

KALVEBOD BØLGE

Startredegørelse for tillæg til lokalplan nr. 305 "Kalvebod Brygge Nord II",
i bydelen Indre By



Luftfoto set fra syd

Baggrund

Udviklingen af Kalvebod Brygge er en del af det Metropolzone-projekt, der blev igangsat i 2006. Baggrunden for igangsætningen af Metropolzone-projektet var et behov for dels at koordinere en række udviklingsinitiativer, dels helt overordnet at gennemtænke og udvikle området således, at der kan skabes et sammenhængende og velfungerende byområde funktionelt, trafikalt og oplevelsesmæssigt. Metropolzonen er det område, der afgrænses af Middelalderbyen, Havnefronten, Hovedbanegården og Søerne.

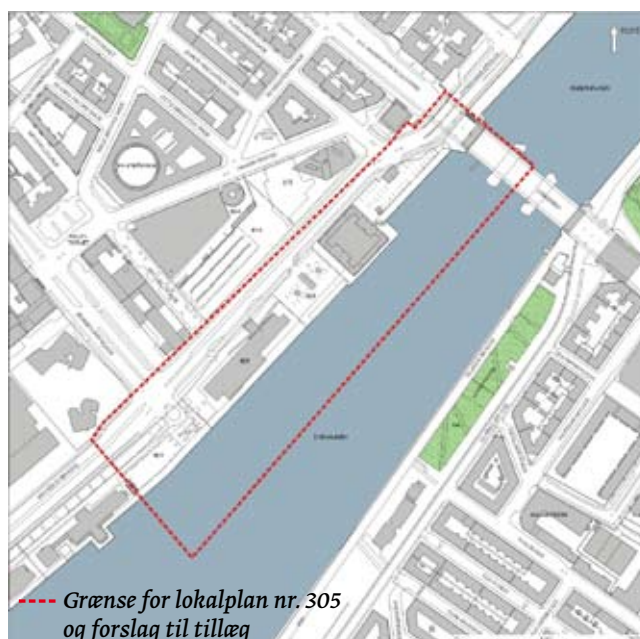
I 2007 udskrev Københavns Kommune en ideopgave om Metropolzonen. Fem kreative teams blev bedt om at komme med visioner for, hvordan byens centrum kan udvikle sig, forslag til specifikke strategier og endelig forslag til helt konkrete projekter.

Flere af teams'ne pegede på Kalvebod Brygge og det store uudnyttede potentiale, der ligger, og de mange muligheder, der er for nye funktioner og for at knytte havnepromenaden tættere til byen.

Med indgåelse af budgetaftalen for 2008 blev det besluttet at igangsætte seks initiativer i Metropolzonen og en projektplan for de seks delprojekter blev godkendt i BR 15. maj 2008 (BR 269/08). Delprojektet Kalvebod Brygge er det første kommunale Metropolzone-projekt, der sættes i gang. Gennemførelse af projektet vil forbedre mulighederne for at bruge havnefronten ved Kalvebod Brygge til rekreative formål. Strækningen mellem Langebro og Bernstorffsgade er den første, der udvikles.

Projektudviklingen af Kalvebod Brygge er sat i gang med et rådgiverudbud udført i henhold til EU-udbudsreglerne. Efter en prækvalifikation har fem teams mod et honorar arbejdet med et konceptforslag til et nyt Kalvebod Brygge. Ud af de fem er konceptforslaget Kalvebod Bølge valgt som det forslag, der ifølge København Kommunes faglige vurderinger bedst kan opfylde målsætningerne om at skabe bedre byrum og mere byliv på Kalvebod Brygge.

Lokalplan nr. 305, "Kalvebod Brygge Nord II" fra 1999 er gældende for området.



--- Grænse for lokalplan nr. 305 og forslag til tillæg

Københavns Kommune er bygherre for det kommende anlægsprojekt Kalvebod Bølge, og forvaltningen vurderer, at det på grund af anlæggets fysiske udstrækning og udformning og de ændrede funktioner, der tilføres området, vil være nødvendigt at tilvejebringe en lokalplan, inden anlægget kan etableres.

Lokalplanområdet og kvarteret

Området

Lokalplanområdet udgør en del af havnefronten langs med Københavns inderhavn og har en central og attraktiv beliggenhed tæt på Indre By.

Udviklingen af Kalvebod Brygge er sket som et led i den overgang fra industrihavn/aktiv havn til serviceerhverv og rekreative funktioner, som hele Københavns inderhavn har undergået gennem en årrække. Mange steder er denne overgang vellykket, og der er skabt nye attraktive byrum og spændende byliv på de gamle havnearealer. Det nuværende Kalvebod Brygge tiltrækker ikke mange mennesker, hverken fra de omkringliggende serviceerhverv eller den øvrige by - det afspejles af de mennesketomme byrum, der ligger ubenyttede hen en stor del af tiden.

Men Kalvebod Brygge er i fortsat udvikling og med mange nye arbejdspladser, Rigsarkiv og kongres- og hotelbyggeri på vej vil der med tiden tilføres mange nye daglige brugere til området.

Kalvebod Brygge har en offentligt tilgængelig havnepromenade langs med kajkanten og offentligt tilgængelige byrum mellem bebyggelserne.

Der er mulighed for fodgængerpassage over vejen Kalvebod Brygge to steder på strækningen med signalregulering: ved Puggaardsgade og ved Bernstorffsgade.

Bebyggelse

Bebyggelsen langs Kalvebod Brygge er opført i 1990'erne og består af fritliggende individuelle bygninger, der overvejende rummer serviceerhverv i form af kreditvirksomhed, faglige forbund og hoteller.

Kalvebod Brygge ved Nykredit



I Hambrosgade på den modsatte side af vejen Kalvebod Brygge, opføres Nykredits nye kontorbyggeri og et tilhørende offentligt byrum. Byggeriet forventes færdiggjort i 2010.

Bagved ligger Glyptotekskvarteret, der rummer herskabelige boligkarréer i 5-6 etager, større monumentale offentlige institutioner og virksomhedshovedsæder hovedsaglig opført omkring og lidt efter år 1900. Kvarteret fremtræder med et helstøbt præg trods forskellige bygningstyper og stilarter og har et højt arkitektonisk kvalitetsniveau.

Ved Bernstorffsgade vil den kommende bebyggelse til SEB Bank og Rigsarkivet tilføre området markant moderne arkitektur, og der vil blive etableret en ny offentlig grøn passage, som i fremtiden vil forbinde Kalvebod Brygge med Vesterbro via Dybbølsbro.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger umiddelbart op til den regionale vej Kalvebod Brygge, som giver direkte forbindelse til byens sydlige indfaldsveje og Ring 2 i nordgående retning.

Langs Kalvebod Brygge passerer der dagligt godt 23.000 biler.

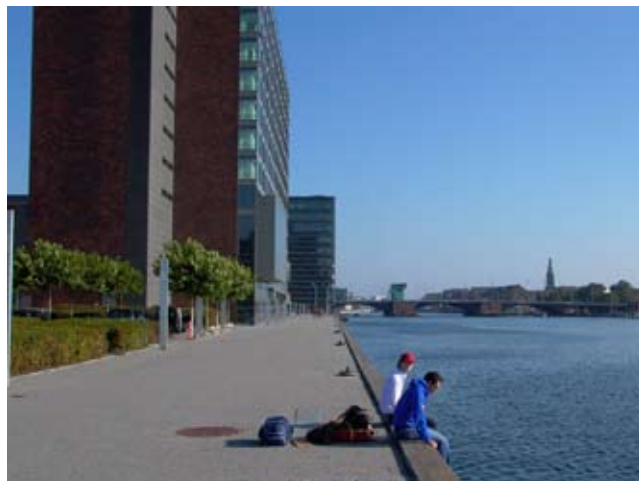
Området er betjent med kollektive trafikforbindelser med buslinier ad Kalvebod Brygge, Bernstorffsgade, Hambrosgade og H.C. Andersens Boulevard.

