

Hørings svar 10.01.2022

Lokalplan "Ved Amagerbanen Nord"

10.01.2022 Ved Amagerbanen Nord –
HØRINGSFRIST: 10 januar 2022

HØRINGSSVAR TIL KØBENHAVNS KOMMUNE VEDR. LOKALPLAN "VED AMAGERBANEN NORD".

Nedenstående høringssvar til lokalplanen "Ved Amagerbanen Nord" er samlet på vegne af den samlede grundejergruppe indenfor lokalplanområdet.

Kære TMF

Tak for samarbejdet med lokalplanen som gennem en årrække er blevet til i tæt dialog med flere forvaltninger og øvrige tværfaglige samarbejder. Som helhed mener vi at lokalplanen er udtryk for en ambitiøs og for området respektfuld udvikling. Vi har i samarbejdet med hinanden givet nogle specifikke bud på flere af de presserende problemer som kommunen står overfor vedr. realisering af almene boliger, børneinstitutioner, bevaring af industrihistorien og håndtering af regnvand og biodiversitet.

Vores høringssvar har forskellig karakter, nogle mindre nogle større, men vi vil gerne formidle ønsket om forståelse for følgende tre overordnede temaer.

Undgå at søge dispensationer til lokalplanen i unødigt omfang.

Vi forstår at mange af lokalplanens bestemmelser skal opfyldes for hver matrikel, men at der er mulighed for at flere matrikler kan opfylde forpligtigelser ved at disse beregnes sammen. Dette kræver dog ifølge det udsendte lokalplansforslag dispensation fra Teknik og Miljøudvalget.

Grundejergruppen ønsker at lokalplanen, uden dispensationer, giver mulighed for at rettigheder og forpligtigelser kan beregnes for flere matrikler sammen. Disse forhold vil kunne reguleres ved at der tinglyses servitutter, der jo som bekendt skal påtegnes af Københavns Kommune i henhold til planlovens § 42. Kommunen har derigennem en myndighedsvurdering af spørgsmålet og vil derigennem kunne have overblik over udviklingen. Hermed undgås unødige dispensations- og høringsprocesser som ellers ville være uundgåelige i forbindelse med lokalplanens realisering.

Vurdering og dokumentation for opnåelse af friareal.

TMF har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen taget stilling til placering og principper for gårdrum og byrum. Det kunne derfor være enkelt for alle parter hvis lokalplanen indeholdt en formulering som: "Friarealsprocenten beregnes for lokalplanen under ét samt at - "Krav til friareal / opholdsareal for den enkelte matrikel vurderes opfyldt med de på tegning 7a markerede byrum og gårdrum, indenfor den enkelte matrikel". Et princip som dette vil gøre dispensationer samt deklARATIONER mellem grundejere unødvendige samt lette sagsgangen og dokumentationen mellem byggesagsbehandler hos TMF og grundejer.

Ønske om et øget beboerhensyn

Som grundejergruppe forstår vi udmærket at byrum, kantzoner og facadebestemmelser skal til for at bygge en ambitiøs bydel. Men vi har også behov for forståelse for de kommentarer, i nedenstående høringssvar, der omhandler beboerens livskvalitet i hverdagen. Herunder kommentarer der omhandler TMFs krav til

mængden af glasareal i boligen, overophedningsproblematikker, indkigsproblematikker, mulighed for indretning og hverdagsliv på altaner, samt inddækning af altaner ift. begrænsning af støj og vind.

Det er en vanskelig opgave at bygge by sammen med så mange parter og grundejere. Vi er kommet et godt stykke vej og vi ønsker et godt samarbejde om de resterende punkter som vil lette den opgave der står foran os.

Nedenfor har vi punkt for punkt redegjort for vores ønsker:

Nærværende indsigelser følger rækkefølgebestemmelserne i lokalplansforslaget:

§3, stk. 1 - Anvendelse

Det er et ønske fra grundejergruppens side at der tilføjes mulighed for erhvervsboliger under §3, Stk. 1. Hvis TMF mener at der under anvendelsesbeskrivelsen er mulighed for erhvervsboliger ønskes der en svarskrivelse af eventuelle krav til opfyldes af kriterier for at en erhvervsbolig kan beregnes som erhverv.

§ 3, stk. 2 – Bolig andel

Grundejerne ønsker at beregningen af boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel kan beregnes for flere matrikler sammen uden en dispensationsbehandling af Teknik- og Miljøudvalget, men blot ved tinglysning af en servitut.

Vi forstår at mange af lokalplanens bestemmelser skal opfyldes for hver matrikel, men at der er mulighed for at flere matrikler kan opfylde forpligtigelser og opnå rettigheder, ved at disse beregnes sammen. Dette kræver dog ifølge det udsendte lokalplansforslag dispensation fra Teknik og Miljøudvalget. Grundejergruppen ønsker at lokalplanen automatisk giver mulighed for

at rettigheder og forpligtigelse kan beregnes for flere matrikler sammen. Disse forhold vil kunne reguleres ved at der tinglyses servitutter, der jo som bekendt skal påtegnes af Københavns Kommune i henhold til planlovens § 42. Kommunen har derigennem en myndighedsvurdering af spørgsmålet.

§ 3, stk. 3 – Almene Boliger

Grundejerne ønsker som nævnt ovenfor, at der er en ret til at flere matrikler kan beregnes sammen for så vidt, angår beregningen af andelen af almene boliger. Dette kan reguleres ved tinglysning af en servitut på de berørte matrikler.

§ 3, stk. 4 – Boligstørrelser

Grundejerne ønsker at krav om overholdelse af boligstørrelser ikke skal opfyldes for hver matrikel for sig, men kan beregnes for flere matrikler sammen, ved tinglysning af servitut.

§ 3, stk. 9 – Serviceerhverv

Under eksempler på erhverv mod Prags Boulevard og Amager Strandvej ønskes nævnt (som i redegørelsen og under §3 stk.1) at: "Der må opføres eller indrettes bebyggelse til skoler eller andre uddannelsesformål".

§ 4, stk. 3 – Intern vejstruktur

Det fremgår under §4, stk. 3 "Blinde veje skal forsynes med vendepladser". Er denne formulering ikke nok til at VP kan udgå på kortbilag 3A?

§ 5. Stk.1 - Bilparkering:

Bilparkering for erhverv er i lokalplansforslag 1:214 m². Den samlede grundejergruppe ønsker en lavere p. dækning til erhverv på 1:286. jfr. mulighed for konkret vurdering i KP19. Fordi der i området ikke planlægges med medarbejdertunge eller besøgstunge virksomheder fra grundejernes side. Den primære

erhvervsdel i lokalplanen udgøres af den planlagte børneinst. samt evt. butikker og undervisning. Grundejergruppen vil støtte en lavere p. dækning til boliger end 1:250m² hvis denne bliver muliggjort. Eksempelvis 1:350. Grundejergruppen ønsker i den forbindelse at indarbejde mulighed for delebiler og elbiler i terræn og konstruktion. Der ønskes fra grundejergruppens side indskrevet i lokalplanen at 1 delebil udgør 5 almindelige p. pladser. Flere af grundejerne har bolig- og erhvervsjendomme i nærområdet som er i drift. Her oplever man at antallet af p.pladser langt overstiger behovet.

