

FORSLAG TIL ÆNDRINGER EFTER HØRING

FORSLAG TIL LOKALPLAN SLUSEHOLMEN STATIONSOMRÅDE MED KOMMUNEPLANTILLÆG OG MILJØVURDERING

Efter høringen foreslås en række ændringer til lokalplanforslaget. Udover de beskrevne ændringer, vil der blive foretaget mindre redaktionelle rettelser.

En af de foreslåede ændringer har været i supplerende høring.

§ 4 Veje	3
§ 4, stk. 3 Broer over kanaler	3
§ 4, stk. 4 Overkørsler	3
§ 6 Bebyggelses omfang og placering	3
§ 6, stk. 5 Mindre bygninger	3
§ 7 Bebyggelses ydre fremtræden	3
§ 7, stk. 1 Facader, litra h	3
§ 7, stk. 1 Facader, litra i	4
§ 7, stk. 1 Facader, litra l	4
§ 7, stk. 1 Facader, litra p	4
§ 7, stk. 1 Facader, litra r	4
§ 7, stk. 3 Altaner og karnapper, litra c	4
§ 7, stk. 4 Tage, litra d	4
§ 8 Ubebyggede arealer	4
§ 8, stk. 6 Byrum og gårdrum	5
§ 8, stk. 7 Kantzoner	5
§ 8, stk. 7 Kantzoner	6
§ 8, stk. 7 Kantzoner	6
§ 8, stk. 7 Kantzoner	6
§ 8, stk. 7 Kantzoner	6
§ 8, stk. 8 Beplantning	6
§ 8, stk. 9 Betingelse for ibrugtagning	7
Øvrige bestemmelser	7
§ 10, stk. 5 Anløbspladser til både og træbrygger til ophold	7
§ 11 Særlige Fællesanlæg	8
§ 12, stk. 4 Grundejerforeningens opgaver	8



Tegninger	9
Tegning 2b Anvendelse fra 2. etage og op	9
Tegning 3a Veje	9
Tegning 5a Bebyggelsens omfang og placering	9
Tegning 5a Bebyggelsens omfang og placering	9
Tegning 6a Bebyggelsens ydre fremtræden	9
Tegning 6a Bebyggelsens ydre fremtræden	9
Redegørelse	9
Bilag IV-arter, herunder flagermus	10

§ 4 Veje

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
<p>§ 4, stk. 3 Broer over kanaler Bestemmelsen foreslås ændret, så rækværk kan udføres som dem der er typiske på andre broer i området. Her synes det gennemgående at være vandrette lister.</p>	<p>..... Broer skal være i stål eller træ. Rækværker skal være i stål med lodrette balustre eller vandrette lister.</p>
<p>§ 4, stk. 4 Overkørsler Bestemmelsen foreslås tilføjet bestemmelse om, at ramper til parkering skal placeres som vist på tegning 3a. Signaturen vises med en linje (udstrækning) lige som overkørsler, for at give fleksibilitet. Lokalplantegningen vil blive rettet i overensstemmelse hermed.</p>	<p>Stk. 4 Overkørsler og ramper til p-kælder Overkørsler og ramper til p-kælder skal placeres, som vist på tegning 3a.</p>

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
<p>§ 6, stk. 5 Mindre bygninger For at tydeliggøre at mindre bygninger også kan være en toiletbygning foreslår forvaltningen at nævne toiletbygning i opremsningen af eksempler. Transformerstationer nævnes også, da de indgår i ny standard version af denne bestemmelse.</p>	<p>Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på maksimum 25 m². Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, transformerstationer, toiletbygninger, legehuse og lignende. Om mindre bygninger i gårdrum henvises til § 8, stk. 6. Mindre bygninger må ikke placeres i de i § 5 fastlagte stier og fortove eller i zonen vist på tegning 5a.</p>

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
<p>§ 7, stk. 1 Facader, litra h Bestemmelsen foreslås ændret, så udstrækningen af baldakin ikke vises på facade d, men på en ny facade j, som har en længere udstrækning end facade d. Lokalplantegningen vil blive rettet i overensstemmelse hermed.</p>	<p>Ved facade d j må der være en baldakin med et fremspring på 1,8 m ud over byggefeltet. Baldakinen skal have en frihøjde på mindst 4,5 m over terræn.</p>

<p>§ 7, stk. 1 Facader, litra i</p> <p>Bestemmelsen foreslås præciseret, så altaner er en del af de muliggjorte bygningsfremspring og ikke placeres i mellemrummet mellem bygningsfremspring.</p>	<p>Ved facade g må der fra 1. sal (2. etage) til 4. sal (5. etage) være 4 bygningsfremspring på 1,5 m ud over byggefeltet. Bygningsfremspringene inklusive altaner må maksimalt være 20 m i bredden. Afstanden mellem fremspringene skal være mindst 10 4 m. Bygningsfremspringene skal have en frihøjde på mindst 5 m over terræn.</p>
<p>§ 7, stk. 1 Facader, litra l</p> <p>Bestemmelsen foreslås tilføjet, at facadematerialer også kan være klinker for at give en større fleksibilitet og udvide muligheder. Der er i området i forvejen mange slags facadematerialer.</p>	<p>Materialerne skal være metal, glatpudset tegl, blank mur, klinker, træ og natursten. ...</p>
<p>§ 7, stk. 1 Facader, litra p</p> <p>Bestemmelsen foreslås tilføjet, at facadefarver også kan være orangerød.</p>	<p>Farverne skal være orangerød, rød, rødbrun, brun, sand og grå. ...</p>
<p>§ 7, stk. 1 Facader, litra r</p> <p>Bestemmelsen foreslås præciseret.</p>	<p>Mod veje, som vist på tegning 3a, skal gulvkoten ved boliger i stueetagen skal være mellem 0,8 og 1,5 m målt fra det omgivende vejens terræn på fortov og veje.</p>
<p>§ 7, stk. 3 Altaner og karnapper, litra c</p> <p>Bestemmelsen foreslås ændret, så krav om indeliggende altaner ikke gælder for de facadestrækninger ved byggefelt Æ, hvor der arbejdes med, at altaner integreres i bygningsfremspring (og dermed syner indeliggende, men faktisk ligger udenfor byggefeltet).</p>	<p>Mod gaden skal altaner være delvist indeliggende og trækkes mindst 0,9 m tilbage målt fra facaden undtagen ved facade g og f, som vist på tegning 6a.</p>
<p>§ 7, stk. 4 Tage, litra d</p> <p>Bestemmelsen foreslås tilføjet, at inddækninger mv. kan være andre materialer end metal.</p>	<p>Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal, skifer eller beton.</p>

§ 8 Ubebyggede arealer

<p>Bestemmelse og begrundelse</p>	<p>Forslag til ændringer Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</p>
-----------------------------------	--

<p>§ 8, stk. 6 Byrum og gårdrum Bestemmelsen foreslås ændret, så der er mulighed for tegl eller natursten som belægning i gårdrum og arealet mellem byggefelt Z og den eksisterende bebyggelse ved Frederikskaj.</p>	<p>...</p> <p><i>Byrum C</i> ... Mellem 20-40 % af arealet skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i betonfliser, grus, tegl, natursten eller asfalt. Mindst 25 % af arealet skal være bede med beplantning. Op til 10 % af arealet må være cykelparkering (inkl. skure).</p> <p><i>Gårdrum D</i> ... Mellem 20-30 % af arealet i gårdrummet skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i betonfliser, grus, tegl, natursten eller asfalt. Mindst 40 % af arealet i gårdrummet skal være bede med beplantning. ...</p> <p><i>Gårdrum E</i> ... Befæstede arealer skal være i betonfliser, grus, tegl, natursten eller asfalt. Mindst 25 % af arealet skal være bede med beplantning. Det resterende areal skal være med græs. ...</p>
<p>§ 8, stk. 7 Kantzoner Bestemmelsen foreslås ændret for kantzoner, der ikke er en del af fortovet, så der er mulighed for flere forskellige materialer at vælge imellem som belægning.</p>	<p>...</p> <p><i>Kantzone b</i> ... Langs facader skal der være en fast belægning i granitsten på mellem 0,3 og 0,6 m målt fra facaden. Befæstede arealer skal være i: Betonfliser i store formater (mindst 60 cm på den korte led), eller natursten granitsten.</p> <p>...</p> <p><i>Kantzone c</i> Befæstede arealer skal være i: Betonfliser i store formater (mindst 60 cm på den korte led), træ eller natursten granit.</p> <p>...</p> <p><i>Kantzone g</i> ... Befæstede arealer skal være i: Betonfliser, natursten, tegl eller træ.</p> <p>...</p> <p><i>Kantzone h</i> ... Befæstede arealer skal være i: Betonfliser, natursten, træ, tegl asfalt eller grus.</p> <p>...</p> <p><i>Kantzone i</i> ... Befæstede arealer skal være i: Betonfliser, natursten, tegl eller træ.</p> <p>...</p> <p><i>Kantzoner ved boliger i gårdrum D ...</i> Befæstede arealer skal være i: Betonfliser, natursten, tegl eller træ.</p> <p>...</p> <p><i>Kantzoner ved erhverv i gårdrum D</i> ... Befæstede arealer skal være i: Betonfliser, natursten, tegl eller træ.</p>