Hovedbanegården og den kommende Metrostation i Stampesgade ligger i en afstand af ca. 600 m fra Kalvebod Brygge/Bernstorffsgade.

Skibstrafikken i havneløbet ud for Kalvebod Brygge er begrænset. Havnetaxa og havnerundfart benytter enkelte anløbspladser. Movia Havnebus sejler ikke syd for Langebro

Ca. 750 fodgængere benytter dagligt promenadestrækningen langs havnen på en sommerdag.

Kalvebod Brygge ved Hotel Marriott





Metropolzonen - oversigt over udviklingsprojekter

Udviklingsprojekter

Vester Voldgade

Vester Voldgade omdannes for at styrke forbindelsen til havnefronten og samtidigt forbedre forholdene for fodgængere og cyklister. På den måde kan Vester Voldgade blive et attraktivt alternativ til H.C. Andersens Boulevard for bløde trafikanter og gadens funktioner med boliger, erhverv og institutioner gives bedre plads til at udfolde sig.

Udviklingen af Vester Voldgade vil ske etapevis. Første etape er strækningen Rysensteensgade - Farvergade.

Tivoli/Bernstorffsgade

Tivoli har igangsat projektet Tivoli Kanten, der skal åbne forlystelsesparken mod Bernstorffsgade og Vesterbrogade med en blød og buet glasfacade.

Tivoli Kanten skal indeholde oplevelser, caféer, restauranter, butikker og serviceydelser i tråd med traditionerne i Tivoli.

Bryghusprojektet

Realdania ønsker at bygge et nyt multihus på Bryghusgrunden.

Det hollandske arkitektfirma Office for Metropolitan Architecture med arkitekt Rem Koolhaas i spidsen har tegnet et forslag, der skal rumme Realdanias nye hovedsæde, Dansk Arkitektur Centers nye udstillings- og konferenceaktiviteter, boliger, restaurant, café og andre administrative funktioner. På grunden opføres også en bylegeplads, der skal udfordre børns og unges motorik, sanser og kreativitet.

Krystallen og Skyen

Krystallen er navnet på Nykredits nye domicil på Kalvebod Brygge pga. bygningens krystallinske form og

dens lette glasfacade, der ændrer karakter med lysets og årstidernes skiften, mens den offentlige plads får navnet Skyen. Et vandspejl på pladsen gengiver solens og skyernes bevægelser på himlen, så pladsen skifter stemning som skyerne på himlen. Krystallen og Skyen står færdig i 2010.

Smaragden

Smaragden er en erhvervsbygning tegnet af den hollandske arkitekt Erick Van Egeraat. Skrå facader og varierende højder på tagene skaber en organisk, rundt formet karrébygning, der lyser op med dens grønne glas, der vil skabe en helt ny visuel intensitet på Bryggen.

Freja Ejendomme A/S er bygherre på projektet, der kommer til at huse kontorer foruden restaurant, café og konferencefaciliteter i stueetagen.

