

TUNNELFABRIKKEN

Materiale til ansøgning om planmæssig forespørgsel ang.
Lokalplan 613 Tunnelfabrikken, tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2019 og miljørapport.
Vedtaget 5. maj 2022.

Terrænregulering



1.1 KLIMATILPASNING VED TERRÆNREGULERING



Skybrud.

PLANMÆSSIG FORESPØRGSEL ANG. TUNNELFABRIKKEN LOKALPLAN 613, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11 OG MILJØRAPPORT.

Projektet ønsker at omdanne Tunnelfabrikken på Ydre Nordhavn til bolig, erhverv og kulturfunktioner. Projektet har været under udvikling siden 2016, og i 2022 blev der vedtaget en lokalplan for området.

En pioner for byliv

Udviklingen af Tunnelfabrikken er den første etape i udviklingen af Ydre Nordhavn. Fabrikken vil i fremtiden være en smeltedigel af kultur og bevægelse, boliger, iværksætteri og erhverv. Sammen med udearealerne vil funktionerne i Tunnelfabrikken understøtte et aktivt byliv med gode mødesteder og bynær natur for den kommende bydel.

TRANSFORMATION FORANKRER STEDET I HISTORIEN

Tunnelfabrikken er med sin store volumen identitetsskabende for hele området. Fabrikken blev opført i 1990'erne for at støbe tunnelelementer til Øresundstunnelen. Udenfor fabrikkens store porte var et havnebassin, så tunnelelementerne kunne sejles direkte ud i Øresund. I årene siden produktionen sluttede, er bygningen blevet brugt til et væld af midlertidige funktioner. Med transformationen af Tunnelfabrikken skabes et sted som vidner om Nordhavns industrielle fortid og som giver identitet til det nye byområde.

TERRÆNSPRING GIVER UDFORDRINGER OG RISIKO VED SKYBRUD

Hele Nordhavn er skabt af opfyld. Det har skabt et landskab, som har ændret sig gennem tiden, og stadig gør det. Tunnelfabrikkens terrændæk (stueetage) blev opført tæt på havets overflade, så det var muligt at sejle tunnelelementerne ud i Øresund. Omkring havnebassinet blev opført store volde, og sidenhen er landskabet omkring Tunnelfabrikken blevet hævet, så den i dag ligger i en lavning med terrænspring på op til ca. 3 m til det omkringliggende terræn. Det begrænser udsynet fra bygningen, giver udfordringer ift. universel tilgængelighed og tilkørsel, og skaber store udfordringer ved skybrud.

Siden projektets start er der kommet et markant større fokus på klimatilpasning og de store skader der kan forvoldes på bygningen ved skybrud. Skaderne vil forkorte bygningens levetid markant og risikoen for oversvømmelse gør det svært at placere teknik og andre funktioner i bygningens stueetage.



Tunnelfabrikken, Armeringshallen.

Lokalplanen muliggør at etablere en jordvold som er 3.2 m høj omkring hele området som del skybrudssikringen. Dette skal sikre mod tilstrømning af overfladevand fra de højereliggende områder omkring. Derudover skal der etableres store anlæg med betonrender til opbevaring af overflade vand fra bygningens tag og landskab, og pumpeanlæg til at transportere vandet væk. Det betyder et stort ressourceforbrug til både etablering og drift. Jordvolden vil mindske udsynet fra bygningen yderligere og kan opleves som en barriere i landskabet.

I september 2023 offentliggjorde By og Havn en ny strukturplan for Ydre Nordhavn, som angiver den fremtidige udvikling af området omkring Tunnelfabrikken. Et af temaerne i planen er stormflodssikring af området.

Der foreslås to løsninger:

- Ved at hæve kajkanter, stenkastning og lignende langs kanterne.
- Ved en generel hævnings af terrænet på land og ved bearbejdning af terrænet lokalt, f.eks. omkring bygninger.

Vælges det at klimasikre hele Ydre Nordhavn ved en generel hævnings af terrænet, vil risikoen for oversvømmelse ved skybrud øges yderligere.

FORMÅL MED DEN PLANMÆSSIGE FORESPØRGELSE OG POSITIVE SIDEEFFEKTER

Formålet med den planmæssige forespørgsel er at muliggøre en langtidssikring af Tunnelfabrikken mod fremtidige klimamæssige udfordringer ved at hæve Tunnelfabrikken og området omkring. Det betyder at bygningen ikke længere ligger i en lavning og risikoen for oversvømmelse ved skybrud mindses markant. Hævningsen betyder, at man får mulighed for at arbejde med landskabelige løsninger til at håndtere overfladevand og vandet kan ledes væk uden brug af pumper. Det bidrager til en mere bæredygtig drift.

Terrænreguleringen gør at Tunnelfabrikken kan integreres bedre i den omkringliggende bydel, både visuelt og fysisk. Samtidig bliver det muligt at etablere en kælder, som kan rumme bil- og cykelparkering, så det ikke fylder på terrænet. Det frigiver et byggefelt og skaber udeområder med større opholdskvalitet.

Vision og anvendelse af Tunnelfabrikken ændres ikke ved den planmæssige forespørgsel. Se pkt. 2.3.

Bygningens volume og arkitektoniske hovedtræk opretholdes. Se pkt. 2.4.



Projektmateriale.



Lokalplan.



Strukturplan.

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.

FREMANGSMÅDE

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.

2.0 BESKRIVELSE AF DEN ØNSKEDE PLANMÆSSIG FORESPØRGSEL OG BEGRUNDELSE HERFOR RISIKO FOR OVERSVØMMELSE MED EKSISTERENDE FORHOLD

STORMFLOD



Visuel visning af de tre forskellige stormflodsscenarier, der kan ske i Københavns Havn.

Vand kan udbrede sig 1) nordfra, 2) sydfra eller en kombination af begge.

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

GRUNDVANDSSTIGNINGER



Grundvandsstand vist for Nordhavn i perioden 1970-2014.

Det ses, at ved Tunnelfabrikken, markeret ved en rød cirkel, er grundvandet mellem 0-2 meter under terræn (m.u.t.). Information fra NIRAS datacenter, der baserer sig på udtræk af pejlinger fra Jupiter databasen.

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

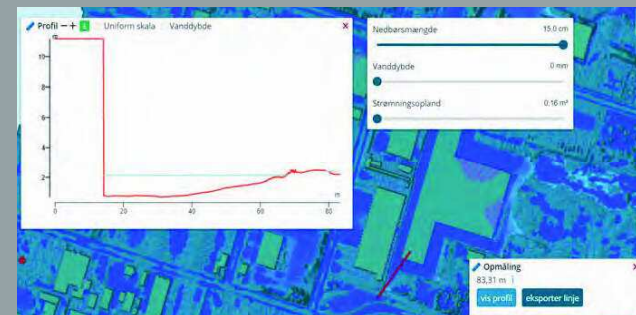


Ændring i terrænnært grundvandspejl fra nuværende til fremtidigt scenarie i 2050 for Nordhavn.

Det ses, at ved Tunnelfabrikken, markeret ved en rød cirkel, forventes grundvandet at stige mellem ca. 10-50 cm i 2050, således at vandet står endnu tættere på terræn. Information fra NIRAS datacenter baseret på en analyse foretaget af NIRAS.

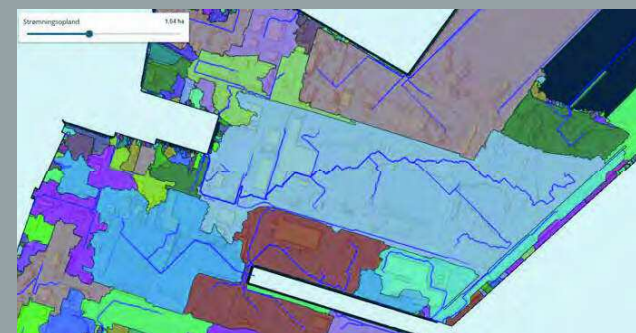
Skybruds- og stormflodssikring af Tunnelfabrikken.
Rapport fra Niras 15.05.2020.

SKYBRUD OG EKSTREM REGN



Tværsnit langs den sydlige side af Tunnelfabrikken, hvor man kan se 'vold-graven', som får vandet til at stå ca. 1,5 m op ad bygningens facade.

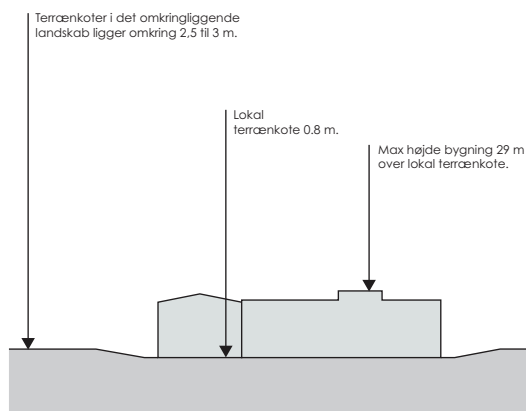
Skybruds- og stormflodssikring af Tunnelfabrikken.
Rapport fra Niras 15.05.2020.



Det potentielt tilstrømmende opland (lyseblå) med nuværende terræn til Tunnelfabrikken og videre ud i havnen. Oplandet har ca. et areal på 200.000 m².

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

2.1 BESKRIVELSE AF DEN ØNSKEDE PLANMÆSSIG FORESPØRGSEL OG BEGRUNDELSE HERFOR DIAGRAM

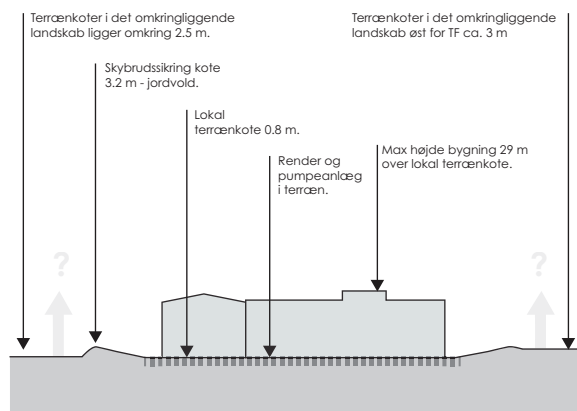


FØR

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

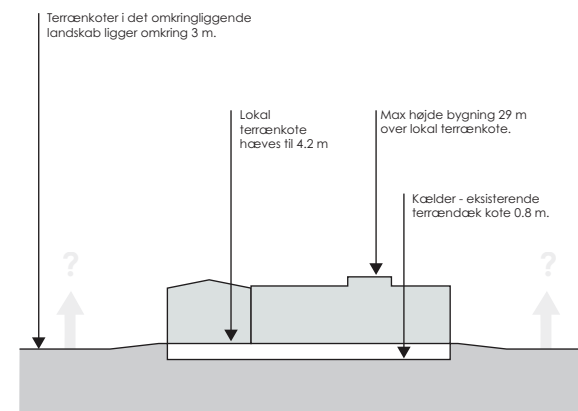
Muliggjort ved gældende lokalplan.

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.

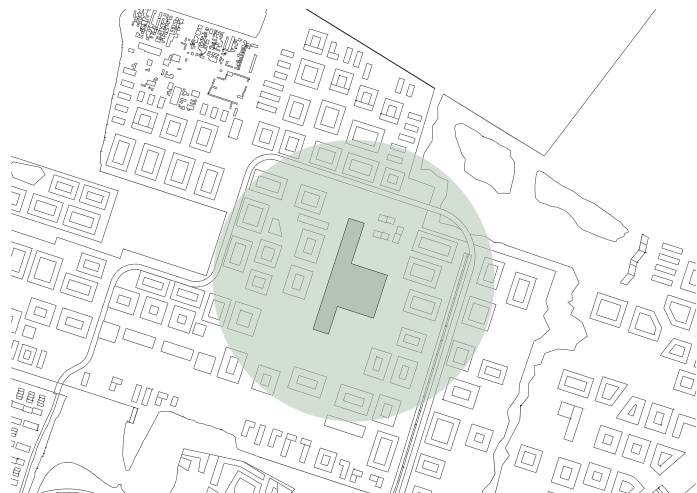
Se næste side for fordele og ulemper ved løsningen.

Muligt fremtidigt scenarie

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

2.2 BESKRIVELSE AF DEN ØNSKEDE PLANMÆSSIG FORESPØRGSEL OG BEGRUNDELSE HERFOR FORDELE OG ULEMPER

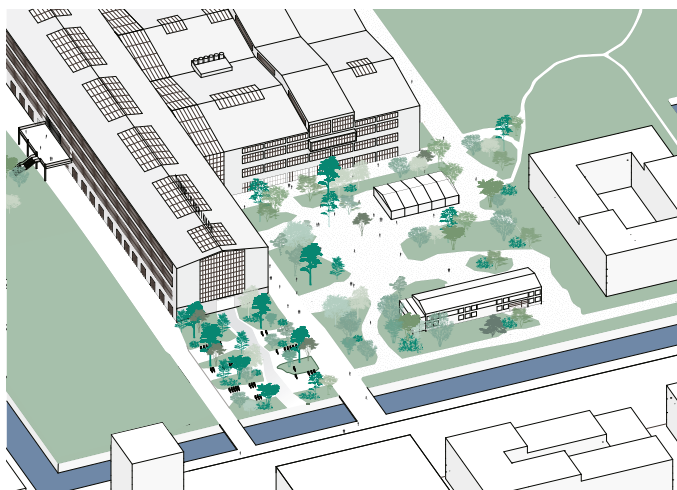
Der opstår følgende fordele og ulemper ved at udføre projektet i henhold til den planmæssig forespørgsel:



BYDEL

Fordele

- Mulighed for bedre at integrere Tunnelfabrikken i den omkringliggende bydel.
- Ikke behov for at etablere jordvold til skybrudssikring.
- Bedre forbindelse mellem Tunnelfabrikken og den omkringliggende by, både visuelt og fysisk.



UBEBYGGEDE AREALER

Fordele

- Mulighed for cykelparkering i kælder giver mere plads til grønne arealer til leg ophold.
- Bedre sammenhæng mellem bygning og terræn.
- Bedre tilgængelighed og sammenhæng, da der ikke er store niveauforskelle som skal løses med trapper, ramper og værn.
- Bedre tilkørselsforhold.
- Ingen almindelig parkering på terræn - byggefelt frigives til fremtidig planlægning (Eksisterende p-plads).
- Reducerer omfanget af render/bassiner til håndtering af overfladevand - der udledes derved mindre CO2 til opførsel.
- Mulighed for en mere bæredygtig drift, da der skal bruges færre eller ingen ressourcer til pumper.
- Minimerer nødvendigheden af stort pumpeanlæg til håndtering af overflade vand.
- Mulighed for at etablere en nedgravet affaldsløsning.

Ulemper

- Overfladevand afvander til nabomatrikler. Der skal findes en løsning til at håndtere dette indenfor egen matrikel. Gode muligheder for at løse dette i landskabet.



BYGNING

Fordele

- Langtidssigtet klimasikring af bygning og omgivelser.
- Stort bæredygtighedspotentiale, da det giver en større mulighed for at anvende eksisterende ressourcer som terrændæk og fundamenter.
- Eksisterende terrændæk kan anvendes til at etablere kældre.
- Bil- og cykelparkering i kældre.
- Bedre udsyn. Man kigger ikke ud i en jordvold, men kan se ud over terrænet.
- Tydeligere indgange.

2.3 ET ØKOSYSTEM AF BOLIGER, KULTUR OG ERHVERV



Udsnit fra Strukturplan Ydre Nordhavn 2023.

Kreativt fællesskab og ankerpunkt i Ydre Nordhavn

Tunnelfabrikken er med sin historie og enorme skala et særligt sted i Nordhavn. En industriel monolit, omgivet af selvgroet natur. Fabrikken ligger på kanten mellem byen og havet, i et område som stadig er præget af tiden som industrihavn og endnu ukendt for mange. Livet summer allerede i de nye nabo kvarterer omkring Århusgade, Sund- og Orientkaj og ønsket er, at Tunnelfabrikken med sin unikke placering og kombination af arbejdspladser, fritidsaktiviteter, kultur og natur bliver en naturlig del af denne udvikling og skaber et ankerpunkt i Ydre Nordhavn.



Illustrationer af mulig anvendelse, Tunnelfabrikken



Hverdagsliv og oplevelsesdestination

Visionen for Tunnelfabrikken er at skabe et urbant økosystem hvor bæredygtige ideer og kulturelle eksperimenter kan udfoldes, formidles og undersøges. Tunnelfabrikken vil danne rammen om et stærkt kreativt fællesskab, hvor store og små visioner mødes på tværs af discipliner, alder og interesser – og hvor summen altid er større end dets individuelle dele. Aktiviteterne skal skabe liv hele dagen og danne rammen om mange Københavneres hverdag, samt være en udflugts- og oplevelsesdestination for resten af byens borgere og de mange turister der besøger byen.

MULIGE FUNKTIONER



Kultur og musik
Kreative workshops, musikstudier, fab-labs og et multifunktionelt udstillings- og eventrum, vil sammen med et væld af andre aktiviteter fylde huset med kultur.



Kontor og coworking
Kontorer og labs som driver fremtidens bæredygtige udvikling i et fleksibelt og co-creative miljø.



Håndværk og produktion
Unikke workshops til håndværkere og kreative erhverv hvor man kan kombinere produktion med butik og showroom.



Mad og produktion
Restauranter, markeder og producenter som lægger vægt på god, sund og bæredygtig mad gennem formidling, produktion og tilberedning på innovativ vis.



Detailhandel
Et miks af innovative aktører der kombinerer showroom/værksted, udsalg, kontor m.m. i et bæredygtigt og nytænkende univers.



Leg og læring
Legelandskaber som indbyder til sjov, bevægelse, oplevelser og kreativitet for alle aldre.



Ungdomsboliger
Ungdomsboliger med et stærkt fællesskab, adgang til grønne områder og kultur, og kontakt til Tunnelfabrikken økosystem af virksomheder og kreative erhverv.

Uddrag af Tunnelfabrikken Lokalplan 613:

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

I område III kan der etableres parkering på terræn.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljø-mæssige servicefunktioner herunder kultur- og fritidsfunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.
(...)

Uddrag af projektmateriale:

Fremtidens anvendelse i Tunnelfabrikken kunne være:

- Serviceerhverv, som virksomheder, kontorhoteller, medieproduktion, kreative erhverv, samt håndværksvirksomheder som møbe produktion, tømrer-, smede og VVS virksomheder, og mindre retail-aktører som f.eks. kunstnere, guldsmede, designere, keramikere, rammemagere med flere. Virksomhederne skal have mulighed for at tilknytte lager.
- Fødevarerproduktion, som bryggeri, mejeri, bageri, kaffebrønderi, fremstilling af ost og chokolade, ismejeri, indoor/vertical farming, testkøkkener og lign. Fødevareraktiviteter skal kunne indrettes med besøgsfaciliteter.
- Kulturelle formål, gallerier, atelierer, museer og faciliteter til udstilling, showrooms, konferencer, event og musikarrangementer. Et offentligt opholdsrum med udstillinger, performances, events, bevægelse, fællesmidage og et væld af andre aktiviteter. Øvelokaler og musikstudier. Kreative håndværk, kunsthåndværkere, digital- og cnc-fremstillingsvirksomheder samt træ- og metalværksteder.
- Bibliotek, magasin- eller læsesal. Teater, biograf og produktionslokaler til kunst og scenografi. Leg, sport/idræt, bevægelse og e-sport.
- Publikumsorienterede serviceerhverv som restauranter, bar, cafe og madmarked; hotel og hostel, legeland og butikker.
- Liberale erhverv, som arkitekter, ingeniører, advokater, konsulenter, revisorer, læger, psykologer, klinikker, fysioterapeuter og lignende.
- Erhverv, som lagervirksomhed og lign.
- Institutioner, som vuggestue, børnehave, skole og lign.
- Ungdomsboliger.

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

4.0 ILLUSTRATIONER FØR/EFTER SITUATIONSPLAN



FØR

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

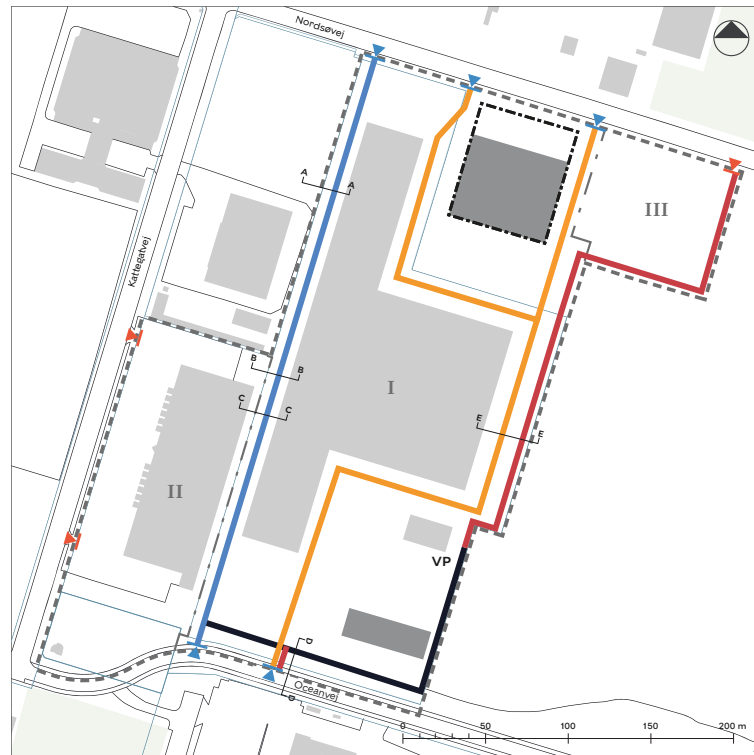


EFTER

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

4.1 VEJE

Tegning 3a • Veje



-  Vejtepe a
 Vejtepe b
 Vejtepe c
 Vejtepe d
-  Overkørsel
 Overkørsel til parkering
VP Vendeplads
 Angivelse af snit
-  Områdeafgrænsning
 Grænse mellem delområder
I-III Delområder
 Matrikelskel
 Eksisterende bygning
 Byggefelt
 Teknik- og Miljøudvalget kan meddele dispensation til, at byggefelt D kan rykkes inden for området.

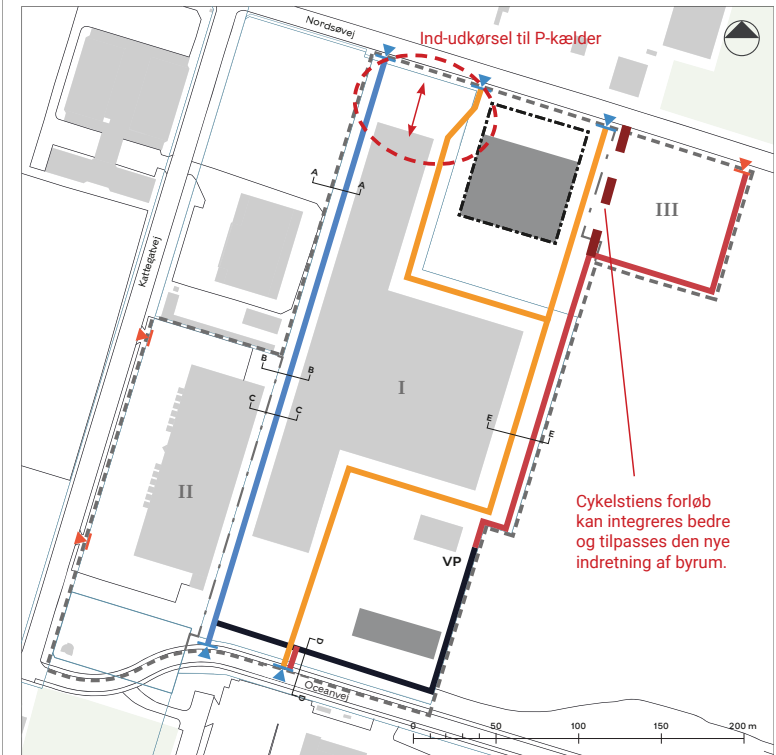
Lokalplan 613 Tunnelfabrikken, kommuneplantillæg nr. 11 og miljørapport

Bestemmelser 52

FØR

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

Tegning 3a • Veje



-  Vejtype a
 Vejtype b
 Vejtype c
 Vejtype d
-  Overkørsel
 Overkørsel til parkering
VP Vendeplads
 Angivelse af snit
-  Områdeafgrænsning
 Grænse mellem delområder
I-III Delområder
 Matrikelskel
 Eksisterende bygning
 Byggefelt
-  Teknik- og Miljøudvalget kan meddele dispensation til, at byggefelt D kan rykkes inden for området.

Lokalplan 613 Tunnelfabrikken, kommuneplantillæg nr. 11 og miljørapport

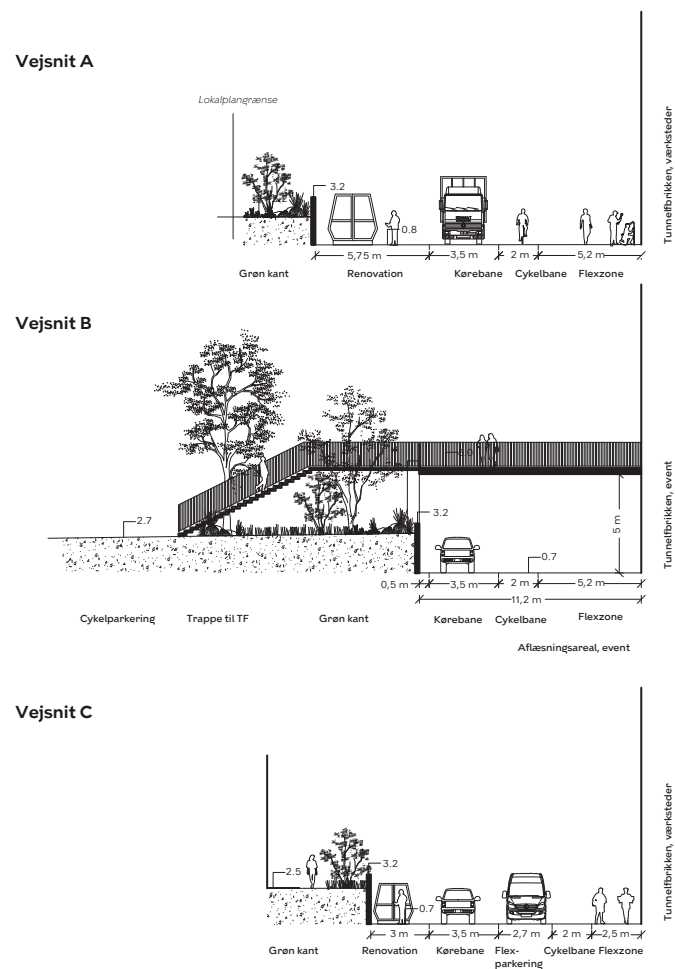
Bestemmelser 52

EFTER

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

4.2 VEJSNIT

Tegning 3b • Vejsnit



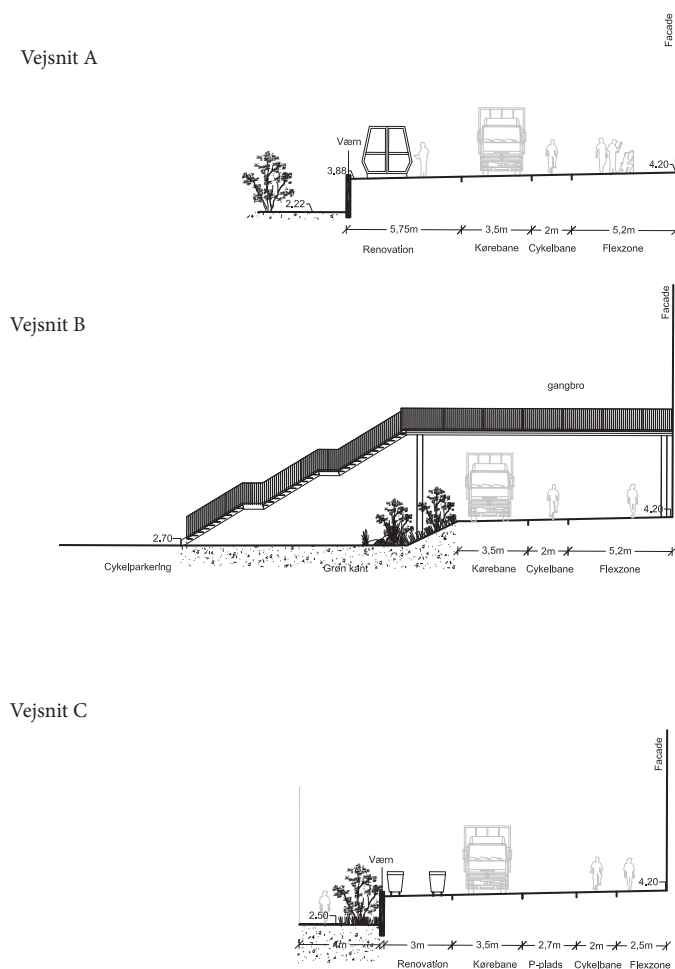
Lokalplan 613 Tunnelfabrikken, kommuneplantillæg nr. 11 og miljørapport

Bestemmelser 53

FØR

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

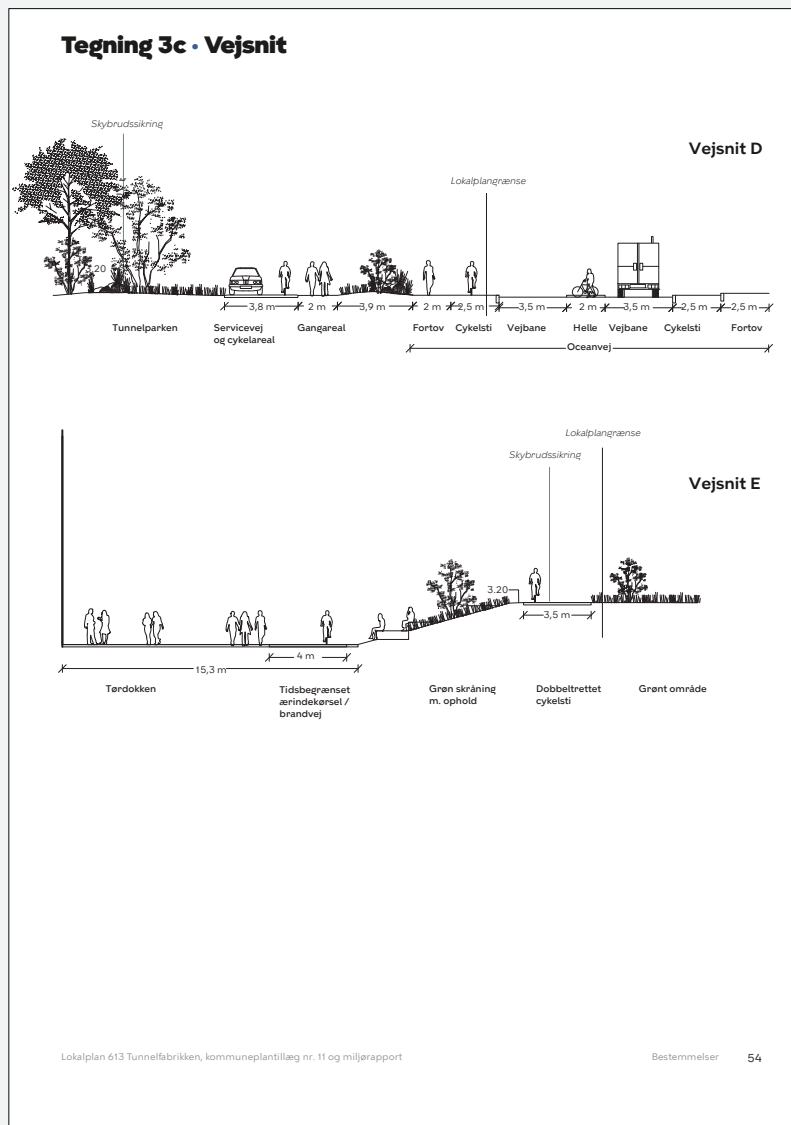
Tegning 3b • Vejsnit



EFTER

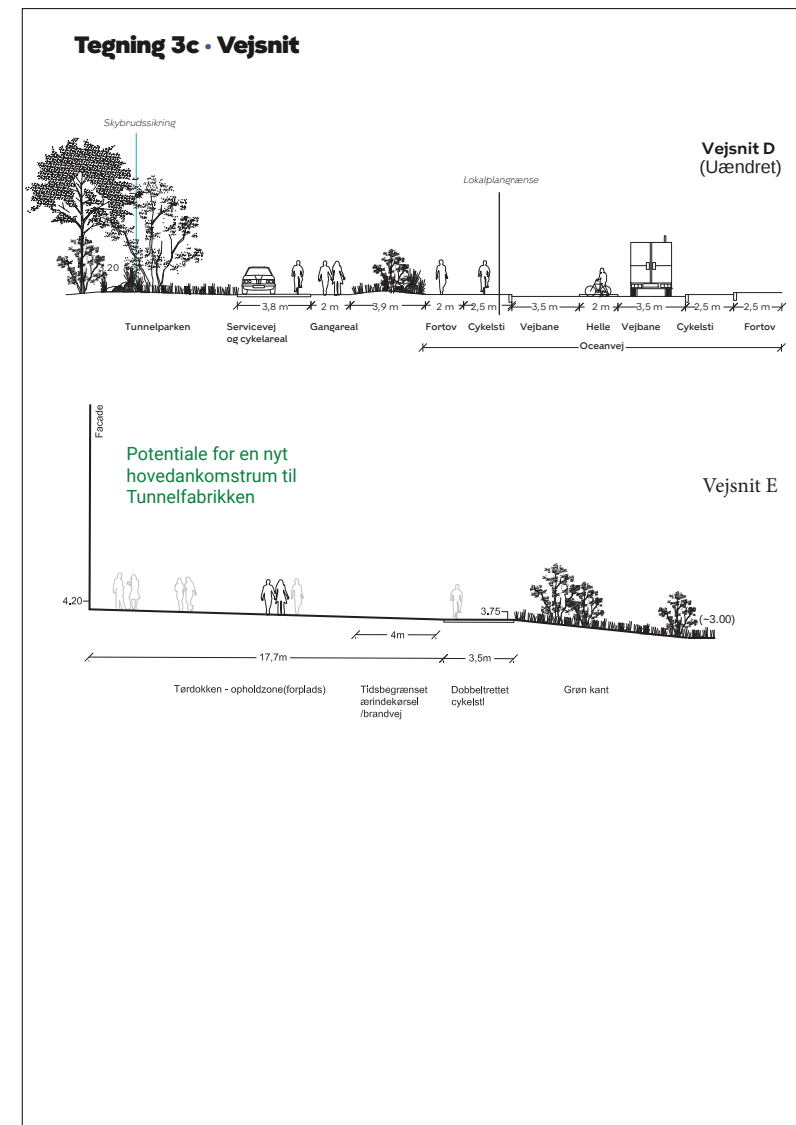
Muliggjort ved planmæssig forespørgsel ang. gældende lokalplan. Tunnelfabrikken i kote 4.20 m.

4.2 VEJSNIT



FØR

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

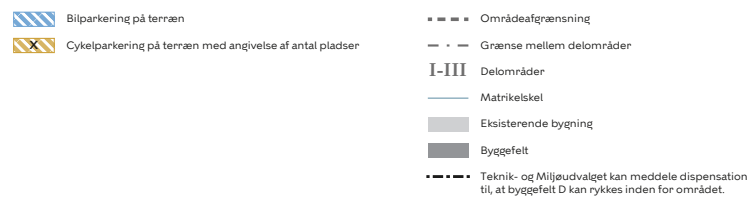


EFTER

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

4.3 BIL OG CYKELPARKERING

Tegning 4 · Bil og cykelparkering



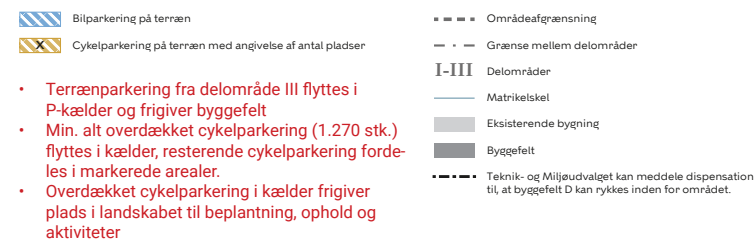
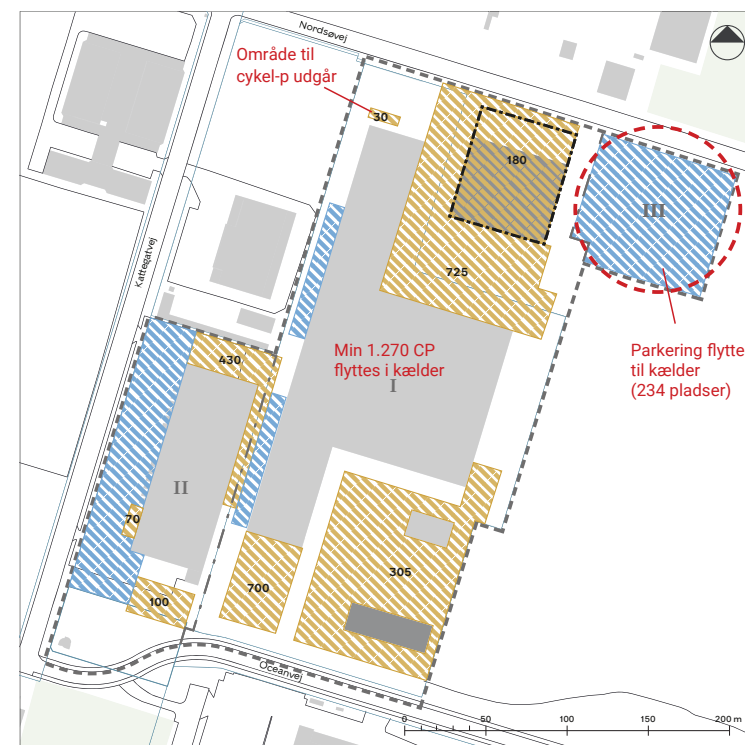
Lokalplan 613 Tunnelfabrikken, kommuneplantillæg nr. 11 og miljørapport

Bestemmelser 55

FØR

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

Tegning 4 · Bil og cykelparkering



Lokalplan 613 Tunnelfabrikken, kommuneplantillæg nr. 11 og miljørapport

Bestemmelser 55

EFTER

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

4.4 OMFANG OG PLACERING

Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- A-D Byggefelt navn
- xx m Maksimal højde
- ||||| Zone for mulig placering af gangstiforbindelser/overbygninger
- Teknik- og Miljøudvalget kan meddele dispensation til, at byggefelt D kan rykkes inden for området.
- Områdeafgrænsning
- - - Grænse mellem delområder
- I-III Delområder
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- * Eksisterende bygning, der skal opretholdes

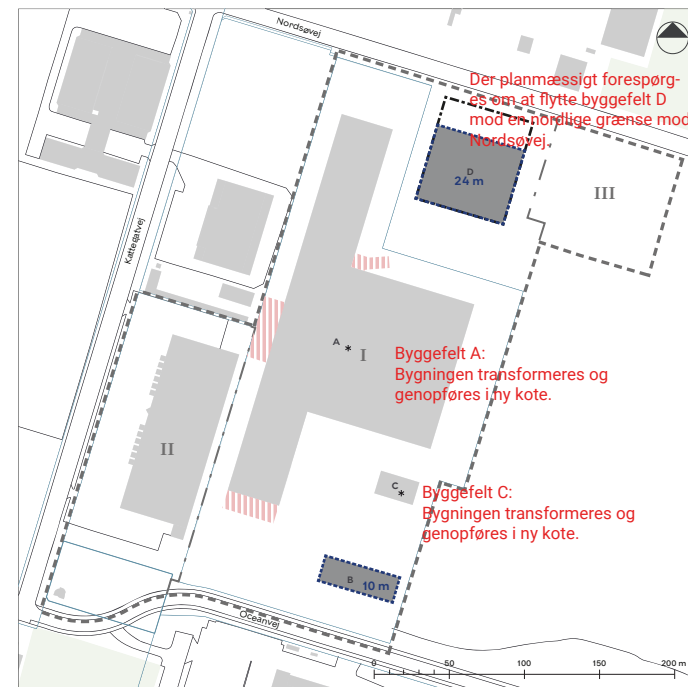
Lokalplan 613 Tunnelfabrikken, kommuneplantillæg nr. 11 og miljørapport

Bestemmelser 56

FØR

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

Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- A-D Byggefelt navn
- xx m Maksimal højde
- ||||| Zone for mulig placering af gangstiforbindelser/overbygninger
- Teknik- og Miljøudvalget kan meddele dispensation til, at byggefelt D kan rykkes inden for området.
- Områdeafgrænsning
- - - Grænse mellem delområder
- I-III Delområder
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- * Eksisterende bygning, der skal opretholdes

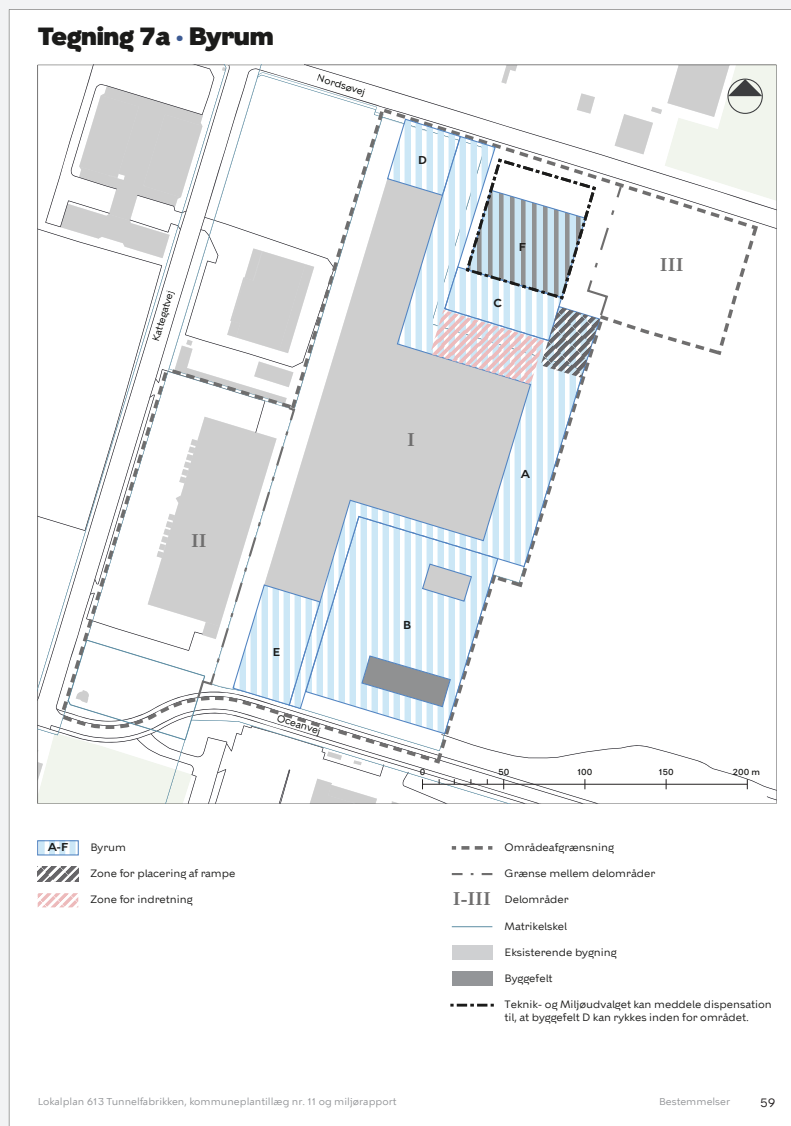
Lokalplan 613 Tunnelfabrikken, kommuneplantillæg nr. 11 og miljørapport

Bestemmelser 56

EFTER

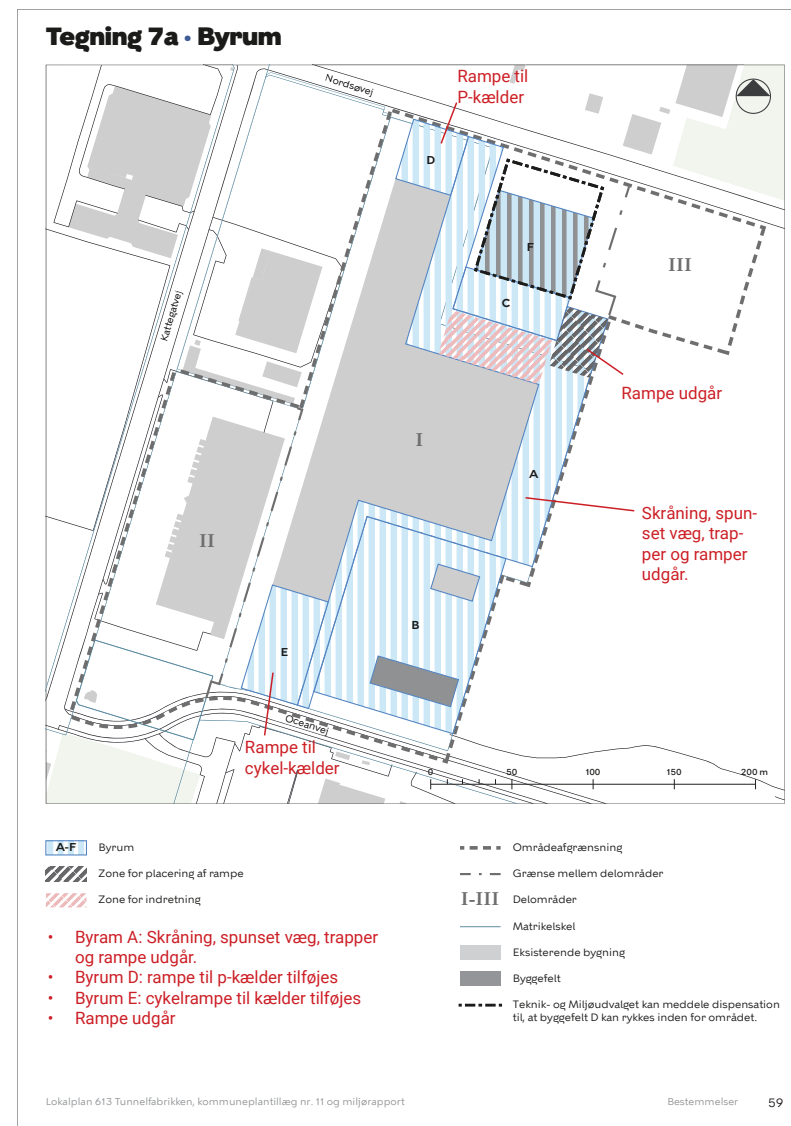
Muliggjort ved planmæssig forespørgsel ang. gældende lokalplan. Tunnelfabrikken i kote 4.20 m.

4.5 BYRUM



FØR

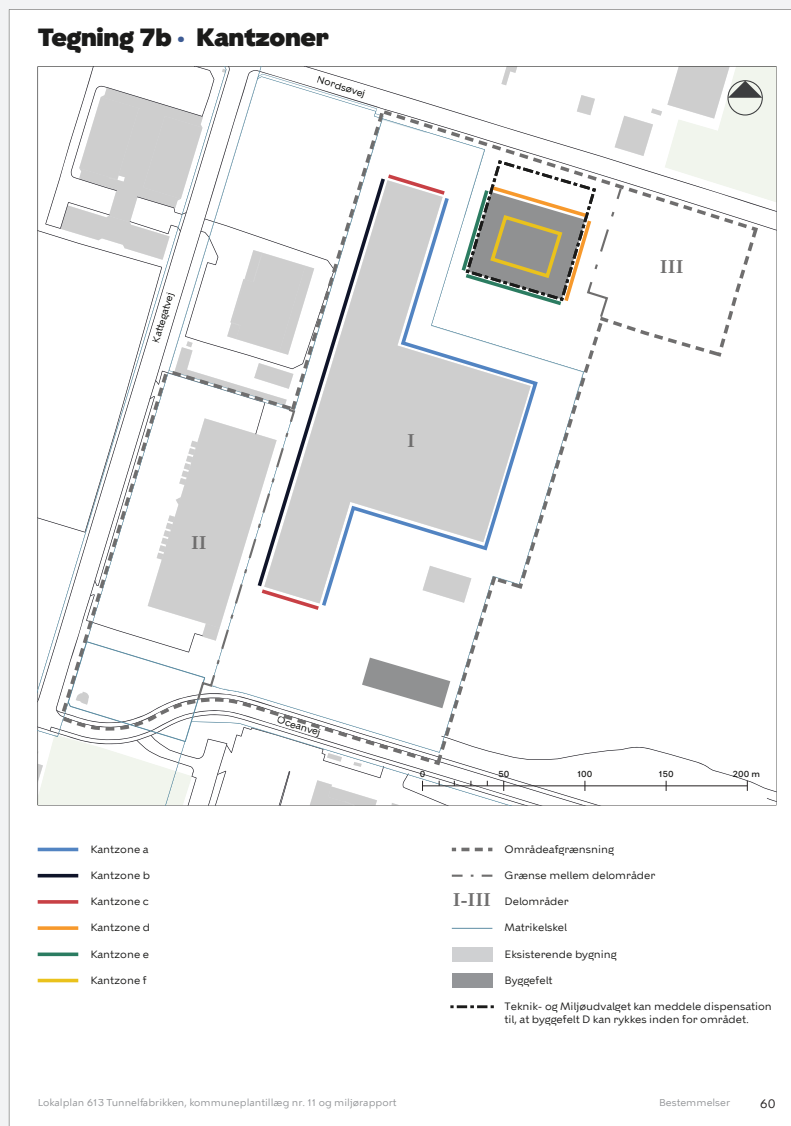
Lokalplantegning fra Lokalplan 613 Tunnelfabrikken, tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2019 og miljørapport. Vedtaget 5. maj 2022.



EFTER

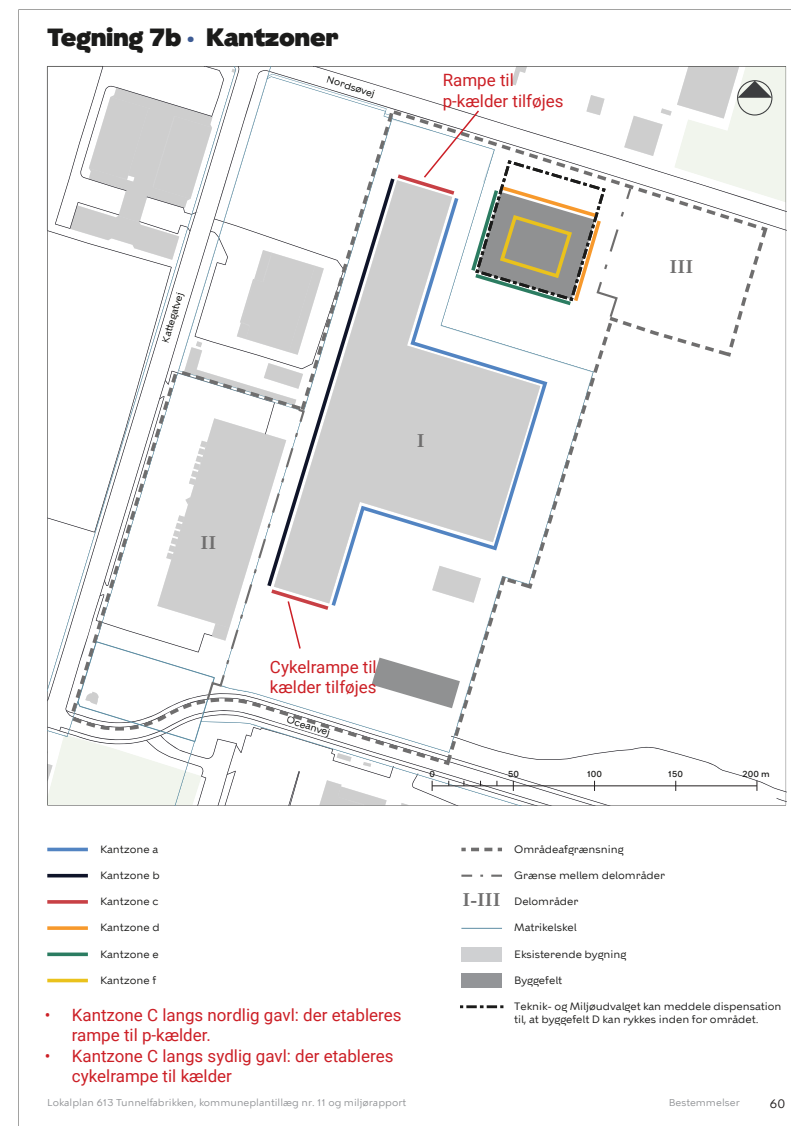
Muliggjort ved planmæssig forespørgsel ang. gældende lokalplan. Tunnelfabrikken i kote 4.20 m.

4.6 KANTZONER



FØR

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



EFTER

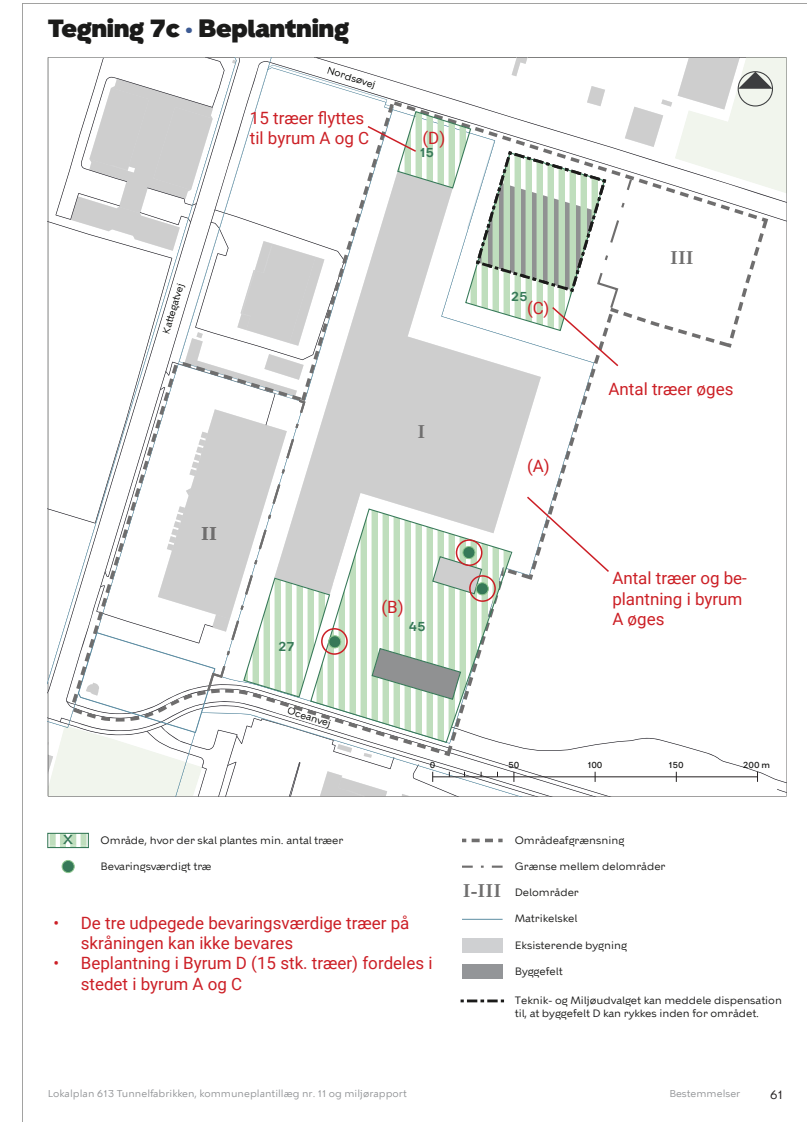
Muliggjort ved planmæssig forespørgsel ang. gældende lokalplan. Tunnelfabrikken i kote 4.20 m.

4.7 BEPLANTNING



FØR

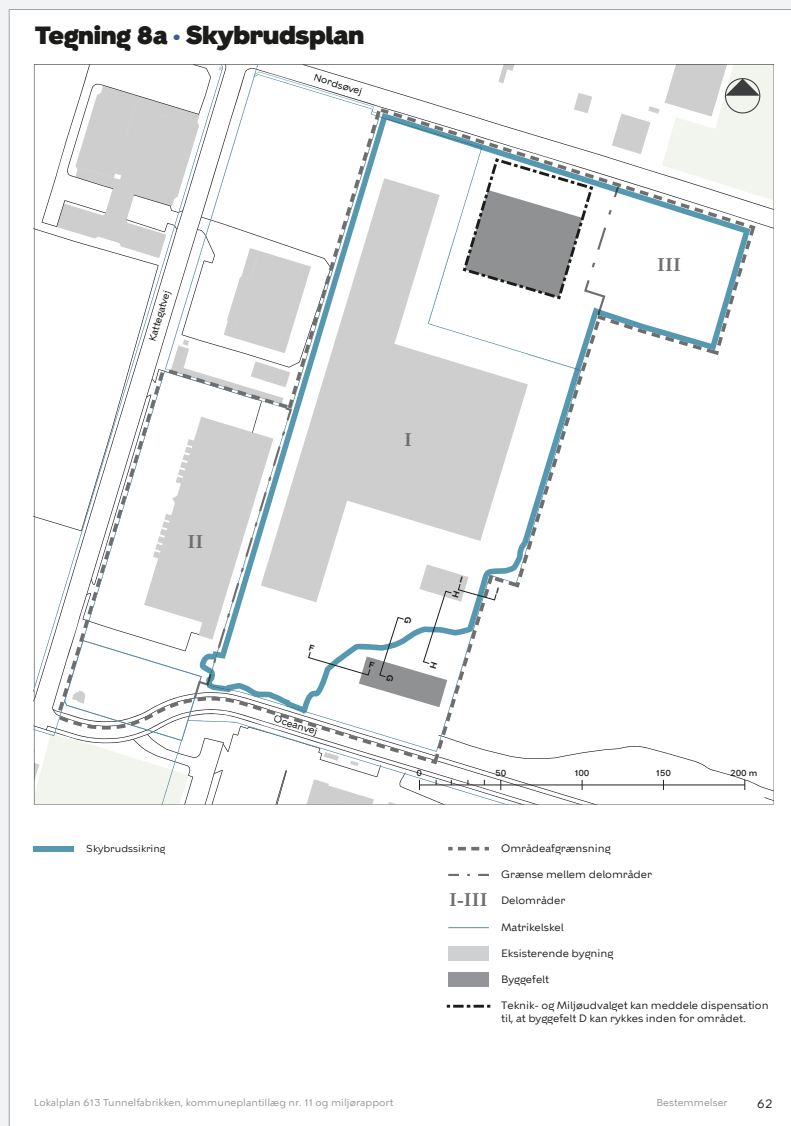
Lokalplantegning fra Lokalplan 613 Tunnelfabrikken, tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2019 og miljørapport. Vedtaget 5. maj 2022.



EFTER

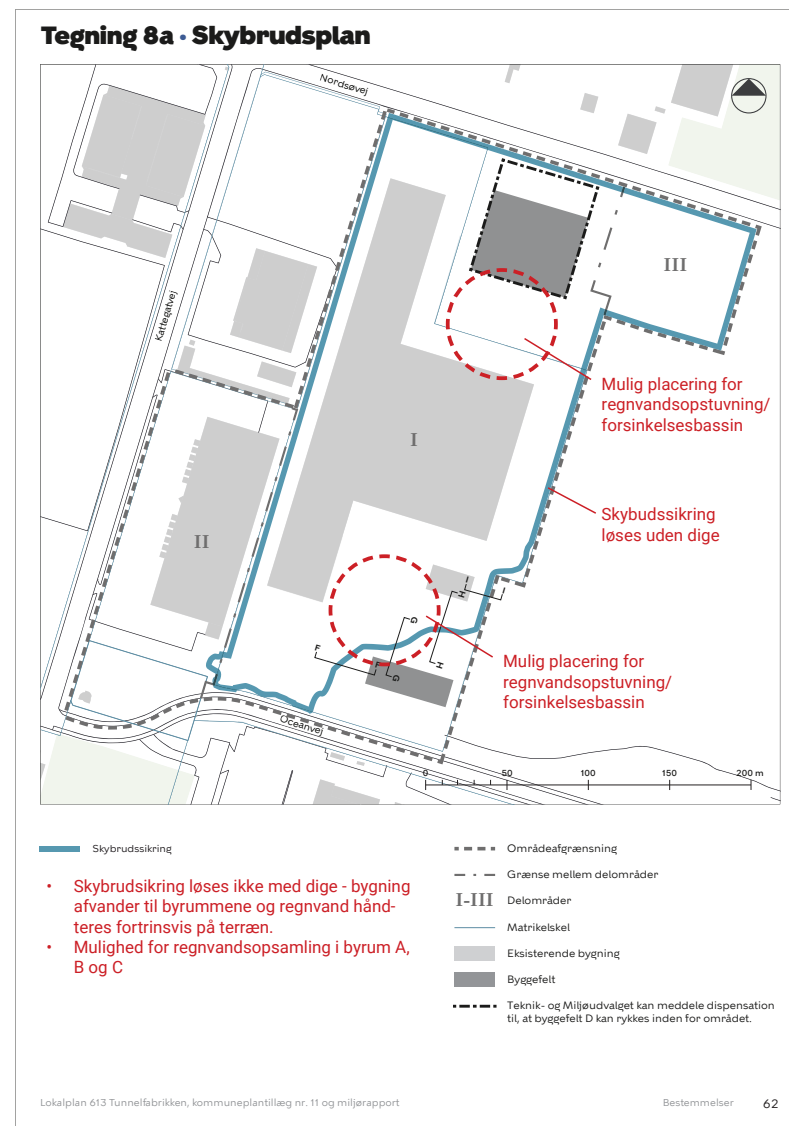
Muliggjort ved planmæssig forespørgsel ang. gældende lokalplan. Tunnelfabrikken i kote 4.20 m.

4.8 SKYBRUDSPLAN



FØR

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

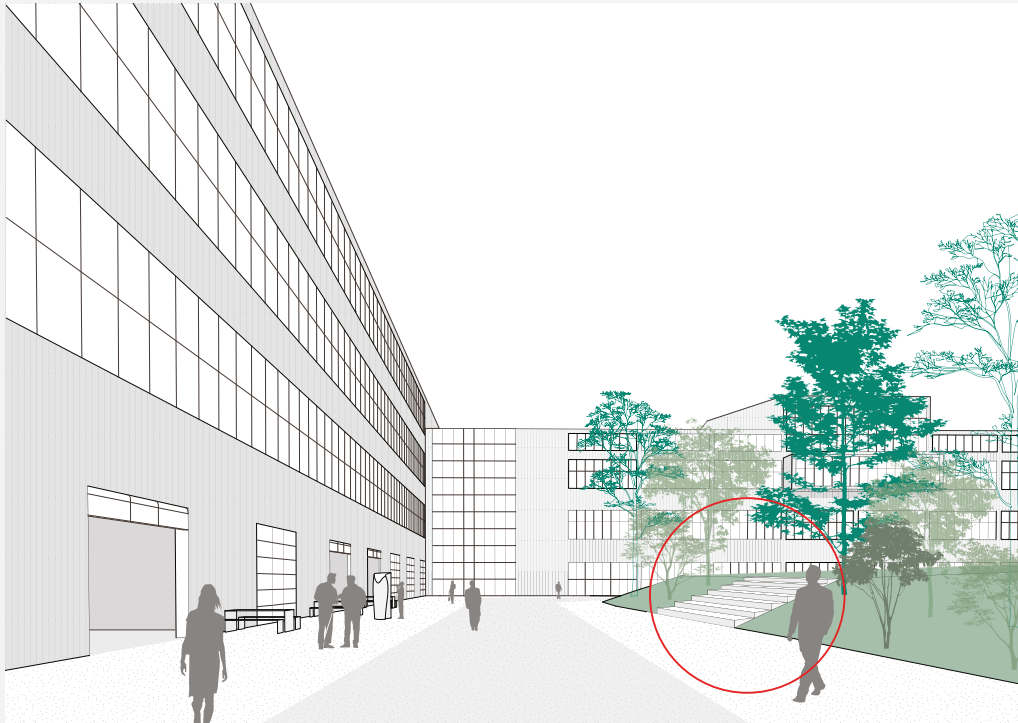


EFTER

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

4.10 LOKALPLANILLUSTRATION

ILLUSTRATION A



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.



EFTER

Visualisering, der viser Tunnelfabrikken set fra syd.

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

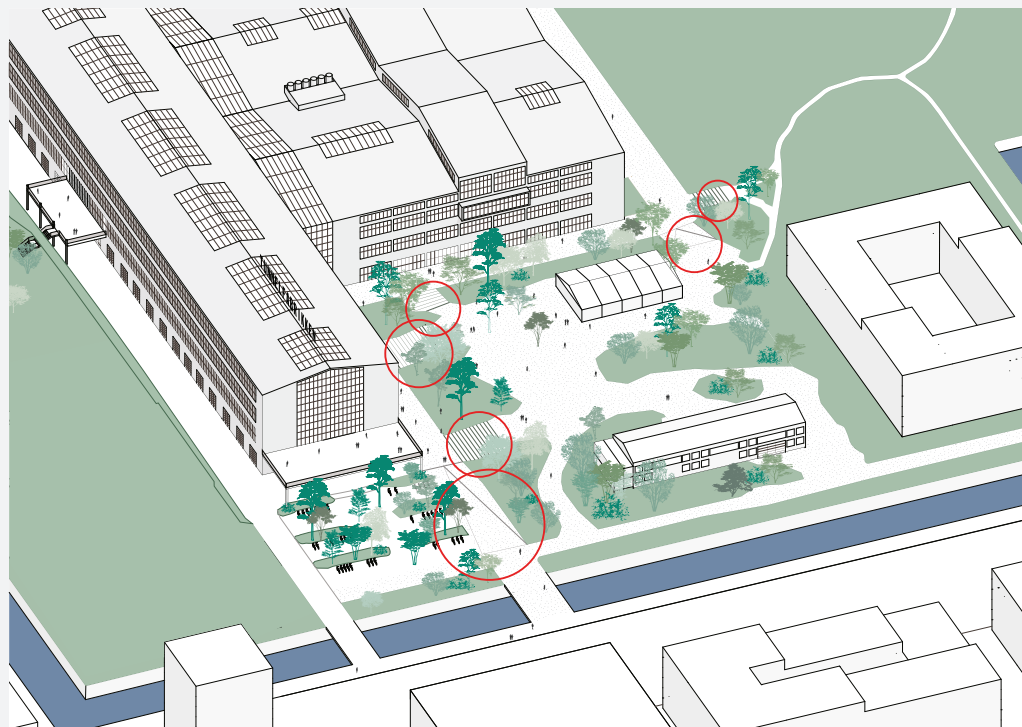
Terrænet reguleres, så det er i samme niveau. Dermed er det ikke længere nødvendigt at etablere trapper og ramper i landskabet.

Det har følgende fordele:

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

4.10 LOKALPLANILLUSTRATION

ILLUSTRATION B

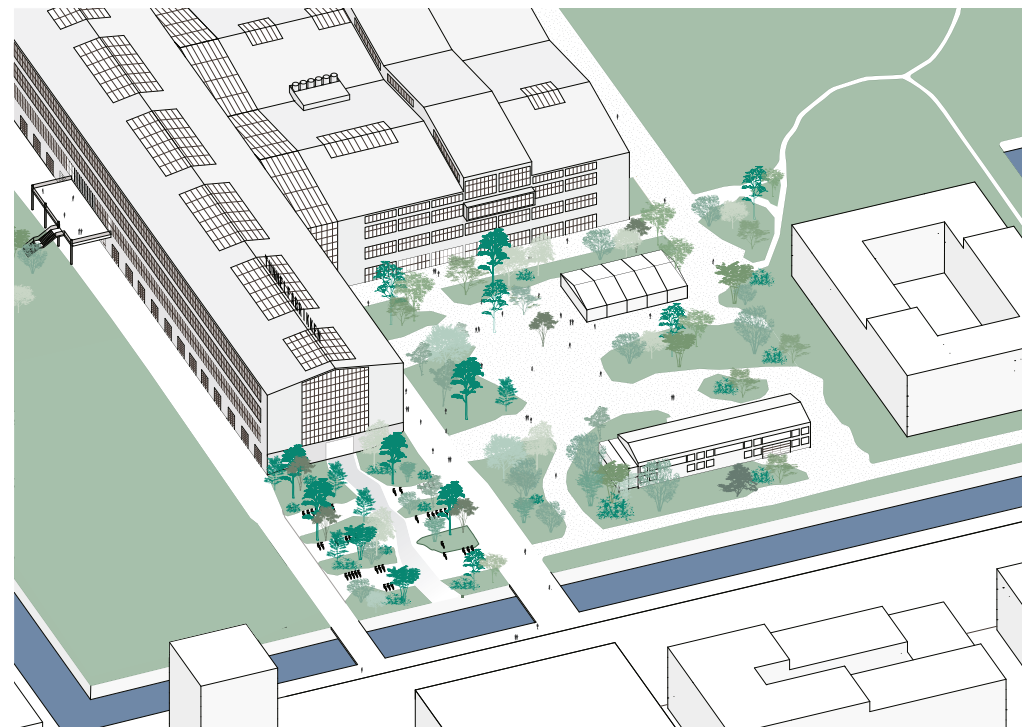


FØR

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.

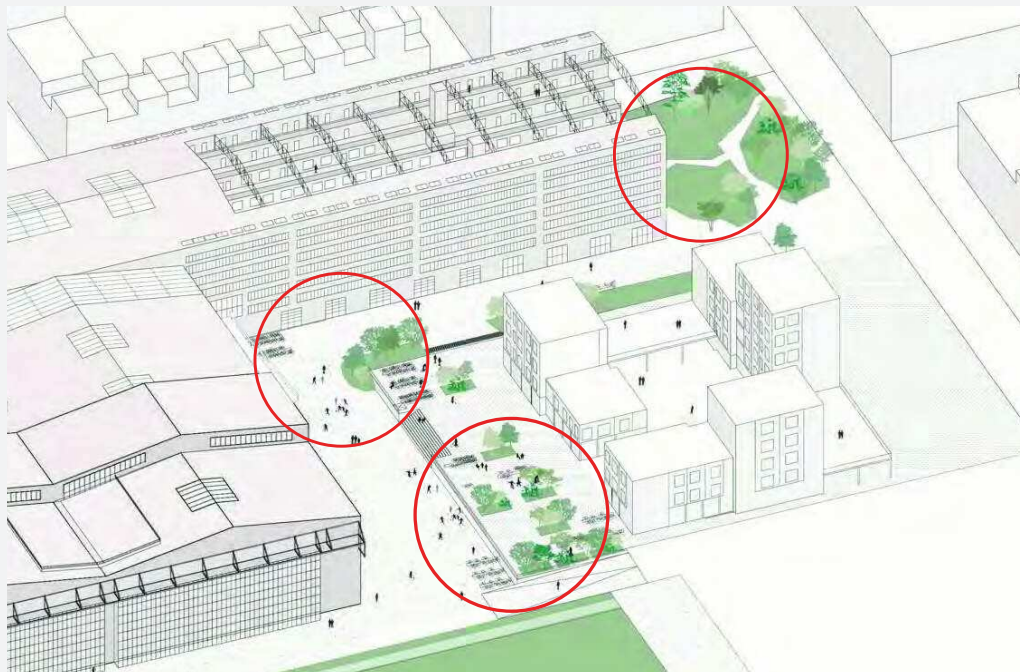
Det har følgende fordele:

- 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.

4.10 LOKALPLANILLUSTRATION

ILLUSTRATION C

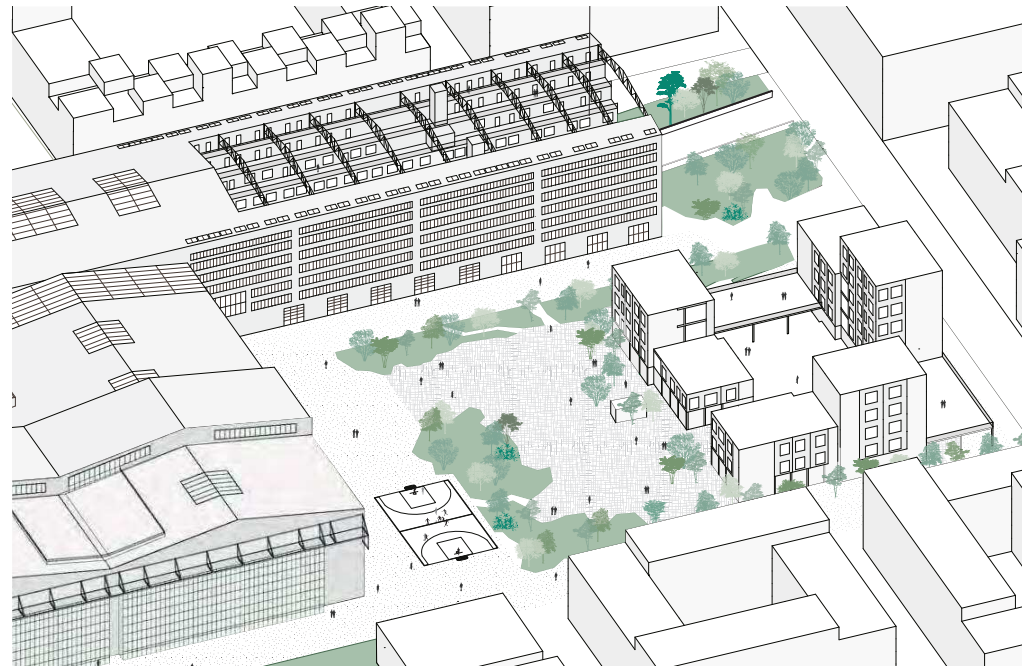


FØR

Illustrationen viser området omkring Tunnelfabrikken set fra øst mod vest.

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

Illustrationen viser området omkring Tunnelfabrikken set fra øst mod vest.

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 bygningen og landskab.
- Ikke nødvendigt at opføre støttemur - dermed fjernes en fysisk barriere.
- Ikke nødvendigt at opsætte værn - dermed fjernes en fysisk barriere.
- Mulighed for at forbedre logistik omkring bygningen og affaldsløsninger.
- Færre cykelstativer da overdækket cykel-p flyttes til kælder.
- Mulighed for mere beplantning.

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.

4.11 SKYGGEDIAGRAMMER

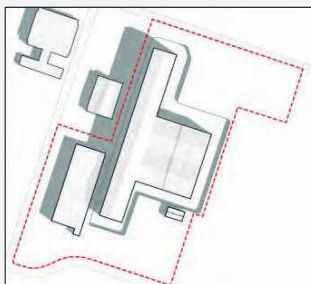
Bebyggelsesstrukturen på skyggediagrammerne er på strukturplanniveau. Der er udarbejdet en ny strukturplan i 2023 efter den gældende lokalplan blev vedtaget, derfor ses en ny bebyggelsesstruktur på de diagrammer som viser EFTER, derudover har fastlæggelsen af metrolinjen medført at FSB flyttes mod nord.

FØR

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

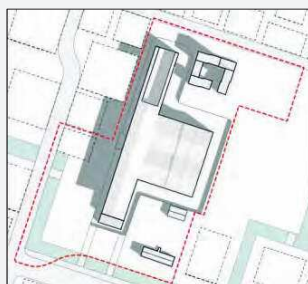
21. Marts

Eksisterende forhold

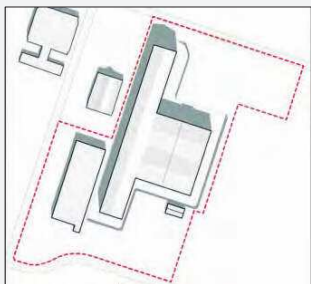


21. marts kl. 9.00

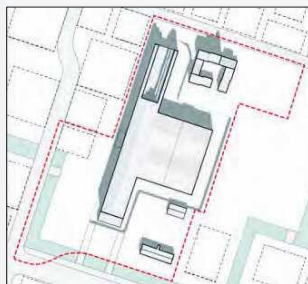
Muliggjort med lokalplanen



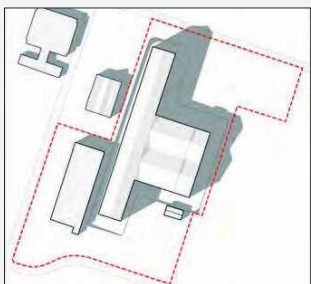
21. marts kl. 9.00



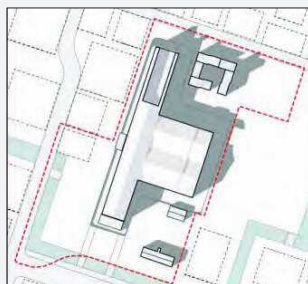
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

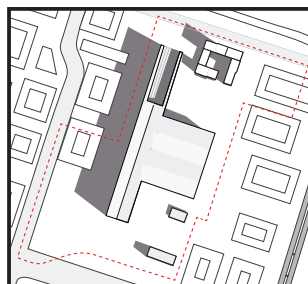


21. marts kl. 16.00

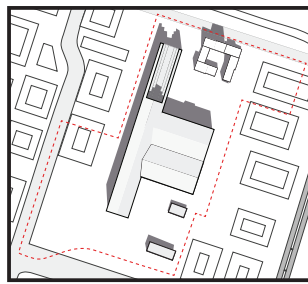
EFTER

21. Marts

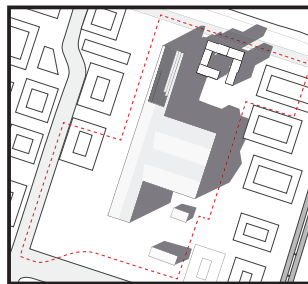
Tunnelfabrikken i kote 4.2 m.



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00

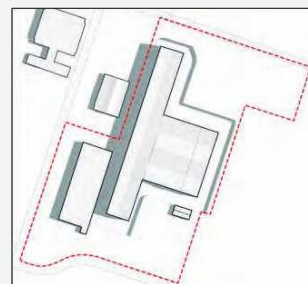


21. marts kl. 16.00

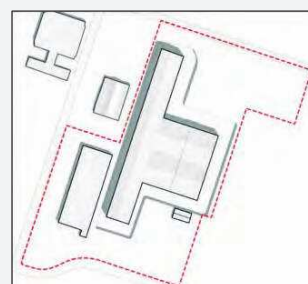
FØR

21. Juni

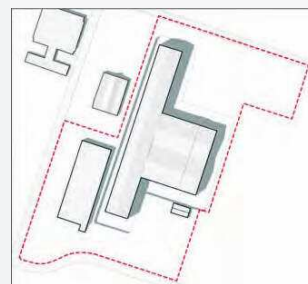
Eksisterende forhold



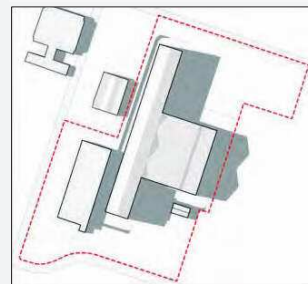
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

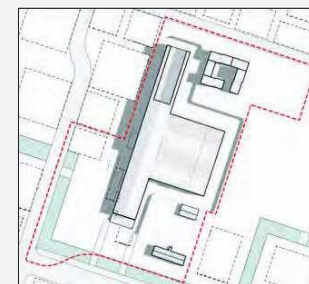


21. juni kl. 16.00

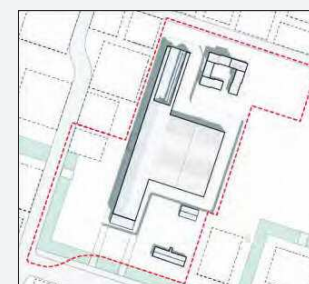


21. juni kl. 19.00

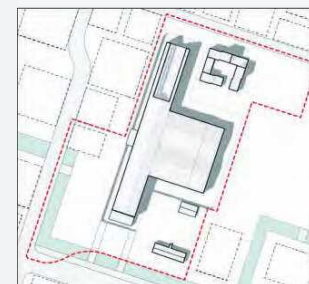
Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00

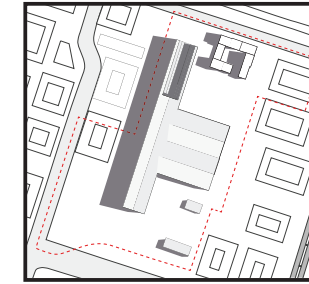


21. juni kl. 19.00

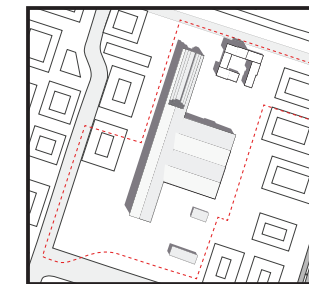
EFTER

21. Juni

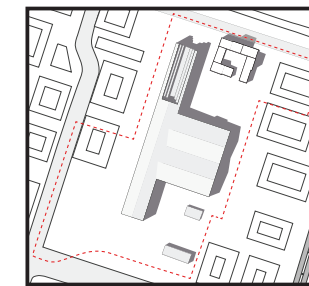
Tunnelfabrikken i kote 4.2 m.



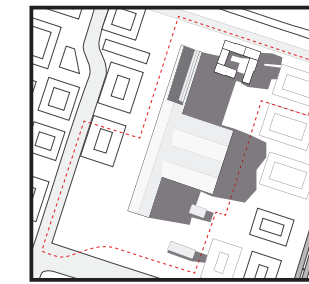
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

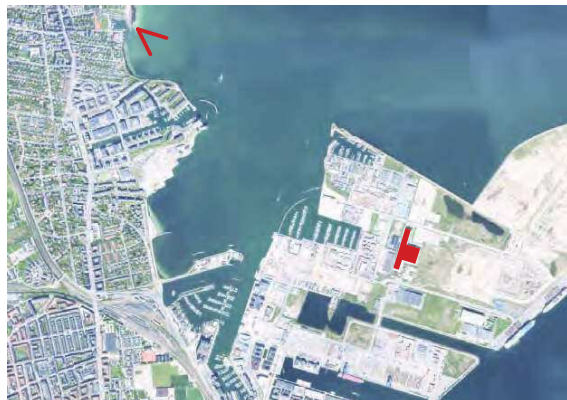


21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

4.13 DEN KYSTNÆRE DEL AF BYZONEN



View 1

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.

4.13 DEN KYSTNÆRE DEL AF BYZONEN



View 2

Oversigtskort over Nordhavn og nærområde.



FØR

Eksisterende forhold. Tunnelfabrikken i kote 0.8 m.



EFTER

Visualisering. Tunnelfabrikken hævet til kote 4.20 m.

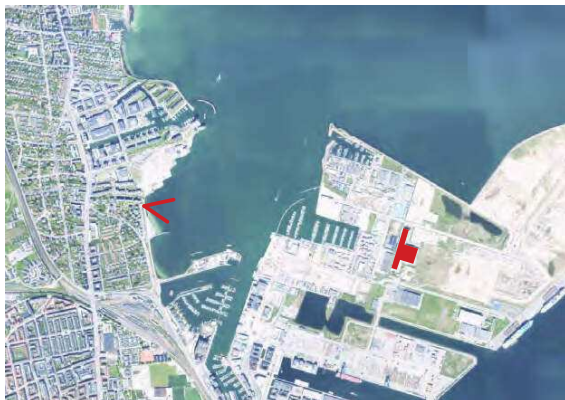


EFTER

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.

4.13 DEN KYSTNÆRE DEL AF BYZONEN



View 3

Oversigtskort over Nordhavn og nærområde.



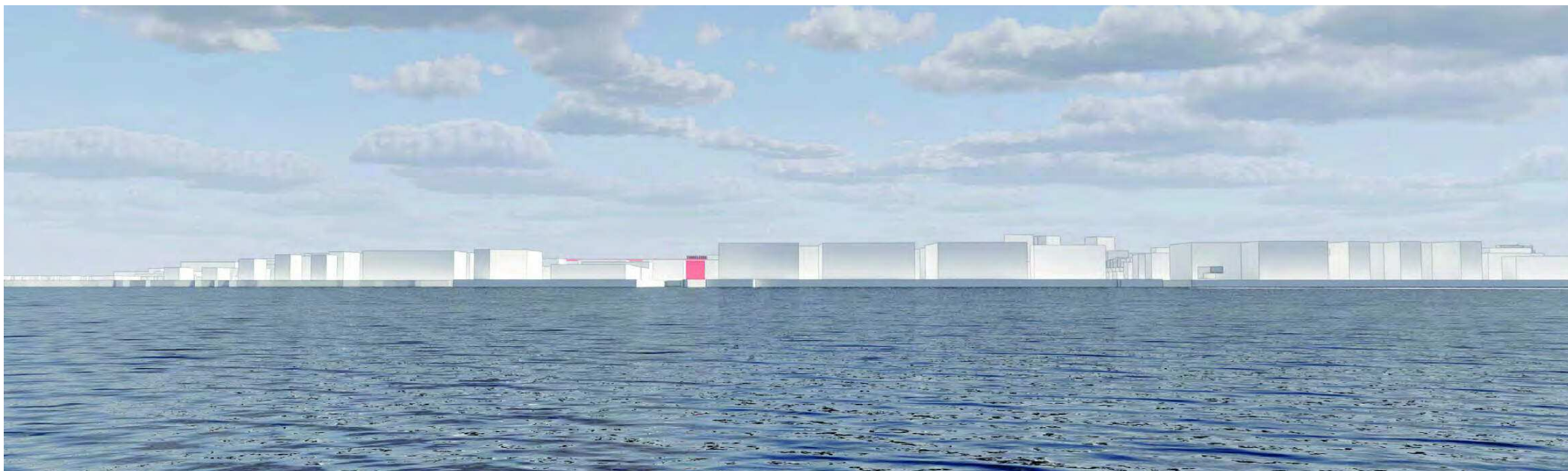
FØR

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.