

Forslag til ændringer af lokalplan "Sankt Joseph Plejecenter"

Lokalplanforslag	Forslag til ændring	Begrundelse
<p><b>§ 3. Anvendelse</b> Stk. 1 Området fastlægges til helårsboliger i <b>form af</b> plejeboliger og seniorboliger og servicearealer i tilknytning hertil. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner samt sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelig med anvendelsen til boliger.</p>	<p><b>§ 3. Anvendelse</b> Stk. 1 Området fastlægges til helårsboliger <b>herunder</b> plejeboliger og seniorboliger og servicearealer i tilknytning hertil. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner samt sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelig med anvendelsen til boliger.</p>	<p>Ændringen betyder, at boligerne kan dermed ændres til andre boligtyper, hvis dette på et tidspunkt viser sig hensigtsmæssigt.</p>
<p><b>§ 3. Anvendelse</b> Stk. 3 Boligstørrelser Nye boliger skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Disse krav kan fraviges, hvis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold hindrer opfyldelse af kravene, eller</li> <li>b) Der er tale om boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige problemer, eller</li> <li><b>c) Der er tale om særlige boformer med større fællesarealer, hvor der gælder særlige bestemmelser, eller</b></li> <li>d) Der er tale om kollegie- eller</li> </ul>	<p><b>§ 3. Anvendelse</b> Stk. 3 Boligstørrelser Nye boliger skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Disse krav kan fraviges, hvis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold hindrer opfyldelse af kravene, eller</li> <li>b) Der er tale om boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige problemer, eller</li> <li><b>c) Der er tale om særlige boformer med større fællesarealer til rådighed for beboerne, fx bofællesskaber. Boligerne skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	<p>Med ændringen er bestemmelsen er tilpasset de nye rammer i Kommuneplan 2015, som blev vedtaget i Borgerrepræsentationen samtidig med lokalplanforslaget, men som ikke blev medtaget ved offentliggørelsen.</p>

<p>ungdomsboliger, hvor der gælder særlige bestemmelser</p>	<p>bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Fællesarealer i forbindelse med særlige boformer skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne og udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealer.</p>	
<p><b>§ 5. Bebyggelsens omfang og placering</b> Stk. 1 Bebyggelsesprocent. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. Der kan tillades mindre overskridelser af bebyggelsesprocenten, hvis ombygningen af de eksisterende, bevaringsværdige bygninger medfører forøgelse af etagearealet inden for bygningernes rammer.</p>	<p><b>§ 5. Bebyggelsens omfang og placering</b> Stk. 1 Bebyggelsesprocent. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til nyindretning af kirken, evt. tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.</p>	<p>Det præciseres, at bebyggelsesprocenten kun kan overskrides som følge af ombygninger inden for det etageareal, der er tilbage, når de nyere bygninger mod nord og vest er nedrevet. På den måde imødekommes Østerbro Lokaludvalg, som er bekymrede for evt. overskridelser af bebyggelsesprocenten.</p>
<p><b>§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden</b> Bestemmelsen indeholder Stk. 1 – 11. Stk. 1 og stk. 9 – 11 gælder for hele området, mens Stk. 2 – 6 gælder eksisterende bevaringsværdig bebyggelse og Stk. 7 – Stk. 8 gælder ny bebyggelse.</p>	<p>Bestemmelsen opdeles i 3 afsnit:</p> <p><b>For hele området gælder</b> Her samles Stk. 1 og Stk. 9 – 11 som Stk. 1 - 4, idet der er tale om generelle bestemmelser for hele bebyggelsen</p> <p><b>For bevaringsværdig bebyggelse gælder</b> Her samles Stk. 2 – 6 til Stk. 5 - 9.</p> <p><b>For ny bebyggelse gælder</b> Her samles Stk. 7 – 8 til Stk. 10 - 11.</p>	<p>Ændringen betyder, at de generelle bestemmelser for hele området samles under en overskrift, og det bliver mere overskueligt, hvad der gælder for eksisterende bebyggelse, og hvad der gælder for ny bebyggelse.</p>
<p><b>§ 7. Ubebyggede arealer og parkering</b> Stk. 5 Cykelparkering a) Der skal etableres mindst 4</p>	<p><b>§ 7. Ubebyggede arealer og parkering</b> Stk. 5 Cykelparkering a) Der skal etableres mindst 4</p>	<p>Bestemmelsen er tilrettet efter Kommuneplan 2015, som bestemmer at der kun skal etableres overdækket cykelparkering i forbindelse med</p>

<p>cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> plejeboligareal, <b>hvoraf mindst 50 % skal være overdækket.</b> Der skal desuden etableres plads til pladskrævende cykler svarende til 2 pladser pr. 1000 m<sup>2</sup> etageareal.</p> <p>b) <b>b) Cykelparkering skal etableres i direkte tilknytning til bebyggelsen.</b></p>	<p>cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> plejeboligareal. Der skal desuden etableres plads til pladskrævende cykler svarende til 2 pladser pr. 1000 m<sup>2</sup> etageareal.</p> <p><b>b) Mindst 50 % af cykelparkering til plejeboliger skal være overdækket.</b></p> <p><b>c) Cykelparkering 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.</b></p>	<p>plejeboliger.</p>
<p><b>Tegning nr. 3 – Ubebyggede arealer og beplantning</b> Der er udlagt areal til park- og opholdsareal, hvor der på Tegning nr. 2 er udlagt byggefelt.</p>	<p><b>Tegning nr. 3 – Ubebyggede arealer og beplantning</b> Tegningen tilrettes, så <b>kun områder der ikke må bebygges eller er udlagt til andet formål, udlægges til park- og opholdsareal.</b></p>	<p>På den måde bliver der overensstemmelse mellem de to tegninger. Det hindrer ikke, at del af byggefeltet vil blive indrettet til opholdsareal.</p>