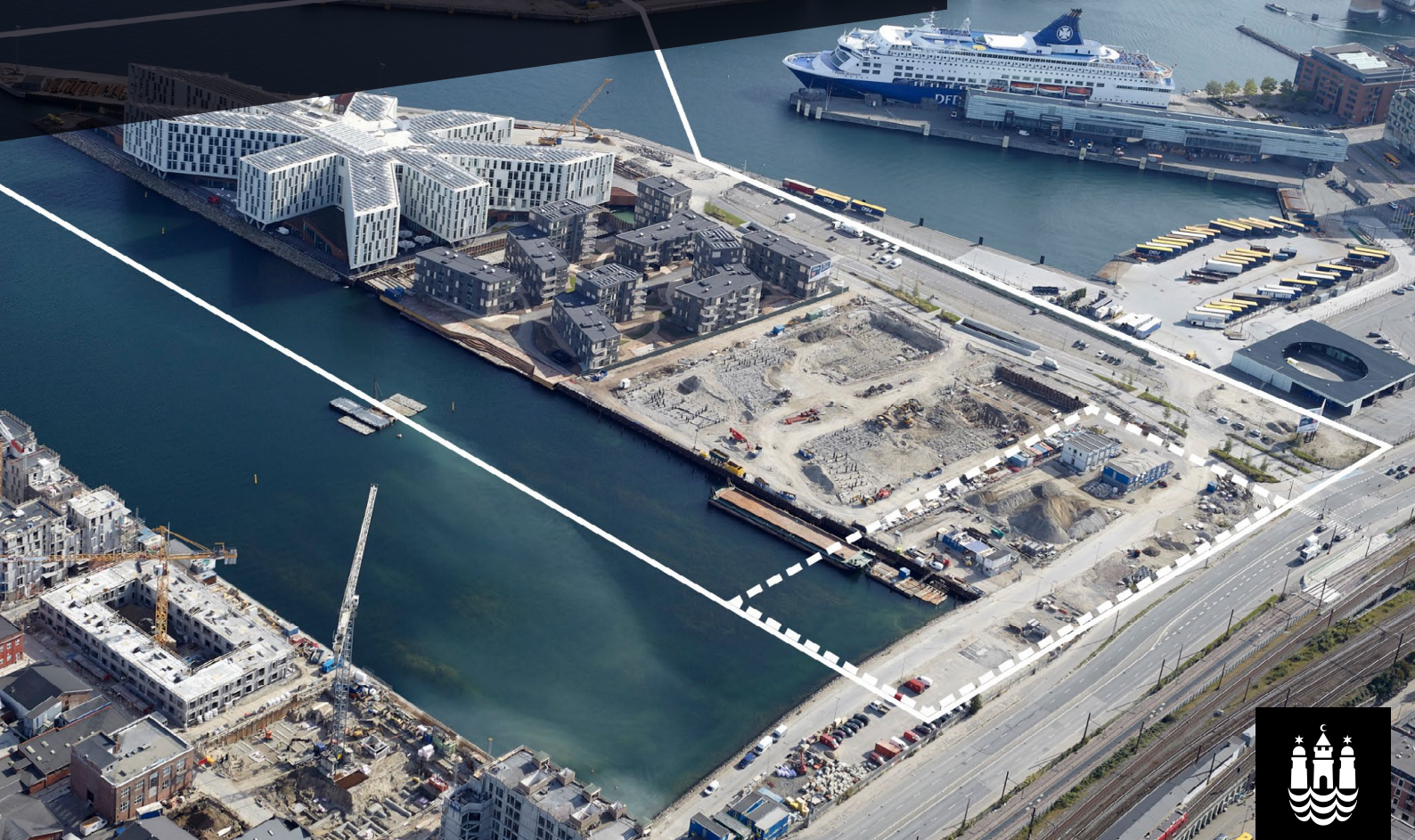


MARMORMOLEN II TILLÆG 2

Startredegerelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 440 Marmormolen II



Lokalplan nr. 440 Marmormolen II er vist med hvid linje og området for lokalplantillægget vist med hvid stiplede linje (JW luffoto).

Projektet

Bygherre	Større virksomhed repr. ved By & Havn
Arkitekt	Henning Larsen Architects
Formål	Opførelse af virksomhedsdomicil
Hovedgreb	Firelænget kontorbebyggelse med overdækket atrium
Bebyggelse	28.000 m ² serviceerhverv
Grundareal	8.400 m ²
Friareal	2.900 m ² (10,2 pct.)
Parkering	1 plads pr. 150 m ² etageareal, svarende til 187 parkeringspladser.

