



Området set fra syd mod nord. Tunnelfabrikken ligger centralt i lokalplanområdet, der også omfatter Trampolinpark placeret i lagerbygningen til venstre for Tunnelfabrikken. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste, gader, virksomheder og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

STARTREDEGØRELSE

TUNNELFABRIKKEN

PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Projektet

Bygherre:	By & Havn, NREP, Unionkul Ejendomme og fsb	
Arkitekt:	SLA, AY Arcgency, KANT arkitekter	
Formål:	At fastlægge det planmæssige grundlag for omdannelsen af området og den eksisterende tunnelfabrik til et område med serviceerhverv, boliger og kultur. Herunder at udnytte beliggenheden tæt på Øresundskysten i forlængelse af intentionerne i Strukturplanen for Nordhavn.	
Etageareal og højde:	80.100 m ²	
Bebyggelsesprocent:	105	
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019	Erhverv:	1: 214
- biler:	Boliger:	1: 250
	Butikker:	1:143
	Kollegier og ungdomsboliger:	1:857
- cykler:	Boliger:	4:100
	Ungdomsboliger:	4:100
	Ældre- og Plejeboliger:	konkret vurdering
	Erhverv:	3:100
	Butikker:	4:100
- pladskrævende cykler:	Erhverv, boliger, butikker, kollegier og ungdomsboliger:	1:500
Almene boliger	Det kommende lokalplanforslag vil indeholde boliger. Derfor vil planlovens mulighed for at kræve, at 25% af de nye boliger skal være almene boliger blive indstillet. Det er ca. 4.500 m ² almene boliger.	
Friareal	Bolig:	40 %
	Kollegier og ungdomsboliger:	30 %
	Erhverv:	10 %

Arkitektur

Bygninger og udearealer skal etableres med udgangspunkt i strukturplanen for Nordhavn (revision 2018). Tunnelfabrikken, som blev bygget i 1990'erne for at bygge tunnelelementer til Øresundsforbindelsen, skal ombygges til boliger, kultur og erhverv. Projektets arkitektur og bearbejdning af friarealer og landskab vil ske med en høj grad af tilpasning til områdets eksisterende natur og med referencer til områdets tidligere anvendelse til havneområde. Arkitekturen udformes i overensstemmelse med Arkitekturpolitik 2017–2025 Arkitektur for mennesker - og Værdifulde kulturmiljøer i København.

Baggrund

By & Havn ønsker i samarbejde med NREP og Unionkul Ejendomme, at opføre 80.100 m², erhverv og kulturfunktioner heraf 13.500 m² ungdomsboliger bl.a. ved at ombygge den oprindelige Tunnelfabrik. Herunder ønsker fsb at opføre 4.500 m² almene kollegieboliger i en ny bebyggelse udenfor Tunnelfabrikken. Derudover muliggøres det, at Airtrix Klatre & Trampolinpark, der er placeret i lagerbygningen vest for Tunnelfabrikken, kan blive liggende.

Stedet

Området omkring Tunnelfabrikken er placeret i Ydre Nordhavn.

Lokalplanområdet omfatter et ca. 77.000 m² stort område beliggende nord for Oceanvej og øst for Kattégatvej. Vest for Kattégatvej ligger en større containeropbevaringsplads.

Hele Nordhavnsområdet består af arealer, der er opfyldt siden slutningen af 1800-tallet. Området ved Tunnelfabrikken er skabt ved opfyldning mellem 1974-1980. Området er opfyldt med byggeaffald, jord og andet overskudsmateriale fra nedrivninger m.m. Nordhavn er præget af den eksisterende havnedrift ved Orientbassinet/Levantkaj med containerterminalen, som ligger syd for



Tunnelfabrikken set fra øst mod vest. Bygningen fremstår med karakteristiske taghældninger og store lukkede facadepartier.



Området øst for Tunnelfabrikken. Naturen og floraen på de opfyldte arealer nord og øst for fabriksbygningen er selvplantede græsser, urter og mindre træer.

lokalplanområdet og krydstogtterminalen, der ligger øst for Tunnelfabrikken. Det er planlagt, at containerterminalen flyttes til ydre Nordhavn med udgangen af 2021.

Ydre Nordhavn har i dag enkelte erhvervshavneaktiviteter i flere mindre og større bygninger, herunder FN's lagerhal og store ubebyggede arealer med selvplantede vækster i form af græs, mindre træer og urter.

Syd for Skudehavnen ca. 1,5 km fra det aktuelle område ligger Nordhavns nye byområder, Trælastholmen, Sundmolen og Århusgadekvarteret m.fl., som enten er færdigudbyggede eller under udbygning til nye moderne byområder med boliger og serviceerhverv i overensstemmelse med strukturplanen for Nordhavn.

Egenart

Området ligger i en del af Nordhavn, hvor det mest identitetsskabende er Tunnelfabrikken og naturen omkring den. Tunnelfabrikken fremstår som den største solitære bygning i området. Nord for Tunnelfabrikken ligger småsøer og åbne grønne vidder ved Øresundskysten. Naturen og floraen på de opfyldte arealer nord og øst for fabriksbygningen er selvplantede græsser, urter og mindre træer. Landskabet giver mulighed for at skabe grønne og blå forbindelser mellem Tunnelfabrikken og kysten.

Mobilitet

Lokalplanområdet bliver stationsnært, når der etableres nye metrostationer på metrolinjen til Nordhavn i en afstand af ca. 350 m fra lokalplanområdet ved Levantkaj og Krydstogskaj (jf. Kommuneplan 2019). Den primære kollektive trafikbetjening består i dag af bus 27 med stop på Baltikavej og Nordsøvej.

Orientkaj Metrostation, der ligger i en gangafstand af ca. 1,4 km fra Tunnelfabrikken, vil være den nærmeste metrostation, indtil den næste del af metrolinjen er etableret.

Lokalplanområdet er vejbetjent fra Nordsøvej og Oceanvej, som løber umiddelbart nord og syd for lokalplanområdet. Gaderne omkring Tunnelfabrikken er i dag relativt lidt trafikeret, men i takt med den fortsatte udbygning af Nordhavn, og etableringen af Nordhavnstunnellen, vil der komme en betydelig stigning i trafikken. Vejnettet er i øvrigt under udbygning og anlægges i takt med udbygningen af Nordhavn. Københavns Kommune har i 2012 indgået en principaftale med Staten og By & Havn om planlægning for 870.000 m² etageareal byggeri i Nordhavn inden Nordhavnstunnellens åbning (foreløbigt planlagt åbning i 2027). Ramperne til Nordhavnstunnellen er planlagt ca. 40 m syd for lokalplanområdet.

Sol, vind og skygge

I det videre arbejde vil der være fokus på at minimere gener fra skygger og evt. vindturbulens på områdets udearealer. Det planlagte nybyggeri foreslås begrænset til maksimalt 24 m's højde. Dette sker bl.a. af hensyn til at Tunnelfabrikken bevares med en højde på 29 m som den højeste bygning. Hertil kommer skiltning og teknikopbygninger. Dermed forventes byggerierne ikke at komme til at afvige fra kommende nybyggerier på arealerne syd for tunnelfabrikken, hvor der som hovedregel forventes bygningshøjder op til 24 m punktvis bygningshøjder op til 60 m.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til havneformål (H1*) og kan byudvikles fra 2. del af planperioden. Dog giver kommuneplanrammen mulighed for, at der allerede nu (1. del af planperioden) kan lokalplanlægges for 75.600 m² etageareal boliger og serviceerhverv samt omfattende kulturfaciliteter af høj kvalitet i ØTC-hallen og anden eksisterende bebyggelse ved hallen. Herudover giver rammen mulighed for 4.500 m² etageareal boligbyggeri på arealer i tilknytning til ØTC-hallen.

Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019	
Rammeområde	Havneformål H1*
Maks. bebyggelsesprocent	60 Der kan i 1. halvdel af planperioden i lokalplan udlægges 75.600 m ² til boliger og serviceerhverv samt omfattende kulturfaciliteter af høj kvalitet i ØTC-hallen og anden eksisterende bebyggelse ved hallen samt 4.500 m ² til boliger på arealer i tilknytning til ØTC-hallen.
Maks. bygningshøjde	20 m
Friarealprocent kollegie- og ungdomsboliger	30
Friarealprocent erhverv	Konkret vurdering

Kommuneplantillæg

Foreslået fremtidig kommuneplanramme	
Rammeområde	Ingen ændring
Maks. bebyggelsesprocent	Der tilføjes en særlig bemærkning, som giver mulighed for, at enkelte af tunnelfabrikkenes tiltænkte faciliteter kan etableret i selvstændige bygninger uden for selve tunnelfabrikken.
Maks. bygningshøjde	Der tilføjes en særlig bemærkning, som giver mulighed for at lokalplanlægge for bygningshøjder op til 24 m
Friarealprocent	Ingen ændring

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget vil give mulighed for at lokalplanlægge for bygningshøjder op til 24 m. Det forventes også, at kommuneplantillægget muliggør, at enkelte af tunnelfabrikkens tiltænkte faciliteter kan etableres i selvstændige nye bygninger uden for de eksisterende bygninger, hvis det samlet giver en bedre plan for området.

Byliv

Stueetagerne etableres med en stor grad af udadvendte kulturfunktioner, caféer/ restauranter og en åbenhed, der sikrer kontakt mellem mennesker udenfor og indenfor i bygningernes stueetager. Det øger trykningen i byrummene. Der er planlagt en kanal syd for Tunnelfabrikken, som i overensstemmelse med strukturplanen i fremtiden skal forbinde 'Færgehavn Nord'/Svanemøllebugten med Øresund. Der skabes mulighed for mange aktiviteter i byrummene, så som motionsture, ophold samt fritidsaktiviteter. Herved understøttes indsatsen i Teknik- og Miljøforvaltningens strategi Fællesskab København om en bedre hverdag i byrummet.

Miljø og Klima

I forhold til oversvømmelser (stormflodsikring) vil lokalplanen sætte krav til et sikringsniveau med en terrænkote på ca. 2,5 m for nybyggeri. I det Tunnelfabrikken ligger i terrænkote 0 vil der for denne bygning blive etableret særlige afværgeforanstaltninger i form af tekniske løsninger i og omkring bygningen for at sikre bygningen mod stormflod.

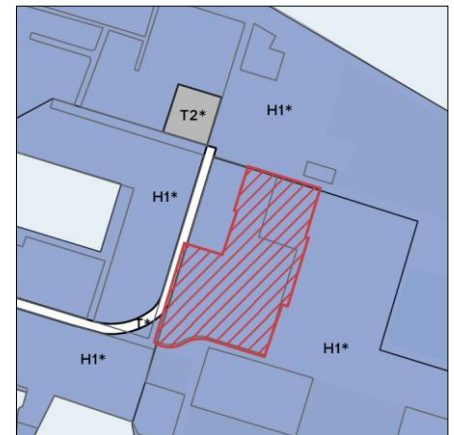
Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasinere eller ledes videre ud af lokalplanområdet via kanaler og havnebassiner.


Der er trafikstøj fra Kattegatvej og Oceanvej i lokalplanområdet. Derfor skal det i planlægningen sikres, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige boliger og erhvervsbygninger og på friarealer kan overholdes.

Bæredygtighed og bynatur

Bygherre stiler mod, at byområdet og byggeriet DGNB-certificeres. DGNB er en certificeringsordning med fokus på bæredygtighed i byområder og bygninger.

Der er på nuværende tidspunkt 3 træer i området, der lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. Projektet forudsætter, at de 3 træer bevares. Antallet af træer øges i øvrigt væsentligt med planens realisering. Med realisering af planen gøres flere nye grønne områder tilgængelige. Forvaltningen vil gå i dialog med bygherre med henblik på at udvikle grønne områder og bynatur i den nye plan for at øge biodiversiteten og skabe flere rekreative oplevelser.



H1	Områder til havneformål
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i kommuneplan 2019



Billedet viser Oceanvej set umiddelbart syd for lokalplanområdet, der ligger til venstre i billedet. Til højre i billedet ligger erhvervsbygninger, der huser forskellige eksisterende virksomheder og i baggrunden ses Unicefs bygninger.



Tunnelfabrikken set fra syd øst mod nord vest. Bygningen fremstår i rustikke facadematerialer hovedsageligt i metal. I forgrunden ses græsser, urter og mindre træer.



Illustration af lokalplanområdet (med rød afgrænsning) og bygherres foreløbige plan for 'Tunnelfabrikken.' Lokalplanområdet omfatter ca. 80.000 m² erhvervsbyggeri, ungdomsboliger og kultur.
Illustration: SLA og AY Arcgency.

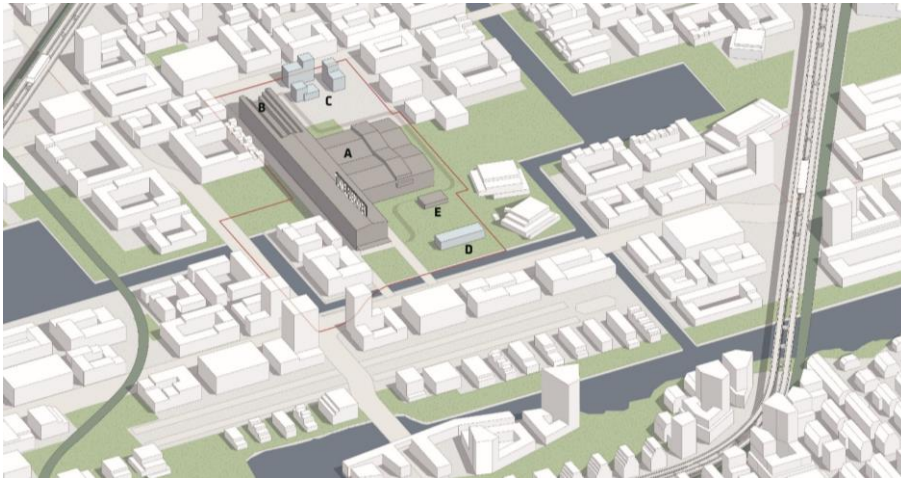


Illustration af lokalplanområdet (med rød afgrænsning) og bygherres foreløbige volumenstudier for 'Tunnelfabrikken'. De ikke lokalplanlagte områder rundt om Tunnelfabrikken (herunder Metros placering til højre på illustrationen) er foreløbige eksempler på, hvordan bebyggelse m.v. kunne se ud i overensstemmelse med Strukturplanen for Nordhavn. A, B og E er eksisterende bygninger og C og D er nye. Illustration: SLA og AYArcgency.

Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag (med tilhørende kommuneplantillæg) og miljøvurdering, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus på følgende forhold:

- At lokalplanområdet ses i forhold til Strukturplanen 2018, dvs. de overordnede træk og rekreative og strukturelle elementer, der er indeholdt i strukturplanen fx et sammenhængende grønt forløb fra den nye containerhavn til Svanemøllehavnen.
- At bebyggelsesplanen videreudvikles særligt i forhold til de ønskede nye bebyggelser uden for den eksisterende Tunnelfabrik og ses i sammenhæng med fremtidig byudvikling (jf. strukturplanen fra 2018) herunder at ny bebyggelse opføres i maksimalt 24 m højde.

At udearealerne udvikles med hensyn til bynatur, biodiversitet og grønne forbindelser. Herunder at karakteren af eksisterende natur i videst muligt omfang søges bevaret - og indpasset i den foreslåede bystruktur.

- At udformningen af Tunnelfabrikken og lokalplanområdet sker i dialog med lokale aktører herunder Lokaludvalget med henblik på at tilgodese aktiviteter, som kan tiltrække brugere fra lokalområdet, København og regionen også uden for almindelig arbejdstid. Herunder, at stueetageres kulturfunktioner og andre udadvendte aktiviteter præciseres og konkretiseres gennem lokalplanens bestemmelser om stueetageres udformning og anvendelse.

Tidsplan

Samlet planproces: Aftalt tid

MILEPÆL

