

Bilag 3 – Notat med bemærkninger til lokalplan for Jernbanegade

Rebild Udlejning og Holmegaarden Udlejning

Nr.	Resume af bemærkning	Forvaltningens kommentarer	Anbefaling til lokalplan
1	Parkeringsnorm bør sænkes fra 1,2 plads pr. etagebolig. I andre byer er parkeringsnormen ned til 0,5 plads pr. etagebolig. Vurderer, at der bliver etableret langt flere parkeringspladser end det er nødvendigt.	På byrådsmødet d. 29. august 2019 besluttede byrådet, at parkeringsnormen på centergrunden skulle være 1,2 p-plads pr. bolig. Beslutningen blev truffet efter en indstilling fra forvaltningen om at gå ned til 1 parkeringsplads pr. bolig. Centergrunden er et stort område, hvor der kommer til at blive etableret store parkeringsarealer. Der ville man i højere grad kunne argumentere for, at der kunne skæres ned på parkeringskravet, end på de mindre grunde i Jernbanegade. Derfor vurderes det, at der skal fastholdes et krav på 1,2 parkeringsplads.	Fastholde bestemmelser om parkering jf. de eksisterende lokalplaner.
2	Mulighed for parkering indenfor 200 m bør indskrives i lokalplanen og ikke være en konkret vurdering fra sag til sag.	Udgangspunktet er, at parkering etableres på egen grund. Muligheden for at etablere parkering udenfor egen grund skal bero på en konkret vurdering, hvor det vurderes om det kan placeres hensigtsmæssigt, og om det er realistisk, at det vil blive brugt til det konkrete projekt. Derfor vil det være uhensigtsmæssigt, at de muligheder skrives ind som en ret i lokalplanen. Der er desuden risiko for, at det i praksis vil betyde, at den parkering, der er på Jernbanegade, som er tiltænkt butikkerne, bliver benyttet af private.	Fastholde bestemmelser om, at parkering skal ske på egen grund
3	Friarealer tager for meget plads på grundene når bebyggelsesprocenten er fastlagt til 100. Der bør ikke arbejdes for at sikre mere friareal end den hidtidige praksis i området har lagt til grund.	Friarealerne medvirker til at give kvalitet i det samlede byggeprojekt, hvilket både udgøres af de private opholdsarealer og de fælles opholdsarealer. På de fælles opholdsarealer er der mulighed for at have nogle af de aktiviteter, der ikke kan lade sig gøre på de mindre private opholdsarealer. Det kan være fælles borde/bænke-sæt og mulighed for lidt boldspil eller anden leg. Derfor vurderes det, at der fortsat skal fastlægges bestemmelser, der sikrer fælles opholdsarealer på terræn. Der har været en tendens i sagsbehandlingen til, at der gås på kompromis med fælles opholdsarealer, hvis der har været større private opholdsarealer. Det vurderes dog uhensigtsmæssigt, fordi de fælles opholdsarealer kommer til at mangle.	Fastholde bestemmelser om opholdsarealer – både private og fælles. En del af opholdsarealet kan indarbejdes som en tagterrasse, men lokalplanen bør sikre, at der også etableres areal på terræn.

