



Teknik- og Miljøudvalget

15. marts 2019

Spørgsmål til "Revideret forslag til tillæg 1 til lokalplan 524 "Sundmolen" i Nordhavn

Sagsnr.
2019-0056606

Dokumentnr.
2019-0056606-8

Teknik -og Miljøudvalget behandler den 18. marts 2019 "Revideret forslag til tillæg 1 til lokalplan 524 "Sundmolen" i Nordhavn". I den forbindelse har Jakob Næsager stillet spørgsmål til ændringerne af facadens begrønning, om der kan stille krav om flere træer samt om der kan stilles krav om færre befæstede arealer rundt om huset

Sagsbehandler
Karsten Biering Nielsen

Vedr. begrønning af facader

Det er korrekt, at den eneste ændring ift. facaden er, at der nu stilles krav om bede på oversiden af den inddækkede trappe, i stedet for at have det som en mulighed. Der er også sket én yderligere ændring ift. facader, nemlig at der stilles krav om transparens af facaden i kælderniveau, ud til kantzonen øst for bygningen (kantzone c).

Der er store vinduesflader, der ikke kan begrønnes, bla. i stue- og kælderetagen øst for bygningen. Hvor der i stueplan er lukkede facader, går disse kun op til 1. sals-niveau, hvor de afløses af vinduesflader. Altså vil begrønning primært kunne etableres i stueetagen, da væksten fra bedene i terræn stopper ved den laveste vinduesflade.

Vedr. befæstede arealer

Byrum 1 består udelukkende af bede (min. 55 %) og fast belægning (maks. 45 %). Andelen af faste belægninger er nødvendig for at have et stiforløb (jf. eksisterende lokalplans bestemmelser om promenadeforløb) med en bredde på 1,5 m, der sikrer, at eksempelvis to barnevogne lige præcis kan passere hinanden. Derudover skal der sikres adgang for cyklende til cykelkælder, adgang til den udvendige trappe der fungerer som brandredningsvej og sikres tilgængelighed for gangbesværede via rampe, til fremtidig træbrygge nord for området.

Byrum 2 har en max. andel af fast belægning på 50 %. Dette er nødvendigt for at muliggøre et 4 m. bredt stiforløb (jf. eksisterende lokalplans bestemmelser om promenadeforløb med adgang for cyklende) der sikrer, at blandet trafik med cyklende og fodgængere kan ske på en sikker måde. Derudover er det muligt at etablere en opholdstrappe på op til 50 m², der også vil blive betragtet som fast belægning.

Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

For byrummene kan ikke anbefales under 25-30 % faste belægninger, men det bør belyses af et konkret anlægsprojekt, der kan vise, hvordan der kan opnås løsninger, der tilgodeser muligheden for offentlighedens brug af byrummene.

Hvis der skal være en mindre andel af fast belægning i byrum 1, skal kravet om promenadeforløb fra eksisterende lokalplan fjernes og der vil være en mindre grad af mulighed for offentlig adgang til byrummet. I byrum 2 kan bredde af stiforløbet gøres mindre, hvis cyklendes adgang til at færdes langs den sydlige kajkant fjernes, hvilket muliggør mindre andel af fast belægning.

Forvaltningen anbefaler ikke at mindske muligheden for offentlig adgang til byrummene eller fjerne muligheden for cyklendes adgang til promenadeforløbet.

Vedr. grønt omkring bygningen

I revideret lokalplanforslag er friarealerne inddelt i byrum med angivelse af henholdsvis maks. andel af fast belægning og min. andel af bede. I byrum 1 er der krav om maks. 45 % faste belægninger og min. 55 % bede. I byrum 2 er der krav om maks. 50 % faste belægninger og min. 25 % bede, hvor resten enten kan udgøres af ikke-faste belægninger i form af sand og grus eller yderligere bede.

Byrum 1 er alene udlagt til sti og bede. Her kan ikke stilles krav til mere bed, medmindre krav om sti og promenadeforløb fjernes (der skal dog være sti til brandtrappe og cykelparkeringskælder).

I byrum 2 kan der stilles krav om en øget andel af bede, for så vidt angår de arealer der kan anvendes til ikke-faste belægninger i form af sand eller grus. Hvis dette krav stilles, vil det dog betyde tilsvarende reduktion af muligheder for ophold og for at kunne krydse byrummet.

Vedr. mulighed for at stille krav om yderligere træer, og hvor mange træer der realistisk set kan stilles krav om

Der er i det reviderede forslag til tillæg til lokalplan stillet krav om etablering af i alt 45 træer, i stedet for 32 træer som i det første forslag.

For at sikre, at træerne kan vokse og få et ordentligt udseende, er der i lokalplanen stillet krav til, hvordan træerne skal plantes, blandt andet hvor meget vandgennemtrængeligt areal, der skal være omkring hvert træ (20 m² for enkeltstående træer. For træer der står sammen i bede, 20 m² for det første træ og 10 m² for hvert efterfølgende træ).

Træer i byrum 1 er placeret med meget stor tæthed, og det anbefales ikke at indplacere yderligere træer.

Det er formentlig muligt at indplacere et par enkelte træer mere i byrum 2, dog under hensyn til mulighed for ophold i sol. Ved øget andel af bede i byrum 2 vil der kunne skaffes acceptable vækstvilkår for enkelte yderligere træer, men det vil betyde, at den offentlige adgang og muligheden for ophold i områderne mindskes.

Bygherre har efter færdiggørelse af det reviderede forslag til tillæg, forespurgt om muligheden for at indplacere to yderligere træer, ved det sydvestlige hjørne af bygningen, da det her er vurderet at være muligt at plante træer. Forvaltningen vurderer at indplacering af to yderligere træer på dette sted er uproblematisk.

Generel bemærkning

Ovenstående er forvaltningens umiddelbare vurdering og ikke afstemt med bygherre. Bortset fra hvor det specifikt er angivet, er det derfor ikke sikkert, at det er teknisk muligt at gennemføre eventuelle ændringer. Dette vil kunne klarlægges i høringsperioden.

Det bemærkes også, at det fremtidigt bliver grundejerforeningen for Sundmolen, der skal forestå drift af friarealerne på Sundmolespidsen. Altså vil beboere og erhverv længere inde på Sundmolen skulle forestå størstedelen af udgifterne ved drift af arealerne