

HØRINGSSVAR - INDSIGELSER TIL LOKALPLAN

SAG	RBS
SAGSNR.	2700.10
EMNE	Høringssvar/indsigelser til lokalplan forslaget
FORDELING	LW, SM, FRI, KSA, NHM, HEKO, ML
BILAG	
UDARBEJDET	HEL

1.0 § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden. Stk. 5 Tage. e) Værn om taghaver/tagterrasser skal være med balustre i træ eller metal og må ikke være i reflekterende materialer.

Bygherre ønsker at:

Mulighed for etablering af glasværn på tagterrasser, evt. i kombination med andre materialer.

Begrundelse:

Med vejtrafikstøjniveauet størrelse ønskes en dæmpningsmulighed fra værn således at indendørsstøjniveauet kan bringes ned på det krævede acceptable niveau.

2.0 § 6. Bebyggelsens omfang og placering. Stk. 3 b) Stueetagerne skal opføres i minimum 4 m. Og sammenhæng med anden planlægning og lovgivning: stormflodsikring.

Bygherre ønsker at:

Facadehøjde, for hhv. hotel, daginstitution og kontor, ønskes differentieret med hensyntagen til funktionerne. Stueetageres gulv kote ønskes for alle bygninger i minimum kote 2.63.

Begrundelse:

Bygning B, kontorbygningen, skal sikres pga. en 100 års stormflod til min. kote 2.63 ihht. Kommunens Klimastrategi, hvorved stueplans højden ikke muliggør 4 m med de nødvendige etagehøjder for de øvrige etager over.

For daginstitutionen vil de 4 m give dels en uens frihøjde mellem stue og 2. etage som har samme funktion, hvorved højden ikke er mulig med de nødvendige etagehøjder over for de øvrige etager.

For hotellet vil eksisterende stueplans kote 3.30 ikke muliggøre de nødvendige etagehøjder for de øvrige etager over.



3.0 Lokalplantillæggets baggrund og formål. Arealfordeling mellem byggefelterne.

Bygherre ønsker at:

Mulighed for ændret fordeling mellem byggefelt A og B, inden for felterne og indenfor højdegrænserne.

Begrundelse:

Fordelingen på ca. 10.000 m² kontorbygning og ca. 25-26.500 m² hotel begrænser fordelingen yderligere end bestemmelserne.

4.0 Funktioner i stueplan. § 3. Anvendelse. Stk.5. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen:

Bygherre ønsker at:

Det skal være muligt at indrette klinikker i stueetagen.

Begrundelse:

Ifb. med hoteldrift vil det være en naturlig del af driften at tilbyde klip, massage, ergo- og fysioterapi mv. Disse udadvendte funktioner i gadeplan vil også kunne servicere lokalområdets beboere og skabe yderligere liv og bevægelse i området.

5.0 Stueetagens og 1. sals lukkethed < 75%. § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden. Stk. 4. Vinduer, døre og indgangspartier:

Bygherre ønsker at:

Tekst i c) om lukkede partier udgår, eller omformuleres til lavere grad fx 50%.

Begrundelse:

Da funktionerne endnu ikke er fastlagt, vil det ikke være muligt at fastlægge lukkede partier.

6.0 § 8. Ubebyggede arealer. Stk 2. Bevaringsværdige træer/Tegning 7c.

Bygherre ønsker at:

Eksisterende birketræer i byrum A ønskes fritaget fra bevaringskravet.

Begrundelse:

Træerne er vildtvoksende vindskæve og tilføjer ingen værdi. Nye træer som del af samlet beplantningsplan genplantes som erstatning.

7.0 Tegning 4 Bil- og cykelparkering:

Bygherre ønsker at:

Antallet af cykelparkering på terræn forøges.

Placeret i lysgården i forbindelse med ind/adgang til hotellet ved elevatorkernen.

Samtidig ønskes der mulighed for indarbejdelse af overdækket cykelparkering på terræn.

Begrundelse:

Dette for at begrænse antallet af cykelparkering i kælder aht. til anvendelsen af pladserne og en bedre og nødvendig udnyttelse af kælder til bilparkering og teknikrum.

8.0 § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden. Stk. 5. Tage:

Bygherre ønsker at
Angivne 15% ændres til mindst 12%.

Begrundelse:

Der etableres adgange fra hotellejligheder til terrasser hvor det er muligt. Tage anvendes til nødvendige arealer for solceller for opfyldelse af lovmæssige krav til energiramme. Restarealer anvendes til grønne tage.

9.0 § 5. Bil- og cykelparkering. Stk. 2. beregning af nødvendig cykelparkering.

Bygherre ønsker at
Etablerer færre cykelparkeringer end angivet i lokalplan oplægget.

Begrundelse: Fra NIRAS' trafikredøgørelsen udført ifb. med lokalplanprocessen af 2018.12.14:

3.4 Cykelparkering

Cykelparkeringen relateret til det eksisterende byggeri er iht. gældende lokalplan 327 på 1/400 m² hotelvirksomhed. Dette svarer til et nuværende behov på 93 cykelparkeringspladser.

Udvidelsen af hotel og kontor er reguleret af kravene i gældende kommuneplan, som har en cykelparkeringsnorm på 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m². Dette vil med en udvidelse på godt 35.000 m² svare til ny cykelparkering på 1.400 p-pladser, hvilket vurderes som værende væsentligt overvurderet ift. både funktioner og geografisk nærhed til højklasset kollektiv transport.

Bestemmelser om cykelparkering til hotelbyggeri kan muligvis fraviges, hvis det vurderes, at cykelparkering til hotellet er væsentligt mindre end normen. I projektoplægget er derfor vist et cykelparkeringsbehov på 1 p-plads pr. ansat og 0,2 p-plads pr. hotelgæst. Hotellet har oplyst, at der pr. døgn forventes max. 150 medarbejdere og max. 1500 gæster samtidigt. Dette udløser et cykelparkeringskrav på 450 cykelparkeringspladser, relateret til hotellet.

For kontor udløser kommuneplankravet (4 cykelparkeringspladser pr. 100 m²) i alt 399 p-pladser.

Der er således et cykelparkeringskrav på i alt ca. 850 cykelparkeringspladser. Heraf skal 25% være overdækket, svarende til 212 pladser.

Derudover skal der tillægges 44 pladser for daginstitutionen, således at der i alt etableres 894 cykelparkeringer mod 1.526.

10.0 § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden. Stk. 2 n) Stueetagens og 2. etages facader mod vest skal tilbagerykkes mindst 2 m. Tegning 6b - Tilbagetrækninger:

Bygherre ønsker at
Minimerer facadetilbagetrækningen ved daginstitutionen – vest-facaden til 1 m fra de overliggende facader.

Begrundelse:

For at kunne tilvejebringe tilstrækkeligt lovkrævet dagslys til arbejds- og opholdsfunktionerne i daginstitutionen skal facaden trækkes længere frem.