

Vedr. Lindgreens Alle II – Lokalplanforslag

Tak for fremsendte oplæg.

Vi har nu haft mulighed for at gennemlæse forslaget til den nye lokalplan på Lindgreens Alle og har følgende kommentar:

Først og fremmest er vi naturligvis meget skuffet over, at ingen af vores ønsker er blevet hørt, men kommunen kun har rettet deres egne fejl i lokalplan 550, samt strammet flere punkter.

- Det har taget kommunen 10 måneder at levere en byggetilladelse på vores etape I og en af årsagerne har været, at hverken kommunen eller vores rådgivere har kunnet tolke og udføre et projekt iht. den nugældende lokalplan, hvorfor det er endnu mere skuffende, at der ikke visses hensyn til vores side af sagen.

1. Billeder fra den gamle lokalplan bør tilpasses det der bygges, så billeder i den nye lokalplan er korrekte.
2. Tegning 2a: Her gælder erhverv kun i stueplan, strandlodsvej 11 og 11A
3. Tegning 3a: Der mangler eksisterende overkørsel på øst-siden af pakhuset samt til Poppelstien fra Strandlodsvej 11. Poppelstien er fælles brand og renovationsvej, er der taget højde for det ?
4. Tegning 7: I gårdrum mod nord, Strandlodsvej vil terrænkote langs bygningen være mellem 2,00 til 2,80 DVR da man ellers ikke kan få niveaufri adgang fra gårdrum.
5. Det fremgår ikke eksplicit af § 3 og tegning 2d, at boligandelen kun gælder nybyg. Tværtimod står der på tegning 2d i signaturen, at det er "krav om min. til maks. procent boliger pr. matrikel". Vi henviser til en tidligere sag fra år 2017 (sag nr. NMK2017.NMK-33-04072) Heimdalsgade Syd II lokalplan 478.
6. §3 fortsat:
 - Indtil 30 % af bruttoetagearealet må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger inden for hver matrikel.
Vi ønsker at der regnes for hele området, i det mindste for de sammenlagte matrikler. Vi har tidligere været udsat for, at man har fastholdt dette i andre sammenhænge, med baggrund i lokalplanens bilag/tegning 2d,
 - Vil TMF dispenseres?
Hidtil har holdningen været, at det politiske system ikke vil dispensationer i lokalplaner der er yngre end 4 år. Optræder i flere punkter.
 - Ingen bolig må være mindre end 65 m².
Vores arkitekt har i tidligere samtaler med kommunen haft en hel klar fornemmelse af, at boliger kunne være 50 m², hvilket ligeledes fremgår af KP 19.
7. §6: Bygningshøjder skal tjekkes. Bemærk at bygningshøjder er inklusiv småbygninger og elevatorer mm.
8. §6: Pakhustorvets fritlagte søjle/bjælke konstruktion bevares i det omfang som er muligt ift. de øvrige byggerier på matriklen.
9. §7: Vi har sammenlagt matrikler
10. §7: Kan man ikke indarbejde mere diskrete farver på taghusene end de anviste, eksempelvis gråtoner/sort.
11. §7: Sokkelhøjde mod vej og sti skal være 30 cm, hvorfor det? På det lille torv mod Strandlodsvej er sokkelhøjden på det godkendte 150 mm. Det giver problemer, når vi sammenbygger det almene med det private.
12. §7: Kan man acceptere at altanbunde bliver samme farve som altanen?

13. §7: Facader over 5 etager skal rykkes 1,5 m tilbage. Vi tænker dette er en skrivefejl, men at der menes: Den øverste etage over 5 etager (penthouse) skal rykkes 1,5 m tilbage
14. §7: Boliger der etableres i den højeste mulige etage skal have tagterrasse. Vi tænker her at der menes: Der kan etableres tagterrasse på alle tage enten som fælles eller individuel tagterrasse
15. §8: Hvorfor stilles der nu krav om befæstede arealer skal være 80% - 90% når der også er vist træer, som kræver 20 m² vandgennemtrængende belægning (det betyder, en belægning man har svært ved at stille et bord eller stole på)
16. §8: Gårdrum 3, her er det grønne areal hævet fra 30 til 70% jf. tegning nr. 5, som er et af de gårdrum, hvor det ender med at der ikke kan udføres flisebelagte terrasser til boligerne.
17. §8: Størrelse på træernes træstammer, bør ændres til: At der skal projekteres med stammer som bliver op til xx cm i diameter
18. Tegningsbilag 2d. Skal man ikke indtegne de sammenlagte matrikler som de bliver?

Vi står gerne til rådighed for et mere uddybende møde omkring ovenstående punkter.

Med Venlig Hilsen
Damgårds Boligselskab ApS