



Til Borgerrepræsentationen

Notat vedr. mulige ændringsforslag til forslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 440 "Marmormolen II"

I forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af forslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 440 "Marmormolen II" den 2. maj 2016 efterspurgte udvalget mulige ændringer til lokalplanens bestemmelser, der kan sikre facadens arkitektoniske fremtræden og sikre et grønnere byrum på spidsen.

Forvaltningen kan på denne baggrund oplyse, at følgende ændringsforslag er mulige:

1. Ændringsforslag til et grønnere byrum på spidsen

- At den i lokalplanforslaget angivne tilføjelse til § 8, stk. 10 erstattes med bestemmelser samt en illustration, der fastlægger indretningen af den på Marmormolens spids fastlagte offentlig tilgængelig park, og at bestemmelserne vedr. bylivet og beplantning opdateres med bestemmelser, der fremmer såvel byliv, biodiversitet samt den oplevelsesmæssige kvalitet for udearealerne med det formål at understøtte oplevelsen af byrummet, som en central og inviterende plads i området, jf. vedlagte bilag.

2. Ændringsforslag til lokalplanforslagets § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- At lokalplanforslagets § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden ændres og tilføjes nye bestemmelser, der muliggør anvendelse af andre materialer end metal, en mere varieret bearbejdning af facadeudtrykket samt afslutning af toppen på højhusene, jf. vedlagte bilag.

3. Ændringsforslag vedr. dialog med bygherre om bebyggelsens ydre fremtræden

- at Teknik- og Miljøforvaltningen indgår i en dialog med bygherren og dennes rådgivere med det formål at udvikle projektet med det formål, at det færdige projekt lever op til den viden forvaltningen og branchen har fået med højhuse i København siden vinderforslaget blev udpeget i 2009, med særligt fokus på mikroklima og muligheder for byliv omkring højhusene samt tilpasningen til steds egenart.

Disse ændringer tager udgangspunkt i den præmis, at det fortsat er intentionerne i Steven Holls vinderprojekt der skal realiseres.

09-05-2016

Sagsnr.
2016-0069507

Dokumentnr.
2016-0069507-7

Sagsbehandler
Lars Østergaard

**Sekretariat (Byens
Udvikling)**

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
2630 5505

E-mail
BNIC@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Bilag vedr. ændringsforslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 440 ”Marmormolen II”

Rød tekst angiver ændringsforslag til bestemmelserne i forslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 440 Marmormolen II, vedtaget i TMU den 2. maj 2016.

1. Ændringsforslag til et grønnere byrum på spidsen.

Den i lokalplanforslaget angivne tilføjelse til § 8, stk. 10 erstattes med følgende stk. 14 – 20, samt at der tilføjes en kommentar til § 8, stk.5, der henviser hertil.

Stk. 14. Havnepark

a) Der skal på Marmormolens spids, som angivet på tegning nr. 10, etableres en offentlig tilgængelig park. Parken skal fremstå med en markant grøn karakter og indeholde træbeplantning samt lægivende underbeplantning, som angivet på tegning.

b) Der skal anvendes forskellige hjemmehørende plante-, buske- og træarter, der giver en varieret frodighed året rundt, som bl.a. kommer til udtryk i de enkelte plantearters struktur, farve og volumen.

Beplantningen skal have stor artssammensætning, variere i størrelser og være rumdannende. Der skal både plantes løvfældende og stedsegrønne planter, samt planter med bær og frugter, tilpasset de klimatiske forhold med høj salt – og vindtolerance.

c) Der kan anvendes ikke-hjemmehørende arter, hvis disse vurderes ikke at være invasive og samtidigt egnede til klimaet. Særligt allergene træer skal så vidt muligt undgås.

d) For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

d) Parken skal udformes med opholdsmøbler til både kortere og længerevarende ophold. Belysningen skal fremstå tryghedsskabende og med ikke-dominerende armaturer, der skal underordnes beplantningen.

Stk. 15. Promenade

Langs molespidsen skal der, som angivet på tegning nr. 10, etableres en offentlig tilgængelig promenade i med en bredde på minimum 5 m. Promenaden skal, hvor den er udlagt til langsomt kørende biler, udformes under hensyntagen til fodgængere. Promenaden skal for ca. hver 20 m tilbyde ikke-kommercielle opholdsmuligheder samt affaldshåndtering. Der skal langs promenaden etableres grupper af træbeplantning, som angivet på tegning. For beplantning jf. stk. 14 pkt. b-d.

Stk. 16. Pladsen

Arealet omkring højhuset i byggefelt E (1), skal i udformning, indretning og funktioner understøtte oplevelsen af byrummet som en central og inviterende plads i området.

Stk. 17. Kantzoner

Der skal etableres kantzoner som angivet på tegning nr. 10. Kantzonernes udformning skal understøtte stueetagens funktioner i både facadeudformning og belægning. Der skal i kantzoner ved udadvendte funktioner etableres lægivende beplantning. For beplantning jf. stk. 14 pkt. b.

Stk. 18. Materialer

For havnepark, promenade, plads og kantzoner, gælder, at belægninger skal etableres i træ, behandlet beton og/eller granit og at byrumsinventar skal fremstå med en høj grad af robusthed.

Stk. 19. Cykelparkering

Cykelparkering skal i alle byrum etableres i mindre grupper, på fortrinsvis skyggefulde arealer og integreres landskabeligt i forbindelse med eksempelvis træbeplantning.

Stk. 20. Køre- og sivevej

For køre- og siveveje på Marmormolens spids gælder, at disse skal fremstå i samme formsprog og med samme materialemæssige karakter, som havnepark, promenade og plads, således at området fremstår som en helhed.

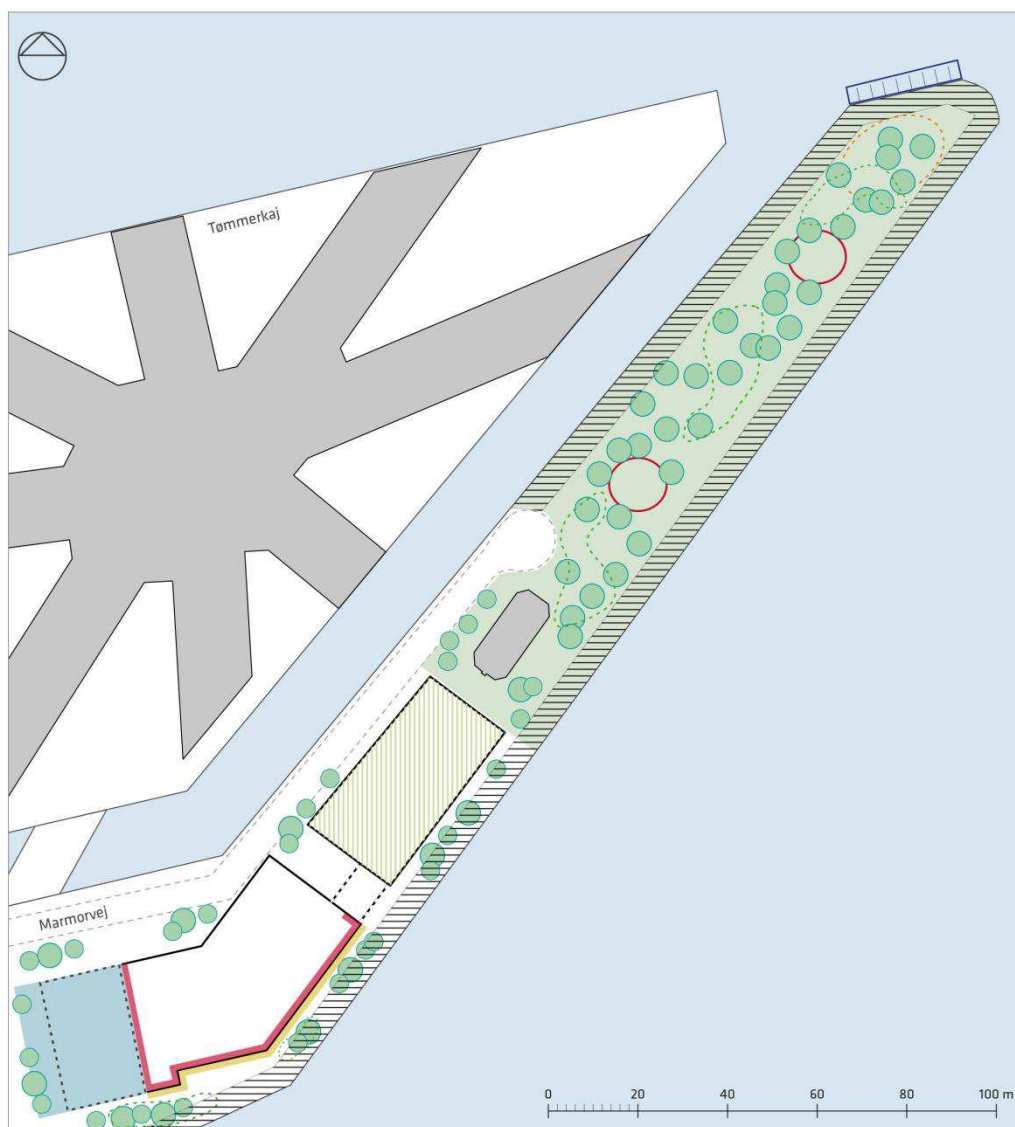
Kommentar til § 8, stk. 5.:

Kommentar

Vedrørende den nærmere indretning af Marmormolens spids, henvises til stk. 14 – 20, samt tegning nr. 10.

Forslag til ny byrumstegning:

Tegning nr. 10 – Byrum og kantzoner



- | | | | |
|--|------------------------------------|--|---|
| | Eksisterende bygninger | | Udkragning |
| | Havnepark | | Ankomstplads |
| | Principiel placering af træer | | Promenade - gennemsnitsbredde 5 m |
| | Principiel placering af attraktion | | Kantzone |
| | Kørevej | | Udadvendt funktion |
| | Byggefelt | | Adgang/nedtrapning til vand |
| | Hævet forbindelse mellem bygninger | | Lægivende beplantning |
| | Begrønnet tag/tagterrasse | | Principiel placering af servicepavilloner |

2. Ændringsforslag til lokalplanforslagets § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- Sort skrift angiver bestemmelserne i forslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 440 Marmormolen II, der blev vedtaget i TMU den 2. maj 2016.
- Rød tekst angiver ændringsforslag til bestemmelserne i forslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 440 Marmormolen II, vedtaget i TMU den 2. maj 2016.
- Sort gennemstreget tekst angiver forslag til tekst i bestemmelserne i forslag til tillæg 1 til lokalplan nr. 440 Marmormolen II, vedtaget i TMU den 2. maj 2016, der foreslås slettet.

§ 7, stk. 16

Bebyggelse i byggefeltene E (1), E (2) og F skal tage udgangspunkt i Steven Holl Architects vinderprojekt, **og samtidigt fremstå som én samlet sammenhængende bebyggelse**. Al bebyggelse skal generelt fremstå i materialer, ~~der understreger~~ **af høj kvalitet, tyngde og soliditet**. Alle facader skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

For bebyggelse i byggefelt E (1) gælder særligt, at facader skal udformes som **det i princippet er illustreret** på tegning nr. 7, herunder,

- a) at facader overvejende skal fremstå i naturmaterialer som metal **og** /eller natursten i en lys nuance samt uden /eller med minimal reflekterende virkning,
- b) **at facader skal have reliefvirkning og vertikalitet og fremstå med tydelig struktur, variation i udtrykket og tilbagetrukne vinduesfelter, og skal som minimum én gang pr. facade brydes af f.eks. diagonale bånd, og gives en harmonisk afslutning i toppen,**
- d) **at facader generelt skal fremstå med minimum 35 pct. åbning,** hvor vinduer skal placeres tilbagetrukket fra facadeflugten med minimum 0,3 m og fremstå i klart eller let coated glas uden spejlende virkning,
- e) at underside af bebyggelse ved udkragninger og hjørneudskæringer skal fremstå **med et markant anderledes udtryk end den øvrige facade, eksempelvis med kontrastfarve, i en klar gul farve,**
- f) ~~at stueetagen skal fremstå med minimum 60 pct. transparente partier i klart eller let coated glas uden spejlende virkning, med~~ **udadvendte funktioner, som markeret på tegning nr. 10, skal fremstå med minimum 60 pct. transparente partier i klart eller let coated glas uden spejlende virkning,**
- g) at bebyggelse skal tilpasses terrænet, hvor overkanten af stueetagens gulv placeres i ca. samme kote som terrænet, samt

- h) at tag og oversider af udkragninger, skal fremstå flade **og med mulighed for indretning af tagterrasser,**

For bebyggelse i byggefelt E (2) gælder særligt, at bebyggelsen skal udformes som det **i princippet** fremgår af tegning nr. 8, herunder,

- i) at facader overvejende skal fremstå med dobbeltfacade **udformet som glasfacade med afskærmning med "curtain wall" påsat en skærm i perforeret metal i en lys nuance uden /eller med minimal reflekterende virkning og i en afstand på min. 0,5 m,**
- j) **at facader skal have reliefvirkning og vertikalitet og fremstå med tydelig struktur, variation i udtrykket og tilbagetrukne vinduesfelter, og gives en harmonisk afslutning i toppen,**
- k) at underside af bebyggelse ved udkragninger og hjørneudskæringer skal fremstå **med et markant anderledes udtryk end den øvrige facade, eksempelvis med kontrastfarve, i en klar orange farve,**
- l) at glas i facader skal fremstå i klart eller let coated glas uden spejlende virkning, hvor stueetagen skal fremstå med minimum 60 pct. transparente partier,
- m) at bebyggelse skal tilpasses terrænet, hvor overkanten af stueetagens gulv placeres i ca. samme kote som terrænet, samt
- n) at tage og oversider af udkragninger, skal fremstå flade **og med mulighed for indretning af tagterrasser,**

For broen mellem byggefelt E (1) og E (2) gælder særligt, at facader skal udformes som det i princippet fremgår af tegning nr. 9, herunder,

- o) at broen skal etableres som hængebro og fremstå i minimumskonstruktion med facader i klart eller let coated glas uden /eller med minimal reflekterende virkning og i princippet konstrueret som 'curtain wall', samt
- p) at underside af broen skal fremstå **med et markant anderledes udtryk end den øvrige facade, eksempelvis med kontrastfarve, i en klar orange farve fsva. bro-delen, der udspringer fra byggefelt E (1) og gul fsva. bro-delen, der udspringer fra byggefelt E(2).**

For bebyggelse i byggefelt F gælder:

- q) Bebyggelsen inkl. den muliggjorte sammenbygning skal fremstå som en glasbygning i klart eller let coated glas uden /eller med minimal reflekterende virkning.
- ~~e) at underside af sammenbygningen skal fremstå i en klar gul farve.~~