



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling

**NOTAT**

15. marts 2018

Sagsnr.  
2018-0069075

Dokumentnr.  
2018-0069075-10

### **Dokumenter med kommentar fra By & Havn til forkortet tidsproces**

Jakob Næsager (C) har forud for Teknik- og Miljøudvalgets behandling af indstillingen ”Procesplan og tidsplan for undersøgelse af mulighed for højhuse i Ydre Nordhavn, Østerbro” bedt om de dokumenter, hvor By & Havn kommenterer den forkortede tidsproces.

De to dokumenter, som er bilagt, omhandler:

- Notat fra By & Havn om proces vedr. tilvejebringelse af ”forstudie til masterplan”, 18. januar 2018.
- Referat fra møde med H.C. Andersen Adventure Tower (HCAAT), 22. januar 2018.

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør

**Byplan Nord**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

Til: "Koordineringsgruppe" vedr. HCAT – KK, HCA, B&H

Fra: By & Havn

Emne: HCAT – input til tids- og procesplan

## HCAT– proces vedr. tilvejebringelse af "forstudie til masterplan"

18. januar 2018  
S-20171117-2061  
D-20180111-008988

### Baggrund

Den koordinerende gruppe vedr. mulig etablering af et HCA Tower & Park projekt i Ydre Nordhavn aftalte på møde den 19.12.2017, at forvaltningerne vil fremlægge forslag til såvel tids- og procesplan udarbejdet af KK med åbning af Nordhavnstunnelen som forudsætning, som tilsvarende plan udarbejdet af HCAT med udgangspunkt i hurtigst mulig proces. I indstillingen beskrives forudsætninger og konsekvenser ved de to tidsplaner.

Det blev på mødet slået fast – af By & Havn og af HCAT – at hvis det politiske niveau beslutter, at endelig vedtaget lokalplan skal tilpasses en forventet åbning af Nordhavnstunnelen i 2027 og dermed tidligst kan foreligge i 2025, er der ikke for nuværende grundlag for at gå videre med forhandlinger vedr. HCAT's erhvervelse af et grundareal fra By & Havn.

Hvis der derimod er politisk opbakning til den kortere planproces, som ønsket af HCAT, er det vigtigt, at tidsplan for denne tager højde for, at By & Havn skal tilvejebringe et grundlag for at definere en byggegrund samt rammer for opførelse af HCAT projektet.

By & Havn har overvejet gennemførelse af sædvanlig proces med konkurrence om justering af strukturplan i fornødent omfang samt tilvejebringelse af detaljeret masterplan for en eller flere holme.

Selskabet har dog måttet konstatere, at der ikke foreligger et grundlag for at træffe beslutning om fortsættelse af metro og om justering af den overordnede trafikale infrastruktur ift. Nordhavnstunnelens forløb og dermed heller ikke til justering af strukturplanen.

Desuden vil det for nuværende ikke være hensigtsmæssigt at gennemføre en konkurrence om en detaljeret masterplan, da denne i givet fald ikke forventes at blive aktuel førend om ca. 10 år.

By & Havn er derfor kommet til den konklusion, at det ovenfor nævnte fornødne grundlag for at definere bymæssige rammer for et HCAT projekt ved den korte proces må tilvejebringes på anden vis, og er nået frem til at det må ske i form af et "Forstudie til masterplan".

Når det senere bliver aktuelt tilvejebringes egentlig masterplan.

## **Forstudie - geografisk afgrænsning**

Med udvikling af Levantkaj påbegyndes realisering af 2. etape af Nordhavnsprojektet.

Etape 2 omfatter holmene 9/10 (Levantkaj), 12 og 17, der tilsammen udgør den østlige del af Ydre Nordhavn med en byggeret på godt 1,3 mio. etm byggeri (1.315.000 etm ud fra en foreløbig, matematisk beregning).

Forstudie udarbejdes for holm 12 og 17, der tilsammen rummer 810.000 etm. Heraf udgør HCAT op til 138.000 etm.

## **Forstudie - indhold**

Idet den politiske beslutning om at fremme HCAT projektet foreligger, kan rammer for projektets omfang, bebyggelsesstruktur og indretning af udearealer samt placering øst for metro indgå i forstudiet som forudsætninger.

Formålet med forstudiet vil være konkretisering af HCAT's byggegrund samt overordnet disponering af denne med bebyggelse og udearealer i forhold til kontekst således, at konsekvenserne af at opføre HCAT minimeres mest muligt for de omgivende kvarterer. Det er en forudsætning for forstudiet, at der skal muliggøres en samlet bebyggelse på godt 800.000 etm byggeri.

Øvrige forudsætninger vil være, at Holm 17 i dag fremstår ubebygget og uden anvendelse bortset fra vejadgange frem til krydstogtterminalen og jordopfyldt, samt at Holm 12 er mere sammensat med Campus 2 med Unicef bebyggelsen, der bliver liggende som minimum frem til 2037, ØTC hallen som ønskes bevaret og omdannet til bymæssig anvendelse, samt ubebyggede arealer, som By & Havn har overvejelser om at benytte til midlertidige anvendelser, herunder ungdomsboliger.

## **Forstudie - tidsplan**

Under forudsætning af, at BR vedtager at muliggøre HCAT projektet i februar 2018 kan By & Havns udarbejdelse af forstudie påbegyndes marts 2018, hvilket er lagt til grund for nedenstående:

Marts - august 2018: Forberedende arbejde til forstudie

September 2018 - marts 2019: Forstudie udarbejdes

April 2019: På grundlag af forstudie kan proces for HCAT's byggegrund frem til lokalplan påbegyndes.



**Til mødedeltagerne**

24. januar 2018

**Referat fra møde med HCAAT 22. januar 2018**

Sagsnr.  
2017-0385808

**Dato:** 22. november

**Tid:** 14 - 15

**Sted:** Rådhuset, Udvalgsværelse F, 2. sal værelse 13

Dokumentnr.  
2017-0385808-6

Sagsbehandler  
Anna Pi Poulsen

**Deltagere:**

Rita Justesen, By & Havn  
Michael Soetman, By & Havn  
Kurt Immanuel Pedersen, HCAAT  
John Christensen, HCAAT  
Jens Elmelund, KAB  
Bjarke Jantzen, Rambøll  
Thomas Bertelsen, Deloitte  
Poul Nielsen, 3RKøbenhavn  
Pia Holm, TMF  
Lise Pedersen, TMF  
Kim Brodersen, TMF  
Søren Tegen Pedersen, ØKF  
Marc J. Jørgensen, ØKF  
Anna Pi Poulsen, ØKF

Godkendelse af beslutningsreferat fra sidste møde

Det blev besluttet, at referaterne godkendes over mail efterfølgende.

Sagens politiske fremlæggelse

Sagen kommer på TMU 6/3 og på ØU 13/3. Sagen bør ligge klar i slutningen af januar.

Procesplan og tidsplan fra KK

KK gennemgik Bilag 1 og 2, særligt ændringer siden sidst:

- Ekstra niveau: Bebyggelsesplan og Projekt/højhusdesign er skilt ad i 2 processer.
- Helhedsplan rummer geografisk hele Ydre Nordhavn.
- Helhedsplan rummer trafikanalyse og strukturplan med særlig fokus på placering af højhuse, samt højhusenes visuelle indvirkning på lokalområdet og hovedstadsområdet generelt.
- Helhedsplan uden højhuse fremlægges parallelt med højhus-helhedsplan. Herefter kan politikerne vælge/fravælge højhuse i Ydre Nordhavn.

By & Havn tilkendegav, at de er enige i princippet i den fremlagte plan.

Proces vedr. tilvejebringelse af ”forstudie til masterplan” fra By & Havn

**Team Planlægning**

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen  
|  
1550 København V

EAN nummer  
5798009800176

Hvis politikerne ønsker en kort tidsplan for projektet, er By & Havn ikke klar til at lave en helhedsplan for hele Ydre Nordhavn, men vil begrænse til ”forstudie til masterplan” for holm 12 og 17, fordi der mangler beslutning om fortsættelse af metro og om justering af den overordnede infrastruktur ift. Nordhavnstunnellens forløb.

#### Tidsplan fra HCAAT

Søren gjorde opmærksom på, at HCAAT-tidsplanen går imod den beslutning, som politikerne besluttede i sommeren 2017 om at følge rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2015, og at eventuelle ændringer i rækkefølgeplanen skulle afvente til Kommuneplan 2019.

Pia gjorde opmærksom på, at HCAAT-tidsplanen måske vil forudsætte, at der kun gives mulighed for højhuset i første omgang, uden mindre bebyggelse til almene boliger, for at sikre at der ikke opføres bebyggelse inden Nordhavnstunnelen åbner. Dette er ikke afklaret, og kan betyde at HCAAT-projektet skal opdeles i forskellige lokalplaner. Dette bør undersøges nærmere, hvis det bliver relevant.

KK foreslår synkronisering af navngivningen i HCAAT-planen og KK-planen, sådan at det fremgår hvornår HCAAT-planen laver henholdsvis helhedsplan (eller ”forstudie”), bebyggelsesplan og projekt/højhusdesign. Dette skal aftales mellem parterne snarest i samme uge.

#### Sagsfremstillingen

Sagsfremstillingen beskriver

- De 2 tidsplaner - Tidsplanen fra forvaltningerne, samt HCAAT-projektets tidsplan.
- Konsekvenserne for kommunen ved at følge de 2 tidsplaner.
- Konsekvensen for HCAAT-projektet ved at følge forvaltningernes tidsplan.
- Politisk beslutning om at følge forvaltningernes tidsplan.

#### Stationsnærhed

Konklusion fra notat om stationsnærhed blev refereret.

#### Notat om betingede lokalplaner

Notat om betingede lokalplaner (sendt til mødedeltagerne) konkluderer, at man ikke kan lave betingede lokalplaner, fordi der ikke er hjemmel til det i Planloven.

#### Infrastruktur

Søren talte om proces for beslutninger om Nordhavnstunnel.

Michael sagde, at alt efter konjunktur, kan det blive relevant at Metroselskabet og By & Havn går sammen om en forespørgsel om tidsmæssige fremrykning af metro i Nordhavn.

#### Næste skridt

KK skriver sagsfremstilling på baggrund af tidsplaner og procesplan. KK har dialog med HCAAT om deres vurdering af konsekvenserne af at følge KK's tidsplaner.