



Plan og By
Sagsbehandler:
Bo Vestergård
Sagsnr. 01.02.05-P16-16-16
Dato: 29.3.2017

Notat om hørings svar

Forslag til lokalplan 2016-23, Blandet bolig og erhverv, Nopagrunden og Jernlageret, Nordhavnen, Horsens

Ved høringsfristens udløb d. 14. februar 2017 havde Teknik & Miljø modtaget 8 hørings svar fra:

1. Colas
2. Fjernvarme Horsens
3. Horsens Erhvervshavn
4. Havnefronten ApS
5. Bedre Bymiljø i Horsens
6. Ole Glerup
7. Aksel Nørup Jensen
8. Erhvervsstyrelsen

Opsamling på administrationen forslag til beslutning:

Et hørings svar påviser at nye bebyggelser set fra Fredericiagade og Teglgårdsvej vil opleves som kompakte mure, og det foreslås at sikre at der ikke etableres nye bebyggelser ud for de pågældende gader. Administrationen anbefaler at imødekomme forslaget, således at sammenhængen mellem den eksisterende by og Nordhavnen forbedres i forhold til den bebyggelse der er indeholdt i lokalplanforslaget.

I planforslaget er der givet mulighed for at etablere et højhus med en maksimal bygningshøjde i kote 80. Flere hørings svar påpeger at høje bygninger giver forskellige typer af genevirkning. Der skønnes ikke at være behov for et højhus med en bygningshøjde større end kote 70, hvilket administrationen foreslår indarbejdes i lokalplanens bestemmelser som maksimumshøjde for højhuset.

Efter aftale med Erhvervsstyrelsen

- tilføjes bestemmelser om at over 40 m højt nybyggeri må ikke tages i brug forinden det er dokumenteret, at afkast fra Horsens Kraftvarmeværk overholder grænseværdierne
- tilføjes bestemmelser om at de vejledende grænseværdier for støj skal overholdes på altaner hele døgnet
- tilføjes yderligere redegørelse for planlægningen i kystnærhedszonen og for opfyld af søterritoriet i kommuneplantillæg 2013-22
- indskrænkes afgrænsningen af planforslagene på søterritoriet mod øst, så grænsen i højere grad følger eksisterende og planlagte landarealer samt gældende lokalplangrænse.

Indarbejdelse af ændringerne i den endelige plan var en forudsætning for at Erhvervsstyrelsens ikke gjorde indsigelse mod planforslaget.

Herudover foreslår administrationen et antal mindre rettelser og tilføjelser med henblik på at sikre høj kvalitet i det færdige byggeri, herunder bestemmelser om altangange, taghaver og beplantning.

Administrationen anbefaler ikke øvrige ændringer af planforslaget.

1. Colas, Grønlandsvej 32, 8700 Horsens

Administrationens fremstilling af høringssvar 1

Colas driver fra adressen Grønlandsvej 32, 8700 Horsens, en asfaltfabrik. Fabrikken har miljøgodkendelse. Colas er bekymret for, at etablering af boliger, særligt bygningen på op til 80 meter, vil betyde, at der pålægges produktionsbegrænsninger for Colas' asfaltfabrik i Horsens, herunder at fremtidige udvidelser af produktionen forhindres.

Selvom Horsens Kommune ved forslaget til lokalplan pålægger den kommende bygherre at etablere overtryksventilation i boligen som betingelse for ny ibrugtagning, så vil en lugtpåvirkning af udeområderne, herunder altaner, være uundgåeligt. Desuden anser Colas det for yderst tvivlsomt, om grænseværdierne for støj, særligt om natten, vil kunne overholdes. Colas stiller spørgsmål ved lokalplanforslagets bestemmelser, idet det fremgår at støjgrænse på udendørs opholdsarealer kun gælder om dagen.

Administrationens svar på høringssvar 1

Horsens Kommune har ingen planer om at reducere Colas støjmæssige rammer i forhold til de nugældende, hvor dagperioden er udvidet til kl. 06 – 18 mandag – fredag, og hvor der uden for normal dagtid op til 15 gange pr. år og højest 3 timer pr. dag må forekomme produktion underlagt gældende støjvilkår for dagtimer. Støjvejledningens normale grænseværdier for blandet bolig- og erhvervsbyggeri får kun betydning, hvis Colas på et tidspunkt måtte ønske at udvide/ændre produktionen på en måde, som kræver ny miljøgodkendelse. Det skal her bemærkes, at udskiftning en til en af produktionselementer ikke i sig selv udløser krav om ny miljøgodkendelse.

Colas har ikke et problem med det høje natniveau kl 06 – 07. Lokalplanen pålægger netop bygherren, at udføre en ekstraordinær facadeisolering, således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier inden døre i sove- og opholdsrum kan overholdes jf. Miljøstyrelsens tillæg af juli 2007 til støjvejledningen med den nuværende støjpåvirkning fra virksomhederne på havnen. Tilsvarende bestemmelser vil gælde for altaner. Horsens Kommune har ingen planer om at indskrænke Colas støjmæssige rammer for aften- og weekendarbejde i forhold til de nugældende.

Med hensyn til støjgrænser på udendørs opholdsarealer er der ved en fejl ikke angivet grænser for aften og nat i lokalplanforslagets § 8.

Den ændrede planlægningsmæssige status for Nordhavnen kan i tilfælde af udvidelser eller ændringer på virksomheden medføre større behov for støjdæmpende foranstaltninger.

Med hensyn til lugt gælder det, at afstanden fra Colas til det påtænkte "landmark" (i form af et højhus) er så stor, at den vinkel, som landmarket ses under fra Colas er mindre end 5 grader. Dermed udgår landmarket efter normal praksis af OML-dimensioneringsberegningen for skorstene. Det betyder at den tilladelige skorstenshøjde bliver sådan, at personer, som opholder sig på højhusets altaner, vil opholde sig i røgfanen når vinden er på. Derfor vil der i

lokalplanen blive stillet krav til bygningen om, at altaner skal kunne lukkes til, så lejlighedernes overtryksventilation også får effekt på altaner.

Forslag til ændringer

Der tilføjes bestemmelser i lokalplanens § 8, som sikrer at de vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj kan overholdes på altaner hele døgnet (jfr høringssvar nr 8 fra Erhvervsstyrelsen).

Det tilføjes i lokalplanens § 8 at de vejledende støjgrænser for udendørs opholdsarealer ikke overstiger på 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten.

Det tilføjes i lokalplanens §8 at altaner i røgfanen skal kunne lukkes, således at grænseværdierne for afkast fra Colas og Horsens Kraftvarmeværk overholdes.

2. Rambøll på vegne af Fjernvarme Horsens

Administrationens fremstilling af høringssvar 2

Fjernvarme Horsens gør opmærksom, at emissioner fra det eksisterende kraftvarmeværk og det nye biomasseværk vil overskride grænseværdierne ved et højhus på op til 80 meter på Nordhavnen. På sigt kan det resultere i krav fra myndighederne om etablering af højere skorstene, som vil være bekostelige og i strid med gældende lokalplan. Kommunen bør derfor pålægge fremtidige bygherrer på Nordhavnen at gennemføre nødvendige foranstaltninger, således at den fremtidige drift af Fjernvarme Horsens anlæg på Endelavevej 7 ikke påvirkes.

Administrationens svar på høringssvar 2

Afstanden fra kraftvarmeværket og biomasseværket til det påtænkte højhus er så stor, at den vinkel, som højhuset ses under fra værkerne er mindre end 5 grader. Dermed udgår højhuset efter normal praksis af OML-dimensioneringsberegningen for værkernes skorstene. Det betyder at den tilladelige skorsteshøjde bliver sådan, at personer, som opholder sig på højhusets altaner, vil opholde sig i røgfanen når vinden er på. Derfor vil der i lokalplanen blive stillet krav til bygningen om, at altaner skal kunne lukkes til, så lejlighedernes overtryksventilation også får effekt på altaner.

Forslag til beslutning

Det indføres i lokalplanens bestemmelser, at altaner skal kunne lukkes, således lejlighedernes overtryksventilation får effekt på altaner.

3. Horsens Havn, Ove Jensens Alle 35, 8700 Horsens

Administrationens fremstilling af høringssvar 3

Reduktion af Horsens Havns operationsområder og det vilkår at byen flytter tættere på havnen skaber usikkerhed ved havnens kunder og usikkerhed ift langsigtede investeringer. Et højt hus på 20 etager kan rammes af støv og støj fra havnen og skabe genskin som kan påvirke arbejdssikkerheden for kranførere m.fl. Der bør udføres beregninger/forsøg der sikrer bedst muligt beslutningsgrundlag før byggeriet etableres. Havnen ønsker inddragelse med hensyn til anvendelse af vandarealerne, fordi sammenblanding af erhvervs- og fritidssejls vil medføre farlige situationer.

Administrationens svar på høringssvar 3

Horsens Kommune tager Horsens Havns synspunkter til efterretning. Som det fremgår af Masterplan, Horsens Havn 2010 og nærværende forslag til kommuneplantillæg og rammelokalplan er det Horsens Kommunes hensigt at omdannelsen af Nordhavnen sker under hensyntagen til Horsens Havns interesser. Det indbefatter også, at der skal være klare retningslinjer for fritidssejls og anden rekreativ eller kulturel anvendelse af havnebassinet.

Horsens Havn vil fortsat blive inddraget i realiseringen af Masterplan, Horsens Havn 2010 og efterfølgende planer.

Forslag til ændringer

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forhold til planforslaget.

4. Havnefronten ApS v/ ARKITEKTGRUPPEN, Hollufgårds Allé 12, 5220 Odense SØ

Administrationens fremstilling af høringssvar 4

Havnefronten ApS påtaler at højhuset ikke var en del af Masterplanen, da Havnefronten ApS underskrev købsaftale for deres grundareal, og at højhuset vil værdiforringe Havnefrontens projekt.

Subsidiært påtaler Havnefronten ApS at der ikke er tilstrækkelig dokumentation for kvaliteten af mikroklimaet omkring højhuset med hensyn til specielt vind og skyggeforhold.

Endelig anføres det at det ikke kan accepteres at promenaden, som opholdsrum forringes pga. skygger, og at promenaden er et væsentlig aktiv for Havnefrontens projekt.

Administrationens svar på høringssvar 4

Masterplanen er en rettesnor for omdannelsen af Nordhavnen og ikke lig med den endelige udformning af byomdannelsen. Derfor er der sideløbende med nærværende lokalplansforslag 2016-23 udsendt lokalplansforslag for hele Nordhavnen – den såkaldte rammelokalplan.

Rammelokalplanen præciserer infrastruktur og bygningsvolumener i forhold til Masterplanen. I købsaftale mellem Havnefronten og Horsens Kommune er der ikke garanteret Havnefronten at der ikke kan ske ændringer i forhold til Masterplanen. Ligesom Havnefrontens eget projekt er en væsentlig ændring i forhold til Masterplanen, hvad angår bygningshøjde, anvendelse og bygningsstruktur. Horsens Kommune mener ikke højhuset er med til at værdiforringe Havnefrontens projekt snarere tværtimod, da der stilles høje arkitektoniske krav til højhusets udformning, således det i fremtiden vil fremstå som et landmark for Nordhavnen og Horsens.

Skyggediagrammerne giver et godt indtryk af den påtænkte bebyggelses skyggekast i nærområdet, hvilket er normal praksis i forbindelse med lokalplaner. Det skal bemærkes at tårnet i en stor del af sommerhalvåret vil kaste skygge i ca 0,5 time om aftenen på en given lejlighed i Havnefrontens byggeri og på promenaden ud for Havnefronten.

Forslag til ændringer

I planforslaget er der givet mulighed for at etablere et højhus med en maksimal bygningshøjde i kote 80. Der skønnes ikke at være behov for et højhus med en bygningshøjde større end kote 70, og administrationen foreslår at lokalplanens bestemmelser om en maksimal kote på 80 m ændres til en maksimal kote på 70 m.

