

## **Bemærkninger til Forslag til tillæg nr. 2 lokalplan nr. 494, Enghave Brygge på vegne Enghave Brygges Vejlaug.**

Medlemmerne af Enghave Brygges Vejlaug stiller sig overordnet positive overfor forslag om at ændre anvendelsen til serviceerhverv for underområderne VIA og VIB, dog under nedenstående forudsætninger.

### **Byggeretter**

Byggeretten for området i gældende Lokalplan 494 er opgjort uden T området (H. C. Ørsted værket). I forbindelse med Tillæg 2 indlemmes 2 nye områder (VIA og VIB) i S2\* rammen. Det fremgår ikke klart af teksten i Tillæg 2, hvor mange kvadratmeter byggeret det nye S2\* område udgør. Da byggeretten i Lokalplan 494 beregnes under ét for S- og B-rammen, betyder det, at byggeretten i de øvrige områder risikerer at blive reduceret med tillægget.

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 m<sup>2</sup>), der tildeles område VIA og VIB, herunder hvor mange m<sup>2</sup> byggeri der er på nuværende tidspunkt (5.500 m<sup>2</sup>) og hvor meget det kan udvides med (+500 m<sup>2</sup>).

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

Område T2\* bidrager pt ikke til Byudviklingsaftalen herunder til anlæg og renovering af infrastruktur i området, ligesom område T2\* ikke er pålagt medlemskab af grundejerforening. Begrundelsen for at T2\* området ikke blev pålagt at deltage i Byudviklingsaftalen og grundejerforeningen var, at området, også efter vedtagelsen af Lokalplan nr. 494, skulle anvendes til tekniske formål. Da Tillæg 2 således ændrer på denne forudsætning, må de øvrige grundejere indenfor lokalplanens område forudsætte, at områderne VIA og VIB pålægges de samme forpligtelser til at bidrage til anlæg og drift af den fælles infrastruktur i området.

Det er uklart, hvordan de nye områder (VIA og VIB) vejbetjenes, men af tillægget fremgår, at aktiviteterne på VIA og VIB skal henvende sig mod Tømmergravsgade. Det bør derfor fremgå af Tillæg 2, hvorfra område VIA og VIB forudsættes vejbetjent.

Af fakta arket fremgår endvidere, at der på område VIA og VIB kan opføres "enkelte bygninger og tilbygning i 1 etage". Området tildeles i Tillæg 2 6.000 m<sup>2</sup>, men eksisterende bebyggelse udgør jf. fakta ark 5.500 m<sup>2</sup>. Dvs. der kan opføres yderligere 500 m<sup>2</sup>. Byggefelt for disse 500 m<sup>2</sup> fremgår ikke af tillægget. Tillæg 2 skal klart vise udbygningsmulighederne ved indtegnning af fremtidige byggefelter.

### **Parkering og Friarealer**

Af fakta arket fremgår, at der med Tillæg 2 tilføjes yderligere 140 arbejdspladser indenfor Lokalplanens område. Det vil generere en del mere trafik i området og behov for yderligere p-pladser.

Det forudsættes, at krav om friarealer og p-pladser til områderne VIA og VIB opfyldes indenfor disse områder og at det vil fremgå af bestemmelserne i Tillæg 2.

### ***Indsigelser***

Da der således tillægges områderne såvel en ændret anvendelsesbestemmelse som en ekstra byggeret og det må forudsættes, at virksomhederne har vejadgang via Vejlaugets/ Grundejerforeningens veje, må der ud fra en ligebehandlingsbetragtning stilles krav om, at områderne VIA og VIB pålægges at indgå i Byudviklingsaftalen og dermed bidrage til den fælles infrastrukturens opgradering. Ligeledes må der stilles krav om, at VIA og VIB pålægges at deltage i Grundejerforeningen jf. bestemmelsen i § 13 i Lokalplan nr. 494.