

# "MARMORMOLEN II"

## Forslag til lokalplan med kommuneplantillæg og miljøredegørelse

Borgerrepræsentationen har den 28. maj 2009 vedtaget forslag til lokalplan "Marmormolen II" med tilhørende kommuneplantillæg og miljøredegørelse. Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den 10. juni til den 7. september 2009

## Bilag 1





# INDHOLD

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Lokalplanens formål .....	3
Baggrund .....	3
Området .....	4
Masterplanen .....	6
Byplanmæssig og arkitektonisk vurdering .....	12
Intentioner i lokalplanen .....	14
Miljøredegørelse .....	18
Skyggediagrammer .....	19

## LOKALPLANEN

§ 1. Formål .....	20
§ 2. Område .....	20
§ 3. Afgravede og opfyldte arealer, zonestatus og terræn mv. ....	21
§ 4. Anvendelse .....	22
§ 5. Veje og stier .....	23
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	23
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	26
§ 8. Ubebyggede arealer .....	27
§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	28
§ 10. Lavenergi .....	29
§ 11. Regnvand .....	29
§ 12. Grundejerforening .....	29
§ 13. Retsvirkninger .....	30
§ 14. Ophævelse af lokalplan og delvis ophævelse af lokalplaner .....	30
Kommentarer af generel karakter .....	30
Tegning nr. 1 .....	32
Tegning nr. 2 .....	33
Tegning nr. 3 .....	34
Tegning nr. 3a .....	35
Tegning nr. 4 .....	36
Tegning nr. 5 .....	37

## FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG MED MILJØREDEGØRELSE FOR MARMORMOLEN OG DEL AF SPIDSEN AF LANGELINIE

Redegørelse .....	38
Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2009 .....	39

## FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2007 .....	41
Kommuneplan 2005 .....	41
Forslag til Kommuneplan 2009 .....	41
Aktuelle byudviklingsprojekter i nærområdet .....	42
Miljøredegørelse og kommuneplantillæg .....	42
Lokalplanlægning .....	42
Boligpolitik .....	43
Bydelsatlas .....	43
Støj .....	44
Affald .....	44
Varmeplanlægning .....	44
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	44
Indflydelse på andre lokalplaner .....	45

## HVAD ER EN LOKALPLAN OG

## ET KOMMUNEPLANTILLÆG? .....

46	
Lokalplan .....	46
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	46
Midlertidige retsvirkninger .....	46
Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	46
Kommuneplantillæg .....	46

## PRAKTISKE OPLYSNINGER .....

Forside: Luftfoto af Marmormolen set mod nordøst.

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen



3D-illustration af Steven Holl Architects vinderforslag til to kontorhøjuse forbundet af en offentlig gang- og cykelbro i 65 meters højde.

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

### Lokalplanens formål

Lokalplanen vil udgøre det planmæssige grundlag for et område i Københavns Havn, der omfatter Marmormolen og et mindre areal på spidsen af Langelinie, så området kan udbygges til et nyt attraktivt sammenhængende byområde, hvor både organisationer, forskellige erhverv og borgere i København får endnu en mulighed for at udnytte byens nærhed til vandet.

Plangrundlaget skal sikre rammerne for et levende og varieret bymiljø med nye pladser, kanaler, promenader og publikumsorienterede funktioner mv. Der gives mulighed for et lokalt byliv ved fastlæggelse af butikker, rekreative områder og helårsboliger. Langs kanalerne arbejdes der med lavtliggende plateauer og trapper udvalgte steder for at sikre reel kontakt til vandet, og yderst på Marmormolen skabes en park, hvorfra der er udsigt til havnen og Øresund.

Det er endvidere lokalplanens formål overordnet både visuelt og fysisk at sikre sammenhæng mellem byområderne syd for lokalplanområdet, Østerbro vest for jernbanedæmningen og de nye udviklingsområder mod nord, samt at sikre, at der opnås bebyggelse, der ved særlige arkitektoniske kvaliteter markerer denne betydningsfulde beliggenhed ved indsejlingen til Københavns Havn.

### Baggrund

Udviklingsgesellschaft By & Havn, der ejer Marmormolen, har fået en henvendelse fra FN, der ønsker at etablere et regionalt hovedkvarter på molen. By & Havn ønsker i den forbindelse at nedrive den nuværende og utidssvarende UNICEF lagerbygning og flytte lageret til et andet sted i havnen. By & Havn har endvidere været i kontakt med en række virksomheder og butikker samt en hoteloperatør, der ønsker at etablere sig i området.

ATP Ejendomme, der ejer en del af Langelinie, har i en årrække arbejdet med tanken om at opføre et markant kontorhus på dette sted. Tanken er samtidig at gøre Langelinie til et stationsnært område til Nordhavn Station via en offentlig tilgængelig gang- og cykelbro over Mellembassinets og en ny passagemulighed til Østbanegade.

For at anskueliggøre en samlet løsning på de forskellige ønsker og initiativer har arkitektfirmaet 3XN for By & Havn udarbejdet en masterplan for hele området omfattende Marmormolen og spidsen af Langelinie – Et område på i alt ca. 88.000 m<sup>2</sup> (ca. 82.000 m<sup>2</sup> på Marmormolen og ca. 6.000 m<sup>2</sup> på Langelinie).

Masterplanen har ligget til grund for en dialog mellem Københavns Kommune, By & Havn og ATP Ejendomme



Lodsbygningen "Lodseriet" er opført i 1942 som Lods- og Karantænestation.



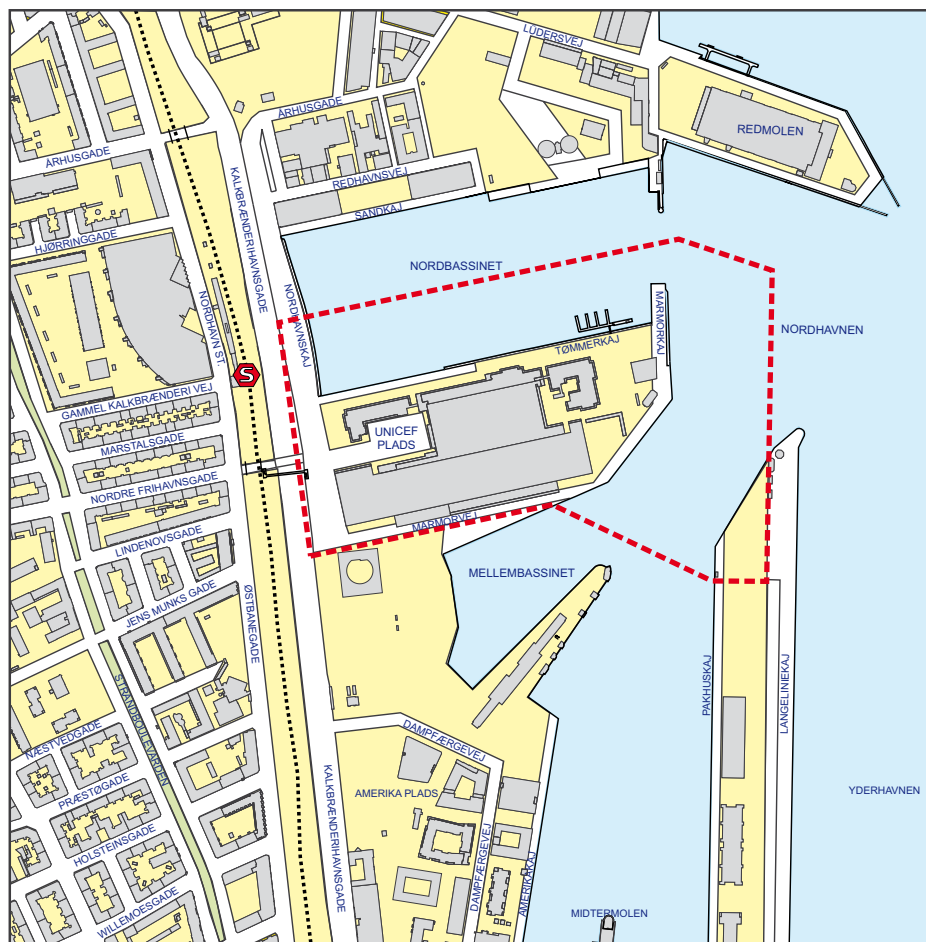
UNICEF-bygningen set fra tomten på den yderste del af Langeliniemolen.

om de nærmere kriterier for udbygning af området og for indholdet i dette lokalplanforslag.

Endelig vedtagelse af lokalplanen er betinget af nye kommuneplanrammer for området, hvilket indgår i forslag til Kommuneplan 2009, der skal vedtages, før lokalplanen kan vedtages. Endelig vedtagelse af lokalplanen er endvidere betinget af vedtagelse af en miljøredegørelse for området i form af et kommuneplantillæg.

## Området

Lokalplanområdet, der ligger yderst centralt og eksponeret ved indsejlingen til Københavns Havn, omfatter hele Marmormolen samt en del af spidsen af Langelinie orienteret mod Mellembassinet ved Pakhuskaj. Området hører til et område af Københavns Havn, der blev etableret i slutningen af 1800-tallet, da den daværende regering ønskede et toldfrit frihavnsområde i København - Københavns Frihavn. Flere nye moler og bassiner blev i den forbindelse anlagt, herunder også Marmormolen og Langelinie samt Mellembassinet og Nordbassinet. Marmormolen er stadig en del af dette frihavnsområde, hvortil der er begrænset offentlig adgang, mens Langelinie blev udskilt sidst i 1980'erne, og blev en del af Søndre Frihavn, hvortil der er fuld offentlig adgang.



Lokalplanområdet og dets omgivelser. Lokalplanområdet, der er vist med rød punkteret linie, ligger i bydelen Østerbro.



Marmormolen har sit navn efter et stenhuggeri - Den Ankerske Marmorforretning - som i 1895 var den første industrivirksomhed i frihavnen. Dengang fyldte virksomheden det meste af molen, havde mange stenhuggere ansat, og fremstillede alt lige fra store kalkstensblokke til gravsten. Der findes stadig et mindre stenhuggeri med såvel oplagsplads som kontor yderst på molen. Endvidere ligger der en mindre Lods- og Karantænestation "Lodseriet", der blev opført i 1942. Bygningen, der er bevaringsværdig, er på tre etager og opført med murværksornamentik. Marmormolen blev også en overgang benyttet til kulimport, men blev i slutningen af 1960'erne næsten ryddet for at gøre plads til et nyt pakhuis, Pakhus 24, der allerede i 1980'erne blev ombygget og renoveret til brug for UNICEF. Der blev i den forbindelse også opført en toetagers administrationsbygning.

Langelinie eller rettere Langeliniekaj ligger på Østmolen, men molen er mest kendt som netop Langelinie. Navnet refererer til den 900 meter lange lige kajstrækning i nord-sydgående retning, der på grund af kajens anvendelse som anløbshavn for store skibe og udenlandske flådefartøjer, vel er den bedst kendte havnefront i Danmark. I 2008 lagde eksempelvis 300 krydstogtskibe til kaj ved Langelinie. På Langelinies yderste spids, der ikke er en del af lokalplanområdet, står det bevaringsværdige originale fyr fra 1893. Københavnerne og turister anvender i stor udstrækning Langelinie som udflugtsmål, hvilket gør området til en vigtig del af det mentale landkort over København.

Syd for lokalplanområdet ligger udover Langelinie også Midtermolen og Amerikakaj. På Midtermolen, der var det første større udviklingsområde i Søndre Frihavn, blev der i midten af 1990'erne opført et stort bolig- og erhvervs-



*Nordhavnen set mod nord fra Langeliniespidsen.*

byggeri. Efterfølgende er området omkring Amerikakaj og Dampfærgevej ligeledes blevet udbygget i en intens takt med bolig- og erhvervsbyggeri. På nær et par byggefelter er samtlige byggemuligheder udnyttet eller i gang med at blive realiseret.

Også syd for lokalplanområdet langs med Kalkbrænderi-havnsgade ligger færgeterminalen, hvorfra der sejler passagerbåde dagligt til Oslo og 5 gange om ugen til Swinoujscie i Polen. Der anløber herudover flere gange ugentligt trailerbåde (RO/RO færger).

Vest for lokalplanområdet ligger det fuldt udbyggede Østerbro, der reelt er afskåret fra havnen og sundet af jernbandedæmningen. Dæmningen blev bygget i slutningen af 1800-tallet for at adskille vejnet og skinner, men sidenhen har der ad flere omgange også været anlagt skinneforbindelser på terrænniveau. I dag er det et såkaldt udtræksspor fra Østerport Station, der forhindrer en adgang i niveau til havnen gennem viadukten ved Nordre Frihavnsgade.



*Redmolen set fra spidsen af Langeliniemolen med det bevaringsværdige fyr.*



Situationsplan over masterplanen.

Nord for lokalplanområdet ligger Indre Nordhavn, der stadig anvendes til havneformål. Området har et fantastisk udviklingspotentiale, hvilket har dannet baggrund for en stor åben byudviklingskonkurrence for området. Konkurrencen blev vundet af Cobe, Sleth og Rambøll. Tanken er, at området skal udvikles som første etape af det nye Nordhavn, der på sigt kan komme til at huse op til 40.000 beboere og et tilsvarende antal arbejdspladser.



3D-illustration af masterplanen.

## Masterplanen

I forbindelse med konkretisering af udbygningsmulighederne for lokalplanområdet har arkitektfirmaet 3XN udarbejdet en masterplan, der herover vises som situationsplan.

I masterplanen indgår fem overordnede delprojekter:

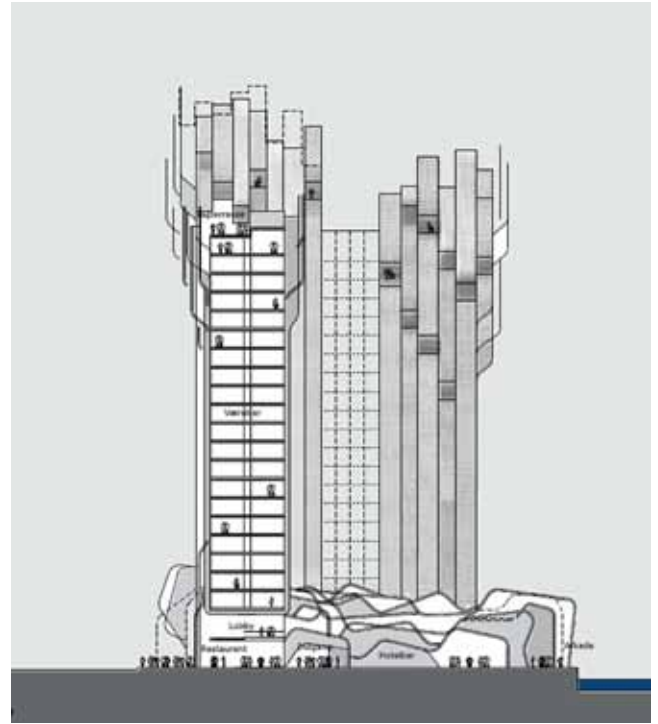
- Et hotel- og kongrescenter med tre højhuse
- Et boligområde orienteret mod Nordbassinet
- Et regionalt FN-hovedkvarter
- Et erhvervsbånd langs sydsiden af Marmormolen
- To kontorhøjhuse og en bro over Mellembassinet

### Et hotel- og kongrescenter med tre højhuse

Hotelkomplekset, der er udformet af Kim Utzon Arkitekter, er på i alt 25.000 m<sup>2</sup>, og foreslås placeret i lokalplanområdets nordvestlige hjørne med orientering mod Kalkbrænderihavnsvej, Nordbassinet og den nye kanal. Kim Utzon Arkitekter skriver om projektet: Hotelkomplekset er udformet med en "base" i 2 til 3 etager, hvorfra tre tårnbygninger strækker sig mod himlen i varierende højde fra 70 meter til 90 meter. Basen samler anlægget til et skulpturelt hele og formidler overgangen fra tårnernes overordnede skala til nærområdets mere intime



Model af Kim Utzon Arkitekters hotelkompleks set fra nordøst. De tre tårne er ca. 70, 80 og 90 meter høje.



Snit af Kim Utzon Arkitekters hotelkompleks set fra syd.

skala. Tårnenes sammensatte og varierede bygningskroppe sammenbindes af en differentieret rytmisk og lysreflekterende facadeudformning. Facadehuden, der møder pladsen, danner endvidere et rumligt filter mellem det offentlige og det private rum i form af arkader langs bygningens periferi. På de øverste etager af tårnene åbner facaden sig som en ekspressiv blomst, og danner taghaver og differentierede kig mod byen og vandet. Der vil blive arbejdet bevidst med at inkorporere miljøtekniske tiltag.

Hotellens forplads, der indgår i den overordnede landskabelige bearbejdning, som udarbejdes af landskabsarkitektfirmaet Schønherr Landskab, er orienteret mod syd og Marmorvej. Forpladsen er i udtryk indrettet som offentlig plads med en promenade langs kanalen mellem Marmorvej og havnepromenaden ved Nordbassinet. Endvidere går en mindre sti vest om hotelkomplekset og via pladsen og et område mellem Marmorvej og boligbebyggelsen til vendepladsen ved FN, og højhusene med broforbindelse til Langelinie.

#### **Et boligområde orienteret mod Nordbassinet**

Som en del af masterplanen har 3XN foreslået et boligområde placeret på to halvøer midt på Marmorøen og orienteret mod Nordbassinet. Boligernes samlede etageareal er på ca. 28.000 m<sup>2</sup>. Det forventes, at der kan anlægges ca. 300 boliger.

Vand og udsigt er de centrale værdier, der arbejdes med i boligområdet, hvilket har medført den diagonale bebyg-

gelsesstruktur, samt at boligblokkene varieres i højde. Det er intentionen, at den overvejende del af boligerne får frie sigtelinjer på tværs af halvøerne og udsigt til enten Nordbassinet eller til en kanal.

Boligblokkenes L-form hvor bygningerne skiftevis ligger helt ud til kanalerne og trækker sig tilbage, skaber en styret variation i friarealernes hierarki på tre niveauer, nemlig private nærarealer, halvoffentlige gårdrum og offentlige byrum. På begge bolighalvøer anlægges en cykel- og gangsti mellem Marmorvej og promenaden ved Nordbassinet. Stierne indrettes med mulighed for bilkørsel til af- og påsætning mv., og indgår iøvrigt i Marmorøens overordnede stinet. Det er hensigten at placere indgange til boliger og nedgange til parkeringskældre i dette område. Fra adgangsvejene fører mindre stier gennem boligernes gårdrum til kanalerne. I hvert gårdrum gradueres kajkanten med trappeformationer og lavtliggende plateauer for at skabe nærhed til vandet i kanalerne. Der foreligger ikke et konkret projekt.

#### **Et regionalt FN-hovedkvarter**

FN har i mange år ønsket at etablere et regionalt hovedkontor i København, hvor organisationen kan samle sine danske aktiviteter og samtidig tilgodese organisationens krav til sikkerhed mv. I masterplanen foreslås hovedkvarteret derfor placeret på en ø, der er orienteret mod Nordbassinet og omgivet af kanaler til de øvrige sider. Øen foreslås givet en størrelse på ca. 15.000 m<sup>2</sup> med en samlet byggemulighed på op til 45.000 m<sup>2</sup> etageareal.



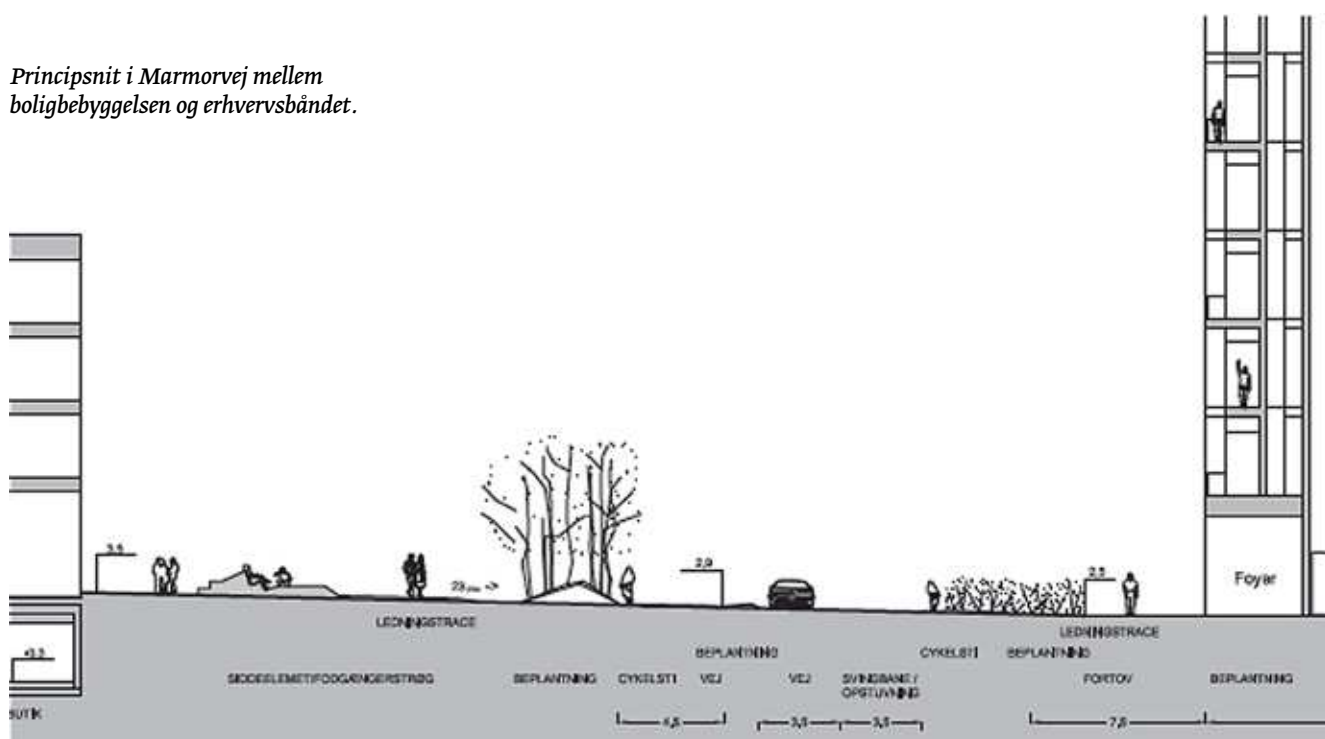


*Stemmingscollage af landskabet ved Marmorvej med boligbebyggelsen til venstre (bag træerne), erhvervsbåndet til højre og Steven Holl Architect's vinderprojekt i baggrunden.*

Det er 3XN, der er arkitekter på projektet, og pt. er der kun udarbejdet volumenstudier for byggeriet. De overordnede rammer indenfor hvilke byggeriet skal kunne realiseres, er dog som udgangspunkt rammerne i forslag til Kommuneplan 2009, der bl.a. fastsætter en maksimalhøjde for bebyggelse på 24 meter.

Der arbejdes med en opdeling af byggeriet i to etaper, hvor første etape opføres med ca 30.000m<sup>2</sup> etageareal. Af sikkerhedsmæssige årsager vil der kun være begrænset adgang til øen.

*Principsnit i Marmorvej mellem boligbebyggelsen og erhvervsbåndet.*







*Stemmingscollage af vinderprojektet ved aftentide set fra Amerikakaj.*

### **Et erhvervsbånd langs sydsiden af Marmorolen**

Det foreslåede erhvervsbånd, der er udformet af 3XN, har et samlet etageareal på ca. 23.000 m<sup>2</sup> ekskl. parkering i konstruktion. Bebyggelsen anlægges som en ca. 190 meter lang stokbebyggelse og et punkthus ved hjørnet af Marmorvej og Kalkbrænderihavnsgade og i ca. 24 meters højde. Bebyggelsen skal udover den nævnte anvendelse også fungere som støjskærm for boligbebyggelsen, der foreslås anlagt nord for Marmorvej, mod støjen fra færgedriften i Mellembassinets, hvorfor der etableres en etagehøj overbygning til tekniske installationer i ca. 100 meters længde. Mellemmrummet mellem stokbebyggelsen og punkthuset skal sikre en visuel kontakt mellem området ved Amerika Plads og de nye udviklingsområder i nordhavnen.

De to nederste etager i stokbebyggelsen foreslås overvejende udnyttet til parkering. Stueetagen i punkthuset foreslås anvendt til dagligvarebutik. De øvrige etager tænkes anvendt til kontorarealer.

Parkeringsarealer er ikke medtaget i det samlede etageareal.

### **To kontorhøjhuse og en bro over Mellembassinets**

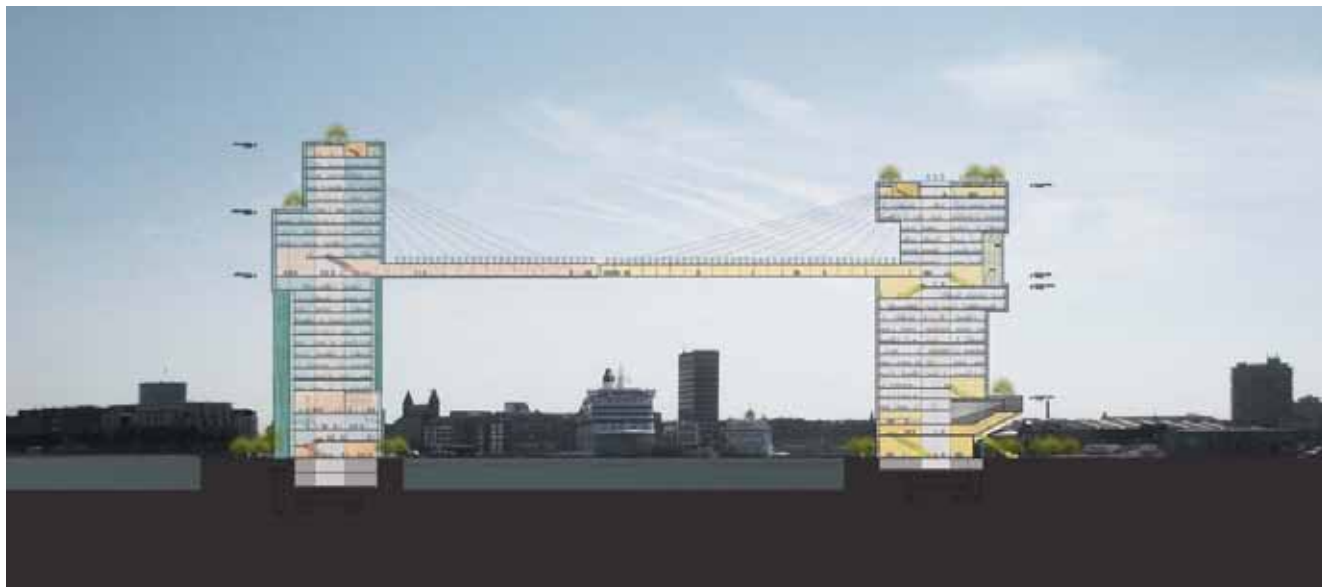
Denne del af masterplanen har været genstand for en arkitektkonkurrence, hvor ambitionen var at skabe et

ikonisk "landmark" ved indsejlingen til København og derved understrege Københavns profil som en international storby. Københavns Kommune deltog i dommerkomiteen med bl.a. By & Havn, ATP Ejendomme og tre fagdommere udpeget af Arkitektforeningen.

Vinderen af arkitektkonkurrencen blev den verdenskendte amerikanske tegnestue Steven Holl Architects, der foreslår at etablere to kontorhøjhuse på hver ca. 100 meters højde indeholdende ca. 29.000 m<sup>2</sup> etageareal i hver og forbundet af en lukket gang- og cykelbro over Mellembassinets i 65 meters højde.

Dommerkomiteen udtalte om forslaget, at man blev overbevist af de kompakte tårns enkelhed og ligefremhed, samtidig med at projektet er tilpasset havnemiljøet. Broen, der i udtryk er to broer, "mødes som et håndtryk over havnen".

Steven Holl Architects skriver om projektet: "De to højhuse søger at gribe fat i områdets skala ved at bryde bygningerne ned i proportioner, der møder omgivelserne. På Langelinie er volumenen nedbrudt i en række stablede kasser med en rombeformet grundplan. Kasserne er indbyrdes drejet omkring en lodret kerne og følger hver forskellige linier i området. Der er ikke noget overordnet symbol i formgivningen, men små detaljer peger på området og dets historie. Farvelægningen på de



*Snit i kontorhøjhuse og den offentlige gang- og cykelbro over Mellembassinet.*

udhængende flader er f.eks. inspireret af havnens farverige containere, ligesom soklen på Langelinie-højhuset minder om stævnen på et skib. På Marmormole-højhuset får bygningen et andet facadeudtryk og mønster, da dets størrelse er nedbrudt og skulptureret af nogle høje indhug i bygningskroppen, der i udtryk mere henvender sig til byen.”

Ved bygningernes design og indretning lægges der i øvrigt op til at anvende den bedst opnåelige teknologi, også hvad angår energiforsyning og energibesparelser mv.

Steven Holl Architects har endvidere udarbejdet et forslag til et mindre kontorhus, der er placeret på Marmormolen mellem højhuset og ”Lodseriet”. Huset, der har en højde på ca. 8 meter, svarende til gesimshøjden på ”Lodseriet”, er tænkt som en kombination af landskab og arkitektur med en bæredygtig designstrategi, hvori bl.a. indgår en begrønning af taget.

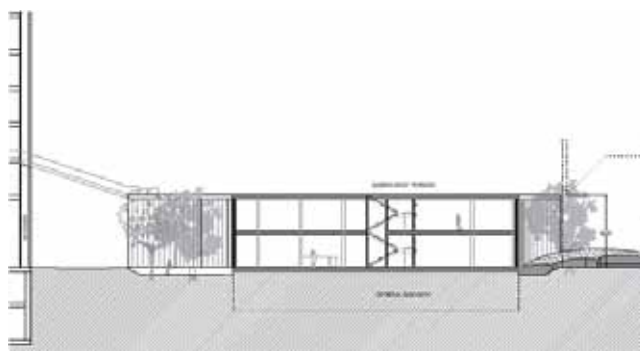


*Skitse af erhvervsbygning øst, af Steven Holl Architects.*

### **Marmormolens landskab**

I masterplanen foreslås det, at der foretages opfyld i havnen nord og øst for Marmormolen for at give Marmormolen en mere strømlinet afslutning, der i udtryk minder om Langelinies afslutning og samtidig giver en base, der understøtter en række kanaler, som foreslås etableret i Marmormolen og med forbindelse til Nordbassinet. Det er tanken, at området yderst på molen skal anlægges som et rekreativt område med en række publikumsorienterede funktioner som café, kiosk og offentlige toiletter mv. Den bevaringsværdige lodsbygning ”Lodseriet” foreslås bevaret og fortsat anvendt til administrationsformål.

Masterplanen opbygger Marmormolens bebyggelse omkring en primær gade, Marmorvej, der udføres som en tosporet vej, der ender i en vendeplads ved højhuset og FN og med sivemulighed til det yderste af molen. Det er hensigten, at der skabes et livfuldt og aktivt offentligt



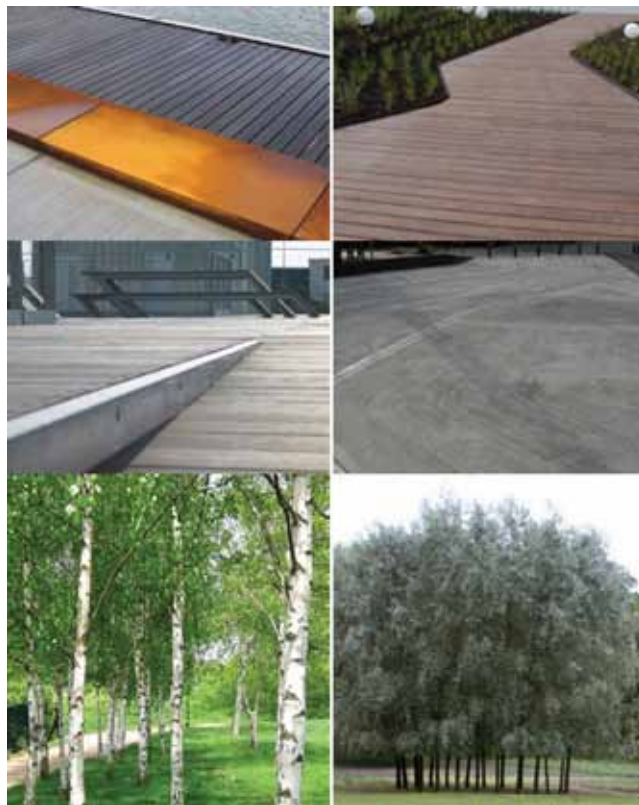
*Principsnit i erhvervsbygning øst.*



byrum langs gaden ved bl.a. at foreslå butikker i gadeområdet. Nedkørsler til parkeringskældre under bolighalvøerne foreslås etableret i midten af gaden.

Trafikafviklingen til og fra Marmormolen foregår primært via et nyetableret lysreguleret kryds ved Kalkbrænderihavnsvej. På Langelinie forventes det, at den øgede trafikmængde vil kunne rummes i de eksisterende trafikfaciliteter. For gående og cyklister etableres udover broforbindelsen mellem Langelinie og Marmormolen og et fintmasket stisystem på Marmormolen også en passage via den eksisterende tunnel ved Nordre Frihavnsgade til Østbanegade.

