

KALVEBOD BRYGGE VEST II

Startredegerelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Kalvebod Brygge Vest II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



JW Luftfoto 28. oktober 2014

Projektet

Bygherre	IKEA
Arkitekt	IKEA, Schønherr (landskab)
Hovedgreb	IKEA - varehuset ønskes opført som én stor, samlet bygning, med hovedindgang fra Dybbølsbro. Varehuset placeres mellem Kalvebod Brygge og en stiforbindelse ud mod jernbaneterrænet. Ved at der arbejdes særligt med varehusets nederste etager og umiddelbare omgivelser vil varehuset kunne bidrage med oplevelser i øjenhøjde og til bylivet i området. Sammenhængen med den grønne sti samt en bearbejdning og begrønning af varehusets facader kan yderligere give bygningen et mere grønt præg. Ud over selve varehuset vil lokalplanen muliggøre bebyggelse i 4 byggefelter i området. Disse byggefelter tænkes udlagt i tråd med den eksisterende lokalplan, hvilket vil sige, at der her bliver tale om enkeltstående bygninger i varierende højder. De enkeltstående bygninger tager udgangspunkt i bebyggelsesplanen i LP nr. 485.

Etageareal ca. 37.000 m² til IKEA + ca. 31.000 m² nybyggeri i resterende byggefelter

Bebyggelsespct. 185

Parkering Biler: 1 plads per 150 m² etageareal. 1 plads per 100 m² til detailhandel.
Cykler: fastsat efter kommuneplan for henholdsvis boliger, erhverv og butikker til 2½, 2½ og 4 pladser pr. 100 m² etageareal.

Baggrund

IKEA ønsker at etablere et varehus på ca. 37.000 m² mellem Dybbølsbro Station og Tivoli Congress Center på Kalvebod Brygge. Det centrumsnære varehus skal supplere de eksisterende varehuse i Gentofte og Høje Taastrup. Varehuset vil således primært henvende sig til kunder i København, Frederiksberg, Hvidovre, Tårnby og Dragør kommuner. Det nye varehus vil beskæftige ca. 530 ansatte.

Den eksisterende lokalplan fastlægger en bebyggelse, der består af spredte og enkeltstående større bygninger hvorefter der går et 'landskabsstrøg' med en særlig grøn karakter. Da Projektet for IKEA indebærer grundlæggende afvigelser fra den gældende lokalplan og intentionerne i den hidtidige planlægning for området, forudsættes det således at der udarbejdes en ny lokalplan. En ny lokalplan vil kunne muliggøre en anden bebyggelsesstruktur og indebære en anden udformning af de grønne arealer.

Stedet

Lokalplanområdet er en del af bydelen Vesterbro og omfatter et større nedlagt jernbaneareal. Området ligger i dag forholdsvis isoleret på grund af jernbaneterrænet til den ene side og den stærkt trafikerede Kalvebod Brygge til den anden. Med den centrale beliggenhed har området store potentialer, såvel trafikalt som geografisk. Fra de åbne

banearealer, ikke mindst fra Dybbølsbro der går igennem området, er der udsyn mod byen og havnen og mod bygningsfronten langs Ingerslevsgade på Vesterbro.

Der er adgang til området fra Arni Magnussons Gade, Kalvebod Brygge, Otto Busses Vej og Carstens Niebuhrs Gade. Fra området er der med Dybbølsbro, den nye 'cykel-slange' og Bryggebroen adgang til Vesterbro, Fisketorvet Shopping Center og Islands Brygge.

Mobilitet

Med den centrale placering forventes det, at mange kunder kommer med offentlig transport eller på cykel. Dybbølsbro S-togstation ligger umiddelbart op ad lokalplanområdet, og i 2023 kommer en metrostation lige syd for Fisketorvet. Således ligger området særdeles stationsnært. Herudover er der god busbetjening i Bernstorffsgade og på Kalvebod Brygge.

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. Kommuneplanen fastlægger antal parkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. 100 etagemeter detailhandel, hvilket svarer til ca. 370 pladser. IKEA har udtrykt ønske om at etablere 550 - 600 p-pladser i tilknytning til varehuset.

