

25. april 2019

Sagsnr.
2019-003441
Dokumentnr.
2019-003441-4**Bemærkninger til den reviderede strukturplan for Nordhavn med tilhørende scenarier for højhusbyggeri.**

På baggrund af de ændrede forudsætninger for den tidligere strukturplan fra 2011 har By & Havn udarbejdet en revideret strukturplan. Den reviderede strukturplan fastlægger overordnede rammer for byudviklingen i Ydre Nordhavn og bygger videre på den oprindelige vision fra vinderforslaget fra arkitektkonkurrencen i 2009 om omdannelse af de industrielle havneområder til en bæredygtig bydel. Den væsentligste ændring af forudsætninger er, at lovgrundlaget for Ydre Nordhavn ikke giver mulighed for yderligere opfyld mod nord, hvorfor der i den reviderede strukturplan er mindre plads til grønne områder samt færre og smallere kanaler sammenlignet med den tidligere strukturplan.

Strukturplanen fastlægger de overordnede strukturerende elementer; den blå og grønne struktur, klimasikring, metroen og det grønne loop, den overordnede vejstruktur, fordelingen af bebyggelse, bebyggelsestæthed og til dels funktioner samt udpeger eksisterende strukturer, bygninger og anlæg, der skal bygges videre på og transformeres ved den fremtidige udvikling. Et bærende princip i planen er, at bydelen opdeles i mindre kvarterer, der udvikles hver for sig, med hver sin egenart og til hver sin tid.

Planen er robust med en struktur og en skala, der kan understøtte en bæredygtig by med udgangspunkt i Københavns Kommunes politikker og strategier. Planen har fleksibilitet til, at der kan skabes variation i bydelen, samt at udviklingen kan foregå over lang tid og tilpasses de aktuelle omstændigheder med helhedsplaner for de enkelte holme og kvarterer.

Den reviderede strukturplan tager udgangspunkt i en række planmæssige forudsætninger, som dog kan ændres med tiden. I forbindelse med forundersøgelsen af metrobetjening af Lynetteholmen undersøges i øjeblikket forskellige linjeføringer, herunder varianter af metrobetjening i Nordhavn. Forundersøgelsen forventes færdig ultimo 2019. Endvidere kan planlægningen for Lynetteholmen påvirke placering af tilslutningen til nordhavnstunnelen. Ligesom den endelige placering og udformning af ydre stormflodssikring kan have betydning for den overordnede struktur. Ligeledes skal det bemærkes, at planen forudsætter ny statslig lovgivning for at muliggøre opfyld på

søterritorium til en ny rekreativ ø mellem fiskerihavnen og naturområdet ved containerterminalen.

Overordnede anbefalinger

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen har følgende anbefalinger til det videre arbejde med de kommende helhedsplaner til realisering af den reviderede strukturplan for Ydre Nordhavn:

- De øst-vestgående landskabsbånd med grønne områder og kanaler, skal styrkes og visse steder gives mere plads. Herunder skal det sammenhængende grønne forløb fra den nye containerhavn til Svanemøllehavnen styrkes.
- Med udgangspunkt i de eksisterende naturværdier skal det tilstræbes at etablere flere grønne og blå sammenhænge, som også giver rekreativ værdi. Fx kan landskabsplanen for de nordligste grønne områder med fordel bygge videre på den eksisterende karakter af strandopfyld og ”selvgroethed”. De grønne arealer skal også tænkes sammen med klimasikringen, og tidevandsfaktoren kan på udvalgte steder indgå som en særlig naturoplevelse ligesom, at der skal indtænkes plads til kultur- og fritidsaktiviteter.
- Kanalernes udformning skal muliggøre en stor grad af fleksibilitet til forskellige aktiviteter. De skal så vidt muligt kunne besejles. Brede kanaler giver en stor fleksibilitet i forhold til fremtidig brug og giver mulighed for variation i udformningen af kanter - fx bløde og grønne kanter eller med brygger og ”vandtrapper”.
- Kanalernes bredde skal sammenholdes med højden/udformningen af bolværkerne. Tre meter lodrette bolværker kan give store udfordringer i forhold til den rekreative brug af en smal kanal, og adgang til vandet og udsynet ved sejlads på vandet vil blive begrænset. Større kanaler give mulighed for mere biodiversitet fx med ålegræs på bunden.
- Det overordnede byrumshierarki bør videreudvikles og tydeliggøres, så de beskrevne byrumsfunktioner, landskabelige træk og bymæssige sammenhænge i større grad understøtter lokale bokvaliteter og egenart.

- For at give bedre plads til kanaler og grønne områder, og for at understøtte den offentlige transport, foreslås, at der arbejdes med byfortætning omkring metrostationerne.
- Der skal arbejdes for en stærkere programmering af arealerne under metroen. Det kan være ved udendørs faciliteter og ved lette haller/pavilloner og konstruktioner under metroen, der kan give rum til aktiviteter og byliv.
- Der skal arbejdes videre med lokalisering af offentlige institutioner som skoler, børnehaver, kulturhuse mm. Nordhavns kommunale program skal kunne bidrage uden for institutionernes normale åbningstid til bydelens sociale aktiviteter eksempelvis i forbindelse med lokale beboeres fællesarrangementer.
- Stormflodsikringen skal udføres under hensyn til bymiljøet således, at der ikke opstår nye barrierer langs kanaler, havn og kyst.
- Det grønne loop kan i forbindelse med udarbejdelse af kommende helhedsplaner/lokalplaner suppleres med et eller flere ”blå loop”, der så vidt, det er muligt, følger vandfronten og danner rekreative forløb for fodgængere og cyklister langs vandet.
- På alle holme skal der generelt arbejdes videre med at identificerede og videreudvikle identitetsskabende kulturspor i kommende helhedsplaner. For eksempel kan det overvejes, om eksisterende bygninger på ”Baltica Holmen” og ”Ocean Holmen” kan gives nyt liv.

Trafik

Det er for nuværende besluttet at arbejde med en såkaldt ’kort model’ for Nordhavnstunnelen. By & Havns reviderede strukturplan tager imidlertid udgangspunkt i en såkaldt ’lang model’, hvor vejtilslutningen i Nordhavn er længere mod øst. Den lange model vil potentielt give en bedre trafikafvikling i Nordhavn og vil reducere generne fra den tunge trafik fra containerterminalen. Desuden vil det give bedre mulighed for at reducere barrierer-effekten fra anlægget.

Bæredygtighed

Det anbefales, at der udarbejdes et tillæg til Nordhavns bæredygtighedsmålsætning, med henblik på at sikre en bæredygtig by i overensstemmelse med Københavns Kommunes arkitekturpolitik. Herunder skal anvises hvordan bykvaliteten sikres gennem klimatilpasning, energioptimering og hvordan, der skal skabes fysiske rammer, der bidrager til ressourceoptimering og medvirker til at designe robuste bygninger og byrum, der giver langsigtet værdi.

Supplerende højhusstudier i Ydre Nordhavn (dateret 01.04.2019)

By & Havn har på baggrund af udvalgenes beslutninger på TMU- og ØU-møderne henholdsvis den 1. oktober og den 23. oktober 2018 (jf. bilag nr. 2) udarbejdet to alternative scenarier, til strukturplanen der viser to højhusscenerier:

1. Strukturplanen med et højhus på 280 m (benævnt HCAAT-projektet) placeret i Ydre Nordhavn.
2. Strukturplanen med 4 højhuse på op til 125 m placeret som ”markører” i Ydre Nordhavn.