SEB Bank

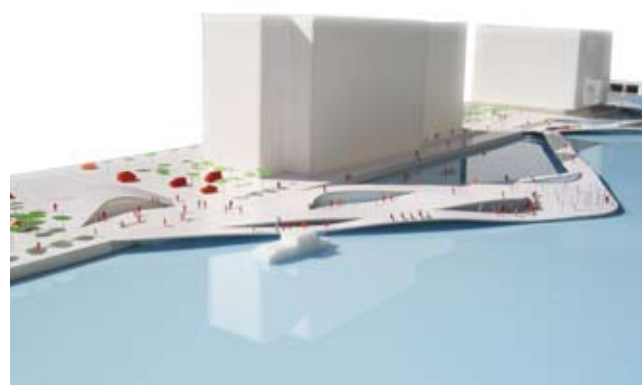
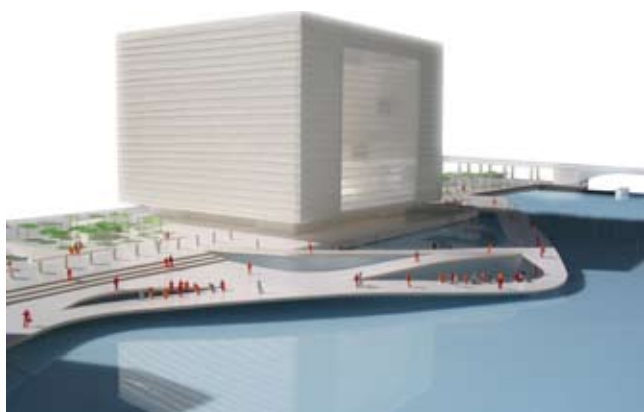
Den tidligere godsbanegård ved Kalvebod Brygge omdannes til et attraktivt integreret byområde med bl.a. offentlige funktioner som Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland med tilhørende magasinbygninger, med serviceerhverv og evt. boliger i det sydligste af fire underområder. Fra Bernstorffsgade føres et landskabeligt grønt strøg op mellem to markante bygninger, hvoraf den ene rummer SEBs domicil, videre over en forbindelsesbygning med funktioner for Rigsarkivet, over Tivoli Hotel- og kongrescenter og det brede adgangstov til Dybbølsbro i broens niveau.

Masterplanen og SEBs byggeri i det nordligste underområde er tegnet af Lundgaard & Tranberg Arkitekter med Stig Lennart Andersson som landskabsarkitekt.





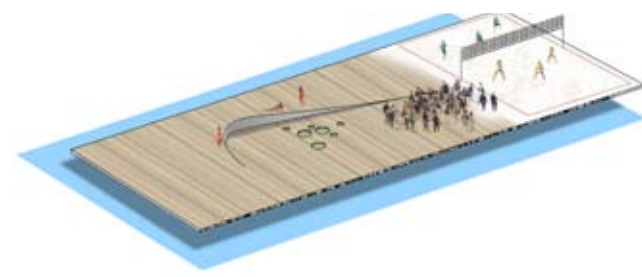
Kalvebod Bølge er udarbejdet af et team bestående af JDS Architects, KLAR Arkitekter, Sloth Møller Rådg. Ing., Future Experience, U-TURN og White Water Adventure Park.



Indre bassiner og rumdannelser i Kalvebod Bølge giver mulighed for nye aktiviteter f.eks.



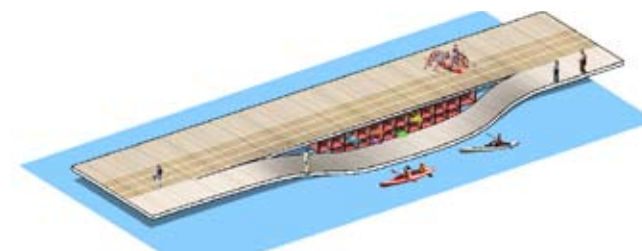
mødested



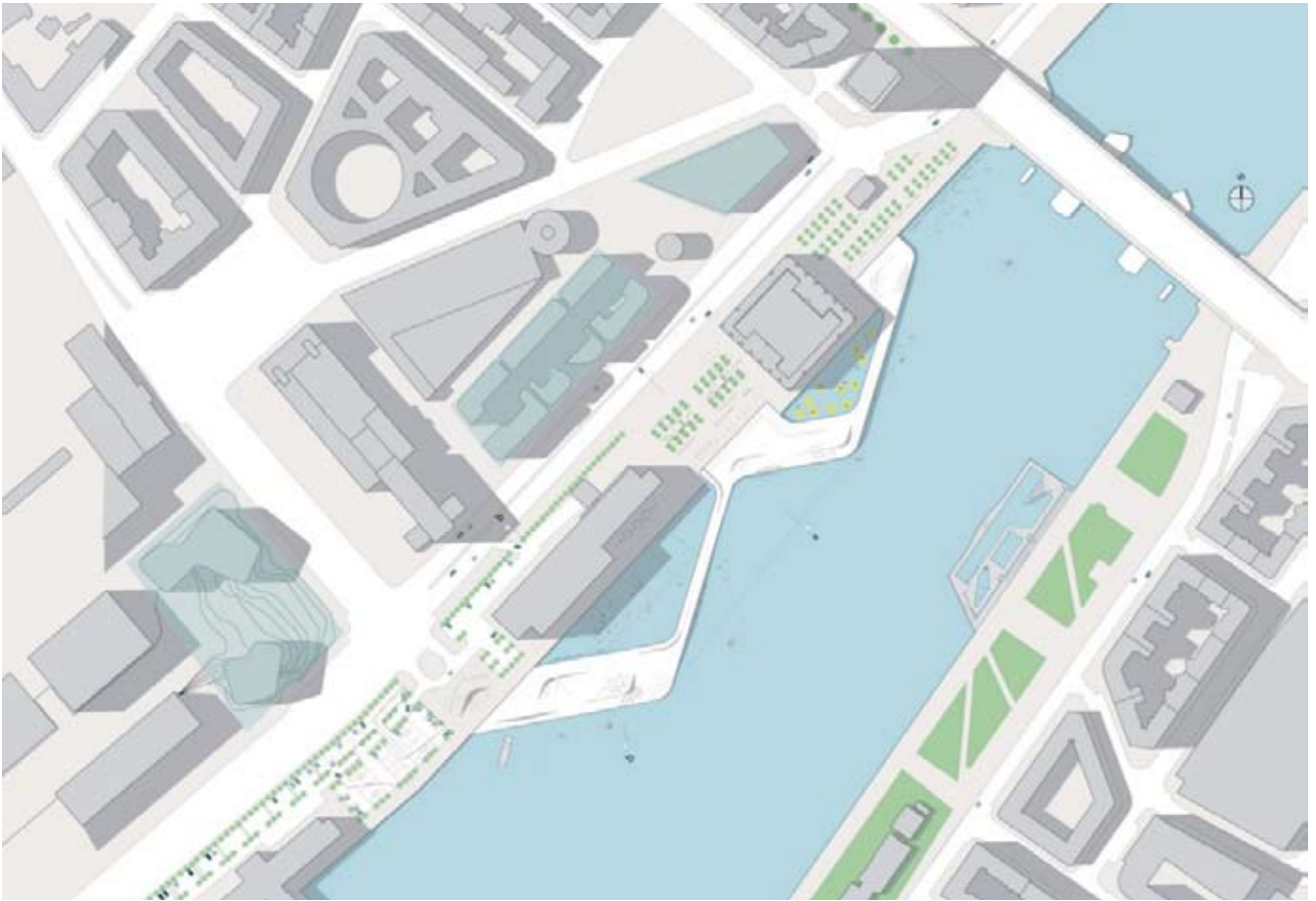
sport og bevægelse



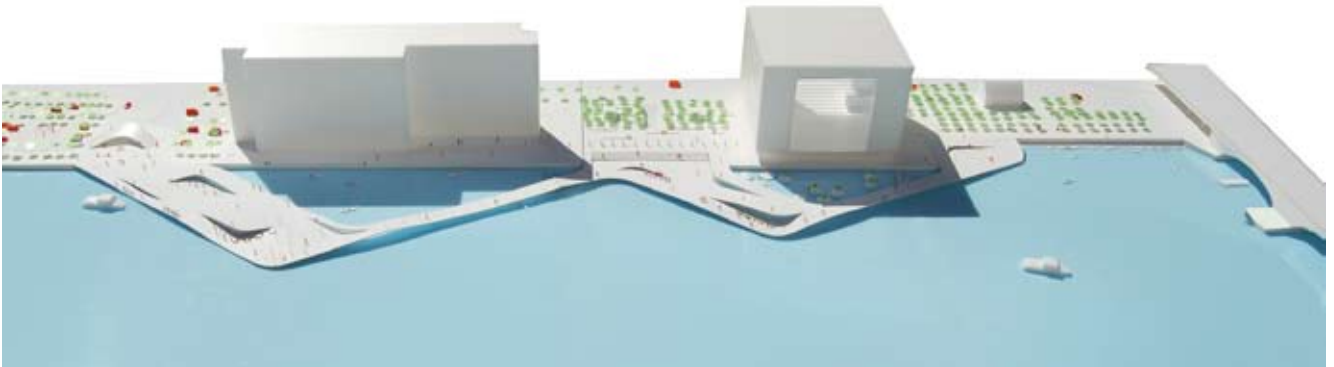
anløbsplads



kajakhotel



Kalvebod Bølge er i en skala der modsvarer de store solitære bygninger.



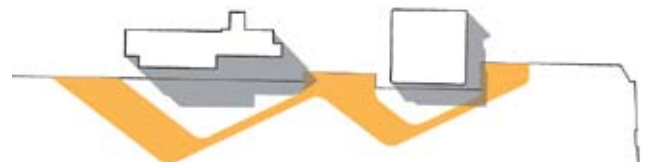
Projektet Kalvebod Bølge

Københavns nye urbane brygge

Kalvebod Bølge er en flydende brygge, der lægges udenpå og nedenfor den eksisterende Kalvebod Brygge som en ny 'Urban Brygge', der kan binde byen og havnefronten bedre sammen og anvendes til nye rekreative formål. Kalvebod Bølges store bølgeform modsvarer den store skala i de trafikale anlæg og de solitære byggerier i området, men indeholder også en mindre, menneskelig skala, der inviterer til ophold og aktiviteter.

Bølgen bevæger sig i tre dimensioner, så der i en opslidning af bryggen opstår opholdzoner, indre bassiner og rumligheder, som kan bruges til maritime funktioner, klubfaciliteter, cafedrift m.m.

Kalvebod Brygge ligger på skyggesiden af havnen, men Bølgens form trækker promenaden ud i solen og giver bedre muligheder for ophold.



Kalvebod Bølge lægger sig om skyggerne på Bryggen

Kalvebod Bølge introducerer et anderledes promenadeforløb og skaber et helt nyt flow, som en del af en attraktiv forbindelse mellem Indre By og de nye bebyggelser i Sydhavnen.

Kalvebod Bølge kan blive et rekreativt rum præget af bevægelse og storbyaktiviteter, som et supplement og alternativ til Islands Brygges Havnepark, der er et vel-etableret grønt og blåt offentligt rum, som bruges intenst af både lokale borgere og københavnere gennem sommer-månederne.

På Kalvebod Bølge vil der være mulighed for flere maritime aktiviteter i kraft af den nye brygges tætte kontakt med vandet.

Planforhold

Forslag til Kommuneplan 2009.

Skitseprojektet Kalvebod Bølge er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2005 om husbåde og anvendelse af kajstrækningerne. Der er derfor i forslaget til Kommuneplan 2009 indarbejdet ændringer af rammebestemmelserne. For S2*-området ved Kalvebod Brygge Nord foreslås følgende fastlagt: Det maksimale etageantal er 14 inklusive tagetage. På det tilstødende vandareal kan der, ud over husbåde i overensstemmelse med rammerne herfor etableres flydende konstruktioner til ophold, rekreative formål, publikumsrettede serviceerhverv og lignende. Det maksimale overfladeareal af konstruktionerne er 5.000 m² og den maksimale højde er 7 meter. For bygninger på eller som del af de flydende konstruktioner er det samlede maksimale etageareal 1.000 m².

Lokalplan nr. 305.

Arealerne ved Kalvebod Brygge er omfattet af lokalplan nr. 305. For de ubebyggede arealer fastlægger lokalplanen en række detaljerede bestemmelser om offentlig tilgængelighed, pladsdannelse, sammenhængende promenadeforløb langs havnen, belægningsmaterialer, lysforhold, beplantning osv. Disse bestemmelser skal sikre et helhedspræg og et højt arkitektonisk niveau. Langs kajen indeholder lokalplanen bestemmelser om, at vandarealet skal opretholdes, bort set fra opfyldninger, der for størstedelens vedkommende er gennemført i forbindelse med opførelse af Hotel Marriott og Nykredits administrationsbygning. Lokalplanen indeholder herudover bestemmelse om, at afgrænsningen mod havneløbet skal kajsættes med lodrette kajsider til en dybde, der muliggør skibsanløb. Endvidere bestemmes, at kajen kun må anløbes af mindre skibe såsom lystfartøjer, veteranskibe, bådusser og lignende. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade midlertidige eller permanente oplæg af skibe såfremt disse anvendes til publikumsorienterede formål af kulturel eller underholdningsmæssig karakter og under forudsætning af, at disse ikke vil være til gene for anvendelse af promenaden.

Etablering af Kalvebod Bølge er ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser eller de forudsætninger for udnyttelse af vandarealerne, der ligger i lokalplanen. Da Kalvebod Bølge endvidere er en konstruktion af et sådant omfang, at denne i sig selv må betragtes som lokalplanpligtig, mener forvaltningen, at en gennemførelse af projektet forudsætter tilvejebringelse af en supplerende lokalplan i form af et tillæg til lokalplan nr. 305.

Intentioner i lokalplanen

Målet med gennemførelse af projektet Kalvebod Bølge er

- at der skabes en ny attraktion ved vandet med en helt ny form for urban brygge
- at der opstår en ny destination med et unikt byrum, som kan blive et ikon for byen

- at der etableres et nyt promenadeforløb som en attraktiv forbindelse mellem Indre By og de nye bebyggelser i Sydhavnen
- at der opstår bedre samspil mellem de eksisterende solitære bygninger og de mellemliggende byrum
- at der med Kalvebod Bølges dynamiske formsprog, kan blødes lidt op på den skarptskårne og forblæste Kalvebod Brygge
- at der indføres en ny menneskelig skala som inviterer til ophold og aktiviteter
- at stedet bliver mere egnet til ophold, når promenaden trækkes ud i solen
- at man kan bevæge sig ud i havnebassinet og helt ned til vandspejlet
- at der med Kalvebod Bølges tre dimensioner skabes opholdszoner og bassiner med mulighed for mange forskellige maritime funktioner
- at Kalvebod Bølge bliver et godt supplement og alternativ til det intense liv i Havneparken på Islands Brygge

I tillægget til lokalplan nr. 305 foreslås fastlagt bestemmelser om, at der ud over husbåde samt enkelte større fartøjer med publikumsrettede funktioner, kan etableres flydende konstruktioner til ophold, rekreative formål, publikumsrettede serviceerhverv og lignende. Det maksimale overfladeareal af konstruktionerne er 5.000 m² og den maksimale højde er 7 meter. For bygninger på eller som del af de flydende konstruktioner er det samlede maksimale etageareal 1.000 m² med nærmere bestemmelser om de enkelte enheders maksimale størrelse. Placering, udformning og landfæstet af konstruktionerne defineres omtrentligt i relation til projektet Kalvebod Bølge, således, at anlægget sikrer opretholdelse af den eksisterende kajsætning, som det gennemgående og markante arkitektoniske element i denne del af havnen.

Miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forvaltningen vurderer, at det ikke vil være nødvendigt at udarbejde en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplantillægget med tilhørende kommuneplantillæg. Det er i denne vurdering lagt til grund, at der ikke er tale om et projekt, som er omfattet af bilag 3 og 4 til loven, og at der endvidere ikke er tale om et projekt, som må antages at få væsentlig indflydelse på miljøet. Da der er tale om en i princippet flydende konstruktion, sker der ikke nævneværdige indgreb i eksisterende forhold, og de funktioner, der kan etableres på konstruktionen, vil alene på grund af det relativt lille omfang ikke medføre væsentlige miljømæssige konsekvenser for omgivelserne.

Forvaltningen vil i overensstemmelse med kravet herom i loven høre berørte myndigheder, inden den endelige afgørelse træffes om ikke at udarbejde en miljørapport.