5. Bedre Bymiljø i Horsens v/Martin Weihe Esbensen

Administrationens fremstilling af høringssvar 5

Lokalplanen bryder med Masterplanen ift. de tilladte bygningshøjder, specielt et højhus på op til 20 etager og andre høje huse på Havneøen der i Masterplanen er udlagt til byggeri i lille skala.

Den gennemgående promenade bliver brudt ved højhuset, hvor der kun er en smal passage. Højhuset bryder med Masterplanens intentioner om en "stjernedestination" pga vind, skygge og fravær af offentlige funktioner. Skyggediagrammerne dokumenterer ikke kvalitetene ved opholdsarealerne ved højhuset, og der savnes studier af vindforholdene.

BBiH mener det er ærgerligt at kommunen ikke ønsker eller forsøger at bevare nogle af havnens større industribygninger og anlæg fra havneindustrien.

BBiH påpeger mener Nordhavnens byggeri vil virke som en mur mellem fjorden og den bagved liggende by. Der er fejl og mangler ved to visualiseringer, og der savnes visualiseringer fra den eksisterende by. Der er for mange uafklarede forhold omkring højhuset og opholdsarealerne omkring højhuset.

Der savnes en præcisering af hvordan Masterplanens formulering om, at bæredygtighed i bred forstand kommer til at præge omdannelsen af havnen.

Administrationens svar på høringssvar 5

Lokalplan 2016-23 bygger på Kommuneplantillæg 3013-22 og Lokalplan 2016-1, Rammelokalplan for Nordhavnen. I rammelokalplanen er der kortfattet redegjort for baggrunden for ændringer i forhold til Masterplanen. Det skal endvidere understreges at Masterplanen ikke er en formel fysisk plan, men primært en invitation til investorer, der vil leve op til Masterplanens værdier.

Promenaden bliver ikke brudt ved højhuset, men opdelt i en primært færdselsområde der føres igennem bygningens basis eller sikres på anden vis, og et primært opholdsområde der strækker sig rundt om pynten. Lokalplanen sikrer at der etableres gode opholdsarealer med mulighed for at finde sol og læ, hvilket skal dokumenteres i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Kommunen står ved Masterplanens intentioner om at bevare kulturhistorisk værdifulde bygninger. Imidlertid tillader projektlokalplan nedrivning af Nopas bevaringsværdige bygninger. Kommunen vurderer at disse bygninger har en bygningsstruktur som ikke gør dem velegnet til anvendelse til boliger og kontorer. Mindre dele af bygningerne vil kunne anvendes til kulturformål og iværksætttermiljøer. Der er ikke økonomisk grundlag for denne omdannelse, som grundet bygningerne generelle bygge- og miljøtekniske tilstand vil blive uforholdsvis dyr at etablere, og derudover skal der etableres grundlag for driften af sådanne aktiviteter. Kommunen har derfor indvilliget i tillade nedrivning til fordel for butikker og primært almene boliger.

Horsens Kommune er ikke enig i at visualiseringerne i lokalplanforslaget er behæftet med fejl som anført af BBiH. Nogle af visualiseringerne viser lokalplanens byggeri i de nuværende omgivelser, dvs uden Havnefrontens planlagte byggeri. Der er udarbejdet supplerende visualiseringer som viser dele af lokalplanens byggeri set fra Fjordsgade, Fredericiagade og Strandpromenaden. Der henvises til bemærkninger til høringssvar nr. 7.

Plantegning og snit, der viser principper for udformning af området omkring højhuset er gengivet i forslag til Lokalplan 2016-1 er ved en fejl ikke gengivet i nærværende forslag til Lokalplan 2016-23.

I forslag til Lokalplan 2016-1, Rammelokalplan, Nordhavnen er der en redegørelse for en række punkter, hvor rammelokalplanen er udtryk for bl.a. social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Lokalplan 2016-23 er i overensstemmelse med rammelokalplanen og dens bæredygtige principper.

Forslag til ændringer

I lokalplan 2016-23 og i den sammenfattende redegørelse til miljørapporten tilføjes visualiseringer set fra Fjordsgade, Fredericiagade og Strandpromenaden.

