



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

04-03-2015

## **Høring i forbindelse med udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 485 "Kalvebod Brygge Vest".**

Sagsnr.

2015-0023586

### **Baggrund**

Vi har modtaget et projekt fra Bygningsstyrelsen der på vegne af grundejeren, Banedanmark, har anmodet om at få udarbejdet en lokalplan med henblik på opførelse af et kontordomicil ved Kalvebod Brygge på en del af ejendommen matr. nr. 1695a Udenbys Vester Kvarter, København. Arealet er ubebygget og rummer jernbanearealer i dag. Området er omfattet af Lokalplan nr. 485 "Kalvebod Brygge Vest", bekendtgjort den 20. december 2012.

Dokumentnr.

2015-0023586-1

Projektet er et Offentlig-Privat Partnerskab, OPP med Bygningsstyrelsen som bestiller og A. Enggaard A/S som OPP-leverandør. Tegnestuen Arkitema Architects har udarbejdet et skitseprojekt til en bygning på ca. 41.000 m<sup>2</sup> etageareal placeret sydvest for Dybbølsbro mellem Kalvebod Brygge og en planlagt forlængelse af Carsten Niebuhrs Gade i den nordøstlige del af lokalplanens underområde II.

Opførelse af den foreslåede nye bebyggelse i underområde II, forudsætter, at der udarbejdes en supplerende lokalplan hvori der fastlægges maksimalt etageantal og maksimale bygningshøjder i udpegede byggefeltet og en forsættelse af det offentligt tilgængelige hævede landskabsstrøg, beplantningsstruktur, stier mv. som vist på lokalplanens tegning nr. 5 og 6.

Bebyggelsen er tænkt som et statsligt administrativt knudepunkt og skal rumme arbejdspladser for Banedanmark, Trafikstyrelsen, Vejdirektoratet og Energistyrelsen. Projektet omfatter et grundareal på 12.050 m<sup>2</sup> og udnytter stort set hele den byggeret der er muliggjort inden for lokalplanens underområde II. Efter projektets gennemførelse vil der være en restbyggeret inden for underområde II på ca. 98 m<sup>2</sup> etageareal. Det resterende grundareal på knap 20.000 m<sup>2</sup> inden for underområde II vil forblive ubebygget.

Bebyggelsen består af to store bygningskroppe placeret mod henholdsvis Carsten Niebuhrs Gade og Kalvebod Brygge omkring/på et hævet gennemgående offentligt tilgængeligt landskabeligt strøg. Bebyggelsen fremstår varieret i højden i henholdsvis 6,7 og 8 etager over det skrånende terræn, henholdsvis 6, 7 og 9 etager over Carsten Niebuhrs Gades niveau. Den maksimale bygningshøjde er 41,8 m i forhold til Carsten Niebuhrs Gade.

De to bygningskroppe, der er forskudt i forhold til hinanden foreslås bygget sammen over terrænet med 4 tværgående forbindelsesbroer der skal udgøre et centralt knudepunkt i byggeriet. Parkering placeres i etager under det hævede landskabsstrøg. Friarealer på terrænet og på det hævede landskabsstrøg suppleres med opholdsarealer der indrettes på

### **Plan og Byrum**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 3528

Telefax  
3366 7020

E-mail  
laiech@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

gangbroer/forbindelsesbroer og en del af taget - i alt svarende til en friarealprocent på 20 som krævet i den gældende lokalplan.

### **Eksisterende lokalplan**

Det aktuelle område hvor der skal udarbejdes lokalplantillæg udgør underområde II i den eksisterende lokalplan, Lokalplan nr. 485 ”Kalvebod Brygge Vest”, bekendtgjort den 20. december 2012.

Området kan anvendes til serviceerhverv og offentlige formål. Hvor det er miljømæssigt muligt, vil op til 25 procent af etagearealet kunne indrettes til boliger. I lokalplanen fastlægges der bl.a. maksimale byggemuligheder. For underområderne II og III beregnet under ét må der maksimalt opføres 50.000 m<sup>2</sup>.

Opførelse af ny bebyggelse i underområde II, bortset fra konstruktioner til parkering mv. under det grønne landskabsstrøg samt opførelse af mindre bygninger i én etage, forudsætter, at der ved supplerende lokalplan fastlægges maksimalt etageantal og maksimale bygningshøjder i udpegede byggefelter og en forsættelse af det offentligt tilgængelige hævdede landskabsstrøg, beplantningsstruktur, stier mv. som vist på lokalplanens tegning nr. 5 og 6.

Bebyggelsen skal placeres og udformes, så der sikres kig til det grønne strøg fra Kalvebod Brygge og baneterrænet. Placering af bebyggelsen i det grønne strøg skal medvirke til at skabe sammenhæng med omgivelserne og en visuel flot og imødekommende indfaldsvej til Centrum og Vesterbro.

Bebyggelsen skal variere i højden og må ikke være højere end 40 m over gadeniveauet på Otto Busses Vej/Carsten Niebuhrs Gade.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser om bl.a. Vej-, sti- og baneforhold, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden, byrum, ubebyggelse arealer og parkering, bæredygtighed og regnvand m.m. der gælder for underområde II.

### **Kommuneplanen**

I kommuneplan 2011, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2011, er området udlagt til et S3\*-område for serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Den særlige \*-bemærkning giver mulighed for byggeri med en maksimal bygningshøjde på 47 m.

Friarealprocenten er 30 for boliger og 20 for erhverv. Friarealer skal indgå i et sammenhængende, offentligt tilgængeligt grønt strøg gennem områderne og kan beregnes for områderne under ét.

Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Der skal etableres mindst 2.5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal samt fire cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> butiksetageareal.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne kommuneplanrammerne i kommuneplan 2011.

Lokalplantillægget vil blive udarbejdet i overensstemmelse med projektet, idet eventuelle ændringer af rammerne i forslag til kommuneplan 2015, om nødvendigt, vil blive indarbejdet.

### **Høring**

Vi vil gerne have jeres eventuelle bemærkninger til projektet inden den 16. april 2015 til [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)

Hører vi ikke fra jer, regner vi med, at I *ikke* har bemærkninger til startredegåelsen/projektet.

I er velkomne til at kontakte undertegnede på telefon 3366 3528 eller på mail [laiech@tmf.kk.dk](mailto:laiech@tmf.kk.dk), hvis I har spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen

Laila Echammari  
Arkitekt

Bilag 1. Lokalplantegning visende lokalplanområdets afgrænsning.  
Bilag 2. Situationsplan samt illustrationer fra Arkitemas projekt.  
Bilag 3. Lokalplan nr. 485 ”Kalvebod Brygge Vest”.