

# "MARMORMOLEN II"

## Lokalplan nr. 440

Borgerrepræsentationen har den 10. december 2009 vedtaget lokalplanen.

Lokalplanen er bekendtgjort den 20. januar 2010.



# INDHOLD

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Lokalplanens formål .....	3
Baggrund .....	3
Området .....	4
Masterplanen .....	6
Byplanmæssig og arkitektonisk vurdering .....	12
Intentioner i lokalplanen .....	14
Miljøredegørelse .....	17
Skyggediagrammer .....	19

## LOKALPLANEN

§ 1. Formål .....	20
§ 2. Område .....	20
§ 3. Afgravede og opfyldte arealer, zonestatus og terræn mv. ....	21
§ 4. Anvendelse .....	22
§ 5. Veje og stier .....	23
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	23
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	26
§ 8. Ubebyggede arealer .....	27
§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	29
§ 10. Lavenergi .....	29
§ 11. Regnvand .....	30
§ 12. Grundejerforening .....	30
§ 13. Retsvirkninger .....	30
§ 14. Ophævelse af lokalplan og delvis ophævelse af lokalplaner .....	30
Kommentarer af generel karakter .....	31
Tegning nr. 1 .....	32
Tegning nr. 2 .....	33
Tegning nr. 3 .....	34
Tegning nr. 3a .....	35
Tegning nr. 4 .....	36
Tegning nr. 5 .....	37

*Forside: Luftfoto af Marmormolen set mod nordøst.*

# BAGGRUND FOR LOKALPLANEN



3D-illustration af Steven Holl Architects vinderforslag til to kontorhøjhuse 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 jernbanedæmningen og de nye udviklingsområder mod nord, samt at sikre, at der opnås bebyggelse, der ved særlige arkitektoniske kvaliteter markerer denne betydningsfulde beliggenhed ved indsejlingen til Københavns Havn.

## Baggrund

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

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

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

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



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



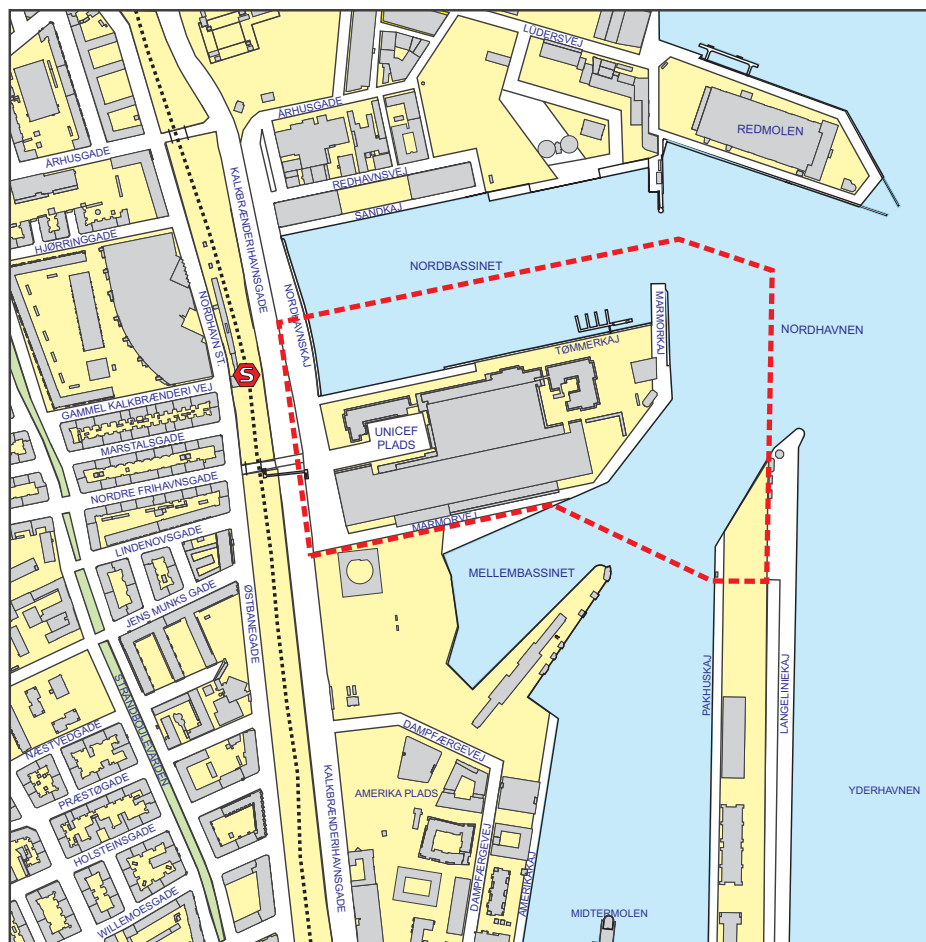
UNICEF-bygningen set fra tomten på den yderste del af Langeliniemolen.

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

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

## Området

Lokalplanområdet, der ligger yderst centralt og eksponeret ved indsejlingen til Københavns Havn, omfatter hele Marmormolen samt en del af spidsen af Langelinie orienteret mod Mellembassinets 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 Mellembassinets og Nordbassinets. Marmormolen er stadig en del af dette frihavnsområde, hvortil der er begrænset offentlig adgang, mens Langelinie blev udskilt sidst i 1980'erne, og blev en del af Søndre Frihavn, hvortil der er fuld offentlig adgang.



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

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

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

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



*Nordhavnen set mod nord fra Langeliniespidsen.*

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

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

Vest for lokalplanområdet ligger det fuldt udbyggede Østerbro, der reelt er afskåret fra havnen og sundet af jernbandedæmningen. Dæmningen blev bygget i slutningen af 1800-tallet for at adskille vejnet og skinner, men sidenhen har der ad flere omgange også været anlagt skinneforbindelser på terrænniveau. I dag er det et såkaldt 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:

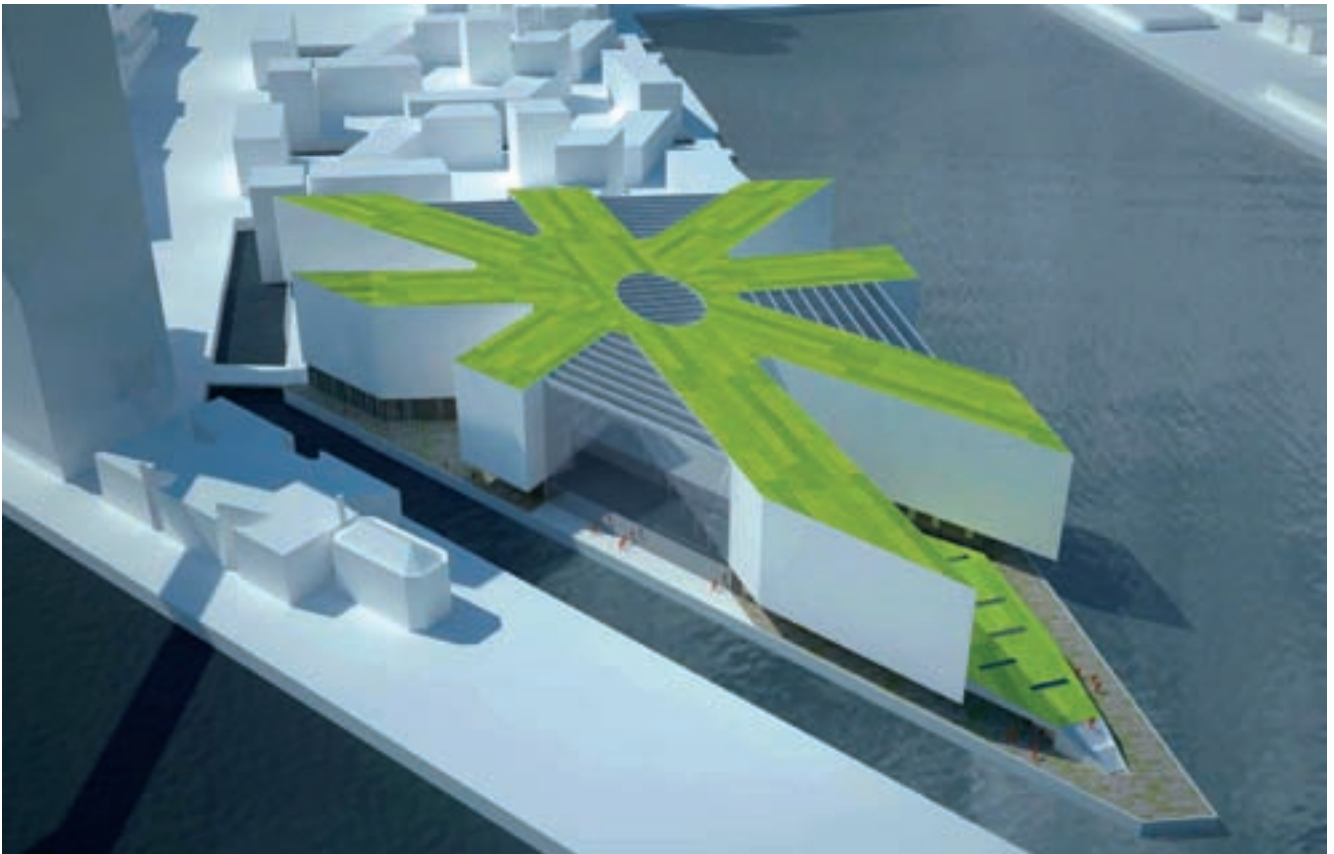
- Et hotel- og kongrescenter med to højhuse
- Et boligområde orienteret mod Nordbassinet
- Et regionalt FN-hovedkvarter
- Et erhvervsbånd langs sydsiden af Marmormolen
- To kontorhøjhuse og en bro over Mellembassinet

### 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 Kalkbrænderihavngade, 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 nærområdets 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.

Hotellets 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.



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

### Et boligområde orienteret mod Nordbassinet

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

Vand og udsigt er de centrale værdier, der arbejdes med i boligområdet, hvilket har medført den diagonale bebyggelsesstruktur, samt at boligblokkene varieres i højde. Det er intentionen, at den overvejende del af boligerne får frie sigtelinjer på tværs af halvøerne og udsigt til enten Nordbassinet eller til en kanal.

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

og lavtliggende plateauer for at skabe nærhed til vandet i kanalerne. Der foreligger ikke et konkret projekt.

### Et regionalt FN-hovedkvarter

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

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.



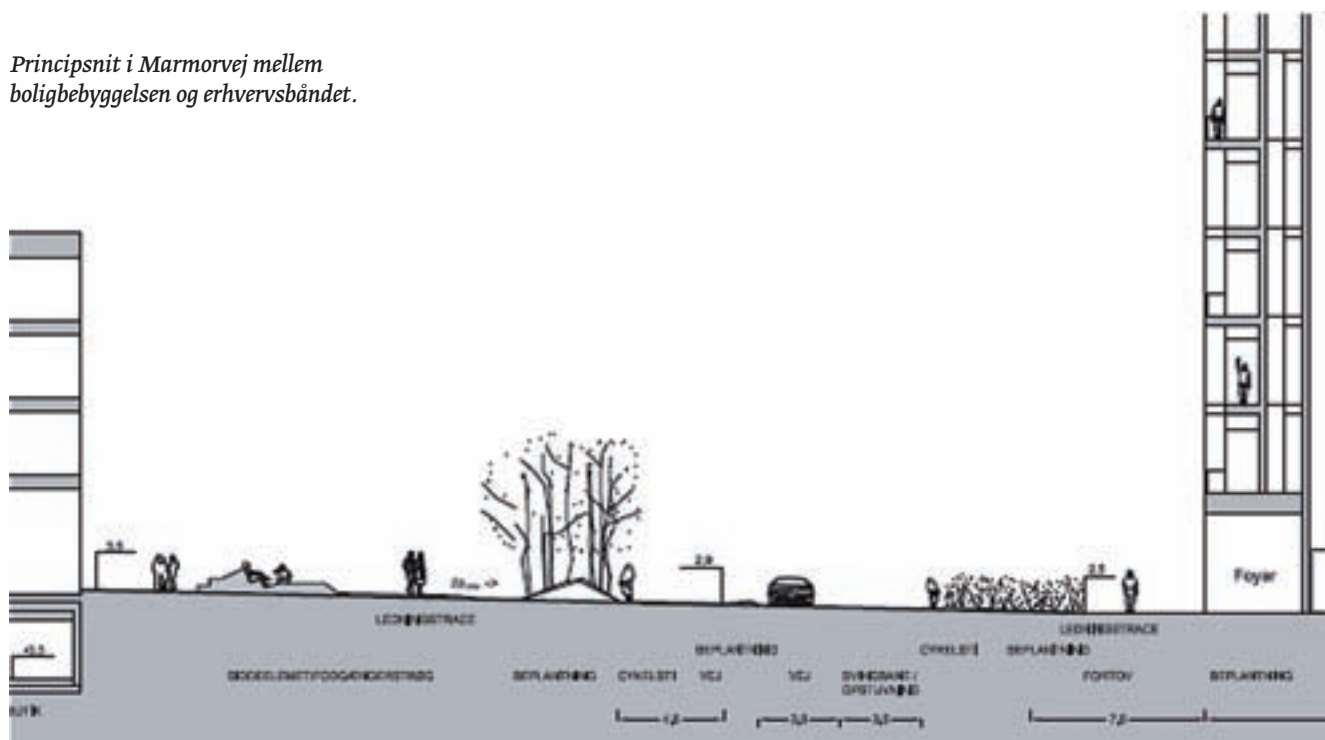
*Stemmingscollage af landskabet ved Marmorvej med boligbebyggelsen til venstre (bag træerne), erhvervsbåndet til højre og Steven Holl Architect's vinderprojekt i baggrunden.*

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

Det foreslåede erhvervsbånd, der er udformet af 3XN, har et samlet etageareal på ca. 23.000 m<sup>2</sup> ekskl. parkering i konstruktion. Bebyggelsen anlægges som en ca. 190 meter lang stokbebyggelse og et punkthus ved hjørnet af Marmorvej og Kalkbrænderihavnsgade og i ca. 24 meters

højde. Bebyggelsen skal udover den nævnte anvendelse også fungere som støjskærm for boligbebyggelsen, der foreslås anlagt nord for Marmorvej, mod støjen fra færgedriften i Mellembassinet, hvorfor der etableres en etagehøj overbygning til tekniske installationer i ca. 100 meters længde. Mellemrummet mellem stokbe-

*Principsnit i Marmorvej mellem boligbebyggelsen og erhvervsbåndet.*







*Stemmingscollage af vinderprojektet ved aftentide set fra Amerikakaj.*

byggelsen 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 Mellembassinnet**

Denne del af masterplanen har været genstand for en arkitektkonkurrence, hvor ambitionen var at skabe et ikonisk "landmark" ved indsejlingen til København og derved understrege Københavns profil som en international storby. Københavns Kommune deltog i dommerkomiteen med bl.a. By & Havn, ATP Ejendomme og tre fagdommere udpeget af Arkitektforeningen.

Vinderen af arkitektkonkurrencen blev den verdenskendte amerikanske tegnestue Steven Holl Architects, der foreslår at etablere to kontorhøjhuse på hver ca. 100 meters højde indeholdende ca. 29.000 m<sup>2</sup> etageareal i hver og forbundet af en lukket gang- og cykelbro over Mellembassinnet 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 f.eks. inspireret af havnens farverige containere, ligesom soklen på Langelinie-højhuset minder om stævnen på et skib. På Marmormole-højhuset får bygningen et andet facadeudtryk og mønster, da dets størrelse er nedbrudt og skulptureret af nogle høje indhug i bygningskroppen, der i udtryk mere henvender sig til byen."

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

Steven Holl Architects har endvidere udarbejdet et for-



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

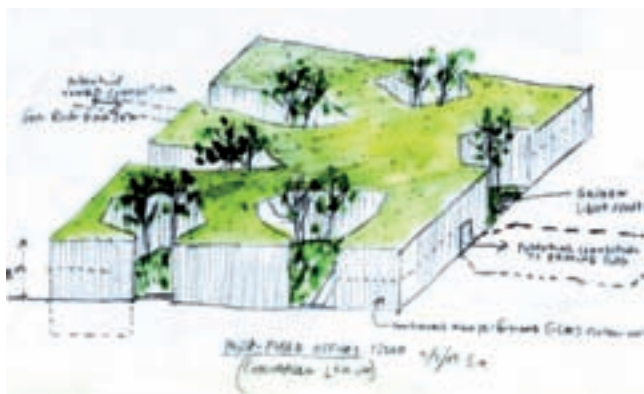
slag til et mindre kontorhus, der er placeret på Marmor-molen mellem højhuset og "Lodseriet". Huset, der har en højde på ca. 8 meter, svarende til gesimshøjden på "Lodseriet", er tænkt som en kombination af landskab og arkitektur med en bæredygtig designstrategi, hvori bl.a. indgår en begrønning af taget.

### **Marmor-molens landskab**

I masterplanen foreslås det, at der foretages opfyld i havnen nord og øst for Marmor-molen for at give Marmor-molen 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 Marmor-molen og med forbindelse til Nord-bassinet. 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 Marmor-molens 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 Marmor-molen foregår primært via et nyetableret lysreguleret kryds ved Kalkbrænderihavns-gade. 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 Marmor-molen og et fintmasket stisystem på Marmor-molen også en passage via den eksisterende tunnel ved Nordre Frihavns-gade til Østbanegade.

