

Foreslåede ændringer efter den offentlige høring

Forslag	Paragraf i lokalplanen	Muliggjort i lokalplanforslag	Forvaltningens forslag til ændring af lokalplanen
§ 5 Bil- og cykelparkering			
Bygherre redegør for en fejl i henvisning.	§ 5, stk. 1		Rettelse i henvisning, så der henvises til tegning 3a og 3b i stedet for til tegning 4.
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering			
	§ 6, stk. 1	"Det samlede etageareal må ikke overstige 72.000 m ² for området under et"	"Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 72.000 m ² for området under et"
			Præcisering af at der er tale om bruttoetageareal .
Bygherre ønsker mulighed for øget højde for fleksibilitet til bæredygtigt byggeri, der ofte har tykkere etageadskillelser eks. ved trækonstruktioner.	§ 6, stk. 3 b)	Der er muliggjort en bygningshøjde for forskellige etageantal samt en maksimal højde på 6 m for tagkonstruktion på bygninger uden fladt tag	Der tillægges en ekstra meter til bygningshøjde og fratrækkes en meter fra den maksimale højde for tagkonstruktioner, så den nu fastlægges til 5 m. Den samlede bygningshøjde for bygninger med taghældning øges derved ikke.
Bygherre undrer sig over, hvorfor bestemmelsen beskriver at en række bygninger, der normalt ikke er omfattet af bygningsreglementets beregningsregler, indgår i det samlede etageareal og spørger til, hvordan kommunen vil administrere dette	§ 6, stk. 3 b), andet afsnit + kommentar	Det angives at mindre bygninger indgår i det samlede etageareal.	Sætningen: " <i>Bygningerne indgår i det samlede etageareal</i> " udgår. Der tilføjes kommentar om, at der i byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m ² , der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. bygningsreglementets muligheder for ikke at medregne en vis andel mindre bygninger.
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden			
Bygherre ønsker øget fleksibilitet i forhold til krav til facadematerialer for at øge mulighed for genanvendte materialer og bæredygtigt byggeri.	§ 7, stk. 2 a)	Bestemmelsen fastlægger krav til facadematerialer for at sikre en variation.	For at give øget fleksibilitet til anvendelse af eks. genanvendte facadematerialer tilføjes følgende: " <i>Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at bestemmelsen fraviges</i> ".

Bygherre ønsker øget fleksibilitet i forhold til krav til facadematerialer for at øge mulighed for genanvendte materialer og bæredygtigt byggeri, hvor der kan indgå plastik, eks. komposit.	§ 7, stk. 2 b)	Bestemmelsen fastlægger, at der ikke må anvendes plastikmaterialer.	Bestemmelsen fjernes.
Bygherre ønsker krav om hævet gulvkote fjernet, da det skaber bindinger for byggeriet og mindsker kontakt mellem ude og inde.	§ 7, stk. 3 c)	Bestemmelserne fastlægger, at der i bygninger, der ligger ud til kantzoner med en dybde på under 4 m, skal være hævet gulvkote til mellem 0,4-0,6 m for at undgå indbliksgener. Boliger, der har primær indgang til stueetagen fra terræn, er undtaget.	Bestemmelserne ændres, så undtagelsen ved primær indgang til stueetagen fra terræn ikke kun gælder boliger, men alle funktioner.
Bygherre bemærker, at krav om grønne tage kan fjerne incitament til træbyggeri, da grønne tage på træbygninger medfører større risiko for bygningsskader.	§ 7, stk. 5 e)	Bestemmelsen fastlægger, at flade tage, der ikke anvendes til ophold, skal begrønnes.	Det tilføjes, at flade tage på træbyggeri er undtaget fra kravet om begrønning.
§ 8 Ubebyggede arealer			
Bygherre ønsker en fleksibilitet ifht. krav til placering af træer i planen, så det sikres, at nye brandkrav kan overholdes.	§ 8, Nyt stk. 9		Det tilføjes som stk. 9, at " <i>Teknik- og Miljøforvaltningen kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning</i> "
Redegørelse - Afsnit vedr. Bilag IV-arter, herunder flagermus, s. 31			
De foretagne undersøgelser i forbindelse med miljøkonsekvensrapporten (VVM) viser, at der ikke er træer i projektområdet med relevans for flagermus.		Det fremgår af beskrivelsen, at det ikke kan udelukkes, at der kan findes flagermus i de træer, der er muliggjort fældet.	Tekst om, at det ikke kan udelukkes, at der kan findes flagermus i området, slettes, så der kun står, at der i forbindelse med VVM-undersøgelsen er foretaget undersøgelser, der viser, at der ikke er spor efter flagermus i området eller træer, der vurderes at kunne udgøre levesteder.
Foreslåede tegningsrettelser - se illustrationer på de næste sider			
Der skal sikres ensartethed i udformningen af interne færdselsarealer	Tegning 3a - Veje		Der tilføjes en ekstra intern vej (vejtype c)

Naboer til Stejlepladsen ønsker reduktion af højde for bebyggelsen og sikkerhed for, at bebyggelsen ikke bliver højere end vist på volumenmodeller.	Tegning 4 - Bebyggelsens omfang og placering	Hele byggefelt F er fastlagt til maksimalt 5 etager. Lokalplanen fastlægger at der skal være variation af højder inden for byggefeltet, men ikke konkret hvor det skal være.	Det fastlægges, at bebyggelse i den vestlige side af byggefelt F - nærmest naboerne i Fiskerhavnen - maksimalt må opføres i 4 etager, svarende til volumenmodellerne.

Tegning 3a · Veje



- | | |
|---|--|
| — Vejtype a | - - - - Områdeafgrænsning |
| — Vejtype b | — Matrikelskel |
| — Vejtype c | ■ Byggefelt |
| — Adgangsgivende sti | - · - · - Eksisterende vejlinje |
| ▼ Zone for placering af overkørsel til parkering | |

Tegning 3a • Veje



- | | |
|---|--|
| — Vejtype a | - - - - Områdeafgrænsning |
| — Vejtype b | — Matrikelskel |
| — Vejtype c | ■ Byggefelt |
| — Adgangsgivende sti | - - - - Eksisterende vejlinje |
| ▼ Zone for placering af overkørsel til parkering | |
| ■ Område med ændringsforslag | |

Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- m Område, hvor der kan placeres én mindre bygning på op til 75 m²
- n-o Område, hvor der kan placeres én mindre bygning på op til 200 m²
- x Maksimalt etageantal
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel

Tegning 4 • Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- m Område, hvor der kan placeres én mindre bygning på op til 75 m²
- n-o Område, hvor der kan placeres én mindre bygning på op til 200 m²
- x Maksimalt etageantal
- Område med ændringsforslag
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel