



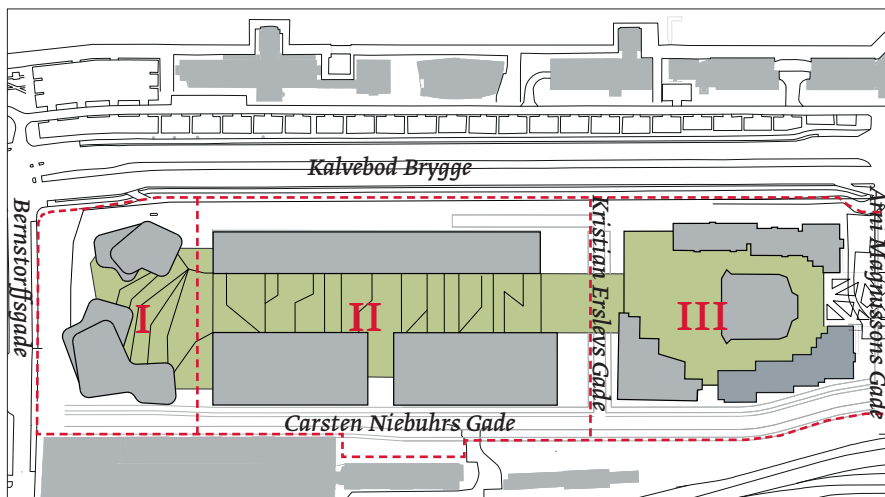
"KALVEBOD BRYGGE VEST"

Startredegørelse

Redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan "Kalvebod Brygge Vest" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.



Område III er under udbygning



Samlet plan af område I - III fra Bernstorffsgade til Arni Magnussons Gade



Rampen bevæger sig op mellem tårnene i område I



Friarealer og magasinbygninger i område II

Baggrund

DSB Ejendomsudvikling A/S ønsker at fortsætte og færdiggøre omdannelsen af den tidligere godsbanegård vest for Kalvebod Brygge med erhvervsbyggeri og et grønt strøg. Omdannelsen er på nuværende tidspunkt gennemført med byggeriet af SEB's to kontorbyggerier og introduktion af det hævdede grønne strøg (eller "Kalvebod Park", som grundejerforeningen har foreslået strøget døbt) med rampen fra Bernstorffsgade. Rampen fører parken op i 7 m højde mellem det tidligere godshotel langs Kalvebod Brygge og de nyopførte magasiner til Rigsarkivet. Kalvebod Park fortsætter som en bro over Kristian Erslevs Gade ind til Carsten Niebuhrs Gade parallelt med Kalvebod Brygge og passerer de nyopførte hoteller "Wake Up" og "Tivoli Congres Hotel" ved Arni Magnussons Gade.

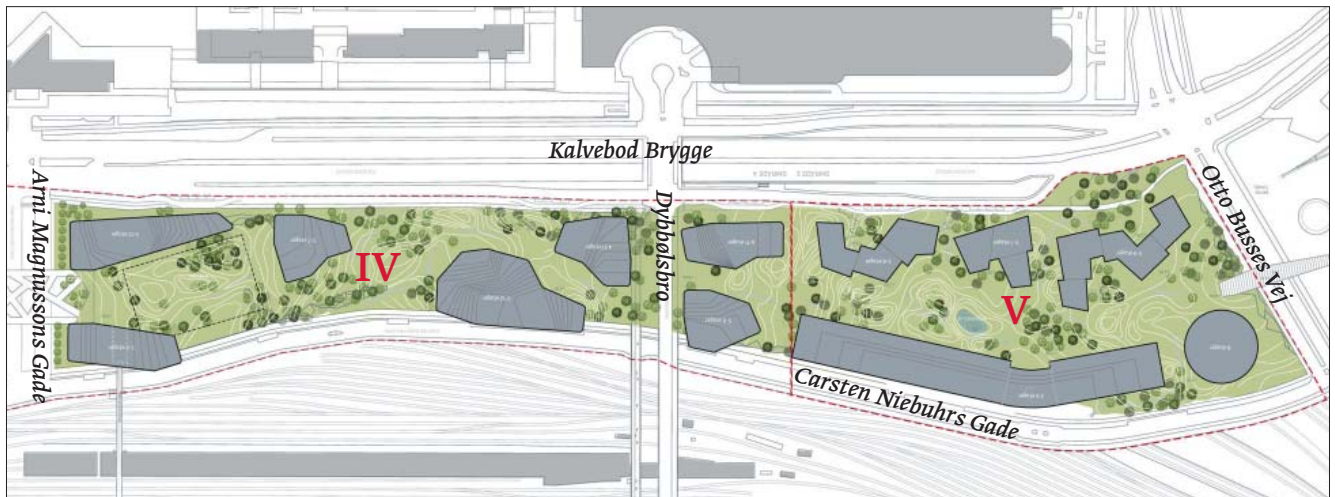
Anlæggene er planmæssigt muliggjort i lokalplan nr. 403 "Rigsarkivet" fra 2006. Planen er opdelt i fire underområder, hvor de tre nordligste (underområderne I, II og III) har byggeretsgivende bestemmelser og nu er bebygget, mens det fjerde og sydligste (underområde IV) kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan for at kunne bebygges. Der er nu interesse for i tilknytning til "Tivoli Congres Center" at bygge haller til udstilling og konfe-

rence med og for at opføre domicilbyggerier til erhverv. Herudover har Banedanmark fremsat ønske om syd for dette område og syd for lokalplan nr. 403 - her kaldet område V - at opføre en bygning til trafikstyring (TCC).

For område IV har Holscher Arkitekter og SLA samt Hausenberg udarbejdet en helhedsplan, der først og fremmest søger at videreføre det byrumsforløb, som starter ved SEB og forlænger det frem til underområde V. Her har Tranberg Arkitekter i samarbejde med SLA skitseret en bebyggelsesplan med bl.a. trafikstyringsanlæg til Banedanmark.

Omkring den nye rekreative rute skabes en række grønne byrum med forskellige bymæssige fortætninger. Planoplægget omfatter et kuperet landskabsforløb omgivet af bygninger i 3 til 12 etager

Københavns Kommune ønsker at fortsætte og færdiggøre byudviklingen langs Kalvebod Brygge med realisering af Lundgaard & Tranbergs helhedsplan, der dannede baggrund for lokalplan nr. 403 med det grønne strøg som gennemgående landskabeligt træk. Udvikling af området bringer byen nærmere vandet ikke mindst med koblin-



Område IV og V fra Arni Magnussons Gade over Dybbølsbro til Otto Busses Vej mod syd. Illustrationen viser SLA's helhedsplan

ger til Vesterbro og havnefronten i form af broer over banearealet og Kalvebod Brygge-Vasbygade.. Forlængelse af det grønne strøg til Dybbølsbro og Otto Busses Vej vil skabe et indbydende alternativ for fodgængere og cyklister til den befærdede Kalvebod Brygge.

Planerne i forhold til mål for planlægningen i København

Forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg vil tage udgangspunkt i visionerne for Københavns udvikling, der forventes vedtaget i forbindelse med Kommuneplan 2011, henholdsvis et godt hverdagsliv, viden og erhverv og grøn vækst.

Et godt hverdagsliv

København skal være en grøn, inkluderende og tryk storby, hvor man føler sig hjemme, og der skal være gode kultur- og fritidsfaciliteter med aktive grønne områder og små fredelige åndehuller.

Dette sikres ved Kalvebod Park, der i planen samler bebyggelsen omkring sig, og er den bærende rygrad for områdets udvikling. Kalvebod Park indrettes til aktivitet og ophold, der henvender sig til forskellige brugergrupper og har forskellig karakter.

Det vil være muligt i et fredeligt hjørne af bebyggelsen at indpasse en daginstitution for børn, hvilket både kunne imødekomme Vesterbros underskud af institutionspladser og bidrage til bylivet i området.

Viden og erhverv

Beskæftigelsen i København skal stige, og virksomhedernes vilkår for økonomisk vækst skal forbedres. Det gælder de fysiske rammer, en velfungerende kollektiv trafik og adgang med bil for de virksomheder, der har brug for det i deres daglige virke.

Udbygningen af de ubebyggede områder i planen vil give plads til ca. 4.700 nye arbejdspladser. Området ligger tæt

på både Dybbølsbro Station og indfaldsvejen Kalvebod Brygge.

Grøn vækst

Bygninger, byrum og byens landskabelige elementer skal udvikles på et bæredygtigt grundlag og indrettes, så det bliver let at leve et sundt og aktivt liv i København, der skal være verdens miljømetropol.

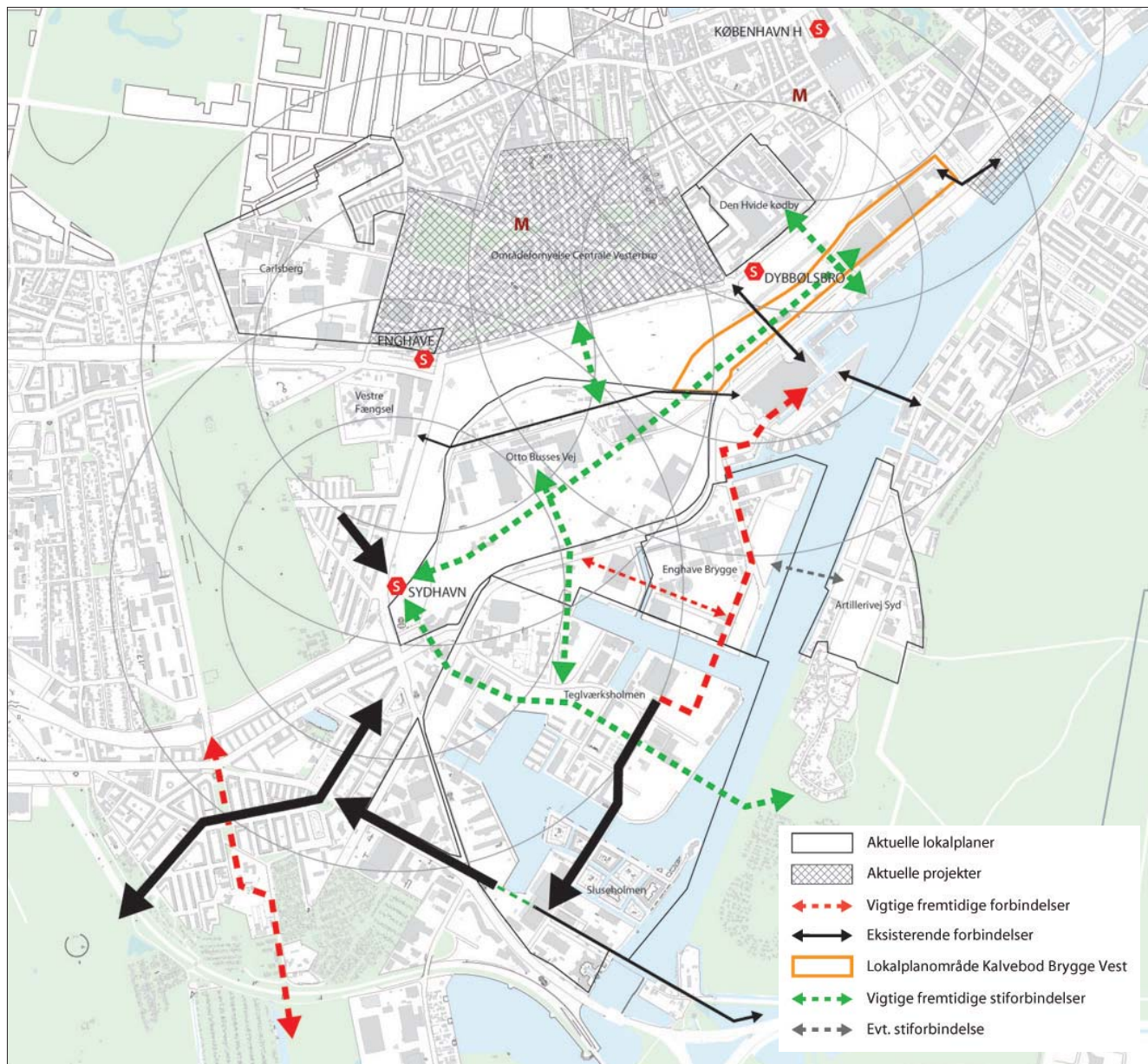
Planforslagene for Kalvebod Brygge bidrager til Københavns Kommunes målsætning om at være en bæredygtig by ved at skabe et nyt tæt moderne og energirigtigt erhvervskvarter omkring Kalvebod Park.

Det grønne byrum skal indrettes til at opsamle og forsinke regnvand og skal anlægges med beplantning af forskellig art og størrelse og overordnet set have præg af en "bypark". Det vil være med til at skabe en biokorridor fra Metropolzonen til Carlsberg og Sydhavn, og vil skabe bedre forhold for cyklister og gående langs en af Københavns mest befærdede indfaldsveje.

En kobling mellem byen og vandet

I stedet for at fremstå som en barriere skal lokalplanområdet integreres med den eksisterende by og forbinde Indre By og Vesterbro med havnefronten og udviklingsområderne mod syd. Det ville blive styrket ved en række nye eller udbyggede anlæg:

- En let stibro over gaden Kalvebod Brygge fra området mellem Tivoli Kongres Center og Rigsarkivets magasiner til havnefronten vil yderligere forbedre kontakten mellem byen og vandet.
- Dybbølsbro må udvides for at kunne rumme den øgede trafik og ombygges for at skabe sammenhæng til de nye byrum i område IV.
- En stibro fra lokalplanområdet til Ingerslevsgade og Hvide Kødby, evt. ved hel eller delvis genanvendelse af Kulbroen, vil binde området sammen med Vesterbro.



Illustrationen viser vigtige eksisterende og fremtidige forbindelser mellem den eksisterende by herunder Vesterbro, Kongens Enghave, Sluseholmen og Vestamager, og byudviklingsområderne bl.a. Teglværksholmen, Enghave Brygge og Kalvebod Brygge Vest. Når nye områder "tages ind", er det særlig vigtigt at sikre fysisk og funktionel sammenhæng på tværs af grænser og over barrierer

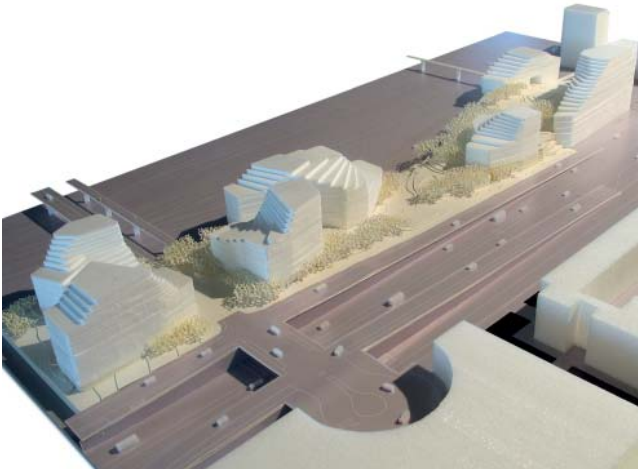
Bebyggelse, byrum og anvendelse

Det grønne strøg eller Kalvebod Park fra Bernstorffsgade mod Syd er et hovedgreb i lokalplan nr. 403 - der var baseret på Lundgaard & Tranbergs helhedsplan. Dette hovedgreb fastholdes i den videre planlægning. Parken er hævet, bl.a. for at reducere støjniveauet på friarealerne. Af hensyn til trygheden er det vigtigt, at der er mange offentlige op- og nedgange, og at der indrettes adgang ud til strøget fra de tilstødende bebyggelser. Bygningerne skal være af høj arkitektonisk kvalitet med åbne stueetager, der er egnet til publikumsorienteret anvendelse. Byrummet ved Dybbølsbro, hvor broen møder det grønne strøg, skal udformes, så det bedst muligt løser de trafikale udfordringer og samtidig kan udnyttes til ophold og placering af publikumsorienteret erhverv i forhold til de mange fodgængere og cyklister, der dagligt færdes mellem Islands Brygge/Fisketorvet og Vesterbro.

Planen vil fremme byens grønne identitet, herunder tidssvarende energirigtigt erhvervsbyggeri, der støtter Københavns mål om at tiltrække flere virksomheder til hovedstaden.

Hvor meget bebyggelse, der præcis muliggøres i område IV skal nøjere vurderes., men vil ligge mellem 60.000 m² og 68.000 m².

Københavns Kommune er i dialog med Vesterbro Lokaludvalget om Kalvebod Parks karakter og indhold. Banedanmark er positiv overfor, at der kan anlægges midlertidige boldbaner på de tilgrænsende banearealer. Finansiering af eventuelle boldbaner er pt. uafklaret.



Modelfoto af område IV med Dybbølsbro og Fisketorvet i forgrunden

Byggeønsker

Den principielle bebyggelsesplan for område IV omfatter syv byggefelter med bebyggelse i 3 til 12 etager, højst mod "filigranbroen" over Arni Magnussons Gade i nord og Dybbølsbro i syd. Nærmest "filigranbroen" er der ønske om at opføre en hal på ca. 10.000 m², der kan benyttes til udstilling, kongres og møder med forbindelse til Tivoli Congress Center på nordsiden af broen og en tilhørende administrationsbygning. Udstillingshallen vil kunne forsynes med ovenlys for at trække dagslys ned. Ovenlysene skal indpasses i Kalvebod Park.

På hjørnet af Kalvebod Brygge og Arni Magnussons Gade ønskes opført en domicilbebyggelse på op mod 15.000 m² etagemeter.

I område V skal Banedanmarks nye signalanlæg erstatte en række ældre anlæg, der styrer landets samlede banelinje med 3.200 km skinner. Det nuværende system skal erstattes af 4 nye anlæg og systemer. Folketinget har i 2009 bevilget 3.2 mia EUR til at forny det samlede signal-system før 2021.

Lokalplanområdet og kvarteret

Det samlede planområde, inklusive området, der dækkes af lokalplan nr. 403, ligger mellem Bernstorffsgade, Kalvebod Brygge-Vasbygade, Otto Busses Vej og Carsten Niebuhrs Gade samt dennes forlængelse mod syd.

- Området udgør i alt godt 14 ha. Bortset fra den nordligste del af området, der allerede er bebygget, fremstår området stort set ubebygget og med baneanlæg.
- Den bebyggede del – med SEB, Rigsarkivets magasiner og Tivoli Congress Center – fremstår som et nyt element i bybilledet – beliggende mellem det store baneterræn og den trafikbelastede Kalvebod Brygge. Kalvebod Park mellem bygningerne ligger afskærmet fra trafikstøjen, men er kun kendt af få mennesker, formentlig fordi strøget endnu ikke har forbindelse med Dybbølsbro.



Rendering af område V med trafikstyringsbygningen bagest og erhvervsbygningerne i forgrunden

- Lokalplanområdet ligger således "på kanten af byen" – omgivet af trafikårer og store arealer, der er under udvikling eller først senere skal udvikles.
- Nordvest for det brede baneareal ligger Ingerslevsgade og Kødbyen. Der udarbejdes for tiden en strategi for Den Hvide Kødby, der vil understøtte områdets særlige karakter som hjemsted for levnedsmiddelerhverv og kreative erhverv, herunder gastronomi. Mod nord skimtes Tietgensbro, Hovedbanegården, Tivoli og Post Danmarks bebyggelse. Sydøst for Kalvebod Brygge ligger en række kontorbygninger og Fisketorvet mod havnefronten og mod syd Otto Busses Vej med DSBs værksteder, der i Kommuneplanen har status af perspektivområde og delvis bruges midlertidigt til andre anvendelser, såsom modeuge.

Forslag til Kommuneplan 2011

I forslag til Kommuneplan 2011 er området udlagt som dels et S2*- område, område til serviceerhverv og dels som et C2*-område, område til boliger og serviceerhverv. Derudover er den sydligste del af området udlagt som et T1*-område til tekniske formål. Dette område er i rækkefølgeplanen udlagt som perspektivområde til byudvikling efter år 2023.

For at muliggøre den foreslåede planlægning udarbejdes et kommuneplantillæg, der udlægger området til to S3*-områder, områder til serviceerhverv. Den særlige bestemmelse, *-bemærkningen vil give mulighed for, at der i forbindelse med lokalplanen fastlægges bebyggelse og byggefelter op til 12 etager.

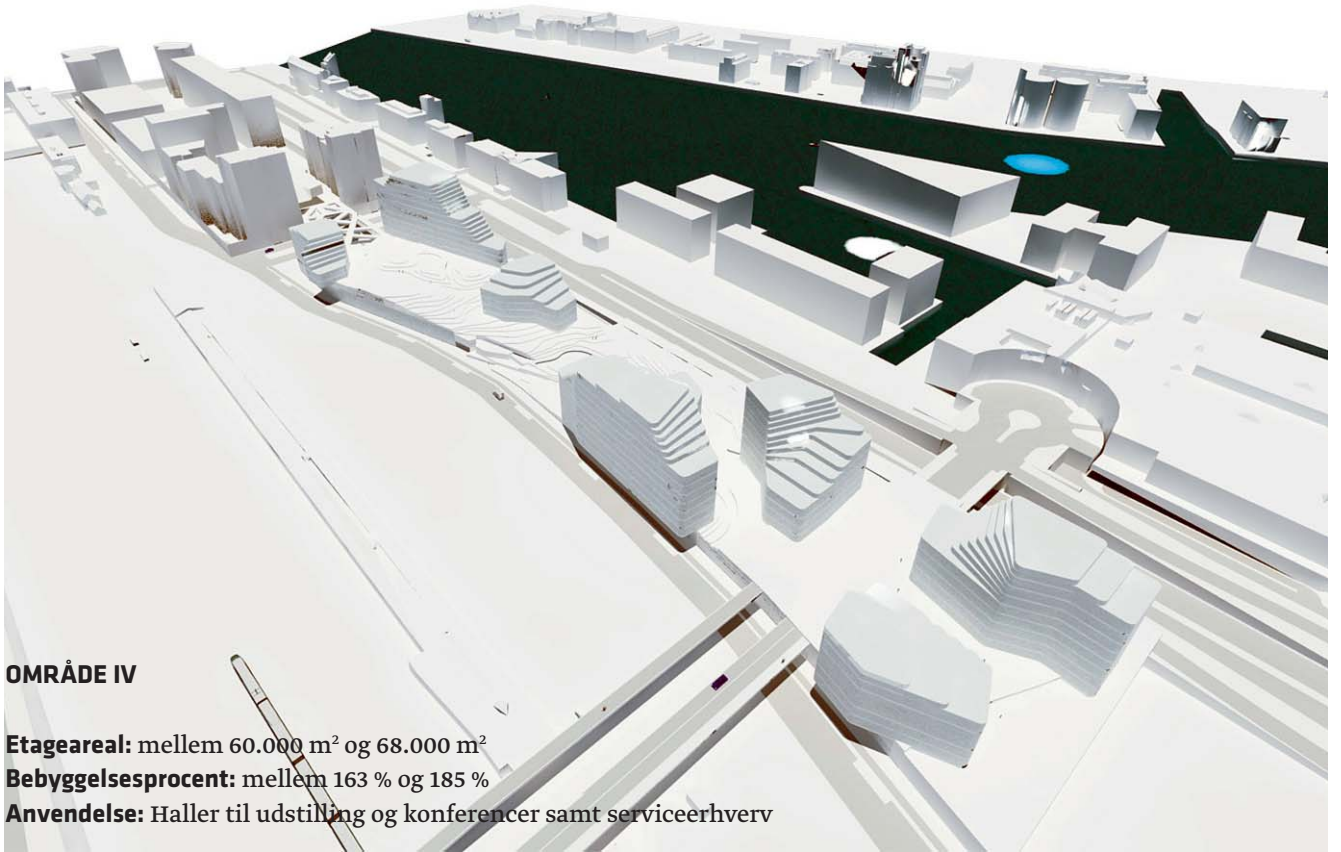
OMRÅDE V

Etageareal: op til 50.000 m²

Bebyggelsesprocent: ca. 130 %

Anvendelse: Trafikstyringsbebyggelse (tekniske anlæg), serviceerhverv



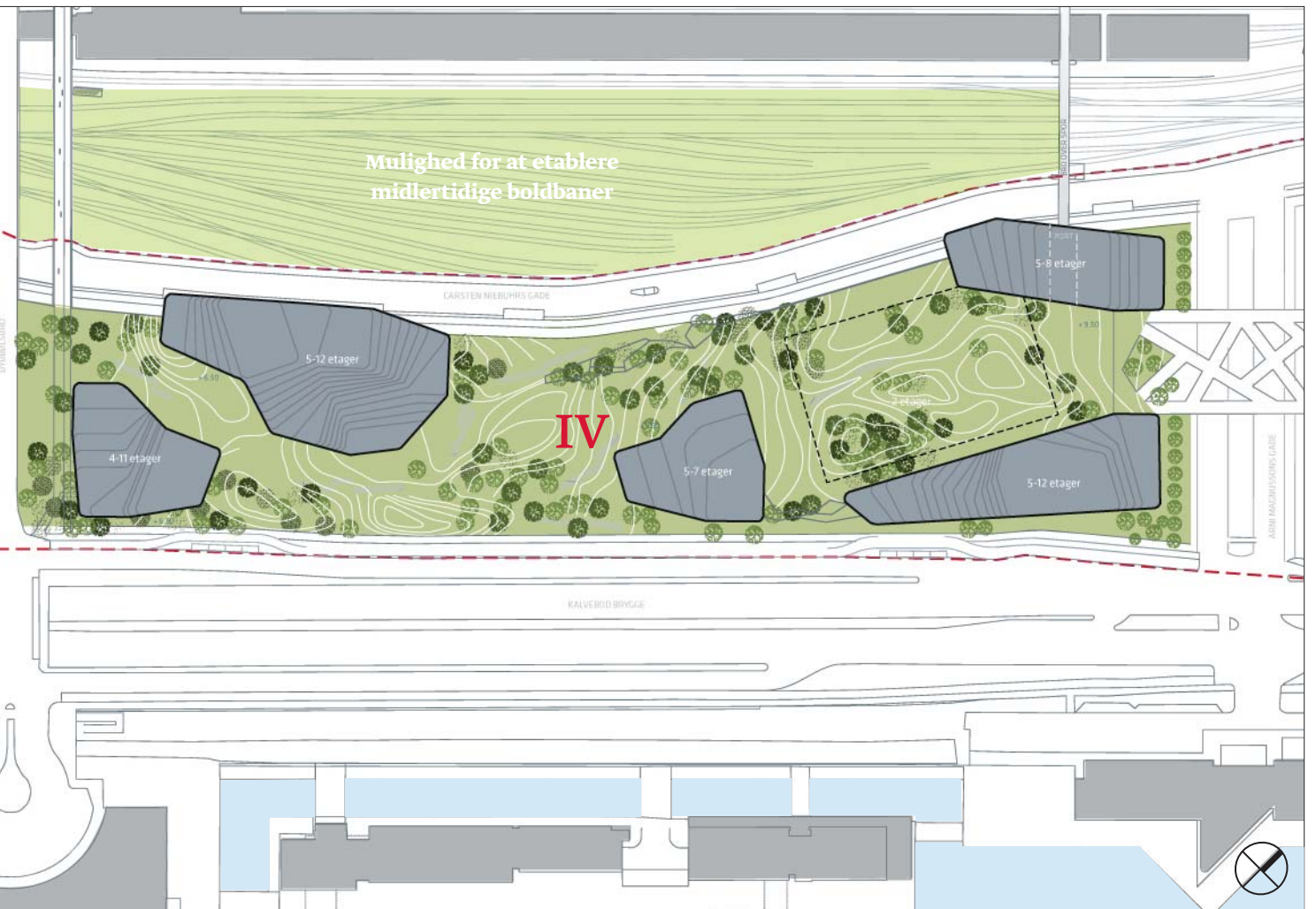


OMRÅDE IV

Etageareal: mellem 60.000 m² og 68.000 m²

Bebyggelsesprocent: mellem 163 % og 185 %

Anvendelse: Haller til udstilling og konferencer samt serviceerhverv



Helhedsplanen 1:2000

Forudgående offentlighed

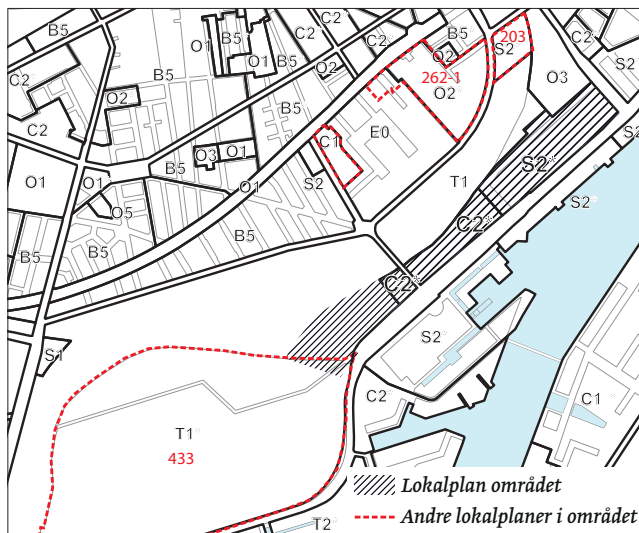
I forslag til Kommuneplan 2011 er en del af området udlagt som perspektivområde. Med kommuneplantillægget overføres dette område til et S3*-område. Dette er en væsentlig ændring af kommuneplanen, og derfor er der i perioden 18. august til 7. september afholdt en forudgående offentlighed.

