



11-11-2015

Sagsnr.
2015-0183480

Dokumentnr.
2015-0183480-11

Sagsbehandler
Lars Østergaard

Bilag 9 Forslag til ændringer

På baggrund af høringen foreslår forvaltningen nedenstående ændret i lokalplanen

§5 præcisering af fordeling af byggeret

Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår, at ønskerne om en præcisering af fordeling af byggeret (bebyggelsesprocenten) imødekommes ved at lokalplanforslagets § 5 tilføjes:

”For delområde I gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 270.

For delområde II gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 135.”

Lokalplanens redegørelse, s. 4.

Formuleringen ”Tårnet drejer om sin egen akse for at optimere vindforhold” foreslås ændret til ” Tårnet er udformet med forskudte facadeelementer for at optimere vindforhold”.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 6 foreslås tilføjet flere facadebestemmelser i stk. 1, der sikrer det skitserede facadeudtryk. Hele § 6 er herefter konsekvensrettet i forhold til henvisninger og øvrige regler for vinduer og altaner mv.

Ændres fra

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Indenfor område I skal hjørnehus og punkthuse udføres i rødbrune tegl. Tårnet kan udføres med alternative materialer, der i tekstur og farvesætning harmonerer med den øvrige bebyggelse i område I.

For område I gælder, at bebyggelsens facadeudtryk skal udføres som illustreret på tegning 6.

For begge områder gælder, at bygningernes materialer udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Facadematerialer skal være gedigne og patinere smukt.

Stk. 2. Udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur.

Sekretariat (Byens Udvikling)

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
2630 5505

E-mail
BNIC@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Flade tage skal begrønnes.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO₂. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

Stk. 3. Vinduer

I område I skal vinduer udføres med dimensioner og udtryk som illustreret på tegning 6.

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som lysaviser eller animerede reklamer.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar:

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen ”Skilte og reklamer I København” kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og

installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Stk. 6. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

Stk. 7. Opholdsaltaner og terrasser

Hjørnehuset og punkthusene skal forsynes med opholdsaltaner og terrasser som illustreret på tegning 6. Altanerne må have et udhæng på maks. 1,5 m og skal have en bredde, der følger det tilhørende vinduesparti dog maks. 2,4 m. Altanerne skal beklædes med transparent materiale, for eksempel perforerede metalplader, som illustreret på tegning 6.

Altanerne skal placeres spredt på facaden. For punkthuse B-F gælder, at der skal være minimum 1 og maks. 2 altaner pr. etage pr. husfacade, som illustreret på tegning 6. For hjørnehuset gælder, at der ikke må etableres altaner på hjørnevinduer.

Stk. 8. Kantzoner

Udformningen af stueetagen skal ske i samspil med kantzonerne, jf. tegning 3. Ved indgange til boliger skal kantzonen udformes, så der skabes mindre, veldefinerede områder til cykelparkering, ophold, beplantning og lignende. Variation og oplevelsesrigdom i stueetagens facade skal sikres

med virkemidler, som fx. tilbagetrækninger, siddemuligheder, begrønning, lodret orientering af facadens elementer eller andre former for lodrette skift i facaden.

Kantzoner mod gårdhaven, illustreret på tegning 3, skal indrettes med mulighed for fælles eller privat ophold. og sikres en sammenhæng med indgange til fællesrum gennem etablering af stiadgange, belægninger, beplantning og lignende.

Stk. 9. Tårnet

Tårnet skal gives en arkitektonisk bearbejdning, hvor det på lang afstand og i den store skala har en markant profil. Facadens struktur, relief og underdeling skal samspille med de øvrige bebyggelser i delområde I og formidle tårnets arkitektoniske idé og stoflige karakter, oplevet fra de omkringliggende gader og byrum.

Adgang til tårnets boliger skal ske fra parkgaden mod Mimersparkeren som markeret på tegning 2.

Ændres til

Forslag til ny § 6:

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

Facader skal generelt fremstå i materialer, der understreger kvalitet, tyngde og soliditet som det eksempelvis fremgår af tegning nr. 6. For de enkelte byggefeltet i underområde I gælder følgende regler:

- a) I det på tegning nr. 4 markerede byggefelt A (højhus) skal facader, inklusive vinduesprofiler mv., overvejende fremstå i anodiseret aluminium i en rødbrun nuance. Facader skal fra 1. sal og op etableres med relief med vinduer tilbagetrukket fra facaden med minimum 0,6 meter. Vandrette sværd/sålbænke skal fremstå blanke, og lodrette sværd/false skal fremstå profilerede. Værn skal udføres i anodiseret aluminium i en rødbrun nuance, men kan også udføres i glas. Stueetagen skal i facadens samlede længde fremstå med minimum 50 pct. transparente partier i klart glas fra terræn og minimum 3 meter op. Bygningens øverste afsluttende etagefacade skal fremstå med ca. 1½ x normal etagehøjde.
- b) I de på tegning nr. 4 markerede byggefelt B, C, E, F, G og H (hjørnehus og punkthuse) skal facader overvejende fremstå i blank mur med grov overflade og i en mørk rødbrun nuance samt med en mørk fuger i afstemt nuance. Murværk skal udføres med relief. Stueetagen skal i facadens samlede længde fremstå med minimum 40 pct. transparente partier i glas fra terræn og minimum 3 meter op og med vinduesprofiler i anodiseret aluminium i en rødbrun nuance. Fra 1. sal og op skal altanværn udføres i anodiseret aluminium i en rødbrun nuance jf. tegning nr. 6, men kan også udføres i glas. Vinduesprofiler skal fremstå i malet aluminium i en mørk nuance.
- c) Den på tegning nr. 4 i underområde I muliggjorte bebyggelse i maks. 1 etage ("plinten") skal fremstå i beton. Stueetagen orienteret mod Borgmestervangen og Parkgaden, hvor denne ikke brydes af byggefeltene A, B, C, E, F, G, H, skal i facadens samlede længde fremstå med minimum 60 pct. transparente partier i glas fra terræn og minimum 3 meter op.
- d) I det på tegning nr. 4 markerede byggefelt D (fælleshus oven på "plinten") skal facader være i beton delvist beklædt med espalier i træ. Vinduesprofiler skal fremstå i en mørk nuance.

Stk. 2. Indgang til bebyggelse

Indgang fra terræn til boliger skal placeres som angivet på tegning nr. 2.

Stk. 3. Vinduer

Vinduer i bebyggelse til boliger, butikker og erhverv må kun fremtræde med plant klart glas og udføres som beskrevet under stk. 1. I bebyggelse til erhverv kan der dog anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende.

Stk. 4. Altaner

Boliger i de på tegning nr. 4 markerede byggefelter B, C, E, F, G og H (hjørnehus og punkthuse) skal forsynes med altaner, i den udstrækning de kan indgå i et mønster, hvor altanerne skal være placeret spredt på facaden med 1 til 2 altaner pr. etage pr. facade. For byggefelt H (hjørnehus) gælder, at der ikke må etableres altaner i en afstand på under 5 meter fra hjørnet. Altaner må højst udkrage 1,5 meter fra facaden og skal have en bredde, der følger det tilhørende vinduesparti dog maksimalt 2,4 meter.

Stk. 5. Bæredygtige elementer

Tagflader kan, hvor arealer ikke anvendes til ophold og lignende, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i tagfladen. Flade tage skal begrønnes.

Kommentar

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO₂. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen.

Stk. 6. Kantzoner og facader

Kantzoner på terræn som markeret på tegning nr. 3 skal udformes i samspil med bebyggelsens stueetager. Ved indgang til boliger skal kantzoner udformes, så der skabes veldefinerede mindre områder til cykelparkering, ophold og beplantning mv.

Udformning af stueetagers facader skal udformes, så de understøtter kantzonerne med variation og oplevelsesrigdom ved f.eks. tilbagetrækninger, siddemuligheder og begrønning mv.

Kantzoner mod gårdhaven på taget på ”plinten” som markeret på tegning nr. 3 skal indrettes med mulighed for ophold til både ro og fællesskab og udformes i sammenhæng med indgange til fællesrum vha. adgangsstier, belægninger, beplantning mv.

Stk. 7. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som lysaviser eller animerede reklamer. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar:

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen ”Skilte og reklamer I København” kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

Stk. 8. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Stk. 9. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.