



Orientering

Til Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget

Svanemølleværket og omgivelser – igangsættelse af planproces

Resumé

Udvalgene orienteres om status på udvikling af området ved Svanemølleværket. Sagen skrider planmæssigt frem, og lokalplanen forventes opstartet i maj 2025. Der ønskes et nyt teknisk museum og erhvervs-, undervisnings- og forskningsfaciliteter i Svanemølleværket. Dertil ønskes et nyt spidslastanlæg, nybyggeri til kontor/hotel og evt. mindre byggeri på spidsen af molen. Byggeønskerne (bilag 1 og 2) betyder, at der skal udarbejdes en lokalplan med kommuneplantillæg for området.

Der vil i det videre arbejde blive fokuseret på byrum og forbindelser, arkitektur, bevaring, trafik og parkering, miljø, anvendelse og udvidet borgerinddragelse.

Sagsfremstilling

Bygnings- og udviklingsfonden DTM 4.0 ønsker at indrette det nye Danmarks Tekniske Museum i hovedparten af Svanemølleværket (nr. 1 på kortet nedenfor), der ejes af Ørsted A/S. Dertil ønskes indrettet erhvervs-, undervisnings- og forskningsfaciliteter knyttet til kontorerhverv for teknologi og bæredygtighed i den forreste del af værket.

HOFOR ønsker at etablere et nyt moderne spidslastanlæg på Kulpladsen ved siden af værket (nr. 2 på kortet), der vil bidrage væsentligt til selskabets grønne omstilling og indfri ambitionerne om mere klimavenlig energiproduktion. Anlægget er til produktion af fjernvarme i meget kolde perioder, samt ved udfald på Amagerværket, Avedøreværket og ARC. Anlægget forventes udformet som et rundt volumen i op til 26 meters med en tilhørende rund varmeakkumuleringsstank på 46 meters højde og en skorsten på 85 meters højde. Forvaltningerne vurderer, at de runde former passer godt til stedets industrielle egenart og de eksisterende runde former samt underordner sig Svanemølleværkets ikoniske arkitektur. Det vil være muligt at færdes langs bygningens facader, da der ikke er en sikkerhedszone omkring værket. Af sikkerhedsmæssige årsager vil der dog ikke være offentlig adgang til tagterrasse. Vedlagte helhedsplan (bilag 1) viser Bygnings- og udviklingsfonden DTM 4.0 og HOFOR's visioner for Svanemølleværket og Kulpladsen.

Grundejerforeningen Kalkbrænderihavnen ønsker at placere byggeri til kontor/hotel på dele af nabogrunden langs Kalkbrænderihavnsvej (nr. 4 på kortet). Det undersøges også, hvordan spidsen af molen (nr. 3 på kortet) kan udvikles med promenade, byrum og evt. mindre byggeri

24-02-2025

Sagsnummer i F2
2024 - 20192

Dokumentnummer i F2
7068114

Sagsnummer eDoc
2024-0352446

til grundejeren By & Havn. Vedlagte planskitse (bilag 2) viser grundejerforeningen Kalkbrænderihavnsgades ønsker til et nybyggeri.



Planforhold

Byggeriet forudsætter ændret plangrundlag med ny lokalplan og kommuneplantillæg. I kommuneplantillægget forventes et område med forskellige rammer:

- Svanemølleværket forventes udlagt med en kommuneplanramme til erhverv, herunder kulturelle formål.
- Spidslastanlægget og spidsen af molen forventes udlagt som en kommuneplanramme til tekniske anlæg. Her vil også kunne gives mulighed for et mindre byggeri.
- Den eksisterende kommuneplanramme til serviceerhverv for p-pladsen langs Kalkbrænderihavnsgade skal give mulighed for yderligere bebyggelse, hvis der her skal etableres nybyggeri.

Fokuspunkter i det videre arbejde

I det videre arbejde vil der være særlig fokus på:

Byrum og forbindelser: Der skal generelt ses på byrummene mellem de nye funktioner og byggerier. Lautrupkaj forventes etableret som rekreativ promenade med byrum på spidsen. Der skal ses på sammenhængen med projekt Grøn Kalkbrænderihavnsgade, og på hvordan gangforbindelsen til værket fra Nordhavn Station og metro kan gøres mere attraktiv.

Skala og arkitektur: Der vil i det videre arbejde være fokus på at tilpasse projekterne i skala og udformning i forhold til den unikke beliggenhed og under hensyn til sigtelinjer, skyggepåvirkninger og hensynet til Svanemølleværket. Udformningen af spidslastanlægget, som vist i Helhedsplanen (bilag 1), viser et eksempel på udformning af facaderne.

Fredning og bevaring: Svanemølleværket har høj bevaringsværdi. Det Særlige Bygningssyn har drøftet mulige fredninger af kraftværker, herunder Svanemølleværket. Det Særlige Bygningssyn har på møde i marts 2024 ønsket, at Slots- og Kulturstyrelsen arbejder videre med en analyse af Svanemølleværket samt beskriver det samlede anlægs bevaringsværdier. Det er forvaltningernes vurdering, at en fredning ikke vil være til hinder for at etablere museum i værket. Det forventes i lokalplanen, at værket samt en mindre bygning på spidsen af molen vil blive foreslået udpeget som bevaringsværdige, og der vil blive set på mulig transformation af et eksisterende tankanlæg på spidsen af molen.

Trafik: Adgang til museet og de øvrige byggerier vil ske fra Kalkbrænderihavns- og Lautrupgade. Varelevering, renovation og adgang for sejerne til spidsen af molen forventes afviklet fra vestsiden bag værket. Lautrupkaj forventes udlagt som promenade med hovedadgang til museet. Der skal i det videre arbejde ses på de trafikale løsninger, herunder udformning af eksisterende vejkryds.

Parkering: Der er dialog mellem Bygnings- og udviklingsfonden DTM 4.0 og Grundejerforeningen Kalkbrænderihavnen om en parkeringsløsning, så bilparkering til nye funktioner i Svanemølleværket placeres på nabogrunden langs Kalkbrænderihavns- og Lautrupgade. Det forventes, at der er behov for ca. 120 pladser til de nye funktioner i værket. Dertil kommer behov for afsætningspladser bl.a. til busser og servicepladser. Parkering og servicepladser til spidslastanlæg forventes placeret i umiddelbar tilknytning til anlægget.

Miljøforhold: Der skal udarbejdes en miljørapport med redegørelse for påvirkninger, og HOFOR ønsker at lave en miljøkonsekvensrapport.

Anvendelse: Der skal ses på hvilke funktioner, der evt. kan placeres på spidsen af molen.

Interessenter og borgerinddragelse: I processen vil lokaludvalg og interessenter, herunder områdets sejl- og roklubber, blive inddraget. Udviklerne forventer at gennemføre tidlig og udvidet borgerinddragelse i 2. eller 3. kvartal 2025. Formen på borgerinddragelsen vil blive afklaret i løbet af foråret 2025.

Videre proces

Det forventes, at forvaltningerne kan igangsætte planprocessen i 2. kvartal 2025, og at der vil kunne forelægges et lokalplanforslag med kommuneplantillæg i løbet af 2026.

Nanna Westerby
Direktør

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Bilag

Bilag 1: "Helhedsplan – Nybyggeri og udearealer ved Svanemølleværket"

Udarbejdet af Holscher Nordberg Architecture and Planning for Bygnings- og Udviklingsfonden DTM 4.0.

Bilag 2: "Planskitse for nybyggeri langs Kalkbrænderihavnsgade"

Udarbejdet af Holscher Nordberg Architecture and Planning for Grundejerforeningen Kalkbrænderihavnen.

Orienteringssag - Nybyggeri og udearealer ved Svanemølleværket

Udarbejdet af Holscher Nordberg Architecture and Planning for
Bygnings- og Udviklingsfonden DTM 4.0

Januar 2025



Baggrund og vision

Visionen

Bygnings- og Udviklingsfonden DTM 4.0 arbejder for at flytte og genrejse Danmarks Tekniske Museum i et helt nyt nationalt museumsformat i Svanemølleværket, når dette tages ud af drift. Visionen er at skabe et unikt sted for formidling af videnskab, teknologi og innovation og den rolle det har spillet for Danmark og i verden – med henblik på at fremme forståelse og diskussion af teknologens konsekvenser og muligheder og stimulere interessen for teknologi. Svanemølleværket bliver i praksis museets største genstand. Et stykke teknologihistorie – engang symbol på fremskridt, nu et kraftfuldt minde om energiteknologi, vi skal væk fra. Der estimeres et årligt besøgstal på minimum 300.000 gæster.

Det er en del af visionen at samlokalisere Danmarks Tekniske Museum med en endnu ikke udviklet HUB for teknologi og bæredygtighed, som kan skabe nye muligheder for samarbejde mellem virksomheder, forskningsmiljøer og uddannelsesinstitutioner. Dette vil gøre Svanemølleværket til en central platform for grøn omstilling og teknologisk udvikling.

En helt central forudsætning for indfrielse af dette potentiale er, at HOFOR ved siden af Svanemølleværket kan etablere et nyt varmforsyningsanlæg med en kapacitet på 270 MW som erstatning for de ældre naturgasfyrede kedler, der står i Svanemølleværket i dag og som fungerer som spidslast i den københavnske varmforsyning. Det nye anlæg skal erstatte dette, og skal ud over at sikre forsyningssikkerheden også være en del af den grønne omstilling og bl.a. baseres på havvandsvarmepumper og el-kedler. Det nye anlæg skal placeres i umiddelbar nærhed af det eksisterende værk pga bindingerne til transmissions- og distributionsnettet og i praksis er "Kulpladsen" bag ved Svanemølleværket den eneste mulighed. Det giver samtidig mulighed for at formidle udviklingen af ny energiteknologi i sammenhæng med Svanemølleværket.

I samarbejde med Københavns Kommune og HOFOR har Bygningsfonden med Holscher Nordberg som rådgivere udarbejdet en skitse til en helhedsplan for området med særlig fokus på placering og principiel udformning af spidslastanlægget.

Helhedsplanen

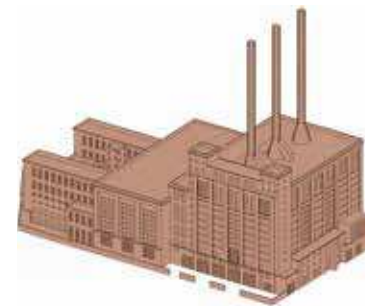
Helhedsplanen giver forslag til en placering af anlægget indenfor Kulpladsens nuværende afgrænsning med en arkitektonisk velbegrundet udformning, der ikke slører Svanemølleværkets monumentale dominans på stedet og som angiver, hvordan de kulturhistoriske værdier knyttet til Svanemølleværkets fortid som kulfyret kraftvarmewærk kan bevares og iscenesættes. Planen viser også hvordan området kan disponeres som en attraktiv ramme for et nyt Teknisk Museum og skabe forudsætningerne for at binde området sammen med gode og attraktive byrum, der inviterer til ophold og med promenader og forbindelser med særligt fokus på cyklister og fodgængere og en tilfredsstillende trafikløsning.

Endelig skal planlægningen tage vidtgående hensyn til at udviklingen sker i balance med det unikke maritime miljø, der kendetegner en af Nordeuropas største lystbådehavne og i det hele taget understøtte udvikling af Nordhavn som et attraktivt nyt byområde.

Denne præsentation af arbejdet fokuserer på placeringen af spidslastanlægget og disponeringen af de nære udearealer som grundlag for igangsætning af de videre lokalplan- og miljøvurderingsarbejde. I det videre arbejde skal det endelige facadekoncept for spidslastanlægget fastlægges, samt arbejdes videre med udformning af spidsen af molen, i samarbejde med By & Havn. Spidsen har et potentiale for at etablere et attraktivt møde med vandet og en velfungerende overgang til lystbådehavnen - evt. med et mindre byggeri med publikumsrettede og/eller rekreative funktioner. Desuden er der igangsat et samarbejde med PFA/Grundejerforeningen om en fælles parkeringsløsning evt. i sammenhæng med et byggeri på en del af parkeringspladsen.

Helhedsplanens elementer

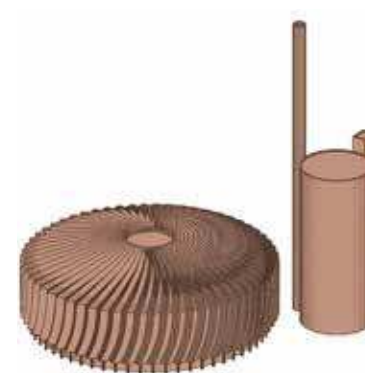
1.



Transformation af Svanemølleværket.

Værket transformeres til Det nye Danmarks Tekniske Museum samt en HUB for teknologi og bæredygtighed med faciliteter for uddannelse, forskning og virksomheder, der kan skabe og udnytte synergi med museet.

2.



Nyt spidslastanlæg til Københavns varmforsyning.

HOFOR opfører nyt varmforsyningsanlæg bl.a. baseret på havvandsvarmepumper og elkedler.

3.



Byrum der inviterer til byliv.

Området bindes sammen af nye attraktive byrum, der inviterer til ophold og med attraktive promenader og forbindelser med særligt fokus på kobling til lystbådehavnen miljø.

4.



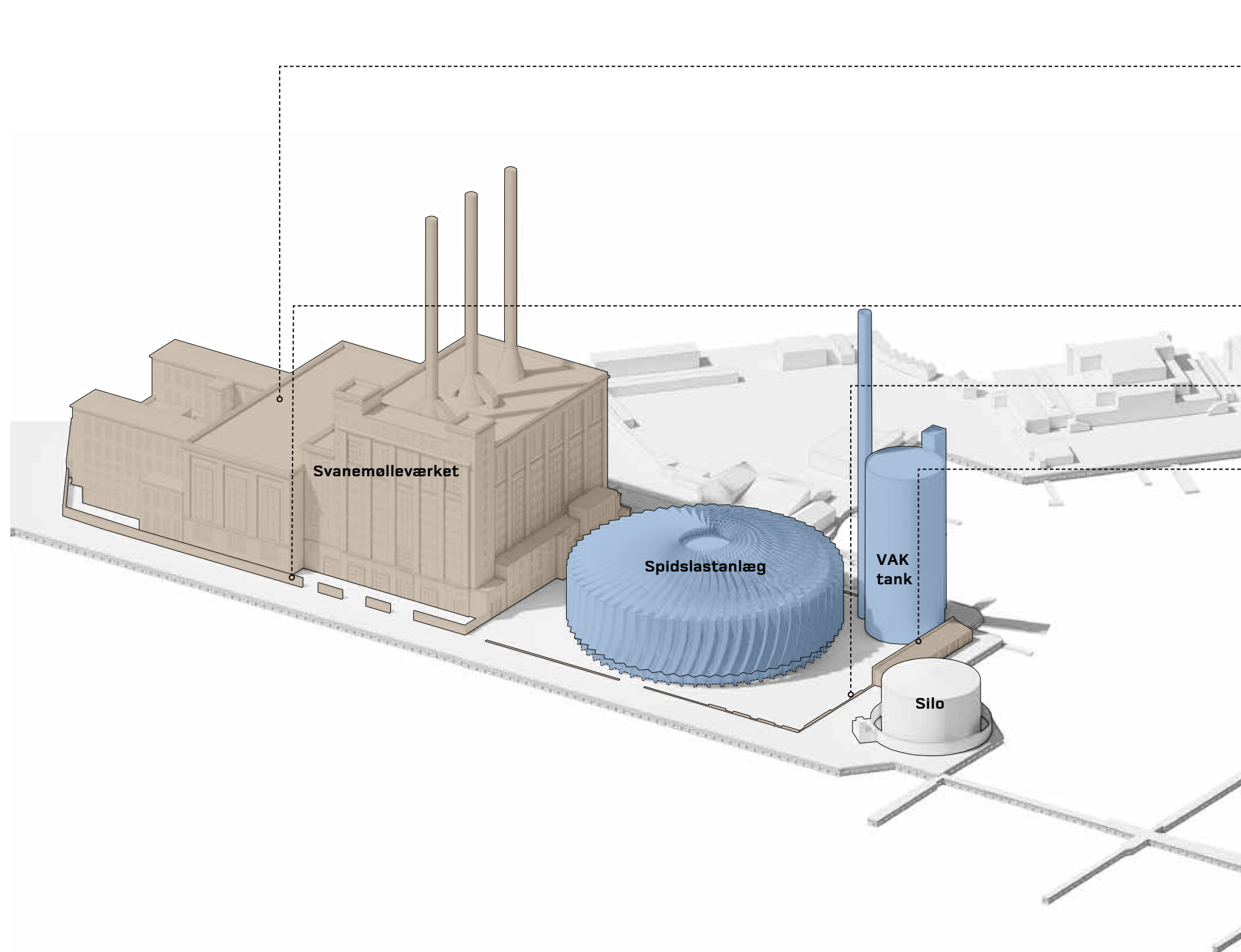
Andre muligheder.

I den videre planlægning kan ses på mulighederne for en publikumsorienteret/rekreativ funktion på spidsen af molen og på udvikling af parkeringspladsen

Situationsplan - 1:1500



Placering af Spidslastanlæg



Bevaret

Svanemølleværket

Svanemølleværket bevares i sin helhed og transformeres så det kan rumme Danmarks nye Tekniske Museum og nye faciliteter, der kan udgøre et samlingspunkt med tematisk og funktionel synergi med museet.

Transformationen vil have særlig fokus på at skabe et nyt museumsformat, der udnytter værkets særlige bygningsstruktur baseret på bevaring af de bærende kulturhistoriske og arkitektoniske værdier, som værket rummer, herunder særligt træk fra værkets funktion som kulfyret kraftvarmeværk.

Teglmure langs værket

Teglmurene bevares, men med nye åbninger, der skal skabe adgang til det nye museum.

Spor fra mure og andre strukturer

Disse spor kan bevares som belægningslementer eller byrumsinventar.

Marketenderbygning

Bevares og omdannes til f.eks café værksteder eller andre faciliteter, der kan understøtte områdets karakter.

Nyt

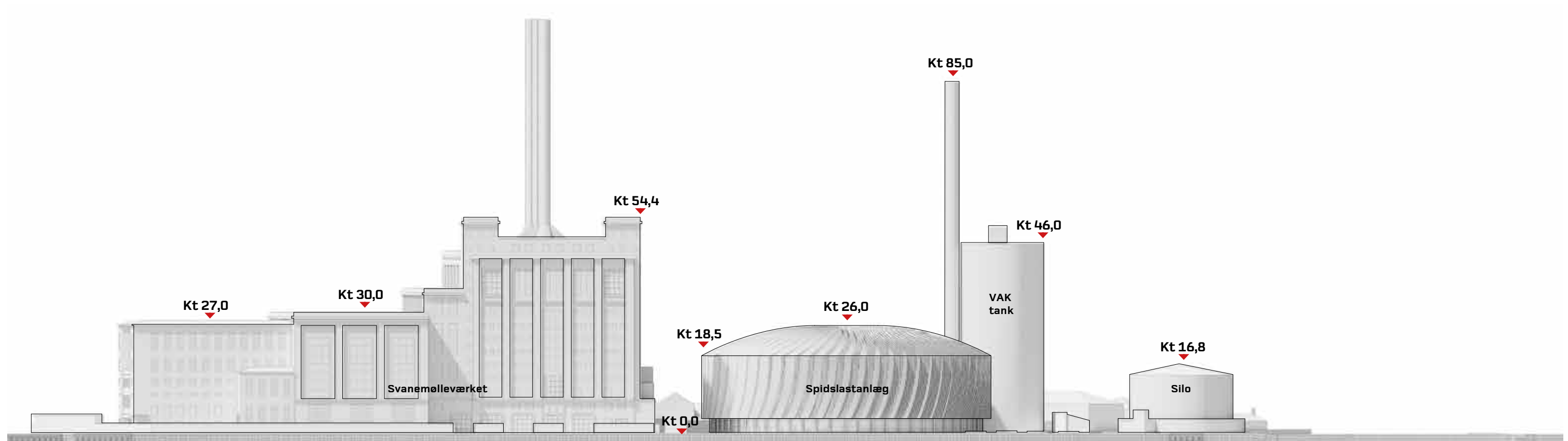
Nyt spidslastanlæg

Spidslastanlægget placeres inden for den gamle kulplads afgrænsning og udformes som en rund bygning. Anlæggets facadekoncept er ikke fastlagt og skal udvikles i den videre proces under hensyntagen til tekniske krav mv.

Skorsten og VAK tank

Skorsten og VAK tank placeres ved Kulpladsens nordvestlige hjørne. Den nøjagtige placering fastlægges senere.

Opstalt
1:1000



Views

Arkitektoniske principper

Det nye spidslastanlæg skal fremstå markant anderledes end Svanemølleværket, så det gamle kraftværks dominans på stedet ikke undermineres og den nye bygning skal derfor fremstå som en rund bygning med et meget lettere udtryk. Den runde bygning skal kunne betragtes fra alle vinkler, og der skal således ikke være en ubearbejdet "bagside" hvor bygningen ikke tager sig godt ud. Bygningen skal også være skøn at se på fra oven, fra et evt. udsigtspunkt på toppen af Svanemølleværket, og fra det hævede banelegeme. Derfor skal hele bygningen omslutes af et samlet facadekoncept, inklusive taget.

De angivne views viser hvordan disse principper kan udmøntes for det forventede volumen, men en endelige udformning af spidslastanlægget er ikke fastlagt



View fra nord/vest



View fra nord/øst



View fra syd



View fra banelegemet

Nøgletal

Nøgletal – grund, bygningsarealer og forventet anvendelse

Grundarealet for Svanemølleværket, kulpladsen og Lautrupkaj (matrikel 5855 og 4796) udgør i alt 25.897 m².

Fodafttrykket af Svanemølleværket er ca 7700 m². Der skal foretages fornyet opmåling af Svanemølleværkets etageareal, som i forbindelse med forarbejder til museumsprojektet er opgjort til ca. 22.000 m². Det er på nuværende tidspunkt planen at det disponeres således:

- Nyt Danmarks Tekniske Museum samt offentlige funktioner i øvrigt: 16.000 m²
- HUB for Teknologi og bæredygtighed (endnu ikke nærmere præciseret: 6000 m².

Nyt varme-spidslastanlæg (teknisk anlæg) forventes med et fodafttryk på 3500 m² og et etageareal på ca. 7000 m².

Bevaret markenteribygning Ca 200 m².

Planmæssige rammer og parkeringskrav:

- Aktuell kommuneplanramme (KP 24): T2 med maks. BB% 110 og maks. bygningshøjde 24 m.
- Fremtidig kommuneplanramme skal fastlægges. Skal kunne rumme både museum, HUB og Spidslastanlæg med de angivne bygningshøjder. Der stilles ikke i kommuneplanen friarealkrav til museer og tekniske anlæg. Der kan i lokalplanen stilles krav til opholdsarealer.
- Parkeringskrav skal fastlægges, idet der tages udgangspunkt i følgende bilparkeringskrav fra Kommuneplan 2024: "Ved byggeri for offentlige og almene formål, herunder f.eks. uddannelse

(erhvervsskoler, universiteter mv.), døgninstitutioner og botilbud, kulturelle og rekreative funktioner (museer, biblioteker, koncerthuse mv) samt boliger til socialt udsatte f.eks. skæve boliger fastsættes parkeringsdækningen efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens/områdets anvendelse og beliggenhed i byen antal ansatte og besøgende mv. For den andel af den planlagte HUB, der anvendes til kontorerhverv vil kravet fra KP24 være 1 plads pr 214 m². Der kan i fastlæggelse af den endelige parkeringsløsning tages højde for at parkeringsbehovet til museum og til erhverv (inkl. det erhverv der allerede er i området) er forskelligt over ugen, idet museets behov vil være størst i weekender og ferier hvor erhvervsparkeringsbehovet er lavt. Endelige krav og løsning fastlægges i lokalprocessen.

- Cykelparkering for kulturelle formål fastlægges efter konkret vurdering. 50% skal være overdækkede. Endelige krav og løsning fastlægges i lokalplanprocessen.

Nøgletal – bygningshøjder:

De forventede bygningshøjder er:

- Svanemølleværket (eksisterende): 54,5 m (skorstene ca. 100 m)
- Nyt spidslastanlæg: 26 m.
- VAK-tank: 46 m.
- Ny skorsten: 85 m.



Cores, der er udvikler for PFA og Danica skriver om grunden langs Kalkbrænderihavnsgade:

"I forbindelse med lokalplansændringer for området samt eventuel håndtering af opstået parkeringsbehov for Teknisk Museum på grundejerforeningens areal, er der et ønske om at fremrykke en eventuel udvikling og forskønnelse af parkeringspladsen. Grundejerforeningen finder det naturligt at indarbejde denne udvikling i den igangværende planproces omkring Svanemølleværket. PFA og Danica har på vegne af grundejerforeningen udarbejdet et indledende volumenstudie for et kontor/hotel-projekt. Projektet tager hensyn til Svanemølleværkets unikke karakter og er udarbejdet i samarbejde med Holscher Nordberg Arkitekter, der ligeledes varetager lokalplansprocessen omkring Svanemølleværket. Projektet er blevet drøftet og tilpasset efter indledende dialoger med forvaltningen i Københavns Kommune."

Tegningen på side 3 er udarbejdet af Holscher Nordberg Achitecture and Planning for Grundejerforeningen Kalkbrænderihavnsgade.

Lautrupsgade

Volumenstudier

31.01.2025

Det grønne hjerte - tilrettet version

Afstand promenade 8,5 m

Flugt med facadelinje langs kalkbrænderihavnsgade

Afstand kajkant 10 m - Svannemølleværket 31,5 m

Afstand imlemme svanemølleværket og ny bygning 57 m