Landskabsarkitektfirmaet Schønherr Landskab har stået for den landskabelige bearbejdning af masterplanen og skriver om projektet: Med udgangspunktet i molens historie som menneskeskabt pier, der er etableret til at laste og losse fra anløbende skibe, er der foretaget en gennemgribende konvertering af landskabet mod de nye urbane funktioner og udfordringer beskrevet i masterplanen. Det er tanken, at området skal opnå en stedspecifik identitet, samtidig med at der tilføjes elementer af menneskelig skala i det store havnerum. Den landskabelige bearbejdning skal sammenbinde hele Marmormolen, hvor nærheden til vandet, særlige områder til rekreative aktiviteter, promenader, kanaler, plad-



*Collage, der viser, hvorledes landskabet kan komme til at se ud på Marmormolen.*



*Stemmingscollage ved enden af en kanal.*



*Collage, der viser, hvorledes landskabet kan komme til at se ud på spidsen af Marmormolen.*

ser og strøg indgår som essentielle dele af udformningen. Konceptuelt foldes landskabet i en række bølgede bevægelser, hvorved der opstår en vertikal differens med muligheder for forskellige visuelle og fysiske kontakter til vandet, forskelligartede kreative ophold og maritime aktivitetsmuligheder. Foldningerne understøtter endvidere integrationen af parkeringskældre, køreramper og adgangsveje til og fra parkeringskældre. Foldningerne skaber også vækstlagsvolumener, så beplantning får optimale vilkår.

Der er ikke planer om at ændre på området ved Pakhuskaj på Langeliniespidsen, der dog skal ses i sammenhæng med en samlet plan for Langeliniespidsen.

### **Byplanmæssig og arkitektonisk vurdering**

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at masterplanens bebyggelsesstruktur er forenelig med områdets overordnede udvikling. Det vurderes, at det netop er i den store skala, at det aktuelle område har potentiale til både fysisk og visuelt, men også med et for byen stort pejlemærke, at kunne sammenbinde den efterhånden fuldt udbyggede Søndre Frihavn og udviklingsområderne i Nordhavnen.

Hotel- og kongrescentrets placering i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet anser forvaltningen som et udmærket sted. Højhusene fremstår, om end hele komplekset er meget voluminøst, spændstige og spiller op til hinanden.



*Svanemøllværket set fra Kalkbrænderihavnen. Et eksempel på den store skala i havnerummet.*





*Stemmingscollage hvor boligområdet møder promenaden langs Nordbassinet.*

Forvaltningen finder boligprojektet konceptuelt nytænkende med de diagonale L-formede stænger, der inkorporerer en hierarkisk opdeling af udearealerne. Det er positivt, at hovedparten af boligerne sikres udsigtsmuligheder og kig til vand. Stierne mellem promenaden langs Nordbassinet og Marmorvej er vigtige for færdsel i området. Den visuelle kontakt mellem boligdelen og det "gamle" Østerbro, der opstår mellem hotelkomplekset og erhvervsbåndet, er vigtig for at give den relativt lille boligdel et nærmere tilhørsforhold til byen på vestsiden af jernbanedæmningen.

Den foreslåede ø til et regionalt hovedkvarter for FN er velplaceret på Marmorøen. At området ikke er fuldt offentligt tilgængeligt, kan accepteres, fordi "hierarkiet" på øen giver den yderste mødespids fuldt ud til byens borgere. Forvaltningen vurderer, at byggeriets udformning, der pt. kun foreligger som løse skitser, ligger indenfor de overordnede intentioner for områdets udvikling.

Erhvervsbåndet, der som udgangspunkt er en stokbebyggelse og et punkthus, ligger som et bånd i øst-vestgående retning på den sydlige del af Marmorøen. Især stokbebyggelsen vil udover funktionen som kontor- og parkeringshus skulle fungere som afværgeforanstaltning for støjgener fra færgerne i Mellembassinet. Stokbebyggelsen vil i sagens natur give en vis barrierewirkning mellem Sønder Frihavns-området og de nye udviklingsområder i Nordhavn. Men mellemrummet mellem stokbebyggelsen og punkthuset og yderligere et mellem-

rum mod Stephen Holl's vinderprojekt giver en vis visuel kontakt de to områder imellem, som forvaltningen anser som tilfredsstillende. Der er foreslået parkering i stueetage og på 1. sals plan i stokbebyggelsen, hvilket kun kan accepteres under forudsætning af, at der etableres publikumsorienterede funktioner mv. i dele af facadestrækningen i stueplan, idet det har stor betydning for bymiljøet ved den centrale Marmorvej. Den foreslåede overbygning i form af tekniske installationer mv. som afværgeforanstaltning for støjen fra havneaktiviteterne i Mellembassinet, kan accepteres, når de etableres så diskret som muligt.

Det spektakulære islet findes især i de to kontorhøjhuse, der forbindes af en offentlig gang- og cykelbro over Mellembassinet. Steven Holl's projekt vurderes til at have potentiale til at kunne blive et ikonisk landmark for København. Forvaltningen finder det positivt, at forslaget lægger vægt på at skabe et projekt, hvor den overordnede idé samtidig sikrer, at der skabes en helhed hen over havneløbet. At inddrage en passagemulighed for fodgængere og cyklister over havneløbet finder forvaltningen, er en unik mulighed for at forlænge det attraktive promenadeforløb langs havnefronten, hvor det aktuelle område kan bidrage til at videreudvikle denne oplevelsesakse.

Forvaltningen finder landskabsbearbejdningen yderst tilfredsstillende. Udover at imødekomme krav fra nye funktioner tilbyder landskabet også en robust og karakterfuld formmæssig helhed – et særegent og foldet land-

skab, der sammensmelter form og funktion. Marmor-molens yderste spids, der foreslås anlagt som park med begrænset serviceorienteret bebyggelse, vil få en fantastisk beliggenhed, der potentielt kan gøre spidsen til en regional destination med mulighed for kulturfunktioner, kunst, bespisning og beværtning af en særlig egenart, med mulighed for både at rumme store events og være byens kant, hvor man kan søge ro og eftertanke.

I den foreliggende masterplan udgør erhvervsandelen ca. 85 procent og boligandelen ca. 15 procent. Der vil derfor blive relativt få fastboende i området. Meget af det byliv, der vil finde sted, skal derfor komme fra besøgende borgere, beskæftigede i området eller turister, samt et forventet stort antal passerende fodgængere og cyklister. Der skal derfor helt særlige rekreative attraktioner til for at gøre området til et vedrørende og levende byområde for hele byen. Forvaltningen anser at den spektakulære bro til Langelinie, promenaden langs Nordbassinet, planerne for Marmorolens yderste spids samt den overordnede landskabelige bearbejdning lever op til disse krav.

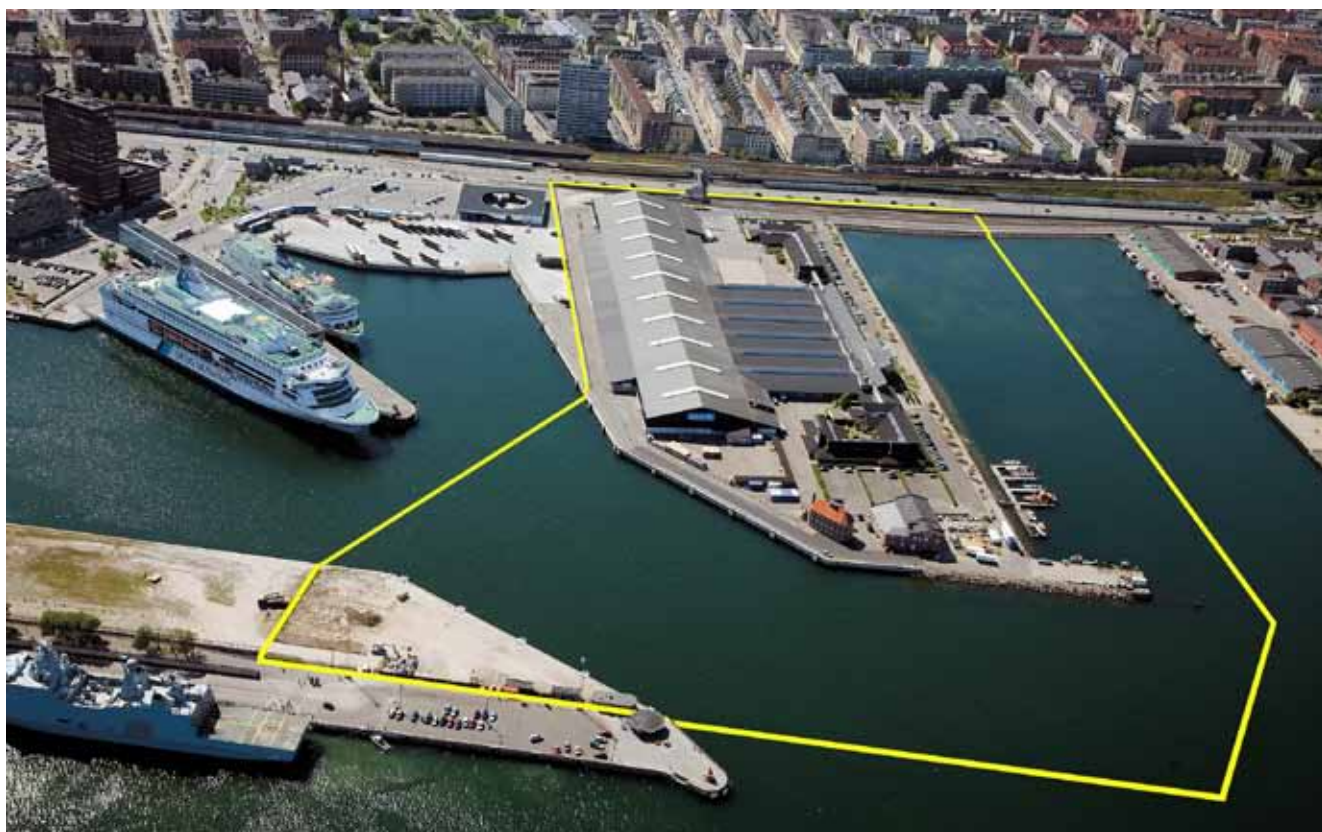
På denne baggrund er det forvaltningens vurdering, at den skitserede udbygning af lokalplanområdet vil give mulighed for at binde byen sammen og færdiggøre udviklingen af byen langs havnen mellem Langelinie, Amerika Plads og den forestående udvikling af Nordhavn.

## Intentioner i lokalplanen

Udgangspunktet er at fastlægge rammer for området i overensstemmelse med kommunens politik om at udvikle nye og unikke byområder med en stærk identitet, nye muligheder for udfoldelse og aktivt byliv samt tilgængelighed til havnen for alle. Bæredygtighed indgår både på det overordnede og det detaljerede niveau, og der skal tages højde for støj og andre gener fra vej-, tog-, og skibstrafik.

Der sigtes mod et tæt byområde med overvejende erhverv, men også med boliger og butikker, der samlet giver grundlag for at skabe et aktivt byliv med forskellige tilbud, indtryk og oplevelsesmuligheder, hvor der lægges vægt på de fælles byrum og social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed. I lokalplanen indgår bestemmelser, der sikrer en god sammenhæng mellem byområderne syd for lokalplanområdet, det "gamle" Østerbro og de nye udviklingsområder mod nord. Havnefronter og kajarealer sikres offentlig tilgængelighed, og der sikres gode cykel- og gangforbindelser, både internt i området og til og fra byen i øvrigt.

På grund af den særlige beliggenhed ved indsejlingen til Københavns Havn og flere af bygningernes store højde vil bygningerne kunne ses fra store dele af København og Øresund. De æstetiske kvaliteter skal derfor være åbenbare, hvilket indgår i lokalplanens bestemmelser.



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser optaget i 2008.



I lokalplanen fastlægges en parkeringsdækning, der følger parkeringsnormen og rammerne i forslag til Kommuneplan 2009. Der medtages bestemmelser, der sikrer, at parkeringsanlæg indarbejdes i bebyggelser og landskab på en helhedsorienteret måde.

De overordnede temaer for byudviklingen kan i øvrigt genfindes i den kommuneplanstrategi, som Københavns Borgerrepræsentation har vedtaget i 2007 under overskriften Den Tænkende Storby, og som danner baggrund for forslag til Kommuneplan 2009.

I forbindelse med udarbejdelse af masterplanen og dette lokalplanforslag har 3XN i koordination med forvaltningen udarbejdet en designmanual for området til brug for den videre konkretisering af de enkelte projekter.

Det skønnes hensigtsmæssigt at opdele lokalplanområdet i tre underområder, der følger rammeinddelingen i forslag til Kommuneplan 2009, hvor underområde I og II henhører under C3\*-området, og underområde III henhører under S3\*-området. I lokalplanen fastlægges principielle byggefelter, samt at "Lodseriet" skal bevares. Det muliggøres at opfylde vandareal langs Marmormolens nord- og østvendte kajstrækninger, samt at der kan etableres kanaler i Marmormolen efter en nærmere anvisning.

Område I og II dækker hotelkomplekset ved Kalkbrænderihavnsgade og boligbebyggelsen ved Nordbassinet. Området fastlægges til serviceerhverv som hotel- og kongrescenter og boligformål mv. Det maksimale etageareal er fastlagt efter nærmere vurdering af de aktuelle projekter. For hotelkomplekset fastsættes maksimalhøjder for de tre skitserede højhuse på mellem 70 og 90 meter. For boligbebyggelsen fastsættes en maksimal højde på 21 meter.

Område III dækker de tre øvrige delprojekter, nemlig det regionale FN hovedkvarter, erhvervsbebyggelsen langs sydsiden af Marmormolen, samt de to kontorhøjhuse, der forbindes af en bro over Mellembassinet. Området fastlægges til serviceerhverv. Det maksimale etageareal er fastlagt efter nærmere vurdering af de aktuelle projekter. Endvidere fastlægges et område på henholdsvis Marmormolen og Langelinie, hvor der muliggøres en bygningshøjde svarende til det vindende konkurrenceprojekt.

Kravet til friarealer er på 10 pct. for erhverv og 30 pct. for boliger, og kan udover arealer på terræn også tilvejebringes på store fælles tagterrasser. Området yderst på Marmormolen gives bestemmelser, der sikrer områdets anvendelse til rekreative formål.

Det er intentionen, at hele området skal fremstå åbent og imødekommende, og med mangfoldige muligheder for rekreative aktiviteter. Der vil derfor blive medtaget bestemmelser om indretning af friarealer og om, at der ikke må sættes hegn op og lignende.

### **Trafik**

Det er Københavns Kommunes målsætning at opnå en bæredygtig fordeling af trafikken på forskellige transportformer, ved at mindst 1/3 af alle ture foregår på cykel, mindst 1/3 med kollektiv transport og højst 1/3 i bil. Områdets vej- og stisystem skal sammen med en begrænset parkeringsdækning understøtte denne målsætning, hvilket ligeledes vurderes til at være en god forudsætning for et attraktivt byliv.

For at understøtte cyklisters og gåendes færdsel til, fra og i området, skal området etableres med gode cykel- og gangforbindelser i et fintmasket net. Den eksisterende midlertidige gangforbindelse mellem Marmormolen og Østbanegade, der ligger udenfor lokalplanområdet, er i den forbindelse en vigtig passagemulighed i forhold til Østerbro vest for jernbanedæmningen. En opgradering af denne forbindelse til en permanent forbindelse for cyklister og fodgængere indgår i en udviklingsaftale mellem kommunen og By & Havn.

Cykelparkering skal tænkes ind i byrummet fra starten og placeres strategisk i forhold til cyklisternes mål. Der medtages rammer for cykelparkeringens omfang, at cykelparkering skal integreres i bebyggelse og landskab, samt at minimum halvdelen af pladserne skal være under tag.

Den kollektive trafik i området omfatter Nordhavn Station og bybusser ved Kalkbrænderihavnsgade, Østbanegade og på Langelinie. Når området er fuldt udbygget, kan behovet for en bybusrute ind i området – til Marmorvejs vendeplads – blive aktuel. Der medtages rammer, der sikrer, at Marmorvej udformes med en vis bredde, så der kan etableres en bybusrute.

Marmormolen er trafikalt velplaceret med den regionale Kalkbrænderihavnsgade umiddelbart vest for området, og det forudsættes, at trafikafviklingen til og fra Marmormolen bliver tilsluttet med et lysreguleret kryds. På Langelinie forudsættes trafikafviklingen at foregå via Langelinie Allé. Marmorvej skal indrettes som lokalvej til 40 km/t, og vejinventar, belysning og beplantning skal bidrage til, at vejen får en byrumsmæssig høj kvalitet. Hvor stier krydser vejen, skal det markeres i belægningen for at betrygge krydsning. Biltrafik i området i øvrigt skal søges minimeret mest muligt.

Parkering skal placeres i konstruktion og overvejende i p-kældre, så terrænet kan anvendes til rekreative formål mv. Der muliggøres et begrænset antal overfladeparkeringspladser til overvejende korttidsparkering og handi-capparkeringspladser mv.

Langeliniespidsen gøres stationsnær ved en broforbindelse for gående og cyklister over Mellembassinets til Marmormolen og videre gennem passagen til Østbanegade. Broen skal etableres i en højde over 65 meter for ikke at komme i karambolage med Oslo-færgerne, RO/RO-færgerne og Polensfærgernes besejling. Et vigtigt element i at gøre denne forbindelse attraktiv er, at der indrettes gode faciliteter for cyklister og gående i de to kontorhøjhuse, der bærer broen. Det forventes, at broen pga. sin højde og placering ved Langelinie vil blive en attraktion og dermed også at ville indgå i det rekreative stiforløb langs havnefronten.

### **Tilgængelighed**

En forudsætning for at alle mennesker skal kunne deltage og bidrage ligeværdigt i samfundslivet er, at de fysiske omgivelser er udformet, så de er tilgængelige for alle. Københavns Kommune har et mål om at skabe tilgængelighed for alle i byens offentlige rum og bygninger samt til butikker og andet erhverv. Rammer, der understøtter denne målsætning er indarbejdet i lokalplanen.

### **Miljørigtigt byggeri**

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

"Miljø i byggeri og anlæg", der kan hentes på [www.kk.dk/](http://www.kk.dk/) publikationer, oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

### **Trafikstøj**

Trafikstøjniveauet i Kalkbrænderihavnsgade var i 2005 på 70-75 dB i en afstand af ca. 25 m fra vejside og 65-70 dB i en afstand af ca. 50 m i 1,5 m og i 4,0 m's højde. Støj fra jernbanen lå på 55-60 dB i 4,0 m's højde i en afstand af ca. 50 m fra denne.

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner,

skoler, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end  $L_{den}$  58 dB fra vejtrafik og  $L_{den}$  64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser  $L_{den}$  63 dB fra vejtrafik og  $L_{den}$  69 dB fra jernbanetrafik.

Ovennævnte grænseværdier er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og "Tillæg juni 2007 til vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Kommunen er i sammenhæng med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009 i gang med denne implementering. Der vil i givet fald ske konsekvensrettelser i forbindelse hermed.

### **Jord- og grundvandsforurening**

På Marmormolen er det aktuelle kendskab til jordforurening summarisk vurderet som værende moderat. Dette er baseret på en historisk gennemgang af aktiviteter på Marmormolen (KH 1997). Det er kendt, at der har været et smede- og maskinreparationsværksted på det areal, hvor hotellet placeres. En stikprøveundersøgelse i 2008 har også vist en varierende grad af jordforurening.

Området på Langelinie er stærkt forurenet på grund af et tidligere oliedepotanlæg. Det er sandsynligt, at hele jordmængden, der opgraves herfra (ca. 22.000 m<sup>3</sup>), skal anvises til jordrensning/deponering.

En jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes lettere forurenet. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm.) skal Center for Park og Natur søges om tilladelse.

Regler, retningslinjer og anmeldeskema kan hentes på



Center for Miljøs hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

### Virksomheder

På baggrund af den påtænkte udvikling af området har Center for Miljø fået foretaget vejledende uovervågede støjmålinger. Målingerne er foretaget ved midten af UNICEFs lagerhal.

Af disse fremgår det, at støjbelastningen fra Oslobådene Crown of Scandinavia og Pearl of Scandinavia i tidsrummet kl. 09.30-17.00 er 53 dB(A).

Polensfærgen Pomerania giver ikke væsentlig anledning til støjbidraget fra færgeterminalen.

Støjbelastningen fra RO/RO fragtskibet Tor Corona er i tidsrummet lørdage kl. 11.00-13.00 målt til 73-75 dB(A).

Dette betyder, at der vil være væsentlige overskridelser af støjgrænserne fra RO/RO fragtskibet, både ved de påtænkte boliger og ved erhvervsbyggeriet langs sydsiden af Marmormolen. Støjbelastningen fra Oslobådene og Polensfærgen vil ikke overskride støjgrænserne ved erhvervsbyggeri, men ved boliger og andre støjfølsomme områder lørdage og søn- og helligdage. Der skal etableres afværgeforanstaltninger, for at kunne gennemføre de respektive projekter.

### Regnvand

Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for derigennem at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål, og for at der tilføres vand til søer og vandløb (jf. København Kommunes Spildevandsplan 2008).

Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt indenfor matriklen. 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, permeable belægninger etc.

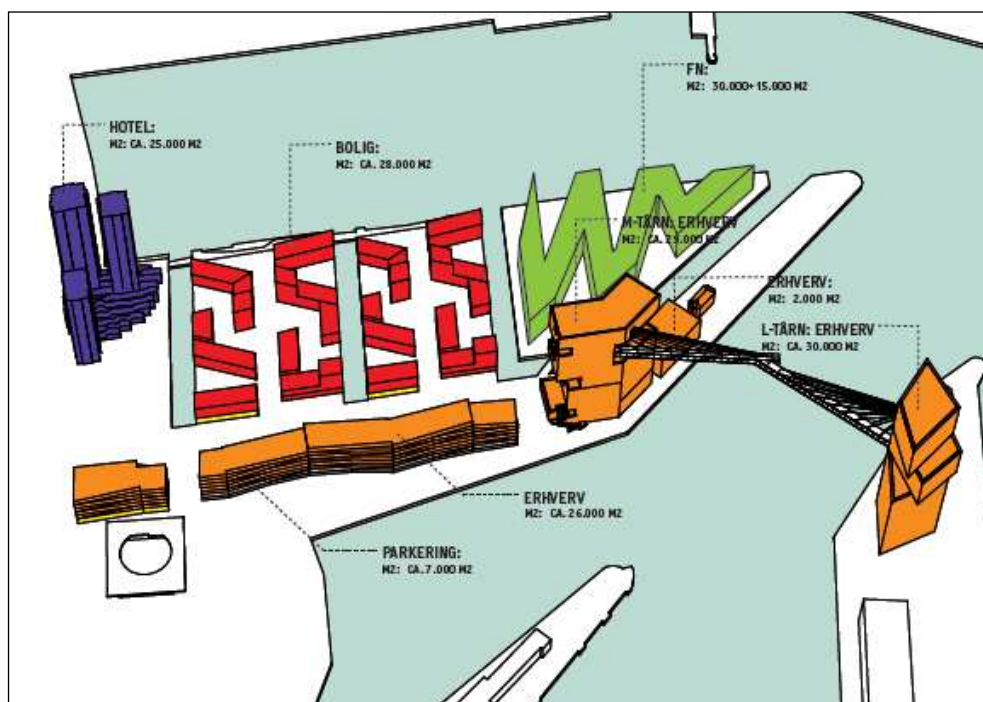
### Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer mv.

### Udbygningsaftale

I forbindelse med udbygning af området indgås en udbygningsaftale mellem kommunen og By & Havn. Ved aftalen forpligter By & Havn sig til at etablere en cykel-

Funktionsfordeling for Marmormolen II



og gangforbindelse i terræn gennem den eksisterende viadukt under højbanen ud for Nordre Frihavnsgade, over to jernbanespor, som nedgraves og over Kalkbrænderihavnsgade i et lysreguleret kryds.

Det indgår desuden i aftaleudkastet, at Københavns Kommune overtager driften af anlægget.

## Miljøredegørelse

Københavns Kommune har truffet afgørelse om, at Steven Holl-projektet skal vurderes efter reglerne om VVM (Vurderinger af Virkninger på Miljøet), da anlægget kan påvirke miljøet med visuelle gener. Vurderingen er foretaget på baggrund af, at der er lagt op til, at højhusene samlet bliver et markant varetegn for indsejlingen til Københavns havn. De øvrige delelementer er behandlet indenfor lokalplanens rammer. Lokalplanen er omfattet af lov om MPP (Miljøvurdering af Planer og Programmer). En miljøredegørelse, der omhandler begge vurderinger, findes i en selvstændig rapport: "Miljøredegørelse for Marmorolen og spidsen af Langelinie". Rapporten beskriver miljøforholdene i både anlægsfasen og den udnyttede lokalplan.

Miljøredegørelsen viser, at der vil være en række påvirkninger på miljøet, men de vurderes til at være acceptable med de angivne afværgeforanstaltninger. Københavns Kommune finder, at følgende miljøpåvirkninger er de væsentligste:

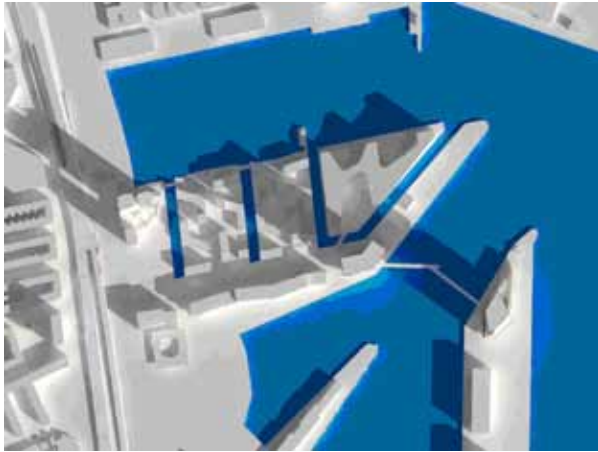
- Visuelle påvirkninger. Højhusene, både i hotelkomplekset og kontorhøjhusene på molespidserne, vil kunne ses fra store dele af byen, havnen og Øresund. Indvirkningen på omgivelserne vil være markante, og vil sætte et tydeligt præg på de omliggende by- og havneområder. Hotelkompleksets højhuse og kontorhøjhusene på molespidserne vil i udtryk og i materiale- og farvevalg fremstå meget forskellige, men vil samlet set give en visuel sammenhæng og identitet, der signalerer et nyt byområde, også når husene opleves på afstand.
- Skyggepåvirkninger på boligområdet i lokalplanen. En stor del af det nye boligområde ligger i skygge fra hotelkompleksets højhuse ved vestsol. Derfor er der i lokalplanforslaget medtaget bestemmelser om en maksimal bredde på hotelkompleksets højhuse.
- Miljøpåvirkning fra Svanemølleværkets røgfane. Såfremt B-værdierne ikke kan overholdes, skal der træffes tekniske eller designmæssige afværgeforanstaltninger for de dele af bygningerne, hvor B-værdierne ikke kan overholdes.
- De store bygninger kan påvirke vindforhold i nærområdet og for eksempel skabe kraftigere vind og vindstød ved passage af åbninger, bygningshjørner

mv. Dette dækker dels over, at den åbne havnefront er noget vindblæst i forvejen, dels over at de høje bygninger vil foranledige kraftigere vind på visse udsatte steder. Konklusionen er, at man i de nye omgivelser vil opleve nogen vind og det anbefales, at der etableres afskærmning omkring udendørs café-områder mv.

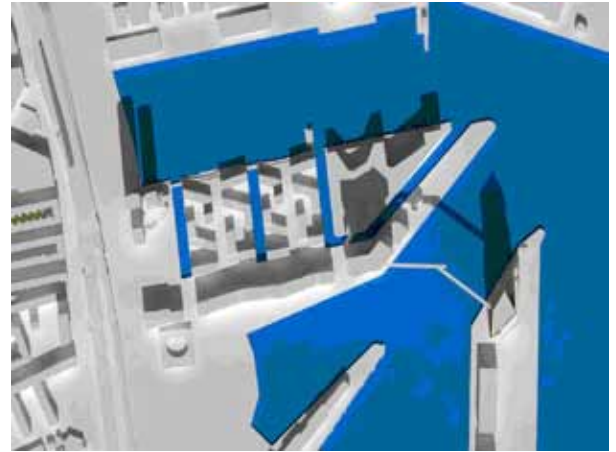
- Den daglige trafikbetjening af områdets arbejdspladser, boliger, hotel, turistattraktioner, og offentligt tilgængelige friarealer i området ventes kun i beskedent omfang at forøge biltrafikken på vejnettet, og trafikken vurderes generelt at kunne forløbe tilfredsstillende. Det anbefales at etablere dynamisk lysregulering i krydset ved Marmorvej. Passager for lette trafikanter gennem lokalplanområdet vurderes til at være tilfredsstillende.
- Der er foretaget vurderinger af både støj fra lokalplanområdet til omgivelserne og støj fra omgivelserne til den nye bydels boliger, arbejdspladser og friarealer. Konklusionen er, generelt, at man via detalprojekteringen og inden for lokalplanens rammer kan sikre, at støjforhold vil holde sig inden for de vejledende grænser.
- Det færdige anlæg vil indeholde markante forbedringer i forhold til adgang og tilgængelighed, hvad der i sig selv begunstiger friluftsliv og turisme. I forhold til nærområdet (især Østerbro vest for jernbanedæmningen) vil en realisering af lokalplanen forbedre områdets rekreative værdier betydeligt via adgang og tilgængelighed til området, promenader langs kajer, udsigter osv. Adgangen via kontorhøjhusene og gang- og cykelbroen over indsejlingen vil være et stort aktiv i denne henseende. Hertil kommer faciliteter og attraktioner, som følger med.
- Det vurderes, at de fysiske skader, som anlægsarbejdet kan tilføre de kulturhistoriske værdier, vil være relativt beskedne. Udvidelsen af Marmorolen vil dog slette den kulturhistorie, der er knyttet til udformningen og kajkanten i Nordbassinet. Ligesom den sidste del af marmorforretningen vil blive fjernet. Lokalplanen forudsætter, at det eksisterende bolværk af granit, der demonteres, genanvendes i området. Der lægges endvidere vægt på, at Lods- og karantæne-stationen bevares.



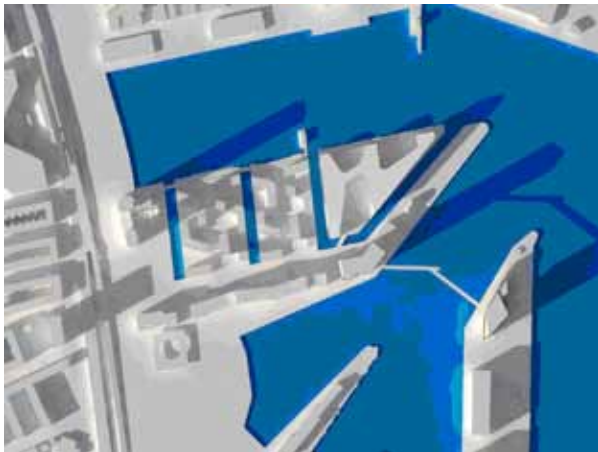
## Skyggediagrammer



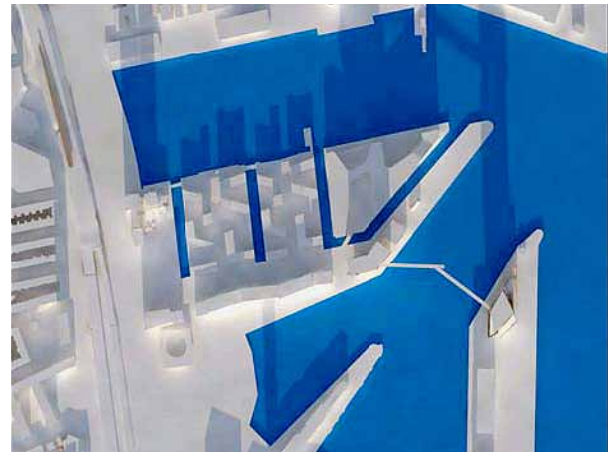
*Forårsjævndøgn kl. 9*



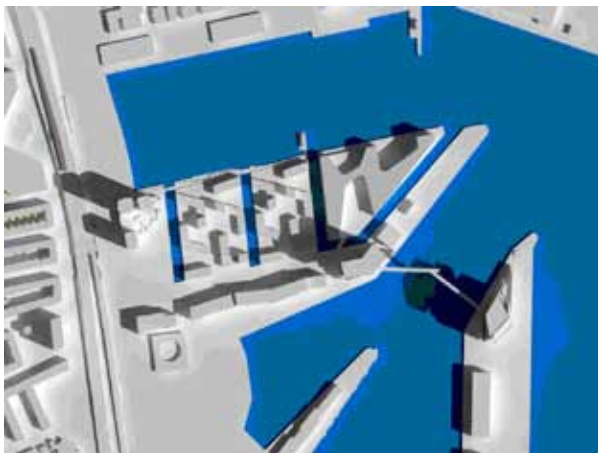
*Forårsjævndøgn kl. 12*



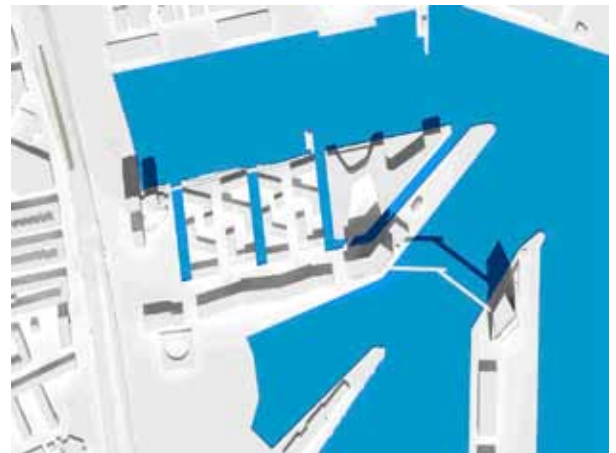
*Forårsjævndøgn kl. 16*



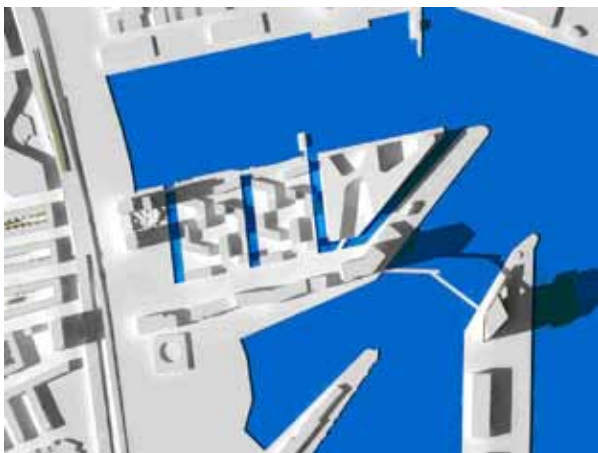
*Vintersolhverv kl. 12*



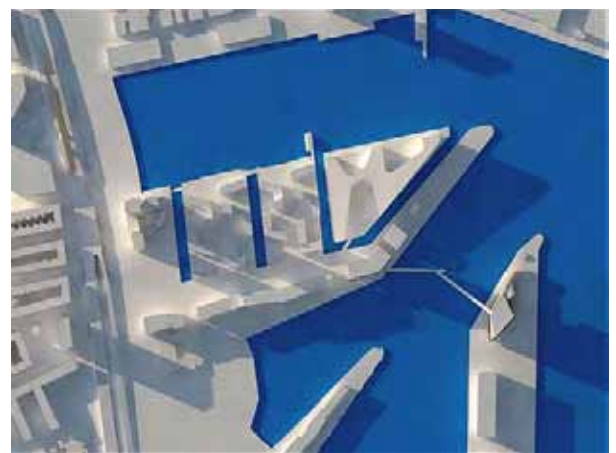
*Sommersolhverv kl. 9*



*Sommersolhverv kl. 12*



*Sommersolhverv kl. 16*



*Sommersolhverv kl. 19*

# LOKALPLANEN

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 midten af Nordhavnsvej. I lokalplanområdet indgår endvidere den nordvestlige del af spidsen af Østmolen (Langelinie), der mod syd afgrænses af en linje 36 meter syd for Pakhusvej's knæk mod Mellembassinets og mod øst af en linje gennem skel midt gennem Langeliniepromenaden 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 havnen. Som led i denne udvikling skal følgende overordnede hensyn tilgodes:

- At der er i videst mulig omfang etableres tilgængelighed til havnen 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 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 Marmormorvej, der er 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 brygger 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, samt:
- At den trafikmæssige indretning sker på fodgængeres og cyklisteres 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 matrikel nr. 960 Østervold Kvarter, København, og et lille hjørne af matrikel nr. 966 Østervold Kvarter, København, i matriklens 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 m<sup>2</sup>.

#### Stk. 2.

Kanalernes placering kan med 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.

#### Stk. 4.

Afgrænsningen mod vandarealer skal udføres med lodrette kajsider, der uanset konstruktion fremstår 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 Marmorvej og mod Nordbassinet og i en afstand af mi-

nimum 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.

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 pas-sagemulighed 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 træbrygge på pæle, der skal anlægges i 2 meters bredde og i minimum den halve længde af promenadens forløb.

#### Stk. 12.

Ved Marmorstens spids og orienteret mod Nordbassinet skal der etableres et plateau på minimum 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 vandstandsstigning. En mulighed for at komme tæt til vandfladen understøttes ved de i stk. 10, 11 og 12 fastlagte vandtrapper, punktvis lave plateauer og promenaden mod Nordbassinet, der faser af mod vandfladen. De lave plateauer skal kunne tåle periodevis oversvømmelse.

#### Stk. 13.

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

## § 4. Anvendelse

Med relation til de på tegning nr. 1 fastlagte underområder fastlægges følgende anvendelser:

### Stk. 1.

For 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 udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter.

### Stk. 2.

For område II gælder,

- a) at området fastlægges til helårsboliger,

### Kommentar

Med krav om helårsbeboelse menes, at man ikke må anvende boliger som ferieboliger eller lignende. En folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

- 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 m<sup>2</sup>, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. 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,

### Kommentar

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

- e) at minimum en tredjedel af stueetagen mod Marmorvej skal indeholde publikumsorienterede funktioner såsom butikker, restauranter, gallerier og pengeinstitutter mv. eller andre former for udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter mv.,
- f) at minimum en fjerdedel af stueetagen mod Nordbassinet skal indeholde publikumsorienterede funktioner såsom restauranter eller andre former for udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter såsom sejlklub eller beboerlokaler mv., samt
- g) at udadvendte funktioner alene må etableres mod Marmorvej og Nordbassinet.

### Stk. 3.

For 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,

### 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.

- b) at stueetagen i hjørnebygningen ved Kalkbrænderihavnsgade og Marmorvej skal indrettes til butikksformål,
- c) at, i stueetagen mod Marmorvej 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 klar glas og i facadens fulde højde, reception, kantine eller andre til bebyggelsen hørende funktioner,

### Kommentar

Ved at fastlægge udadvendte funktioner i stueetagen understøttes rammerne for et levende byliv på trods af muliggjort parkering i stueplan og på 1.sals plan.

- d) at der på spidsen af Marmorvej efter "Lodseriet" kan etableres café, kiosk, toiletter, omklædning og livredningsfunktioner mv., der knytter sig til området som turist- og udflugtsmål, samt
- e) at broer over vandareal kun må anvendes som forbin-



delse, samt at broforbindelse over Mellembassinets 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 område I, II og III gælder,

- a) at der kan etableres op til 3.000 m<sup>2</sup> butiksareal,
- b) at der langs Marmorvej kan indrettes dagligvarebutikker op til 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker op til 400 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### 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.

### Kommentar

Marmorvejs knækkede forløb indgår i konceptet for den overordnede landskabsstruktur. Det er tanken, at det knækkede forløb samt de særligt markerede stikrydsningerne kan medvirke til, at en påtænkt hastig-

hedsbegrænsning på 40 km/t overholdes. Ramperne i midten af vejen, der forudsættes anlagt på privat grundareal, er nedkørsler til parkeringskælder under bolighalvørne. De nærmere vejforhold omkring tilkørsler til parkeringskælder mv., afklares i byggesagen.

#### Stk. 2.

Der udlægges et fællesareal for fodgængere og cyklister i 2,5 meters bredde gennem området fra Nordhavnsvej, 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 strøgeområde, jf. § 8, stk. 6.

#### Stk. 3.

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

#### Stk. 4.

Ved Kalkbrænderihavnsgade skal der ske tilslutning til det overordnede vejsystem via reguleret kryds. På Lange-linie skal tilslutning ske via Langelinie Allé.

#### Stk. 5.

Den nærmere udformning af de i stk. 1 til 4 fastlagte veje og stier mv. skal ske efter aftale med og godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen i henhold til vejlovgivningens regler.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på tegning nr. 4 viste principielle delområder og/eller 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> for bygning A(3), 330 m<sup>2</sup> for bygning A(2) og 370 m<sup>2</sup>, 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,
  - f) at højhusene skal udformes, så vindpåvirkninger på ejendommen og på tilstødende ejendomme mindskes mest muligt og imødegås med afværgeforanstaltninger,
  - g) at tekniske installationer og lignende skal udføres som en del af bygningernes arkitektur og indenfor bygningernes geometri, samt
  - 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.

#### Stk. 2.

For delområde B gælder,

- a) at der indenfor det samlede delområde kan opføres op til 28.000 m<sup>2</sup> etageareal,
- b) at bebyggelse skal opføres inden for de principielt fastlagte byggefelter,

### Kommentar

Konceptuelt opbygges bebyggelsen med 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. Det er væsentligt for bebyggelsen, at der skabes gode kig, at der fra alle lejligheder er kig til vand, samt at der skabes tydelig og imødekommende forbindelse mellem Marmorvej og promenaden ved Nordbassinet, der kan medvirke til at give området et åbent og tilgængeligt udtryk.

- c) at bygningshøjder 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,

- f) at tagetage kan udformes som en del af facaden eller som penthouse 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.

#### Stk. 3.

For delområde C gælder,

- a) at der indenfor det samlede delområde kan opføres op til 45.000 m<sup>2</sup> etageareal,
- b) at bygningshøjden ikke må overstige 24 meter inklusive tagetage, tekniske installationer og eventuel tagterrasse mv.,

### 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.

- c) 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 byggelinjen, så der disse steder opstår egentlige uderum,
- d) at tagetage kan udformes som en del af facaden eller som penthouse tilbagetrukket minimum 1 meter fra facadelinjen, 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.

#### Stk. 4.

For byggefelt D gælder,

- a) at der kan opføres op til 23.000 m<sup>2</sup> etageareal, eksklusiv parkering i konstruktion over terræn, jf. § 8, stk. 2c,
- b) at bygningshøjden ikke må overstige 24 meter inklusive tagetage men eksklusive tekniske installationer mv.,
- c) at tekniske installationer og afskærmning i klar glas som særlig afværgeforanstaltning imod støjgener i delområde 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,

### Kommentar

Bebyggelse i byggefelt D vil kunne fungere som støjaf-



skærmning for havneaktiviteterne i Mellembassinet mod boligbebyggelsen, der muliggøres anlagt i delområdet B. Støjsimuleringer har vist, at det stort set ikke vil være muligt at anlægge boliger i området, uden denne muliggjorte afværgeforanstaltning.

- d) at Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade etablering af tagterrasse i forbindelse med de i underpunkt c nævnte afværgeforanstaltninger, hvis løsningen fremstår med værn i klart glas og velintegreret i bygningens samlede arkitektur,
- e) at der i forlængelse af den vestligste kanal i område I og II skal etableres et mellemrum i bebyggelsen i dens fulde højde og med minimum 20 meter i fri bredde, der kan etableres med afværgeforanstaltninger i forhold til støjgener fra havneaktiviteterne i Mellembassinet, hvis disse overvejende fremstår i klar glas,
- f) at tagetage kan udformes som en del af facaden eller som penthouse 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.

#### Stk. 5.

For byggefelt E gælder,

- a) at der kan opføres op til 58.000 m<sup>2</sup> etageareal i form af to højhuse fordelt med ca. 29.000 m<sup>2</sup> pr. højhus,
- b) at pkt. a forudsætter, at der etableres en lukket bro mellem højhusene minimum 65 meter over indsejlingen til Mellembassinet,
- 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 o. lign., samt
- d) at bebyggelse anses som én samlet bebyggelse.

## Kommentar

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

#### Stk. 6.

For byggefelt F gælder,

- a) at der kan opføres op til 2.000 m<sup>2</sup> etageareal,
- b) at bygningshøjden ikke må overstige gesimshøjden på "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

Dette projekt er udarbejdet af Steven Holl Architects, der også har udarbejdet vinderprojektet i byggefelt E.

#### Stk. 7.

For delområdet 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 m<sup>2</sup> 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, hvor 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.

For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Ud over de i stk. 1 til 7 nævnte byggemuligheder kan der opføres enkelte mindre bygninger i en etage til fællesanlæg o. lign., såsom udhuse, cykelskure, legehuse og byøkologiske anlæg, der i alle henseender skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen,
- b) at Teknik- og Miljøforvaltningen 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 miljøforvaltningens 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. 4e fastlagte mellemrum

også kan indrettes parkering i stueetage og på 1. sals plan jf. dog § 4 stk. 3c.

## § 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 området 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 behandles som facader.

### 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 vinderprojektet 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 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 efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

### Stk. 10.

I særlige tilfælde kan indgangspartier, og som led i den enkelte bebyggelses samlede arkitektoniske udtryk, rykkes 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 Miljøforvaltningens 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 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 tilbagetrukket fra facadelinjen, og fremstå integreret i bygningens samlede arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

### Stk. 14.

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse 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 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

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

### Stk. 1.

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 Lange-linie-siden. Friarealer skal være af størrelsesordenen 30 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet.

- 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 matrikulær areal som udgraves til kanal. Endvidere kan medregnes større fælles tagterrasser.
- Parkerings- og tilkørselsarealer kan ikke indgå i friareal.

### Stk. 2.

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.

- Til brug for område I må der anlægges op til 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> 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.
- Til brug for område II må der anlægges op til 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> 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 nor-

men kan der anlægges op til 20 korttidsparkeringspladser og/eller handicappladser på terræn, der skal indpasses i den landskabelige bearbejdning.

- Til brug for område III må der anlægges op til 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> 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 for "FN-øen" kan der ved etapevis opførelse af bebyggelse tillades samtlige 300 muliggjorte pladser etableret i forbindelse med 1. etape.

### Stk. 3.

Der skal etableres 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal, 3 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> butikareal og 1,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> 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.

Marmormolens spids skal indrettes som rekreativt område og indgå i den overordnede landskabelige bearbejdning som det 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.

Der skal anvises mulighed for handicapvenlig "kiss and ride" 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 kajanlæg.

### 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. 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. § 6 stk. 5b, anlægges én eller to vejbroer til "FN-øen" 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. 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.

#### **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.**

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

#### **Stk. 14.**

Adgangs- og opholdsarealer på terræn skal udformes således, at de kan bruges af alle, herunder personer der er bevægelsehæmmede. Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade undtagelser herfra i helt særlige tilfælde.

## **§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener**

#### **Stk. 1.**

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæs-

sig 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  $L_{den}$  58 dB fra vejtrafik og  $L_{den}$  64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser  $L_{den}$  63 dB fra vejtrafik og  $L_{den}$  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  $L_{den}$  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 m<sup>2</sup>), ikke overstiger  $L_{den}$  46 dB i møbleret sove- og opholdsrum. De tilsvarende krav for støj fra jernbaner er  $L_{den}$  52 dB. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

### **Kommentar**

Boligbebyggelsen i delområde 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. For erhverv/administration må det indendørs støjniveau ikke overstige 35 dB(A). Støjniveauet på primære opholdsarealer og på mindst én af en boligs facader må ikke overstige 55 dB(A). Der henvises til Kommuneplanen og til Miljøstyrelsens vejledninger, herunder nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

Ovennævnte grænseværdier er udtryk for implementering af Miljøstyrelsens nye vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og "Tillæg juni 2007 til vejledning nr. 1/1997" Støj og vibrationer fra jernbaner".

Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri med åbne vinduer er  $L_{den}$  51 dB fra vejtrafik og  $L_{den}$  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  $L_{den}$  58 dB fra vejtrafik og  $L_{den}$  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  $L_{den}$  58 dB.

Nye trafik anlæg skal placeres, udformes og om nødvendigt afskærmes, så ovenstående retningslinier 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).

### Kommentar:

Ovennævnte grænser er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens nye vejledninger 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  $L_{den}$ , der vægter støjen over døgnet.

#### 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.

## § 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 by-

strukturen.

## § 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 "guidelines" for områdets indretning, der forinden skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 5.

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

## Kommentar

Såfremt veje mv. overtages som offentlige, udgår de af grundejerforeningens ressource.

### 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 Mellembassinet, 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.

Københavns Kommune

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

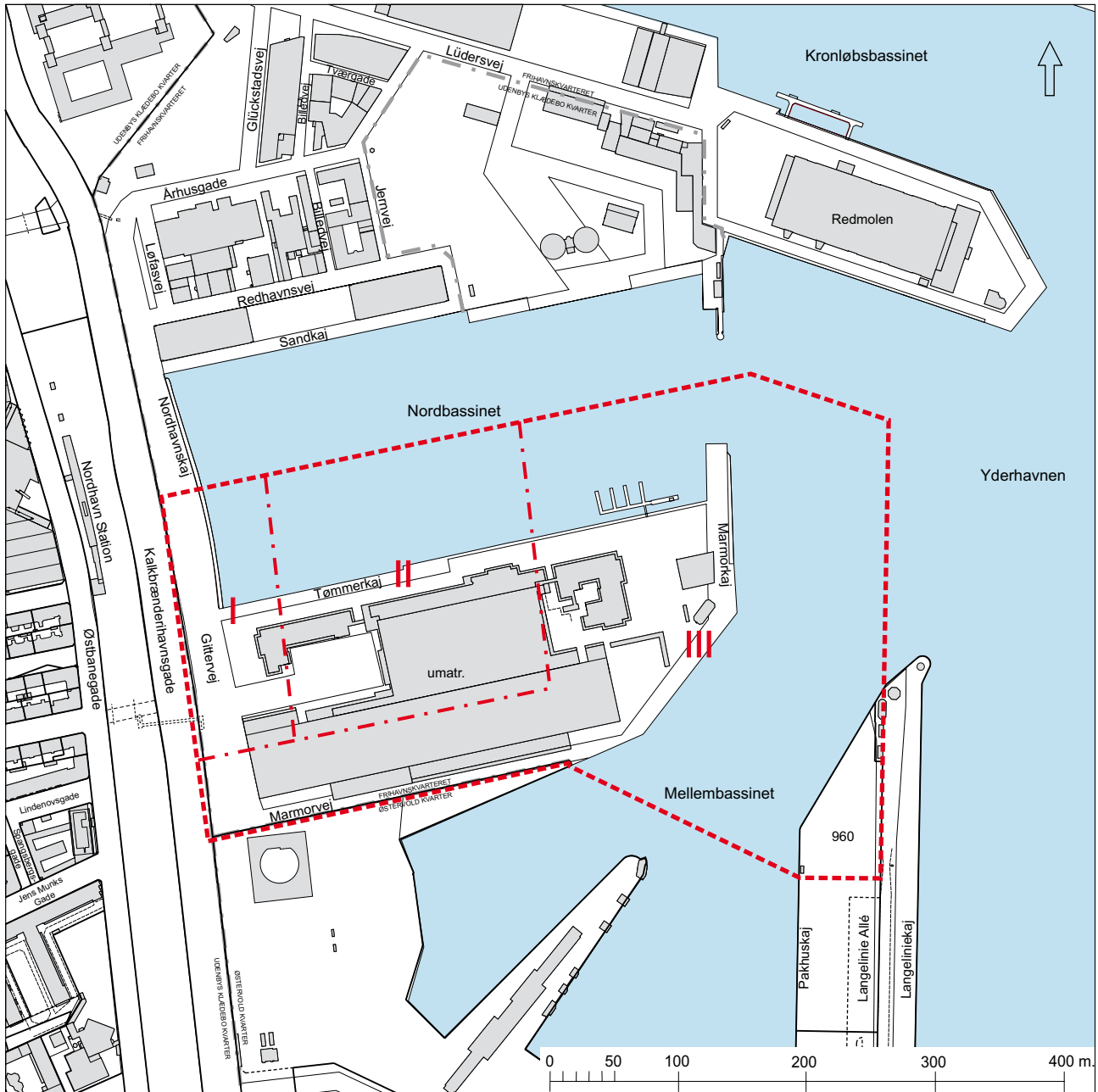
- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19 stk. 1, kan der 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.

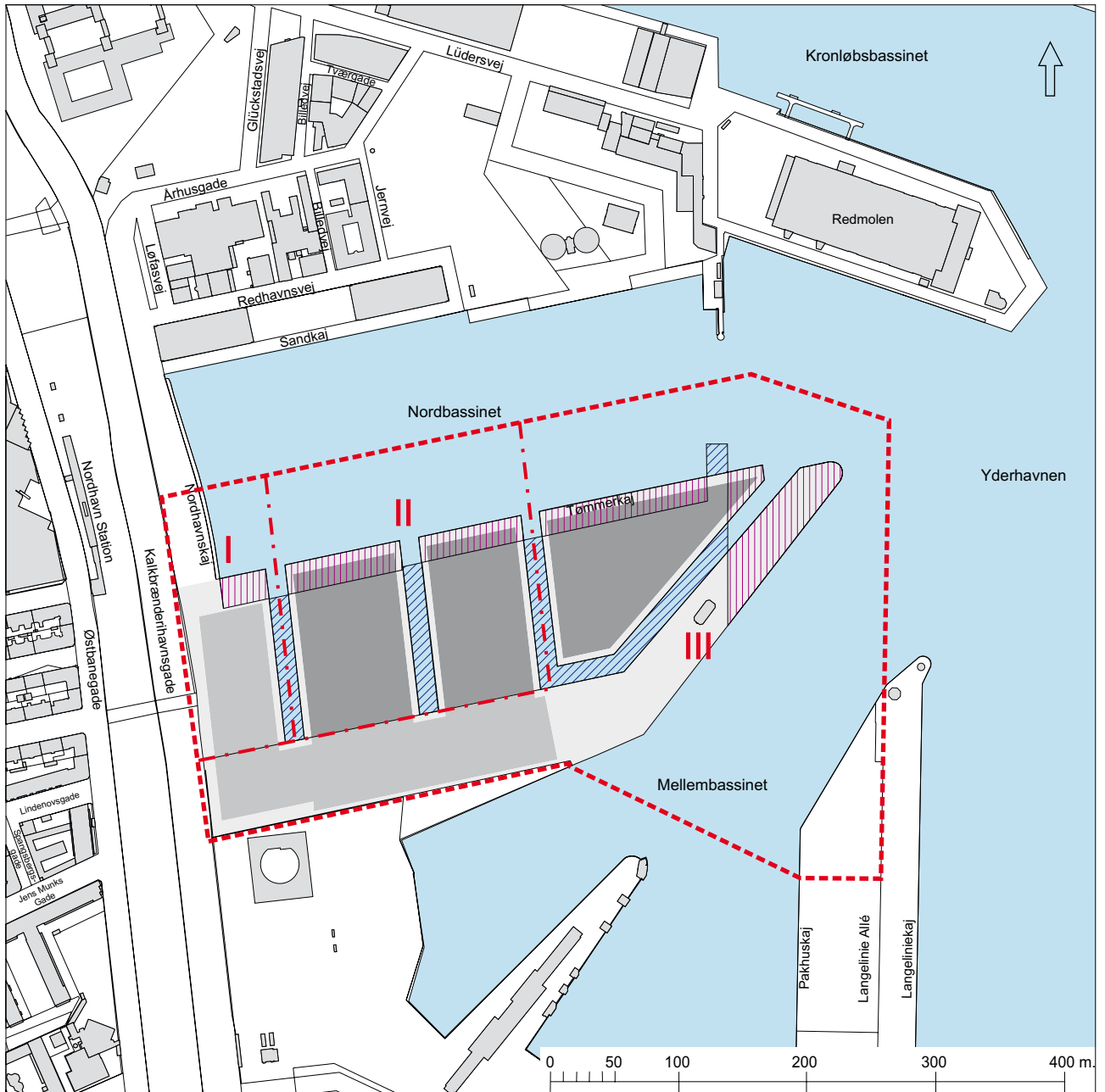
- j) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Center for Miljø og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune. Hvis eventuelt forurenede jord ønskes placeret et andet sted i området, skal projektet forelægges Center for Miljø, som herefter 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) Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- 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 deklarerationer vedrørende sikring mv. af ledninger.






# TEGNING NR. 1



- Lokalplanområde
- . - . - Underområder

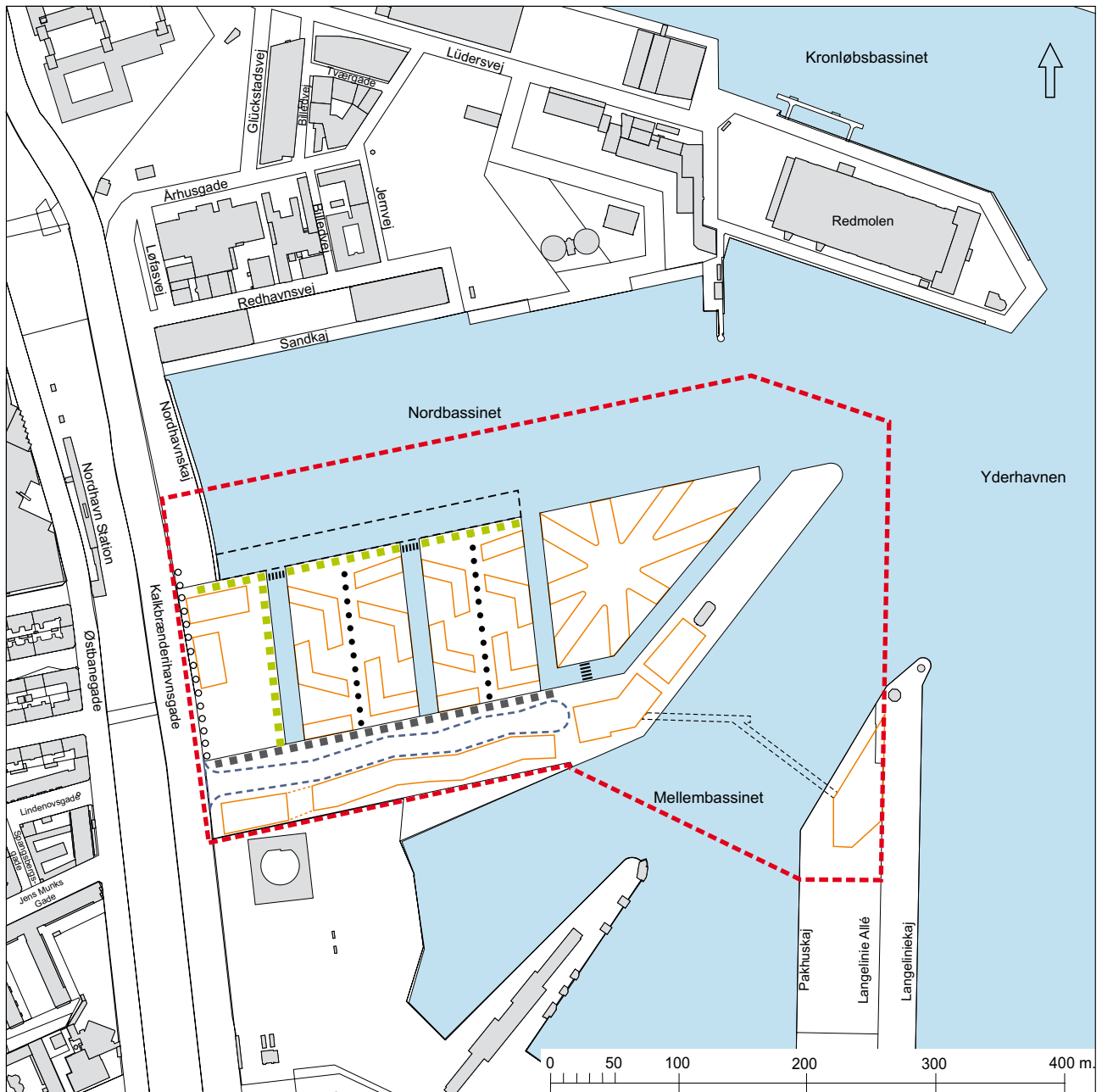
# TEGNING NR. 2



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



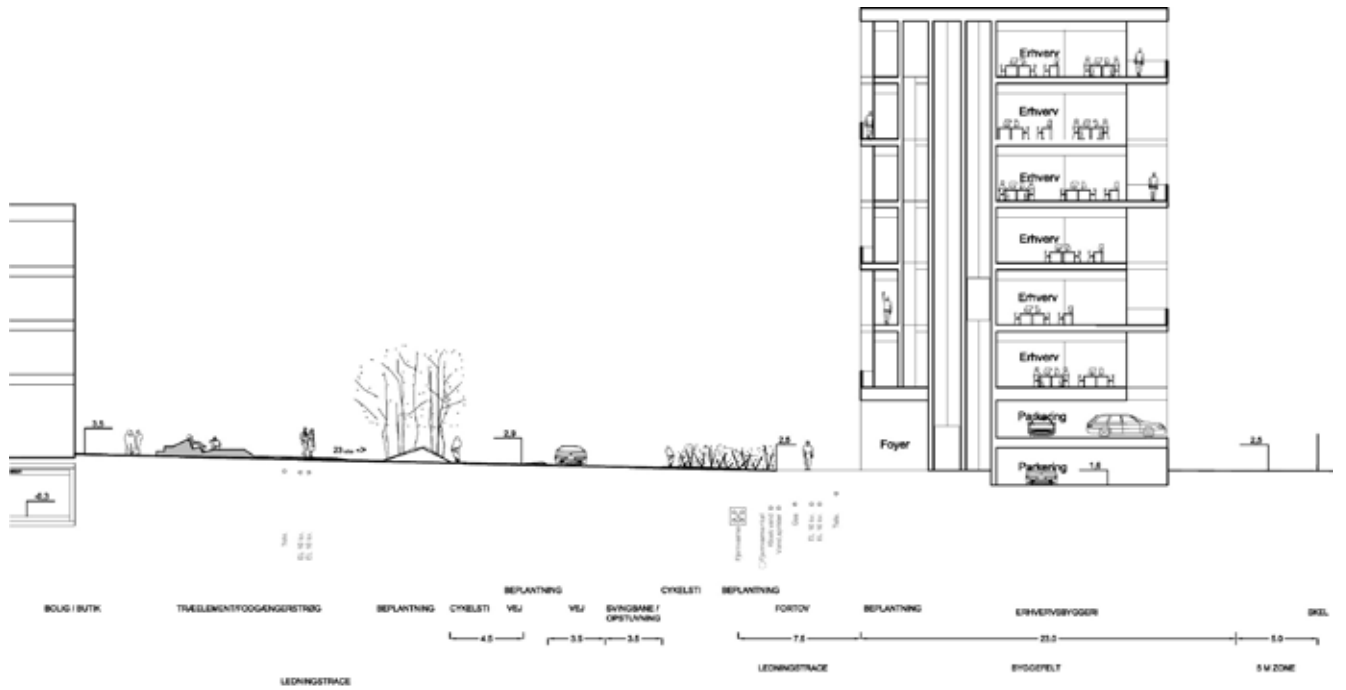
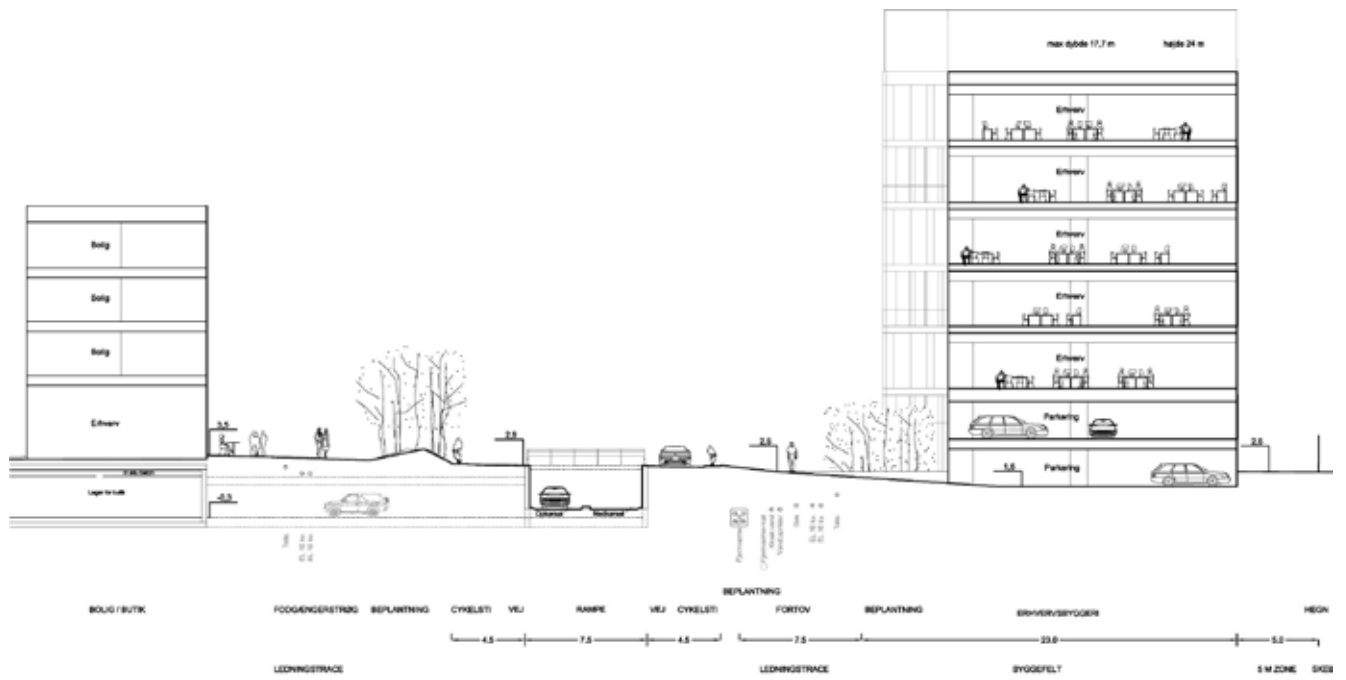
## TEGNING NR. 3



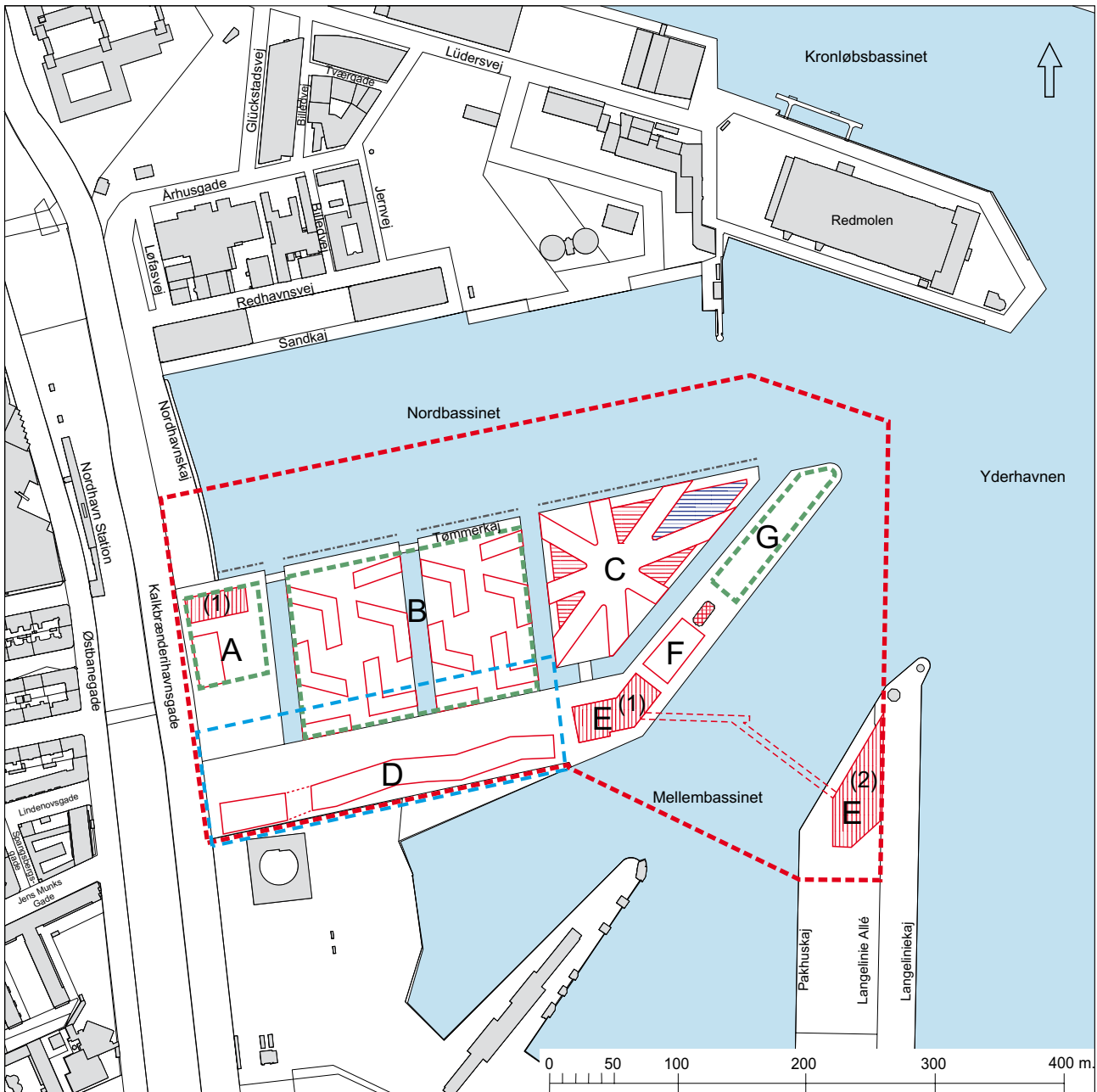
### Veje, stier mv.

- - - - - Lokalplanområde
- - - - - Dobbelttrettet vej
- o o o o o Dobbelttrettet cykelsti og fortov
- ■ ■ ■ ■ Strøgorløb med markeret dobbelttrettet cykelsti
- • • • • Sti med mulighed for bilkørsel
- - - - - Træbrygge/bådpladser/anløb
- ■ ■ ■ ■ Promenade
- ||||| Bro
- - - - - Stibroforbindelse mellem højhusene

# TEGNING NR. 3A



## TEGNING NR. 4

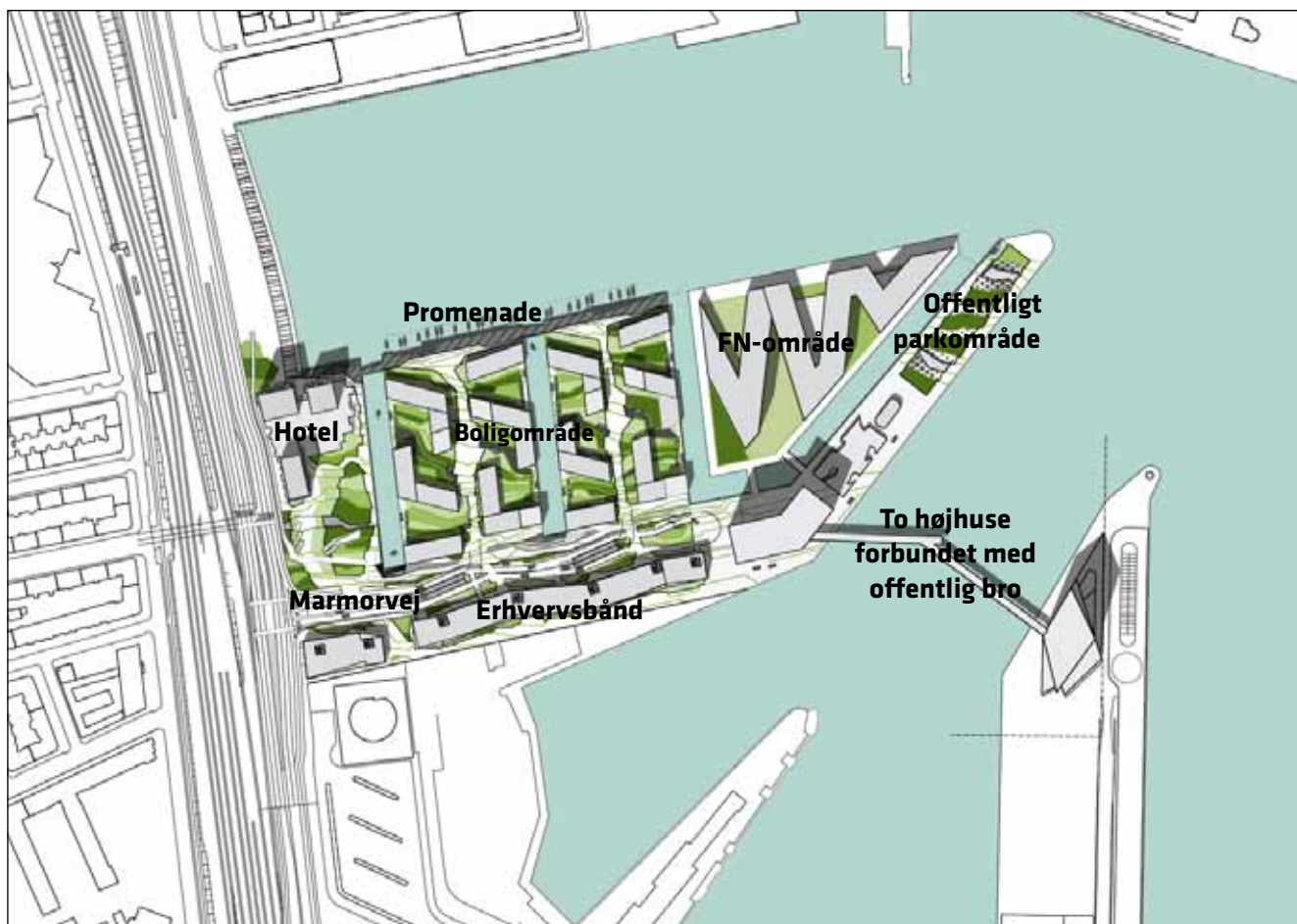


### Byggefelter mv.

- Byggeområder
- Byggefelter
- Bebyggelse, der er forskellig i udtryk fra "stjernestrukturen"
- Bygningshøjden må være max. 6 m
- Samlet bruttoareal til butiksmål i området kan udgøre op til 3.000 m<sup>2</sup>
- Byggefelter for højhuse
- Bevaringsværdig bebyggelse "Lodseriet"
- Stibroforbindelse mellem højhuse
- Evt. stensætning



## TEGNING NR. 5



*Situationsplan over et fuldt udbygget lokalplanområde.*

# FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG MED MILJØREDEGØRELSE FOR MARMORMOLEN OG DEL AF SPIDSEN AF LANGELINIE

## Redegørelse

### Tillæg til Kommuneplan 2009

Forslaget til Kommuneplan 2009 indeholder allerede rammer, der muliggør en større omdannelse af Marmormolen og spidsen af Langelinie.

Endelig vedtagelse af det nu udarbejdede forslag til kommuneplantillæg for dele af Marmormolen og spidsen af Langelinie forudsætter, at Kommuneplan 2009 for Københavns Kommune er endeligt vedtaget.

Med tillægget til Kommuneplan 2009 indarbejdes forudsætningerne i den udarbejdede VVM-redegørelse for gennemførelse af Steven Holl's projekt for højhuse på Marmormolen og på spidsen af Langelinie, der er forbundet af en cykel- og gangbro.

Københavns Kommune, Center for Miljø har vurderet, at Steven Holls projekt med etablering af to højhuse på hhv. 98 og 113 meter og en bro over Mellembassinet i 65 meters højde er VVM-pligtigt jf. VVM-bekendtgørelsens bilag 2, punkt 11, fordi anlægget kan påvirke miljøet visuelt. Dette udløser ifølge VVM-bekendtgørelsen et kommuneplantillæg med retningslinier for anlægget. Kystdirektoratet, der er myndighed på søterritoriet, har afgjort, at der ikke skal foretages VVM på opfyldningen af Marmormolen. Kystdirektoratet har foretaget en myndighedshøring, og ingen af de hørte myndigheder har udtrykt ønske om en VVM-redegørelse for opfyldningen.

### VVM-tilladelse

Når kommuneplantillæg med VVM-redegørelse og miljøvurdering samt lokalplan for Marmormolen og spidsen af Langelinie er endeligt vedtaget i Borgerrepræsentationen, skal Københavns Kommune meddele bygherren en VVM-tilladelse, før projektet kan etableres. Kystdirektoratet skal give en anlægstilladelse til etablering af opfyldningen på søterritoriet og kanalerne. Kystdirektoratet fastlægger efter anmodning fra Udviklingsgesellschaft By og Havn I/S en ny havnegrænse.

### Forslag til Kommuneplan 2009

Forslag til Kommuneplan 2009 fastlægger rammerne i det aktuelle område således, at en del udlægges til serviceerhverv med mulighed for at opføre op til 120.000 m<sup>2</sup> etageareal og ét højhus med en maksimal højde på 150 meter (S3\*-område).

En del af Langeliniespidsen udlægges til serviceerhverv med mulighed for at opføre op til 35.000 m<sup>2</sup> etageareal, herunder ét højhus med en maksimal højde på 120 meter, betinget af en samtidig tilvejebringelse af en gang- og cykelstiforbindelse fra området via Marmormolen til Nordhavn Station (S3\*-område).

Marmormolen og en del af spidsen af Langelinie, svarende til lokalplanområdet, fastlægges i Forslag til Kommuneplan 2009 som byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser. Byudvikling og omdannelse kan finde sted i 1. del af planperioden, forudsat at den sker efter en samlet planlægning og en samtidig tilvejebringelse af en gang- og cykelstiforbindelse til Nordhavn Station.

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2009 indeholder en særlig bemærkning for de to S3\*-områder, der 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 og som følger dette kommuneplantillæg.

## Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2009

I henhold til § 23 c i lov om planlægning (LBK nr. 1027 af 20. oktober 2008) ændres rammer for lokalplanlægningen for bydelen Østerbro som følger:

I Forslag til Kommuneplan 2009 er følgende S3\*-ramme for Marmormolen:

### S3\* - Marmormolen:

Der kan opføres op til 120.000 m<sup>2</sup> etageareal og ét højhus med en maksimal højde på 150 meter. Parkering for et byggeri til FN indrettes i det tilstødende C3\*-område Marmormolen. Friarealprocenten beregnes for området under ét. På nordsiden og østspidsen af Marmormolen kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan opfyldes 8.200 m<sup>2</sup>. Der kan endvidere efter bestemmelser fastsat i lokalplan udgraves ca. 3.000 m<sup>2</sup> kanaler.

Dette suppleres med følgende bemærkning:

Der kan opføres ét højhus i overensstemmelse med VVM-redegørelsen herfor.

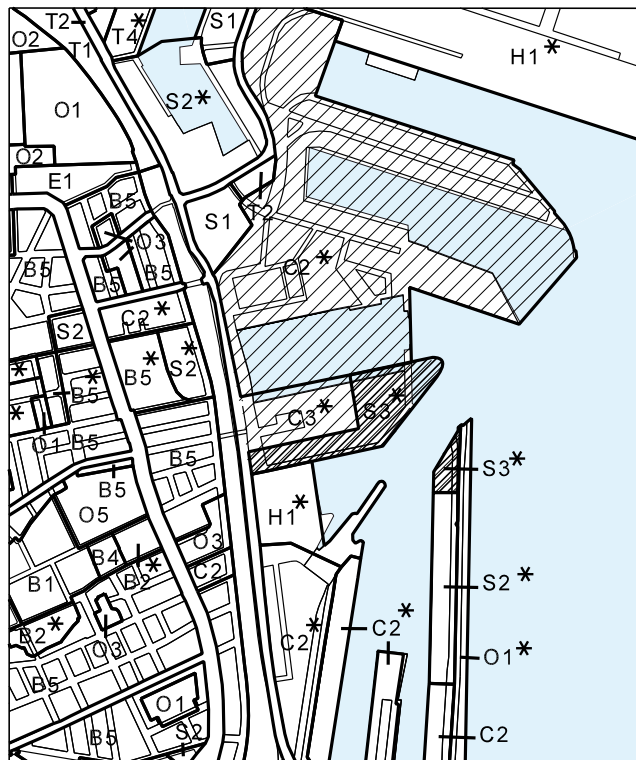
I Forslag til Kommuneplan 2009 er følgende S3\*-ramme for Langeliniespidsen:

### S3\* - ved Langeliniespidsen:

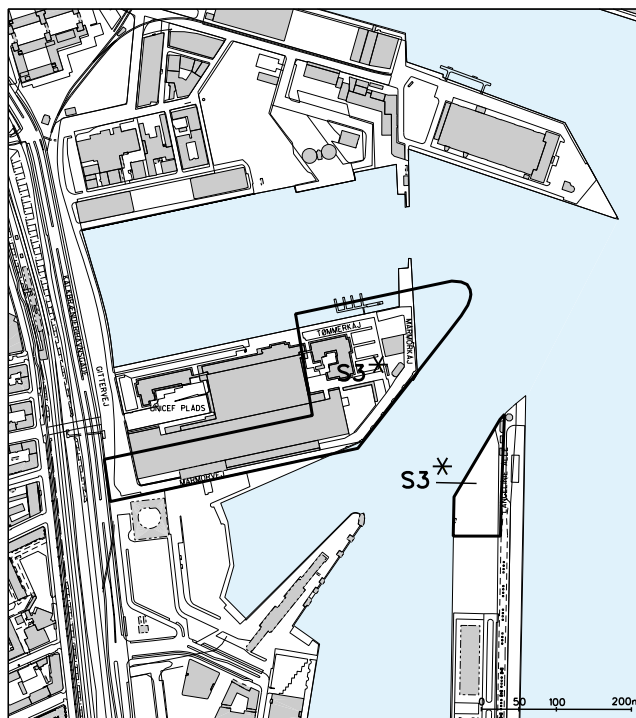
Der kan opføres op til 35.000 m<sup>2</sup> etageareal, herunder ét højhus med en maksimal højde på 120 meter, betinget af en samtidig tilvejebringelse af en gang- og cykelstiforbindelse fra området via Marmormolen til Nordhavn Station.

Dette suppleres med følgende bemærkning:

Der kan opføres et højhus med tilhørende gang- og cykelstiforbindelse via Marmormolen til Nordhavn Station i overensstemmelse med VVM-redegørelsen herfor.



Rammer for forslag til Kommuneplan 2009.



Rammer for kommuneplantillæg for Marmormolen og del af spidsen af Langelinie.





# FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

## Fingerplan 2007

I henhold til Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for hovedstadsområdet, kan stationsnære byområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Et stationsnært område afgrænses med udgangspunkt i gåafstande til stationer på op til 600 meter. Både Marmormolen og spidsen af Østmolen (Langelinie) ligger inden for denne afstand fra Nordhavn Station, men den nuværende forbindelse ved Kalkbrænderihavns-gade vil skulle gennemgå en betydelig opgradering og Langeliniespidsen vil kun kunne opfylde stationsnærhedsprincippet ved etablering af den foreslåede gang- og cykelbroforbindelse over Mellembassinets.

Vedrørende den foreslåede opfyldning af vandareal nord og øst for Marmormolen og de ligeledes foreslåede kanaler, har Københavns Kommune modtaget en forhåndstilkendegivelse fra Miljøministeriet om, at dette ikke vil kræve en ændring af fingerplanen.

## Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er det aktuelle område på Marmormolen udlagt til erhvervsområde (E1-område) og det aktuelle område på Østmolen (Langelinie) udlagt til serviceerhverv, med mulighed for et mindre antal boliger (S2\*-område)

## Forslag til Kommuneplan 2009

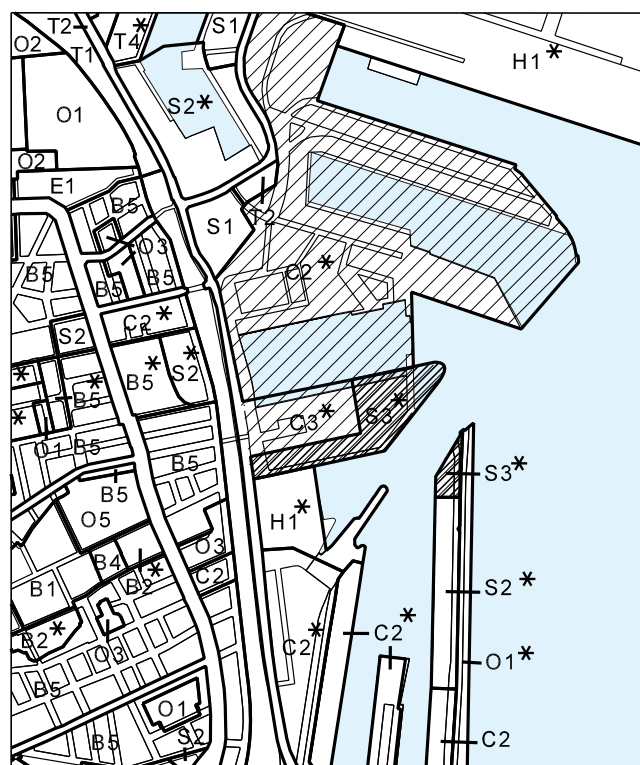
I Forslag til Kommuneplan 2009 er rammerne i det aktuelle område ændret.

En del af det aktuelle område på Marmormolen fastlægges som C3\*-område til boliger og serviceerhverv, hvor der gives mulighed for at opføre en bebyggelse mod Kalkbrænderihavns-gade med en maksimal bygningshøjde på 90 meter. Der kan endvidere opfyldes op til 3.700 m<sup>2</sup> vandareal og udgraves op til 5.000 m<sup>2</sup> kanaler. (C3-områder er en ny rammekategori med en maksimal bebyggelsesprocent på 185. Friarealet for boliger fastsættes til 30 pct. og for erhverv til 10 pct. Rammen anvendes, hvor

der ønskes en fortætning i stationsnære områder. Dette er muligt for at styrke grundlaget for den kollektive trafik, jf. Fingerplan 2007.)

En anden del af det aktuelle område på Marmormolen fastlægges som S3\*-område til serviceerhverv med mulighed for at opføre op til 120.000 m<sup>2</sup> etageareal og ét højhus på op til 150 meter. Friarealet for erhverv fastsættes til 10 pct., der beregnes for området under ét.

Af hensyn til de særlige sikkerhedskrav for FN, der tænkes placeret i området, vil FN's parkering (300 pladser) kunne placeres i det tilstødende C3\*-område under terræn. Der vil kunne opfyldes op til 8.200 m<sup>2</sup> vandareal og udgraves op til 3.000 m<sup>2</sup> kanaler. (S3-områder er en ny rammekategori med en maksimal bebyggelsesprocent på 185. For området gælder, at det overvejende forbeholdes erhverv.)



Rammer for forslag til Kommuneplan 2009.

Det aktuelle område på Østmolen (Langelinie) udlægges som S3\*-område til serviceerhverv med mulighed for at opføre op til 35.000 m<sup>2</sup> etageareal og ét højhus på op til 120 meter, betinget af en samtidig tilvejebringelse af en gang- og cykelstiforbindelse fra området via Marmor-molen til Nordhavn Station (S3\*-område).

Det samlede aktuelle område på Marmor-molen og Øst-molen (Langelinie) indgår i Kommuneplan 2009 som byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser. Udviklingen af området er betinget af en samlet planlægning og tilvejebringelse af en gang- og cykelforbindelse mellem Langeliniespidsen og Nordhavn Station via den skitserede bro over Mellembassinet og videre via den eksisterende viadukt ved Nordre Frihavnsgade.

Alle større byudviklingsområder udpeges til lavenergi-bebyggelse efter de særlige bestemmelser i plan- og byg-ge Lovgivning. Dette indebærer, at nybyggeri vil skulle iagttage kravene til lavenergi-kategori 1, men med mulighed for at dispensere for, hvordan den miljømæssige og mest økonomisk fordelagtige energi- og varmforsyning kan ske i det konkrete område. Kravet om energiklasse 1 skal sikre, at bygherrerne har fokus på at integrere vedvarende energiløsninger i byggeriet, mens muligheden for dispensation skal muliggøre, at der også kan bygges i planlagte eller eksisterende tætte byområder, hvor f. eks. opsætning af vindmøller til el-produktion ikke er muligt.

Der fastlægges nye normer for parkering, der indebærer, at der maksimalt må etableres én parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal i C3-områder og én parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal i S3-områder. For butikker i begge områder må der etableres op til 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

I henhold til bestemmelserne om detailhandel fastlægges der et lokalcenter langs den nye Marmorvej, med mulighed for etablering af op til 3.000 m<sup>2</sup> dagligvare- og udvalgsvarerbutikker.

### Aktuelle byudviklingsprojekter i nærområdet

Nord for Marmor-molen er iværksat en byudvikling af Nordhavnen, der over de kommende 40-50 år skal udvikle en ny bydel i København, der forventes at kunne rumme ca. 40.000 beboere og 40.000 arbejdspladser. Der har været afholdt og nu fundet en vinder af en international konkurrence om udvikling af fremtidens bæredygtige bydel, der bl.a. skulle give et bud på en strukturplan for hele Nordhavnen og en bebyggelsesplan for den indre del af Nordhavnen, som en 1. etape af byudviklingen med indtil 600.000 m<sup>2</sup> ny bebyggelse. Området umiddelbart

nord for Marmor-molen forventes på den baggrund inden for en tidshorison på 10-15 år bebygget.

### Miljøredegørelse og kommuneplantillæg

Center for Miljø i Københavns Kommune har vurderet, at Steven Holl's vinderprojekt med to højhuse på hhv. 98 og 113 meter og en gang- og cykelbro over Mellembassinet i 65 meters højde er VVM-pligtigt jf. VVM-bekendtgørelsens bilag 2, punkt 11, fordi anlægget kan påvirke miljøet med visuelle gener.

Center for Bydesign i Københavns Kommune har ligeledes vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Vurderingen er baseret på, at realiseringen af den samlede masterplan vil ændre den byarkitektoniske oplevelse af området.

Der er udarbejdet en samlet redegørelse for henholdsvis VVM og miljøvurdering, der er sammenfattet i en miljøredegørelse "Miljøredegørelse for Marmor-molen og spidsen af Langelinie". Redegørelsen bliver offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget og følger jf. gældende retningslinjer et kommuneplantillæg.

Kystdirektoratet, der er myndighed på søterritoriet, har foretaget en myndighedshøring, hvor Søfartsstyrelsen udtrykte ønske om en redegørelse for vindforhold omkring Steven Holl's projekt (bl.a. set i forhold til besejling af Mellembassinet med store skibe). Vindforhold og besejling behandles i miljøredegørelsen. Kystdirektoratet har endvidere afgjort, at der ikke skal foretages VVM på opfyld af vandareal og kanaludgravning ved Marmor-molen.



Når kommuneplantillæg med VVM og miljøvurdering samt lokalplan for Marmor-molen og spidsen af Langelinie er endeligt vedtaget i Borgerrepræsentationen, skal Københavns Kommune meddele bygherren en VVM-tilladelse, før projektet kan etableres. Kystdirektoratet skal give en anlægstilladelse til etablering af opfyldningen på søterritoriet og kanalerne. Kystdirektoratet fastlægger efter anmodning fra Udviklingssekretariatet By & Havn en ny havnegrænse.

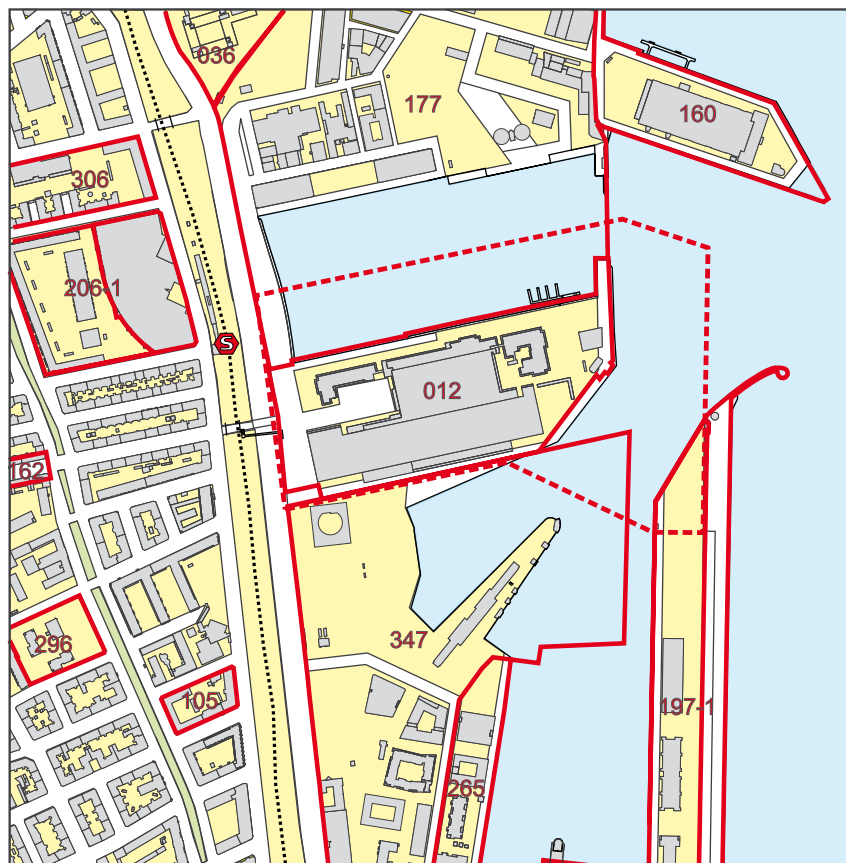
### Lokalplanlægning

Marmor-molen er omfattet af lokalplan nr. 12 "Marmor-molen", der fastlægger området til havnerelaterede erhvervsformål. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 110, og der må højst opføres bebyggelse i to etager. Østmolen (Langelinie) er omfattet af lokalplan nr. 197 "Søndre Frihavn" med tillæg nr. 1, der udlægger området mod Pakhuskaj til serviceerhverv og boliger og området ved Langeliniekaj - herunder også molespidsen - til re-



#### Lokalplaner i området

-  Aktuelt lokalplanområde
-  Gældende lokalplaner



kreative formål, der dog ikke må være til hinder for udnyttelse af kajen til skibsanløb.

Af øvrige lokalplaner i området kan nævnes lokalplan nr. 265 "Dampfærgevej" og nr. 347 "Pakhusvej", der begge er beliggende i Søndre Frihavn. Lokalplanerne muliggør en udvikling af områderne fra havneformål til anden bymæssig anvendelse, såsom serviceerhverv og boliger, i overensstemmelse med den udvikling, der allerede er påbegyndt i den øvrige del af Søndre Frihavn.

Lokalplanerne nr. 160 "Redmolen" og nr. 177 "Københavns Havn", der ligger nord for lokalplanområdet, fastlægger områderne til havneformål.

På oversigtskortet er der angivet en række lokalplanområder på Indre Østerbro vest for højbanen, der i relation til eksisterende planforhold omkring lokalplanområdet ikke er væsentlige at beskrive nærmere.

### Boligpolitik

Det er et boligpolitisk mål at tilvejebringe et varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med boligudbuddet i det øvrige hovedstadsområde og i Øresundsregionen. Den fysiske planlægning skal ved satsning på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige

kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til og skabe en social og bæredygtig befolkningssammensætning.

Boligbyggeriet skal være af høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet og skal som udgangspunkt være helårsboliger og primært bestå af familieegnede boliger. For at fremme et bæredygtigt transportmønster skal princippet om stationsnærhed indgå i prioriteringen af et nyt boligbyggeri.

### Bydelsatlas

Østerbros bymassiv afsluttes mod Østbanegade og jernbanen som et langt sammenhængende facadeforløb. Den nordlige hævede del af banedæmningen danner en kraftig visuel og fysisk barriere for den række af udsigter, som de vinkelrette gadeforløb på Østerbro i øvrigt muliggør. Til gengæld er der fra Nordhavn Station en storslået udsigt over de indre havnebassiner, havnen og Øresund, som er et ganske enestående træk. Nordbassinet er et meget helstøbt havnerum og det er vigtigt at sikre dette rumlige træk og den storslåede udsigt fra Nordhavn Station. Marmormolen udgør den sydlige afgrænsning af dette markante byrum og rumlige forløb i den sydlige frihavn.

## Støj

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

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdier, skal det ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ) ikke overstiger  $L_{den}$  46 dB i møbleret sove- og opholdsrum. De tilsvarende krav for støj fra jernbaner er  $L_{den}$  52 dB. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav. Ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje kan der dog etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til  $L_{den}$  73 dB.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige  $L_{den}$  58 dB fra vejtrafik og  $L_{den}$  64 dB fra jernbanetrafik. For boliger med et eller flere udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen, såsom altaner, atrium, terrasser o. lign. skal mindst et af disse overholde grænseværdien på  $L_{den}$  58 dB.

Institutioner, skoler m.v. skal etableres med sekundærum mod trafikbelastet vej, og facaden mod denne skal udformes således, at der sikres et indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer på højst  $L_{den}$  46 dB. Grænsen gælder ved facader med undervisningsrum, bibliotek, sengestuer mv. På udendørsarealer gælder  $L_{den}$  58 dB grænsen for skolegård og legeområder mv. På boldbaner kan højere støjniveauer accepteres.

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

Nye trafikkanlæg skal placeres, udformes og om nødvendigt afskærmes, så ovenstående retningslinier kan overholdes ved støjfølsom bebyggelse og ved rekreative arealer.

## Kommentar:

Grænserne for støj er implementeret i Miljøstyrelsens nye vejledninger 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  $L_{den}$ , der vægter støjen over døgnnet.

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativ for erhvervsaffald. Typisk vil der være behov for beholdere til kildesorteret papir, pap, plast, glas, elektronik, farligt affald og restaffald. Andre affaldsfraktioner kan være påkrævet afhængig af erhvervsbebyggelsens anvendelse. Beholderplacering skal aftales med Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af fælles miljøstationer.

## Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Herefter må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmforsyning.

## Tilladelse i henhold til anden lovgivning

Statens Luftfartsvæsen har attesteret for, at de planlagte højhusbyggerier ikke skønnes at ville frembyde fare for lufttrafikkens sikkerhed jf. Luftfartsloven § 67a.

Der må ikke etableres faste anlæg på søterritoriet, før der er opnået tilladelse hertil fra Kystdirektoratet.

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). 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 undgå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

Der må ikke påbegyndes bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer, før der er opnået tilladelse fra Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres efter Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Disse kan rekvireres på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk). Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser

og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilførelse til nedsivning af regnvand. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt indenfor matriklen. Hvis bygherren mener, at dette ikke er muligt, skal der forelægges 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 m.m. Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulatorer for erhvervsaffald og husholdningsaffald.

### **Indflydelse på andre 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.



# HVAD ER EN LOKALPLAN OG ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbudet gælder dog højst ét år.

## Midlertidige retsvirkninger

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres – f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.



# PRAKTISKE OPLYSNINGER



## Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 28. maj 2009 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Marmolen II" med tilhørende kommuneplantillæg.

Offentlighedsperioden løber fra den 10. juni 2009 til den 7. september 2009.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i Øbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø.

Mødet foregår mandag den 17. august 2009 kl. 19.00-21.00.



## Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside

[www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.

Der kan også findes information om projektet på hjemmesiderne [www.kk.dk/marmormolen.aspx](http://www.kk.dk/marmormolen.aspx) og på [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk).



## Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget kan endvidere sendes til:

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

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf: 33 66 35 00

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den 7. september 2009.**

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen