

GRØNTTORVET

FORELØBIG DESIGNGUIDE
OPDATERET 09.02.2017

09 Februar 2017

WERK

For:



FB GRUPPEN A|S

INDHOLD

00. Vision	SIDE 04
01. Helhedsgreb	SIDE 10
Særlige fokusområder	
Åbne aktive stueetager	
Grønne facader	
Væksthuse	
02. Bebyggelse	SIDE 14
Typologier	
Altaner	
Vinduer	
Porte	
03. Kantzoner	SIDE 24
Brede kantzoner	
Smalle kantzoner	
04. Tekniske forudsætninger	SIDE 36
05. Lokalplansændringer	SIDE 38

Udarbejdet af:

WERK

Laplandsgade 4a, 2. sal
2300 København

For:



FORMÅL

Dette dokument er Ny Valby Udviklings foreløbige designguide for udviklingen af boligbyggefelterne på Grønttorvet, inkl. bebyggelsernes kantzoner.

Dokumentet er resultatet af en række workshops / dialogmøder med Københavns Kommune i sommeren 2016 med henblik på en fælles forventningsafstemning i fht. udviklingen af Grønttorvet.

Udover en kort beskrivelse af visionen for Grønttorvet samler og uddyber den foreløbige Designguide de i Tillæg nr. 1 til lokalplan 462 fastsatte bestemmelser for bebyggelserne og kantzonerne. Afvigelser fra gældende lokalplanbestemmelser er beskrevet.

Den foreløbige Designguides indhold vil blive viderebearbejdet og indarbejdet i et nyt kommende lokalplantillæg for Grønttorvet.

Tillæg nr. 1 til lokalplan 462 er fortsat gældende indtil et nyt lokalplantillæg er politisk vedtaget.

Indtil et nyt lokalplantillæg er godkendt ønsker Ny Valby Udvikling, at bebyggelsens arkitektoniske greb tager udgangspunkt i den foreløbige Designguide, men at det i dialog med bygherren besluttet, i hvilket omfang eventuelle afvigelser søges gennemført ved dispensation eller om designet tilpasses gældende lokalplan.

