

FISKETORVET TILLÆG 2

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 202 Fisketorvet med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Luftfoto af lokalplantillægsområdet set fra syd mod nord.

Projektet

Bygherre

Unibail-Rodamco Group og Skanska Danmark

Arkitekt

BAU og Holscher Nordberg

Hovedgreb

Med den nye metrostation som omdrejningspunkt redefineres og udbygges Fisketorvet med henblik på at åbne sig mod og skabe liv og bymæssighed. Ved indretning af forpladsen til metrostationen etableres der med Fisketorvets udbygning udadvendte publikumsorienterede funktioner mod vejen Havneholmen og mod promenaden mod øst.

Lokalplanen muliggør ud over Fisketorvets udvidelse med detailhandel omkring metrostationen byggefelter langs med Fisketorvets nuværende facade ved Kalvebod Brygge. Disse byggefelter ønskes anvendt til serviceerhverv som kontor og hotel og vil blive integreret i Fisketorvets fremtidige facade.

Endelig muliggøres en 15.000 m² bygning på Skanskas grund syd for metrostationen.

Etageareal

Ca. 68.000 m² yderligere til Fisketorvet og 5.000 m² til Skanska Danmark

Parkering - biler

Parkeringskravet vil i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 være 1 pr. 100 m² butik, 1 pr. 150 m² for øvrige funktioner.

Baggrund

Metrostationen ved Fisketorvet bliver et trafikalt centrum i den nordligste del af byudviklingsområdet Sydhavn, der skaber rammer for at udnytte eksisterende arealer i byen bedre. Fisketorvet Copenhagen Mall ønsker i denne sammenhæng at udvide med i alt ca. 68.000 m² serviceerhverv, herunder 13.000 m² butiksareal. Derudover ønsker Skanska at færdiggøre deres bebyggelsesplan på Cirkuspladsen umiddelbart syd for den nye metrostation og vejen Havneholmen med en bygning til serviceerhverv på i alt 15.000 m². Dette er en forøgelse af deres eksisterende byggeret på 5000 m². Med planen bygger Fisketorvet delvist hen over Metrostationen.

Da projektet indebærer grundlæggende afvigelser fra den gældende lokalplan, forudsætter det, at der udarbejdes en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. En ny lokalplan vil kunne muliggøre en anden bebyggelsesstruktur og en bedre udformning af udearealer og byrum. Intentionerne i kommuneplanen er at skabe bedre mulighed for at udnytte arealer omkring metrostationen.



Lodfoto af det foreslåede lokalplantillægsområde. Med planforslagene muliggøres, at en udbygning af Fisketorvet kan danne en bymæssig ramme om den nye metrostation ved Fisketorvet og færdiggørelse af byggeriet på "Cirkuspladsen".

Stedet

Området er en del af det store byudviklingsområde "Sydhavn", der er under udbygning. Bydelen er Vesterbro. Området grænser op til Centrumforbindelsen, Vasbygade/ Kalvebod Brygge, der er en af de vigtigste indfaldsveje til Københavns centrum. Nord for Vasbygade/ Kalvebod Brygge ligger banearealet, der grænser op til den tætte del af Vesterbro. Med realisering af planerne for Ikea og Kalvebod Brygge Vest vil Kalvebod Brygge være færdig-udbygget.

Egenart

Området er præget af de store trafik anlæg Vasbygade/ Kalvebod Brygge og rundkørslen på vejen Havneholmen samt trafikken til og fra Fisketorvet. Fisketorvets facader fremstår mange steder som bagsider. Facaderne er præget af, at stueetagen i dag anvendes til parkering samt bilramper og derfor kun har få udadvendte funktioner og vinduesåbninger.

Mod nordvest præges området af banearealet med store haller og tekniske anlæg samt Banestyrelsens nye kontroltårn. Mod syd ligger områdets landemærke H.C. Ørstedværket med tilhørende bygningsanlæg.

Mod øst ligger Havneholmens boligblokke og domiciler og kanalen, der går fra Gasværkshavnen langs med Fisketorvet til Tømmergraven. På grund af udformingen af Fisketorvets facade med parkering ud til promenaden udnyttes kanalens potentiale ikke i forhold til udadvendte funktioner m.v.

Havneholmens karakteristiske bygninger er for boligernes vedkommende orienteret mod Tømmergraven og Havneløbet med gavle i 8 etager. Langs kanalen ligger kontordomiciler i op til 45 m's højde.

Fakta (fremtidige forhold)

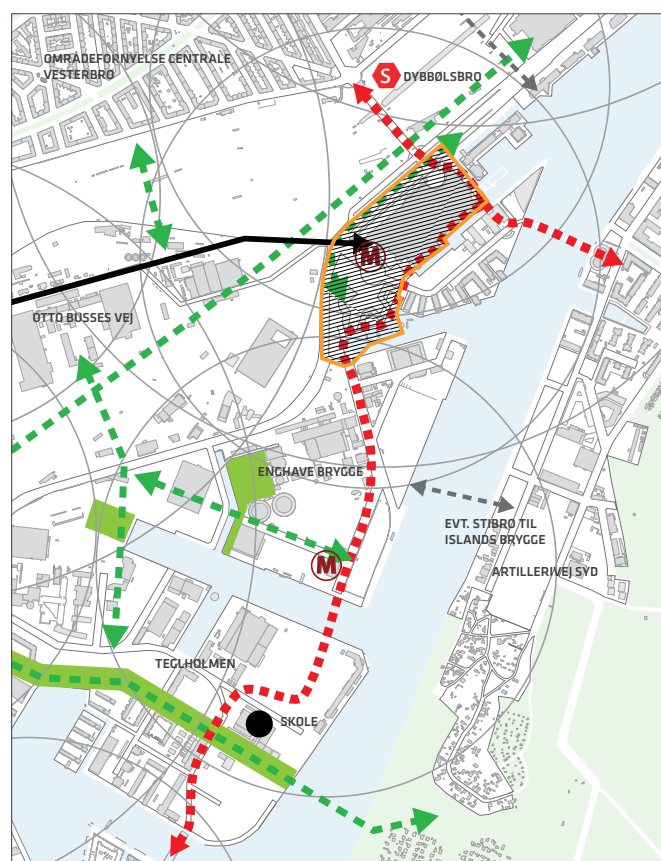
Grundareal:	
Skanska	23.000 m ²
Fisketorvet	51.000 m ²
Samlet bruttoetageareal:	
Skanska	49.000 m ²
Fisketorvet	149.000 m ²
Bebyggelsespct.	
Skanska	220
Fisketorvet	300

Syd for vejen Havneholmen med Tømmergraven som omdrejningspunkt er Cirkusgrunden under opbygning med ca. 170 boliger og ca. 25.000 m² erhverv. Her ønsker Skanska at placere yderligere 5.000 m² erhverv umiddelbart syd for metrostation.

Syd og øst for Cirkusgrunden bidrager husbådeforeningen Skibbroen og Københavns Roklub til liv og sejlads i Tømmergraven.

Mobilitet

Planens naturlige fokus er den nye metrostation. Desuden ligger Dybbølsbro Station, der har stop- og omstignings-



- Stationsnære områder indenfor 600 m og 1000 m fra udvalgte stationer
- S-tog station
- Metro station
- Lokalplanområde
- Planlagte grønne anlæg
- Evt. broforbindelse
- Vigtige eksisterende cykelforbindelser
- Eksisterende forbindelser til Enghavevej
- Andre vigtige fremtidige stiborbindelser

Illustrationen viser vigtige eksisterende og fremtidige forbindelser mellem den eksisterende by, herunder Vesterbro, Kongens Enghave, Sluseholmen og Vestamager, og byudviklingsområderne, bl.a. Teglholmen, Enghave Brygge og Kalvebod Brygge Vest.

mulighed for flere S-togslinjer, ca. 5-600 meter nord for området. Med den centrale placering forventes det, at mange besøgende kommer med offentlig transport eller på cykel. Stedet egner sig derfor til fortætning med en bebyggelsesprocent på op til 300.

Med planerne for Ikea og fortsættelsen af Kalvebod Brygge planen for Vasbygade vil cykel- og fodgængerforbindelserne hertil og til Otto Bussesvej være væsentlige for metrostationen.

Endvidere vurderes kanalen ved Fisketorvet og promenaden langs denne til i fremtiden at kunne blive en vigtig rekreativ forbindelse til hele havneløbet herunder forbindelsen langs havnefronten til Enghave Brygge og Havneholmen samt til Amager via Bryggebroen.

Den centrale og stationsnære beliggenhed i København, hvor bilejerskabet er relativt lavt og cykelandelen stor, vil indebære en lavere andel bilkunder end ved indkøbscentre i omegnen. Fisketorvet har udtrykt ønske om at etablere yderligere ca. 340 p-pladser. Tilbygningen til Fisketorvet vil medføre en stigning i antallet af p-pladser i området. I forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan med tilhørende VVM vil der blive gennemført detaljerede trafikale analyser af de lokale konsekvenser og behov for ændringer af vejnettet.

Centrumforbindelsen samt jernbanearealet mod vest er fysiske barrierer, som påvirker lokalplanområdet med en del støjgener.

I projektet indgår forbindelser mellem Dybølsbro, Otto Bussesvej m.v. som er med til at skabe et sammenhængende stisystem til cyklister og fodgængere.

Detailhandel

Fisketorvet er et regionalt center. Unibail-Rodamco ønsker at udvide butiksarealet med ca. 13.000 m². Institut for Centerplanlægning (ICP) vurderer, at en udvidelse især vil styrke Fisketorvet i konkurrencen med andre regionale centerområder, fx Københavns City, Fields, Frederiksberg Centeret og Rødovre Centrum. Det skønnes, at omsætningen inden for udvalgsvarerhandlen vil falde 2-4 % i disse områder. Det vurderes, at de øvrige bymidter i Københavns Kommune kun i mindre grad vil blive påvirket af en udvidelse af Fisketorvet. Her skønnes fald i omsætningen inden for udvalgsvarerhandlen på ca. 1-2 %.

Mål og planer

Kommuneplan

Fisketorvet Shopping Center ligger i et S2*-område til serviceerhverv. Skanskas areal syd for Havneholmen ligger i et C3*-område til boliger og serviceerhverv. Området ligger inden for bymidten Indre By inkl. Fisketorvet. Fisketorvet kan ikke udvides, mens der kan etableres 1.500 m² butikker syd for Havneholmen.

Projektet kan understøtte visionerne i Kommuneplan 2015 om at skabe en sammenhængende by ved bl.a. at udnytte arealer ved metrostationer bedre. En udvidelse af Fisketorvet vil understøtte kommuneplanens mål om at styrke Københavns position som Øresundsregionens centrum for handel og oplevelser samt sikre god tilgængelighed til butikker for gående, cyklende og kollektiv trafik.

København vil være verdens første CO₂-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidig med, at kommunen



Skitseprojekt / luftbillede af kontor- og hotelbygninger langs Kalvebod Brygge set fra vest mod øst. En terrænuvling fjerner varetansportsområdet skakt/mellemrum mellem rampen op til Fisketorvet og Fisketorvets facade langs Kalvebod Brygge, og skaber et bedre flow for fodgængere og trækker bylivet hen mod metrostationen. Yderst i højre hjørne ses Skanskas forslag til erhvervshus. (Illustration BAU)



Skitsetegning af det nye Fisketorvet set fra syd med café og restaurant-området ved "kanalen". (Illustration BAU)

har skabt øget beskæftigelse og vækst. Med udbygningen af Metrolinjen opnås maksimale transportmæssige fordele, hvorved behovet for privatbilisme begrænses.

Forslag til kommuneplantillæg

En realisering af projektforslaget vil forudsætte et tillæg til kommuneplanen. For Fisketorvet øges den maksimale bebyggelsesprocent til 300, og der skabes mulighed for at udvide butiksarealet med ca. 13.000 m². For "Cirkusgrunden" øges bebyggelsesprocenten til 220.

For begge områder kan der fastlægges bebyggelse med en højde svarende til kote 45 m. Der ændres ikke på andre af kommuneplanens bestemmelser.

Byliv og Arkitektur.

I overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens vision "Fællesskab København" skaber Metrostationen og de omkringliggende aktuelle projekter nye byrum med byliv for både metrobrugere, beboere og folk, der arbejder i og besøger området. Projektet kan medvirke til at give rekreative muligheder langs den eksisterende kanal. Den nye metrostation ved Fisketorvet kan danne en bymæssig

ramme om en udbygning af Fisketorvet og færdiggørelsen af byggeriet på "Cirkuspladsen". Fokus er på stueetagerne, der skal åbne sig mod og skabe liv og bymæssighed omkring metrostationen, den eksisterende kanal, og vejene Havneholmen og Kalvebod Brygge; områder der i dag i stor udstrækning fremstår som lukkede bagsider til Fisketorvet. Ved at arbejde særligt med Fisketorvets stueetager med tilhørende udearealer og ved at åbne facader, vil Fisketorvet kunne bidrage med oplevelser i øjenhøjde og byliv i området.

Miljøforhold

Som følge af projektets størrelse og indhold, vurderes det, at der i forbindelse med en lokalplan skal udarbejdes en VVM-redegørelse, der blandt andet beskriver konsekvenser for trafik og detailhandel.

Sol, vind og skygge

Bebyggelsen vil blive disponeret med henblik på, at de største slagskygger falder mod nord og vest samt Vasbygade, med henblik på at begrænse skyggegenerne for de eksisterende boligbebyggelser mest muligt.

Anbefalinger

Forvaltningen vil i det videre samarbejde med bygherre og rådgiver særligt fokusere på følgende temaer i bearbejdningen af det nuværende skitseprojekt:

- Bygningens facade og byrum skal medvirke til at skabe trykthed med funktioner i stueetagen, der muliggør åbne facader og visuelle oplevelser i øjenhøjde, så der sikres kontakt mellem funktionerne i bygningerne og byrummene.
- Bygningerne skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet. Højden på byggeriet fastsættes til kote 45 m.
- En yderligere begrønning af området med træer og grønne facader.
- God plads til cykelparkeringen ved metrostationen, og denne skal integreres i Fisketorvet.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 58 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen