



Til ejere, lejere og brugere m.fl. i tilknytning til lokalplanområdet
”Marmormolen II”

14-10-2009

Lokalplan "Marmormolen II" - Supplerende høring

Sagsnr.
2009-126923

Denne supplerende høring foretages, fordi Teknik- og Miljøforvaltningen vil indstille til Borgerrepræsentationen, at lokalplanen vedtages med en række ændringer i forhold til det tidligere offentliggjorte forslag. Et lokalplanforslag med forslag til rettelser er vedlagt som *bilag 1*.

Dokumentnr.
2009-607864

Baggrund

Københavns Kommune offentliggjorde i perioden 11. juni til 7. september 2009 lokalplanforslaget ”Marmormolen II” med et kommuneplantillæg i form af en miljøredegørelse.

Lokalplanforlaget, der omfatter Marmormolen og et område ved spidsen af Langelinie, er udarbejdet for at muliggøre en udvikling af området, så det kan blive et attraktivt område for byens borgere samtidig med at der kan etableres serviceerhverv, kontorer, boliger og butikker mv.

Ændringer

På baggrund af indkomne høringsbidrag, konkrete projektforslag, drøftelser med bygherre og supplerende ønsker fra forvaltningen mv., foreslås lokalplanen ændret på følgende områder:

Butiksstørrelser

Bestemmelserne om detailhandel foreslås ændret, så den samlede mængde af butikker i området og de enkelte butikkers størrelse bliver mere lig andre centerområder i kommuneplanen. Der muliggøres derfor samlet 3.000 m² detailhandel indenfor et markeret område, hvor butikker kan være op til 1.000 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker. Uden for dette område kan der etableres enkelte mindre butikker på 500 m² og 200 m² for henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer.

Udformning af hovedadgangsvej, cykelstier, fortov og et strøgforløb

I høringsperioden har Teknik- og Miljøforvaltningen og bygherre drøftet og konkretiseret rammerne for hovedadgangsvejen og stier i området mv. Bestemmelserne for hovedadgangsvejen på Marmormolen foreslås ændret, så cykelområdet på vejen ikke markeres og fortov og cykelsti nord for vejanlægget udformes som et samlet strøgforløb med en gennemsnitlig bredde på 8 meter, der skal indrettes med mulighed for ophold og anlægges med grønne bede og trægrupper mv. Endvidere fastlægges der cykelsti og fortov langs Kalkbrænderihavnsgade.

Delområde A - Hotel- og kongrescenter

Flere høringsbidrag angiver, at hotel- og kongrescentrets tre højhuse vil give en barrierevirkning i forhold til byen vest for jernbane-

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 5. Sal,
Vær. 562
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1350

Telefax
3366 7020

E-mail
lonjac@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

dæmningen, samt at højhusene vil give væsentlige skyggegener for den planlagte boligbebyggelse i lokalplanområdet.

Da lokalplanens intentioner bl.a. beskriver, at lokalplanområdet skal formidle en god overgang mellem Østerbro vest for jernbandedæmningen og vandet, foreslår Teknik- og Miljøforvaltningen, at den visuelle barriere som de tre højhuse kan opfattes som, begrænset ved at fastlægge bestemmelser, der kun muliggør de to nordligste højhuse. De to højhuse foreslås opført i op til 90 meters højde, hvilket er samme øvre højdegrænse som i lokalplanforslaget.

I stedet for højhuset, der fjernes, fastlægges et byggefelt på 20x40 meter, hvor der kan opføres bebyggelse i op til seks etager og i op til 21 meters højde. Denne højde svarer til højden på boligbebyggelsen i lokalplanområdet (byggeområde B). Den samlede rummelighed for hotel- og kongrescentret er fortsat 25.000 m².

Delområde C - Regionalt FN hovedkvarter

Efter lokalplanforslaget blev sendt i høring har arkitektfirmaet 3XN udarbejdet et konkret skitseforslag for det nationale FN- hovedkvarter som det fremgår af illustrationen i *bilag 2*. Bygningsstrukturen, der i lokalplanforslaget har form af en "fjeder", foreslås nu udformet som en otte-takket "stjerne". Konceptuelt går bebyggelsens "stjerne-takker" til kajkant som udkræning over kajarealet, hvilket er en overskridelse af rammerne i lokalplanforslaget. Teknik- og Miljøforvaltningen finder det nye projekt stærkt i det arkitektoniske udtryk, og foreslår, at lokalplanen ændres så det nye projekt muliggøres. Den samlede rummelighed i dette område er fortsat 45.000 m².

Øvrige ændringer og rettelser mv.

Udover de ovenfor nævnte forslag til ændringer i lokalplanen, foreslår Teknik- og Miljøforvaltningen en række mindre præciserende rettelser, samt konsekvensrettelser og forståelsesmæssige korrektioner i teksten og tegningerne. Der henvises til *bilag 1*.

Supplerende høring

Forvaltningen vurderer, at de foreslåede ændringer vil berøre bygherren og en række borgere/ejere/firmaer m.fl., til hvem denne supplerende høring er sendt med post eller som e-mail.

Bemærkninger skal være os i hænde senest den 29. oktober 2009.

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V

Eller pr. e-mail til: bydesign@tmf.kk.dk

Spørgsmål kan rettes til undertegnede på telefon 33 66 13 41.

Med venlig hilsen

Kim Vindbjerg
Arkitekt

Lokalplan ”Marmormolen II”

Ændringsforslag ”Marmormolen II” - Overstreget tekst udgår, ny tekst er markeret med gråt.

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for et område i Københavns Havn, der omfatter den nordlige del af Marmormolen, som er beliggende i Frihavnskvarteret, og som mod syd afgrænses af kvartergrænsen mod Østervold Kvarter, mod vest af Kalkbrænderihavnsvej og mod nord ved en linje gennem Nordbassinet fra midten af Nordhavnskaj. I lokalplanområdet indgår endvidere den nordvestlige del af spidsen af Østmolen (Langelinie), der mod syd afgrænses af en linje 36 meter syd for Pakhuskaj's knæk mod Mellembassinet og mod øst af en linje i skel på den vestlige side af Langeliniepromenaden. I lokalplanområdet indgår endvidere et umatrikuleret vandareal som vist på tegning nr. 1.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for dette område i Københavns Havn, så det kan udvikles til et attraktivt og velintegreret byområde med et varieret byliv og en stærk identitet, hvor både organisationer, forskellige erhverv og byens borgere m.fl., får mulighed for at udnytte stedets beliggenhed ved vandet. Som led i denne udvikling skal følgende overordnede hensyn tilgodes:

- At der er i videst mulig omfang etableres tilgængelighed til vandet for alle.
- At området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, hvor bæredygtige principper i bred forstand fremtræder integreret såvel i arkitekturen som i den landskabelige bearbejdning og peger mod en helstøbt og bæredygtig bydel.
- At retningslinjer for omfang, placering og udformning af bebyggelse fastlægges, så der kan opnås særlige arkitektoniske kvaliteter, der kan markere denne betydningsfulde og meget eksponerede beliggenhed ved indsejlingen til Københavns Havn.
- At Steven Holl Architects vinderforslag til to kontorhuse forbundet af en offentlig gang- og cykelbro i 65m's højde muliggøres og opføres som et samlet bygningsværk.
- At der for at øge områdets attraktionsværdi, kan ske opfyldning langs Marmormolens nord- og østside, og der i så fald skal etableres kanaler i Marmormolen med forbindelse til Nordbassinet.
- At området indrettes med pladsdannelser, kajområder, promenader, stier og grønne arealer mv., så de fremstår offentligt tilgængelige og med attraktive muligheder for ophold, oplevelser, aktiviteter, udfoldelse og bevægelse.
- At spidsen af Marmormolen i kraft af dens helt særlige beliggenhed, fastlægges som rekreativt område med mulighed for publikumsorienterede funktioner, der understøtter området som turist- og udflugtsmål.
- At der for at understøtte et levende byliv langs områdets hovedadgangsvej, fastlægges detailhandel og andre udadvendte funktioner.
- At der for at understøtte et levende maritimt miljø mod Nordbassinet stilles krav om en promenade med tilknyttede brygge og hvor der ligeledes fastlægges mulighed for publikumsorienterede funktioner med naturlig tilknytning til området.

- At sikre at bygningen ”Lodseriet” bevares.
- At krav til friarealer, pladser, veje, stier, broer, promenader, brygger, bolværker, kanalsider, beplantning, inventar og belysning kan medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet, åbenhed og tryghed, og hvor det er attraktivt at opholde sig, bevæge sig til, fra og igennem.
- At den trafikmæssige indretning sker på fodgængeres og cyklisters præmisser, og parkeringsdækning, bortset fra et mindre antal parkeringspladser til korttidsparkering, handicapparkering og turistbusser mv., etableres i konstruktion og overvejende under terræn, samt at der etableres velfungerende cykelparkering integreret i bebyggelse og landskab.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter den nordlige del af ejendommen matrikel nr. 960 Østervold Kvarter, København, og et lille hjørne af ejendommen matrikel nr. 966 Østervold Kvarter, København, i ejendommens nordvestlige hjørne samt umatrikulerede land- og vandarealer i Frihavnskvarteret og Østervold Kvarter, København. Endvidere vil lokalplanen omfatte alle parceller, der efter 1. januar 2009 udstykkes i området.

Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II og III som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Afgravede og opfyldte arealer, zonestatus og terræn mv.

Stk. 1.

På tegning nr. 2 er vist vandarealer, der kan opfyldes, samt landarealer, der i så fald skal udgraves til kanaler. Der må samlet opfyldes op til 11.900 m².

Stk. 2.

Kanalernes placering kan med Teknik- og Miljøforvaltningens Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse ændres, under forudsætning af, at den karakter af området som lokalplanen søger at skabe, ikke derved ændres.

Stk. 3.

Opfyldte arealer overføres til byzone. ~~Afgravede arealer overføres til vandareal.~~

Stk. 4. (omdefineret - samme indhold)

Afgrænsningen mod vandarealer skal udføres med lodrette kajsider, der uanset konstruktion fremstå i granit, bearbejdet beton eller træ, der afsluttes med hammer i granit og/eller træ. Langs Nordbassinet kan der langs den på tegning nr. 4 markerede kajstrækning etableres stensætning, dog kun under træbrygger i område I og II jf. stk. 11.

Stk. 5.

Hvor kajstrækninger forlænges, skal nye kajstrækninger uanset stk. 4 etableres i samme udtryk og med samme højde som det kajanlæg, der forlænges.

Kommentar

Det er vigtigt for det overordnede udtryk i området, at der ikke er spring i kajkanternes forløb. Det er bl.a. de store horisontale forløb, der giver området sin egenart.

Stk. 6.

Eksisterende kajopbygninger og stensætninger mv., der ikke påvirkes af opfyldninger, udgravninger eller bestemmelser i denne lokalplan skal opretholdes. Eksisterende bolværk i granit, der demonteres, skal genanvendes i området.

Stk. 7.

Kanaler skal have en fri bredde på minimum 15 meter og en vanddybde på mindst 2 meter.

Stk. 8.

Terrænkoten for hele området fastlægges til 2,5 inkl. belægninger samt hammer ved kajkanter.

Stk. 9.

Uanset stk. 8 kan der som angivet på tegning nr. 2 ved områdets hovedadgangsvej og mod Nordbassinet og i en afstand af minimum 8 meter mod Nordbassinet, 6 meter mod kanal i område I, 4 meter mod kanaler i område II og 5 meter mod kanaler i område III, etableres terræn i kote 3,0 og 3,5. Hvor terrænet er forhøjet, skal der ske en tilpasning til omgivende terræn ved glidende overgange på den forhøjede del. ~~i form af trapper eller lignende.~~

Stk. 10.

Kanalafslutninger skal udføres som vandtrappe i granit, bearbejdet beton og/eller træ.

Stk. 11. (omdefineret - samme indhold)

I område I langs kanalen i minimum 6 meters bredde og i område I og II langs Nordbassinet i minimum 8 meters bredde, skal der som angivet på tegning nr. 3, anlægges promenade. Mod Nordbassinet skal dele af promenaden og under hensyntagen til fodgængeres og cyklisters passagemulighed punktvis fase af mod vandet til ca. kote 1. Mod Nordbassinet skal der endvidere langs promenaden og indenfor det på tegning nr. 3 markerede vandareal anlægges lystbåde- og anløbspladser dels ved selve promenaden og dels ved træbrygger på pæle, der skal anlægges i 2 meters bredde og i minimum den halve længde af promenadens forløb.

Stk. 12.

Ved Marmormolens spids og orienteret mod Nordbassinet skal der etableres et plateau på minimum 25 m² i ca. kote 1. **Adgang til plateauet skal etableres via rampe eller lignende.** Langs kanaler i område II skal der pr. kanalstrækning etableres 2 plateauer på ca. 10 m² i ligeledes ca. kote 1 og med adgang via trappe eller lignende.

Kommentar

De relativt høje koter for terræn og kajkanter fastsættes på baggrund af en forventet global vandstandsstigning. En mulighed for at komme tæt til vandfladen understøttes ved de i stk. 10, 11 og 12 fastlagte vandtrapper, promenaden mod Nordbassinet og de punktvis lave plateauer. De fastlagte plateauer på 10 m² forventes etableret med adgang via trapper, da plateauernes er af begrænset omfang og rampeanlæg i den forbindelse vil virke overdimensionerede. De lave plateauer skal kunne tåle periodevis oversvømmelse.

Stk. 13.

I kanaler kan der etableres anløbspladser til småbåde i tilknytning til bebyggelse i kajkant og ved de fastlagte sænkede plateauer, jf. stk. 12. Anløbspladserne skal etableres som lette pontoner. Længs kanaler med bebyggelse i kanalkant må der maksimalt etableres én anløbsplads pr. bolig i stueplan i en størrelse på op til 2,5 m². Ved de sænkede plateauer kan der etableres 1 anløbsplads pr. plateau i en størrelse på op til 5 m².

Stk. 14.

~~Udformningen af de i stk. 1 til 13 fastlagte/muliggjorte anlæg skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.~~

§ 4. Anvendelse

Stk. 1.

For det på tegning nr. 1 viste område I gælder,

- a) at området fastlægges til hotel- og kongrescenter,
- b) at der endvidere kan indrettes administration, restauranter, butikker og undervisning mv., der relaterer sig til funktionen som hotel- og kongrescenter, samt andre **publikumsorienterede** funktioner af social, kulturel, miljømæssig eller fritidspræget karakter, der naturligt vil kunne indpasses i området, samt
- c) at minimum to tredjedele af den nordvendte stueetage og ligeledes minimum to tredjedele af den østvendte stueetage skal indeholde publikumsorienterede funktioner såsom konferencelokaler, restauranter og butikker mv., eller andre funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter.

Stk. 2.

For det på tegning nr. 1 viste område II gælder,

- a) at området fastlægges til helårsboliger,
- b) at der endvidere kan indrettes butikker, restauranter, undervisning og håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, samt kollektive anlæg og institutioner og andre **publikumsorienterede** funktioner af social, kulturel, miljømæssig eller fritidspræget karakter,
- c) at boliger i gennemsnit skal have en størrelse på mindst 95 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser,
- d) at der skal indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere i størrelsesordenen 1 pct. af boligetagearealet,
- e) at minimum en tredjedel af stueetagen mod det på tegning nr. 3 viste vejanlæg skal indeholde publikumsorienterede funktioner i form af butikker, restauranter, gallerier og pengeinstitutter mv.

- f) at minimum en fjerdedel af stueetagen mod Nordbassinet skal indeholde publikumsorienterede funktioner i form af restauranter eller andre funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter herunder sejlklub eller beboerlokaler mv., samt
- g) at publikumsorienterede funktioner alene må etableres mod det på tegning nr. 3 viste vejanlæg og Nordbassinet.

Kommentar

Ved krav om helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en sådan vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboelseslokaler, værksteder, beboerhotel og lignende.

Stk. 3.

For det på tegning nr. 1 viste område III gælder,

- a) at der kan indrettes kontorfunktioner, administration, butikker, hoteller, restauranter, undervisning og håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, samt kollektive anlæg og institutioner og andre publikumsorienterede funktioner af social, kulturel, miljømæssig eller fritidspræget karakter,
- b) at stueetagen i hjørnebygningen ved Kalkbrænderihavnsgade og det på tegning nr. 3 viste vejanlæg skal indrettes til butikformål,
- c) at, i stueetagen mod det på tegning nr. 3 viste vejanlæg skal en tredjedel af facadestrækningen indeholde publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, gallerier og pengeinstitutter mv. ~~eller anden form for udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter.~~ I beregningen kan medtages indgangspartier, hvis de overvejende fremstår i klart glas og i facadens fulde højde, reception, kantine eller andre til bebyggelsen hørende funktioner,

Kommentar

Ved at fastlægge publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen langs det på tegning nr. 3 viste vejanlæg understøttes rammerne for et levende byliv på trods af den i § 8 stk. 3 punkt c muliggjorte parkering i stueplan og på 1.sals plan.

- d) at der på spidsen af Marmormolen i byggeområde G kan etableres café, kiosk, toiletter, omklædning og livredningsfunktioner mv., der knytter sig til området som turist- og udflugtsmål, samt
- e) at der kan etableres en lukket bro som forbindelse over Mellembassinet, der som minimum skal være åben for offentlig adgang mellem kl. 6 og 22 om sommeren og mellem kl. 7 og 20 om vinteren.

Stk. 4.

Fælles for de på tegning nr. 1 viste områder I, II og III gælder,

- a) ~~at der kan etableres op til 3.000 m² butiksareal,~~
- b) ~~at der langs Marmorvej kan indrettes dagligvarebutikker op til 1.000 m² bruttoetageareal og udvalgswarebutikker op til 400 m² bruttoetageareal.~~
- a) I det på tegning nr. 4 markerede område må det samlede bruttoetageareal til butiksformål ikke overstige 3.000 m². Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².
- b) Udenfor det i punkt a nævnte område kan der etableres enkeltstående butikker, hvor bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker ikke må overstige henholdsvis 500 m² og 200 m².

Kommentar

Vedrørende beregning af etageareal til butiksformål henvises til beregningsreglerne i lov om planlægning.

- c) at der ikke må udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende), samt
- d) at der på hver ejendom kan, såfremt det er miljømæssigt forsvarligt, tillades opført eller indrettet enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med tilknytning til en virksomhed, institution eller lignende.

§ 5. Veje og stier

~~Den interne trafikbetjening af området skal bl.a. ske ved udlæg og anlæg af en privat fællesvej og udlæg og anlæg af en fællessti for fodgængere og cyklister. Der henvises endvidere til § 8 "Ubebyggede arealer".~~

Stk. 1.

~~Marmorvej udlægges som privat fællesvej som dobbeltrettet kørebane med en udformning som det i princippet fremgår af tegning nr. 3 og på principsnit 3A. Vejen skal etableres i minimum 4,5 meters bredde i hver køreretning og med markeret cykelområde. Med til vejen skal indgå et 2,5 meter bredt fortov på begge sider af vejen separeret fra vejen af et gennemsnitlig 1,5 meter bredt beplantet bælte. I vejens midterrabat kan etableres privat grundareal til placering af tilkørselsramper til parkeringskælder mv., der i øvrigt skal fremstå uafhængig af vejkonstruktioner mv. Vejen skal afsluttes med vendeplads.~~

Stk. 1.

Det på tegning nr. 3 viste vejanlæg skal etableres med dobbeltrettet kørebane, der skal udformes med et knækket forløb som det i princippet fremgår af tegningen. Kørebaner skal etableres med en bredde på minimum 4,5 meter i begge retninger. Med til vejen skal mod syd indgå et 2,5 meter bredt fortov separeret fra vejen af et i gennemsnit 1,5 meter bredt beplantet bælte. Vejen skal afsluttes med vendeplads med minimumsradius på 12,5 meter. Inden for det viste areal kan der etableres privat grundareal til placering af køreramper til parkeringskælder mv.

Kommentar

En minimumsradius på 12,5 meter vil sikre, at store biler som f.eks. sættevogne med størrelse op til 16,5 meter i længde vil kunne køre rundt på vendepladsen, uden at skulle bakke.

Stk. 2.

Der udlægges et fællesareal for fodgængere og cyklister i 2,5 meters bredde gennem området fra Nordhavnskaj, vest om hotelkomplekset (byggefelt A), over hotelforpladsen, videre nord om den udlagte Marmorvej og med forbindelse til Marmorvejs vendeplads og forbi denne, som det i princippet fremgår af tegning 3. Fællesarealet skal markeres i belægningen. Hvor fællesarealet passerer mellem Marmorvej og boligbebyggelsen, kan det indgå som del af Marmorvejs fortov, under forudsætning af, at fodgængere kan færdes og passere på betryggende vis på det omkringliggende strøgareal, jf. § 8, stk. 6.

Stk. 2.

Nord for vejanlægget og som angivet på tegning nr. 3 skal der etableres et i gennemsnit 8 meter bredt strøgforløb mellem Kalkbrænderihavngade og vejanlæggets vendeplads. Strøgforløbet skal udformes med opholdsmuligheder, grønne bede og trægrupper mv. Området skal fremstå velintegreret i forhold til kanafslutninger og boligbebyggelsen i byggeområde B. I strøgforløbets fulde længde skal der i belægningen markeres en dobbeltrettet cykelsti med en bredde på 3,5 meter.

Stk. 3.

Langs Kalkbrænderihavngade nord for det på tegning nr. 3 viste vejanlæg etableres en minimum 5,5 meter bred cykel- og fodgængersti separeret fra vejen af et minimum 2 meter bredt bælte. Cykelstien, der skal orienteres mod Kalkbrænderihavngade, skal være minimum 3 meter bred, og fortovet skal være minimum 2,5 meter bredt. Cykelstien og fortovet skal integreres i den trafikale løsning ved vejanlæggets udmunding i Kalkbrænderihavngade og tilsluttes det under stk. 2 nævnte strøgforløb.

Kommentar

Vejanlæggets knækkede forløb indgår i konceptet for den overordnede landskabsstruktur. Det er tanken, at det knækkede forløb samt de særligt markerede stikrydsninger kan medvirke til, at en påtænkt hastighedsbegrænsning på 40 km/t overholdes. Ramperne i midten af vejen, der forudsættes anlagt på privat grundareal, er nedkørsler til parkeringskældre under bolighalvørne, og er ikke en del af vejanlægget.

Vejanlægget forudsættes tilsluttet Kalkbrænderihavngade med et signalreguleret kryds. De nærmere vejforhold omkring tilkørsler til parkeringskældre mv. afklares i byggesagen.

Stk. 3.

Stk. 4.

Der skal sikres vejadgang til samtlige fremtidige ejendomme. Veje skal udformes som en del af den landskabelige bearbejdning og på en for funktionen og tværgående stisystemer mv. befordrende og tryk måde.

Stk. 4.

Stk. 5.

Ved Kalkbrænderihavnsgade skal der ske tilslutning til det overordnede vejsystem via reguleret kryds. På Langelinie skal tilkørsel til ejendomme ske via ske via Langelinie Allé.

Stk. 5.

Stk. 6.

Den nærmere udformning af de i stk. 1 til 5 fastlagte veje, stier og tilkørselsforhold mv. skal ske efter aftale med og godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen i henhold til vejlovgivningens regler.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på tegning nr. 4 viste byggeområder og byggefelter, og alle bygningshøjder mv. regnes fra kote 2,5 (DVR90).

Stk. 1.

For byggefelt A gælder,

- a) at der kan opføres op til 25.000 m² etageareal bestående af en "base" og op til tre højhuse,
- b) at basen, der kan etableres i op til tre etager, skal etableres som et bølgende landskab i varierende højde stigende fra øst mod vest og med en maksimal højde på 15 meter,
- c) at, der indenfor de særligt markerede felter i byggefeltet kan opføres højhuse på henholdsvis ca. 73 meter i byggefelt A(3), 81 meter i byggefelt A(2) og 90 meter i byggefelt A(1), inklusive tagetage, tekniske installationer og eventuelt tagterrasse mv., men eksklusive antenner o. lign.,
- d) at der for det enkelte højhus skal tilstræbes et kvadratisk grundplan, hvor ingen sider må være længere end 20 meter, og grundarealet maksimalt må udgøre henholdsvis 300 m² for bygning A(3), 330 m² for bygning A(2) og 370 m², for bygning A(1),
- e) at de to højhuse mod nord indbyrdes skal have en afstand på minimum 8 meter, men arkitektonisk og funktionelt kan forbindes med en forbindelsesbygning med glasfacader i klar glas og med en bredde på op til 3 meter,

Stk. 2.

For byggeområde A gælder,

- a) at der kan opføres op til 25.000 m²,
- b) at op til 75 pct. af byggeområdet kan bebygges i op til 3 etager, hvor tagfladen skal etableres som et bølgende landskab i varierende højde stigende fra øst mod vest med en maksimal højde på 15 meter,
- c) at der ud over de i punkt b nævnte byggemuligheder, men som en del af de nævnte 75 % af byggeområdet der kan bebygges, kan opføres 4.000 m² bebyggelse i det uskraverede byggefelt i op til 6 etager og med en maksimal bygningshøjde på 21 meter,

- d) at der ud over de i punkt b nævnte byggemuligheder, men som en del af de nævnte 75 % af byggeområdet der kan bebygges, kan opføres to højhuse indenfor det skraverede byggefelt A (1) i op til 90 meters højde inklusive tagetage, tekniske installationer og eventuelt tagterrasse mv., men eksklusive antenner og lignende,
- e) at der for det enkelte højhus i byggefelt A (1) skal tilstræbes en kvadratisk grundplan, hvor ingen sider må være længere end 20 meter, og hvor grundarealet maksimalt må udgøre 350 m² pr. højhus.
- f) at de i punkt d og e nævnte højhuse indbyrdes skal have en afstand på minimum 8 meter, men arkitektonisk og funktionelt kan forbindes med en forbindelsesbygning med glasfacader i klart glas og med en bredde på op til 3 meter,
- g) at højhusene skal udformes, så vindpåvirkninger på ejendommen og på tilstødende ejendomme mindskes mest muligt og imødegås med afværgeforanstaltninger,
- h) at tekniske installationer og lignende skal udføres som en del af bygningernes arkitektur og indenfor bygningernes geometri, samt
- i) at bebyggelse kan etapedeles, forudsat at den samlede bebyggelse kan opføres, at første etaper kan fremstå som en afsluttet enhed, samt at der kan opnås en samlet bebyggelsesmæssig og facademæssig helhed.

Stk. 2.

Stk. 3.

For byggeområde B gælder,

- a) at der indenfor det samlede delområde kan opføres op til 28.000 m² etageareal,
- b) at bebyggelse skal opføres inden for de principielt fastlagte byggefelter som det i princippet fremgår af tegning nr. 4,
- c) at bygningshøjden ikke må overstige 21 meter inklusive tagetage, tekniske installationer og eventuel tagterrasse mv.,
- d) at hvor bebyggelse etableres i kajkant eller i forbindelse hermed, skal facade mod kanal starte i højest kote 2,5,
- e) at husdybden for boligbebyggelse ikke må overstige 13 meter, idet der dog kan ske overskridelser heraf, såfremt lysforholdene skønnes tilfredsstillende,
- f) at tagetage kan udformes som en del af facaden eller som penthouse tilbagetrukket minimum 1 meter fra facadelinien, at der kan etableres penthouse, der i så fald skal være tilbagetrukket minimum 1 meter fra facadelinjen, samt
- g) at bebyggelse kan etapedeles, forudsat at den samlede bebyggelse kan opføres, at første etaper kan fremstå som en afsluttet enhed, samt at der kan opnås en samlet bebyggelsesmæssig og facademæssig helhed.

Kommentar

Konceptuelt etableres bebyggelsen som vinklede og knækkede stokbebyggelser, der langs én side opføres i kajkant og langs én anden side opføres mod en indre gennemgående forbindelsessti med sivemulighed for biltrafik til af- og pålæsning mv. Der er herved skabt mulighed for at bebyggelsen

får gode kig til vandet fra alle lejligheder. Endvidere kan der skabes en tydelig og imødekommende forbindelse mellem Marmorvej og promenaden ved Nordbassinet, der kan medvirke til at give området et åbent og tilgængeligt udtryk.

Stk. 3.

Stk. 4.

For delområde byggefelt C gælder,

- a) at der indenfor det samlede delområde kan opføres op til 45.000 m² etageareal,
- a) at der kan opføres op til 45.000 m² etageareal,
- b) at bygningshøjden ikke må overstige 24 meter inklusive tagetage, tekniske installationer og eventuel tagterrasse mv.,
- e) at bebyggelsesstrukturen kan etableres som én stor enhed, hvor facader langs kanaler og Nordbassinet skal underdeles i længder af op til 40 meter og minimum ét sted langs hver kanalstrækning og to steder mod Nordbassinet trækkes tilbage fra byggeplanen, så der disse steder opstår egentlige uderum,
- c) at bebyggelsesstrukturen i princippet skal udformes som angivet på tegning nr. 4 som en "stjerneform",
- d) at der imellem "stjernespidserne" i de på tegning nr. 4 angivne felter kan etableres bebyggelse, der klart adskiller sig i arkitektonisk udtryk fra "stjerneformen", og med en minimumsafstand til kajkant på 8 meter mod Nordbassinet, 6 meter til kajkant mod kanalen mod byggeområde B og 5 meter til kajkant mod kanalen mod Marmormolens spids,
- e) at bebyggelse i det på tegning nr. 4 angivne område mellem "stjernespidserne" i det nordøstlige hjørne kan etableres bebyggelse med en bygningshøjde på op til 6 meter og med minimumsafstand til kajkant på 8 meter mod Nordbassinet og 5 meter mod kanalen mod Marmormolens spids,
- f) at, hvor bebyggelse ("stjernespidserne") etableres nærmere kajkant end 8 meter mod Nordbassinet, 6 meter mod kanalen mod byggefelt B og 5 meter mod kanalen mod Marmormolens spids, skal denne i princippet etableres som udkragning med en frihøjde fra terræn på minimum 4,3 meter. Udkragningen kan understøttes med enkeltstående spinkle søjler, når der samlet mellem bebyggelse og kajkant er henholdsvis 8 meter fri passage langs Nordbassinet, 6 meters fri passage langs kanalen mod byggefelt B og 5 meter fri passage langs kanalen mod Marmormolens spids.
- d)
- g) at tagetage kan udformes som en del af facaden eller som penthouse tilbagetrukket minimum 1 meter fra facadelinien, at der kan etableres penthouse, der i så fald skal være tilbagetrukket minimum 1 meter fra facadelinjen, samt
- e)
- h) at bebyggelse kan etapedeles, forudsat at den samlede bebyggelse kan opføres, at første etaper kan fremstå som en afsluttet enhed, samt at der kan opnås en samlet bebyggelsesmæssig og facademæssig helhed.

