



26. oktober 2017

Sagsnr.
2017-0314808

Dokumentnr.
2017-0314808-4

Sagsbehandler
Karen Probst

Forslag til ændringer i lokalplanen og kommuneplanen

På baggrund af den offentlige høring og designmanualen for højhuse (bilag 10) udarbejdet af bygherre foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne, samt en ændring vedr. parkering, besluttet på BR-mødet den 27. april 2017.

1. § 3, stk. 10, 2. pkt. foreslås ændret fra: ”Stueetager skal være åbne. Dog gælder særligt følgende undtagelser, for de på tegning nr. 2 med særlig signatur viste områder:

Til: ”Stueetager skal være åbne. Dog gælder særligt følgende:”, i det resten af sætningen udgår.

Baggrunden er, at sætningen var meningsforstyrrende.

§ 3, stk. 10a foreslås ændret fra: ”Stueetager skal være aktive og mindst 75 % af facadelængden anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende.” og

§ 3, stk. 10b foreslås ændret fra: ”Stueetager skal være aktive og mindst 75 % af facadelængden anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, samt udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, klub-, udstillings- og beboerlokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner.” til:

”Stueetager skal være aktive og anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende.” og

”Stueetager skal være aktive anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, samt udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, klub-, udstillings- og beboerlokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner.”

Baggrunden for ændringen er, at det er hele den markerede længde, jf. tegning nr. 2, der skal anvendes til publikumsorienteret

Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

serviceerhverv, og ikke kun 75 %, da det ikke ønskes, at 25 % af facaden fremstår med anden anvendelse.

2. § 4, stk. 4, 3. pkt. ændres fra: "... Parkeringsdækningen for hele området skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 175 m² for erhverv og boliger, dog 1 plads pr. 100 m² til detailhandel og 1 plads pr. 300 m² til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger..." til:

" ... Parkeringsdækningen for hele området skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² for erhverv og boliger, dog 1 plads pr. 100 m² til detailhandel og 1 plads pr. 300 m² til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger..."

Baggrund for ændringen er, at der i forbindelse med godkendelsen af lokalplanforslaget på BR-mødet den 27. april 2017 blev vedtaget et ændringsforslag om at opjustere p-dækningen fra 1: 175 til 1:150. Indstilling og beslutning var en del af høringsmaterialet.

3. § 4, stk. 5, sidste punkt ændres fra: "Cykelparkering skal på plint og på terræn mod Bernstorffsgade anlægges som "øer" med 30-40 pladser" til:

"Cykelparkering skal på plint og på terræn mod Bernstorffsgade anlægges som "øer" med en varierende kapacitet på 10-60 cykelparkeringspladser og maksimalt tre af cykelparkeringsøerne kan etableres med op til 80-90 pladser."

Baggrunden for ændringerne er, at kravet om antallet af cykelparkeringspladser, og placeringen af disse nær indgange, vil skabe begrænsede muligheder for bede, der skal danne grundlag for træerne i byparken. Ved at samle en del af parkeringen i maksimalt tre store øer frigives der mere plads til bede og andre grønne elementer i byparken

4. §5, stk. 8, 3. pkt. ændres Byggefelt F fra: "... Udover den angivne bygningshøjde kan tillades opført to runde taghuse Fa og Fb med placering som vist på tegning nr. 4 og med de i stk. 9 angivne maksimale højder." til:

" ... Udover den angivne bygningshøjde kan tillades opført taghuse med placering som vist på tegning nr. 4 og med de i stk. 9 angivne maksimale højder. De angivne taghuse kan punktvis ramme tagetagens flugt, for at opnå organiske former."

