

25. Anmodning om ny lokalplan for Marmormolen II, Østerbro (2015-0106981)

Bilag

- [Bilag 1 Kort og visualisering](#)
- [Bilag 2 Lokalplan nr. 440](#)

Der skal tages stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af lokalplan med henblik på at muliggøre en ændring af betingelserne for byggeri af de to 'L/M tårne' på spidsen af henholdsvis Marmormolen og Langelinie.

Indstilling og beslutning

Indstilling om,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen imødekommer anmodningen fra Harbour om udarbejdelse af lokalplan med de i anmodningen angivne ændrede forhold omkring LM projektet,
2. at forslag til ny lokalplan senest med udgangen af oktober 2015 forelægges Teknik- og Miljøudvalget til godkendelse, samt
3. at det over for grundejer stilles som betingelse, at den foreslåede offentligt tilgængelige funktion, som fx restaurant, i tårnet på Marmormolen etableres i mindst 65 meters højde.

(Teknik- og Miljøudvalget)

(Standsningsret)

Problemstilling

Bygherre har anmodet om, at der udarbejdes et nyt plangrundlag for et område på spidsen af Marmormolen og Langelinie. Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 440 "Marmormolen II" og er planlagt på baggrund af den amerikanske arkitekt Steven Holls projekt til denne grund – 'L/M Tårnene'.

Baggrunden for anmodningen er, at bygherre ønsker ændringer af det projekt, som den gældende lokalplan muliggør. Der er ønske om, at højbroen mellem de to tårne bliver privat og kun kan bruges af virksomheder i de to tårne. Den gældende lokalplan har som formål, at broen mellem de to tårne opføres som en offentlig gang- og cykelbro, og det er ikke muligt at dispensere fra dette krav. En realisering af projektet vil kræve ny lokalplan.

Herudover er det ønsket, at tårnene kan indeholde f.eks. hotellejligheder og der ønskes en præcisering af bestemmelsen om etapeinddeling, så en etapeopdeling af det ændrede projekt bliver muligt, samt at byggeri i to udlagte byggefeltet kan sammenbygges.

Løsning

Bygherre ønsker at fastholde en højbro mellem de to tårne, men uden at den bliver offentlig tilgængelig. Bygherre finder, at projektet med en offentlig gangbro ikke vil leve op til de krav om komfort og sikkerhed, som virksomheder i tårnene vil stille. Herudover vil en bro med offentlig adgang give udfordringer med lukkede etager nederst i bygningerne, udvendige rulletrapper, kødannelser, forhøjet sikkerhedskontrol og skærpede krav til brand- og flugtvejsforhold. Endelig ses broen som en ineffektiv transportforbindelse for offentligheden.

Bygherre har foreslået, at der med udgangspunkt i projektet for 'L/M Tårnene' indarbejdes tiltag, der kan kompensere for, at højbroforbindelsen ikke bliver offentlig tilgængelig. Bygherre foreslår at finansiere en lavbro over Søndre Frihavn, der kan fungere som offentlig forbindelse på tværs af frihavsbassinet, samt at der opføres et offentligt tilgængeligt udsigtspunkt i den del af tårnet, der ligger på Marmormolen.

Der har været afholdt flere møder mellem Teknik- og Miljøforvaltningen og bygherre om de ønskede ændringer af projektet for 'L/M Tårnene'. Teknik- og Miljøforvaltningen har meddelt bygherre, at de ønskede ændringer vil kræve, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Forvaltningens bemærkninger til bygherres ønsker og forslag

Privatisering af den oprindelige, høje broforbindelse

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at et ønske om at gøre højbroen privat er i strid med den gældende lokalplan. Formålsparagraffen i den gældende lokalplan indeholder blandt andet, at lokalplanen skal 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. Hensigten er blandt andet at opnå særlige arkitektoniske kvaliteter, der kan markere den betydningsfulde og meget eksponerede beliggenhed ved indsejlingen til Københavns Havn, samt at Steven Holl Architects vinderforslag, til to kontorhuse forbundet af en offentlig gang- og cykelbro i 65 meters højde, opføres som et samlet bygningsværk.

Baggrunden for det oprindelige projekt var, at grundejeren på Langelinie ønskede mulighed for at opføre et kontorbyggeri med et så stort omfang, at der var juridisk krav om stationsnærhed. Det ville en broforbindelse til Marmormolen give mulighed for. Ønsket blev, at der på såvel Langelinie som Marmormolen blev givet mulighed for at opføre et højhus, og for at give noget tilbage til byen, blev det politisk besluttet, at højhusene skulle være spektakulære, og at forbindelsen mellem dem skulle være offentlig tilgængelig. Grundejerne var indforstået med dette.

Forvaltningen vurderer, at projektet bag planen bærer præg af at være skabt i en opgangstid med stor optimisme for fremtiden. Det er derfor forvaltningens vurdering, at en ændring der indebærer, at forbindelsen bliver privat, bør resultere i, at der udarbejdes et nyt projekt for bebyggelse på dette særlige sted i Københavns Havn, der sikrer, at offentligheden kan få glæde af områdets særlige kvaliteter og at bebyggelsen, der planlægges for, kan realiseres.

