



Notat

Til Klima-, Miljø- og Teknikudvalget

Terrænregulering af Tunnelfabrikken i Nordhavn

Resumé

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget orienteres om, at forvaltningen vil give dispensationer fra lokalplanen til terrænregulering af grunden ved Tunnelfabrikken i Nordhavn. Udvalget orienteres pga. projektets omfang, som medfører betydelige ændringer af terrænet omkring bygningen, og fordi bygningen genopføres på et højere terræn. Forvaltningen er indstillet på at dispensere til terrænreguleringen, fordi terrænreguleringen udføres som klimasikring og reducerer parkeringsarealer på terræn. I forbindelse med terrænreguleringen nedtages den eksisterende bygning, terrænet reguleres til den ønskede højde, og bygningen genopføres.

Sagsfremstilling

Tunnelfabrikken er en stor industribygning på Oceanvej 1 i Nordhavn, som er opført i 1990'erne for at fremstille tunnelelementer til Øresundstunnelen. Ejeren ønsker at udvikle og transformere ejendommen. I den forbindelse ønskes at foretage terrænregulering, så selve Tunnelfabrikken og området omkring hæves med 3,4 m (fra kote 0,8 til 4,2 m DVR90). I dag ligger Tunnelfabrikken i en lavning med terrænspring på op til ca. 3 m til det omkringliggende terræn, da landskabet omkring Tunnelfabrikken over årene har ændret sig og er hævet. Se bilag 1 for projektmateriale.

I forbindelse med terrænreguleringen nedtages den eksisterende bygning, terrænet reguleres til den ønskede højde, og bygningen genopføres. Der er i ansøgningen om dispensation fra lokalplanen ikke taget stilling til projektets CO₂-belastning.

Det fremgår af ansøgningen, at formålet med terrænreguleringen er langsigtet klimasikring ved bl.a. at sikre Tunnelfabrikken mod skybrud og stormflod samt gøre det muligt at lede overfladevand væk uden brug af pumper. I ansøgningen henvises til By- og Havns strukturplan fra 2023, som beskriver, at Ydre Nordhavn skal stormflodssikres bl.a. ved at hæve terræn. Analyserne i forundersøgelsen af en stormflodsplan for hovedstadsområdet, som forvaltningen deltog i fra 2022-2025, underbygger den valgte terrænregulering.

23-03-2026

Sagsnummer i F2
2025 - 21423

Dokumentnummer i F2
222901

Sagsnummer i eDoc
2025-0321083

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

I ansøgningen er det desuden oplyst, at terrænreguleringen vil udligne niveauforskellene i udearealerne og dermed sikre bedre tilgængelighed i området. Terrænreguleringen muliggør desuden bil- og cykelparkeringskælder under den genopførte Tunnelfabrik.

Der har tidligere været dialog om et projekt, hvor terræn og bygning ikke hæves, og det er dette projekt, lokalplanen for Tunnelfabrikken er udarbejdet for. Lokalplanen har bl.a. bestemmelser om, at der skal etableres et dige rundt om Tunnelfabrikken. Lokalplanen er fra 2022 før By- og Havns strukturplan og forundersøgelsen af en stormflodsplan.

Lokalplandispensationer

Tunnelfabrikken er omfattet af Lokalplan 613 "Tunnelfabrikken", bekendtgjort den 12. maj 2022, og ligger i lokalplanens delområde I. Terrænreguleringen kræver minimum 15 dispensationer fra lokalplanen, som vedrører bestemmelser om:

- § 4 Veje, da udformning og forløb på enkelte vejtyper ændres samt overkørsler til parkeringskælder flyttes.
(tre dispensationer)
- § 5 Bil- og cykelparkering, da bil- og cykelparkering placeres i kælder og ikke på terræn.
(to dispensationer)
- § 6 Bebyggelsens omfang og placering, da bygningen nedtages og genopføres på den nuværende placering i ny kote uden for lokalplanens byggefelter og linjer for ny bebyggelse.
(tre dispensationer)
- § 8 Ubebyggede arealer, da der fældes tre bevaringsværdige træer på grund af terrænreguleringen, der terrænreguleres i skel og udformningen på byrum ændres, hvor bl.a. skråninger, ramper, trapper mv. vil have en anden placering på grund af terrænreguleringen. Derudover etableres rampe til parkeringskælder, så kantzonen reduceres og træer samt beplantning plantes i andet byrum.
(syv dispensationer)

Forvaltningen er umiddelbart indstillet på at dispensere til terrænreguleringen, fordi terrænreguleringen udføres som klimasikring, der bl.a. skal sikre Tunnelfabrikken og de ubebyggede arealer mod skybrud og stormflod samt gøre det muligt at lede overfladevand væk uden brug af pumper. Terrænreguleringen vil gøre det muligt at etablere en parkeringskælder under Tunnelfabrikken på det eksisterende terrændæk, og flytte parkering fra terræn til parkeringskælderen, og dermed frigive areal på terræn til ophold og grønne arealer. Antallet af parkeringspladser og træer forbliver det samme, men placering ændres.

Forvaltningen vurderer, at dispensationerne skal i naboorientering.

De krævede dispensationer forholder sig udelukkende til terrænreguleringen og ikke til indretning og transformation af selve Tunnelfabrikken. Transformation af selve bygningen vil formentligt kræve flere lokalplandispensationer. Forvaltningen har ikke modtaget ansøgning om dette.

Der er registreret grønbroget tudse og flagermus i området, som er beskyttede arter (bilag IV arter). Ansøger har fremsendt en redegørelse for håndtering i bygge- og anlægsfasen, så forvaltningen vurderer, at lokalplandispensationer til det ansøgte kan meddeles.

Politisk handlerum

I sager til orientering kan udvalget ikke træffe beslutninger om indholdet af sagen. De enkelte udvalgsmedlemmer har dog mulighed for at bruge deres initiativret til at få sagens dispensationer behandlet som en beslutningssag på et efterfølgende udvalgs møde. Udvalget kan også tilkendegive, at sagen skal forelægges udvalget efter naboorientering uanset antal høringssvar og indhold af disse.

Videre proces

Når Klima-, Miljø- og Teknikudvalget er orienteret vil forvaltningen foretage naboorientering, og herefter give dispensationer og byggetilladelse til den ansøgte terrænregulering, medmindre der kommer mange eller væsentlige indsigelser. I så fald vil sagen blive forelagt udvalget.

Lena Kongsbach
Vicedirektør

Bilag 1 - projektmateriale

2.0 BESKRIVELSE AF DEN ØNSKEDE PLANMÆSSIG FORESPØRGSEL OG BEGRUNDELSE HERFOR

Projektet ønsker at foretage en terrænregulering, så selve Tunnelfabrikken og området omkring hæves fra kote 0,8 til 4,2 m for at skabe en langsigtet klimasikring.

Nordhavn er en kunstig halvø skabt af opfyld. Området har igennem de sidste mange år været igennem en stor forandring, og tiden er ved at være, der hvor Ydre Nordhavns anvendelse skal overgå fra industri til en levende bydel med boliger og erhverv.

Tunnelfabrikken blev opført tæt på havets overflade for at muliggøre søtransport af de færdige tunnelelementer til Øresund, hvor de blev anvendt i opførelsen af Øresundstunnelen. Siden produktionen er ophørt, har landskabet omkring Tunnelfabrikken ændret sig markant. Havnebassinet er blevet fyldt op og områderne omkring fabrikken er hævet. Det har medført, at fabrikken og de nærmeste udearealer ligger i en lavning.

EKSISTERENDE RESSOURCER

Over terræn ses Tunnelfabrikkens store volume. Det er en let hal, opført med en stålkonstruktion. Hallens formål var at beskytte produktionen af tunnelelementer fra regn og vind. Under jorden og terrændækket gemmer der sig et stort fundament, som har kunnet klare tunge laster fra tunnelelementerne. Ved transformation af bygningen er der fokus på at udnytte de eksisterende ressourcer bedst muligt - særligt fundamentet hvor der er indlejret en stor mængde CO2.

FREMGANGSMÅDE

Den eksisterende bygning nedtages, terrænet reguleres til den ønskede højde, og bygningen transformeres og genopføres i samme form og skala. Tilgangen øger de bæredygtige potentialer ved at muliggøre meningsfuld genbrug af de eksisterende ressourcer. Det eksisterende terrændæk anvendes til at etablere en kælder under Tunnelfabrikken. Kælderen vil kunne rumme bil- og cykelparkering. Det areal som tidligere skulle rumme parkering på terræn frigives og kan indgå i den fremtidige planlægning. Mange af de cykelparkeringspladser, som skulle være på terrænet, kan også flyttes til kælderen - det giver mere plads til grønne områder til leg og ophold.

Terrænreguleringen udligner niveauforskellene i udearealerne, hvilket forbedrer tilgængeligheden, da behovet for trapper, ramper og støttemure med værn mindskes. Samtidig skabes der bedre udsyn og sammenhæng mellem bygning og landskab.

BEVARING OG TRANSFORMATION

Tunnelfabrikkens skala og udtryk vidner om områdets industrielle fortid. Bygningen transformeres, så den kan imødekomme nye funktioner, og samtidig beholde sit industrielle udtryk og form. På denne måde bevares stedets fortælling, og kulturhistorien bliver en vigtig del af bydelens fremtidige identitet.

Tunnelfabrikken ligger centralt i den nye bydel og vil i fremtiden være et vartegn og mødested for lokale og besøgende.



OPFØRT TÆT PÅ HAVETS OVERFLADE

Fotoet viser Tunnelfabrikken, da den var i brug. Fabrikens gulvkote og de nærmeste udearealer ligger ca. 70 cm over havets overflade.



LIGGER I EN LAVNING

Nordhavn er skabt af opfyld, og området er i en konstant forandring. Illustrationen viser hvordan Tunnelfabrikken i dag ligger i en lavning.

Skybruds- og stormflodssikring af Tunnelfabrikken. Rapport fra Niras 15.05.2020.



EKSISTERENDE RESSOURCER

Over terræn ses Tunnelfabrikkens store volume. Det er en let hal, opført med en stålkonstruktion. Under jorden og terrændækket gemmer der sig et stort fundament, som har kunnet klare tunge laster fra tunnelelementerne.



BEVARING OG TRANSFORMATION

Tunnelfabrikkens skala og udtryk vidner om områdets industrielle fortid. Transformationen gør stedets kulturhistorie til en vigtig del af bydelens fremtidige identitet samtidig med at bygningen kan imødekomme nye funktioner.

2.4 TRANSFORMATION OG GENOPFØRSEL

Stedets og husets atmosfære lever videre

Den planmæssig forespørgsel giver mulighed for at Tunnelfabrikken og Den Lille Hal nedtages, transformeres og genopføres i den nye kote. I Tunnelfabrikken genbruges eksisterende fundamenter og terrændæk til at etablere en kælder under bygningen. Den del af bygningen som er over terræn opføres med samme volume og arkitektoniske hovedtræk som eksisterende, da det er en vigtig del af stedets egenart. Det er med til at give identitet og historisk forankring til projektet, og det nye lokalplanområde. Den store skala danner en sammenhængende helhed med det åbne landskab og himmelrummet.



Simple volumer.

Både Tunnelfabrikken og Den Lille Hal nedtages og genopbygges med deres eksisterende volumer og arkitektoniske hovedtræk.



Sammenbygning af to hovedvolumer

Armeringshallen og Støbehallen.



Klart definerede hjørner.