§ 5. stk. 2: Cykelparkering

Hvis krav til håndstigerisningsarealer bliver håndhævet, kan det blive svært at efterkomme krav til cykelparkering. Kan TMF beskrive hvordan håndstige arealer tænkes behandlet i forhold til kantzonebestemmelserne i lokalplanen? Og hvad sker der efterfølgende med muligheden for at placere cykler på terræn? Af denne årsag ønskes en større fleksibilitet i placering af cykler.

Der ønskes mulighed for at placere cykler i større grupper end 20 cykler. I henhold til tegning 4 kan det blive vanskeligt at opdele i så mange grupper. Grupper på 20 cykler kommer i givet fald til at stå meget tæt på øvrige cykelgrupper.

Hvad menes med formulering "overdækket cykelparkering skal være en integreret del af byggeriet"? Grundejergruppen ønsker at lokalplanen giver mulighed for etablering af cykelskurer. Gårdrum kan udformes med pæne overdækninger med respekt for friarealerne og som sikre et bruger/familievenligt gårdmiljø. Grundejergruppen ønsker antal muliggjorte cykler på terræn ønskes forhøjet med faktor 1.2 mod tilsvarende reduktion af cykelparkering i kælder.

§ 6, stk. 1 – Bebyggelsens omfang og placering:

Grundejerne ønsker at beregningen af bebyggelsens omfang og placering kan beregnes for flere matrikler sammen uden en dispensationsbehandling af Teknik- og Miljøudvalget og, ved tinglysning af servitut.

Etageareal der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten.

§6, stk. 3b – Bebyggelsens højder:

Lokalplanen beskriver en mængde krav til tagformer. Disse kan ikke indeholdes i de beskrevne etagehøjder i §6, stk. 3. Hvorfor det bør anføres "at tage er undtaget for de ovenfor nævnte højdegrænser". Eller "maks. bygningshøjde regnes til tagfod ved sadeltag".

§6, stk. 3c

Med undtagelse af den del der vender mod Amager Strandvej, ønskes der en etagehøje på min. 3 m. i stueetagen som tager udgangspunkt i højest mulige kote.

§6, stk. 4 - Husdybde

Der ønskes anført: "c) undtaget er bygninger til ungdomsboliger hvor husdybde kan tillades op til 14 m. ved ensidig belyste ungdomsboliger."

§7 – Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1 b

Prags Boulevard ønskes fritaget for krav til tilbagetrækning med begrundelse i de korte facadelængder samt små gårdrum.

Stk. 2 a:

To bygninger ønskes opført med mulighed for tegl som markeret i vedlagte bilag 6a. Der ønskes

skes præciseret at materialer skal "enten" være i tegl, træ etc. Skal der ikke stå facader i stedet for materialer? Vi ønsker at der er mulighed for at vælge tegl på alle facader på de i bilaget markerede bygninger, dog ikke ved tilbage-rykkede facader.

Stk. 2 b:

Der ønskes anført metal og natursten som mulighed, for facader under stk. 2b. Der ønskes præciseret at materialer skal "enten" være i tegl, træ etc. Der ønskes mulighed for at anvende samme materiale på hele facaden.

Stk. 2 c:

Der ønskes mulighed for gule tegl fra grundejergruppen. En stor del af de genbrugte mursten der kan skaffes er gule hvorfor anførelse af gule tegl som mulighed er et stort ønske fra grundejergruppen. Samt yderligere ønske om flere farvemuligheder.

Stk. 2 f:

Gulvkote st. etage hæves til kote 3.0 dog ikke ved bygninger mod Amager Strandvej og Prags Boulevard Der ønskes valgfrihed ift. om man vil opføre byggeriet med 15 cm sokkel eller ej, så længe byggeriet opføres efter gældende byggetekniske normer og krav.

Stk. 2 g:

Gulvkoten ønskes hævet, så der bliver mulighed for at etablere højere stueetager med mindre indkig fra vej, og så der kan etableres cykelkældre med lettere nedkørsel og mulighed for dagslys. Da gårdkote flere steder i planen er højere end gadekote ønskes fleksibilitet i forhold til "målt fra omgivende terræn". Stueetage ønskes i samme niveau som omgivende terræn og/eller kantzone fx. mod gård så man gør adgang til gård bedre for gangbesværede.

Stk. 2 h:

Under dette punkt ønskes tillige sammen med "gavle/karnapper" også nævnt mulighed for "skrå tagflader" stadig med begrænsning på maks. 16 m. Der ønskes blot at de viste illustrationer kan realiseres indenfor beskrivelsen.

Stk. 2 m:

Hvis vinduespartier i stueetage skal udgøre 50%, så bliver der store gener med indkig ved boliger. Boliger bør undtages for denne bestemmelse. Store glasfacader giver også problemer med varme fra solindfald. Boliger i stueetagen bliver svære at opholde sig i om sommeren pga. varme, og boliger fra 1. etage og op lider dagslysmæssigt for at komme i mål med en samlet åbenhedsgrad i facaden (uhensigtsmæssige små vinduer fra 1. sal og op).

Stk 2 n:

Facadebestemmelsen beskriver at den øverste etage i gårdrum skal trækkes tilbage eller være skrå. Det er yderst vanskeligt arkitektonisk at have en "gård tagbestemmelse" der skal koordineres med de øvrige tagbestemmelser. Det er desuden vanskeligt at løse "de øverste etager" med en tagbestemmelse i et så terrasseret byggeri som lokalplanen lægger op til. Menes den øverste etage på den enkelte, udpegede facade? Eller menes den øverste etage på et hvilket som helst punkt på den udpegede facade? Punkt (n) ønskes fjernet.

Stk. 2 r:

"Facader skal have fremtrædende vertikale og horisontale bånd" Dette ønskes ændret til vertikale bånd. Der ønskes tilføjelse om at tilbagetækning af vinduer indgår i beregningen af de 70%. Der ønsket tilføjet min. 70%.

Stk. 2 u:

Pergola(er) ønskes også at kunne etableres i metal. Der ønskes ligeledes indskrevet mulighed for murede kanter og støttemur på maks. 1 meter. Dette for at kunne favne overgang med stort fald i terræn (især i områdets nordøstlige hjørne).

Stk. 3 c:

Der ønskes indført og præciseret at markering i bilag 6b kun omhandler fælleslokaler eller erhverv. "ved fælleslokaler i stueetagens (1. etage) skal mindst 70% af stueetagens (1. etage) facadelængde være gennemsligt glas". Derved kan markering på tegning 6b udgå. Markering er væsentlig større end krav til fællesareal til orientering. Der kan ikke indbygges vinduer i 3 meters højde, da der flere steder er tale om almindelige boliger. Se gerne bemærkning vedr. tegning 2a nedenfor. Højde ønskes reduceret til mindst 220 cm.

Stk. 4 f:

Der ønskes tilføjet "Dette gør sig ikke gældende for tage på tilbagekrykkede bygningsdele".

Stk. 4g.

Ønske om at værn på taghaver også kan udføres i glas eller murværk for at give bedre muligheder for læ. Balustre i træ/metal giver taghaver som sjældent benyttes pga. for meget vind.

Stk. 5:

Der ønskes beskrivelse af at altan hovedregel er 130 dyb altan og at bilag viser undtagelser fra denne hovedregel.

Stk. 5a:

Der ønskes indskrevet mulighed for altangange ved byggeri til ungdomsboliger generelt.

Stk. 5 c:

Der ønskes mulighed for altaner med et frem-spring på 150 cm målt fra facaden. Altanens anvendelighed taget i betragtning samt den værdi det har for den enkelte beboer. Der bemærkes fra grundejergruppens side at andre tilsvarende lokalplaner i kbh. kommune giver mulighed for dybere altaner end i nærværende lokalplan.

Stk. 5 f:

Der ønskes mulighed for altaner med et frem-spring på 130 cm målt fra facaden. Altanens anvendelighed taget i betragtning. Der bemærkes fra grundejergruppens side at andre tilsvarende lokalplaner i kbh. kommune giver mulighed for dybere altaner end i nærværende lokalplan.

Stk. 5 h:

Den samlede længde altaner på en etage ønskes øget til maks. 65 %, dette giver bl.a. mulighed for at etablerer større altaner ved de, som følge af lokalplan, større boliger. Er de 50% udtryk for en generel holdning til altaner i lokalplaner i Kbh. Kommune? Eller er der særlige betragtninger der gør sig gældende her?

Stk. 5 k:

Vi mener at en større grad af diversitet i typer af altanværn er ønskelig og i tråd med lokalplanens facadebestemmelser. Der ønskes mulighed for at lave helt eller delvist lukkede altaner. Lukkede altaner giver privatliv, og kan tilføre et mere ordentligt udtryk ifht. evt. opmagasinering på altanerne særligt i vinterhalvåret. Grundejere har ønske om at der gives mulighed for at værn på alle altaner også kan udføres i glas for at give bedre muligheder for læ. Særligt øst- og vestvendte altaner vil blive brugt meget lidt, hvis der ikke er læ.

§ 8, stk. 1

Friarealers størrelse: Det fremgår af lokalplansforslaget, at hævede dæk, tagterrasser, taghaver til ophold vil kunne medregnes til friarealerne såfremt disse er fælles for flere beboere og brugere.

Kravet om, at friarealer for at kunne medregnes skal være fælles er uden planmæssig relevans, idet planlovens § 15, stk. 2, nr. 10 alene regulerer hvad ubebyggede arealer kan anvendes til, men ikke hvem der kan/skal anvende disse. Ethvert friareal uanset, hvem disse er beregnet for, bør derfor indregnes i andelen af friarealer. Også i denne bestemmelse forudsættes det, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme sammen, dog forudsætter dette dispensation fra Teknik- og Miljøudvalget. Der bør være tale om en automatisk ret, der reguleres ved tinglysning af servitutter.

TMF har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen taget stilling til placering og principper for gårdrum og byrum. Det kunne derfor være enkelt for alle parter hvis lokalplanen indeholdt en formulering som: "Friareal% beregnes for lokalplanen under ét samt - "Krav til friareal / opholdsareal for den enkelte matrikel vurderes opfyldt med de på tegning 7c markerede byrum og gårdrum, indenfor den enkelte matrikel". Et princip som dette vil gøre deklARATIONER mellem grundejere unødvendige (på dette punkt) samt en lettere sagsgang mellem byggesagsbehandler/TMF.

§8, stk. 5

Der skal være mulighed for niveaufri adgang fra det omkringliggende terræn og til opgang hhv. terrasser, dvs. krav om 15 cm. sokkel skal udgå. Som minimum skal det være muligt at etablere niveaufri adgang fra bolig til gårdrum. Der ønskes mulighed for at terrænregulerer til kote 2.5 - 3.00 for hele området.

§8, stk. 7

Trist at al belægning på legepladsen skal være rød eller sort. Større diversitet ønskes.

§8, stk. 8

Generelt kan der ikke laves kantzoner med inventar, hævede niveauer, trapper og beplantning over ca. 30-40 cm el. lign i kantzonen, hvis kravet til håndstigerensareale håndhæves på store dele af facaden. Kantzonekrav ønskes tilrettet hvis håndstigerensareale håndhæves. Der ønskes generelt større frihed til udformning af kantzoner.

Kantzone a

Hegn mellem boliger ønskes ændret fra 1,3 meter til 1,6 meter. Specifikt mod Prags Boulevard kan behov for støjafskærmning og indkig være særligt relevant. Der ønskes generelt større fleksibilitet i udformningen af kantzoner.

§8. Stk. 9.

Beplantning Stammeomkreds ønskes generelt nedsat fra 18-20 cm til 12-14 cm. Der skal plantes 169 nye træer i lokalplansområdet og grundejergruppen mener at lokalplanens krav til stammeomkreds overstiger krav til andre sammenlignelige lokalplaner set i relation til antal træer. Om træer og beplantning: "Der skal plantes min. 169 nye træer. Træerne skal plantes, så de kan opnå en højde på over 6 m." Hvis krav til håndstigerensarealer fra beredskabet fastholdes skal dette antal reduceres kraftigt og krav til kantzoner gøtænkes. Kommentar "Træer der plantes på konstruktion bør have et bed der er 1,0-1,5m dybt" Dette ønskes ændret til: "Træer der plantes på konstruktion bør have et bed der er 0,5-1,0m dybt." Som udgangspunkt ønskes der mulighed for at kunne placere store træer, hvor der ikke er underliggende kælder. Dvs. Ønske om mere fleksibilitet i forhold til det

nævnte antal træer.

§11

Særlige fællesanlæg: Der henvises i § 11 til byrummene i § 8, stk. 6. Der skal rettelig stå § 8, stk. 7, idet det er i denne bestemmelse byrummene reguleres. Bestemmelsen fastslår, at ny bebyggelse ikke må ibrugtages før byrummene og vejene er etablerede. Dette er uheldigt, idet bl.a. byrummene placeres på én grundejers matrikler. Det vil således være denne grundejer, der fastlægger udviklingstakten for hele området. Der bør således fastlægges andre kriterier for, hvornår byrummene skal etableres. For så vidt angår vejene er de fleste af disse allerede eksisterende og vil i byggeperioden fungere som byggepladsveje. Taget i betragtning af, at byggeriet vil blive opført over en årrække, vil kravet om at veje og stier skal være anlagt inden ibrugtagning (af det første byggeri) være uheldigt, idet de nu færdigt anlagte veje også fremover skal fungere som byggepladsveje med den ekstra slitage en sådan anvendelse medfører.

Der findes en god og uddybende bemærkning til lokalplanforslagets § 11, hvorefter der gives mulighed for at der vil kunne dispenseres således at ibrugtagning kan ske såfremt der fremlægges en plan for færdiggørelse af fællesanlæggene. Det foreslås i den forbindelse, at der er en automatisk ret til ibrugtagning, såfremt den enkelte grundejer, der søger om ibrugtagning har forpligtet sig til en tidsplan, en udformning samt en medfinansiering til etablering af fællesanlæggene. Denne forpligtigelse skal tinglyses på den enkelte ejendom.

Tegningsbilag generelt

Alle bilag bør opdateres med nedlagt vej ved sving til Yderlandsvej og Prags Boulevard og nyetableret vej indtegnes langs vestsiden af matrikel 4169.

Byggefelt i områdets syd/vestlige hjørne (matrikel 4128/4142) ønskes opført som to bygninger hvorfor byggefelt ønskes opdelt i to byggefelter. (som vist på tegning s. 6 i lokalplan). Tegninger ønskes konsekvensrettede ifht. ovenstående bemærkninger til § punkter.

Tegning 2a

"Serviceerhverv" ønskes ændret til "Bolig eller serviceerhverv" mod Yderlandsvej på markerede felter i nedenstående bilag.

Tegning 3a

Grundejergruppen har ønske om, at markering VP fjernes fra tegning da tekst under § 4, stk. 3 – "Blinde veje skal forsynes med vendepladser" – bør være nok til at justere dette forhold. Ønsket er primært begrundet i at vejprojektet endnu ikke kendes og at VP evt. placeres andre steder vi ikke kender endnu og dispensationsansøgninger bør undgås.

Tegning 4

Grundejergruppen ønsker en øget fleksibilitet til placering af cykelparkering som beskrevet under høringssvar til § 5, stk. 2: Cykelparkering. Parkeringspladser til serviceerhverv langs Amager Strandvej er ikke anført på tegning 4. Jfr. udbygningsaftale. Dette ønskes tilrettet.

Tegning 5a

Bebyggelsens omfang og placering: Der ønskes tilføjet et trekantet byggefelt vest for det L-formede byggefelt på hjørnet af Yderlandsvej 2 og Ved Amagerbanen. Ønsket byggehøjde 2-3 etager. Det vil give mulighed for variation i byggeriet her hvor der er planer om at etablere en cafe med tagterrasse med aftensol.

Tegning 5b

Porte: Der er mod Prags Boulevard 90 angivet krav om port/åbning i 2 etagers højde. Dette giver ikke mening, da bygningen maksimalt må være 3 etager. Krav om port/åbning ønskes fjern-

net for dette byggefelt. Se gerne bilag.

Tegning 6a

Der er ønske om at de to markerede bygninger i nedenstående bilag 6a opføres i tegl.

Tegning 6b

På tegning 6b er markering for facade med 70 % glas placeret forkert på Yderlandsvej 2. Markeringen er pt hvor der planlægges for boliger, men bør flyttes til den del af bygningen, hvor der skal etableres erhverv. Se gerne nedenstående bilag.

"Facadelængde med gennemsigtigt glas" ønskes forkortet ved nedenstående markering på bilag. Krav om gennemsigtigt glas ønskes reduceret til 220 i højde generelt.

Tegning 6c

Der er ønske om at der på tegning 6c markeres hvor det er muligt at placere altaner på 130cm i dybden.

Tegning 7c

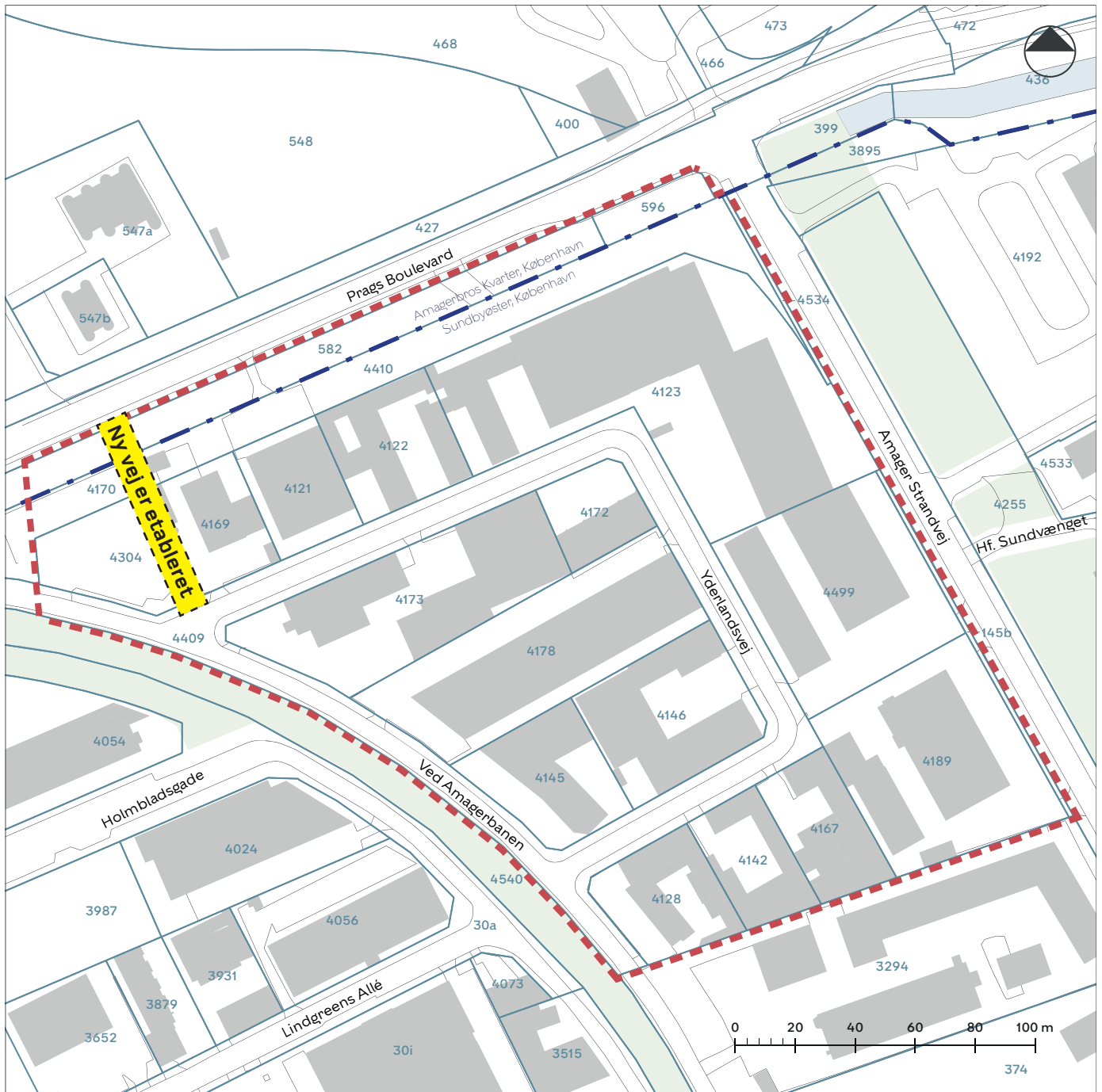
Beplantning: På tegning 7c er gård med almen bebyggelse og børneinst. benævnt med et 3 tal (træ over 15m). Dette ønskes ændret da der i denne gård planlægges med fuld p. kælder hvor et træ med højde over 15m vil være meget vanskeligt at løse. Her også taget den almene anlægsøkonomi i betragtning. Felt for plantning af træer ønskes udvidet til det markerede felt på bilag 7c.

Tegning 7d

Der ønskes mulighed for terrænkote 2.5-3.0 i hele lokalplansområdet.

På vegne af grundejergruppen

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



— — — — — Områdeafgrænsning

XX Matrikel

- - - - - Ejerlavsgænse

■ Eksisterende bygning

Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



- Serviceerhverv
- Bolig
- Almen bolig
- Institution
- Institution eller almen bolig
- Bolig eller serviceerhverv
- Almen bolig eller serviceerhverv

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

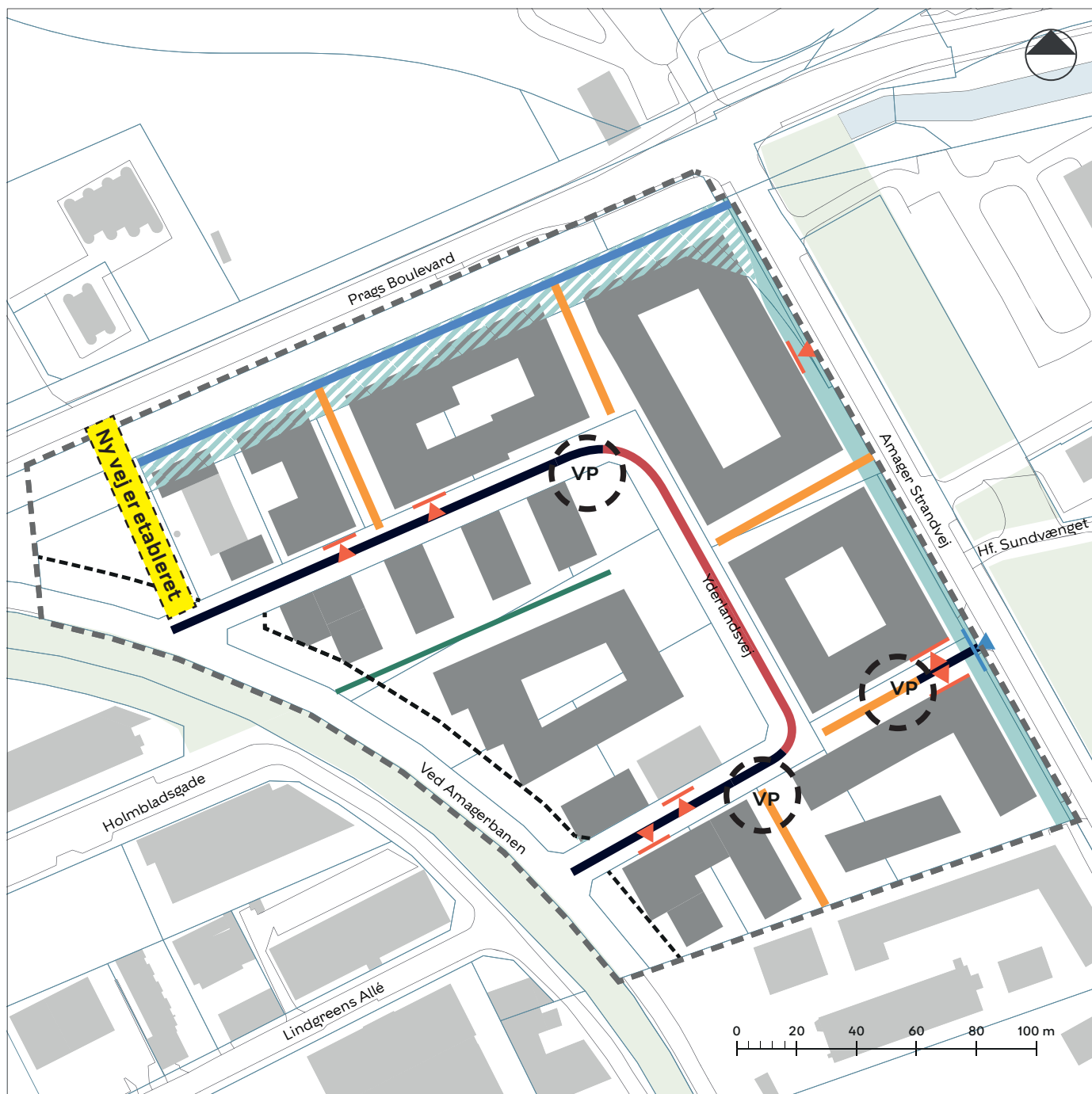
Kommentar:

Efter ønske fra det almene boligselskab ønskes husdybde til 14 m på alle etager for ensidigt belyste ungdomsboliger, dette generelt for hele LP området.



”Serviceerhverv” ønskes ændret til ”Bolig eller serviceerhverv” i markerede felter

Tegning 3a · Veje



	Vejtype a	VP	Mulig vendeplads		Områdefgrænsning
	Vejtype b		Overkørsel		Matrikelskel
	Vejtype c		Overkørsel/nedkørsel til parkering		Eksisterende bygning
	Vejtype d		Vejareal		Byggefelt
	Vejtype e		Vejareal, der kan nedlægges		Eksisterende vejbyggelinje

Kommentar:

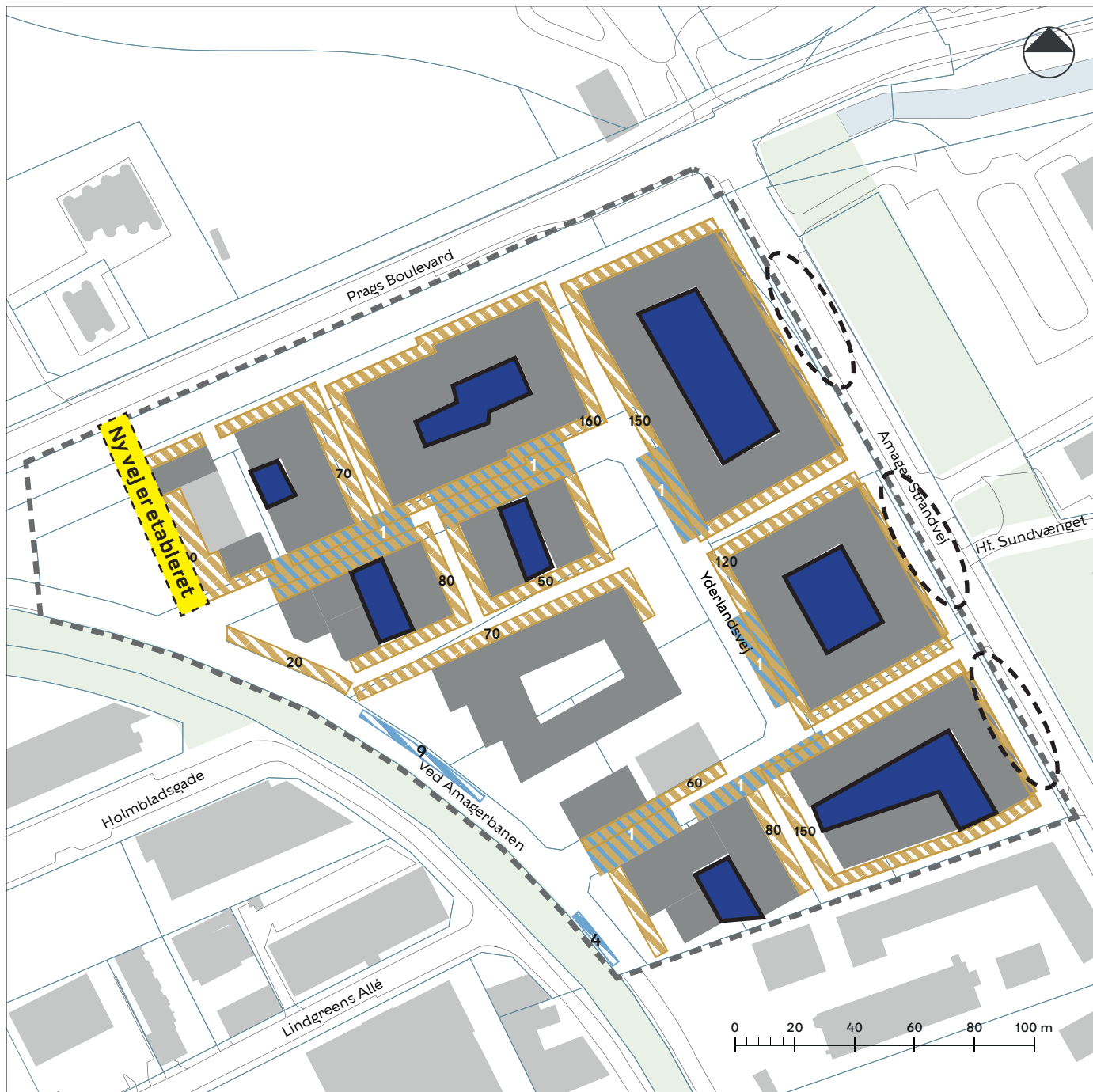
Grundejergruppen har ønske om, at markering VP fjernes fra tegning da tekst under § 4, stk. 3 – “Blinde veje skal forsynes med vendepladser”- bør være nok til at justere dette forhold. Ønsket er primært begrundet i at vejprojektet endnu ikke kendes og at VP evt. placeres andre steder vi ikke kender endnu og

dispensationsansøgninger bør undgås.



VP i markerede felter ønskes fjernet

Tegning 4 • Bil - og cykelparkering



- Bilparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser
- Cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser
- Bil/cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal handicappladser til kassebil

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Kommentar:

- ønske om øget fleksibilitet til placering af cykler
- Mulighed for bilparkering ihht. udbygningsaftale

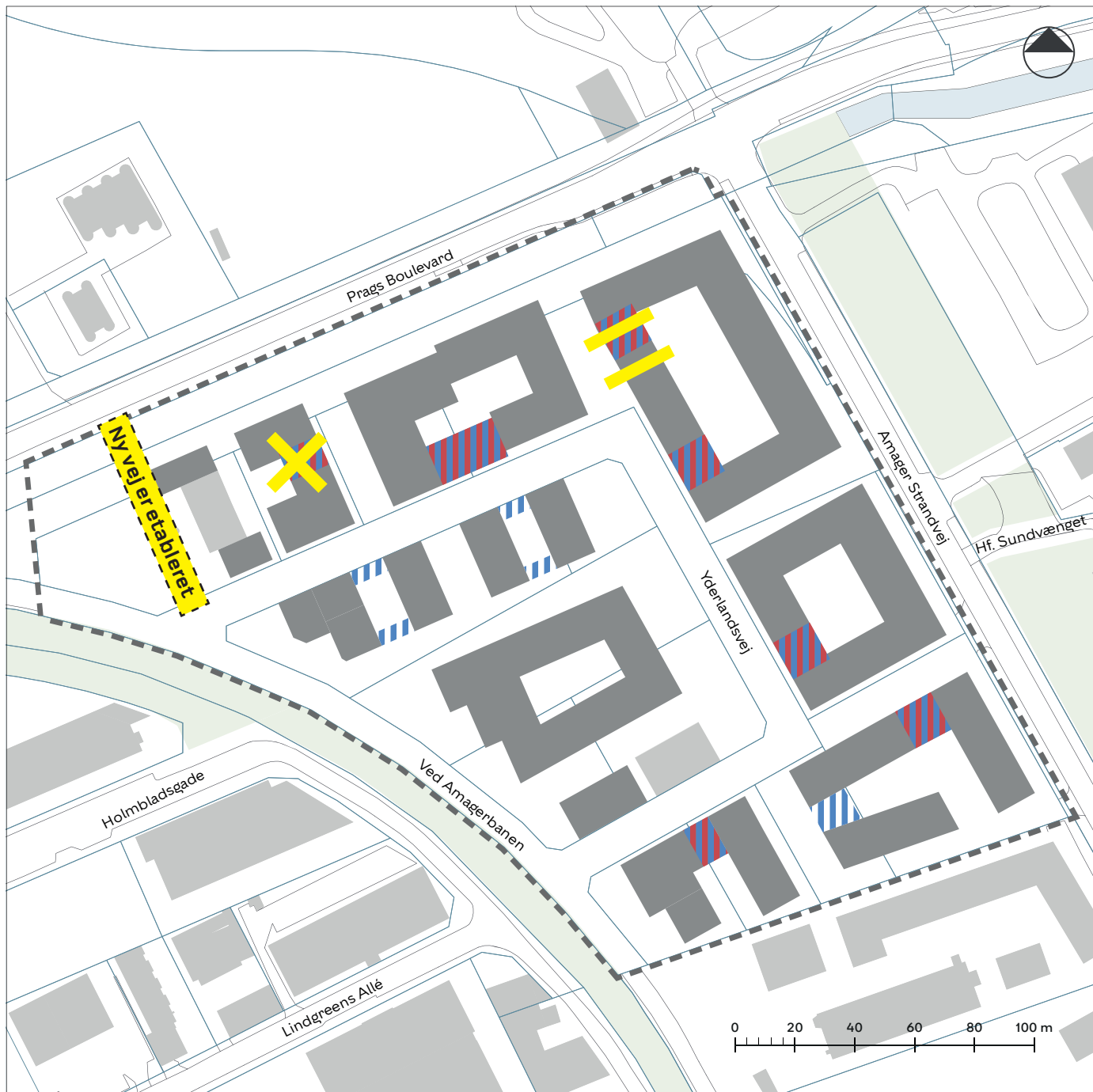
Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering









- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- Maksimalt etageantal
- Bevaringsværdig bygning
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning

Kommentar:
 Bebyggelsens omfang og placering: Der ønskes tilføjet et trekantet byggefelt vest for det L-formede byggefelt på hjørnet af Yderlandsvej 2 og Ved Amagerbanen. Ønsket byggehøjde 2-3 etager. Det vil give mulighed for variation i byggeriet her hvor der er planer om at etablere en café med tagterrasse med aftensol.

Tegning 5b · Porte



-  Område, hvor der skal placeres en port eller åbning med pergola
-  Område, hvor der skal placeres pergola
-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

Kommentar:

Porte: Der er mod Prags Boulevard 90 angivet krav om port/åbning i 2 etagers højde. Dette giver ikke mening, da bygningen maksimalt må være 3 etager. Krav om port/åbning ønskes fjernet for med kryds markeret byggefelt. Portåbning markeret med to streger ønskes flyttet.

Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facade e
- Facade f
- A-C Bygning

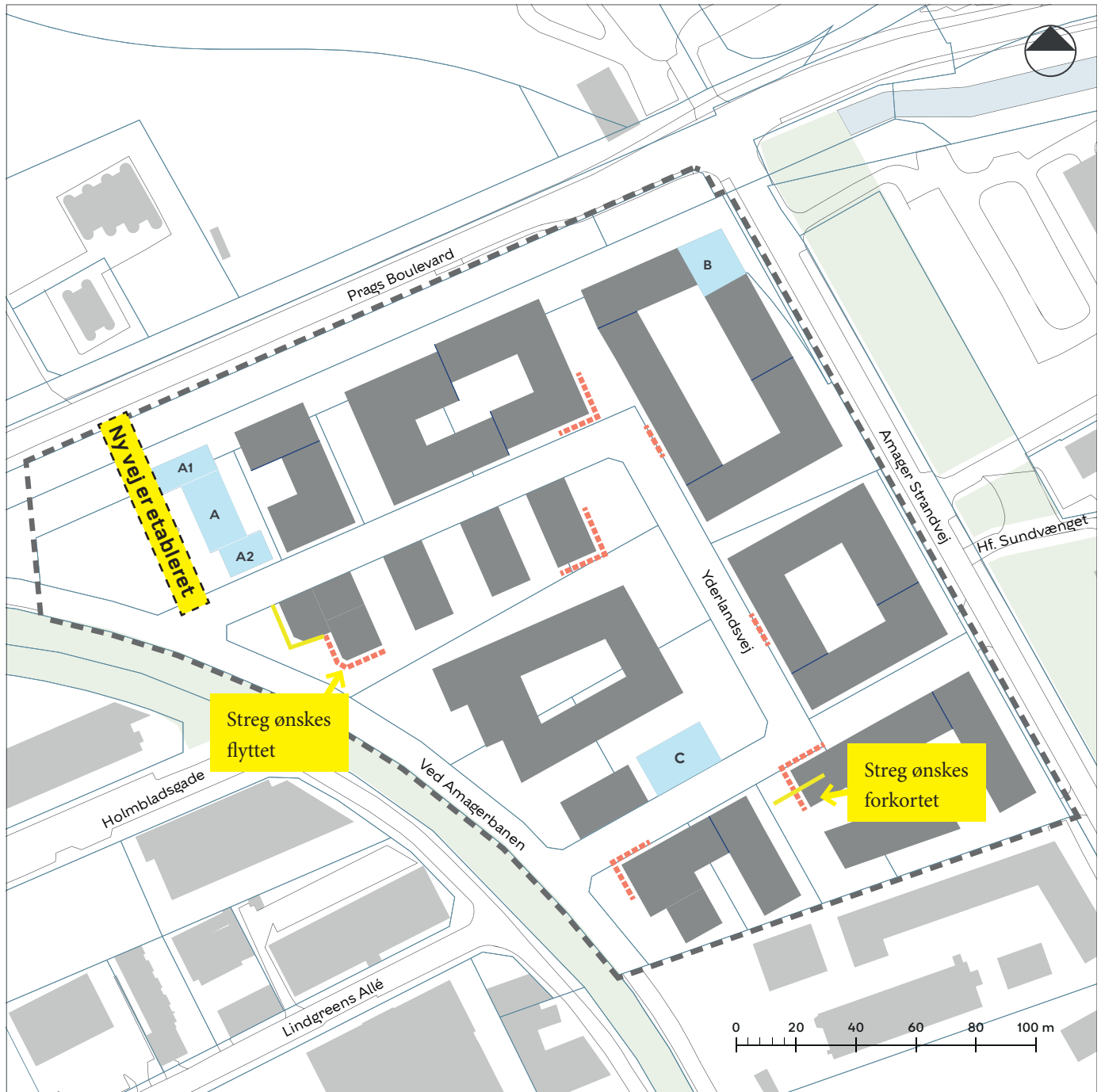
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Kommentar:



Der ønskes mulighed for at opføre de markerede bygninger i tegl. Og hver bygning bør have mulighed for at opføres i tegl på alle facader. Det må være utilsigtet at facaderegler betyder at der ikke kan vælges et primært facademateriale til alle facader.

Tegning 6b · Bebyggelsens ydre fremtræden



----- Facadelængde med gennemsigtigt glas

— Bygningsenheder

A-C Bygning

--- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

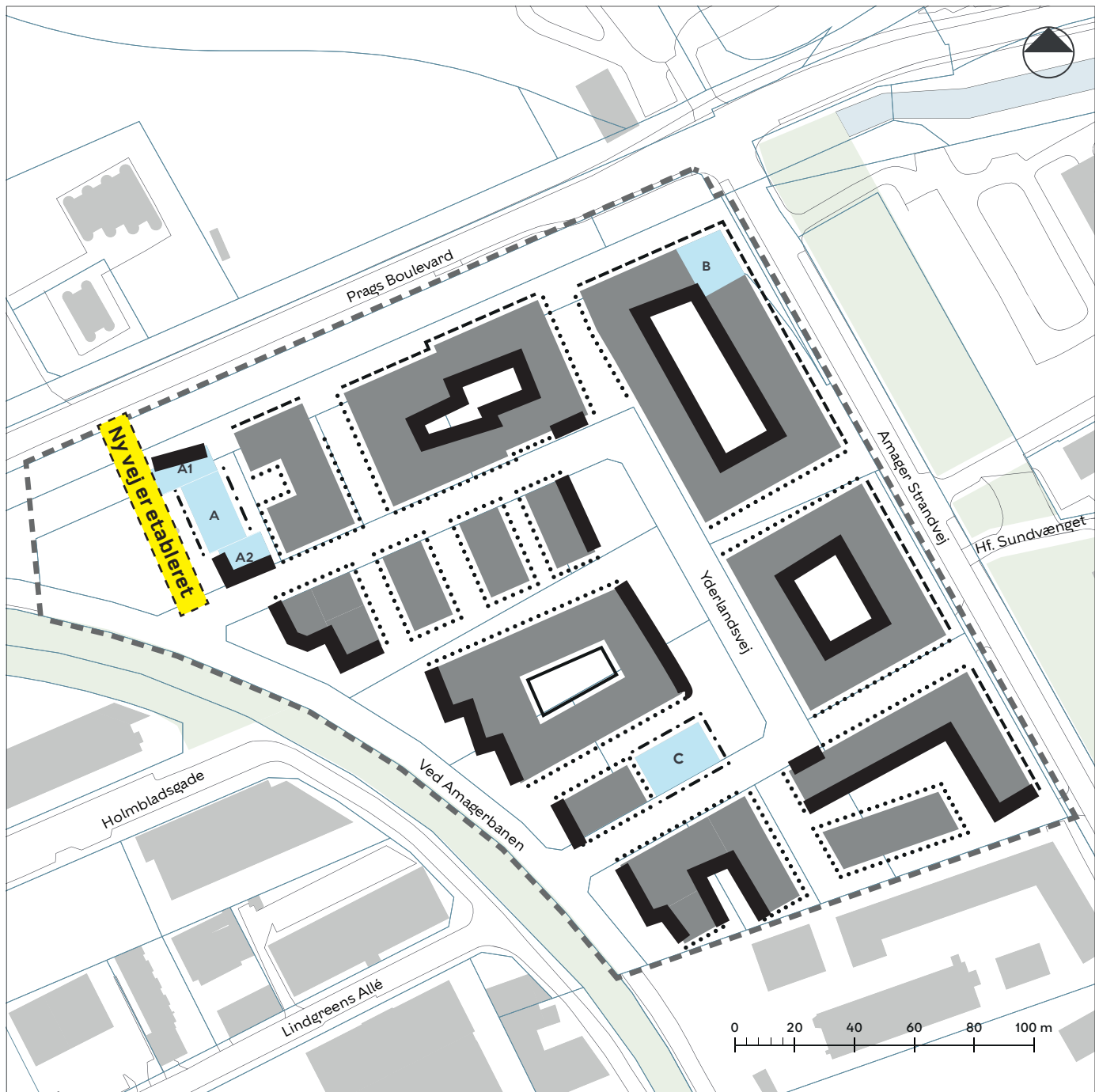
■ Byggefelt

Kommentar:

Streg ønskes flyttet

Streg ønskes forkortet

Tegning 6c · Altaner og altangange



- Altan a - halvt/helt indeliggende m. fremspring på maks. 0,5 m
- Altan b - maks. fremspring 1,1 m (1,3 m)
- Ingen mulighed for altan
- Altangang - indeliggende
- A-C Bygning
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Kommentar:
 Der er ønske om at der på tegning 6c markeres hvor det er muligt at placere altaner på 150 cm i dybden.

■ Tyk streg markeres

Tegning 7c · Beplantning



- | | | | |
|--|--------------------------------------------------------------|--|----------------------|
| | Område, hvor der skal plantes min. antal træer | | Områdeafgrænsning |
| | Område, hvor der skal plantes min. antal træer jævnt fordelt | | Matrikelskel |
| | Bevaringsværdigt træ | | Eksisterende bygning |
| | | | Byggefelt |

Kommentar:

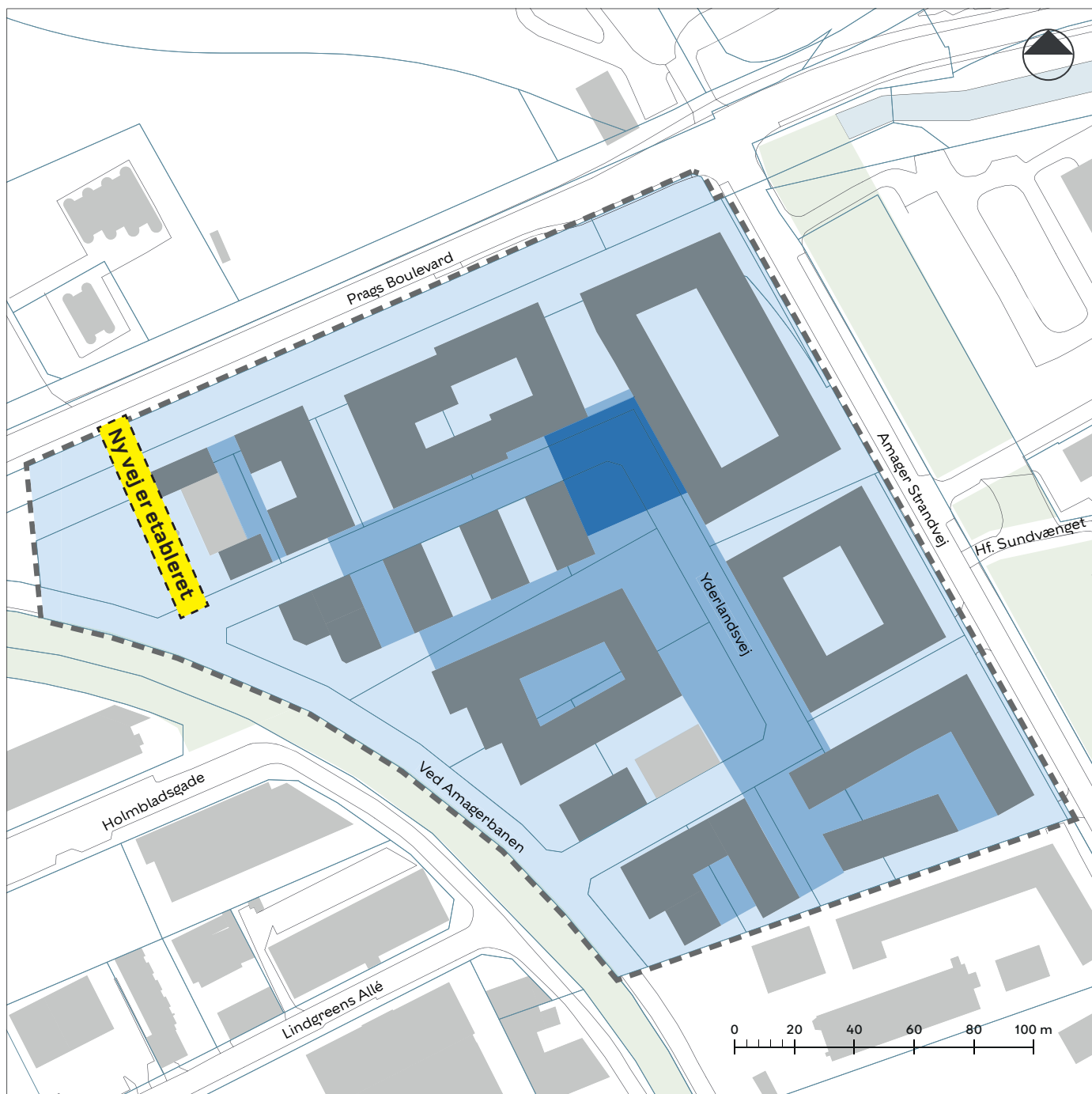


Beplantning: På tegning 7c er gård med almen bebyggelse og børneinst. benævnt med et 3 tal (træ over 15m). Dette ønskes ændret da der i denne gård planlægges med fuld p. kælder hvor et træ med højde over 15m vil være meget vanskeligt at løse. Her også taget den almene anlægsøkonomi i betragtning.



Felt for plantning af træer ønskes udvidet til det markerede felt

Tegning 7d · Terrænregulering



- Terrænkote omtrent 2.0-2.5 DVR
- Område med hævet terrænkote omtrent 2.5-3.0 DVR
- Område med hævet terrænkote min. 3.0 DVR
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Kommentar:

Terrænkote 2.5 - 3.0 skal være en mulighed i hele lokalplanområdet