Ejer af Jernbanegade 31

Nr.	Resume af bemærkning	Forvaltningens kommentarer	Lokalplan
1	Ønsker flade tage	Det er politisk besluttet, at der skal være mulighed for flade tage.	Indarbejdes i lokalplanen.
2	Der skal kunne etableres tagterrasser og altaner, og de skal kunne tælle med i opholdsarealer	<p>Det er politisk besluttet, at der skal være mulighed for tagterrasser og altaner.</p> <p>Altaner skal indarbejdes i og tilpasses til facaderne. Ved at fastlægge en mindstestørrelse og en mindste dybde på altanen, sikres det, at altanerne får en udformning, der gør dem brugbare.</p> <p>Tagterrasser skal etableres således indbliksgener undgås. Ved at fastlægge principper for tilbagetrækning af tagterrasser og afskærmning, sikres det, at der kan etableres tagterrasser, som giver værdi i projekterne, men som ikke giver genevirkninger til øvrige bebyggelser i Jernbanegade.</p>	Indarbejdes i lokalplanen. Der tages stilling til størrelse og hvordan tagterrasser kan indrettes, så der undgås indbliksgener.
3	Bygningsbredden bør være op til 14 m	<p>Der er givet dispensation fra bygningsdybden på en enkelt bygning i Jernbanegade. Begrundelsen var, at bygningen var placeret i grundens nordlige skel, og at der grundet lang afstand til naboskel ville være minimale skyggevirkninger for naboejendommen.</p> <p>Vurderet i et større perspektiv, kan det dog være u hensigtsmæssigt at tillade en bredere bygningsdybde generelt. Størstedelen af bebyggelsen i Jernbanegade er opført i overensstemmelse med lokalplanen. Det er hensigten, at der opføres randbebyggelse mod Jernbanegade, hvor en bredere bygning måske vil initiere mere brudte bygningsforløb i gadebilledet, idet der ikke er det samme behov for at have en lang bygning. Dertil kommer at, der kan blive øgede skyggevirkninger ved naboejendomme på de ejendomme, der ligger på den nordlige side af Jernbanegade. Deres opholdsarealer er i forvejen ramt af skyggevirkning, men en bredere bygning vil i nogle tilfælde forlænge skyggeperioden.</p> <p>Det er generelt små grunde, der ligger i Jernbanegade, og det er i forvejen svært at opnå tilstrækkeligt opholds- og parkeringsarealer. Det vil en bredere bygning gøre det endnu sværere at nå i mål med.</p>	Fastholde bygningsdybden på 12 m.
4	Parkeringsnorm bør sænkes til 1	På byrådsmødet d. 29. august 2019 besluttede byrådet, at	Fastholde bestemmelser om

	for etageboliger og 1 pr. 30 m ² erhverv	<p>parkeringsnormen på centergrunden skulle være 1,2 p-plads pr. bolig eller 50 m² etageareal ved øvrige anvendelser. Beslutningen blev truffet efter en indstilling fra forvaltningen om at gå ned til 1 parkeringsplads pr. bolig eller 50 m² etageareal ved øvrige anvendelser. Centergrunden er et stort område, hvor der kommer til at blive etableret store parkeringsarealer. Der ville man i højere grad kunne argumentere for, at der kunne skæres ned på parkeringskravet, end på de mindre grunde i Jernbanegade. Derfor vurderes det, at der skal fastholdes et krav på 1,2 parkeringsplads pr. bolig eller 50 m² etageareal ved øvrige anvendelser.</p>	<p>parkering jf. de eksisterende lokalplaner.</p>
5	Begræns kravet om opholdsarealer, de anvendes kun i begrænset omfang	<p>Friarealerne medvirker til at give kvalitet i det samlede byggeprojekt, hvilket både udgøres af de private opholdsarealer og de fælles opholdsarealer. På de fælles opholdsarealer er der mulighed for at have nogle af de aktiviteter, der ikke kan lade sig gøre på de mindre private opholdsarealer. Det kan være fælles borde/bænke-sæt og mulighed for lidt boldspil eller anden leg. Derfor vurderes det, at der fortsat skal fastlægges bestemmelser, der sikrer fælles opholdsarealer på terræn. Der har været en tendens i sagsbehandlingen til, at der går på kompromis med fælles opholdsarealer, hvis der har været større private opholdsarealer. Det vurderes dog uhensigtsmæssigt, fordi de fælles opholdsarealer kommer til at mangle.</p>	<p>Fastholde bestemmelser om opholdsarealer – både private og fælles. En del af opholdsarealet kan indarbejdes som en tagterrasse, men lokalplanen bør sikre, at der også etableres areal på terræn.</p>