Plantegninger der viser principper for udformning af området omkring højhuset og kanalen, indsættes i lokalplanen.

Der tilføjes relevant tekst fra Lokalplan 2016-1 i redegørelsen under overskriften Bæredygtighed.

6. Ole Glerup, Jespersvej 33, 8700 Horsens

Administrationens fremstilling af høringssvar 6

Høringssvaret giver udtryk for at bebyggelsen er alt for massiv, tæt og høj. Der er mange skrækeksempler fra andre byer med bebyggede havneområder som ingen ønsker at opholde sig i. Lad udenforstående arkitekter med forstand på byplanlægning vurdere planen.

Administrationens svar på høringssvar 6

Det er administrationens vurdering, at det ikke er højt byggeri i sig selv der gør at ingen ønsker at opholde sig i et ombygget havneområde. Lokalplanområdet rummer Nordhavns tætteste og højeste bebyggelser, og der vil i andre dele af havneområdet være væsentligt færre og lavere bebyggelser. Området ved lystbådehavnen friholdes helt for byggeri, der ikke er havnerelateret. Lokalplanen indeholder mange muligheder for at beboere og byens øvrige borgere vil skabe liv mellem husene og langs kanal og havnebassin. Der forventes en bred beboersammensætning, som i sig selv giver større sandsynlighed for forskellige former for brug af havneområdets rekreative muligheder mv. Horsens Kommune vil arbejde for at de offentlige promenader og pladser indbyder til ophold, aktiviteter og arrangementer.

Forslag til ændringer

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i forhold til planforslaget.

7. Aksel Nørup Jensen

Administrationens fremstilling af høringssvar 7

Der gøres indsigelse mod manglende sigtelinjer i den østlige ende af kvarteret nord for havnen og mod byggehøjde på 6 punktvis 7 etager i samme område. Indsigelsen foreslår en ændring af byggefelter i lokalplanens delområde 1 nærmest Strandpromenaden, således at nybyggeriet ikke placeres ud for de tilstødende gader Fredericiagade og Fjordsgade.

Der gøres endvidere indsigelse mod byggehøjden på 6-7 etager ud mod Strandpromenaden, primært pga skyggevirkningen i forhold til de eksisterende boliger langs nordsiden af Strandpromenaden. Der rejses tvivl om skyggediagrammerne er retvisende, og man undres over skyggerne, der er vist på illustrationsplanen.

Administrationens svar på høringssvar 7

Høringssvaret er velargumenteret med hensyn til, hvordan der kan sikres en bedre sammenhæng mellem den eksisterende by og Nordhavnen ved at friholde de sigtelinjer, der i dag op til en vis højde er spærret af bl.a. den bevaringsværdig bebyggelse på Nopagrunden.

Kommunen er indstillet på at følge forslaget om at ændre byggefelternes omfang og placering for at forbedre den visuelle sammenhæng mellem den nuværende og den nye bydel.

Den ændrede bebyggelse medfører tilretning af lokalplanforslagets skyggediagrammer, som i øvrigt er kontrolleret og fundet korrekte i forhold til lokalplanforslagets forventede bebyggelse. Skyggerne på illustrationsplanen har udelukkende til hensigt at gøre tegningen tydeligere, men for at undgå misforståelser er fjernes de fra planen. Der henvises til skyggediagrammerne for vurdering af det påtænkte byggeris skyggeeffekter. Skyggediagrammerne er revideret som følge af den reviderede placering af bebyggelsen i delområde 1, og de er samtidigt gjort lettere aflæselige. De nye skyggediagrammer viser at der vil være skygeeffekter i forhold til eksisterende boliger ud mod Strandpromenaden, men efter kommunens opfattelse ikke i et omfang der er urimeligt i en bymæssig sammenhæng.

Rammelokalplanens etageantal afviger fra Masterplanens, idet der i det centrale område påregnes mulighed for 6 stedvis 7 etager ved Strandpromenaden, stigende til 12 stedvis 20 etager ved havnebassinet. I Masterplanen var området udlagt til 3-5 etager. Denne del af Nordhavnen vil blive et bymæssigt tyngdepunkt med mange beboere, butikker, cafeer, restauranter mv. Mod vest og mod sydøst skal bygningshøjden aftrappe. Horsens Kommune mener at den angivne etagehøjde er acceptabel, og den skal ses i sammenhæng med de store vejudlæg på ca 26 meter, der er implementeret i planen af hensyn til muligheden for at udvide strandpromenaden til 4 spor.

Forslag til ændringer

Det foreslås at imødekomme høringsvaret med hensyn til ændring af byggefeltet i delområde 1, så der ikke placeres nye bygninger umiddelbart ud for Fredericiagade og Fjordsgade. Der er udarbejdet supplerende visualiseringer der viser fremtidige byggerier set fra den nordlige ende af henholdsvis Fredericiagade og Fjordsgade som foreslås føjet ind i lokalplanen.

På baggrund af den ændrede byggeri i delområde 1 er der udarbejdet skyggediagrammer , som erstatter skyggediagrammerne i lokalplanforslaget.

8. Erhvervsstyrelsen

Administrationens fremstilling af høringsvar nr 8

Erhvervsstyrelsen har fremsendt et notat, der beskriver ændringer og tilføjelser der forudsættes indarbejdet i det endelige kommuneplantillæg 22 og lokalplan 2016-1. Ændringer og tilføjelser, som er udarbejdet i samarbejde med Horsens Kommune, omhandler

- Med baggrund i havneaftalen fra 2015 skal der indføres bestemmelser om at over 40 m højt nybyggeri må ikke tages i brug forinden det er dokumenteret, at afkast fra Horsens Kraftvarmeværk overholder grænseværdierne.
- Med baggrund i statslige interesser vedr støj skal der indføres bestemmelser om at de vejledende grænseværdier for støj skal overholdes på altaner hele døgnet.
- Med baggrund i statslige interesser vedr. kystnærhedszonen skal der indføres yderligere redegørelse for planlægningen i kystnærhedszonen og for opfyld af søterritoriet i kommuneplantillæg 2013-22. Endvidere skal afgrænsningen af planforslagene på søterritoriet indskrænkes mod øst så grænsen i højere grad følger eksisterende og planlagte landarealer samt gældende lokalplangrænse.

Administrationens svar på høringsvar nr. 8

Horsens Kommune tager Erhvervsstyrelsens notat til efterretning.

Forslag til beslutning

Bestemmelser og redegørelser, som angivet i Erhvervsstyrelsens notat, indarbejdes i Lokalplan 2016-23.

Administrationens forslag til øvrige ændringer

Ud over de ændringer der fremgår af kommentarer til høringssvarerene foreslår administrationen nedenstående mindre ændringer.

Altangange

Lokalplanen er ikke til hinder for at der etableres bygninger forsynet med altangange i stedet for opgange. Det anbefales dog at der tilføjes følgende redegørelse og bestemmelser om altangangenes omfang, placering og udformning:

Redegørelse:

Altangange mod offentlig vej eller sti skal afskærmes med værn, som opføres i et materiale der ikke er transparent, eksempelvis matteret glas eller lignende. Derved er det ikke er beboernes personlige indretning af altangangene, der præger helhedsindtrykket af facaderne. Facader med altangange skal delvis inddækkes/afskærmes, således at altangangene på facaderne visuelt nedtones. Facaderne opføres med lette facadeelementer eller som dobbelt facader med mulighed for kik til liv på altangangene og eventuelle opholdsrommer som placeres ved altangangene.

Af hensyn til det samlede gadebillede skal altangange mod offentlig vej arkitektonisk integreres i bygningen og tilpasses nabobygningerne.

Under Arkitektur, § 9 tilføjes som nye punkter:

#Altangange er kun tilladt i Karreen (Byggefelt 1a) og Kanalhusene (byggefelt 2a).

For Karreens ydre facader gælder at altangange mod vest, nord og øst maksimalt må omfatte 30 % af de samlede facadelængder. Mod syd må der ikke etableres altangange.

#For Kanalhusene gælder, at altangange øst må omfatte op til 50 % af de samlede facadelængder. Mod vest må der ikke etableres altangange.

Ved etablering af bebyggelse med altangange skal disse som minimum gives samme forarbejdningsgrad og detaljeringsniveau som bebyggelsen i øvrigt.

Altangange skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk og må ikke fremstå som en markant selvstændig bygningsdel.

Over stueetagen skal facade med altangange udføres således, at minimum 50 % af facaden inddækkes/afskærmes med lette facadeelementer fordelt over hele facaden. Facadeelementer skal udføres i et materiale, der har en gennemsigtighed på maksimalt 60 %.

Alternativt kan der udføres en egentlig dobbeltfacade, hvor maksimalt 60 % er klart glas. Den resterende del af facaden skal udformes som felter i fordelt over hele facaden, som f.eks. plademateriale, matteret glas, tætte trælameller og lign.

Inddækkede altangange kan skabe fælles opholdsarealer foran boligerne. Der kan udføres opholdsrommer, som f.eks. karnapper i forbindelse med altangangene.

Værn ved altangange skal udføres i et materiale, der har en gennemsigtighed på maksimalt 30 %, som f.eks. matteret glas, tætte trælameller og lign.

Farver på værn og inddækninger skal holdes inden for et farvespekter af jordfarve og gråtoneskalaerne.

Under Redegørelse- bebyggelsens udseende tilføjes:

Altangange mod offentlig vej eller sti skal afskærmes med værn, som opføres i et materiale der ikke er transparent, eksempelvis matteret glas eller lignende. Derved er det ikke beboernes personlige indretning af altangangene, der præger helhedsindtrykket af facaderne. Facader med altangange skal delvis inddækkes/afskærmes, således at altangangene på facaderne visuelt nedtones. Facaderne opføres som dobbelt facader med mulighed for kik til liv på altangangene og eventuelle opholdsrommer som placeres ved altangangene. Af hensyn til det samlede gadebillede skal altangange mod offentlig vej arkitektonisk integreres i bygningen og tilpasses nabobygningerne.

Taghaver

Der skønnes at være behov for at tydeliggøre kravene til opholdsarealer på tagflader. Lokalplanforslagets § 10.12 suppleres derfor med teksten:

Tagflader på lave bygninger som butikker eller overdækkede varegårde skal indrettes, således at minimum 40% af fladen er begrønnet med græsser, urter, buske og evt. mindre træer. Den resterende del af fladen skal overvejende være indrettet med stier, opholdsarealer, aktivitetsarealer o. lign.

Grundejerforeninger

Der er behov for fleksibilitet vedrørende krav om etablering af grundejerforening og deres antal. §12.1 formuleres derfor således:

Kommunen kan kræve, at der oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Tilsvarende kan kommunen for dele af området kræve, at der oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.

Beplantning

Det indarbejdes i lokalplanens bestemmelser, at parkeringspladser i terræn skal rumme mindst 1 højstammet træ pr 6 parkeringspladser. Træerne skal stå i bede på minimum 4 m² og minimum 1,5 meter på den smalleste led. Bedene skal bestå af god vækstjord i en dybde på mindst 0,7 m. Overfladevand som kan være saltholdigt må ikke ledes til plantebedet.

Det indarbejdes i lokalplanens bestemmelser, at der skal være højstammede træer langs Strandpromenaden i arealet der er udlagt til evt. vejudvidelse. Træer skal være af arten lind, robinie eller tilsvarende. Træernes indbyrdes afstand skal være maksimalt 25 m. Træerne skal stå i bede på minimum 9 m² og en minimum 2,5 meter på den smalleste led. Bedene skal bestå af god vækstjord i en dybde på mindst 0,7 m. Overfladevand som kan være saltholdigt må ikke ledes til plantebedene. Træerne må kun fjernes i tilfælde af vejudvidelse, etablering af indkørsler mv.

Illustrationer

To af illustrationerne fra Lokalplan 2016-1, Rammelokalplan, Nordhavnen er ved en fejl ikke gengivet i nærværende forslag til lokalplan. Det drejer sig om Planudsnit 7m promenade og Planudsnit Pynten. De to illustrationer optages under Bilag Skitser i den endelige vedtagne plan.