Virksomheden har ønske om at opnå ca. 300 parkeringspladser i forbindelse med byggeriet. Ved at indfri parkeringsdeklARATIONER i kvarteret udenfor lokalplanområdet kan der i forbindelse med byggeriet etableres yderligere parkeringspladser. Det samlede antal parkeringspladser hertil begrænses til 120 pladser.

Baggrund

Gennem By & Havn, der står for en stor del af byudviklingen i Københavns Havn, ønsker en større virksomhed at etablere et domicil med 1.500 arbejdspladser på Marmormolen, på en tom grund omkranset af Kalkbrænderihavnsgade, Marmorvej, Nordbassinet og en endnu ikke anlagt kanal.

Ønsket er i strid med lokalplanen for området, lokalplan nr. 440 Marmormolen II med tillæg 1, der udlægger den aktuelle grund (lokalplanens underområde I) til hotel og conferencecenter. Det bemærkes, at tillæg 1 blev udarbejdet for bl.a. at muliggøre en flytning af det planlagte hotel og conferencecenter til lokalplanens underområde III, hvor der er konkrete planer om, at etablere et hotel og conferencecentret som en del af Steven Holl-projektet i dette område. Tillæg 1 blev vedtaget i Borgerrepræsentationen 10. november 2016.

Domicilet ønskes etableret som et stort kontorhus, der stort set strækker sig i hele grundens længderetning, hvilket også er i strid med lokalplanen, der fastlægger en



Bebyggelsen set fra Kalkbrønderihavnsgade. Der er ikke taget stilling til facadematerialer. Illustrationen skal primært ses som volumenstudie (ill. Henning Larsen Architects)

høj bebyggelse i den nordlige ende af området med bl.a. 2 højhuse på op til 90 meter og en ubebygget begrønnet forplads i den sydlige ende.

Virksomheden ønsker endeligt et etageareal på 28.000 m² mod de i lokalplanen muliggjorte 25.000 m², samt at kunne etablere ca. 300 parkeringspladser, svarende til en parkeringsdækning på ca. 1 parkeringsplads pr. 90 m² etageareal.

Byggeønske

Domicilet ønskes opført som et firelænget kontorhus underdelt i en række kubiske elementer på mellem 16 og 36 meters højde, der omkranser et overdækket atrium. Der er ikke taget stilling til facadematerialer. Illustrationerne skal primært ses som volumenstudier.

Bygningsvolumnets højde falder mod øst for at sikre så gode lysforhold som muligt i boligbebyggelsen mod øst. Ligeledes indsnævres bygningvolumnet mod øst for at undgå et for massivt udtryk samt for at sikre en vis åbenhed og give bedre mulighed for lange kig fra boligbebyggelsen (ill. side 3).

For at understøtte bylivet etableres udadvendte aktiviteter som reception og kantine i stueetagen, hvor mulighed for visuel interaktion er størst.

Byrum og byliv

Ved at indsnævre bebyggelsen mod øst skabes to pladsdannelser (se situationsplanen side 3). Den ene plads, ved Marmorvej, fungerer som ankomstplads for domicilet og som offentlig byplads med mulighed for ophold. Den anden plads, ud mod Nordbassinet, etableres i forbindelse med den planlagte træbrygge langs kajkanten. Mellem de to pladser og langs den kommende kanal etableres en stiforbindelse, der når området er fuldt udbygget, vil kunne indgå i de overordnede stiforbindelser i området (ill. side 3).

Alle udearealer indrettes offentligt tilgængelige med mulighed for ophold og gives et åbent og grønt udtryk. Hvor det er muligt, plantes store træer.

Fakta

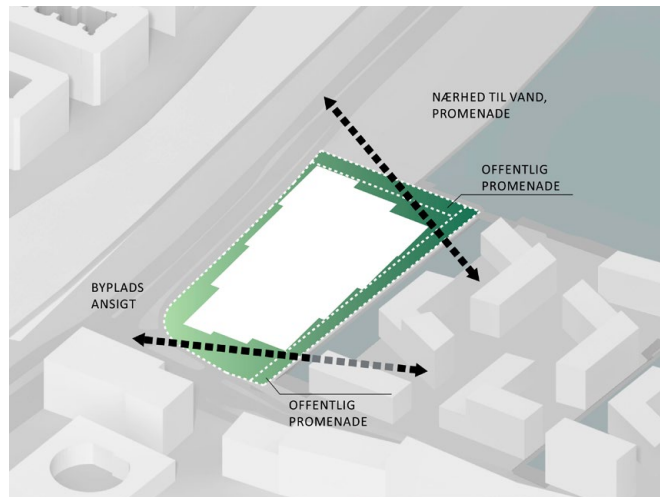
Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	28.000 m ²
Stueetage	5.400 m ²
Etage 1 - 9	22.600 m ²
Samlet bruttoetageareal	28.000 m ²
Bebyggelsespct.	333



Bebyggelsen set fra Marmorvej (ill. Henning Larsen Architects)



Det planlagte overordnede stisystem i området
(ill. Henning Larsen Architects)



Bygningvolumnet indsnævres mod øst for bl.a. at sikre bedre mulighed for lange kig fra boligebebyggelsen
(ill. Henning Larsen Architects)

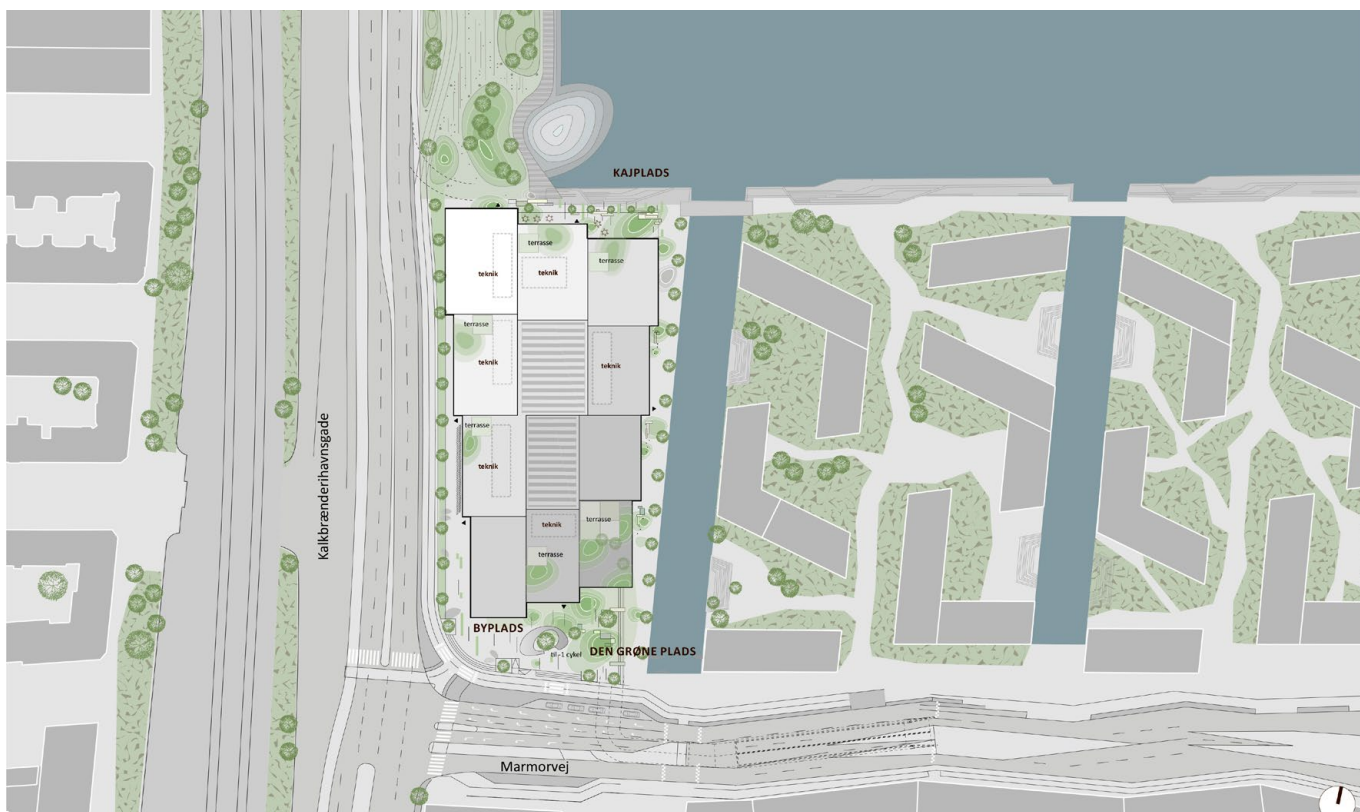
Trafik

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

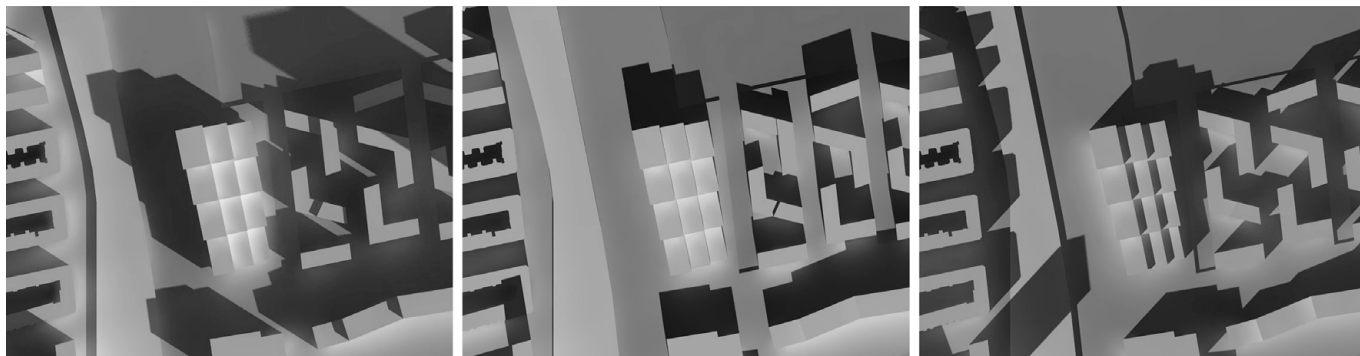
Trafikstøj genereret af virksomhedsdomicilet forventes uændret i forhold til et hotel og conferencecenter. Dog vil trafikstøjen i tillægsområdet mindskes, da hotel og kongrescenteret forudsatte tilkørsel på forpladsen samt vareindlevering og parkering for turistbusser på terrænen. Området ligger yderst centralt og tæt på både S-tog (Nordhavn Station), en kommende metrostation (Nordhavn) samt for bilister tæt på den regionale Kalkbrænderihavnsgade.



Bebyggelsen set fra Nordbassinet (ill. Henning Larsen Architects)



Stuationsplan (ill. Henning Larsen Architects)



Skyggediagrammer ved jævndøgn kl. 9.00, 12.00 og 15.00 (ill. Henning Larsen Architects)

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at boliger øst for området for lokalplantillægget vil blive ramt af skygge i eftermiddagstimerne. Det skal bemærkes, at det oprindeligt planlagte hotel og kongrescenter med to højhuse på op til 90 meter også ville have kastet betydelig skygge på det øvrige lokalplanområde.

Stien langs den kommende kanal på østsiden af bebyggelsen vil ligge i skygge midt på dagen og om eftermiddagen. Pladsen ved Marmorvej vil få sol om formiddagen og midt på dagen og pladsen ved Nordhavnsbassin vil få sol sen eftermiddag/aften.

Kommuneplan 2015

Området for lokalplantillægget er fastlagt til boliger og serviceerhverv (C3*-ramme) med en bebyggelsespct. på op til 185. Friarealet skal for erhverv udgøre minimum 10 pct. af etagearealet.

Anbefalinger

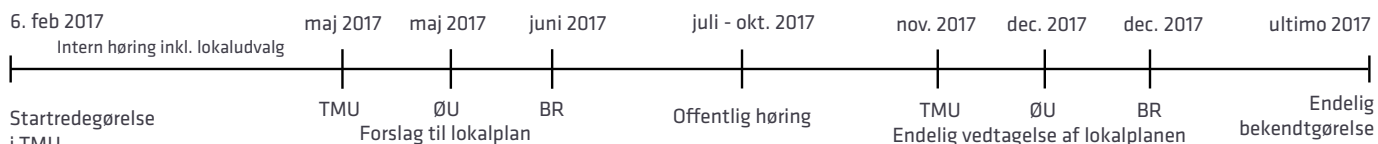
Forvaltningen vil i det videre samarbejde med bygherre og rådgiver særligt fokusere på følgende:

- Der skal arbejdes videre med bebyggelsens udformning, så især boligbebyggelsen mod øst får så gode lysforhold som muligt og ikke udsættes for unødige skyggegener.
- Den meget synlige beliggenhed sætter krav til, at den arkitektoniske kvalitet skal være høj.
- Facader skal have et let og transparent udtryk.
- Solceller og andre tiltag, der kan medvirke til en øget miljømæssig bæredygtighed, skal indgå i bebyggelsen.
- Projektet skal bearbejdes yderligere med hensyn til den visuelle kontakt mellem boligbebyggelsen og det eksisterende Østerbro.
- Alle udearealer skal fremstå indbydende og trykke at færdes på. Karakteren af de nyetablerede grønne byrum i det øvrige lokalplanområde skal fortsættes i tillægsområdet langs kanalen og på de to pladser, hvor der ligeledes skal arbejdes med gode muligheder for ophold.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 46 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen