

## **Bilag 4 - Indstilling og bilag fra pkt. 3 på TMU den 19/3-2018**

# 3. Procesplan og tidsplan for undersøgelse af mulighed for højhuse i Ydre Nordhavn, Østerbro (2018-0069075)

Bilag

[Bilag 1 Historik over den politiske behandling](#)

[Bilag 2 Procesplan Højhuse i Nordhavn](#)

[Bilag 3 Skitseret tidsplan for eventuelle højhuse i Nordhavn](#)

[Bilag 4 HCAAT tidsplan](#)

[Bilag 5 Illustrationer](#)

[Notat til Jakob Næsager vedr. dokumenter med kommentar fra By & Havn til fo...](#)

Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget skal tage stilling til forvaltningernes forslag til en proces for undersøgelse af mulighed for højhuse i Ydre Nordhavn.

## Sagsfremstilling

### Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller,

1. at Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget godkender forvaltningernes forslag til undersøgelse af mulighed for højhuse i Ydre Nordhavn (bilag 2 og 3) for at sikre en bred belysning af udviklingsmulighederne og helhedsorienteret planlægning samt tid til borgerinddragelse og for at sikre, at trafikken i Nordhavn fortsat vil kunne afvikles.

### Problemstilling

To projektudviklere ønskede i 2017 at placere højhuse på henholdsvis 280 og 330 meter ved den fremtidige metrostation Krydstogtkaj i Ydre Nordhavn. Teknik- og Miljøudvalget samt Økonomiudvalget behandlede ønsket om at opføre højhuse hhv. den 19. juni 2017 og den 15. august 2017. På mødet den 19. juni 2017 godkendte Teknik- og Miljøudvalget ikke forvaltningernes indstilling om at afvise højhusprojekterne. På mødet den 15. august 2017 godkendte Økonomiudvalget ligeledes ikke indstillingen om at afvise højhusprojekterne, men godkendte Økonomiforvaltningens indstilling om at opretholde rækkefølgeplanlægningen i Kommuneplan 2015, hvor området er fastlagt som perspektivområde og som del af det lokalplanområde, der har givet mulighed for opfyld af vandarealer i Ydre Nordhavn gennem Metroloven. Rækkefølgen i udviklingen af større byudviklingsområder fastlægges i Rækkefølgeplanen i Kommuneplanen. Et flertal i Økonomiudvalget afgav følgende protokolbemærkning: "Partierne støtter, at det undersøges, om der er mulighed for højhuse i Nordhavn med særlig fokus på trafikafvikling og betydning for detailhandel. Der er ikke hermed taget stilling til de fremlagte projekter."

### Løsning

Med denne sag fremlægger forvaltningerne forslag til en proces for de nødvendige skridt i en undersøgelse af mulighed for højhuse i Ydre Nordhavn. Projektudvikleren for et af højhusprojekterne, H.C. Andersen Adventure Tower (HCAAT), har foreslået en anden og kortere tidsplan (bilag 4). Den anden projektudvikler for Great Northern har ikke henvendt sig til kommunen siden sagens behandling i sommeren 2017, og forvaltningerne har alene været i dialog med By & Havn om HCAAT-projektet med et højhus på op til 280 meter.

Forvaltningernes forslag til undersøgelse af mulighed for højhuse i Nordhavn betyder, at der først tages politisk stilling til mulighed for højhuse i Ydre Nordhavn og en helhedsplanlægning af området, hvis og når hele eller dele af Ydre Nordhavn fremrykkes i rækkefølgeplanen i forbindelse med Kommuneplan 2019. Der igangsættes dermed ikke en lokalplanproces nu.

*Nuværende planforhold i Ydre Nordhavn*

Den nuværende helhedsplan for Nordhavn fra 2009 (bilag 5) bygger på princippet om, at bebyggelsens højde bliver lavere desto længere ude i Nordhavn, der bygges. I Indre Nordhavn er udgangspunktet en base med bebyggelse i fem-seks etager samt enkelte høje bygninger op til 16 etager/60-70 meter. Helhedsplanen blev udarbejdet med en omfattende borgerinddragelse før, under og efter en åben international konkurrence om en struktur- og bebyggelsesplan for Nordhavn.

Dele af Ydre Nordhavn er et perspektivområde i Kommuneplan 2015, og arealerne er udlagt til havneformål og tekniske anlæg.

Nordhavn er omfattet af lov om Metroselskabet I/S og Udviklingsselskabet By & Havn I/S (Metroloven), som udlægger en del af arealet i det nordøstlige område til bl.a. containerterminal, 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. Hvis afgrænsningen af lovområdet skulle ændres, ville det resterende areal i Ydre Nordhavn blive perspektivområde. Det er en forudsætning for udvikling af dette areal i det nordøstlige område, at loven ændres, før et nyt plangrundlag for området vil kunne udarbejdes.

Siden helhedsplanens udarbejdelse er en væsentlig del af forudsætningerne i Ydre Nordhavn ændret: Den forudsatte opfyldning af vandarealer er blevet væsentligt mindre (herunder arealet til bebyggelse), laguneområdet og ØTC-bassinet (dokken, der blev brugt til at udske tunnelelementer til Øresundstunnelen) er blevet opfyldt, præcis placering af metrolinjeføring og Nordhavnstunnel er fortsat uafklaret, og kommunen har ønsker om placering og eventuelt køb af park i området.

*Forvaltningernes forslag til undersøgelse af mulighed for højhuse i Ydre Nordhavn*

Københavns Kommune arbejder med helhedsorienteret planlægning for de store byudviklingsområder for at sikre en sammenhængende og velfungerende by. En beslutning om at indføre høje højhuse vil påvirke Københavns skyline væsentligt og markant ændre Ydre Nordhavns tænkte profil.

Højhuse op til 280 meter er i strid med den nuværende helhedsplan for Nordhavn, og derfor bør der udarbejdes en ny helhedsplan for Ydre Nordhavn, hvis der skal planlægges for disse. I en ny helhedsplan kan der arbejdes med forskellige scenarier for den kommende byudvikling. Planen skal endvidere undersøge emnerne trafik, miljø, visuelle forhold, turisme, detailhandel mv. Ny helhedsplanlægning for Ydre Nordhavn bør ske med en grundig inddragelse af borgerne, i tråd med processen for den nuværende helhedsplan for Nordhavn.

