

Fabriksparken 3 - Afklaringspunkter samt ændringer fra startredegørelse til lokalplanudkast

Dette notat belyser de ændringer, der er foretaget under den videre bearbejdelse af projektet efter startredegørelsens vedtagelse.

Efter den politiske vedtagelse af startredegørelsen på kommunalbestyrelsesmødet den 8. marts 2022, blev der arbejdet videre med lokalplangrundlaget i foråret. Efter to interne høringer af lokalplangrundlaget i forvaltningen, blev lokalplanskrivningen påbegyndt den 27. juni 2022. Lokalplanudkastet blev udarbejdet af Nordstern (med hjælp fra Rubow Arkitekter) i sommerferien og indsendt til intern høring i forvaltningen i august 2022. Lokalplanudkastet blev revideret efter forvaltningens bemærkninger og indsendt til anden intern høring i oktober 2022. Bemærkningerne herfra blev imidlertid aldrig modtaget, da lokalplanskrivningen blev stoppet af forvaltningen kort tid efter.

I forhold til ændringerne i projektet kan stamdata fra startredegørelsen og lokalplanudkastet sammenlignes nedenfor

	Startredegørelse	Lokalplanudkast	Bemærkning
Grund	10.922	11.560	"Vandsti" matr. 6bk er medregnet
Byggeretter	16.383	16.383	
B%	150%	142%	Grundet beregning af matr. 6bk er B% faldet
Gennemsnit	(ca.) 85	(ca.) 80	
Enheder	193	206	
P-pladser i terræn	28	30	
P-pladser i p-hus	86	92	
P-pladser total	114	122	
P-dæk taghave	Ja	Nej	

Dernæst ønsker vi klarhed, om beregning af friarealer/ikke-støj belastede arealer. Vedhæftet illustrationsplaner med beregninger vedhæftet.

- Er det korrekt forstået at ved byggeri over 6 etager regnes blot 20% jf. KP § 8.5?
- Gælder det hele opgangen med over 6 etager?
- Er vores beregning korrekt?

Taghave på P-hus udgået. Grundet projektøkonomien forventes denne ikke etableret. Jf. KP § 8.1 ville denne sandsynligvis ej heller tælle med som fælles opholdsareal.

Beboerhus i gården (byggefelter) – Jf. nyt principdiagram.

- Dette beboerhus er ikke tegnet ind endnu, men det forventes at det placeres i forlængelse af drivhus, hvis det er et krav at det skal etableres?
- Vil dette have påvirkning på vores byggeretter og fælles opholdsareal beregninger?

Drivhus og teknikrum placeres ligeledes i gården

- Grundet manglende P-pladser og ingen tagterrasse er disse nu placeret i gårdrummet – se situationsplan.

Indretning af adgangsvej fra Fabriksparken

- Vi er tidligere blevet bedt om, at denne vej skal udgå af lokalplanen, da denne matrikel ikke ejes af Fabriksparken 3 ApS – Hvad skal vi forvente til indretning af denne? Skal der etableres fortov?

Vi håber, at der snarest kan komme afklaring på ovenstående, så lokalplanskrivningen kan fortsættes.

Vi ser frem til mødet 25. Maj 2023.

Venlig hilsen

Poul Lupnov, Ejer, Fabriksparken 3 ApS

Peter Riber, Projektudviklingsdirektør, Nordstern ApS

Mohammed Alkhafaji, Projektudvikler, Nordstern ApS