Kommentar

Fastlæggelse af bygningshøjden tager udgangspunkt i bygningsdimensioner i området. Skalaskiftet til de store bygninger ved broforbindelsen over Mellembassinet, styrkes af, at de rejser sig fra et underliggende entydigt højdeplan.

Stk. 4.

Stk. 5.

For byggefelt D gælder,

- a) at der kan opføres op til 23.000 m² etageareal, eksklusiv parkering i konstruktion over terræn jf. § 8, stk. 3 punkt c,
- b) at bygningshøjden ikke må overstige 24 meter eksklusiv tekniske installationer mv.,
- c) at tekniske installationer og afskærmning i klart glas som særlig afværgeforanstaltning imod støjgener i byggeområde B kan etableres i én samlet længde på ikke over 100 meter og i op til 3,5 meters højde, når de etableres minimum 3,5 meter tilbagetrukket fra facadelinjen,
- d) at der kan tillades etablering af tagterrasse i forbindelse med de i punkt c nævnte afværgeforanstaltninger, hvis løsningen fremstår med værn i klart glas og velintegreret i bygningens samlede arkitektur,
- e) at der i forlængelse mod syd af kanalen delt af afgrænsningen mellem område I og II skal etableres et mellemrum i bebyggelsen i dennes fulde højde og med minimum 20 meter i fri bredde, i hvilket mellemrum der kan etableres afværgeforanstaltninger i forhold til støjgener fra havneaktiviteterne i Mellembassinet, hvis disse overvejende fremstår i klart glas,
- f) ~~at tagetage kan udformes som en del af facaden eller som penthouse tilbagetrukket minimum 1 meter fra facadelinjen,~~ at der kan etableres penthouse, der i så fald skal være tilbagetrukket minimum 1 meter fra facadelinjen, samt
- g) at bebyggelse kan etapedeles, forudsat at den samlede bebyggelse kan opføres, at første etaper kan fremstå som en afsluttet enhed, samt at der kan opnås en samlet bebyggelsesmæssig og facademæssig helhed.

Kommentar

Bebyggelse i byggefelt D vil kunne fungere som støjafskærmning for havneaktiviteterne i Mellembassinet mod boligbebyggelsen, der muliggøres anlagt i byggeområde B. Støjsimuleringer har vist, at det stort set ikke vil være muligt at anlægge boliger i området, uden denne muliggjorte afværgeforanstaltning.

Stk. 5.

Stk. 6.

For byggefelt E gælder,

- a) at der kan opføres op til 58.000 m² etageareal i form af to højhuse fordelt med ca. 29.000 m² i henholdsvis byggefelt E (1) og E (2),

- b) at pkt. a forudsætter, at der etableres en lukket bro mellem højhusene minimum 65 meter over indsejlingen til Mellembassinet, at opførelse af bebyggelse i byggefelt E (2) forudsætter, at der etableres den i § 4 stk. 3 punkt e nævnte lukkede bro mellem højhusene minimum 65 meter over vandspejlet i Mellembassinet, samt
- c) at bebyggelse skal opføres i en højde på ca. 98 meter i byggefelt E(1) og i en højde på ca. 113 meter i byggefelt E(2) inklusive tagetage, tekniske installationer og eventuelt tagterrasse mv., men eksklusive antenner og lignende,
- d) at bebyggelse anses som én samlet bebyggelse.

Kommentar

De i byggefelt E (1 og 2) muliggjorte højhuse og broen over Mellembassinet svarer til Steven Holl Architects vinderprojekt, og sigter mod en realisering af dette projekt. Etableringen af den i punkt b fastlagte bro er en betingelse for at kunne bygge højhuset i byggefelt E (2) på Langelinie.

Realisering af det samlede bygningsværk kan forudsætte en faseopdeling, hvortil der kan gives endelig ibrugtagningstilladelse til de enkelte faser.

En eventuel faseopdeling udarbejdes af bygherrerne i fællesskab og forelægges kommunen. Faseopdelingen skal tage højde for, at der er tale om et samlet bygningsværk.

Fri passage for fodgængere og cyklister på den lukkede bro forudsætter en fri bredde på minimum 5 meter.

~~Stk. 6.~~

Stk. 7.

For byggefelt F gælder,

- a) at der kan opføres op til 2.000 m² etageareal,
- b) at bygningshøjden ikke må overstige gesimshøjden på den i stk. 9 punkt c nævnte bevaringsværdige bebyggelse "Lodseriet" (ca. 9 meter) inklusive tagetage, tekniske installationer og eventuel tagterrasse mv.,
- c) at bebyggelsens facadelinjer mod Mellembassinet og mod den fastlagte kanal skal ligge parallelt hermed,
- d) at der i forbindelse med facaden og indenfor byggefeltet kan etableres mindre ude-/gårdrum, samt
- e) at bebyggelse kan etapedeles, forudsat at den samlede bebyggelse kan opføres, at første etaper kan fremstå som en afsluttet enhed, samt at der kan opnås en samlet bebyggelsesmæssig og facademæssig helhed.

Kommentar

Bestemmelsen muliggør et projekt for bebyggelsen udarbejdet af Steven Holl Architects, der også har udarbejdet det aktuelle projekt i byggefelt E (1 og 2).

Stk. 7.

Stk. 8.

For delområde G gælder,

- a) at der indenfor det samlede delområde kan opføres én eller to bygninger i én etage med et samlet etageareal på højst 200 m² med tilknytning til stedets drift, såsom café, fritidsaktiviteter, toiletter og kiosk mv.,
- b) at bebyggelse skal indgå som en integreret del af den landskabelige bearbejdning, og bygningshøjden ikke må overstige 4 meter, samt
- c) at bebyggelse kan etapedeles, forudsat at den samlede bebyggelse kan opføres, at første etaper kan fremstå som en afsluttet enhed, samt at der kan opnås en samlet bebyggelsesmæssig og facademæssig helhed.

Stk. 8.

Stk. 9.

For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Udover de i stk. 1 til 8 nævnte byggemuligheder kan der opføres enkelte mindre bygninger i en etage til fællesanlæg og lignende, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og byøkologiske anlæg mv., der i alle henseender skal godkendes af ~~Teknik- og Miljøforvaltningen~~ Teknik- og Miljøudvalget,
- b) at ~~Teknik- og Miljøforvaltningen~~ Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte byggeområder og felter, etagearealer og bygningshøjder mv., når den karakter af området lokalplanen søger at skabe, ikke derved ændres. Større ændringer vil forudsætte supplerende lokalplan eller tillæg,
- c) at den på tegning nr. 4 viste bevaringsværdige bygning ”Lodseriet” ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden ~~Teknik- og Miljøforvaltningen~~ Teknik- og miljøudvalgets tilladelse, samt
- d) at parkering i konstruktion udelukkende må indrettes i kælder med undtagelse af byggefelt D, hvor der i bebyggelsen øst for det i stk. 5 punkt e fastlagte mellemrum også kan indrettes parkering i stueetage og på 1. sals plan jf. dog § 4 stk. 3 punkt c.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Bygningers og anlægs udformning, materialer, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter set såvel fra land som fra søsiden. Bebyggelse må i nævnte henseende ikke efterfølgende ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

Stk. 2.

Bebyggelse skal udføres i et nutidigt formsprog med tydelige vandrette og lodrette markeringer i facaderne og med skift mellem lette og tungere udtryk. Der skal i hvert enkelt byggeri tilstræbes et højt arkitektonisk kvalitetsniveau ud fra en overordnet arkitektonisk hovedidé.

Stk. 3.

Bebyggelse skal udformes således, at hovedgesimsen fremtræder som bygningens afslutning. Permanent fritstående gavle skal fremstå som facader med vinduesåbninger mv.

Stk. 4.

Facader ved publikumsorienterede funktioner skal udføres således, at der opnås en god visuel kontakt mellem ude og inde.

Stk. 5.

Vinduer må ikke blændes med tilklæbning eller lignende.

Stk. 6.

Bygningsoverflader skal fremstå i naturlige genanvendelige materialer, såsom tegl, natursten, træ, metal, beton og glas. Bestemmelsen gælder også bygningsdetaljer, såsom vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør og inddækninger mv.

Stk. 7.

Bygningsoverflader skal overvejende fremstå i grøn-, grå- og/eller jordtoneskala. Dog kan der i forbindelse med bebyggelse i byggefelt E (1 og 2) anvendes klare farver på undersider af bro og udhæng mv. Metalflader skal fremstå ikke-reflekterende, og glas skal være uden spejlvirkning.

Stk. 8.

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coated glas.

Stk. 9.

Boligbebyggelse kan udføres med fremspring i facade på indtil 1,5 meter i form af karnapper og altaner mv. Mod promenader, veje og områder med mulighed for bilkørsel skal fremspring placeres minimum 4,3 meter over terræn. Sådanne bygningsdele skal i øvrigt udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

Stk. 10.

I særlige tilfælde i byggefelt D kan indgangspartier, og som led i den enkelte bebyggelses samlede arkitektoniske udtryk, rykkes 1,5 meter frem fra facaden, hvis det sker i facadens fulde højde, og den overvejende del af fremrykningen fremstår i klar glas.

Stk. 11.

Skiltning, reklamering og facadebelysning samt opsætning af markiser, solafskærmninger og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden ~~Teknik- og Miljøforvaltningen~~ Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse og skal udformes således, at der efter forvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Stk. 12.

Tage skal fremstå flade. ~~Teknik- og Miljøforvaltningen~~ Teknik- og Miljøudvalget kan tillade afvigelser herfra, når ønske om særlige arkitektoniske udtryk taler for det, og der ved det enkelte tags udformning tages hensyn til dets og bebyggelsens fjernvirkning. Tagmateriale må ikke være reflekterende eller på anden måde være til gene for omgivelserne. Tage må gerne begrønnes.

Stk. 13.

Tekniske installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal så vidt mulig placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagets profil. Tekniske installationer placeret oven på tag skal placeres og udformes tilbagetrasket fra facadelinjen, og fremstå integreret i bygningens samlede arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Stk. 14.

Ibrugtagning af bebyggelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller af tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Antenner og paraboler må ikke opsættes på facader og tage. Tage på højhuse dog undtaget.

Stk. 15.

Facader på højhuse i byggefelt A (1) skal udformes med bånd løbende fra terræn til toppen, hvor de i bunden af det enkelte højhus og i op til 15 meters højde kan udbøjes fra facaden for at ”fæstne” huset til basen og terrænet. I facaden i højhusets top og 15 meter ned herfra kan der etableres tilsvarende udbøjninger, der højst må række 2,4 meter ud fra facaden. Herfra og yderligere 15 meter ned kan der etableres udbøjninger, der højst må række 1,2 meter ud fra facaden. Båndene, der højst må have en bredde på 3,2 meter, skal fremstå som en del af facaden, og må ikke virke påsat.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1.

Ubebyggede arealer skal indrettes efter en samlet plan for friarealer, parkerings- og tilkørselsarealer, broer og kaj anlæg mv., som det i princippet fremgår af tegning nr. 5.

Stk. 1.

Stk. 2.

Der skal etableres friareal i tilknytning til al bebyggelse dog ikke for parkering i konstruktion. Friareal kan etableres på egen grund eller ved andel af fællesarealer og for henholdsvis område I og II under ét og område III under ét – opdelt på henholdsvis Marmormole-siden og Langelinie-siden. Friarealer skal være af størrelsesordenen 30 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet.

- a) Til friarealer kan medregnes opholdsarealer på terræn, parker, pladser, kajområder, promenader, og den del af interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister mv., samt de dele af **ejendommens matrikulære areal** som udgraves til kanal. Endvidere kan medregnes fælles tagterrasser.
- b) Parkerings- og tilkørselsarealer kan ikke indgå i friareal.

Stk. 2.

Stk. 3.

Parkeringsdækningen skal beregnes for Marmormolen under ét og for Langelinie under ét, og kan på Marmormolen etableres fælles for flere ejendomme og på tværs af områder.

- a) Til brug for område I må der anlægges op til 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal, der skal etableres i parkeringskælder. Som en del af normen kan der på terræn anlægges op til 10

parkeringspladser, der skal indpasses i den landskabelige bearbejdning. Heraf kan fire anlægges som busholdepladser og de sidste seks som korttidsparkeringspladser og/eller handicappladser.

- b) Til brug for område II må der anlægges op til 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal, der skal etableres i parkeringskælder. Herudover kan der etableres yderligere op til 300 parkeringspladser i kælder som parkeringsdækning for område III. Som en del af normen kan der anlægges op til 20 korttidsparkeringspladser og/eller handicappladser på terræn, der skal indpasses i den landskabelige bearbejdning.
- c) Til brug for område III må der anlægges op til 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal, der skal etableres i parkeringskælder. Parkeringspladser kan dog også placeres i stueplan og på 1. sals plan i den østlige bebyggelse i byggefelt D, hvis de i § 4 stk. 3c fastlagte rammer iagttages. Som en del af normen kan der anlægges op til 20 korttidsparkeringspladser og/eller handicappladser på terræn, der skal indpasses i den landskabelige bearbejdning. Vedrørende parkeringsdækning i byggefelt C kan der ved etapevis opførelse af bebyggelse tillades samtlige 300 muliggjorte pladser etableret i forbindelse med 1. etape.

Stk. 3.

Stk. 4.

Der skal etableres 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² boligareal, 3 pladser pr. 100 m² butiksareal og 1,5 pladser pr. 100 m² erhvervsetageareal. Min. 50 pct. af parkeringen skal etableres med overdækning enten i skure eller som en integreret del af byggeri. Den resterende del skal indgå i den landskabelige løsning.

Stk. 4.

Stk. 5.

Marmormolens spids skal indrettes som rekreativt område og indgå i den overordnede landskabelige bearbejdning som det i princippet fremgår af tegning nr. 5, hvor område G skal fremstå overvejende grønt og rekreativt. Området orienteret mod kajkanten på begge sider og ved spidsen af molen skal fremstå robust og med overvejende befæstede arealer.

Stk. 5.

Stk. 6.

~~Hvor det i § 5, stk. 2. udlagte fællesareal passerer mellem Marmorvej og boligbebyggelsen, skal det omliggende areal i sammenhæng med dette areal anlægges, som det fremgår af tegning nr. 5, som et strøglignende forløb med opholdsmuligheder og grønne bede med trægrupper, der skal fremstå velintegreret i forhold til kanalaflutninger og de tilstødende bebyggelser mv.~~

Stk. 6.

Der skal anvises mulighed for afsætning samt af- og pålæsning ved det rekreative område på Marmormolens spids, hvortil der endvidere skal angives adgangsvej på minimum 5 meters bredde som sivemulighed på kaj anlæg.

Stk. 7.

Promenader som det med signatur fremgår af tegning nr. 3 skal etableres i træ, behandlet beton og/eller granit og udformes som det i princippet er angivet på tegning nr. 5.

Stk. 8.

På hver bolighalvø i område II skal der anlægges en cykel- og gangforbindelse mellem Marmorvej og promenaden ved Nordbassinet med en minimumsbredde på 5 meter. Forbindelserne skal indrettes med mulighed for bilkørsel til af- og påsætning mv., som angivet på tegning nr. 3 og nr. 5.

Stk. 9.

Der skal, bortset fra broen over Mellembassinet jf. § 4 stk. 3 punkt e og § 6 stk. 6 punkt c, anlægges én eller to vejbroer til bebyggelsen i byggefelt C med en bredde på ca. 8 meter og to cykel- og gangbroer over kanalerne ved promenaden langs Nordbassinet med en bredde på ca. 4 meter. Broer skal udføres i en let buet konstruktion med en maksimal hældning på 1:20. Bredden måles mellem rækværkerne. Broer skal fremstå i stål og med broplader i træ.

Stk. 10.

Området skal, som det i princippet fremgår af tegning nr. 5, indrettes med befæstede arealer og trægrupper af tætte træer i et vekslende samspil med befæstede arealer i sten og træ mv.

Stk. 10.

Området skal indrettes med befæstede arealer i sten og træ mv. og tætte trægrupper i et vekslende samspil. Gaderum, pladser og byrum skal indbyde og indrettes til varierede og mangfoldige aktiviteter. Hovedgrebet for landskabsbearbejdningen skal være et foldet terræn hvori nødvendige og ønskede niveauspring, ramper, promenader, p-kælder nedkørsler, beplantningsområder, forskelligartede rekreative opholdsmuligheder mv. indarbejdes til en samlet helhed som det i princippet fremgår af tegning nr. 5.

Molespidsen skal i udformning fremstå som en offentlig tilgængelig bymæssig havnepark. Pladsen omkring højhuset, byggefelt E1, er Marmorolens byrumsmæssigt væsentligste omdrejningspunkt og skal indrettes med funktioner, der understøtter dette ved aktiviteter både for ophold og videre bevægelse til parken på molespidsen og broforbindelsen til Langelinie.

Stk. 11.

Belægninger, beplantning, kajsætninger, broer, belysning og inventar mv. skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering kan medvirke til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden.

Kommentar

Området skal indrettes efter fælles vedtagne "Guideline Marmorolen", der forudsættes udarbejdet af grundejerne i fællesskab i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 12.

I forbindelse med den landskabelige bearbejdning kan koter for terræn jf. § 3 stk. 8 og 9 tillades ændret efter nærmere vurdering og godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 13.

Stk. 12.

Der må ikke hegnes. Hegning kan dog tillades i helt særlige situationer i en begrænset periode, der skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

De ubebyggede arealer skal henligge offentligt tilgængelige, idet dog Teknik- og Miljøudvalget kan tillade begrænsninger i den offentlige adgang af sikkerhedsmæssige årsager eller i tilknytning til boliganvendelse.

Kommentar

Den muliggjorte ø forbeholdes et regionalt FN hovedkvarter, der, så længe øen anvendes af FN, kan opretholde særlige restriktioner i form af begrænset offentlig adgang.

Stk. 14.

Stk. 13.

Adgangs- og opholdsarealer på terræn skal udformes således, at de kan bruges af alle, herunder personer der er bevægelseshæmmede jf. dog § 3 stk. 12.

§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1.

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger og institutioner mv.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser Lden 63 dB fra vejtrafik og Lden 69 dB for jernbanetrafik.

I områder med nyt boligbyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdier, tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB for vejtrafik. Der skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden, ved afskærmning, støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau fra trafikken, med åbne vinduer (0,35 m²), ikke overstiger Lden 46 dB i møbleret sove- og opholdsrum. De tilsvarende krav for støj fra jernbaner er Lden 52 dB. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri med åbne vinduer er Lden 51 dB fra vejtrafik og Lden 57 dB fra jernbane. Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik. For boliger med et eller flere udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, så som altaner, atrium, terrasser og lignende, skal mindst et af disse overholde grænseværdien på Lden 58 dB.

Nye trafik anlæg skal placeres, udformes og om nødvendigt afskærmes, så ovenstående retningslinjer kan overholdes ved støjfølsom bebyggelse og ved rekreative arealer.

Stk. 2.

Støjgrænserne for virksomhedsstøj er for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse 55 dB (man-fre kl. 7-18 og lør 7-14), 45 dB (man-fre kl. 18-22, lør 14-22 og søn- og helligdag 7-22) og 40 dB (alle dage 22-7). Ved erhvervsbyggeri er støjgrænserne 60 dB(A).

Stk. 3.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A).

Stk. 4.

Emissionspåvirkninger fra Svanemølleværket kan resultere i overskridelser af B-værdigrænserne. Såfremt B-værdierne ikke kan overholdes, skal der træffes tekniske eller designmæssige afværgeforanstaltninger for de dele af bygningerne, hvor B-værdierne ikke kan overholdes.

Kommentar

Boligbebyggelsen i byggeområde B kan ikke opføres eller tages i brug, før den støjbelastende havneaktivitet i Mellembassinet ophører permanent eller bebyggelsen i byggefelt D er opført, idet dette byggeri kan fungere som støjskærm for støjen fra Mellembassinet i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Støjniveauet fra havneaktiviteterne i Mellembassinet ligger på mellem 65-70 dB(A), hvilket forudsætter facadeforanstaltninger, der reducerer det indendørs støjniveau. Der henvises til Kommuneplanen og til Miljøstyrelsens vejledninger, herunder nr. 3/1984 ”Trafikstøj i boligområder”.

Ovennævnte grænseværdier er udtryk for implementering af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 ”Støj fra veje” og ”Tillæg juni 2007 til vejledning nr. 1/1997 ” Støj og vibrationer fra jernbaner”, hvor der tillige anvendes en ny beregningsmodel Lden, der vægter støjen over døgnet.

De omtalte B-værdier er grænseværdier for luftforureningsparametre fastsat af Miljøstyrelsen og baseret på en sundhedsmæssig risikovurdering.

§ 10. Lavenergi

Lokalplanområdet er udpeget som lavenergiområde efter laveste energiklasse i henhold til gældende bygningsreglement.

Kommentar

Forsyningen til de nye lavenergiområder kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning og lokale anlæg til vedvarende energi. I bekendtgørelsen om tilslutningen mv. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 31 af 29. januar 2008, står der, at kommunalbestyrelsen (Borgerrepræsentationen) skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

§ 11. Regnvand

Installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl, tøjvask og/eller til vanding af evt. ”grønne tage” mv. er en betingelse for ibrugtagning.

Kommentar

Af København Kommunes Spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt indenfor matriklen eller i lokalplanområdet. Hvis en bygherre mener, at dette ikke er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav. For eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask samt permeable belægninger mv.

§ 12. Grundejerforening

Stk. 1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet. Grundejerne kan endvidere indgå i fælles grundejerforening med tilgrænsende områder, hvis bestemmelserne for denne forening opfylder de i denne paragraf stillede krav.

Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Stk. 2.

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse.

Stk. 3.

Uanset stk. 1 og 2, kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder inden for området.

Kommentar

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med, at det forventes, at områderne udbygges etapevis.

Stk. 4.

Grundejerforeningen skal vedtage fælles detaljerede ”guidelines” for områdets indretning jf. § 8 stk. 10, der skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget.

Stk. 5.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fastlagte vejanlæg, stier og broer samt fællesanlæg.

Kommentar

Såfremt vejanlæg mv. overtages som offentlige, udgår de af grundejerforeningens ressort.

Stk. 6.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

Stk. 7.

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.

Kommentar

Opgaver af fælles interesse kan f.eks. være driften af den offentligt tilgængelige gang- og cykelbro over Mellembassinets, driften af parkeringsanlæg, samt driften af affaldssorteringsanlæg mv.

Stk. 8.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Stk. 9.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 10.

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 13. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 14. Ophævelse af lokalplan og delvis ophævelse af lokalplaner

Lokalplan nr. 12 ”Marmormolen”, bekendtgjort den 21. april 1980, ophæves.

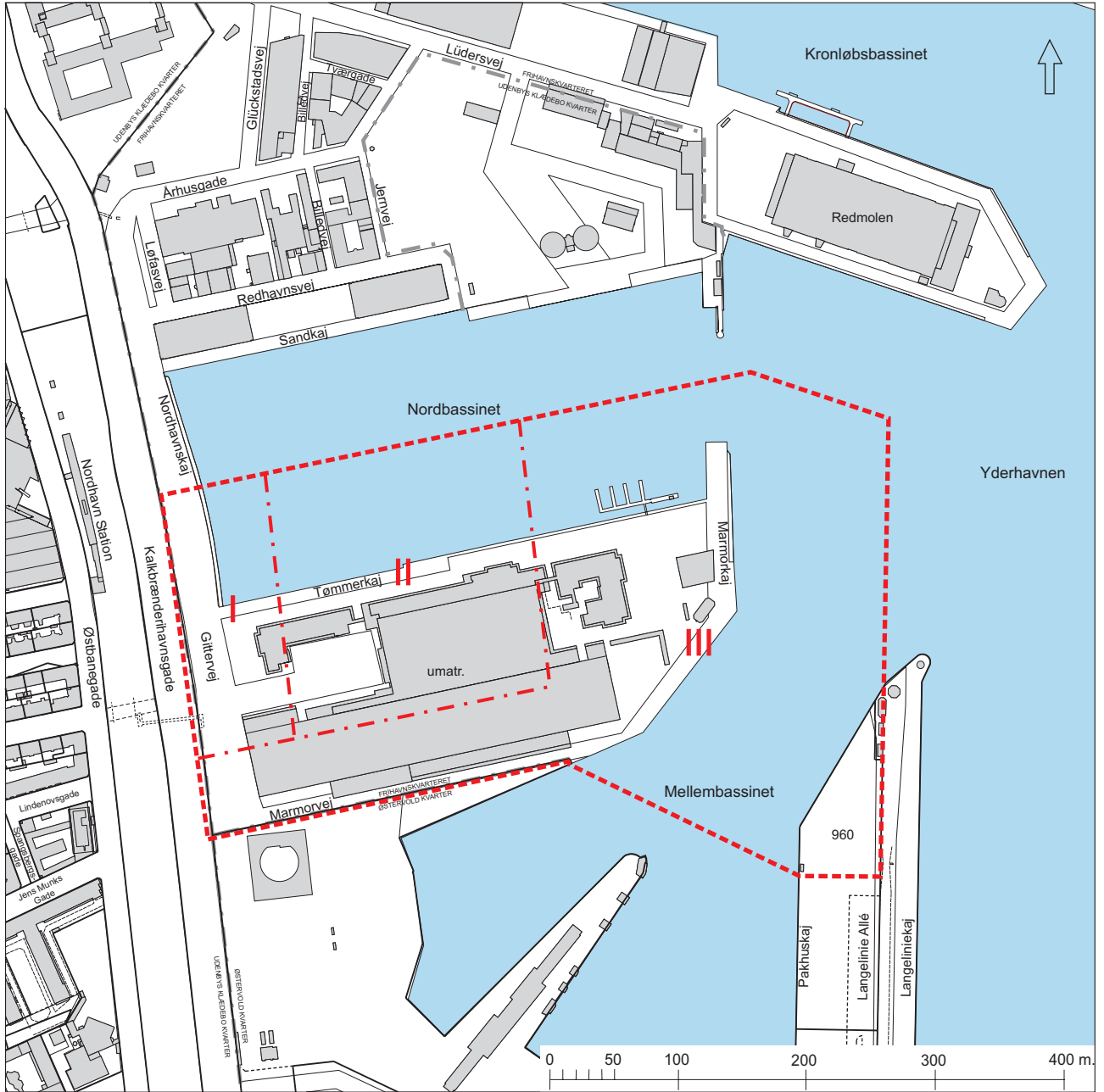
Lokalplan nr. 197 ”Søndre Frihavn” med tillæg nr. 1, bekendtgjort den 17. august 1992, ophæves for så vidt angår den del af ejendommen matrikel nr. 960 Østervold Kvarter, København, og den del af matrikel nr. 966 Østervold Kvarter, København, der ligger inden for lokalplanområdet.

Lokalplan nr. 347 ”Pakhusvej”, bekendtgjort den 29. maj 1997, ophæves for så vidt angår umatrikuleret vandareal, der ligger inden for lokalplanområdet.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19 stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid inden jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der må ikke foretages opfyldninger inden for havnens søområde uden Trafikministeriets godkendelse, jf. lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S, nr. 551 af 6. juni 2007, kapitel 4 og 5.
- f) Der må ikke ske påvirkning af forurenede havnesediment uden tilladelse fra miljømyndigheden (Center for Miljø), jf. miljøbeskyttelseslovens § 27 stk. 2.
- g) Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser.
- h) I henhold til lov om forurenede jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Center for Miljø), jf. lov om miljøbeskyttelse § 21. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller leder det pågældende arbejde.
- i) Opgravning og flytning af forurenede jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Center for Miljø). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske før jorden flyttes.
- j) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Center for Miljø og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune. Hvis eventuelt forurenede jord ønskes placeret et andet sted i området, skal projektet forelægges Center for Miljø, som herefter tager stilling til, om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Efterlades der, med Center for Miljø's tilladelse, forurenede jord, skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet.
- k) Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede grundvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand. I henhold til "Spildevandsplan 2008" gælder for alle nybyggerier, hvor grundarealet er større end 300 m², at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Dette forhold kan fraviges, hvis der lokalt er forhold, der gør dette hensigtsmæssigt.
- l) Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.
- m) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.

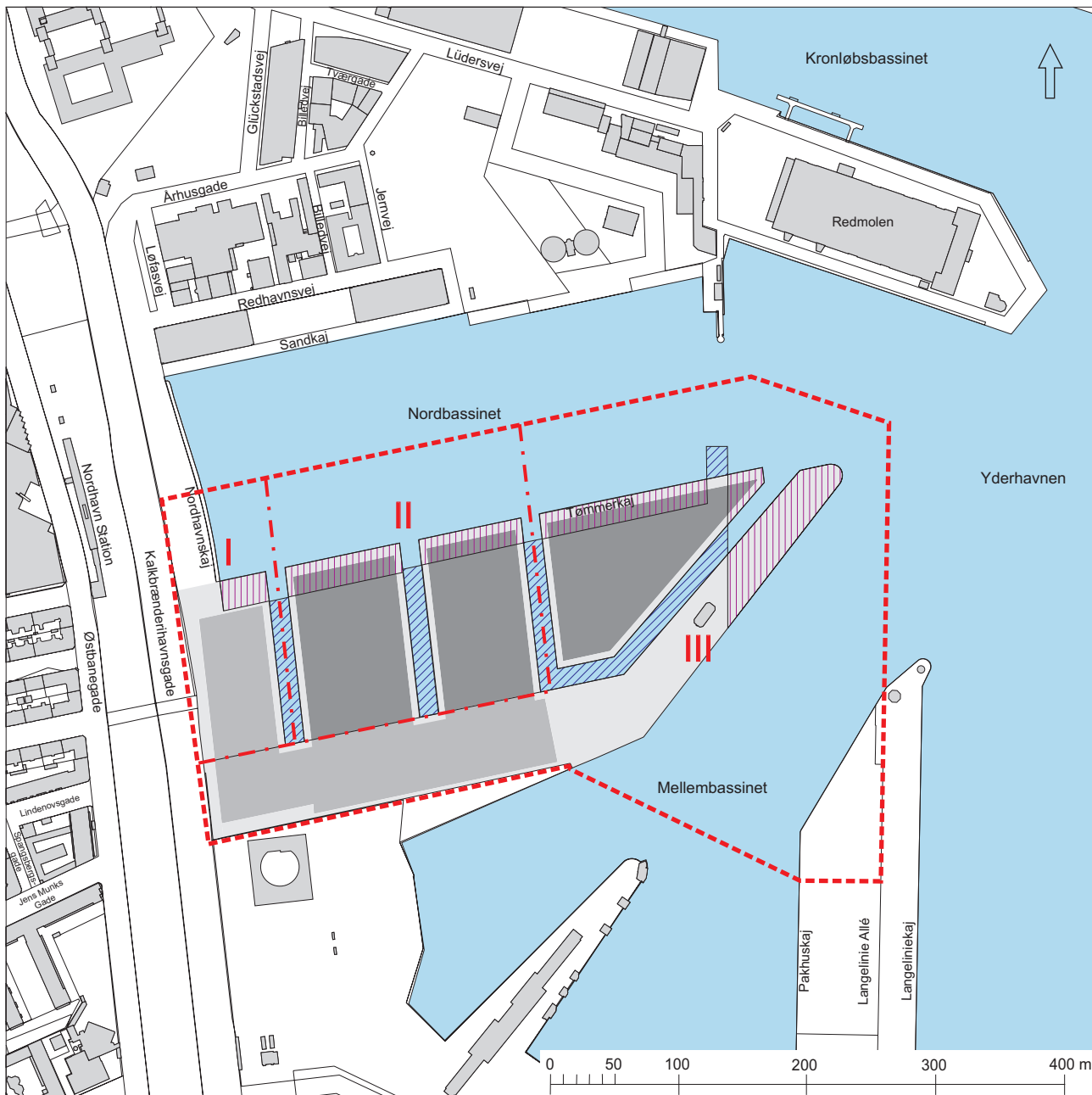
TEGNING NR. 1








--- Lokalplanområde

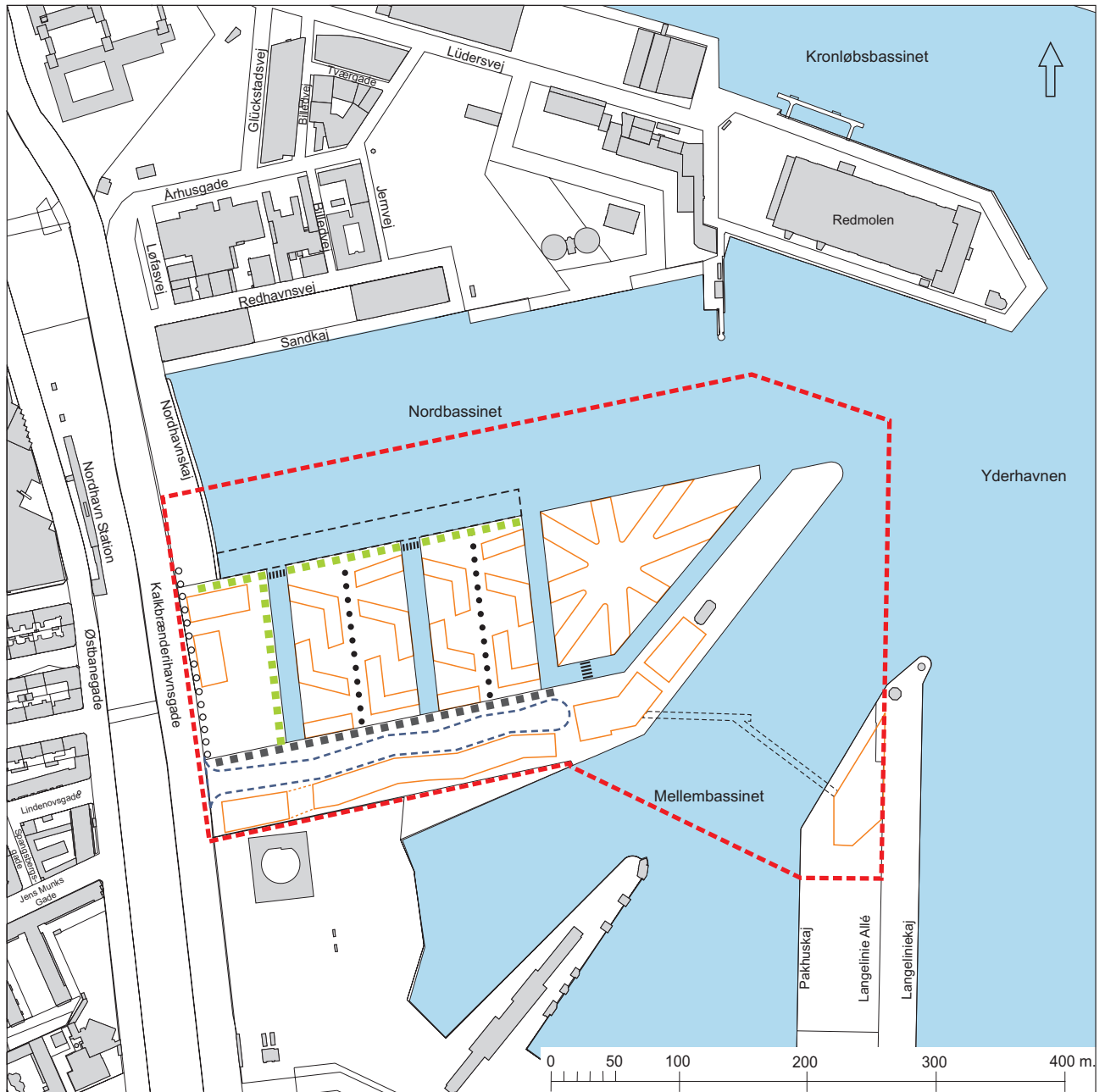
--- Underområder

TEGNING NR. 2



-  Areal, der kan opfyldes
-  Areal, der skal afgraves (hvis der opfyldes)
-  Kote 3,5
-  Kote 3,0
-  Kote 2,5

