

12. december 2017

Hørings svar til "Forslag til tillæg nr. 2 lokalplan nr. 494, med tilhørende forslag til kommuneplanstillæg" Enghave Brygge

I forbindelse med nærværende høring om at ændre anvendelsen af lokalplansområderne VIA og VIB til serviceerhverv stiller vi os positivt, dog med følgende forbehold.

Byggeretter

Byggeretten for området i gældende Lokalplan 494 er opgjort uden lokalplansområde VI (Ørsted værket). I forbindelse med at lokalplanområderne VIA og VIB i nærværende tillæg 2 flyttes fra kommuneplansramme T2* til S2*, skal vi henlede opmærksomheden på at byggeretten pt. regnes under ét for S- og B-rammen. Det er derfor vigtigt, at den øgede byggeret præciseres for lokalplansområderne, så lodsejerne i de tidligere S og B områder ikke risikerer at få reduceret deres byggeret, med nærværende tillæg.

Det fremgår ikke klart af bestemmelserne i nærværende forslag, hvor mange kvadratmeter byggeret det nye område udgør. Af faktaark bilag 2 til BR-indstillingen fremgår, at eksisterende byggerier på områder VIA og VIB udgør 5.500 m² og af forslag til kommuneplanstillæg side 15, at der kan bygges 6.000 m² på de 2 områder som følge af rammeændringen. Hvorved der tilføres 500 m² byggeret udover eksisterende byggeri.

Af hensyn til administration af de tilkommende byggeretter i lokalplanen, skal det klart fremgå af lokalplans tillæg 2 og de tilhørende bestemmelser, hvor mange kvadratmeter byggeret (6.000 m²), der tildeles til område VIA og VIB, herunder hvor mange der er på nuværende tidspunkt (5.500 m²) og hvor meget det kan udvides med (+500 m²). Ligesom byggefelter skal fremgå af tegningsbilagene.

Krav om medlemskab i GF og bidrage til veje og anlæg, som anvendes

Område VI i lokalplanen bidrager pt. ikke til Byudviklingsaftalen herunder til anlæg og renovering af infrastruktur i området. Ligesom lokalplansområde VI ikke er omfattet af pligten til medlemskab af Grundejerforening. Forudsætning for dette har været, at værket ikke ændrede anvendelse. Med nærværende tillæg ændres denne forudsætning.

Vi mener, at følgende forhold er medvirkende til, at der skal stilles krav om, at områderne VIA og VIB i lighed med øvrige udvikler i området indgår i Grundejerforeningen og Byudviklingsaftalen og dermed bidrager til fællesanlæggene i området og drift af disse.

- Af fakta arket fremgår, at der i lokalplansområde VIA og VIB kan opføres ”enkelte bygninger og tilbygning i 1 etage”. Lokalplansområdet tildeles i kommuneplanstillægget, 6.000 m², men eksisterende bebyggelse udgør kun 5.500 m² (jf. faktaark).
Dvs. der tilføres 500 m² byggeret udover eksisterende bebyggelse.
- De eksisterende bygninger på områder VIA og VIB er ikke omfattet af bestemmelsen om kulturhistorisk bevaringsværdig. Det betyder, at disse bygninger med nærværende tillæg vil kunne ombygges væsentligt eller nedrives. Dermed kan der opføres nye bygninger på 6.000 m²
- Det er uklart, hvordan de nye områder (VIA og VIB) vejbetjenes, men af tillægget fremgår at aktiviteterne skal henvende sig mod Tømmergravsgade. Der lægges derfor til grund, at områderne vil betjene sig af vejlaugets/grundejerforeningens anlæg og veje.
- Der lægges til grund at områderne VIA og VIB forsynes via og udleder til fællesanlæg i Tømmergravsgade. Der gøres opmærksom på, at hovedkloak og hovedvejene i området ejes og drives af Enghave Brygges vejlau. Vejlauget overgår til Grundejerforeningen ved dennes stiftelse, hvorfra fremtidig drift vil blive varetaget.
- Af faktaarket (bilag 2 til BR-indstilling) fremgår, at der med lokalplansændringen tilføjes yderligere 140 arbejdspladser, det må forventes, at det vil genere en del mere trafik på vejene i området og krav om p-pladser.

Det står ejerne af områderne B,D,H,I,E,F,G og N1 uklart, hvorfor ovenstående ændringer ikke er omfattet af forpligtigelsen til at indgå i kvarteret udbygning og drift i lighed med de øvrige udviklingsområder indenfor lokalplansområdet.

Det forventes derfor, at lokalplanen bestemmelser foreskriver at anvendelsesændring, udnyttelse af den ekstra byggeret (500 m²), herunder ombygning/genopførelse af eksisterende bygninger, tilslutning til områdets fællesanlæg (forsyninger mv) og veje udløser krav om medlemspligt i Grundejerforeningen og at områderne VIA og VIB indgår i Byudviklingsaftalen og bidrager til fællesanlæg i lighed med øvrige udvikler i området.

Parkering og Friarealer

Udbygningen af VIA og VIB tilføres 140 arbejdspladser, det må forventes, at det vil genere en del mere trafik på vejene og krav om p-pladser.

Det forventes, at de nye områder VIA og VIB er selvforsynende med nødvendige friarealer og opfyldelse af parkering og at dette kommer til at fremgår af bestemmelserne, således at det ikke er de tillæggende områder, som skal bidrage til dette.

Kommuneplanramme/Lokalplansområder/Byggefelter

På side 6, 2. kolonne øverst er forslået en formulering for fremtidig KP-ramme for området S2*. Heraf fremgår, at der ikke kan være detailhandel. Dette er i modstrid med detailhandelsafgrænsningen i Kommuneplanen og gældende lokalplan for området.

Det forudsættes, at nærværende tillæg 2 ikke ændrer på parkeringsnormen samt muligheden for etablere detailhandel.

Det nye tillæg skal klart vise udbygningsmulighederne ved indtegnning af fremtidige byggefelter i bilagene.

Konsekvensrettelser

Byggefelter for de ekstra tilførte 500 m² skal fremgå af tillægget og dets bilag.

Konsekvensrettelser i gældende lokalplanens bestemmelser og bilag, der følger af nærværende tillæg 2, savnes, fx rettelse til §6, §8 og bestemmelser om byggeret og bilag med byggefelter.

På vegne af byggefelt

B, D, E, F, G, H, I og N1.