Opførelse af et IKEA-varehus vil medføre en stigning i antal p-pladser i området. Parkeringspladser anvendt til butik forventes at generere flere bilture end kontorparkeringspladser. Det vurderes således, at en ændring af området vil øge den lokale trafikbelastning af Kalvebod Brygge og af de nærmeste lyskryds. Dette skønnes at indebære lokale forøgelser af biltrafikken pr. døgn. Ved større udbygninger af parkeringskapaciteten vil der i spidsbelastningsperioder kunne opstå kødannelse og vanskeligheder med afviklingen af biltrafikken. Opførelse af varehuset forventes at medføre en stigende cykel- og gangtrafik, hvilket forstærker behovet for at øge kapaciteten på Dybbølsbro.

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	37.000 m ² til IKEA + ca. 31.000 m ² i resterende byggefeltet
Samlet bruttoetageareal	68.000 m ²
Bebyggelsespct. Friarealpct.	Maks. 185 20 for erhverv - 30 for boliger

For Hovedstadsområdet som helhed kan etableringen af et IKEA-varehus tæt ved Dybbølsbro indebære mindre biltrafik end i dag, hvor der køres i bil ud til IKEA i Taastrup og Gentofte. Samlet set forventes derfor de trafikale og miljømæssige konsekvenser af butiksudbygningen at være små. I forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan vil der blive gennemført detaljerede trafikale analyser af de lokale konsekvenser og behov for ændringer af vejnettet.

Detailhandel

Opførelse af et IKEA-varehus vil styrke København i den regionale konkurrence, bl.a. ved at tilbyde indkøbsmuligheder for de mange københavnere, som i dag køber varer i andre IKEA-varehuse. Et varehus vil dog samtidig øge konkurrencen for eksisterende butikker som forhandler møbler, køkkener og diverse boligtilbehør. Institut for Centerplanlægning (ICP) har udarbejdet en vurdering af de omsætningsmæssige konsekvenser af et IKEA-varehus på Kalvebod Brygge. Det skønnes, at op mod 50 % af butikkens omsætning vil skulle tages fra de to eksisterende IKEA-varehuse i Gentofte og Taastrup. ICP vurderer, at der samlet set vil være tale om relativt afdæmpede konsekvenser for den øvrige detailhandel. Det skønnes, at omsætningen inden for udvalgsvarerhandlen vil falde op til 3 % i Frederiksberg Kommune og i Vesterbro / Kgs. Enghave og Valby, såfremt der etableres en IKEA. I de øvrige bydele, herunder Indre By, vurderes det, at omsætningen vil falde 0,5 - 1,5 %. Det vil især være butikker som forhandler møbler, køkkener og boligtilbehør som vil blive påvirket.



Visualisering der viser det nye IKEA-varehus og dets hovedindgang mod Dybbølsbro. I baggrunden ses Fisketorvet.

Mål og planer

Kommuneplan

Kalvebod Brygge Vest er udpeget som byudviklingsområde og fastlagt som S3*-område til serviceerhverv i forslag til Kommuneplan 2015.

Projektet kan understøtte visionerne i Forslag til Kommuneplan 2015 om at skabe en grøn og sammenhængende by, der skaber rammer for vækst og arbejdspladser. Etablering af et IKEA-varehus vil desuden kunne 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.

Ændring af kommuneplanen

Forslaget til Kommuneplan 2015, som blev behandlet i Økonomiudvalget i marts 2015, giver ikke mulighed for at etablere detailhandel i området. For at muliggøre projektet er det derfor nødvendigt at ændre kommuneplanforslaget. Det sker ved at udvide bymidten og fastlægge rammer for én udvalgs varebutik på op til 37.000 m² på ejendommen. Ændringen indarbejdes når forslag til Kommuneplan 2015, efter den interne høring, skal behandles i Økonomiudvalget igen i juni 2015. Der ændres ikke på øvrige kommuneplanbestemmelser for området.

Byliv

Med det store varehus, der grundlæggende bryder med den landskabsplan der er fastlagt i den nuværende lokalplan, vil der overordnet set skulle arbejdes med en anden form for landskabelig bearbejdning af området. Med et varehus af IKEAs størrelse, skal der således udarbejdes en ny plan for udearealerne, der kan sikre rekreative kvaliteter for områdets brugere.