I henhold til Økonomiudvalgets beslutning den 15. august 2017 om, at en stillingtagen til rækkefølgeplanen skal indgå i Kommuneplan 2019, foreslår forvaltningerne, at der tidligst påbegyndes helhedsplanlægning for Ydre Nordhavn efter Kommuneplan 2019 er vedtaget. Helhedsplan vil kunne være udarbejdet ca. i 2021, såfremt Ydre Nordhavn udpeges til byudvikling i 2019. Med en proces med udvidet borgerinddragelse og flere idéforslag til en ny helhedsplan, vil der i 2021 kunne træffes politisk beslutning om, hvor vidt skalaen fra den nuværende helhedsplan for Nordhavn skal fastholdes, eller om der skal være mulighed for høje højhuse i Ydre Nordhavn. Perspektivområdet Ydre Nordhavn er afhængig af Nordhavnstunnelen for at kunne udbygges. Levantkajområdet, som allerede indgår i Kommuneplan 2015's byudvikling, er også afhængig af Nordhavnstunnelen for at kunne udvikles fuldt ud. Politisk beslutning om konkrete højhusprojekter vil først ske i forbindelse med endelig vedtagelse af en lokalplan jævnfør forvaltningernes tidsplan (bilag 3).

Forvaltningerne bemærker, at Sundkrogsgadekrydset ved Kalkbrænderihavngade ikke er dimensioneret til at kunne afvikle trafikken fra byudvikling i Ydre Nordhavn. Derfor bør byggeretsgivende plangrundlag i Ydre Nordhavn først vedtages tidligst

to år før Nordhavnstunnelens foreløbige planlagte åbning i 2027 for at sikre, at trafik afledt af yderligere byudvikling kan afvikles hensigtsmæssigt.

Efter helhedsplanlægning kan følge en proces med bebyggelsesplan, startredegyørelse, projekt/højhusdesign samt plangrundlag i form af lokalplan, kommuneplantillæg og miljøvurdering (VVM), eventuelt for konkrete højhusprojekter. Et plangrundlag vil kunne være klar i 2025, så første byggeri i Ydre Nordhavn tages i brug tidligst samtidig med Nordhavnstunnelens åbning.

Ovenstående proces er uddybet i forvaltningernes procesplan (bilag 2) og tidsplan (bilag 3). Her beskrives også de nødvendige forudsætninger.

#### *Beskrivelse af HCAAT-projektets indhold og projektets forslag til proces- og tidsplan*

Projektudvikler for HCAAT ønsker at opføre et højt højhus ved siden af den kommende metrostation Krydstogtkaj delvist i perspektivområdet Ydre Nordhavn og delvist inden for lovområdet, hvor By & Havn er grundejer. HCAAT-projektet indeholder et højhus på op til 280 meter, en forlystelses- og oplevelsespark samt offentligt tilgængelige friarealer. Den samlede bebyggelse rummer op til 150.000 m<sup>2</sup> etageareal som en blanding af boliger, erhverv, hotel og detailhandel i højhuset og i den omkringliggende bebyggelse, samt almene boliger ved forlystelsesparken/friarealet. Af det samlede ønskede etageareal er 25.000 m<sup>2</sup> boliger, hvoraf 6.250 m<sup>2</sup> er almene boliger. Det samlede ønskede grundareal er på ca. 85.000 m<sup>2</sup>.

HCAAT-teamet ønsker politisk godkendelse af, at der arbejdes videre med HCAAT-projektets forslag til proces- og tidsplan (Bilag 4) fra foråret 2018. Derefter ønskes, at de nødvendige foranalyser er udarbejdet i foråret 2018, og at kommuneplantillæg for projektet samt ændring af kommunens rækkefølgeplan vedtages ultimo 2018.

By & Havn har over for forvaltningerne tilkendegivet, at hvis der er politisk opbakning til en kortere planproces, som ønsket af HCAAT, finder selskabet, at der i stedet for en egentlig helhedsplan og bebyggelsesplan, som vil tage for lang tid at tilvejebringe, må udarbejdes et enklere "Forstudie til bebyggelsesplan" for det resterende område af etape 2 af den samlede byudvikling af Nordhavn. Formålet med forstudiet vil være konkretisering af HCAAT's byggegrund samt overordnet disponering af denne med bebyggelse og udearealer i forhold til konteksten således, at konsekvenserne af at opføre HCAAT minimeres mest muligt for de omgivende bykvarterer. Når udviklingen af dette område (bortset fra HCAAT) bliver aktuelt, tilvejebringes så en egentlig helhedsplan/bebyggelsesplan.

I foråret 2019 ønsker HCAAT-teamet, at By & Havn har udarbejdet "Forstudie til bebyggelsesplan" for en sydøstlig del af Ydre Nordhavn, og at der er udarbejdet en startredegyørelse, hvorefter politikerne kan tage stilling til, om de vil gå videre med HCAAT-projektet. HCAAT-teamet ønsker ikke konkurrence for projekt/højhusdesign, men i stedet en særlig proces, hvor HCAAT-teamet udarbejder to-tre skitseforslag. På baggrund af skitseforslag ønskes en godkendt lokalplan for HCAAT-projektet og VVM-rapport ultimo 2020. Efter projektering og myndighedsbehandling ønskes en byggeperiode fra efterår 2023 til efterår 2027.

I forbindelse med udarbejdelse af bebyggelsesplan eller "Forstudie til bebyggelsesplan" vil det blive afklaret, om HCAAT-projektet i givet fald mest hensigtsmæssigt placeres inden for eller uden for det areal, der i Metroloven er udlagt til bl.a. containerterminal, adgangsveje og anlæg til containerterminal, samt til rekreative formål. By & Havn meddeler, at HCAAT-projektet eventuelt vil kunne placeres på del af det areal, der er fastlagt til adgangsveje og anlæg til containerterminal, men ikke vil kunne placeres på de arealer, der er fastlagt til containerterminal og rekreative formål.

#### *Forvaltningernes vurdering af konsekvenser ved at følge HCAAT-projektets tidsplan*

Forvaltningerne vurderer, at HCAAT-projektets tidsplan er i strid med kommunens normale procedurer for planprocesser i forbindelse med større byudviklingsprojekter, eftersom tidsplanen ikke rummer tid til at lave de nødvendige og faglige

undersøgelser. At følge HCAAT-projektets tidsplan vil medføre en tilsidesættelse af helhedsorienteret planlægning for byen og tilsidesættelse af belysning af flere forskellige projektforslag gennem konkurrence/parallelopdrag.

Forvaltningerne vurderer, at der vil være følgende konsekvenser ved at følge HCAAT-projektets tidsplan:

- Vurdering af rækkefølgeplanlægningen. Det vil være uhensigtsmæssigt at træffe beslutning om dele af rækkefølgeplanlægningen, inden analysen af arealbehov og vurderingen af alternative arealers sammenhæng med planlagte investeringer i infrastruktur, byudvikling og kommunal service mv. Dette behandles i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2019 i slutningen af 2019.
- Metro til Krydstogtskaj forventes at åbne i 2030. Der er endnu ikke truffet beslutning om åbningstidspunktet. Følges HCAAT-projektets tidsplan, vil forlystelsesparken og tårnet kunne åbne, før der er mulighed for at betjene området med kollektiv transport. Åbning af metrostationen Krydstogtskaj er ikke en planjuridisk forudsætning for byggeriet. Det er dog Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at en 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 Nordhavnstunnellen. 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.
- Hvis lokalplangrundlag vedtages i 2020, kan bygherre kræve byggetilladelse fra 2020. Det vil ikke være muligt for kommunen at sikre, at projektudvikler lever op til forudsætningen om, at der ikke bør opføres bebyggelse i Ydre Nordhavn før Nordhavnstunnellen åbner i 2027 på grund af trafikafviklingen i Sundkrogsgadekrydset.
- Ingen helhedsplan for hele Ydre Nordhavn. By & Havn foreslår som en del af HCAAT-tidsplanen, at der i stedet for en helhedsplan laves et "Forstudie til bebyggelsesplan" for en del af Ydre Nordhavn inden plangrundlag for et højhusprojekt, fordi en helhedsplan er mere tidskrævende. Forvaltningerne påpeger desuden, at der ikke er truffet de nødvendige beslutninger om placering af tunnel og metrostationer i området til, at der vil kunne laves en helhedsplan inden for tidsplanen. Også derfor vil "Forstudie til bebyggelsesplanen" kun omfatte en del af Ydre Nordhavn med risiko for, at bymæssige, infrastrukturelle eller miljømæssige sammenhænge med den øvrige del af byområdet ikke belyses, og uden at der tages stilling til disse sammenhænge.
- Borgerinddragelse. Den nuværende helhedsplan blev skabt efter en omfattende og åben borgerinddragelse i forbindelse med en åben, international konkurrence. En så væsentlig ændring af helhedsplanen, som opførelse af høje højhuse, forlystelsespark og omlægning af de bebyggede områder i Ydre Nordhavn, uden igen at inddrage borgerne, vil være et brud på kommunens hidtidige praksis for involvering af borgerne i forbindelse med byudvikling af Nordhavn.
- Kommuneplantillæg med forudgående høring, forstudie til bebyggelsesplan, startredegørelse, bebyggelsesplan, højhusdesign og lokalplan inden ultimo 2020. Dette er tidsmæssigt en meget kort proces for omfattende proces-elementer. Forvaltningerne vurderer, at det ikke kan lade sig gøre at nå at belyse alle relevante emner: trafik, infrastruktur, miljø, visuelle forhold, detailhandel, parkering, mv. på et tilfredsstillende niveau.
- Manglende afklaring om nødvendige arealer til anlæg af Østlig Ringvej i 2020. Vejdirektoratet vurderer, at det ikke kan udelukkes, at der kan blive behov for dele af HCAAT-projektarealet i forbindelse med 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 for anlægsfasen. Hvis HCAAT-projektarealet planlægges inden denne, mistes muligheden for at anvende arealet i forbindelse med anlæg af Østlig Ringvej.
- Konkurrence/parallelopdrag. Københavns Kommunes praksis for konkurrencer eller parallelopdrag ved større helhedsplaner, større bygninger og højhuse fraviges i HCAAT-projektets tidsplan og deres ønske om, at deres nuværende rådgivere skal udgøre projektteamet. Det betyder, at helhedsplan, bebyggelsesplan og bygningsdesign

udvikles uden mulighed for en bredere belysning af alternativer. Kommunen har en forpligtelse til at behandle alle grundejere lige, også i forhold til ambitionen i kommunens Arkitekturpolitik om konkurrencer/parallelopdrag, hvorfor en undladelse af konkurrence/parallelopdrag i denne sag vil kunne betyde, at færre fremtidige plansager i kommunen bliver belyst gennem konkurrencer/parallelopdrag med flere forskellige projektforslag.

#### *HCAAT-teamets vurdering af konsekvenserne ved at følge forvaltningernes proces- og tidsplan*

HCAAT ønsker at indgå en betinget købsaftale med By & Havn på det grundstykke, som er tiltænkt HCAAT-projektet, i april 2018, men By & Havn har meddelt HCAAT, at hvis planprocessen kommer til at strække sig over fire-seks år, så er der ikke basis for at indgå en betinget købsaftale med HCAAT på nuværende tidspunkt.

HCAAT meddeler, at de har behov for klarhed omkring indgåelsen af den betingede købsaftale på grunden. HCAAT meddeler, at såfremt Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget vedtager den anbefalede proces- og tidsplan, vil det forventeligt have den konsekvens for HCAAT, at de ikke kan opnå den betingede grundkøbsaftale med By & Havn og dermed ikke kan rejse investormidler til at fortsætte udviklingen af HCAAT-projektet.

Stadsarkitekten deltager på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. marts 2018 under behandling af sagen.

## Økonomi

Indstillingen har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

## Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget har godkendt indstillingen, vil forvaltningerne orientere projektudvikler om udvalgenes beslutning, og en undersøgelse af mulighed for højhuse i Ydre Nordhavn vil afvente vedtagelsen af Kommuneplan 2019, hvorved der tages stilling til om Ydre Nordhavn skal fremmes i rækkefølgeplanen.

En konsekvens ved at følge HCAAT-projektets tidsplan vil være, at der vil blive arbejdet videre med at undersøge, hvordan der kan blive etableret et projekt i den skala og med det indhold på Ydre Nordhavn.

Peter Steensgaard Mørch

Pernille Andersen

## Beslutning

### Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 19. marts 2018

Enhedslisten fremsatte følgende ændringsforslag til erstatning af l. at-punkt:

”At sagen sendes tilbage til forvaltningerne med henblik på at fremlægge en ny tidsplan.”

Ændringsforslaget blev vedtaget med ni stemmer mod nul. To medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, B, F, O, Ø og Å.

Imod stemte: -

Undlod at stemme: C og I.

Den således ændrede indstilling blev godkendt uden afstemning.

Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti afgav følgende protokolbemærkning:

”LA og C ønsker at fremme skabelsen af arbejdspladser, beboelse og fremrykning af væsentlige infrastruktur såvel som etablering af grønne, rekreative arealer i Ydre Nordhavn.

LA og C er positivt indstillede overfor HCAAT-projektet og støtter derfor, at forvaltningerne skal arbejde videre med den proces- og tidsplan for HCAAT-projektet i Ydre Nordhavn, som Rådgivningsfirmaet Rambøll har fremlagt på vegne af HCAAT, og som bakkes op af By & Havn. Dvs. med startredegørelse i 2019 og fremlæggelse af lokalplan for projektet ultimo 2020.”



