

Ved midtvejsgennemgangene af forslagene til bebyggelse af Spidsen i Ørestad Syd opstod der nogle usikkerheder omkring nogle lokalplanmæssige forhold. Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af de drøftede bestemmelser i lokalplan nr. 398 med tillæg nr. 1 og 2 fremgår herunder.

Vurdering af bestemmelser vedr. skråhøjdegrænseplan, adgang til parkering og kantzoner

Ejendommen er placeret inden for tillæggets (2) underområde XB.

§ 4 Vejforhold

Stk. 13. Adgang til parkeringsanlæg og varegårde

For område XA og XB gælder:

Vejadgang til parkeringsanlæg og/eller varegårde må i princippet kun etableres fra tværgaderne tæt på Else Alfelts Vej, Richard Mortensens Vej og Robert Jacobsens Vej eksempelvis som vist på tegning nr. 4 og skal alle steder udformes, så der sikres gode oversigtsforhold ved ind- og udkørsel. Dog kan der ved karreerne syd for Asger Jorns Allé mellem Else Alfelts Vej og Richard Mortensens Vej også etableres vejadgang direkte fra Richard Mortensens Vej.

Se side 141.

Vurdering

Adgang til p-anlæg på Spidsen skal ske fra tværgaden. Se også eksempel på placering af vejadgang til parkering/ varegårde vist på tegning nr. 4- Trafik på side 159.

Bebyggelsens omfang og placering - Det skråhøjdegrænseplan

§ 5, stk. 3, i

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Dog gælder for boligbebyggelse i sidegaderne nærmest Promenaden, Skovrummet, Parkrummet og Kanalrummet, at bebyggelsens højde ikke må overstige 1,5 x afstanden til anden bebyggelse i en dybde fra de nævnte byrum svarende til afstanden til nærmeste bebyggelse inklusiv kantzoner. Højden beregnes i forhold til gulvniveau i den modstående bebyggelse. Gavle er undtaget fra bestemmelsen.

Side 143, se også kommentaren i lokalplanen og forklarende diagram.

Vurdering

Anden bebyggelse indbefatter også bebyggelse indenfor ejendommen. Der skal være opmærksomhed ved bestemmelsen ved fx ved forslag, der arbejder bebyggelse med flere gårdrum.

§ 7 Byrum og ubebyggede arealer

Stk. 14. Kantzoner

a) *Der skal etableres kantzoner i princippet som angivet på tegning nr. 6 og langs facader i de på tegning nr. 6 viste gårdrum. Kantzoner skal ligge uden for vejareal langs alle bygnings facader og skal udformes i samspil med bebyggelsens stueetagers anvendelser og arkitektoniske*

udformning. Kantzoner skal indrettes med møblering, cykelparkering, planter, buske eller træer eller andet, som vurderes at understøtte bylivet i det tilgrænsende byrum.

b) Som angivet på tegning nr. 6 skal der etableres følgende kantzoner:

- Lilla signatur for smal kantzone med en dybde fra facaden på mindst 0,6 m.
- Orange signatur for mellembred kantzone med en dybde fra facaden på mindst 2 m.
- Grøn signatur for bred kantzone med en dybde fra facaden på mindst 3 m.

Herudover gælder, at kantzoner i gårdrum skal have en dybde på mindst 0,6 m. Dog under hensyn til § 5 stk. 3, punkt k. Dog gælder for bebyggelsen langs Asger Jorns Allé og for bebyggelse inden for område XB, at alle kantzoner kan have andre bredder afhængig af det konkrete projekt, som minimum dog mindst 0,6 m.

Side 152. Se også de øvrige punkter vedrørende kantzoner og tegning nr. 6 – Byrum og kantzoner.

Vurdering:

Der er i konkurrenceprogrammet på s. 7 beskrevet, at der kan bygges helt til søbredden. Kortgrundlaget i lokalplantillæg 2 viser, at der tilsyneladende er en afstand mod syd mellem byggefeltet og søen. Dette skyldes, at der er anvendt et kortgrundlag, som viser søens udstrækning før færdiggørelse af søbredden. Det fremgår af den oprindelige lokalplan for Ørestad Syd, at det færdige søområde vil gå helt til byggefeltets grænse. Der er derfor ikke mulighed for at indrette fx kantzone eller brandredning uden for byggefeltet mod syd. Dette skal i givet fald indrettes inden for byggefeltets (ejendommens) afgrænsning.

Der er i lokalplanen krav til etablering af kantzoner mod syd mod søområdet, og opførelse af bebyggelse med kant til søbredden (uden kantzone) kræver dispensation fra lokalplanen. Behandling af en dispensationsansøgning(TMF) sker på baggrund af en konkret vurdering. Som udgangspunkt giver Københavns Kommune ikke dispensation fra en lokalplan, hvis lokalplanen er mindre end 4 år gammel, og Lokalplan nr. 398 med tillæg nr. 1 og 2 – tillægget blev vedtaget i januar 2016, dispensation kan overvejes, når der er særlige forhold gældende.

I forhold til aflevering af projekt den 1. oktober 2018 bedes A3-mapperne afleveres i 10 eksemplarer.