På taget af IKEA-varehuset tænkes der etableret en boldbane, hvilket vil bidrage til at der kommer publikumsorienterede sportsaktiviteter ind i området. Herudover forventes det, at der ved IKEAs hovedindgang, hvor der dannes en plads direkte ud til Dybbølsbro, vil være en stor trafik og gennemstrømning af mennesker.



Eksempel på en mere klassisk IKEA-facade - set fra stiftorløbet langs jernbaneterrænet

KP-ramme for området:

S3* - Serviceerhverv

Maks. bebyggelsesprocent	185
Maks. bygningshøjde	24
Der kan i lokalplan fastlægges en bygningshøjde på højst 47 m.	
Friarealpct. boliger	30
Friarealpct. erhverv	20
Parkeringsdækning	1 pr. 150 m ² , dog 1 pr. 100 m ² for detailhandel

Arkitektur/Byrum

Et IKEA-varehus vil som udgangspunkt blive en meget stor og markant bygning. Alene i kraft af varehusets størrelse, vil der være tale om en bygning der vil komme til at dominere området øst for Dybbølsbro. Det store, relativt flade volumen vil således bryde med den bebyggelsesstruktur der eksisterer i området i dag, og med den bebyggelsesplan der er lagt op til med den gældende lokalplan. Et IKEA-varehus vurderes at fremtræde som en barriere i området, dog vil den samtidigt kunne afskærme for trafik og støj fra Kalvebod Brygge. Varehuset vil gå op i en højde på ca. 20 m over Dybbølsbros niveau, og vil være ca. 70 m bredt og over 200 m langt.

Miljøforhold

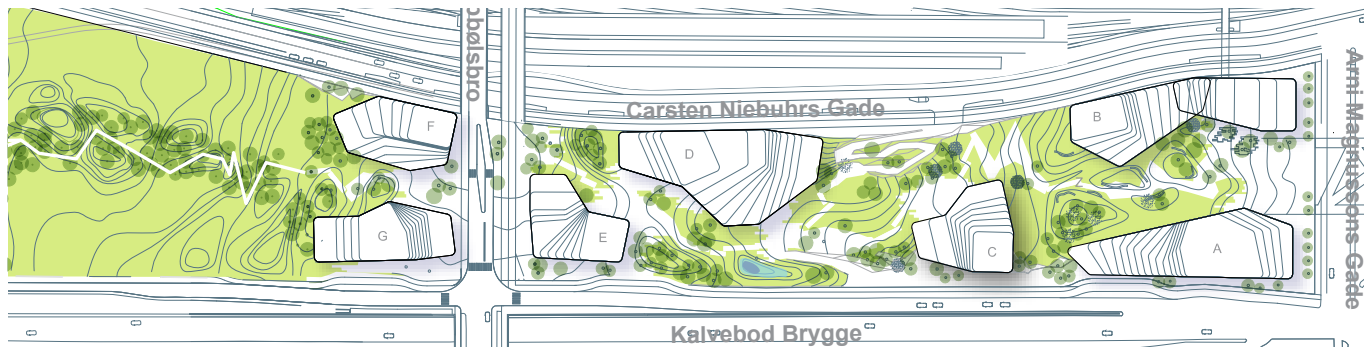
Som følge af projektets størrelse og indhold, vurderes det, at der i forbindelse med en eventuel lokalplan skal udarbejdes en VVM - redegørelse, der blandt andet beskriver konsekvenser for trafik og detailhandel.

Andre planer

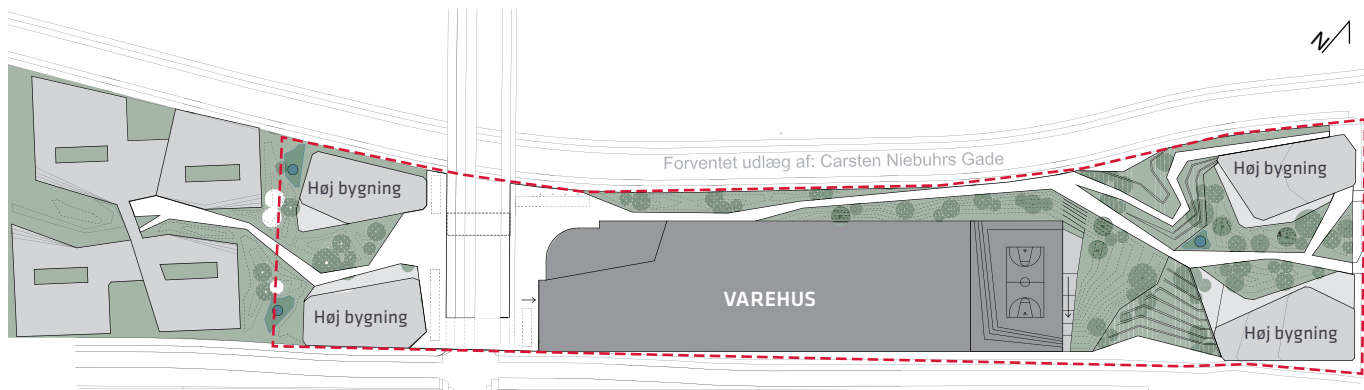
De eksisterende lokalplaner fastlægger en grøn landskabsforbindelse gennem hele området, hvor strækningen fra SEB Bank til Tivoli Congress Center allerede er etableret. I den vestlige del af det gældende lokalplanområde, er Bygningsstyrelsen i gang med et projekt for opførelse af flere større kontorbygninger. Til dette projekt har en forsettelse af det grønne landskabsstrøg været en betingelse fra Københavns Kommune, og et lokalplantillæg for dette område er under udarbejdelse.



Eksempel på en begrønnet IKEA-facade



Bebyggelsesplan med det grønne strøg i lokalplan nr. 485



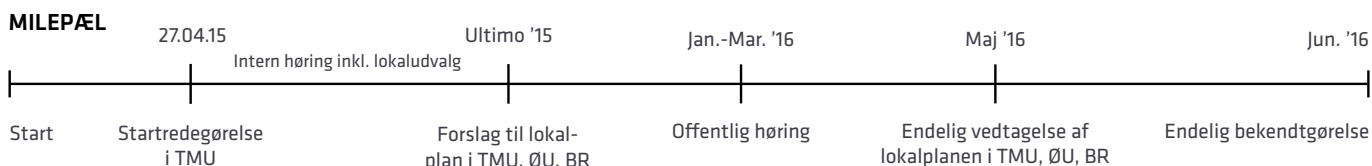
Forslag til ny bebyggelsesplan

Anbefalinger

Med etableringen af et IKEA-varehus bør der arbejdes med en ny plan for disponeringen og udformningen af de arealer der har været planlagt som et grønt landskabsstrøg. Herudover anbefales det, at der sker en bearbejdning af det nuværende skitseprojekt med udgangspunkt i:

- At der på grund af IKEAs centrale placering og ændring af de nuværende rammer for detailhandel i København tidligt i lokalplanprocessen sikres en mere omfattende borgerinddragelse, end den normale høringsperiode lægger op til.
- At den nye plan for området indeholder rekreative tilbud, der er offentligt tilgængelige samt grønne arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen og stiforbindelserne i området.
- At der implementeres konkrete bæredygtighedstiltag i projektet for varehuset, og at der ses på muligheden for en begrønning af byggeriet.
- At varehuset ikke fremstår som en lang og ensformig bygning, men med en nedbrudt skala, både vertikalt og horisontalt, så det fremstår som en varieret og facetteret bygning.
- At der i IKEA-varehuset, primært ud mod jernbanerænet, etableres funktioner i stueetagen, der muliggør åbne facader og visuelle oplevelser i øjenhøjde.
- At der til de byggerier der ligger ud til Dybbølsbro stilles krav om udadvendte funktioner, så der sikres åben kontakt mellem funktionerne i bygningerne og byrummet udenfor, og at der lægges en særlig vægt på udformningen af selve byrummet.
- At der skabes god plads til cykelparkering, især ved hovedindgangen på Dybbølsbro.
- At behovet for parkering i tilknytning til varehuset belyses yderligere.
- At behovet for en udbygning og forbedring af Dybbølsbro afklares, herunder muligheder for finansiering.

Tidsplan



LEVERANCER