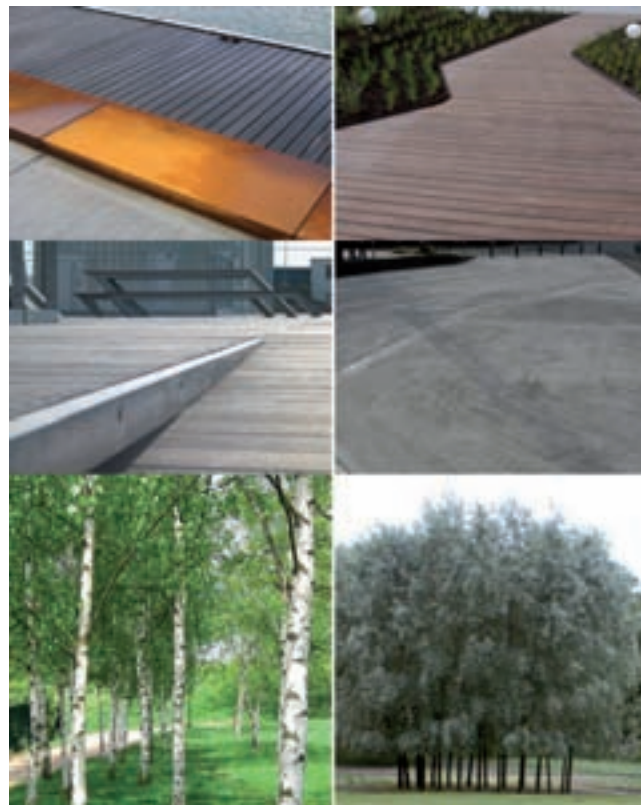


*Skitse af erhvervsbygning øst, af Steven Holl Architects.*



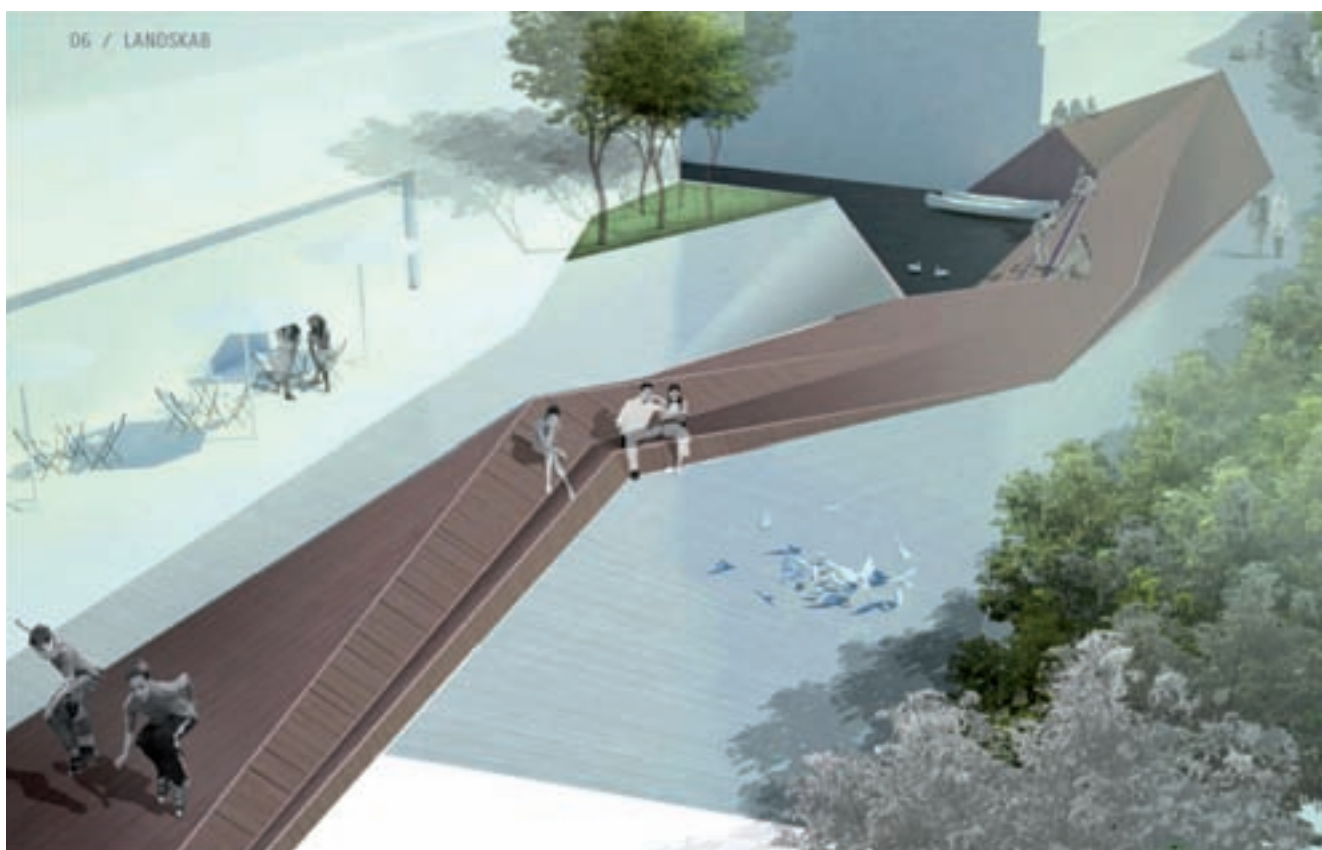
*Principsnit i erhvervsbygning øst.*

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



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

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.



*Stemmingscollage ved enden af en kanal.*



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

### 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.

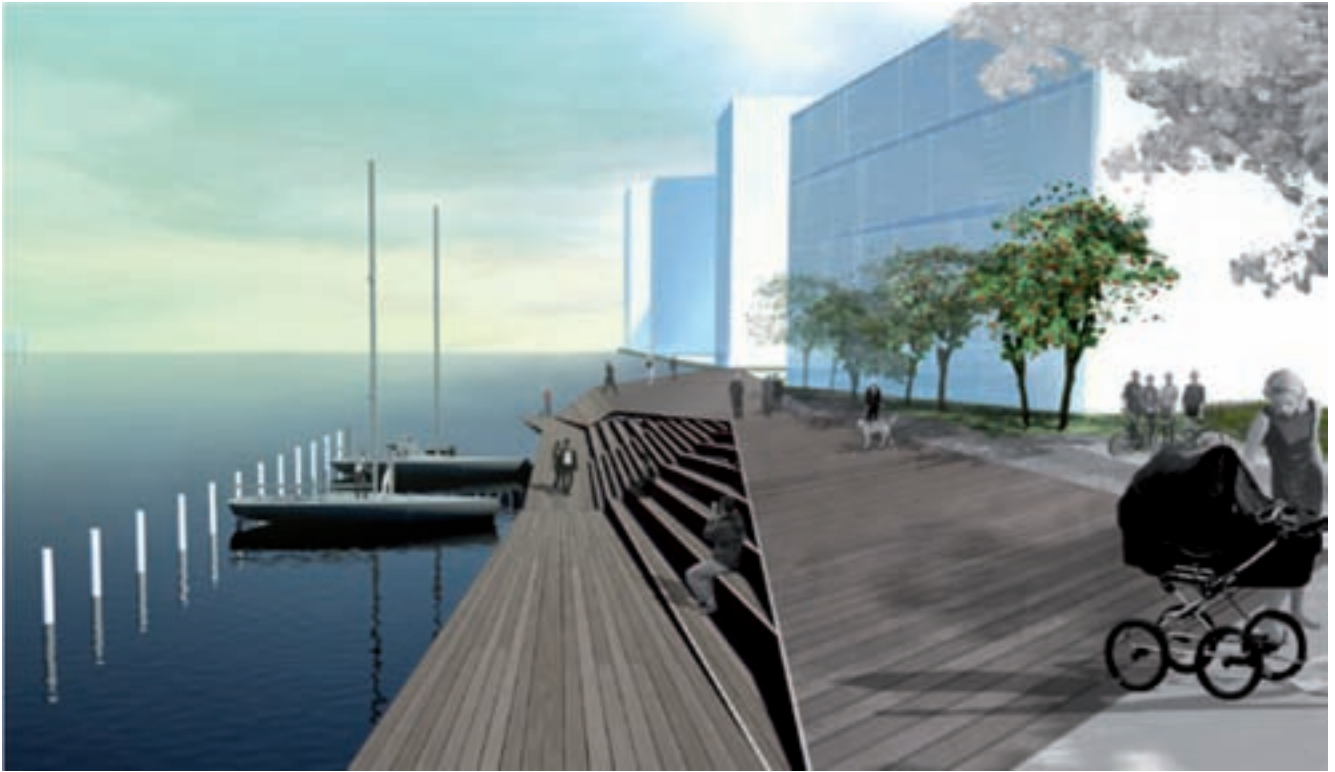
Hotel- og kongrescentrets placering i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet anser forvaltningen som et udmærket sted. Højhusene fremstår, slanke og spændstige og spiller op til hinanden.

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.

Den foreslåede ø til et regionalt hovedkvarter for FN er



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



*Stemningscollage hvor boligområdet møder promenaden langs Nordbassinet.*

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 barrierewirkning 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 facadestrækningen i stueplan, idet det har stor betydning for bymiljøet ved den centrale Marmorvej. Den foreslåede overbygning i form af tekniske installationer mv. som afværgeforanstaltning for støjen fra havneaktiviteterne i Mellembassinet, kan accepteres, når de etableres så diskret som muligt.

Det spektakulære 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, bespisning og beværtning af en særlig egenart, med mulighed for både at rumme store events og være byens kant, hvor man kan søge ro og eftertanke.

I den foreliggende masterplan udgør erhvervsandelen ca. 85 procent og boligandelen ca. 15 procent. Der vil derfor blive relativt få fastboende i området. Meget af det by-

liv, 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 økonomisk bæredygtighed. I lokalplanen indgår bestemmelser, der sikrer en god sammenhæng mellem byområderne syd for lokalplanområdet, det "gamle" Østerbro og de nye udviklingsområder mod nord. Havnefronter og kajarealer sikres offentlig tilgængelighed, og der sikres gode cykel- og gangforbindelser, både internt i området og til og fra byen i øvrigt.

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

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.



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser optaget i 2008.

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

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

Område I og II dækker hotelkomplekset ved Kalkbrænderihavnsgade og boligbebyggelsen ved Nordbassinet. Området fastlægges til serviceerhverv som hotel- og kongrescenter og boligformål mv. Det maksimale etageareal er fastlagt efter nærmere vurdering af de aktuelle projekter. For hotelkomplekset fastsættes 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 imødekommende, og med mangfoldige muligheder for rekreative aktiviteter. Der vil derfor blive medtaget bestemmelser om indretning af friarealer og om, at der ikke må sættes hegn op og lignende.

### **Trafik**

Det er Københavns Kommunes målsætning at opnå en bæredygtig fordeling af trafikken på forskellige transportformer, ved at mindst 1/3 af alle ture foregår på cykel, mindst 1/3 med kollektiv transport og højst 1/3 i bil. Områdets vej- og stisystem skal sammen med en begrænset

parkeringsdækning understøtte denne målsætning, hvilket ligeledes vurderes til at være en god forudsætning for et attraktivt byliv.

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

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

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

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

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

Langeliniespidsen gøres stationsnær ved en broforbindelse for gående og cyklister over 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 oliedepotanlæg. Det er sandsynligt, at hele jordmængden, der opgraves herfra (ca. 22.000 m<sup>3</sup>), skal anvises til jordrensning/deponering.

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

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

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

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

Regler, retningslinjer og anmeldeskema kan hentes på Center for 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).

Polensfærgen Pomerania giver ikke væsentlig anledning til støjbidraget fra færgeterminalen.

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

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

### Regnvand

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

Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt indenfor matriklen. Hvis en bygherre mener, at dette ikke er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav. For eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative

formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask, permeable belægninger etc.

### Affald

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

### Udbygningsaftale

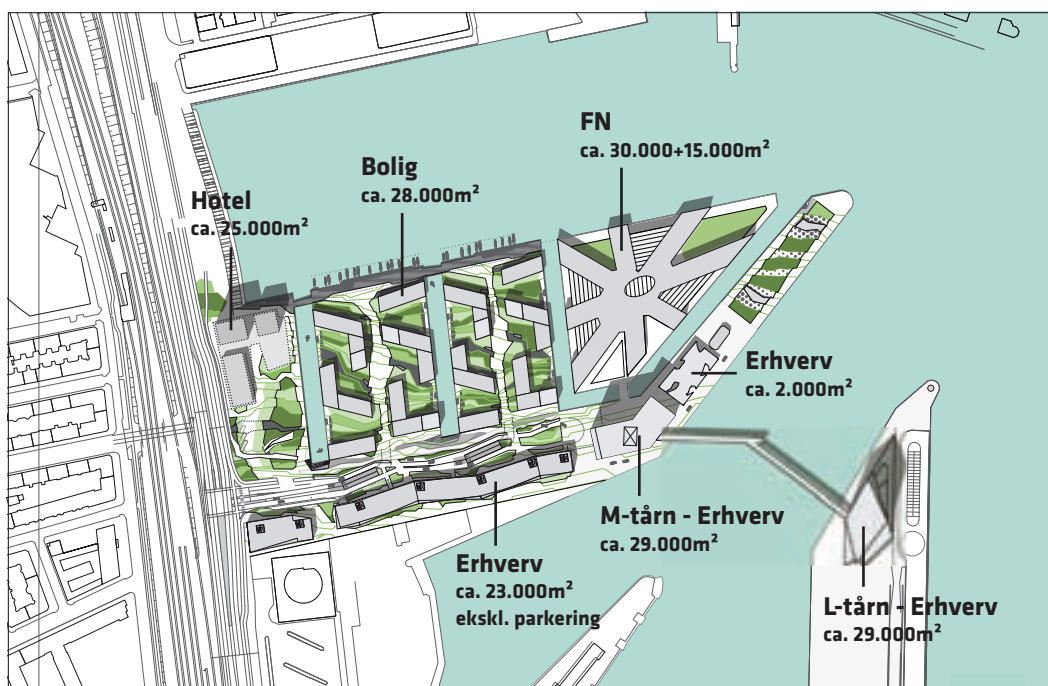
I forbindelse med udbygning af området indgås en udbygningsaftale mellem kommunen og By & Havn. Ved aftalen forpligter By & Havn sig til at etablere en cykel- og gangforbindelse i terræn gennem den eksisterende viadukt under højbanen ud for Nordre Frihavnsgade, over to jernbanespor, som nedgraves og over Kalkbrænderihavnsgade i et lysreguleret kryds.

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

### Miljøredegørelse

Københavns Kommune har truffet afgørelse om, at Steven Holl-projektet skal vurderes efter reglerne om VVM (Vurderinger af Virkninger på Miljøet), da anlægget kan påvirke miljøet med visuelle gener. Vurderingen er foretaget på baggrund af, at der er lagt op til, at højhusene samlet bliver et markant varetegn for indsejlingen til Københavns havn. De øvrige delelementer er behandlet

Funktionsfordeling for Marmormolen II



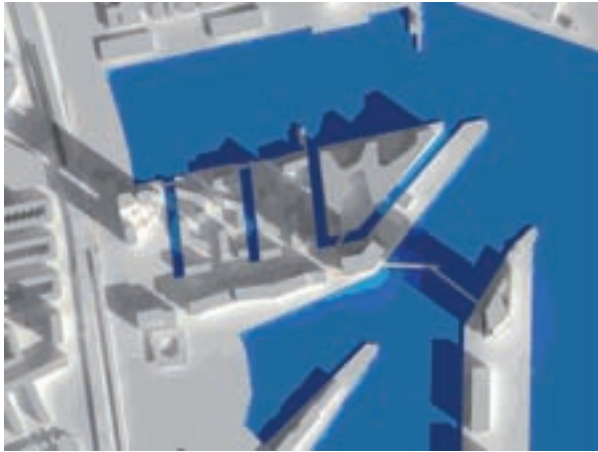
indenfor lokalplanens rammer. Lokalplanen er omfattet af lov om MPP (Miljøvurdering af Planer og Programmer). En miljøredegørelse, der omhandler begge vurderinger, findes i en selvstændig rapport: "Miljøredegørelse for Marmormolen og spidsen af Langelinie". Rapporten beskriver miljøforholdene i både anlægsfasen og den udnyttede lokalplan.

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

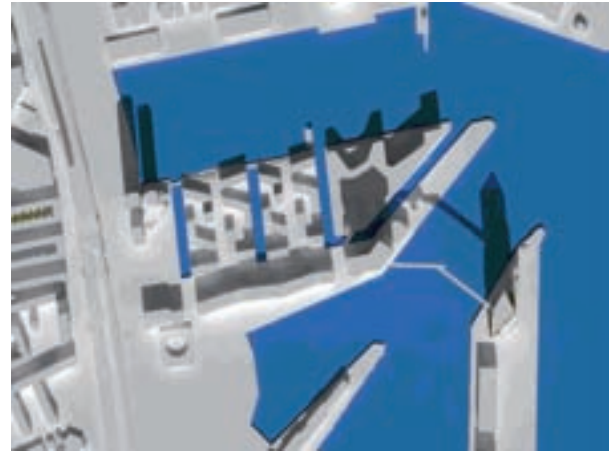
- Visuelle påvirkninger. Højhusene, både i hotelkomplekset og kontorhøjhusene på molespidserne, vil kunne ses fra store dele af byen, havnen og Øresund. Indvirkningen på omgivelserne vil være markante, og vil sætte et tydeligt præg på de omliggende by- og havneområder. Hotelkompleksets højhuse og kontorhøjhusene på molespidserne vil i udtryk og i materiale- og farvevalg fremstå meget forskellige, men vil samlet set give en visuel sammenhæng og identitet, der signalerer et nyt byområde, også når husene opleves på afstand.
- Skyggepåvirkninger på boligområdet i lokalplanen. En stor del af det nye boligområde ligger i skygge fra hotelkompleksets højhuse ved vestsol. Derfor er der i lokalplanforslaget medtaget bestemmelser om en maksimal bredde på hotelkompleksets højhuse.
- Miljøpåvirkning fra Svanemølleværkets røgfane. Såfremt B-værdierne ikke kan overholdes, skal der træffes tekniske eller designmæssige afværgeforanstaltninger for de dele af bygningerne, hvor B-værdierne ikke kan overholdes.
- De store bygninger kan påvirke vindforhold i nærområdet og for eksempel skabe kraftigere vind og vindstød ved passage af åbninger, bygningshjørner mv. Dette dækker dels over, at den åbne havnefront er noget vindblæst i forvejen, dels over at de høje bygninger vil foranledige kraftigere vind på visse udsatte steder. Konklusionen er, at man i de nye omgivelser vil opleve nogen vind og det anbefales, at der etableres afskærmning omkring udendørs café-områder mv.
- Den daglige trafikbetjening af områdets arbejdspladser, boliger, hotel, turistattraktioner, og offentligt tilgængelige friarealer i området ventes kun i beskedent omfang at forøge biltrafikken på vejnettet, og trafikken vurderes generelt at kunne forløbe tilfredsstillende. Det anbefales at etablere dynamisk lysregulering i krydset ved Marmorvej. Passager for lette trafikanter gennem lokalplanområdet vurderes til at være tilfredsstillende.

- Der er foretaget vurderinger af både støj fra lokalplanområdet til omgivelserne og støj fra omgivelserne til den nye bydels boliger, arbejdspladser og friarealer. Konklusionen er, generelt, at man via detalprojekteringen og inden for lokalplanens rammer kan sikre, at støjforhold vil holde sig inden for de vejledende grænser.
- Det færdige anlæg vil indeholde markante forbedringer i forhold til adgang og tilgængelighed, hvad der i sig selv begunstiger friluftsliv og turisme. I forhold til nærområdet (især Østerbro vest for jernbanedæmningen) vil en realisering af lokalplanen forbedre områdets rekreative værdier betydeligt via adgang og tilgængelighed til området, promenader langs kajer, udsigter osv. Adgangen via kontorhøjhusene og gang- og cykelbroen over indsejlingen vil være et stort aktiv i denne henseende. Hertil kommer faciliteter og attraktioner, som følger med.
- Det vurderes, at de fysiske skader, som anlægsarbejdet kan tilføre de kulturhistoriske værdier, vil være relativt beskedne. Udvidelsen af 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.