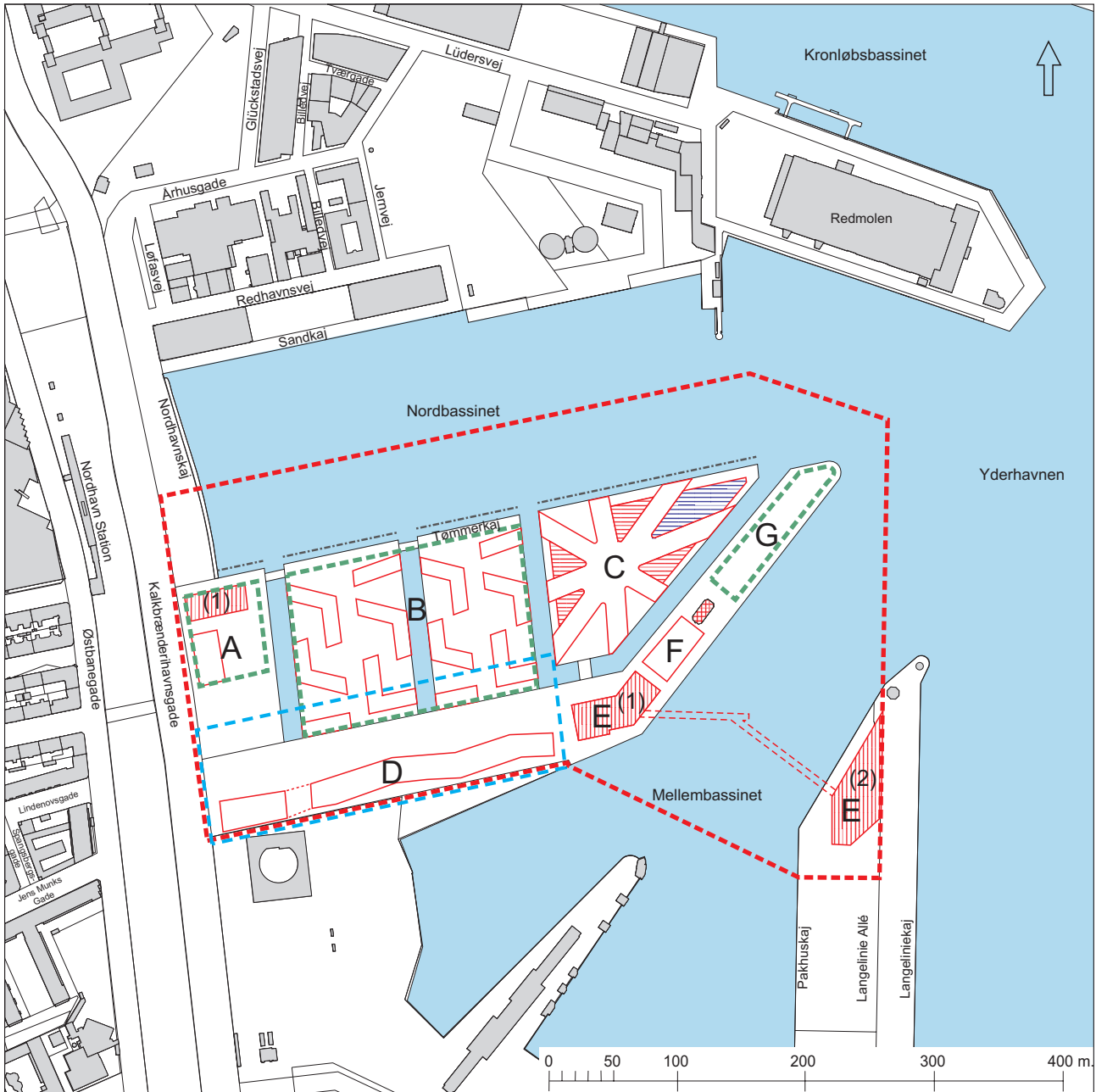
TEGNING NR. 3



Veje, stier mv.

- - - - - Lokalplanområde
- - - - - Dobbeltrettet vej
- ○ ○ ○ ○ Dobbeltrettet cykelsti og fortov
- ■ ■ ■ ■ Strøgorløb med markeret dobbeltrettet cykelsti
- ● ● ● ● Sti med mulighed for bilkørsel
- - - - - Træbrygge/bådpladser/anløb
- ■ ■ ■ ■ Promenade
- ||||| Bro
- - - - - Stibroforbindelse mellem højhusene

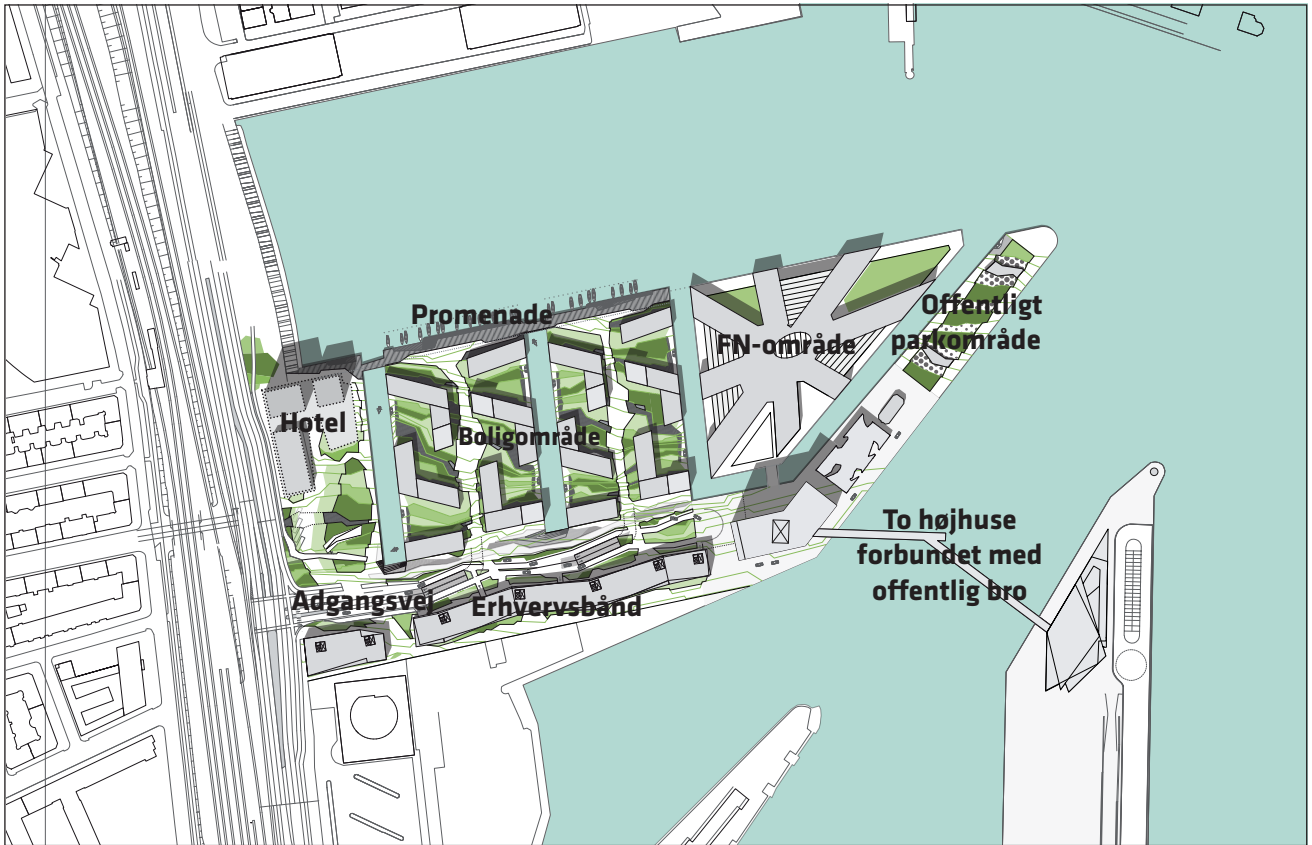
TEGNING NR. 4



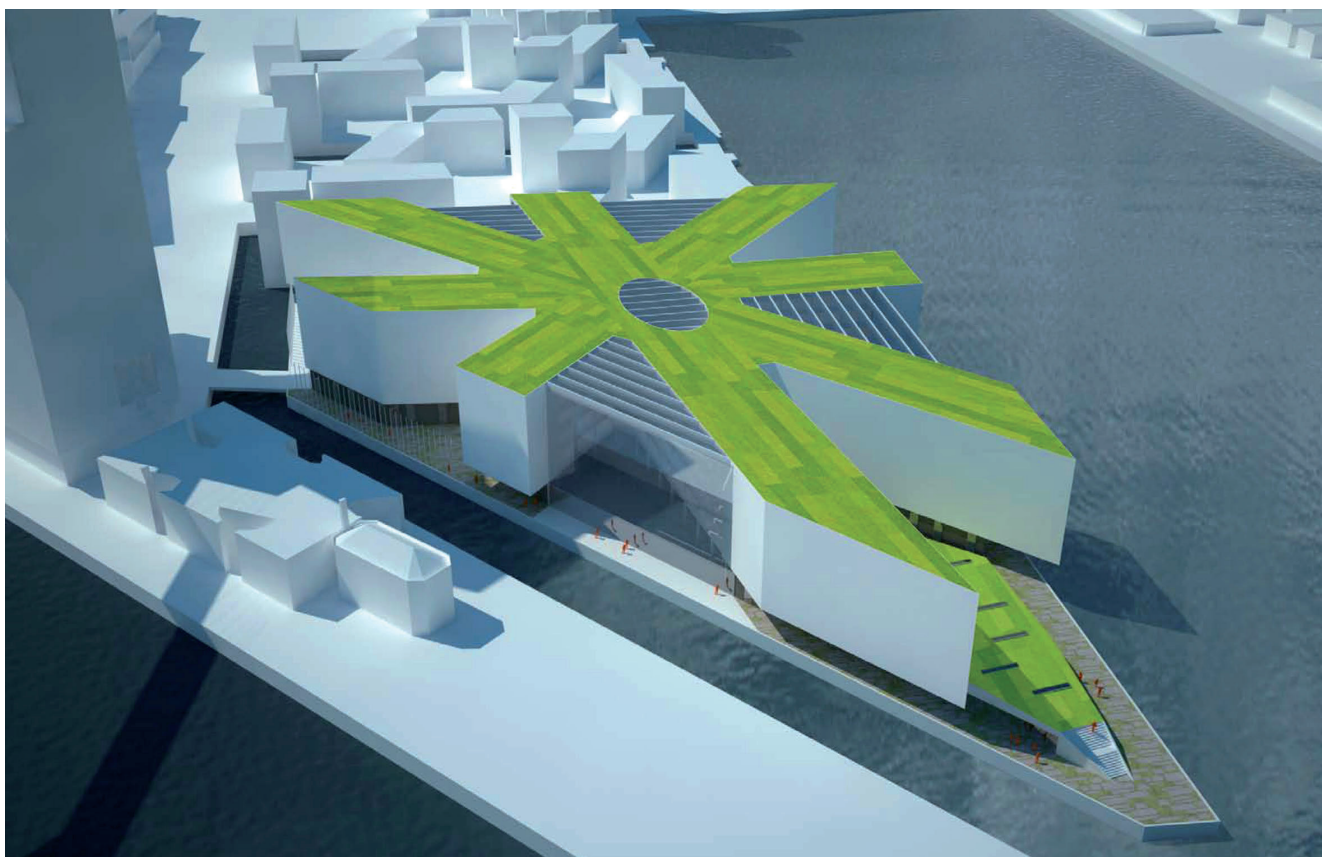
Byggefelter mv.

- Byggeområder
- Byggefelter
- Bebyggelse, der er forskellig i udtryk fra "stjernestrukturen"
- Bygningshøjden må være max. 6 m
- Samlet bruttoareal til butiksformål i området kan udgøre op til 3.000 m²
- Byggefelter for højhuse
- Bevaringsværdig bebyggelse "Lodseriet"
- Stibroforbindelse mellem højhuse
- Evt. stensætning

TEGNING NR. 5



Situationsplan over et fuldt udbygget lokalplanområde.



3D-illustration af forslag til regionalt FN-hovedkvarter.

