



21. marts 2018

Sagsnr.
2018-0094973

Dokumentnr.
2018-0094973-3

Sagsbehandler
Tue Alstrup Avnby

Bilag 3 Revideret procesplan for undersøgelse af mulighed for højhuse i Ydre Nordhavn

Dette notat beskriver en revideret procesplan for nødvendige forudsætninger og øvrige elementer i processen for undersøgelse af muligheden for højhuse i Nordhavn. Notatet redegør også for forhold, der er afledt af HCAAT-projektets foreslåede forlystelsespark. Notatet beskriver desuden, hvornår de enkelte elementer eventuelt kan afklares/vurderes. Bilag 2 viser den tilhørende tidsplan.

Her beskrives elementerne i processen:

Rækkefølgeplanlægningen i kommuneplanen

Dele af Ydre Nordhavn, der ønskes undersøgt i forhold til muligheden for højhuse, er et perspektivområde i Kommuneplan 2015.

Perspektivområdet kan ifølge den nuværende kommuneplan tidligst udvikles efter 2027. Området er udlagt til havneformål (H1) i kommuneplanens rammer. En udvikling af området vil derfor kræve en ændring af kommuneplanen. Det er en forudsætning for byudvikling i Ydre Nordhavn, at kommuneplanen udpeger hele eller dele af området til byudvikling med rækkefølgeplanlægningen.

Der skal tages stilling til revision af rækkefølgeplanen i Forslag til Kommuneplan 2019 og igen i forbindelse med revision af kommuneplanen i 2023. Det skal først vurderes i hvilket omfang, der er behov for at udpege nye arealer til byudvikling. Der skal herefter prioriteres mellem perspektivområderne, bl.a. under hensyn til områdernes betjening med vej og kollektiv trafik. Resultaterne fra "Kollektiv infrastruktur i København 2"-analysen, som forventes afsluttet i september 2018, vil indgå som grundlag for prioritering af områderne.

Med Kommuneplan 2019 tager Borgerrepræsentationen stilling til, om området i Ydre Nordhavn fortsat skal være perspektivområde eller udlægges til udvikling i første eller anden del af planperioden (efter 2025). Der kan eventuelt blive tale om, at Kommuneplan 2019 fastlægger et konkret år, hvor byudviklingen kan påbegyndes.

Lokalplan 443 og Metroloven i den nordøstlige del af Ydre Nordhavn

Nordhavn er omfattet af lov om Metroselskabet I/S og Udviklingselskabet By & Havn I/S (Metroloven), som udlægger en del af arealet i det nordøstlige område til bl.a. containerterminal,

Byplan Nord

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

adgangsveje og anlæg til containerterminal, samt til rekreative formål. Her gælder ”Lokalplan nr. 443 med tillæg nr. 1 for Udvidelse af Nordhavn og ny krydstogtterminal”, som bl.a. har givet mulighed for opfyld af vandarealer i Ydre Nordhavn. Det er en forudsætning for vedtagelse af nyt plangrundlag i lokalplanområdet i den nordøstlige del af Ydre Nordhavn, at Metroloven ændres.

Trafikale forudsætninger

Trafikanalyse ønskes fremlagt medio 2018 til politisk godkendelse for at sikre, at de trafikale udfordringer i forhold til tidsplanen kan løses. Trafikanalyse skal omhandle byudviklingen i Nordhavn generelt, samt forholde sig til et byudviklingsprojekt af HCAAT-projektets omfang og med en forlystelsespark, som umiddelbart vurderes at have en regional tiltrækning af besøgende, og dermed en tilstrømning af trafikanter.

Nordhavnstunnel

Forudsætning for byudvikling i Ydre Nordhavn er åbning af Nordhavnstunnellen. Årsagen er, at Sundkrogsgadekrydset ved Kalkbrænderihavnsgade ikke er dimensioneret til at kunne afvikle trafikken til byudviklingen i perspektivområdet i Ydre Nordhavn og end ikke dele af Levantkaj, som allerede indgår i kommuneplanens byudviklingsområder.

Med sagen om Metro til Ny Ellebjerg via Sydhavn indgik Københavns Kommune i 2014 en principaftale med Staten om Sydhavnsmetroen, hvori Nordhavnstunnellen var et delelement.

Borgerrepræsentationen bakker op om etablering af en tunnel til Nordhavn som en vigtig forudsætning for den videre udvikling af Nordhavn. Der er udarbejdet en VVM-redegørelse (Vurdering af Virkninger for Miljøet) for Nordhavnstunnelen, der afventer en politisk vedtagelse samt anlægslov. På baggrund af VVM redegørelse og hvidbog har Økonomiforvaltningen indledt dialog med Transportministeriet om eventuel forberedelse af Nordhavnstunnellen til en Østlig Ringvej, der er belyst i VVM'en efter ønske fra staten. Når der foreligger et resultat af dialogen med staten, bliver Borgerrepræsentationen forelagt en indstilling om godkendelse af VVM-redegørelsen og valg af løsninger i forhold til vejttunnel, erstatningshavn og evt. stiforbindelse.

Nordhavnstunnellen kan, hvis dens udformning besluttet politisk i 2018/2019, tidligst forventes færdig i 2026/2027. Projektering og anlæg af tunnelen vurderes at tage ca. 8 år fra den politiske beslutning afhængigt af den valgte løsning.

Østlig Ringvej

Vejdirektoratet vurderer, at det ikke kan udelukkes, at der kan blive behov for at reservere arealer til anlæg og arbejdspladser i forbindelse med eventuelt anlæg af Østlig Ringvej. Foranalyser for Østlig Ringvej afsluttes medio 2019, og først herefter kan der træffes politisk beslutning om vejen og om eventuelt arealbehov. Disse arbejdsarealer vil med en vis sandsynlighed omfatte dele af det ønskede projektområde.

Metro

Højhusprojekter på op til 280 m skal i henhold til Fingerplanen på grund af arealudnyttelsen, størrelsen og besøgs mønsteret, placeres inden for de stationsnære områder. Projektet ligger inden for 1000 meter fra en besluttet metrostation (Krydstogtkaj), og kommunen kan derfor planlægge med stationsnærhed her.

Borgerrepræsentationen traf den 22. juni 2016 beslutning om at udbygge metroen til Nordhavn med en yderligere etape af den samlede metrobetjening af bydelen ud over den etape til Orientkaj i Indre Nordhavn, der allerede er under anlæg. Der er således truffet beslutning om en etape med yderligere to stationer, Levantkaj og Krydstogtkaj. Den konkrete planlægning, inkl. VVM, forventes gennemført i de nærmeste år og vil blive igangsat, når Metroselskabet som bygherre anmelder projektet. Metrostationerne Levantkaj og Krydstogtkaj forventes anlagt i 2029-2030.

Åbning af metrostationer er ikke en planjuridisk forudsætning for bebyggelse i Ydre Nordhavn. Det er dog forvaltningernes vurdering, at anvendelsen af forlystelsespark vil udløse behov for en effektiv kollektiv trafikbetjening, fordi en stor del af gæsterne til forlystelsesparken ellers vil komme i bil. Med et stort antal bilture til forlystelsesparken, vil der være risiko for, at vejnettet særligt ved Sundkrogsgade-krydset vil blive overbelastet af sydgående trafik, også efter åbning af Nordhavnstunnelen. Uden effektiv kollektiv trafikbetjening, vil der desuden være et stort behov for etablering af parkeringsmuligheder. Forvaltningerne vurderer umiddelbart, at det er problematisk for trafikafviklingen i Sundkrogsgade-krydset at åbne en forlystelsespark før metrostationen i nærheden er åbnet, og det skal undersøges nærmere i den videre proces.

Den planlagte forlængelse af metro til Ydre Nordhavn bør undersøges sideløbende med udarbejdelsen af helhedsplanen, således at der er klarhed omkring, hvornår metrostationerne er i funktion, og hvorvidt der er mulighed for, at HCAAT-teamet kan indregne et bidrag til tidsmæssig fremrykning af metroudvidelsen i deres projekts business case. By & Havn vil som grundejer være ansvarlig for at tilvejebringe denne information via Metroselskabet. Forhold vedrørende den tidsmæssige fremrykning af metro kan behandles som en del af

trafikanalyse, og der skal være klarhed over muligheder/aftaler, inden der skabes byudvikling af betydelig størrelse i Ydre Nordhavn.

Foranalyser

Foranalyser skal omhandle de nye forhold ved højhusprojekter, som bryder med den nuværende helhedsplan for Nordhavn fra 2009.

Eksempler er den særlige højde på højhuse og anvendelsen forlystelsespark.

- Miljømæssige forundersøgelser

Undersøgelser af afstandskrav i forhold til ny containerterminal, med forudsætning om at der skal placeres støj- og forureningsfølsomme anvendelser. Afklaring af max. højder ift. lufthavnen og indflyvning. Afklaring vedrørende højhuse i forhold til kraftværkernes luftemissioner, herunder i forhold til overholdelse af B-værdier. Da Ydre Nordhavn ligger tæt på både Svanemølleværket, Amagerværket og ARC, vil det være væsentligt at undersøge og tage tidligt stilling til, muligvis allerede før den formelle miljøundersøgelse, om B-værdierne kan overholdes for højhusbyggeriet, da det kan være afgørende for muligheden for at etablere boligbyggeri i højhuset. Afklaring af passende afstand til den fremtidige Nordhavnstunnel.

- Turismeanalyse, vedr. eventuel forlystelsespark. I projektet for HCAAT indgår en forlystelsespark, og derfor vil det være nødvendigt at lave en indledende turismeanalyse, inden helhedsplan for Ydre Nordhavn sættes i gang. Turismeanalysen skal undersøge, hvad det betyder for Københavns, Frederiksbergs, omegnskommunernes og Region Hovedstadens store turistattraktioner, hvis der placeres en H. C. Andersen forlystelsespark i Ydre Nordhavn. Turismeanalysen skal være med til at kvalificere kommunens beslutning om eventuel forlystelsespark i Ydre Nordhavn.

Foranalyserne kan tage ½-1 år at lave og er ikke nødvendige for arbejdet med Kommuneplan 2019. Grundejer kan igangsætte foranalyserne sideløbende med kommunens udarbejdelse af Kommuneplan 2019.

HCAAT-projektets angivne 6.500 m² etageareal til detailhandel giver ikke i sig selv anledning til at udføre en indledende detailhandelsanalyse inden helhedsplanen. Københavns Kommune vurderer, at trafikken i forhold til projektets omfang af detailhandel ikke vil have en afgørende betydning i forhold til den samlede trafikmængde, som er lagt til grund for byudvikling i Ydre Nordhavn og for dimensionering af Nordhavnstunnelen.

Helhedsplan inklusiv borgerinddragelse og trafikanalyse

Forvaltningerne vurderer, at byudvikling med højhuse i Ydre Nordhavn forudsætter en vurdering af den nuværende helhedsplan for Nordhavn, som ligger til grund for de hidtil vedtagne lokalplaner i Nordhavn. Forvaltningerne vurderer også, at det forudsætter konkurrence/parallelopdrag for en helhedsplan for hele Ydre Nordhavn, for at få forskellige idéer til en ændret udformning af Ydre Nordhavn som grundlag for en beslutning herom.

Helhedsplanen skal rumme strukturplan for scenarier med både et og flere højhuse, og helhedsplanen skal rumme en trafikanalyse og parkeringsanalyse for området. Helhedsplanen skal have særlig fokus på højhusene, og derfor skal den redegøre for højhusenes eventuelle placering i strukturplanen og de visuelle konsekvenser for både nærområdet og for sigtelinjer og byens skyline.

Processen omkring helhedsplanen inklusiv borgerinddragelse og trafikanalyse forudsættes finansieret og styret af By & Havn/projektudvikler, i dialog med Københavns Kommune. Processen forventes at tage ca. 1,5 år. I tråd med den oprindelige helhedsplan med konkurrence for hele Nordhavn, bør processen omfatte en inddragelse af borgere og andre interessenter både før et program udformes og i løbet af processen.

Efter fremlæggelse af helhedsplan, kan politikerne vælge/fravælge højhuse i Ydre Nordhavn.

Grundejer kan igangsætte arbejdet med helhedsplan sideløbende med kommunens udarbejdelse af Kommuneplan 2019, sådan at helhedsplanen kan være færdig senest i 2019.

Bebyggelsesplan

Efter val af helhedsplan udarbejdes en mere detaljeret bebyggelsesplan for dele af Ydre Nordhavn. Alt efter hvilke arealer der skal byudvikles først, detaljeres helhedsplanens arealer i forhold til bebyggelse og ubebyggede arealer.

I tråd med processen for Levantkaj, kan bebyggelsesplanen udarbejdes som en konkurrence/parallelopdrag med inddragelse af borgere og andre interessenter.

Processen omkring bebyggelsesplan forventes at tage ca. 1 – 1,5 år.

Forudgående offentlighed

Inden opstart af lokalplan og kommuneplantillæg, skal der laves forudgående offentlighed for kommuneplantillægget. Dette er et lovmæssigt krav. Efter den forudgående offentlighed udarbejdes en hvidbog for høringen.

Startredegørelse for et givent lokalplanforslag

Startredegørelsen udarbejdes inden plangrundlaget og skal blandt andet bygge på en egenartsanalyse, som Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejder. Startredegørelsen skal indeholde en beskrivelse af projektet, en redegørelse af projektets hovedgreb, samt en beskrivelse af etageareal, højder, bebyggelsesprocent, almene boliger og sol, vind og skygge samt trafik og parkering for biler og cykler, samt væsentlige forhold fra egenartsanalysen. Startredegørelsen indeholder anbefalinger til den videre planlægning.

Startredegørelsen forventes at tage ½ år.

Projekt og højhusdesign

Proces for bred belysning af design af højhuset arkitektur foreslås forelagt til politisk godkendelse medio 2018 sammen med trafikanalysen.

Efter startredegørelsen udarbejdes projekt og højhusdesign.

Nye større bebyggelser og højhuse, der bryder med byens overordnede skala, profil og landskabstræk, kræver en særlig bearbejdning. Kommunen ønsker, at udformning og placering af højhuse skal tage afsæt i byens og områdets egenart, herunder hensyn til topografi, profil, tæthed, skala, udsigter og sigtelinjer. Højhuse skal udformes og placeres så de som udgangspunkt er slanke og fungerer som pejlemærker, der understøtter orienteringen i byen. Københavns Kommune opfordrer bygherrer til at gennemføre konkurrencer eller parallelopdrag som udgangspunkt for højhusprojekter og fastlægger på den baggrund bestemmelser for det arkitektoniske udtryk af højhusene og udformning af højhusenes facader i lokalplaner, som rummer muligheder for højhuse, jf. Kommuneplanen og Københavns Kommunes arkitekturpolitik.

Processen omkring projekt og højhusdesign forventes at tage ½ - 1 år.

Plangrundlag

Plangrundlag indeholder projektlokalplan, kommuneplantillæg, miljørapport, VVM-redegørelse. Dette er et lovmæssigt krav.

Plangrundlaget forventes at tage ca. 1 - 1,5 år inden endelig vedtagelse.

Det er en forudsætning for vedtagelse af nyt plangrundlag i lokalplanområdet i den nordøstlige del af Ydre Nordhavn, at Metroloven ændres.

Plangrundlaget bør dog tidligst være færdigt 2 år inden åbning af Nordhavnstunnelen, da der ellers er en risiko for, at bebyggelse ibrugtages og tilfører yderligere trafik ad Sundkrogsvej, inden Nordhavnstunnelen åbner.

Myndighedsbehandling på projekt

Alt afhængigt af byggeandragendets karakter og omfang, kan myndighedsbehandlingen tage 3-12 måneder.

Myndighedsbehandlingen kan eventuelt opstartes nogle måneder inden endelig vedtagelse af lokalplanen.

Politiske beslutninger i processen

1. April 2018, nærværende sag om proces for undersøgelse af muligheder for placering af højhuse i Nordhavn. Politisk beslutning om tidsplan.
2. Medio 2018, trafikanalyse, herunder muligheder for fremrykning af metro, proces for design af højhuse, program for helhedsplan og borgerinddragelsesproces.
3. Medio 2019, forslag til Kommuneplan. Politisk beslutning om at sende forslag til kommuneplan i høring, herunder evt. ændring af rækkefølgeplan.
4. Dec. 2019, vedtagelse af Kommuneplan 2019 – rækkefølgeplan og godkendelse af helhedsplan med eller uden højhuse. Politisk beslutning om at vedtage kommuneplanen evt. med ændret rækkefølgeplan.

Såfremt der med Kommuneplan 2019 træffes beslutning om at fremrykke Ydre Nordhavn til byudvikling, er følgende planproces mulig:

5. Ultimo 2022, godkendelse af bebyggelsesplan, startredegørelse samt orientering om forudgående offentlighed for kommuneplantillæg.
6. Ultimo 2023, orientering om højhusdesign.
7. Ultimo 2024, Forslag til lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg for projektområdet (tidligst 2 år før åbning af Nordhavnstunnel).
8. Primo 2025, Endelig vedtagelse af lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg (tidligst 2 år før åbning af Nordhavnstunnel).

Tidsplaner og procesplan tager ikke højde for forsinkelser, hvis eksempelvis de politiske udvalg sender sagen tilbage til forvaltningen med henblik på yderligere belysning af sagen mv, eller hvis åbning af Nordhavns tunnel udskydes. I det tilfælde foreslår forvaltningerne vedtagelse af lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg udskudt tilsvarende.