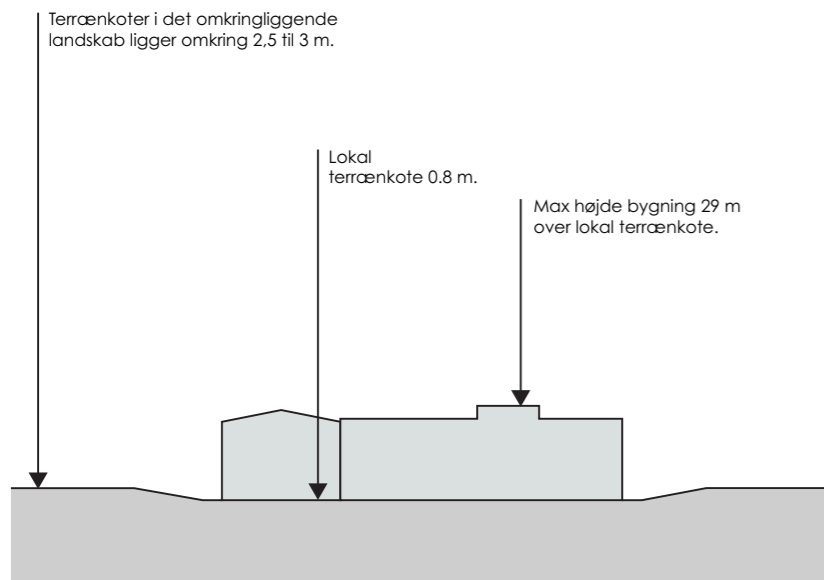


Ingen tagudhæng.



Enkle markante fremspring el. højdeforskelle

2.1 BESKRIVELSE AF DEN ØNSKEDE PLANMÆSSIG FORESPØRGSEL OG BEGRUNDELSE HERFOR DIAGRAM

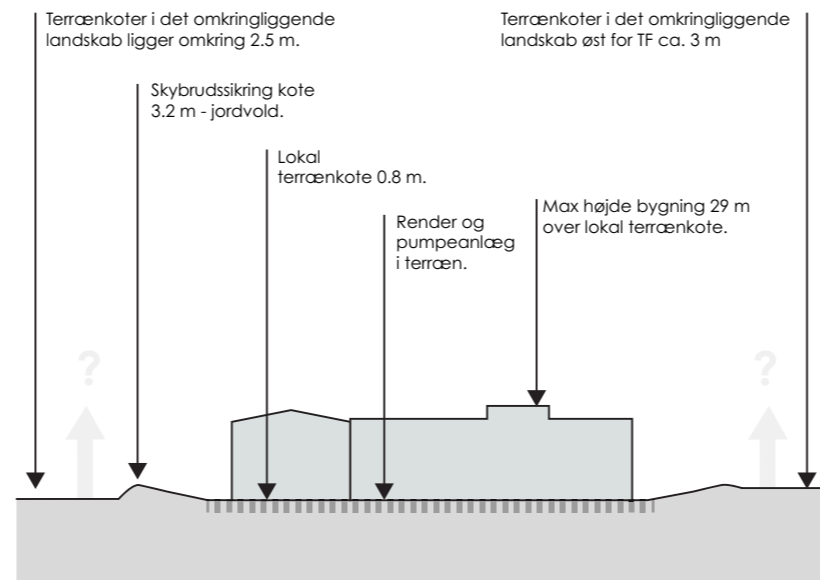


FØR

Eksisterende forhold.

Tunnelfabrikken ligger i en lavning. Den lokale terrænkote ligger i 0,8 m, mens det omkringliggende landskab i gennemsnit ligger omkring 3 m.

- Stor risiko for oversvømmelse ved skybrud.



FØR

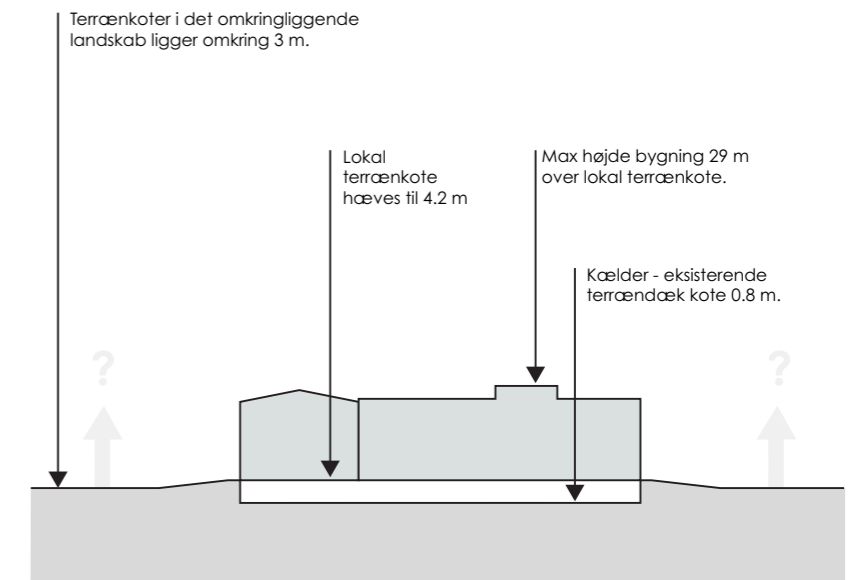
Muliggjort ved gældende lokalplan.

Skybrudssikring udføres som en jordvold omkring Tunnelfabrikken med en maksimal højde på 3,2 m.

- Stadig stor risiko for oversvømmelse ved skybrud, da det er svært at lede vand væk fra området.
- Jordvold mindsker udsyn fra bygningen og opleves som en barriere i landskabet.
- Nødvendigt at anlægge dybe betonrender til håndtering af overflade vand. Renderne kan opleves som en barriere i landskabet.
- Nødvendigt at anlægge pumpeanlæg til håndtering af vand.

Muligt fremtidigt scenarie

Vælges det at foretage en generel hævnings af landskabet (jf. strukturplanen) omkring Tunnelfabrikken øges risiko for oversvømmelse ved skybrud.



EFTER

Muliggjort ved planmæssig forespørgsel ang. gældende lokalplan. Tunnelfabrikken i kote 4,20 m.

Tunnelfabriken hæves til kote 4,2 m.

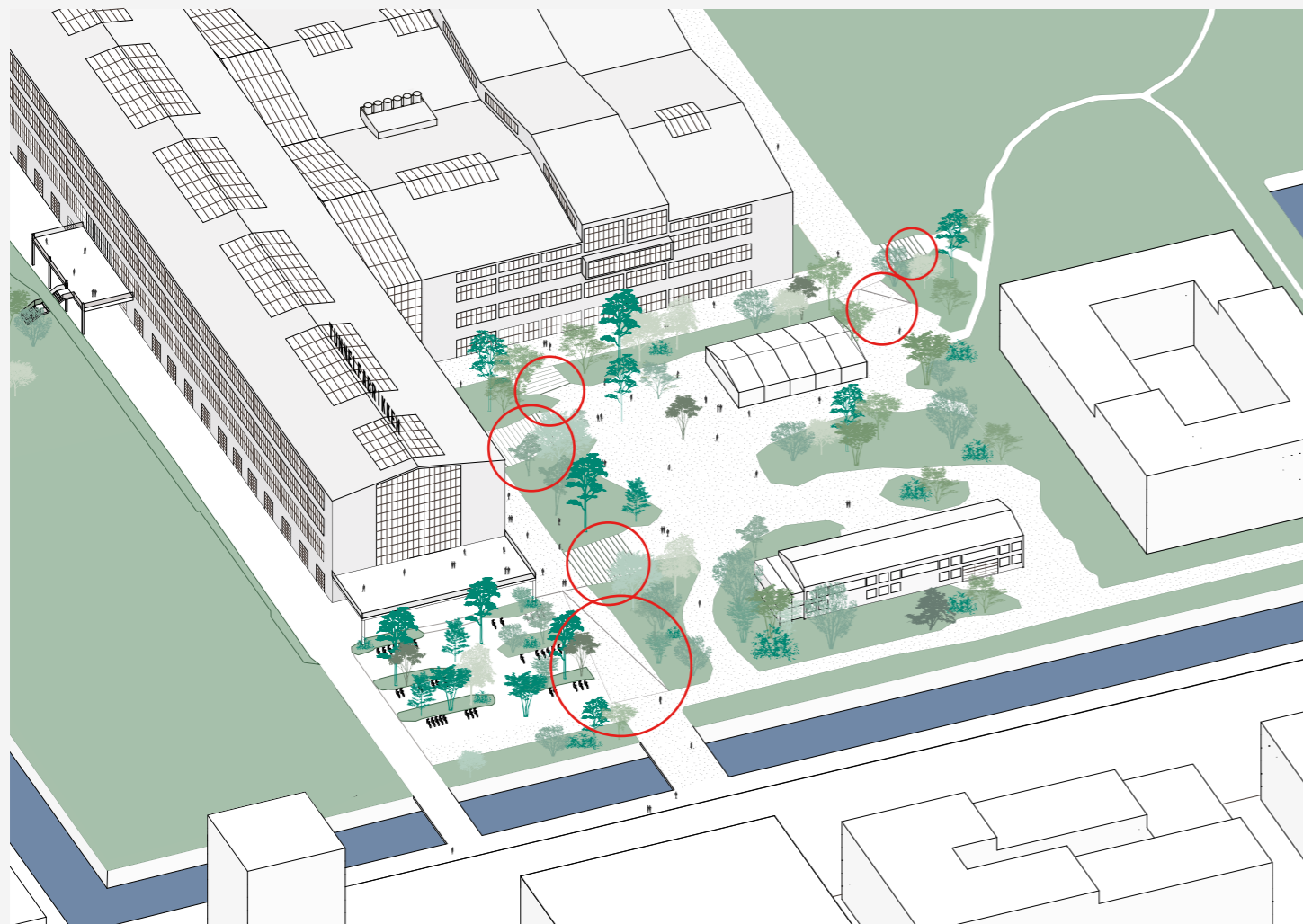
Løsningen fremtidssikrer Tunnelfabrikken mod skybrud, og gør det muligt at skabe en kælder under bygningen ved genbrug af eksisterende terrændæk.

Se næste side for fordele og ulemper ved løsningen.

Muligt fremtidigt scenarie

Tunnelfabrikken nye terrænkote gør at der ikke er nogen risiko for oversvømmelse ved skybrud hvis terrænet på hele Nordhavn hæves.

4.10 LOKALPLANILLUSTRATION ILLUSTATION B

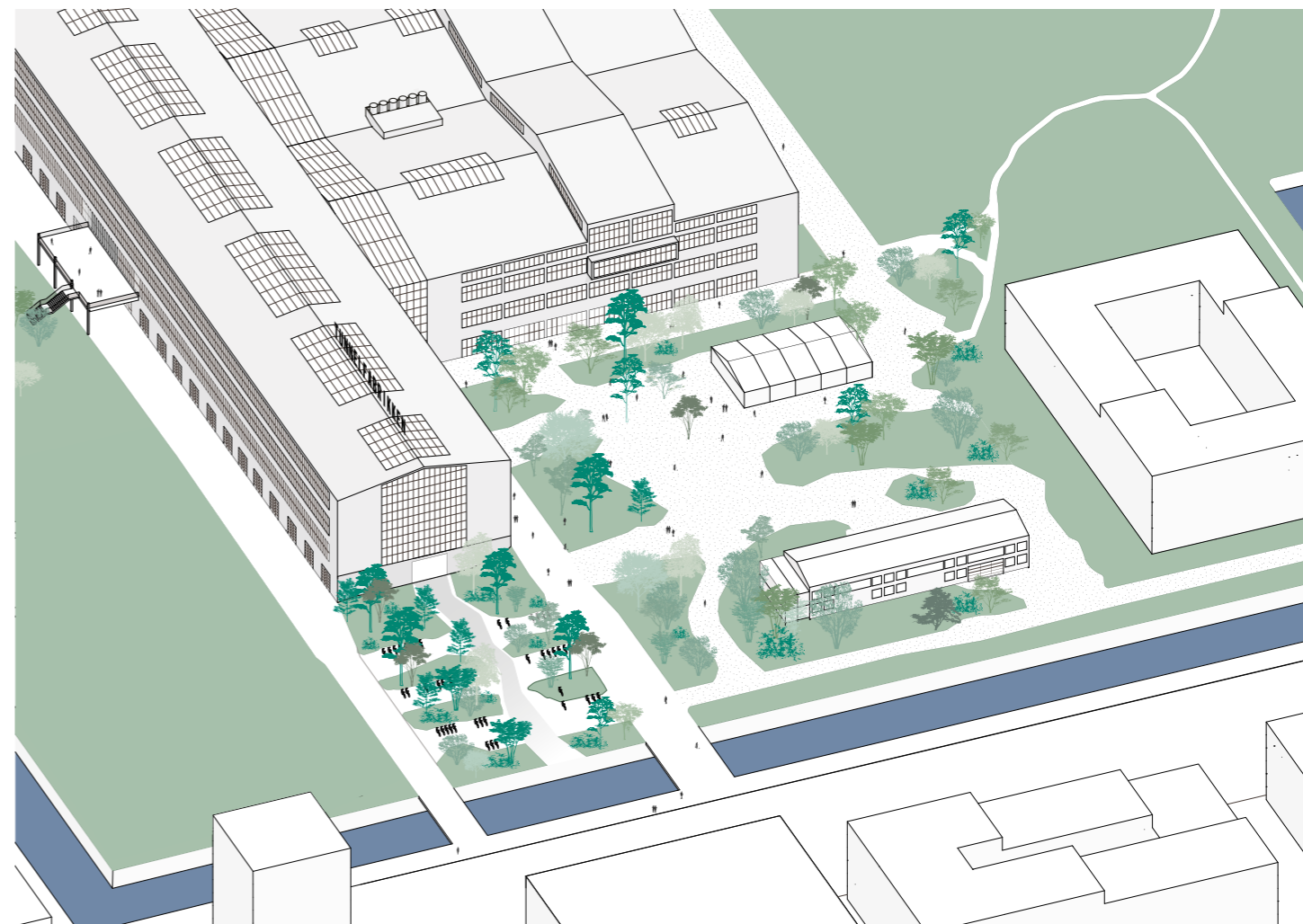


FØR

Visualisering, der viser Tunnelfabrikken set fra syd.

Visualiseringen fra Lokalplan 613 Tunnelfabrikken, tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2019 og miljørapport. Vedtaget 5. maj 2022.

NB: Bebyggelsesstrukturen omkring Tunnelfabrikken viser et scenarie fra den strukturplan som var gældende, da lokalplanen blev vedtaget, og er ikke opdateret til Strukturplan Ydre Nordhavn 2023. Den viste kanal er uden for lokalplanområdet.



EFTER

Visualisering, der viser Tunnelfabrikken set fra syd.

Muliggjort ved planmæssig forespørgsel ang. gældende lokalplan. Tunnelfabrikken hævet til kote 4.20 m.

Terrænet reguleres, så det er i samme niveau. Dermed er det ikke længere nødvendigt at etablere trapper og ramper i landskabet.

Det har følgende fordele:

- Bedre tilgængelighed i de ubebyggede arealer.
- Bedre sammenhæng mellem strøget langs bygningen og det grønne område.

NB: Bebyggelsesstrukturen omkring Tunnelfabrikken viser et scenarie fra den strukturplan som var gældende, da lokalplanen blev vedtaget, og er ikke opdateret til Strukturplan Ydre Nordhavn 2023. Den viste kanal er uden for lokalplanområdet.

4.13 DEN KYSTNÆRE DEL AF BYZONEN



View 3

Oversigtskort over Nordhavn og nærområde.



FØR

Eksisterende forhold. Tunnelfabrikken i kote 0.8 m.



EFTER

Visualisering. Tunnelfabrikken hævet til kote 4.20 m.



EFTER

Visualisering af Tunnelfabrikken hævet til kote 4.20 m. Normalperspektiv.
Bebyggelse jf. Strukturplan Ydre Nordhavn 2023. Scenarie A/B - Maksimal højde bygninger 24 m.

Kommentar: Ikke muligt at se Tunnelfabrikken for den omkringliggende bebyggelse.