

## **9. Nordhavn - startredegørelse for Kommuneplantillæg og Lokalplan Indre Nordhavn/Århusgade (2010-120769)**

Udvalgene skal godkende, at der igangsættes udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg for dele af Nordhavn og lokalplanforslag for "Århusgadekvarteret i Nordhavn" med henblik på igangsættelse af byomdannelsen i Nordhavn.

### **INDSTILLING OG Beslutning**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,
1. at der udarbejdes et forslag til lokalplan "Århusgadekvarteret i Nordhavn" på baggrund af vedlagte startredegørelse (bilag 1)
Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget godkender,
2. at der udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg for dele af Nordhavn på baggrund af vedlagte startredegørelse (bilag 1)
3. at der i kommuneplantillægget gives en mulighed for at flytte containerterminalen fra sin nuværende placering på Levantkaj, til den planlagte udvidelse af Nordhavn

### **Problemstilling**

Københavns Kommune indgik i 2005 en aftale med staten om at tilvejebringe et plangrundlag for en byomdannelse af Indre Nordhavn, så der kan bygges 600.000 etagemeter boliger og serviceerhverv. Aftalen blev indgået i sammenhæng med indgåelse af aftalen om Metro Cityringen og byudvikling i Nordhavn spiller en afgørende rolle i finansieringen heraf.

Byudviklingsprojektet i Nordhavn, er et af de største i Nordeuropa. Det har et omfang der over tid vil kunne medføre private og offentlige investeringer på mange mia. kr. og skabe flere tusinde nye arbejdspladser.

Udviklingselskabet By og Havn I/S udskrev en idékonkurrence i 2008 om Nordhavn som fremtidens bæredygtige by. Efterfølgende er der blevet fundet et vinderforslag, der i samarbejde er blevet bearbejdet i en form, så By og Havn nu har ansøgt kommunen om at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag iht. aftalen med staten.

Containerterminalen i Nordhavn er med sin nuværende placering en hindring for at kunne opfylde kommunens aftale med staten, og der skal derfor gives mulighed for en ny placering.

### **Løsning**

Med vedtagelsen af Kommuneplan 09 blev Indre Nordhavn udpeget til byomdannelsesområde og rykket frem i rækkefølgeplanen. Den sydlige del (Århusgadeholmen med min. 400.000 m<sup>2</sup>) kan således udvikles i første del af planperioden og den nordlige del af Indre Nordhavn (min. 200.000 m<sup>2</sup>) kan udvikles i anden del af planperioden.

Planprocessen der nu sættes i gang indeholder tre beslutninger. Der skal træffes beslutning om udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen for dele af Nordhavn, og der skal i kommuneplantillægget gives mulighed for at flytte containerterminalen fra sin nuværende placering på Levantkaj til den planlagte udvidelse af Nordhavn. Endelig skal der træffes beslutning om at igangsætte udarbejdelsen af forslag til lokalplan for Århusgadekvarteret i Nordhavn.

Aftalen med staten omfatter et geografisk område på ca. 60 ha med mulighed for minimum 600.000 m<sup>2</sup> nybyggeri i Indre Nordhavn og blev gjort til lov og vedtaget af Folketinget den 22. maj 2007.

Kommuneplantillægget fastlægger rammer for Indre Nordhavn med mulighed for ca. 550.000 etagemeter i den sydlige del inklusive bestående byggeri. I den nordlige del af Indre Nordhavn åbnes der for byggeri i anden fase af minimum 200.000 m<sup>2</sup>. Den nordlige del af området vil udgøre et større og anderledes defineret område end forudsat ved principaftalens indgåelse. Dette skyldes vinderprojektets holmestruktur og ønsket om at udvikle området i afsluttede etaper. Mulighederne for en ændring af anden fase undersøges af Økonomiforvaltningen med Miljøministeriet. Herefter fastsættes i den videre planlægning bestemmelser for de 200.000 etagemeter. For hele området bestemmes, at der skal være en blanding af erhverv og boliger indenfor en fordeling med 60/40 til begge sider for at sikre en levende by. Således vil kommunen leve op til aftalen med Staten. Endvidere indeholder kommuneplantillægget retningslinier, der fastlægger mål og regler for den langsigtede udvikling af hele Nordhavn, ligesom kommuneplantillægget giver mulighed for at etablere detailhandel i et omfang, som sikrer en dynamisk bydel.

For at muliggøre byudviklingen i Nordhavn er det nødvendigt at flytte containerterminalen, der i dag ligger på Levantkaj, da støjen fra terminalen ikke er forenelig med boligformål. En undersøgelse foretaget af Transportministeriet konkluderer, at den mest optimale fremtidige placering vil være i Ydre Nordhavn på en del af det vedtagne jorddepot. Kommuneplantillægget vil give mulighed for en sådan placering. Borgerrepræsentationen besluttede den 11. juni 2008 at igangsætte et planarbejde, der muliggør en landindvinding nord for den eksisterende Nordhavnsshalvø, og at udformningen og planlægningen af landindvindingsområdet skulle indgå i den nu afholdte konkurrence om byudvikling i Nordhavn. Plangrundlaget for landindvindingen blev vedtaget af Borgerrepræsentationen 11. februar 2010.

Når jorddepotet er etableret vil det ligge i landzone og før containerterminalen kan etableres skal området ændres til byzone. Københavns Kommune har ikke mulighed for at ændre denne zonestatus, idet arealet ligger udenfor den eksisterende byzoneafgrænsning i Fingerplan 2007. En forudsætning er derfor, at der ændres i de statslige rammebetingelser for kommuneplanlægningen i form af bl.a. Fingerplanen. Økonomiforvaltningen er i dialog med Miljøministeriet herom.

Med projektet for Nordhavn er der udstukket ambitiøse visioner for den nye bydel som værende 'fremtidens bæredygtige by', i form af miljømæssig ansvarlighed, social diversitet og økonomisk og kulturel værdiskabelse.

Første fase af byudviklingen i Indre Nordhavn kan banebetjenes af Nordhavn station. I den videre planlægning af den kollektive trafik i Nordhavn fastlægges et tracé til en højklasset kollektiv trafikløsning. Enten som en metrolinie i sammenhæng med Cityringen, eller som en anden højklasset løsning. By&Havn har iværksat indledende undersøgelser af de forskellige muligheder.

Lokalplanen for området omkring Århusgade i Indre Nordhavn er det første skridt i udbygningen af Nordhavn. Lokalplanområdet udgør den sydlige del af det område, som aftalen med Staten omfatter. Lokalplanen skal således være med til at sikre, at Nordhavn kan fungere som en dynamisk og attraktiv bydel med en unik identitet, som indeholder blandede funktioner, varierede oplevelser og god tilgang til rekreative arealer af høj kvalitet.

Startredegørelsen, bilag 1, beskriver processen omkring arbejdet med byudvikling i Nordhavn, samt selve projektet som er grundlaget for 1. fase af udbygningen. Projektet for Nordhavn er bundet op på visionerne for fremtidens bæredygtige by, og er blevet bearbejdet og kvalificeret for det efterfølgende

plangrundlag gennem et løbende samarbejde mellem By & Havn og Københavns Kommune. Gennem et omfattende arbejde med en række tværfaglige emner, redegør projektet for hvordan visionerne for Nordhavn kan opfyldes i tråd med Københavns Kommunes retningslinjer, strategier og politikker på byudviklingsområdet.

En kommende lokalplan udarbejdes indenfor rammerne af kommuneplantillægget og de principper og intentioner der fremgår af startredegørelsen. Planen vil fastlægge bestemmelser for en kompakt by i 3-6 etager, suppleret med enkelte større bygninger, hvor nybyggeri blandes med eksisterende bygninger. Der sikres en høj grad af funktionsblanding, med en fordeling af boliger og erhverv, som sikrer en levende by. Offentlig adgang til vandet vil understrege og udnytte nærheden til Øresunds herlighedsværdier. Området udvikles med stort fokus på byrummene, hvor mange af byens pladser og promenader vil være en del af et byrumsforløb. Langs byrumsforløbet, og i de centrale byrum i øvrigt, lægges der vægt på at udforme attraktive og levende miljøer, ikke mindst gennem en særlig bearbejdning af stueetagerne. Sammen med en bevaring af eksisterende bygninger og anlæg, skal byrummene danne det bedst mulige grundlag for et varieret og mangfoldigt byliv, noget der, i henhold til kommuneplanstrategien for 2010, skal sikre livskvalitet for københavnere. Området vil bestå af miljøer hvor de bløde trafikanter er prioriteret i forhold til bilisterne, ikke mindst i form af sammenhængende, komfortable cykel- og gangforbindelser. Planen skal endvidere fastlægge bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, og ubebyggede arealer. Der kan eventuelt blive tale om at definere afgrænsede underområder i lokalplanområdet, der i særlig grad kræver en arkitektonisk og byrumsmæssig behandling, som f.eks. spidsen af Redmolen, hvorfor eventuelt nybyggeri i disse områder vil kræve en separat proces. Ligeledes vil der kunne blive tale om supplerende lokalplan for at muliggøre skolebyggeri umiddelbart nord for lokalplanområdet.

For at sikre og understøtte intentionerne for Nordhavnsprojektet, arbejdes der både med traditionelle og nye planredskaber. Plangrundlaget for byomdannelsen vil således bestå af kommuneplantillæg, lokalplan samt supplerende aftaler med By & Havn bl.a. den udbygningsaftale, som By & Havn har anmodet om. Disse dele vil tilsammen understøtte målsætningerne for det samlede Nordhavnsprojekt.

Ambitionen er, at Nordhavn bliver et grønt laboratorium for bæredygtige byløsninger. I forbindelse med den endelige indstilling om forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag vil der blandt andet blive fremlagt et forslag til organisering af en bæredygtig energi- og varmforsyning i Nordhavn.

## **Økonomi**

Lokalplanens og kommuneplantillæggets vedtagelse har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune. Lokalplanen medfører ikke handlepligt, men mulighed for byggeri og anlæg i lokalplanområdet. Det er afgørende for By & Havns mulighed for at svare sin gæld jfr. aftalen med staten om stiftelsen af selskabet, at udviklingen af Indre Nordhavn finder sted.

Udviklingen af Nordhavn forventes endvidere på sigt, jfr investeringsredegørelsen, at bidrage positivt til kommunens økonomi gennem øget skattegrundlag og grundskyld.

By og Havn har ved brev af 10. september 2010 (bilag 2) anmodet om at indgå en udbygningsaftale med kommunen. Et udkast til udbygningsaftale jfr Planlovens § 21b vil blive fremlagt sammen med lokalplanforslaget.

På sigt vil der blive behov for investeringer i institutioner og andre kommunale servicetilbud i

området i takt med omdannelsen til by. Dette håndteres i den årlige handlingsplan for området.

### **Videre proces**

Når udvalgene har godkendt startredegørelsen, foretages intern høring af relevante instanser, herunder Østerbro Lokaludvalg, med henblik på bemærkninger til udarbejdelsen af planforslagene samt udarbejdelse af en strategi for inddragelse af offentligheden i den videre proces.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg, samt resultatet af forpligtende aftaler med By & Havn forventes forelagt Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget til vinter, med henblik på vedtagelse i Borgerrepræsentationen i foråret og efterfølgende offentlig høring. Endelig vedtagelse af planforslagene forventes at ske i efteråret 2011.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

### **bilag**

[1 - Startredegørelse for lokalplan "Århusgadekvarteret i Nordhavn"](#)

[2 - Anmodning om indgåelse af udbygningsaftale](#)

### **Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 27.09.2010**

Teknik- og Miljøudvalget stillede ændringsforslag om, at der til 1. at-punkt tilføjes:

"idet udvalget ønsker følgende indgår i det videre arbejde med byudviklingspakken og lokalplanen:  
- at området kommer til at leve op til Københavns Kommunes klimamålsætninger både med hensyn til energiforsyning og miljømæssigt bæredygtige byggerier

- at parkeringsløsningen i området sikrer, at parkeringshuse etableres i en takt, så midlertidig overfladeparkering i større omfang undgås

- at der i forbindelse med udviklingen af Århusgadekvarteret i Nordhavn sker en god kobling til Østerbro ved at den nye og gamle del af Århusgade bindes godt sammen, og at der derfor i det videre arbejde særligt belyses, hvordan man bedst muligt opnår, at hele Århusgadeforløbet fra Strandboulevarden via Nordhavn Station og ud til den nye plads i Nordhavn fremstår som et sammenhængende attraktivt grønt byrum, der både fungerer som en god gennemgående forbindelse mellem kvartererne for især cykler og andre bløde trafikanter, og som et attraktivt grønt strøggadeforløb, der inviterer mange til at gå og opholde sig i byrummet.

- at der tilstræbes en mangfoldig boligsammensætning herunder at ungdoms- og kollegieboliger i området muliggøres."

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Indstillingens 1. at-punkt blev godkendt.

