

Teknik- og Miljøforvaltningen
PARC
Postboks 348
1503 København V

Udviklingselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
1259 København K

Tel. 3376 9800
www.byoghavn.dk
info@byoghavn.dk

CVR nr. 30823702
EAN nr. 5798009800107

Høringssvar vedrørende forslag til lokalplan for Stejlepladsen

Nedenstående omfatter By & Havns forslag til ændringer og justeringer af lokalplanforslag Stejlepladsen. Ønsket om ændringer er dels for at præcisere nogle af bestemmelserne dels for at tilføje større handlemuligheder. Der er desuden ønsker til ændringer af bestemmelser på baggrund af den videre bearbejdning af projektet, der er sket i den mellemliggende tid.

20. oktober 2020
S-20191205-1734
D-20201020-211507

CDA@byoghavn.dk

Bemærkninger vedrørende lokalplanforslag:

§4, Veje

- §4, stk. 2: Bestemmelsen ønskes tilføjet: "*Vendepladser kan etableres i T-kryds.*"
Ønsket begrundes med, at kvarteret er planlagt med et frodigt, grønt bælte langs vandet og en beplantning på 800 træer. Asfalterede vendepladser for enden af de tre blinde stikveje har aldrig været påtænkt og vil gøre det meget vanskeligt at overholde bestemmelsen om 90% ubefæstede areal i byrum A.
- §4, stk. 3 (og §12, pkt. a): Bestemmelsen ønskes ændret: "*Vejtype a 'Sejlkubvej' fastlægges med et kørespor / vejudlæg i en bredde på 6 m og en samlet bredde af kørespor og fortovej langs vejens nordside og parkering i begge sider af min. 16,7 m. [Osv.]*"
Ønsket begrundes med, at det ikke er muligt at reservere p-pladser til sejlkubberne m.m. efter privatretlige regler, hvis p-areal indgår i areal for privat fællesvej.

§5, Bil- og cykelparkering

- §5, stk. 1, tredje sidste afsnit: Referencen til tegning 4 vedr. placering af parkering ønskes slettet: "*..., som vist på tegning 4.*". Begrundelse: Der er ikke nogen markering der præciserer tekstens udsagn på tegning 4. Alternativt kan der henvises til tegning 3b, vejtype a.

§6, Bebyggelsens omfang og placering

- §6, stk. 3, pkt. b:
 - Følgende ønskes ændret, således bestemmelsen ligner tilsvarende bestemmelse i lokalplanforslag for Vejlands Kvarter:

*” Bygninger i 1 etage skal opføres i maksimum 4 m ekskl. tag
 Bygninger i 2 etager skal opføres i maksimum 8 m ekskl. tag
 Bygninger i 3 etager skal opføres i maksimum 12 m ekskl. tag
 Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 16 m ekskl. tag
 Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 22 m inkl. tag
 Bygninger i 6 etager skal opføres i maksimum 24 m inkl. tag ”*

Begrundelse: Erfaring med bæredygtige konstruktionsprincipper som for eksempel træ viser, at etagedæk er tykkere end traditionelle huldækelementer, hvorfor etagehøjder på 3 meter ikke kan overholdes. Herudover vil der på grund af fald på terræn, være behov for større råderum ved fastlæggelse af bygningshøjder.

Alternativt tilføjes bestemmelsen: *”Den maksimale bygningshøjde kan overskrides med op til 1m. ”*

- Følgende ønskes tilføjet: *”Tagterrasser inklusive taghuse er undtaget fra bestemmelsen om maksimalt etageantal. ”*
- Bestemmelsen ønskes tilføjet: *”Ved bygninger med fladt tag, regnes tagopbygning samt tilhørende murkroner som en del af tag og vil ikke medregnes i kravet til maksimal bygningshøjde”*

Ønsket begrundes med, at tagfod normalt medregnes i bygningshøjde, hvilket vil resultere i at den maksimale bygningshøjde ikke kan overholdes ved fladt tag.

- §6, stk. 6: Bestemmelsen fastlægger hvilke bygninger, der skal indgå i det samlede etageantal. I bestemmelsen er der medtaget en række bygningstyper, der normalt ikke er omfattet af bygningsreglementets beregningsregler, og bygningstyper, der ikke kræver byggetilladelse. Selskabet underer sig over, hvordan forvaltningen har forudsat, at kunne administrere bestemmelsen.

§7, Bebyggelsens ydre fremtræden

- §7, stk. 2, pkt. a og b.: Bestemmelsen ønskes tilføjet: *”Undtaget er genanvendte materialer og upcycledede materialer med en høj andel genanvendte materialer og særligt bæredygtige egenskaber. ”*

Begrundelse: Der ønskes et større råderum for valg af bæredygtige materialer, herunder for genanvendte materialer og kompositløsninger af genanvendte materialer.

- §7, stk. 3, pkt. b: ønskes fjernet.
 Bestemmelsen foreslås at udgå af bl.a. følgende grunde:
 - Der ønskes en bydel, hvor kontakten mellem ude og inde er stor, og gaderne er byens opholdsrum. Mod de centrale pladser hvor indbliksgener vil være størst med flest forbipasserende, vil en del af stueetagerne være med små-erhverv og til fællesfunktioner og kun begrænset boliger.
 - Der er kun kældre under få bygninger og dermed er de hævede stueetager uhensigtsmæssige med ikke anvendelige hulrum under de hævede stueetager.
 - Begrænsningerne er uhensigtsmæssige, da jordpåfyld vil medføre varierede terrænspring, som vanskeliggør regnvandshåndtering.

- De hævdede boligstueetager vil betyde ringere tilgængelighed til udearealer

- §7, stk. 5, pkt. e.: Følgende ønskes tilføjet: *"Undtaget er flade tage på træbyggeri."*
Begrundelse: Flade tage med sedum kombineret med træbyggeri giver en meget høj risiko for væsentlige bygningskader og kan tvinge bygherre til fravalg af træbyggeri.

- §7, stk. 6, pkt. c: Følgende ønskes tilføjet: *"Placeres altangange skiftevis mod gade og mod gård forskudt på hver anden etage, er altangang mod gård undtaget fra krav om maksimal husdybde på 12 m, jf. §6."*

§8, Ubebyggede arealer

- §8, stk. 7: Bestemmelsen ønskes tilføjet: *"Der skal plantes mindst 800 stk. nye træer, som ikke må fældes. Træerne er fordelt, som fremgår af tegning 5c. Fordelingen kan ændres med 30% for hvert underområde, under forudsætning af at det samlede antal af mindst 800 stk. nye træer fortsat overholdes."*
Begrundelse: Såfremt de nye brandkrav vanskeliggør placering af faste genstande såsom træer, ønskes en fleksibilitet i planen.

Med venlig hilsen

Christian Dalsdorf
Projektleder/Project Manager, Planlægning & Arkitektur