Lokalplaner

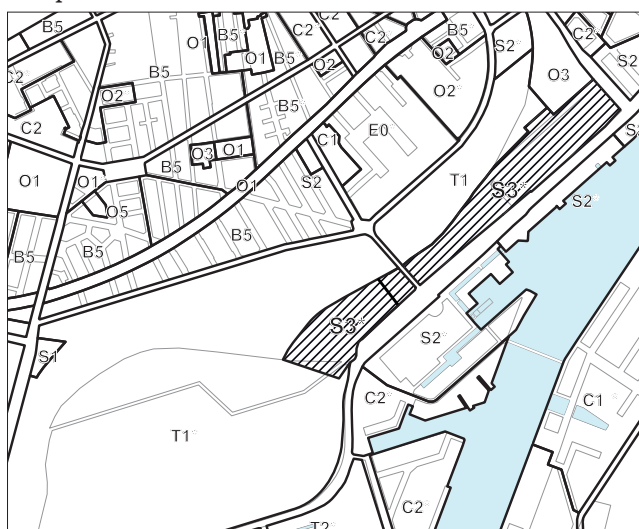
LP 262 Brune Købby med bygningsbevaring og DGI Byen
LP 203 Tietgensbro muliggør et hotel, der ikke er blevet opført

LP 433 Otto Busses Vej for Metros klargøringscenter (et tillæg til lokalplanen er på vej, fordi projektet for klargøringscentret er blevet ændret)

Lokalplan Skelbækgade med erhvervsbebyggelse foran Hvide Købby.



Kommuneplanrammer i forslag til Kommuneplan 2011. Med rød stiple linje er vist gældende lokalplaner og forslag til lokalplaner.

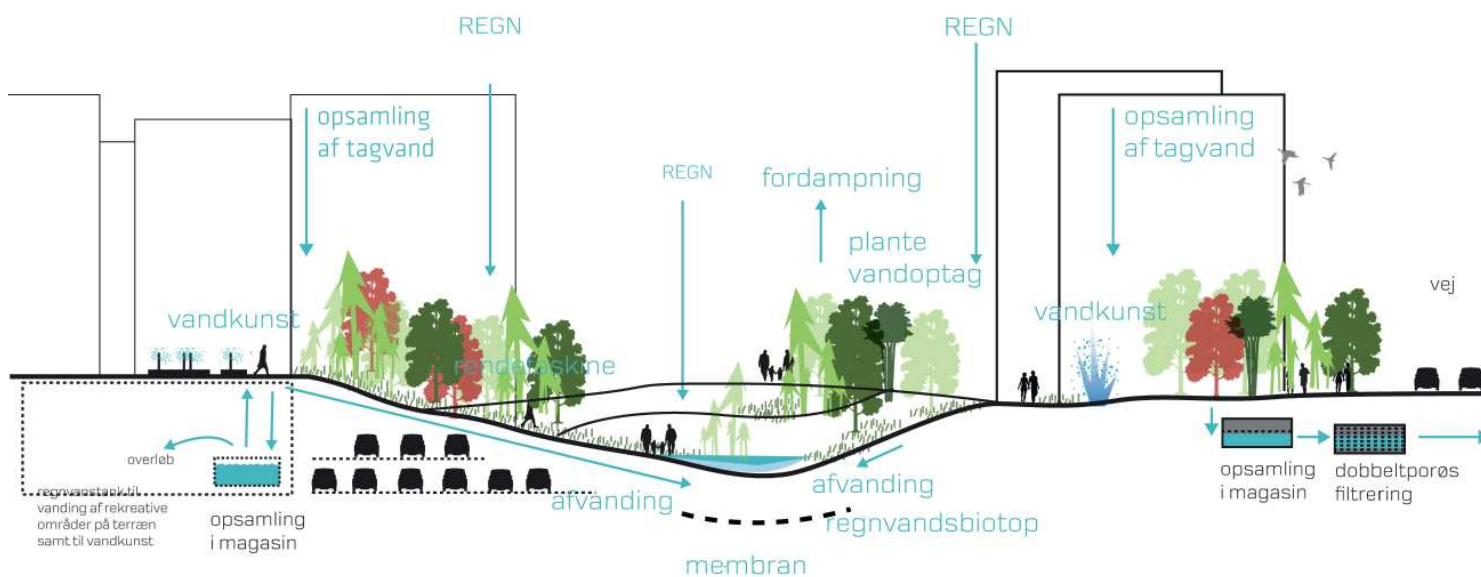


Forslag til rammer i tillæg til Kommuneplan 2011.

