

# MARMORMOLEN II

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 440

Borgerrepræsentationen har den 26. maj 2016 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 440 Marmormolen II. Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro - Nordhavn.

Offentlig høringsperiode fra den 7. juni til den 31. august 2016



# Indhold

## Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 440 Marmormolen II ..... 3

Baggrund og formål.....	3
Lokalplantillægsområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker.....	5
Intentionerne i lokalplan nr. 440.....	7
Lokalplantillæggets indhold.....	7
Miljøforhold.....	7
Rammeaftale.....	8
Den kystnære del af byzonen.....	8
Skyggediagrammer.....	8

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 10

Overordnet planlægning.....	10
Kommuneplan 2015.....	10
Andre lokalplaner i området.....	11
Miljø i byggeri og anlæg.....	11
Regnvand.....	11
Varmeplanlægning.....	11

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 12

Affald.....	12
Jord- og grundvandsforurening.....	12
Museumsloven.....	12
Rottesikring.....	13
Miljøredegørelse.....	13

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 440 Marmormolen II .. 14

§ 1. Formål.....	14
§ 2. Område.....	14
§ 4 Anvendelse.....	14
§ 5. Veje og stier.....	14
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
§ 8. Ubebyggede arealer.....	16
§ 12. Grundejerforening.....	16
§ 14. Ophævelse af lokalplaner.....	16
Tegningsmateriale.....	16

Tegning nr. 1A - Lokalplanområdets afgrænsning.....	17
Tegning nr. 4A - Byggefelter mv. ....	18
Tegning nr. 7 - Facader.....	19
Tegning nr. 8 - Bebyggelse på Langelinie.....	20
Tegning nr. 9 - Udsnit af bro mellem højhusene.....	20

## Hvad er en lokalplan ..... 21

Lokalplan.....	21
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	21
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	21

## Mindretalsudtalelser ..... 22

1. Ændringsforslag til et grønnere byrum på spidsen.....	22
2. Ændringsforslag til lokalplanforslagets § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	22
3. Ændringsforslag vedr. dialog med bygherre om bebyggelsens ydre fremtræden.....	23

## Lokalplan nr. 440 Marmormolen II ..... 24

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 440 Marmormolen II



Området for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 440 Marmormolen II er vist med hvid, stiplede linje. JW Luftfoto, oktober 2015.

## Baggrund og formål

Lokalplan nr. 440 Marmormolen II, fra 2010, er under realisering, og selve Marmormolen har stort set opnået den form, der blev fastlagt i lokalplanen. Bl.a. er der anlagt en ny molespids og en del af de muliggjorte kanaler. Der er ligeledes anlagt en vej, FN-byen er færdigbygget, og et boligområde er opført og det næste er påbejndt.

Der er også konkrete planer om at opføre den amerikanske arkitekt Steven Holl's vinderprojekt fra 2009, der efterfølgende dannede grundlag for de bebyggelsesregulerende bestemmelser i dele af lokalplanens underområde III. I projektet indgår et højhus på spidsen af Langelinie på 113 meter og et højhus på Marmormolen på 98 meter. Mellem højhusene udspændes en lukket bro i ca. 65 meters højde. Lokalplanen fastlægger, at broen skal fungere som offentlig forbindelse for fodgængere og cyklister.

I forbindelse med realisering af projektet har bygherre vurderet, at driften af den offentlige forbindelse vil medføre betydelige løbende udgifter til sikkerhedsforanstaltninger og elevatordrift mv. På den baggrund ønsker bygherre, at kravet om offentlig adgang bortfalder, og at broen udelukkende bliver til internt brug.

Der har endvidere vist sig behov for at opdatere bestemmelser om facadeudformning, fordeling af kvadratmetre i de to højhuse, anvendelsesmuligheder, flytning af et byggefelt, flytning af et vejudlæg, samt mulighed for etapeinddeling af byggeriet, så højhuset på Marmormolen kan opføres først.

Borgerrepræsentationen vedtog den 20. august 2015, at der skal udarbejdes forslag til lokalplantillæg, der har til formål at tilgodese dette.

## Lokalplantillægsområdet og kvarteret

Området for lokalplantillægget er identisk med underområde III i lokalplan nr. 440 'Marmormolen II', der dækker den sydlige og østlige del af Marmormolen fra Kalkbrænderihavnsvej til spidsen af molen, samt den nordvestlige del af spidsen af Langelinie.

I området er der sket opfyldning af havnearealer og udgravning af kanaler. Der er anlagt en intern adgangsvej, Marmorvej, og FN-byen er opført og taget i brug. Et boligområde på den østlige halvø står færdigt og et boligområde på den vestlige bolighalvø er under opførelse og vil stå klart i 2016.

I område III ligger den eneste bevaringsværdige bygning i hele lokalplanområdet, nemlig Lods- og Karantænestationen 'Lodseriet' fra 1942. Bygningen, der er fastlagt som bevaringsværdig, er i tre etager og opført med murværksornamentik.

Sydøst for området ligger Langelinie, der vel er den bedst kendte kajstrækning i Danmark, og som i 2014 fik en tiltrængt aflastning, da en ny krydstogtterminal i Nordhavn blev taget i brug. Københavnerne og turister anvender i

stor udstrækning Langelinie som udflugtsmål, hvilket gør området til en vigtig del af København.

Syd for planområdet ligger Midtermolen og Amerikakaj. På Midtermolen, der var det første større udviklingsområde i Sønder Frihavn, blev der i midten af 1990'erne opført et stort bolig- og erhvervsbyggeri. Efterfølgende blev området omkring Amerikakaj og Dampfærgevej ligeledes udviklet med bolig- og erhvervsbyggeri.

Syd for planområdet ved Kalkbrænderihavnsvej ligger også en færgeterminal, hvorfra der dagligt sejler passagerskib til Oslo og 2-3 gange ugentligt sejler trailerbåde (RO/RO færgen) til Fredericia og Klaipeda i Litauen.

Vest for lokalplanområdet ligger det fuldt udbyggede Østerbro, der reelt er afskåret fra havnen af jernbanedæmningen. Dæmningen blev bygget i slutningen af 1800-tallet for at adskille vejnet og skinner, men sidenhen er der også anlagt skinneforbindelser på terrænniveau. Der er for nyligt etableret en ny forbindelse for fodgængere og cyklister til og fra havnen under dæmningen gennem viadukten ved Nordre Frihavnsvej.



*FN-byen og 'Lodseriet' set fra Marmorvej*



*Kanalen mellem den østlige bolighalvø og FN-byen*



*Kig fra Langelinie mod Marmormolen*



*De nye boliger langs Marmorvej. FN-byen helt til højre.*

Nord for lokalplanområdet ligger det nye Århusgadekvarter i Indre Nordhavn, der står over for store forandringer de kommende år. Området er ved at blive udviklet som første etape af det nye Nordhavn, der på sigt skal huse op til 40.000 beboere og et tilsvarende antal arbejdspladser.

### Byggeønsker

Broforbindelsen mellem de to højhuse i Steven Holl-projektet ser bygherre som en ineffektiv offentlig forbindelse med betydelige udgifter til sikkerhedskontrol, flugtveje og elevatorkørsel mv. i begge højhuse, og ønsker på den bag-

grund lokalplanens rammer ændret, så kravet om offentlig adgang frafaldes.

Bygherre ønsker endvidere kravene justeret for facadeudformningen af Steven Holl's projekt pga. krav til bygningsklasse (2020), samt en justering af et byggefelt for at kunne etablere et hotel- og konferencecenter i højhuset på Marmormolen, hvor bygningen i byggefelt F skal fungere som konferenceseal. Der ønskes mulighed for en intern forbindelse mellem byggefelt F og byggefelt E (1).



Illustration fra lokalplan nr. 440 Marmormolen II af vinderforslagets to kontorhøjhuse forbundet af en bro i 65 meters højde. Ill: Steven Holl Architects.



Ankomstområde til hotel og konferencecenter i højhuset på Marmormolen. Ill: Steven Holl Architects.



*Højhuset på Marmorolen set fra Langelinie med 'Lodseriet', FN-byen og bolighalvøerne i baggrunden. Ill: Steven Holl Architects.*



*Indgangsområdet ved højhuset på Marmorolen, hvor der etableres konferencecenter. Til venstre ses FN-byen. Bagest, delvis skjult, ses det bevaringsværdige hus Lods- og Karantænestationen 'Lodseriet' Ill: Steven Holl Architects.*

Der er ved vejudlæg sikret vejadgang til Marmormolens yderste spids. Vejudlægget er placeret syd for højhuset. Bygherre ønsker, at vejen i stedet kan placeres nord for højhuset, for bedre at kunne udnytte det sydvendte kajareal til rekreative funktioner og udeservering i forbindelse med kongrescentret.

Endelig ønsker bygherre mulighed for en etapedeling, så højhuset på Marmormolen kan opføres først.

## Intentionerne i lokalplan nr. 440

Lokalplan nr. 440 'Marmormolen II' udgør det planmæssige grundlag for området, der omfatter Marmormolen og den østlige del af spidsen på Langelinie. Intentionerne med lokalplanen er, at området skal udvikles til et nyt attraktivt byområde, hvor både organisationer, 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 er der fastlagt en offentlig park, hvorfra der er udsigt til Øresund.

Det er tanken, at der opnås bebyggelse, der ved særlige arkitektoniske kvaliteter markerer denne betydningsfulde beliggenhed ved indsejlingen til Københavns Havn.

## Lokalplantillæggets indhold

Dette lokalplantillæg sigter udelukkende på Steven Holl-projektet (byggefelt E (1), E (2) og F), dets udformning, placering og bortfald af kravet om offentlig adgang til broen mellem de to højhuse.

I stedet for udsigtspotentialet fra den offentlige broforbindelse fastlægges bestemmelser om, at offentligheden kan komme op i højhuset på Marmormolen til et udsigtspunkt på eller over etagen, hvor broen er fæstet i ca. 65 meters højde.

Justering af facader indarbejdes i lokalplanen med fokus på, at det fortsat er Steven Holl's vinderprojekt, der skal opføres. På grund af den særlige beliggenhed ved indsejlingen til Københavns Havn og bygningernes højde vil bygningerne kunne ses fra store dele af København og Øresund. De æstetiske kvaliteter skal derfor være åbenbare, hvilket indgår i lokalplanens bestemmelser. Forvaltningen har på den baggrund afholdt møde med bygherre og Steven Holl Architects for at forventningsafstemme, koordinere og indarbejde de nødvendige justeringer. Byggefelt F rykkes nærmere byggefelt E (1), og der muliggøres en intern forbindelse mellem de to byggefelter.

## Fakta, Steven Holl-projektet

Bruttoetageareal, højhuse og bro (Byggefelt E (1) og E (2) mv.)	58.000 m <sup>2</sup>
Bruttoetageareal, konferencesal (Byggefelt F mv.)	2.000 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	60.000 m <sup>2</sup>

Forvaltningen anser justeringen som en forbedring af det samlede projekt, idet det bevaringsværdige 'Lodseriet' får større afstand til nybyggeriet, og vil fremstå mere synligt i forhold til det offentlige parkområde yderst på Marmormolen.

## Parkering

Parkeringsdækningen i lokalplanen er i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, hvilket fastholdes. Cykelparkeringsdækningen fastholdes ligeledes til 1,5 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

## Bæredygtighed

Lokalplanområdet er udpeget som lavenergiområde efter højeste energirammekrav, der siden lokalplanens vedtagelse er ændret til bygningsklasse 2020. Planområdets bæredygtighed understøttes endvidere af den gode beliggenhed i forhold til Nordhavn Station.

## Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er planområdet udlagt til serviceerhverv (S3\*). Justeringerne, der er foreslået i tillægget, er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

## Miljøforhold

### Trafik

Den i lokalplanen fastlagte Marmorvej er anlagt og taget i brug. Der er etableret lyskryds ved Kalkbrænderihavnsgade, og der er anlagt en forbindelse for gående og cyklister gennem viadukten ved Nordre Frihavns-gade. I lokalplanen er der fastlagt et stisystem på Marmormolen inklusive to nye broer over de nye kanaler i området.

Trafikalt regulerer lokalplantillægget kun bortfald af kravet om offentlig adgang til broen mellem de to højhuse i Steven Holl's projekt, hvilket ikke vil medføre ændringer i trafikbilledet i forhold til i dag. Ligeledes vurderes trafikstøjniveau, på baggrund af lokalplantillægget, ikke at medføre ændringer. Dog vil bortfald af kravet om en offentlig forbindelse mindske den påtænkte tværgående mobilitet for gående og cyklister i området.

Den kollektive trafik omfatter Nordhavn Station og busru-ter i Kalkbrænderihavnsgade, Østbanegade og på Langelinie. Når området er fuldt udbygget, kan behovet for en bybusrute ind i området – til Marmorvejs vendeplads – blive aktuel. Marmorvej er udformet, så der kan etableres en bybusrute.

### Trafikstøj

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

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser Lden 63 dB fra vejtrafik og Lden 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'.

### VVM

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen i 2009 blev der udarbejdet en VVM-rapport, der undersøgte eventuelle gener ved en realisering af de muliggjorte bebyggelser samt eventuelle afværgeforanstaltninger.

Lokalplantillægget omfatter primært bortfald af et krav om offentlig adgang til broen mellem de to højhuse i Steven Holl's projekt, justering af rammerne for facadeudformning, justering af et byggefelt, samt mulighed for en etapedeling, så højhuset på Marmormolen kan opføres først. Der er derfor ikke ingen ændringer i forhold til anlæg eller projekter indenfor området, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bekendtgørelse nr. 1510 af 15. december 2010). Der henvises til <http://blivhoert.kk.dk/node/125>.

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen i 2009 blev det vurderet, at der skulle udarbejdes en miljørapport. Miljørapporten kan ses på <http://blivhoert.kk.dk/node/125>. Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en ny miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (bekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at tillægget ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter, får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslaget.

### Rammeaftale

For at understøtte lokalplanens formål om at etablere tilgængelighed til havnen for alle, er der udarbejdet en rammeaftale, hvor bygherre forpligter sig til at etablere en oplukkelig lavbro over Søndre Frihavn for fodgængere og cyklister eller et andet anlæg i området.

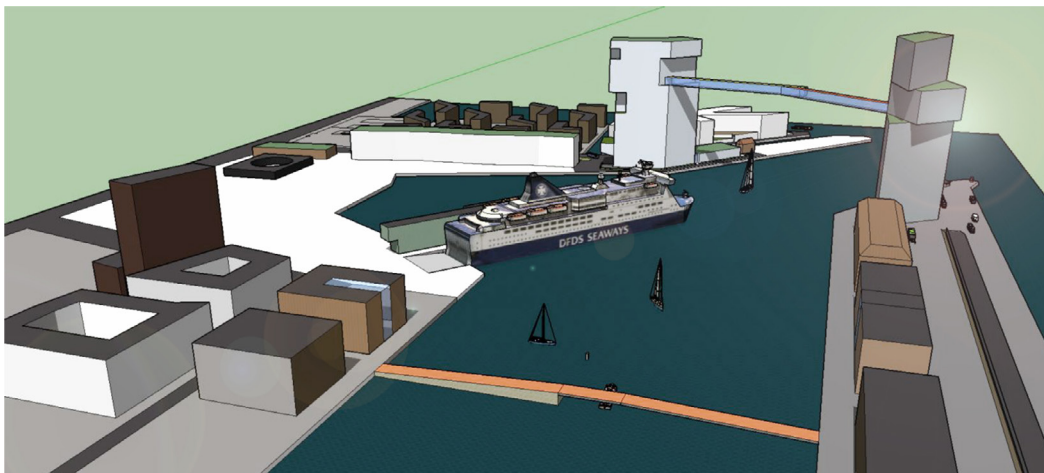
Borgerrepræsentationen har den 26. maj 2016 afstået fra den tilbudte lavbro over Søndre Frihavn.

### Den kystnære del af byzonen

Tillægget justerer kun i meget begrænset omfang bebyggelse og har derfor meget begrænset indflydelse på byggeriets visuelle påvirkninger af kysten.

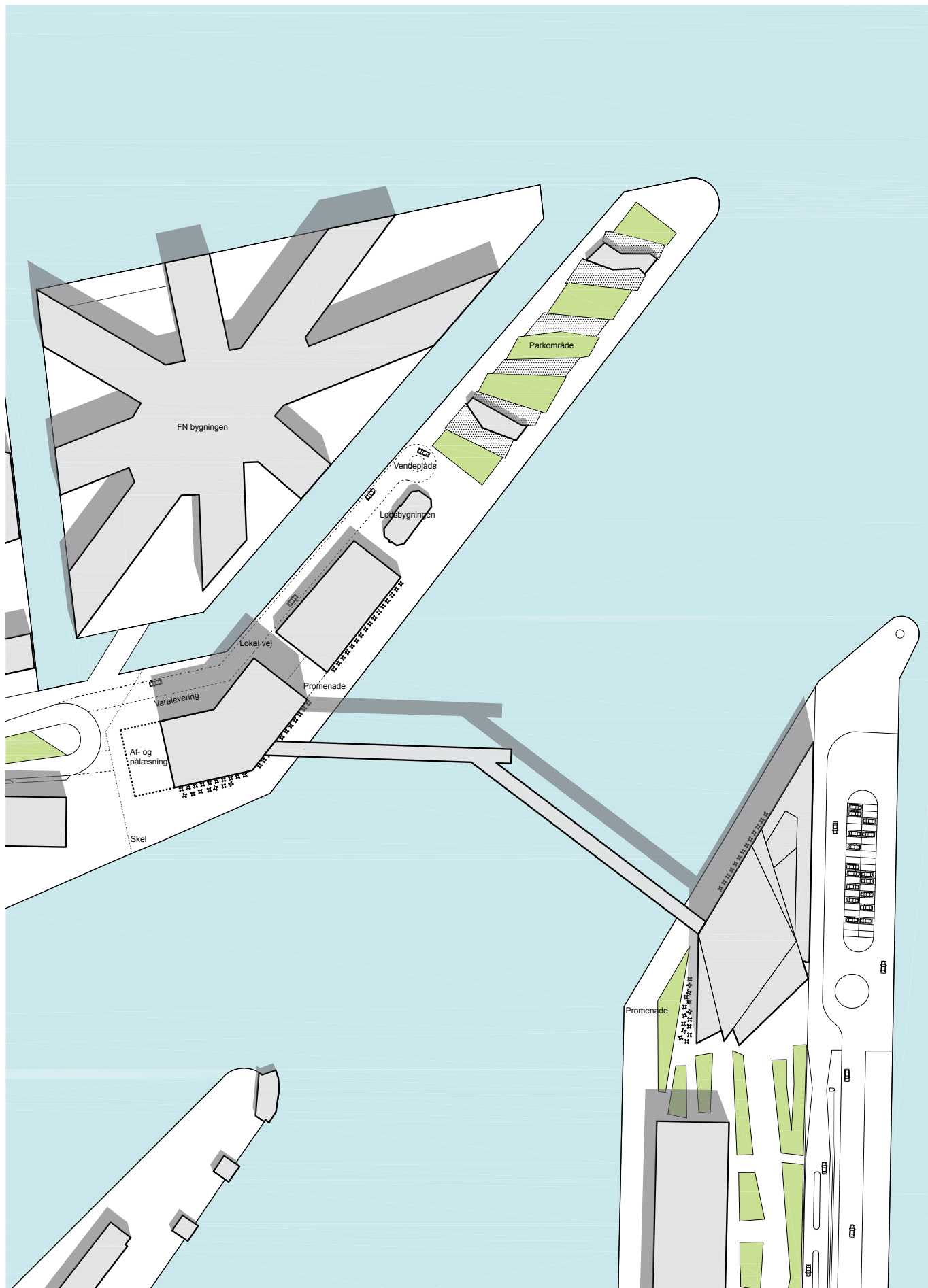
### Skyggediagrammer

Tillægget ændrer kun i meget begrænset omfang på skyggeforsørene i planområdet. Der henvises til skyggediagrammerne i lokalplan nr. 440 'Marmormolen II'.



Illustrationen viser et kig ind over Søndre Frihavn mod Marmormolen. Forrest i billedet vises forslaget til en ny lavbro over Søndre Frihavn. Ill. Harbour P/S.





Indretning af molespidserne og områderne omkring Steven Holl-projektet.  
 Ill: Steven Holl Architects.

100 50 20 10 0 m

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Ifølge fingerplanen skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelse, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Afgrænsningen af det stationsnære område kan her ske som et 1000 meters cirkelslag omkring stationen, inden for hvilket der bl.a. kan placeres kontorbygninger over 1500 m<sup>2</sup>. Lokaliseringen i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter offentlig transport.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse landsplandirektivet idet bebyggelsen på langelinie gøres stationsnært for de ansatte i forhold til Nordhavn Station ved den planlagte forbindelsesbro over Mellembassinet.

### Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan, der indeholder en vision for hovedstadsregionens udvikling og styrkelse i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Lokalplantillægget er i overensstemmelse med udviklingsplanen.

## Kommuneplan 2015

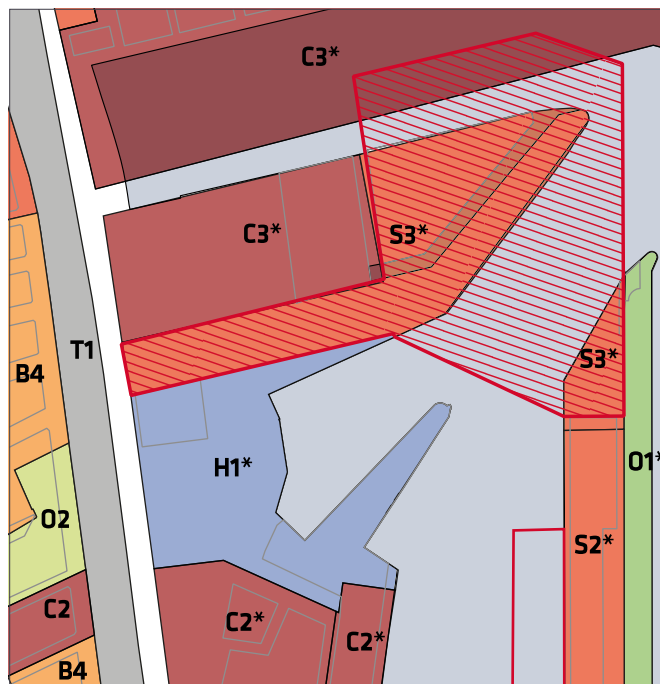
I Kommuneplan 2015 er området for lokalplantillægget udlagt til serviceerhverv (S3\*), såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanen, i relation til de temaer som tillægget omfatter.

### Bydelsplan

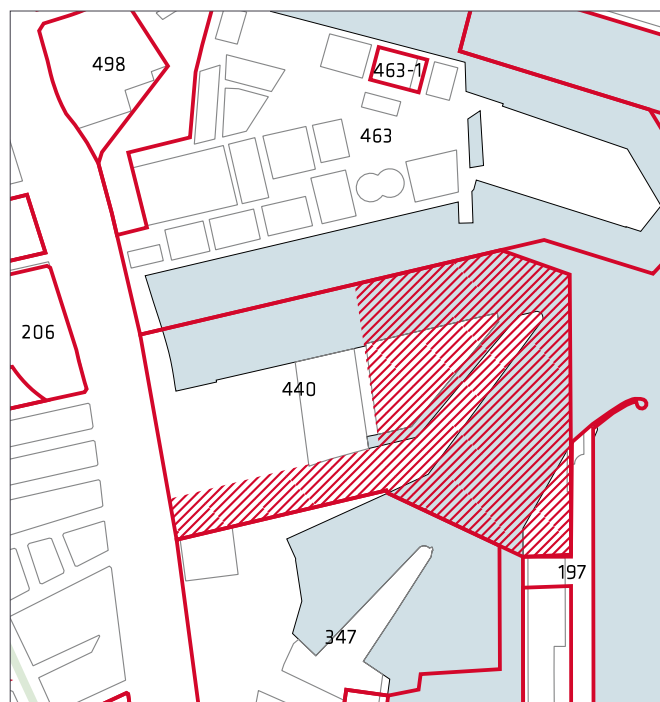
Østerbro Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der blandt andet omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen 23. maj 2013.

Særligt vedrørende Nordhavn er det tanken, at der skal skabes et grundlag for et levende fritids- og idrætsliv. Det er bl.a. oplagt, at nærheden til vandet udnyttes til rekreative mødesteder og landgangssteder for små både og lignende. Derved vil byen og vandet blive mere bundet sammen.



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	O1	Områder til fritidsområder m.v.
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
H1	Områder til havneformål		Husbåde
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg		Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i Kommuneplan 2015



Lokalplaner i kvarteret. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering.

## Andre lokalplaner i området

Søndre Frihavn er siden slutningen af 1980'erne omdannet fra havneformål til bymæssige formål med boliger og erhverv. Omdannelsen er sket på baggrund af lokalplan 197 'Søndre Frihavn' med tillæg 1, der udlægger området mod Pakhuskaj til serviceerhverv og boliger og området ved Langelinie kaj til rekreative formål, samt lokalplan 265 'Dampfærgevej' og 347 'Pakhusvej', der muliggør en udvikling af områderne til anden bymæssig anvendelse, såsom serviceerhverv og boliger.

Nord for lokalplanområdet ligger Århusgadekvarteret, der er omfattet af lokalplan 463 'Århusgadekvarteret i Nordhavn' med tillæg 1, der fastlægger området til et tæt og funktionsblandet kvarter. Som led i udviklingen fastlægges en bystruktur, hvor ny bebyggelse skal integreres med det eksisterende havnemiljø samt pladser, parker og promenader som rammer for et aktivt og mangfoldigt byliv for alle københavnere.

Lokalplan nr. 177 'Københavns Havn' fastlægger området til havneformål. Lokalplanen ophæves for så vidt angår det aktuelle lokalplantillægsområde.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på [www.kk.dk/miljo-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljo-byggeri-anlaeg) eller på [www.kk.dk/artikel/information-til-virksomheder](http://www.kk.dk/artikel/information-til-virksomheder).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan

være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW. Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling. Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder. I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen. Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning. I det aktuelle planområde er der etableret fjernvarme.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk udover restaffald, behov for plads til affald som papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald.

Affaldet kan placeres i fælles miljøstationer og skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til aflevering og afhentning. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningens Center for Byplanlægning, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer og nærgenbrugsstationer mv.

## 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). En stikprøveundersøgelse i 2008 har vist en varierende grad af jordforurening, hvorfor bla. byggefeltene fastlagt til Steven Holl's vinderprojekt, jf. Jordforureningsloven, er kortlagt på vidensniveau 2.

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

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som offentlige park- og legearealer mv. skal ejer/bruger sikre, at den øverste 0,5 meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste 0,5 meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt

på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

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 Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurennet vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Virksomheder

På baggrund af den påtænkte udvikling af området har Center for Miljøbesskyttelse 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).

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

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## Miljøreddegørelse

Københavns Kommune traf i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 440 'Marmormolen II' afgørelse om, at Steven Holl projektet skulle vurderes efter reglerne om VVM (Vurderinger af Virkninger på Miljøet), da anlægget blev vurderet til at kunne påvirke miljøet med visuelle gener.

Selve lokalplanen blev ligeledes vurderet jf. MPP (Miljøvurdering af Planer og Programmer).

En miljøreddegørelse, der omhandler begge vurderinger, findes i en selvstændig rapport 'Miljøreddegørelse for Marmormolen og spidsen af Langelinie', der kan hentes på <http://blivhoert.kk.dk/node/125>.

Miljøreddegørelsen viser, at der vil være en række påvirkninger på miljøet, men de vurderes til at være acceptable med de angivne afværgeforanstaltninger. Københavns Kommune fandt, at følgende miljøpåvirkninger er de væsentligste (kun miljøpåvirkninger, der relaterer sig til det aktuelle lokalplantillægsområde, er gengivet):

- Visuelle påvirkninger. Højhusene vil kunne ses fra store dele af byen, havnen og Øresund. Indvirkningen på omgivelserne vil være markant, og vil sætte et tydeligt præg på de omliggende by- og havneområder. Højhusene 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.
- 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 (samt boliger, turistattraktioner, og offentligt tilgængelige friarealer mv.) 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 (hvilket er sket). 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 de nye arbejdspladser og friarealer. Konklusionen er, generelt, at man i detailprojekteringen 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.
- Det vurderes, at de fysiske skader, som anlægsarbejdet kan tilføre de kulturhistoriske værdier, vil være relativt beskedne. Udvidelsen af Marmormolen 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.

# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 440 Marmormolen II

I henhold til lov om planlægning fastlægges følgende bestemmelser for et område, der omfatter lokalplan nr. 440 Marmormolen II, underområde III, som afgrænses jf. tegning nr. 1.

## LÆSEVEJLEDNING:

- Blå tekst er læsevejledning og kommentarer.
- Gennemstreget tekst slettes i lokalplanen ved lokalplantillæggets endelige vedtagelse.
- Rød tekst indsættes i lokalplanen ved lokalplantillæggets endelige vedtagelse.
- De reviderede lokalplantegninger nr. 1A og nr. 4A, udskiftes med lokalplanens tegninger nr. 1 og 4 ved lokalplantillæggets endelige vedtagelse.
- Nye tegninger indsættes i lokalplanen ved lokalplantillæggets endelige vedtagelse.
- Øvrige bestemmelser og tegninger i lokalplan nr. 440 Marmormolen II er fortsat gældende.

## § 1. Formål Følgende udgår:

- ~~At Steven Holl Architects vinderforslag til to kontorhuse forbundet af en offentlig gang- og cykelbro i 65m's højde opføres som et samlet bygningsværk.~~

## Følgende tilføjes:

- At muliggøre, at Steven Holl Architects vinderforslag til to højhuse forbundet af en gangbro i ca. 65 meters højde kan opføres, samt at projektet kan opføres i to etaper, hvor højhuset på Marmormolen opføres i etape 1, og højhuset på Langelinie samt broen mellem de to højhuse opføres i etape 2.
- Det sikres, at der skal etableres et udsigtspunkt i højhuset på Marmormolen i ca. 65 meters højde eller højere.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1A.

## § 4 Anvendelse Følgende udgår:

### Stk. 3:

- e) ~~at broer over vandareal kun må anvendes som forbindelse, samt at broforbindelse over Mellembassinet som minimum skal være åben for offentlig adgang mellem kl. 6 og 22 om sommeren og mellem kl. 7 og 20 om vinteren.~~

## Følgende tilføjes:

### Stk. 3.

- a) at der kan indrettes kontorfunktioner, administration, butikker, hoteller, **konferencecenter**, restauranter, undervisning og håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, samt kollektive anlæg og institutioner og andre funktioner af social, kulturel, miljømæssig eller fritidspræget karakter,
- e) at der sikres adgang for brugere i bebyggelsen i byggefelt E (2) til terræn på Marmormolen via den i § 6, stk. 6e, fastlagte bro og den i § 6, stk. 6b og d, fastlagte bebyggelse.

## § 5. Veje og stier Følgende tilføjes

### Stk. 4.

- a) Der skal sikres vejadgang til samtlige fremtidige ejendomme. Veje skal udformes som en del af den landskabelige bearbejdning og på en for funktionen og tværgående stisystemer mv. befordrende og tryk måde.
- b) Det på tegning nr. 1A markerede vejudlæg kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

Følgende udgår:

### Stk. 6:

For byggefelt E gælder,

- a) ~~at der kan opføres op til ca. 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 opførelse af bebyggelse i byggefelt E (2) forudsætter, at der etableres den i § 4 stk. 3 punkt e nævnte lukkede bro mellem højhusene minimum 65 meter over vand-spejlet i Mellembassinet, samt~~
- 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 (1 og 2) muliggjorte højhuse og broen over Mellembassinet svarer til Steven Holl Architects vinderprojekt, og sigter mod en realisering af dette projekt. Etableringen af den i punkt b fastlagte bro er en betingelse for at kunne bygge højhuset i byggefelt E (2) 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.

Fri passage for fodgængere og cyklister på den lukkede bro forudsætter en fri bredde på minimum 5 meter.

### Stk. 7:

For byggefelt F gælder,

- a) ~~at der kan opføres op til 2.000 m<sup>2</sup> etageareal,~~
- 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.~~

Følgende tilføjes:

#### Stk. 6.

For de på tegning nr. 4A markerede byggefelter E (1) og E

(2), samt for det stibledede byggefelt for en gangbro, gælder,

- a) at det samlet etageareal ikke må overstige 58.000 m<sup>2</sup>,
- b) at etagearealet i byggefelt E (1) skal udgøre mellem 29.000 og 31.000 m<sup>2</sup>,
- c) at etagearealet i byggefelt E (2) skal udgøre mellem 27.000 m<sup>2</sup> og 29.000 m<sup>2</sup>,
- d) at bebyggelse i byggefelt E (1) skal opføres i en højde på ca. 98 m og i byggefelt E (2) i en højde på ca. 113 m inklusive tagetage, tekniske installationer og eventuelt tagterrasse mv., men eksklusive antenner o. lign.,
- e) at den på tegning nr. 4A markerede gangbro mellem byggefelt E (1) og E (2) skal etableres i ca. 65 m's højde,
- f) at bebyggelse i byggefelt E (1) og E (2) kan opføres i to etaper, forudsat at gangbroen, jf. punkt e, opføres som led i anden etape. I første etape skal det sikres, at den samlede bebyggelse inklusive gangbroen kan opføres, samt at første etape fremstår som en afsluttet enhed, samt
- g) at hvis bebyggelse i byggefelt E(1) og E(2) opføres i to etaper, er det en betingelse for ibrugtagning, af bebyggelse i E (2), at gangbroen, jf. punkt e, er etableret.

#### Stk. 7.

For byggefelt F gælder,

- a) at der kan opføres op til 1.700 m<sup>2</sup> etageareal,
- f) at der kan ske sammenbygning til bebyggelse i byggefelt E (1) i det på tegning 4A markerede område, når sammenbygningen etableres minimum 4 m over terræn, tilbagetrukket fra facadeflugten på bebyggelse i byggefelt E (1) med mindst 1 m, med en maksimal bredde på 8 m, i op til samme højde som bebyggelse i byggefelt F (9 m), og under forudsætning af offentlig adgang under sammenbygningen.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Følgende tilføjes:

#### Stk. 16.

Bebyggelse i byggefelterne E (1), E (2) og F skal tage udgangspunkt i Steven Holl Architects vinderprojekt. Al bebyggelse skal generelt fremstå i materialer, der understreger kvalitet, tyngde og soliditet. Alle facader skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

For bebyggelse i byggefelt E (1) gælder særligt, at facader skal udformes som illustreret på tegning nr. 7, herunder,

- a) at facader overvejende skal fremstå i naturmateriale som metal eller natursten i en lys nuance samt uden / eller med minimal reflekterende virkning,
- b) at underside af bebyggelse ved udkragninger og hjørneudskæringer skal fremstå i en klar gul farve,
- c) at vinduer skal placeres tilbagetrukket fra facadeflugten med minimum 0,3 m og fremstå i klart eller let coatet glas uden spejlende virkning,

- d) at stueetagen skal fremstå med minimum 60 pct. transparente partier i klart eller let coated glas uden spejlende virkning,
- e) at bebyggelse skal tilpasses terrænet, hvor overkanten af stueetagens gulv placeres i ca. samme kote som terrænet, samt
- f) at tag og oversider af udkragninger, skal fremstå flade.

For bebyggelse i byggefelt E (2) gælder særligt, at bebyggelsen skal udformes som det fremgår af tegning nr. 8, herunder,

- g) at facader overvejende skal fremstå som dobbeltfacade med "curtain wall" påsat en skærm i perforeret metal i en lys nuance uden /eller med minimal reflekterende virkning og i en afstand på min. 0,5 m,
- h) at underside af bebyggelse ved udkragninger og hjørneudskæringer skal fremstå i en klar orange farve,
- i) at glas i facader skal fremstå i klart eller let coated glas uden spejlende virkning, hvor stueetagen skal fremstå med minimum 60 pct. transparente partier,
- j) at bebyggelse skal tilpasses terrænet, hvor overkanten af stueetagens gulv placeres i ca. samme kote som terrænet, samt
- k) at tage og oversider af udkragninger, skal fremstå flade.

For broen mellem byggefelt E (1) og E (2) gælder særligt, at facader skal udformes som det i princippet fremgår af tegning nr. 9, herunder,

- l) at broen skal etableres som hængebro og fremstå i minimumskonstruktion med facader i klart eller let coated glas uden /eller med minimal reflekterende virkning og i princippet konstrueret som 'curtain wall', samt
- m) at underside af broen skal fremstå i en klar orange farve fsva. bro-delen, der udspringer fra byggefelt E (1) og gul fsva. bro-delen, der udspringer fra byggefelt E(2).

For bebyggelse i byggefelt F gælder:

- n) Bebyggelsen inkl. den muliggjorte sammenbygning skal fremstå som "curtain wall" i klart eller let coated glas uden /eller med minimal reflekterende virkning, samt
- o) at underside af sammenbygningen skal fremstå i en klar gul farve.

#### Stk. 17.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte geometrier, materialer og farver mv., jf. punkt 15 til 17, når den karakter af området lokalplanen søger at skabe, ikke derved ændres, og under forudsætning af, at der tydeligt fremgår, at der er Steven Holl Architects vinderprojekt, der opføres.

## § 8. Ubebyggede arealer Følgende udgår:

### Stk. 9.

Der skal, bortset fra broen over Mellembassinet jf. ~~§ 6 stk. 6b~~, 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.

Følgende udgår:

~~Molespidsen skal i udformning fremstå som en offentlig tilgængelig bymæssig havnepark. Pladsen omkring højhuset, byggefelt E1, er Marmormolens byrumsmæssigt væsentligste omdrejningspunkt og skal indrettes med funktioner, der understøtter dette ved aktiviteter både for ophold og videre bevægelse til parken på molespidsen og broforbindelsen til Langelinie.~~

Følgende tilføjes:

### Stk. 10.

Marmormolens spids efter 'Lodseriet' skal fremstå som offentlig tilgængelig havnepark, jf. ligeledes § 12, stk. 4b. Kajarealer omkring højhuset i byggefelt E (1) skal indrettes med gode oversigtsforhold og mulighed for videre bevægelse til molespidsen.

## § 12. Grundejerforening

Stk. 4. Følgende tilføjes:

- Grundejerforeningen skal vedtage fælles 'guidelines' for områdets indretning, der forinden skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Grundejerforeningens "Guidelines" skal tilpasses til forholdene i underområde III, jf. tillæg 1, og skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 14. Ophævelse af lokalplaner

Følgende tilføjes:

Lokalplan nr. 177 'Københavns Havn', bekendtgjort den 24. november 1990, ophæves for den der omfatter underområde III.

## Tegningsmateriale

Tegning nr. 1A (opdateret tegning) Følgende ændres:

Tegningen opdateres med faktiske forhold og nye vejudlæg.

Tegning nr. 4A (opdateret tegning) Følgende ændres:

Forslag til ændret byggefelt F på Tegning nr. 4A er angivet med rød stiplede linje, der vil blive fuldt optrukket rød linje i den endelige lokalplan. (eksisterende byggefelt F vil blive slettet).

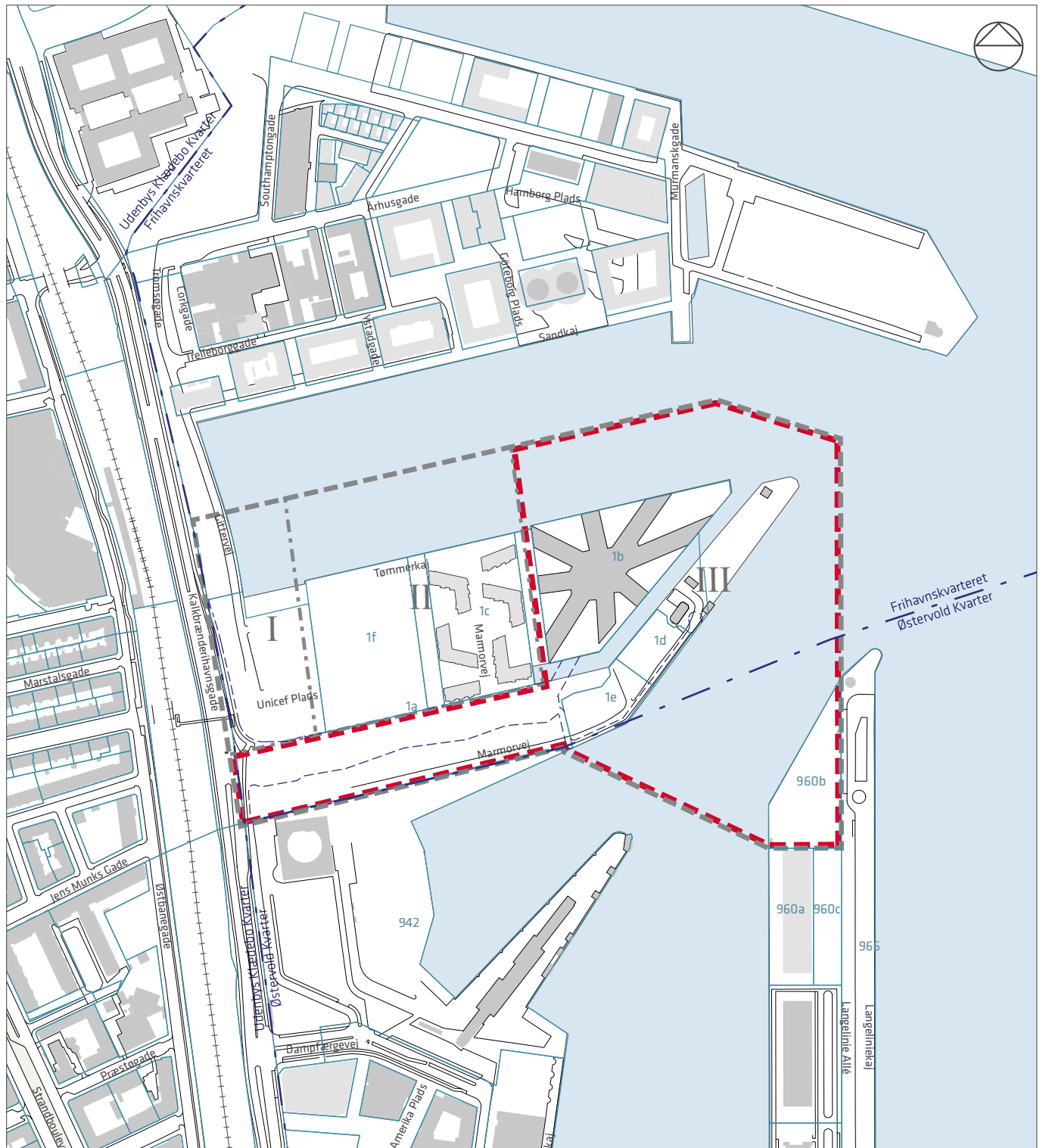
Tegning nr. 7 (ny tegning)

Tegning nr. 8 (ny tegning)

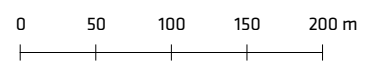
Tegning nr. 9 (ny tegning)



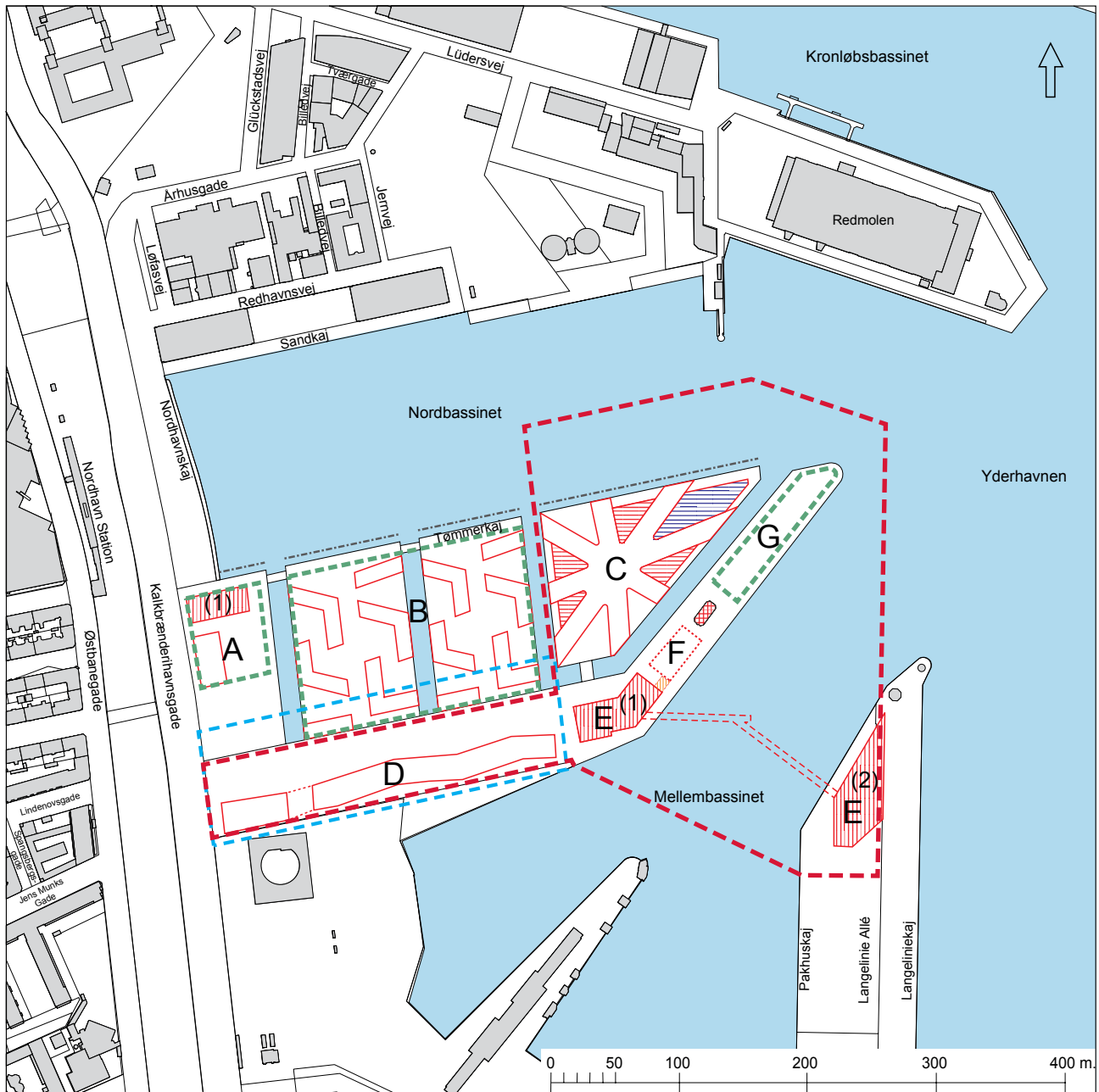
# Tegning nr. 1A - Lokalplanområdets afgrænsning



- Lokalplan nr. 440 Marmormolen
- ... Grænse mellem underområder
- I II Betegnelse for underområder
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- Matrikelskel
- - - Ejerlavsgrense
- - - Eksisterende vejviddelseslinje



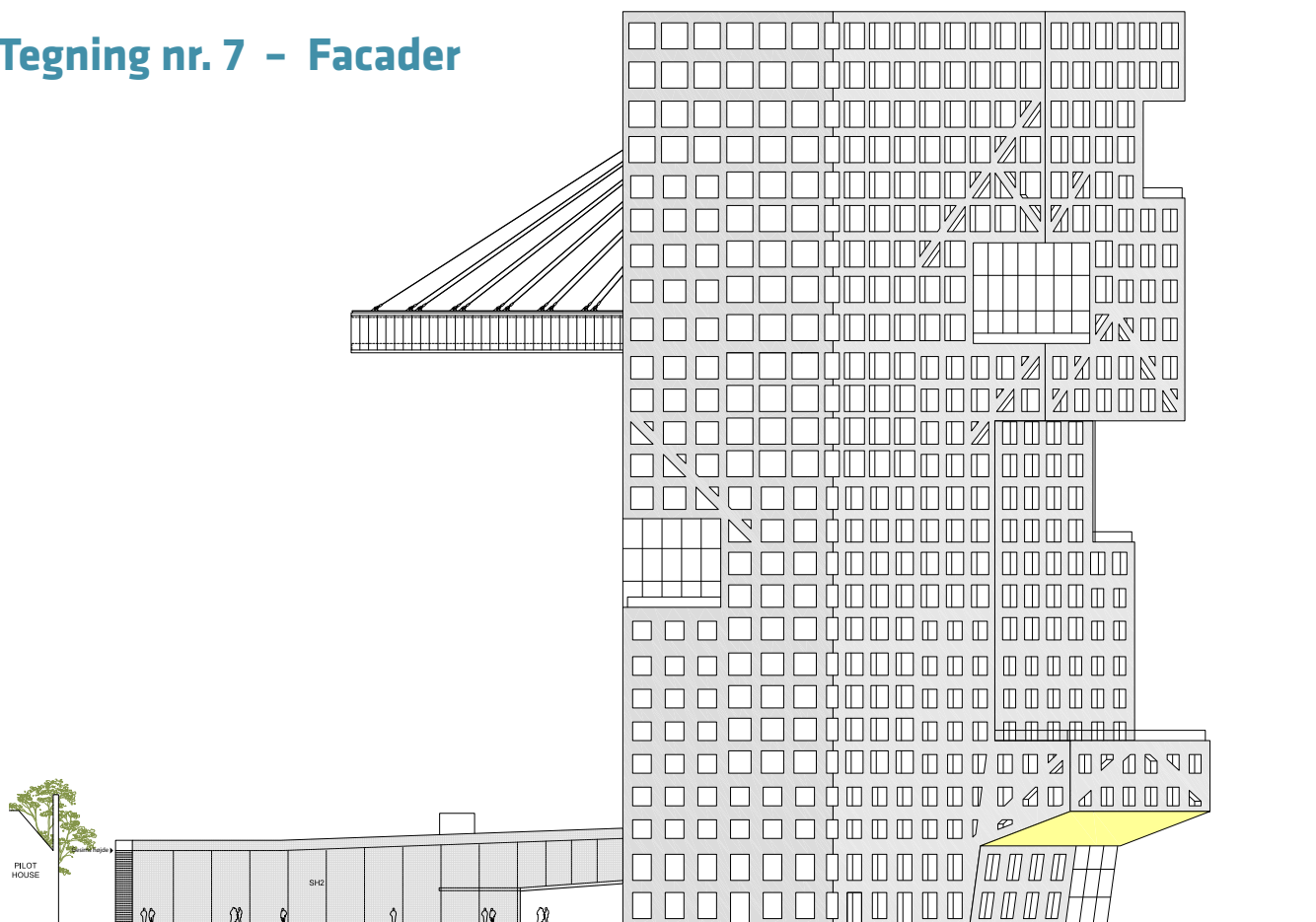
# Tegning nr. 4A - Byggefelter mv.



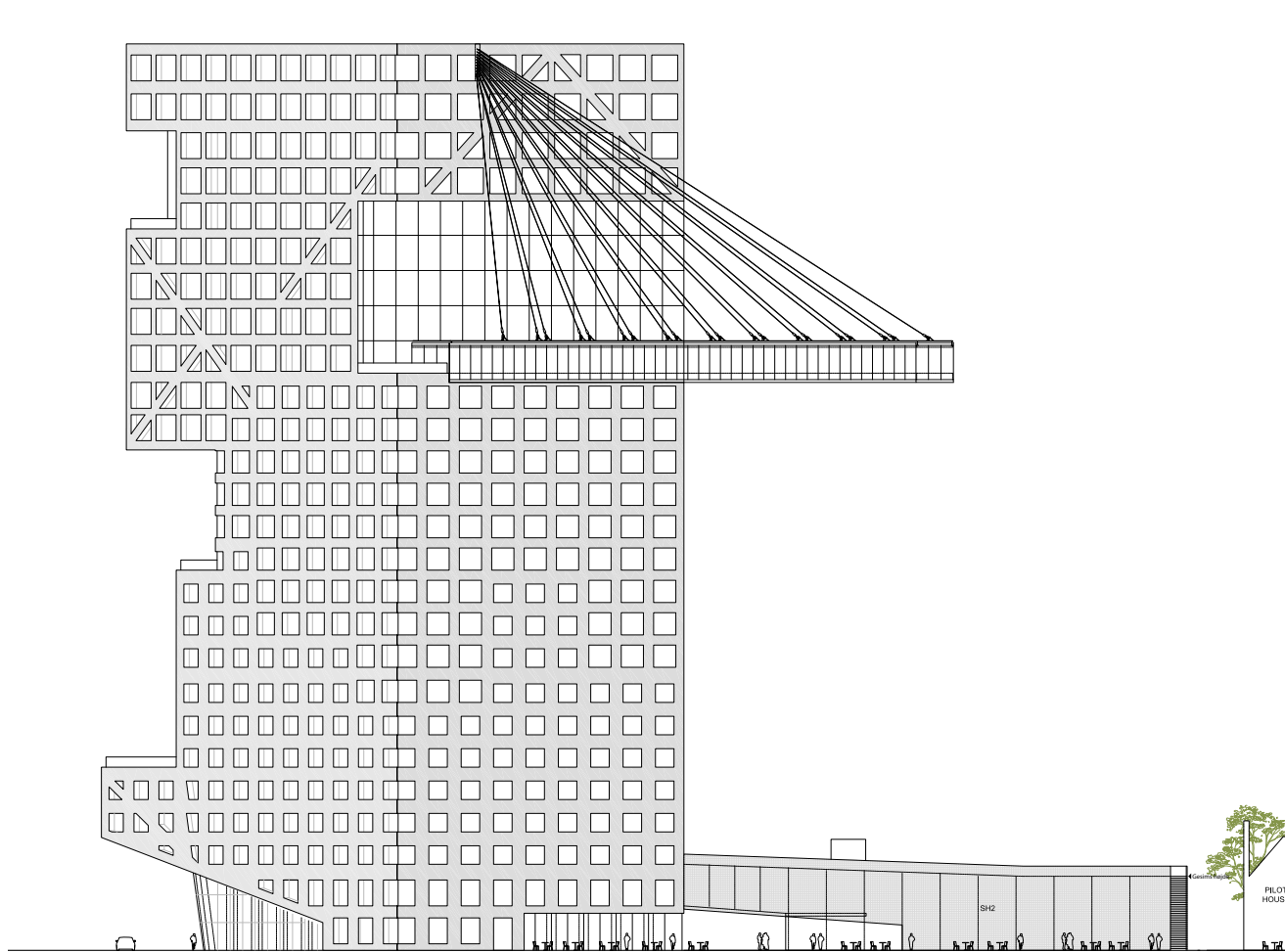
## Byggefelter mv.

- Grænse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 440
- Bygeområder
- Byggefelter
- Bebyggelse, der er forskellig i udtryk fra "stjernestrukturen"
- Bygningshøjden må være max. 6 m
- Samlet bruttoareal til butikformål i området kan udgøre op til 3.000 m<sup>2</sup>
- Byggefelter for højhuse
- Bevaringsværdig bebyggelse "Lodseriet"
- Gangbro i ca. 65 m's højde
- Evt. stensætning
- Nyt byggefelt F
- Mulighed for sammenbygning mellem byggefelt E (1) og F

# Tegning nr. 7 - Facader

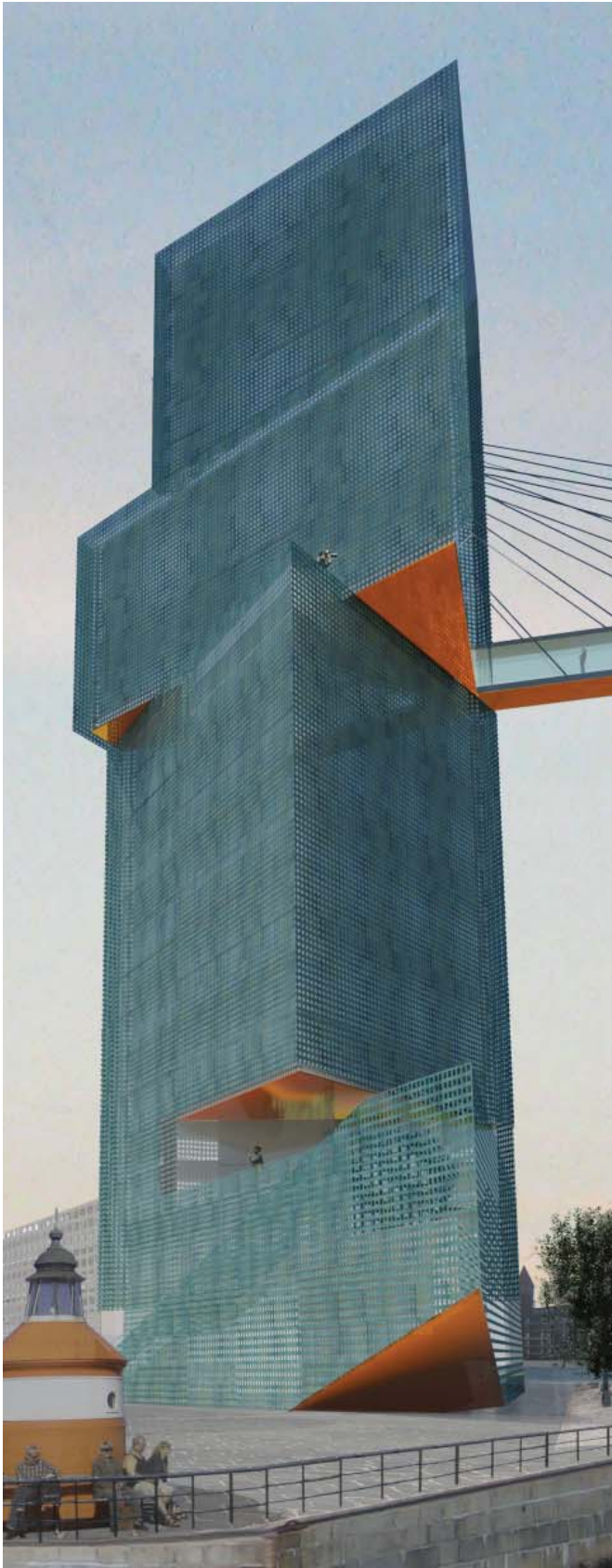


*Nordvestfacade*



*Sydøstfacade*

## Tegning nr. 8 – Bebyggelse på Langelinie



## Tegning nr. 9 – Udsnit af bro mellem højhusene



# Hvad er en lokalplan

## 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, eventuelt 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 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 i 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. Forbuddet gælder højst ét år.

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.

# Mindretalsudtalelser

Enhedslisten ønsker en række ændringer af lokalplanens bestemmelser, der kan sikre facadens arkitektoniske fremtræden og sikre et grønnere byrum.

## 1. Ændringsforslag til et grønnere byrum på spidsen

Den i lokalplanforslaget angivne tilføjelse til § 8, stk. 10 erstattes med bestemmelser samt en illustration, der fastlægger indretningen af den på Marmormolens spids fastlagte offentlig tilgængelig park. Desuden opdateres bestemmelserne vedr. bylivet og beplantning med bestemmelser, der fremmer såvel byliv, biodiversitet samt den oplevelsesmæssige kvalitet for udearealerne, med det formål at understøtte oplevelsen af byrummet som en central og inviterende plads i området.

Lokalplanens tekst kunne ændres således:

Den i lokalplanforslaget angivne tilføjelse til § 8, stk. 10 erstattes med følgende stk. 14 - 20. Endvidere tilføjes en kommentar til § 8, stk.5, der henviser hertil:

### Stk. 14. Havnepark

- Der skal på Marmormolens spids, som angivet på tegning nr. 10, etableres en offentligt tilgængelig park. Parken skal fremstå med en markant grøn karakter og indeholde træbeplantning samt lægivende underbeplantning, som angivet på tegning nr. 10.
- Der skal anvendes forskellige hjemmehørende plante-, buske- og træarter, der giver en varieret frodighed året rundt, som bl.a. kommer til udtryk i de enkelte plantarters struktur, farve og volumen. Beplantningen skal have stor artssammensætning, variere i størrelser og være rumdannende. Der skal både plantes løvfældende og stedsegrønne planter, samt planter med bær og frugter, tilpasset de klimatiske forhold med høj salt- og vindtolerance.
- Der kan anvendes ikke-hjemmehørende arter, hvis disse vurderes ikke at være invasive og samtidigt egnede til klimaet. Særligt allergene træer skal så vidt muligt undgås.
- For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m<sup>2</sup> med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

### Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum

0,5 m muldlag. Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

- Parken skal udformes med opholdsmøbler til både kortere og længerevarende ophold. Belysningen skal fremstå tryghedsskabende og med ikke-dominerende armaturer, der skal underordnes beplantningen.

### Stk. 15. Promenade

Langs molespidsen skal der, som angivet på tegning nr. 10, etableres en offentligt tilgængelig promenade med en bredde på minimum 5 m. Promenaden skal, hvor den er udlagt til langsomt kørende biler, udformes under hensyntagen til fodgængere. Promenaden skal, for ca. hver 20 m, tilbyde ikke-kommercielle opholdsmuligheder samt affaldshåndtering. Der skal langs promenaden etableres grupper af træbeplantning, som angivet på tegning nr. 10. For beplantning jf. stk. 14 pkt. b-d.

### Stk. 16. Pladsen

Arealet omkring højhuset i byggefelt E (1), skal i udformning, indretning og funktioner understøtte oplevelsen af byrummet som en central og inviterende plads i området.

### Stk. 17. Kantzoner

Der skal etableres kantzoner som angivet på tegning nr. 10. Kantzonernes udformning skal understøtte stueetasgens funktioner i både facadeudformning og belægning. Der skal i kantzoner ved udadvendte funktioner etableres lægivende beplantning. For beplantning jf. stk. 14 pkt. b.

### Stk. 18. Materialer

For havnepark, promenade, plads og kantzoner gælder, at belægninger skal etableres i træ, behandlet beton og/eller granit. Byrumsinventar skal fremstå med en høj grad af robusthed.

### Stk. 19. Cykelparkering

Cykelparkering skal i alle byrum etableres i mindre grupper, på fortrinsvis skyggefulde arealer og integreres landskabeligt i forbindelse med eksempelvis træbeplantning.

### Stk. 20. Køre- og sivevej

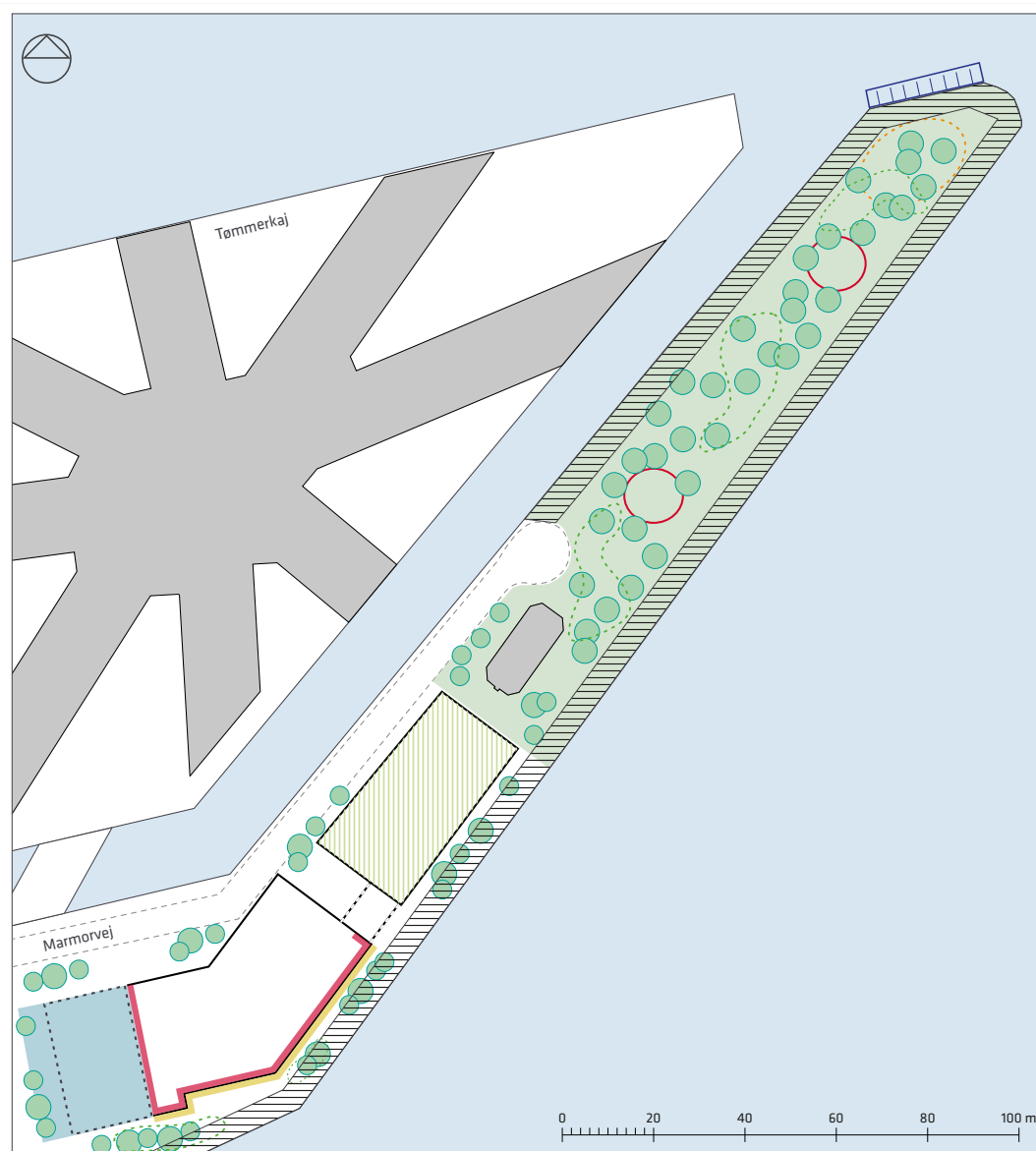
For køre- og siveveje på Marmormolens spids gælder, at disse skal fremstå i samme formsprog og med samme materialemæssige karakter som havnepark, promenade og plads, således at området fremstår som en helhed.

## 2. Ændringsforslag til lokalplanforslaget § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanforslaget ændres og tilføjes nye bestemmelser, der muliggør anvendelse af andre materialer end metal, en mere varieret bearbejdning af facadeudtrykket samt afslutning af toppen på højhusene. Der skal samtidig sikres transparens i glasdelene på bygninger og mellemliggende bro for at undgå refleksvirkninger o.l.

## 3. Ændringsforslag vedr. dialog med bygherre om bebyggelsens ydre fremtræden

Teknik- og Miljøforvaltningen indgår i en dialog med bygherren og dennes rådgivere med det formål at udvikle projektet med det formål, at det færdige projekt lever op til den viden forvaltningen og branchen har fået med højhuse i København siden vinderforslaget blev udpeget i 2009, med særligt fokus på mikroklima og muligheder for byliv omkring højhusene samt tilpasningen til steds egenart. Disse ændringer tager udgangspunkt i den præmis, at det fortsat er intentionerne i Steven Holls vinderprojekt der skal realiseres.



Forslag til ny tegning nr. 10 - Byrum og kantzoner

Eksisterende bygninger	Udkræning
Havnepark	Ankomstplads
Principiel placering af træer	Promenade - gennemsnitsbredde 5 m
Principiel placering af attraktion	Kantzone
Kørevej	Udadvendt funktion
Byggefelt	Adgang/nedtræpning til vand
Hævet forbindelse mellem bygninger	Lægivende beplantning
Begrønnet tag/tagterrasse	Principiel placering af servicepavillioner

# Indhold

## Baggrund for lokalplan Marmormolen II .....25

Lokalplanens formål .....	25
Baggrund .....	25
Området .....	26
Masterplanen .....	28
Byplanmæssig og arkitektonisk vurdering .....	34
Intentioner i lokalplanen .....	36
Miljøredegørelse .....	40
Skyggediagrammer .....	41

## Lokalplan nr. 440 Marmormolen II ..... 42

§ 1. Formål.....	42
§ 2. Område .....	42
§ 3. Afgravede og opfyldte arealer, zonestatus og terræn mv. ....	42
§ 4. Anvendelse.....	43
§ 5. Veje og stier.....	44
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	45
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	47
§ 8. Ubebyggede arealer .....	48
§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	50
§ 10. Lavenergi .....	50
§ 11. Regnvand .....	51
§ 12. Grundejerforening .....	51
§ 13. Retsvirkninger .....	51
§ 14. Ophævelse af lokalplan og delvis ophævelse af lokalplaner.....	51
Tegning nr. 1 .....	53
Tegning nr. 2 .....	54
Tegning nr. 3 .....	55
Tegning nr. 3A.....	56
Tegning nr. 4 .....	57
Tegning nr. 5 .....	58



## Baggrund for lokalplan Marmormolen II



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

### 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 jernbenedæmningen 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 Mellem-bassinet 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



Lodsbbygningen 'Lodseriet' er opført i 1942 som Lods- og Karantænestation.



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

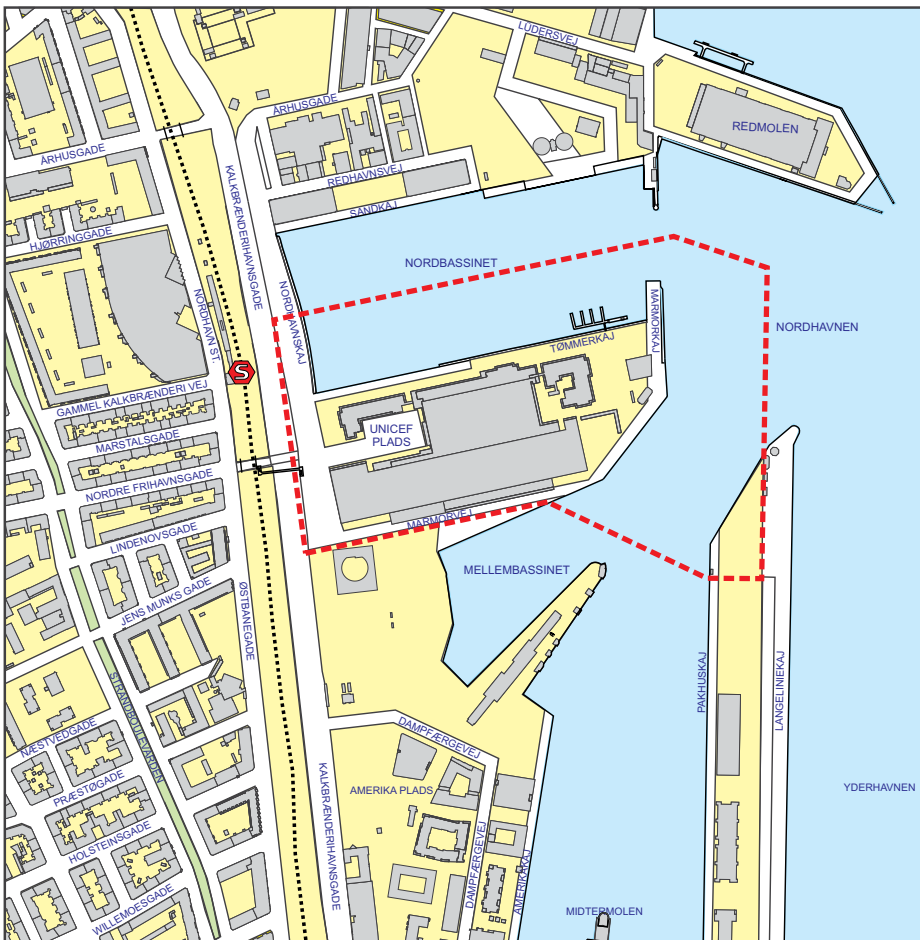
om de nærmere kriterier for udbygning af området og for indholdet i dette lokalplanforslag.

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 miljøreddegørelse 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.

Marmormolen har sit navn efter et stenhuggeri - Den Ankerske Marmorforretning - som i 1895 var den første industrivirksomhed i frihavnen. Dengang fyldte virk-



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

somheden 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 Sønder Frihavn, blev der i midten af 1990'erne opført et stort bolig- og erhvervsbyggeri. Efterfølgende er området omkring Amerikakaj og Dampfærgevej ligeledes blevet udbygget i en intens takt med bolig- og erhvervsbyggeri. På nær et par byggefelt er samtlige byggemuligheder udnyttet eller i gang med at blive realiseret.



*Nordhavnen set mod nord fra Langeliniespidsen.*

Også syd for lokalplanområdet langs med Kalkbrænderihavnsgade 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 færges).

Vest for lokalplanområdet ligger det fuldt udbyggede Østerbro, der reelt er afskåret fra havnen og sundet af jernbanedæmningen. 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 udtrækspor 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 bearbejdet i overensstemmelse med lokalplanens principper.*

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.

## 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 to højhuse
- Et boligområde orienteret mod Nordbassinet
- Et regionalt FN-hovedkvarter
- Et erhvervsbånd langs sydsiden af Marmorvejen
- To kontorhøjhuse og en bro over Mellembassinet

### Et hotel- og kongrescenter med to højhuse

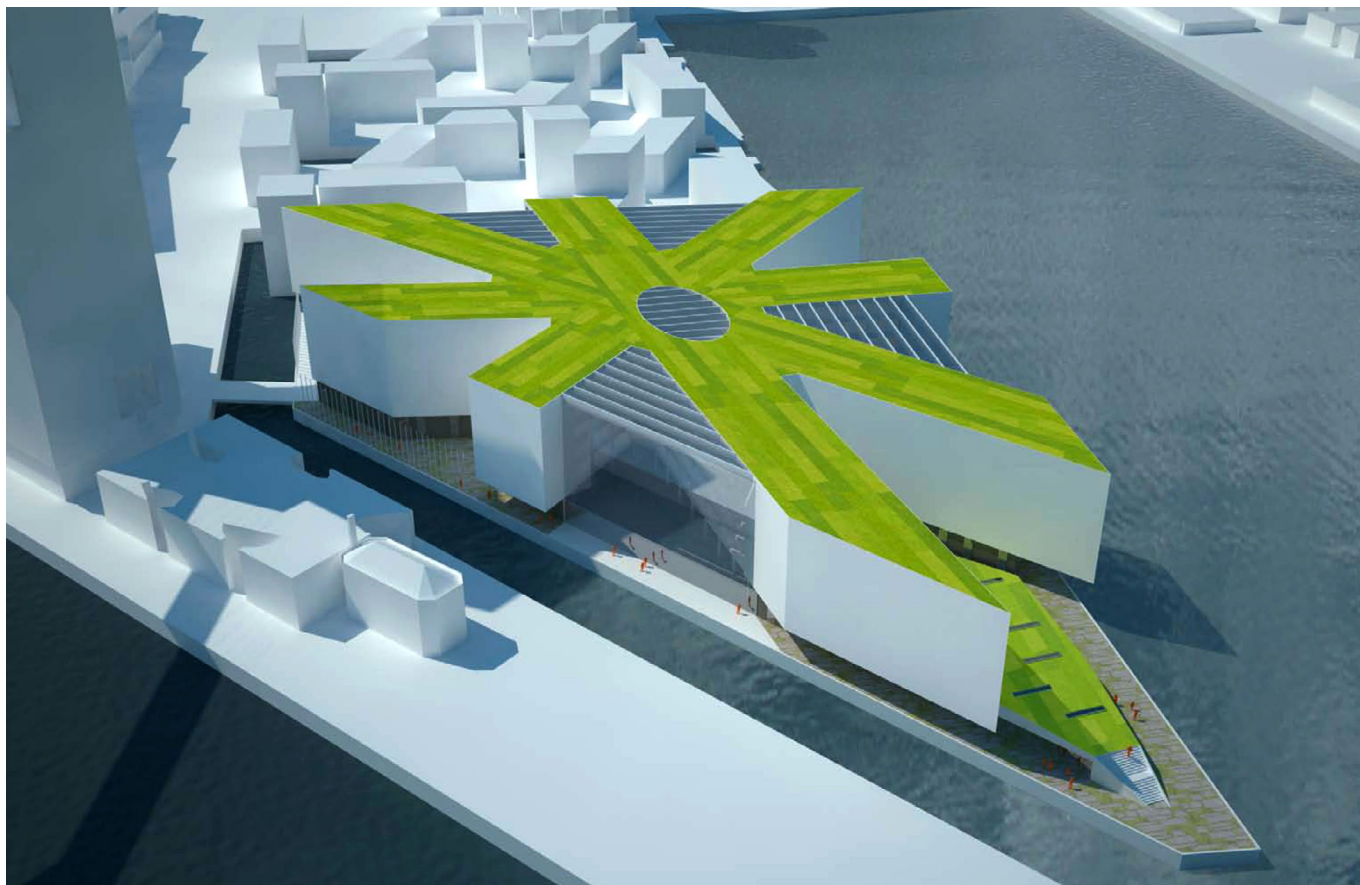
Hotelkomplekset, der er udformet af Kim Utzon Arkitekter, er på i alt 25.000 m<sup>2</sup>, og foreslås placeret i lokalplanområdets nordvestlige hjørne med orientering mod Kalkbrænderihavnsvej, Nordbassinet og den nye kanal. Hotelkomplekset er udformet med en 'base' i 2 til 3 etager, hvorfra to tårnbygninger strækker sig mod himlen i

højde op til 90 meter. Kim Utzon Arkitekter skriver om projektet: Basen samler anlægget til et skulpturelt hele og formidler overgangen fra tårnenes overordnede skala til nabolagets mere intime 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 Marmorvejen og orienteret mod Nordbassinet. Boligernes samlede etageareal



3D-illustration af forslag til regionalt FN-hovedkvarter.

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 bebyggelsesstruktur, samt at boligblokkene varieres i højde. Det er intentionen, at den overvejende del af boligerne får fri 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. Stjerne indrettes med mulighed for bilkørsel til af- og påsætning mv., og indgår iøvrigt i Marmorstens 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 trapeformationer 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.

Det er 3XN, der er arkitekter på projektet, og som det fremgår af illustrationen, er bebyggelsen disponeret som en stjerneform. De overordnede rammer indenfor hvilke byggeriet skal kunne realiseres, er som udgangspunkt rammerne i forslag til Kommuneplan 2009, der bl.a. fastsætter en maksimalhøjde for bebyggelse på 24 meter. Herudover er der fastlagt en række nærmere bestemmelser om 'stjernespidsernes' udkragninger mv.

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



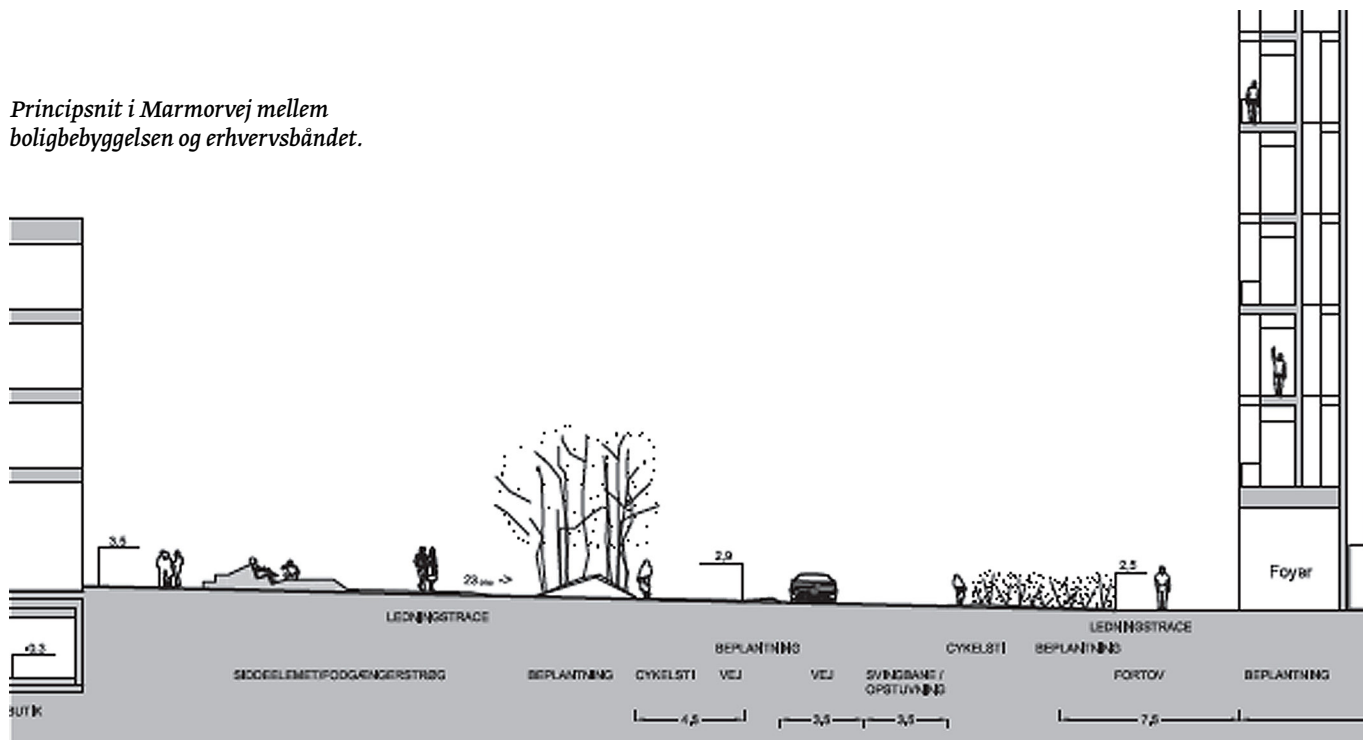
Stemmingscollage af landskabet ved Marmorvej med boligbebyggelsen til venstre (bag træerne), erhvervsbåndet til højre og Steven Holl Architect's vinderprojekt i baggrunden.

### Et erhvervsbånd langs sydsiden af Marmorvolden

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 færge-driften i Mellembassinet, hvorfor der etableres en etagehøj overbygning til tekniske installationer i

Principsnit i Marmorvej mellem boligbebyggelsen og erhvervsbåndet.





*Stemmingscollage af vinderprojektet ved aften-tide set fra Amerikakaj.*

ca. 100 meters længde. Mellemrummet 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 Mellembassinet**

Denne del af masterplanen har været genstand for en arkitektkonkurrence, hvor ambitionen var at skabe et ikonisk 'landmark' ved indsejlingen til København og der ved 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.

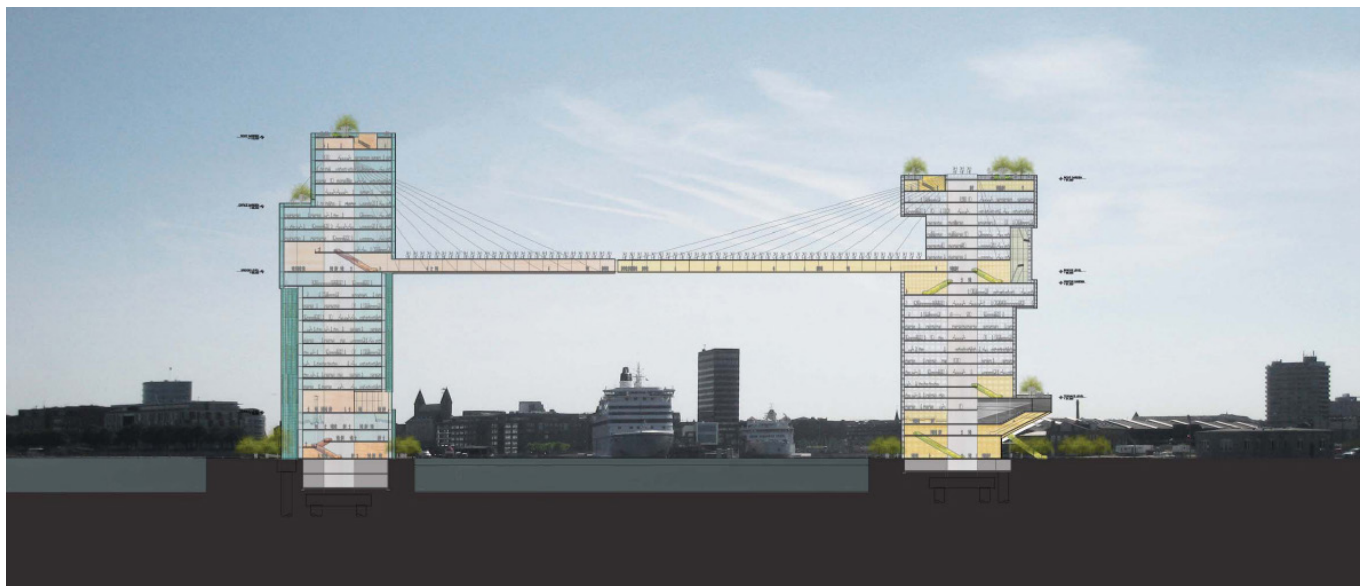
Vinderen af arkitektkonkurrencen blev den verdenskendte amerikanske tegnestue Steven Holl Architects, der foreslår at etablere to kontorhøjhuse på hver ca. 100 meters højde indeholdende ca. 29.000 m<sup>2</sup> etageareal i hver og forbundet af en lukket gang- og cykelbro over Mellembassinet i 65 meters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



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

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 begroening af taget.

### Marmormolens landskab

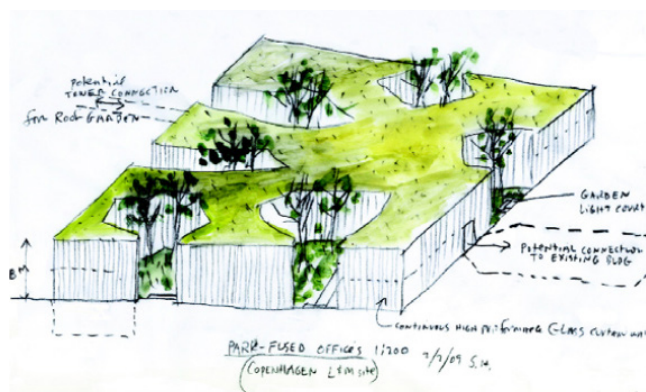
I masterplanen foreslås det, at der foretages opfyld i havnen nord og øst for Marmormolen for at give Marmormolen en mere strømlinet afslutning, der i udtryk minder om Langelinies afslutning og samtidig giver en base, der understøtter en række kanaler, som foreslås etableret i Marmormolen og med forbindelse 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. Langs vejen

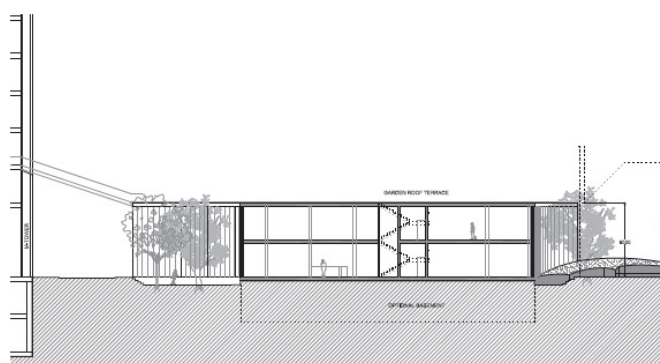
skal anlægges et strøgforløb med opholdsmuligheder, trægrupper mv. samt en markeret dobbelttrettet cykelsti. Det er hensigten, at der skabes et livfuldt og aktivt offentligt byrum langs gaden ved bl.a. at foreslå butikker i gadeområdet. Nedkørsler til parkeringskældre under bolighalvøerne foreslås etableret i midten af gaden.

Trafikafviklingen til og fra Marmormolen foregår primært via et nyetableret lysreguleret kryds ved Kalkbrænderihavnsgade. 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 gennem-



Skitse af erhvervsbygning øst, af Steven Holl Architects.



Principsnit i erhvervsbygning øst.

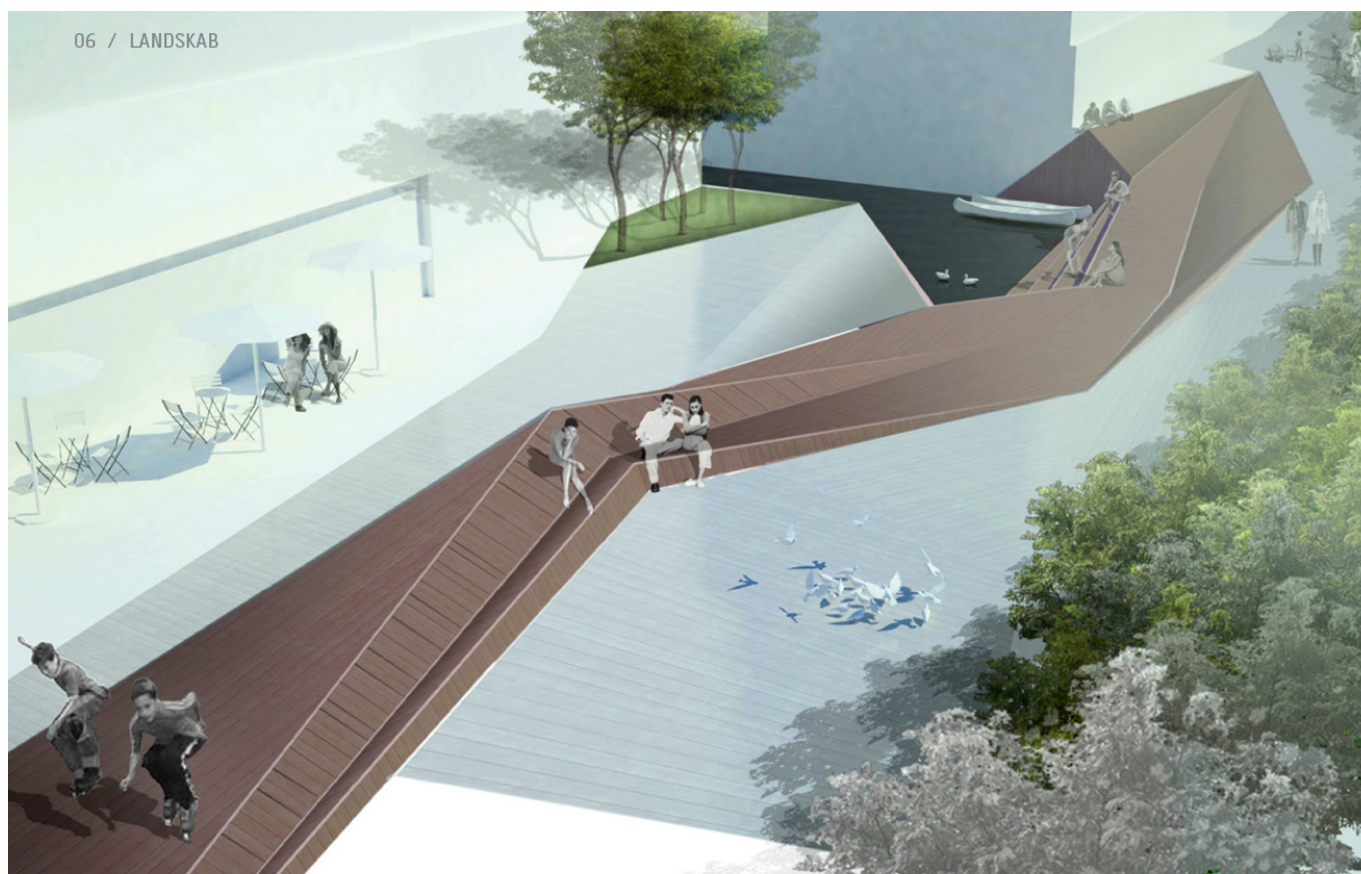


gribende konvertering af landskabet mod de nye urbane funktioner og udfordringer beskrevet i masterplanen. Det er tanken, at området skal opnå en stedspecifik identitet, samtidig med at der tilføjes elementer af menneskelig skala i det store havnerum. Den landskabelige bearbejdning skal sammenbinde hele Marmormolen, hvor nærheden til vandet, særlige områder til rekreative aktiviteter, promenader, kanaler, pladser og strøg indgår som essentielle dele af udformningen. Konceptuelt foldes landskabet i en række bølgende 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.



*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.*

### 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, slanke og spændstige og spiller op til hinanden.

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.



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



*Stemmingscollage hvor boligområdet møder promenaden langs Nordbassinet.*

Den foreslåede ø til et regionalt hovedkvarter for FN er velplaceret på Marmormolen. At området ikke er fuldt offentligt tilgængeligt, kan accepteres, fordi 'hierarkiet' på molen giver den yderste molespids fuldt ud til byens borgere. Forvaltningen vurderer, at byggeriets udformning supplerer og understøtter de overordnede intentioner for områdets struktur og udvikling.

Erhvervsbåndet, der som udgangspunkt er en stokbebyggelse og et punkthus, ligger som et bånd i øst-vestgående retning på den sydlige del af Marmormolen. 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 barrierevirkning mellem Søndre Frihavns-området og de nye udviklingsområder i Nordhavn. Men mellemrummet mellem stokbebyggelsen og punkthuset og yderligere et mellemrum 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 facadestækningen 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 islæt 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 landskab, der sammensmelter form og funktion. Marmormolens 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, bispisning 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 Marmormolens 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 økono-

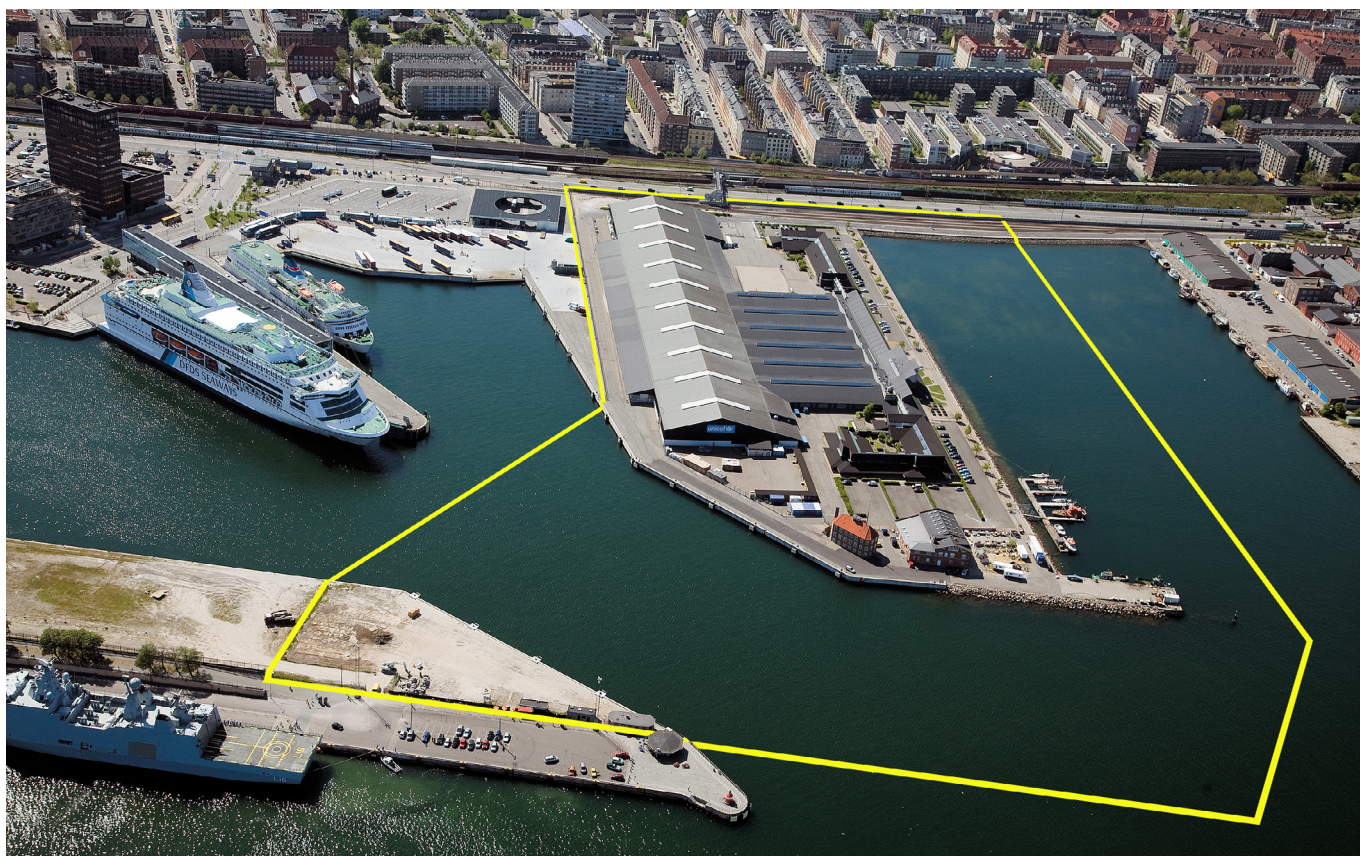
misk bæredygtighed. I lokalplanen indgår bestemmelser, der sikrer en god sammenhæng mellem byområderne syd for lokalplanområdet, det 'gamle' Østerbro og de nye udviklingsområder mod nord. Havnefronter og kajarealer sikres offentlig tilgængelighed, og der sikres gode cykel- og gangforbindelser, både internt 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.

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.



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser optaget i 2008.

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 byggefelt, 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 maksimalhøjden for de skitserede højhuse til 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 imødekomende, 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 cyklister 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 handicapparkeringspladser mv.

Langeliniespidsen gøres stationsnær ved en broforbindelse for gående og cyklister over Mellembassinet 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 oliedepot anlæg. Det er sandsynligt, at hele jordmængden, der opgraves herfra (ca. 22.000 m<sup>3</sup>), skal anvendes 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 forurenede. 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 forurenede 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 Miljø's 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).

Polensfærgeren 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 Polensfærgeren 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

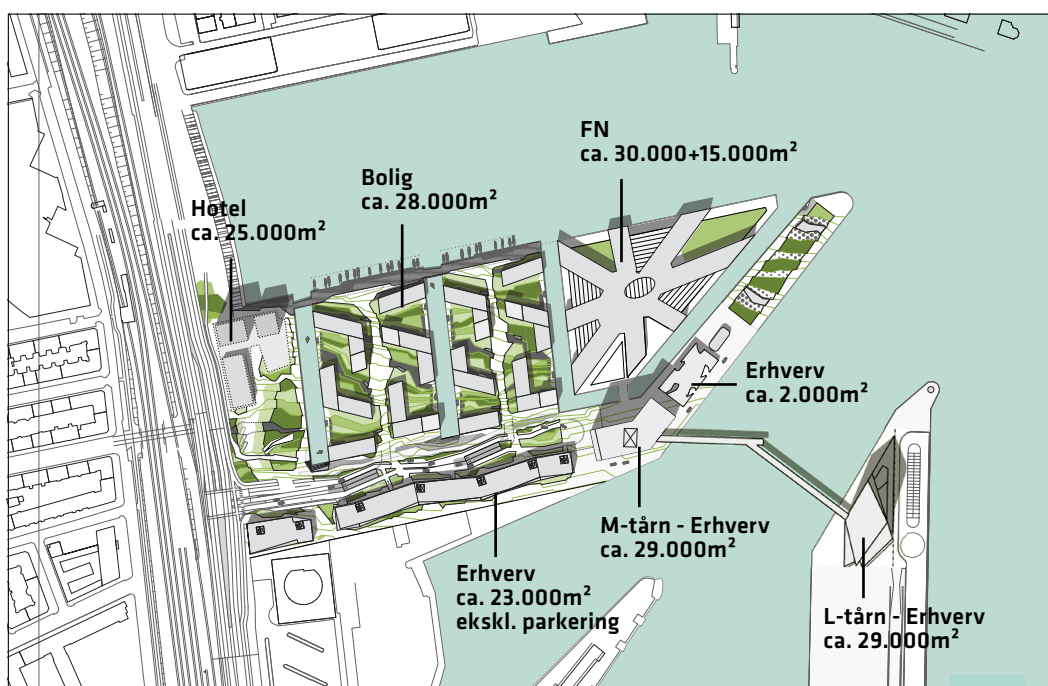
Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning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

Funktionsfordeling for Marmormolen II



## Miljøreddegørelse

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 miljøreddegørelse, der omhandler begge vurderinger, findes i en selvstændig rapport: 'Miljøreddegørelse for Marmormolen og spidsen af Langelinie'. Rapporten beskriver miljøforholdene i både anlægsfasen og den udnyttede lokalplan.

Miljøreddegørelsen 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.

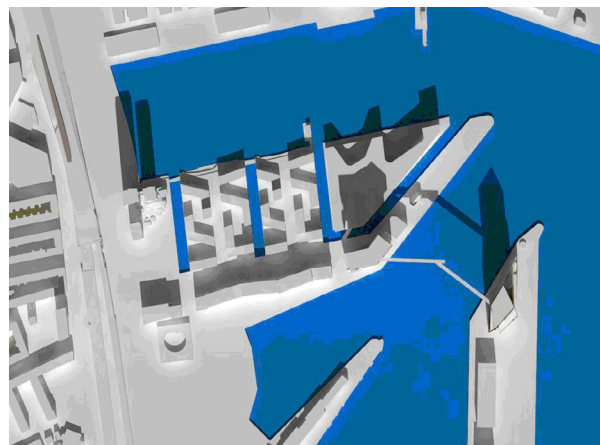
- Der er foretaget vurderinger af både støj fra lokalplanområdet til omgivelserne og støj fra omgivelserne til den nye bydels boliger, arbejdspladser og friarealer. Konklusionen er, generelt, at man via detailprojekteringen og inden for lokalplanens rammer kan sikre, at støjforhold vil holde sig inden 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 Marmormolen 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 karantænestationen bevares.



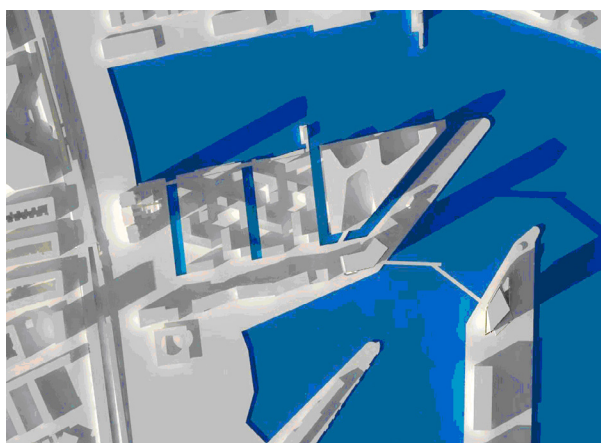
## Skyggediagrammer *(Udarbejdet på baggrund af lokalplanforslaget og skal derfor betragtes som vejledende)*