5. §5, stk. 8, 3. pkt. ændres Byggefelt G+H fra: "... På byggefelt G kan der udover den angivne etagehøjde tillades tre runde taghuse Ga, Gb

og Gc med placering som vist på tegningen og med de i stk. 9 angivne maksimale højder.” til:

” ... På byggefelt G kan der udover den angivne bygningshøjde tillades *opført taghuse med placering* som vist på tegning nr. 4 og med de i stk. 9 angivne maksimale højder. *De angivne taghuse kan punktvis ramme tagetagens flugt, for at opnå organiske former.*”

6. §5, stk. 9, 3. pkt. ændres fra: ”... På bebyggelse, placeret mod Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade, kan placeres de på tegning nr. 4 viste cirkulære taghuse med en maksimal diameter på 18 m. Taghuse må maksimalt være 8 m høje målt over tagetagen og skal rykkes mindst 1 m tilbage fra tagetagens facadeflugt. ...” til:

”... På bebyggelse, placeret mod Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade, *kan placeres taghuse indenfor det angivne område jf. tegning nr. 4.* Taghuse må maksimalt være 3,5 m høje målt over tagetagen, og skal rykkes mindst 1 m tilbage fra tagetagens facadeflugt. *Ét sted jf. lokalplantegning nr. 4 kan placeres en ”skorsten” med en højde på maksimalt 7 m, som skal integreres udtryks- og placeringsmæssigt med de øvrige taghuse.*”

Baggrund for ændringerne er, at de ønskede installationer ikke kan passes ind i de runde tagbygninger. De nye former på taghusene vil være mindre synlige, da de bliver lavere, og vil ikke være synlige henover den bevaringsværdige Centralpostbygning, set fra Bernstorffsgade ved hovedbanegården.

7. § 6, stk. 2, 6. pkt. ændres fra: ”... Facader på tagetager og taghuse skal have deres egen fremtræden, og de skal fremstå forskelligt i forhold til facaderne på de underliggende etager. ...” til:

”... Facader på tagetager og taghuse skal fremstå forskelligt i forhold til facaderne på de underliggende etager. *Taghusene skal være en integreret del af tagetagen og ovenlyset.*”

Baggrunden for ændringen er, at taghuse skal være en integreret del af tagetagen og ovenlyset, og ikke længere have deres egen fremtræden.

8. §6, stk. 2, ændres fra: ”Facaderne på de cirkulære bygninger skal udformes i glas, metal (zink, kobber, tombak eller lignende) og bearbejdet beton. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer så som træ og aluminium. De enkelte facader skal udformes med stor variation og detaljering i både den store og den lille skala, og der skal være en indbyrdes variation i udformningen af de enkelte bygninger samtidig med, at de tilsammen fremstår med fælles træk.

Højhuse (med bygningshøjder over kote 40), skal skaleres og proportioneres undervejs mod toppen, med en karakter- og facademæssig variation, og de skal markeres med funktionelle og forskellige udtryksmæssige afslutninger, som arkitektoniske markører. Etageadskillelser skal markeres på bygningernes facader. Dette kan ske ved mindre udkragninger udover byggefeltet, dog maksimalt 25 cm.

De cirkulære bygningers facader skal udformes således, at de i deres overordnede udtryk – både tæt på og på afstand – fremtræder som krumme bygninger.

Højhusenes øverste 2-7 etager skal have en særlig arkitektonisk afslutning, som markeres ved en tilbagerykning fra facaden, som muliggør taghaver eller ved dobbelt højde i facadeinddelinger eller lignende.”, til:

”Facaderne på de cirkulære bygninger skal, *efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse*, udformes i glas, metal (zink, kobber, tombak eller lignende) og bearbejdet beton. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer så som træ og aluminium. De enkelte facader skal, *efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse*, udformes med stor variation og detaljering i både den store og den lille skala, og der skal være en indbyrdes variation i udformningen af de enkelte bygninger samtidig med, at de tilsammen fremstår med fælles træk. Højhuse (med bygningshøjder over kote 40), skal skaleres og proportioneres undervejs mod toppen, med en karakter- og facademæssig variation, og de skal markeres med funktionelle og forskellige udtryksmæssige afslutninger, som arkitektoniske markører. Etageadskillelser skal markeres på bygningernes facader. Dette kan ske ved mindre udkragninger udover byggefeltet, dog maksimalt 25 cm. De cirkulære bygningers facader skal udformes således, at de i deres overordnede udtryk – både tæt på og på afstand – fremtræder som krumme bygninger.