20. februar 2018

Sagsnr.  
2018-0069075

Dokumentnr.  
2018-0069075-1

Sagsbehandler  
Kim Brodersen

## **Bilag 1: Historik over den politiske behandling**

### **Beslutninger og orienteringer**

#### **Teknik- og Miljøudvalget den 19. juni 2017. Højhusprojekterne Great Northern og H.C. Andersen Adventure Tower i perspektivområdet i Ydre Nordhavn, Østerbro (Fællesindstilling)**

Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling om at afvise projekterne, da de ikke er i overensstemmelse med helhedsplanen Nordhavn, blev ikke tiltrådt.

Socialdemokratiet og Det Konservative Folkeparti afgav følgende protokolbemærkning:

”Partierne støtter, at det undersøges om der er mulighed for højhuse i Nordhavn med særlig fokus på trafikafvikling og betydning for detailhandel. Der er ikke hermed taget stilling til de fremlagte projekter.”

#### **Økonomiudvalget den 15. august 2017. Højhusprojekterne Great Northern og H.C. Andersen Adventure Tower i perspektivområdet i Ydre Nordhavn, Østerbro (Fællesindstilling)**

Økonomiforvaltningens indstilling om at afvise projekterne, da de ikke er i overensstemmelse med helhedsplanen Nordhavn, blev ikke tiltrådt.

Økonomiforvaltningens indstilling om at rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2015 følges, og at behovet for yderligere areal til byudvikling og dermed en eventuel ændring i rækkefølgeplanen indgår i kommuneplanrevisionen frem mod Kommuneplan 2019, blev tiltrådt.

Socialdemokratiet og Det Konservative Folkeparti videreførte deres protokolbemærkning fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. juni 2017:

”Partierne støtter, at det undersøges om der er mulighed for højhuse i Nordhavn med særlig fokus på trafikafvikling og betydning for detailhandel. Der er ikke hermed taget stilling til de fremlagte projekter.”

Dansk Folkeparti og Liberal Alliance tilsluttede sig protokolbemærkningen på mødet.

### **Byplan Nord**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452





20. februar 2018

Sagsnr.  
2018-0069075

Dokumentnr.  
2018-0069075-4

Sagsbehandler  
Anna Pi Poulsen

## **Bilag 2 Procesplan for undersøgelse af mulighed for højhuse i Ydre Nordhavn**

Dette notat beskriver 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 3 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, 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

### **Team Planlægning**

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen  
|  
1550 København V

EAN nummer  
5798009800176

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

### **Trafikale forudsætninger**

#### 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 Nordhavnstunnellen, 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 vej tunnel, erstatningshavn og evt. stiforbindelse.

Nordhavnstunnellen kan, hvis dens udformning beslattes 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 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 Nordhavnstunnellen. 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.

### **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. Københavns Kommune anbefaler, at foranalyserne afventer vedtagelsen af Kommuneplan 2019 for at undgå eventuelle unødige omkostninger for projektudvikler, grundejer og kommune.

Den politiske sag om *Højhuse i Nordhavn*, som blev behandlet i Teknik- og Miljøudvalget i juni og i Økonomiudvalget i august 2017, indeholdt et bilag 4 *Bemærkninger til elementer i en eventuel planproces*. Forvaltningerne vurderer, at det i forhold til de oplyste elementer alene er forhold vedrørende turisme og miljøforhold, som vil kunne afklares inden helhedsplanen udarbejdes. Elementer som trafik, parkering og detailhandel bliver relevante med en ny helhedsplan. HCAAT-projektets angivne 6.500 m<sup>2</sup> 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 og i forhold til anvendelsen forlystelsespark 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.

### **Forudgående offentlighed**

Parallelt med helhedsplanen skal der laves forudgående offentlighed for et kommuneplantillæg. Dette er et lovmæssigt krav. Efter den forudgående offentlighed udarbejdes en hvidbog for høringen, som behandles sammen med en efterfølgende startredegørelse.

### **Bebyggelsesplan**

Efter valg af helhedsplan udarbejdes en mere detaljeret bebyggelsesplan for hele eller 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.

### **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**

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 ca. 1 år.

### **Plangrundlag**

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

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

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

Plangrundlaget bør tidligst være færdigt 2 år inden åbning af Nordhavnstunnel. Forvaltningerne anbefaler helhedsorienteret planlægning i Ydre Nordhavn med større eller flere lokalplaner for bebyggelse samtidig med HCAAT-projektet. Helhedsorienteret planlægning vil medføre flere byggemuligheder, og derfor er der en risiko for, at der opføres bebyggelse og tilføres yderligere trafik ad Sundkrogsgade inden Nordhavnstunnellen åbner, hvis plangrundlag er færdigt tidligere end 2 år inden åbningen.

### **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**

Sag om proces for undersøgelse af mulighed for højhuse i Nordhavn.  
Politisk beslutning om tidsplan. Fremlæggelse i marts-april 2018.

Forslag til Kommuneplan 2019. Politisk beslutning om at sende forslag til kommuneplan i høring, herunder evt. ændring af rækkefølgeplan. Fremlæggelse medio 2019.

Vedtagelse af Kommuneplan 2019. Politisk beslutning om at vedtage kommuneplanen. Fremlæggelse ultimo 2019.

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

Sag om konkurrenceprogram for helhedsplan og orientering om forudgående offentlighed for eventuelt kommuneplantillæg. Orientering eller drøftelse af konkurrenceprogram. Fremlæggelse ca. 2020.

Sag om helhedsplan, behandling af hvidbog fra forudgående offentlighed og valg af helhedsplan. Beslutning om valg af helhedsplan. Fremlæggelse ca. 2021.

Sag om bebyggelsesplan. Orientering eller drøftelse om proces. Fremlæggelse ca. 2023.

Sag om igangsættelse af lokalplan. Orientering om design af højhus, behandling af startredegerelse og beslutning om at igangsætte lokalplan. Fremlæggelse ca. 2023.

Forslag til lokalplan med miljørapport, kommuneplantillæg og VVM for projekt. Politisk beslutning om at sende forslag til lokalplan og kommuneplantillæg i høring. Fremlæggelse ca. 2025.

