



2. oktober 2017

Sagsnr.

2017-0127349

Dokumentnr.

2017-0127349-1

Sagsbehandler

Anita Schou Kjølback

#### **Bilag 4. Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden**

Der er modtaget 24 henvendelser, jf. bilag 3.

På baggrund af høringen foreslås, at lokalplanen vedtages uden ændringer. Forvaltningen har dog, i samarbejde med bygherre og grundejer, udarbejdet forslag til ændringer i lokalplanen, jf. bilag 5 og 6.

Ændringen medfører ikke, at der er behov for supplerende høring.

Derudover foretages der konsekvensrettelser.

#### **Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser**

##### **Metroselskabet, henvendelse nr. 11**

Metroselskabet gør opmærksom på ekspropriationsplanen for fase 7, som viser arealerne til forlægningen af Kalkbrænderihavnsvej.

##### *Bemærkninger:*

Forvaltningen har gennemset materialet, og arealet til den midlertidige forlægning i forbindelse med byggeriet af metro til Nordhavn har ikke indflydelse på planerne i lokalplanområdet.

##### **HOFOR, henvendelse nr. 24**

HOFOR oplyser i høringssvaret, at nye eller omlagte forsyningsledninger, der etableres på området, skal udføres i henhold til HOFORs kravspecifikationer, såfremt HOFOR skal overtage dem, samt at HOFOR A/S forventer at forsyne området med fjernvarme. Endvidere gør HOFOR opmærksom på, at de i Marmorvej har en række ledninger, og at såfremt udvikleren på delområde I ønsker at placere nedkørsel til parkeringskælder i vejudlæg, bør alle forsyningsledninger respekteres. På denne baggrund anmoder HOFOR om, at en eventuel tilkørsel til parkeringskælder på området udformes, så HOFOR's ledninger ikke skal omlægges. HOFOR A/S har i den nordlige del af delområde I en hovedforsyningsledning på fjernvarme samt et overløbsbygværk på spildevand. HOFOR vurderer, at disse ledninger ikke umiddelbart bliver påvirket af lokalplanforslaget. HOFOR gør dog opmærksom på, at der skal tages hensyn til ledningerne under udførelse af nedrivning og udgravning af byggefeltet.

##### *Bemærkninger:*

Forvaltningen er opmærksomme på ledningsføringen i området og HOFOR's bemærkninger er givet videre til grundejer og bygherre.

#### **Byplan Nord**

Njalsgade 13

Postboks 348

2300 København S

EAN nummer

5798009809452

## Andre høringsvar

### Østerbro Lokaludvalg; henvendelse nr. 9

Østerbro Lokaludvalg har genfremsendt deres høringssvar fra den interne høring. Lokaludvalget ser positivt på det foreslåede tillæg til lokalplanen, hvor den foreslåede domicilbygning vil danne et bedre støjværn mod boligområdet og man slipper for de eksisterende højhuse. Lokaludvalget ønsker dog, at man gør mere for at skabe lys til boligbebyggelsen øst herfor. Endvidere frygter Lokaludvalget, at det samlede lokalplanområde bliver så overbygget, at der vil opstå trafikproblemer, og de påpeger, at parkeringsdækningen derfor bør fastsættes med udgangspunkt i stationsnærhed. Slutteligt bemærker Lokaludvalget, at de grønne friarealer ikke må reduceres, og at det skal lægges fast allerede på nuværende tidspunkt, hvor de skal placeres.

#### *Bemærkninger:*

Forvaltningen er enig i, at virksomhedsdomicilet vil udgøre et støjværn mod de eksisterende boliger. Forvaltningen er meget opmærksomme på at sikre ordentlige dagslysforhold i boligerne øst for byggeriet, og derfor er der i lokalplanprocessen arbejdet med dette, hvilket bl.a. har betydet, at bygningsvolumenet indsnævres, hvilket minimerer skyggepåvirkninger og sikrer gode dagslysforhold og udkigsmuligheder i boligerne. Mht. trafik så muliggør lokalplanforslaget et virksomhedsdomicil, hvilket forvaltningen vurderer, vil være af mindre betydning for trafikafviklingen ift. det planlagte hotel- og kongrescenter, men trafikken kan opleves mere koncentreret i spidsbelastningsperioder. Teknik- og Miljøudvalget anbefalede den 22. juni 2017 en parkeringsnorm på 1 plads pr. 125 m<sup>2</sup>. Forvaltningen har stort fokus på friarealer, og på at området får et grønt udtryk. Bebyggelsen, som lokalplanforslaget muliggør, har et større fodaftryk end de planlagte højhuse, og der vil derfor være mindre grønne arealer. I projektet er der dog indarbejdet blandt andet grønne byrum, begrønnede altaner og tagflader, og i det hele taget gives området et grønt udtryk. Friarealprocenten er 10,8.

I de øvrige modtagne henvendelser fremføres udsagn, der kan sammenfattes i følgende hovedsynspunkter indenfor de anførte temaer:

- A. Bebyggelsens omfang
- B. Byliv og grønne områder
- C. Trafik og støj
- D. Processen
- E. Øvrige emner
- F. Udeladt høringssvar

Forvaltningens bemærkninger er knyttet til de enkelte temaer.

### **A. Bebyggelsens omfang, herunder højde, dagslys, udkigsmuligheder og volumen; henvendelse nr. 3, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 18, 21, 22 og 23**

11 henvendelser omhandler bebyggelsens omfang.

Flere af henvendelserne berører byggeriets højde. En del af indsigerne er positive overfor, at bebyggelsen er i varierende højde, men de mener ikke, at de højeste dele af bygningen (på hhv. 32 og 36 meter) passer ind i kvarteret. Endvidere bemærker flere, at byggeriet skygger for FN-Byen, som de mener, er blevet et vartegn for Marmormolen. Derudover går indsigerne kommentarer på, at høje bygninger ikke skaber gode og imødekommende opholdsrum, samt at højhuse ikke hører hjemme på Marmormolen. Indsigerne mener, at bygningerne skal holdes i niveau med resten af den omgivende by, så byggeriet ikke bliver en mur mellem havnen og menneskene. Endvidere bemærker en indsigelse, at byggeriet har en negativ visuel påvirkning på kysten og at en visualisering vil være påkrævet.

En del af indsigerne har bemærkninger omkring byggeriets påvirkning på dagslysforhold og udkigsmuligheder. Overordnet set mener indsigerne, at hvis Nordhavn skal integrere sig med Østerbro, så er det afgørende at der er et visuelt kig mellem bydelene. Nogle af indsigerne mener, at byggeriet begrænser denne mulighed, samt at det tager udsigten set fra deres tagterrasse (på Østerbro) eller fra deres boliger ind over byens tårne (fra Sandkaj). En anden nævner, at indtrykket fra krydstogtskibene bliver fokuseret på virksomhedsdomiciler, som ikke passer ind. Endvidere nævner flere indsigere, at der i det videre arbejde skal arbejdes med at sikre gode dagslysforhold i boligerne øst for.

Et par af indsigerne har bemærkninger til byggeriets volumen, og de mener ikke, at projektet retfærdiggør en forøgelse af antallet af etagemeter fra 25.000 til 28.000 m<sup>2</sup>. De mener, at bygningen fremstår som en mastodont, og at byggeriet vil fremstå som en mur. Andre mener, at den er stor og klodset.

#### *Bemærkninger:*

Forvaltningen er enig med indsigerne i, at byggeriet skal indpasse sig i omgivelserne og ikke skal fremstå som en mur mellem havnen og menneske. I lokalplanprocessen er der arbejdet meget med byggeriets volumen og højde, hvor begge dele er blevet tilpasset. Byggeriet reduceres med lokalplanforslaget fra de oprindelige 90 meter til 16 - 36 meter. Den nye bebyggelse indgår samtidig i et allerede udbygget byområde, herunder med foranliggende bebyggelser på Marmormolen og det bagved beliggende Østerbro, hvilket der er redegjort for i redegørelsen for lokalplanforslaget. Bebyggelsen ses således ikke i sig selv visuelt at påvirke kysten og forudsætter derfor ikke en visualisering iht. til planlovens § 16, stk. 4.

Forvaltningen er ligeledes enig i, at byggeriet skal placeres så der tages højde for sammenhængen mellem bydelene og udkigsmulighederne fra boligerne i Nordhavn og Østerbro. Dette er bl.a. sikret ved at bygningsvolumenet indsnævres mod øst, så facadelinjen er kortere over mod boligerne, især mod syd. Endvidere er det meget få steder at udsigten til FN-Byen, det øvrige Nordhavn og Østerbro begrænses. Det er dog uundgåeligt ikke at påvirke udsigtsforholdene delvist når vi bygger tæt by, sådan som visionen for Nordhavn ser ud, hvilket de tidligere hotel- og

kongrestårne på 90 meter også ville have gjort. Området nord for byggeriet er fortsat udlagt til grønt område, således at de visuelle kig dertil og udkigsmulighederne til vandet og på tværs mellem områderne bibeholdes.

Forvaltningen medgiver, at byggeriet har en større volumen og fodaftryk end det planlagte hotel- og kongrescenter i og med, at højden på byggeriet reduceres. Bebyggelsesprocenten for området er dog fortsat, sammen med boligerne øst herfor, ca. 160 og området må bebygges med op til 185 %. Endvidere er der i høringsperioden arbejdet videre med projektet, hvilket betyder, at det lokalforslag som fremsendes til den endelige vedtagelse har fået et mere grønt udtryk, jf. bilag 6 "Opdaterede lokalplantegninger". Dette sker i form af mere beplantning på tagfladerne og i bygningens terrasser, hvilket bl.a. kan være med til at nedbryde byggeriets volumen og give bygningen en mere grøn karakter.

#### **B. Byliv og grønne områder, herunder byrum, funktioner og byliv; henvendelse nr. 1, 2, 4, 7, 10, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 22 og 23**

13 henvendelser berører emnerne byliv og grønne områder.

Flere af henvendelserne går på byrumsinventar og funktioner.

En del af indsigerne er bekymret for, om dette byggeri vil blive et nyt i rækken som ikke giver liv fra sig, og de understreger vigtigheden af udadvendte funktioner i stueetagen. Indsigerne påpeger, at hvis der eksempelvis var en dagligvarebutik, cafe eller kaffebar, så ville det tiltrække folk fra området og skabe liv. Der er et stort ønske hos mange indsigere om cafeer, butikker mv.

En indsiger nævner endvidere, at man føler sig som gæst i nogle andres kvarter, da der mangler basale ting såsom offentlige toiletter og skraldespande. En anden indsiger bemærker, at lokalplanforslaget foreslår offentlige toiletter lige foran deres beboelsejendom, og at de ønsker at disse placeres minimum 50 meter derfra.

Flere bemærker, at man kunne skabe adgang til bygningskomplekset, fx på øverste etage, og få adgang til de grønne tagterrasser og udsigten.

Flere indsigere kommenterer på de grønne områder. En del indsigere nævner, at de savner en strandpromenade, en aktiv havnefront eller lignende med muligheder for leg og bevægelse, og ikke kun ophold og ro. En indsiger ønsker, at der tænkes i sammenhængende forløb, så mennesker kan gå ture, løbe og cykle. Indsiger ønsker flere kvadratmeter afsat til civilsamfundsaktiviteter, herunder idrætsfaciliteter, og mere konkrete planer og ambitioner ift. det maritime miljø.

En indsiger bemærker, at der nu kommer mere tungt byggeri til havnefronten, og at der bør skabes nogle grønne områder i stedet for. En anden er bekymret for, om dette er første skridt i forhold til at man også ender med at bebygge det område der i dag er udlagt til park ved siden af. Indsiger vil derfor anbefale, at parken også anlægges i forbindelse med - eller i forlængelse af - det foreslåede byggeri. Et par indsigere henviser

til, at dette byggeri begrænser muligheden for at etablere en grøn promenade/park langs Nordbassinet og videre over Marmormolen, som er hårdt tiltrængt, og at der ikke gøres nok for at etablere grønne områder og grønne strøg i bydelen. Andre bemærker, at det er ærgerligt at friarealet indskrænkes, da der er brug for grønne arealer. Nogle indsigere anbefaler, at der i byggeperioden sikres adgang, fx ved cykelsti, til Nordbassinet.

*Bemærkninger:*

Forvaltningen er enig i, at dette byggeri ikke skal være lukket af mod det offentlige rum. I lokalplanforslaget er der givet mulighed for at etablere serviceerhverv, såsom en kaffebar ud mod den sydvendte byplads ved Marmorvej, eller andre funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter. Der er dog ikke handlepligt på en lokalplan, så vi kan ikke sikre at disse funktioner kommer, men lokalplanen giver rammerne til at det kan lade sig gøre. Ligeledes stilles der krav om, at de udadvendte funktioner, såsom virksomhedens kantine, reception og konference-lokaler, skal etableres i stueetagen. Det er ikke umiddelbart muligt at sikre adgang til tagterrasserne, som et par indsigere foreslår, pga. virksomhedens sikkerhedskrav, men ønsket er givet videre til bygherre.

Med lokalplanforslaget foreslås der ikke offentlige toiletter i dette byggefelt. Der etableres offentlige toiletter i forbindelse med parken på Marmormolens molespids, men i lokalplanen for Marmormolen er der ikke planlagt offentlige toiletter umiddelbart foran private boliger. Indsigers ønske om etablering af basale funktioner, såsom skraldespande, er givet videre til grundejerne.

Forvaltningen gør opmærksom på, at byggeriet der foreslås i lokalplanen ikke begrænser muligheden for at udvikle et grønt område nord for byggeriet eller en promenade. Området nord for byggeriet er fortsat udlagt til grønt område, og indsigernes ønsker til området er givet videre til grundejer. Endvidere fastlægges det i lokalplanforslaget, at der skal være to offentlige byrum på nord- og sydsiden af byggeriet, ligesom der skal etableres en promenade langs kanalen ved den østlige facade, som på sigt kan forbinde Marmormolen med Århusgadekvarteret langs Nordbassinet. Det grønne område nord for byggefeltet er planlagt etableret efter opførelsen af byggerierne, idet området anvendes til byggeplads så længe der pågår anlægsarbejde. Indsigernes ønske om at der i byggeperioden kan være sti-adgang langs Nordbassinet er givet videre til grundejer.

### **C. Trafik og støj, henvendelse nr. 3, 6, 17 og 21**

4 henvendelser berører trafik og støj.

En indsiger gør opmærksom på, at alt for mange mennesker dagligt skal transporteres til en blindtarm i trafiknettet med et øget pres på de få veje i området til følge. En anden indsiger er bekymret for den ekstra trafik som byggeriet vil medføre og frygter ulykker, da den tilkørende trafik ligger, samtidig med at beboerne skal til og fra deres hjem. Indsiger kommenterer ligeledes på, at tilkørende trafik skal køre ned for enden af

Marmorvej og derefter tilbage mod Kalkbrænderihavnsgade, hvilket indsiger mener, er uacceptabelt og at der må kunne findes en bedre løsning, som respekterer områdets beboere og tager højde for bløde trafikanter.

En tredje indsiger gør opmærksom på, at det er en rigtig god ide med et grønt areal ned mod Nordbassinet, men at støj vil være et af de store problemer i området mellem Kalkbrænderihavnsgade og Nordbassinet. Indsiger påpeger, at man bliver nødt til at tage hånd om denne problematik i samme omgang som området bliver etableret.

En fjerde indsiger, som er beboer i området, gør opmærksom på, at lydgener fra skinner og veje ikke er et problem, så når det nævnes som nødvendigheden af at bygge så stort, så er det helt ude af proportioner i forhold til de påvirkninger byggeriet får.

*Bemærkninger:*

Mht. trafik så muliggør lokalplanforslaget et virksomhedsdomicil, hvilket forvaltningen vurderer, vil være af mindre betydning for trafikafviklingen iht. den mængde trafik som det planlagte hotel- og kongrescenter også ville have genereret. Endvidere kører alle biler, renovation etc. i p-kælder, hvor der tidligere var muliggjort kørsel på pladsen ved Marmorvej. Trafikken kan dog opleves mere koncentreret i spidsbelastningsperioder, som indsiger også bemærker. Marmorvej er en dobbeltrettet vej, som er indrettet med en helle i midterbanen, som bevirker, at bløde trafikanter kan krydse vejen i to tempi. Vejen og rampeanlægget er beliggende udenfor lokalplantillæggets område, og rampeanlægget er ikke reguleret i lokalplan nr. 440-1. Andre løsningsmuligheder vedr. rampeanlægget kan undersøges i den videre projektering, hvor det sikres, at der ikke opstår opstuvning i krydset ved Kalkbrænderihavnsgade.

Forvaltningen er enig i bemærkningen om støj på friarealerne, og det er givet videre til grundejer i forbindelse med området nord for byggeriet. Ved den nye byplads ved Marmorvej begrønnes byrummet, bl.a. med det formål at gøre byrummet mere intimt og roligt, men også for at løse praktiske funktioner, såsom støj- og partikelreduktion.

Forvaltningen er enig med indsigeren om, at byggeriets volumen ikke kan tilskrives støjforebyggelse, men ikke desto mindre er der registreret både trafikstøj fra Kalkbrænderihavnsgade og erhvervsstøj fra færgeterminalen, som betyder, at virksomhedsdomicilet vil være en støjskærm mod boligerne, ligesom det erhvervsbånd der er udlagt i lokalplanen, langs Marmorvej, vil være.

**D. Processen, henvendelse nr. 8 og 13**

En indsiger påpeger, at det er et grundlæggende problem at man ikke kan stole på den eksisterende lokalplan for området, og at de i Nordhavn oplever hvordan der gives dispensationer til byggerier iht. højde og bredde til stor ærgrelse for de omkringboende. En anden indsiger

bemærker, at kravene til facaden er løst formuleret og mener ikke, at formuleringerne er restriktive nok og sikrer at volumenen nedskaleres.

*Bemærkninger:*

Forvaltningen er opmærksom på problematikken med dispensationer og tillæg til lokalplaner, men der gives ikke flere dispensationer i Nordhavn end i resten af København. Byggeriet får et større fodaftryk end det tidligere planlagte hotel- og kongrescenter, men bliver ikke højere, men derimod 16 – 36 meter højt mod de tidligere 90 meter. Forvaltningen er enig med indsigere i, at formuleringerne om den ydre fremtræden er løst formuleret, og der er i samarbejde med bygherre og grundejer formuleret opdaterede bestemmelser herom, som fremgår af bilag 5.

**E. Øvrige emner, henvendelse nr. 12**

En indsigelse går udelukkende på Steven Holl projektet, og at den foreslåede anvendelse som virksomhedsdomicil ikke giver noget tilbage til byen, sådan som det publikumsvendte hotel- og konferencecenter ville.

*Bemærkninger:*

Forvaltningen bemærker overordnet set, at høringssvaret ikke vedrører tillæg nr. 2 for Marmormolen, og at henvendelsen ikke giver anledning til bemærkninger vedrørende lokalplanforslaget. Det skal dog nævnes, at Steven Holl projektet fortsat er planlagt til at være hotel- og konferencecenter (i underområde III), og at dette tillæg vedrører et andet hotel- og kongrescenter (i underområde I) som ændres til virksomhedsdomicil.

**F. Udeladt høringssvar, henvendelse nr. 5**

Der er modtaget en henvendelse med et vedhæftet dokument, som fremstår uden indhold og dermed uden bemærkninger til lokalplanforslaget.

*Bemærkninger:*

Henvendelsen er fremsendt via BlivHørt-portalen. Henvendelsen fremstår uden indhold og navn på afsender, og henvendelsen kan ikke vurderes nærmere og giver dermed ikke forvaltningen anledning til bemærkninger.