Ad. 1: Strukturplanen med et højhus på 280 m

Projektudvikler for HCAAT ønsker at opføre et højhus med forlystelsespark ved siden af den planlagte metrostation ”Krydstogtkaj” i perspektivområdet Ydre Nordhavn. HCAAT-projektet indeholder et højhus på ca. 280 meter, en forlystelses- og oplevelsespark, privat boligbyggeri, alment boligbyggeri, erhverv, hotel og detailhandel samt offentligt tilgængelige friarealer. Den samlede bebyggelse omfatter op til ca. 155.000 m² etageareal, hvoraf højhuset udgør ca. 108.000 m². Af det samlede ønskede etageareal er ca. 25.000 m² boliger, hvoraf ca. 6.250 m² er almene boliger. Det samlede grundareal er på ca. 103.500 m².

By & Havn vurderer, at HCAAT-projektet ikke kan integreres i Nordhavns planlagte bebyggelsesstruktur, hvorfor en placering i tilknytning til krydstogt- og containerterminalen i ydre Nordhavn er eneste mulighed. Endvidere bemærker By & Havn, at en evt. fremtidig udnyttelse af det opfyldte areal (containerhavnen) til byudvikling vil medføre, at højhuset ligger ”mindre heldigt”. Det er By & Havns vurdering, at beboerne i HCAAT-projektet derfor vil

opleve, at deres boliger ligger afsides og uden nærhed til Nordhavns "hverdagstilbud".

På baggrund af kommunens arkitekturpolitik "København 2017 – 2025, Arkitektur for mennesker", og den af By & Havn udarbejdede reviderede strukturplan fra 2018 jf. bilag nr. 4, kan Teknik- og Miljøforvaltningen ikke ud fra en byplanfaglig vurdering anbefale HCAAT-projektet. Højhuset vil med sit volumen og sin højde ikke kunne indpasses i Københavns eller Nordhavns egenart. HCAAT-projektet vil som en solitær bygning bryde med Nordhavns bebyggelsesplan i københavner skalaer på 5-6 etager (enkelte bygninger i maksimalt 60 m's højde). Bygningen vurderes tillige at være i strid med strukturplanens vision om "at skabe selvstændige bykvarterer med gode mikroklimaer i gade og byrum". Årsagen er, at bygningsvolumenet ikke får en sammenhæng til Nordhavns øvrige by og fordi bygningens udformning må forventes at medføre vindturbulens i de omkringliggende områder.

Højhuset vil kunne ses fra store dele af Københavns Kommune og langs Øresundskysten. Bygningen vil med en højde på 280 m være en større skala end Københavns byprofil og kan blive nyt fixpunkt som eksempelvis rådhusårnet, kirketårnene og tårnet på Christiansborg.

By & Havn vurderer, at det offentligt tilgængelige grønne område omkring højhuset bliver af samme omfang eller mindre end det, der er udlagt i den reviderede strukturplan. Dette skyldes, at en stor del af området (ca. halvdelen af grunden) af andrager ønskes udlagt til forlystelsespark, hvor indgangsbillet er påkrævet.

Ad. 2: Strukturplanen med 4 højhuse på op til 125 m

Fire højhuse på op til 125 m placeret som en "markør" på hver holm/i hvert bykvarter, vil kræve særlig omhu for at undgå lokale vind- og skyggegener. By & Havn vurderer, at der med fire højhuse samlet set kan etableres/frigives et samlet friareal på mellem 10.000- 12.000 m². By og Havn bemærker, at antallet af højhuse kan have betydning for den samlede bydannelse og at flere højhuse og flere åbne pladser kan betyde en mere "sprængt bydannelse".

Det kan undersøges i forbindelse med kommende helhedsplaner om bygningshøjder i 6-8 etager omkring metrostationerne evt. kan medføre mere friareal tilsvarende scenarie 2, med fire højhuse der frigiver friareal i forhold til den oprindelige strukturplan, jf. ovenfor.

Samlet anbefaling

Det kan anbefales, at strukturplanen (dec. 2018) med dens principper for bebyggelse i en 'københavnerskala' på 5-6 etager og med enkelte bygninger i maksimalt 60 m's højde fastholdes som udgangspunkt for

udvikling af Ydre Nordhavn (inklusive forvaltningernes bemærkninger ovenfor).