



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Center for Byudvikling

NOTAT

28. november 2017

Sagsnr.
2017-0390263

Dokumentnr.
2017-0390263-1

Sagsbehandler
Marc J Jørgensen

Til Økonomiudvalget

Endelig vedtagelse af tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 440-1
"Marmormolen II", Østerbro (2017-0327142)

Overborgmesteren har modtaget kopi af PwCs høringssvar i forbindelse med den høring, som Teknik- og Miljøforvaltningen har gennemført som opfølgning på Teknik- og Miljøudvalgets beslutning på mødet den 6. november om at vedtage følgende ændringsforslag:

"At godkende tillæg nr. 2 til lokalplan "Marmormolen II" endeligt med ændringer som foreslået i afsnittet Løsning dog således, at bygningens facadearealer begrønnes minimum 20 %, som vist på tegning Grøn Strategi A. Forslag til beplantning på indeliggende terrasser udgår derved."

Som det fremgår af høringssvaret, var PwC ikke bekendt med, at den tegning, som ændringsforslaget henviser til, ville blive vist på mødet, da tegningen var et internt dokument i processen. Tegningen var således ikke tænkt som et muligt design fra PwCs side, hvorfor det ikke indgik i sagen til Teknik- og Miljøudvalget.

PwC anfører i sit høringssvar, at PwC ikke vil gennemføre projektet på Marmormolen såfremt sagen vedtages endeligt i Borgerrepræsentationen i den foreliggende form med det nye bilag.

Bilag:

Høringssvar fra PwC af 27. november 2017

Team Planlægning

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen
1
1550 København V

EAN nummer
5798009800176



Københavns Kommune
Byens Udvikling
Byplan Nord

byensudvikling@tmf.kk.dk

27. november 2017

Supplerende høringssvar til tillæg nr. 2 til lokalplan 440-1, Marmormolen

Indledning

PwC*, som er bygherre på et nyt virksomhedsdomicil til mere end 1.500 medarbejdere i Københavns Kommune, har den 13. november 2017 modtaget "Supplerende høring Marmormolen II" i forlængelse af behandling af lokalplantillæg nr. 2 på Teknik- og Miljøudvalgets (TMU) møde den 6. november 2017. På mødet blev et ændringsforslag fra Enhedslisten vedrørende væsentlig forøget og yderligere begrønning af bygningen vedtaget uden afstemning.

Resumé

PwC finder den gennemførte proces frem til vedtagelsen af ændringsforslaget uden afstemning højest usædvanlig og særdeles utilfredsstillende. Vi har i dette høringssvar redegjort for den langstrakte og ressourcetrækkende proces og aftalerne med Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF), samt baggrunden for, at PwC ikke kan og vil gennemføre projektet på Marmormolen, såfremt der opretholdes et krav om yderligere begrønning, jf. ændringsforslaget (Facadearealer begrønnes med minimum 20%).

Igennem en samarbejdsproces på mere end 16 måneder med TMF og Stadsarkitekten er der løbende opnået enighed om indgribende ændringer særligt i forhold til deres ønsker om øget begrønning af udenomsarealer, tagflader og facader. Projektet, som fremgår af det indsendte lokalplanstillæg, består allerede både af en meget miljøvenlig og begrønnet bygning, og derfor er vi naturligvis uforstående over for endnu et øget krav til facaderne jf. ændringsforslaget.

Endvidere skal det oplyses, at det vedtagne ændringsforslag blev fremsat med henvisning til tegning "Grøn Strategi A". Tegningen gengiver ikke en løsning, som PwC har givet tilsagn til og indgik heller ikke i det materiale, der var opnået enighed med TMF om skulle indgå i indstillingen til lokalplanstillægget fra TMF.

"Grøn Strategi A" er et arbejdsudkast, der alene blev udarbejdet for at vise TMF og Stadsarkitekten, hvorfor deres fremførte ønsker til yderligere begrønning af facaden både arkitektonisk og byggeteknisk ikke er en brugbar løsning, og dermed en uacceptabel løsning for PwC i forhold til at realisere projektet. Dette især ud fra at skabe de rammer vi ønsker for vores medarbejdere, kunder og øvrige interessenter. Arbejdsudkastet er fremkommet gennem en uformel drøftelse mellem arkitektfirmaet Henning Larsen og Stadsarkitekten, som PwC ikke var bekendt med.

***Bilag A: PwC – en service- og vidensvirksomhed i vækst**

Det er stærkt bekymrende, og vi er meget uforstående over for, at på trods af den gennemførte proces og de indgåede aftaler, som der var opnået enighed om med TMF, så har Stadsarkitekten egenhændigt valgt at fremlægge et arbejdsudkast, som PwC aldrig har foreslået som en mulig løsning, og som vil være uacceptabel for os som bygherre. Tillige er det et forkastet arbejdsudkast, som Stadsarkitekten har modtaget gennem en uformel kontakt, og som hun herved er den eneste, der er i besiddelse af.

Efter PwC's opfattelse er vedtagelsen af ændringsforslaget uden afstemning derfor blevet truffet på et klart misvisende og ikke tilstrækkeligt oplyst grundlag. Ændringsforslaget medfører, at etablering af de nødvendige 1.500 arbejdspladser og de ønskede rammer ikke kan realiseres, hvilket er helt afgørende forudsætninger for projektets gennemførelse.


Hvis der opretholdes et krav om yderligere begrønning jf. ændringsforslaget (Facadearealer begrønnes med minimum 20%) vil PwC ikke kunne gennemføre projektet på Marmormolen.

Borgerrepræsentationens behandling af lokalplansændring

Vi håber på en ny og positiv behandling af lokalplanstillægget, hvor der tages højde for informationerne i dette supplerende høringssvar. Vi henstiller til, at der i forbindelse med Borgerrepræsentationens behandling den 14. december 2017 stilles et ændringsforslag om vedtagelse af tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 440-1, svarende til den oprindelige indstilling og anbefaling fra TMF, der blev fremsat på TMU's møde den 6. november 2017.

Vi står naturligvis til rådighed for yderligere oplysninger.

Med venlig hilsen



Mogens Nørgaard-Mogensen
Adm. direktør og Senior Partner
mnm@pwc.dk
M: 2043 4360

Uddybende information

Arbejdsudkast "Grøn Strategi A"

PwC har i mere end 16 måneder arbejdet tæt og loyalt sammen med TMF og Stadsarkitekten om et nyt lokalplanstillæg. PwC har i denne proces foretaget indgribende ændringer af projektet for at imødekomme løbende krav fra TMF og Stadsarkitekten, herunder særligt til begrønning af udenomsarealer, tagflader og facader.

Det vedtagne ændringsforslag blev fremsat med henvisning til tegning "Grøn Strategi A". Tegningen gengiver ikke en løsning, som PwC har givet tilsagn til og indgik heller ikke i det materiale, der er udarbejdet som baggrund for indstillingen til lokalplanstillægget fra TMF.

"Grøn Strategi A" er et arbejdsudkast, der alene blev udarbejdet for at vise TMF og Stadsarkitekten, hvorledes deres fremførte ønsker til yderligere begrønning af facaden både arkitektonisk og byggeteknisk ikke er en brugbar løsning, og dermed en uacceptabel løsning for PwC i forhold til at realisere projektet. Dette især ud fra at skabe det miljø og de rammer vi ønsker for vores medarbejdere, kunder og øvrige interessenter. Arbejdsudkastet er fremkommet gennem en uformel drøftelse mellem arkitektfirmaet Henning Larsen og Stadsarkitekten, som PwC ikke var bekendt med.

Det forhold, at vi ikke kan acceptere arbejdsudkastet "Grøn Strategi A", fremgår også af den præsentation, som blev fremvist i løbet af arbejdsprocessen med TMF på et møde d. 25. september 2017. Det er væsentligt at pointere, at det materiale, som Stadsarkitekten fremviste for TMU ikke indeholder angivelse af, at PwC ikke ønsker eller accepterer "Grøn Strategi A", og dermed at der fremlægges en anden version end det arbejdsudkast, der blev fremvist på mødet d. 25. september 2017.

Som nævnt er det stærkt bekymrende, og vi er meget uforstående over for, at Stadsarkitekten egenhændigt har valgt at fremlægge et arbejdsudkast, som PwC aldrig har foreslået som en mulig løsning, og som vil være uacceptabel for os som bygherre. Tillige er der tale om et arbejdsudkast, som Stadsarkitekten har modtaget gennem en uformel kontakt, og som er blevet fremlagt i forbindelse med TMU's behandling af indstillingen, så det kunne give anledning til at tro, at det var godkendt af bygherre.

Samarbejdsproces omkring tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 440-1, Marmormolen II

Det er vores opfattelse, at det har været et langstrakt samarbejde over mere end 16 måneder med Københavns Kommune, primært med TMF, omkring udarbejdelsen af lokalplanstillægget for at imødekomme en række meget specifikke krav til projektet fra Københavns Kommune, som gradvis er øget og blevet påkrævet i forhold til at kunne udarbejde et tillæg til lokalplanen.

Der har været en konstruktiv dialog og i lyset af vores ønske om, at projektet gennemføres, har vi igennem hele processen været imødekommende og accepteret krav fra både TMF og Stadsarkitekten. Her kan bl.a. nævnes:

- Volumen blev nedbrudt for at tilgodese omgivelserne, men med reducerede antal arbejdspladser
- Etablering af en stor og grøn byplads foran byggeriet
- Tilførelse af en udadvendt funktion (fx kaffebar eller lign)
- En træbrygge mod kanalen
- Specifikke visuelle krav til facadedesign
- Grønne parkstrøg og pladser mv.
- Yderligere begrønning af bygningen (terrasser, tagflader etc.)

Det har naturligvis været meget ressource- og omkostningskrævende såvel internt i PwC, som for vores eksterne rådgivere, ligesom de øgede krav allerede har medført en væsentlig fordyrelse af projektet.

På baggrund af dette forløb er vi naturligvis meget skuffede og forundrede over beslutningen på TMU's møde den 6. november 2017. Vi vil i den forbindelse gerne fremhæve nedenstående.

Tilbage på TMU's møde den 29. maj 2017 blev resultatet af ovenstående samarbejde og de nævnte ændringer behandlet, og lokalplantillægget blev godkendt uden afstemning, dog med en protokolbemærkning fra nogle partier om, at de "beklager reduktionen af det grønne område og mener, at dette skal modsvares af andre begrønningskvaliteter i projektet".

På baggrund af denne protokolbemærkning henvendte TMF sig til os igen for at drøfte, hvorledes der kunne foretages en yderligere begrønning af bygningen. Vi havde derefter en længerevarende dialog herom og afholdt flere møder, hvor også Stadsarkitekten deltog.

Vi er fortsat uforstående over for, hvorfor det er magtpåliggende, at der skal etableres en begrønning af bygningen, som alene er et spørgsmål om et visuelt udtryk. Byggeriet vil i øvrigt blive opført med en meget høj miljømæssig kvalitet.

Dog valgte vi, endnu en gang, at en øget begrønning blev indarbejdet i projektet, og efter fælles opfattelse har dette medført en meget kraftig udvidelse af begrønning af bygningen. Her kan vi bl.a. nævne følgende:

- Beplantning i terrasserne på bygningens facader er øget betydeligt
- Beplantning på tagterrasser er øget, og synligheden fra vejniveau er væsentligt intensivert
- Beplantningen på terræn er øget betydeligt

På et møde med TMF den 25. september 2017 blev det aftalt, at disse tiltag skulle indarbejdes i lokalplanstillægget, og TMF ville indstille tillæg nr. 2 til lokalplanen til videre godkendelse. Hverken TMF eller Stadsarkitekten har fremført indsigelser mod det tilrettede projekt, selvom der var mulighed herfor.

Det fremgår ligeledes af TMF's indstilling til TMU, at *"Forvaltningen vurderer samlet set, at den foreslåede begrønning er tilstrækkelig set i.f.t byggeriets arkitektur, stedet der bygges og ønsket om begrønning", samt "at en større begrønning af facaderne på denne bygning vil medføre, at bygningen i.f.t. de omgivende opførte og planlagte bebyggelser vil fremstå markant anderledes og fremmed"*.

Vi er blevet opmærksomme på, at i processen har Henning Larsen haft en uformel dialog med Stadsarkitekten for at forsøge at opnå fælles forståelse af, hvordan begrønning af bygningen kunne designes. Der er i den uformelle dialog fremsendt en mail den 22. september 2017 fra arkitekt Henning Larsen til Stadsarkitekten uden vores kendskab, hvor der redegøres for 2 forskellige løsninger til begrønning af facaden. Det fremgår heraf, at "Strategi A" ikke bidrager arkitektonisk til at styrke projektet, og derfor ikke en løsning, der kan bruges.

Derimod fremføres det i mailen, at "Strategi B" (Strategi B er lig med det forslag til tillæg som TMF indstillede til TMU), som omhandler begrønning af terrasserne og tagflader, er en løsning, der både arkitektonisk styrker projektet, giver brugsmuligheder for medarbejdere og besøgende samt er robust i drift. Der har efterfølgende været en drøftelse pr. telefon med Stadsarkitekten herom, hvor Henning Larsen igen har understreget, at "Strategi A" ikke er en mulighed.

Baggrund for fravalg af arbejdsudkast "Grøn Strategi A"

På opfordring og efter ønske fra TMF og Stadsarkitekten er der udarbejdet en række undersøgelser og illustrationer af forskellige muligheder for grønne tiltag på bygningen. Tilsvarende på opfordring fra



TMF og Stadsarkitekten udarbejdede vores arkitekt en Grøn Strategi A og B, som blev fremlagt på et møde med TMF den 25. september 2017.

Det blev klart tydeliggjort på mødet, at "Grøn Strategi A" ikke var en realiserbar mulighed, og at man skulle se bort fra denne, idet denne tegning alene var medtaget for at vise og synliggøre, at projektet IKKE ville kunne gennemføres med denne begrønning af bygningen. I præsentationen var der også angivet et "MINUS" ud for Grøn Strategi A og et "PLUS" ud for Grøn Strategi B.

Årsagen til fravalget af Grøn Strategi A er bl.a.:

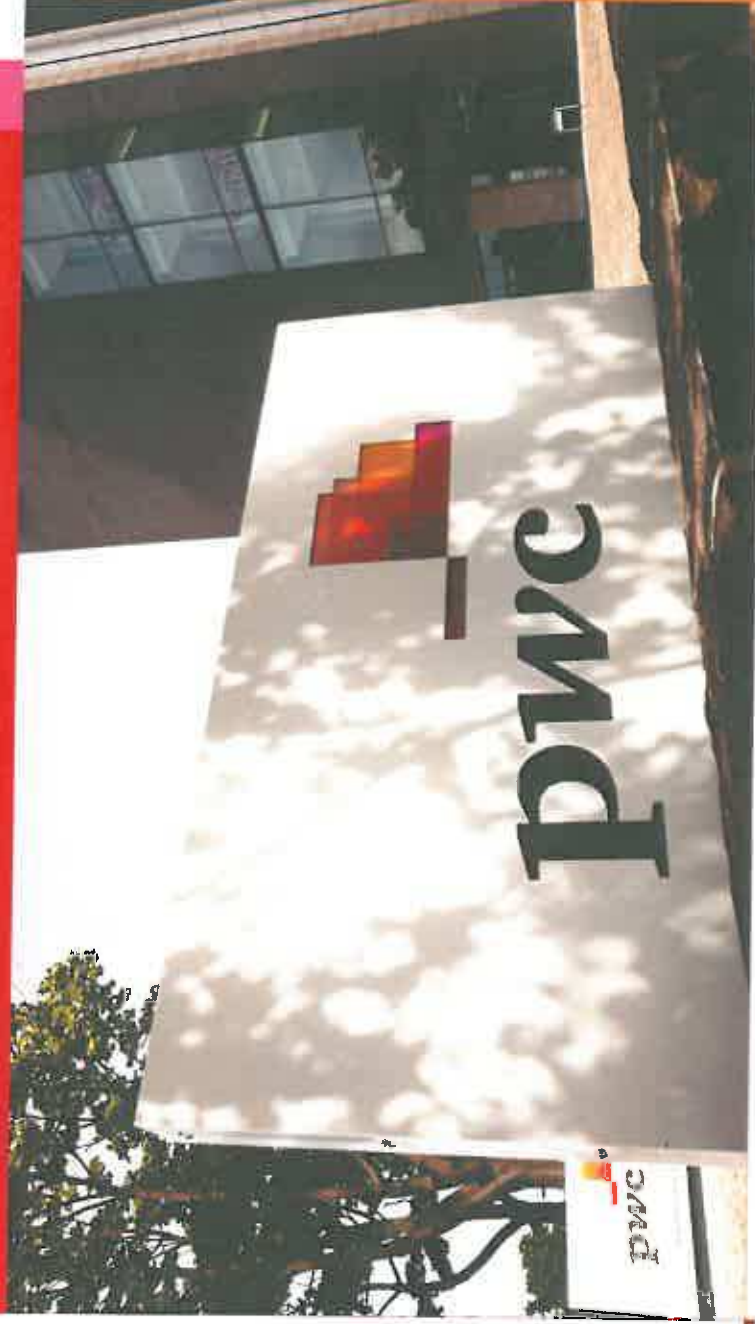
- Begrønningen tager dagslys og reducerer dermed muligheden for at etablere det nødvendige antal arbejdspladser og det dynamiske miljø, vi gerne vil udtrykke for vores medarbejdere, kunder og øvrige interessenter
- Begrønningen slører det arkitektoniske koncept med de præcise volumener, der tilsammen udgør bygningen
- De planter, der kan gro på facaderne i plantekasserne, vil ikke have løv i vinterhalvåret. Bygningen vil se meget anderledes ud.
- Drift og vedligehold af beplantning vil være særdeles krævende

Bilag A

www.pwc.dk

PwC

– en service- og vidensvirksomhed i vækst

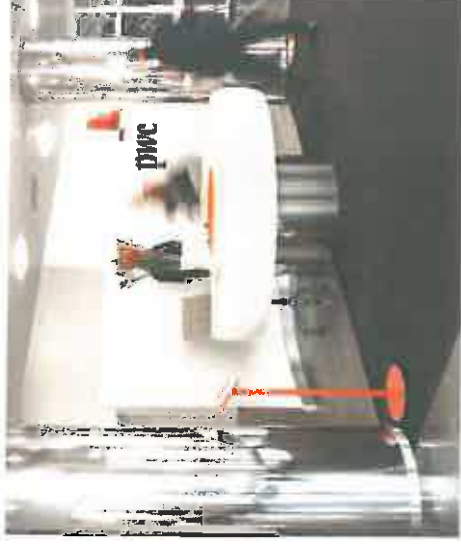


pwc

Revision. Skat. Rådgivning.

Vi flytter gerne til København

- Vi er en ambitiøs videns- og servicevirksomhed
- Vi skal have nyt hovedkontor, hvor det brede samarbejde understøttes
- Vi er væksted med 25% de sidste 5 år og omsætter i dag for mere end 2,3 mia.
- Vi inspirerer, udvikler og uddanner dansk erhvervsliv
- Vi er over 2000 medarbejdere i Danmark – Og vi skal være flere!
- Vi flytter over 1500 akademiske arbejdspladser til København og ser et behov for ca. 30.000 m² nyt domicil
- Vi tiltrækker de bedste talenter og udvikler dem
- Vi ønsker at være en del af det levende og interessante bymiljø i Nordhavnen
- Vi afholder årligt mere end 150 agendasættende og relationsskabende konferencer og arrangementer for dansk erhvervsliv og studerende, hvor over 12.000 deltager
- Vi arbejder sammen med 25.000 kunder



PwC's fremtidige hovedkontor

Vores visioner og ambitioner, som understøttes af en højt kvalificeret arbejdsstyrke, har skabt behov for et nyt fremtidigt hovedkontor for PwC Danmark.

Med vores brand og virksomhedsstørrelse vil det være naturligt, at placeringen af hovedkontoret også er i landets hovedstad. Vi ønsker en meget central placering, som er nem tilgængelig for alle vores relationer, samtidigt med vi bliver omgivet af et levende og interessant bymiljø.

En placering på Marmormolen vil opfylde dette, og samtidigt er der mulighed for at skabe en tydelig identitet tæt på anden erhverv og boliger, hvor kvalitet og ambitionsniveau ligesom hos os også er vægtet højt.

Vi vil gerne være tæt på vores relationer, være indbydende og inviterende til dialog og samspil. Samtidigt vil placeringen også give os en nærhed til alle de uddannelsesinstitutioner, som vores nyansatte kommer fra, eller hvor vores medarbejdere dagligt videreuddanner sig fra.

Vi er i gang med at disponere funktionerne i et nyt byggeri og med vores forventede vækst skønnes arealbehovet at kunne blive op mod 30.000 m².

Aktiviteterne på vores hovedsæde, som fx konference- og kursusaktiviteter, daglige kundemøder samt behovet for, at partnere og medarbejdere fleksibelt kan køre til og fra kunderne. Det er afgørende for vores succes og fremtidige udvikling, at kunderne effektivt kan deltage i vores mange aktiviteter, ligesom partnere og medarbejdere effektivt kan veksle mellem besøg hos kunderne og arbejde fra hovedkontoret.

Alle vores relationer skal altid føle sig velkomne hos PwC bl.a. ved et åbent og inviterende miljø, selvfølgelig samtidigt med at krav og forventninger til fortrolighed sikres ved et højt sikkerhedsniveau i bygningen.

PwC

PwC er en service- og vidensvirksomhed med kernekompetencerne Revision, Skat og Rådgivning. Det er vores vision at være det revisions-, skatte- og rådgivningshus i Danmark, der skaber mest værdi for vores relationer. Det opnår vi ved at have et tæt samarbejde, tilbyde kompetenceudvikling til og være i løbende dialog med hele det danske erhvervsliv samt tiltrække og fastholde de bedst kvalificerede medarbejdere.

I PwC Danmark er vi i dag mere end 2000 PwC'ere, hvoraf 1250 partnere og medarbejdere arbejder ud fra hovedkontoret i Hellerup og hver dag betjener og samarbejder med vores 25.000 kunder og vi vækster hvert år. PwC's kunder er danske virksomheder og organisationer samt internationale koncerner med aktiviteter i Danmark. Vores kundeportefølje spænder fra Top 100 virksomheder til mellemstore og små virksomheder inden for både den private og offentlige sektor samt inden for de fleste brancher i Danmark.

Vi har 3 forretningsenheder; Revision, Skat og Rådgivning. Kendetegnende for vores måde at arbejde på er et integrerende samarbejde mellem vores forskellige specialister i de 3 enheder og kunden. Et tæt samarbejde, effektiv løsning af opgaver og løbende dialog med kunden sker ved, at partnere og medarbejdere dagligt tager fra hovedsædet og ud til kunderne, ligesom kunderne altid er velkomne til møder hos os.

Udover betjening af kunder afholder vi årligt mere end 150 konferencer, kåringer og faglige møder, networking hvor over 12.000 kunder og relationer deltager, og hvor PwC bidrager til at inspirere, udvikle og uddanne dansk erhvervsliv.



En ambitiøs virksomhed i vækst

Vi har gennem de seneste år oplevet en succesrig udvikling af PwC Danmark. Vi er i dag markedsledende og har det stærkeste image og brand i branchen. Globalt er PwC verdens største revisions-, skatte- og rådgivningshus og verdens 2. stærkeste brand.

PwC Danmarks omsætning overstiger i dag ca. DKK 2,3 mia., og over de seneste 5 år har vi haft en vækst på 25%. Vores ambition er, at vi i den kommende periode fortsat vil vækste i samme niveau.

Vi har skabt resultaterne gennem en kunderettet tilgang og engageret kundebejning af høj kvalitet. Men vi kan kun lykkes, fordi vi har de dygtigste medarbejdere og ledere, som dagligt yder en stor indsats og motiveres til at gøre deres bedste. Vi er i dag over 2000 medarbejder.

Det er en forudsætning, at vi fortsat tiltrækker de bedste talenter. Vi rekrutterer årligt mindst 100 nyuddannede medarbejdere, og vores medarbejdere og partnere har mange forskellige uddannelsesretninger, som fx HH, HD, HA, cand.merc., jurist, ingeniører, dataloger og samfundsfaglige uddannelser.

Talentagendaen er et højt prioriteret område, og vi har en ambition om, at det nuværende antal af partnere og medarbejdere på vores hovedkontor i København på ca. 1250 vil stige de kommende år til mere end 1.500.

Vi arbejder målrettet med fortsat at udvikle forretningen, og det er her også afgørende, at vi skaber et meget attraktivt arbejdsmiljø og omgivelser for både kunder og medarbejdere.

