

UDKAST  
28.04.2017

# MARMORMOLEN II

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 440-1

Københavns Borgerrepræsentation har den XX.XXX 201X besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 440-1 Marmormolen II

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X



# Indhold

## Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 440-1 Marmormolen II ..... 3

|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| Lokalplantillæggets baggrund og formål .....          | 3 |
| Lokalplantillægsområdet og kvarteret .....            | 3 |
| Byggeønsker .....                                     | 4 |
| Lokalplantillæggets indhold .....                     | 7 |
| Miljøforhold .....                                    | 8 |
| Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen ..... | 8 |
| Skyggediagrammer .....                                | 9 |

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 10

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Overordnet planlægning .....         | 10 |
| Kommuneplan 2015 .....               | 10 |
| Lokalplaner i kvarteret .....        | 10 |
| Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....  | 11 |
| Spildevandsplan .....                | 12 |
| Lokal håndtering af regnvand .....   | 12 |
| Skybrudssikring .....                | 12 |
| Stormflodssikring .....              | 12 |
| Sikring mod stigende grundvand ..... | 12 |
| Vandforsyningsplan .....             | 12 |
| Varmeplanlægning .....               | 12 |

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 13

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Affald .....                        | 13 |
| Jord- og grundvandsforurening ..... | 13 |
| Museumsloven .....                  | 13 |
| Rottesikring .....                  | 13 |

## Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 440-1 Marmormolen II ..... 14

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| § 2. Område .....                                                  | 14 |
| § 3. Afgravede og opfyldte arealer, zone-status og terræn mv. .... | 14 |
| § 4. Anvendelse .....                                              | 14 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering .....                        | 14 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....                            | 15 |
| § 8. Ubebyggede arealer .....                                      | 15 |
| § 14. Ophævelse af lokalplan .....                                 | 16 |
| Kommentar er af generel karakter .....                             | 16 |
| Lokalplan .....                                                    | 16 |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger .....                           | 16 |
| Lokalplanens endelige retsvirkninger .....                         | 17 |
| Tegning nr. 1B - Lokalplanområdets afgrænsning .....               | 18 |
| Tegning nr. 2B - Arealer og kote .....                             | 19 |
| Tegning nr. 3B - Veje, stier mv. ....                              | 20 |
| Tegning nr. 4B - Byggefelter mv. ....                              | 21 |
| Tegning nr. 5A - Situationsplan for underområde I .....            | 22 |
| Tegning nr. 9 - Bebyggelsesplan og højder .....                    | 23 |
| Tegning nr. 10 - Tagflader .....                                   | 24 |
| Tegning nr. 11 - Kantzoner .....                                   | 25 |

## Mindretalsudtalelser ..... 26

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden



# Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 440-1 Marmormolen II



Skråfoto af lokalplanområdet set mod sydøst. Lokalplan nr. 440-1 er angivet med fuldt optrukken linje. Området for tillæg nr. 2 er angivet med stiplede linje. JW Luftfoto, oktober 2015.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Lokalplan nr. 440-1 Marmormolen II, fra 2010, er under realisering, og bebyggelsen på Marmormolen har stort set opnået den form, der blev fastlagt i lokalplanen. Der er bl.a. anlagt en ny molespids og en stor del af de muliggjorte kanaler. Hovedfærdselsåren Marmorvej er anlagt, FN-byen er færdigbygget og to boligområder er opført.

I forbindelse med realiseringen af Steven Holl's vinderprojekt fra 2009 blev tillæg nr. 1 til lokalplanen vedtaget i november 2016. Tillægget muliggør bl.a. en flytning af det planlagte hotel- og konferencecenter fra underområde I til underområde III, da det vurderes vanskeligt at realisere i underområde I. Formålet med tillæg nr. 2 er at muliggøre en anden anvendelse i underområde I, for at fremme byudviklingen og færdiggørelsen af kvarteret. Helt konkret ønsker en virksomhed at etablere et domicil i lokalplanens underområde I med to omkransende byrum, hvilket lokalplantillægget fastlægger rammerne for.

Teknik- og Miljøudvalget vedtog med en startredegørelse den 6. februar 2017, at der skal udarbejdes forslag til lokalplantillæg, der har til formål at tilgodese dette.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplantillægsområdet og kvarteret

Området for lokalplantillægget er identisk med underområde I i lokalplan nr. 440-1 Marmormolen II. Området er beliggende på Marmormolen i Nordhavn og omkranses af Kalkbrænderihavnsvej, Marmorvej, Nordbassinet og en endnu ikke anlagt kanal.

I lokalplanområdet er der sket en opfyldning af havnearealer og udgravning af kanaler. Der er anlagt en intern adgangsvej, Marmorvej, og FN-byen er opført og taget i brug. Ligeledes står to boligbyggerier, på både den østlige og vestlige bolighalvø, færdige. I underområde III ligger



Træbrygge ved Nordbassinet, boliger og FN-byen

den eneste bevaringsværdige bygning, nemlig Lods- og Karantænestationen 'Lodseriet' fra 1942.

Sydøst for området ligger Langelinie, der nok er den bedst kendte kyststrækning i Danmark. I 2014 fik den en tiltrængt aflastning, da en ny krydstogtterminal i Nordhavn blev taget i brug. Københavnerne og turisterne anvender i stor udstrækning Langelinie som udflugtsmål, hvilket gør området til en vigtig del af København.

Syd for planområdet ligger Midtermolen og Amerikakaj. På Midtermolen blev der i midten af 1990'erne opført et stort bolig- og erhvervsbyggeri. Efterfølgende blev området omkring Amerikakaj og Dampfærgevej ligeledes udviklet med bolig- og erhvervsbyggeri. Ved Kalkbrænderihavnsgade er en aktiv færgeterminal, hvorfra der dagligt sejler passager-skib til Oslo og et par gange ugentligt sejler trailerbåde (RO/RO-færger) til Klaipeda i Litauen.

Vest for lokalplanområdet ligger det fuldt udbyggede Østerbro, der reelt er afskåret fra havnen af jernbanedæmningen. Der er for et par år siden etableret en ny forbindelse for fodgængere og cyklister til og fra havnen under dæmningen gennem viadukten ved Nordre Frihavnsgade.

Nord for lokalplanområdet ligger det nye Århusgadekvarter i Indre Nordhavn, der i disse år undergår store forandringer. Området udvikles som første etape af det nye Nordhavn, der på sigt skal huse op til 40.000 beboere og et tilsvarende antal arbejdspladser.

## Byggeønsker

I underområde I ønskes der opført et bygningskompleks på ca. 28.000 m<sup>2</sup>. Bygningen kommer til at rumme ca. 1.500 arbejdspladser samt conference- og kursusaktiviteter. Bygningen etableres som et atriumhus, der er underdelt i 12 kuber i varierende højder. På den måde indpasser bygningsvolumenet sig, i den store skala i havneområdet



Lodseriet og FN-byen på Marmormolen

det, med de højeste kuber på op til 36 meter mod havnebassinet og Kalkbrænderihavnsgade, samtidig med at bygningen nedtrappes til 16 meter mod kanalrummet og den omkringliggende boligbebyggelse. Dette sikrer bedre lysforhold og udkigsmuligheder til og fra boligerne mod øst, samtidig med at skyggegenerne mindskes.

Facadelinjen indsnævres ligeledes mod kanalrummet, hvilket skaber to pladsdannelser – en ny ankomstzone og byplads mod syd ved Marmorvej og en ved Nordbassinet.

Den nye byplads ved Marmorvej byder på et varieret landskabeligt træk. Pladsen hæves ift. vej og cykelsti og friholdes for kørende trafik, hvorved der skabes et roligt miljø på de gåendes præmisser. I stueetagen skabes der mulighed for at etablere f.eks. en kaffebar eller anden udadvendt funktion, med et udendørs opholdsareal langs facaden i direkte kontakt med pladsen.

Ved havnebassinet integreres virksomhedsdomicilets udendørs kantineareal med den offentlige plads, prome-

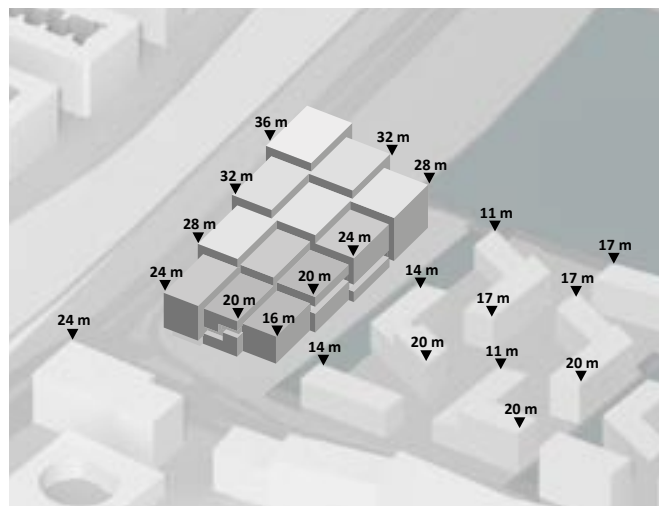


Illustration af skala og højder, Ill: Henning Larsen Architects





*Illustration af byggeriet set fra S-toget, Ill: Henning Larsen Architects*

naden og træbryggen langs havnebassinet. Der bliver således rig mulighed for ophold tæt ved vandet. Facadelinjen på det nordøstlige hjørne ved kantinen trækkes tilbage og åbnes helt op med direkte udgang til pladsen.

