

### Bilag 3 – Principper for planlægningen for SIMAC og Nordre Kaj

Den 29. januar 2019 vedtog byrådet nedenstående principper for den videre planlægning – kommuneplantillæg og lokalplan. Principperne knytter sig både til SIMAC, men også til helhedsplanen for den nye bydel. Principperne kommenteres enkeltvis i forhold til, hvordan de er indarbejdet i planlægningen.

#### Principper for den videre planlægning:

Området skal anvendes til uddannelsesformål, samt blandet bolig- og erhverv. Herudover skal området rumme en del af projektet Den Blå Kant, som omhandler den offentlige forbindelse langs havnen og klimasikring af by og havnearealer.

*Lokalplan 647 giver mulighed for de ønskede anvendelser undtagen boliger. Boligerne skal placeres i andre dele indenfor helhedsplanen end den del, som lokalplanen omfatter.*

- Bebyggelsesprocent for hele området: 130 %
  - *Konkurrenceområdet omfatter et areal på ca. 55.500 m<sup>2</sup> inkl. havne- og vejarealer.*
  - *Oplægget for arkitektkonkurrencen var, at området maksimalt kan bebygges med 72.500 m<sup>2</sup> (inkl. arealer til parkeringshuse) svarende til en bebyggelsesprocent for området som helhed på 130 %.*
  - *Lokalplan 647 skal rumme funktioner, som svarer til et etageareal 27.000 m<sup>2</sup> hvilket svarer til en bebyggelsesprocent for dette område af helhedsplanen på ca. 135%*
  - *Lokalplanen beskriver alene det maksimale etageareal.*
- Det ny SIMAC skal huse 1000 fuldtidsstuderende og har brug for et bruttoetageareal på op mod 20.000 m<sup>2</sup>
  - *Lokalplan 647 udlægger et byggefelt til SIMAC på 12.500 m<sup>2</sup> efter bygherres ønske.*
  - *Lokalplanen rummer samtidig ekstra byggefelter, som kan indeholde en udvidelse af SIMAC eller som kan anvendes til serviceerhverv.*
- Erhvervsparken har brug for et bruttoetageareal på op mod 5.000 m<sup>2</sup>
  - *Lokalplanen giver mulighed for dette.*
- Der er anslået brug for 500 parkeringspladser i området, som forventes etableret i et til flere parkeringshuse og på terræn. Der forventes, at kunne ske en delvis dobbeltudnyttelse af p-pladserne, idet det antages, at erhvervet benytter pladserne om dagen, mens boligerne primært anvender pladserne om aftenen/natten.
  - *De anslåede 500 p-pladser er for hele konkurrenceområdet.*
  - *Lokalplanen beskriver, at der skal etableres parkering i overensstemmelse med parkeringsnorm i kommuneplan 2017-29. Parkering skal etableres i konstruktion på egen grund eller i form af et fælles parkeringshus indenfor lokalplanområdet, alternativt kan der etableres et parkeringshus udenfor lokalplanens område, men indenfor området for helhedsplanen.*
  - *Såfremt der vælges en løsning, hvor parkering etableres udenfor lokalplanens område, så kan det ske ved at etablere et andet forpligtigende aftalegrundlag alternativt indbetaling til kommunens parkeringsfond.*
- Det resterende område forventes indrettet med 1/3 til erhverv (dette inkl. potentiel udvidelse af SIMAC og Erhvervspark – etape 2) og 2/3 til boliger.
  - *Lokalplan 647 giver alene mulighed for anvendelser til uddannelse og serviceerhverv, mens boligerne skal placeres i andre delområder i helhedsplanen.*
- Etageantal for SIMAC og Erhvervsparken: 2-5 etager, partielt med mulighed for 8 etager mod øst.
  - *SIMAC består af 5 etager, jf. vinderprojektet.*

- *Erhvervsparken, som ønskes placeret øst for SIMAC vil gerne have mulighed for at bygge i op til 6 etager. Dette vurderes ok, da byrådet har godkendt et princip med mulighed for op til 8 etager mod øst.*
- *Lokalplan 647 opererer ikke med etageantal, da etager kan variere i højden og derved ikke i sig selv siger noget om byggeriets indpasning i området. Lokalplanen angiver i stedet maksimale højdekoter. SIMAC kan bygge op til kote 25.0, mens den maksimale kote for byggefelter mod øst er fastsat til 28.0. Koterne er fastlagt, så der tages hensyn til den bebyggede skala i området. Lokalplanen giver således mulighed for at bygge højest mod øst, hvor silobygningerne på Østre Kaj til sammenligning cirka når op i kote 49. Bemærk at koterne ikke omfatter tekniske installationer, elevatorskakte, ventilationsanlæg, skorstene og antenner mm*
- Etageantal for det øvrige område: 2-5 etager
  - *Øvrige områder ligger udenfor lokalplan 647*
- Ny bebyggelse må ikke placeres tættere på kajkanten end 12 m af hensyn til at sikre offentlig adgang langs med havnen.
  - *Lokalplanen tilgodeser dette forhold.*
- Vejbetjening af området skal primært ske fra rundkørslen på Østre Havnevej.
  - *Lokalplanen tilgodeser dette forhold, dog skal de nuværende trafikale forhold omkring rundkørslen ved Østre Havnevej/Nordre Havnevej revurderes.*
  - *Det vil være muligt indenfor lokalplan nr. 647 at omdanne rundkørslen ved Østre Havnevej/Nordre Havnevej til et T-kryds. Krydset kan anlægges, så det primære trafikflow mellem Østre Havnevej/Nyborgvej fastholdes, men med mulighed for at dreje af ad Nordre Havnevej. Nordre Havnevej kan derved fungere som servicevej for SIMAC og på sigt også for det bagvedliggende bolig- og erhvervsområde (jf. helhedsplanen) og evt. parkeringshus. Nordre Havnevej vil være en blind vej undtagen for gående og cyklister.*
- Krydset Østre Havnevej/Nyborgvej skal kunne udbygges med ekstra venstresvingsbane for trafik fra Østre Havnevej
  - *Forholdet med ekstra svingbane ligger udenfor lokalplanens område.*
- Etablering af cykelforbindelse gennem området (Østre Havnevej – Nordre Kajgade – Jessens Mole)
  - *Lokalplanen tilgodeser dette forhold.*
- Mulighed for frilægning af Kobberbækken for håndtering af regnvand
  - *Lokalplanen tilgodeser en eventuel fremtidig åbning af Kobberbækken.*
- Højvandssikring til kote +3
  - *Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal sikres mod stormflodshændelser, samt at løsningen skal integreres i de enkelte bygninger.*

Nærværende notat er vedlagt som bilag til dagsordenspunkterne:

- 19/21162 - Offentliggørelse af forslag til tillæg til kommuneplan 2017-2029 for Den Blå Kant og Område til uddannelse, boliger og erhverv ved Nordre Kaj
- 19/5496 – Offentliggørelse af forslag til lokalplan for SIMAC og Nordre Kaj