REKREATIVT BYRUM
PÅ KONSTUKTION

BYRUM MED NATURPRÆG

URBANT



UDSTILLINGSBYGNINGEN

DYBBØL

Principper for anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR), som søges indarbejdet i projektet

Trafikforhold

Lokalplanområdet ligger meget centralt og har en god trafikbetjening. Hovedbanegården med S-tog, regionale tog og internationale tog ligger ca. 400 m fra adgangen til området ved Bernstorffsgade, og Dybbølsbro S-togstation ligger umiddelbart op ad området. Der er ligeledes god busbetjening med busser i Bernstorffsgade og på Kalvebod Brygge samt en E-bus og citybussen 11A, der begge kører igennem området.

Biltrafikken har god adgang fra det regionale vejnet via Bernstorffsgade og Kalvebod Brygge. Internt i området fungerer Carsten Niebuhrs Gade som fordelingsvej og binder området sammen på langs. Adgangen sker via Bernstorffsgade fra nord, Arni Magnussons Gade midt i området og fra syd via en ny vej, der tilsluttes Vasbygade hvor Otto Busses Vej er i dag.

Der etableres et mindre antal parkeringspladser på terræn i Carsten Niebuhrs Gade, mens størstedelen af parkeringen etableres i konstruktion. Dele af parkeringen placeres under parkstrøget. Parkeringsdækningen for området som helhed er én plads pr. 150 m². Fra parkeringsanlæggene er der direkte adgang til parkstrøget.

Parkstrøget indeholder en cykel- og gangsti, der løber gennem hele området fra Bernstorffsgade til Otto Busses Vej og fungerer som adgangsvej for de lette trafikanter til ejendomme og øvrige funktioner. Stien krydser Dybbølsbro i niveau og giver dermed adgang til området fra Dybbølsbro Station, Bryggebroen og Vesterbro. Stien kan på sigt indgå i et samlet stiforløb, der binder Sydhavnen, Vesterbro og Indre By sammen. Hvor parkstrøget kryd-

ser Dybbølsbro skabes der er et nyt sammenhængende byrum på tværs af broen, hvilket åbner mulighed for at omlægge de meget bundne trafikstrømme på dette sted.

Udbygningsaftale

På bygherrenes anmodning forventes indgået en udbygningsaftale, der omhandler en stibro over Kalvebod Brygge til havnefronten.

Et udkast til aftale vil i givet fald blive fremlagt sammen med planforslagene.

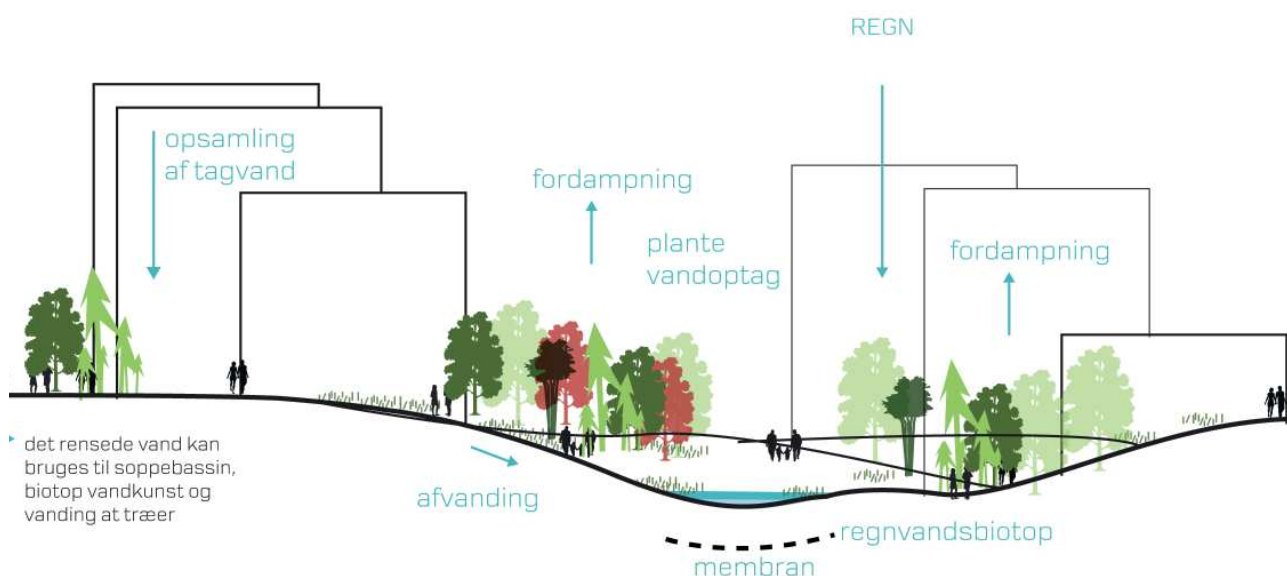
Bæredygtighedsværktøjet

Planen er analyseret mht. bæredygtighed for de 14 indikatorer, der er vist i rosetten på side 11:

1. Arealanvendelse: Funktionsblandingen er ikke høj, da der er tale om erhverv og evt. enkelte institutioner. De tilgrænsende banearealer kan evt. udnyttes midlertidigt til boldbaner. Områdets store grønne arealer yder det et vigtigt tilskud til Vesterbro. Området har kort afstand til stationer.
2. Transport: Cykel- og gangtrafikken får optimale vilkår, både inden for området og udenfor, idet der ventes etableret stibroer over de tilgrænsende barrierer. Områdets overskuelighed sikrer god orientering til Dybbølsbro Station. Støjgenerne søges minimeret i byrummene ved disponering af bebyggelsen. Begrænset parkering på terræn.
3. Energi: Der indgår ikke krav om vedvarende energi i planen, men bygningernes orientering muliggør dette.