<p>§ 8, stk. 7 Kantzoner Bestemmelsen foreslås ændret, så hele det fastlagte 7 m dybe byggefelt til hævet parkeringskælder mellem byggefelt P1 og P2 kan udnyttes som kantzone til boliger i P2.</p>	<p>... <i>Kantzone g</i> Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 3 og 7,3 m.</p>
<p>§ 8, stk. 7 Kantzoner Bestemmelsen foreslås ændret, så der i kantzone d (nord for byggefelt Z) og kantzone G (mellem byggefelt P1 og P2) kan integreres en rampe til cykelparkering i kantzonen.</p>	<p>... <i>Kantzone d</i> I kantzonen må der være en rampe til cykelparkeringskælder. Rampen skal være mindst 0,3 m fra kantzonens afgrænsning. <i>Kantzone g</i> ... I kantzonen må der være en rampe til cykelparkeringskælder. Rampen skal være mindst 0,3 m fra kantzonens afgrænsning.</p>
<p>§ 8, stk. 7 Kantzoner Bestemmelsen foreslås ændret, så krav til andel befæstet areal i kantzone f svarer til kravet i kantzone a. Begge kantzoner ligger i eller langs fortovet, hvor mulighed for bede er meget begrænset.</p>	<p>... <i>Kantzone f</i> ... Højest 40 Mindst 50 % af kantzonen må skal være befæstet.</p>
<p>§ 8, stk. 7 Kantzoner Bestemmelsen foreslås ændret, så der er mulighed for trapper fra stueetagen til hævet areal i kantzone e.</p>	<p>... <i>Kantzone e</i> ... Kantzonen på Grethe Ingemanns Vej må have et hævet areal til terrasse/trappe, med en højde på 0,6-1,1 m målt fra terræn. Der må være en trappe fra stueetagen til det hævede areal. ...</p>
<p>§ 8, stk. 8 Beplantning Bestemmelsen foreslås ændret, så krav til størrelsen på træer i gårdrum i byggefelt Ø reduceres, så det svarer til grundejernes input til lokalplanplanforslaget. Det vil sige, at 15 af træerne skal være over 6 m og ikke 15 m.</p>	<p>... <i>Beplantning i zone i</i> Der skal plantes 35 stk. nye træer, som ikke må fældes. Mindst 15 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 6 m. ...</p>

<p>§ 8, stk. 9 Betingelse for ibrugtagning</p> <p>Bestemmelsen foreslås ændret, så beplantning i zone a og h først skal etableres inden ibrugtagning af byggefelt Ø og ikke Æ. Det skyldes den forventede rækkefølge for byggerierne omkring metropladsen</p>	<p>...</p> <p>Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i område II (byggefelt Æ), at de på tegning 7c i zone a, d og e og h viste nye træer er plantet.</p> <p>Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i område III (byggefelt Ø), at de på tegning 7c i zone a, i, h og j viste nye træer er plantet.</p> <p>...</p>
--	--

Øvrige bestemmelser

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
<p>§ 10, stk. 5 Anløbspladser til både og træbrygger til ophold</p> <p>Bestemmelsen foreslås ændret, så der også kan være større pontoner til isætning af kajaker og lignende, dog fortsat maksimalt fem større træbrygger/pontoner i alt.</p> <p>Det tilføjes, at disse pontoner skal være offentligt tilgængelige.</p> <p>Pontonerne til boliger i stueetagen vil være private.</p>	<p>Langs bolværker i kanaler må der etableres én let ponton ud for hver bolig i stueplan mod kanal. Pontoner ved boliger i stueplan må ikke rage mere end 1,5 m ud i kanalen og må ikke være bredere end 3 m.</p> <p>Herudover må der etableres i alt op til 5 offentligt tilgængelige træbrygger til ophold eller pontoner til anløb af mindre både og kajaker.</p> <p>Pontoner ved boliger i stueplan må ikke rage mere end 1,5 m ud i kanalen og må ikke være bredere end 3 m.</p> <p>Træbrygger/pontoner må ikke rage mere end 3 m ud i kanalen og må ikke være bredere end 7 m.</p>