Langs den østlige og vestlige facade vil der være offentlige stier, som løber langs facaden inden for byggefeltet. Mod vest betyder det, at det afsatte areal til offentligt fortov kan udformes som et landskabeligt bånd af beplantning, som afskærer de gående trafikanter fra cykler og biler, og nærmest danner et parkstrøg. Mod øst, langs kanalen, er stien en videreførelse af det allerede planlagte stiforløb fra syd på tværs af Marmorvej, langs kanalen med udmunding i pladsen mod havnebassinet. Dette stiforløb har en langt større grad af promenade og opholdsmuligheder i et mere roligt miljø tæt på vandet.

De 12 kuber som bygningsvolumenet er underdelt i, bindes i facaden sammen af et terrasserende bånd af indeliggende begrønnede terrasser. Båndet fremstår som bygningsens signatur udadtil og har en beklædning i varme toner som f.eks. tombak, kobber, pulverlakeret alu eller træ og med terrassedæk i træ.

Facadedesignet tager udgangspunkt i et asymmetrisk facadeelement, som kan kombineres på forskellig vis. Herved opstår et varieret relief, som er med til at nedskalere volumen. Facader fremstår generelt lette og transparente, med en stor grad af åbenhed, således at der skabes maksimale dagslysforhold for de nye arbejdsplad-

ser. Graden af transparens i facaderne vil variere, således af facader mod nord og øst har størst åbningsgrad, mens facader mod syd og vest har en mindre grad af transparens. Facadedesignet tager således højde for at minimere varmepåvirkningen og vil tillige have en intelligent styret og integreret solafskærmning, hvorved det sikres, at solafskærmningen kun kører ned, når det er nødvendigt. Facadeelementer er tænkt som alu i en mørk tone/glas, som tilpasser sig nabobebyggelserne, og som danner kontrast til det varme terrassebånd.

En del af tagfladerne vil få solcelleanlæg mens der på de øvrige tagflader etableres henholdsvis sedum tagflader og tagterrasser med trædæk og grøn beplantning. Alle tagterrasser udformes med et værn trukket tilbage fra facadens kant, hvilket dels er for at værnet vil være mindre synligt, og dels for at give plads til en pudsegondol. Det vil være nødvendigt med et mindre areal for tekniske anlæg på taget, men disse er placeret som en integreret del af bygningsvolumenet.

Belægninger i terræn tager afsæt i havnemiljøet, samtidig med at de skal kunne tåle saltvand og være skridsikre. De faste belægninger kan f.eks. være større felter i støbt beton eller andet materiale med udskæringer for plan-



*Udsigt fra Nordbassinet. Ill: Henning Larsen Architects*



*Udsigt fra bypladsen, Ill: Henning Larsen Architects*



tehuller. Motivet fra træbryggerne mod kanalen og mod havnebassinet videreføres til kantzonen, hvor siddeplinte og trappe ved kanalen udformes i træ.

## Lokalplantillæggets indhold

Dette lokalplantillæg omfatter udelukkende underområde I.

### Anvendelse

Planområdet for tillæg nr. 2 er i lokalplan nr. 440-1 udlagt til hotel- og conferencecenter. Området er i Kommuneplan 2015 et C3\* område, så anvendelsen fastlægges til serviceerhverv generelt, herunder virksomhedsdomicil.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Den i lokalplan nr. 440-1 Marmormolen II fastlagte Marmorvej er anlagt og taget i brug, og fungerer som adgangsvej til virksomhedsdomicilet.

Infrastrukturen i området er god. Marmorvej kobler sig på Kalkbrænderihavnsgade, som er en regional vej og en af byens største indfaldsveje. Sammen med den nye direkte forbindelse til Lyngbyvej sikrer dette en god trafikafvikling i området. Området ligger ligeledes stationsnært med kort afstand til Nordhavn Station og den kommende metro, og der er busruter i Kalkbrænderihavnsgade, Østbanegade og på Langelinie. Marmorvej er udformet således, at der kan etableres en bybusrute, hvis behovet er der, når området er fuldt udbygget.

Den promenade der er udlagt i lokalplan nr. 440-1 fastholdes. Den løber hele vejen langs bygningens nordlige og østlige facade. Langs kanalen skal promenaden være minimum 6 meter bred og langs Nordbassinet 8 meter bred. Promenaden kobler sig ligeledes på den stiforbindelse, der er fastlagt i lokalplanen, og som løber gennem hele området. Forbindelsen er for gående.

### Parkering

Parkeringsdækningen er ifølge Kommuneplan 2015 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup>. Parkeringsdækningen kan efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> eller minimeres til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>, såfremt der kan påvises højere eller lavere parkeringsbehov. Teknik- og Miljøudvalget har den 6. februar 2017 anbefalet en parkeringsdækning på 1 plads pr. 125 m<sup>2</sup>, svarende til 224 p-pladser i underområde I. Derudover kan der etableres op til 85 pladser for manglende etablering af parkeringspladser på andre ejendomme i og omkring nærområdet.

Parkering, affaldshåndtering og vareindlevering placeres under terræn i parkeringskælder med nedkørsel i midterrabatten på Marmorvej. Herved friholdes pladsen ved Marmorvej for bilkørsel, der begrænses til af- og påsætning langs Marmorvej.

Cykelparkeringsdækningen er 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>, heraf



■ ■ ■ ■ ■ Cykelsti

■ ■ ■ ■ ■ Fortov/fodgænger

Offentlige forbindelser på terræn

2 pladser til pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup>. Minimum 80 % af pladserne placeres i konstruktion for at sikre, at udearealerne er til offentlig brug. Der er for cyklister adgang til parkeringskælderen fra ankomstpladsen ved domicilet.

### Bebyggelsens placering og udformning

Med lokalplantillægget udlægges et nyt byggefelt A i underområde I. Dette muliggør en bebyggelse, der strækker sig i stort set hele grundens længderetning i byggefelt A, under forudsætning af at kravet om 10 % friarealer overholdes.

Bygningshøjderne fastlægges til 16 - 36 meter (3 til 8 etager), hvor bygningen er lavest i det sydøstlige hjørne af byggefeltet, mod Marmorvej og kanalen, og optrappes mod byggefeltets nordvestlige hjørne, mod Kalkbrænderihavnsgade og Nordbassinet.

Udadvendte funktioner, såsom reception, konferencelokaliteter og kantine, skal etableres i stueetagen, hvor muligheden for visuel interaktion er størst. For at understøtte bylivet mest muligt fastlægges det, at de udadvendte funktioner skal placeres i de hjørner af bygningen der vender ud mod de to pladser. Disse hjørner skal åbnes op med store glaspartier.

Rammen for etagearealet justeres fra 25.000 m<sup>2</sup> til 28.000 m<sup>2</sup>. Det samlede etageareal for underområde I og II, der jf. lokalplan nr. 440-1 Marmormolen II beregnes for begge områder under ét, vil herefter udgøre 56.000 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 160.

#### *Byrum*

I planområdet skal der, foruden den fastlagte promenade, etableres to offentlige byrum; en plads ud til Marmorvej og en mod Nordbassinet. Alle udearealer skal anlægges ud fra et landskabeligt helhedsgreb, der prioriterer at området har et åbent, inviterende og grønt udtryk. Kantzoner skal prioritere den menneskelige skala og at offentlig og privat smelter sammen. Pladserne og promenaden må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes bestemte brugere.

Byrummene omkring virksomhedsdomicilet er eksponeret for vind og støj, og rummet omkring er stort – afgrænset af store veje og Øresund. Grønne byrum skal bidrage til at forbedre mikroklimaet, gøre byrummet mere intimt og roligt, samt skabe oplevelsesmæssige kvaliteter. Beplantningen skal skabe mindre rum omkring bygningen, som er behagelige at opholde sig i og passere igennem. Beplantningen skal ligeledes være med til at løse praktiske funktioner, såsom regnvandshåndtering, støjreduktion, partiklreduktion og solafskærmning.

Beplantningen skal være det mest dominerende element i byrummene, men der skal også være andre funktioner og kvaliteter. Der skal være store opholdsmøbler i træ, som man kan sidde eller ligge på, samt adgang til vandet, f.eks. ad en stor trappe mod Nordbassinet og en mindre sidetrappe ved kanalen.

#### *Bæredygtighed*

Lokalplanområdet er udpeget som lavenergiområde efter højeste energirammekrav, der siden vedtagelsen af lokalplan nr. 440-1 Marmormolen II er ændret til bygningsklasse 2020. Der muliggøres etablering af begrønnede tage og tagterrasser samt solceller. Endvidere skal der indarbejdes bynatur, samt løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR).

## Miljøforhold

### VVM

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen i 2009 blev der udarbejdet en VVM-rapport, der undersøgte eventuelle gener ved en realisering af de i lokalplan nr. 440 muliggjorte bebyggelser samt eventuelle afværgeforanstaltninger.

Lokalplantillægget omfatter primært en ændring af det muliggjorte byggeri, hvor to højhuse udgår til fordel for et lavere kontorhus. Det samlede bygningsareal i området øges med ca. 10 %, hvilket vurderes at være relativt beskedent. Der er derfor ingen ændringer ift. anlæg eller projekter indenfor området, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke for at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bekendtgørelse nr. 1832 af 16. december 2015). Der henvises til <http://blivhoert.kk.dk/node/125>.

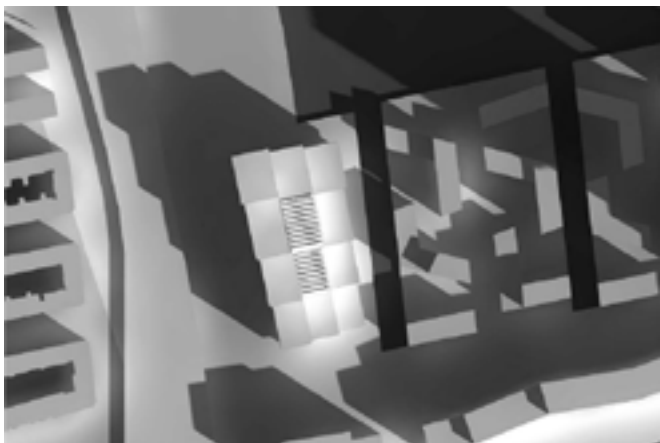
### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 440 i 2009 blev det vurderet, at der skulle udarbejdes en miljørapport. Miljørapporten kan ses på: <http://blivhoert.kk.dk/node/125>. Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en ny miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 425 af 18. maj 2016). Det skyldes, at tillægget ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter, får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslaget.

## Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. Lokalplantillægget nedskalerer bebyggelsen i underområde I ift. højhusbyggeriet i lokalplan nr. 440-1 Marmormolen II. Den nu muliggjorte bygnings visuelle påvirkning på kysten vurderes at være begrænset ift. det tidligere planlagte højhusbyggeri. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

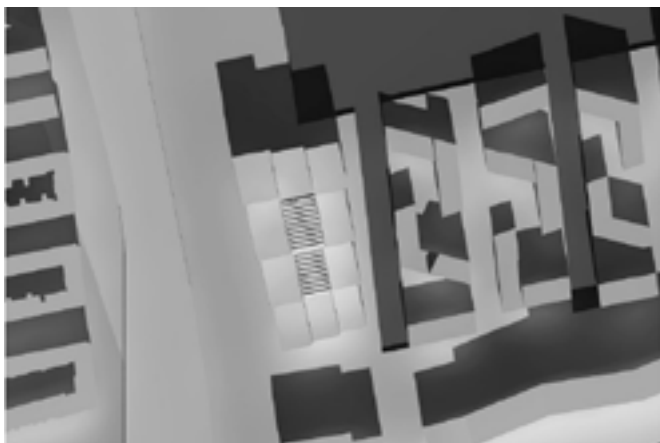




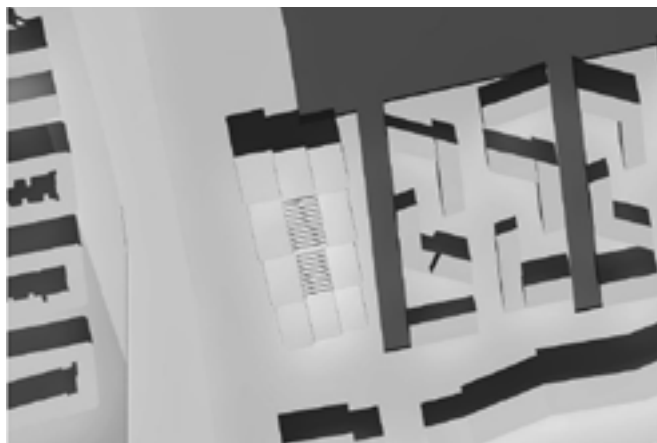
21. marts kl. 9



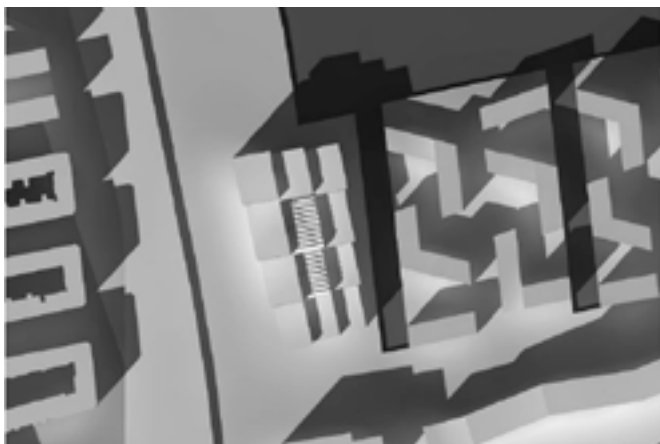
21. juni kl. 9



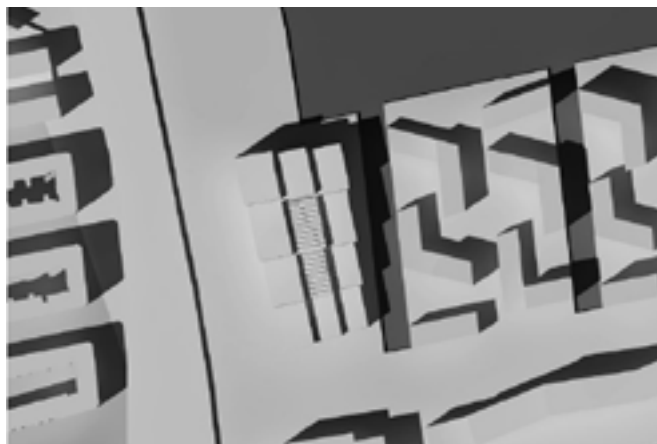
21. marts kl. 12



21. juni kl. 12



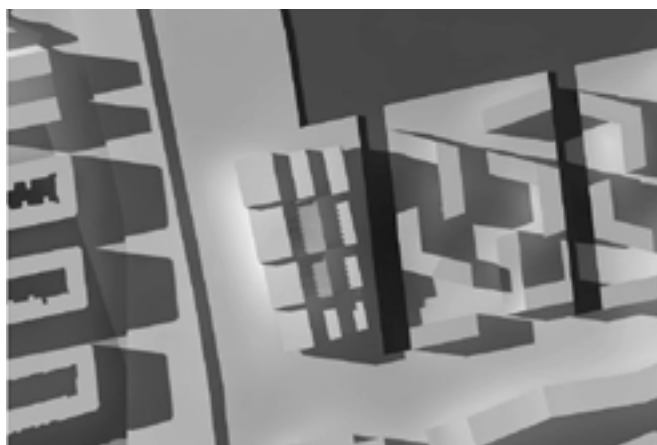
21. marts kl. 16



21. juni kl. 16

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at stien langs den østlige facade og boliger øst for området for lokalplantillægget vil blive ramt af skygge i eftermiddags- og aften timerne. Det skal bemærkes, at det oprindeligt planlagte hotel- og konferencecenter med to højhuse på op til 90 meter også ville have kastet en betydelig skygge på det øvrige lokalplanområde. Pladsen ved Marmorvej vil få sol i dagstimerne og pladsen ved Nordhavnsbassinet vil få sol sen eftermiddag og aften.



21. juni kl. 19

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan, der indeholder en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Lokalplantillægget er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Ifølge Fingerplanen skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelse, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Afgrænsningen af det stationsnære område kan her ske som et 1000 meters cirkelslag omkring stationen, inden for hvilket der bl.a. kan placeres kontorbygninger over 1500 m<sup>2</sup>. Lokaliseringen i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentligt flere benytter offentlig transport. Lokalplantillægget er i overensstemmelse med landsplandirektivet, idet bebyggelsen er placeret stationsnært med 250 meter til Nordhavn Station.

## Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er området for lokalplantillægget udlagt til bolig- og serviceerhverv (C3\*), såsom administration, restauranter, hoteller og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker kan tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel. Den tilladte bebyggelsesprocent, for underområde I og II under ét, er 185. Lokalplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

### Byomdannelse

Området er i Kommuneplan 2015 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, pkt. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2015-2020).

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet i Kalkbrænderihavnsgade var i 2012 på 68-73 dB i 1,5 og i 4,0 meters højde. Støj fra jernbanen lå på 55-60 dB i 4,0 meters højde i en afstand af 50 meter fra denne.

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse i de områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end Lden 58dB fra vejtrafik og Lden 64dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik og Lden 69 dB fra jernbanetrafik.

Ved nybyggeri, hvor støjbelastningen på bygningens facade overstiger 63 dB fra vejtrafik og 69 dB fra banetrafik, skal det via bebyggelsesplan, støjisolering mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer ikke overstiger 51 dB og 57 dB. I kontorer mv. kan luftudskiftningen sikres på anden vis end åbne vinduer.

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 dB (A).

Ovennævnte grænseværdier er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og tillæg juni 2007 til vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'

Trafik og trafikstøj i forbindelse med virksomhedsdomicilet forventes uændret i forhold til hvis der var blevet et hotel- og konferencecenter, som lokalplan nr. 440 giver mulighed for. Trafik og trafikstøj i selve området vil dog mindskes, da der ikke længere vil forekomme trafik på pladsen mod Marmorvej.

### Bydelsplan

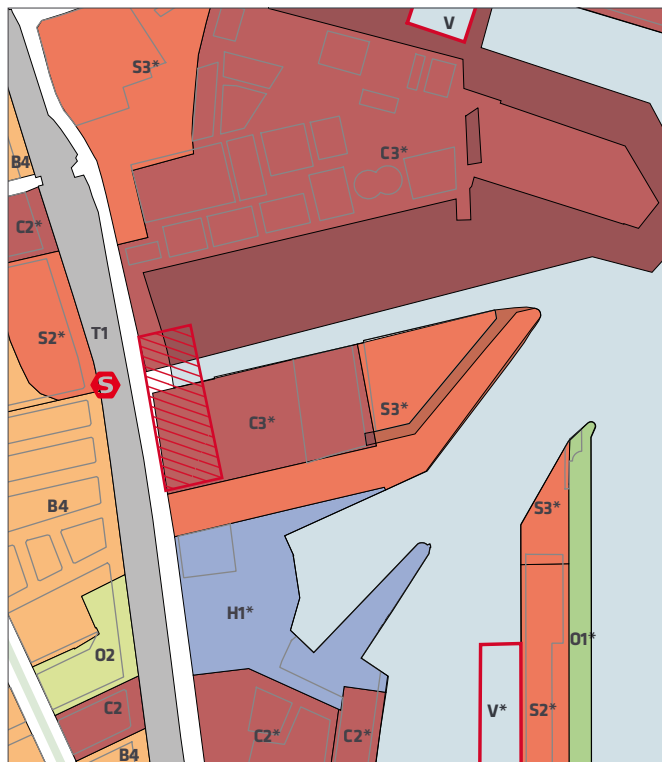
Østerbro Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der blandt andet omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan. Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2013.

Særligt vedrørende Nordhavn er det tanken, at der skal skabes et grundlag for et levende fritids- og idrætsliv. Det er bl.a. oplagt, at nærheden til vandet udnyttes til rekreative mødesteder og landgangssteder for små både og lignende. Derved vil byen og vandet blive bundet mere sammen, hvilket også understreges med lokalplanen, hvor der tilrettelægges anløbspladser, træbrygge, byrum og promenade mv..

## Lokalplaner i kvarteret

Søndre Frihavn er siden slutningen af 1980'erne omdannet fra havneformål til bymæssige formål med boliger og erhverv. Omdannelsen er sket på baggrund af lokalplan nr. 197 Søndre Frihavn med tillæg nr. 1, der udlægger området mod Pakhusvej til serviceerhverv og boliger, og området ved Langelinie kaj til rekreative formål, samt lokalplan nr. 265 Dampfærgevej og nr. 347 Pakhusvej, der muliggør en





|         |                                       |         |                                  |
|---------|---------------------------------------|---------|----------------------------------|
| B, B1   | Områder til boliger (1-2 etager)      | O, O2-5 | Områder til institutioner        |
| B, B2-5 | Områder til boliger (3-6 etager)      | O1      | Områder til fritidsområder m.v.  |
| C, C1-3 | Områder til boliger og serviceerhverv | V       | Husbåde                          |
| S, S1-3 | Områder til serviceerhverv            | *       | Områder med særlige bestemmelser |
| H1      | Områder til havneformål               |         | Det aktuelle lokalplanområde     |
| T, T1-4 | Områder til tekniske anlæg            |         |                                  |

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

udvikling af områderne til anden bymæssig anvendelse, såsom serviceerhverv og boliger.

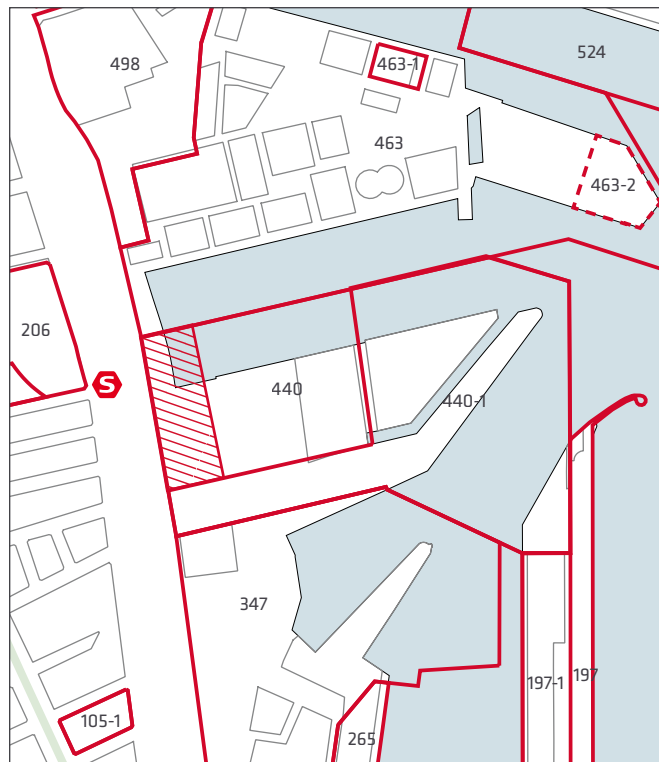
Nord for lokalplanområdet ligger Århusgadekvarteret, der er omfattet af lokalplan nr. 463 Århusgadekvarteret i Nordhavn med tillæg nr. 1, der fastlægger området til et tæt og funktionsblandet kvarter. Som led i udviklingen fastlægges en bystruktur, hvor ny bebyggelse skal integreres med det eksisterende havnemiljø samt pladser, parker og promenader som rammer for et aktivt og mangfoldigt byliv for alle københavnere.

Lokalplan nr. 177 Københavns Havn fastlægger området til havneformål. Lokalplanen ophæves for så vidt angår det aktuelle lokalplantillægsområde.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel



|  |                      |  |                              |
|--|----------------------|--|------------------------------|
|  | Gældende lokalplaner |  | Det aktuelle lokalplanområde |
|  | Lokalplanforslag     |  |                              |

Lokalplaner i kvarteret

til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i "Miljø i byggeri og anlæg 2016". Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklimate, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver.

Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

"Miljø i byggeri og anlæg 2016" kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

## Lokal håndtering af regnvand

Regnvand skal i hverdagssituationer håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan. Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet, som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til vandområde. Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler (dog ikke skoler med elever over 6 år, fx voksenskoler), plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

## Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2013 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2035, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

## Stormflodssikring

Det er indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terrænkote for bygninger på minimum 2,5 meter. Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør sikres mod en stormflod på 2,63 meter.

Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Byggeri kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt uden, at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 meter, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter mv. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.

## Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder, og andre områder med højtliggende grundvandsspejl, skal underjordiske konstruktioner sikres mod risikoen for et stigende grundvandsspejl. Ved udførelse af konstruktioner under jord skal der tages hensyn til nuværende og fremtidigt grundvandstryk for at beskytte bygningerne mod opdrift og vandindtrængning.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/pdf/874\\_XFk5r-WrVAG.pdf](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf).

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW. Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling. Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder. I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen. Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Det skal sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridtsikker, ren og vedligeholdt, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

## Jord- og grundvandsforurening

På Marmormolen er det aktuelle kendskab til jordforurening summarisk vurderet som værende moderat. Dette er baseret på en historisk gennemgang af aktiviteter på Marmormolen (KH 1997). En stikprøveundersøgelse i 2008 har vist en varierende graf af jordforurening, hvorfor bl.a. byggefeltet i underområde I, jf. jordforureningsloven, er kortlagt på vidensniveau 2.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller at der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen (Center for Miljøbeskyttelse, Enheden for Jord og Affald), inden arbejdet påbegyndes.

Bortskaffelse og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/](http://www.kk.dk/)

publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse (Enheden for Vand og VVM), søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.



# Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 440-1 Marmormolen II

Lokalplan nr. 440-1 udgør det planmæssige grundlag for Marmormolen II. Tillæg nr. 2 udgør det planmæssige grundlag for bebyggelse i underområde I.

## LÆSEVEJLEDNING:

- Blå tekst er læsevejledning og kommentarer
- Gennemstreget tekst slettes i lokalplanen ved lokalplantillæggets endelige vedtagelse
- Rød tekst indsættes i lokalplanen ved lokalplantillæggets endelige vedtagelse
- De reviderede lokalplantegninger nr. 1B, 2B, 3B og 4B udskiftes med lokalplanens tegninger 1, 2, 3 og 4 ved lokalplantillæggets endelige vedtagelse.
- Tegning nr. 5A supplerer den eksisterende tegning 5, og viser en ny situationsplan for underområde I.
- Nye tegninger indsættes i lokalplanen ved lokalplantillæggets endelige vedtagelse
- Øvrige bestemmelser og tegninger i lokalplan nr. 440 Marmormolen II er fortsat gældende

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1B, og omfatter del af matrikel 1A, matrikel 2A samt umatrikuleret land- og vandareal i Frihavnskvarteret, København.

## § 3. Afgravede og opfyldte arealer, zone-status og terræn mv. Følgende udgår:

### Stk. 9

~~Uanset stk. 8 kan der som angivet på tegning nr. 2 ved Marmorvej og mod Nordbassinet og i en afstand af minimum 8 meter ved Nordbassinet, 6 meter mod kanal i område I, 4 meter mod kanaler i område II og 5 meter mod kanaler i område III etableres terræn i kote 3,0 og 3,5. Hvor terrænet er forhøjet, skal der ske en tilpasning til omgivende terræn ved glidende overgange på den forhøjede del i form af trapper eller lignende.~~

Følgende tilføjes:

### Stk. 9

Uanset stk. 8 kan der som angivet på tegning nr. 2B ved Marmorvej og mod Nordbassinet og i en afstand af minimum 8 meter ved Nordbassinet, 6 meter mod kanal i område I, 4 meter mod kanaler i område II og 5 meter mod kanaler i område III etableres terræn i kote 3,0 og 3,5. Hvor terrænet er forhøjet, skal der ske en tilpasning til omgivende terræn ved glidende overgange på den forhøjede del i form af trapper eller lignende.

## § 4. Anvendelse Følgende udgår:

### Stk. 1

For det på tegning nr. 1 viste område I gælder,

- ~~a) at området fastlægges til hotel- og kongrescenter~~
- ~~b) at der endvidere kan indrettes administration, restauranter, butikker og undervisning mv., der relaterer sig til funktionen hotel- og kongrescenter, samt andre funktioner af social, kulturel, miljømæssig eller fritidspræget karakter, der naturligt vil kunne indpasses i området, samt~~

- ~~c) at minimum to tredjedele af den nordvendte stueetage og ligeledes minimum to tredjedele af den østvendte stueetage skal indeholde publikumsorienterede funktioner, såsom konferencelokaler, restauranter og butikker mv., eller andre udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter.~~

Følgende tilføjes:

### Stk. 1

For det på tegning nr. 1B viste område I gælder,

- a) at området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, restauranter, butikker, kontorfunktioner, undervisning, liberale erhverv og andre virksomheder, der kan indpasses i området, samt kollektive anlæg og institutioner og andre funktioner af social, kulturel, miljømæssig eller fritidspræget karakter, og
- b) at minimum en tredjedel af den nord- og sydvendte stueetage og ligeledes minimum en fjerdedel af den øst- og vestvendte stueetage skal indeholde udadvendte funktioner, såsom konferencelokaler, kantine og reception mv., eller andre udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

Følgende udgår:

### Stk. 1

~~Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på tegning nr. 4 viste principielle delområder og/eller byggefelter, og alle bygningshøjder mv. regnes fra kote 2,5 (DVR90).~~

### Stk. 2

For byggeområde A gælder,

- ~~a) at der kan opføres op til 25.000m<sup>2</sup>~~
- ~~b) at op til 75 pct. af byggeområdet kan bebygges i op til 3 etager, hvor tagfladen skal etableres som et bølgende landskab i varierende højde stigende fra øst mod vest med en maksimal højde på 15 meter,~~
- ~~c) at der ud over de i punkt b nævnte byggemuligheder, men som en del af de nævnte 75 % af byggeområdet der kan bebygges, kan opføres 4.000m<sup>2</sup> bebyggelse i det uskraverede byggefelt i op til 6 etager og med en maksimal bygningshøjde på 21 meter,~~
- ~~d) at der ud over de i punkt b nævnte byggemuligheder, men som en del af de nævnte 75 % af byggeområdet der kan bebygges, kan opføres to højhuse indenfor det skraverede byggefelt A (1) i op til 90 meters højde in-~~

- ~~klusive tagetage, tekniske installationer og eventuelt tagterrasse mv., men eksklusive antenner og lignende,~~
- ~~e) at der for det enkelte højhus i byggefelt A (1) skal tilstræbes en kvadratisk grundplan, hvor ingen sider må være længere end 20 meter, og hvor grundarealet maksimalt må udgøre 350 m<sup>2</sup> pr. højhus~~
- ~~f) at de i punkt d og e nævnte højhuse indbyrdes skal have en afstand på minimum 8 meter, men arkitektonisk og funktionelt kan forbindes med en stiforbindelsesbygning med glasfacader i klart glas og med en bredde på op til 3 meter,~~
- ~~g) at højhusene skal udformes, så vindpåvirkninger på ejendommen og på tilstødende ejendomme mindskes mest muligt og imødegås med afværgeforanstaltninger,~~
- ~~h) at tekniske installationer og lignende skal udføres sin en del af bygningens arkitektur og indenfor bygningens geometri, samt~~
- ~~i) at bebyggelse kan etapedeles, forudsat at den samlede bebyggelse kan opføres, at første etape kan fremstå som en afsluttet enhed, samt at der kan opnås en samlet bebyggelsesmæssig og facademæssig helhed.~~

Følgende tilføjes:

#### Stk. 1

Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på tegning nr. 4B viste principielle delområder og/eller byggefelter, og alle bygningshøjder mv. regnes fra kote 2,5 (DVR90).

#### Stk. 2

For byggefelt A gælder,

- at der kan opføres 28.000 m<sup>2</sup> etageareal,
- at bebyggelse skal opføres indenfor det på tegning nr. 4B viste byggefelt og indenfor de på tegning nr. 9 angivne bygningshøjder, samt
- at tekniske installationer og tagterrasser mv. skal udføres som en del af bygningens arkitektur og tilpasses bygningens geometri.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Følgende udgår:

#### Stk. 15

~~Facader på højhuse i byggefelt A skal udformes med båndløbende fra terræn til toppen, hvor de i bunden af det enkelte højhus og i op til 15 meters højde kan udbøjes fra facaden for at 'fæstne' huset til basen og terrænet. I facaden i højhusets top og 15 meter ned herfra kan der etableres tilsvarende udbøjninger, der højst må række 1,2 meter ud fra facaden. Båndene, der højst må have en bredde på 3,2 meter, skal fremstå som en del af facaden, og må ikke virke påsat.~~

Følgende tilføjes:

#### Stk. 15

Facadedesignet skal tage udgangspunkt i asymmetriske facadeelementer, som kombineres på forskellig vis, hvorved der opstår et markant og varieret relief. Facader skal

generelt fremstå lette og transparente med en stor grad af åbenhed. Graden af transparens skal dog variere, således af facader mod nord og øst har størst åbningsgrad, mens facader mod syd og vest har en mindre grad af transparens.

Facader skal udformes med et terrasserende bånd af indeliggende terrasser. Båndet fremstår som bygningens signatur udadtil og skal have en beklædning i varme toner som f.eks. tombak, kobber, pulverlakeret alu eller træ. Facadeelementerne skal være i alu i en mørk tone eller glas, som tilpasser sig nabobebyggelserne, og som danner kontrast til det varme terrassebånd.

Facadedesignet skal have en intelligent styret og integreret solafskærmning, så det sikres, at solafskærmningen kun kører ned når det er nødvendigt.

En del tagfladerne skal have solcelleanlæg, mens der på de øvrige tagflader skal etableres henholdsvis sedum tagflader og tagterrasser med trædæk og grøn beplantning jf. tegning nr. 10. Alle tagterrasser skal udformes med et værn trukket tilbage fra facadens kant, således at værnet er mindre synligt og giver plads til en pudsegondol.

Et mindre tagareal kan anvendes til tekniske anlæg, når disse er placeret som en integreret del af bygningsvolumenet.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage. Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>.

## § 8. Ubebyggede arealer Følgende udgår:

#### Stk. 1

~~Ubebyggede arealer skal indrettes efter en samlet plan for friarealer, parkerings- og tilkørselsarealer, broer og kajanlæg mv., som det i princippet fremstår af tegning nr. 5.~~

#### Stk. 3

- ~~a) Til brug for underområde I må der anlægges op til 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, der skal etableres i parkeringskælder. Som en del af normen kan der på terræn anlægges op til 10 parkeringspladser, der skal indpasses i den landskabelige bearbejdning. Heraf kan fire anlægges som busholdepladser og de sidste seks som korttidsparkeringspladser og/eller handicappladser.~~

Følgende tilføjes:

#### Stk. 1

Ubebyggede arealer skal indrettes efter en samlet plan for friarealer, parkerings- og tilkørselsarealer, broer og kajanlæg mv., som det fremgår af tegning nr. 5, suppleret af tegning 5A, som gælder for underområde I.

#### Stk. 3

- a) I underområde I må der anlægges 1 parkeringsplads pr. 125 m<sup>2</sup> etageareal, som skal etableres i parkeringskælder. Op til 5 af parkeringspladserne kan anlægges ved Mar-

morvej til af- og påsætning. Derudover kan der etableres op til 85 pladser for manglende etablering af parkeringspladser på andre ejendomme i og omkring nærområdet.

#### Stk. 4

Særligt for underområde I gælder, at der skal etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100m<sup>2</sup> boligareal, 4 pladser pr. 100m<sup>2</sup> butiksareal, og 4 pladser pr. 100m<sup>2</sup> erhvervs-etageareal. Heraf skal der ved boliger, arbejdspladser og butikker være pladser til pladskrævende cykler med 2 pladser pr. 1000 m<sup>2</sup>. Min. 80 pct. af parkeringen skal etableres med overdækning enten i skure eller som en integreret del af byggeri. Den resterende del skal indgå i den landskabelige løsning.

For underområde I gælder særligt:

#### Stk. 14

Byrum, promenader samt opholdsarealer ved vandet skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes bestemte brugere.

#### Stk. 15

Portåbninger og fortorvet langs bygningen skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

#### Stk. 16

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m<sup>2</sup> med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

For beplantningen i byrum og på tag gælder, at både træer og buske, samt græsser, stauder og urter skal være salt- og/eller vindtolerante. Derudover må der i udgangspunktet ikke benyttes allergene træer.

### Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærende underlag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 meter dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 meter dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 meter over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have mindst 0,5 meter muldlag. Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

#### Stk. 17

Kantzonerne, i underområde I, skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning, og der skal etableres kantzoner som vist på tegning nr. 11. I det hele taget skal det private og offentlige areal smelte

sammen i kantzonen og den menneskelige skala prioriteres. Mod øst og vest skal kantzonen være en offentlig sti. Langs Kalkbrænderihavnsvej (mod vest) placeres stien langs facaden inden for byggefeltet. Det afsatte areal til offentligt fortov skal udformes som et landskabeligt bånd af beplantning, som afskærer de gående trafikanter fra cykler og biler. Det andet stiforløb (mod øst) er langs kanalen og er en videreførelse af det allerede planlagte stiforløb fra syd på tværs af Marmorvej, langs kanalen med udmunding i pladsen mod havnebassinet. Dette stiforløb skal have en langt større grad af opholdsmuligheder i et roligt miljø og tæt på vandet.

Belægninger i terræn skal tage afsæt i havnemiljøet, samtidig med at de skal kunne tåle saltvand og være skridsikre. Motivet fra træbryggerne mod kanalen og mod havnebassinet skal videreføres til kantzonen, hvor der skal være siddeplinte, der er udformet i træ.

## § 14. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 177 'Københavns Havn', bekendtgjort den 24. november 1990, ophæves for den del, der omfatter underområde I.

### Kommentar er af generel karakter

Følgende tilføjes:

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigts og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder



højest ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

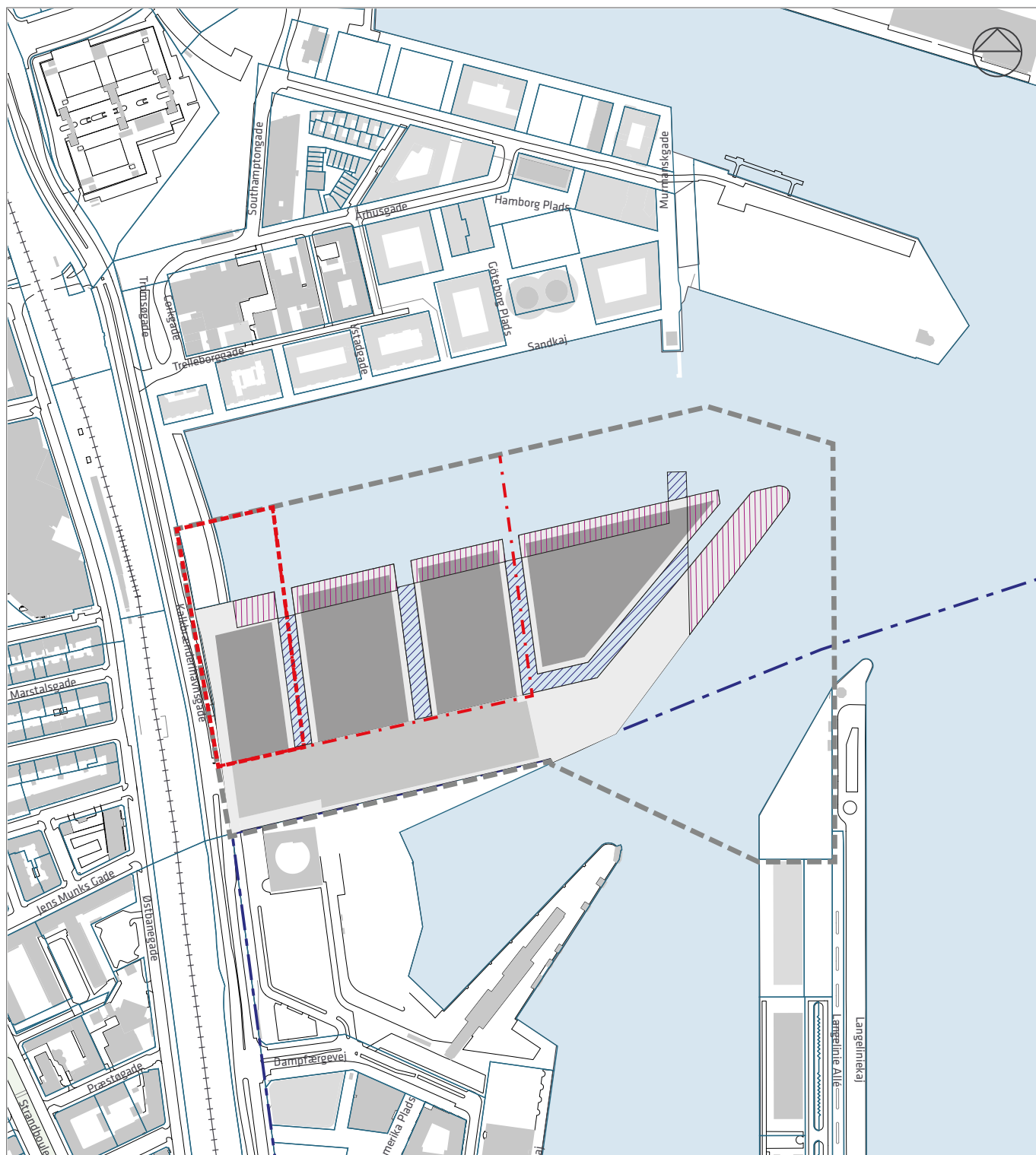
### **Lokalplanens endelige retsvirkninger**

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

- 

**Vejudlæg der kan ophæves**

## Tegning nr. 2B – Arealer og kote

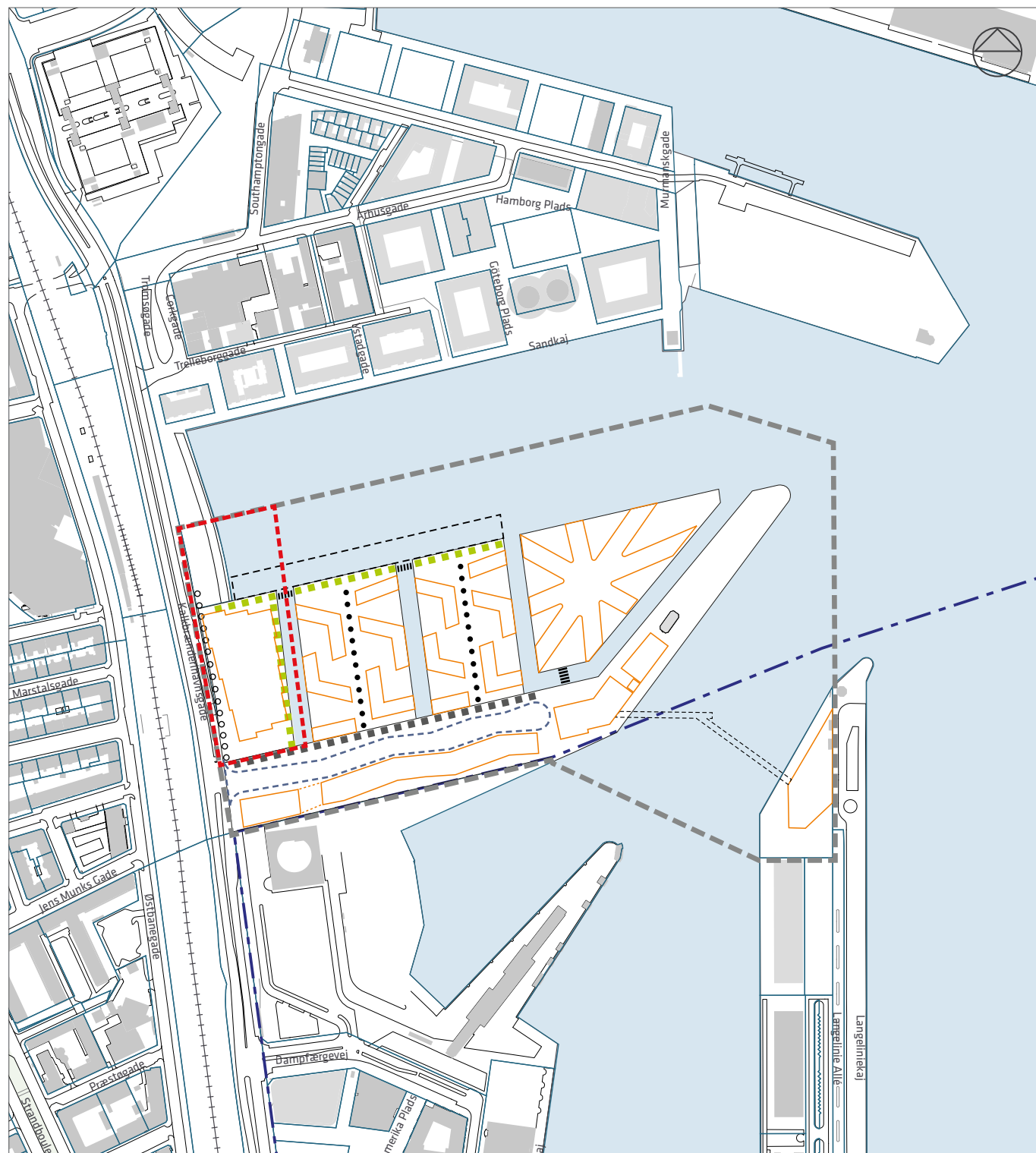


- Lokalplan nr. 440-1 Marmormolen
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
-  Areal, der kan opfyldes
-  Areal, der skal afgraves (hvis der fyldes op)
-  Kote 3,5
-  Kote 3,0
-  Kote 2,5

0 100 200 300 m



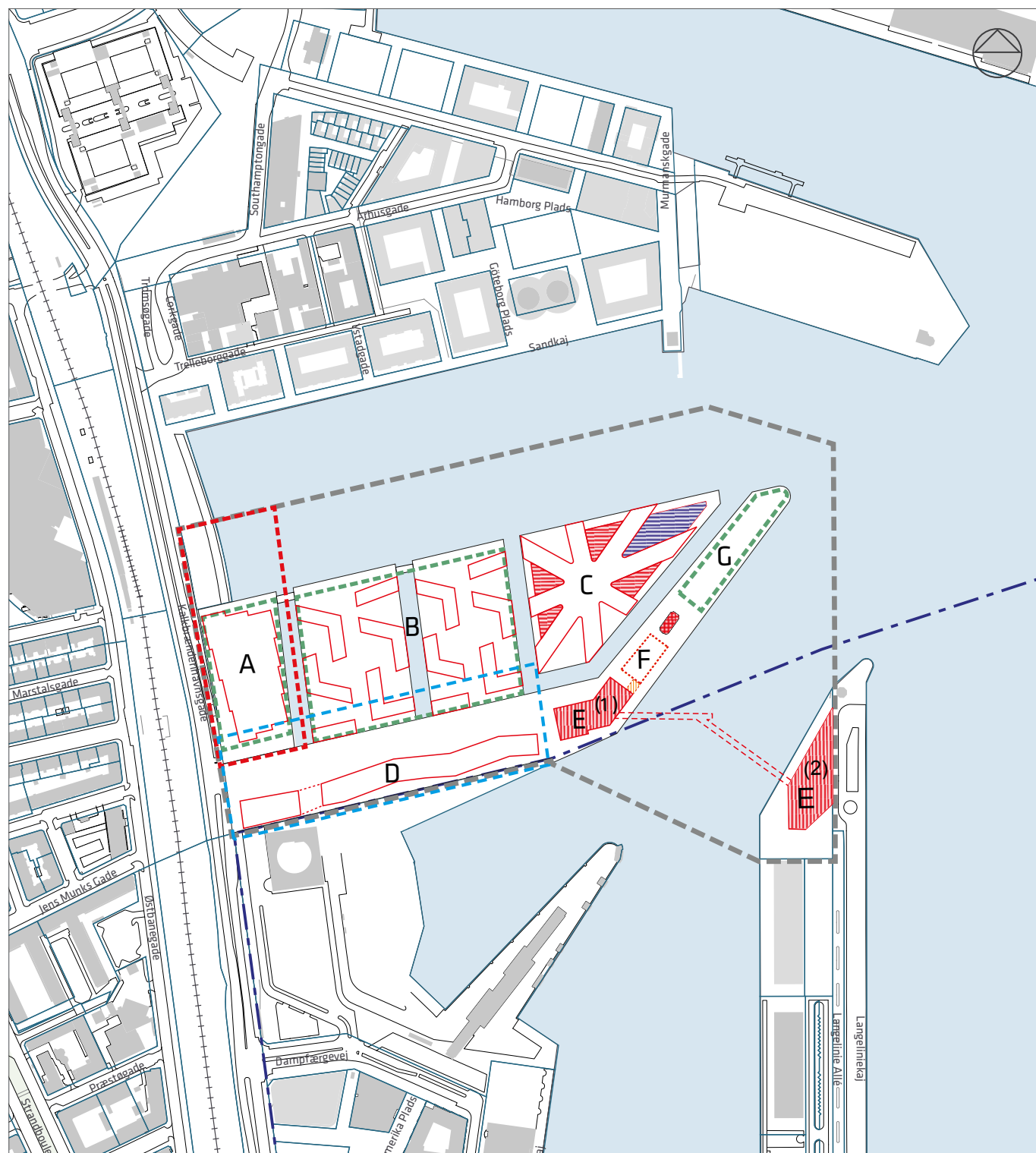
## Tegning nr. 3B – Veje, stier mv.



- Lokalplan nr. 440-1 Marmormolen
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- - - Dobbeltrettetvej
- o o o o Dobbeltrettet cykelsti og fortov
- ■ ■ Strøgforløb med markret dobbeltrettet cykelsti
- • • • Sti med mulighed for bilkørsel
- - - Træbrygge/bådpladser/anløb

- 0 100 200 300 m
- Byggefelter
- Bro
- Stibroforbindelse mellem højhusene
- Promenade

## Tegning nr. 4B – Byggefelter mv.



--- Lokalplan nr. 440-1 Marmormolen

- - - Lokalplantillæggets afgrænsning

Bygeområder

Byggefelter

Bygningshøjden må max. være 6 m

Byggefelter for højhuse

Samlet bruttoareal til butiksmål i området kan udgøre op til 3.000m<sup>2</sup>

Bevaringsværdig bebyggelse "Lodseriet"

Gangbro i ca. 65 m's højde

Evt stensætning.

Nyt byggefelt F

Mulighed for sammenbygning mellem byggefelt E (1) og F

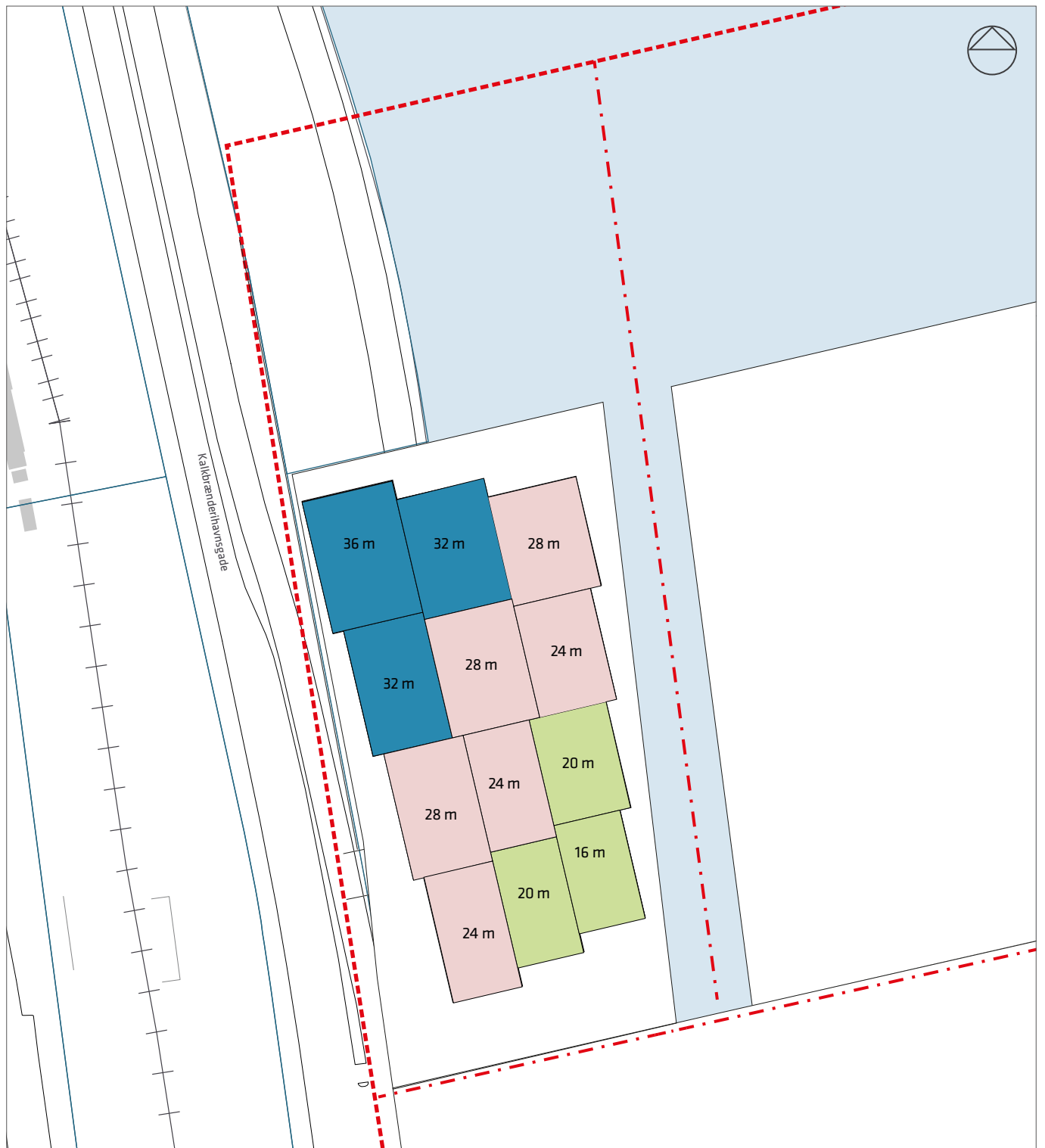
0 100 200 300 m

## Tegning nr. 5A – Situationsplan for underområde I





## Tegning nr. 9 – Bebyggelsesplan og højder



--- Lokalplan nr. 440-1 Marmormolen

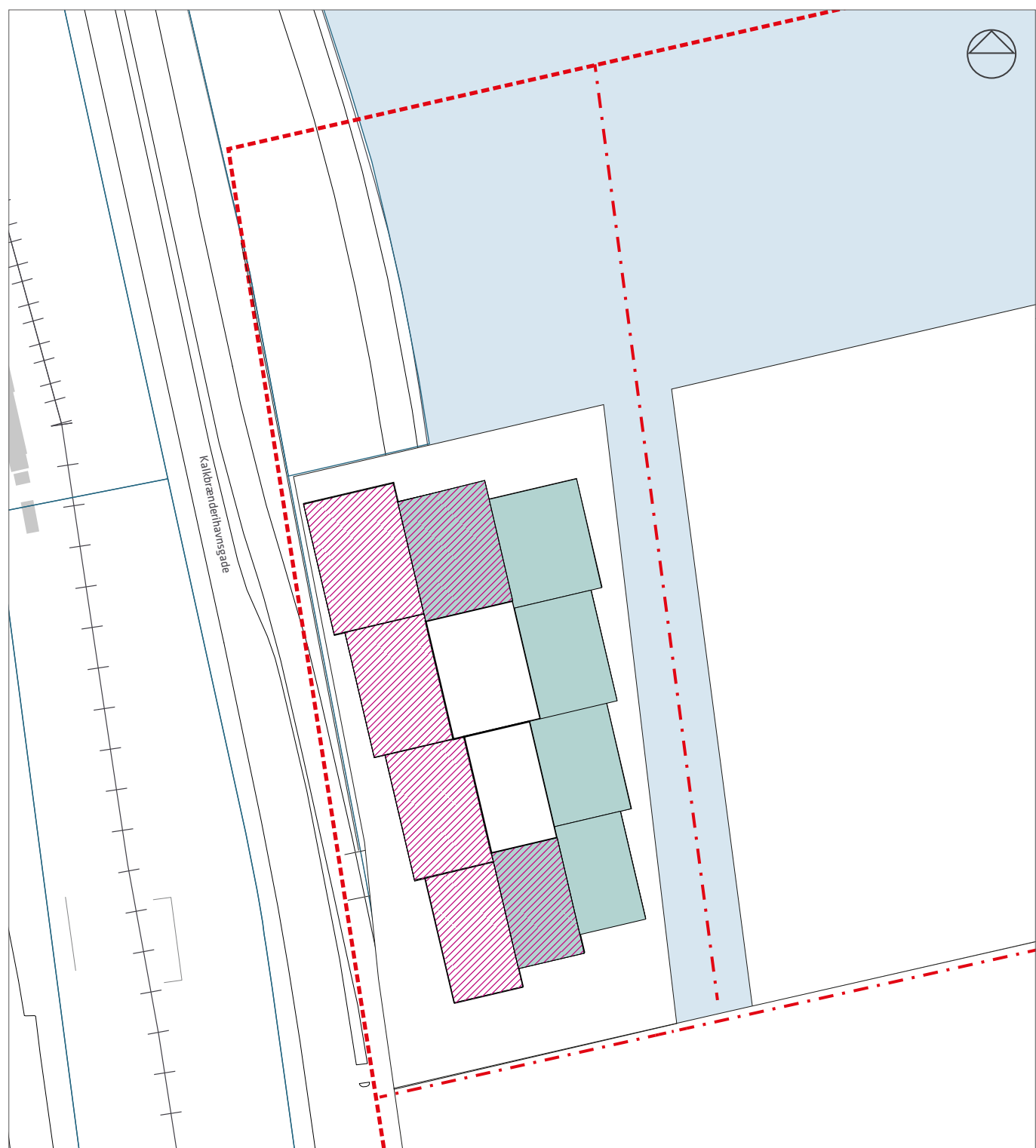
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning

16-20 m

24-28 m

32-36 m

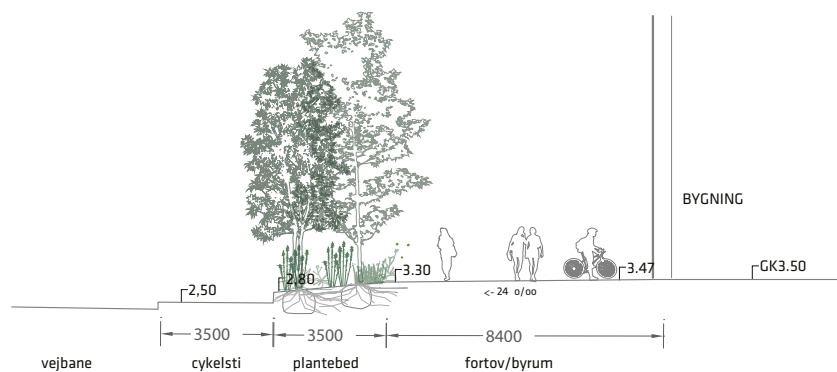
## Tegning nr. 10 - Tagflader



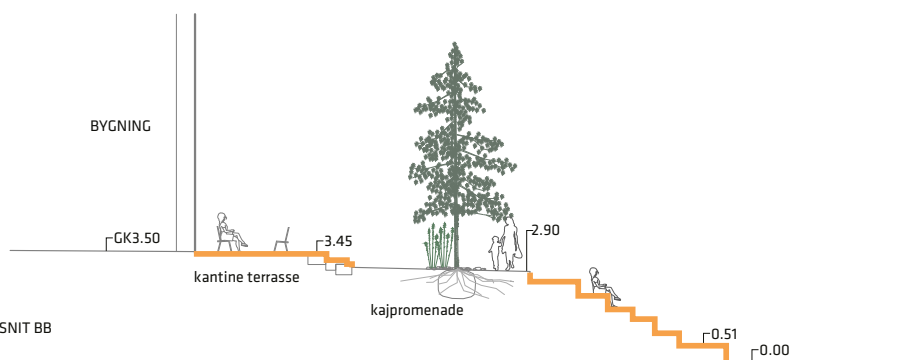
- - - - - Grænse for lokalplan nr. 440-1
- . - . - Grænse mellem underområder
- Tagflade med solceller
- Grønne tagflader med sedum eller trædæk og beplantning
- Valgfri tagflade med solceller eller begrønning
- Atrium

0 50 80 m

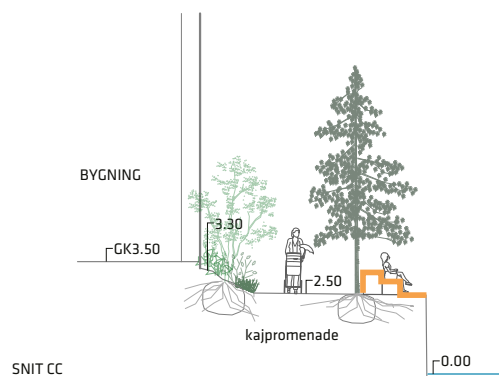
# Tegning nr. 11 - Kantzoner



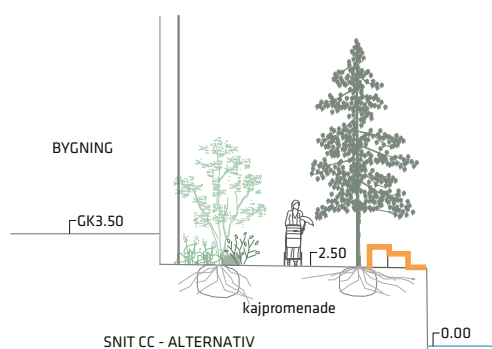
SNIT AA



SNIT BB



SNIT CC



SNIT CC - ALTERNATIV



SNIT DD

## Mindretalsudtalelser





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 2017 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 2 forslag til lokalplan nr 440-1 Marmormolen II. Til forslaget hører en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 2017

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget og miljørapporten. Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Københavns Kommune (og XXX Lokaludvalg) inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, XXXdag den XX. XXX 201X kl. 19-21. Mødet afholdes (sted og adresse).

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 2017**



KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen