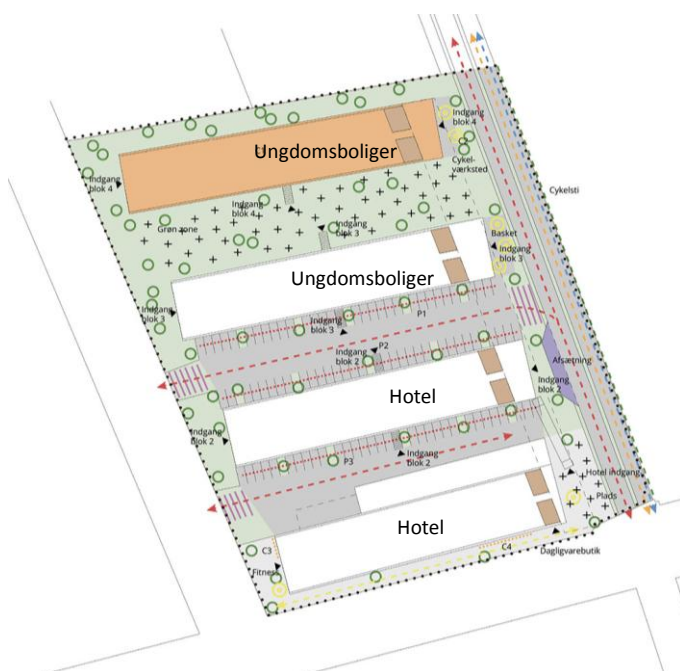
Hotel og ungdomsboliger ved Engvej og Jorisevej

Bygherre: Gefion Group

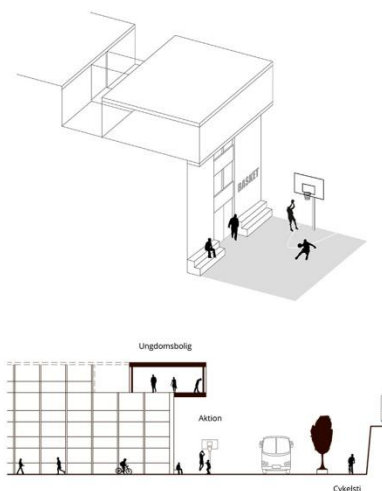
Rådgiver: AI – Architects & Engineers



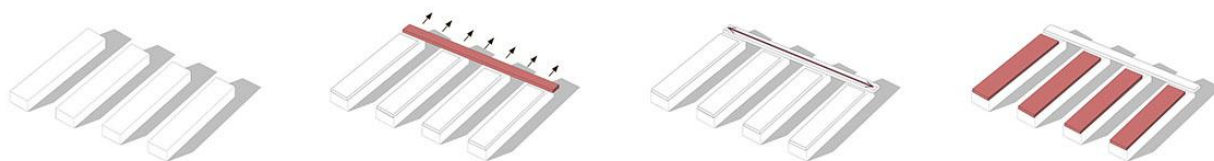
Forslag til hotel, dagligvarebutik, fitness center og ungdomsboliger set langs Jorisevej (Illustration: AI)



Situationsplan med koncept for byrum og trafikflow (Illustration: AI)



Koncept for aktivering af gavl



Eksisterende bygninger

Førstehåndsindtryk

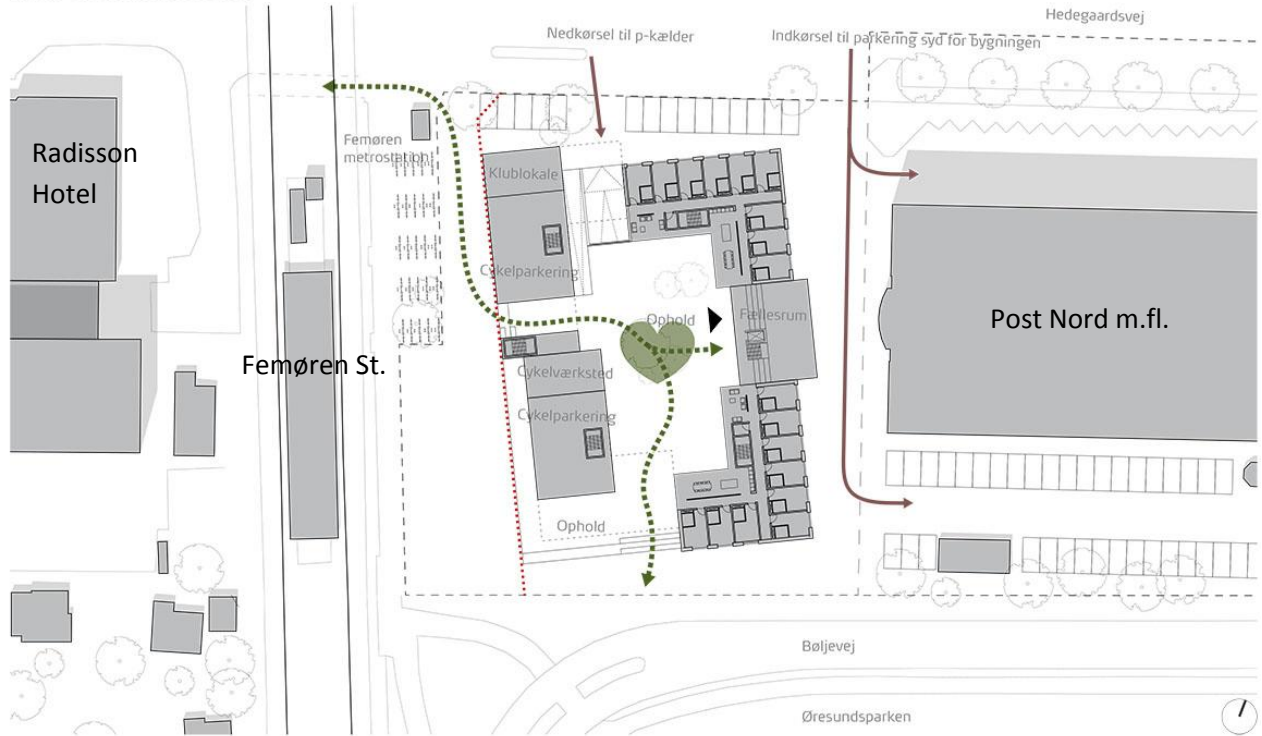
Optimeret flow

Ny etage

Konceptskitse for udbygning af de eksisterende bygningsvolumener (Illustration: AI)

Kollegieboliger ved Hedegaardsvej
Bygherre: PFA Pension
Rådgiver: Arkitema

8.900 M² MED 190 KOLLEGIEBOLIGER



Situationsplan over stueetage og omgivelserne (Illustration: Arkitema)



Volumenstudie af kollegiet – byggeriet tænkes udformet i 4 – 7 etagers højde (Ill.: Arkitema)