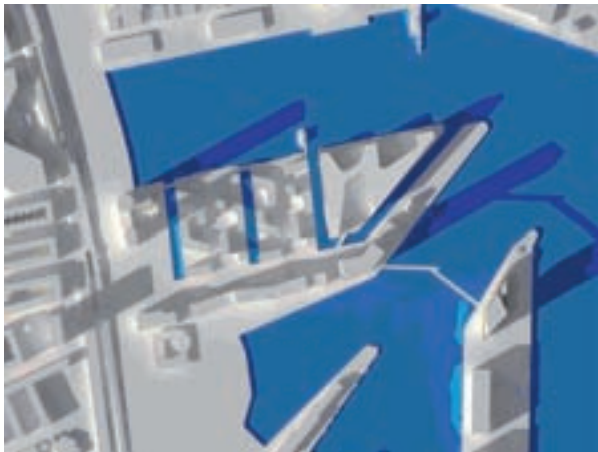
**Skyggediagrammer** (Udarbejdet på baggrund af lokalplanforslaget og skal derfor betragtes som vejledende)



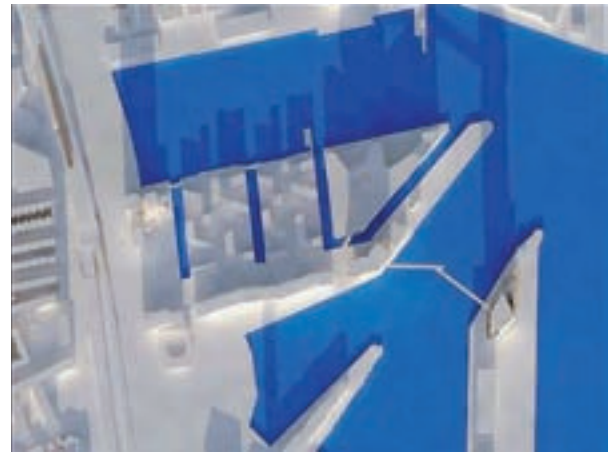
Forårsjævndøgn kl. 9



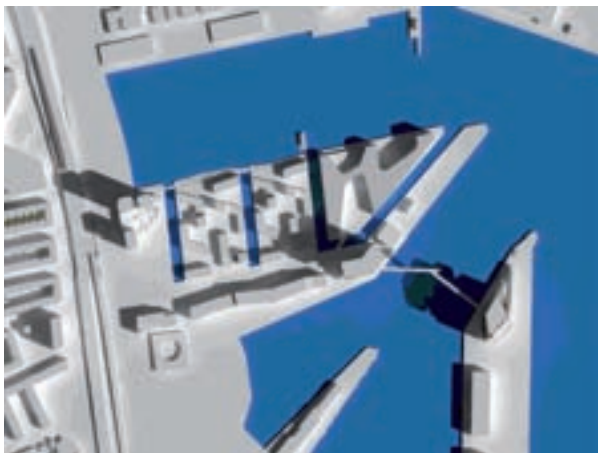
Forårsjævndøgn kl. 12



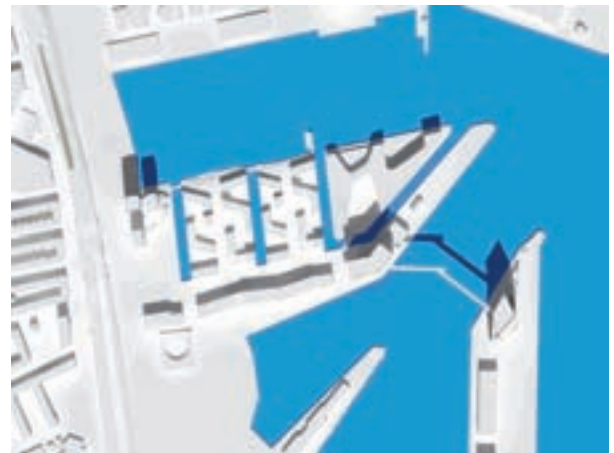
Forårsjævndøgn kl. 16



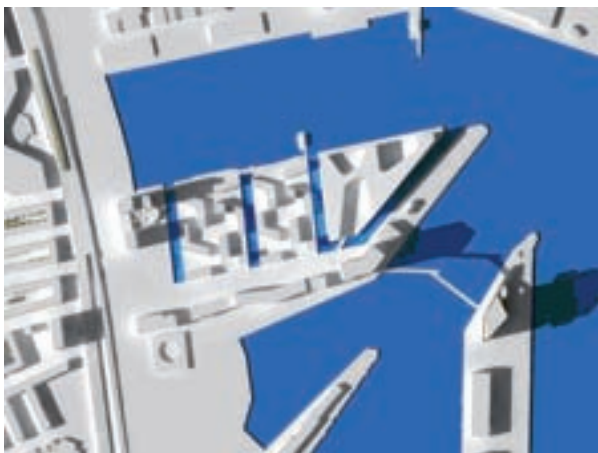
Vintersolhverv kl. 12



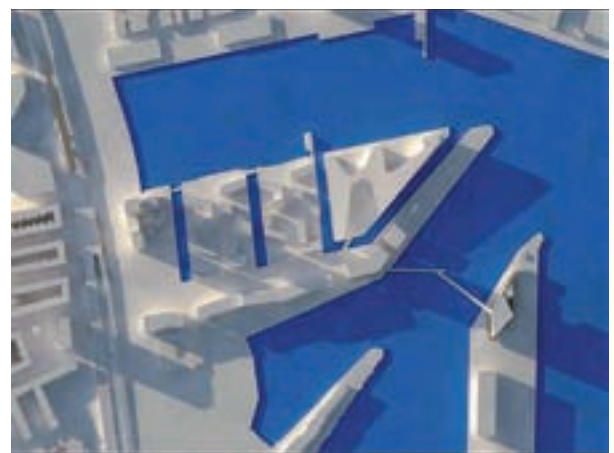
Sommersolhverv kl. 9



Sommersolhverv kl. 12



Sommersolhverv kl. 16



Sommersolhverv kl. 19

# LOKALPLANEN

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for et område i Københavns Havn, der omfatter den nordlige del af Marmormolen, som er beliggende i Frihavnskvarteret, og som mod syd afgrænses af kvartergrænsen mod Østervold Kvarter, mod vest af Kalkbrænderihavnsgade og mod nord ved midten af Nordhavnskaj. 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 pladsmønstre, 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, zonestatus og terræn mv.

#### Stk. 1.

På tegning nr. 2 er vist vandarealer, der kan opfyldes, samt landarealer, der i så fald skal udgraves til kanaler. Der må samlet opfyldes op til 11.900 m<sup>2</sup>.

#### Stk. 2.

Kanalernes placering kan med Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse ændres, under forudsætning af, at den karakter af området som lokalplanen søger at skabe, ikke derved ændres.

#### Stk. 3.

Opfyldte arealer overføres til byzone.

#### Stk. 4.

Afgrænsningen mod vandarealer skal udføres med lodrette kajsider, der uanset konstruktion fremstår i granit, bearbejdet beton eller træ, der afsluttes med hammer i granit og/eller træ. Langs Nordbassinet kan der langs den på tegning nr. 4 markerede kajstrækning etableres stensætning, dog kun under træbrygger i område I og II jf. stk. 11.

#### Stk. 5.

Hvor kajstrækninger forlænges, skal nye kajstrækninger uanset stk. 4 etableres i samme udtryk og med samme højde som det kajanlæg, der forlænges.

### Kommentar

Det er vigtigt for det overordnede udtryk i området, at der ikke er spring i kajkanternes forløb. Det er bl.a. de store horisontale forløb, der giver området sin egenart.

#### Stk. 6.

Eksisterende kajopbygninger og stensætninger mv., der ikke påvirkes af opfyldninger, udgravninger eller bestemmelser i denne lokalplan skal opretholdes. Eksisterende bolværk i granit, der demonteres, skal genanvendes i området.

#### Stk. 7.

Kanaler skal have en fri bredde på minimum 15 meter og en vanddybde på mindst 2 meter.

#### Stk. 8.

Terrænkoten for hele området fastlægges til 2,5 inkl. belægnings 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 pasagemulighed 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,

- a) at området fastlægges til hotel- og kongrescenter,
- b) at der endvidere kan indrettes administration, restauranter, butikker og undervisning mv., der relaterer sig til funktionen som hotel- og kongrescenter, samt andre funktioner af social, kulturel, miljømæssig eller fritidspræget karakter, der naturligt vil kunne indpasses i området, samt
- c) at minimum to tredjedele af den nordvendte stueetage og ligeledes minimum to tredjedele af den østvendte stueetage skal indeholde publikumsorienterede funktioner såsom konferencelokaler, restauranter og butikker mv., eller andre udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter.

### Stk. 2.

For det på tegning 1 viste område II gælder,

- a) 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 folkeregistertilmelding, 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 butikksformål,
- 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 butikksformål ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgs-

varebutikker 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 udvalgsvarebutikker ikke må overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Vedrørende beregning af etageareal til butiksformål henvises til beregningsreglerne i lov om planlægning.

- c) at der ikke må udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende), samt
- d) at der på hver ejendom kan, såfremt det er miljømæssigt forsvarligt, tillades opført eller indrettet enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med tilknytning til en virksomhed, institution eller lignende.

## § 5. Veje og stier

### 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. Mod syd skal vejen 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 f.eks. 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 strøgforløb mellem Kalkbrænderihavnsvej og vejanlæggets vendeplads. Strøgforløbet skal udformes med opholdsmuligheder, grønne bede og trægrupper mv. Området skal fremstå velintegreret i forhold til kanalafslutninger og boligbebyggelsen i byggeområde B. I strøgforløbets fulde længde skal der i belægningen markeres en dobbeltrettet cykelsti med en bredde på 3,5 meter.