BYRUM

BYRUM MED NATURPRÆG



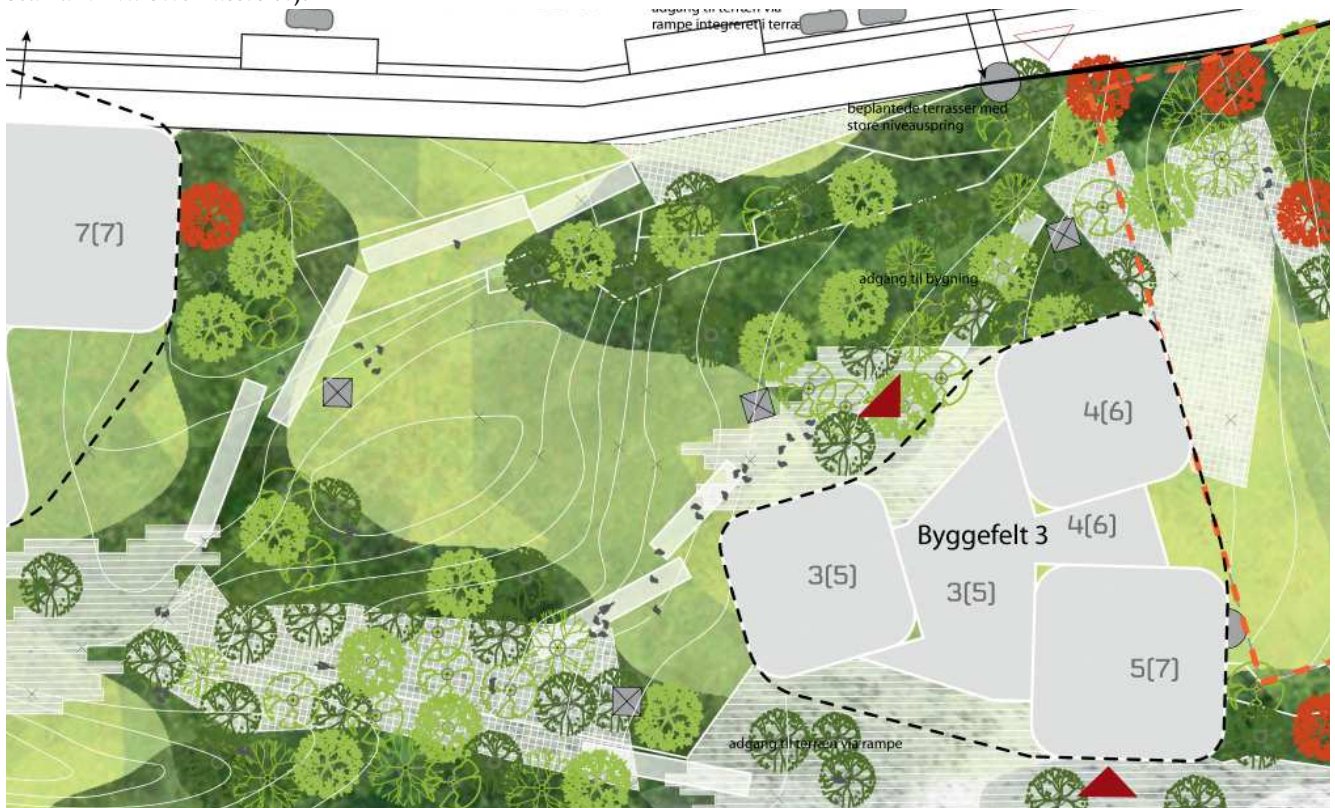
.SBRO

TECHINCAL
CONTROL CENTER

Kalvebod Park



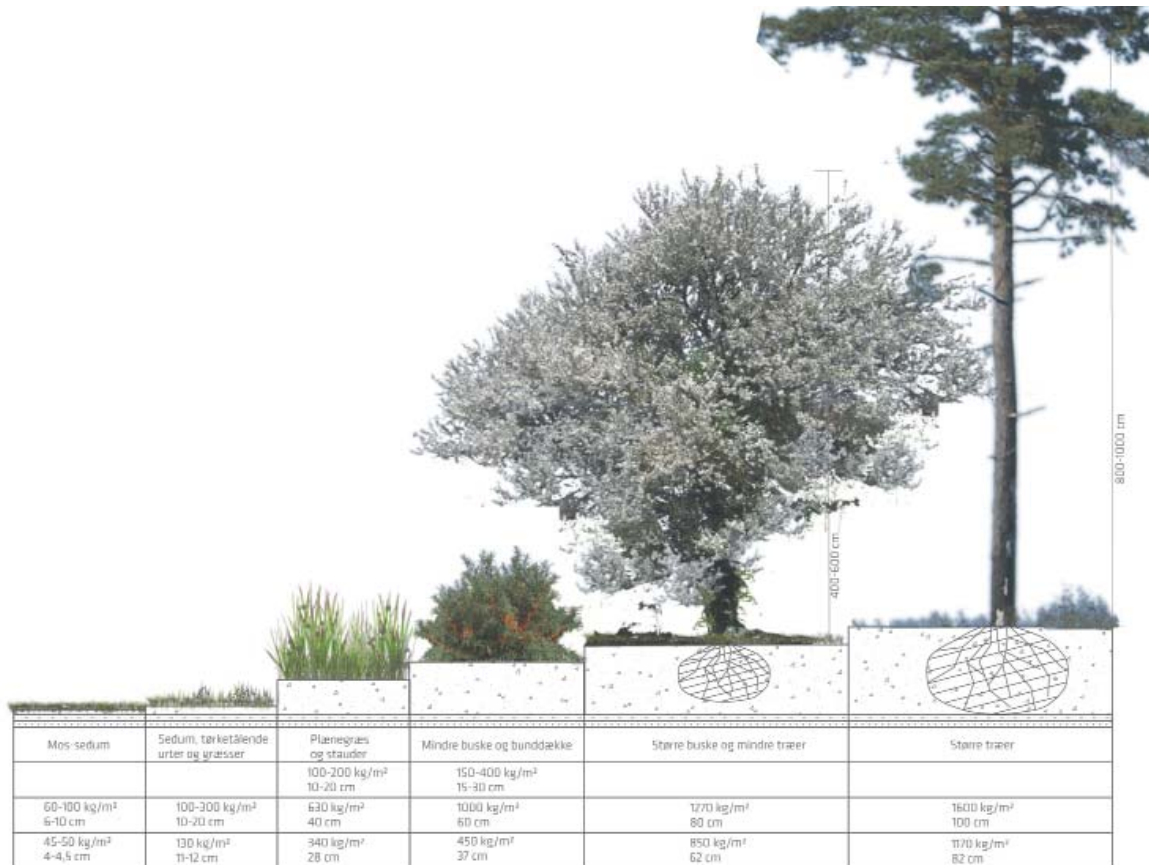
Luftperspektiv af Lundgaard & Tranbergs forslag til helhedsplan for det tidligere godsbanearreal. Hovedgrebet er et bredt, grønt strøg i 7-8 m højde, som giver mulighed for at udnytte hulrummet nedenunder til magasiner, parkering og andre funktioner, der ikke "giver noget" til byen. Visionen er, at det grønne strøg kan fortsætte mod syd. Med det aktuelle planforslag fortsætter stroget – eller "Kalvebod Park" – til Otto Busses Vej.



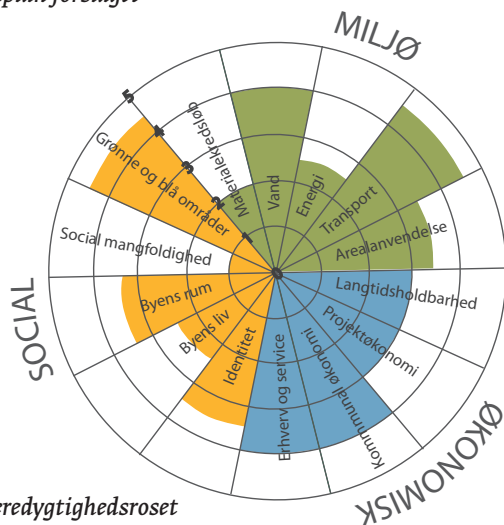
"Kalvebod Park" er formet som et kuperet landskab, der flere steder har adgang til det nærliggende terræn. Mellem byggefeltene bygges landskabet op med bakker og sletter. Beplantningen varierer mellem store træer, mindre træer og buske samt lave vækster og græs. Der indrettes anlæg til forskellige fysiske aktiviteter i området.



