



Luftfoto af lokalplanområdet. Området udgør ca. 1/3 af den fremtidige Svanemølleholm, som i overensstemmelse med strukturplanen for Nordhavn i fremtiden vil udgøre en selvstændig holm. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Med stiplede linje er indtegnet det fremtidige Svanemølleholm. Foto: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske Kommuner, 2021.

## STARTREDEGØRELSE

# SVANEMØLLEHOLM ØST

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG



## Projektet

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bygherre:</b>                           | By & Havn                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Arkitekt:</b>                           | Cobe, Sleth og RAW mobility                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Formål:</b>                             | At udvikle området til et byområde med primært boliger, kommunale funktioner i form af institutioner og mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv. Herunder at udnytte beliggenheden ved vandet i overensstemmelse med Strukturplanen for Nordhavn |
| <b>Etageareal og højde:</b>                | 40.000 m <sup>2</sup> (hertil kommer 4.000 m <sup>2</sup> til teknik på tage m.v.) maksimalt 24 m højde                                                                                                                                                   |
| <b>Bebyggelsesprocent:</b>                 | 100                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019</b> | Byudviklingsområde med stationsnærhed og mulighed for reduktion af nedenstående p-norm.                                                                                                                                                                   |
| - biler:                                   | Boliger: 1:250<br>Butikker: 1:143<br>Ungdomsboliger: 1:857<br>Daginstitution: 1:286<br>Erhverv: 1:214                                                                                                                                                     |
| <b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019</b> | Boliger: 4:100<br>Ungdomsboliger: 4:100<br>Arbejdspladser generelt: 4:100<br>Uddannelsesinstitutioner: 0,5:                                                                                                                                               |
| - cykler:                                  | studerende/ansat                                                                                                                                                                                                                                          |
| - pladskrævende cykler:                    | Butikker: 4:100<br>Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1.000                                                                                                                                                                                           |
| <b>Almene boliger</b>                      | Det kommende lokalplanforslag vil indeholde boliger. Derfor vil planlovens mulighed for at kræve, at 25 % af boligmassen skal være almene boliger blive indstillet. Det er ca. 9.500 m <sup>2</sup> almene boliger.                                       |
| <b>Friareal</b>                            | Bolig: 30 %<br>Erhverv: 10 %<br>Institutioner: 100 %                                                                                                                                                                                                      |



Billedet viser lokalplanområdet set fra syd med omgivelser.



Billede set fra syd mod nord viser Skudehavnen og lokalplanområdet midt i billedet.

## Arkitektur

Bebyggelsesplanen er udformet, så bebyggelsen har sluttende facader langs med en ny intern nordsyd-gående gade. Her har bebyggelsesstrukturen samme skala som bebyggelsen på Trælsthølm og bebyggelsen langs med Sundkrogsgade. Bebyggelsen foreslås at træppe ned i højden mod Skudehavnen og fremstår med bygningsgavle ud til promenaderne og 'det grønne loop'. Loopet ligger her langs med Skudehavnen grønne kant. Kanten skal ses i en fremtidig sammenhæng med andre grønne kanter langs Skudehavnen, som i overensstemmelse med Strukturplanen 2018 vil udgøre et sammenhængende grønt og blåt område med bynatur. Bebyggelsesplanen har i øvrigt referencer til den oprindelige bygningsstruktur i 'Skudehavnen', der blev flyttet i 1996 med moler placeret vinkelret på havnekanten. Bygninger og udearealer tilpasses området og udformes i overensstemmelse med Arkitekturpolitik 2017-2025 Arkitektur for mennesker - og Værdifulde kulturmiljøer i København.

## Baggrund

Svanemølleholm blev med kommuneplan 2019 udlagt til boliger og serviceerhverv (C3\*). Lokalplanen og kommuneplantillægget vil udgøre det planmæssige grundlag for det tidligere havneområde, og udnytte beliggenheden ved Skudehavnen i forlængelse af intentionerne i Strukturplanen for Nordhavn. Svanemølleholms vestlige del blev lokalplanlagt i 2020 og denne del er under udbygning med serviceerhverv. I alt skal planerne for Svanemølleholm Øst muliggøre op til 40.000 m<sup>2</sup> bolig- og institutionsbyggeri i op til 24 m højde, samt grønne områder og en del af gang- og cykelforbindelsen 'det grønne loop'. Der stilles krav om 25 % (ca. 9.500 m<sup>2</sup>) almene boliger. Børne- og ungdomsforvaltningen ønsker at muliggøre to daginstitutioner på i alt ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Planen skal også muliggøre etableringen af to kanaler, der på sigt skal forbinde Skudehavnen med Kalkbrænderiløbet.



Billedet viser lokalplanområdets kant mod Skudehavnen. Kanten mod vandet består af opfyld bl.a. gamle betonstykker og har varierende beplantning, som er fremkommet naturligt.



Billedet viser lokalplanområdets afgrænsning mod Skudehavnen set fra nord mod syd. Midt for ses Svanemølleværket og 'Bruun Rasmussens Kunstauktioner', som ligger vest for lokalplanområdet.



## Stedet

Lokalplanområdet ligger i et tidligere havneområde ud til Skudehaven i den sydvestlige del af Nordhavn i et område, der er skabt ved opfyldning mellem 1964 og 1970. Området er præget af den eksisterende havnedrift ved Orientbassinet/Levantkaj med containerterminalen, som ligger umiddelbart sydøst for lokalplanområdet og krydstogtterminalen, der ligger nordøst for Svanemølleholm. Det forventes, at containerterminalen flyttes til Ydre Nordhavn med udgangen af 2024. Lokalplanområdet er i dag præget af enkelte erhvervshavneaktiviteter i mindre og større værksteds- og lagerbygninger med et industrielt bygningsudsende. Områdets bygninger skønnes ikke bevaringsværdige. Området mod Skudehavnen består fortrinsvis af ubebyggede arealer, der er bevokset med selvplantede buske og mindre træer samt grusarealer. Mod vest er første del af Svanemølleholm under udbygning med et nyt hovedsæde for Nykredit og et domicil/flerbrugerhus til AP-Pension. Planområdet grænser mod syd op til det nye byområde Trælsthollen og syd herfor Sundmolen og Århusgadekvarteret, som enten er udbyggede eller under udbygning til nye moderne byområder med boliger og serviceerhverv. I det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet er der planlagt metro på en højbane.

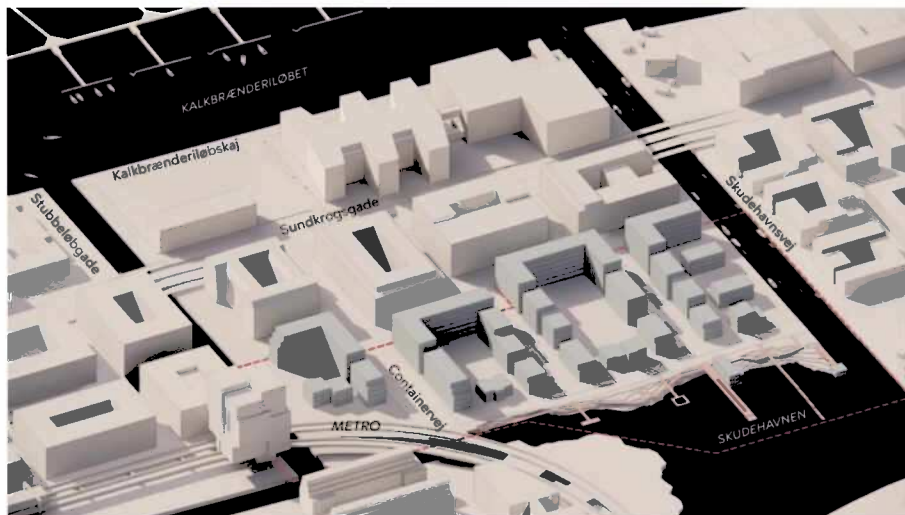
## Egenart

Områdets bevaringsværdier knytter sig især til den tidligere industrihavns havnebassin Skudehavnen. Skudehavnen er et unikt sted i Nordhavn, det fremstår som et atypisk vandrum, og det kommer til at ligge centralt i det nye byudviklingsområde i Nordhavn. Karakteren af Skudehavnen med flere 'skrå og grønne kanter' er således anderledes end Nordhavns andre kanaler, bassiner og havneløb. Lokalplanområdets møde med Skudehavnen er derfor særlig, da det er en af de grønne og bløde kanter i bydelen, der kan indgå i en fremtidig grøn sammenhæng omkring vandområdet. Områdets fremtidige egenart handler også om at videreføre beplantningens karakter, samt at havnens bygningsarkitektoniske karakter videreføres i de nye bebyggelser.

## Mobilitet

Lokalplanområdet er stationsnært. Den primære kollektive trafikbetjening af området bliver via Orientkaj metrostation. Stationen ligger i en afstand af mellem 200 m til 550 m fra det aktuelle område på Svanemølleholm. Området syd for Svanemølleholm er under udbygning, og vejnettet er ved at blive anlagt i takt med den øvrige udbygning af området. Nordhavnsområdet er vejbetjent af bydelsgaden Sundkrogsgade, som løber vest for lokalplanområdet. Den sydligste del af Sundkrogsgade har i dag ca. 13.800 køretøjer i døgnet. I 2027 åbner Nordhavnstunnelen, der vil aflaste den sydlige del af Sundkrogsgade. Tunnelen kommer til at ligge umiddelbart nord for Svanemølleholm.

Nordhavn udbygges med gode forhold for cyklisterne med cykelstier langs de trafikerede veje. Hertil kommer det grønne loop, der skal være den overordnede cykelforbindelse gennem Nordhavn og som passerer gennem Svanemølleholm Øst.



Foreløbig volumenmodel af bygherres forslag til bebyggelsesplan set fra sydøst mod nordvest. De blågrå bygninger er nye bygninger i det aktuelle lokalplanforslag. De hvide bygninger er eksisterende og nye samt bygherres volumenstudier for de omkringliggende områder. Illustration: SLETH/Cobe.

## Sol, vind og skygge

Der er udarbejdet foreløbige skyggediagrammer og vindstudier. I det videre arbejde vil der være fokus på at minimere gener fra skygger og evt. vindturbulens på områdets udearealer, herunder promenader og den grønne kant mod Skudehavnen.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan 2019

Området er i Kommuneplan 2019 beliggende i en samlet kommuneplanramme for Svanemølleholm, som er udlagt til boliger og serviceerhverv (C3\*) med en særlig bestemmelse (stjernebemærkning):

'Området indgår i byomdannelsesområdet Nordhavn. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. Der kan opføres op til 150.000 etagemeter byggeri. Der kan i lokalplan placeres byggeri ud mod Svanemøllehavnen i en højde på op til 38 m. Der kan inden for området anlægges højbane for metro til Nordhavn med dertil hørende funktioner. Kranparken sikres som rekreativt område. Endvidere skal der anlægges en promenade hele vejen langs, men også videre forbi Svanemølleholmen til resten af Nordhavn, så man som fodgænger og cyklist uhindret kan komme til O1 områderne i den Nordøstlige del af Nordhavn.

Lokalplanlægning for området forudsætter, at der ikke med lokalplanen planlægges for en anvendelse, der vil kunne have konsekvenser for drifts- og udviklingsmuligheder for produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Lokalplanbestemmelser om anvendelse og afskærmningsforanstaltninger m.v. nær virksomheden, jf. nedenstående, skal sikre den fremtidige anvendelse mod gener fra støj, lugt, støv eller anden luftforurening, jf. planlovens § 15 a og § 15 b, så planlægningen ikke vil kunne medføre skærpede miljøkrav for virksomhederne på matr.nr. 5855, 5967 og 5983 Udenbys Klædebo Kvarter.'

### Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget skal muliggøre, at der kan lokalplanlægges for 40.000 etagemeter ny bebyggelse til bolig- og institutionsformål på Svanemølleholm Øst. Derudover muliggøres det, at der kan lokalplanlægges for anlæg på Skudehavns vandareal, herunder træbrygger, mindre klubhuse m.v.

I kommuneplanrammen tilføjes en særlig bestemmelse (stjernebemærkning) om, at den del af bebyggelsen, som anvendes til tekniske anlæg, bl.a. anlæg til energiproduktion og -forsyning, samt bil- og cykelparkeringsanlæg, kan etableres ud over det maksimale etageareal. Dette afspejler en generel rammebestemmelse i kommuneplanen, der gælder for kommuneplanrammer med maksimale bebyggelsesprocenter. Den særlige bemærkning betyder, at tekniske anlæg, herunder anlæg indenfor lokalplan 594 Svanemølleholm, ikke begrænser den maksimale bebyggelse for lokalplan Svanemølleholm Øst. Desuden tilføjes en særlig bestemmelse om, at det maksimale etageareal kan forøges med 200 m<sup>2</sup> bebyggelse til kulturelle formål. Med kommuneplantillægget ændres desuden afgrænsningerne af byomdannelsesområdet i Nordhavn samt kommuneplanrammen, således at en del af vandarealet i Skudehavnsbassinet omfattes af disse. Indenfor byomdannelsesområder har kommunen hjemmel i planloven til at vedtage lokalplaner for anlæg på vandareal inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker. Kommuneplanrammen udvides tilsvarende, for at muliggøre lokalplanlægning for området.

### Byliv

Projektet vil med etableringen af grønne byrum, det grønne loop, nye promenader, moler og træbrygger give ny og forbedret adgang til Skudehavnen. Kanten mod vandet fremstår i dag med mange synlige betonstykker, armeringsjern og andre byggematerialer, der i sin tid er blevet brugt til opfyld. Dette gør kontakten til Skudehavnen vanskelig. De foreslåede promenader, kanaler og træbryggerne ved Skudehavnen vil give særlige muligheder for ophold og udsigt. Der skabes dermed mulighed for mange forskellige aktiviteter i byrummene og langs de nye kanaler såsom sejlsads, motionsture, ophold og andre fritidsaktiviteter langs kanalerne og Skudehavnen.

### Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| Rammeområde              | C3* |
| Maks. bebyggelsesprocent | -   |
| Maks. bygningshøjde      | 24  |
| Friarealprocent bolig    | 30  |
| Friarealprocent erhverv  | 10  |

### Kommuneplantillæg

Foreslået fremtidig kommuneplanramme

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| Rammeområde              | C3* |
| Maks. bebyggelsesprocent | -   |
| Maks. bygningshøjde      | 24  |
| Friarealprocent bolig    | 30  |
| Friarealprocent erhverv  | 10  |



|         |                                        |
|---------|----------------------------------------|
| C, C1-3 | Områder til boliger og serviceerhverv  |
| S, S1-3 | Områder til serviceerhverv             |
| T       | Områder til tekniske anlæg (veje m.v.) |
| *       | Områder med særlige bestemmelser       |
| H1      | Områder til havneformål                |
| V       | Husbåde                                |

- - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Rammer i Kommuneplan 2019.

## Miljø og Klima

I forhold til oversvømmelser vil lokalplanen stille krav til et sikringsniveau med en terrænkote for bygninger på 2,5 m for det aktuelle byggeri. 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 magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet via kanaler og havnebassiner.

Der kan være trafikstøj fra Containervej og metro i lokalplanområdet. Derfor skal det i planlægningen sikres, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

## Bæredygtighed og bynatur

Der er i dag seks træer i området, der lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. Projektet forudsætter i dets nuværende stadie, at fire træer fældes. To træer står, hvor der er planlagt en kanal, og to træer står i det planlagte byggefelt, hvor terrænet af hensyn til stormflodsikring planlægges hævet.

Antallet af træer øges dog væsentligt med planens realisering. Der forventes plantet ca. 60 nye træer. Forvaltningen vurderer, at området i dag rummer naturværdier i form af de eksisterende beplantningstræk (selvplantede buske og træer) særligt langs med Skudehavnen, der skal ses i forhold til hele Skudehavens kant, som har potentiale til med tiden at kunne udgøre en større sammenhængende grøn kant. Forvaltningen vil derfor, med fokus på biodiversitet, byrum og bæredygtighed, gå i dialog med bygherre med henblik på, at beplantningstrækkene søges sikret eller genetableret i planen. Det bemærkes, at dette vil ske under hensyn til forureningsforhold, der kan medføre større oprensninger i forbindelse med byggemodningen/kystsikringen.

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

## Andre planer

I Østerbros Lokaludvalgs bydelsplan fra 2017 nævnes i forhold til udviklingen af Nordhavn bl.a. at:

- der skal være blandede boligformer – både med forskellige lejlighedsstørrelser og ejerformer, for at undgå en 'rigmandsghetto'.
- de almindelige boligkarréer i Nordhavn ikke må blive høje – der skal kunne komme lys og luft ned i gårdene.
- Nordhavn kendes som det blå bykvarter, men det er lige så vigtigt, at der indarbejdes grønne opholdsarealer, parker og rekreative områder i udviklingen af Nordhavn.
- der skal være offentlig adgang til alle vand- og opholdsområder. Områder, der ligger gunstigt i forhold til eftermiddags- og aftensol, bør særligt prioriteres.



Foreløbig situationsplan af bygherres forslag til bebyggelsesplan Rød stiptet linje angiver lokalplanområdet. Illustration SLETH/Cobe.

## Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus følgende forhold at:

- parkeringsnorm i kommuneplan reduceres med 50 %.
- området planlægges, så der på sigt er mulighed for etablering af enkelte butikker, caféer m.v. i stueetagerne i gavlene mod 'det grønne loop'.
- området planlægges med grønne områder og bynatur, særligt ønskes fokus på området nærmest Skudehavnen.

## Tidsplan

### Samlet lokalplanproces: Aftalt tid

