

## **FORSLAG TIL ÆNDRINGER EFTER HØRING**

### **FORSLAG TIL BRYGGERVANGEN MED UDBYGNINGSAFTALE**

Efter høringen foreslås en række ændringer til lokalplanforslaget. Udover de beskrevne ændringer, vil der blive foretaget mindre redaktionelle rettelser.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

<b>FORSLAG TIL Bryggervangen med udbygningsaftale</b> .....	<b>1</b>
<b>§ 3 Anvendelse</b> .....	<b>2</b>
§3, stk. 2 Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel.....	2
<b>§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden</b> .....	<b>2</b>
§7, stk. 8 Altaner.....	2
<b>§ 8 Ubebyggede arealer</b> .....	<b>2</b>
§ 8, stk. 8 Beplantning.....	3
<b>Tegninger</b> .....	<b>3</b>
Tegning 5a.....	3
Tegning 7c.....	3
<b>Redegørelse</b> .....	<b>3</b>
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Anvendelse.....	4
Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet.....	4
Bil- og cykelparkering.....	5
Træer og anden beplantning.....	5



### § 3 Anvendelse

<i>Bestemmelse og begrundelse</i>	<i>Forslag til ændringer</i> <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
<b>§3, stk. 2 Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel</b> Bestemmelsen foreslås ændret, så andelen af kollegie- og ungdomsboliger mindsteværdi bliver reduceret til 20 % på baggrund af forslaget om yderligere tilbagetrækning af bygning fra Skt. Kjelds Plads, der vil reducere antallet af boligetagemeter i projektet.	Mindst <del>25</del> 20 % og højst 30 % af etagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 5 e). Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

### § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

<i>Bestemmelse og begrundelse</i>	<i>Forslag til ændringer</i> <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
<b>§7, stk. 8 Altaner</b> Bestemmelsen § 7, stk.8 h og i foreslås ændret, så det bliver tydeliggjort at det er den integrerede plantekasses dybde der højst må være 0,45 m  Bestemmelsen foreslås derudover tilføjet, så de integreret plantekasser får en minimumshøjde, så de bliver sikret i lokalplanen. Det giver desuden mulighed for at gøre altan b1 og b2s udtryk mere massive og integreret i byggeriet. Bestemmelsen vil få litra j. Resten af § 7, stk.8 Altaner vil herefter blive tilrettet i litra numre.	h) Altan b1, vist på tegning 6c, skal have et fremspring på højst 0,4 m målt fra facaden, dertil skal altanen have en integreret plantekasse <i>med en dybde</i> på højst 0,45 m. Det samlede fremspring må højst være 0,85 m målt fra facaden.  i) Altan b2, vist på tegning 6c, skal have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden, dertil skal altanen have en integreret plantekasse <i>med en dybde</i> på højst 0,45 m. Det samlede fremspring må højst være 1,95 m målt fra facaden.  <i>j) Altan b1 og b2, vist på tegning 6c, skal have en plantekasse med en højde på mindst 0,45 m langs hele altanens ydre kant.</i>

### § 8 Ubebyggede arealer

<i>Bestemmelse og begrundelse</i>	<i>Forslag til ændringer</i> <i>Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes</i>
-----------------------------------	---

<p><b>§ 8, stk. 8 Beplantning</b> Bestemmelsen foreslås ændret, så antallet af træer forøges på baggrund af forslaget om yderligere tilbagetrækning af bygning fra Skt. Kjelds Plads, der giver mulighed for et større bed med flere træer ud til Skt. Kjelds Plads. Derved plantes der lige så mange træer, som fældes. Lokalplantegning 7c vil blive rettet i overensstemmelse med forslag til flere træer i beplantningszone A.</p> <p>Bestemmelsen foreslås ændret, så nye træer ud over krav på tre træer i beplantningszone C får en større stammebredde så de er mere robuste og bedre kan tåle den leg der foregår på en legeplads allerede fra det bliver plantet.</p>	<p>Der skal i alt plantes mindst <del>17</del> <b>21</b> nye træer og 282 nye buske, som ikke må fældes.</p> <p>...</p> <p><i>Beplantningszone A</i> De <del>tre</del> <b>syv</b> nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18 cm og skal kunne opnå en højde på mindst 6 m.</p> <p>....</p> <p><i>Beplantningszone C</i> De tre nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm og skal kunne opnå en højde på mindst 6 m. Træer, der plantes derudover, skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst <del>10-12</del> <b>12-14</b> cm.</p>
---	--

## Tegninger

<i>Tegning</i>	<i>Begrundelse</i>
<p><b>Tegning 5a</b> Tegningen foreslås ændret, så der ved en yderligere tilbagetrækning kan komme mere lys og luft ned på pladsen.</p> <p>Tegning 2a, 2b, 3a, 4, 5b, 6a, 6b, 6c, 7a, 7b og 7c ændres også som konsekvens af tilbagetrækningen af byggeri.</p>	<p>Byggefeltet ud mod Skt. Kjelds Plads trækkes yderligere 2 m tilbage fra pladsen. Dybden på bygningen ændres ikke. ok</p>
<p><b>Tegning 7c</b> Tegningen foreslås ændret, så der med muligheden for et større bed bliver stillet krav til flere træer i beplantningszone A.</p>	<p>Antallet af træer i beplantningszone A ændres fra 3 til 7.</p>

## Redegørelse

<i>Afsnit og begrundelse</i>	<i>Forslag til ændringer</i> <b>Rød tekst slettes</b> og <b>grøn tekst tilføjes</b>
------------------------------	--

<p><b>Lokalplanområdet og kvarteret, stedet</b></p> <p>Afsnittet foreslås ændret, så den fulde historie om den eksisterende bygning er beskrevet.</p>	<p>Mod nord på den anden side af Sejrøgade ligger et kontorbyggeri i røde tegl fra 1973 i <b>syv-seks</b> etager. Bygningen har en facadehøjde på ca. 20 m. Derudover har bygningen en tilbagetrukket <b>8. 7.</b> etage.</p> <p>Den eksisterende erhvervsbygning på lokalplanområdets matrikel 164e blev opført som en værkstedsbygning for F. Bülow &amp; Co Automobilhus i 1960.</p> <p>I 1961 opfører F. Bülow &amp; Co's Automobilhus på lokalplanområdets matrikel 164e en toetages værksteds-, lager-, kontor- og udstillingsbygning med kælder, tegnet af Ole Hagen.</p> <p>I 1970 indrettes dele af kælderen under værkstedsbygningen til foreningslokaler med teatersal for Amatørteaterforeningen Studiescenen af 1948.</p> <p>I 1973 bliver bygningerne ombygget til supermarked. Førsteetagen har fortsat kontorer og foreningslokaler.</p> <p>I 2004 indrettes der en daginstitution på førstesalen i den tidligere lagerbygning. Arkitekt Ole Hagen (1913-1984) var en modernistisk arkitekt, der har en omfattende produktion bag sig.</p> <p>I dag har bygningen flere anvendelser - supermarked, engroshandel, karate- og bokseklub samt en daginstitution.</p>
<p><b>Anvendelse</b></p> <p>Afsnittet foreslås ændret, så krav til almene boligers muliggjorte boligetageareal reduceres til 6.400 m<sup>2</sup> på baggrund af forslaget om yderligere tilbagetrækning af bygning fra Skt. Kjelds Plads.</p>	<p>Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til ca. <b>6.500 6.400</b> m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal.</p>
<p><b>Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet</b></p> <p>Afsnittet foreslås ændret, så antal af nye boliger reduceres til 420 på baggrund af forslaget om yderligere tilbagetrækning af bygning fra Skt. Kjelds Plads, der vil reducere antallet af boligetagemeter i projektet.</p>	<p>... Nye boliger (ca. <b>450 420</b>) vil ikke påvirke bymiljøet væsentligt.</p>

<p><b>Bil- og cykelparkering</b></p> <p>Afsnittet foreslås ændret, så antal af bil- og cykelparkeringspladser reduceres fra ca. 124 og ca. 1.150 til henholdsvis ca. 120 og ca. 1.100 parkeringspladser på baggrund af forslaget om yderligere tilbagetrækning af bygning fra Skt. Kjelds Plads, der vil reducere antallet af boligetagemeter i projektet. Derudover har del af matrikel 3167b, Udenbys Klædebo Kvarter, København en servitut på 76 byggelovspladser fra nabobyggeri.</p>	<p>Der kommer til at være ca. <del>124</del>120 bilparkeringspladser og ca. <del>1.150</del> 1.100 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.</p>
<p><b>Træer og anden beplantning</b></p> <p>Afsnittet foreslås ændret, så antallet af træer forøges på baggrund af forslaget om yderligere tilbagetrækning af bygning fra Skt. Kjelds Plads, der giver mulighed for et større bed med flere træer ud til Skt. Kjelds Plads. Derved plantes der lige så mange træer som fældes.</p>	<p>Der skal plantes mindst <del>tre</del> syv nye træer, der kan opnå en højde på mindst 6 m. Den grønne karakter fra Skt. Kjelds Plads og Klimakvarteret skal videreføres i de nye byrum med en varieret beplantningssammensætning. Inden for lokalplanområdet skal der plantes mindst <del>17</del> 21 nye træer og 282 nye buske af varierende størrelser og højder.</p>