Forslag til lavbro

Den foreslåede lavbro over Søndre Frihavn ligger uden for lokalplanområdet. Etablering af en lavbro forudsætter således, at der udarbejdes yderligere en lokalplan, der erstatter de to eksisterende lokalplaner for området omkring Søndre Frihavsbassinet. Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at en ny, lav bro over havneløbet i Søndre Frihavn vil være mere anvendelig for cyklister end den planlagte bro mellem de to tårne, men at den til gengæld forringer besejlingsforholdene for både til bassinerne syd for broen. En gang- og cykelbro over Søndre Frihavn indgår pt. ikke i Københavns Kommunes planlægning for broer.

Offentlig funktion i ét af tårnene

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at en offentlig tilgængelig funktion i et af tårnene, vil give et nyt udsigtspunkt i havnen, men at det ikke i sig selv erstatter oplevelsen af den fysiske forbindelse mellem Marmormolen og Langelinie. En offentlig funktion i et af tårnene er ikke i strid med den gældende lokalplan.

Ønsket om etapedelning - i forhold til krav om stationsnærhed

Kommunen stiller krav til, at nyt erhvervsbyggeri skal ligge stationsnært. I det oprindelige projekt for 'L/M Tårnene' er det broforbindelsen mellem de to tårne, der gør, at kravet om stationsnærhed imødekommes. Lokalplanen giver mulighed for at tårnet på Marmormolen kan opføres først. Derimod vil en opførelse af tårnet på Langelinie ikke være mulig, med mindre der samtidigt etableres en broforbindelse til Marmormolen. Jf. ovenfor stiller den gældende lokalplan krav om at forbindelsen er offentlig.

Ønske om en mere fleksibel anvendelse af tårnene

På grund af støjforholdene i området muliggør den gældende lokalplan ikke boliger. Der er mulighed for at opføre et hotel, da det rubriceres som erhverv. Hvad angår ønsket om at etablere f.eks. hotellignende lejligheder vil det være et krav, at kommende anvendelser kan defineres som erhverv (hotel).

Sammenbygning af byggefeltet

Bygherre ønsker, at kunne sammenbygge to af de i lokalplanen separat udlagte byggefeltet. Teknik- og Miljøforvaltningen er ikke blevet præsenteret for konkrete planer, der illustrerer omfanget af ønsket. Den gældende lokalplan giver mulighed for at dispensere til, at byggefeltets afgrænsning overskrides, så en sammenbygning er mulig.

Der henvises i øvrigt til bilag 1 og 2.

Anbefaling

På baggrund af forvaltningens bemærkninger anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen, at der ikke udarbejdes en ny lokalplan for spidsen af Marmormolen og Langelinie, der imødekommer samtlige ønsker bygherre på nuværende tidspunkt har til projektet.

Steven Holls vinderprojekt for spidsen af Marmormolen og Langelinie har været udformet som ét samlet og meget markant byggeri, hvor den dominerende attraktion har været den tværgående højbro med offentlig forbindelse på tværs af havneløbet. Forvaltningen vurderer, at såfremt den grundlæggende idé med Steven Holls vinderprojekt ikke kommer til udtryk i byggeriet, bør der udarbejdes en ny løsning for en bebyggelse på dette særlige sted i havnen.

Bæredygtighed

Bygherre har udtrykt ønske om en tilpasning af facader m.m. for hermed at opfylde energikravene i bygningsklasse 2020. Teknik- og Miljøforvaltningen er positivt indstillet på, bygningernes ydre fremtræden kan tilpasses krav og ambitioner til et mere bæredygtigt byggeri.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Videre proces

På baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets beslutning, vil forvaltningen kontakte bygherre for drøftelse af den videre proces for projektet.

Pernille Andersen

/ Jakob Møller Nielsen

Oversigt over politisk behandling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

- I. at der ikke udarbejdes forslag til ny lokalplan for "Marmormolen II" på baggrund af de forudsætninger for projektet for 'L/M Tårnene' som Bygherre har forelagt Teknik- og Miljøforvaltningen.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 22. juni 2015

A, B, C, I og V fremsatte følgende ændringsforslag der erstatter indstillingens I. at-punkt:

"I. at Teknik- og Miljøforvaltningen imødekommer anmodningen fra Harbour om udarbejdelse af lokalplan med de i anmodningen angivne ændrede forhold omkring LM projektet,

2. at forslag til ny lokalplan senest med udgangen af oktober 2015 forelægges Teknik- og Miljøudvalget til godkendelse, samt

3. at det over for grundejer stilles som betingelse, at den foreslåede offentligt tilgængelige funktion, som fx restaurant, i tårnet på Marmormolen etableres i mindst 65 meters højde"

Ændringsforslaget blev godkendt med syv stemmer mod fire. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, B, C, I og V.

Imod stemte: F og Ø.

Den således ændrede indstilling blev standset af Ø og F, der benyttede standsningsretten i medfør af § 23 i den kommunale styrelseslov, og sagen skal behandles i Borgerrepræsentationen.

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 20. august 2015

Indstillingen blev godkendt med 37 stemmer imod 17. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, B, C, I, O og V.

Imod stemte: F og Ø.