

## 15. Lokalplan med kommuneplantillæg for Marmormolen (2009-30947)

Borgerrepræsentationen skal godkende forslag til kommuneplantillæg med Miljøredegørelse (samlet VVM-redegørelse og miljøvurdering) og lokalplan til offentliggørelse. Beslutningen har til formål at Marmormolen og en del af Langeliniespidsen kan udvikles til et nyt attraktivt byområde.

### INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at forslag til lokalplan "Marmormolen II" (bilag 1) vedtages med henblik på offentliggørelse,
2. at "Miljøredegørelse for Marmormolen og spidsen af Langelinie" (bilag 2) tiltrædes med henblik på offentliggørelse, samt
3. at "Hvidbog for indkaldelse af ideer og forslag til miljøredegørelse for Marmormolen og spidsen af Langelinie" tiltrædes (bilag 3).

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

4. at forslag til tillæg til Kommuneplan 2009 "Marmormolen II" (bilag 1) vedtages med henblik på offentliggørelse sammen med lokalplanforslaget,
5. at vedlagte udkast til udbygningsaftale mellem Udviklingsgesellschaft By & Havn I/S og Københavns Kommune forhåndsgodkendes, samt
6. at Økonomiforvaltningen bemyndiges til at indgå aftale med Kommanditaktieselskabet DanLink Udvikling (DLU) og By & Havn om, at en del af beløbet i DLU-puljen fra aftalen om Amerika Plads (*bilag 9*) anvendes til en ny stiforbindelse mellem Østerbro og havnen ved Marmormolen, såfremt dette også tiltrædes af DLU's bestyrelse.

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

7. at forslagene sendes i høring i 8 uger, eksklusiv juli måned, samt
8. at forslag til kommunikationsstrategi (bilag 6), der bl.a. omfatter et debattmøde og en hjemmeside for planerne, tiltrædes.

### Problemstilling

På baggrund af et ønske fra Udenrigsministeriet om at etablere et regionalt FN hovedkvarter i København, har Udviklingsgesellschaft By & Havn I/S (herefter By & Havn), der ejer Marmormolen, anmodet om et plangrundlag, der muliggør dette som et led i en samlet udvikling af området. Lokalplanen muliggør et samlet omfang af bebyggelse på ca. 180.000 m<sup>2</sup> etageareal eksklusiv parkering.

## Løsning

Gennemførelsen af projektet vil betyde, at et hidtil lukket område af havnen åbnes for såvel brugere som borgere med en forbedret og direkte adgang til vandet fra Østerbro. Projektet vil ligeledes videreføre byudviklingen fra Amerika Plads mod nord og det fremtidige Indre Nordhavn og binde byen sammen. De rekreative rum og stiforbindelserne i projektet vil, især ved den offentligt forbindelse over havneløbet i 65 meters højde, videreføre promenadeforløbet langs kajerne fra Inderhavnen videre mod nord. Projektet vil tilføre området mellem 250 og 300 boliger samt op mod 4.000 arbejdspladser, hvoraf en tredjedel vil være FN-ansatte.

For at gennemføre projektet kræves, at der udarbejdes kommuneplantillæg med miljøredegørelse og lokalplan for området. Dette plangrundlag forudsætter, at Kommuneplan 2009 vedtages forud for endelig vedtagelse af nærværende kommuneplantillæg med miljøredegørelse og lokalplan.

Udviklingen af området forudsætter infrastrukturelle forbedringer og ændringer, som vil skabe forbindelse direkte fra Østerbro til havnen samt forbedre adgangen til Nordhavn station fra Amerika Plads, Marmormolen såvel som Indre Nordhavn. Disse forbedringer indgår i projektet, herunder ved en udbygningssaftale, som vedlægges i udkast som bilag 7.

Arkitektfirmaet 3XN har på anmodning fra By & Havn udarbejdet en masterplan for udvikling af Marmormolen og Langeliniespidsen, der danner baggrund for den overordnede disponering af området. For de enkelte delelementer i området er der sket en viderebearbejdning, der danner grundlag for lokalplanens bestemmelser.

Projekterne omfatter:

- et hotelkompleks, ca. 25.000 m<sup>2</sup>, udformet som en formation med 3 højhuse i 70-90 m. Projekt er udarbejdet af Kim Utzon Arkitekter
- en boligbebyggelse på to halvøer, ca. 28.000 m<sup>2</sup> i op til 21 m højde med offentligt tilgængelige grønne rum langs kanalerne. By & Havn har i forbindelse med Kommuneplan 09 tilkendegivet, at en del af boligerne bliver til grupper med særlige behov.
- et regionalt FN hovedkvarter, ca. 45.000 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen er opdelt i 2 etaper, 1. etape udgør ca. 30.000 m<sup>2</sup> og 2. etape ca. 15.000 m<sup>2</sup>. Såfremt 2. etape ikke udnyttes forudsættes en supplerende lokalplan, der overfører arealet til boliganvendelse.
- et erhvervsbånd, der desuden skal fungere som støjskærm for boligbebyggelsen, ca. 23.000 m<sup>2</sup> eksklusive parkering (i 2 nederste etager i feltets østligste stokbebyggelse).
- to kontorhuse på henholdsvis Marmormolen og Langeliniespidsen forbundet med en offentlig stibroforbindelse i 65 m højde som binder havnepromenadeforløbet sammen over havneløbet, ca. 58.000 m<sup>2</sup>. Projektet er vinderforslaget fra arkitektkonkurrencen udarbejdet af Steven Holl Architects med tårne i henholdsvis 98 og 113 m højde.

Herudover kan etableres nogle mindre bygninger til udadvendte aktiviteter yderst på Marmormolen, bl.a. en pavillonbygning skitseret af Steven Holl Architects og kioskbbygninger mv. "Lods- og karantænestationen" bevares.

Der er udarbejdet en overordnet landskabsplan, der fungerer som en gennemgående struktur, der samler de enkelte dele af bebyggelsen. I forslag til Kommuneplan 2009 er der fastlagt et lokalt detailhandelscenter. Sammen med butikker skal dele af bebyggelsen, fortrinsvis langs Marmorvej, indrettes til andre publikumsorienterede funktioner og derved sikre mulighed for et varieret byliv i området. Der sikres desuden adgang og opholdsmuligheder langs vandet. Yderst på Marmorolen bliver anlagt et rekreativt grønt område, som et nyt udflugtsmål med mulighed for cafeer og rekreative aktiviteter.

*Lokalplanen*, - skal i videst mulig omfang sikre at området udvikles til en attraktiv bydel med en stærk identitet, hvor alle brugere og borgere får mulighed for at udnyttet stedets beliggenhed ved havnen (bilag 1).

*Kommuneplantillægget* - skal sikre, at de to højhuse samt cykel- og gangbroen, der forbinder dem, opføres i overensstemmelse med den VVM-redegørelse, der er lavet for byggeriet. Forslag til kommuneplantillæg for Marmorolen og en del af spidsen af Langelinie forudsætter, at Kommuneplan 2009 er vedtaget (bilag 1).

*Miljøredegørelsen* – (bilag 2) indeholder en vurdering af miljøpåvirkningerne.. Der er kun et forhold, som er relevant at fremhæve. Svanemølleværkets røgfanepåvirkning på Steven Holl-tårnene, kan risikere ikke at overholde grænseværdierne. Såfremt grænseværdierne ikke kan overholdes, skal der træffes tekniske eller designmæssige afværgeforanstaltninger, hvilket er muligt. Påvirkningerne vurderes dog at være acceptable, såfremt disse afværgeforanstaltninger foretages.

*Indkaldelse af ideer og forslag til miljøredegørelse*

Der er indkaldt ideer og forslag til miljøredegørelsen. Der kom 7 hørings svar, herunder et svar fra Østerbro Lokaludvalg. Hvidbog for indkaldelse af ideer og forslag til miljøredegørelse for Marmorolen og spidsen af Langelinie fremgår af bilag 3.

*Lokaludvalget*

Østerbro Lokaludvalg har henledt opmærksomheden på den trafikale sammenhæng og integration med Østerbro og Nordhavnen ligesom en fodgængervenlig, stationsnær forbindelse ønskedes belyst, samt hvordan lokale indkøbsmuligheder og caféliv sikres og støj håndteres. Hørings svaret er vedlagt som *bilag 4*. Relevante forhold, eksempelvis trafik og støj, er medtaget i miljøredegørelsen.

*Forudgående høring*

Der blev afholdt forudgående høring i henhold til planlovens § 23 C i efteråret 2008. Hvidbog om resultatet af høringen (*bilag 5*) blev behandlet i Borgerrepræsentationen den 30. oktober 2008.

Borgerne er via en særlig hjemmeside på [kk.dk](http://kk.dk), By & Havns hjemmeside, en sejltur til området arrangeret af By & Havn en 31. juli 2008 og et borgermøde med workshops om områdets udvikling den 3. november 2008 orienteret om planerne for området.

Tilgængelighedsvurdering er vedlagt som *bilag 11*.

## **Økonomi**

Planforslagene har ingen direkte økonomiske konsekvenser.

## **Udbygningsaftale**

Københavns Kommune har modtaget en anmodning fra By & Havn om en udbygningsaftale (*bilag 7*) jfr. planlovens §21b, hvorefter By & Havn forpligter sig til at etablere en cykel- og gangforbindelse

fra Nordre Frihavnsgade ved Nordhavn Station gennem den eksisterende viadukt under højbanen, over to udtræksspor, som graves ned langs Kalkbrænderihavnsgade, samt et lysreguleret kryds. Dette vil sikre en god forbindelse for cyklister og gående, og en integration mellem byudviklingsområderne ved havnen og Østerbro (*se bilag 8, med tilhørende bilag, (fortroligt) og 9*). Den endelige udformning af forbindelsen, herunder længden af overdækningen og placeringen af lyskrydset fastlægges i en løbende dialog.

Københavns Kommune forudsætter, at en ændring af aftalen fra 2001 (*bilag 10*) med By & Havn (tidligere Københavns Havn) og DLU om forbindelser mellem Danlinkområdet (Amerika Plads) og Østerbro tiltrædes af DLU's bestyrelse, således at en del af midlerne i DLU-puljen anvendes til at medfinansiere stiforbindelsen ved Marmormolen. Borgerrepræsentationen bemyndigede den 28. august 2008 Økonomiforvaltningen til at indgå en aftale med DLU om etableringen af forbindelse til Østerbro fra Amerika Plads og en forbedret adgang til Nordhavn Station langs Kalkbrænderihavnsgade. Dette promenadeforløb vil fortsat blive realiseret.

Anlægstidspunktet fastlægges med ibrugtagning senest den 30. juni 2014 i udbygningsaftalen. Når anlægget er etableret overtager Københavns Kommune drifts- og vedligeholdelsesforpligtelsen.

Såfremt det viser sig, at en stiforbindelse i terræn ikke kan anlægges, er By & Havn forpligtet til at anlægge en stibro over Kalkbrænderihavnsgade. Denne løsning indebærer dog en række problemer i forhold til cykeltrafikken og lever ikke op til normal standard for stiforbindelser i København.

Udbygningsaftalen vedtages samtidig med planernes endelige vedtagelse.

## **Videre proces**

Efter vedtagelse i Borgerrepræsentationen sendes planforslagene i offentlig høring i 8 uger (eksklusive juli). Indstilling om endelig vedtagelse forventes forelagt udvalgene og Borgerrepræsentationen i efteråret 2009.

I forbindelse med den offentlige høring tilrettelægges en kommunikationsstrategi, *bilag 6*, der bl.a. indeholder et dialogmøde, en proaktiv presseindsats og en hjemmeside.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

## **bilag**

[1. Forslag til lokalplan "Marmormolen II"](#)

[10. Aftale om infrastruktur ved Amerika Plads fra 2001](#)

[11. Tilgængelighedsvurdering](#)

[2. Miljøreddegørelse for Marmormolen og spidsen af Langelinie \(TILGÆNGELIGT PÅ NETTET\)](#)

[3. Hvidbog for indkaldelse af ideer og forslag til miljøreddegørelse for Marmormolen og spidsen af Langelinie](#)

[4. Høringssvar vedr. indkaldelse af ideer og forslag - Østerbro Lokaludvalg](#)

[5. Hvidbog om den forudgående høring i henhold til PL § 23 C](#)

[6. Kommunikationsstrategi](#)

[7. Anmodning af 15. december 2008 om udbygningsaftale](#)

[8. Udkast til udbygningsaftale m bilag A - C \(Fortrolig\)](#)

[9. Principiel illustrationsskitse af stiforbindelse](#)

**Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 06.05.2009**

Indstillingen blev udsat.

