

JERNBANEBYEN HØRINGSSVAR

31.10.2024

På vegne af Freja Ejendomme A/S, DSB Ejendomsudvikling A/S og Baneby (herefter grundejerne) fremsendes hermed høringssvar til lokalplanen for Jernbanebyen.

Grundejerne har de seneste år arbejdet intenst og i tæt samarbejde med Københavns Kommune, lokaludvalg og en lang række specialiserede fagfolk om at udvikle Jernbanebyen til en bydel – til glæde og gavn for byens nuværende og kommende beboere.

Jernbanebyen er blevet udviklet ud fra en dyb respekt for den unikke industrihistoriske forankring, der udgør Jernbanebyens DNA og sjæl. Tilgangen til arbejdet har altid været med en udtalt bevidsthed om, at bydelens særlige historik og unikke bygninger og kendetegn vil være en central og differentierende markør for denne nye bydel og kommende beboere og brugere i fremtiden.

Grundejernes plan for Jernbanebyen er udviklet på basis af flere års borgerinddragelse, hvor man i tæt samarbejde med Københavns Kommune og andre aktører ved flere lejligheder har givet borgerne mulighed for at give input til fremtidens Jernbanebyen. En proces der også fra flere sider er blevet kvitteret positivt for.

Det har fra starten været grundejernes vision, at Jernbanebyen skal blive en grøn og attraktiv bydel for alle københavnere med mange boligformer og med fokus på en bæredygtig og miljøvenlig udvikling af den delvis bilfri bydel, hvor også fokus på sundhed og fællesskaber borgerne imellem vejer tungt.

Vi mener, at denne gode lokalplan skaber muligheden for at vores oprindelige vision for Jernbanebyen kan virkeliggøres.

Det er dog samtidig grundejernes opfattelse, at lokalplanen med få ændringer kan blive endnu bedre for børnefamilier, for et grønnere København, som en delvis bilfri bydel med en særlig arkitektonisk egenart og med fokus på en bæredygtig og klimavenlig udvikling der understøtter den grønne omstilling.

Familier i byen



Det er vigtigt, at Jernbanebyen kan tilbyde boliger til mange familier. Det betyder boliger i varierende størrelser og ejerformer. Til børnefamilierne savner vi dog f.eks., at de en dejlig sommerdag kan spise sammen på altanen og at gårdrummet kan lukkes af, så børnene trygt kan sendes alene i gården for at lege. De nuværende bestemmelser rummer ikke mulighed for dette.

En grøn by



Grundejerne ønsker at støtte et grønnere København med større biodiversitet. Derfor er det vigtigt for os, at lokalplanen rummer og understøtter tanken om en grøn by. Hvis valget står mellem mere grønt eller mere belægning, bør valget være mere grønt. Vi mener dette i højere grad bør være synligt i lokalplanens bestemmelser. Dette kan f.eks. opnås ved at lade kommunale bygninger have samme mængde grønt som resten af Jernbanebyen, aldrig kræve 100% belagte flader samt skærme de større grønne arealer for gennemkørende trafik. Prioritering af grønne arealer i lokalplanen vil som positiv sideeffekt medvirke til at reducere varmeøeffekten.

Delvis bilfri by



Jernbanebyen skal prioritere gående og cyklister før biler for at understøtte livet mellem bygningerne og give plads til det grønne. De overordnede principper for trafikfordelingen i lokalplanen kan således med fordel styrkes f.eks. langs sydsiden af CMC og særligt i Vasbyhave, hvor bløde trafikanter og den grønne parkstruktur i højere grad skal prioriteres i lokalplanens bestemmelser og tegninger. Vi ønsker, at særligt håndteringen af den tunge trafik til dagligvareforretninger og nærgenbrugsstation optimeres, så den delvis bilfrie bydel styrkes.

Det er væsentligt for os, at servicegaderne bliver grønne og at de mange nødvendige elementer kan indarbejdes, men ikke overdrevent som f.eks. kravet om bænke for hver 50 m. I servicegaderne skal indsnævring sammen med varelevering medvirke til at reducere hastigheden.

Fremtidens klimavenlige by / bæredygtighed



Den grønne bydel Jernbanebyen reducerer varmeeffekten, f.eks. ved at der foreslås yderligere facadebeplantning, og de grønne prioriteringstiltag beskrevet ovenfor vil reducere varmeeffekten yderligere. Skal der ske yderligere reduktioner skal materialevalget på de store eksisterende shedtage ændres eller muligheden for solceller øges, hvilket grundejerne er positive for.

Der foregår i dag en rivende udvikling af arkitekturen i byggeriet, drevet af behovet for at arbejde med nye materialer for at kunne nå klimamål. Det stiller krav om en lokalplan, der ikke hindrer nye materialers anvendelse. Det gælder både ved en meget begrænset materialetilladelse eller ved tekniske forhindringer, f.eks. er der behov for at tillade højere bygninger ved anvendelse af trækonstruktioner end ved gængse betonkonstruktioner.

Plads til forskellighed / Arkitektonisk egenart



I helhedsplanen for Jernbanebyen er der lagt vægt på, at hvert kvarter har en egenart samtidig med, at der er en sammenhæng på tværs af hele bydelen. Vi ser gerne, at de simple arkitektoniske tiltag fra helhedsplanen fastholdes og at nye arkitektoniske tiltag ikke udvisker dette, eller sætter begrænsninger der mindsker mulighederne for diversitet indenfor egenarten.

For at fremme egenarten ønsker vi generelt, at lokalplanen muliggør rejste tage, og at de højere bygninger kan have skjult teknik ved afskærmning i facadelinjen. Den visuelle sigtelinje i delområde 5 med de mange bevaringsværdige bygninger ønskes respekteret, også af skolebyggeriet.

Der er for Jernbanebyen lavet en indledende detailhandelsstrategi, der lægger vægt på at handel og oplevelser primært samles to steder. Grundejerne vil, med ejerskab til alle de publikumsorienterede serviceerhvervs-lokaler, arbejde for et varieret og rigt udbud. Grundejerne er bekymrede for, at lokalplanens udlægning af publikumsorienteret serviceerhverv ikke understøtter denne strategi. Tomme stuelokaler uden aktivitet i flere år er uønskede. Vi ser gerne, at de lokaler enten skifter anvendelse til serviceerhverv eller får en bredere anvendelsesbeskrivelse for publikumsorienteret serviceerhverv.

De konkrete forslag til ændringer af lokalplanen fremgår af vedlagte skema og redegørelser samt illustrationer af vedlagte bilag. For at skabe oversigt fremgår det også, hvilket af ovenstående temaer ændringen understøtter.

§3 Anvendelse

Bestemmelse	Forslag til ændringer <i>Rød tekst slettes</i> og <i>grøn tekst tilføjes</i>	Begrundelse
<p>Stk. 6 – almene boliger, samt tegning 2d</p>	<p>Stk. 11 – almene boliger, samt tegning 2d <i>Der tilføjes et muligt byggefelt i delområde I</i></p>	<p>Grundet TMU's ændringsforslag til lokalplanen, der slår fast at plejehjem tæller bolig, og hermed udløser almen bolig, udvides mulige byggefelter til almen bolig med ét ekstra byggefelt i delområde I.</p> <p>At plejehjemmet udløser almen bolig, er en ændring af forudsætningerne for lokalplansarbejdet, og det vurderes derfor, at der kan blive brug for mere plads og fleksibilitet i forhold til placeringen af almen bolig i planen.</p> <p>Se bilag 3.01</p>
<p>Stk. 11 – tegning 2a I område I må de enkelte udvalgswarebutikker ikke overstige 1.000m² og de enkelte dagligvarebutikker ikke overstige 500m². I det på tegning 2a viste område i delområde I gælder dog, at de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker ikke må overstige hhv. 3.500m² og 2.000m²</p>	<p>Stk. 11 (+ tegning 2a) <i>Markeringen på kortet udvides.</i></p>	<p>Den nuværende markering på kort 2a, der anviser hvor store dagligvarebutikker kan placeres, kan ikke indeholde en butik af en størrelse på 3.500m², som ellers tillades i bestemmelsen. Markeringen foreslås derfor udvidet mod nord, så der er plads til en butik af 3.500m².</p> <p>Kommunens ønske om at få en nærgenbrugsstation placeret i Spor10 og samt byggefelt udlagt til parkering i delområde I, sammenholdt med ønsket om at stueetagen i 1.12 udnyttes til mobilitetshus-funktioner (jf. Bilag) medfører, at en dagligvarebutik sandsynligvis ikke kan placeres i byggefelt 1.12 (mobilitetshuset). Der skal derfor skabes mulighed for at en dagligvarebutik kan placeres i stueetagen på byggefelt 1.08</p> <p>Se bilag 3.02 for udvidelse af anvendelsen</p> <p>Se bilag 4.02 for løsning på varelevering ved supermarked på byggefelt 1.08</p>
<p>Stk. 12 – tegning 2a (option A) For stueetager (1. etage) vist på tegning 2a gælder... ... Denne andel af stueetagen (1. etage) må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og</p>	<p>Stk. 12 – tegning 2a <i>Markeringerne på tegning 2a ændres, så den følger detailsstrategien.</i></p>	<p>Der er ambitionen, at Jernbanebyen skal være en levende bydel for beboere, besøgende og folk der arbejder her. Vi skal derfor undgå at ende med tomme erhvervslokaler i stueetagen, der skaber døde facader.</p>

<p>ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker, og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.</p>		<p>De nuværende bestemmelser for placering af publikumsorienteret serviceerhverv gør dette svært, da placeringen af publikumsorienteret serviceerhverv på tegning 2a ikke understøtter den detailstrategi, der er udformet for området. Samtidig er definitionen af publikumsorienteret serviceerhverv meget snæver, hvilket vil øge risikoen for, at lokalerne ikke kan udfyldes.</p> <p>Se bilag 3.03</p>
<p>Stk. 12 (option B) Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen For stueetager (1. etage) vist på tegning 2a gælder, at mindst [...] % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. ... Denne andel af stueetagen (1. etage) må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker, og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.</p>	<p>Stk. 12 Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage) For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst [...] % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer. Endvidere må denne andel af stueetagen (1. etager) 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.</p>	<p>Der er ambitionen, at Jernbanebyen skal være en levende bydel for beboere, besøgende og folk der arbejder her. Vi skal derfor undgå at ende med tomme erhvervslokaler i stueetagen, der skaber døde facader.</p> <p>De nuværende bestemmelser for placering af publikumsorienteret serviceerhverv gør dette svært, da placeringen af publikumsorienteret serviceerhverv på tegning 2a ikke understøtter den detailstrategi, der er udformet for området. Samtidig er definitionen af publikumsorienteret serviceerhverv meget snæver, hvilket vil øge risikoen for, at lokalerne ikke kan udfyldes.</p> <p>Hvis ikke tegning 2a ændres, skal definitionen af publikumsorienteret serviceerhverv udvides, så der også kan placeres udadvendte funktioner af kulturel eller social funktion (fx galleri, udstilling, kulturhus mm) langs markeringen på tegningen. Funktioner der lige så vel som en café eller butik vil kunne sikre liv og diversitet i bydelens udbud.</p>
<p>Tegning 2A (byggefelt vest for Spor10) Anvendelse på byggefelt vest for Spor10 i stueetagen langs vævet.</p>	<p>Tegning 2A ((byggefelt vest for Spor10) Der kan kun placeres serviceerhverv i stueetage på byggefelt vest for Spor10 i 12m bælte langs vævsgaderne, i stedet for nuværende anvendelse der rummer mulighed både bolig og serviceerhverv.</p>	<p>Det er formålet med denne ændring af sikre en stærk arkitektonisk helhedsløsning, der understøtter delområdets <i>egenart</i>.</p> <p>Kravet om tilbagetrækning på facaden mod vævsgaderne (servicegader) på det store byggefelt syd for Spor10 skal fjernes for at sikre, at bebyggelsen kan skabe gennemgående vandrette linjer, langs hele bygningens forløb. Dette vil understøtte og forstærke kvarterets buede vævsgader, der er en gennemgående identitet for kvarteret.</p>

		<p>For at imødekommer denne ændring i tilbagetrækninger, og sikre gode dagslysforhold i alle boliger, ændres anvendelse i stueetagen i boligfeltet overfor, så der er stueetagen mod vævsgaderne kun kan være serviceerhverv, og bolig fra 1. sal (2. etage).</p> <p>Se bilag 3.04 for illustrationer</p> <p><i>Denne motivering hænger sammen med ændringsforslag under §7 vedr. Tilbagetrækninger i facade.</i></p>
<p>Tegning 2A (Vognværkstedet) Anvendelse i stueetagen af vognværkstedet</p>	<p>Tegning 2A (Vognværkstedet) Ny placering af serviceerhverv i stueetagen</p>	<p>Muligheden for serviceerhverv og udadvendt serviceerhverv i vognværkstedet skal være med til at sikre en aktivering af facaden mod Skydebroparken. Derfor skal muligheden for placering af serviceerhverv jf. tegning 2a begrænses til at ligge her.</p> <p>Se bilag 3.05 for alternativ tegning 2a</p>

§4 Veje

Bestemmelse	Forslag til ændringer Rød tekst slttes og grøn tekst tilføjes	Begrundelse
<p>Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej Der må ikke være andre vejadgange end de på tegning 3a1 viste, og der må ikke etableres overkørsler til Vasbygade.</p> <p><i>Samt:</i></p> <p>Tegning 3b2 Veje III, XI Vejarealer</p>	<p>Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej Der må ikke være andre vejadgange end de på tegning 3a1 viste, og der må ikke etableres overkørsler til Vasbygade Bortset fra én overkørsel til metrotog, med placering på Vasbygade.</p> <p>Tegning 3b2 Veje III, XI Overkørsel til metrotog med placering langs Vasbygade skal indtegnes som anvist i bilag.</p>	<p>Forslag til ændring understøtter <i>den delvis bilfrie by og sikrer areal til "skæve boliger"</i>. En særlig indkørsel til levering af nye metrotog er forudsætning for dimensionering af krydset ved Vestre Teglade. Krydset ved Vestre Teglade/Vasbygade bliver markant bredere og uhensigtsmæssigt ift. bløde trafikanter, hvis den direkte overkørsel til metrotoget ikke tillades.</p> <p>Krydset Vestre Teglade / Vasbygade er i lokalplanudkastet <u>ikke</u> dimensioneret til håndtering af metrotog, da det har været en forudsætning at metrotoget kan håndteres jf. vores ændringsforslag.</p> <p>Det er afgørende for, at der er tilstrækkelig plads til placeringen af "de skæve boliger", at krydset Vestre Teglade / Vasbygade ikke skal udbygges yderligere.</p>

		<p>Der vil ved denne sjældne levering af metrotog være tale om en særtransport, der håndteres i samarbejde med myndigheder, samt at det er en væsentlig forudsætning, at der er en forberedt for vejadgang med disse særtransporter som foreslået af vores ændringsforslag.</p> <p>Se bilag 4.01 for forslag til placering.</p>
<p>Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej Der må ikke være andre vejadgange end de på tegning 3a1 viste, og der må ikke etableres overkørsler til Vasbygade.</p>	<p>Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej Der må ikke være andre vejadgange end de på tegning 3a1 viste, og der må ikke etableres overkørsler til Vasbygade. <i>Der kan dog tillades én højre ud udkørsel nordøst for mobilitetshuset i delområde 1.</i></p>	<p>Forslag til ændring understøtter <i>den delvis bilfri by</i>, idet en "højre ud" løsning til Vasbygade vil begrænse mængden af store lastbiler til dagligvareforretninger i vævsgaderne (serviceveje) i delområde 1.</p> <p>I delområde 1 er stort set alle funktioner, der vil påkræve tung lastbiltrafik til servicering og levering af varer placeret omkring Kortløbsindkørslen. At alle disse lastbiler skal køre unødvendigt igennem vævsgaderne (serviceveje), for at kunne komme ud igen, arbejder imod alle planens grundlæggende principper og visioner om en delvist bilfri by, hvor cyklende, gående og legende børn kan opholde sig frit og sikkert i kvarterets gader.</p> <p>Cowi's trafikale vurdering af højre ud: Konklusionen er at højre ud fra Jernbanebyen til Vasbygade for større køretøjer, vil have en positiv indflydelse på reduktion af antallet af større køretøjer i vævsgaderne som er blandet med mange lette trafikanter. Dette vil have en positiv effekt for trafiksikkerheden for trafikken i vævsgaderne.</p> <p>Det er vurderet, at tilladelse af højre ud til Vasbygade på et overordnet niveau ikke vil have betydning for trafikafviklingen på Vasbygade</p> <p>Se bilag 4.02 for uddybende illustrationer samt tekst.</p>
<p>Stk. 2 Fastlæggelse af vej Vejtype C1 fastlægges i en bredde af 5,5 m med fælles færdselsareal og skal indrettes, som vist i snit C på tegning 3c3. Vejen skal have forskydninger i et bugtende forløb fordelt i vejens længderetning.</p>	<p>Stk. 2 Fastlæggelse af vej <i>Ønske til kommentar efter bestemmelsen i lokalplanen: Vejtype C1 og C2 udformes "med bugtende forløb i vejens længderetning". Dette betyder, at</i></p>	<p>Forslag til ændring understøtter <i>en grøn by, delvis bilfri by og familier i byen</i>, idet det vil skabe lommer til grønt samt sænke hastigheden, som giver tryghed.</p>

<p>Afvanding må ikke placeres i midten af vejen. Affaldsstationer skal placeres udenfor færdselsarealet. Hvor der placeres handicapparkering, kan færdselsarealet udvides til højst 9 m. Der skal være en tydelig visuel adskillelse mellem færdselsarealet og de tilstødende arealer.</p> <p>Vejtype C2 fastlægges i en bredde på mindst 8,5 m med mindst 6 m færdselsareal og mindst 2,5 m fodgængerareal i vejens ene side. Fodgængerarealet skal være fysisk adskilt fra færdselsarealet. Vejens samlede bredde afhænger af bredden på den fysiske adskillelse samt, hvor der placeres handicapparkering.</p>	<p>kørearealet kan udformes med lokale indsnævring ned til 3 meters bredde eller anden hastighedsdæmpende tiltag. Det understøtter muligheden et langsommere trafik-flow, og skaber et trygt miljø for gående og cyklende i færdselsarealerne.</p>	<p>Vejtype C1 og C2 skal understøtte de bløde trafikanters bevægelse i vævsgaderne (serviceveje). Derfor er indsnævring eller lign. vigtige elementer.</p> <p>Det giver tryghed, at det ikke er lige vejstræk, hvor servicetrafik og andre motorkøretøjer opnår for høj hastighed. Det skaber bedre forhold for gående og cyklister og større tryghed for især børn.</p> <p>Der sigtes imod max 15 km/t.</p> <p>Der skabes mulighed for placering af handicapparkering samt afskærmning af "safezone" (vejtype C2)</p> <p>Se bilag 4.03 for illustrationer.</p>
<p>Stk. 2 Fastlæggelse af vej Vejtype C2 fastlægges i en bredde på mindst 8,5 m med mindst 6 m færdselsareal og mindst 2,5 m fodgængerareal i vejens ene side. Fodgængerarealet skal være fysisk adskilt fra færdselsarealet. Vejens samlede bredde afhænger af bredden på den fysiske adskillelse samt, hvor der placeres handicapparkering.</p>	<p>Stk. 2 Fastlæggelse af vej Vejtype C2 fastlægges i en bredde på mindst 8,5 m med mindst 6 m færdselsareal og mindst 2,5 m fodgængerareal i vejens ene side. Vejens skal have forskydninger i et bugtende forløb fordelt i vejens længderetning. Fodgængerarealet skal være fysisk adskilt fra færdselsarealet. Vejens samlede bredde afhænger af bredden på den fysiske adskillelse samt, hvor der placeres handicapparkering.</p>	<p>Forslag til ændring understøtter en <i>grøn by</i>, <i>delvis bilfri by</i> og <i>familier i byen</i>, idet det vil skabe lommer til grønt samt sænke hastigheden, som giver tryghed.</p> <p>Indsnævring på vejforløb sænker hastigheden og bidrager dermed til større tryghed f.eks. for børn. Det vil også understøtte den delvis bilfrie by, og skabe bedre forhold for gående og cyklister.</p> <p>Hvis der skal etableres safezone er der ikke tilstrækkelig plads i vejsnittet til at placere dem fysisk adskilt.</p> <p>Serviceveje uden indsnævring og med retlinede forløb går imod den grønne vævsgadetanke. Hastigheden skal holdes lav i gadeforløbene.</p> <p>Det vil give et fint visuelt opbrud af det lineære forløb, samt bedre plads til beplantning og træer.</p> <p>Se bilag 4.03 for illustrationer.</p>
<p>Stk. 2 Fastlæggelse af vej Samt Tegning 3a2 De langsgående vejarealer, vist på tegning 3a2, i område I og II skal have befæstede arealer i samme materiale, som skal være i tegl, beton eller granit. Græsarmeringsbelægninger skal være i samme materialer som vejens befæstelse.</p>	<p>Stk. 2 Fastlæggelse af vej De langsgående vejarealer, vist på tegning 3a2, i område I og II skal have befæstede arealer i samme materiale, som skal være i tegl, beton eller granit. Undtaget er de langsgående stier gennem byrum I. Græsarmeringsbelægninger skal være i samme materialer som vejens befæstelse.</p> <p>Tegning 3a2 Belægninger</p>	<p>Forslag til ændring understøtter <i>den grønne by</i> og <i>familier i byen</i>, idet parkerne skal være et grønt rekreativt "helle".</p> <p>Der argumenteres for, at det er det grønne, der binder byen sammen, så de grønne parker skaber bindeled til de grønne vævsgader. Ved overgang til Vasbyhave er der daginstitution, derfor også vigtigt med</p>

	<p>Ligesom ved tegning 3a1, hvor stien igennem Vasbyhave ændres til "zone for placering af stiforbindelse", skal tegning 3a2 ligeledes vise en "zone for placering af belægning" gennem parken.</p>	<p>trafikdæmpning og smallere, slyngede stier og med mulighed for at smalle ind. Alle passager gennem Vasbyhave bør betegnes som stier og ikke veje. Parkens naturprægede formsprog skal kunne understøttes af andre belægningstyper, f.eks. grusstier eller lign.</p> <p>Vævsgader i bydelen og stier i parkrum er forskellige typologier og bør kunne fremstå og understøtte forskellig brug og hastighed.</p> <p>Parken er ikke udformet, dermed er den præcise stiplacering endnu ikke afgjort.</p> <p>Der findes en central vejforbindelse syd for Vasbyhave som skal være den primære vej for cyklister mellem delområde 1 og 2.</p> <p><i>Denne motivering hænger sammen med ændringsforslag til Tegning 3a1 vedr. placering af sti gennem Byrum I.</i></p>
<p>Stk. 2 Fastlæggelse af vej Stitype c fastlægges i en bredde på 3,5 m som fælles færdselsareal for cykler og fodgængere.</p> <p>Samt</p> <p>Tegning 3b1, Veje, I+II+VI Vejudlægget langs cmc</p>	<p>Stk. 2 Fastlæggelse af vej Stitype c fastlægges i en bredde på 3,5 m som fælles færdselsareal for cykler og fodgængere.</p> <p>Tegning 3b1, Veje, I+II+VI Vejudlægget syd for CMC fjernes.</p>	<p>Forslag til ændring understøtter <i>en grøn by og familier i byen.</i></p> <p>Forbindelse langs CMC er ikke en af de primære cykelforbindelser, og der tabes rigtig meget grønt areal ved at udvide fra 3,5 – 5,5m (på en ca. 700m lang strækning). Udover at udfordre den grønne ambition for området, vil en asfalteret udvidelse af stien modvirke indsatsen mod varmeø-effekten.</p> <p>Selvom det kun er et vejudlæg giver det mange begrænsninger: Det er problematisk ift. placering af træer indenfor vejudlægget, samt finde plads til de mange ønskede elementer på strækningen: træer, grønne kantzoner, bede til klatreplanter langs støjskærm, bænke, cykelparkering mv. Det begrænser generelt muligheden for at skabe en attraktiv, grøn lokalgade langs cmc.</p> <p>Bredere sti opfordrer til højere hastighed, hvilket ikke er intentionen på dette smalle stræk. I høringsvar til startredegerelse, beskrives også de grønne rolige gader.</p>

		Der er ydermere ikke en oplagt forbindelse og destination i den sydlige del af delområde 2.
Tegning 3a1 Veje	<p>Tegning 3a1 Veje Sti igennem Vasbyhave skal ændres til "zone for placering af stiforbindelse" (på samme måde som i Lokomotivskoven) mellem delområde 1 og 2.</p> <p>Stitype b igennem Vasbyhave (5,5 meter) ændres til stitype c (3,5 m).</p> <p>Overkørsel til metrotog, placering på Vasbygade skal indtegnes.</p>	<p>Forslag til ændring understøtter <i>den grønne by</i> og <i>familier i byen</i>, idet parken primært skal være et grønt rekreativt rum fremfor gennemkørsel.</p> <p>Vasbyhave er først og fremmest et sammenhængende grønt område, og de grønne arealer skal derfor prioriteres højere end belagte.</p> <p>Princippet er, at cyklister primært anvender vævsgaden syd for parken, Vasbygade samt cykelstien igennem parkstrøget nord for CMC området. Parkens og stibroens udformning er ikke vedtaget, og placeringen af en forbindelsessti skal derfor have en grad af fleksibilitet, så den kan indarbejdes og forbinde de mest hensigtsmæssige steder i fremtiden.</p> <p>Med en 3,5 meter bred sti understøtter man parkens rolige, grønne og rekreative rum ved at opfordre til lavere hastighed for cyklister.</p> <p>Se bilag 4.01, der viser overkørsel.</p>

§5 Bil- og cykelparkering

Bestemmelse	Forslag til ændringer Rød tekst slættes og grøn tekst tilføjes	Begrundelse
Stk. 1 Bilparkering	<p>Stk 1 Bilparkering Tilføje: Der gives mulighed for at etablere parkeringspladser til at opfylde parkeringsdækningen for eksisterende og kommende bebyggelser i nærområdet.</p>	<p>På grund af lokalplanens parkeringsstruktur, der samler parkeringspladserne i få centrale mobilitetshuse i periferien af området, ønskes der mulighed for, at mobilitetshuse kan bygges og ibrugtages inden den øvrige bebyggelse i delområderne er etableret.</p> <p>Mod Vasbygade er mobilitetshusene f.eks. en del af støjafskærmningen – uden mobilitetshusene er støjkravene ikke opfyldt.</p>
Stk. 2 Cykelparkering	Stk. 2 Cykelparkering	Erhverv har typisk kun én eller få indgange, det gør det derfor vanskeligt at opnå 75% af cyklerne

<p>Mindst 75 % af cykelparkeringen skal placeres højst 30 m fra indgangspartierne.</p>	<p>Mindst 75 % af cykelparkeringen skal placeres højst 30 m fra indgangspartierne. <i>I erhvervsbebyggelser skal mindst 75 % af cykelparkeringen placeres højst 50 m fra indgangspartierne.</i></p> <p><i>Hvis der er nedgang til cykelkælder i en bebyggelse, kan denne være mere end 30 m fra de enkelte indgangspartier.</i></p>	<p>inden for 30m afstand til indgang, idet koncentrationen af cykler bliver massive og dominerende omkring indgange. Mulighed for en udvidelse til 50 m, vil give en mere grøn og varieret indretning af vævsgaderne særligt områder omkring indgange.</p> <p>Se bilag 5.01, for illustrationer til teksten.</p>
<p>Stk 2 Cykelparkering En del af det samlede antal cykelparkeringspladser til boliger kan placeres således i centrale parkeringsanlæg: Område I, II, III, IV og VI: Op til 4 % kan placeres i centrale parkeringsanlæg i p-huse og -kældre, vist på tegning 4a1-3. Der medregnes ikke pladser i disse anlæg, der ligger inden for 30 m fra indgangspartier til boliger.</p>	<p>Stk 2 Cykelparkering En del af det samlede antal cykelparkeringspladser til boliger kan placeres således i centrale parkeringsanlæg: Område I, II, III, IV og VI: Op til 4 % kan placeres i centrale parkeringsanlæg i p-huse og -kældre, vist på tegning 4a1-3. Der medregnes ikke pladser i disse anlæg, der ligger inden for 30 m fra indgangspartier til boliger.</p>	<p>Forslag til ændring understøtter <i>den delvis bilfrie by</i>, idet mobilitetshusene bringes mere i spil og dobbeltudnyttes.</p> <p>Undtagelsesbestemmelsen om bolig bør udgå, så det også kan gælde erhverv.</p>

§6 Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelse	Forslag til ændringer Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes	Begrundelse
<p>Stk. 2 – bebyggelsens placering, samt tegning 5b1 (Toldkammer) a) Bebyggelsen skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 5b1-3</p>	<p>Stk. 2 – bebyggelsens placering, samt tegning 5b1 (Toldkammer) Byggefeltet til toldkammerbygning forøges mod sydvest og Sydøst.</p>	<p>Byggefeltet følger bevaringslinjen af bygningen. I fremtiden kommer der nye facader på bygningen, som med stor sandsynlighed vil placere sig uden på eksisterende søjler.</p> <p>Den præcise placering af fremtidig facade kendes endnu ikke, men der er i bilaget illustreret en udvidelse af byggefeltet mod sydvest og sydøst på 0,5m, for at sikre plads til fremtidig facade på max. 0,5m inden for byggefelt.</p> <p>Udvidelsen er tegnet som en byggefeltslinje, og ikke en bevaringslinje.</p> <p>Se bilag 6.01 for tegning</p>
<p>Stk. 2 – bebyggelsens placering + tegning 5b1 a) Bebyggelsen skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 5b1-3</p>	<p>Stk. 2 – bebyggelsens placering + tegning 5b1 U-formede byggefelt langs CMC i delområde I+II ændres fra u-form til et firkantet byggefelt</p>	<p>Dette forslag skal understøtte den arkitektoniske egenart for området, samt familier i byen ved at gøre det muligt at lave lukkede gårdmiljøer.</p> <p>De 3 u-formede byggefelt langs CMC i delområde I+II slører vævsgadernes bue-slag langs vævsgaden, ved ikke at følge kant,</p>

		<p>som resterende byggefelter i delområderne.</p> <p>Yderligere vil de åbne byggefelter have svært ved at skabe trygge, lukkede gårdmiljøer for beboerne i bygningerne.</p> <p>Byggefelterne bør tegnes som firkanter, så der er mulighed for at lukke gården af mod gaden, med en flot arkitektonisk integreret løsning, som fx mur, mindre overdækninger til cykelparkering, væksthuse mm. Se referencebilleder i bilaget.</p> <p>Se bilag 6.02</p>
<p>Stk. 2 – bebyggelsens placering (Vognværkstedet) j) Der kan etableres to gangbroer mellem påbygninger på bygning 5, vist på tegning 5a. Gangbroer kan placeres inden for feltet vist på tegning 5b3. Gangbroerne må højst være 5m brede og skal have en indbyrdes afstand på mindst 25m. Der skal være en frihøjde under hver gangbro på mindst 6m.</p>	<p>Stk. 2 – bebyggelsens placering (vognværkstedet) j) Der kan etableres to gangbroer mellem påbygninger på bygning 5, vist på tegning 5a. Gangbroer kan placeres inden for feltet vist på tegning 5b3. Gangbroerne må højst være 5m brede og skal have en indbyrdes afstand på mindst 25m. Der skal være en frihøjde under hver gangbro på mindst 6m.</p> <p><i>Alternativt kan bestemmelsen ændres til følgende:</i></p> <p>j) Der kan etableres én gangbro mellem påbygninger på bygning 5, vist på tegning 5a. Gangbroen skal placeres i midten og må højst være 5m bred. Overkanten af broen må ikke være mere end 1m over shedtagets overkant.</p>	<p>Det er ambitionen for Jernbanebyen, at understøtte den lokale <i>egenart</i>, og historie.</p> <p>De to fritstående påbygninger på vognværkstedet er med til at nedskallere bygningen, og skabe en tydelig differentiering mellem det eksisterende og det nye. Broerne er med til at sløre differentieringen, da påbygningen kommer til at fremstå lige så massiv og stor, som den eksisterende bebyggelse.</p> <p>Broerne slører ligeledes passagen igennem vognværkstedet, der før blev fremhævet af at være området på vognværkstedet, der ikke havde overbygning.</p> <p>Det er ligeledes intentionen at få så meget liv i Skydebroparken som muligt, hvilket de to broer vil modvirke.</p> <p>Se bilag 6.03 for illustrationer af broerne og deres påvirkning</p>
<p>stk. 7. Bevaringsværdige bygninger c) Endvidere kan der dispenseres til ændringer af bygning 25, vist på tegning 5a, hvis det er nødvendigt for driften af jernbanenettet.</p>	<p>stk. 7. Bevaringsværdige bygninger c) Endvidere kan der dispenseres til ændringer af bygning 25 samt tekniske anlæg 27, 28 og 29, vist på tegning 5a, hvis det er nødvendigt for driften af jernbanenettet.</p>	<p>Denne ændring har til formål at sikre den fremtidige drift af Jernbanenettet.</p> <p>De tekniske anlæg er en vital del af DSBs værkstedsfunktioner på Otto Busses Vej og derved opretholdelsen af den fremadrettede jernbanedrift. Anlæggene vil fortsat være i drift i en periode efter lokalplanens vedtagelse, hvorfor muligheden for fortsat vedligeholdelse og tilpasninger af anlæggene, af hensyn til jernbanedriften, skal sikres i lokalplanen.</p> <p>Tilføjelsen ligger helt i tråd med</p>

		<p>den dispensationsmulighed, som allerede er beskrevet for bygning 25 i samme bestemmelse.</p> <p>Det skal understreges, at tilføjelsen ønskes dels af hensyn til at smidiggøre evt. sagsbehandling i tilfælde af at tilpasninger af de tekniske anlæg blive nødvendige efter lokalplanens godkendelse, dels til at betrygge DSB SOV om muligheden herfor.</p>
§6 Stk. 3 bebyggelsens højde	<p>C) Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel.</p> <p>Undtaget herfra er nye bygninger i område VII, område VIII og område XI, samt parkeringshuse.</p>	<p>Parkeringshuse skal kunne opføres med forskudte etager, og dermed vil en del af P-huset sandsynligvis ikke kunne opfylde kravet om 4 meters etagehøjde i stueetagen (1. etage). Af samme årsag er der i lokalplansforslaget heller ikke anført et antal etager for parkeringshuset, men udelukkende en bygningshøjde.</p>
Stk. 3 Bebyggelsens højde	<p>Stk. 3 Bebyggelsens højde <i>Tilføjelse</i> x) For delområde I, II og VI hvis bebyggelsen udføres med rejst tag, kan bebyggelsens højde overskrides med 3m.</p>	<p>Mulighed for sadeltage Dette forslag skal understøtte den <i>arkitektoniske egenart</i> med reference til stedets historie.</p> <p>Det skal være muligt at lave sadeltag i de områder, hvor der ikke er krav om dem. Der er en stærk historisk reference til de eksisterende sadeltage i området, og de gamle brokvarterer som Jernbanebyen lægger sig op ad.</p> <p>Sadeltage skal følge tilbagetrækningernes forløb, med en max hældning på 45grader, så sadeltaget ikke kaster yderligere skygge i gade- og gårdrum. Teknik skal kunne integreres i spidsen af taget, med mulighed for at overskride bygningshøjden med 3m, for den del af taget, der indeholder teknik.</p> <p>Se bilag 6.04 for illustrationer</p> <p><i>Denne motivering hænger sammen med ændringsforslag under §7, stk. 1 vedr. Tilbagetrækninger i facade og mulighed for sadeltage.</i></p>
Stk. 3 Bebyggelsens højde samt tegning 5b1 (specifikt for mobilitetshus i delområde I) Mobilitetshus i delområde I er angivet til max 25m	Stk. 3 Bebyggelsens højde samt tegning 5b1 (specifikt for mobilitetshus i delområde I) Mobilitetshus i delområde I ændres fra 25m til max 27m mod Vasbygade.	<p>Dette forslag skal understøtte den <i>(delvist) bilfri by</i>, ved at sikre nok areal i de allokerede mobilitetshuse til at dække p-normen, så bilerne ikke ender andre steder end de strategisk udvalgte placeringer i planen.</p> <p>Det er ambitionen at holde stueetagen fri for parkering, for at gøre plads til nærgebrug,</p>

		<p>cykelparkering, værksted, supermarked og andre synergifunktioner i vævets gader.</p> <p>Det er et stærkt ønske at kunne arbejde med etagehøjder, der er højere end standard for parkeringshuse i mobilitetshuset, så der sikres muligheden for at benytte trækonstruktioner, og at bygningen i fremtiden har mulighed for at blive transformeret til anden brug end parkering.</p> <p>Med en højde 27 m mod Vasbygade vil mobilitetshuset stadig have en "højde-aftrappende" effekt mellem 29m og 25m, som er de tilladte højder på de tilstødende byggefelter.</p> <p>Se bilag 6.05 for illustrationer</p>
<p>Stk. 3 Bebyggelsens højde samt tegning 5b1 (specifikt for Skydebrohallen i delområde VI) Der er tilladt én etage, uden max højde.</p>	<p>Stk. 3 Bebyggelsens højde samt tegning 5b1 (specifikt for Skydebrohallen i delområde VI) Forslås ændret til 2 etager, uden max højde.</p>	<p>I på tegning 5b1 er angivet at der kan være 1 etage (u. højde angivelse). Med en gavlhøjde på lige under 10 m. ville det være muligt bedre at udnytte højden med mere end én etage, der samtidig vil gå op i den eksisterende facade.</p> <p>Se bilag 6.06 for illustrationer</p>

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelse	Forslag til ændringer Rød tekst slttes og grøn tekst tilføjes	Begrundelse
Bestemmelser for al nybyggeri i alle områder (stk. 1-4)		
<p>stk. 1. Facader a) De øverste etager skal tilbagerykkes, som vist på tegning 6b1</p>	<p>stk. 1. Facader a) De øverste etager skal tilbagerykkes, som vist på tegning 6b1. Opføres bebyggelse med sadeltag i delområde I+II+VI, kan kravet om tilbagerækninger frafalde, hvis taget har en max hældning på 45 grader.</p>	<p>Mulighed for sadeltage Dette forslag skal understøtte den <i>arkitektoniske egenart</i> med reference til stedets historie.</p> <p>Det skal være muligt at lave sadeltag i de områder, hvor der ikke er krav om dem. Der er en stærk historisk reference til de eksisterende sadeltage i området, og de gamle brokvarterer som Jernbanebyen lægger sig op ad.</p> <p>Sadeltage skal følge tilbagerækningernes forløb, med en max hældning på 45grader, så sadeltaget ikke kaster yderligere skygge i gade- og gårdrum. Teknik skal kunne integreres i spidsen af taget, med mulighed for</p>

		<p>at overskride bygningshøjden med 3m, for den del af taget, der indeholder teknik.</p> <p>Se bilag 6.04 (under bilag til §6)</p> <p><i>Denne motivering hænger sammen med ændringsforslag under §6, stk. 4 vedr. teknik på tage ved bebyggelse med sadeltage.</i></p>
<p>stk. 1. Facader + tegning 6b1 (byggefelt syd for Spor10) a) De øverste etager skal tilbagerykkes, som vist på tegning 6b1</p> <p>Tilbagetrækninger på tegning: Over 17m - tilbagetrækning på 4m fra byggefeltets kant Over 21m - tilbagetrækning på 8m fra byggefeltets kant</p>	<p>stk. 1. Facader + tegning 6b1 (byggefelt syd for Spor10) <i>Krav om tilbagetrækninger på facade langs vævgaden på byggefelt syd for spor10 ændres fra:</i></p> <p>Tilbagetrækninger på tegning: Over 17m – tilbagetrækning på 4m fra byggefeltets kant Over 21m - tilbagetrækning på 8m 4m fra byggefeltets kant</p>	<p>Det er formålet med denne ændring af sikre en stærk arkitektonisk helhedsløsning, der understøtter delområdets <i>egenart</i>.</p> <p>Kravet om tilbagetrækning på facaden mod vævgaden på byggefeltet syd for Spor10 skal fjernes for at sikre, at bebyggelsen kan skabe gennemgående vandrette linjer, langs hele bygningens forløb. Dette vil understøtte og forstærke kvarterets buede vævgader, der er en gennemgående identitet for kvarteret.</p> <p>For at imødekommer denne ændring i tilbagetrækninger, og sikre gode dagslysforhold i alle boliger, ændres anvendelse i stueetagen i boligfeltet overfor, så der er stueetagen mod vævgader kun kan være serviceerhverv, og bolig fra 1. sal (2. etage.)</p> <p>Se bilag 7.01 for illustrationer</p> <p><i>Denne motivering hænger sammen med ændringsforslag under §3 vedr. Anvendelse i stueetagen af byggefelt sydvest for Spor10, samt bilag 3.03</i></p>
<p>stk. 1. Facader g) Gulvkoten i boliger skal være mellem 0,4 og 0,8 m mod tilstødende vej og byrum (gårdrum undtaget) målt fra vejens terræn. Gulvkoten for erhverv må være højst 0,8 m målt fra vejens terræn. Nye bygninger i område VII og område XI er undtaget herfra.</p>	<p>§7 stk. 1 Facader g) Gulvkoten i boliger skal være mellem 0,4 og 0,8m mod tilstødende vej og byrum (gårdrum undtaget) målt fra vejens terræn. Gulvkoten for erhverv må være højst 0,8m målt fra vejens terræn. <i>Facaden mod Vasbygade på byggefelt langs Vasbygade i område I+II, samt nye bygninger i område VII og område XI er undtaget herfra.</i></p> <p><i>Der kan evt. Tilføjes følgende, for at sikre åbne facader langs fortove:</i></p> <p><i>Brystninger på facader langs Vasbygade må max være på 0,2 m under vinduer målt fra gulvkoten i bygningen.</i></p>	<p>Kantzonen A mod Vasbygade definerer en max stuegulvkote på 0,8m mod tilstødende vej, hvilket medfører flere udfordringer, såfremt Jernbanebyens terræn hæves til kote 3.00. Niveauforskellen skal gerne optages i de første byggefeltet mod Vasbygader, og dette vil kræve et større spænd for mulig gulvkote.</p> <p>Det vurderes ifølge snittet at ligge på max. 1.2m. Denne udvidelse af gulvkotebestemmelse, kan fx medføre en max brystningshøjde på 1,4meter over vejkode på Vasbygade på facaderne på bebyggelsen langs Vasbygade, for at sikre, at åbne</p>

		<p>og interessante facader mod Vasbygade.</p> <p>Se bilag 7.02 for snit.</p>
<p>Stk 2. Vinduer, døre og indgangspartier f) udvendig solafskærmning skal være markiser og markisoletter</p>	<p>Stk 2. Vinduer, døre og indgangspartier f) udvendig solafskærmning skal være markiser, markisoletter <i>eller et horisontalt fremspring på facaden på max 0,XX m</i></p>	<p>Listen over mulige solafskærmninger forslås udvidet, så der er bedre mulighed for at skabe godt indeklima, overholde energiramme, og arbejde med klimavenlige byggesystemer indvendigt.</p> <p>For overtemperaturer i energirammeberegningen, og det termiske indeklima generelt, har bl.a. varmekapaciteten, inde i bygningen, betydning. Så jo "tungere" bygning er indvendigt, i form af tunge konstruktioner som beton, tegl mv., jo mindre er risikoen for overtemperaturer. For LCA-beregningen er det til gengæld bedre med en "let" bygning af f.eks. træ.</p> <p>Solafskærmende foranstaltninger kan her hjælpe med at mindske (risikoen for) overtemperaturer samtidig med, at der også kan bruges "lette" materialer inde i bygningen, så der kan findes en balance mellem energirammeberegningen, termisk indeklima og LCA.</p> <p>Hvis solafskærmning begrænses til de to typer, der er beskrevet i nuværende §7 bestemmelser, er der en risiko for, at der bl.a. må kompenseres med flere tunge konstruktioner indvendigt.</p> <p>Som mulighed til listen er tilføjet et afskærmende fremspring i facaden, som ligeledes ville kunne understøtte de horisontale linjer i delområde I+II.</p> <p>Se bilag 7.03 for referencer</p>
<p>Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier g) Boligbebyggelsen skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 meters afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades. Hvor der er terrasser i kantzonen, jf §8, skal der være udgang fra 1. etage (stueetagen) til terrasse.</p>	<p>Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier g) Boligbebyggelsen skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 meters afstand mellem gadedør og port, eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades. <i>Er der en daginstitution i stueetagen, eller et serviceerhvervsareal på større end 500m², kan indgangen fra gårdrummet ligeledes udelades.</i> Hvor der er terrasser i kantzonen, jf §8, skal der være udgang fra 1. etage (stueetagen) til terrasse.</p>	<p>Dette forslag skal understøtte muligheden for at skabe gode boliger til <i>familier i byen</i> og <i>kvarterets egenart</i>.</p> <p>Ved daginstitution i stueetagen er det ikke muligt at lave passagemulighed til gårdrum fra indgangen ved gaden, uden skære igennem daginstitutionen.</p> <p>Ved at lave gennemgående indgange overalt, kan det blive svært at gøre plads til de større erhvervslejemål, supermarkeder mm i stueetagen, der skal sikre</p>

	<p><i>Som alternativ til undtagelsen kan afstanden til port øges:</i></p> <p>g) Boligbebyggelsen skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 40 meters afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades. Hvor der er terrasser i kantzonen, jf §8, skal der være udgang fra 1. etage (stueetagen) til terrasse.</p>	<p>handelsliv og aktivitet i vævsgaderne.</p> <p>Der foreslås, at denne bestemmelse undtages ved større erhvervslejemål.</p> <p>Alternativt kan afstanden til port, eller anden passagemulighed, øges til 40m.</p> <p>Se bilag 7.04 for tegninger.</p>
<p>stk 2 Vinduer, døre og indgangspartier</p> <p>i) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op.</p>	<p>stk 2 Vinduer, døre og indgangspartier</p> <p>i) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op.</p> <p><i>Dog kan der til boliger over daginstitutioner og service erhverv med et samlet areal på 500 kvm eller mere etableres altangange med en samlet længde på op til 30 meter.</i></p>	<p><i>Denne argumentation hænger sammen med forrige punkt vedr. indgange.</i></p> <p>Der skal være mulighed for at skabe sammenhængende arealer til erhverv og daginstitutioner i stueetagen uden opgange til boliger for hver 20 meter. Det skal derfor være muligt at lave mindre altangange, hvor dette gøre så gældende.</p>
<p>Stk. 3. Altaner og karnapper</p> <p>f) Altaner må have en bredde på højst 2,5 m.</p> <p>g) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.</p>	<p>Stk. 3. Altaner og karnapper</p> <p>f) Altaner må have en bredde på højst 2,5 m.</p> <p>g) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.</p>	<p>Dette forslag skal understøtte muligheden for at skabe gode boliger til <i>familier i byen</i> og <i>kvarterets egenart</i>.</p> <p>Den samlede længde af altaner på facaderne er allerede reguleret i bestemmelse g), der fastsætter et samlet max på 50% af facadens længde - uanset altanens størrelse.</p> <p>Altaner med en bredde på 2,5m kan fungere for singlen, parret eller den meget lille familie. Brede altaner kan imødekomme de større familiers behov, som vi skal sikre plads til i byerne.</p> <p>Jernbanebyen har delvist indlæggende altaner mod samtlige gader og byrum med en udkrøgning på mellem 0,4-1,1m fra facadelinje. Det vurderes derfor ikke, at en udvidelse af altanens bredde vil have en stor lysmæssig påvirkning på gaderum.</p> <p>Ydermere, vil en bredere altan i delområde I+II være med til at understøtte bueslaget i vævsgaderne - en vigtig egenart for kvarteret i syd.</p> <p>Se bilag 7.05 for illustrationer</p>
<p>Områder I+II. Undtagen facade b (stk. 8-10)</p>		

<p>Stk. 8. Facader a) Materialerne skal være metal, tegl, klinker, træ, natursten, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs, hampeler. Sokler må være i synlig beton.</p>	<p>Stk. 8. Facader a) Materialerne skal være metal, tegl, klinker, træ, natursten, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs, hampeler. Dele af facaden kan være i synlig beton. Soklen kan være i beton.</p>	<p>I visse tilfælde mener vi, at beton kan være en bedre løsning i facaden, hvor bygningens samlede klima-aftryk.</p> <p>Vi ønsker at mindske behovet for at skulle inddække evt. bærende beton-konstruktion i facaden med andet materiale fra listen.</p>
<p>Stk. 8. Facader (option A) f) Facaderne skal markeres med gennemgående gesimser, der har et fremspring fra facaden mellem stueetagen (1. etage) og 2. etage og mellem næstøverste og øverste etage.</p> <p>Samt</p> <p>Stk. 1 Facader j) Gesimser må have et fremspring på mellem 0,1 m og 0,2 m.</p>	<p>Stk. 8. Facader f) Facaderne skal markeres med enten gennemgående vandrette bånd, gesims, skyggenot, tilbagetrækning af stueetage mm. har et fremspring fra facaden mellem stueetagen (1. etage) og 2. etage og mellem næstøverste og øverste etage.</p> <p>Stk. 1 Facader j) Gesimser må have et fremspring på mellem 0,1 m 0,01 og 0,2 m.</p>	<p>Forslag til ændring understøtter kvarterets egenart.</p> <p>De kurvede gader (vævs-gader), bliver en markant del af delområde I+II's egenart og identitet.</p> <p>Arkitekturen i disse delområder skal derfor være med til at understøtte de horisontale bueslag i gaderne. Det vurderes, at gesimskanten ikke nødvendigvis tilføjer nogen yderligere horisontalitet til facaderne, og der bør derfor åbnes op for flere måder at fremhæve dette på.</p> <p>Markeringen af base og krop i bebyggelsen er det gennemgående horisontale element i gaderne. Denne markering er allerede sikret gennem krav om skift i materiale eller farve, samt tilføjelse af særlig detaljering.</p> <p>Det skal sikres, at "gesims" ikke bliver et påklistret element, men at det vandrette element kan tilpasses det arkitektoniske helhedsgreb for den enkelte bebyggelse. Derfor foreslås det, enten at slette gesims-kravet, eller lave en udvidelse af tilladte vandrette arkitektoniske elementer, der kan arbejdes med.</p> <p>Dette gælder ligeledes bestemmelsen om gesimsens fremspring, der skal indeholde større fleksibilitet, så dens udspring fra facaden kan tilpasses det materiale der arbejdes med (jf. tegl, hampeler mm).</p> <p>Gesimskanten i toppen har ingen arkitektonisk effekt, da dens placering vil springe fra bygning til bygning.</p> <p>Se bilag 7.06 for illustrationer</p>
<p>Stk. 8. Facader (option B) f) Facaderne skal markeres med gennemgående gesimser, der har et fremspring fra facaden mellem stueetagen (1. etage) og 2. etage</p>	<p>Område I & II, Undtagen facade b Stk. 8. Facader f) Facaderne skal markeres med gennemgående gesimser, der har et fremspring fra facaden mellem</p>	<p>Samme begrundelse som forrige punkt.</p>

<p>og mellem næstøverste og øverste etage.</p> <p>Stk. 1 Facader j) Gesimser må have et fremspring på mellem 0,1 m og 0,2 m.</p>	<p>stueetagen (1.- etage) og 2.- etage og mellem næstøverste og øverste etage.</p> <p>Stk. 1 Facader j) Gesimser må have et fremspring på mellem 0,1 m og 0,2 m.</p>	
<p>Stk. 8. Facader c) Der skal være skift i detaljering og farve mellem hvert byggefelt</p>	<p>Stk. 8. Facader c) Der skal være skift i detaljering og farve mellem hvert tilstødende byggefelter.</p>	<p>Forslag til ændringen i teksten har til formål at fjerne misforståelser i bestemmelsen.</p> <p>Der er i helhedsplanen lagt op til, at byggefelter der ligger direkte op ad hinanden skal være forskellige, for at sikre diversitet i området. Det er ikke formålet at samtlige byggefelter i hele delområde I+II skal have hver sin farve, hvilket er således bestemmelses-teksten læses nu. Farver skal kunne gå igen rundt i kvarteret for at sikre en sammenhørighed og identitet i bebyggelsen.</p>
<p>Byggefelter med facade b i område I og VI. (stk. 5-7)</p>		
<p>Stk. 5. Facader d) Inden for de to øverste etager og de to nederste etager skal facaden varieres i materialer og detaljering og kan varieres i nuance af den valgte farve i forhold til facaden i øvrigt.</p>	<p>Stk. 5. Facader d) Inden for de to øverste etager og de to nederste etager På den nederste en til to etager og øverste en til to etager skal facaden varieres i materialer og eller særlig detaljering og kan varieres eller i nuance af den valgte farve i forhold til facaden i øvrigt.</p>	<p>Forslaget til ændring i bestemmelserne til kilebygningerne, skal sikre arkitektur der understøtter høje og slanke bygninger og dermed <i>arkitektonisk egenart</i>.</p> <p>Der skal være sammenhæng i materiale og farve fra base til krone for at understøtte bygningens vertikalitet. Kravet om materialeskift skal derfor fjernes.</p> <p>Markering af base og krone i de høje kilebygninger skal være mindre karikeret, for at sikre en vertikal arkitektonisk sammenhæng, og undgå horisontal lagdeling. Markeringen skal ske ved enten at lave et skift i detaljering, nuance eller materiale.</p> <p>Se bilag 7.07 for illustrationer</p> <p><i>Denne motivering hænger sammen med næste punkt om værn på tagterrasser, samt ændringsforslag under §6 stk. 3. vedr. Højden på værn om tagterrasser</i></p>
<p>Stk. 7. Tage d) Værn om tagterrasser skal være i forlængelse af facaden og være gennemsigtige med klart glas.</p>	<p>Stk. 7. Tage d) Værn om tagterrasser skal være i forlængelse af facaden og være gennemsigtige med klart glas.</p>	<p>Forslaget til ændring i bestemmelserne til kilebygningerne, skal sikre arkitektur der understøtter høje og</p>

	<p>e) For facade b, m, e, h og k kan værn om tagterrasse være i 70% glas eller med 70% åbne felter.</p>	<p>slanke bygninger og dermed <i>arkitektonisk egenart</i>.</p> <p>Teknik på taget af de høje kilebygninger, samt høje punkthuse, skal kunne indgå som en del af bygningernes samlede arkitektoniske greb, så det undgås, at der kommer fritstående kasser på tagene af alle de høje bygninger.</p> <p>En forlængelse af facaden op omkring teknik på taget, vil lade "teknik-etagen" indgå som den naturlige krone på bygningen, og samtidig understøtte der vertikale træk.</p> <p>Det skal derfor være muligt at kunne forlænge bygningens facade med 3m over bygningens højde, for at inddække teknik-kasse og evt. tagterrasse. Graden af åbenhed i den del af facaden, der forlænges over højdegrænsen kan fastsættes i bestemmelsen, så det ikke er en aflukket top.</p> <p>Se bilag 7.08 for illustrationer</p>
<p>Delområde VI (stk. 21-24)</p>		
<p>Stk. 21 Facader b) Facader skal være opdelt i felter med lodrette og vandrette profiler/ramme med en bredde på mindst 0,05 m og højst 0,4 m og en dybde på mindst 0,1 m og højst 0,4 m til den bagvedliggende facadeudfyldning. Lodrette og vandrette profiler skal have samme bredde. Felterne skal have en bredde på mindst 1,8 og højst 2,4m, og en højde svarende til etagehøjden. Inddelingen skal være gennemgående i hele bygningens højde og bredde</p>	<p>Stk. 21 Facader b) Facader skal være opdelt i felter med lodrette og vandrette profiler/ramme med en bredde på mindst 0,05 m og højst 0,4 m og en dybde på mindst 0,1 m og højst 0,4 m til den bagvedliggende facadeudfyldning. Lodrette og vandrette profiler skal have samme bredde. Felterne skal have en bredde på mindst 1,8 1,45 og højst 2,4m 4,05m, og en højde svarende til etagehøjden. Inddelingen skal være gennemgående i hele bygningens højde og bredde</p> <p>(Alternativt kan stueetage og øverste etage undtages den sidste sætning.)</p>	<p>Forslaget til ændringen har til formål at skabe større rumlighed og mulighed for diversitet i facadebestemmelsen og dermed <i>arkitektonisk egenart</i>.</p> <p>Den nuværende bestemmelse for rammer/profiler på alle facader i delområde VI er meget snæver, hvilket både her tekniske udfordringer og arkitektoniske udfordringer.</p> <p>Tekniske udfordringer er fx at gridet ikke går naturligt op i klassiske 12m bred boligbebyggelse, og at den nødvendige bredde på værelse-inddeling er bredere end facadens grid tillader.</p> <p>Arkitektonisk betyder det snævre definerer, at alle facader for hele delområdet vil blive stort set ens i rytme, højde og bredde.</p> <p>Der vurderes, at det er nødvendigt at udvide bestemmelsens min. og max. bredde på felter, fra halv rum størrelse, til max bredden på felterne på de eksisterende facader (4.05m).</p> <p>Samtidig skal der tillades variation i grid på den enkelte bygning, så</p>

		<p>stueetagen og fx indgangspartier stå ud fra den øvrige bygningskrop.</p> <p>Se bilag 7.09 for illustrationer</p>
<p>Stk. 21 Facader c) Facade n, vist på tegning 6a1, skal være opdelt i felter med lodrette og vandrette profiler/rammer med en bredde på mindst 0,05 m og højst 0,4 m og en dybde på mindst 0,02 m og højst 0,1 m til den bagvedliggende facadeudfyldning. Lodrette og vandrette profiler skal have samme bredde. Hvor der er eksisterende facade under, skal profiler flugte med profiler i den eksisterende facade. Hvor der ikke er eksisterende facade under, skal der være en afstand mellem profiler på mindst 1,8 m og højst 2,4 m. Felter skal have en højde svarende til etagehøjden. Inddelingen skal være gennemgående i hele bygningens højde og bredde.</p>	<p>Stk. 21 Facader c) Facade n, vist på tegning 6a1, skal være opdelt i felter med lodrette og vandrette profiler/rammer med en bredde på mindst 0,05 m og højst 0,4 m og en dybde på mindst 0,02 m og højst 0,1 m til den bagvedliggende facadeudfyldning. Lodrette og vandrette profiler skal have samme bredde. Hvor der er eksisterende facade under, skal profiler flugte med profiler i den eksisterende facade. Hvor der ikke er eksisterende facade under, skal der være en afstand mellem profiler på mindst 1,8 m og højst 2,4 m. Felter skal have en højde svarende til etagehøjden. Inddelingen skal være gennemgående i hele bygningens højde og bredde.</p>	<p>Forslaget til ændringen har til formål at simplificere facadebestemmelserne til delområde VI, samt sikre muligheden for sammenhængende facadeudtryk og differentiering mellem eksisterende og ny bebyggelse.</p> <p>Bestemmelse c) siger næsten det samme som bestemmelse b). Det forslås at slette c) og i stedet udvide mulighederne i b).</p> <p>Dele af bestemmelsen ligger op til, at den nye bebyggelse skal mime den eksisterende (profiler skal flugte de eksisterende), og andre dele (dybden på profiler, samt krav om at den nye facade skal trækkes tilbage fra eksisterende) ligger op til, at den nye bebyggelse skal differentiere sig fra det eksisterende. Det er tvetydigt.</p> <p>Kravet om at profiler på ny bebyggelse skal følge grid på eksisterende facader bør fjernes, da kravet om tilbagetrækning af ny facade fra kant af den eksisterende alligevel vil gøre det svært at læse de to grid som sammenhængende. Ydermere skal det gøres muligt at den nye bebyggelse kan have samme grid og udtryk hele vejen rundt, om den ligger op ad eksisterende eller ej.</p> <p>Se bilag 7.10 for illustrationer</p>
<p>Stk. 21 Facader e) Materialerne skal i profiler/rammen være i beton, metal eller træ</p>	<p>Stk. 21 Facader e) Materialerne skal i profiler/rammen være i beton, metal, tegl eller træ</p>	<p>Tegl tilføjes materialelisten, se der er mere fleksibilitet i det arkitektoniske udtryk i området. Se bilag for reference-billeder.</p> <p>Se bilag 7.11 for illustrationer</p>
<p>Stk. 21 Facader g) Facadeudfyldningerne skal have et skift i materialer, vinduesformater eller farve mellem stueetagen (1. Etage) og øvrige etager. Resten af bygningen inden for byggefeltet skal have samme farve.</p>	<p>Stk. 21 Facader g) Facadeudfyldningerne skal have et skift i materialer, vinduesformater eller farve, eller profiler/rammer skal have et skift i farve eller materiale, mellem stueetagen (1. Etage) og øvrige etager. Resten af bygningen inden for byggefeltet skal have samme farve.</p>	<p>En stærk markering i basen kan lige så vel komme gennem et skift i profilerne/rammerne, som gennem skift i facadeudfyldningerne. Derfor tilføjes dette som en mulighed, for at sikre en større diversitet i bebyggelsen i delområde VI.</p> <p>Se bilag for referencer, hvor basen er markeret gennem et skift farve/materiale i profiler.</p>

		Se bilag 7.11 for illustrationer
<p>Stk. 22. Vinduer, døre og indgangspartier (specifikt for Skydebrohallen) c) Tag mellem facade o, vist på tegning 6a1, og bevaringsværdig facade, vist på tegning 5a, skal udformes som ét bueslag. Buen må ikke være højere end den bevaringsværdige facade. Buen skal have en afstand på mindst 1,5 m fra vinduer i den bevaringsværdige facade. Materialerne skal være tagpap i farverne mørkegrå eller sort.</p>	<p>Stk. 22. Vinduer, døre og indgangspartier (specifikt for Skydebrohallen) c) Tag mellem facade o, vist på tegning 6a1, og bevaringsværdig facade, vist på tegning 5a, skal udformes som ét bueslag eller et sadeltag. Buen eller sadeltaget må ikke være højere end den bevaringsværdige facade. Buen eller sadeltaget skal have en afstand på mindst 1,5 m fra vinduer i den bevaringsværdige facade. Materialerne skal være tagpap i farverne mørkegrå eller sort.</p>	<p>I bestemmelserne er angivet at tag skal udformes som et samlet bueslag. Et alternativt projekt, kunne være at imitere den nuværende gavlfigur og tagform, så påbygningen fik saddeltagshældning.</p> <p>Denne mulighed skal holdes åben i bestemmelsen.</p> <p>Se bilag 7.12 for illustrationer</p>
Toldkammer (bygning 24) stk. 87.-89.		
<p>Stk. 88. Vinder, døre og indgangspartier a) For facade a, vist på tegning 6d1, skal mindst 30% af stueetagens (1. Etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. For facade b, vist på tegning 6d1, skal mindst 50% af stueetagens (1. Etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. Facadelængden måles hver strækning for sig.</p>	<p>Stk. 88. Vinder, døre og indgangspartier a) For facaderne a, vist på tegning 6d1, skal mindst 30% af stueetagens (1. Etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. For facade b, vist på tegning 6d1, skal mindst 50% 35% af stueetagens (1. Etages) samlede facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. Facadelængden måles hver strækning for sig.</p>	<p>Formålet med dette ændringsforslag er at fremtidig transformation af bygningen, der er historisk forankret samt kan leve op til nuværende bæredygtighedskrav.</p> <p>De nuværende minimumskrav til glas er høje og kan blive svære at imødekommer i henhold til krav til LCA og energiramme, især på syd facaden.</p> <p>Facadearealet skal beregnes som en samlet længde hele vejen rundt om bygningen og ikke tage hver facade for sig. Dette vil give mulighed for at arbejde differentieret med arkitekturen, på samme måde som man har gjort i den oprindelige Toldkammerbygning.</p> <p>Se bilag 7.13 for illustrationer</p>
Stk 90. Støjafskærmning		
<p>Stk. 90. b) Omkring CMC, ved Banedanmarks aktiviteter og ved DSB Værksted Godsbanegården, vist som støjskærm b på tegning 8. Over en højde på 1 m skal der være gennemsigtigt glas langs mindst 50 % af skærmens længde, og der må højst være 10 m mellem de gennemsigtige felter. Over en højde på 4 m skal 80 % af skærmen være i gennemsigtigt glas. Graden af gennemsigtighed kan være lavere, hvis det er nødvendigt for at dæmpe støjen. Skærmens lukkede partier skal være beklædt med træ. Den</p>	<p>Stk. 90. b) Omkring CMC, ved Banedanmarks aktiviteter og ved DSB Værksted Godsbanegården, vist som støjskærm b på tegning 8. Over en højde på 1 m skal der være gennemsigtigt glas langs mindst 50 % af skærmens længde, og der må højst være 10 m mellem de gennemsigtige felter. Over en højde på 4 m skal 80 % af skærmen være i gennemsigtigt glas. Graden af gennemsigtighed kan være lavere, hvis det er nødvendigt for at dæmpe støjen. Skærmens lukkede partier skal være beklædt med træ. Den bærende konstruktion må også</p>	<p>Beton skal tilføjes som muligt materiale til konstruktion, samt som muligt synligt materiale på soklen, da støjskærmen langs CMC og BDK, udover at skærme for støj, ligeledes skal kunne optage eventuelle små fremtidige niveauspring og kan komme til at have en eventuel vandsikrings-effekt i forhold til afledning af regnvand i de rigtige retninger mellem CMC, BDK og Jernbanebyen.</p>

bærende konstruktion må også være i metal.	være i metal og beton, og soklen må være i synlig beton.	
--	--	--

§8 Ubebyggede arealer

Bestemmelse	Forslag til ændringer Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes	Begrundelse
Stk 1. Friarealers størrelse Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.	Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere. Tagterrasser til børneinstitutioner, grundskoler, plejecentre og plejeboliger kan indregnes i friarealet. Boldbaner indgår i beregningen af friarealer.	Der er behov for, at friarealer til børneinstitutioner, grundskoler, plejecentre og plejeboliger kan indregnes, da det vil give nogle friarealer, som har nærhed til brugerne. Præcisering således at der ikke er uklarhed herom.
Stk. 6 Placering og indretning af ubebyggede arealer Byrum og gårdrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere, medmindre andet er angivet i stk. 7 og 8.	Stk. 6 Placering og indretning af ubebyggede arealer Byrum og gårdrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere, medmindre andet er angivet i stk. 7 og 8.	Forslag til ændring understøtter <i>familier i byen</i> , idet lukning af gårdrum skaber tryghed, især for børnefamilier. Der ønskes mulighed for at man kan lukke gårdrum med f.eks. port eller låge i åbne sider af bebyggelsesstrukturen. Det giver tryghed, idet børn kan lege i gården uden risiko for at de løber væk eller ud i trafikbelastede områder. Dette forslag til ændring kan evt. suppleres med krav til grad af transparens af porte og låger. Der er fra politisk side stillet ændringsforslag om flere lukkede karreer, hvilket denne tilretning i paragrafteksten vil imødekomme.
Stk. 7 Byrum Byrum D	Der skal være et eller flere legearealer med et samlet areal på mindst 400 m ² .	Forslag til ændring understøtter <i>familier i byen</i> , med jævnt fordelte tilbud til børn. Der er en mindre koncentration legearealer i delområde 5 & 6, og det vil derfor være oplagt at have et i Byrum D (på samme måde som i Byrum I).
Stk. 7 Byrum Byrum N Der skal være 100 % fast belægning. Dog kan der være bede til træer. Byrum O1, O2 og O3 Der skal være 100 % fast belægning.	Stk. 7 Byrum Byrum N Der skal være 100%_maximalt 80% fast belægning. Døg Derudover kan der være bede til træer. Byrum O1, O2 og O3	Forslag til ændring understøtter <i>en grøn by</i> . Der ønskes mulighed for højere grad af begrønning, som samtidig mindsker varmeøeffekt. Byrummene vil stadig have en urban og delvist belagt karakter.

	Der skal være 100% <i>maximalt 80%</i> fast belægning.	
<p>Stk. 7 Byrum Byrum X Indenfor det med gråt skraverede areal skal der være et trappeanlæg på mindst 100 m². Trappen skal have en dybde på mindst 6 m, målt vinkelret på terrænstigningen. Mindst 50 % af trappens areal skal være bede med beplantning.</p>	<p>Stk. 7 Byrum Byrum X Indenfor det med gråt skraverede areal skal kan der være et trappeanlæg på mindst 100 m². Trappen skal have en dybde på mindst 6 m, målt vinkelret på terrænstigningen. Mindst 50 % af trappens areal skal kan være bede med beplantning</p>	<p>Forslag til ændring understøtter <i>en grøn by</i> og <i>egenart</i>, idet der skal sikres plads til stedspecifik biodiversitet.</p> <p>Der skal være mulighed for, at der kan bibeholdes en lysåben sydvendt skråning med beplantning uden trappeanlæg, som har værdi for biodiversiteten, jf. Biodiversitetsstrategien og MeMe's forundersøgelser og anbefalinger.</p> <p>Se bilag 8.01 med uddrag af MeMes analyse og anbefaling.</p>
<p>Stk. 7 Gårdrum Mindst 40 % af gårdrummets areal skal være bede med beplantning. Gårdrum i Vognværkstedet, vist som bygning 5 på tegning 5a, er undtaget fra ovenstående. Her skal mindst 6 % af arealet være bede med beplantning.</p>	<p>Stk. 7 Gårdrum Mindst 40 % af gårdrummets areal skal være bede med beplantning. Gårdrum i Vognværkstedet, vist som bygning 5 på tegning 5a, er undtaget fra ovenstående. Her skal mindst 6% af arealet være bede med beplantning.</p>	<p>Forslag til ændring understøtter <i>en grøn by</i> med frodige gårdrum.</p> <p>Der ønskes et grønnere gårdrum, for at mindske varmeø-effekt, og opnå et generelt grønnere udtryk. Desuden ses det som positivt med grønne gårdrum ved skolen. Aktiviteter der kræver belagt areal kan foregå i byrum M1 og P.</p>
<p>Stk. 8, Indretning af Kantzoner og Flexzoner Kantzoner og flexzoner skal placeres, som vist på tegning 7b1, 7b2, 7b3, 7c1, 7c2 og 7c3. Hvis grænseværdier for støj ikke kan overholdes, må kantzoner ikke indrettes til ophold. Eventuelt fastlagt terrasseareal skal i så fald erstattes med bede med beplantning. Der må ikke opsættes støjskærme i kantzoner.</p>	<p>Stk. 8, Indretning af Kantzoner og Flexzoner Kantzoner og flexzoner skal placeres, som vist på tegning 7b1, 7b2, 7b3, 7c1, 7c2 og 7c3. Hvis grænseværdier for støj ikke kan overholdes, må kantzoner ikke indrettes til ophold. Eventuelt fastlagt terrasseareal skal i så fald erstattes med bede med beplantning <i>eller belægning</i>. Der må ikke opsættes støjskærme i kantzoner.</p>	<p>Forslag til ændring understøtter <i>en grøn by</i>, idet der, der hvor der er beplantning, skal være gode forhold.</p> <p>Der er dårlige forudsætninger for beplantning under altaner, grundet manglende vand. Beplantning vil ikke overleve, og der vil hurtigt opstå et bart areal. Hvis der tillades belægning, kan beboerne bedre anvende og indrette arealet. Se bilag for kort over, hvor det er gældende og fotoeksempler med bedareal placeret under altanfremspring.</p> <p>Se bilag 8.02 med kort og referencebilleder.</p>
<p>Stk. 8, Indretning af Kantzoner og Flexzoner Ved hver boligenhed skal der være mindst et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i gulvhøjde i en kantzone.</p> <p>Kantzone b Der skal ved hver boligenhed være en hævet terrasse, med en højde på mindst 0,4 m og højst 0,8 m målt fra vejterræn.</p> <p>Kantzone c Der skal ved serviceerhverv, fællesfunktioner til boliger og ved</p>	<p>Stk. 8, Indretning af Kantzoner og Flexzoner Ved hver boligenhed skal der være mindst et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i gulvhøjde i en kantzone <i>mod enten vej eller gårdrum</i>.</p> <p>Kantzone b Der skal ved hver boligenhed være en hævet terrasse, med en højde på mindst 0,4 m og højst 0,8 m målt fra vejterræn, <i>med mindre der ved boligenheden er terrasse mod gårdrum</i>.</p>	<p>Nuværende formulering her kan misforstås, da det fremstår som der er krav om, at det faste areal skal være i kantzonen mod vej, samtidig er der kun krav om ét fast areal per bolig, hvormed dette minimum ene areal bør kunne placeres frit i kantzone eller mod gårdrum.</p>

<p>hver boligenhed, være en terrasse på mindst 2 m2.</p> <p>Kantzone j Der skal ved serviceerhverv, fællesfunktioner til boliger og ved hver boligenhed være en terrasse på mindst 2 m2. Ved boliger skal terrassen være i en højde på mindst 0,4 m og højst 0,8 m målt fra vejterræn.</p>	<p>Kantzone c Der skal ved serviceerhverv, fællesfunktioner til boliger og ved hver boligenhed, være en terrasse på mindst 2 m2, <i>medmindre der ved boligenheden er terrasse mod gårdrum.</i></p> <p>Kantzone j Der skal ved serviceerhverv, fællesfunktioner til boliger og ved hver boligenhed være en terrasse på mindst 2 m2. Ved boliger skal terrassen være i en højde på mindst 0,4 m og højst 0,8 m målt fra vejterræn, <i>medmindre der ved boligenheden er terrasse mod gårdrum.</i></p>	
<p>Stk. 8, Kantzoner Kantzone c Kantzonen skal have en dybde på mindst 2,3 m og højst 4 m, målt vinkelret på facaden.</p>	<p>Stk. 8, Kantzoner Kantzone c Kantzonen skal have en dybde på mindst 2,3 m og højst 4 m, målt vinkelret på facaden. <i>Ud mod Vejtype C2 kan Kantzone C ved erhverv og serviceerhverv have en dybde på mindst 0,5m.</i></p>	<p>Forslag til ændring understøtter en <i>grøn by, delvis bilfri by og familier i byen</i>, fordi der kan skabes en grøn tryghedsskabende buffer mod trafikerede arealer med servicekørsel.</p> <p>Der ønskes mulighed for, at kantzonen kan indsnævres for at skabe plads til indsnævringer af vej, samt bredere bufferzone mellem safezone og færdselsareal i C2, der skaber variation og tryghed.</p> <p>Se bilag 8.03 for uddybende tegning.</p>
<p>Stk. 8, Kantzoner Kantzone d, f, h og m Kantzonen skal være med 100 % fast belægning... Der må langs lukkede facadepartier være bede til facadebeplantning med en dybde på op til 0,5 m målt vinkelret på facaden, jf. stk. 9.</p> <p>Kantzone i Kantzonen skal være med 100 % fast belægning... Der må langs lukkede facadepartier være bede til facadebeplantning med en dybde på op til 0,5 m målt vinkelret på facaden, jf. stk. 9.</p>	<p>Stk. 8, Kantzoner Kantzone d, f, h og m Kantzonen skal være med 100% <i>80 % fast belægning, og 20% bede med beplantning.</i> Der må <i>derudover</i> langs lukkede facadepartier være bede til facadebeplantning med en dybde på op til 0,5 m målt vinkelret på facaden, jf. stk. 9.</p> <p>Kantzone i Kantzonen skal være med 100% <i>70 % fast belægning, og 30 % bede med beplantning.</i> Der må <i>derudover</i> langs lukkede facadepartier være bede til facadebeplantning med en dybde på op til 0,5 m målt vinkelret på facaden, jf. stk. 9.</p>	<p>Forslag til ændring understøtter en <i>grøn by</i> med plads til beplantning i kantzonerne.</p> <p>Mere beplantning i kantzonerne særligt i delområde 5 for at mindske varmeeffekten, og generelt understøtte den grønne by. Obs. hvis der tilføjes facader med facadegrønt særligt i delområde 5, skal der kunne etableres bede til det, hvilket ikke er muligt med de nuværende bestemmelser.</p> <p>Se bilag 8.04 med kort over, hvor der ikke tillades beplantning i kantzonen.</p>
<p>Stk. 8, Kantzoner Kantzone g Langs facade a vist på tegning 6d1 skal dybden på plinten være mindst 2,5 m og højst 4 m, målt vinkelret på facaden.</p>	<p>Stk. 8, Kantzoner Kantzone g Langs facade a vist på tegning 6d1 skal dybden på plinten være mindst 2,5 m og højst 4 m, målt vinkelret på facaden. <i>Plint udgår, hvis der etableres rampe til kælderniveau langs facade a.</i></p>	<p>Forslag til ændring understøtter en <i>grøn by</i>.</p> <p>Hvis der både skal være plint og rampe, ved siden af hinanden kommer det til at fylde uhensigtsmæssigt meget, og begrænser plads til træer og grønt.</p>

<p>...</p> <p>Ved niveauspring over 0,5 m skal der være trapper mellem plint og terræn i hele plintens længde. Mindst 30 % af trappearealet skal udformes med sidde trin i træ.</p>	<p>...</p> <p>Ved niveauspring over 0,5 m skal der være trapper mellem plint og terræn i hele plintens længde. Mindst 30 % af trappearealet skal udformes med sidde trin i træ.</p>	<p>Der skal derudover være mulighed for punktvis at opføre lette trapper og ramper, hvorfor plinten ikke nødvendigvis udføres med trin. Forbindelse mellem terræn og plint etableres punktvis og ikke i hele plintens længde. Dermed er der mulighed for plads til mere grønt og træer.</p>
<p>Stk. 8, Flexzoner Der skal være en bænk mindst for hver 50 m.</p>	<p>Stk. 8, Flexzoner Der skal være en bænk mindst for hver 50m 100m</p>	<p>Forslag til ændring understøtter en <i>grøn by</i>, hvor der sikres plads til bl.a. træer i flexzoner.</p> <p>Der er krav om så mange bænke at det er svært med kun 50 m afstand at finde meningsfulde placeringer, og de kan komme til at stå i vejen for træer, affald, cykelparkering osv.</p> <p>Se bilag 8.05 for kort over mulig placering af bænke.</p>
<p>Stk. 8, Kantzoner i gårdrum Kantzonen skal ved boliger have en dybde på mindst 1,5 og højst 5 m, målt vinkelret på facaden. Der skal ved hver boligenhed være en terrasse på mindst 2,25 m².</p>	<p>Stk. 8, Kantzoner i gårdrum Kantzonen skal ved boliger have en dybde på mindst 1,5 og højst 5 m, målt vinkelret på facaden. Der skal ved hver boligenhed være en terrasse på mindst 2,25 m², mod enten vej eller gårdrum.</p>	<p>Nuværende formulering kan misforstås, da det fremstår som om der er krav om, at det faste areal skal være i kantzonen mod gårdrum, samtidig er der kun krav om ét fast areal per bolig, hvormed dette minimum ene areal bør kunne placeres frit i kantzonen eller mod gårdrum.</p> <p><i>Denne motivering hænger sammen med kommentarer vedr. Stk. 8, Indretning af kantzoner og Flexzoner.</i></p>
<p>Tegning 7a Byrum X</p>	<p>Tegning 7a Byrum X - Sund og Bælts anlæg bør udgå af den blå byrumsskravering.</p>	<p>Der er krav om, at 50% af byrummet skal være bede med beplantning. Sund og bælt anlægget og sikkerhedsarealer skal ikke indgå i dette, da det ikke er realistisk at opnå 50% grønt med dette, idet anlægget ikke kan beplantes.</p>
<p>Tegning 7d1 – 7d3 Beplantning</p>	<p>Tegning 7d1 – 7d3 Tilføjelse af facader med facadegrønt, forøgelse på ca. 26 %.</p>	<p>Forslag til ændring understøtter en <i>grøn by</i>, idet der sikres et grønt vertikalt udtryk i alle delområder.</p> <p>Der ønskes flere facader med facadegrønt, for at opnå et generelt grønnere udtryk og for at begrænse varmeøeffekten.</p> <p>Princip fortsættes, hvor de øst-vestgående langstrakte vævsgader samt facader mod parker og grønne byrum som udgangspunkt har facadegrønt. Eksisterende facader har ikke facadegrønt.</p>

		<p>Se bilag 8.06 med forslag til tilføjelse af facader med facadegrønt.</p> <p>Kortene viser delområder øges det fra 6.168 til 7.783 længdemeter, som er en forøgelse af grønne facader i alt for alle delområder lagt sammen = 26%</p>
--	--	--

§ 12 Grundejerforening

<p>Stk. 1 Der skal oprettes en grundejerforening for område I-VII med medlemspligt for samtlige ejere inden for områderne.</p>	<p>Stk. 1 Der skal oprettes en grundejerforening for område I-VII VI med medlemspligt for samtlige ejere inden for områderne.</p>	<p>Det vil ikke være hensigtsmæssigt at "Den gule By" bliver en del af grundejerforeningen for JBB, da de vil være i mindretal i forhold til de øvrige ejere af JBB, der ejes af stort set en ejer.</p>
--	--	---