Højhusenes øverste del skal have en særlig arkitektonisk afslutning. *For alle tårne gælder, at de afsluttes med, at facaden tilbagerækkes 2,5 m hele vejen rundt, så ”toppen” bliver markeret. Højden på ”toppen” skal variere for hvert tårn, og ”toppen” skal udføres i en materialekarakter af glas/metal. Tilbagestrukningen skal markeres med en beplantet tagterrasse til ophold, eller, hvis det ikke er muligt af miljømæssige årsager, som et arkitektonisk grønt element, der inddækkes med en markant lægivende transparent eller translucent skærm/værn i varierende højder.*

Nedenfor er angivet højder på inddækningen og højden på ”toppen”:

Tårn B: Skærm/værn mindst 4,5 m – ”top” mindst 9,5 m.

Tårn C: Skærm/værn mindst 4 m – ”top” mindst 15 m.

Tårn D: Skærm/værn mindst 1,2 m – ”top” mindst 5,2 m.

Tårn E: Skærm/værn mindst 3,5 m – ”top” mindst 12,5 m.

Tårn J: Skærm/værn mindst 3,5 m - ”top” mindst 6,5 m.”

Baggrund for ændringen er at sikre, at højhusene får den kvalitet i den ydre fremtræden, som det fremstår i projektet, der er vist i lokalplanforslaget, samt i den designmanual for højhuse, som er vist i bilag 10.

9. § 7, stk. 8b foreslås ændret fra: ”Områder beregnet til korte ophold, som eksempelvis stier og promenader, anlægges med en karaktergivende overfladebehandlet beton, og udsparede øer anlagt med grus, skærver eller lign.” til:

”Områder beregnet til korte ophold, som eksempelvis stier og promenader, anlægges med en karaktergivende overfladebehandlet beton, natursten, hårdtræ eller lign., og udsparede øer anlægges med grus, skærver eller lign.”

Baggrunden for ændringen er at give mulighed for en større variation i byparkens belægning.

10. § 7, stk. 8d foreslås ændret fra: ”Mindst 20 % af arealet skal etableres som ”grønne øer” med græsser og/eller plantebede. Grønne øer skal enten etableres med integreret siddekant eller afgrænsende stålkant i maksimalt 5cm over omgivende terræn. Langs den i § 4 stk. 2 fastlagte Banepromenade, samt de i § 8 stk. 2-3 fastlagte byrum skal plantekummer fremstå, som værende i niveau med det omgivende terræn, og med afgrænsende stålkant i maksimalt 5 cm over omgivende terræn” til:

”Mindst 20 % af arealet skal etableres som ”grønne øer” med græsser og/eller plantebede. Grønne øer skal i hele byparken etableres med varierende kanthøjder, dog maksimalt 75cm over omkringliggende terræn. Der skal stedvis integreres siddekanter. Langs den i § 4 stk. 2 fastlagte Banepromenade, samt de i § 8 stk. 2 og 3 fastlagte byrumszoner til længerevarende ophold jf. tegning nr. 5a og 5b, skal integrerede plantekummer være i niveau med det omgivende terræn, og med afgrænsende stålkant i maksimalt 5 cm over omgivende terræn.”

Baggrund for ændringen er en præcisering og justering af bestemmelsen, der omhandler definitionen af ”grønne øer”, så det klart fremgår, hvilken type øer, der skal placeres hvor, og at siddemuligheder, kan placeres, hvor det er optimalt, og ikke konsekvent, hvor det er muligt.

11. § 7, stk. 8f foreslås ændret fra: ”Cykelparkering skal indrettes, så den indgår som en integreret del af friarealet, og må ikke placeres i de udpegede opholdszoner eller andre zoner, som allerede har en anden funktion” til:

”Cykelparkering skal indrettes, så den indgår som en integreret del af friarealet, og må ikke placeres i de udpegede *zoner til længerevarende ophold jf. tegning nr. 5a og 5b eller andre zoner, som allerede har en anden funktion.*”

Baggrund for ændringen er en præcisering af bestemmelsen for at undgå placering af cykler i zoner for længerevarende ophold.

12. § 7, stk. 10 foreslås ændret fra:

”• Af nyplantede træer skal 75 % have en stammeomkreds på minimum 15 cm, og 25 % have en stammeomkreds på minimum 20 cm.

• 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.

• Særligt for det i stk. 9 beskrevne beplantningstype Overskov skal træerne plantes med muldbed på min 100 cm beddybde og enten min. 25 m² areal eller 25 m³ volumen.

• Særligt for det i stk. 9 beskrevne beplantningstype Mellemskov skal træerne plantes med muldbed på 80 cm beddybde og enten min. 15 m² areal eller 15 m³ volumen.

