

Dato: 25. november 2018
Sag: Torveporten Nord – Lokalplansforslag 462
tillæg 4

Emne **Høringssvar**

WERK har den 27. september 2018 på vegne af bygherre for matr. 310 og 2051 modtaget offentlig høring af forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 "Grønttorvsområdet".

Lokalplansforslaget har til formål at muliggøre karrébebyggelse med boliger samt længebebyggelse med erhverv og mulighed for idræts- og kulturfunktioner.

WERK har gennemgået det fremsendte materiale og skal gøre opmærksom på nedenstående problematikker, som umuliggør udviklingen af det ønskede projekt.

Følgende emner er listet kronologisk og forholder sig specifikt til lokalplanens paragraffer og kortbilag.

§3. stk. 8 **Særligt om stueetager**

I stueetagen i byggefelt 3 (markeret med blå på tegningsbilag 2 Anvendelse) er det ikke muligt at realisere kravet omkring, at 75% af stueetagens facadelængde anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv.

Dette skyldes, at rampen forhindrer brug af dele af facaden, der må betegnes som stueetage, og der kan således ikke sikres ordentlige forhold til de bagvedliggende funktioner. (se fig. 1)

Det foreslås, at de dele af facaden, som støder op til rampen, fritages for ovenstående krav.

§3. stk. 8 **Særligt om stueetager**

I lokalplansforslaget begrænses kultur og idrætsfunktioner til byggefelt 3.

For at opnå mest muligt liv og aktivitet i området ønskes der mulighed for, at kultur og idrætsfunktioner også kan realiseres i byggefelt 2, i det det samtidig sikres, at det samlede antal kvadratmetre af denne funktion ikke overskrides.

§4. stk. 3 **Overkørsler**

I lokalplansforslaget er det ikke muligt at etablere overkørsler mellem byggefelt 1 og 2.

Muligheden for at etablere overkørsel ønskes muliggjort grundet behovet for kørsel til brand, service o.l.

§4. stk. 8 **Bilparkering**

I lokalplansforslaget kan der alene etableres parkering i anlæg under de enkelte byggefelter.

Dette er ikke tilstrækkeligt i forhold til at realisere den ønskede parkeringsnorm.

Det skal sikres, at parkering også kan etableres under de enkelte byrum og rampen mellem byrum, således at byrum og friarealer hovedsageligt kan friholdes for overfladeparkering.

§4. stk. 8 **Bilparkering**

Placeringen af adgang til parkering under byggefelt 3 ønskes mere fleksibel, da længden af bygningen endnu ikke er afklaret.

Ud fra nuværende placering er der ikke adgang for grundejer.

§6. stk. 1 Ny bebyggelse – Længebebyggelse

Følgende bestemmelse skal udgå *"Gennemgående og større transparente vinduespartier udformes på 20 % af facaden."*

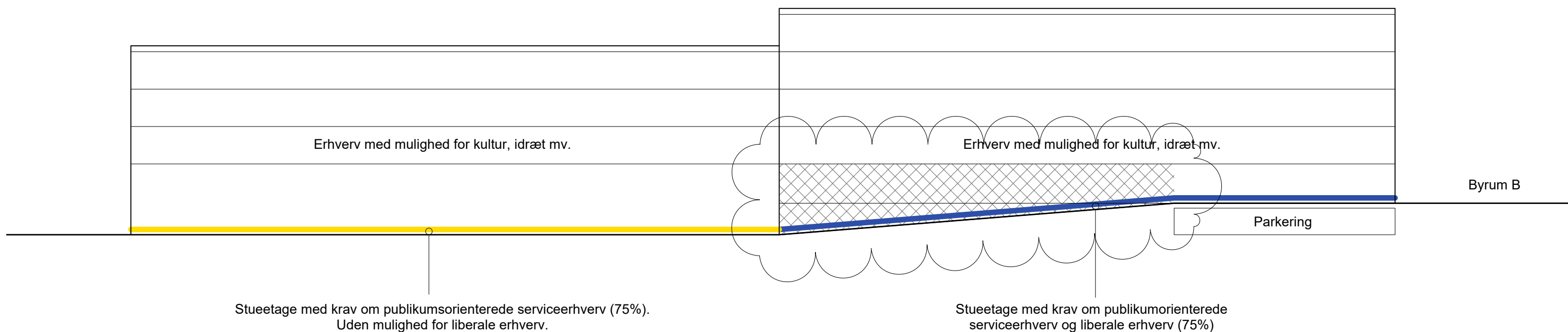
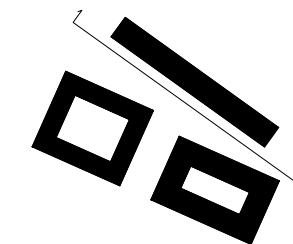
Gennemgående vinduespartier kan ikke realiseres, da der ikke er sammenhæng med de bagvedliggende funktioner. Ligeledes begrænser dette brugen grundet støj fra banen. Korrekte og tilfredsstillende lysforhold sikres i byggesagen.

Kortbilag Tegning nr. 2, 3, 4, 5

I tegningsmaterialet er byggefeltet optegnet for smalt i forhold til det tænkte projekt. Byggefeltet skal gøres bredere mod nord i retning af byggefelt 3. Byggefeltet er ca. 46 m bredt. Dette sikrer, at de skrå højdegrænseplan overholdes. Se fig. 2

Kortbilag Tegning nr. 2 - Anvendelse

Byggefelt 2 skal kunne anvendes til boliger, ikke kun ungdomsboliger. Det sikres at evt. støjbelastningerne på boliger håndteres og løses i byggesagen.



Tekst fra lokalplansforslag

§ 3. Stk. 8. Særligt om stueetager
På tegning nr. 2 er visse stueetager markeret med gul linje. For disse stueetager gælder, at mindst 75 % af facadelængden skal anvendes publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, samt til institutioner og udadvendte funktioner af kulturel eller fritidspræget karakter. Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer og klinikker.
På tegning nr. 2 er visse stueetager markeret med mørkeblå linje. For disse stueetager gælder, at mindst 75 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

I det markeret område er det ikke muligt at realisere kravet omkring om at 75% af stueetagens facadelængde anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv. Dette begrundes i at rampen forhindrer brug af dele af facaden.

Grøntorvsområdet

Forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 med tilhørende forslag til kommuneplanstillæg

Høringssvar Forklarende fig. 1

Tegn.: Høring - Fig 1

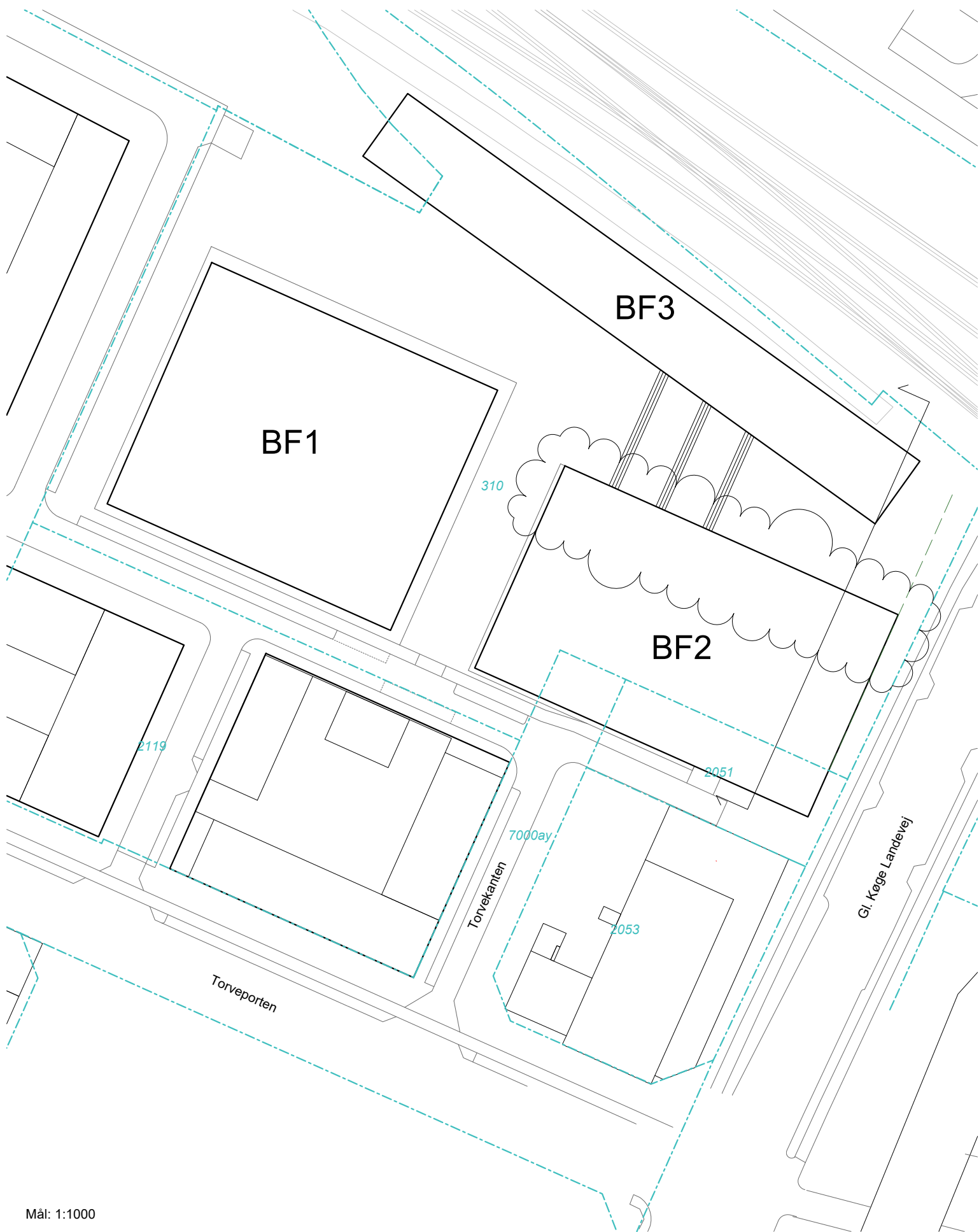
Mål: 1:400

Dato: 20 nov. 2018

Torveporten Nord

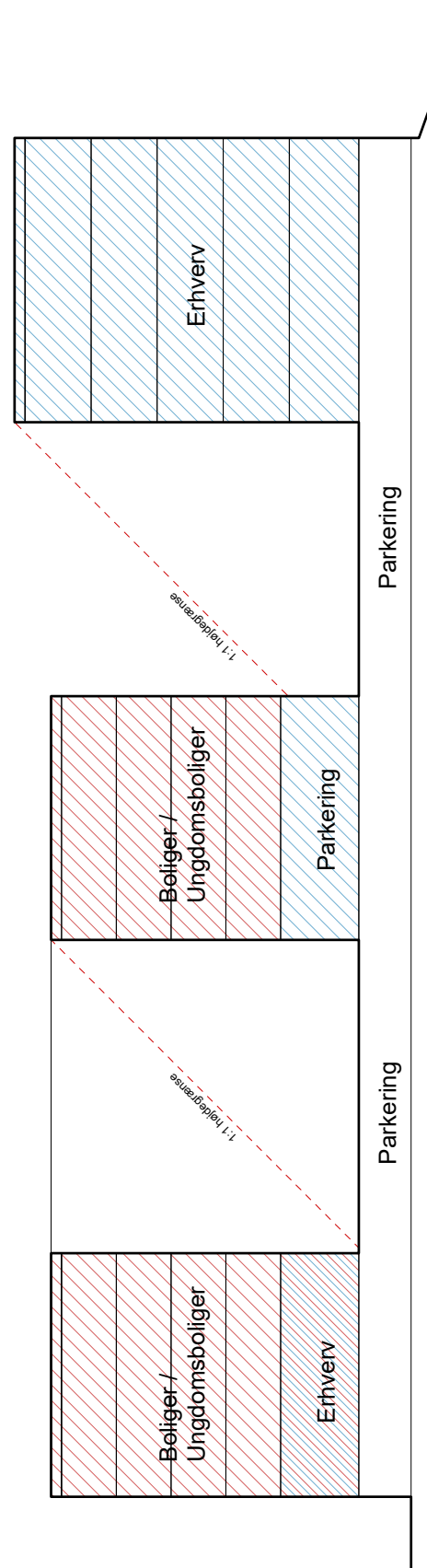
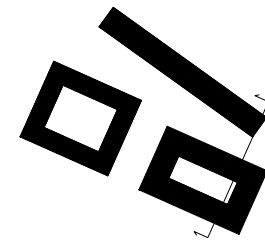
WERK

Laplandsgade 4A, 2. sal
2300 København S Denmark
Tlf. +45 33327804
www.werkarkitekter.dk



Mål: 1:1000

Mål: 1:400



Byggefelt 2 er i lokalplansforslagets tegningsmateriale ikke angivet korrekt.

Byggefelt skal være ca. 46 meter i bredden.

Det skråhøjdegrænse plan er definerende for de to bygningers højde.
Højde og afstand afstemmes i projekteringsforløbet.

Grøntorvsområdet

Forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 462 med tilhørende forslag til kommuneplanstillæg

**Hørringssvar
Forklarende fig. 2**

Tegn.: Hørring - Fig 1

Mål: 1:400/1000 Dato: 20 nov. 2018

Torveporten Nord

WERK

Laplandsgade 4A, 2, sal
2300 København S Denmark
Tlf. +45 33327804
www.werkarkitekter.dk