Tværsnit af parken viser, at et tilstrækkelig dybt jordlag på et solidt etagedæk giver vækstmuligheder for træer oven på parkeringsanlægget.



Kalvebod Park foreslås beplantet med forskellige arté og klassé af træer og busker for at sikre variation. Placering vil kortlægges i lokalplan forslaget



Bæredygtighedsroset

- Vand: Byrum koterer, så der afvandes direkte til regnvandsbiotoper eller opsamlingsstanke i underliggende konstruktion. Grønne tage etableres, hvor det er muligt. Alt vand fordampes, opsamles og genanvendes. Bassiner under det grønne strøg kan opmagasinere regnvand i tilfælde af kraftige regnskyl, hvilke vil kunne aflaste både området og evt. Vesterbros kloaksystem.
- Materialekredsløb: Ifht. Københavns Kommunes affaldsplan 2009 er følgende indsatsområder relevante: Mere affaldsforebyggelse og genbrug, øget sortering af affald, et fremtidssikret behandlingssystem og innovative affaldsløsninger i byens rum.

Der er mulighed for at omdanne Kulbroen til ny gang- og cykelbro.

- Grønne og blå områder: Natur i byen er led i den rumlige strategi og identitet for området. Området kan sammen med baneterrænet være spredningskorridor for planter og dyr. Græsklædte arealer mv. skaber et optimalt mikroklima. Grupper af høje træer vil tage kastevinde fra høje bygninger. Landskabet sikrer høj rekreativ værdi.
- Byens rum: Der arbejdes med forskellige intensiteter i bebyggelsen, byrummenes skala og karakter – dette giver mulighed for stor variation i oplevelsen af byrummet. Bygningerne trapper ned i højde mod de indre byrum, og facaderne er korte. Forskydninger i bygningskroppene og de enkelte facader mindsker risiko for vindtunneller. Niveaufri sammenhæng mellem inde og ude samt transparente facader øger sikkerheden.
- Byens liv: Publikumsorienterede funktioner koncentrerer ved Dybbølsbro. Kantiner, foyerer og lobbyer placeres så vidt muligt i etager med niveaufri adgang. Byrum på dæk skal kunne rumme sædvanligt byliv samtidig med, at der er natur, beplantning og terræn. Byrummene skaber mulighed for forskellige former for udfoldelse. Banedanmark er positiv over for, at der midlertidigt kan anlægges boldbaner på banearealet. Diversiteten i byrummene giver mulighed for et bredt spektrum af formelle og uformelle mødesteder. Lege- og sportsanlæg af forskellige slags.

9. Identitet: Området med den hævede grønne park midt i byen er unikt og kan sammenlignes med Promenade Plante i Paris og High Line i New York, der begge er anlagt på gamle godsspor.
10. Erhverv og service: Bebyggelsen understøtter med sin stationsnære beliggenhed gode lokaliseringsmuligheder for erhverv. De nye erhvervsbebyggelser vil kunne rumme ca. 4.700 arbejdspladser.

Opmærksomhedspunkter

Arkitektoniske Kvalitet

- I område IV og V skal bebyggelsens omfang og placering fastlægges i lokalplanen så Københavns Kommunes mål i planlægning opnås. Der skal blandt andet sikres at miljøet ved indgange og i byrummene er behageligt i forhold til skygge og vind forhold og at bygningerne udformes med facadelængder og højder i menneskelig skala.

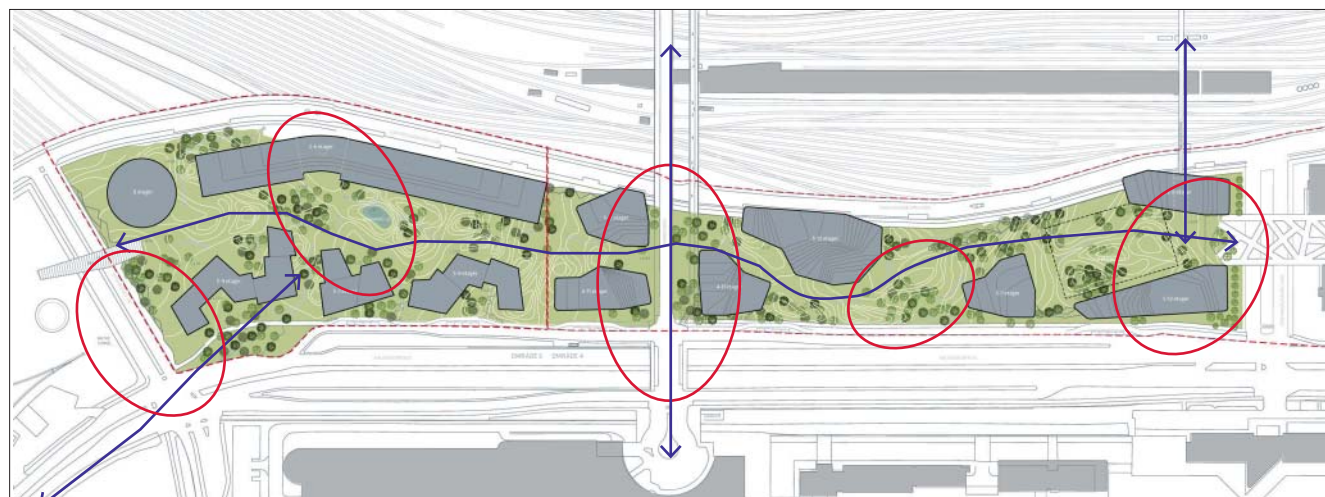
Byrum

- Byliv og dermed tryghed kan sikres gennem mange adgange til strøget, etablering af publikumsorienterede funktioner på/ved strøget samt åbne / aktive facader.

- Udformning af de ubebyggede arealer fastlægges med en række bestemmelser, der definerer blandt andet placering af store karaktergivende træer for at sikre en grøn og landskabelig karakter.
- Hele strøget skal være offentligt tilgængeligt for alle.
- Der sikres variation i udbud og type af byrummene - særlig de nedenfor markerede.

Sammenhæng i byen

- Bylivet sikres, fx ved at give mulighed for forbindelser mellem det nye område og den udbyggede by, især Vesterbro.
- Muligheden for at indpasse boliger i området skal yderligere undersøges. I et serviceerhvervsområde kan op til 15 % af etagearealet anvendes til boliger. Endvidere giver rammen mulighed for at etablere hotellejligheder. Beboelse vil bidrage til bylivet og dermed trygheden.



Rum og forbindelser, der er særlig vigtig i projektet

○ Særlige rum

↔ Vigtige forbindelser

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen