

Bilag 4 – Ændringsønsker

Nedenfor er under "Grundejerønske" anført grundejers ønsker til ændringer i lokalplanforslaget. Ønsker anført med rød tekst.

Nr. 1	Grundejerønske	Bemærkninger	Vurdering
1.1	<p>(Side 42 i lokalplanforslag)</p> <p>Aflysning af servitutter.</p> <p><i>Ad 13-17 vedrørende vilkår for private bådebroer. Ændringer kan medføre indgreb i ejendomsretten.</i></p> <p>Punktet fjernes af redegørelsen</p>	<p>Der skal redegøres for at der er servitutter i tilknytning til lokalplanforslagets delområde C. Der er ikke lagt op til at aflyse servitutterne.</p> <p>I tilfælde af at der i fremtiden skal anlægges en bro skal dette afklares med de berørte parter og det kan i yderste instans betyde indgreb i ejendomsretten, hvis det besluttet at ændre på servitutternes indhold mod beboernes ønske.</p>	Administrationen anbefaler at oplysningen fremgår af redegørelsen.
Nr. 2	Grundejerønske	Bemærkninger	Vurdering
2.1	<p>(side 54 i lokalplanforslag)</p> <p>Ekspropriation</p> <p>Punktet fjernes af redegørelsen eller gøres områdespecifik.</p>	<p>Afsnittet skal fremgå af lokalplanen jf. Planlovens §16 Stk. 3. idet redegørelsen skal indeholde oplysning om, at den endelige lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation, jf. § 47, stk. 1, og de generelle betingelser herfor.</p> <p>Afsnittet vurderes reduceret til den minimale lovpligtige beskrivelse.</p> <p>Da der ikke er planer om ekspropriation er teksten ikke områdespecifik.</p> <p>En myndigheds ret til ekspropriation bortfalder efter 5 år fra vedtaget lokalplan.</p>	Administrationen anbefaler at oplysningen fremgår af redegørelsen.

Nr. 3	Grundejerønske	Bemærkninger	Vurdering
3.1	<p><i>§5.1 Vej- og stiadgang til lokalplanområdet kan kun ske som vist på kortbilag 5.</i></p> <p>På kortbilag har vejadgang A ikke tilslutning til p-kælder i område B. Vejadgang A skal have tilslutning til p-kælder i område B. Tekst konsekvensrettes i hele lokalplantekst herunder redegørelse, bestemmelser samt bilag.</p>	<p>Det har ikke forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget været italesat at der ønskes adgang til p-kælder fra vejadgang A. Projektforslaget skitserer en nedkørsel til en parkeringskælder fra Kullinggade. Administrationen har ikke modtaget tegningsmateriale eller tilsvarende og er ikke bekendt med en undersøgelse af muligheden.</p> <p>Administrationen har ingen undersøgelse af de fremtidige trafikale forhold indenfor lokalplanområdet, som er nødvendig for at kunne vurdere hvad konsekvensen vil være, hvis det ikke er muligt at sikre adgang fra indkørsel B.</p> <p>Det bemærkes dog, at der ved blot én indkørsel fra Kullinggade til både delområde A (anvendelse af de eksisterende 2500 etagemeter er endnu ukendt) og B (adgang til 9500 etagemeter beboelse) forventeligt vil være begrænsninger for aktiviteter på den fredede plads og for lette trafikanters færden i delområde A.</p>	<p>Administrationen kan ikke anbefale, at der indtegnes adgang til p-kælder via vejadgang A, uden at konsekvenserne for ophold og adgang undersøges, hvorfor den de nuværende adgangsveje fastholdes.</p>
3.2	<p><i>§5.5 Vejlinje A skal udlægges med vendepladser. En vendeplads skal som udgangspunkt være minimum 15 x 15 m.</i></p> <p>Krav om vendeplads 15 x 15 m fjernes iht. fremsendt redegørelse. Tekst konsekvensrettes i hele lokalplantekst herunder redegørelse, bestemmelser samt bilag.</p>	<p>Administrationen har antaget at indretningen med holdeplads centralt på projektforslagets plint i delområde B skulle muliggøre kørende trafik i forbindelse med af- og pålæsning, herunder fx flytning, pakkepost, etc) ved områdets boliger mod havnen.</p> <p>Hvis vendeplads ikke etableres, vil der forventeligt ikke kunne tillades kørende adgang til ejendom ud over brandbiler, hvormed områdets boliger kun kan tilgås gående.</p>	<p>Administrationen anbefaler at vendepladsen fastholdes, da det muliggør en bedre anvendelse.</p>
3.3	<p><i>§5.17 Bilparkering indenfor delområde A må kun forekomme indenfor de på kortbilag definerede felter P1 og P2.</i></p>	<p>I delområde A er ca. 2500 eksisterende etagemeter, der hvis udnyttet til kontor eller tilsvarende afføder 1 p-plads</p>	<p>Administrationen anbefaler at fastholde lokalplanforslagets mulighed for maksimalt 25 parkeringspladser på</p>

	<p>Felter P1 og P2 skal justeres i størrelse iht. fremsendt redegørelse.</p> <p>Det skal være muligt at indføre dobbeltudnyttelse af parkeringspladser.</p> <p>Tekst konsekvensrettes i hele lokalplantekst herunder redegørelse, bestemmelser samt bilag.</p> <p>(side 103 i lokalplanforslag) Kortbilag 5 Felter P1 og P2 skal justeres i størrelse iht. fremsendt redegørelse. Vejadgang A skal have tilslutning til p-kælder i område B. Krav om vendeplads 15 x 15 m fjernes iht. fremsendt redegørelse.</p> <p>Tekst konsekvensrettes i hele lokalplantekst herunder redegørelse, bestemmelser samt bilag.</p>	<p>pr 100 m². Der er derfor i delområde A behov for 25 p-pladser, som indtegnet i felt P1 og P2.</p> <p>Indretningen af den fredede plads skal danne ramme om områdets fremtidige anvendelse og ikke alene udgøre et parkeringsareal, hvorfor antallet af parkeringspladser bør begrænses til det mest nødvendige.</p> <p>Parkeringsfelterne bør desuden tage højde for stiforløb for lette trafikanter syd om den italienske villa.</p> <p>Det skal bemærkes at Slots- og Kulturstyrelsen skal give tilladelse til alle ændringer af området.</p> <p>Der er ikke redegjort for konsekvens af dobbeltudnyttelse, ligesom det er i strid med den politiske beslutning om at mulighed for indbetaling til parkeringsfond.</p>	<p>den fredede plads jf. delområde A's forventede behov.</p>
Nr. 4	Grundejerønske	Bemærkninger	Vurdering
4.1	<p><i>§7.17 Altaner og tagterrasser skal inkorporeres og være indeliggende i bebyggelsen så den ikke fremstår påhængt. Dog kan der på østsiden indenfor byggefelt 1 være påhængte altaner. Altaner indgår i bygningens samlede dybde.</i></p> <p>Påhængte altaner skal ikke indgå i den samlede bygningsdybde, da påhængte altaner er et element udenfor facadelinje og dermed udenfor bygningsdybden.</p>	<p>På kommunalbestyrelsens møde december 2023 blev krav til husdybder berørt og det blev besluttet at ' Der gives mulighed for bygningsdybder på op til 11 meter, dog med mulighed for mindre bygningsfremspring. Såfremt en lejlighedsdybde på 10 meter fraviges, bør der af hensyn til dagslysforhold og ophold sikres vinduer mod både øst og vest i hver boligenhed.</p> <p>Lokalplanforslaget giver på baggrund heraf nu mulighed for en maksimal bygningsdybde 11 meter og på 14 meter for 50% af byggeri i byggefelt 1, inkl. påhængte altaner, hvilket således allerede muliggør meget dybe lejligheder og rummelighed til påhængte altaner.</p>	<p>Administrationen anbefaler at fastholde at altaner skal inkluderes i den maksimale husdybde.</p>

	Tekst konsekvensrettes i hele lokalplanktekst herunder redegørelse, bestemmelser samt bilag.	Påhængte altaner reducerer dagslys i boliger under altanen og da der er skitseret små boliger i byggefelt 1, vurderes det at en bygningsdybde på 14 meter + altaner vil give en u hensigtsmæssig reduktion af dagslys i boligerne.	
Nr. 5	Grundejerønske	Bemærkninger	Vurdering
5.1	<p><i>§9.19 Bebyggelsens terræn/plint skal nedtrappes over en vandret afstand på minimum 1,5 meter fra plintens ydre afgrænsning i en overgangszone med en samlet hældning på maksimal 45 grader (1:1)</i></p> <p>Hældning ændres til minimum 15 gr. fra lodret. Tekst konsekvensrettes i hele lokalplanktekst herunder redegørelse, bestemmelser samt bilag.</p>	<p>Da bebyggelsen ligger i den kystnære del af byzonen er der krav om at ny bebyggelses opførelse skal vurderes i relation til kystlandskabet jf. Planlovens §16, Stk. 5. (redegørelse side 35) Havnebassinet er et mindre havnerum og det er vigtigt at ny bebyggelse ikke kun vurderes i forhold til byens overordnede skyline, men også relaterer sig til Søndre Havns lille skala.</p> <p>For at undgå at en bebyggelses plint stikker visuelt ud skal dens placering, dimensionering og elementer gives en glidende overgang og trappe ned fra top til bund for at skabe en god harmoni med områdets øvrige bebyggelse og friarealer. Bestemmelsen fastlægger hvordan bebyggelsens plint skal udformes.</p> <p>Lokalplanforslaget definerer derfor at nedtrapningen skal ske over en afstand på mindst 1,5 m fra plintens bund (eksisterende terræn) – og den samlede hældning må ikke være mere end 45°. Overgangszonen kan udformes i et landskab med trin eller beplantning etc. Dog gives der mulighed for at plinten to kan overskride en hældning på maksimalt 45° i en længde på maksimal 5 meter, hvis der her indrettes med byrumsmøbler til ophold i forbindelse med områdets promenade/havnen.</p>	Administrationen anbefaler at fastholde tekst, der definerer felt 1 på kortbilag 4 for at imødekomme placering af ny bebyggelse i den kystnære del af byzonen.