

3. Startredegerørelse for lokalplan "Marmormolen II" (2008-148861)

Udvalget skal drøfte, at der udarbejdes forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for Marmormolen og spidsen af Langelinie med henblik på at udvikle området til et nyt attraktivt byområde, der udnytter byens tæthed til vandet.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Teknik- og Miljøudvalget drøfter vedlagte startredegerørelse for lokalplan "Marmormolen II".

Problemstilling

Udviklingselskabet By&Havn, der ejer Marmormolen, har på baggrund af et fælles udvalgsarbejde mellem Københavns kommune og Udenrigsministeriet om FN's aktiviteter i København, ønsket at gå videre med at etablere et regionalt FN hovedkvarter på en del af Marmormolen i Københavns Havn. Med udgangspunkt i dette projekt ønsker By&Havn at udvikle hele Marmormolen. Herudover har ATP Ejendomme samtidig ønsket at udvikle spidsen af Langelinie. På den baggrund har By&Havn bedt arkitektfirmaet 3XN om at udarbejde en masterplan for området.

I masterplanen indgår det regionale FN hovedkvarter, to kontorhøjhuse der via offentlige rum integreret i højhusene forbindes af en offentlig tilgængelig stibro for cyklister og fodgængere over Mellembassinet, et boligområde orienteret mod Nordbassinet, et erhvervsbånd langs sydsiden af Marmormolen, samt et hotelkompleks med tre højhuse ved Kalkbrænderihavnsvej. Herudover behandles udearealerne med fokus på rekreativ funktioner og infrastruktur.

Det er et ønske fra FN's side, at faciliteterne kan stå klart primo 2012, samt at FN's generalsekretær kan tage et symbolsk første spadestik til bebyggelsen i forbindelse med FN's klimakonference i København ultimo 2009.

Teknik- og Miljøforvaltningen har afgjort, at byggeriet er VVM-pligtigt og kræver miljøvurdering (*bilag 2 og 3*), hvilket indebærer, at der skal udarbejdes kommuneplantillæg.

Løsning

Projektet er i tråd med kommuneplanstrategiens fire indsatsområder, Den bæredygtige by, Byen for alle, Byen ned til vandet og Den dynamiske by.

Forslag til Kommuneplan 2009 indeholder forslag til ændrede rammer for området, der efter vedtagelse kan danne grundlag for en lokalplan, der vil muliggøre projektet.

Økonomiudvalget blev på dets møde den 22. april 2008 og Teknik- og Miljøudvalget på dets møde den 18. juni 2008 orienteret om masterplanen og om udskrivning af en international arkitektkonkurrence for de to kontorhøjhuse og gang- og cykelforbindelsen over Mellembassinet.

Arkitektkonkurrencen blev vundet af amerikanske Steven Holl Architects og er nærmere beskrevet i startredegerørelsen. Projektet har åbenlyse arkitektoniske kvaliteter, og vurderes at kunne blive et ikonisk "landmark". Forslaget udmærker sig også ved et overbevisende program for offentlig adgang

til bygningerne og broforbindelsen samt forslag til en park på spidsen af Marmormolen.

Endvidere oplyste forvaltningerne overfor udvalgene, at man havde aftalt en række møder med By&Havn, ATP Ejendomme og deres rådgivere om videreudvikling af masterplanen.

Der foreligger nu et udkast til en justeret masterplan, der skal danne grundlag for lokalplanen, baseret på følgende forudsætninger:

- Bebyggelse skal have ekstraordinær høj kvalitet tilpasset de særlige omgivelser.
- Der skal skabes nye offentlige byrum, herunder en park på spidsen af Marmormolen.
- Offentlige byrum, friarealer og promenader skal være af høj kvalitet samt indeholde mulighed for varierede rekreative aktiviteter.
- Byens borgere skal sikres øget adgang til vandet, og Østerbros direkte adgang til havnefronten skal forbedres.
- Boligområdet skal have et varieret udbud af boliger herunder boliger for grupper med særlige behov.
- I overensstemmelse med kommunens nye parkeringsnormer foreslået i forslag til Kommuneplan 2009 kan der opføres et delvist underjordisk offentligt tilgængeligt parkeringsanlæg.
- Projektet skal understøtte kommunens målsætninger på trafikområdet ved at sikre gode forhold for fodgængere og cyklister samt understøtte brug af kollektiv transport.

Der forhandles med By&Havn om udformningen af forbindelsen mellem Østerbro og Marmormolen. En mulighed er at lave en forbindelse i terrænniveau, der forbinder Nordre Frihavnsgade med Marmormolen. Det vil i så fald betyde, at et såkaldt udtræksspor langs Kalkbrænderihavnsgade skal nedgraves og at der skal ske en yderligere afklaring af økonomien og tekniske forhold ved en sådan løsning. Herved opnås en forbindelse mellem byen og havnen, hvor cyklister og gående kommer direkte ind i området og ud mod højhuset og stibroen til Langelinie. Dette skaber både en naturlig og direkte forbindelse fra Østerbro til vandet og bidrager til bylivet på Marmormolen. Denne løsning vil såfremt den kan gennemføres træde i stedet for forslaget i den oprindelige masterplan om en cykelrampe fra viadukten på vestsiden af Kalkbrænderihavnsgade op til en stibro over vejen til en hævet promenade i 2. sals højde langs erhvervsbyggeriets facade. Denne løsning har dog vist sig svært forenelig med kommunens tilgængelighedskrav. Det indgår dog fortsat i overvejelserne og drøftelserne med By&Havn, at lave et hævet dæk med offentlig adgang på denne del af erhvervsbyggeriet mod færgeterminalen.

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at intentionerne i masterplanen forener en mangfoldighed af funktioner og liv i området med unik arkitektur og har et kvalitetsniveau, der vidner om, at kommunens krav vil blive imødekommet.

Miljømål og bæredygtighedstiltag vil blive konkretiseret i de videre forhandlinger med By&Havn og ATP Ejendomme.

Dialogproces

Tidligt i processen blev det aftalt, at By&Havn og ATP Ejendomme skulle offentliggøre

masterplanen og initiere en udvidet borgerinddragelse.

Østerbro Lokaludvalg fik masterplanen til orientering på sit møde den 10. juni 2008.

Der har været følgende aktiviteter til inddragelse af offentligheden:

- By & Havn arrangerede en offentlig sejltur til Marmormolen den 31. juli 2008.
- I medfør af planloven § 23 C blev der gennemført forudgående offentlig høring fra den 3. til den 17. september 2008. Hvidbogen blev forelagt Borgerrepræsentationen den 30. oktober 2008.
- Fredag den 31. oktober 2008 offentliggjordes vinderen af den internationale arkitektkonkurrence for de to højhuse og broforbindelsen mellem dem. De seks konkurrenceforslag blev udstillet hos By&Havn på Nordre Toldbod.
- By&Havn afholdt den 3. november 2008 en offentlig workshop med deltagelse af bl.a. FN og politikere og embedsmænd fra Københavns Kommune.
- Københavns Kommunes Center for Miljø har gennemført en miljøhøring frem til 8. januar om projektet, hvori interesserede kunne foreslå emner udover de nævnte, der ønskes medtaget i en miljøredegørelse. Center for Miljø gennemgår pt. de indkomne forslag.

Masterplanen er blevet mødt positivt på de velbesøgte offentlige møder. Ligeledes har fagpressen og medierne udtalt sig overvejende positivt om vinderforslaget i arkitektkonkurrencen. Østerbro Lokaludvalg stiller sig også positive overfor projektet, men mener, at en løsning må ses i sammenhæng med Nordhavnskonkurrencen – så der kan tages stilling til et mere samlet syn på, hvordan havnens spidser bør bebygges.

Økonomi

By&Havn har anmodet om, at der forsøges udarbejdet en frivillig udbygningsaftale i henhold til planlovens § 21 b. Udbygningsaftalen forventes at indeholde følgende punkter:

- Bygherre anlægger en attraktiv gang- og cykelforbindelse mellem Nordre Frihavsgade og Marmormolen ved brug af den eksisterende viadukt under banen.
- Anvendelse og ejerskab af den nye Marmorvej.
- Etablering af offentlige promenader og en park på spidsen af Marmormolen.
- Etablering af kryds i Kalkbrænderihavngade.

Videre proces

Forslag til lokalplan vedlagt miljøredegørelse og udbygningsaftale forventes at kunne forelægges Teknik- og Miljøudvalget i april 2009 og Borgerrepræsentation i maj 2009.

Pernille Andersen

/Ulrik Winge

bilag

[bilag 1, Startredegørelse for Marmormolen II](#)

[Bilag 2, Miljøvurdering](#)

[Bilag 3, Debatoplæg vedr. miljøredegørelse](#)

[Bilag 4, Tilgængelighedsvurdering](#)