VISION GRØNT HJERTE

Det fælles grønne parkrum er fyldt med fællesskabende aktiviteter

VISION GRØN BEBYGGELSE

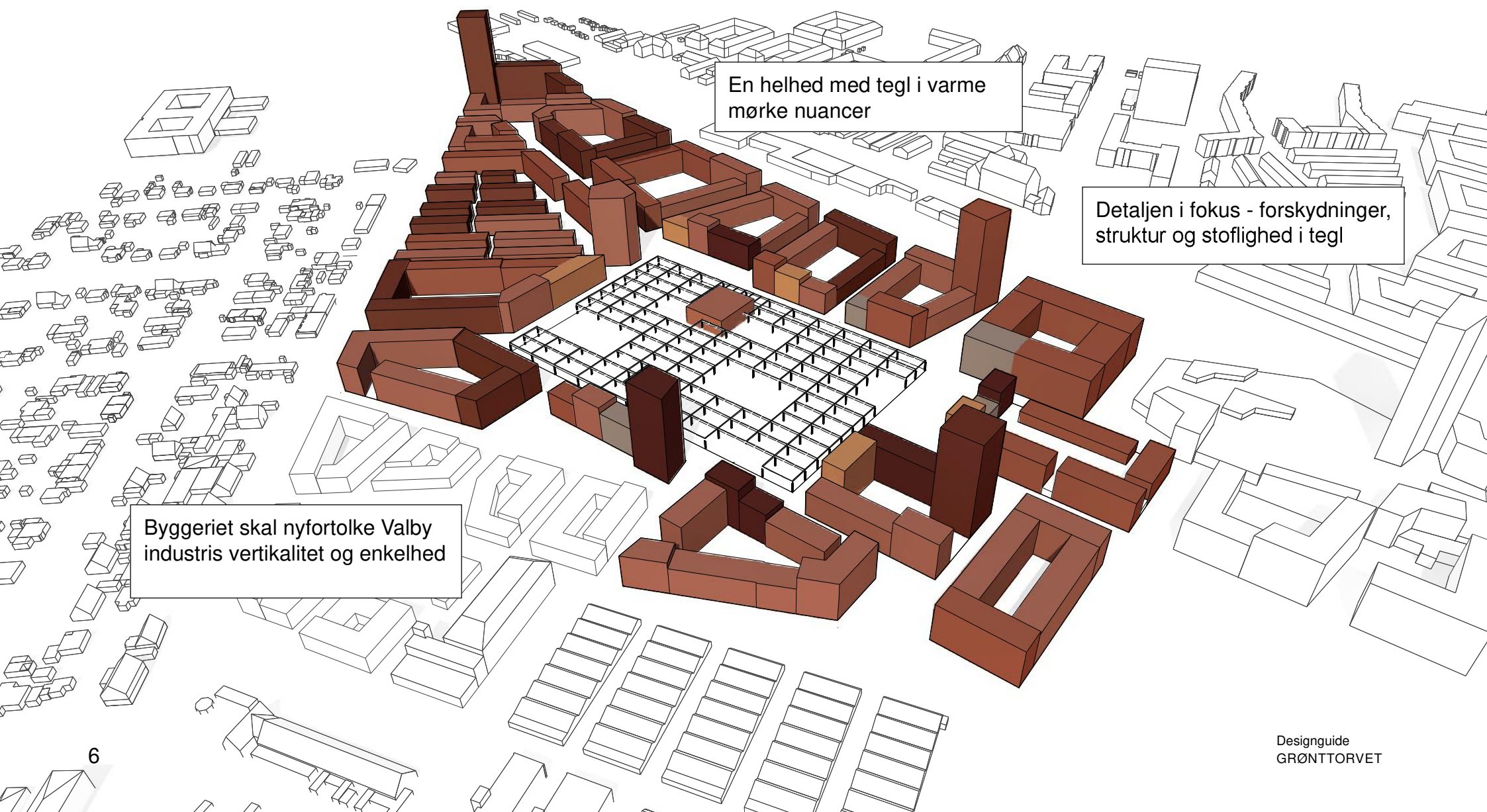


Grønne gårdrum, kantzoner,
veje og pladser

Den spiselige by er i fokus

Grønne gavle, indgange
og porte

VISION TEGLBYEN

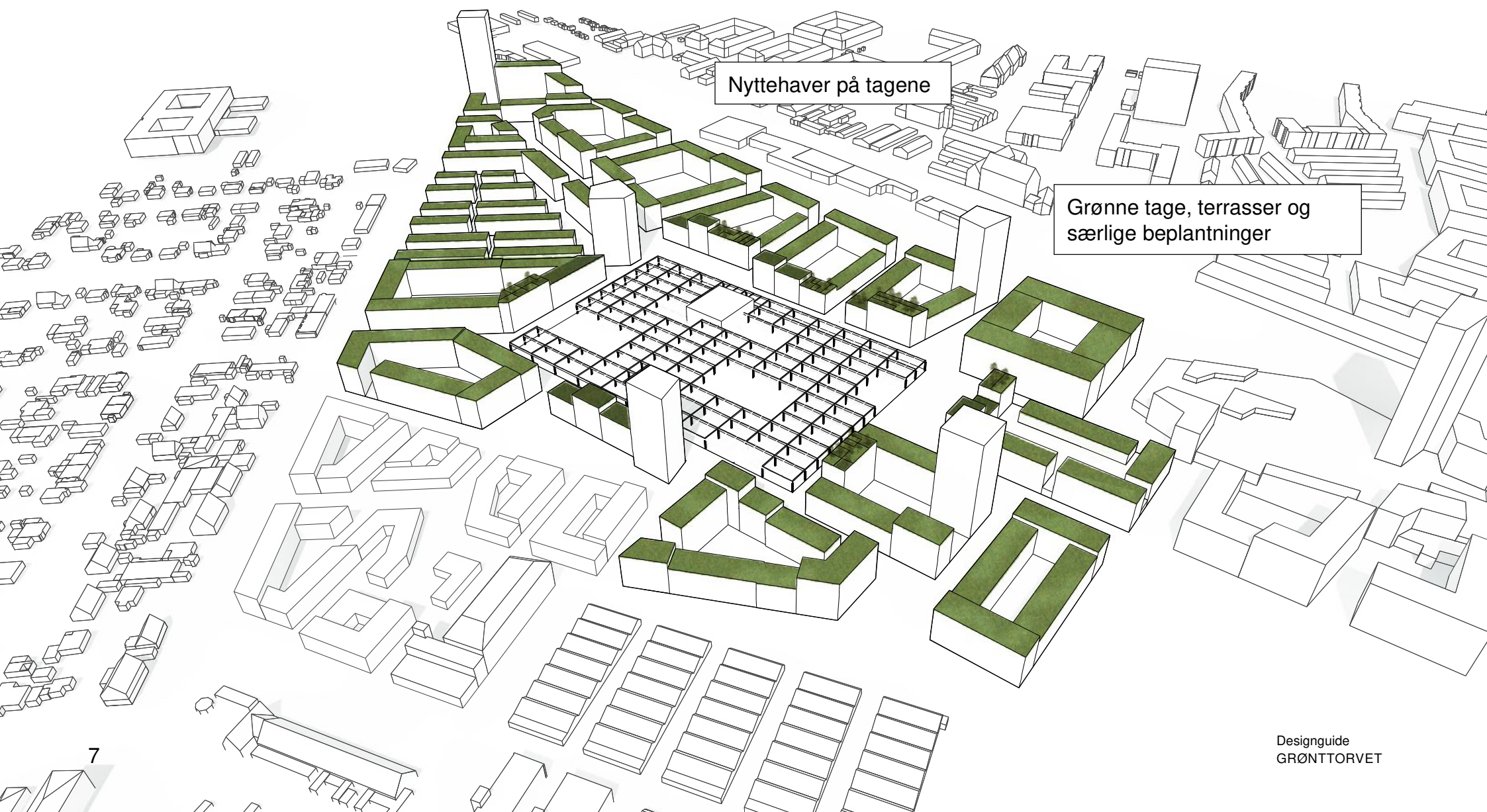


En helhed med tegl i varme mørke nuancer

Detaljen i fokus - forskydninger, struktur og stoflighed i tegl

Byggeriet skal nyfortolke Valby industris vertikalitet og enkelhed

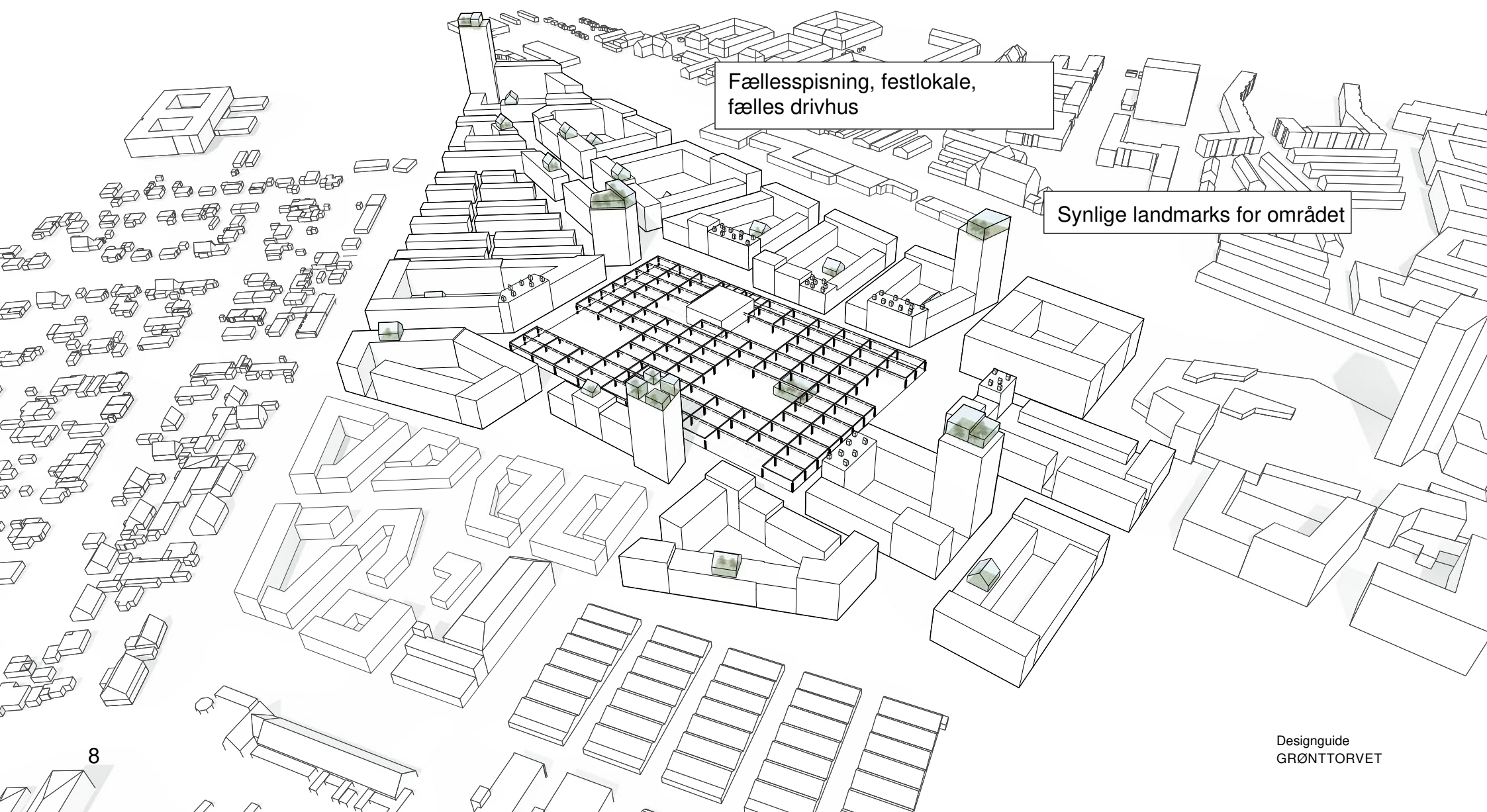
VISION MIKROLANDSKABER



Nyttehaver på tagene

Grønne tage, terrasser og
særlige beplantninger

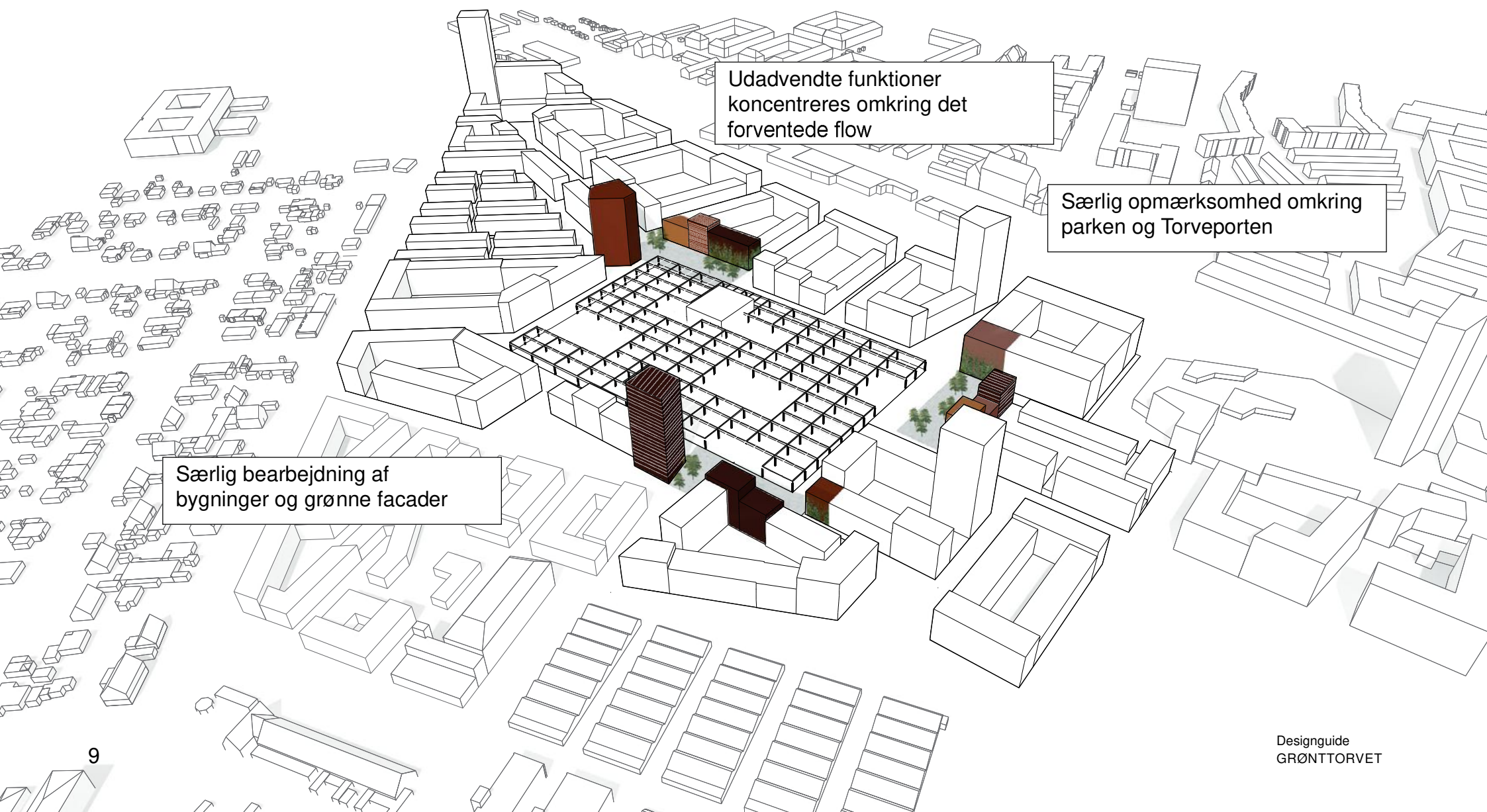
VISION VÆKSTHUSE



Fællesspisning, festlokale,
fælles drivhus

Synlige landmarks for området

VISION FOKUS OMRÅDER



HELHEDSGREB

FOKUS OMRÅDER

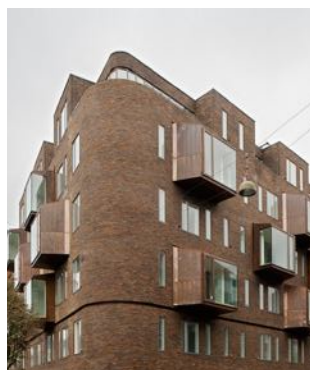
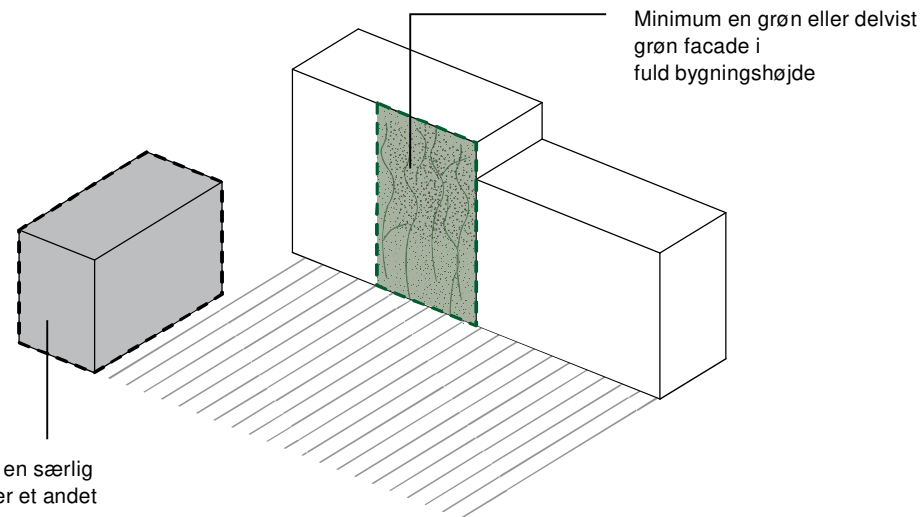
For at skabe varierede byrum prioriteres en særlig bearbejdning af bygningerne omkring de centrale byrum.

I udpegede fokusområder skal der etableres følgende:

- Mindst én grøn facade
- Mindst én facade der 'slår fra'
- Mindst én bygning med indeliggende altaner.

Bygningerne der 'slår fra' bearbejdes enten ved en særlig bearbejdning af teglstensfacaden eller ved brug af andre materialer.

Bygningen med den grønne facade må ikke være den samme der slår fra i materialet. De indeliggende altaner kan godt overlappe med grønne facader og bygningen der 'slår fra'.



Eksempler på facader med en særlig detaljering eller beplantning.



Oversigt fokusområder

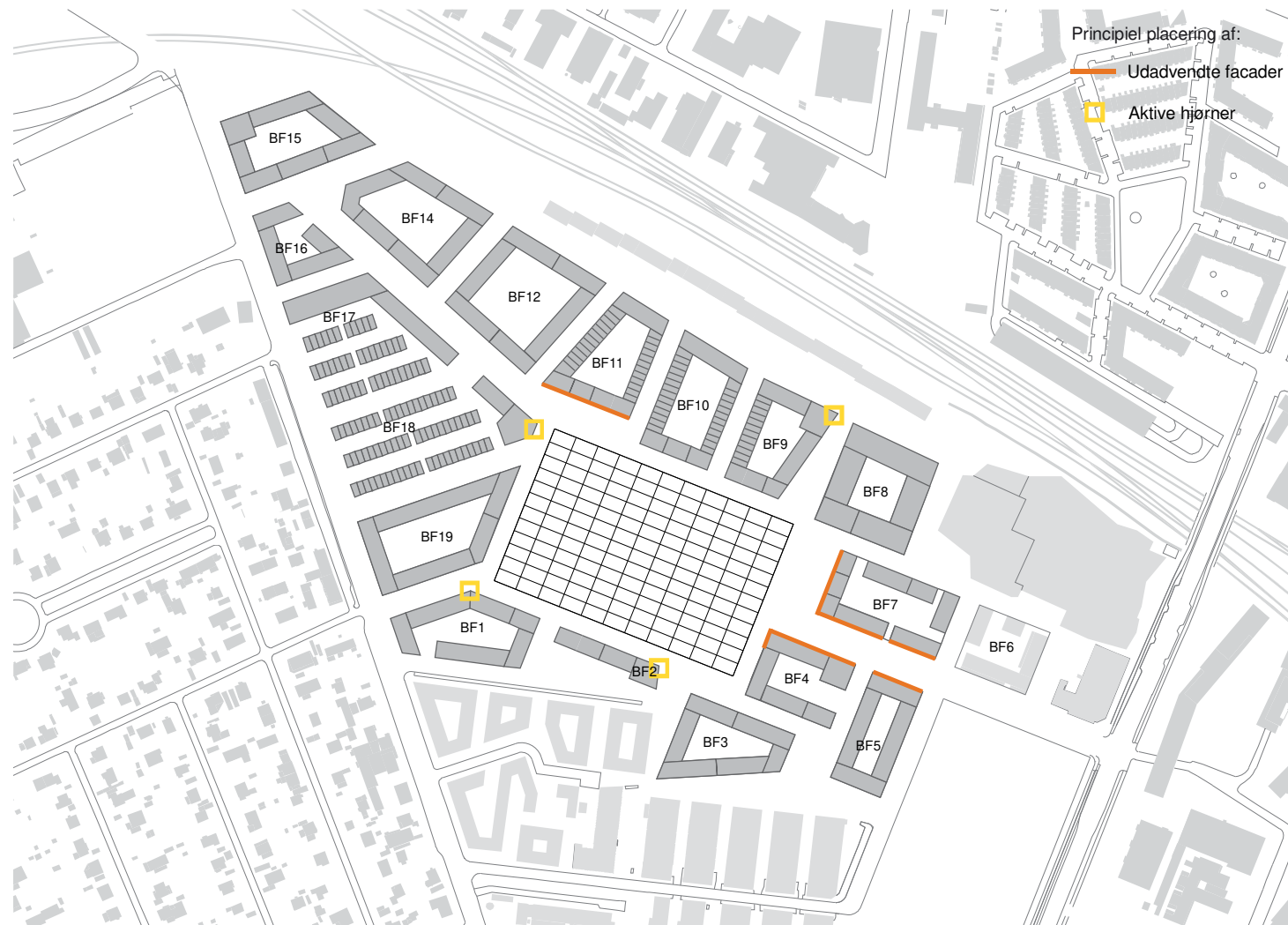
HELHEDSGREB

ÅBNE OG AKTIVE STUEETAGER

Grønttorvets udadvendte facader og aktive hjørner i stueetagen koncentrereres om Torveporten, pladserne, parken samt tårnernes stueetager.

Afvigelse fra lokalplanbestemmelser:

- Aktive hjørner ved byggefeltene 9, 10 og 19 udgår.
- Åbne facader på vest- og sydsiden af byggefelt 8 udgår, idet byggefeltet planlægges udnyttet til boliger.
- Åben facade på vestsiden af byggefelt 4 udgår, med undtagelse af gavlen på det nordlige volumen, som ændres til udadvendt facade.



HELHEDSGREB

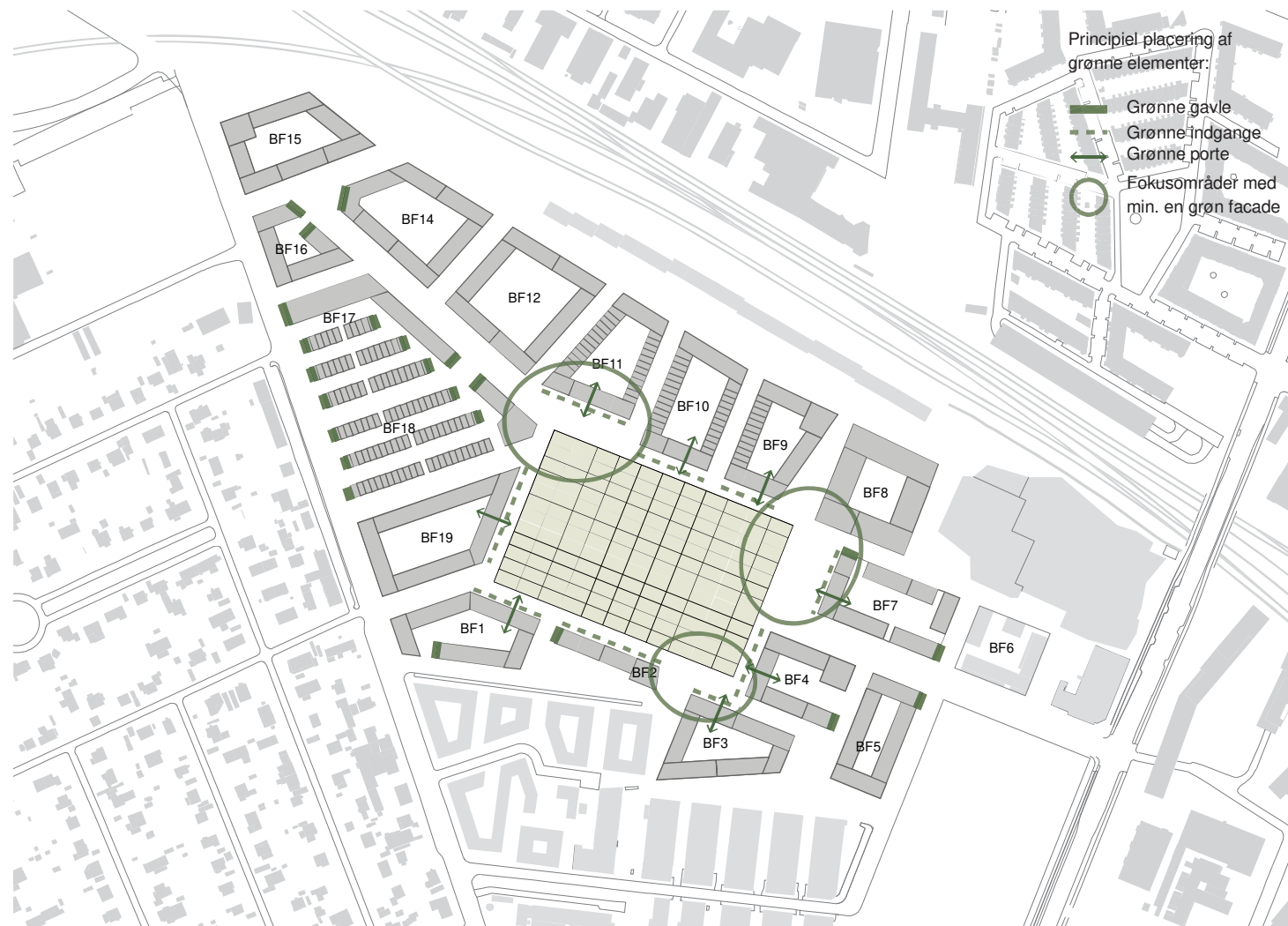
GRØNNE FACADER, PORTE OG INDGANGE

For at understøtte byens grønne hjerte og visionen om den grønne by, skal det grønne udtryk intensiveres omkring parken.

Beplantningen vokser som udgangspunkt direkte i jorden, og skal så vidt muligt ad åre være i fuld bygningshøjde for at understrege det vertikale udtryk i bygningerne.

For grønne facader gælder følgende:

- De grønne facader i fokusområder skal være mere særlige og have en højere detaljeringsgrad end gavle, indgange og porte.
- Alle porte og indgange mod parken skal begrønnes.
- Gavle på parkbebyggelsen, etagebebyggelsen og rækkehuse skal være grønne.



HELHEDSGREB VÆKSTHUSE

Væksthusene og de grønne mikrolandskaber på tagene bliver et af Grønttorvets vartegn.

Derfor er det vigtigt at væksthusene er synlige fra gaden og at der er en variation i brug og udformning.

Der er fire typer væksthuse:

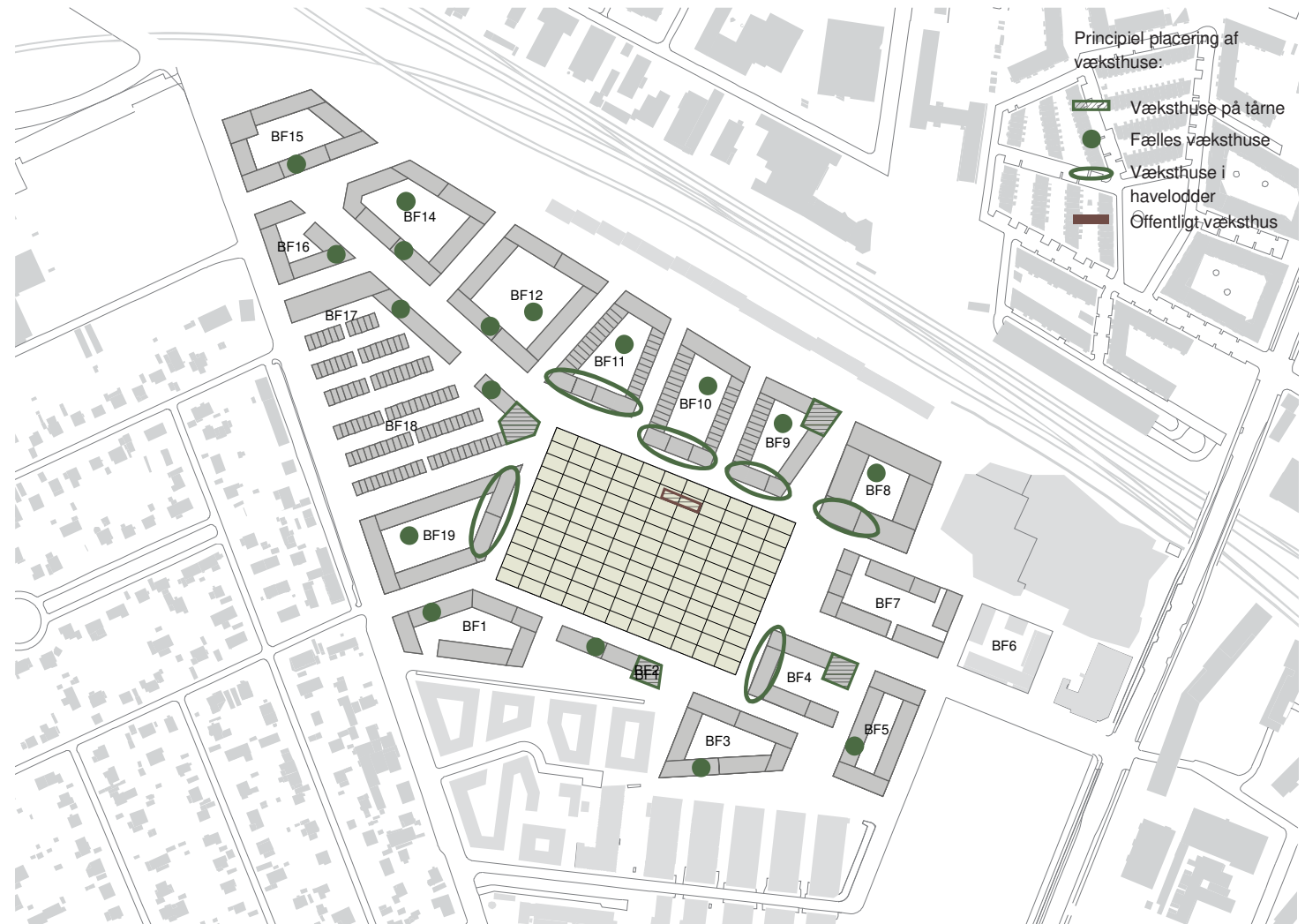
- Væksthuse på tage
- Fælles væksthuse med terrasser på etagebebyggelsen.
- Små private væksthuse tilknyttet havelodderne på parkhusene
- Et stort offentligt væksthuse i parken.

På parkhusene skal der som min. være beplantning som er synlig fra gaden. Eventuelle solceller må ikke være synlige fra gaden.

Resten af tagene skal være grønne og kan indeholde fælles eller private tagterasser og solceller.

Afvigelse fra lokalplanbestemmelser i 5. stk. 8:

- Væksthuse kan godt være mindre end 40 m² i forbindelse med havelodderne.



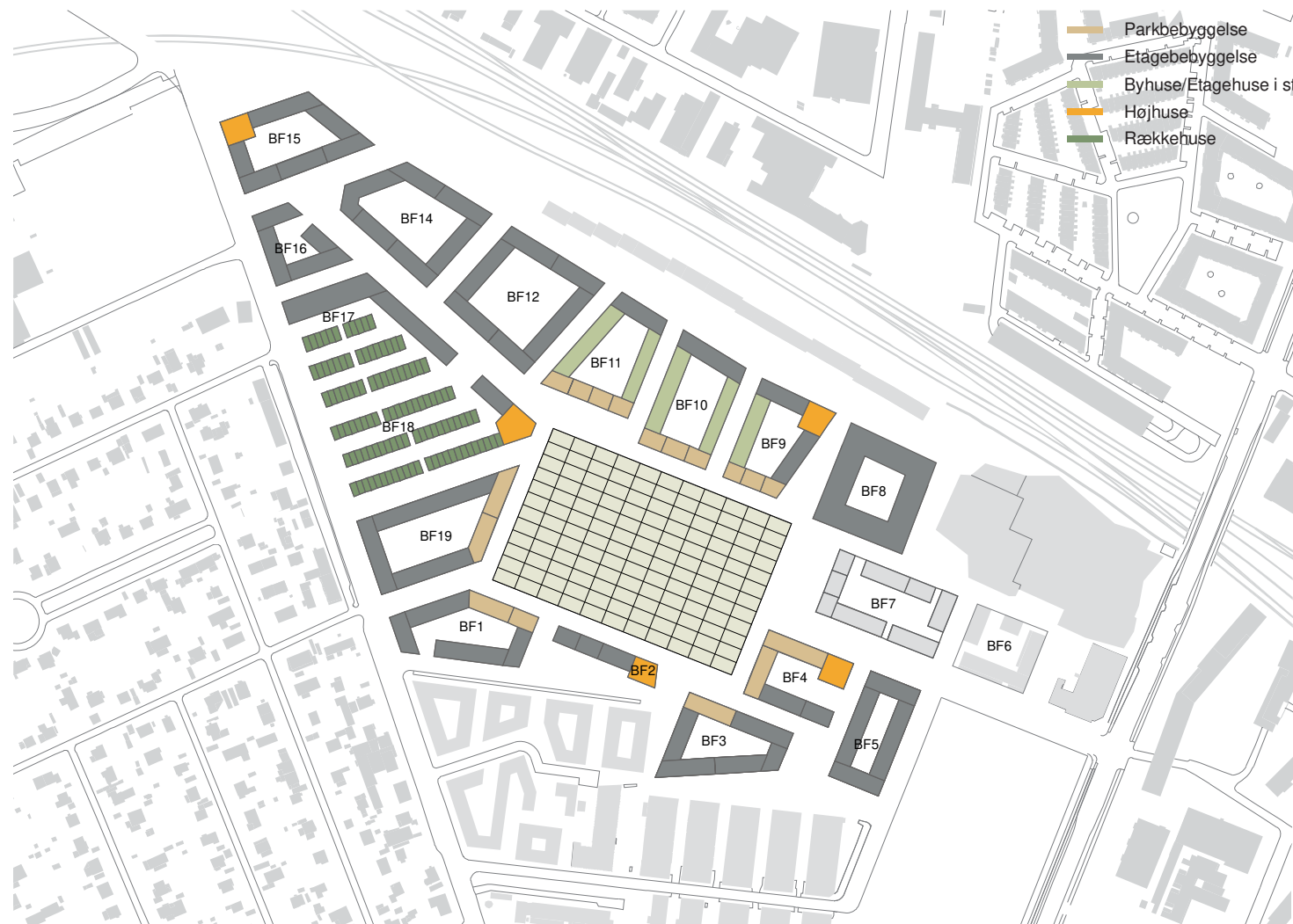
BEBYGGELSE TYPOLOGIER

Typologierne har forskellige grader af variation og nedbrydning af skala:

- Byhuse/etagehuse i stræder skal ikke have facadeskift, men skal være aflæselige som individuelle boliger.
- Parkbebyggelse skal have flere facadeskift omkring parken.
- Etagebebyggelse skal have få facadeskift og give lang rolige kig langs vejene.
- Tårnene bliver Grønttorvets landmarks.

Afvigelse fra lokalplanbestemmelser i §5 stk. 2a:

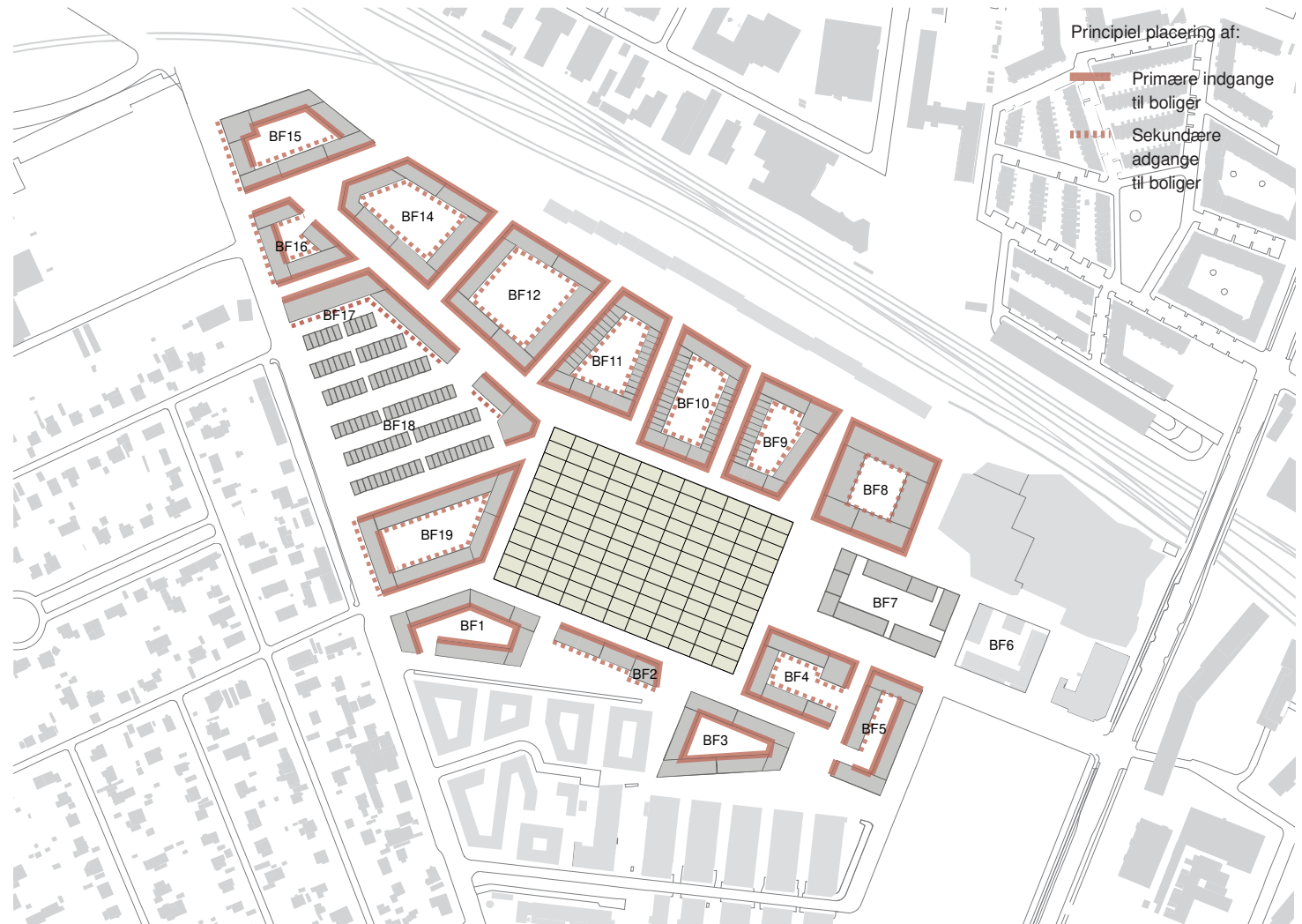
- Byggefelterne 12, 13 og 14 lægges sammen til kun to byggefelter; 12 og 14.
- Byhuse i byggefelter 12 og 14 er ændret til etagebebyggelse.
- BF07 har pt. et krav om 25% bolig. Det foreslås ændret til 100% erhverv.



Note: Volumener er ikke rettet ift. volumenstudier.

BEBYGGELSE INDGANGE

Indgange til boligerne skal hovedsageligt ske fra gaden. Dette bidrager til et godt byliv ved at generere aktivitet og liv i gaden.

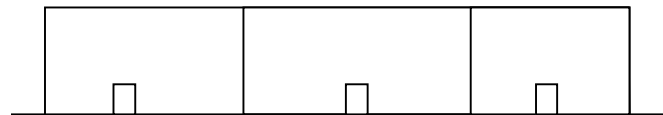


BEBYGGELSE

BYHUSE 3-4 ETG.

Byhusene er inspireret af Københavns klassiske rækkehusområder. De skal bryde karréens skala ned mod de grønne stræder.

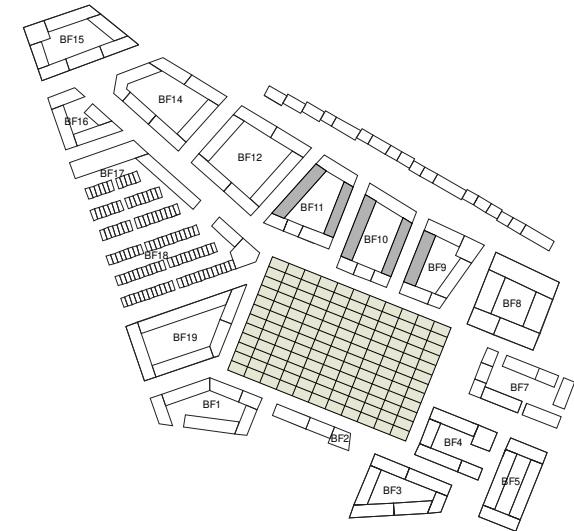
- Byhusene kan udføres som etagebebyggelse med opgange.
- Facader skal følge samme arkitektoniske idé hele vejen rundt.
- Byhusene skal kunne aflæses som individuelle huse med forskydninger eller recesser imellem hver indgang/opgang.



Etagehuse med skift per opgang



Byhuse med egen indgang



Placering af byhuse

Afvigelse fra lokalplanbestemmelser:

Ifølge lokalplansbestemmelserne skal facademateriale og rytme skifte ved hver indgang/opgang. (§6 stk.1d)

Det foreslås at der kun behøver være en forskydning eller reces for hver indgang/opgang.



Eksempel på recesser i facaden



Eksempel forskydninger i facaden



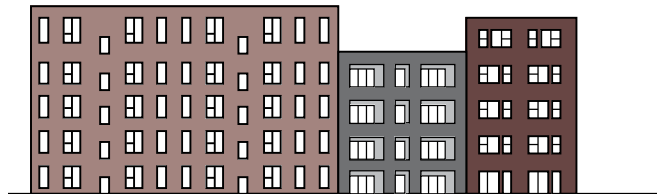
Eksempel på reces i facaden

BEBYGGELSE

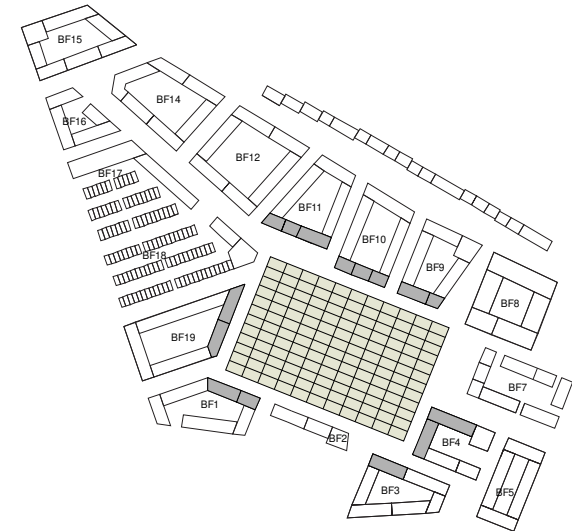
PARKHUSE 4-7 ETG.

Parkbebyggelsen skal skabe en vertikalitet og nedbryde bebyggelsens skala mod parken.

- Bygningerne skal have variation med 1-2 facadeskift per byggefelt.
- Facadeskiftet skal være i facadeudtryk, højde og farve.
- Vinduer skal skifte med facadeudtrykket
- De enkelte bygninger skal adskilles af en reces i murværket.
- Alle porte og indgange i parkbebyggelsen skal begrønnes.



1- 2 skift pr. byggefelt i facadeudtryk, højde og farve



Placering af parkbebyggelse

Afvigelse fra lokalplanbestemmelser: I følge lokalplanen skal højden skifte for hver 2.-3. opgang (§5 stk.2.e), og facademateriale og udtryk skal skifte for mindst hver anden opgangsenhed. (§6 stk.1.e) Det foreslås at parkbebyggelsen i stedet skal skifte i facadeudtryk, højde og farve 1-2 gange inden for hvert byggefelt.



Eksempel på begrønning ved port/indgange



Eksempel på skift i facadeudtryk



Eksempel på skift i facaderytme

BEBYGGELSE

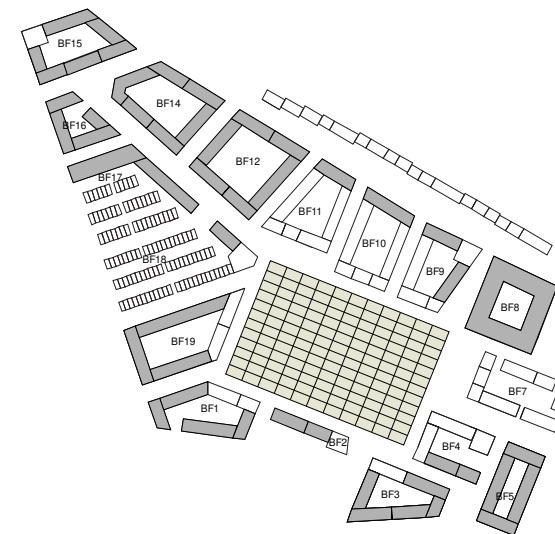
ETAGEHUSE 4-7 ETG.

Etagebebyggelsen består af en række større volumener, der kan stå i kontrast til byhusene og parkbebyggelsen.

- Etagebebyggelser længere end ca. 40 meter, skal have et facadeskift i etagehøjder og facadeudtryk.
- Vinduer skal skifte med facadeudtrykket.
- De enkelte bygninger skal adskilles af en reces i murværket.
- Facader skal følge samme arkitektoniske idé hele vejen rundt.



Facadeskift per maks. 40 m i facadeudtryk og forskydning af etagehøjder



Placering af etagebebyggelse

Afvigelse fra lokalplanbestemmelser:

Lokalplanen har ingen bestemmelser om facadeskift i etagebebyggelsen.

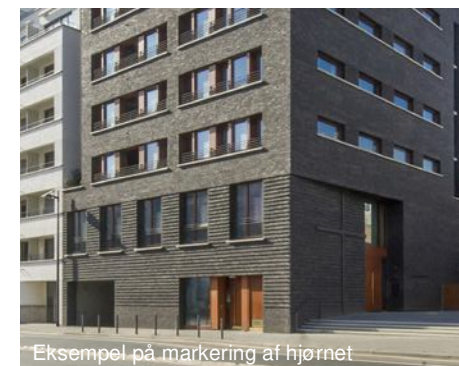
Det foreslås at der indføres skift i facadeudtryk og etagehøjder ved facader længere end ca. 40 meter.



Eksempel på skift i etagehøjder



Eksempel på skift i facadeudtryk



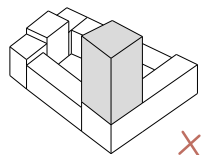
Eksempel på markering af hjørnet

BEBYGGELSE TÅRNE

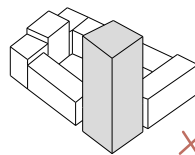
Grønttorvets tårne skal have en vertikal og skulpturel karakter.

De fem tårne bliver landmarks, som kan ses langt fra og som bliver en del af Københavns skyline af retningsløse tårne og spir.

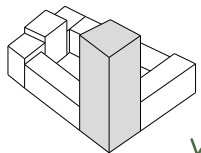
- Tårnene skal integreres i karréerne så de stadig kan aflæses som tårne fra top til bund.
- Tårnene skal have en særlig bearbejdning af basen, og på toppen skal der placeres væksthuse.



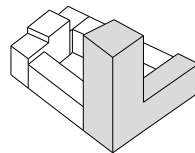
Tårn placeret ovenpå karréen



Tårn som solitært volumen adskilt fra karréen

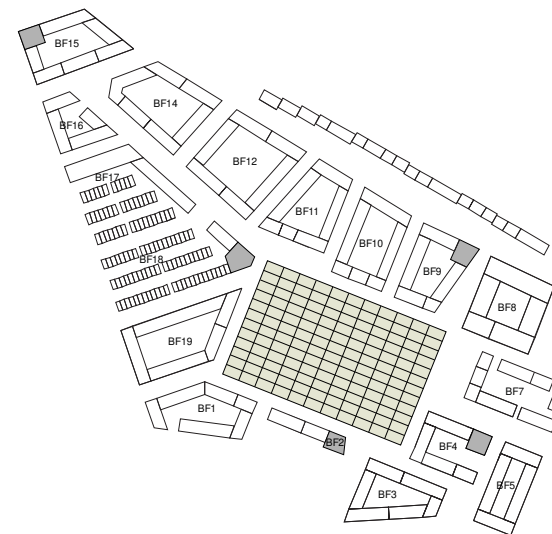


Tårn adskiller sig fra karré

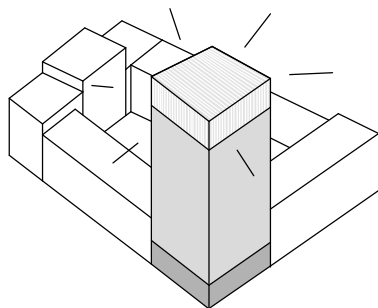


Tårn og etagebebyggelse hænger sammen

Principper for integrering i karré



Placering af tårne



Tårnets base bearbejdes og på toppen skal der placeres væksthuse.



Eksempel på skift i facaderytme ved basen



Eksempel på væksthuse på toppen



Eksempel på integrering af tårn i en karré

BEBYGGELSE

ALTANER

Altanerne skal understøtte intentionen om at kunne aflæse bygningerne individuelt. Derfor skal altaner være en integreret del af hver enkel bygnings arkitektur.

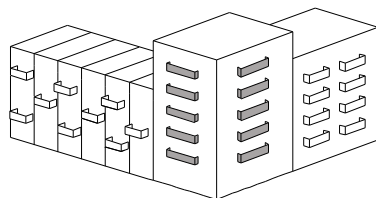
Følgende gælder for både altaner mod gaden og gården, samt karnapper:

- Der skal være minimum to typer altaner per byggefelt. Dog kan altanerne have samme konstruktionsprincip.
- To bygninger ved siden af eller direkte overfor hinanden må ikke have samme altan.
- Altaner over 7. etage skal være helt eller delvist indeliggende.
- I fokusområder skal der være indeliggende altaner på minimum en bygning.

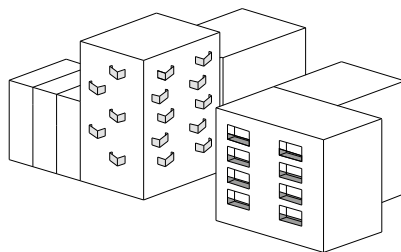
Afvigelse fra lokalplanbestemmelser:

Ifølge lokalplanen skal altaner over 6. etage være helt eller delvist indeliggende. (§6 stk. 10)

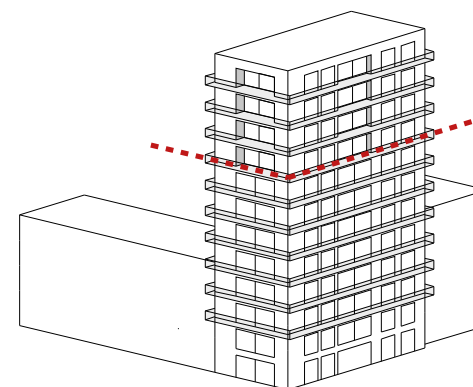
Det foreslås at dette ændres til altaner over 7. etage.



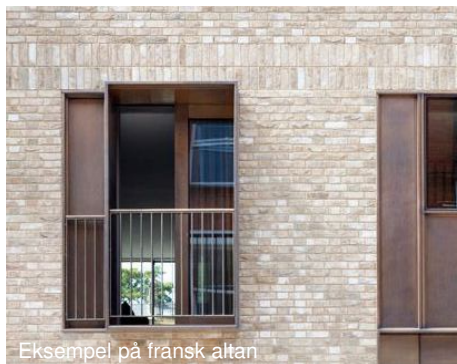
Tilstødende bygninger må ikke have samme altan.



Bygninger direkte overfor hinanden må ikke have samme altan.



Altaner over 7. etage skal være helt eller delvist indeliggende.



Eksempel på fransk altan



Eksempel på delvist indeliggende altan



Eksempel på fuldstændigt indeliggende altan

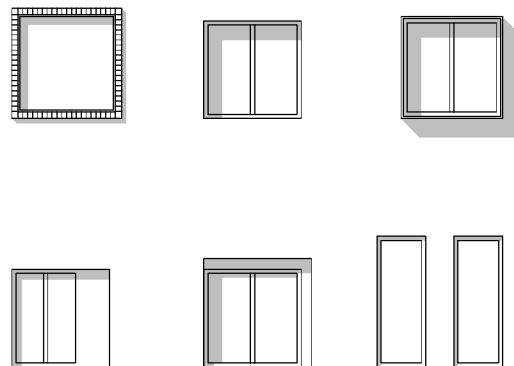
BEBYGGELSE

VINDUER

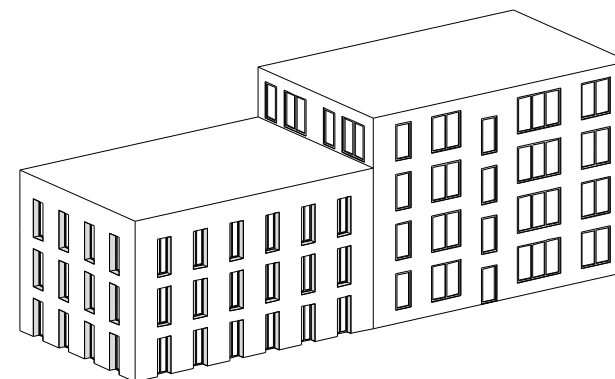
Vinduerne skal understøtte intentionen om at kunne aflæse bygningerne individuelt. Derfor skal vinduer være en integreret del af hver enkel bygnings arkitektur.

Følgende gælder for vinduerne:

- Lejlighedstyper skal tegne bygningen indefra og ud.
- Vinduer skal variere når der er skift i facadeudtrykket.
- Vinduer varierer enten i dybde, materiale/farve, udformning/størrelse eller murværket omkring vinduet.



Inspiration til udformning af vinduer vha. rammer, dybder, størrelser og nicher.



Skifte i vinduernes udtryk fra bygning til bygning.



Eksempel på mellem enkle vinduesudtryk



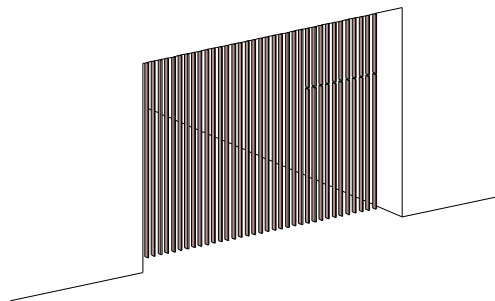
Eksempel på skift mellem enkle vinduesudtryk



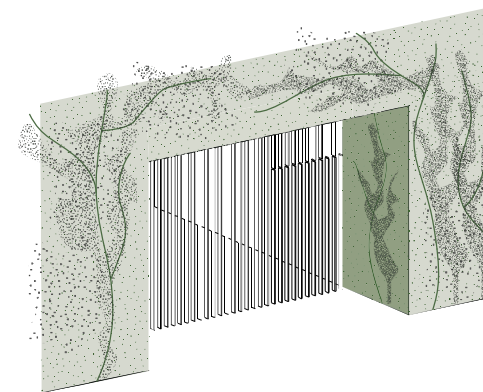
Eksempel på skift mellem enkle vinduesudtryk

BEBYGGELSE PORTE

- Hvert byggefelt skal have minimum 2 porte eller åbninger.
- Mod parken må kun etableres porte og disse skal begrønnes.
- Portene skal lukkes af med transparente låger, med mulighed for passage gennem en dør i lågen.



Porte skal lukkes med transparente låger



Grønne porte

Afvigelse fra lokalplanbestemmelser:

Lokalplanen har ingen bestemmelser om porte omkring parken.

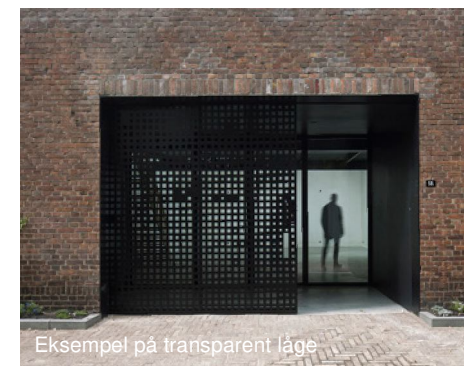
Det foreslås at der kun kan etableres porte omkring parken.



Eksempel på begrønning omkring porte



Eksempel på transparent låge



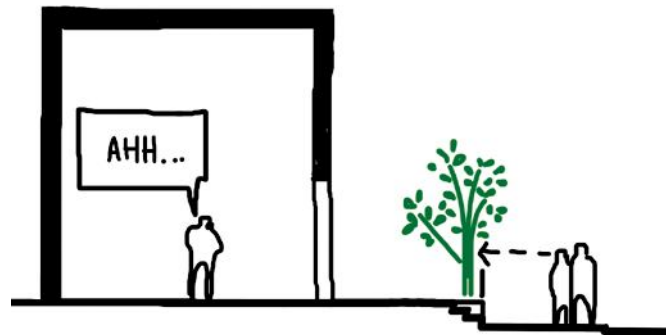
Eksempel på transparent låge

KANTZONER

GRØNNE GARDINER

Grønttorvets kantzoner er grønne og klart definerede.

'Grønne gardiner' i form af en beplantningszone sikrer privatliv i boligens stueetage og skaber en levende og smuk bydel.



Eksempler på grønne kantzoner



KANTZONER TYPER

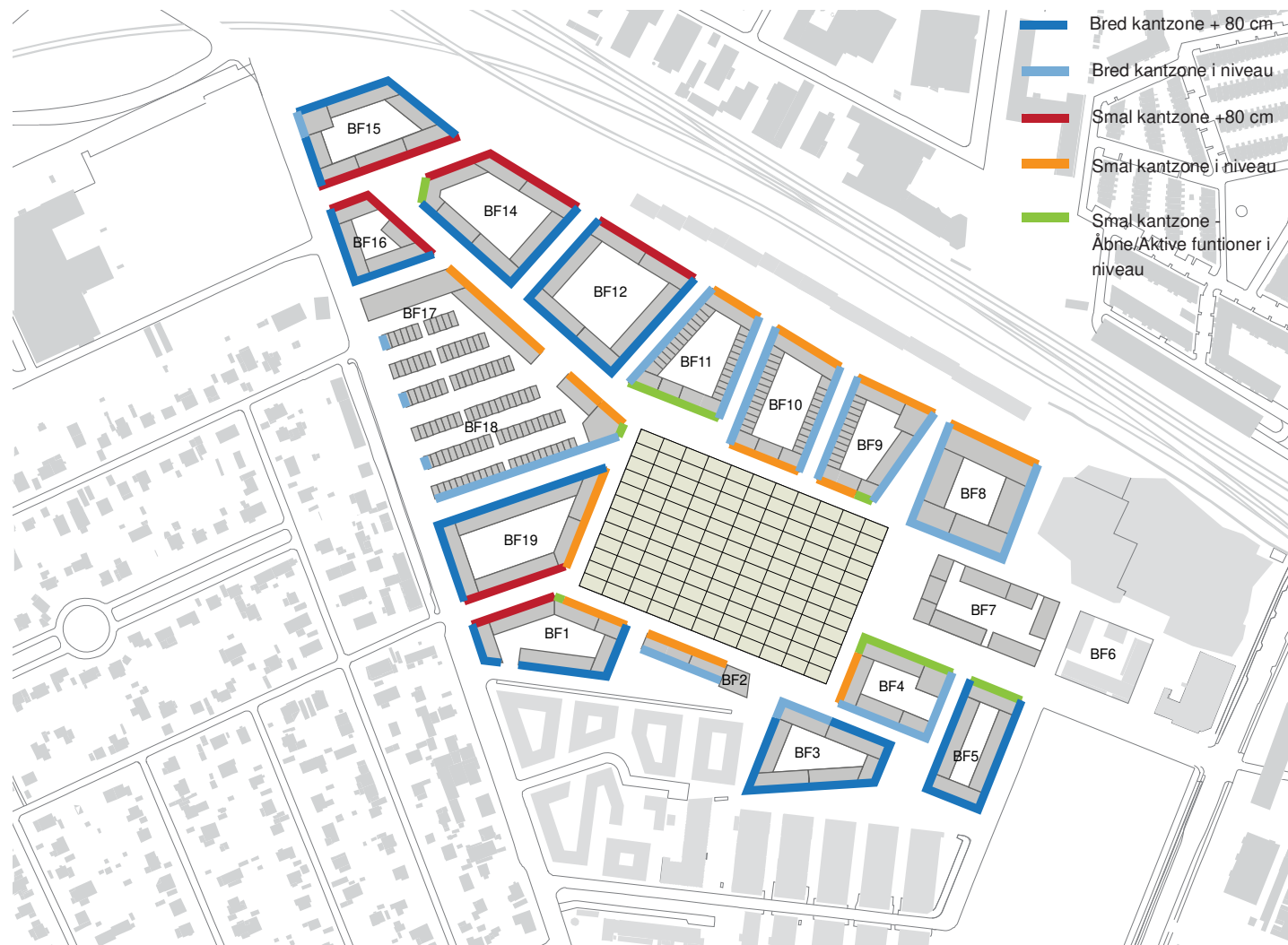
Afvigelse fra lokalplanbestemmelser:

Ifølge lokalplanen kan kantzonens niveau hæves med op til 0,4 m. (§8 stk. 12,d). Det foreslås at kantzonens niveau kan hæves med op til 0,8 m.

Ifølge lokalplanen må smalle kantzoner indrettes med løst inventar, flytbare bænke, og plantekasser. (§8 stk. 12,f). Det foreslås at den smalle kantzone kan indrettes med fast inventar såsom trapper og plantebede.

Ifølge lokalplanen skal bygninger langs den blå stiplede linje på Tegning 4.1 bygges til byggefeltets kant.(§5 stk. 2 a) Det foreslås at lave smalle kantzoner langs den blå stiplede linje i stedet, på nær byggefelt 3, hvor kantzonen er bred.

Bredden på kantzoner i byggefelt 3, 8, 12, 15, 16 og 19 afviger fra lokalplansbestemmelserne.



KANTZONE **BRED +80**

I brede kantzoner hvor stueetagen er hævet 80 cm, har boligen en privat terrasse i tilknytning til boligen. En trappe forbinder kantzone med gadeniveauet.

Både mod naboen og mod gaden er kantzone afsluttet af et plantebed. Mod gaden er plantebedet i niveau +40 cm. På samme niveau kan der indrettes bænke.

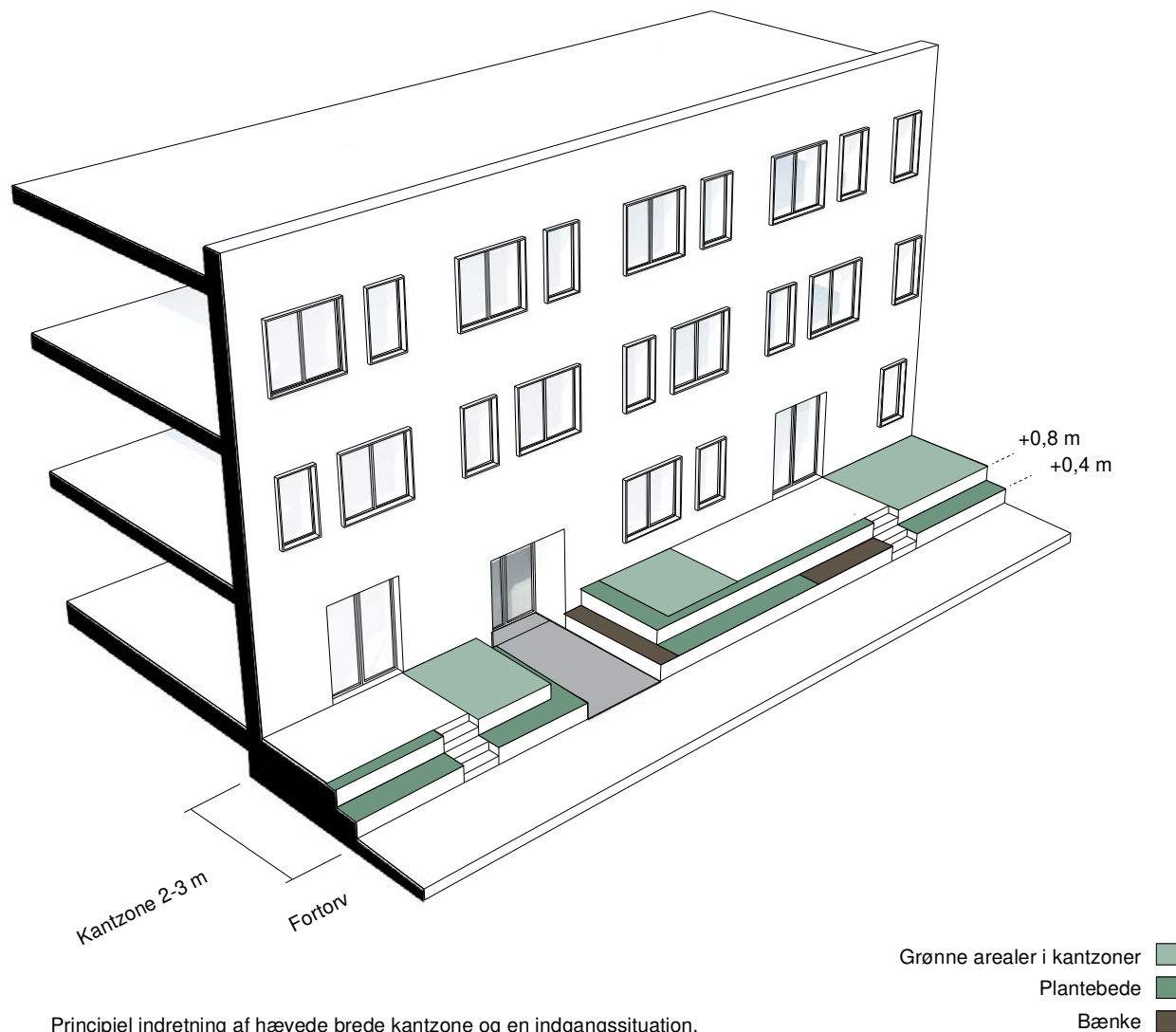
Den lave mur mod gaden kan udføres i tegl, og skal følge bygningens arkitektoniske udtryk.

I kantzone kan der sås græs, lægges træterrasse eller belægges med betonfliser.

Afvigelse fra lokalplanbestemmelser:

Ifølge lokalplanen kan kantzonens niveau hæves med op til 0,4 m. (§8 stk. 12,d)

Det foreslås at kantzonens niveau kan hæves med op til 0,8 m.



Principiell indretning af hævede brede kantzone og en indgangssituation.

KANTZONE
BRED +80

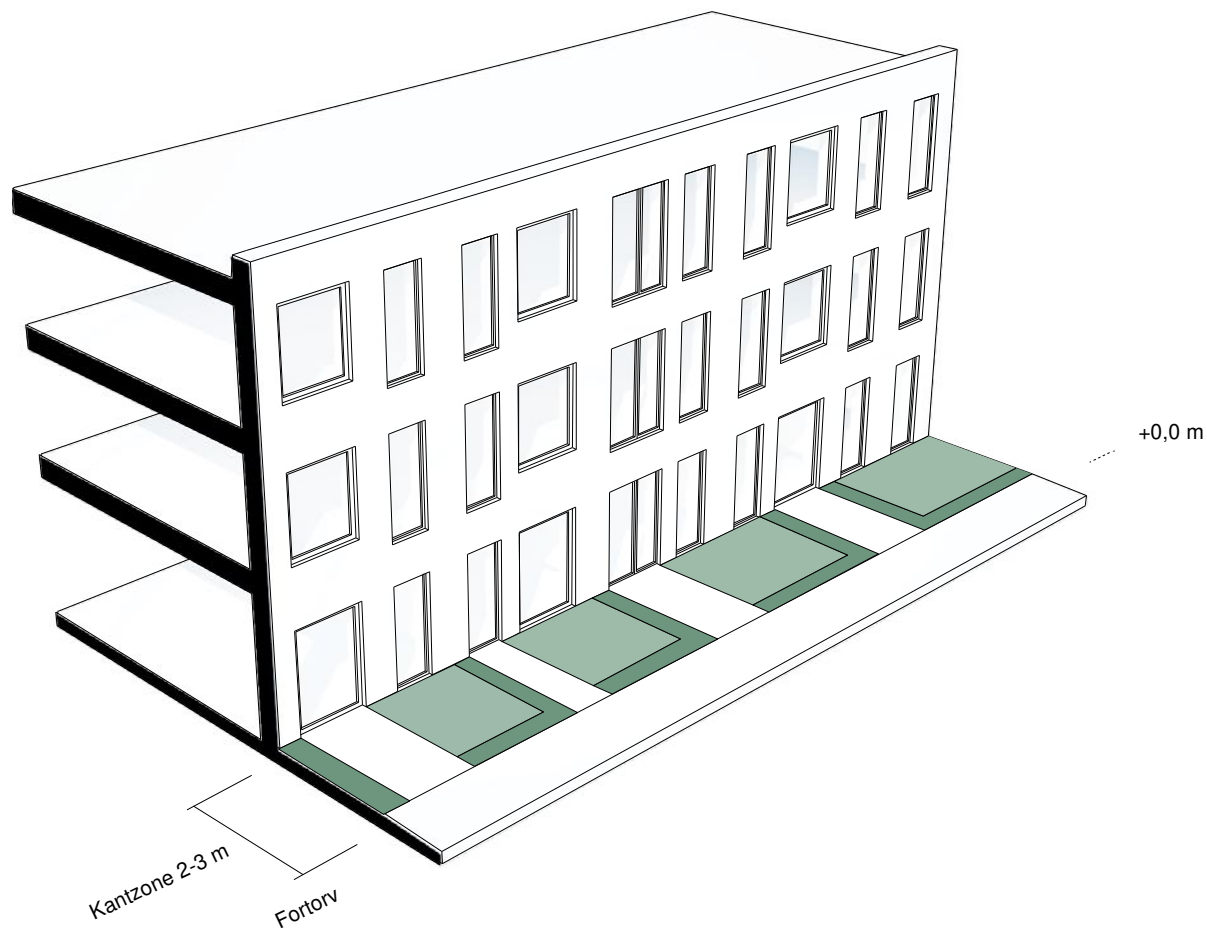


KANTZONE BRED I NIVEAU

I brede kantzoner hvor stueetagen er i niveau med gaden, har boligen en privat terrasse i tilknytning til boligen.

Både mod naboen og mod gaden, afsluttes kantzonen af et plantebed og evt. et hegn på max. 0,8 meter.

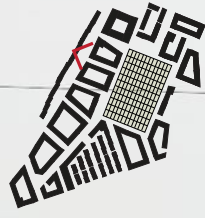
I kantzonen kan der sås græs, lægges træterrasse eller belægges med betonfliser. Belægningen skal være i niveau med gaden.



Principliel indretning af brede kantzoner i niveau

Grønne arealer i kantzoner
Plantebede

KANTZONE
BRED I NIVEAU



KANTZONE SMAL +80

I smalle kantzoner hvor stueetagen er hævet 80 cm, skabes der opholdsrum til boligen ved at lave nicher i facaden, hvor der placeres private terrasser.

En trappe langs facaden skaber adgang ned til gaden fra kantzonen.

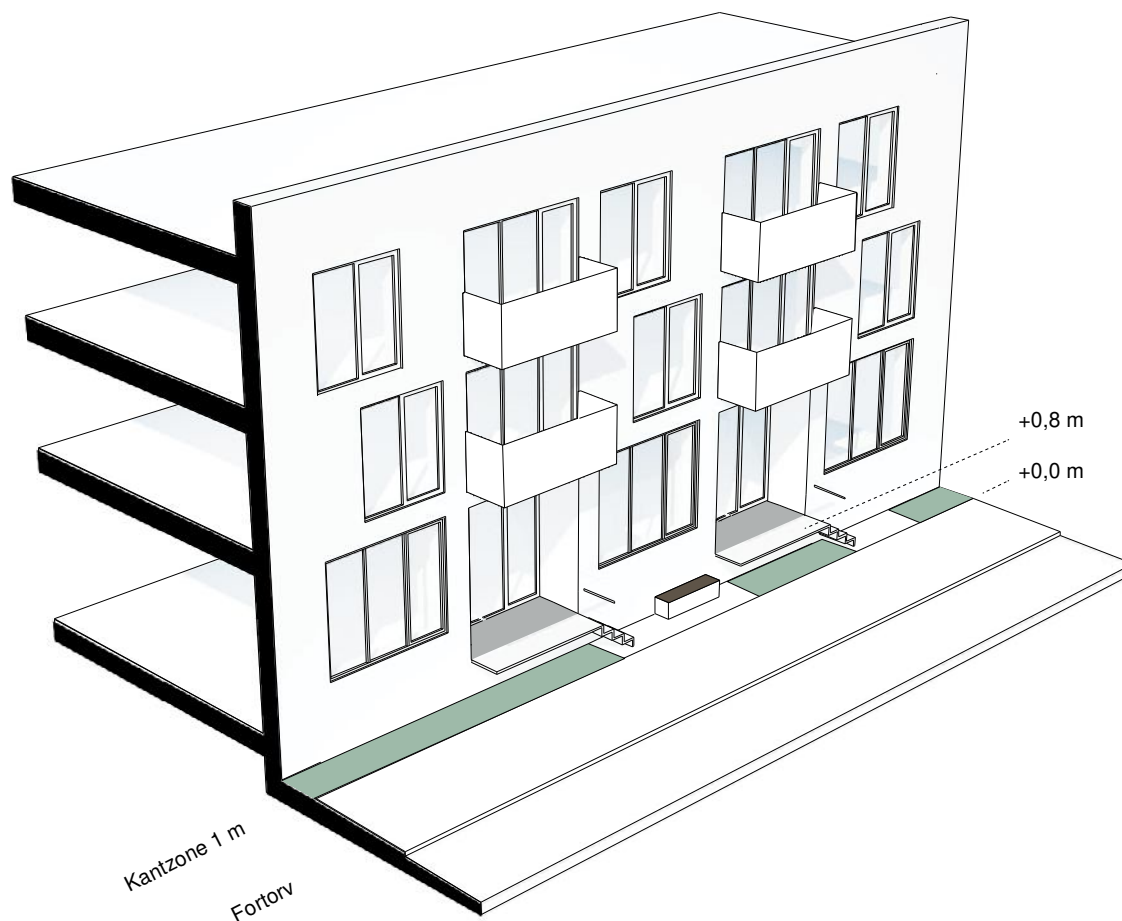
Imellem opholdsnicherne og foran terrasserne løber et plantebed, som er med til at skabe en afstand mellem gaden og boligen.

Bænke kan placeres langs facaden som ekstra opholdsplads for boligen.

Afvigelse fra lokalplanbestemmelser:

Ifølge lokalplanen må smalle kantzoner indrettes med løst inventar, flytbare bænke, og plantekasser. (§8 stk. 12,f)

Det foreslås at den smalle kantzone kan indrettes med fast inventar såsom trapper og plantebede.



Principiell indretning af smalle hævede kantzoner.

Niche 
Plantebede 
Bænke 

KANTZONE
SMAL +80

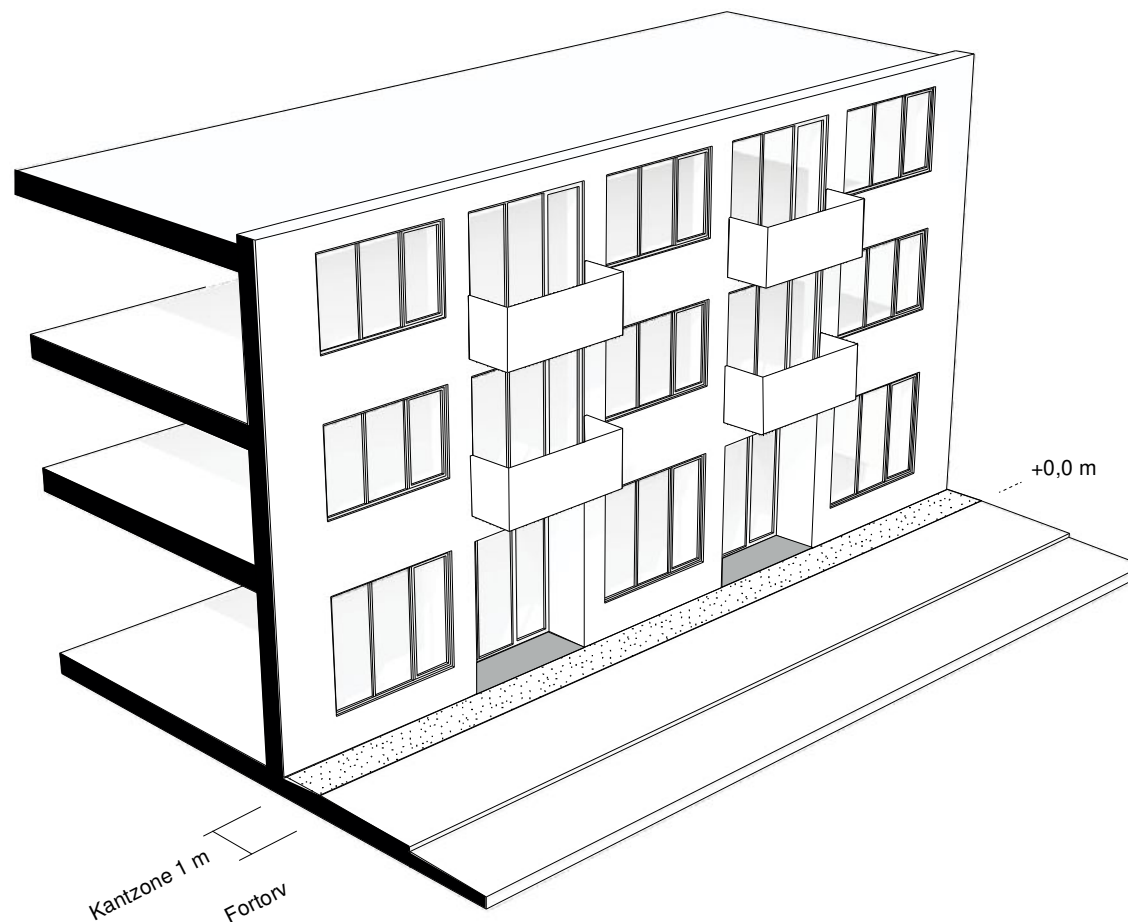


KANTZONE SMAL I NIVEAU

I smalle kantzoner hvor stueetagen er i niveau med gaden, skabes der opholdsrum til boligen ved at lave nicher i facaden, hvor der placeres private terrasser.

Terrasserne belægges med betonfliser, så de opleves i forlængelse af gadens belægning.

Fortorvets belægning fortsættes ind i kantzonen som kan indrettes af beboere med planter og siddepladser.



Principiell indretning af smalle kantzoner i niveau

Niche 
Belægning 

KANTZONE

SMAL I NIVEAU



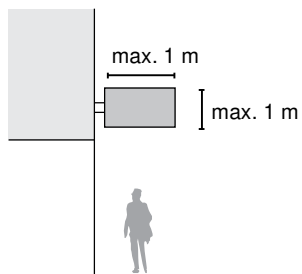
KANTZONE SMAL - SERVICEERHVERV

I smalle kantzoner ved serviceerhverv, integreres siddepladser og beplantning i facadeudtrykket.

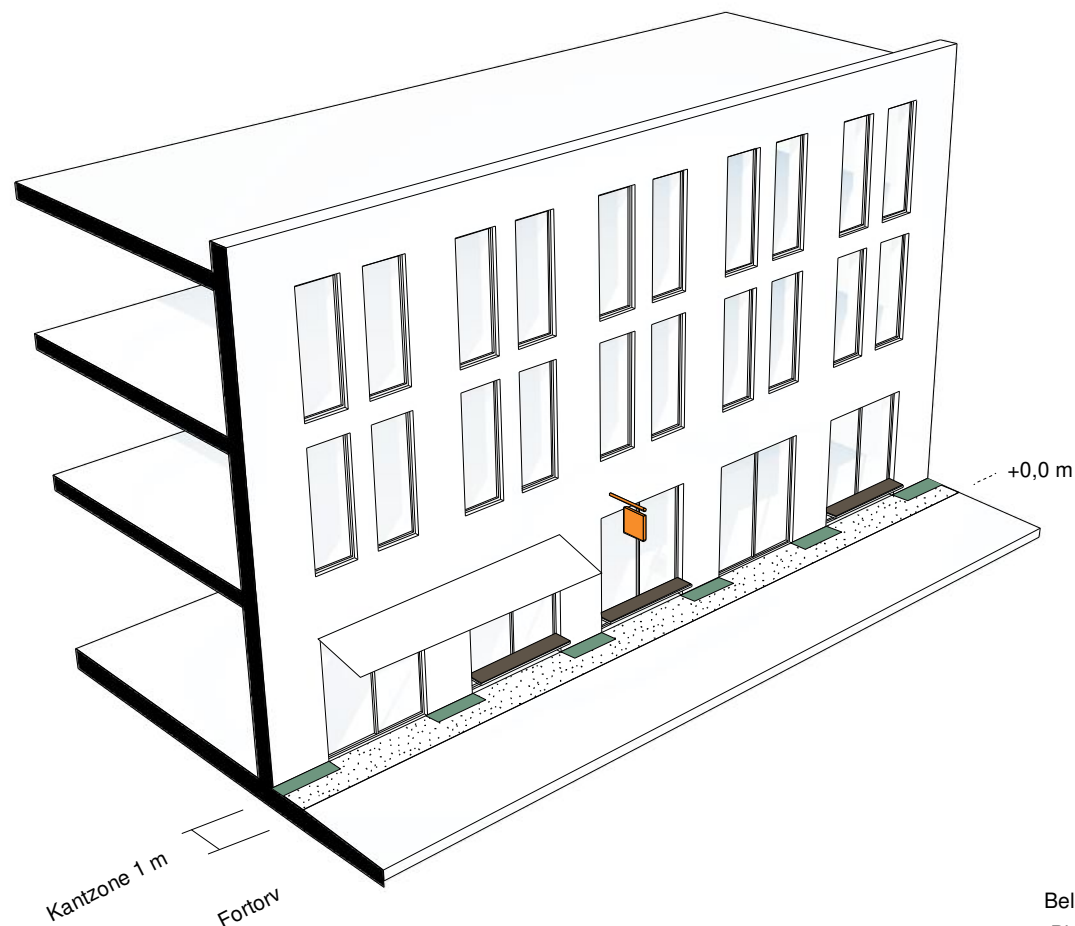
Beplantningen placeres mellem glaspartierne, gerne med planter egnet til at klatre op ad facaden.

Kantzonens belægning skal være en forlængelse den tilstødende gade eller plads.

Skilte skal som udgangspunkt stikke ud fra facaden eller integreres i vinduet.



Princip for skiltning



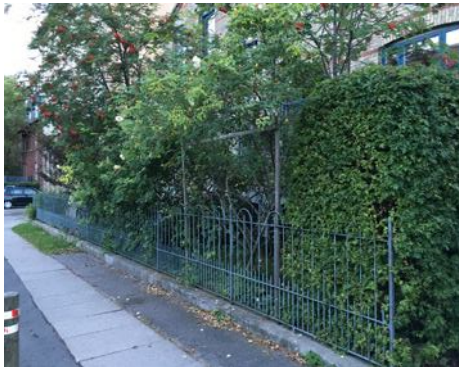
Principiel indretning af smalle kantzoner ved serviceerhverv

- Belægning
- Plantebed
- Skiltning
- Bænk

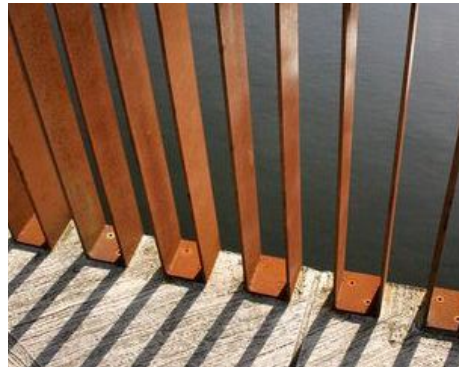
KANTZONE HEGN & BEPLANTNING

Hegn

- Hegn og værn i kantzonerne skal fremstå med en høj grad af gennemsigtighed, eller begrønnede.
- Hegn og værn udføres på en måde som gør det muligt for planter at vokse op ad dem.
- Hegn og værn i kantzoner må ikke udføres i glas eller plastik.



Eksempler på hegn eller værn med stor gennemsigtighed eller begrønning.



Beplantning

- Kantzonernes plantebede skal have en varieret beplantning med buske og stauder.
- Planterne vælges med henblik på at minimere indbliksgener året rundt.
- I brede kantzoner, især mod syd og vest, skal der plantes større buske, og små træer.
- I syd og vestvendte kantzoner skal der beplantes med spiselige planter såsom figen, hyld, druer og bær.



Eksempler på frugtbærende træer og planter i de sydvest-vendte kantzoner.



TEKNISKE FORUDSÆTNINGER

RETNINGSLINJER

Grønttorvets boliger skal bygges i høj kvalitet, efter god traditionel byggeskik.

Der skal være et tæt samarbejde fra den skitserende arkitekt til en udførende håndværker. Dette sikres ved at alle projekter udarbejdes fra fælles projektkontor, med deltagelse af arkitekter, rådgivere, byggestyringsteamet og andre relevante parter.

Der arbejdes med kendte og sikre løsninger som skal indarbejdes fra start. Dette gælder bla. mht. tæthed, konstruktion, teknikskakte og føringsveje.

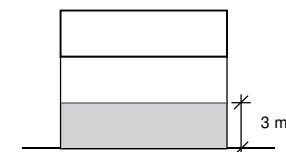
Afvigelse fra lokalplanbestemmelser:

Ifølge lokalplanen skal stueetager mod de blå stiplede linjer på Tegning 4.1 være min. 4 meter høje.

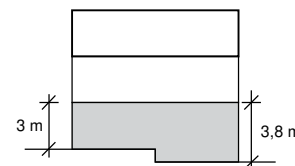
Det foreslås at disse stueetager er 3,66 m mod parken, og ellers 3 m.

- Højder på stueetager tilpasses efter byggefeltet og placering. Stueetager uden split level er 3 m, dog er stueetager i boliger uden split level omkring parken 3,66 m. Stueetager med split level er 3,8 m og stueetager ved tårne og butikker er 3,66 m.
- Højder på øvrige etager er 3 m. Dog med undtagelse af BF09, 10 og 11 hvor etager mod parken er 3,3 m og øvrige etager er 3,1 m.
- Faste principper omkring adgangsveje, trappekerner, indvendige modulbredder delelige med 1,2 m.
- Skalmurede huse med betonelementer til råhuset. Skalmuren designes med variation i mursten mht. mønster og farve og evt. sammen med andre materialer.
- Længehus, karréer og rækkehuse opdeles lodret for at sikre optimal montagefremdrift i afsnit i 3-4 opgange og efterfølgende igangsætning af øvrige entrepriser.
- Boligerne opføres med fokus på energivenlighed, kombineret med god komfort i boligen, f.eks. ved brug af gulvvarme i hele boligen.
- Boligerne skal være vedligeholdelsesvenlige med minimum af driftsomkostninger, f.eks. brug af LED, CTS, ventilation, og vinduer designet til at blive pudset fra den enkelte bolig.
- Altaner udføres i stål, ophængt i facade via indmurede beslag, og med muligheder til valg af værn/designpræg (eksempelvis glas, plade eller balustre).

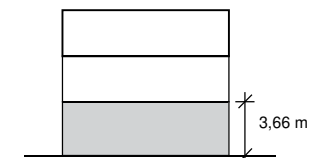
Højder på stueetager



Stueetage uden split level
(3,66 m omkring parken)



Stueetage med split level



Stueetage ved butik og
tårne

TEKNISKE FORUDSÆTNINGER

KÆLDRE UNDER BYGGEFELTER

Bygningerne opføres med fuld kælder til teknikrum, affaldssug, cykelparkering og depotrum.

Hvor det er muligt kan der etableres p-kælder under bebyggelsen samt gårdrum.

Ved etablering af kældre under gårdrum, skal der være et vækstlag som skal sikre grønne gårdrum med buske og træer.

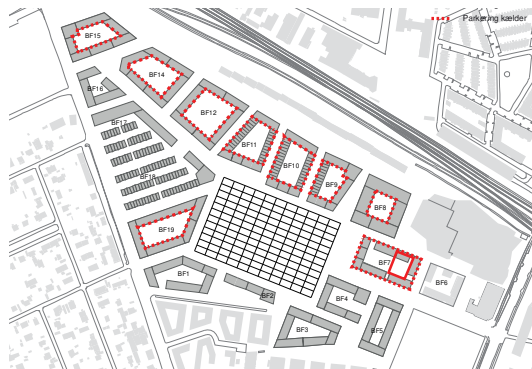
Opgange fra P-kældre skal som udgangspunkt etableres inde i gårdrum.



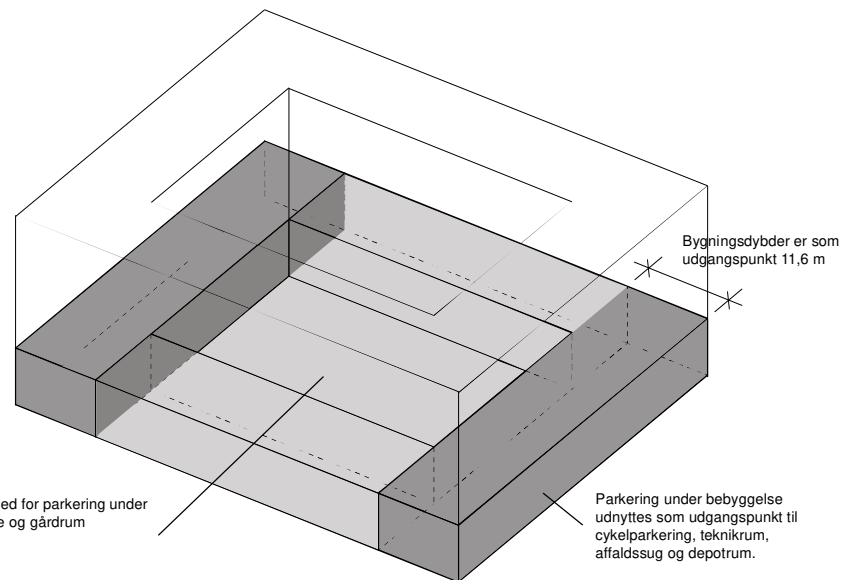
Principskitse for vækstlag over p-kælder i gårdrum.

Afvigelse fra lokalplanbestemmelser: Ifølge lokalplanen må der etableres kældre under bebyggelserne og med en maksimal udstrækning under gårdrummet på 5 m. (§5 Stk. 5)

Der foreslås at der kan etableres kældre til parkering under gårdrummets udstrækning, med et krav om vækstlag.



Principiel placering af parkering i konstruktion i byggefeltet.



Principskitse for kældre under byggefeltet.

OPSUMMERING

§6, stk. 12. Udadvendte og åbne stueetagers ydre fremtræden

- Aktive hjørner ved byggefelt 9, 10 og 19 udgår.
- Åbne facader på vest- og sydsiden af byggefelt 8 udgår, idet byggefeltet planlægges udnyttet til boliger.
- Åben facade på vestsiden af byggefelt 4 udgår, med undtagelse af gavlen på det nordlige volumen, som ændres til udadvendt facade.

§5, stk. 8. Væksthuse

- Det foreslås at væksthuse godt kan være mindre end 40 m.

§5, stk. 2,a. Bebyggelsesplan - Generelt

- Byggefelterne 12, 13 og 14 lægges sammen til kun to byggefelter; 12 og 14.
- Byhuse i byggefelt 12 og 14 er ændret til etagebebyggelse.

§6, stk. 1,d. Byhuse

- Ifølge lokalplanen skal facademateriale og rytme skifte ved hver indgang/opgang. Det foreslås at der kun behøver være en forskydning eller reces for hver indgang/opgang. Dette omfatter byggefelter 9, 19 og 11.

§5, stk. 2,e. og §6 stk.1.e. Parkbebyggelse

- Ifølge lokalplanen skal højden skifte for hver 2.-3. opgang (§5 stk.2.e), og facademateriale og udtryk skal skifte for mindst hver anden opgangsenhed (§6 stk.1.e). Det foreslås at parkbebyggelsen i stedet skal skifte i facadeudtryk, højde og farve 1-2 gange inden for hvert byggefelt. Dette omfatter byggefelt 1, 2, 3, 4, 7, 9, 10, 11 og 19

§6, stk. 1,f. Etagebebyggelse

- Lokalplanen har ingen bestemmelser om facadeskift i etagebebyggelsen. Det foreslås at der ved facader længere end ca. 40 meter, skal være et skift i facadeudtryk og etagehøjder. Dette omfatter alle byggefelter på nær byggefelt 2.

§6, stk. 10. Altaner og terrasser

- Ifølge lokalplanen skal altaner over 6. etage være helt eller delvist indeliggende. Det foreslås at dette ændres til altaner over 7. etage. Dette gælder alle byggefelter.

§8, stk. 12. Kantzoner

- Ifølge lokalplanen kan kantzonens niveau hæves med op til 0,4 m. (§8 stk. 12,d). Det foreslås at kantzonens niveau kan hæves med op til 0,8 m. Dette omfatter byggefelt 1, 3, 5, 12, 14, 15, 16 og 19.
- Ifølge lokalplanen må smalle kantzoner indrettes med løst inventar, flytbare bænke, og plantekasser. (§8 stk. 12,f). Det foreslås at den smalle kantzone kan indrettes med fast inventar så som trapper og plantebede. Dette omfatter byggefelt 1, 12, 14, 15, 16 og 19
- Ifølge lokalplanen skal bygninger langs blå stiplede linje på Tegning 4.1 bygges til byggefeltets kant.(§5 stk. 2 a) Det foreslås at lave smalle kantzoner langs den blå stiplede linje i stedet, på nær BF 3 hvor kantzonen er bred.
- Bredder på kantzonerne i byggefelterne 3, 8, 12, 15, 16 og 19 afviger fra lokalplansbestemmelserne.

§ 5, stk. 4. Stueetager

- Ifølge lokalplanen skal stueetager mod de blå stiplede linjer på Tegning 4.1 være min. 4 meter høje. Det foreslås at disse stueetager er 3,66 m mod parken, og ellers 3 m. Dette omfatter byggefelt 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 18 og 19.

§5, stk. 5. Kælder

- Ifølge lokalplanen må der etableres kælder under bebyggelserne og med en maksimal udstrækning under gårdrummet på 5 m. Det foreslås at der kan etableres kælder til parkering under hele gårdrummets udstrækning. Dette gælder byggefelt 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 og 19.
- Ved etablering af kælder under gårdrum, skal der etableres et vækstlag, som kan sikre grønne gårdrum med træer og buske.

