



**Til Teknik- og Miljøudvalget**

16-08-2012

### **Orientering vedr. Bellahøj Vandtårn og Kulbroen**

Sagsnr.  
2012-114406

Københavns Energi har søgt om tilladelse til at nedrive Bellahøj Vandtårn i Brønshøj og ønsker ligeledes at nedrive Kulbroen mellem Hvide Kødby og Kalvebod Brygge Vest.

Dokumentnr.  
2012-622953

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at Bellahøj Vandtårn har høj bevaringsværdi både arkitektonisk og kulturhistorisk, og at Kulbroen har kulturhistorisk betydning som et lokalt vartegn. Det foreslås derfor, at Bellahøj Vandtårn bevares og ombygges til kulturelle formål og/eller boligformål, og at Kulbroen bevares og ombygges til en fodgængerforbindelse.

Sagsbehandler  
Carsten Vesterager  
Petersen

Teknik- og Miljøforvaltningen har på den baggrund udarbejdet to notater med en beskrivelse af mulighederne for bevarelse og ombygning samt en beskrivelse af de økonomiske konsekvenser. Notaterne er vedlagt som bilag.

Hvis Teknik- og Miljøudvalget ønsker at bevare og ombygge Bellahøj Vandtårn og Kulbroen, skal der findes finansiering i forbindelse med forhandlingerne om budget 2013.

#### **Bellahøj Vandtårn**

Københavns Energi søger om tilladelse til at nedrive Bellahøj Vandtårn, da bygningen ikke længere er i drift som vandtårn, og da det ikke er lykkedes at sælge bygningen med henblik på at anvende den til andre formål.

Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår, at Københavns Kommune køber Bellahøj Vandtårn med henblik på ombygning til kulturelle formål og/eller boligformål. Hvis bygningen nedrives, vil det kunne medføre protester fra lokale foreninger og beboere.

Overtagelse af Bellahøj Vandtårn og omkostninger til midlertidig drift, udarbejdelse af forslag, evt. prækvalificering og udbud vurderes til at koste 30,9 mio. kr.

#### **Kulbroen**

Københavns Energi ønsker ligeledes at nedrive Kulbroen, hvis betydning for fjernvarmeforsyningen er under afvikling. Derfor finder Københavns Energi det ikke rimeligt at belaste fjernvarmekunderne med omkostninger til en gennemgribende renovering.

Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår en ombygning af Kulbroen til en stibro for fodgængere, der vil kunne binde udviklingsområderne

Hvide Kødby og Kalbod Brygge Vest bedre sammen. Samtidig vil en stibro kunne aflaste Dybbølsbro.

Holscher Arkitekter har udarbejdet et skitseprojekt for en ny stibro, og på baggrund heraf vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen, at Kulbroen vil kunne ombygges til en fodgængerforbindelse for 37,9 mio. kr.

**Bilag:**

- 1) Notat vedr. bevaring af Bellahøj Vandtårn
- 2) Notat vedr. ombygning af Kulbroen mellem Hvide Kødby og Kalvebod Brygge Vest



## **Bevaring af Bellahøj Vandtårn**

16-08-2012



Sagsbehandler  
Randi Dürr Harpøth

### **Baggrund**

Københavns Energi søger om tilladelse til at nedrive Bellahøj Vandtårn, Bellahøjvej 50 i Brønshøj. Begrundelsen for ansøgningen er, at bygningen ikke længere er i drift som vandtårn. Københavns Energi har undersøgt mulighederne for at sælge bygningen med henblik på genanvendelse til andre formål. Dette er ikke lykkedes, hvorimod grunden kan sælges efter nedrivning af bygningen.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at bygningen har høj bevaringsværdi både arkitektonisk og kulturhistorisk, og at den derfor bør bevares og genanvendes. Bygningen er markant, og den høje beliggenhed gør den synlig over stor afstand.

Grunden har et matrikuleret areal på 9.192 m<sup>2</sup> og et bebygget areal på 2.352 m<sup>2</sup>. Højden på bygningen er ca. 13 m. Bygningen består af 5 cirkulære beholdere omkring et mindre cirkulært rum i midten. Der kan forventes protester fra lokale foreninger og beboere, hvis bygningen nedrives.

### **Sagsbeskrivelse**

Kommunen kan meddele afslag til nedrivning af bygningen ved at nedlægge et såkaldt § 14 forbud jf. planloven: Kommunen vil herefter være forpligtet til at udarbejde en bevarende lokalplan, der bestemmer, at bygningen ikke må nedrives. Forbuddet kan nedlægges for højst et år, inden for hvilket der skal udarbejdes lokalplanforslag. Tidsfristen gælder fra der er truffet beslutning om at nedlægge et § 14 forbud.

Når der er udarbejdet en bevarende lokalplan kan Københavns Energi jf. planlovens § 48 forlange, at kommunen overtager ejendommen. Dette skal kunne begrundes med, at ejendommen ikke kan udnyttes økonomisk rimeligt svarende til udnyttelsen af ejendomme med lignede beliggenhed og udnyttelse, der ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Denne bestemmelse vil kunne udnyttes fuldt ud i denne sag.

### **De økonomiske konsekvenser**

Overtagelse af ejendommen vil betyde udgifter til

- Køb
- Drift af bygningen og grunden indtil den er solgt og/eller ombygget og bebygget
- Udarbejdelse af forslag til genanvendelse af bygningen og bebyggelse af den resterende grund
- Evt. prækvalificering
- Evt. udbud

Der kan efterfølgende opnås indtægter ved helt eller delvist salg af ejendommen.

Hvis bygningen eksempelvis indrettes til en kultur- eller børneinstitution, friholdes byggemuligheder på en anden af kommunens grunde.

### **Scenarie 1 – ombygning til kulturelle formål**

Det anslås, at udgifterne til indretning af bygningen til kulturelle formål vil blive i størrelsesordenen 18.000 kr/m<sup>2</sup> ekskl. Moms. Der kan indrettes ca. 6.600 m<sup>2</sup> i alt ca. 120 mio. kr.

Den vil restere en byggemulighed på ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Denne kan f.eks. sælges til boligformål til 3.500 kr. pr. m<sup>2</sup> byggeret. Dette giver en indtægt på ca. 14 mio. kr. Alternativt kan der f.eks. opføres en daginstitution.

### **Scenarie 2 – ombygning til boligformål**

Det anslås, at der i bygningen kan indrettes ca. 6.000 m<sup>2</sup> til boligformål det vil sige 60 – 65 boliger med et gennemsnit på 95 m<sup>2</sup>.

KAB har vurderet mulighederne for at indrette en del af bygningen til boliger og oplyser, at projektet ikke kunne realiseres uden tilførsel af udviklingsmidler, idet rammebeløbet på 21.000 kr/m<sup>2</sup> ikke kunne overholdes. Det anslås at koste ca. 23.000 kr./m<sup>2</sup> at indrette boliger i bygningen, eller i alt ca. 140 mio. kr. Der resterer fortsat en byggemulighed på ca. 4000 m<sup>2</sup> til f.eks. boligformål eller en daginstitution jf. Scenarie 1.

### **Scenarie 3 – ombygning til kombineret bolig- og kulturelle eller boligsociale formål.**

Hvis nederste etage indrettes til kulturelle formål af boligsocial karakter og de øverste 2 etager indrettes til boliger opnås antagelig en mere hensigtsmæssig løsning end ved en ren boliganvendelse.

Hvis der indrettes ca. 4.000 m<sup>2</sup> til boligformål og ca. 2.000 m<sup>2</sup> til kulturelle formål fås en pris på ca. 128 mio. kr.

Hvis Teknik- og Miljøudvalget ønsker at bevare og ombygge Bellahøj Vandtårn, skal der findes finansiering i forbindelse med forhandlingerne om budget 2013. Tabel 1 nedenfor viser de økonomiske udgifter, mens tabel 2 viser tidsangivelsen.

**Table 1. Anlægsudgifter og afledte serviceudgifter**

1.000 kr. – 2013 p/l	2012	2013	2014	2015	2016	*
<i>Anlæg:</i>						
Udarbejdelse af forslag til genanvendelse af bygningen	400					*
Køb af grund		30.000				
Forprojektering		350				
Udbud		100				
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>400</b>	<b>30.450</b>				
<i>Afledte serviceudgifter:</i>						
- Vedligehold og drift		50	50			
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>		<b>50</b>	<b>50</b>			

Note: \*-markeringer betyder at bevillingen i 2013 ønskes givet som anlægsbevilling ved budgetårets start.

**Table 2. Tidsangivelse for anlægsprojekt**

Anlægsaktivitet, tidsangivelse	2013				2014				2015				2016			
	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv
- Forprojektering afsluttet				x												
- Udbud gennemført					x											
- Anlægsbevilling givet							x									
- Opførelse igangsat									x							
- Opførelse afsluttet													x			
- Facilitet ibrugtaget														x		

**Risikovurdering i anlægsprojekter**

Der er endnu ikke taget stilling til, hvad bygningen bør eller kan indrettes til. Der er ikke foretaget byggetekniske undersøgelser eller udarbejdet skitseprojekt, som kunne danne grundlag for mere præcise beregninger af omkostninger til ombygning. De oven for nævnte beregninger bygger således på erfaringer fra lignende projekter.



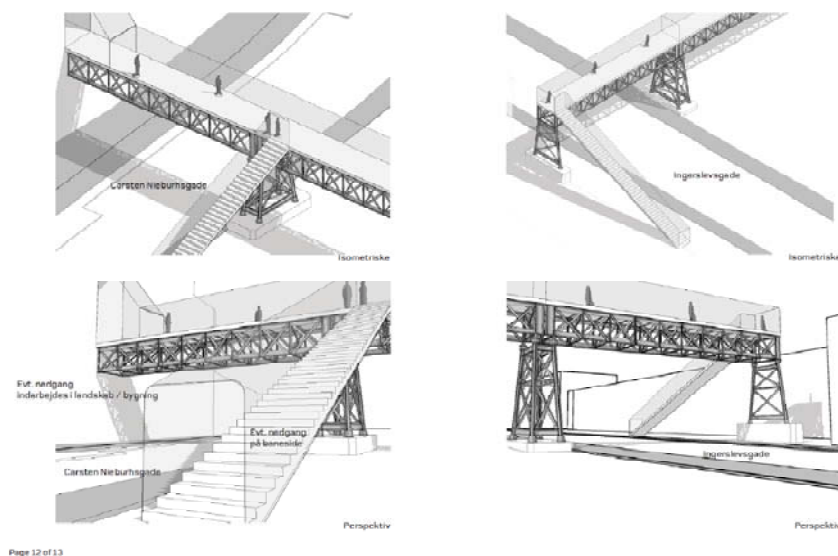
## Ombygning af Kulbroen mellem Hvide Kødby og Kalvebod Brygge Vest

16-08-2012

Sagsbehandler  
Michaela Brüel

Scenario A (Rumlig konstruktion)

HOLSCHER ARKITEKTER



Page 12 of 13

### Baggrund

Kulbroen går på tværs af banearealet mellem Kalvebod Brygge og Ingerslevsgade og anvendes i dag til at fremføre fjernvarmeledninger til forsyning af Vesterbro.

Den mere end 100 år gamle Kulbro skal inden for en årrække gennemgå en omfattende renovering, og også på længere sigt må der forventes, at være brug for regelmæssig vedligeholdelse. Vedligeholdelse af broen er imidlertid vanskeligt, fordi Banedanmark har meget krævende sikkerhedsmæssige foranstaltninger, der vil have stor indflydelse på togdriften.

Københavns Energi (KE) har derfor besluttet, at det ikke på sigt vil være økonomisk forsvarligt at opretholde Kulbroen til fremføring af ledninger mod Vesterbro, da man ikke vil belaste fjernvarmekunderne med omkostninger til en gennemgribende renovering.

KE ønsker at nedrive Kulbroen og planlægger at anlægge en tunnel under jernbanen, hvor KE's fjernvarmerør kan placeres. KE's beslutning er aktualiseret af udviklingsprojektet Kalvebod Brygge Vest, der kræver fjernelse af den del af Kulbroen, der ender ved Kalvebod Brygge.

### **Sagsbeskrivelse**

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at Kulbroen står som et lokalt vartegn af kulturhistorisk betydning og foreslår, at broen ombygges til en fodgængerforbindelse.

En fodgængerforbindelse mellem den udbyggede by Vesterbro med Hvide Kødbý og det hævdede grønne strøg på Kalvebod Brygge Vest vil binde områderne bedre sammen. Den vil styrke bylivet i udviklingsområderne Hvide Kødbý og Kalvebod Brygge Vest.

Lokalplan Kalvebod Brygge Vest er i offentlig høring fra 13. juni til 13. september 2012 og ventes endeligt vedtaget i slutningen af november 2012. Lokalplanen gør det bl.a. muligt at opføre private og offentlige kontorer med i alt 110.000 m<sup>2</sup> etageareal samt et nyt signalstyringsanlæg.

På grund af trafikstrøg fra jernbanen og især vejen Kalvebod Brygge kan der kun i begrænset omfang opføres boliger i området. Derfor må bylivet og trygheden i det nye område sikres på anden vis f.eks. ved flere ind- og udgange til det nye område for at give mulighed for et godt flow af cyklister og fodgængere.

Forbindelserne over baneterrænet er i dag begrænset til Tietgensbro godt 500 m øst for Kulbroen og Dybbølsbro ca. 300 m vest for Kulbroen. Dertil kommer, at Dybbølsbro i dag er særdeles hårdt belastet med alle slags trafik mellem Vesterbro og havnen.

Et effektmål af en ny fodgængerforbindelse vil være øget tryghed og bedre sundhed til københavnere. I ”Metropol for mennesker” er det et mål, at flere går mere, specificeret ved, at fodgængertrafikken i 2015 er steget med 20 % i forhold til 2009.

En stibro i Kulbroens tracé indgår allerede som en mulighed i den gældende lokalplan nr. 403 Rigsarkivet og i lokalplanforslaget Kalvebod Brygge Vest.

Holscher Arkitekter har for DSB Ejendomsudvikling AS i foråret 2012 udarbejdet et skitseprojekt for en ny stibro, der i et vist omfang udnytter konstruktionen for den gamle Kulbro. En ombygget Kulbro vil således som endnu et effektmål sætte fokus på kulturmiljøet. Baneterrænet mellem København og Korsør er udpeget som ét af 25 industrikulturminde­mærker i København.

### **De økonomiske konsekvenser**

På baggrund af Holschers skitseprojekt skønner Teknik- og Miljøforvaltningen, at en fodgængerbro over banen og de tilgrænsende Ingerslevsgade og Carsten Niebuhrs Gade med trapper og elevatorer kan udføres for 37,9 mio. kr.

Hvis Teknik- og Miljøudvalget ønsker at ombygge Kulbroen, skal der findes finansiering i forbindelse med forhandlingerne om budget 2013. Tabel 1 nedenfor viser de økonomiske udgifter, mens tabel 2 viser tidsangivelsen.

Et tilsvarende projekt indgik i Handlingsplan ”Fra Købbyen til Polititorvet” 2012, hvor anlægsudgiften for Kulbroen samt en stibro over vejen Kalvebod Brygge var sat til 60 mio. kr. efter 2015.

Prisforskellen på handlingsplanens 60 mio. kr. og Teknik- og Miljøforvaltningens aktuelle overslag på 37,9 mio. kr. skyldes dels, at handlingsplanen regnede med en bro for både fodgængere og cyklister, inkl. hertil hørende meget lange ramper, og medtog en stibro over vejen Kalvebod Brygge. På grund af de lange ramper vurderes det ikke at være relevant for cyklister at etablere en ny bro mellem Dybbølsbro og Tietgensbro.

Teknik- og Miljøforvaltningen skønner, at den årlige vedligeholdelsesudgift efter en gennemgående renovering vil udgøre ca. 1,2 % efter 25 år, svarende til 450.000 kr. Umiddelbart efter renoveringen vil vedligeholdelsesudgiften være 0 kr. og herefter stige gradvis til 450.000 kr. efter 25 år.

**Tabel 1. Anlægsudgifter og afledte serviceudgifter**

1.000 kr. – 2013 p/l	2012	2013	2014	2015	2016	*
<i>Anlæg:</i>						
- Forundersøgelse		900				*
- Forprojektering			2.000			
- Anlæg				25.000	10.000	
<b>Anlægsudgifter i alt</b>		<b>900</b>	<b>2.000</b>	<b>25.000</b>	<b>10.000</b>	
<b>Heraf til KEjd</b>						
<i>Afledte serviceudgifter:</i>						
- Vedligehold og drift						
-						
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>						

Note: \*-markeringer betyder at bevillingen i 2013 ønskes givet som anlægsbevilling ved budgetårets start.

### Tidsangivelse

Broanlægget vil tidligst kunne udføres, når byggeriet i det nordøstlige hjørne af lokalplan Kalvebod Brygge Vest's underområde I er færdiggjort. Da DSB Ejendomsudvikling på indeværende tidspunkt ikke kender den fremtidige bygherre, kan anlægstidspunktet vanskeligt indkredses.



**Tabel 2. Tidsangivelse for anlægsprojekt**

Anlægsaktivitet, tidsangivelse	2013				2014				2015				2016			
	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv	1. kv	2. kv	3. kv	4. kv
- Forundersøgelse afsluttet				x												
- Forprojektering afsluttet								x								
- Udbud gennemført									x							
- Anlægsbevilling givet										x						
- Opførelse igangsat											x					
- Opførelse afsluttet															x	
- Facilitet ibrugtaget																x

**Risikovurdering i anlægsprojekter**

Renovering og ombygning af Kulbroen kan vise sig vanskeligere end forudsat af Teknik- og Miljøforvaltningen, der understreger, at der alene er tale om et groft skøn. Et mere præcist skøn forudsætter en grundig gennemgang af den eksisterende bro og udarbejdelse af et egentligt anlægsprojekt.