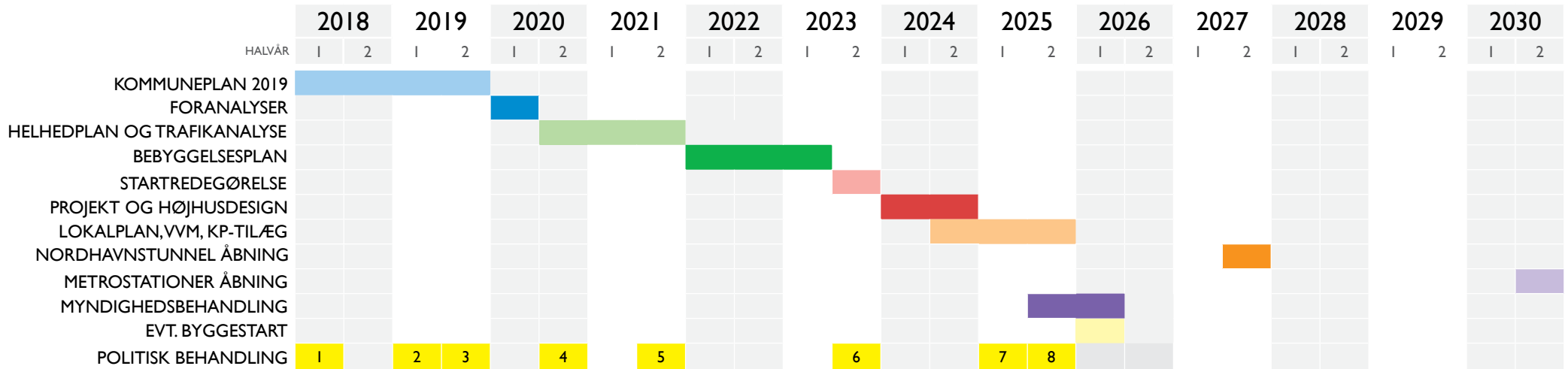
Vedtagelse af lokalplan for projekt, miljørapport, kommuneplantillæg og VVM. Politisk beslutning om vedtagelse. Fremlæggelse ca. 2025.

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.



## Bilag 3

Skitseret tidsplan for eventuelle højhuse i Nordhavn  
– plangrundlag tidligst 2 år inden åbning af Nordhavnstunnelen i 2027



### POLITISK BEHANDLING

1. Sag om proces for undersøgelse af mulighed for højhuse i Nordhavn.
2. Forslag til Kommuneplan 2019.
3. Vedtagelse af Kommuneplan 2019.
4. Sag om konkurrenceprogram for helhedsplan og orientering om forudgående offentlighed for eventuelt kommuneplantillæg.
5. Sag om helhedsplan, behandling af hvidbog fra forudgående offentlighed og valg af helhedsplan.
6. Sag om bebyggelsesplan og sag om igangsættelse af lokalplan.
7. Forslag til lokalplan med miljørapport, kommuneplantillæg og VVM for projekt.
8. Vedtagelse af lokalplan for projekt, miljørapport, kommuneplantillæg og VVM.





**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Økonomiforvaltningen  
Center for Byudvikling

## **Til Sagen**

### **Bilag 4 HCAAT Tidsplan**

Bilaget indeholder "Forslag til proces- og tidsplan for H.C. Andersen Adventure Tower & Park projektet (HCAAT-projektet). Tidsplanen er produceret af HCAAT-teamet.

Den sag, som beskrives under punkt 1 under overskriften "Politisk behandling/fremlæggelse", er ikke denne sag som fremlægges for Teknik- og Miljøudvalget 19. marts og Økonomiudvalget 10. april, men er HCAAT-teamets ønske om en sag.

## **NOTAT**

28. februar 2018

Sagsnr.  
2018-0069075

Dokumentnr.  
2018-0069075-5

## **Team Planlægning**

Københavns Rådhus,  
Rådhuspladsen 1  
1550 København V

		Forår 18	Efter år 18	Forår 19	Efter år 19	Forår 20	Efter år 20	Forår 21	Efter år 21	Forår 22	Efter år 22	Forår 23	Efter år 23	Forår 24	Efter år 24	Forår 25	Efter år 25	Forår 26	Efter år 26	Forår 27	Efter år 27	Forår 28	Efter år 28	Forår 29	Efter år 29	Forår 30	Efter år 30
A.	Politisk behandling	1	2	3+4	5+6	7	8																				
B.	Kommuneplan 2015 + tillæg / 2019																										
C.	Foranalyser																										
D.	Forstudie til Bebyggelsesplan																										
E.	Startredegørelse																										
F.	Projekt og højhusdesign																										
G.	Lokalplan + VVM																										
H.	Projektering																										
I.	Nordhavns-tunnel åbning																										
J.	Metrostationer åbning																										
K.	Myndigheds-behandling																										
L.	Byggestart og -periode																										

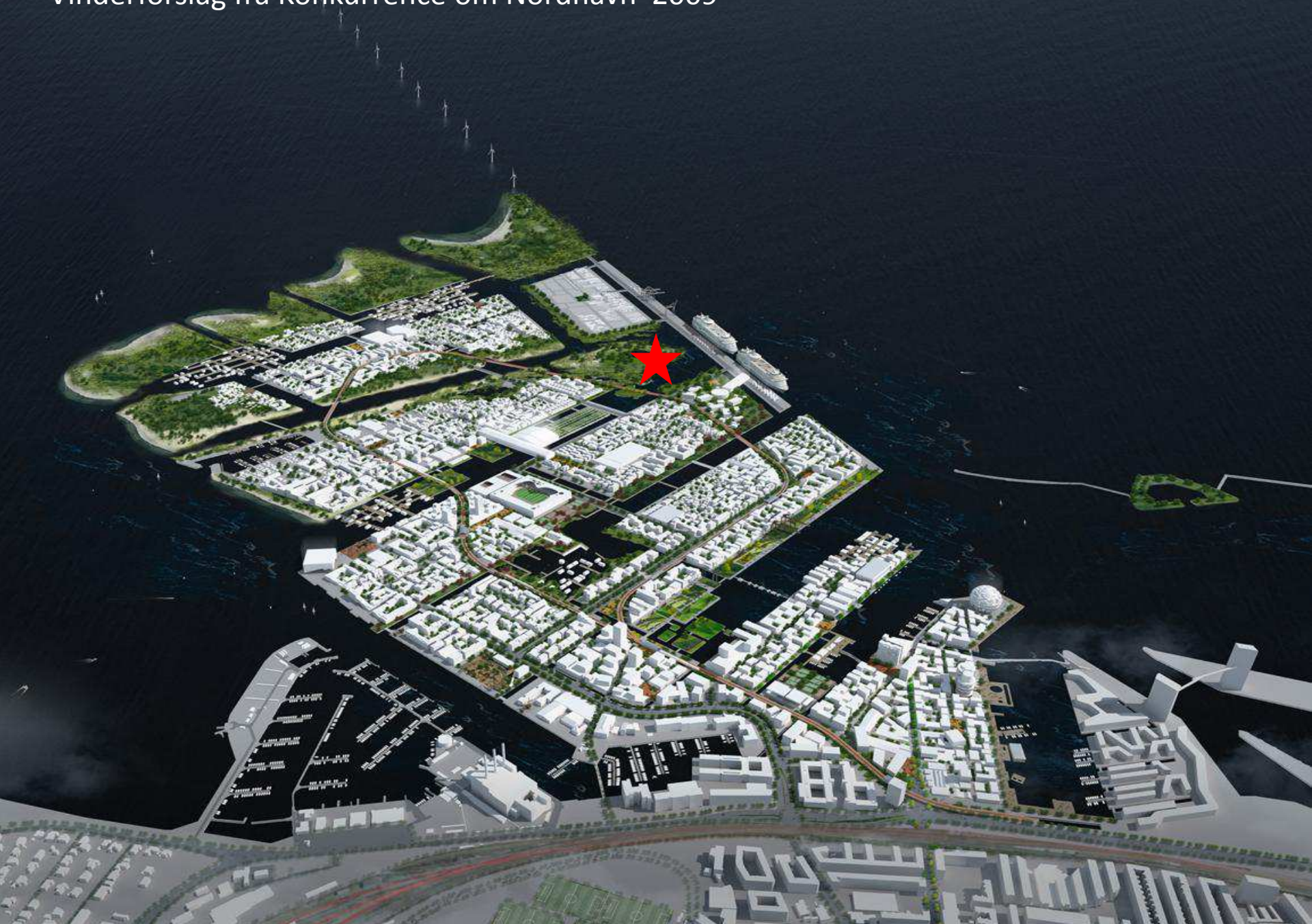
#### (A) Politisk behandling / fremlæggelser

1. På udvalgsmøderne i marts og april 2018 anmoder HCAAT om politisk vedtagelse af, at der arbejdes videre med HCAAT-projektets indhold, herunder en forlystelses- og oplevelsespark samt offentligt tilgængelige friarealer, et HCAAT-højhus på op til 280 meter, med en samlet bebyggelse på op til 150.000 m2 etageareal, på en grund på ca. 85.000 m2 ved metroen og Krydstogtskaj i Nordhavn, og at der arbejdes videre efter HCAAT-projektets proces- og tidsplan. Den politiske vedtagelse er afgørende for at opnå en betinget grundkøbsaftale mellem By & Havn og HCAAT samt investortilsagn til at fortsætte udviklingen af HCAAT-projektet.
2. Sag om kommuneplantillæg til kommuneplan 2015 med politisk godkendelse af ændring i rækkefølgeplanen til HCAAT-projektet.
3. Forslag til Kommuneplan 2019.
4. Sag om behandling af startredegørelse for HCAAT-projektet.
5. Sag om igangsættelse af lokalplan for HCAAT-projektet, orientering om design af HCAAT-højhus.
6. Vedtagelse af Kommuneplan 2019.
7. Forslag til lokalplan for HCAAT-projektet med miljørapport og VVM-redegørelse for projektet. Politisk beslutning om, at forslaget sendes i høring.
8. Vedtagelse af lokalplan, kommuneplantillæg og VVM-rapport for HCAAT-projektet.

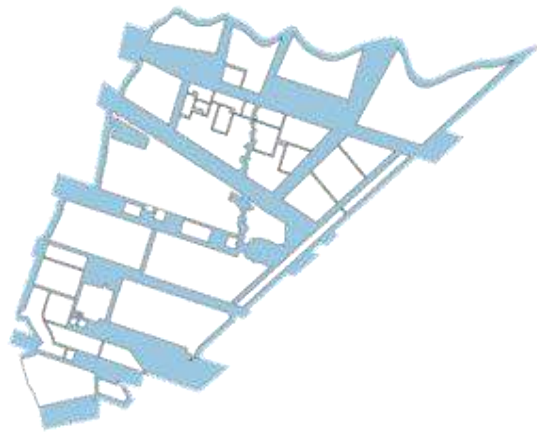
Foreløbig forslag til placering af HCAAT



# Vinderforslag fra Konkurrence om Nordhavn 2009



# Nordhavn - fremtidens bæredygtige by – 6 udviklingstemaer fra strategi 2009



**ISLETS AND CANALS**  
HOLME OG KANALER



**CO2 FRIENDLY CITY**  
CO2 VENLIG BY



**FIVE-MINUTE CITY**  
FEM-MINUTTERS BY

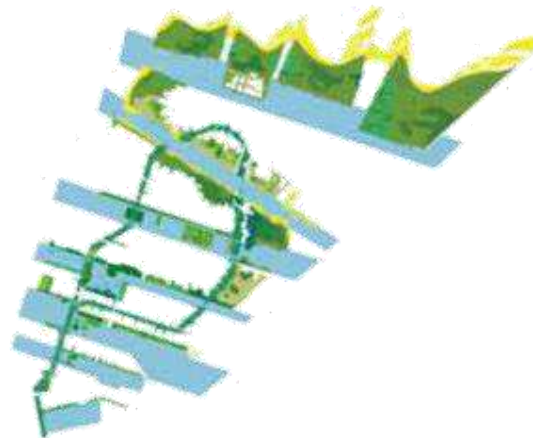
## 6 THEMES



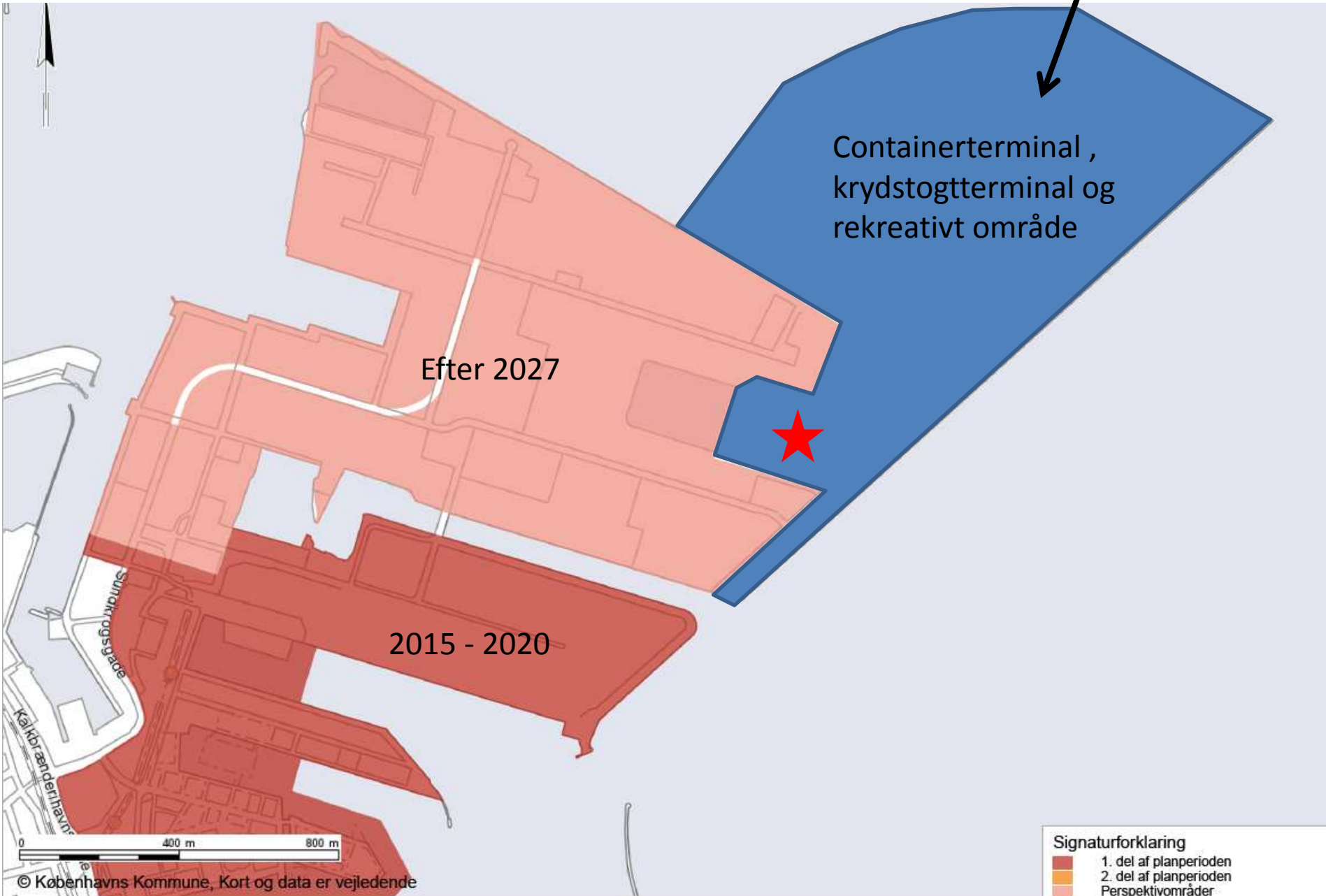
**IDENTITY AND HISTORY**  
IDENTITET OG KULTURSPØR



**INTELLIGENT GRID**  
INTELLIGENT GRID



**BLUE AND GREEN CITY**  
BLÅ OG GRØN BY



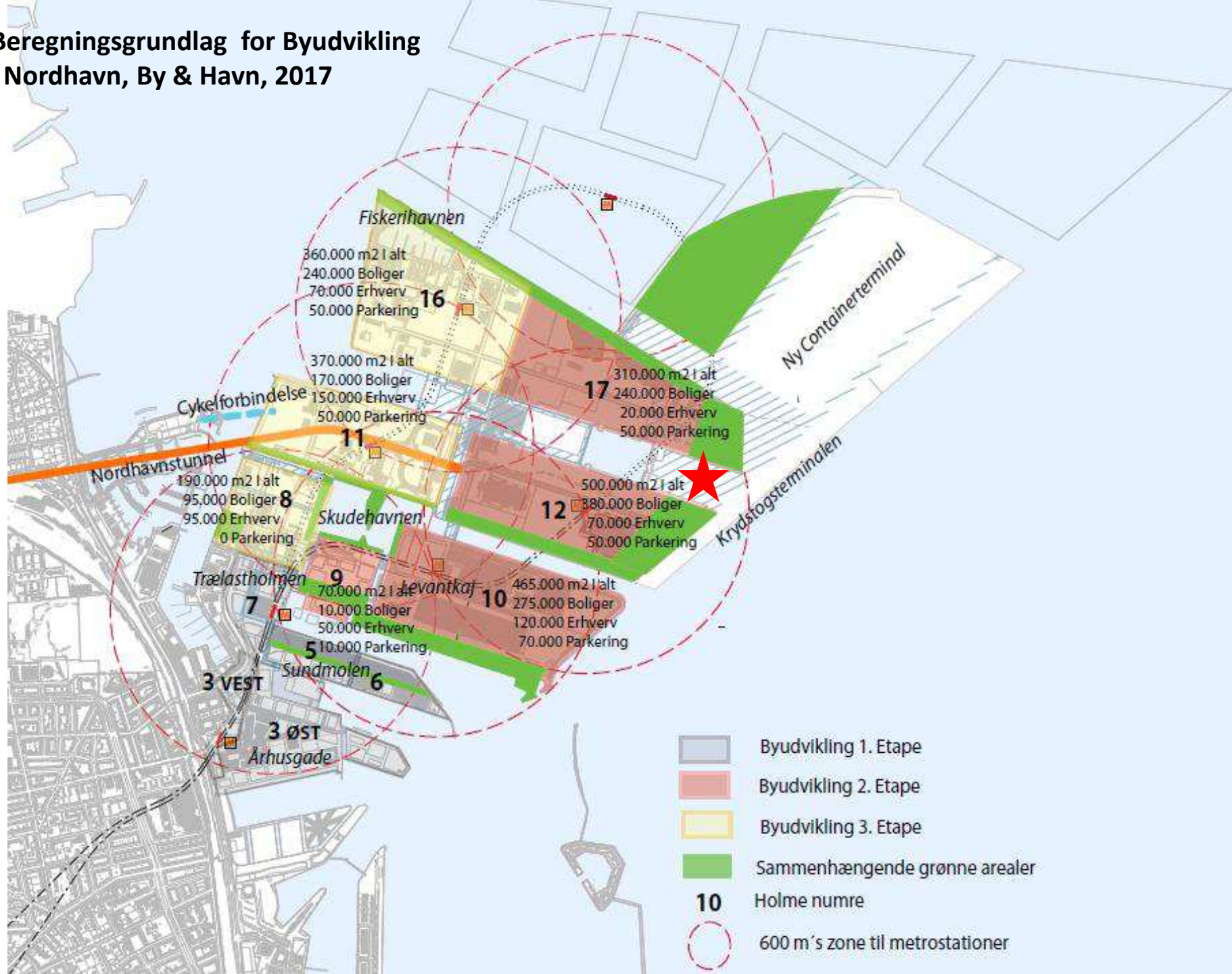
**Signaturforklaring**

- 1. del af planperioden
- 2. del af planperioden
- Perspektivområder

Metrostationerne Levantkaj og Krydstogtkaj forventes anlagt i 2029-2030.

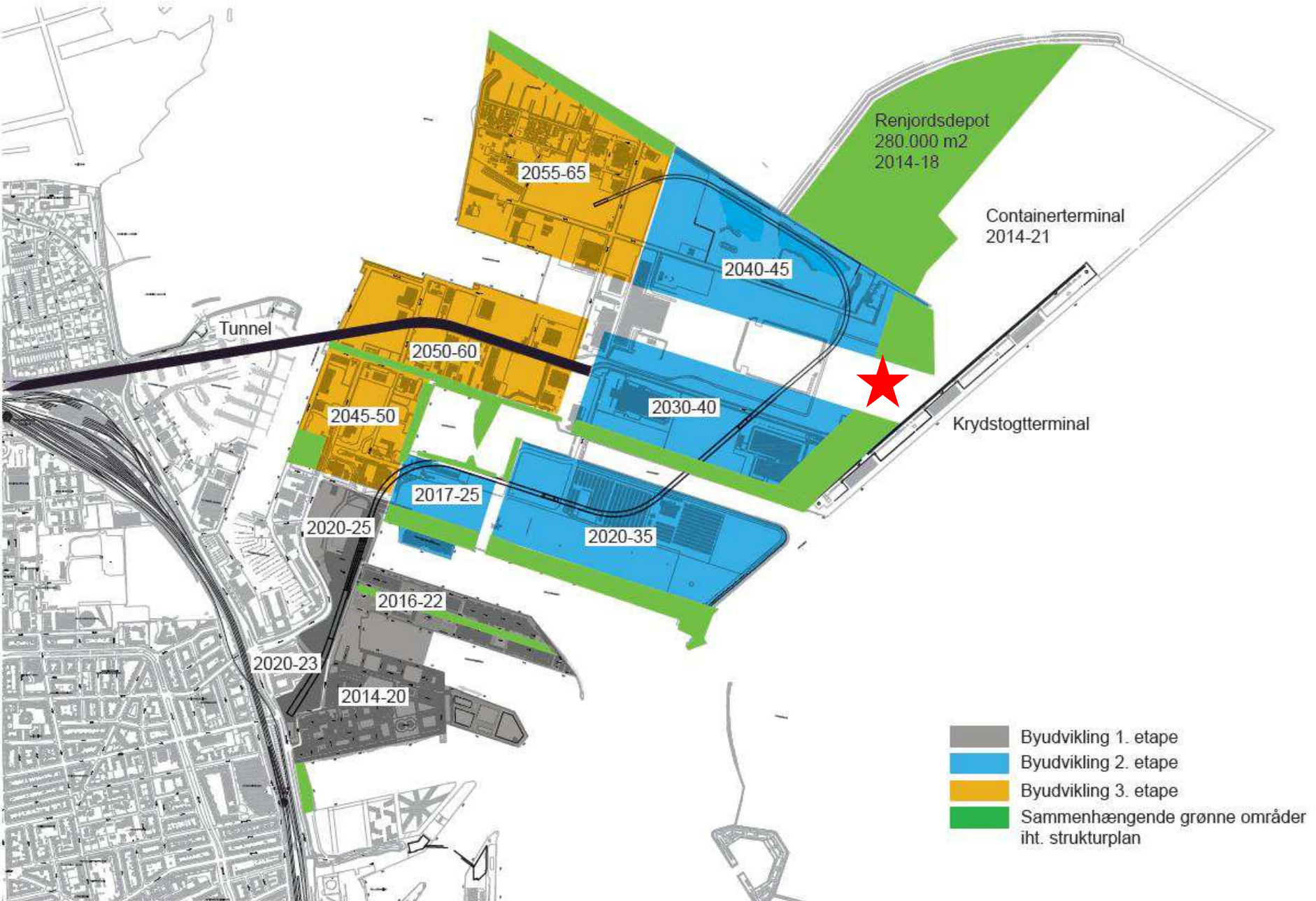


# Beregningsgrundlag for Byudvikling i Nordhavn, By & Havn, 2017





# Oversigtskort med udbygningsrækkefølge, By & Havn, 2017



- Byudvikling 1. etape
- Byudvikling 2. etape
- Byudvikling 3. etape
- Sammenhængende grønne områder iht. strukturplan

Ændringer i forudsætning i forhold til konkurrenceforslag



Område der ikke opfyldes

ØTC-bassin og lagune opfyldt



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling

**NOTAT**

15. marts 2018

Sagsnr.  
2018-0069075

Dokumentnr.  
2018-0069075-10

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

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

De to dokumenter, som er bilagt, omhandler:

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

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør

**Byplan Nord**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

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

Fra: By & Havn

Emne: HCAT – input til tids- og procesplan

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

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

### Baggrund

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

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

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

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

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

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

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

Når det senere bliver aktuelt tilvejebringes egentlig masterplan.

## **Forstudie - geografisk afgrænsning**

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

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

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

## **Forstudie - indhold**

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

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

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

## **Forstudie - tidsplan**

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

Marts - august 2018: Forberedende arbejde til forstudie

September 2018 - marts 2019: Forstudie udarbejdes

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



**Til mødedeltagerne**

24. januar 2018

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

Sagsnr.  
2017-0385808

**Dato:** 22. november

**Tid:** 14 - 15

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

Dokumentnr.  
2017-0385808-6

Sagsbehandler  
Anna Pi Poulsen

**Deltagere:**

Rita Justesen, By & Havn

Michael Soetman, By & Havn

Kurt Immanuel Pedersen, HCAAT

John Christensen, HCAAT

Jens Elmelund, KAB

Bjarke Jantzen, Rambøll

Thomas Bertelsen, Deloitte

Poul Nielsen, 3RKøbenhavn

Pia Holm, TMF

Lise Pedersen, TMF

Kim Brodersen, TMF

Søren Tegen Pedersen, ØKF

Marc J. Jørgensen, ØKF

Anna Pi Poulsen, ØKF

Godkendelse af beslutningsreferat fra sidste møde

Det blev besluttet, at referaterne godkendes over mail efterfølgende.

Sagens politiske fremlæggelse

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

Procesplan og tidsplan fra KK

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

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

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

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

**Team Planlægning**

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen  
|  
1550 København V

EAN nummer  
5798009800176

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

#### Tidsplan fra HCAAT

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

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

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

#### Sagsfremstillingen

Sagsfremstillingen beskriver

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

#### Stationsnærhed

Konklusion fra notat om stationsnærhed blev refereret.

#### Notat om betingede lokalplaner

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

#### Infrastruktur

Søren talte om proces for beslutninger om Nordhavnstunnel.

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

#### Næste skridt

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