<p>§ 11 Særlige Fællesanlæg</p>	<p>Særlige fællesanlæg</p> <p>Ny bebyggelse i område I (byggefelt Z) må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 3 2 fastlagte veje vejtyper d og g indenfor område I og VI, og det i § 8, stk. 6 fastlagte byrum A og B og den i § 10, stk. 6 fastlagte træbrygge i område VII.</p> <p>Ny bebyggelse i område II (byggefelt Æ) må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 3 2 fastlagte veje vejtyper a, e og f indenfor område II og VI, og det i § 8, stk. 6 fastlagte byrum A og den i § 10, stk. 6 fastlagte træbrygge i område VII.</p> <p>Ny bebyggelse i område III (byggefelt Ø) må ikke tages i brug, før der er etableret den i § 4, stk. 2 fastlagte vejtype h indenfor område III det i § 8, stk. 6 fastlagte byrum A og den i § 10, stk. 6 fastlagte træbrygge i område VII.</p> <p>Ny bebyggelse i område IV (byggefelt Å) må ikke tages i brug, før der er etableret det i § 8, stk. 6 fastlagte byrum A og den i § 10, stk. 6 fastlagte træbrygge i område VII.</p> <p>Ny bebyggelse i byggefelt P1 område V (byggefelt P1 og P2) må ikke tages i brug, før der er etableret de i § 4, stk. 3 2 fastlagte veje vejtyper b og i indenfor område II og V, den i § 10, stk. 1 fastlagte kanal og de i § 4, stk. 5 fastlagte broer, det i § 8, stk. 6 fastlagte byrum A og den i § 10, stk. 6 fastlagte træbrygge i område VII og det i § 8, stk. 6 fastlagte byrum C.</p> <p>Ny bebyggelse i byggefelt P2 må ikke tages i brug, før der er etableret den i § 4, stk. 2 fastlagte vejetype c indenfor område V, den i § 10, stk. 1 fastlagte kanal og de i § 4, stk. 4 fastlagte broer.</p> <p>Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlægene udskydes tidsbegrænset.</p>
<p>§ 12, stk. 4 Grundejerforeningens opgaver</p> <p>Det slettes, at grundejerforeningen skal etablere fællesanlæg. Det er ikke nødvendigt, når de er fordelt på de enkelte grundejere. Redaktionel ændring af §-henvisning.</p>	<p>Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4, stk. 3 fastlagte veje, stier og broer samt de i § 11 fastlagte fællesanlæg indenfor lokalplanområdet.</p>

Tegninger

Tegning	Begrundelse
<p>Tegning 2b Anvendelse fra 2. etage og op Der tilføjes en zone, hvor der kan være både boliger og serviceerhverv på hjørnet ved Sjællandsbroen/Sluseholmen, så der bliver større fleksibilitet i projektet.</p>	<p>Tegningen foreslås ændret, så anvendelsen af 1. sal og på en cirka 5 m lang strækning langs Sluseholmen ikke skal være erhverv, men kan være både erhverv og boliger.</p>
<p>Tegning 3a Veje Placering af ramper til parkeringskælder justeres og udvides for større fleksibilitet. Der tilføjes en signatur for rampe til cykelparkeringskælder til byggefelt P2.</p>	<p>Tegningen foreslås ændret, så zonen for ramper til parkeringskælder udvides.</p>
<p>Tegning 5a Bebyggelsens omfang og placering forøgelse af byggefelts afgrænsning mod gårdrum i byggefeltet Ø giver større fleksibilitet til at arbejde med frem- og tilbagetrækninger af facaden.</p>	<p>Tegningen for byggefelt Ø foreslås ændret, så dybden på byggefeltet langs vejen Sluseholmen øges 1,5 m mod gårdrummet. På nordsiden øges dybden på byggefeltet mod gårdrummet med 1,5 m på den østlige, men ikke den vestlige, strækning langs servicevejen.</p>
<p>Tegning 5a Bebyggelsens omfang og placering Koten på gårdrum i byggefelt P øges fra kote 4.4 til kote 4.7.</p>	<p>Tegningen foreslås ændret, så koten på tag på hævet parkeringskælder i byggefelt P2 er 4.7 og ikke 4.4.</p>
<p>Tegning 6a Bebyggelsens ydre fremtræden</p>	<p>Tegningen foreslås ændret, så facade d, hvor der skal være en tilbagetrækning i byggefelt Æ, ikke er langs metropladsen, men kun på hjørnet mod Sjællandsbroen.</p>
<p>Tegning 6a Bebyggelsens ydre fremtræden</p>	<p>Tegningen foreslås ændret, så der kommer en ny facade j langs hele byggefelt Æ's facade mod metropladsen. Her må der være en baldakin med et fremspring på 1,8 m ud over byggefeltet.</p>

Redegørelse

Afsnit og begrundelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
<p>Bilag IV-arter, herunder flagermus Afsnittet foreslås tilføjet et afsnit om, at bilag IV-arter i havet ikke påvirkes i anlægsfasen.</p>	<p>Der er foretaget en vurdering af, om undervandsstøjpåvirkninger fx ved nedramning af pæle af marine havpattedyr, herunder marsvin og sæler, der potentielt opholder sig i lokalplanområdet i projektets anlægsfase, påvirkes.</p> <p>Spuns til kanaler vibreres fra land mod vand, således at havpattedyr "varsles" om anlægsarbejder i en blød takt, og dermed har mulighed for at søge til roligere steder i vandet.</p>