### Stk. 3.

Langs Kalkbrænderihavnsvej 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 Kalkbrænderihavnsvej, 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 Kalkbrænderihavnsvej og tilsluttes det under stk. 2 nævnte strøgforløb.

## 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 bolighalvørner, og er ikke en del af vejanlægget. Vejanlægget forudsættes tilsluttet Kalkbrænderihavnsvej 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 byggefelt, 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 bølgen-  
de 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 byggemuligheder,  
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 byggemuligheder,  
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 even-  
tuelt tagterrasse mv., men eksklusive antenner og  
lignende,
  - e) at der for det enkelte højhus i byggefelt A (1) skal til-  
stræbes 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 arkitek-  
tonisk og funktionelt kan forbindes med en forbin-  
delsesbygning 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 afværgeforanstaltning-  
er,
  - 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 frem-  
går 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 lej-  
ligheder 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 inklu-  
sive tagetage, tekniske installationer og eventuel tag-  
terrasse mv.,
- d) at hvor bebyggelse etableres i kajkant eller i forbin-  
delse 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 inklu-  
sive tekniske installationer og eventuel tagterrasse  
mv.,

### Kommentar

Fastlæggelse af bygningshøjden tager udgangspunkt i  
bygningsdimensioner i området. Skalaskiftet til de sto-  
re 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 ad-  
skiller 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 eksklusiv 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,

- a) at der kan opføres op til 58.000 m<sup>2</sup> etageareal i form af to højhuse fordelt med ca. 29.000 m<sup>2</sup> pr. højhus,
- b) at 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 vandspejlet 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 eksklusiv 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,
- b) at bygningshøjden ikke må overstige gesimshøjden på "Lodseriet" (ca. 9 meter) inklusive tekniske installationer og eventuel tagterrasse mv.,
- c) at bebyggelsens facadelinjer mod Mellembassinet og mod den fastlagte kanal skal ligge parallelt hermed,

- d) at der i forbindelse med facaden og indenfor byggefeltet kan etableres mindre ude-/gårdrum, samt
- e) at bebyggelse kan etapedeles, forudsat at den samlede bebyggelse kan opføres, at første etaper kan fremstå som en afsluttet enhed, samt at der kan opnås en samlet bebyggelsesmæssig og facademæssig helhed.

## Kommentar

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,

- a) at der indenfor det samlede delområde kan opføres én eller to bygninger i én etage med et samlet etageareal på højst 200 m<sup>2</sup> med tilknytning til stedets drift, såsom café, fritidsaktiviteter, toiletter og kiosk mv.,
- b) at bebyggelse skal indgå som en integreret del af den landskabelige bearbejdning, hvor bygningshøjden ikke må overstige 4 meter, samt
- c) at bebyggelse kan etapedeles, forudsat at den samlede bebyggelse kan opføres, at første etaper kan fremstå som en afsluttet enhed, samt at der kan opnås en samlet bebyggelsesmæssig og facademæssig helhed.

### Stk. 9.

For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Ud over de i stk. 1 til 7 nævnte byggemuligheder kan der opføres enkelte mindre bygninger i en etage til fællesanlæg o.lign., såsom udhuse, cykelskure, legehuse og byøkologiske anlæg, der i alle henseender skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget,
- b) 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,
- c) 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
- d) at parkering i konstruktion udelukkende må indrettes i kælder med undtagelse af byggefelt D, hvor der i bebyggelsen øst for det i stk. 4e fastlagte mellemrum også kan indrettes parkering i stueetage og på 1. 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 Miljøfor-

valtningens 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 vinduesåbninger 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 vinderprojektet anvendes klare farver på undersider af bro og udhæng mv. Metalflader skal fremstå ikke-reflekterende, og glas skal være uden spejlvirkning.

### Stk. 8.

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coated glas.

### Stk. 9.

Boligbebyggelse kan udføres med fremspring i facade på indtil 1,5 meter i form af karnapper og altaner mv. Mod 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.**

Tage skal fremstå flade. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade afvigelser herfra, når ønske om særlige arkitektoniske udtryk taler for det og der ved det enkelte tags udformning tages hensyn til dets og bebyggelsens fjernvirkning. Tagmateriale må ikke være reflekterende eller på anden måde være til gene for omgivelserne. Tage må gerne begrønnes.

#### **Stk. 13.**

Tekniske installationer, herunder bl.a. udluftninger, skal så vidt mulig placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagets profil. Tekniske installationer placeret oven på tag skal placeres og udformes tilbagetrukket fra facadelinjen, og fremstå integreret i bygningens samlede arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes og beklædes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

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

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller af tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Antenner og parabler 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 friareal.

#### **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 handicappadser.
- 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 handicappadser 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.**

Belægninger, beplantning, kajsætninger, broer, belysning og inventar mv. skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering kan medvirke til at give området en kvalitativ og helhedspræget fremtræden.

### **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 forureningsgener

### 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 døgn.

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 varmeforsyning, 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 f.eks. 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 Miljø's anvisninger og tilladelser.
- h) I henhold til lov om forurenede jord § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Center for Miljø), jf. lov om miljøbeskyttelse § 21. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller leder det pågældende arbejde.
- i) Opgravning og flytning af forurenede jord skal anmeldes til miljømyndigheden (Center for Miljø). Pligten påhviler den, der flytter jorden, det vil sige ejer, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske før jorden flyttes.
- j) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Center for Miljø og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune. Hvis eventuelt forurenede jord ønskes placeret et andet sted i området, skal projektet forelægges Center for Miljø, som herefter tager stilling til, om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Efterlades der, med Center for Miljø's tilladelse, forurenede jord, skal denne adskilles fra ren jord/materialer med signalnet.
- k) 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 deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.

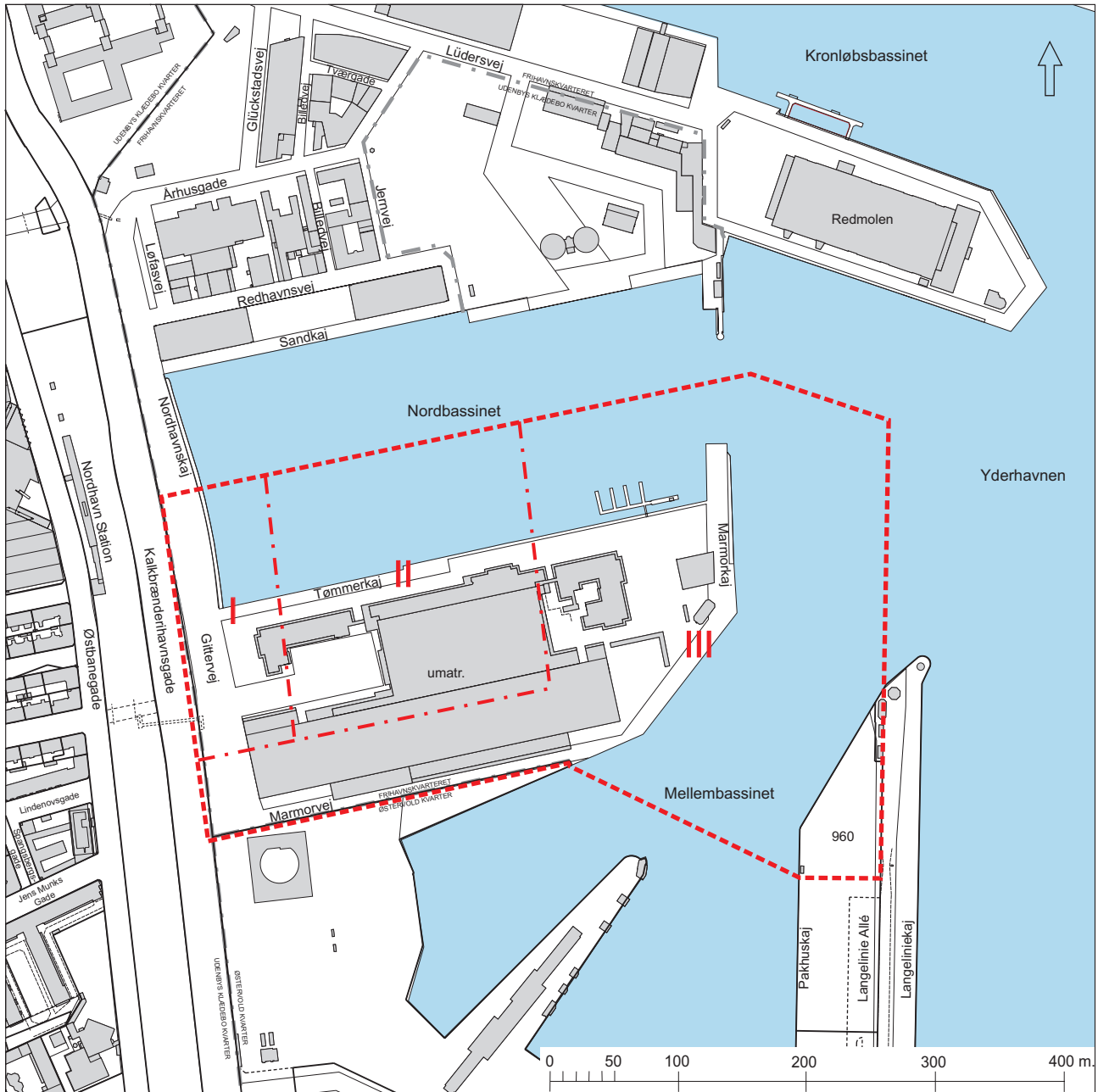
Lokalplan nr. 440 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 10. december 2009 og bekendtgjort den 20. januar 2010

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 20. januar 2010

Lise Palm  
områdechef

/Kim Vindbjerg Hansen  
arkitekt

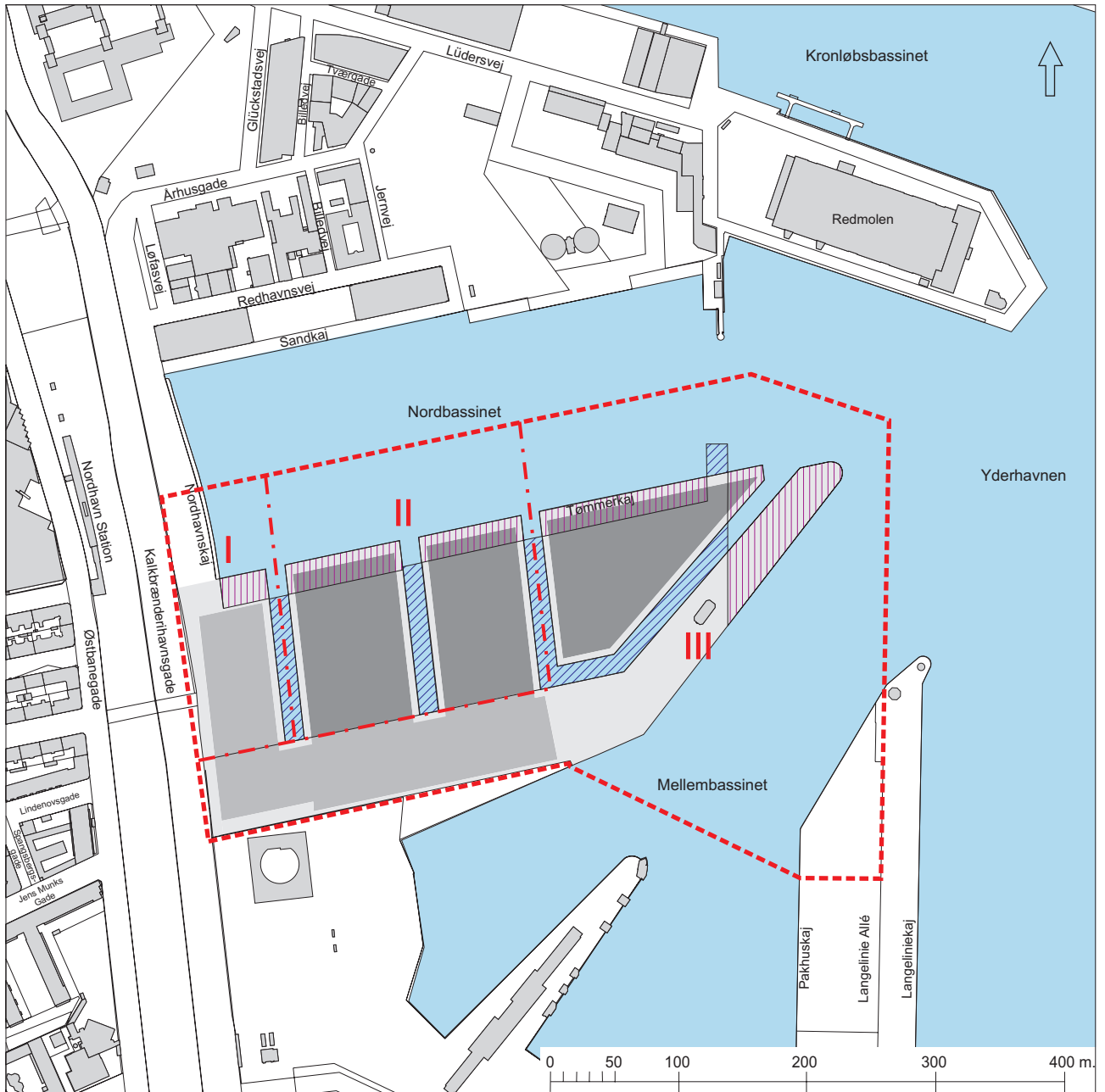
# TEGNING NR. 1








- Lokalplanområde
- . - . - . Underområder

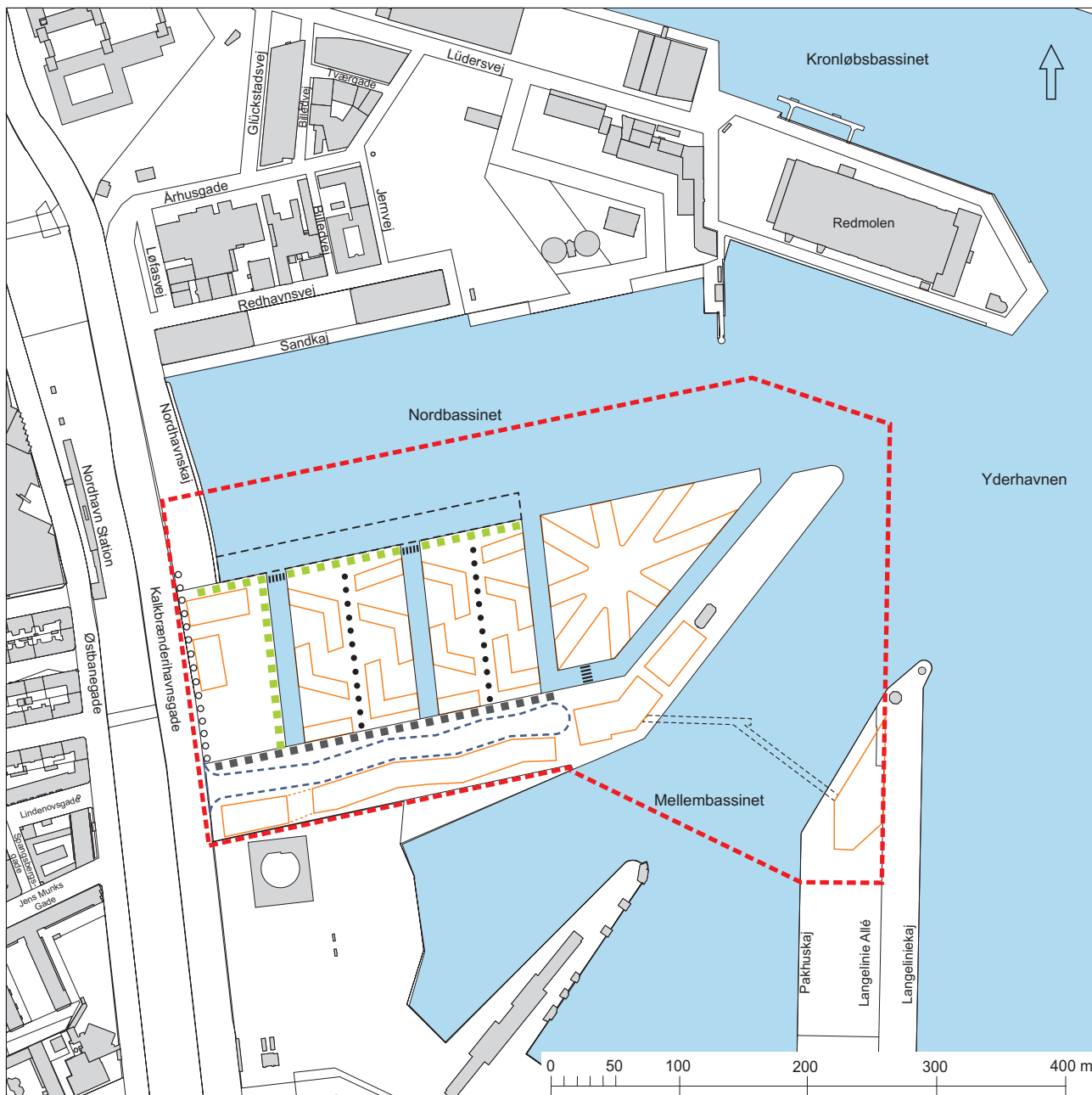


## TEGNING NR. 2



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

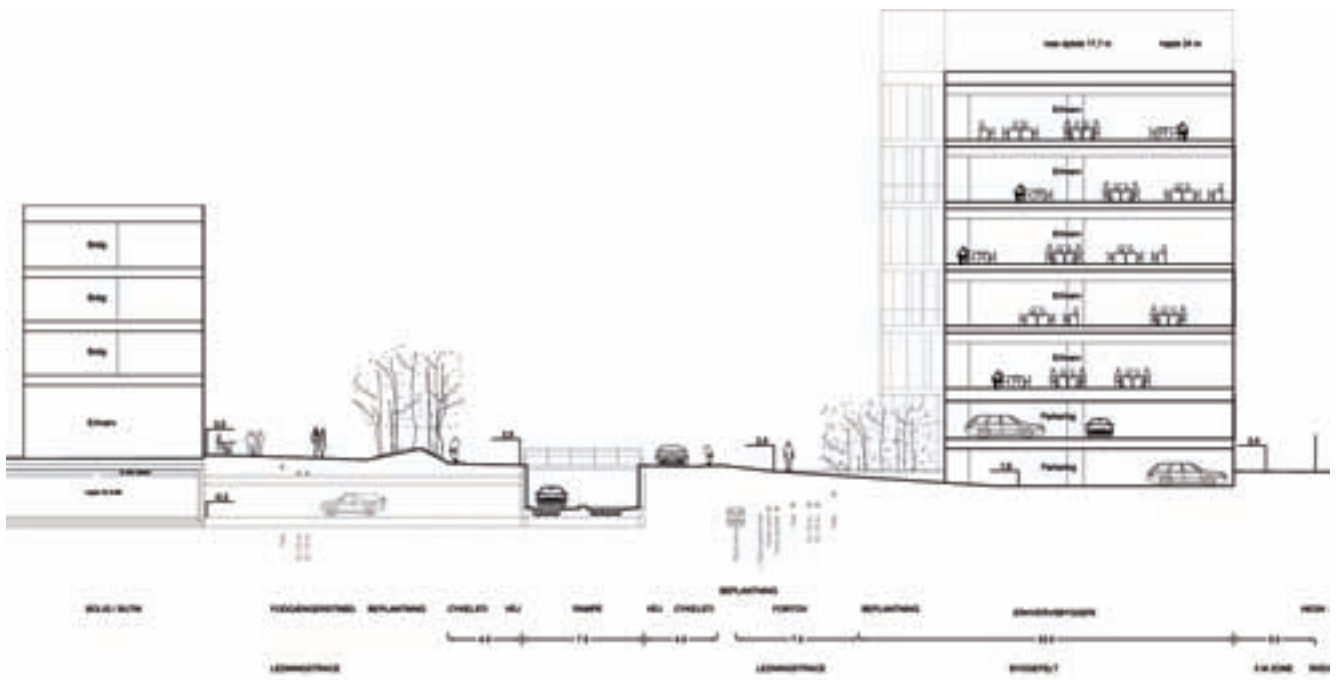
# TEGNING NR. 3



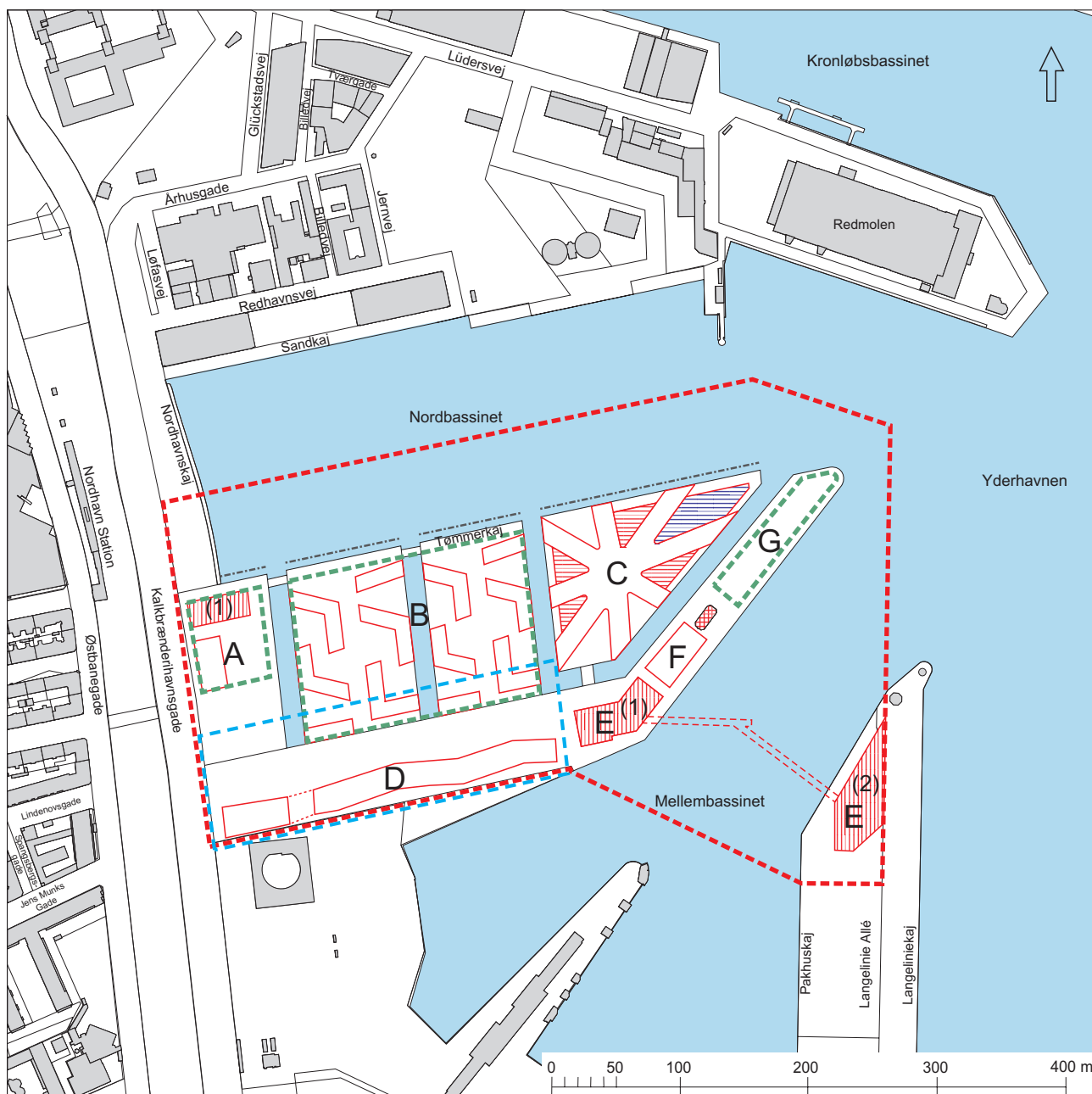
## Veje, stier mv.

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










# TEGNING NR. 3A



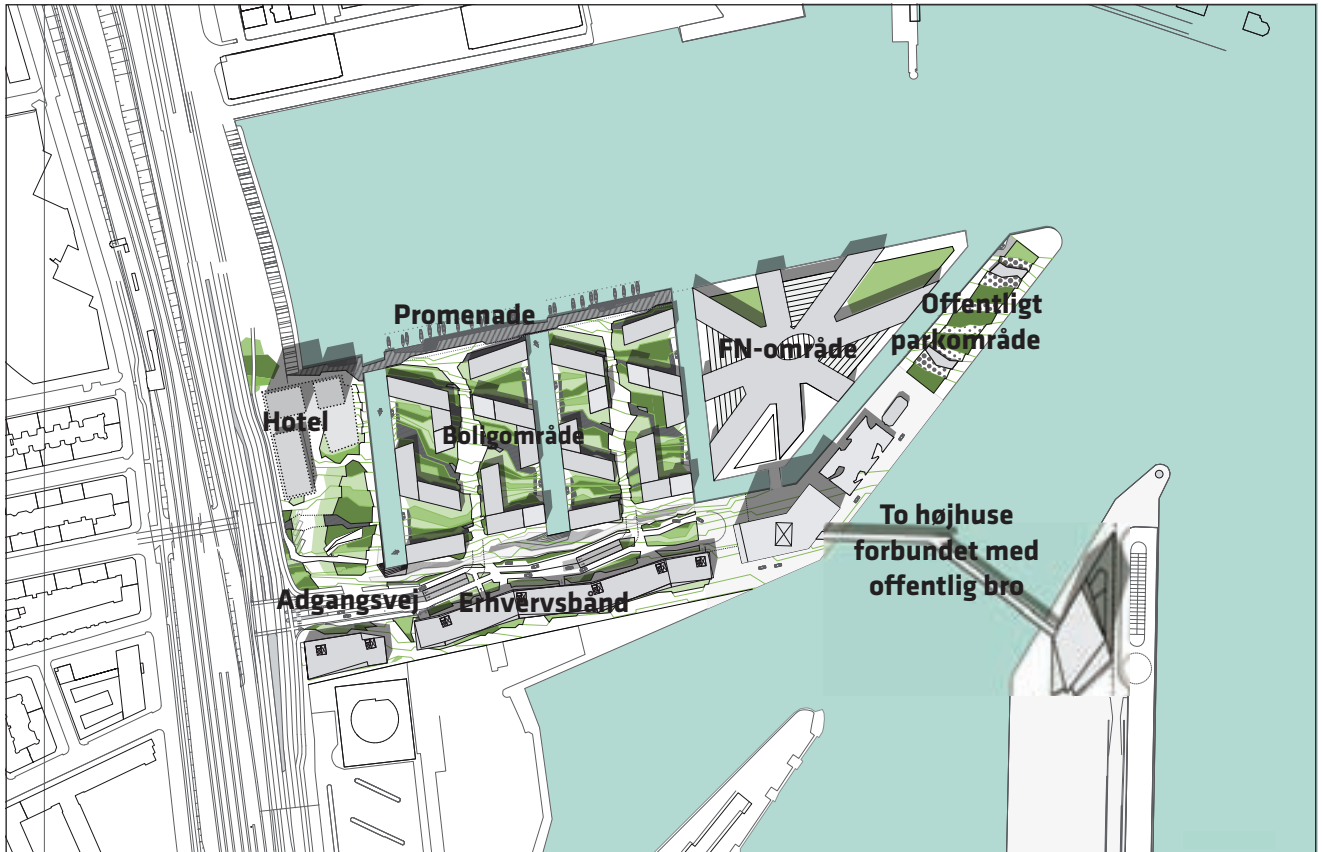
# TEGNING NR. 4



## Byggefelter mv.

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

## TEGNING NR. 5



*Situationsplan over et fuldt udbygget lokalplanområde.*





Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postbox 447  
1505 København V  
Telefon 3366 3500  
E-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
[www.kk.dk](http://www.kk.dk)



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen