



08-02-2018

Sagsnr.
2017-0327276

Dokumentnr.
2017-0327276-2

Sagsbehandler
Mette Mejdal
Christiansen /Kristian
Overby

Bilag 5 Notat om henvendelser

Der er modtaget 10 henvendelser, jf. bilag 4 ”Henvendelser modtaget i høringsperioden”.

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne:

- Justering af Byggefelt D's udstrækning af hensyn til at det aktuelle ønske til institutionsbebyggelse og beplantning kan realiseres.
- Byggefelt D begrænses fra maks. 4 etager til maks. 3 etager, og der markeres en zone i Byggefelt D ud for kirken, hvor der ikke kan etableres elevatorårne, tekniske opbygninger og lignende af hensyn til at kirkens højdedominans ikke svækkes.
- Facaderne i byggefelt A og B mod Røde Mellemvej rykkes ca. 2 meter tilbage ift. Røde Mellemvej af hensyn til at sikre mere plads i byrummene samt mere afstand til en hovedforsyningsledning.
- Bestemmelserne om byrummene mod Røde Mellemvej udvides med krav om elementer af bynatur og begrænsninger for cykelparkering.
- Placering af nye træer tilpasses den beplantningsplan, bygherre ønsker for institutionen og LAR-anlægget i delområde II med krav om mindst 35 nye træer med en stammeomkreds på mindst 18-20 cm samt randbeplantning med mindst 30 mindre træer og/eller høje buske. Endvidere beskrives placeringen af nye træer mere fleksibelt i bestemmelsen med en kompetencenorm, der muliggør, at nye træer ved dispensation kan gives en anden placering i samme delområde under forudsætning af, at antallet og fordelingen af træer indenfor delområderne bibeholdes.
- Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår, at lokalplanen udelukkende indeholder bevaringsbestemmelser for de træer og beplantninger, der reelt bevares, idet lokalplanen sikrer erstatningstræer og -beplantninger. De træer og beplantninger, der ikke kan bevares pga. anlæg af bygninger og infrastruktur, markeres som eksisterende træer, der kan fældes, således der ikke skal gennemføres en dispensationsprocedure ved fældning af disse træer.

Byplan Syd

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

- Tværsnittet på skybrudsvej ændres fra mindst 3 m² til mindst 1,5 m².
- Placering af parkeringskælderen gøres mere fleksibel og kan ske både under Byggefelt A og B samt mellem byggefeltene under forudsætning af, at de markede nye træer kan etableres. Markering af biladgang til p-kælder fjernes på tegning nr. 3, og i stedet skrives i bestemmelsen, at biladgang skal ske ad lokalvejen mellem Byggefelt A og B.
- Vejtype D forlænges med forbindelse mod øst, så der muliggøres forbindelse med brandvej til den kommende specialfritidsinstitution beliggende udenfor lokalplanområdet.
- For Vejtype D præciseres, at der skal være en tydelig markering mellem gangzone og kørebane, og det muliggøres generelt, at vejprofiler kan udvides af hensyn til afhentning af renovation.
- Den maksimalt mulige størrelse på dagligvarebutik øges fra 1.000 m² til 1.200 m² i både kommuneplantillægget og lokalplanen.
- For at sikre en mere enkel administration af lokalplanen udgår bestemmelsen om, at regnvand fra tage skal håndteres ved et anlæg til brug for toiletskyld og tøjvask, da denne løsning ofte ikke kan realiseres fx i sammenhæng med kravet til grønt tag.

Endelig foretages enkelte korrekturændringer.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Nr. 1. Metroselskabet

Metroselskabet har ingen bemærkninger

Nr. 4. Radius Elnet v. Sophie Korsgaard-Andersen

Indsigeren ønsker at gøre forvaltningen opmærksom på, at Radius Elnet A/S ejer en transformatorstation, der er beliggende i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet. Indsigeren gør opmærksom på, at støj fra transformatorstationen potentielt kan være til gene for fremtidige beboere i lokalplanområdet.

Forvaltningens bemærkninger

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, har på baggrund af høringssvaret foretaget et tilsyn i området omkring transformatorstationen på Røde Mellemvej 80. Det er på den baggrund forvaltningens vurdering, at hvis der opstår gener, vil de primært opstå i de nærmest liggende kolonihaver, der ligger ca. 20 meter fra transformatorstationen. Driften af transformatorstationen vurderes ikke at medføre støjgener i forhold til de planlagte boliger i ”Lokalplanforslag Urbanplanen Syd”, der er beliggende ca. 100 meter

væk. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at der ikke er behov for en støjmåling.

Nr. 5. Solvang Kirke v. menighedsrådsformand Jørn Johansen og henvendelse nr. 7. Københavns Stift

Indsigerne er positive overfor den dialog, der allerede har fundet sted med Københavns kommune og værdsætter, at der i lokalplanforslaget er beskrevne tiltag, der sikrer Solvang Kirkes synlighed fra Røde Mellemsvej og på Remisevej.

Indsigerne er bekymret for lokalplanforslagets mulighed for at opføre i 4 etager mod kirken. Kirkens højdedominans i området vurderes herved at blive svækket. Det foreslås derfor, at institutionsbyggeriets højde aftrappes til 2-3 etager på bygningsdele mod kirken, og at evt. nødvendig udbygning til 4 etager sker på byggefeltets sydlige del imod det grønne område.

Indsigerne forudser, at den nye bebyggelse som lokalplanen muliggør, øger presset på lokale parkeringspladser, og ønsker gennem skiltning eller lignende at kunne sikre, at kirkens parkeringspladser forbeholdes kirkelige handlinger. Dertil gør indsiger opmærksom på, at man ved kommunens forestående anlægsarbejder på Remisevej ikke ønsker overkørslen til kirkens parkeringsplads flyttet, da det vurderes at dette vil medføre reduktion i antallet af parkeringspladser på kirkens grund.

Forvaltningens bemærkninger

Vedrørende ønske til, at institutionen har sit højeste niveau mod syd og maksimalt 2-3 etager mod kirken, foreslår forvaltningen, at etageantallet i byggefelt D sættes ned fra maksimalt 4 etager til maksimalt 3 etager i hele byggefeltet, og at der i en zone ud for kirken ikke kan etableres tekniske tagopbygninger, elevatoropbygninger eller lignende.

Med lokalplanen omlægges 40 parkeringspladser på Københavns Kommunes grund matr. nr. 2306 hovedsageligt til vejsideparkering i lokalplanområdet. Disse vil fortsat være offentligt tilgængelige, og vil kunne anvendes af kirkens brugere såvel som øvrige med parkeringsbehov i området. Det samme vil gælde for parkeringspladser på Remisevej og på Urmagerstien.

Vedrørende ønske om skiltning af kirkens parkeringspladser samt ønske om ikke at flytte på overkørsel indgår dette ikke i lokalplanområdet. Ønskerne er viderebragt til relevant part i projektet for Remisevej/Urmagerstien.

Nr. 10. HOFOR A/S

Indsiger bemærker, at byggeriet i byggefelt A langs Røde Mellemsvej ligger tæt på en forsyningskritisk hovedfjernvarmeledning, hvilket

medfører stor risiko for brud på ledningen, når byggeriet udføres. På baggrund heraf foreslår indsiger, at byggefeltet forskydes 1,5 meter mod øst.

Forvaltningens bemærkninger

Facader i byggefelt A og B foreslås rykket ca. 2 meter mod øst i forhold til Røde Mellemvej. Derudover vil ledningsoplysninger blive vedlagt i forbindelse med udbuddet af grunden, herunder med oplysning om at den omtalte hovedforsyningsledning skal respekteres. Se i øvrigt forvaltningens bemærkninger til høringssvar 2 fra Amager Vest Lokaludvalg, der ligeledes foreslår at tilpasse byggefelterne A og B.

Andre høringssvar

Nr. 2. Amager Vest Lokaludvalg

Lokaludvalget ønsker at bevare området som grønt, rekreativ fritidsområde for lokalbefolkningen, foreningslivet og de mange offentlige institutioner i området. Dertil mener lokaludvalget, med henvisning til videnskaben, at adgangen til natur og grønne områder er essentielt i forebyggelsen og lindringen af stress, der af udvalget ses som et stigende samfundsproblem. Derfor mener udvalget ikke, at det kan anbefales at gennemføre en udbygning efter lokalplanforslaget, da dette vil medføre en reduktion i størrelsen af de eksisterende grønne arealer.

Lokaludvalget bemærker endvidere, at lokalplanforslaget vil reducere Dyvekeskolens mulighed for fremtidige udvidelser, ligesom det vil begrænse elevernes adgang til udendørs idræts- og motionsaktiviteter. Dertil kommer, at lokalplanforslaget og kommuneplantillægget ikke er i overensstemmelse med kommunens strategi for bynatur.

Lokaludvalget savner bestemmelser i lokalplanforslaget, der sikrer Solvang Kirkes synlighed i lokalområdet.

Endvidere er der ønske om, at der skal være blandede ejerforhold i lokalplanområdet, og lokaludvalget foreslår, at der stilles krav om, at minimum 25% af fremtidige boliger på grunden skal udgøres af almene boliger.

Det bemærkes, at den nye bebyggelse jf. lokalplanforslaget vil have en samlet bebyggelsesprocent på 95 %. Den gældende kommuneplanramme for lokalplanområdet muliggør en bebyggelsesprocent på 110 %. Der ønskes derfor en redegørelse for, hvorfor der er behov for en kommuneplanramme med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 % samt konsekvenserne ved byggeri med bebyggelsesprocent på 150.

Lokaludvalget er positiv overfor, at der indrettes detailhandel imod Røde Mellemvej og ønsker, at Røde Mellemvej bevarer dens nuværende karakter som grøn lokalvej med brede grønne bæltter langs vejens sider. Det foreslås, at tilpasse byggefelter således, at ny bebyggelse ligger med en afstand på ca. 10 meter fra Røde Mellemvej, og at arealet herimellem beplantes som et grønt bælte.

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser imellem beplantning i situationsplan i lokalplanforslagets redegørelsesafsnit og Tegning 4 Byrum og Kantzoner, og det ønskes, at der bringes overensstemmelse mellem tegningerne.

Lokaludvalget ønsker, at LAR og skybrudssikring indarbejdes som multifunktionelle løsninger i forbindelse med udearealer til fx fritidsinstitutioner.

Lokaludvalget forudser, at boliger opført imod Røde Mellemvej vil blive udsat for vejstøj over tilladte støjgrænseværdi. Det ønskes reguleret, således at støjproblematikken løses ved indretning af boligerne og uden brug af russervinduer.

Såfremt lokalplanforslaget forudsætter, at Dyvekeskolens elever skal bruge faciliteter andetsteds end nær skolen, ønskes der indrettet sikre forbindelser for bløde trafikanter hertil. I øvrigt ønskes sammenhængende sikre skoleveje og gode gang- og cykelforbindelser gennem Urbanplanen.

Lokaludvalget oplyser, at der er lokal bekymring omkring høj belægning for bilparkering i området.

Endeligt ønsker lokaludvalget, at der sikres ordnede cykelparkeringsforhold, således at cykelparkering ikke sker på bekostning af grønne opholdsarealer i by- og gårdrum.

Forvaltningens bemærkninger

Bevaring af områdets grønne kvaliteter er sikret ved, at områdets grønne kvaliteter er indarbejdet i den samlede udvikling af Urbanplanen bl.a. ved fornyelser af Remiseparken, Urmagerstien og et nyt skybrudsprojekt placeret i sammenhæng med friarealerne til institutionen. Disse projekter vurderes samlet set at bidrage med nye rekreative muligheder, der kan skabe sammenhæng i Urbanplanen. Vedrørende "Bynatur i København – Strategi 2015-2025", er der i lokalplanen fastlagt bestemmelser om ubebyggede arealer, herunder bevaringsværdige træer samt bestemmelser om nye træer, der i sammenhæng med bestemmelser om gårdrum, byrum og kantzoner vurderes at understøtte bynaturstrategien i udviklingen af projekterne i området.

Vedrørende skolens udvidelsesmuligheder og kapacitetsbehov planlægges der ikke i øjeblikket anlæg af ny skolekapacitet i lokalplanområdet for Urbanplanen. Det er korrekt, at den del af kommunens areal, der udstykses til byudvikling og serviceerhverv, ikke fremadrettet er til rådighed til udvidelser af skolen. Det er forvaltningens vurdering, at såfremt behov for udvidelse af skolen skulle opstå vil der fortsat være rum til at udvide Dyvekeskolen indenfor kommuneplanens 02-ramme.

Vedrørende sikring af kirkens synlighed foreslår forvaltningen, at etageantallet i byggefelt D begrænses til 3 etager, jf. i øvrigt forvaltningens bemærkninger til kirkens og stiftets henvendelse.

Forvaltningen anbefaler ikke, at kravet om 25 % almene boliger anvendes i denne sag, da området har status som udsat byområde med en høj koncentration af almene boliger i selve Urbanplanen. Urbanplanen som område er opdelt mellem skoledistrikterne Dyvekeskolen (25 % almene boliger) og Peder Lykkes Skolen (30 % almene boliger). En del af baggrunden for planen er et ønske om en større variation af boligtyper i Urbanplanen.

Vedrørende bebyggelsesprocenten er byggemulighederne i lokalplanforslaget fastlagt ved et maksimalt etageareal svarende til en bebyggelsesprocent, der varierer fra ca. 179 til ca. 56 i de tre byggeområder A, B og C i lokalplanens delområde I, der er omfattet af kommuneplantillægget. Dette svarer til en samlet bebyggelsesprocent på ca. 111 for hele delområde I, og dertil kommer eventuelle skure og lignende. Samlet set for delområde I kan der derfor ikke bygges op til 150, men det samlede byggeri i delområde I vil overstige 110, og forudsætter derfor en ændret kommuneplanramme. Byggemuligheden i delområde I er fastlagt i overensstemmelse med helhedsplanen og de hensyn til indpasning i området, herunder områdets grønne kvaliteter, som har været en del af helhedsplankonkurrencen. Bebyggelse med en bebyggelsesprocent på op til 150 vil forudsætte en væsentlig anden bebyggelsesplan og ny lokalplan.

Vedrørende forslaget om et 10 m bredt grønt bælte langs Røde Mellemevej, foreslår forvaltningen, at facaderne mod Røde Mellemevej i byggefeltene A og B rykkes ca. 2 meter længere væk fra Røde Mellemevej end præsenteret i lokalplanforslaget, så der kommer en afstand til vejen på mellem 2 – 11 m. Samtidig foreslås bestemmelserne om byrum ud mod vejen justeret, så der sikres elementer af bynatur i byrummene samt begrænsning af cykelparkering. Med disse justeringer vurderer forvaltningen, at helhedsplanens grundidé med en bygningsmæssig markering med nye byrum og åbenhed mod Røde Mellemevej bevares samtidig med, at der

skabes en bedre sammenhæng med den grønne karakter langs Røde Mellemvej.

Vedrørende situationsplanen i lokalplanens redegørelse side 4 og lokalplanens tegning nr. 4 om Byrum og kantzoner, kan forvaltningen oplyse, at situationsplanen i redegørelsen er en skitse, der er lavet med udgangspunkt i helhedsplankonkurrencen, og har til formål at give et indtryk af den karakter af bebyggelse og friareal, som der ønskes for området. Materialet fra helhedsplankonkurrencen har dannet grundlag for lokalplanen, herunder lokalplantegninger, idet der i forbindelse med udviklingen af lokalplanen er sket en vurdering af hvilke elementer, der skal medtages samt justeringer, herunder placering af træer, i forhold til oplægget fra skitserne. Derfor kan tegninger i lokalplanens bestemmelsesafsnit afvige fra de skitsetegninger, der fremgår af redegørelsen. Det vil være lokalplanens paragraffer og tilhørende tegninger, der er juridisk gældende.

Vedrørende ønske til multifunktionelle LAR-løsninger, især i udearealer til institutionen, så er dette projekt ikke udviklet i detaljer endnu, men forventes at blive et aktiv i en samlet landskabsplan for fritidsinstitutionens friarealer.

Vedrørende støjbelastning fra Røde Mellemvej, så vil sikring af de støjgrænser, der er fastlagt i lokalplanen, indgå i byggesagsbehandlingen. Flere løsninger kan indgå, herunder såkaldte lydrudder eller vinduer med specielle vinduesløsninger samt indretning af boligerne. Fokus vil være på at sikre arkitektoniske løsninger, der tilgodeser lokalplanens krav til ydre fremtræden samtidig med at hensynet til støjkravet og de kommende beboeres boligkvalitet tilgodeses.

Vedrørende sikre skoleveje er der i forbindelse med udvikling af projektet på Remisevej/Urmagerstien fokus på at sikre skolevejen til Dyvekeskolen, herunder med cykelsti på Remisevej. I lokalplanområdet Urbanplanen Syd, som Remisevej ikke indgår i, vil trafikken have adgang via Remisevej. Der vil som en del af byggesagsbehandlingen blive taget hensyn til, hvordan varelevering kan foregå under hensyn til trafiksikkerheden, og der kan i den forbindelse blive tale om, at der kommer tidsmæssige begrænsninger for vareleveringen.

Vedrørende forbindelser gennem området, så er lokalplanen for Urbanplanen Syd disponeret i overensstemmelse med den overordnede udviklingsplan for Urbanplanen, herunder med sammenhæng til den tværgående forbindelse ad Remisevej/Urmagerstien, samt den nord/syd gående forbindelse ad Remiseparken, hvorfra der via den kommende Urmagerplads vil være forbindelse mod syd.

Vedrørende områdets bilparkering er parkeringen i lokalplanområdet fastlagt således, at der kan genplaceres de offentlige parkeringspladser, som skal dække behovet for skolen og institutioner, og herudover etableres ca. 11 pladser til den nye institution. De nye boliger og serviceerhverv får parkering overvejende i kælder med en p-norm på henholdsvis 1 pr. 150 m² etageareal og 1 pr. 100 m² etageareal, hvilket vurderes at dække behovet bl.a. under hensyn til områdets gode kollektive trafikbetjening.

Vedrørende cykelparkering skal cykelparkeringen være 4 pladser pr. 100 m² etageareal, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanen. Cykelparkeringen kan indrettes med overdækning, dog er der for boliger ikke krav om, at en bestemt andel af cykler skal placeres med overdækning. Dette kan medføre, at hele andelen af cykelparkeringen til boliger placeres på terræn. For at regulere karakteren af gårdrummene er der i lokalplanen bestemmelser til indretning af gårdrum, der sikrer, at gårdrummene får grønne og rekreative kvaliteter, herunder at de skal fremstå med en generel grøn karakter, og der skal tages hensyn til solforhold på de fælles opholdsarealer.

Nr. 3. En kreds af beboere i Andelsboligforeningen Bastiansminde
Indsiger ønsker, at det beplantede område i skellet mellem lokalplanområdets sydlige del og haveforeningen Bastiansminde bevares i den nuværende form med varieret beplantning og forhøjning med henblik på at opretholde lokal fauna. Forhøjning og beplantning ønskes bevaret på stedet for at undgå støj-, vind- og indbliksgener for beboere i haveforeningen.

Området ønskes friholdt fra indretning, der kan indbyde til støjende adfærd blandt brugere. Dertil at forbud mod hundeluftning på området opretholdes.

Indsiger ønsker at kommende boliger og friarealer ikke indrettes, så de giver indbliksgener for beboerne i de tilstødende haveforeningshuse. Dertil at støjgener i forbindelse med byggeriet i vidst muligt omfang undgås, og at arbejder gennemføres indenfor tidsrummet klokken 7-17.

Forvaltningens bemærkninger

Vedrørende skellet karakter, så er der på arealet mod skellet udpeget bevaringsværdige træer, der skal bevares. Der er ikke fastlagt byggemuligheder i det pågældende område, hvilket sammenholdt med bevaringsbestemmelserne for træbeplantningen sikrer, at den eksisterende karakter af området altovervejende opretholdes.

Vedrørende områdets/skellets anvendelse til støjende aktiviteter er det forvaltningens vurdering, at det ubebyggede areal i skellet på samme måde som øvrige ubebyggede arealer, ikke giver anledning til væsentlige støjgener ved almindelig brug. Det kan bemærkes, at planen er disponeret på en måde, så boligernes primære opholdsarealer orienterer sig indad i bebyggelsen og er fastlagt til de gårdrum, byrum og kantzoner, der er udpeget i lokalplanen.

Vedrørende byggestøj så vil bygge- og anlægsaktiviteter blive reguleret i ”Bygge- og anlægsforskrift i København”.

Nr. 6. Tredje Natur på vegne af Byggeri København og henvendelse nr. 9. Børne- og Ungdomsforvaltningen

Indsigerne, der er bygherre i området, ønsker en mindre justering af byggefelt D, så det fremstår med færre små knæk mv.

Børne- og Ungdomsforvaltningen (BUF) bemærker, at institutionens friarealer skal disponeres som sammenhængende og overskuelige arealer.

BUF og Tredje Natur finder det uhensigtsmæssigt, hvis lokalplanforslaget regulerer, at 50 % af stueetage og første sal på byggefelt D skal have transparente partier, da dette vil besværliggøre at overholde bygningsreglementet 2020s energikrav. Endvidere ønskes forbud mod at afblænde eller tilklæbe transparente facadepartier lempet, så der kan opsættes solafskærmning.

Tredje Natur ønsker større fleksibilitet i placering af træer, så de bedre kan indpasses i forhold til friarealer til institution og skybrudsvej. Der spørges til, om der i lokalplanen indgår bestemmelser om, hvem de mange træer skal tilhøre, og hvor store de skal være?

Bestemmelse om tværsnit for skybrudsvej ønskes begrænset fra 3 m² til 1,5 m², som ifølge HOFOR er tilstrækkeligt, samt at der bør gennemføres løbende drift af skybrudsvej, så der ikke oplejres slam mv.

Der ønskes muliggjort en tilkørselsvej for brandredningskøretøjer til specialinstitution fra Vejtype D.

De i lokalplanforslaget muliggjorte op til 25 % dobbeltudnyttede cykelparkeringspladser imellem Dyvekeskolen og fritidshjemmet i lokalplanen ønskes forhøjet til op til 50 %.

Endeligt ønsker BUF, at bestemmelse om at Teknik- og Miljøudvalget kan tillade hegning til institutionens opholdsareal skal gælde, hvis der

på arealet opholder sig mange børn, der ikke er indskrevet i institutionen.

Forvaltningens bemærkninger

Vedrørende byggefelt D foreslår forvaltningen en justering af byggefeltet, jf. forslag til revideret tegning nr. 2, således at det aktuelle ønske til institutionsbyggeri og beplantning kan realiseres indenfor lokalplanens rammer som en solitært beliggende bygning i det grønne.

Krav om den åbne base, hvor de nederste 1-2 etager skal være 50 % glas, er kun gældende ud mod byrummet b, som er placeret nord for Byggefelt D langs Remisevej som vist på Tegning nr. 4 – Byrum og Kantzoner, og fastholdes for at sikre lokalplanens og helhedsplanens intention om åbenhed og trykthed i kantzonen ud mod byrummet.

Forbud mod tilklæbning gælder ikke solafskærmning, som er reguleret i § 6 stk. 4. Der kan således godt være solafskærmning i form af fx persienner eller lignende.

Forvaltningen foreslår, at placering af nye træer på tegning nr. 4 tilpasses den forventede beplantningsplan for institutionens og LAR-anlæggets område, herunder med præcisering af antal nye træer i form af mindst 35 nye træer med en stammeomkreds på mindst 18-20 cm samt randbeplantning med mindst 30 mindre træer og/eller høje buske. For at muliggøre mindre justeringer i placeringen af nye træer foreslås placeringen af nye træer fastlagt mere fleksibelt i bestemmelsen ved, at nye træer kan gives en anden placering end fastlagt på tegning nr. 4 efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse, dvs. dispensation, på betingelse af, at antallet og fordelingen af nye træer indenfor delområderne opretholdes.

Forvaltningen foreslår endvidere, at lokalplanen udelukkende fastlægger bevaringsbestemmelser for de træer og beplantninger, der reelt bevares ved nybyggeri, idet lokalplan sikrer erstatningstræer og beplantninger. Konkret er der i lokalplanen krav om i alt 115 nye træer i tre løvfældende træsorter, herunder med de foreslåede præciseringer af beplantning på institutionens område samt krav til en grøn karakter i byrummene. De træer og beplantninger, der i lokalplanforslaget er markeret som bevaringsværdige træer og beplantninger, der ved dispensation kan fældes, foreslås således at udgå af bestemmelsen om bevaringsværdige træer og beplantning. Erstatning af disse træer og beplantninger er indeholdt i de krav til begrønning og nyplantninger, der er fastlagt i lokalplanen.

Idet LAR-anlægget forventes rykket mere mod syd end oprindeligt planlagt, foreslås udpegningen af bevaringsværdige træer justeret i

konsekvens heraf. Antallet af træer, der forventes fjernet i trærækken af hensyn til LAR-anlægget, er fortsat tre træer. Endvidere justeres tegning nr. 4 med de træer, der er markeret som eksisterende træer, der bevares, idet to af disse træer er placeret, hvor der skal være LAR-anlæg, og ét træ allerede er fjernet, hvor institutionen Jokeren ligger i dag.

Forslag til ny tegning nr. 4 fremgår sidst i notatet.

Vedrørende de nye træer, fastlægger lokalplanen ikke krav til ejerforhold, idet det er grundejeren, der er ansvarlig for at plante træerne.

Krav til tværsnittet af skybrudsvejen foreslås ændret fra 3 m² til mindst 1,5 m².

Vedrørende dobbeltudnyttet cykelparkering er det forvaltningens vurdering, at den angivne andel på 25 % af cykelparkeringen, der kan dobbeltudnyttes mellem institutionen i lokalplanområdet og skolen, er passende, set ud fra det antal cykelparkeringspladser, der forventes dobbeltudnyttet og det antal pladser, der er i området i forvejen.

Vedrørende brandvej til specialfritidsinstitutionen foreslår forvaltningen at Vejtype D på tegning nr. 3 forlænges med forbindelse mod øst, så der muliggøres forbindelse med brandvej til den kommende specialfritidsinstitution beliggende udenfor lokalplanområdet.

For Vejtype D præciseres endvidere, at der skal være en tydelig markering mellem gangzone og kørebane. Endvidere muliggøres generelt, at vejprofiler kan udvides af hensyn til afhentning af renovation.

Vedrørende hegning er der i lokalplanen mulighed for, at Teknik- og Miljøudvalget kan tillade (ved dispensation), at der etableres transparent eller begrønnet hegn, hvis der er særlige sikkerhedsmæssige årsager til dette. Et eventuelt ønske til dispensation vil i givet fald blive vurderet i forbindelse med byggesagen. Det er ikke forvaltningens vurdering at antallet af børn, der potentielt kan opholde sig på institutionens arealer, falder ind under et sikkerhedsmæssigt forhold.

Nr. 8. Boligforeningen 3B v. Morten Boje og Mikkel Warming
Indsiger bakker generelt op omkring lokalplanforslaget, men mener, at der i planen skal stilles krav om, at almene boliger skal udgøre minimum 25 % af den samlede mængde boliger, der muliggøres.

Indsiger opfordrer til, at vejene Remisevej og Urmagerstien indrettes, så der tages hensyn til eksisterende beboere i området.

Indsiger vurderer, at de nye boliger og butikker vil medføre øget pres på eksisterende bilparkering i området. Indsiger opfordrer derfor til, at der etableres tilstrækkelige og synlige p-pladser til butikker såvel som til boliger.

Indsiger er bekymret for skyggevirkninger og indbliksgener for eksisterende beboere nord for Remisevej, hvis der opføres i 3-4 etager i lokalplanforslagets Byggefelt A. Indsiger vil derfor opfordre til, at den maksimale bygningshøjde begrænses til 2-3 etager mod Remisevej. og at højden kan stige mod syd.

Forvaltningens bemærkninger

Vedrørende ønske om 25 % almene boliger, se forvaltningens bemærkninger til lokaludvalget.

Vedrørende Remisevej og Urmagerstien så ligger disse veje udenfor lokalplanområdet, men adgangsvejen til lokalplanområdet vil være fra Remisevej. I projektet for omdannelse af Remisevej arbejdes med en tydelighed omkring, hvor bløde og hårde trafikanter skal færdes, cykelstier og øvrige krav i henhold til den trafik, der skal være på vejene.

Parkeringsbehovet er fastlagt i henhold til kommuneplanen indenfor et spænd på 1 pr. 100 m² til 1 pr. 200 m² etageareal ud fra en vurdering af områdets beliggenhed i forhold til kollektiv trafik samt projektets karakteristika. Det er samlet set forvaltningens vurdering, at parkeringsdækningen på 1 pr. 150 m² for boliger dækker behovet bl.a. under hensyn til, at området er velbetjent med kollektiv trafik.

Vedrørende parkeringsmuligheder til butikker og boliger foreslår forvaltningen, at placeringen af parkeringskælderens gøres mere fleksibel, så den kan placeres under både byggefelt A (nordgården) og/eller byggefelt B (mellemgåden) samt i området mellem de to byggefelter i stedet for kun under byggefelt A. På den måde kan en kommende bygherre bedre arbejde med en optimal tilgængelighed fra parkeringen til funktionerne med butikker og boliger i begge byggefelter. I lokalplanen indgår yderligere, at der skal reetableres op til 40 offentligt tilgængelige p-pladser på terræn indenfor lokalplanområdet.

Vedrørende byggeriet mod Remisevej kan forvaltningen bemærke, at skygge fortrinsvis vil falde over egne arealer eller vejarealer, idet der ved jævndøgn om eftermiddagen kan være skygge, der falder ind over den sydligste del/gavle af rækkehusene mod Remisevej. Den samlede skyggepåvirkning vurderes at være acceptabel for bymæssig bebyggelse i området. De nye bebyggelser har en afstand til

rækkehusene i Remiseparken, som i forhold til indblik ikke vurderes at medføre væsentlige gener ved almindelig boliganvendelse.

Øvrige forhold vedrørende udbud af de kommunale arealer

Økonomiforvaltningen vurderer af hensyn til at sikre en hensigtsmæssig realisering af lokalplanens formål i forbindelse med et udbud af grunde, at der bør være en fleksibel mulighed for at placere parkeringskælderens under både byggefelt A og/eller byggefelt B. Det vil give bedre mulighed for optimering og design af et endeligt projekt, og desuden give mulighed for at etablere direkte adgang fra P-kælderen til begge byggefelter.

Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår på den baggrund, at parkeringskælderen kan placeres under både byggefelt A og/eller byggefelt B eller området mellem de to byggefelter under forudsætning af, at de angivne nye træer kan etableres. Jf. i øvrigt bemærkninger til 3B's hørings svar om samme emne.

Endvidere vurderes, at det markeds mæssigt vil være mere optimalt at fastsætte den øvre grænse for dagligvarebutikken til 1.200-1.400 m². Dette forudsætter en ændring af tillægget til kommuneplanen, der fastlægger en maksimal dagligvarebutiks størrelse på 1.000 m².

Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår på den baggrund, at kommuneplantillægget og lokalplanen ændres, således der muliggøres dagligvarebutikker på op til 1.200 m².

Skema over ændringer

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
Kommuneplantillæg		
Detailhandel, bestemmelse for lokalcenter Urbanplanen Syd	Bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgs varebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m ² og 500 m ²	Bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgs varebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.200 m² og 500 m ²
§ 3. Anvendelse		
§ 3, stk. 6, sidste sætning	Bruttoetagearealet af de enkelte dagligvare- og	Bruttoetagearealet af de enkelte dagligvare- og

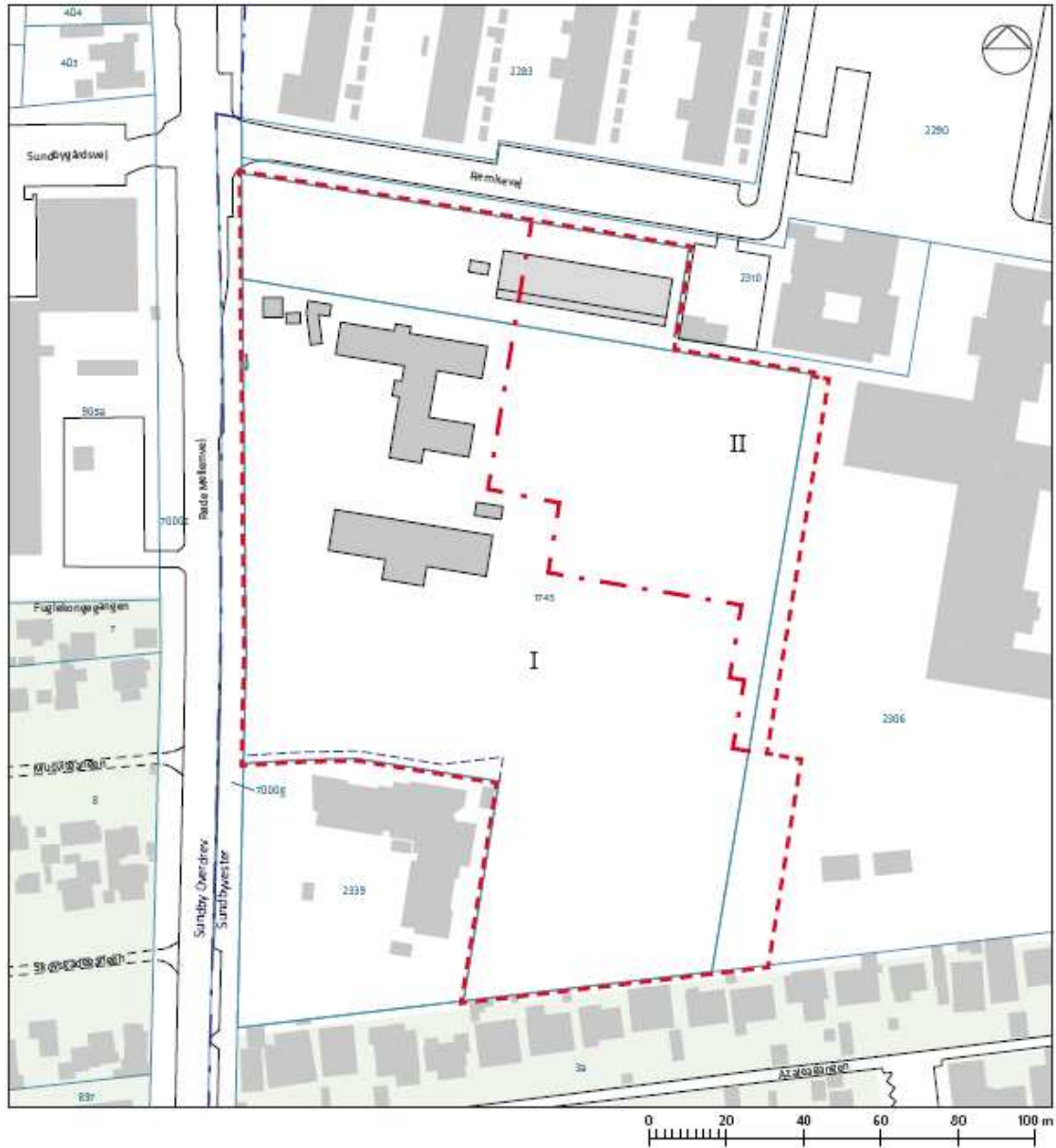
	udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m ² og 500 m ² .	udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.200 m² og 500 m ² .
§ 4. Vej- og stiforhold samt parkering		
§ 4 stk. 7	Vejtype D fastlægges i en bredde af 6-9 m med kørespor og gangzone som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 6. Vejudlægget skal i svingbaner og ved ind- og udkørsler udvides op til 9 meter, således brandkøretøjer og lignende kan passere.	Vejtype D fastlægges i en bredde af 6-9 m med kørespor og gangzone. Der skal være en tydelig markering mellem gangzone og kørebane som vist på tegning nr. 3 og snit vist på tegning nr. 5 . Vejudlægget skal kan ved ind- og udkørsler udvides op til 9 meter, således brandkøretøjer og lignende kan passere.
§ 4 stk. 9, første sætning	Bestemmelserne i stk.erne 4-7 er ikke til hinder for, at der ved vejkryds og overkørsler kan ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner, busholdeplads mv.	Bestemmelserne i stk.erne 4-7 er ikke til hinder for, at der ved vejkryds og overkørsler kan ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til vejens funktionalitet samt etablering af svingbaner , busholdeplads til institution samt renovation mv.
§ 4 stk. 11, tredje afsnit	Parkering til boliger og serviceerhverv skal placeres i konstruktion i form af parkeringskælder under Byggefelt B og med adgang som angivet på tegning nr. 3	Parkering til boliger og serviceerhverv skal placeres i konstruktion i form af parkeringskælder. Parkeringskælder kan placeres under Byggefelt A og/eller Byggefelt B samt i området mellem de to byggefelter. Det er et krav, at den i § 7 stk. 8 fastlagte træbeplantning kan etableres. Tilkørsel til parkeringskælder skal ske fra lokalvejen mellem byggefelt A og B.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering		
§ 5 stk. 2, første sætning	Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 2 viste byggefelt, idet den stiplede linje markerer bebyggelsens maksimale udstrækning.	Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på tegning nr. 2 viste byggefelt, idet den stiplede linje markerer bebyggelsens maksimale udstrækning. Afstanden fra skel mod Røde Mellemvej og til facade i Byggefelt A og B skal være mindst 2 meter.
§ 5 stk. 3 d), første sætning	I byggefelt D skal bygninger opføres i mindst 1 og højst 4 etager.	I byggefelt D skal bygninger opføres i mindst 1 og højst 3 etager.
§ 5 stk. 3 f)	Angivne etageantal og højder er eksklusive elevatorårne, kupler, skulpturelle bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser mv.	Angivne etageantal og højder er eksklusive elevatorårne, kupler, skulpturelle bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser mv. , dog undtaget den på tegning nr. 2 markerede zone i Byggefelt D, hvor der ikke må etableres de førnævnte bygningsdele.
§ 7. Ubebyggede arealer		
§ 7 stk. 8	Beplantningen skal etableres med træer som angivet på tegning nr. 4 i mindst tre forskellige løvfældende træsorter.	Beplantningen skal etableres med træer i mindst tre forskellige løvfældende træarter , som angivet på tegning nr. 4. i mindst tre forskellige løvfældende træsorter. De på tegning nr. 4 markerede nye træer kan gives en anden placering efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse på betingelse af, at antallet og fordelingen af nye træer indenfor delområderne opretholdes.

		<p>For delområde II gælder særligt, at der i området skal etableres mindst 35 træer med en stammeomkreds på minimum 18-20 cm, som vist på tegning nr. 4. Herudover skal der etableres delvist sammenhængende grupper af karaktergivende randbeplantninger som vist på tegning nr. 4 med mindst 30 mindre træer og/eller høje buske, så området fremstår med en grøn karakter.</p>
§ 7 stk. 9	<p>De på tegning nr. 4 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. De med rødt markerede bevaringsværdige træer og bevaringsværdig beplantning må kun fældes efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer og beplantning.</p>	<p>De på tegning nr. 4 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. De med rødt markerede bevaringsværdige træer og bevaringsværdig beplantning må kun fældes efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer og beplantning.</p>
§ 7 stk. 15 d)	<p>Byrum c og c1 skal udformes som forarealer til bebyggelsen og belægning skal fremstå som en udvidet del af ”københavnertorvet”. Byrummene skal indeholde opholdsbænke.</p>	<p>Byrum c og c1 skal udformes som grønne forarealer til bebyggelsen og belægning skal fremstå som en udvidet del af ”københavnertorvet”. Byrummene skal fremstå med elementer af bynatur i form af grupper af beplantning, plantekasser, slyngplanter eller lignende samt opholdsbænke til</p>

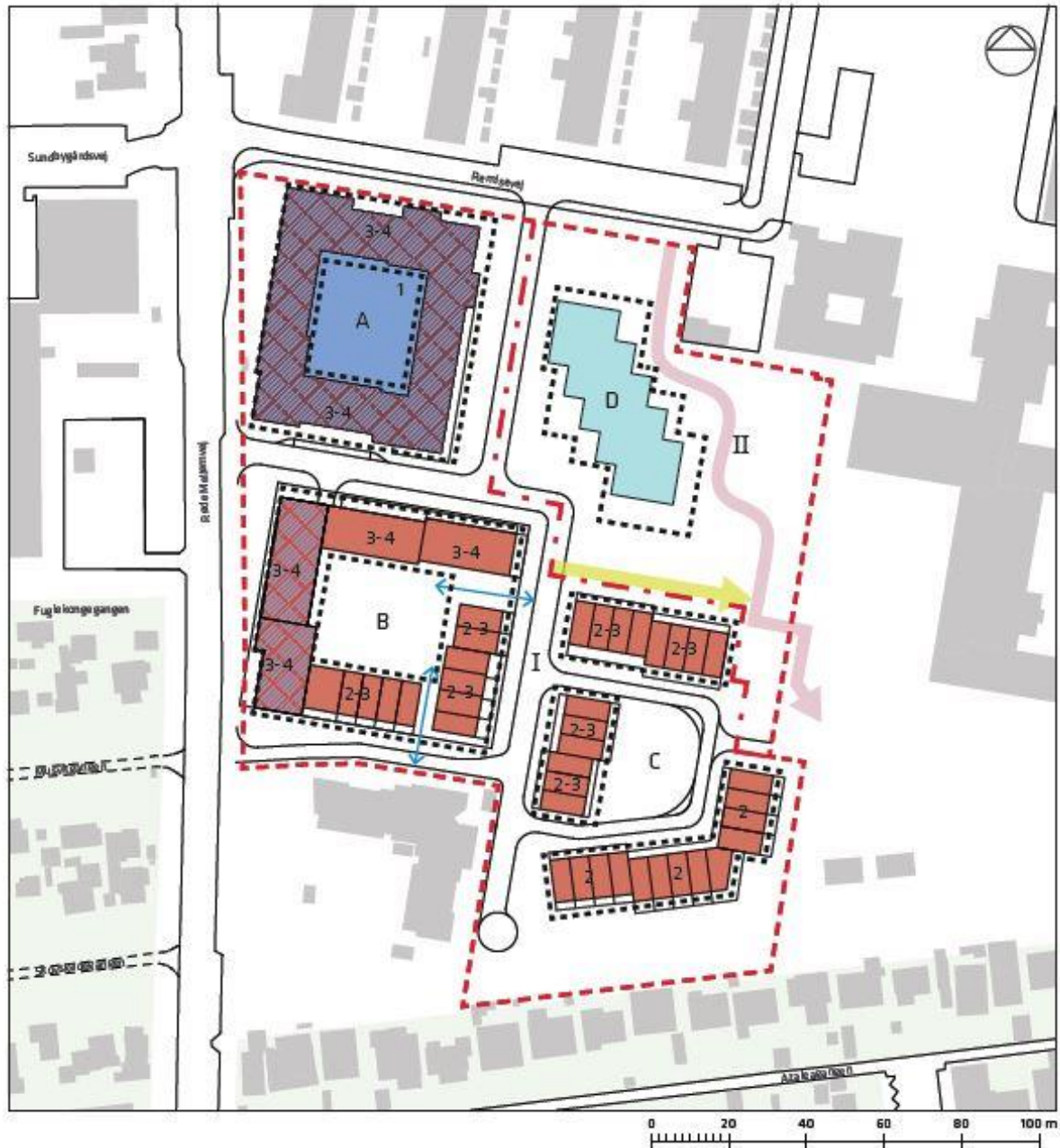
		ophold. Cykelparkering må maksimalt udgøre 25 % af arealet.
§ 9. Regnvand		
§ 9 stk. 2, første sætning	Arealer/byrum vist på tegning nr. 4 skal udformes med render/kanaler/regnbede i belægningen til afledning af overfladevand, hvor skybrudsvejen skal have en størrelse på ca. 3 m ² i tværsnit.	Arealer/byrum vist på tegning nr. 4 skal udformes med render/kanaler/regnbede i belægningen til afledning af overfladevand, hvor skybrudsvejen skal have en størrelse på ca. 1,5 m ² i tværsnit.
§ 9 stk. 3	Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.	Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Forslag til ny tegning nr. 1- Lokalplanområdet



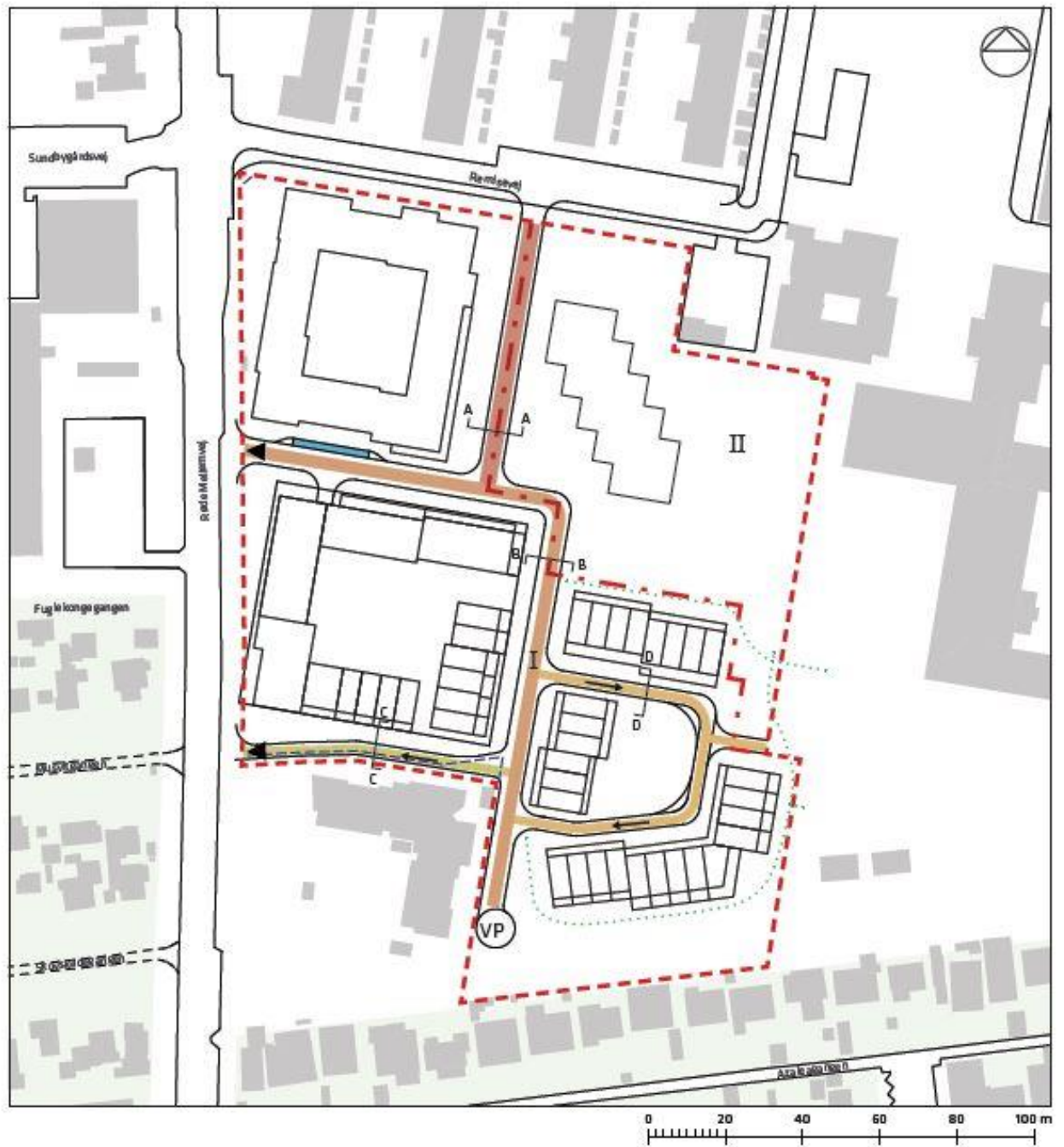
- ■ ■ Lokalplanens afgrænsning
- ■ ■ Grænse mellem underområder
- I II Underområde
- Vejudvidelseslinje
- Matrikelskel

Forslag til ny tegning nr. 2 – Byggefelter og anvendelse



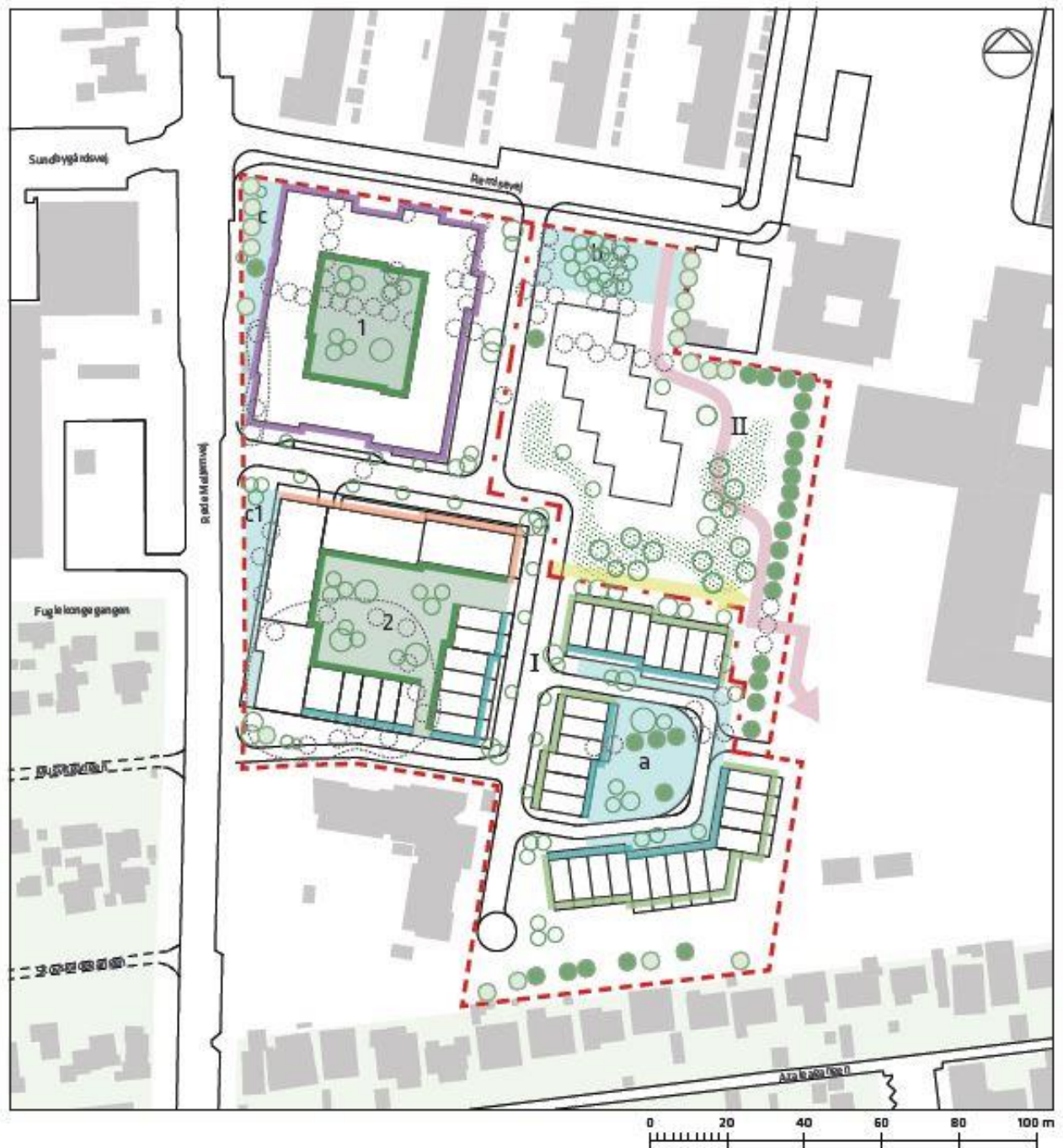
- | | |
|---|---|
| — — — Lokalplanens afgrænsning | zone, hvor elevatortårne mv., jf. § 5 stk. 3 f) ikke er tilladt |
| - - - Grænse mellem underområder | → LAR |
| I II Underområde | → Skybrudsvej |
| □ Institution | ↔ Visuel forbindelse |
| □ (Service)Erhverv | 1-4 Etageantal |
| □ Bolig | □ Maksimalt byggefelt |
| □ Boliger med serviceerhverv i min. 75% af stueetagen | |

Forslag til ny tegning nr. 3 – Vejforhold, friarealer og stier



- | | | | |
|-------|----------------------------|---|---------------------|
| --- | Lokalplanens afgrænsning | ▶ | Overkørsler |
| - - - | Grænse mellem underområder | ← | Ensretning |
| I II | Underområde | ■ | Lokalvej, vejtype A |
| ■ | Varelevering | ■ | Lokalvej, vejtype B |
| VP | Vendeplads | ■ | Lokalvej, vejtype C |
| ⋯ | Sti | ■ | Lokalvej, vejtype D |

Forslag til ny tegning nr. 4 – Byrum og kantzoner



- | | | | | | |
|-------------|----------------------------|--|--|--|------------|
| | Lokalplanens afgrænsning | | Nye træer | | Kantzone b |
| | Grænse mellem underområder | | Bevaringsværdige træer, der bevares | | Kantzone c |
| I II | Underområde | | Eksisterende træer, der bevares | | Kantzone d |
| | Gårdrum 1-2 | | Eksisterende træer, der kan fældes | | Kantzone e |
| | Byrum a-c1 | | Eksisterende beplantning, der kan fældes | | |
| | LAR | | Randbeplantning | | |
| | Skybrudsvej | | Kantzone a | | |