• Særligt for det i stk. 9 beskrevne beplantningstype Underskov skal buskene og de mindre træer plantes med muldbed på min. 50 cm beddybde.

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 store træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,75 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. Træer, på konstruktion, bør plantes med opbinding til store galvaniserede armeringsnet.”

Til:

”Etablering af træbeplantning på plinten skal ske i overensstemmelse med tegning 5, 5a, 5b, 6 og 6a, og efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

- Af nyplantede træer skal 75 % have en stammeomkreds på minimum 15 cm, og 25 % skal have en stammeomkreds på minimum 20 cm.
- For træer i åbne bede på *terræn* gælder, at der skal være en åben overflade på minimum 10 m² bed pr. træ.
- For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åben overflade på 2,5 m² pr. træ.

Kommentar:

For træer plantet i terræn skal der være et rodvenligt bærelag, som fx macadam. Når træer plantes i befæstede overflader gælder, at det samlede bed skal have en størrelse på minimum 15 m² pr. træ med en åben overflade omkring træet på minimum 2,5 m². Det anbefales, at plantehullet er mindst 1 m dybt, og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes.

For træerne på plinten gælder, at de bede, hvor der skal plantes træer, som den beskrevne beplantningstype, Overskov, skal have en størrelse svarende til minimum 25 m² pr. træ. De efterfølgende træer af beplantningstypen Overskov, der plantes i samme bed vil udløse minimum 12,5 m² åben overflade. Under store træer (Overskov) kan der sættes underbeplantning af mindre træer og buske inden for de 25 m².

Træer på konstruktion, som fx plinten, bør plantes med opbinding til store galvaniserede armeringsnet.

For den i stk. 9 beskrevne beplantningstype, Overskov, skal træerne plantes i bede på minimum 100 cm dybde.

For den i stk. 9 beskrevne beplantningstype, Mellemskov, skal træerne plantes i bede på 80 cm dybde.

For den i stk. 9 beskrevne beplantningstype, Underskov, skal træerne plantes i bede på 50 cm dybde.”

Baggrunden for ændringerne er så vidt muligt at sikre træernes vækstvilkår, samt give mulighed for at placere mellemstore og mindre træer i plantekummer sammen med de store træer, således at plantekummerne udnyttes til flere træer og buske samt at fastholde store sammenhængende bede.

13. Lokalplantegning nr. 2 foreslås ændret således, at der i randbebyggelsen mod Kulturaksen samt mod plinten sikres flere butikker, restauranter, cafeer og lign. jf. § 3, stk. 10 a, mens hjørnerne i randbebyggelsen mod Bernstorffsgade overfor Polititorvet, samt adgangen til bygning G fra plinten og bygning H i passagen ændres fra § 3, stk. 10 a til § 3, stk. 10 b, så der gives mulighed for bl.a. adgangsfoyer.

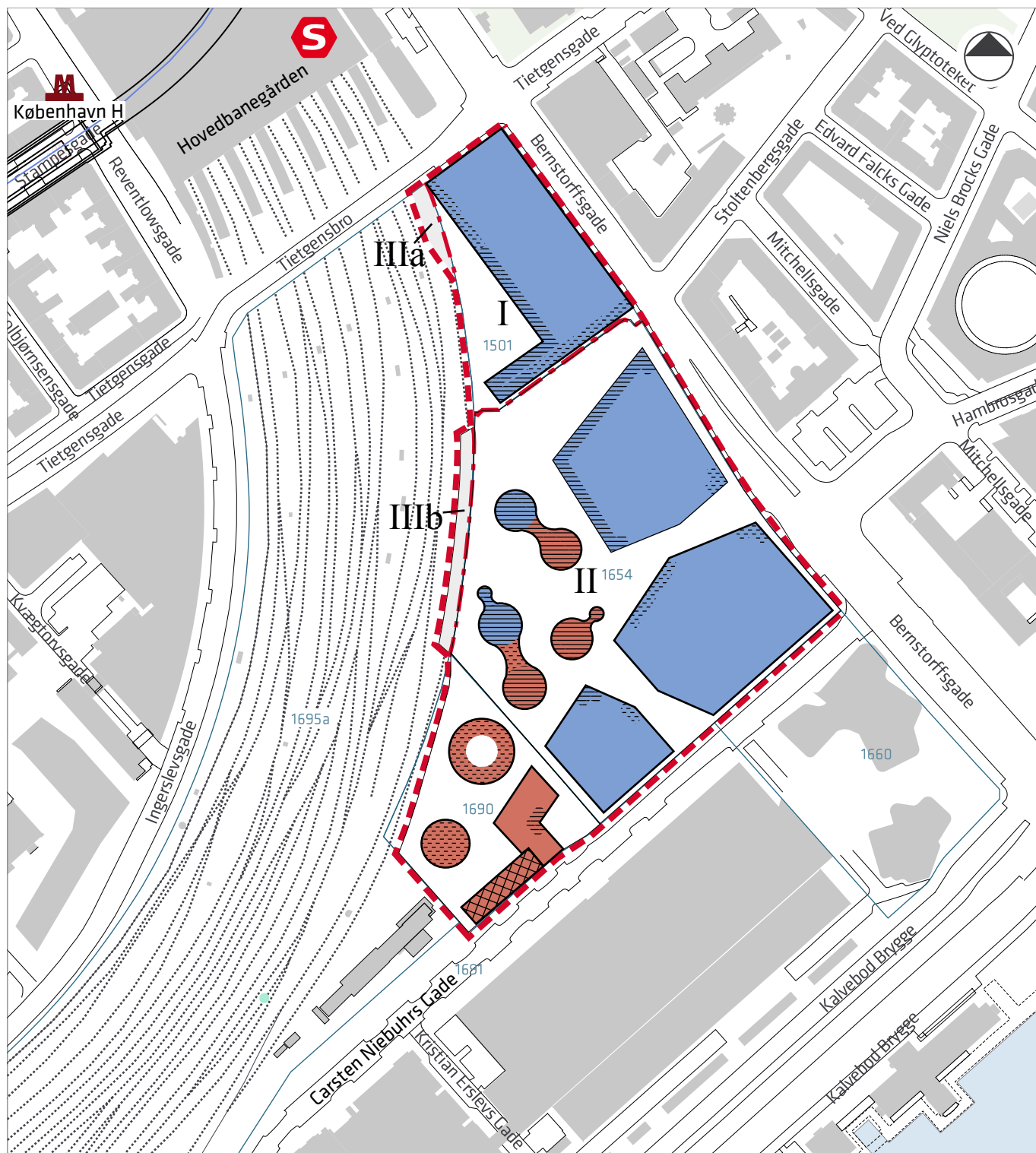
Baggrunden for ændringen er at styrke bylivet på plinten, langs Kulturaksen og mod Bernstorffsgade, samt give mulighed for adgang til domicilet mod Bernstorffsgade overfor Polititorvet, og også give mulighed for adgang fra passagen til kontorbygning mod Carsten Niebuhrs Gade. Se forslag til ny tegning nr. 2 nedenfor.

14. Lokalplantegningen nr. 4 forslås ændret jf. de nye bestemmelser i § 5, stk. 8 for taghuses placering og udformning. Se forslag til ny tegning 4 nedenfor.

Herudover vil der blive foretaget redaktionelle ændringer.

Ændringerne medfører ikke krav om supplerende høring.

Tegning nr. 2 - Anvendelse



— — — Lokalplanens afgrænsning

— Matrikelskel

- · - Grænse mellem underområder

I - IIIb Underområder

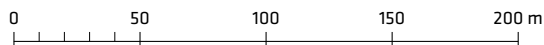
■ Mulighed for boliger fra 1. sal

■ Erhverv

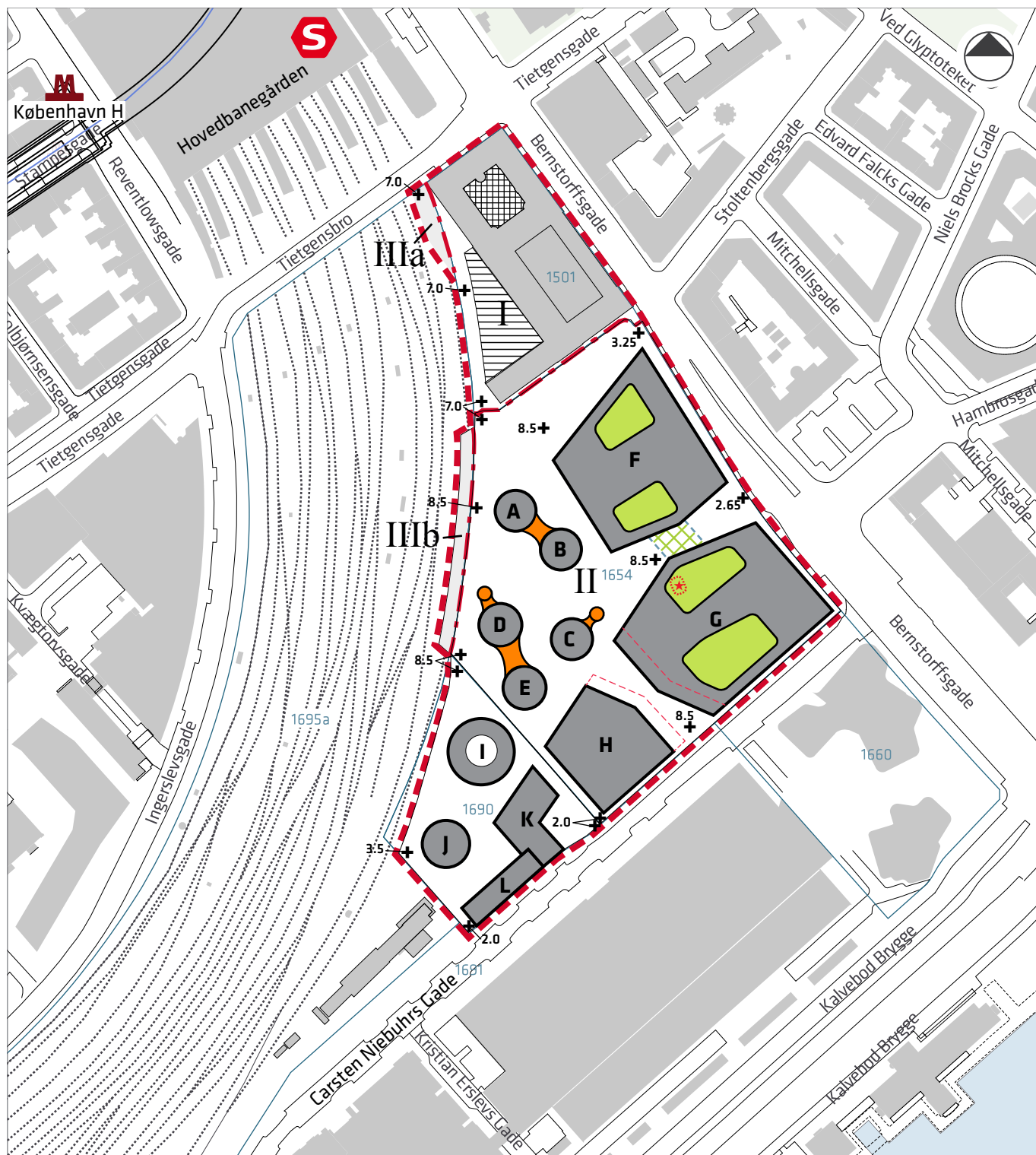
≡ Aktiv stueetage
Anvendelse i stueetage jf. § 3 stk. 10 a)

≡ Aktiv stueetage
Anvendelse i stueetage jf. § 3 stk. 10 b)

≡ Anvendelse i stueetage jf. § 3 stk. 10 c)



Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



— — — Lokalplanens afgrænsning

— Matrikelskel

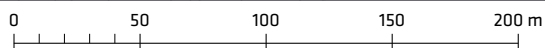
- · - Grænse mellem underområder

I - IIIb Underområder

+ Kote x.x (DVR90) for plinten

- - - Mulig forskydning af passagen, med maks. 8 m. mellem byggefelt G og H

▨ Plintareal, der kan fjernes ved etablering af forsænket have



▨ Gangbro, maksimal 14 m. bred

▨ Overdækning af gård

▨ A Byggefelter

▨ Sammen- og tilbygning

▨ Taghuse skal placeres indenfor dette område

★ Placering af 'skorsten' med en højde på maks. 7 m