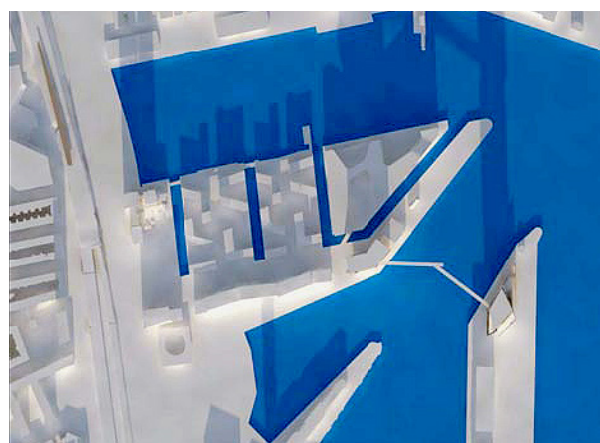
*Forårsjævndøgn kl. 9*



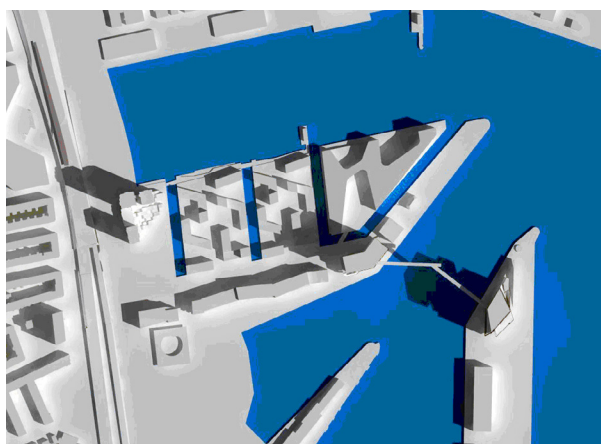
*Forårsjævndøgn kl. 12*



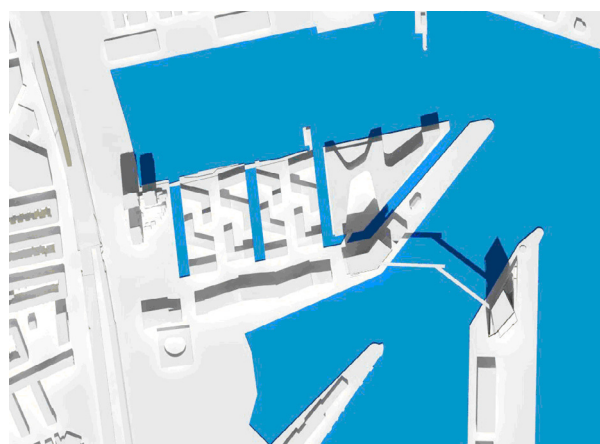
*Forårsjævndøgn kl. 16*



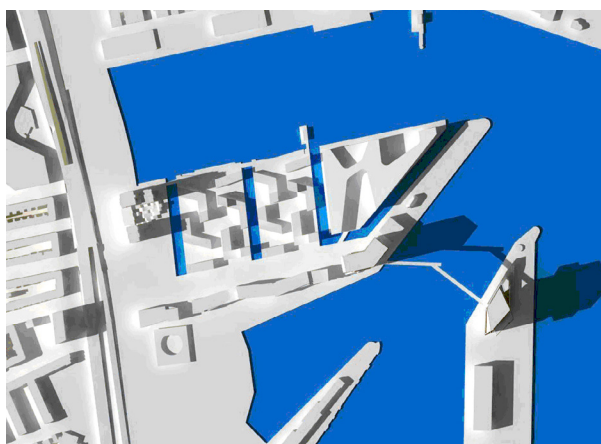
*Vintersolhverv kl. 12*



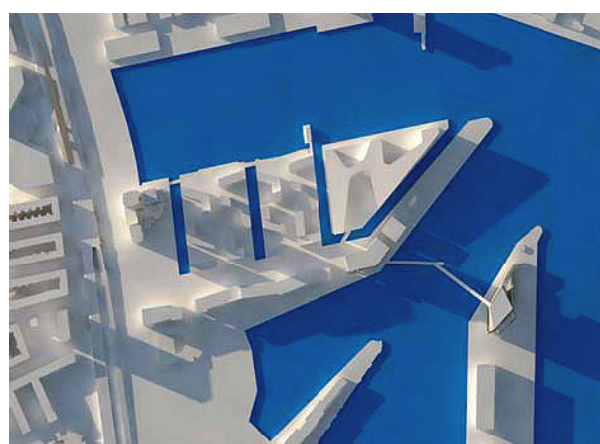
*Sommersolhverv kl. 9*



*Sommersolhverv kl. 12*



*Sommersolhverv kl. 16*



*Sommersolhverv kl. 19*

# Lokalplan nr. 440 Marmormolen II

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 Pakhuskaj's knæk mod Mellembassinet og mod øst af en linje gennem skel midt gennem Langeliniemolen 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 tilgodeses:

- 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 pladsmæssigheder, 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 Marmorvej, 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, zone-status 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 minimum 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 passage-mulighed 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 Marmormolens 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 global vandstandsstigning. En mulighed for at komme tæt til vandfladen understøttes ved de i stk. 10, 11 og 12 fastlagte vandtrapper, promenaden mod Nordbassinet og de punktvis lave plateauer. De fastlagte plateauer på 10 m<sup>2</sup> forventes etableret med adgang via trapper, da plateauernes er af begrænset omfang og rampeanlæg i den forbindelse vil virke overdimensionerede. 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 det på tegning nr. 1 viste område I gælder,

- at området fastlægges til hotel- og kongrescenter,
- at der endvidere kan indrettes administration, restauranter, butikker og undervisning mv., der relaterer sig til funktionen som hotel- og kongrescenter, samt andre funktioner af social, kulturel, miljømæssig eller fritidspræget karakter, der naturligt vil kunne indpasses i området, samt
- 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 det på tegning 1 viste område II gælder,

- at området fastlægges til helårsboliger,

## Kommentar

Ved krav om helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregister-tilmelding, men en sådan 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 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 sejlkлуб eller beboerlokaler mv., samt
- g) at udadvendte funktioner alene må etableres mod Marmorvej og Nordbassinet.

### Stk. 3.

For det på tegning 1 viste 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 funktioner af social, kulturel, miljømæssig eller fritidspræget karakter,
- b) at stueetagen i hjørnebygningen ved Kalkbrænderihavnsgade og Marmorvej skal indrettes til butikformål,
- c) at, i stueetagen mod Marmorvej skal en tredjedel af facadestrækningen indeholde publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, gallerier og pengeinstitutter mv. 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 publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen langs det på tegning nr. 3 viste vejanlæg understøttes rammerne for et levende byliv på trods af den i § 8 stk. 3 punkt c muliggjorte parkering i stueplan og på 1.sals plan.

- d) at der på spidsen af Marmormolen 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 forbindelse, samt at broforbindelse over Mellembassinet som 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) I det på tegning nr. 4 markerede område må det samlede bruttoetageareal til butikformål ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.
- b) Udenfor det i punkt a nævnte område kan der etableres enkeltstående butikker, hvor bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker ikke må overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Vedrørende beregning af etageareal til butikformål 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

### Stk. 1.

Det på tegning nr. 3 viste vejanlæg skal etableres med dobbeltrettet kørebane, der skal udformes med et knækket forløb som det i princippet fremgår af tegningen. Kørebane skal etableres med en bredde på minimum 4,5 meter i begge retninger. Med til vejen skal mod syd indgå et 2,5 meter bredt fortov separeret fra vejen af et i gennemsnit 1,5 meter bredt beplantet bælte. Vejen skal afsluttes med vendeplads med minimumsradius på 12,5 meter. Inden for det viste areal kan der etableres privat grundareal til placering af køreramper til parkeringskældre mv.

## Kommentar

En minimumsradius på 12,5 meter vil sikre, at store biler som fx sættevogne med størrelse op til 16,5 meter i længde vil kunne køre rundt på vendepladsen, uden at skulle bakke.

### Stk. 2.

Nord for vejanlægget og som angivet på tegning nr. 3 skal der etableres et i gennemsnit 8 meter bredt strøgorløb mellem Kalkbrænderihavnsgade og vejanlæggets vendeplads. Strøgorløbet skal udformes med opholdsmuligheder, grønne bede og trægrupper mv. Området skal fremstå velintegreret i forhold til kanalafslutninger og boligbebyggelsen i byggeområde B. I strøgorløbets fulde længde skal der i belægningen markeres en dobbeltrettet cykelsti med en bredde på 3,5 meter.

### Stk. 3.

Langs Kalkbrænderihavnsgade nord for det på tegning nr. 3 viste vejanlæg etableres en minimum 5,5 meter bred cykel- og fodgængersti separeret fra vejen af et minimum 2 meter bredt bælte.

Cykelstien, der skal orienteres mod Kalkbrænderihavnsgade, skal være minimum 3 meter bred, og fortovet skal være minimum 2,5 meter bredt. Cykelstien og fortovet skal integreres i den trafikale løsning ved vejanlæggets udmunding i Kalkbrænderihavnsgade og tilsluttes det under stk. 2 nævnte strøgorløb.

## Kommentar

Vejanlæggets knækkede forløb indgår i konceptet for den overordnede landskabsstruktur. Det er tanken, at det knækkede forløb samt de særligt markerede stikrydsninger kan medvirke til, at en påtænkt hastighedsbegrænsning på 40 km/t overholdes. Ramperne i midten af vejen, der forudsættes anlagt på privat grundareal, er nedkørsler til parkeringskældre under bolighalvværne, og er ikke en del af vejanlægget.

Vejanlægget forudsættes tilsluttet Kalkbrænderihavnsgade med et signalreguleret kryds. De nærmere vejforhold omkring tilkørsler til parkeringskældre mv. afklares i byggesagen.

### Stk. 4.

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

### Stk. 5.

På Langelinie skal tilkørsel til ejendomme ske via Langelinie Allé.

### Stk. 6.

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

### Stk. 1.

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. 2.

For byggeområde A gælder,

- a) at der kan opføres op til 25.000 m<sup>2</sup>,
- b) at op til 75 pct. af byggeområdet kan bebygges i op til 3 etager, hvor tagfladen skal etableres som et bølgende landskab i varierende højde stigende fra øst mod vest med en maksimal højde på 15 meter,
- c) at der ud over de i punkt b nævnte byggermuligheder, men som en del af de nævnte 75 % af byggeområdet der kan bebygges, kan opføres 4.000 m<sup>2</sup> bebyggelse i det uskraverede byggefelt i op til 6 etager og med en maksimal bygningshøjde på 21 meter,
- d) at der ud over de i punkt b nævnte byggermuligheder, men som en del af de nævnte 75 % af byggeområdet der kan bebygges, kan opføres to højhuse indenfor det skraverede byggefelt A (1) i op til 90 meters højde inklusive tagetage, tekniske installationer og eventuelt tagterrasse mv., men eksklusive antenner og lignende,
- e) at der for det enkelte højhus i byggefelt A (1) skal tilstræbes en kvadratisk grundplan, hvor ingen sider må være længere end 20 meter, og hvor grundarealet maksimalt må udgøre 350 m<sup>2</sup> pr. højhus.
- f) at de i punkt d og e nævnte højhuse indbyrdes skal have en afstand på minimum 8 meter, men arkitektonisk og funktionelt kan forbindes med en forbindelsesbygning med glasfacader i klart glas og med en bredde på op til 3 meter,
- g) at højhusene skal udformes, så vindpåvirkninger på ejendommen og på tilstødende ejendomme mindskes mest muligt og imødegås med afværgeforanstaltninger,
- h) at tekniske installationer og lignende skal udføres som en del af bygningernes arkitektur og indenfor bygningernes geometri, samt
- i) 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 byggeområde 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 som det i princippet fremgår af tegning nr. 4,

## 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, såfremt lysforholdene skønnes tilfredsstillende,
- f) at der kan etableres penthouse, der i så fald skal være 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.

## Kommentar

Konceptuelt etableres bebyggelsen som 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. Der er herved skabt mulighed for at bebyggelsen får gode kig til vandet fra alle lejligheder. Endvidere kan der skabes en tydelig og imødekommende forbindelse mellem Marmorvej og promenaden ved Nordbassinet, der kan medvirke til at give området et åbent og tilgængeligt udtryk.

### Stk. 4.

For byggefelt C gælder,

- a) at der kan opføres op til 45.000 m<sup>2</sup> etageareal,
- b) at bygningshøjden ikke må overstige 24 meter inklusive 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 i princippet skal udformes som angivet på tegning nr. 4 som en 'stjerneform',
- d) at der imellem 'stjernespidserne' i de på tegning nr. 4 angivne felter kan etableres bebyggelse, der klart adskiller sig i arkitektonisk udtryk fra 'stjerneformen', og

med en minimumsafstand til kajkant på 8 meter mod Nordbassinet, 6 meter til kajkant mod kanalen mod byggeområde B og 5 meter til kajkant mod kanalen mod Marmormolens spids,

- e) at bebyggelse i det på tegning nr. 4 angivne område mellem 'stjernespidserne' i det nordøstlige hjørne kan etableres bebyggelse med en bygningshøjde på op til 6 meter og med minimumsafstand til kajkant på 8 meter mod Nordbassinet og 5 meter mod kanalen mod Marmormolens spids,
- f) at, hvor bebyggelse ('stjernespidserne') etableres nærmere kajkant end 8 meter mod Nordbassinet, 6 meter mod kanalen mod byggefelt B og 5 meter mod kanalen mod Marmormolens spids, skal denne i princippet etableres som udkragning med en frihøjde fra terræn på minimum 4,3 meter. Udkragningen kan understøttes med enkeltstående spinkle søjler, når der samlet mellem bebyggelse og kajkant er henholdsvis 8 meter fri passage langs Nordbassinet, 6 meters fri passage langs kanalen mod byggefelt B og 5 meter fri passage langs kanalen mod Marmormolens spids.
- g) at der kan etableres penthouse, der i så fald skal være tilbagetrukket minimum 1 meter fra facadelinjen, 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. 5.

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,
- d) at der kan tillades 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 dennes 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 der kan etableres penthouse, der i så fald skal være 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.

## Kommentar

Bebyggelse i byggefelt D vil kunne fungere som støjafskærmning for havneaktiviteterne i Mellembassinet mod boligbebyggelsen, der muliggøres anlagt i byggeområde B. Støjsimuleringer har vist, at det stort set ikke vil være muligt at anlægge boliger i området, uden denne muliggjorte afværgeforanstaltning.

### Stk. 6.

For byggefelt E gælder,

- 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,
- at opførelse af bebyggelse i byggefelt E(2) forudsætter, at der etableres den i § 4 stk. 3 punkt e nævnte lukkede bro mellem højhusene minimum 65 meter over vand-spejlet i Mellembassinet, samt
- 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
- at bebyggelse anses som én samlet bebyggelse.

## Kommentar

De i byggefelt E (1 og 2) muliggjorte højhuse og broen over Mellembassinet svarer til Steven Holl Architects vinderprojekt, og sigter mod en realisering af dette projekt. Etableringen af den i punkt b fastlagte bro er en betingelse for at kunne bygge højhuset i byggefelt E (2) 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. Fri passage for fodgængere og cyklister på den lukkede bro forudsætter en fri bredde på minimum 5 meter.

### Stk. 7.

For byggefelt F gælder,

- at der kan opføres op til 2.000 m<sup>2</sup> etageareal,
- at bygningshøjden ikke må overstige gesimshøjden på 'Lodseriet' (ca. 9 meter) inklusive tekniske installationer og eventuel tagterrasse mv.,
- at bebyggelsens facadelinjer mod Mellembassinet og mod den fastlagte kanal skal ligge parallelt hermed,
- at der i forbindelse med facaden og indenfor byggefeltet kan etableres mindre ude-/gårdrum, samt
- 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

Bestemmelsen muliggør et projekt for bebyggelsen udarbejdet af Steven Holl Architects, der også har udarbejdet

det aktuelle projekt i byggefelt E (1 og 2).

### Stk. 8.

For delområde G gælder,

- 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.,
- at bebyggelse skal indgå som en integreret del af den landskabelige bearbejdning, hvor bygningshøjden ikke må overstige 4 meter, samt
- 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. 9.

For hele lokalplanområdet gælder:

- 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 Miljøudvalget,
- at Teknik- og Miljøudvalget 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,
- at den på tegning nr. 4 viste bevaringsværdige bygning 'Lodseriet' ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse, samt
- 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. salsplan 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 områdets 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 fremstå som facader med vindues-åbninger mv.

#### **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 vindprosjektet 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 promenader, 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 fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

#### **Stk. 10.**

I byggefelt D kan indgangspartier, og som led i den enkelte bebyggelses samlede arkitektoniske udtryk, rykkes 1,5 meter 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 Miljøudvalgets godkendelse og skal udformes således, at der efter forvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

#### **Stk. 12.**

Taget skal fremstå fladt. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade afvigelse 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 muligt placeres inden for bygningens volumen, fx 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**

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

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. 2.**

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

a) 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 de dele af ejendommens matrikulære areal, som udgraves til kanal. Endvidere kan medregnes større fælles tagterrasser.

- b) Parkerings- og tilkørselsarealer kan ikke indgå i fri-areal.

### Stk. 3.

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.

- a) 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.
- b) 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 normen kan der anlægges op til 20 korttidsparkeringspladser og/eller handicappladser på terræn, der skal indpasses i den landskabelige bearbejdning.
- c) 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. 4.

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

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. 6.

Der skal anvises mulighed for afsætning 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 kaj-anlæg.

### 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 indrettes med befæstede arealer i sten og træ mv. og tætte trægrupper i et vekslende samspil. Gaderum, pladser og byrum skal indbyde og indrettes til varierede og mangfoldige aktiviteter. Hovedgrebet for landskabsbearbejdningen skal være et foldet terræn hvori nødvendige og ønskede niveauspring, ramper, promenader, p-kælder nedkørsler, beplantningsområder, forskelligartede rekreative opholdsmuligheder mv. indarbejdes til en samlet helhed som det i princippet fremgår af tegning nr. 5.

Molespidsen skal i udformning fremstå som en offentlig tilgængelig bymæssig havnepark. Pladsen omkring højhuset, byggefelt E1, er Marmormolens byrumsmæssigt væsentligste omdrejningspunkt og skal indrettes med funktioner, der understøtter dette ved aktiviteter både for ophold og videre bevægelse til parken på molespidsen og broforbindelsen til Langelinie.

### Stk. 11.

Belægnings, 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.

## Kommentar

Området skal indrettes efter fælles vedtagne 'Guideline

Marmormolen', der forudsættes udarbejdet af grundejerne i fællesskab i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen.

#### Stk. 12.

De ubebyggede arealer skal henligge offentligt tilgængelige, idet dog Teknik- og Miljøudvalget kan tillade begrænsninger i den offentlige adgang af sikkerhedsmæssige årsager eller i tilknytning til boliganvendelse.

### 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.

#### Stk. 13.

Adgangs- og opholdsarealer på terræn skal udformes således, at de kan bruges af alle, herunder personer der er bevægelseshæmmede jf. dog § 3 stk. 12.

## § 9. Foranstaltninger mod forureninggener

#### Stk. 1.

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig 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.

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).

#### 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.

### Kommentar

Boligbebyggelsen i byggeområde B kan ikke opføres eller tages i brug, før den støjbelastende havneaktivitet i Mellembassinets ophører permanent eller bebyggelsen i byggefelt D er opført, idet dette byggeri kan fungere som støjskærm for støjen fra Mellembassinets overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Støjniveauet fra havneaktiviteterne i Mellembassinets ligger på mellem 65-70 dB(A), hvilket forudsætter facadeforanstaltninger, der reducerer det indendørs støjniveau. Der henvises til Kommuneplanen og til Miljøstyrelsens vejledninger, herunder nr. 3/1984 'Trafikstøj i boligområder'.

Ovennævnte grænseværdier er udtryk for implementering af Miljøstyrelsens vejledning 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.

De omtalte B-værdier er grænseværdier for luftforureningsparametre fastsat af Miljøstyrelsen og baseret på en sundhedsmæssig risikovurdering.

## § 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 varmforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

## § 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 Københavns 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 ressort.

### 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 fx være driften af den offentligt tilgængelige gang- og cykelbro over Mellembassin, 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.

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 Miljøes 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 Regulator 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 Miljøes tilladelse, forurenede jord, skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet.
- k) Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede grundvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand. I henhold til 'Spildevandsplan 2008' gælder for alle nybyggerier, hvor grundarealet er større end 300 m<sup>2</sup>, at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Dette forhold kan fraviges, hvis der lokalt er forhold, der gør dette hensigtsmæssigt.
- 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.

Lokalplan nr. 440 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 10. december 2009 og bekendtgjort den 20. januar 2010

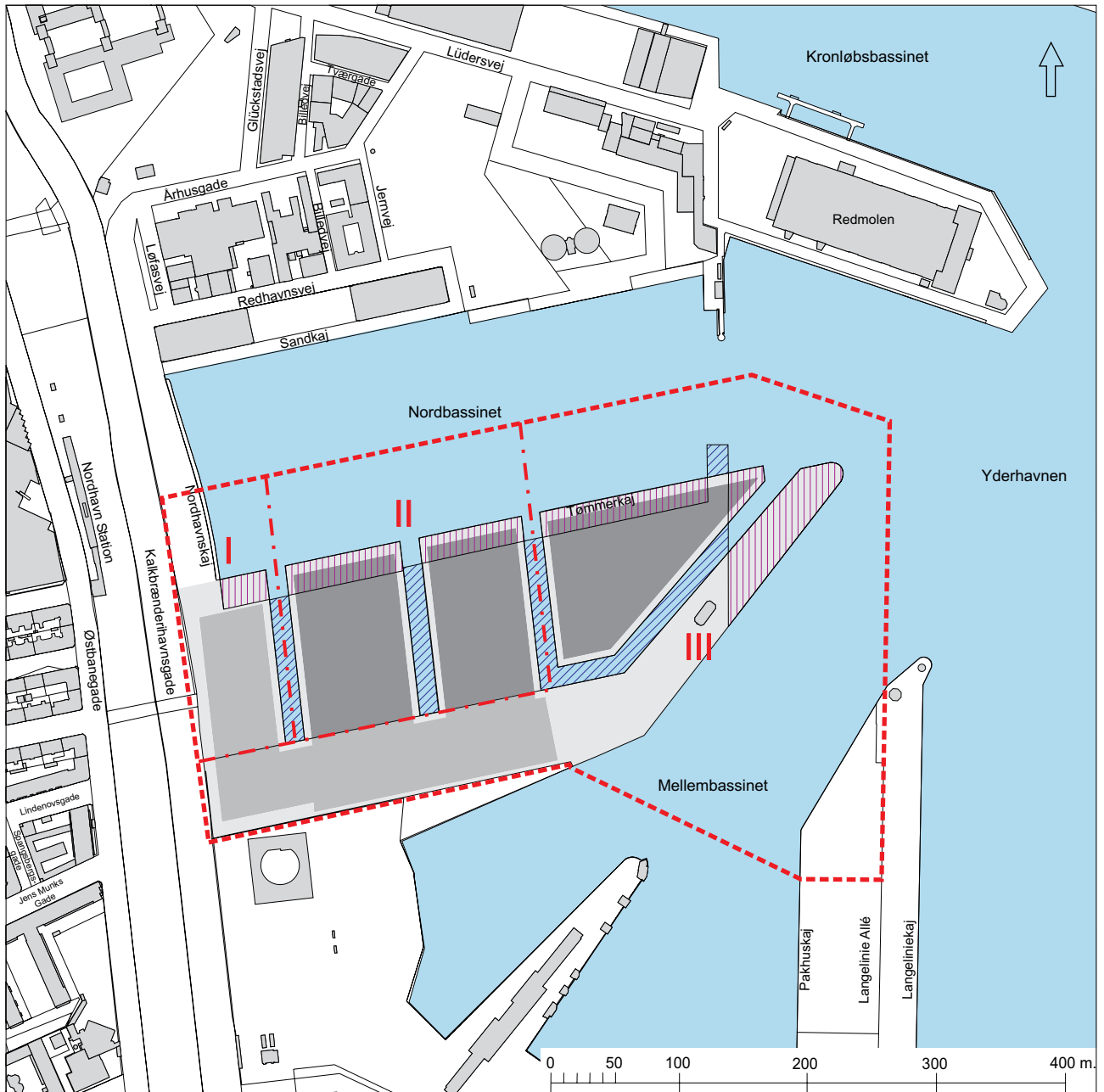
Teknik- og Miljøforvaltningen, den 20. januar 2010






Lise Palm  
områdechef

/Kim Vindbjerg Hansen  
arkitekt

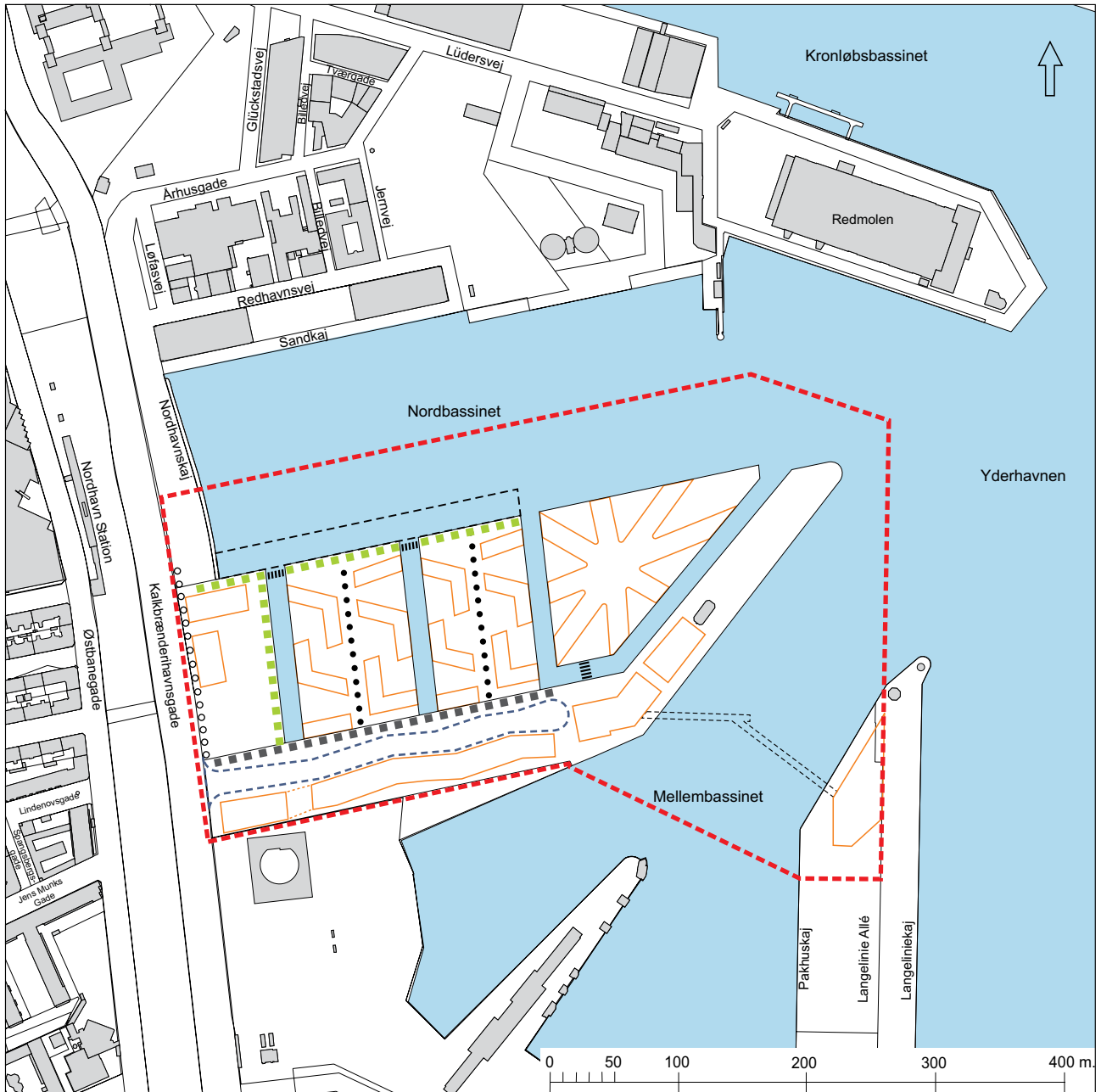


## Tegning nr. 2



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

# Tegning nr. 3



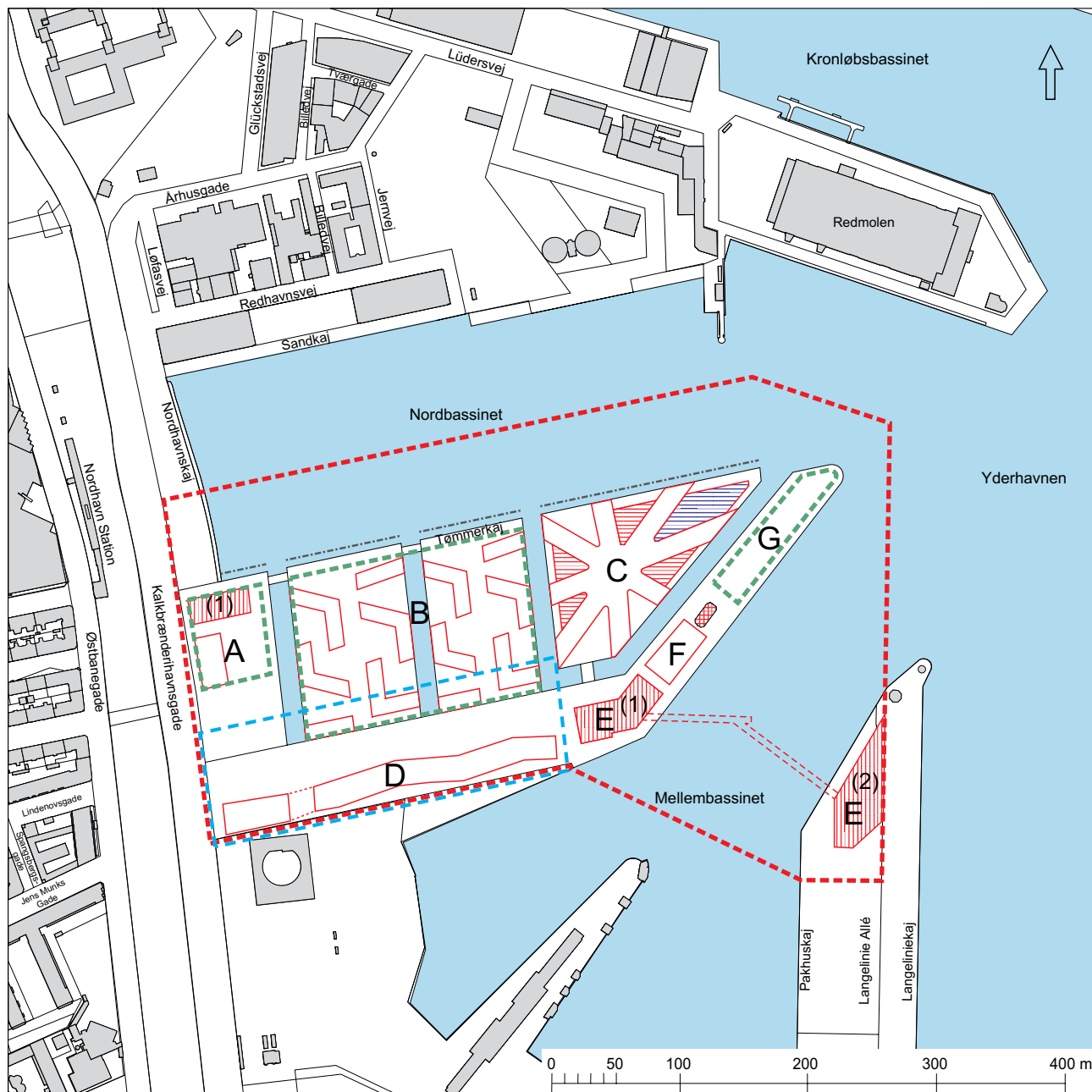
## Veje, stier mv.

- - - - - Lokalplanområde
- - - - - Dobbeltrettet vej
- ○ ○ ○ ○ Dobbeltrettet cykelsti og fortov
- ■ ■ ■ ■ Strøgforløb med markeret dobbeltrettet cykelsti
- ● ● ● ● Sti med mulighed for bilkørsel
- - - - - Træbrygge/bådpladser/anoløb
- ■ ■ ■ ■ Promenade
- ||||| Bro
- - - - - Stibroforbindelse mellem højhusene














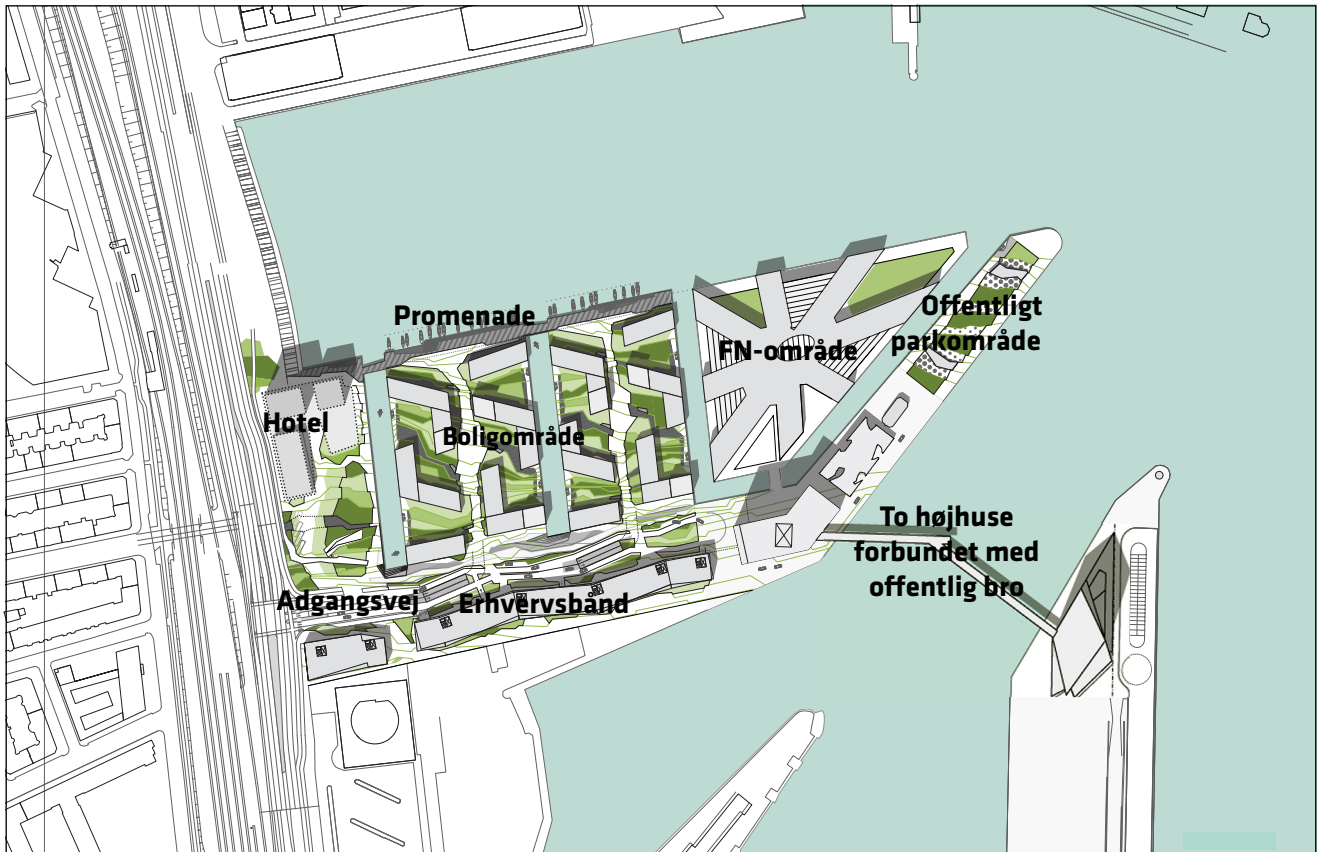
# Tegning nr. 4



## 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.*



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 26. maj 2016 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 440 Marmormolen.

Høringsperioden løber fra den 7. juni til den 31. august 2016.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.  
Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Københavns Kommune og Østerbro Lokaludvalg inviterer til borgermøde torsdag den 18. august 2016, kl. 19.00 til 21.00 i Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø, hvor der orienteres om lokalplanforslaget.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 31. august 2016**

