Bilag 4

SVAR PÅ HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

FORSLAG TIL LOKALPLAN MARMORMOLEN ØST OG LANGELINIE NORD OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 131 henvendelser i høringsperioden fra den 26. juni 2026 til den 21. september 2026. Henvendelserne kan ses i bilag 3 Henvendelser modtaget i høringsperioden.

Ingen forslag om ændringer efter høringen
Forvaltningen foreslår ikke ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen, men vil foretage en række mindre redaktionelle rettelser.

Emner i henvendelserne
Henvendelserne er besvaret efter emne.
"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.
"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.
"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

FORSLAG TIL LOKALPLAN MARMORMOLEN ØST OG LANGELINIE NORD OG KOMMUNEPLANTILLÆG 1

Anvendelse 3
(18) Alternative anvendelser af Langelinies nordspids 3
(5, Østerbro LU) Positivt, at der stilles krav til almene boliger 3
(6) Støtte til byliv, byrum og levende stueetager 4
(8) Ønske om mindre erhverv eller større boligandel 4
(4) Kritik af bestemmelser for almene boliger 5
(14) Kritik af byggeomkostninger og boligers prisniveau 5
(4) Bekymring for boligkvalitet 6
(7) Ændring af gældende planlægning for at muliggøre boliger 6
(1) Offentligt udsigtspunkt 7
(3, Østerbro LU) Aftale relateret til offentligt toilet på Langeliniespidsen 7

Trafik og mobilitet 7
(39, Indre By LU) Trafikafvikling i nærområdet 7
(22, Østerbro LU) Trafik og logistik i anlægsfasen 8
(4, Østerbro LU) Kollektiv trafik 8
(3) Boliger uden stationsnærhed 9
(5) Trafikale forhold relateret til brand og redning 9
(4, Østerbro LU) Havneringen og andre cykelruter 10

Parkering **10**
(6) Beboeres adgang til bilparkering 10
(8, Østerbro LU) Nedlæggelse af parkeringspladser på Langelinie 10

Ydre fremtræden **11**
(18) Projektets arkitektur generelt 11

Omfang og placering af bebyggelsen **11**
(76, Indre By LU) Kritik af højhusene 11
(19) Skyggepåvirkning fra højhuse 12
(34, O, Indre By LU]) Visuel påvirkning af andre bydele og kulturmiljøer 13
(20) Visuel påvirkning af nærområdet 14
(2) Kritik af visualiseringer og tegninger 14
(21) Påvirkning af det eksisterende bymiljø og sigtelinjer på Langelinie 14

Bevaringsværdige bygninger **15**
(3) Flytning af Lodseriet 15

Ubebyggede arealer **16**
(4) Forbehold overfor anlæg på vandareal 16
(5) Modstand mod ny beplantning 16
(1) Forslag til alternativ formgivning af de ubebyggede arealer 16
(4) Kritik af de ubebyggede arealer på langeliniespidsen 16
(1) Manglende fokus på biodiversitet 17
(1, Østerbro LU) Krav til promenader langs havnekanten 17
(1) Indkig fra kikkerter på Marmormolen 17

Støj **18**
(5) Virksomhedsstøj 18
(5) Støj i projektets driftsfase 18
(18) Gener i anlægsfasen, herunder støj 18
(2) Støj fra omkringliggende kilder 19

Miljøforhold **19**
(18) Vind og turbulens 19
(16) Klimamæssigt aftryk og ressourceforbrug 20
(9) Alternative scenarier i miljørapporten 21
(2, O) Levesteder for beskyttede arter 21
(1) Fuglekollisioner 22
(1) Badevandskvalitet 22
(1) Miljøkonsekvensvurderingens vurdering af kumulative påvirkninger 22
(1) Grundvands- og jordforurening 23

Andre emner **24**
(6) Kritik af processen for lokalplanen 24
(16, Østerbro LU]) Generel støtte til projektet 24
(7) Ønske om højhusstrategi eller vision for Københavns udvikling 24
(1) Ønske om redegørelse for historik 25
(4) Risiko ved naturhændelser, funderingsforhold 25
(2) Habilitet og magtfordrejning 26

(Østerbro LU]) Affaldshåndtering 26
(4) Pligt til medlemskab Grundejerforening Langelinie 26
(6) Hensyn til eksisterende virksomheder 27
(2) Beredskabets øvrige bemærkninger 27
(2) Sikkerhedshensyn 28
(3) Tydelig skiltning 28
(1) Luftfart og droneaktivitet 28

Anvendelse

(18) Alternative anvendelser af Langelinies nordspids

Henvendelse 3, 17, 19, 29, 36, 37, 39, 48, 50, 75, 77, 79, 84, 85, 94, 102, 103, 127

Flere høringssvar udtrykker støtte til at en udvikling af Langeliniespidsen og Marmormolen, dog ikke støtte til dette projekt, men fx et stort offentligt tilgængeligt rekreativt havneområde, som værner om de stedbundne herlighedsværdier. I flere høringssvar gives der udtryk for, at det planlagte byggeri på Langelinie vil reducere og lægge beslag på et ellers meget originalt og yndet udflugtsmål i byen. Flere ønsker en anden anvendelse af arealet end et byggeri, og som alternativer foreslås bademole, havnepark og legeplads, opholdsareal mv., herunder ønske om, at lokalplanens fællesarealer anlægges uden opførelse af et højhus. Desuden vurderes langeliniespidsen ikke egnet for butikker, da ingen gider at ulejlige sig derud og ikke vil kunne holdes i live af beboerne alene.

Forvaltningens svar
Præmissen for udarbejdelse af lokalplanforslaget har været at imødekomme grundejernes ønske om at udnytte deres byggeret på de to molespidser, en byggeret som bygherre er stillet i udsigt både i det eksisterende plangrundlag og i kommuneplanrammen for området lige siden Kommuneplan 2009.

Forvaltningen har i den forbindelse haft opmærksomhed på samspillet mellem byggeri og stedet, med alt hvad det indebærer, herunder opmærksomhed på, at Langelinie er et yndet udflugtsmål, hvilket ønskes fastholdt og styrket. Lokalplanforslaget rummer derfor bestemmelser for promenader og stier, og samtidig sikres placering og byggefelt til det eksisterende ottekantede ishus, attraktive siddemuligheder, placering til et nyt offentligt havnebad, samt krav til plantning af træer, som vil tilføre langeliniespidsen en grøn karakter. Endeligt er Langelinies ledefyr udpeget som bevaringsværdigt.

Kravene til de ubebyggede arealer i lokalplanforslaget er foreslået, for at varetage og opgradere de stedbundne kvaliteter, de lange kig og nærhed til himmel og hav. Udviklingen vurderes ikke at reducere Langelinie som udflugtsmål, tværtimod er det håbet, at lokalplanplanforslaget vil bidrage positivt til stedets videre udvikling og liv.

(5, Østerbro LU) Positivt, at der stilles krav til almene boliger

Henvendelse: 19, 42/44 Østerbro Lokaludvalg, 71, 76, 80

Det er positivt, at der stilles krav om almene boliger. Enkelte efterspørger, at der stilles krav om mere end 25% almene boliger. Desuden forslag om at etablere seniorbofællesskab ifm. de almene boliger.

Forvaltningens svar
Ifølge planloven er det ikke muligt at stille krav om mere end 25 % almene boliger. Lokalplanen gør det muligt at etablere seniorbofællesskab, men iht. planloven er det ikke muligt at indskrænke anvendelsen til dette.

(6) Støtte til byliv, byrum og levende stueetager
Henvendelse 40, 96 (Dansk Industri), 99, 108, 119 (Metroselskabet), 129 (FN-byen)

Et mindre antal høringssvar udtrykker støtte til ambitionerne i projektet om at skabe levende stueetager, byrum og promenader. I regi hertil giver FN-byen, som er nabo til parken på Marmormolen, i deres høringssvar udtryk for, at de gerne vil indgå i brugen af Lodseriet, og derfor indgå i en dialog om den fremtidige anvendelse.

Forvaltningens svar
Forvaltningen tager bemærkningerne til efterretning og bærer FN-byens interessetilkendegivelse videre til bygherre.

(8) Ønske om mindre erhverv eller større boligandel
Henvendelse 5, 46, 68, 94, 108, 103, 104, 109

Flere høringssvar rejser kritik af omfanget af erhverv i lokalplanforslaget med henvisning til den attraktive placering. Herunder er der ønske om en større boligandel i projektet, navnlig på Marmormolen og generel opfordring til, at byggeriet på Marmorvej bør rumme blandende funktioner frem for alene kontorerhverv. Der spørges ind til, om der er behov for flere erhvervskvadratmeter i området. Desuden stilles der spørgsmål til, om der ikke skal bygges flere mindre boliger på mindre areal for dels at reducere af CO_2-forbruget pr. bolig, dels at imødekomme boligdagsordenen.

Forvaltningens svar
I forbindelse med ansøgning om ny lokalplan har bygherre ønsket at fastholde den eksisterende erhvervsmulighed for spidsen af Marmormolen.

I lokalplanforslaget er byggeriet fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, café, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Således kan en række forskellige typer af erhverv rykke ind på spidsen af Marmormolen og bygherre oplyser, at der allerede er erhvervslejere, som viser interesse for deres kommende byggeri.

Fra forvaltningens side, er der fokus på at byen, både i sin helhed, men også i de enkelte bydele, rummer muligheder for både arbejdspladser og boliger, da det er med til at skabe en levende og attraktiv by at bo og arbejde i. Fordelingen af de to anvendelsesmuligheder gør sig gældende både Langelinie og Marmormolen, men også i den større Nordhavnkontekst.

Krav til boligstørrelser er reguleret i kommuneplanen og lokalplanforslaget overholder bestemmelserne for det, som i kommuneplanen kaldes 'familieboliger'. Dvs. at der ikke fastsat krav til studieboliger. Det skyldes, at der ikke har været muligt at opnå tilstrækkelig boligkvalitet, herunder i forhold til bl.a. lysforhold (her-

under ville alle studieboliger i så fald blive ensidigt belyst), inden for de store og lidt mere komplekse fodaftryk, som planforslaget lægger op til.

(4) Kritik af bestemmelser for almene boliger

Henvendelse 11/12, 21, 52, 126

Et mindre antal høringssvar rejser kritik af lokalplanforslagets bebyggelsesregulerende bestemmelser for almene boliger, navnlig at disse vil fordyre byggeriet og dermed boligernes huslejer. Desuden rejses der kritik af, at de almene boliger placeres i et selvstændigt tårn, hvorved der sker en opdeling af beboerne, og at dette ikke understøtter ambition om en blandet by. Endeligt at de almene boliger placeres i det sydlige tårn, hvor vindstudier viser, at den største vindturbulens vil forekomme, ved foden af højhuset.

Enkelte borgere ytrer kritik af, at der overhovedet planlægges for almene boliger.

Forvaltningens svar

Jf. Kommuneplan 2024 vurderes kravet om andele boliger med udgangspunkt i andelen af almene boliger i skoledistriktet. Lokalplanområdet ligger indenfor skoledistriktet Langelinieskolen, hvor almene boliger i dag udgør 5 % af boligmassen. Lokalplanen stiller derfor krav om almene boliger for at understøtte byens sociale sammenhængskraft.

Placering af de almene og private boliger er drøftet både med den private og almene bygherre, der begge giver udtryk for, at bebyggelsen er disponeret på en måde, der skaber gode betingelser for, at fællesskaber mellem bebyggelsens beboere kan opstå, herunder dels i det fælles hævede gårdrum, dels i det indrettede fællesarealer, der skal udgøre 2 % det samlede etageareal. Bebyggelsen på Langelinie vurderes således at bidrage til at understøtte ambitionen om et blandet København, både i den helt lokale kontekst og i skoledistriktet som helhed.

Med hensyn til vinden, som særligt vil optræde ved foden af det sydlige tårn, udgør det først og fremmest en udfordring på terræn, ved stueetager, hvor der ikke vil være mulighed for at indrette boliger. På terræn stiller lokalplanen krav om afværgeforanstaltninger i form af træer, beplantning og læskærme, der kan bryde og skærme for vinden og skabe roligere forhold for gående og cyklende.

(14) Kritik af byggeomkostninger og boligers prisniveau

Henvendelse 3, 29, 34, 50, 51, 54, 61, 62, 67, 72, 80, 84, 104, 107

Flere høringssvar kritiserer, at projektet er så omkostningstungt, at ejerboligerne og almene boliger bliver dyre og dermed utilgængelige for den brede befolkning. Herunder gøres opmærksom på, at højhuse er blandt de mest omkostningstunge bygningstyper at opføre. Herunder rejses kritik af, at boliger på Langelinie ikke løser boligkrisen eller opfylder kommuneplanens mål om 40.000 nye boliger frem mod 2036, hhv. 77.000 nye boliger frem mod 2060. Der sættes spørgsmålstegn ved, om den samfundsmæssige værdi af byggeriet modsvarer omkostningerne. Et enkelt høringssvar spørger ind til, hvordan Københavns Kommune konkret økonomisk støtter de almene boliger.

Forvaltningens svar

Planloven giver ikke hjemmel til, at lokalplanen kan regulere økonomiske forhold, og kommunen kan derfor ikke fastsætte prisniveauet for ejerboligerne. Planlægningen for boliger på Langelinie bidrager til at opnå kommuneplanens målsætninger om 40.000 nye boliger, hvor også andre byudviklingsområder forudsættes udviklet med boliger.

Københavns Kommune yder økonomisk støtte til byggeri af nye almene boliger med kommunale grundkapitallån. Samtidig med at kommunen stiller garanti for boligorganisationernes realkreditlån.

(4) Bekymring for boligkvalitet
Henvendelse 11-12, 70, 107, 117

Flere høringssvar udtrykker bekymring for boligkvaliteten af de fremtidige boliger på Langelinie, herunder at de vil blive påvirket af støj fra omgivelserne, forurening fra virksomheder i havnen, samt kraftig vind og turbulens forsaget af projektets bygningshøjder. Herunder sættes der spørgsmålstegn ved anvendeligheden af projektets altaner pga. vind.

Forvaltningens svar
Af lokalplanforslaget fremgår, at bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboerne og brugerne beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder. Dokumentation for dette påhviler bygherre i forbindelse med byggesag og endelig ibrugtagning.

Mht. vind, turbulens og spørgsmålet om der kan skabes reel opholdsmulighed og opholdskvalitet på byggeriets altaner viser miljøvurderingen, at der i kraft af boligtårnene formgivning, opstår et varieret facadeprofil, hvor altanerne er placeret tæt, regelmæssigt og forskudt over hinanden. Herved opstår en såkaldt tæppevirkning, hvor vinden dæmpes og løftes væk fra facaden. Herudover spiller bebyggelsens perforerede altanværn en positiv rolle i forhold til at bryde vinden og reducere hvirveldannelse inde på altansiden. Det lavere boligtårn vil få spanske altaner, dvs. ikke egentlige opholdsaltaner. På det høje boligtårn med dybere altaner, er lejlighederne disponeret således, at hver lejlighed som udgangspunkt vil få to altaner. Altanerne vil typisk være orienteret mod to forskellige verdenshjørner, så beboerne kan vælge ophold på den altan, hvor vindforholdene er bedst og mest rolige afhængigt af vindretningen. Forvaltningerne anerkender dog, at der vil være vindpåvirkning af altanerne, og henviser til, at den enkelte beboer vurderer, om dette har afgørende betydning for deres eventuelle valg af bolig i den planlagte bebyggelse.

Boligernes kvalitet vil bestå af flere forhold, herunder dagslysforhold, udsigt, mulighed for at åbne ud til en altan og vindforhold m.v., som hver især og sammenlagt giver større og mindre fordele, afhængig af personlige præferencer. Sammenlagt vurderer forvaltningen, at den foreslåede boligbebyggelse vil få en anden, men mindst lige så høj boligkvalitet som øvrige boligbebyggelser, som der planlægges for i byen.

(7) Ændring af gældende planlægning for at muliggøre boliger
Henvendelse 1, 11/12, 14, 24, 31, 109, 118

Et antal høringssvar rejser kritik af, at den gældende lokalplan for området ændres, og at det offentliggjorte lokalplanforslag inddrager dele af lokalplan 197 for at muliggøre et højhus med boliger på Langelinie. Der rejses i stedet ønske om, at det gældende lokalplan fastholdes.

Forvaltningens svar
Der har for bygherres side ikke været interesse for at realisere den gældende lokalplan for området, som giver mulighed for serviceerhverv på begge molespidser med bro imellem. Imidlertid har der været interesse for at ændre kurs og ansøge op et nyt plangrundlag, således rammen på Langelinie ændres fra serviceerhverv til boligformål. Til den foreslåede bebyggelse inddrages arealer for at op-

fylde friarealkravet. Det vurderes, at de offentligt, tilgængelige friarealer har en høj kvalitet.

(1) Offentligt udsigtspunkt
Henvendelse: 109

En henvendelse rejser kritik af, at planforslaget ikke indeholder adgang til et offentligt udsigtspunkt i den planlagte bebyggelses øvre etager, som i den tidligere planlægning for arealerne.

Forvaltningens svar
Forvaltningen har ikke fundet det hensigtsmæssigt at videreføre kravet om et udsigtspunkt i nærværende lokalplanforslag, hvor der ikke er en gangbro over havneløbet. Dog vil det ikke forhindre grundejer i at give offentligheden adgang til bygningen. Lokalplanforslaget giver desuden mulighed for, at der kan placeres publikumsorienterede funktioner som café og restaurant over alt i bygningen, bl.a. i de højereliggende etager. Dette gør sig ligeledes gældende for Lodseriet, som også fastlægges til serviceerhverv, herunder publikumsorienterede serviceerhverv.

(3, Østerbro LU) Aftale relateret til offentligt toilet på Langeliniespidsen
Henvendelse: 42/44 (Østerbro Lokaludvalg), 83, 89

Der bør være aftale med Harbour P/S om, at der etableres offentligt toilet på Langelinie, uanset om der anlægges mobilt havnebad eller ej. De offentlige toiletter bør være åbne hele året, alle døgnets timer.

Forvaltningens svar
Både driftserfaringer og til formålet gennemførte besøgstællinger fra sommeren 2025 viser, at det nuværende toilet bruges forholdsvist lidt (i gennemsnit fire besøg pr. time). På den baggrund har Klima-, Miljø og Teknikforvaltningen vurderet, at der ikke er et tilstrækkeligt grundlag for at reetablere de offentlige toiletter, medmindre det er ledsaget af et havnebad.

Trafik og mobilitet

(39, Indre By LU) Trafikafvikling i nærområdet
Henvendelse 2, 3, 7, 8, 19, 29, 33, 34, 37, 38, 39, 45, 46, 50, 52, 67 (Indre By Lokaludvalg), 69, 78, 79, 81, 82, 83, 87 (Movia), 91, 94, 96 (Dansk Industri), 98 (Stromma Denmark A/S), 103, 104, 105, 106, 107, 109, 114, 117 (Danske Havne), 120 (CMP), 122 (Cruise Denmark), 127, 129

Flere høringssvar rejser bekymring for projektets konsekvenser for den fremtidige afvikling af trafikken på Langelinie, Indiakaj og Marmorvej og i omkringliggende bydele. Der henvises til, at Indiakaj og krydset til Kalkbrænderihavnsgade allerede er presset af eksisterende trafik og trafik afledt af krydstogtturisme. Henvendelserne sætter spørgsmålstegn ved eller ønsker vished for, at der vil være tilstrækkelig fremkommelighed og manøvreareal for alle aktører, der har ærinde i området, herunder trafik relateret til havnevirksomhed. En enkelt havneaktør foreslår, at rundkørslen på Langelinie udformes uden parkeringslommer til servicekøretøjer og uden beplantning, så rundkørslen kan overkøres om nødvendigt. Desuden foreslås skilte, der angiver, at erhvervskørsel har fortrinsret.

Specifikt på Marmorvej opfordres der til trafiksikkerhedstiltag, herunder hastighedsdæmpning og sikre krydsningspunkter på grund af bekymring for den øgede trafikmængde afledt af projektet.

Desuden rejses der bekymring for de kumulative effekter på trafikafviklingen fra dette og andre projekter, herunder cykeltrafik fra den kommende sti- og cykelbro til Refshaleøen, samt den øgede trafik i sommerhalvåret for alle trafikarter, herunder turisme. Herunder nævner flere, at der bør laves en større trafikanalyse, som redegør for de trafikale konsekvenser for alle trafikarter, dets konsekvenser lokalt og for omgivende bydele.

Forvaltningens svar
Projektet bidrager ikke til en mærkbar ændring af de nuværende trafikale forhold på Langelinie og Indiakaj. Lokalplanen sikrer, at der er udlagt tilstrækkeligt manøvreareal for de køretøjstyper, der benytter området, herunder Movias busser. Lokalplanen fastsætter de overordnede rammer for adgangen til projektet og sikrer mulighed for, at der i den efterfølgende fase med byggetilladelse og vejprojekt kan stilles krav til løsninger, der sikrer trygheden og trafiksikkerheden for de konkrete løsninger, bl.a. ved krydsningspunkter. Der udarbejdes selvstændig trafikanalyse som del af planlægningen for en ny broforbindelse mellem Østerbro og Refshaleøen.

(22, Østerbro LU) Trafik og logistik i anlægsfasen
Henvendelse 3, 8, 11, 33, 34, 35 (Nationalbanken), 37, 42/44 (Østerbro Lokaludvalg), 83, 87 (Movia), 89 (Sdr. frihavnsudvalget), 95, 96 (Dansk Industri), 98 (Stromma Denmark A/S), 101, 103, 106, 117 (Danske Havne), 120 (CMP), 122 (Cruise Denmark), 124, 129 (FN-byen)

Et antal høringssvar rejser bekymring for adgang, logistik og trafiksikkerhed på Langelinie og Marmormolen i anlægsfasen. Herunder rettes opmærksomhed på, at det er nødvendigt at informere løbende om anlægsarbejdet til naboer og alle berørte parter og havneaktører, samt at opretholde adgang og de nødvendige manøvrearealer – også til større køretøjer – i forbindelse med udvikling af stedet. Desuden rettes opmærksomhed på, at der skal opretholdes mulighed for parkering for fx længerevarende varelevering, renovation, krydstogtgæster og andre aktiviteter. Anlægsarbejdet må ikke begrænse eller hindre muligheden for adgang og vendemuligheder, hverken på Marmormolen eller Langeliniespidsen, hvad angår kajen, rundkørslen og det nordlige molehoved, da dette kan få konsekvenser for havnevirksomhederne i området. Anlægsarbejdet må ikke påvirke muligheden for opretholdelse af området som krydstogtanløb. Enkelte høringssvar retter opmærksomhed, at byggefasen vil være så belastende for trafikken på Langelinie, at der bør gives vished for at materiel og materialer bør transporteres af vandveje, på pramtransport frem for via veje på land.

Bemærkninger fra Harbour P/S
Det sikres, at der under byggefasen vil være vendemulighed for busser for enden af Langeliniekaj, svarende til dimensionerne på det nuværende anlæg.

Forvaltningens svar
Lokalplanen regulerer ikke afviklingen af trafikken i bygge- og anlægsfasen. Bygherre skal have tilladelse af vejmyndigheden i kommunen til eventuel rådden over vejarealer mv. i forbindelse med bygge- og anlægsfasen.

(4, Østerbro LU) Kollektiv trafik
Henvendelse 7, 42/44 (Østerbro Lokaludvalg), 87 (Movia), 99

Enkelte høringssvar rejser ønsker til betjening med kollektiv transport i området, herunder ønske om, at der i den videre planlægning arbejdes for etablering af et nyt busstoppested på Langelinies nordspids, samt at buslinje 27 betjener Langelinie mere regelmæssigt. Desuden rejses der ønske om etablering af et stoppested

for havnebus på Langelinies nordspids. Østerbro Lokaludvalg foreslår desuden en pendulfærge mellem molespidserne.

Forvaltningens svar
Kommunen vurderer løbende behovet for den kollektive betjening, bl.a. ud fra passagergrundlag. Dette indgår ikke i lokalplanen.

(3) Boliger uden stationsnærhed
Henvendelse: 52, 107, 109

Kritik af, at højhuset på Langelinie opføres langt fra tog- eller metrostationer. Stationsnærhed er i gældende lokalplan 440 løst ved en gangbro til Marmormolen, hvorved der opnås reel stationsnærhed. Hertil undren over, hvorfor lokalplanforslaget angiver fugleflugtsafstand som relevant mål til nærmeste station, når den faktiske gåafstand er længere. Kommunen bør vurdere den transportmæssige afstand ved placering af boliger i ca. 30 minutters gang fra nærmeste station.

Forvaltningens svar
Stationsnærhed er i Kommuneplan 2024 – og i overensstemmelse med Fingerplanen § 6, stk. 2 - "Større, tæt boligbyggeri kan ligeledes placeres i byområdet uden for de stationsnære områder." – fastsat ud fra et såkaldt cirkelslagsprincip, hvorved Langelinie derfor kan defineres som stationsnært og udgør placering for højhusbyggeri.

(5) Trafikale forhold relateret til brand og redning
Høringssvar: 20 (Hovedstadens Beredskab), 29, 34, 107, 109

For tilkørselsforholdene ønsker beredskabet at gøre opmærksom på, at der for både Marmormolen og Langeliniespidsen ses at være angivet tilkørselsveje, som potentielt ikke har taget stilling til redningsberedskabets indsatsmuligheder, hvad angår udstigningsarealer, venderadier og blinde ender. Beredskabet må ifølge ITT-vejledningen maksimalt køre 200 meter ad en blind vej, før der skal etableres et vendeareal. I falds dette er indtænkt for Langeliniespidsen, ses dette muligvis kompromitteret af beplantning, jf. tegning 7d2. Beredskabet ønsker at rejse samme bekymring for byggeriet på Marmormolen, hvori der er angivet beplantning, jf. tegning 7d1. For Marmormolen ses vejtype b1 angivet som tilkørselsvej, hvilket ud fra de angivne principper og mål kan risikere at blive længere end den præaccepterede grænse på 200 meter for en ensrettet tilkørselsvej (jf. tegning 3a1).

Enkelte borgere bekymrer sig desuden om beredskabs tilkørelsesforhold, og redningsmuligheder, idet der er tale om smalle molespidser, som vurderes ufremkommelige, dels på grund af store mængder trafik, dels på grund af lokalplanens bestemmelser om beplantning.

Forvaltningens svar
Lokalplanen fastsætter de nødvendige veje og stier for at kunne betjene projekternes vejadgange og almen færdsel til områdernes anvendelser. Som del af byggetilladelsen skal der ud fra den valgte brandstrategi fastlægges de nødvendige arealer til brandredning, herunder eventuelle brandveje, der opfylder Hovedstadens Beredskabs regler for kørsel. I forbindelse hermed sikres det ligeledes, at beplantningen ikke placeres eller får højder, som kan skabe problemer for brandkøretøjer og redning. I forbindelse med udarbejdelse af planforslaget er det sikret, at der er de nødvendige forhold samt plads for beredskabet, herunder areal til stiger m.v.

(4, Østerbro LU) Havneringen og andre cykelruter
Henvendelse: 6, 42/44(Østerbro Lokaludvalg), 84, 89, 109

Enkelte høringssvar nævner, at den kommende cykelrute, Havneringen, bør indtænkes i projektet, langs Østre bassin og rundt om spidsen af Langelinie. Et enkelt høringssvar foreslår en konkret linjeføring for en havnecykelsti fra Refshaleøen over Langelinie til Nordhavn. Desuden ønske om, at udviklingen af Langelinie afventer de nye cykelforbindelser. Endeligt ytrer ét høringssvar bekymring for trygheden relateret til hurtig cykelpendlertrafik vs. cykling med et mere rekreativt formål på de historiske kajkanter.

Forvaltningens svar
De overordnede retningslinjer for cykelinfrastrukturen i kommunen er fastlagt i kommuneplanen. Projekter for konkrete cykelforbindelser undersøges, såfremt der afsættes midler til dette ifm. kommunens årlige budgetforhandlinger. Det vurderes ikke, at der er tungtvejende begrundelser for, at byudviklingen skal afvente udbygningen af cykelforbindelser på Langelinie.

Parkering

(6) Beboeres adgang til bilparkering
Henvendelse 37, 81, 83, 103, 107, 109

Flere høringssvar gør gældende, at bilparkeringsnormen, særligt på Langelinie, er sat for lavt til at betjene de fremtidige beboeres behov, og at omkringliggende parkering derfor vil opleve øget pres. Der spørges ind til, hvor biler, motorcykler og cykler til projektet på Langelinie skal placeres, samt hvilke konsekvenser det har for besøgende og turister. Der rejses ønske om en højere parkeringsnorm eller en nærmere, konkret vurdering af dette. Derudover ønske om, at der sikres faste pladser til beboere, der benytter og betaler for parkeringspladser i parkeringskælderen på Marmorvej.

Forvaltningens svar
Parkeringsnormen er fastsat i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 og kommunens transportmål. Bil- og cykelparkering til det foreslåede boligbyggeri vil være placeret i konstruktion i og under bebyggelsen. Hertil fastsætter lokalplanforslaget zoner til cykelparkering langs byggeriet og ved den ottekantede iskiosk, som er tiltænkt besøgende og turister.

Lokalplanen fastsætter ligeledes en parkeringsnorm til det kommende byggeri på Marmormolen, der placeres i eksisterende parkeringskælder. Lokalplanen kan ikke regulere, hvordan parkeringen i parkeringskælderen administreres af den private ejer.

(8, Østerbro LU) Nedlæggelse af parkeringspladser på Langelinie
Henvendelse 3, 42/44 (Østerbro Lokaludvalg), 50, 89 (Sdr. Frihavnsudvalget), 91, 106, 114, 118

Der udtrykkes modstand mod nedlæggelsen af offentligt tilgængelige parkeringspladser på Langelinies nordlige spids med henvisning til, at det vil forringe offentlighedens adgang til området, samt forringer parkeringsmulighederne for kunder til områdets iskiosk. Østerbro Lokaludvalg mener, at det vil være en uhensigtsmæssig indgriben på det traditionsrige udflugtsmål.

Forvaltningens svar
Parkeringspladserne på Langelinies nordlige spids er ejet af By & Havn, og parkeringspladserne er ikke etableret som betingelse for byggerier i området. Det står derfor grundejer frit for at nedlægge parkeringspladserne.

Ydre fremtræden

(18) Projektets arkitektur generelt
Henvendelse 2, 5, 10, 34, 41, 51, 52, 56, 72, 79, 91, 93, 100, 102, 107, 108, 123, 128

Et antal høringssvar stiller spørgsmål til eller rejser kritik af projektets arkitektoniske kvalitet og udtryk, herunder hvordan projektets arkitektur er tilpasset områdets egenart. Arkitekturen får kritik for at være kedelig, generisk og ligne højhuse, der kan ses i byer over hele verden. Ligeledes får arkitekturen kritik for at adskille sig markant fra den eksisterende bebyggelse i nærområdet. Ét høringssvar med 383 underskrivere ytrer desuden deres bekymring for, at arkitekturen ikke står mål med placeringen, og at den foreslået arkitektur vil ændre stedet i negativ retning. Projektet kritiseres desuden for en manglende forståelse af skala og bæredygtig arkitektur, og der opfordres til vurderinger heraf.

Forvaltningens svar
Fra bygherres side har det været et ønske at opføre et byggeri med en anden type arkitektur, end den arkitektur som det eksisterende plangrundlag muliggør. Siden det gældende planforslag blev vedtaget, er der sket en markant udvikling i det øvrige Nordhavn, hvilket blandet andet betyder, og de foreslåede byggerier er skabt ud fra et andet afsæt og andre ønsker, herunder ønsker om, at bygningerne på de to spidser skal indgå i familien af de øvrige store, markante, lyse byggerier på spidsen af Nordø og Sundmolen. Desuden spiller nye krav til LCA-beregning i Bygningsreglementet ind på de designparametre, der er i spil i den foreslåede arkitektur. Bygningerne foreslås opført med moderne facadearkitektur, hvilket mest adskiller sig fra Langelinies pakhuslignende nyere bebyggelser. Den lavere mellembygning på Langelinie tilpasser sig pakhusenes højder og placeringen af byggeriet friholder sigtelinjen på "Skurets" promenade. På Marmormolen friholdes et kik til havnerummet mellem de to bygninger.

Lokalplanens bestemmelser forholder sig relativt nært til byggerierne som fremgår af de visualiseringer, som kan ses i lokalplanforslaget, for at sikre de væsentligste facadetræk.

Omfang og placering af bebyggelsen

(76, Indre By LU) Kritik af højhusene
Henvendelse 1, 9, 10, 14, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 39, 43, 45, 47, 48, 49 (ICOMOS), 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 66, 67 (Indre By Lokaludvalg), 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 84, 85, 86, 91, 93, 94, 95, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 121, 123, 124, 125, 127, 129

Et stort antal høringssvar stiller spørgsmål til eller rejser kritik af byggeriets højde og omfang og højhuse generelt med mange uddybende argumentationer. Herunder ønsker flere, at der planlægges for byggeri med reduceret højde og omfang i overensstemmelse med områdets, havnens og byens egenart, f.eks. i skala af områdets pakhuse eller øvrige tårne, fx kobbertårnet eller den runde bygning på Nordø. Flere høringssvar udtrykker bekymring og uforståenhed overfor, hvordan man har fundet frem til de foreslåede bygningshøjder i relation til stedet. Der

rettes bekymring vedr. projektets relation til den menneskelige skala, som København ellers synes at bygge på. Flere høringssvar udtrykker, at tanken om høje prestigebyggerier ved indsejlingen til Københavns havn er forældet, at de foreslåede tre høje bygninger vil skære igennem det hele og ødelæggende en ellers sammenhængende komposition. Endeligt udtrykker flere, at man ikke skal lade sig binde af de tidligere projekter for højhuse på Marmormolen og Langelinie. Flere mener, at der bør udarbejdes flere studier, der viser byens skyline før og efter fra placeringer som Langeliniepromenaden, Nordø, Sandkaj. Østerbro, Indre By og Refshaleøen.

Forvaltningens svar
Siden vedtagelse af kommuneplan 2009 har der været mulighed for at udnytte byggegrundene på spidsen af Marmormolen og Langelinie relativt intensivt, hvilket bygherre er stillet i udsigt både i det eksisterende og foreslåede plangrundlag.

De foreslåede byggerier viderefører dels højder og skala fra pakhusmiljøet på Langelinie, dels højder i den nye Nordhavnsskala, og dels videreføres bygningshøjder fra det eksisterende plangrundlag, som indeholder nogenlunde lignende maks. skala (op til 113 m i den nuværende lokalplan og op til 120 m i den gældende kommuneplanramme). Forvaltningen vurderer yderligere, at molespidser udgør en velegnet placering for markant, stort byggeri, og herunder er der desuden set på sammenhængen mellem øvrige spidser i den nordlige del af havnen, Nordø og Sundmolen, hvor der ligeledes er placeret markante og store volumener.

Det er vurderet, at byggerier på spidserne i Nordhavn skal markere enderne og mødet med himlen, horisonten og havet. Det gør byggerierne på hver deres måde, hvad angår volumen, udformning og højde. Visualiseringer af de ønskede standpunkter nævnt i høringssvar fremgår af lokalplanforslagets redegørelse og i den tilhørende miljørapport. Forvaltningen finder derfor ikke grund til at udarbejder yderligere visualiseringer.

Fra kommunens side har det været en ambition at sikre byggeri i høj kvalitet. Politisk er der et ønske om at tilføre byen et væsentligt antal flere boliger over en kommende årrække og samtidig imødekommes erhvervsliv med attraktive erhvervskvadratmeter.

(19) Skyggepåvirkning fra højhuse
Henvendelse 1, 2, 14, 17, 18, 19, 24, 29, 34, 54, 59, 91, 93, 103, 107, 109, 114,121, 129

Flere høringssvar rejser bekymring for projektets skyggepåvirkning på naboer, kajer, promenader og havnebad i området. Der efterspørges flere detaljerede skyggestudier og animationer, som synliggør forringelsen over hele året. Beboere i Marmorbyen rejser særligt opmærksomhed på, at det højeste byggeri på Marmorvej vil kaste betydelige skygger over boligbebyggelsen og deres tilhørende rekreative område, særligt i vinterhalvåret. Der opfordres derfor til, at bygningshøjderne og byggeriets omfang reduceres, så beboernes afgang til dagslys og opholdsmuligheder bevares bedst muligt.

Forvaltningens svar
De foreslåede højder i lokalplanforslaget vil kaste skygger på de syd- og østligste dele af Marmorbyen og Marmorvej i morgen- og formiddagstimerne, hvilket også vil gøre sig gældende for det projekt, som er muligt at realisere med den gældende lokalplan for området. På den måde er skyggerne ikke en overraskelse for de nærmeste naboer, da planerne for højhusbyggeri har eksistereret siden 2009/2010. Skyggerne vurderes dog som forholdsmæssigt uproblematiske med tanke på tidspunktet på dagen og varigheden af skyggegenen. Skyggediagrammerne i lokalplanforslaget viser desuden, at byggerierne vil kaste skygge på de

nære friarealer, spidserne, herunder den kommende park og promenader i løbet af dagen. De høje bygningers skygge er tilsvarende hurtigt flyttet. Dette fremgår af redegørelsens skyggediagrammer, som viser skyggediagrammet time for time.

(34, O, Indre By LU]) Visuel påvirkning af andre bydele og kulturmiljøer
Henvendelse 5, 9, 21, 22, 24, 34, 36, 49 (ICOMOS), 51, 52, 56, 60, 63, 64, 67 (Indre By Lokaludvalg), 69, 77, 81, 84, 86, 88, 89 (sdr. Frihavnsudvalget), 91, 102, 105, 106, 107, 109, 114, 116, 118, 123, 127, 130 (Forsvaret)

Et stort antal høringssvar rejser bekymring for projektets visuelle påvirkning af omkringliggende bydele, herunder værdifulde kulturmiljøer og fortidsminder som Langelinie, Kastellet, og Frederiksstaden mv. samt byens skyline og indsejlingen til København. Beboere i Århusgadekvarteret og på Nordø, der bor i første parket til vandet og med udsigt til Indre By, ytrer desuden, at deres udsigt, og det eksisterende byprofil vil blive brudt af de tiltænke nye højhuse på Langelinie, da de vil skabe en betydelig visuel barriere. Der opfordres til, at miljøvurderingen foretager en nærmere vurdering af projektets landskabelige visuelle påvirkning af selve København.

Flere høringssvar, herunder ICOMOS Danmark, en nationalkomité under UNESCO, som arbejder for bevaring af kultur- og verdensarv, nævner specifikt projektets påvirkning af Frederiksstaden, herunder betydningen for Frederiksstadens mulighed for at bevare sin status på Unescos tentativliste og potentielle fremtidige udpegning til verdensarv. Desuden fremhæves det, særligt fra Forsvarets side, at projektet vil være synligt fra Kastellet, som ellers fremstår upåvirket af moderne bygninger. Forsvaret gør opmærksom på, at Kastellet er et af Nordeuropas fineste og bedst bevarede fæstningsværker og nærværende lokalplan med højhuse af denne kaliber vil have et stort aftryk på omgivelserne. Der opfordres til at udarbejde flere realistiske visualiseringer, som viser oplevelsen af det påtænkte projekt set fra bl.a. Kastellet og Frederiksstaden som grundlag for en endelig beslutning.

Forvaltningens svar
Lokalplanforslagets miljøvurdering (bilag 8) af den visuelle påvirkning viser, at højhusene vil kunne ses fra store dele af byen, havnen og Øresund. Indvirkningen på omgivelserne vil være markant, og højhusene vil sætte et tydeligt præg på de omliggende by- og havneområder. Forvaltningen er således bevidst om, at højhusene vil være synlige fra det omgivende miljø, herunder kulturmiljøerne Langelinie, Kastellet og Frederiksstaden. Forvaltningen lægger i sagen bl.a. vægt på, at der ikke opføres byggeri, som erstatning for historisk betydningsfuld bebyggelse, og planlægningen holder sig ude af byens historiske akser; Amaliegade, Store Kongensgade, Langelinieskuret. Det er forvaltningens vurdering, at byen skal kunne rumme byens forskellige periodelag og historiske dybde og samtidig balancere ny udvikling. Byens skyline er over tid forandret, og forvaltningen anerkender, at dette projekt yderligere ændrer byens profil. Forvaltningen vurderer samtidig, at højhusene på Marmormolen og Langelinie, kan sameksistere med nærværende kulturmiljøer, og byen i øvrigt. Fra Langelinie og Kastellet kan man allerede i dag se høje, moderne bygninger i Nordhavn, og forvaltningen vurderer, at projekterne befinder sig i en tålelig afstand fra Kastellet (ca. 1,2 km målet fra monumentet over Danmarks Internationale Indsats efter 1948). Som supplement har bygherre fremsendt nye studier fra standpunkter, som har direkte afsæt i de standpunkter som ICOMOS rejser størst bekymring overfor (bilag 10). Studierne viser, at højhuset på 120 m vil være synligt, om end i mindre grad, fra dele af Kastellet, herunder fra pladsen, ved monumentet over Danmarks Internationale Indsats efter 1948 og Kongeporten, og i meget lille grad ved Norgesporten og Bredgades længdeakse mod Kastellet, da højhuset vil gemme sig bag træer, som trods vinterperiode uden blade, blokerer for udsyn.

Ligeledes har forvaltningen foretaget yderligere vurderinger, som viser at Frederiksstaden, herunder Amalienborg slotsplads, og øvrige væsentlige standpunkter i både indre og ydre dele af Frederiksstaden ikke vil være påvirket visuelt af højhusene. Studierne, og de allerede foretagne analyser giver ikke forvaltningen anledning til forslag om ændring af højder i lokalplanforslaget.

(20) Visuel påvirkning af nærområdet

Henvendelse 9, 10, 34, 52, 72, 74, 77, 78, 81, 82, 84, 85, 86, 93, 94, 102, 105 (Friluftrådet, København), 107, 114, 123

Flere høringssvar rejser bekymring om projektets visuelle påvirkning af de nære omgivelser, herunder udsigten for naboer, samt oplevelsen af havnen fra land samt søsiden. Der opfordres til at udarbejde yderligere visualiseringer og foretage en nærmere vurdering af projektets påvirkning af nærområdet, samt hvad lavere byggeri kan afhjælpe i forhold til dette. Desuden bekymring for projektets påvirkning af mødet mellem havet og horisonten. Desuden kritik af, at udsigten til FN-bygningen på Marmormolen dækkes.

Forvaltningens svar

Lokalplanens redegørelse har medtaget flere visualiseringer, der viser projekterne både fra kortere og længere afstand, herunder vises der visualiseringer med standpunkter fra Sandkaj, Kalkbrænderihavnsgade, Langelinie, Marmorvej, Amerikakaj, Fælledparken, Fredens Bro/Søerne, Fredshaleøen og Grønlandske Handelsplads/ved Inderhavnsbroen. Lokalplanens tilhørende miljørapport indeholder yderligere visualiseringer. Seneste er der udarbejdet visualiseringer med afsæt i opmærksomhed på Kastellet og Frederiksstaden, rejst af Forsvaret og ICOMOS (bilag 10). Forvaltningen mener at projektet er vist fra de væsentligste standpunkter i nærområdet.

(2) Kritik af visualiseringer og tegninger

Henvendelse 52, 109

Enkelte høringssvar retter kritik af eller sætter spørgsmålstegn ved rigtigheden af visualiseringer og tegninger i lokalplanforslaget. Det kritiseres, at snittegninger medtager for mange bagvedliggende bygninger eller uvedkommende referenceprojekter. Det kritiseres, at visualiseringers perspektiv er forvrænget. Der anmodes om visualiseringer og tegninger, der er mere retvisende for den reelle oplevelse af projektet. Yderligere er der bekymring for, om det færdige byggeri ikke vil svare til lokalplanens visualiseringer.

Forvaltningens svar

Forvaltningerne anerkender, at visualiseringer er subjektive frem for objektive fremstillinger af en fremtidig situation. Forvaltningen vurderer dog, at de i lokalplanen inkluderede visualiseringer, er retvisende for det muliggjorte projekt. Det bemærkes dog, at der også inden for lokalplanens bestemmelser er mulighed for variation i det konkrete, udførte projekt, hvorfor der kan være forskel mellem visualiseringerne og det færdige byggeri. Forvaltningen har ikke fundet anledning at få udarbejdet nye visualiseringer.

(21) Påvirkning af det eksisterende bymiljø og sigtelinjer på Langelinie

Henvendelse 8, 16, 17, 19, 27, 29, 34, 36, 45, 46, 47, 50, 75, 76, 81, 85, 88, 89, 94, 102, 123

Flere høringssvar rejser bekymring for projektets påvirkning af det eksisterende miljø og hverdagsliv på Langelinie, herunder områdets åbne, fredelige og/eller maritime karakter og den rekreative anvendelse. Der henvises til Langelinies historie og udpegningen af Langelinie som værdifuldt kulturmiljø i Kommuneplan

2024, og at byggeriet ikke er uforeneligt hermed. Desuden rejses der kritik af, at projektets hensyn til sigtelinjer ikke er tilstrækkelig bearbejdet, og at sigtelinjer på Langelinie vil blive spærret af lokalplanforslagets foreslåede bebyggelse. Søndre Frihavnsudvalget foreslår desuden, at den nyligt udsendte Vision for udvikling af Søndre Frihavn sætter spor i den konkrete udformning af omgivelserne.

Forvaltningens svar
Den foreslåede bebyggelse på Langelinie er placeret i respekt for eksisterende sigtelinjer på Langelinie. Således vil bebyggelsen ikke karambolerer med sigtelinjen på Langelinies vestpromenade eller sigtelinjen fra Langelinieskuet. Bebyggelsen er, som øvrig bebyggelse på Langelinie, holdt ude for det udpegede kulturmiljø.

Forvaltningen er bevist om, at det nærværende lokalplanforslag influerer på et miljø med lang historie, som udgør vigtig kulturværdi. Langelinie fortæller en vigtig historie om, hvad byen står på og kommer fra. Byen er skabt og bygger på lag af udvikling, en allestedsnærværende præmis for en by i evig udvikling – sådan har det været både før og efter man skabte en dok i Københavns Frihavn og kaldte den for Langelinie. Forvaltningen vurderer, at stedet har en stor robusthed overfor byens udvikling og dermed kan bære realisering af højhusbyggeri. Det vurderes, at de stedbundne og historisk indlejrede værdier knyttet til stedet, kan sameksistere med højhusbebyggelse. Forvaltningen takker for Sdr. Frihavnsudvalgets vision og se,r at det lille Ledefyr er nævnt under afsnittet om historiske bygninger. I lokalplanforslaget udpeges ledefyret som bevaringsværdigt.

Bevaringsværdige bygninger

(3) Flytning af Lodseriet
Henvendelse 102, 103, 109

Tre høringssvar rejser kritik af, at Lodseriet flyttes til en ny placering, idet det kun sikrer bygningen, men ikke nødvendigvis sikrer, at bygningens kulturhistoriske sammenhæng bevares. Herunder anmodes om en vurdering af om flytningen af Lodseriet og de foreslåede højhuse samlet set svækker den kulturhistoriske fortælling og autenticitet på Langelinie og Marmormolen. Der bør udarbejdes en detaljeret og bindende bevaringsplan i tæt samarbejde med relevante kulturarvsmyndigheder.

Forvaltningens svar
I forbindelse med planlægning og placering af ny bebyggelse og ny park på Marmormolen, er det vurderet, at Lodseriet skal flyttes. Marmormolen er som øvrige dele af Frihavnen kunstigt skabt, og da Lodseriet blev opført (1943) lå det på molens yderste spids, hvilket gjorde havnen fuldt overskuelig for lodskaptajnen, som dirigerede havneaktiviteten. Da Marmormolen i begyndelsen af 2010 blev udvidet for at gøre plads til byudviklingen, mistede Lodseriet sin placering på spidsen. Et kompromis i planlægningen har været at flytte bygningen ud på molens nuværende yderste spids for at opnå en respektafstand til de nye bygninger. Samtidig får Lodseriet en ny placering der afspejler bygningens oprindelige funktion. Flere bevaringsværdige bygninger og elementer i Nordhavn, herunder det lille fyr på Langelinie, har fået ny placering (og nogle også ny anvendelse) i takt med, at byen er flyttet tættere på vandet. Bygningerne er trods disse flytninger med til at fortælle om havnens historie, hvilket også er intentionen med bevaring af Lodseriet.

Ubebyggede arealer

(4) Forbehold overfor anlæg på vandareal

Henvendelse 90 (Alvina Shipping), 96 (Dansk Industri), 117 (Danske Havne), 120 (CMP)

I høringssvarene ses der kritisk på planerne for havnebad, træbrygge og de nye opholdsmuligheder på Langelinie med henvisning til sikkerhedsmæssige forhold knyttet til Oslobådenes sejlads. Herunder opfordres der til, at anlæggene flyttes mod syd, eller at de endelige placeringer fastlægges, når det er dokumenteret, at anlæggene ikke hindrer sikker sejlads i området og udviklingsmulighederne for Oslobådene. Der rejses bekymring for kollision af træbrygge og badeanlæg.

Forvaltningens svar

Træbrygger etableres mellem eksisterende fendere, og vandarealet indskrænkes på den måde ikke med træbryggen i forhold til eksisterende forhold. Harbour P/S har i den forbindelse fremlagt dokumentation for, at et mobilt badeanlæg og træbryggerne ikke hindrer Oslobådenes sejlads i området. Der gøres desuden opmærksom på, at det mobile havnebad til enhver tid kan flyttes, hvis det ligger i vejen for andre aktører, virksomheders udviklingsmuligheder m.v.

(5) Modstand mod ny beplantning

Henvendelse 81, 89 (Sdr. frihavnsudvalget), 94, 118, 127

Enkelte høringssvar udtrykker modstand mod lokalplanforslagets krav til plantning af nye træer og buske på Marmormolen og Langelinie, da det forringer muligheden for at færdes frit i området, samt menes at forringe det fri udsyn. Høringssvarene udtrykker, at attraktionen på Langelinie skal være fokuseret på udsigten til vand og himmel og iscenesættes med et åbent pladsmiljø.

Forvaltningens svar

Byggeriet vil fjerne muligheden for, at området kan benyttes og overskues som det er tilfældet i dag. Beplantningen vil stedvis virke skærmende, og dermed øge vindkomforten i området. Generelt er beplantningen placeret, så der er adgang til vandet, og i forhold til friholdelse af sigtelinjer. I de fleste områder kan man bevæge sig rundt langs kanten, og derved opleve både sol, skygge og udsigt i de fleste retninger.

(1) Forslag til alternativ formgivning af de ubebyggede arealer

Henvendelse: 41

Der opfordres til at man bør lade sig inspirere af Operaparken, hvad angår formgivning af de ubebyggede arealer, en ny park der på meget lille plads formår at skabe utroligt mange rum og føles langt større end den er.

Forvaltningens svar

Forvaltningen mener, at der være enkelte lighedstræk at spore mellem den foreslåede beplantning på de to molespidser, herunder at der plantes mange træer, og at det vil være muligt at bevæge sig på stier mellem beplantning og træer og tæt på vandet. Samtidig kan der opstå 'rum-følelse' idet stierne ikke er fastlagt, som et klassisk lige promenadeforløb, men vil bugte sig omkring bede og træer.

(4) Kritik af de ubebyggede arealer på langeliniespidsen

Henvendelse: 10, 50, 91, 109

Kritik af, at afslutningen af Langeliniepromenaden privatiseres, at Molekiosken nedrives, at udsigt og adgang til vandet privatiseres og motorcykelfolket vil blive skubbet ud.

Forvaltningens svar
Langeliniespidsen vil ikke blive privatiseret, idet offentlighedens adgang til området sikres i lokalplanen. Det er korrekt, at bygning med toilet og iskiosk vil blive nedrevet, dog åbner lokalplanforslaget op for placering af udadvendte serviceerhverv i bebyggelsens stueetage og samtidig fastholdes den ottekantede iskiosk. Langelinie Allé rummer fortsat parkeringspladser til parkering af motorcykler.

(1) Manglende fokus på biodiversitet
Henvendelse 103

Et høringssvar kritiserer, at projektet på Marmormolen ikke i tilstrækkelig grad har et fokus på biodiversitet. Det bemærkes, at grønne områder ikke alene bør fungere som visuelle elementer, men også som reelle naturprægede opholds- og levesteder. Der opfordres til flere bindende og konkrete tiltag i lokalplanen, herunder grønne tage, regnvandsopsamling og flere levesteder for insekter og fugle.

Forvaltningens svar
Der stilles krav om en vis andel af hjemmehørende og frugtbærende buske og træer i lokalplanforslaget, hvilket forventes at bidrage til øget biodiversitet i området. Hvor det har været muligt, planlægges der for taghaver, og derudover er det et standardkrav i kommunens lokalplaner, at der skal være grønne tage og tagudhæng, hvor der fx ikke er solceller eller andet der forhindrer dette. Bygherre har mulighed for at opsætte fx redekasser til mursejler og lign. På både Langeliniekaj og Marmormolen er der planlagt for store grønne bede og bælter, hvilket kan understøtte biodiversiteten. Med lokalplanens krav om træer og anden beplantning, øges kronedækket på hhv. Langeliniekaj og Marmormolen fra nærmest ingenting i dag til hhv. 25 % og 16 % efter 15 år.

(1, Østerbro LU) Krav til promenader langs havnekanten
Henvendelse: 42/44 (Østerbro Lokaludvalg)

Der er vigtigt, at de mindst 7 m brede promenader fortsættes langs hele havnekanten.

Forvaltningens svar
Havnepromenaden, det vil sige, afstanden mellem kajkanten og facaden fastholdes til at være mindst 8 m på Langelinie og udvides nogle steder til at være op til 30 m. Der må indrettes med beplantning og byrumsmøbler til ophold på havnefronten, og der er fastlagt en stiforbindelse på mellem 3-8 m, som sikre tilgængelighed og fri passage langs havnepromenaden. Spidsen af Langelinie friholdes beplantning, men sikre mulighed for ophold. På Marmormolen er der enkelte steder omkring bygningen givet mulighed for at gå ned i bredden grundet molens smalle profil. Her vil havnepromenadens bredde være minimum 7 m.

(1) Indkig fra kikkerter på Marmormolen
Henvendelse: 102

Et enkelt høringssvar rejser bekymring for indkigsgener fra kikkerter, der opstilles i den planlagte park på Marmormolen, med henvisning til at de omkringliggende lejligheders privatliv skal sikres.

Forvaltningens svar
Lokalplanforslaget fastsætter ikke krav om eller forbud mod kikkerter, og forvaltningen kan generelt ikke regulere eller forbyde folk at bruge kikkert.

Støj

(5) Virksomhedsstøj

Henvendelse: 90 (Alvina Shipping A/S), 96 (Dansk Industri), 117 (Danske Havne), 120 (CMP), 122 (Cruise Denmark)

En række aktører knyttet til haven har sendt bemærkninger vedr. støj relateret til skibe og havnedrift. Opsummeret gøres der opmærksom på, at der indenfor rammerne af det kommende EU-krav fra2030 fortsat kan forekomme enkelte anløb for krydstogtskibe, hvor landstrøm ikke anvendes af tekniske, vejrmæssige eller operationelle årsager, hvilket kan medføre støj. Herunder falder fartøjer, herunder passagerskibe, under 5.000 bruttoton, danske og udenlandske militære flådefartøjer, forskningsskibe og bunkerskibe mv. uden for EU-krav om landstrøm i 2030. Desuden kan visse støjkilder, f.eks. varme-, og ventilationssystemer, fortsat være relevante, selv når skibet er tilkoblet landstrøm.

Forvaltningens svar
Forvaltningen vurderer, at hensynet til, at planlægningen ikke må medføre skærpede miljøvilkår, er varetaget ved kravet i lokalplanens § 9, stk. 2 og 3. Dokumentation for, at gældende støjkrav overholdes, er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, jf. stk. 3.

De fremsendte bemærkninger er blevet fremlagt for Harbour P/S, som oplyser, at der med projektet tages højde for, at nye støjfølsomme anvendelser ikke må medføre skærpede miljøvilkår for eksisterende eller fremtidige havneaktiviteter, og at ansvaret for at dokumentere overholdelse af støjgrænseværdierne påhviler bygherre.

For så vidt angår bemærkninger om, at landstrøm ikke fuldstændigt eliminerer støjhensynet, bemærker Harbour P/S, at dette ligeledes vil blive inddraget i Harbours P/S støjvurdering. Støjdokumentationen vil omfatte beregninger af scenarier, hvor skibe ikke er tilsluttet landstrøm, herunder situationer omfattet af forordningens undtagelsesbestemmelser, samt for fartøjer med en bruttotonnage under 5.000, der ikke er omfattet af FuelEU Maritime-forordningen. Dokumentationen vil ligeledes adressere kumulativ støj fra samtidige skibe, samt eventuelt residualstøj fra skibes hjælpesystemer ved landstrømstilslutning.

(5) Støj i projektets driftsfase

Henvendelse 2, 8, 46, 78, 82

Et mindre antal henvendelser rejser bekymring for støj, når byggerierne er realiseret, herunder fra øget trafik i området.

Forvaltningens svar
Projektet bidrager ikke til en mærkbar ændring af de nuværende trafikale forhold på Langelinie og Indiakaj, og trafikstøjen vil ikke kunne opnå et niveau, der giver støjudfordringer.

(18) Gener i anlægsfasen, herunder støj

Henvendelse: 3, 8, 9, 33, 34, 35 (Nationalbanken), 37, 46, 50, 87 (Movia), 94, 95, 96 (Dansk Industri), 98 (Stromma Denmark), 101, 103, 106, 107

Flere høringssvar rejser bekymring for eller gør opmærksom på, at der skal tages hensyn til gener i anlægsfasen, herunder fra øget og kumulative gener fra tung trafik, støj, arbejdstider for byggearbejdet, vibrationer, levering af byggematerialer og begrænsning af adgangen til Langelinies nordspids – både fra land- og vandsiden. Generelt udtrykkes der stor bekymring for, hvor stor indvirken anlægsarbejdet vil få på beboere på Marmorvej og Langelinies hverdagsliv og livskvalitet, og der spørges ind til, hvad der gøres for at minimere gener mest muligt og om grænseværdier for byggearbejdet vil blive overholdt, og om dette vil blive overholdt og løbende kvalitetssikret.

Forvaltningens svar
Støj fra bygge- og anlægsarbejder skal overholde bestemmelserne i Københavns Kommunes "*Forskrift for visse miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder*" (Københavns Kommune, 2024). Det betyder, at udførende entreprenør skal overholde grænseværdierne for støj fra bygge- og anlægsarbejder. Særligt støjende aktiviteter jf. forskriftens § 3, stk. 2 er undtaget for grænseværdierne for støj, men er omfattet af begrænsede arbejdstider jf. § 9, hvilket betyder, at særligt støjende aktiviteter kun må finde sted på hverdage mandag til fredag kl. 8.00 til 17.00. Det fremgår af udkast til VVM-tilladelsen at udførelse af pæleramning og andre særligt støjende aktiviteter skal overholde bestemmelserne herfor i Bygge-og anlægsforskrift i København. Af forskriften fremgår, at denne type aktiviteter skal ske indenfor tidsrammen mandag til fredag 8-17. Desuden fremgår det også af VVM-tilladelsen, at lastbiltrafik i anlægsfasen til og fra byggepladsen på Langelinie skal finde sted i tidsrummet mandag-fredag fra 07-18 og lørdage kl. 08-14.

(2) Støj fra omkringliggende kilder
Henvendelse 11/12, 94

Enkelte henvendelser rejser kritik af den støjpåvirkning og luftforurening, de nuværende beboere udsættes for fra kilder i det omkringliggende område, herunder støjende aktiviteter på Langelinie, anløb af krydstogtskibe samt vandflyveren til Toldboden.

Forvaltningens svar
Lokalplanen omhandler alene planlægning for spidserne af Marmormolen og Langelinie, hvorfor kritik af støj fra omkringliggende kilder ikke kan behandles som led i denne sag.

Miljøforhold

(18) Vind og turbulens
Henvendelse 1, 14, 18, 21, 24, 34, 52, 54, 67, 91, 94, 102, 103, 104, 105 (Friluftrådet, København) 109, 121, 127

Flere høringssvar rejser bekymring for projektets påvirkning af vindforhold og turbulens i området. Desuden spørgsmål til om planen indeholder tilstrækkelige krav til afskærmende foranstaltninger, som kan kompensere for den vind, turbulens og korridoreffekt, som byggerierne vil medføre. Der opfordres til yderligere vindanalyser og skærpede krav i lokalplanen som sikrer beboerne på Marmormolen mod vindturbulens fra projektet.

Forvaltningens svar
Området har en åben placering med vand på alle sider. De åbne vidder er på én gang stedets hovedattraktion og roden til, at stedet er meget vindomsust. Hertil foreslås højhuse, som yderlige vil bidrage til, at vinden vil opføre sig – til tider – vildt og turbulent. Overordnet ses det af vindanalyserne, at byggeriets negative

effekter på vindkomforten er af ganske lokal karakter og ikke har betydende effekt på nabomatrikler, på nær i passagen til Pier47.

Der er sat ind over for vinden på forskellige vis i projektet, dels via direkte (læskærme) og indirekte (træer og beplantning) afværgeforanstaltninger på terræn, dels er der arbejdet bevist med det i facadeudformningen.

I passagen mellem Tårn Syd og den tilstødende nabobygning Pier47 vurderes der at opstå en markant korridoreffekt, hvor vinden accelereres gennem den smalle åbning. Her arbejdes der derfor med afværgeforanstaltninger i form af læskærme, træer og buske. Buske og træer på både terræn og i de hævede haver, vil sammen med facadebeplantning og andre grønne tiltag have en stigende effekt på den oplevede vindkomfort over tid. Ligeledes vil der over året også være forskel i den oplevede vindkomfort, da løvfældende buske og træer ikke bidrager i samme grad uden blade på. Afhængig af vindretningen vil man kunne opholde sig i relativt læ omkring bygningerne – ikke på alle sider samtidig, men som med sol- og skyggeforhold, så kan det variere over dagen, hvor de bedste forhold findes.

(16) Klimamæssigt aftryk og ressourceforbrug

Henvendelse 19, 34, 51, 52, 54, 57, 60, 61, 65, 68, 72, 91, 107, 109, 118, 121

Flere høringssvar rejser kritik af projektets miljø- og klimamæssige aftryk og mange mener at det repræsenterer en ressource- og klimamæssig, problematisk byggeskik i en tid, hvor byggebranchen burde reducere sit materiale- energiforbrug markant, hvis man skal holde os inden for de planetære grænser. Højhusene vil have en massiv klimabelastning, og trods højhuset er bygget i træ, vil det kræve bærende massive konstruktioner udført i stå og beton. Miljørapporten kritiseres for ikke at beskrive projektets CO2-udledning og materialeforbrug, herunder med kumulative effekter fra byggeaktivitet i Nordhavn og København som helhed, eller via LCA-beregning eller biodiversitetsscore.

Forvaltningens svar

En endelig LCA-beregning målrettet bestemmelserne i bygningsreglementet er ikke udarbejdet endeligt på tidspunktet for miljøvurdering. Derfor tages der i forhold til vurderinger udgangspunkt i, at projektet skal overholde de emissionskrav, der gælder, når projektet skal opnå byggetilladelse.

Dernæst henviser forvaltningen til miljøkonsekvensrapportens afsnit 17.1.3 Byggematerialer, hvor der redegøres for, at der med ikrafttræden af det reviderede bygningsreglement pr 1. juli 2025 kom skærpede krav til byggeriers klimaaftryk. Bygninger må således maksimalt udlede en fastsat mængde CO_2-ækvivalenter pr. m^2 pr. år målt over hele bygningens livscyklus inkl. anlægsfasen. En beregning af klimabelastningen, som skal ligge til grund for behandling af byggeandragende, skal omfatte klimaftrykket fra selve byggeprocessen, inklusive

- Transport af materialer til byggepladsen
- Brændstofforbrug til maskiner og håndtering
- Energi til byggepladsens drift
- Håndtering og borttransport af affald

Derudover skal beregningen omfatte LCA (livscyklusanalyse) omfattende både materialernes klimaaftryk fra produktion, byggeprocessen og driftsrelaterede emissioner. Kravene betyder, at man i byggeprojekter uundgåeligt skal optimere projektets samlede CO_2-regnskab gennem f.eks.

- valg af lav-emissionsmaterialer (fx træ frem for beton/stål),

- genbrug og cirkularitet i materialer,
- logistik og mindre transport,
- lavt energiforbrug på pladsen.

Der er ikke i lovgivningen krav om, at endelig LCA-analyse skal foreligge på tidspunktet for miljøvurdering af projektet. Forvaltningen har ikke haft grund til at til at betvivle denne redegørelse og vurdering.

(9) Alternative scenarier i miljørapporten

Henvendelse 52, 59, 65, 66, 77, 102, 109, 114, 123

Et antal høringssvar rejser kritik af, at miljørapporten ikke undersøger tilstrækkelige og rimelige alternativer til andre udviklingsscenarier, herunder et scenarie uden højhusbyggeri, og at miljørapporten alene behandler 0-alternativet (det aktuelle plangrundlag) som alternativ frem for den nuværende fysiske situation. Der anmodes om, at der udarbejdes alternative scenarier med lavere højder tilpasset områdets skala, som kan samledes med lokalplanforslaget.

Forvaltningens svar

Der er korrekt, at miljørapporten alene behandler det alternativ, der kaldes 0-alternativet, dvs. hvis planforslagene slet ikke vedtages. I så fald opretholdes det nugældende plangrundlag for kontorbyggerier med broforbindelse. Forvaltningen har således vurderet, at det ikke har været relevant at arbejde med alternative planforslag, herunder en anden geografisk placering af projektet.

(2, O) Levesteder for beskyttede arter

Henvendelse 10, 131 (SGAV)

En henvendelse spørger til, om projektområdet er levested for beskyttede paddearter og derfor bør bibeholdes uændret.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø har desuden kontaktet forvaltningen med bemærkning om, at der i lokalplanforslagets redegørelse mangler supplerende information om bilag IV-arter. Desuden spørges der ind til, om der er lavet en vurdering af om grønbroget tudser.

Forvaltningens svar

Af miljøkonsekvensrapportens kapitel 7 redegøres der for, at projektområderne på både Marmormolen og Langelinie i 2023-2025 er undersøgt i forhold til strengt beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV. Der er hverken registreret forekomst af arter eller egnede yngle- eller rasteområder. Lodseriet (bygningen på Marmormolen, som skal flyttes) er specifikt undersøgt uden at finde forekomst eller spor af flagermus. Med projektområdets beliggenhed omgivet af hhv. havoverflade, høje kajkanter og tæt by, er det ikke sandsynligt, at der kan indvandre andre bilagsarter, som f.eks. padder og krybdyr, herunder grønbroget tudse. Påvirkning på landbaserede bilag IV-arter indgår derfor ikke i miljøkonsekvensrapporten. Forvaltningen er enige i vurderingen i miljøkonsekvensrapporten om, at projektområdet ikke er levested for padder.

Forvaltningen anerkender, at de nødvendige vurderinger af eventuelle påvirkninger af relevante bilag IV-arter kunne have fremgået tydeligere og være gengivet mere detaljeret i lokalplanens redegørelse, hvorfor afsnittet 'Bilag IV-arter, herunder flagermus' vil være udbygget med yderligere detaljer hentet i den tilhørende offentliggjorte miljørapport. Dette vil fremgå af lokalplanens rettelsesblad og blive indarbejdet inden lokalplanen bekendtgøres.

(1) Fuglekollisioner
Henvendelse 52

En henvendelse spørger til, om projektet på Langelinie tager tilstrækkelig højde for potentiel fare for fuglekollisioner via facadeudformningen.

Forvaltningens svar
Miljøkonsekvensrapportens afsnit 7.3.2 Vurdering af påvirkninger på trækfugle i driftsfasen redegør for risiko for fuglekollisioner.

For bygninger på Langelinie redegør miljøkonsekvensrapporten for, at der ikke etableres udvendig belysning på facaden over stueetagen. Samlet rummer den arkitektoniske løsning en række visuelle elementer, herunder tydelige fremspring og profiler, der reducerer transparens og gennemsigtighed og øger bygningens synlighed for fugle. Med den fastlagte facadeudformning og den sparsomme og nedadrettede facadebelysning i stueetagen, vurderes projektet at sikre et tilstrækkeligt niveau af sikring mod fuglekollisioner til i driftsfasen at opfylde bestemmelserne i fuglebeskyttelsesdirektivets artikel 5 om beskyttelse mod forsætligt drab.

Forvaltningens har ikke fundet anledning til at betvivle miljøkonsekvensrapportens vurdering på dette område.

(1) Badevandskvalitet
Henvendelse 109

Et høringssvar spørger til, hvordan vandkvaliteten ved Langelinie vil blive garanteret for at garantere sikker badning.

Forvaltningens svar
Inden etablering af et nyt badested (badestation) i Københavns Havn, vil forvaltningen (KTF) altid vurdere vandkvaliteten i det pågældende område af havnen. Vurderingen tager udgangspunkt i den sundhedsmæssige risiko for de badende ved kortvarige påvirkninger af den bakterielle vandkvalitet, som følge af spildevandsudledninger fra fælleskloakken (overløb) i forbindelse med store regnhændelser. Denne risikovurdering sker på baggrund af kendskab til omfanget af overløb det pågældende sted, suppleret med en længere periode (typisk 1-2 år) med løbende udtagning af badevandsprøver til analyse for bakterier. Der foretages desuden en vurdering af kemisk forurening i vandområdet, eventuelt suppleret med vandprøver, hvis det vurderes, at det er nødvendigt. Vandkvaliteten i Københavns Havn er generelt rigtig god, og den væsentligste hindring for placering af et badested er, hvis afstanden til et kloakoverløb er for kort. Læs mere om badevandskvalitet i Københavns Havn her; https://www.kk.dk/brug-byen/vandet-i-byen/badevandskvalitet

(1) Miljøkonsekvensvurderingens vurdering af kumulative påvirkninger
Henvendelse 109

Et høringssvar sætter spørgsmålstegn ved om miljøkonsekvensvurderingen er udført i strid med lovgivningen, idet der er anvendt en såkaldt "Salami-metode", hvor projekterne vurderes enkeltvist og den kumulative påvirkning ikke er tilstrækkeligt anskueliggjort.

Forvaltningens svar
Bygherre har ved vurderingen af projekternes indbyrdes afgrænsning henholdt sig til den gældende lovgivning på området og EU-Kommissionens note af 5. marts 2012 (Interpretation line suggested by the Commission as regards the ap-

plikation of Directive 85/337/EEC to associated/ancillary works). Heraf fremgår, at hvis de associerede arbejder eller projekter er uløseligt forbundne (nødvendige for) hinanden, skal de vurderes som ét projekt. Hvis de associerede arbejder og projekter derimod er selvstændige arbejder og projekter, der kan gennemføres uafhængigt af hinanden, skal de vurderes selvstændigt enten i en miljøvurderingsproces eller screening. I forhold til virkeliggørelsen af projekterne på hhv. Marmormolen og Langeliniespidsen er der ingen forhold i det ene af projekterne, der er en forudsætning for, at det andet projekt kan etableres. Derfor er der intet til hinder for at vurdere projekterne særskilt.

Forvaltningen henviser dernæst til vejledning til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) siger følgende om den såkaldte salami-metode:

"*Lovens bestemmelser vedrørende konkrete projekter forudsætter, at det er det konkrete projekts samlede væsentlige indvirkninger på miljøet, som beskrives og vurderes i en miljøvurdering. Derfor vil det være i strid med lovens formål at opdele projekter i et antal separate projekter med henblik på, at delprojekterne hver for sig ikke overskrider den fastsatte tærskelværdi eller ved en screening ikke anses for at have en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke kræver en miljøvurdering. Hvis der er tale om flere projekter, er det i forhold til spørgsmålet om opdeling af projekter nødvendigt at overveje projekternes forbundethed, dvs. er de nødvendige forudsætninger for hinanden, eller er de accessoriske eller undværlige. Dette vil kunne fastslås ud fra bygherrens ansøgning eller karakteren af det ansøgte hovedprojekt. Såfremt der er tale om nødvendigt forbundne projekter, skal deres samlede miljøpåvirkning vurderes som en helhed.*"

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er tale om "salami-metode". Dels er der for det konkrete projekt ansøgt om gennemførelse af fuld miljøkonsekvensvurdering af projektet og altså ikke to screeninger med henblik på at undgå miljøvurdering. Og dels består projektet af to bygninger, der i princippet kan opføres uafhængigt af hinanden og dermed ikke er indbyrdes forbundne.

(1) Grundvands- og jordforurening

Henvendelse 54

Et høringssvar udtrykker bekymring for, at der er påvist grundvands- og jordforurening på begge grunde. Det konstateres at ekstensive gravearbejder i tæt kontakt med havnebassinet udgør en reel risiko for spredning og påvirkning af havmiljøet

Forvaltningens svar

Af miljøkonsekvensrapportens afsnit 9.3 vedr. jordforurening, redegøres der for at jordforureningerne oprenset i et omfang, der sikrer, at arealerne udgår af kortlægningen, og at der således ikke bliver vilkår tilknyttet fremtidig jordhåndtering, ligesom enhver risiko for eksponering for disse stoffer elimineres.

Bortgravning af forurenet jord udføres inden for de kortlagte områder og fortsætter, indtil analyser af prøver af bund og sider af udgravningerne dokumenterer, at der ikke kan spores olie, bly eller cadmium i mængder, der overstiger kvalitetskriterierne. I det omfang, der viser sig at være behov at bortpumpe grundvand til rensning i forbindelse med oprensningen, vil der blive indhentet de nødvendige tilladelser efter miljøbeskyttelsesloven.

Områdernes begrænsede areal taget i betragtning forventes muligheden for genindbygning af opgravet jord fra byggeri på lokaliteten at være yderst begrænset. Udgangspunktet er derfor, at opgravet jord skal fragtes bort fra projektområ-

derne. Efter oprensning retableres arealerne ved tilkørsel med ren jord, som en del af det samlede terræn-reguleringsprojekt.

Af miljøkonsekvensrapportens afsnit 11.3.3 Grundvandssænkning i anlægsfasen, redegøres der for at, oppumpet grundvand er væsentligt forurenet, og at det skal renses inden udledning. Med de eksisterende jordforureningsforhold på de to lokaliteter er det sandsynligt, at grundvandet via en midlertidig tilslutningstilladelse skal afledes til spildevandssystemet, da lokal rensning næppe vil kunne gøre vandet egnet til udledning i recipienten.

Det er på baggrund af ovenstående forvaltningens vurdering, at projektets håndtering af jordforurening (oprensning) og grundvand (rensning) betyder, at der ikke er risiko for spredning og påvirkning af havmiljø.

Andre emner

(6) Kritik af processen for lokalplanen
Henvendelse 5, 9, 72, 76, 107, 109

Et mindre antal høringssvar rejser på forskellige punkter kritik af lokalplanprocessen, herunder mangel på borgerinddragelse og reel indflydelse fra offentligheden på projektet. Derudover kritik af, at der ikke har været gennemført en arkitektkonkurrence for højhusene, som det foreskrives i Københavns Arkitekturpolitik 2017-2025. Endelig kritik af, at høringsperioden har ligget hen over sommerferieperioden.

Forvaltningens svar
Forvaltningen lever op til planlovens krav til inddragelse af offentligheden, idet lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden 26. juni til og med 21. september, i alt 12 uger. Idet høringen har ligget i juli måned er der lagt 4 uger til svarede til de uger, hvor man må forvente, at borgere og interessenter holder sommerferie. Borgermødet, som der ikke et krav til at afholde i planloven, blev afholdt tirsdag den 18. august 2026. Herudover har der fra bygherres side vært afholdt et åbent møde om udformningen af parken på spidsen af Marmormolen i oktober måned 2024, samt præsentation af landskabsforslag i september måned 2025. Forvaltningen kan kun opfordre til at udviklere udskriver en arkitektkonkurrence, når der er tale om højhusbebyggelse, men kommunen har ikke hjemmel til at kræve denne proces, og der er ikke fra kommunens side afsat midler hertil.

(16, Østerbro LU]) Generel støtte til projektet
Henvendelse 4, 13, 25, 28, 32, 40, 42/44 (Østerbro Lokaludvalg), 96, 97, 98, 101, 106, 108, 113, 120, 122

Flere høringssvar udtrykker støtte til udviklingen af København, området og projektet generelt, herunder at der bygges boliger på Langelinie. Der udtrykkes ligeledes støtte til højhuse generelt og træbyggeri i denne skala. Det bemærkes, at lokalplanen bidrager til byens mangfoldighed og liv.

Forvaltningens svar
Forvaltningen tager bemærkningerne til efterretning.

(7) Ønske om højhusstrategi eller vision for Københavns udvikling
Henvendelse 5, 51, 59, 72, 110, 102, 123

Der ytres af flere underskrivere ikke alene bekymring for lokalplanforslagets højhusbebyggelse, men også om den retning København udvikler sig i. Der rejses desuden ønske om, at der udarbejdes en samlet vision for byen med angivelse af, hvor højhuse skal placeres efter en samlet plan. Alternativet bliver at byggerier, og dermed byens skyline, vurderes stykke for stykke, mens den samlede vurdering aldrig bliver vurderet af nogen. Desuden er der ønske om at se på den samlede visuelle påvirkning fra eksisterende og planlagte højhuse i lokalplanområdet, i Nordhavn og på Lynetteholm.

Forvaltningens svar
Der er fra politisk side ikke fremsat ønske om eller afsat midler til udarbejdelse af en egentlig højhusstrategi. Hvis der træffes politisk beslutning herom, kan en højhusstrategi indarbejdes i kommuneplanen, der allerede indeholder retningslinjer for højhuse, eller i regi af den kommende Arkitektur- og Planlægningsstrategi for klima-, miljø- og teknikområdet.

(1) Ønske om redegørelse for historik
Henvendelse 52

En henvendelse rejser ønske om, at kommunen redegør for den planhistoriske og politiske tidslinje for idéen om et højhus på langeliniespidsen: Hvornår opstod idéen, hvornår blev den første gang politisk behandlet, og på hvilket grundlag er den siden blevet fastholdt som præmis for udviklingen af stedet?

Forvaltningens svar
Borgerrepræsentationen vedtog i 1991 Lokalplan 197 Søndre Frihavn. Lokalplanen omfattede hele Langeliniemolen og muliggjorde bebyggelse op til 6 etager samt ét tårn, midt på Langelinie, med en højde på 100 m. Højhusbyggeriet blev imidlertid aldrig realiseret.

Borgerrepræsentationen vedtog i 2009 'Kommuneplan 2009', der udlagde nye kommuneplanrammer for spidserne af Marmormolen og Langelinie. Her muliggøres to højhuse på op til hhv. 150 m og 120 m. Dette er fortsat de gældende maksimale bygningshøjder i Kommuneplan 2024.

Borgerrepræsentationen vedtog i 2009 Lokalplan 440 Marmormolen II. Lokalplanen omfatter Marmormolen og spidsen af Langelinie og udgør stadig det gældende plangrundlag for området. Lokalplanen muliggør blandet andet højhuse på henholdsvis spidsen af Marmormolen og Langelinie på op til 113 meter og med en gangbro imellem i 65 meters højde.

Med nærværende lokalplanforslag aflyses lokalplan 440 for de to spidser, og der foreslås i stedet bebyggelse i op til hhv. 96 m og 120 m uden en gangbro. Højderne overskrider ikke den gældende kommuneplanramme, men der gives med kommuneplantillægget og lokalplanforslaget mulighed for, at det udlagte etageareal fordeles på flere bygninger med varierende højder.

(4) Risiko ved naturhændelser, funderingsforhold
Henvendelse 16, 69, 80, 107

Et mindre antal henvendelser sætter spørgsmålstegn ved, om der i projektet, herunder i byggeriets konstruktioner, er taget højde for risici forbundet med naturhændelser, fx stormvejr, orkan, stormflod og jordskælv. Herunder bekymring for fundering af højhusene, henset til at molerne er anlagt ved opfyld.

Forvaltningens svar
Forvaltningen tager bemærkningerne til efterretning. Dog bemærkes det, at byggeri vil efterleve krav fastsat i Bygningsreglementet. Disse krav vil blive stillet når der anmodes om en byggetilladelse.

(2) Habilitet og magtfordrejning
Henvendelse 102, 107

To høringssvar sætter spørgsmålstegn ved Københavns Kommunes habilitet i behandling af sagen, henset til, at kommunen ejer 95 pct. af By & Havn, der ejer 8,5 pct. af selskabet Harbour P/S, der er grundejer af lokalplanområdet og bygherre. Der spekuleres i, om kommunen gør sig skyldig i magtfordrejning ved at lægge vægt på økonomiske hensyn i sin udøvelse af myndighedsrollen. Lignende spørgsmålstegn sættes der ved habiliteten for et medlem af Borgerrepræsentationen, der er udpeget til bestyrelsen for By & Havn.

Forvaltningens svar
Forholdet mellem Udviklingsselskabet By & Havn og Københavns Kommune er fastsat i lov om Metroselskabet I/S og Udviklingsselskabet By & Havn I/S, hvorved udviklingsselskabet drives på et forretningsmæssigt grundlag. Som myndighed behandler Københavns Kommune udviklingsselskabet, og eventuelle projektselskaber under selskabet, neutralt og upartisk i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige regler. Ved tilvejebringelsen af kommune- og lokalplaner lægger kommunen desuden alene vægt på hensyn, der lovligt kan varetages inden for planloven.

Bestyrelsesmedlemmer udpeget af Københavns Kommune til bestyrelsen for By & Havn er som udgangspunkt ikke inhabile, når Borgerrepræsentationen eller de stående udvalg behandler sager med betydning for selskabet. Det skyldes, at formålet med udpegningen netop er, at bestyrelsesmedlemmerne skal varetage kommunens interesser i bestyrelsen, og at der derfor i almindelighed ikke vil være tale om en interessekonflikt.

(Østerbro LU]) Affaldshåndtering
Henvendelse: 42/44 (Østerbro Lokaludvalg)

Når byggerier er taget i brug af kommende beboere og medarbejdere vil der genereres en del affald. Der opfordres til, at der tænkes i metoder til at reducere behovet for affaldsspande og skraldebiler til det nye byggeri.

Forvaltningens svar
Forslaget er desværre ikke muligt at fastsætte krav om i lokalplanen, men forvaltningen vil bære det videre til bygherre, som på frivillig basis kan arbejde med forslaget.

(4) Pligt til medlemskab Grundejerforening Langelinie
Henvendelse: 36, 45, 89, 106

Enkelte høringssvar efterspørger, at fremtidige ejerforhold og ansvar for vedligehold af fællesarealer og anlæg beskrives nærmere i lokalplanen, herunder ansvarsfordelingen mellem nuværende og fremtidige ejere i området. Herunder nævner et høringssvar, at lokalplanen bør videreføre forpligtelsen i lokalplan 197 til medlemskab af Grundejerforening Langelinie.

Forvaltningens svar
Forpligtelsen til medlemskab af en grundejerforening omfatter alene for Marmormolen, fordi området er en del af byomdannelsesområdet i gældende kommuneplan. Langelinie ligger derimod uden for byomdannelsesområdet. Kommunen har derfor ikke hjemmel til at fastsætte bestemmelser om grundejerforeningsforhold på Langelinie.

(6) Hensyn til eksisterende virksomheder
Henvendelse: 90 (Alvina Shipping), 96 (Dansk Industri), 107, 117 (Danske Havne), 120 (CMP), 122 (Cruise Denmark)

Det ønskes, at lokalplanforslaget indeholder klare rammer, der sikrer erhvervshavnens fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder, også på lang sigt. Havnens rolle som transport- og erhvervsinfrastruktur er af national interesse henset til planlovens seneste ændring fra oktober 2025, og skal derfor sikres i planlægningen.

Der spørges ind til, om lokalplanforslaget er til hinder for, at det nordlige færge-/RoRo-leje ved Marmormolen, og om det fortsat kan anvendes, og ligeledes spørges der ind til, hvorvidt planlægningen tager højde for at Oslofærgerne, måske i fremtiden, vil udskifte deres både til større både op til 225 meter i længden og 35 meter i bredden. Simuleringer i Midterbassinet bør derfor baseres på evt. fremtidige skibsmål og være belyst i forhold til træbrygger og mobilt badeanlæg.

Der rettes ønske om, at der fra bygherres side kan gives positiv tilbagemelding på, at der er udført simuleringer af eksisterende og fremtidige tonnage, stævnudfald og brovinger tilhørende Oslobådene, så risikoen for kontakt mellem skibe og fremtidige bygninger elimineres. Der gøres opmærksom på, at Oslobådene tidligere har meldt offentligt ud omkring ønske om større både, hvorfor simuleringer skal tage højde for fremtidige båddimensioner.

Forvaltningens svar
Af miljørapporten (og opsummeret i lokalplanforslagets side 29-30) fremgår redegørelse for nærliggende virksomheders mulige miljømæssige påvirkning af lokalplanområdet. Det er på den baggrund vurderet, at ingen virksomheder vil blive begrænset i deres drift eller udviklingsmuligheder som følge af planens realisering, herunder at realiseringen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

Forvaltningen har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget været i dialog med havnemyndigheden, By & Havn, som har givet deres accept til planlægningen, herunder forhold der evt. kan berøre øvrige brugere i havnen, deres fortsatte drift og udviklingsmuligheder. Dialogen med havnemyndigheden er bl.a. baggrunden for, at havnebadet er mobilt og derfor kan flyttes, hvis havnens forhold tilsiger det.

I forhold til det nordlige færgeleje har Harbour P/S oplyst, at de har været i dialog med Gotlandsbolaget, og at evt. anlægsarbejde på vand til enhver tid vil respektere virksomhedens sejlads med færger. I forhold udviklingsmuligheder oplyser Harbour P/S, at der kun er lavet simuleringer med de nuværende færger, og at bredden på udsejlingen til Midterbassinet ikke reduceres som følge af lokalplanforslaget. Vedrørende stævnudfald på evt. nye færger er der også enighed om, at nye færger vil have en mere lodret stævn end de nuværende og derfor vil problematikken med stævnudfald og kollision ikke blive større end den nuværende situation.

(2) Beredskabets øvrige bemærkninger
Henvendelse: 20 (Hovedstadens Beredskab), 109

Beredskabet gør opmærksom på, at der på nuværende tidspunkt ikke findes dokumentation for højhuse i 120 meters højde udført i træ i bygningsreglementet.

Yderligere gøres opmærksom på, at der i forbindelse med etablering og godkendelse af lokalplanen bør tages hensyn til, at der skal være tilstrækkelig vandforsyning til brandslukning. Herunder også tilstrækkelig kapacitet i brandhanerne, så ledningsnettet aktuelt dimensioneres til byggefelterne.

Ved Langelinie, ud mod vandet og med udsigt mod Marmormolen, ses der begrænsede adgangsforhold for beredskabets muligheder for redningsdykning. Beredskabet opfordrer derfor til, at adgangsforholdene til dette område indtænkes i lokalplanens endelige udformning.

Forvaltningens svar
Forvaltningen takker for beredskabets høringssvar, som vil blive behandlet videre i byggesagen.

(2) Sikkerhedshensyn
Høringssvar: 107, 129 (FN Byen)

FN-byen gør opmærksom på, at flydebroen udgør en kritisk del af bebyggelsen sikkerheds- og beredskabsordninger. Den midlertidige nødevakueringsrute skal forblive fuldt tilgængelig og operationel hele døgnet og i alle projektets faser. Intet relateret til realisering af lokalplanen må hindre eller forringe rutens kapacitet. Alt der må have indflydelse eller påvirke ruten mellem FN-Byen og Marmormolen eller Marmorvej skal formidles til FN-byen.

En enkelt borger sætter spørgsmålstegn ved om højhusbebyggelse skaber øget terrorrisiko, da summen af krydstogtturisme, højhusbebyggelse, FN-byen m.m. synes at gøre stedet til et oplagt terrormål. Der spørges herunder ind til om der planlægges for yderligere terrorsikring som del af det påtænkte projekt.

Forvaltningens svar
Forvaltningen kan imødekomme FN-byens behov fuldt ud og bekræfte, at der er taget fuldt hensyn til opretholdelse af flydebrorute er indtænkt i projektet.

Sikring mod risiko for terror har ikke været et selvstændigt emne i forbindelse med udarbejdelse af planen, men forvaltningen vurderer ikke, at de foreslåede bygningen i sig selv øger terrorrisiko eller udgår et terrormål.

(3) Tydelig skiltning
Høringssvar: 96 (Dansk Industri), 98 (Stromma) og 122 (Cruise Denmark)

Erhvervsdrivende samt en interesseorganisation herfor udtrykker ønske til tydelig vejanvisning på Langelinie for krydstogtskibe, kollektiv trafik, taxaer, turistbusser havnerundfarter og centrale attraktioner, som er internationalt forståeligt. Dette gælder både i anlægsperioden og i den permanente løsning.

Forvaltningens svar
Lokalplanen kan ikke fastsætte bestemmelser vedr. anlægsfasen. Evt. behov for yderligere skiltning ud over de skilte, som allerede viser vej i området i dag kan håndteres, hvis det skulle være aktuelt. Da der ikke planlægges for nye attraktioner eller andet, vurderes behovet umiddelbart ikke til stede.

(1) Luftfart og droneaktivitet
Henvendelse: 107

Det foreslås at reducere bygningshøjderne, så risiko for kollision med helikoptere, vandflyveren og droner mindskes. Herunder gøres opmærksom på, at droner desuden kan medbringe sprængstof, som kan udgøre en fare for beboernes sikkerhed.

Forvaltningens svar
Forvaltningen vurderer ikke, at der er tilstrækkeligt grundlag eller sandsynlighed for kollisionsulykker. Endvidere har hverken disse aktører eller staten kommet med bemærkninger hertil, hvilket bakker forvaltningen op i, at der ikke er at gøre med en bygningshøjde eller placering, som udgør risiko for luftfarten. Det samme gælder droneflyvning.