

Lufffoto af lokalplanområdet i Nordhavn. Området udgør ca. 2/3 af den fremtidige Svaneølleholm, 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 Svaneølleholm. Lufffoto: Kortforsyningen, 2017.

## STARTREDEGØRELSE

# SVANEMØLLEHOLM

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN



## Projektet

<b>Bygherre:</b>	By & Havn og AP Pension		
<b>Arkitekt:</b>	Cobe, Sleth og Sangberg samt PLH Arkitekter		
<b>Formål:</b>	At fastlægge det planmæssige grundlag for omdannelsen af havneområdet til et moderne område med serviceerhverv. Herunder udnyttes beliggenheden ved vandet i forlængelse af intentionerne i Strukturplanen for Nordhavn og By & Havns samlede plan for Svanemølleholm, hvor der også vil indgå boliger.		
<b>Etageareal og højde:</b>	112.500 m <sup>2</sup>		
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	155		
<b>Parkeringsnormen i forslag til Kommuneplan 2019*</b>	Erhverv:	1:150	
- biler:	Butikker:	1:100	
<b>Parkeringsnormen i forslag til Kommuneplan 2019*</b>	Erhverv:	3:100	
- cykler:	Butikker:	4:100	
- pladskrævende cykler:	Erhverv og butikker:	1:500	
<b>Friareal</b>	Erhverv og butikker:	10 %	

\* Normerne kan blive ændret i forbindelse med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2019.

## Arkitektur

Bygninger og udearealer skal etableres i overensstemmelse med Strukturplanen for Nordhavn (revision 2018). Arkitekturen udformes i overensstemmelse med Arkitekturpolitik 2017-2025 Arkitektur for mennesker - og Værdifulde kulturmiljøer i København, med referencer til områdets tidligere anvendelse til havneområde.

## Baggrund

Nykredit ønsker aktuelt at opføre et nyt hovedsæde og AP-Pension ønsker at opføre et domicil og et flerbrugerhus. Projekterne udgør tilsammen i alt 50.000 m<sup>2</sup>. De nævnte byggerier er placeret på Kalkbrænderiløbskaj. Derudover ønsker By & Havn i overensstemmelse med strukturplanen for Nordhavn at muliggøre erhvervsbyggeri langs østsiden af Sundkrogsgade. I alt skal planerne muliggøre op til 112.500 m<sup>2</sup> erhvervsbyggeri samt grønne områder herunder 'Kranparken' og to kanaler.

## Stedet

Lokalplanområdet omfatter et ca. 72.600 m<sup>2</sup> stort areal, som ligger i den vestlige del af Nordhavn. Hele Nordhavnsområdet består af arealer, der er opfyldt siden slutningen af 1800-tallet. Området 'Svanemølleholm' er skabt ved opfyldning mellem 1920 og 1971. Svanemølleholm ligger mellem Kalkbrænderiløbet mod vest og Skudehavnen mod øst. Igennem Svanemølleholm løber Sundkrogsgade.

Nordhavn 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 er planlagt, at containerterminalen flyttes til ydre Nordhavn med udgangen af 2021.

Svanemølleholms område er i dag præget af enkelte erhvervshavneaktiviteter i forskellige mindre og større bygninger, herunder 'Bruun Rasmussens Kunstauktioner A/S' bygget i 2004 til lager og trykkeri og store ubebyggede arealer.

Svanemølleholm grænser mod syd op til nye byområder, Trælastholmen, Sundmolen og Århusgadekvarteret m.fl., som enten er færdig udbyggede eller under udbygning til nye moderne byområder med boliger og serviceerhverv i overensstemmelse med strukturplanen for Nordhavn. Mod øst ligger den Internationale Skole på Levantkaj Vest.



Billedet viser Bruun Rasmussens Kunstauktioner A/S" (bygget i 2004) set fra syd mod nord, samt ubebyggede arealer ved Sundkrogsgade



Eksisterende lagerhal ved Kalkbrænderiløbskaj. Forrest ses den nuværende belægning med asfalt og jernbaneskinner.

## Egenart

Området ligger i et område af Nordhavn, hvor de mest bevaringsværdige dele knytter sig til den tidligere industrihavn. Herunder fortøjningsringe, skinner og betonbolværker. En analyse af områdets egenart viser, at der i området mod Kalkbrænderihavnsløbet, med reference til havnedriften og Svanemølleværket kan bygges store volumener, der sammen med bebyggelsen øst for, danner facadeforløb mod Sundkrogsgade og strammer gaderummet op. Bebyggelsen øst for Sundkrogsgade fortsættes i en karréstruktur i en naturlig forlængelse af bebyggelsen på Trælstholmen.

## Mobilitet

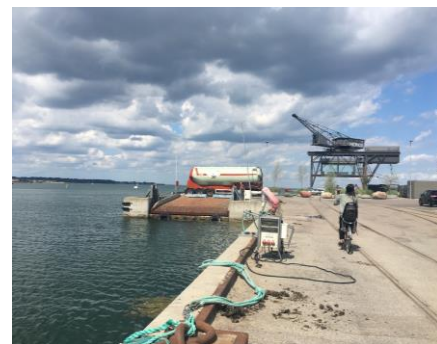
Lokalplanområdet bliver stationsnært beliggende. Den primære kollektive trafikbetjening af området bliver via den fremtidige 'Orientkaj metrostation', der forventes at åbne i 2020. Stationen er beliggende i en afstand af mellem 100 til 600 m fra det aktuelle erhvervsområde på Svanemølleholm. Området syd for Holm 8 er under udbygning og vejnettet er ved at blive anlagt i takt med den øvrige udbygning af området.

Nordhavnsområdet er vejbetjent fra Sundkrogsgade, som løber gennem lokalplanområdet. Gaden har i dag ca. 13.800 køretøjer i døgnet.

## Sol, vind og skygge

I det videre arbejde vil der være fokus på at minimere gener fra skygger og evt. vindturbulens på områdets udearealer - herunder promenaderne.

Det planlagte byggeri bliver maksimalt 24 m højt men mod Kalkbrænderiløbet mellem 30 til 38 m. Dermed afviger byggeriet ikke væsentligt fra byggerierne og plangrundlaget syd for området, der som hovedregel også bygges i 24 m, men har punktvis bebyggelse i op til 60 m's højde samt et byggefelt på Trælstholmen, hvor der kan bygges i op til 62 m.



Fortøjningsringe, skinner og betonbolværker på kajen langs med Kalkbrænderihavnsløbet. Midt i billedet ses "færgestedet" som fremstår med en rampe af jern, og bagerst, uden for lokalplanområdet, den markante 'Unionkul Kran', der i dag b.l.a. anvendes til hotel

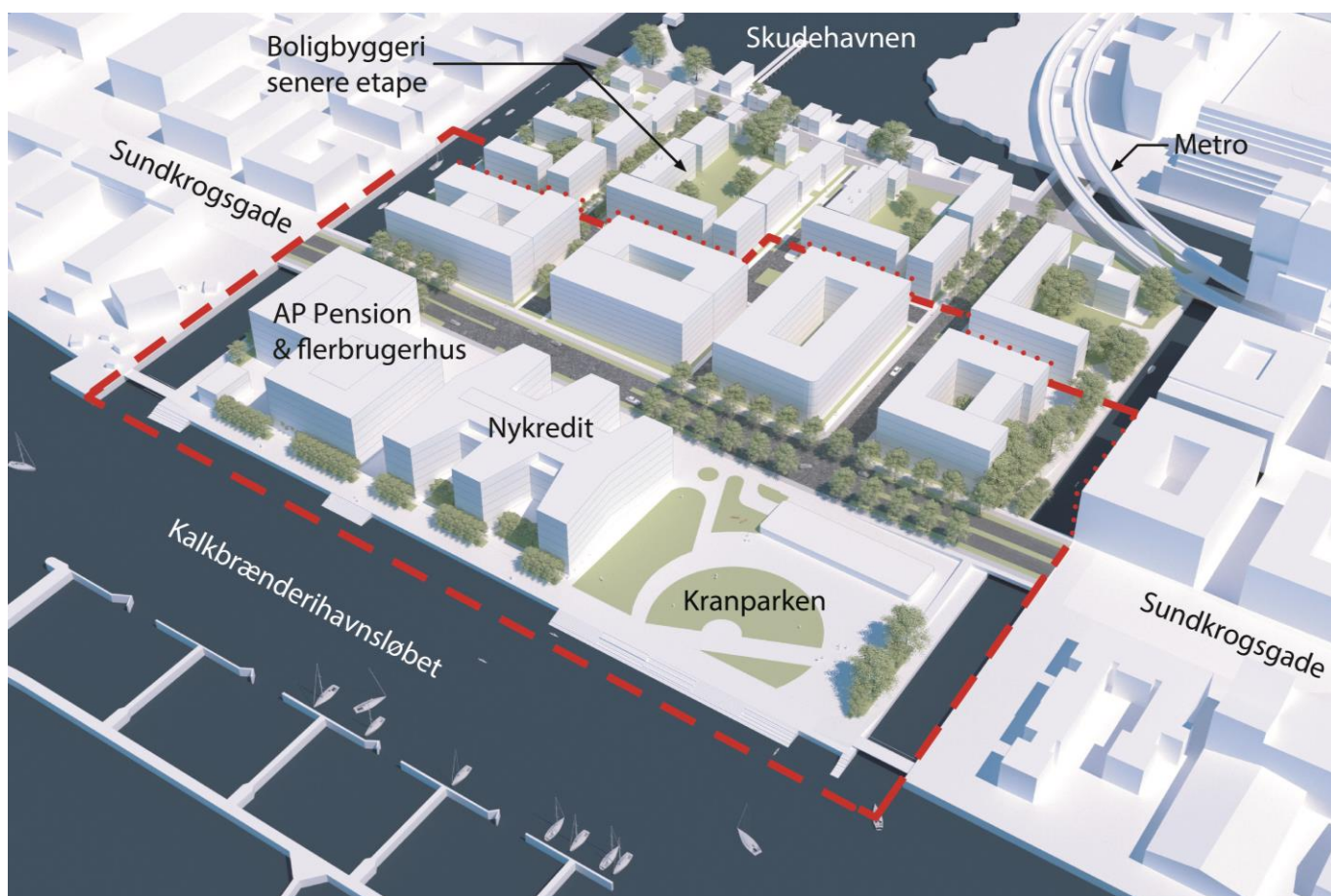


Illustration af lokalplanområdet og bygherres foreløbige volumenstudier for 'Svanemølleholm.' Lokalplanområdet omfatter ca. 110.000 m<sup>2</sup> erhvervsbyggeri.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan

I kommuneplan 2015 er området udlagt til havneformål (H1\*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og en maksimal bygningshøjde på 20 m. I forslag til Kommuneplan 2019 er området udlagt til boliger og serviceerhverv (C3\*) med mulighed for 86.000 m<sup>2</sup> etageareal byggeri inden for rammen og generelle bygningshøjder op til 24 m og punktvist muligheder for bygningshøjder op til 30 m. Grundejer er i forbindelse med høring af forslag til Kommuneplan 2019 fremkommet med høringssvar vedr. ønske om mulighed for at kunne opføre 150.00 m<sup>2</sup> på hele Svanemølleholm med bygningshøjder op til 38 m ud mod Kalkbrænderiløbet. Ønsket forudsættes indarbejdet i Kommuneplan 2019 i forbindelse med kommuneplanens endelige vedtagelse, for at muliggøre at byudviklingen kan gennemføres. Området indgår i byomdannelsesområdet Nordhavn. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser og udlægges i 1. del af planperioden.

### Byliv

Stueetagerne langs Sundkrogsgade og Kalkbrænderiløbskaj etableres med en åbenhed, der sikrer kontakt mellem mennesker udenfor og indenfor i bygningernes stueetager. Det øger trykningen i byrummene. Ved Kalkbrænderiløbskaj etableres en promenade med træbrygge og en ny park: 'Kranparken' og to nye kanaler, som skal forbinde Kalkbrænderiløbet med Skudehavnen. Der skabes dermed mulighed for mange aktiviteter i byrummene, så som sejlads, motionsture, ophold og andre fritidsaktiviteter langs med havneløbet og kanalerne. 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 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 er trafikstøj fra Sundkrogsgade i lokalplanområdet. Derfor skal det i planlægningen sikres, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige erhvervsbygninger og på friarealer kan overholdes.

### Bynatur og træpolitik

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 12 træer i området, der lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. Projektet forudsætter, at de 12 træer fældes (9 'skovfyr' og 3 'østrigsk fyr'), De står der, hvor der er planlagt en kanal og en vejudvidelse. Antallet af træer øges dog væsentligt med planens realisering. Med realisering af planen etableres også flere nye grønne områder. 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.

### Udbygningsaftale

På grundejers anmodning udarbejdes et udkast til en frivillig udbygningsaftale. Aftalen kommer til at vedr. en ombygning af Sundkrogsgade.

### Kommuneplan

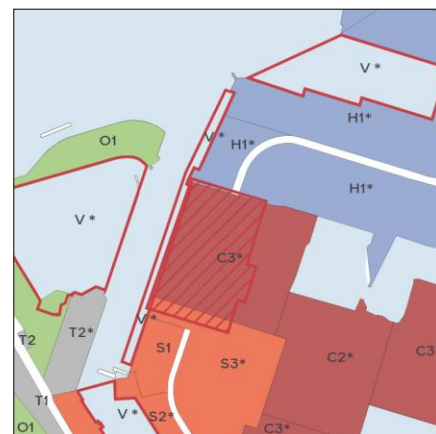
Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Rammeområde	Havneformål (H1*)
Maks. Bebyggelsesprocent	60
Maks. Bygningshøjde	20
Friarealprocent bolig	-
Friarealprocent erhverv	-

### Kommuneplanændring

Foreslået fremtidig kommuneplanramme. Området er omfattet af rækkefølgeplanen og udlagt i 1. del af planperioden.

Rammeområde	Boliger og serviceerhverv (C3)
Maks. Bebyggelsesprocent	185
Maks. Bygningshøjde	24 m punktvis 38 m
Friarealprocent bolig	30
Friarealprocent erhverv	10



C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
H1	Områder til havneformål
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
V	Husbåde
///	Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i forslag til Kommuneplan 2019

## Anbefalinger til den videre planlægning

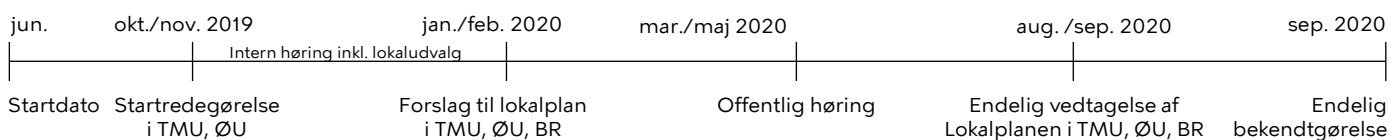
Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, og at der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus på følgende forhold:

- Biodiversitet og grønne forbindelser. Herunder en grøn forbindelse fra Oceankaj til Svanemøllehavnen.
- At stueetagerne mod den 'grønne bygade'/Sundkrogsgade og Kalkbrænderiløbskaj forberedes til udadvendte publikumsorienterede funktioner med henblik på, at kajen og gaden aktiveres også udenfor kontortid.
- Med henblik på at opnå en klassisk bygade, -skal bygningerne etableres med facader eller gavle mod Sundkrogsgade med fokus på stueetagen. Der arbejdes med en 'nedskalering' af bygningerne/stueetagerne fx i form af facadebehandling eller kolonnader langs med Kalkbrænderiløbskaj.
- At udformningen af Kalkbrænderiløbskaj og Kranparken sker i dialog med lokale aktører herunder Lokaludvalget med henblik på at tilgodese aktiviteter, som kan tiltrække lokalområdets beboere og brugere
- At områdets nuværende funktion som industrihavn og historien om Skudehavnen afspejles i valg af materialer og farver såvel i byrum som i den fremtidige arkitektur. Herunder at eksisterende strukturer som fx ramper, jernbanespor og fortøjningsringe i videst muligt omfang søges bevaret eller flyttet, - og indpasset i den foreslåede bystruktur.

## Tidsplan

### Samlet lokalplanproces: Aftalt tid

#### MILEPÆL



#### LEVERANCER