

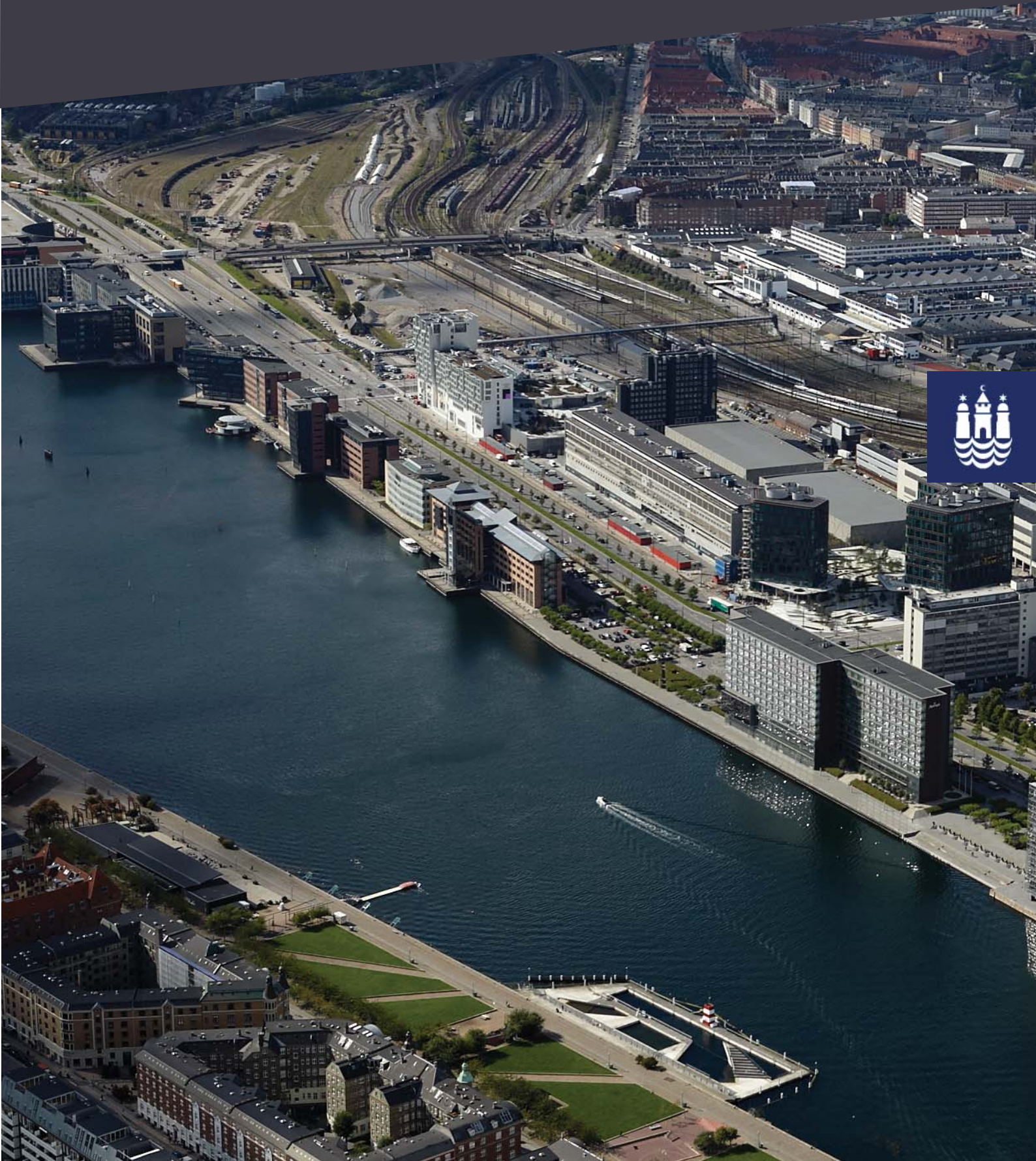
KALVEBOD BRYGGE VEST

Bilag 1

Forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg og miljøvurdering

Borgerrepræsentationen har den xx 20xx vedtaget forslag til lokalplan "Kalvebod Brygge Vest" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg og miljøvurdering. Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro.

Offentlig høringsperiode fra den xx.xx til den xx.xx 2012



Indhold

Redegørelse for forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg

Formål og baggrund	3
Området og kvarteret	3
Bebyggelsesplanen og byggeønsker	5
Lokalplanens indhold.....	5
Udbygningssaftale	10
Miljøforhold	10
Skyggediagrammer	12
Vinddiagrammer	13

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2007	14
Kommuneplan 2011	14
Lokalplanforslaget set i forhold til mål og værdier i kommuneplanlægningen.....	14
Forudgående høring om kommunplantillæg	14
Bæredygtighedsværktøjet	15
Tillæg til kommuneplan 2011	15
Bydelsplan	16
Byomdannelsesområde	16
Varmeplanlægning.....	16
Miljø i byggeri og anlæg	16
Regnvand	16
Affald	17
Beplantning.....	17
Kulturmiljø.....	17
Andre lokalplaner i området	17

Tilladelser efter anden lovgivning

Jord- og grundvand	18
Museumsloven	18

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Formål	19
§ 2. Område	19
§ 3. Anvendelse.....	19
§ 4. Vej-, sti- og baneforhold	20
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 7. Byrum	26
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering	30
§ 9. ledningsforhold og tekniske anlæg	31
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener	31
§ 11. Bæredygtighed og regnvand	32
§ 12. Matrikulære forhold.....	32
§ 13. Særlige fællesanlæg	32
§ 14. Grundejerforeninger	33
§ 15. Retsvirkninger	33
§ 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	33

Tegninger

Tegning nr. 1: Lokalplanområdet og underområder	34
Tegning nr. 2: Anvendelse	35
Tegning nr. 3: Veje, stier og parkering	36
Tegning nr. 4: Bebyggelsesplan.....	37
Tegning nr. 5: Landskabstrøgets elementer	38
Tegning nr. 5: Landskabstrøgets terræn	39
Vejprofiler.....	40
Tillæg til kommuneplan 2011	42

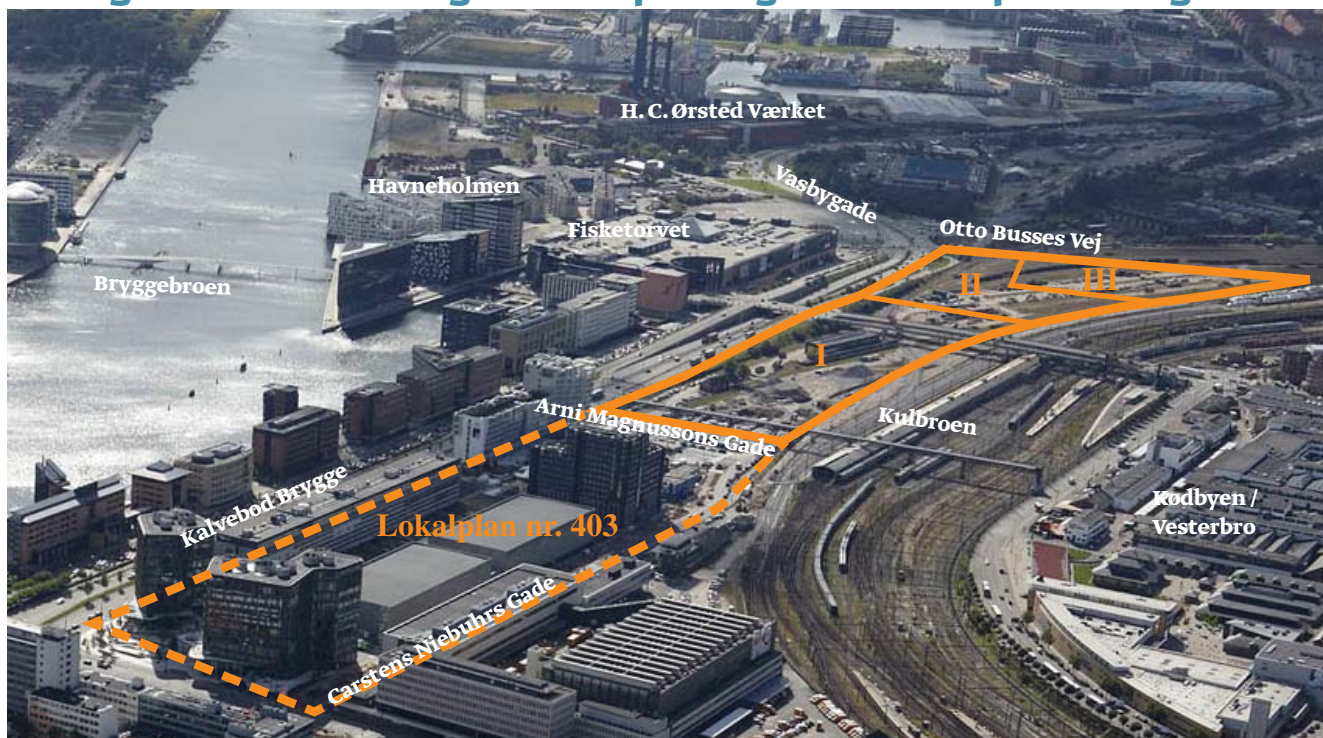
Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Praktiske oplysninger på bagsiden

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Økonomiforvaltningen

Redegørelse for forslag til lokalplan og kommuneplantillæg



Luftfoto med lokalplanområdets beliggenhed mellem vejen Kalvebod Brygge og Baneterrænet.

Formål og baggrund

Det er formålet, at lokalplanområdet skal kunne skabe et bynært erhvervsområde, der fremstår grønt og naturpræget. Kalvebod Brygge Vest skal dermed gøres til et særligt sted i byen, der tilbyder gode muligheder for ophold og rekreative oplevelser til glæde for både de daglige brugere og dem, der passerer igennem området. Som en del af strøget placeres ud mod banen og Kalvebod Brygge en forholdsvis høj og varieret bebyggelse. Bebyggelsen vil være synlig på lang afstand og ses som en del af ankomsten til det centrale København. Med den markante bebyggelse vil det hævede landskabelige strøg således bestå af en række forskelligt udformede grønne rum og vil kunne blive et fredeligt og grønt alternativ til Kalvebod Brygge.

DSB Ejendomsudvikling A/S ønsker at udvikle området syd for Arni Magnussons Gade, svarende til den sydligste del af lokalplan nr. 403 "Rigsarkivet" til erhverv. Dette område har alene rammebestemmelser og kræver udarbejdelse af en supplerende lokalplan, før der kan bygges. DSBs område hører til lokalplanens underområde I. Samtidig ønsker Bygningsstyrelsen at forberede udvikling af området syd herfor, underområde II, til erhverv, mens Banedanmark skal stå for at opføre et nyt signalstyringsanlæg ved Otto Busses Vej i underområde III. Det er således valgt at udarbejde én ny lokalplan med 3 underområder og erstatte den sydligste del af lokalplan nr. 403.

Lokalplan nr. 403 blev udarbejdet på baggrund af en helhedsplan, hvor hovedgrebet er et hævet landskabeligt strøg med en gennemgående stiforbindelse, som i dag er anlagt mellem Bernstorffsgade og Arni Magnussons Gade. Det hævede landskabelige strøg vil også være et bærende element i lokalplan "Kalvebod Brygge Vest".

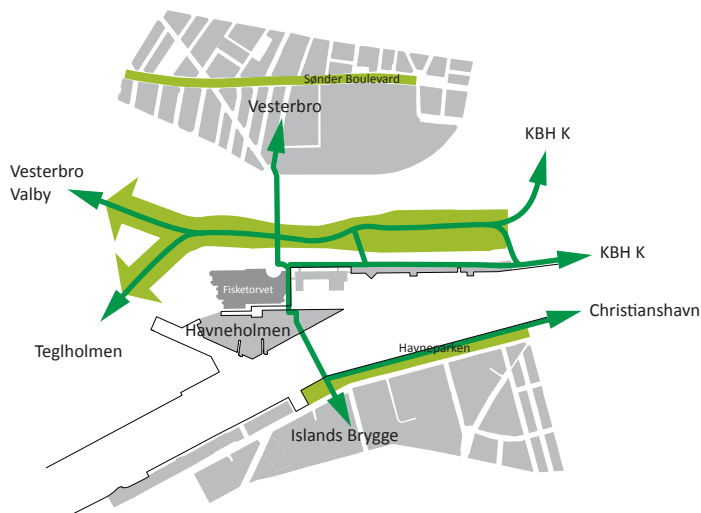
Området og kvarteret

Lokalplanområdet er en del af bydelen Vesterbro og omfatter et 8 ha stort jernbaneareal. Området ligger i dag isoleret på grund af barrierevirkning fra baneterrænet og den stærkt trafikerede Kalvebod Brygge.

Der er adgang til området fra Arni Magnussons Gade, Kalvebod Brygge, Otto Busses Vej og Carstens Niebuhrs Gade. Området har store potentialer med den centrale beliggenhed, såvel trafikalt som geografisk. Fra de åbne banearealer er der udsyn mod byen og havnen og mod bygningsfronten langs Ingerslevsgade på Vesterbro.

Midt i området skærer Dybbølsbro sig på tværs med ramper fra Kalvebod Brygge for adgang til Vesterbro, Fisketorvet Shopping Center og videre til Islands Brygge. Havneholmen øst for Fisketorvet rummer en større erhvervs- og boligbebyggelse, og et nyt hotel er på vej. Nord for Dybbølsbro ligger det tidligere godshotel, Kalvebod Brygge 32 og banearealer. Langs havnesiden af vejen ligger nyere erhvervsbebyggelser. Mod syd ligger bydelens dominerende vartegn, H C Ørsted Værket.

Vesterbro er en af de bydele i København, der har mindst grønt areal pr. indbygger. Kalvebod Brygge Vest med det hævede landskabelige strøg vil tilføre bydelen et nyt grønt område. Vesterbroernes adgang til Amager Fælled blev forbedret, da Bryggebroen i 2006 blev etableret som stibro fra Havneholmen til Islands Brygge. Adgangsforholdene fra Bryggebroen til Dybbølsbro bliver i 2012 forbedret med en lang cykelrampe.



Det eksisterende grønne strøg og byens bløde infrastruktur udbygges, og kan i fremtiden forlænges ud i de syd-vest liggende perspektivområder. (Ill. Holscher Arkitekter)



Et nyt bymæssigt tyngdepunkt ved Dybbølsbro skaber bedre sammenhæng. (Ill. Holscher Arkitekter)

Lokalplanområdet er overvejende ubebygget bortset fra enkelte lave, tekniske bygninger. Området rummer en enkelt bygning, der i "Bydelsatlas Vesterbro" har fået karakteren 4, dvs. middel bevaringsværdi. Det drejer sig om Kalvebod Brygge 40, Vognekspeditionsbygningen, der er den eneste væsentlige rest af den oprindelige godsbanegård fra 1901. I betragtning af, at bygningens forbliven vil være vanskeligt forenelig med den samlede bebyggelsesplan, herunder muligheden for at gennemføre det overordnede landskabelige strøg, foreslås bygningen ikke fastlagt som bevaringsværdig.

Området er gennemskåret af 3 store afløbsledninger i tunnel og en fjernvarmeledning, der ligger i "Kulbroen" tværs over baneterrænet. Kulbroen fører i dag fjernvarmedamp

og varmt vand til Vesterbro. Det forventes, at der sker en omlægning af ledninger på Kulbroen.

I forbindelse med projektet er muligheden for at ombygge den eksisterende Kulbro til en stiforbindelse mellem det hævede strøg og Ingerslevgade undersøgt. Prisen anslås til ca. 40 mio. kr. Bygherre ønsker ikke at gå videre med ombygningen og kommunen har pt. ikke afsat midler til ændringen. Ombygning af "Kulbroen" til en stiforbindelse, er ligeledes medtaget i Handlingsplan 2012 "Fra Kødbyen til Polititorvet"

Der er ikke registreret bevaringsværdige træer inden for området.



Lokalplanområdet set fra Enghavevej. Midt i billedet anes kontrolcentret i byggefelt H. (Ill. Holscher Arkitekter)



Lokalplanområdet set fra Islands Brygge. Bygningen i byggefelt A følger højden på det hvide Tivoli Hotel. (Ill. Holscher Arkitekter)

Bebyggelsesplan og byggeønsker

Byggeønsker

I underområde I har DSB Ejendomsudvikling A/S flere interesserede bygherrer: En større erhvervsorganisation ønsker at opføre et nyt domicil på hjørnet af Kalvebod Brygge og Arni Magnussons Gade, og en anden investor er interesseret i at etablere udstillingslokaler under landskabsstrøget syd for Arni Magnussons Gade. Der er udarbejdet en bebyggelsesplan med byggefelter placeret omkring det hævdede landskabelige strøg. Bebyggelsesplanen giver mulighed for 68.000 m² etageareal. Området kan udbygges i etaper.

Den Danske stat v/Bygningsstyrelsen ønsker at tilvejebringe et knudepunkt for statslig administration i underområde II. Bygningsstyrelsen er interesseret i, at det muliggøres at opføre et større og funktionelt sammenhængende bygningskompleks i området med respekt for et gennemgående, offentligt tilgængeligt landskabeligt strøg. Der er i planen mulighed for at opføre 42.500 m².

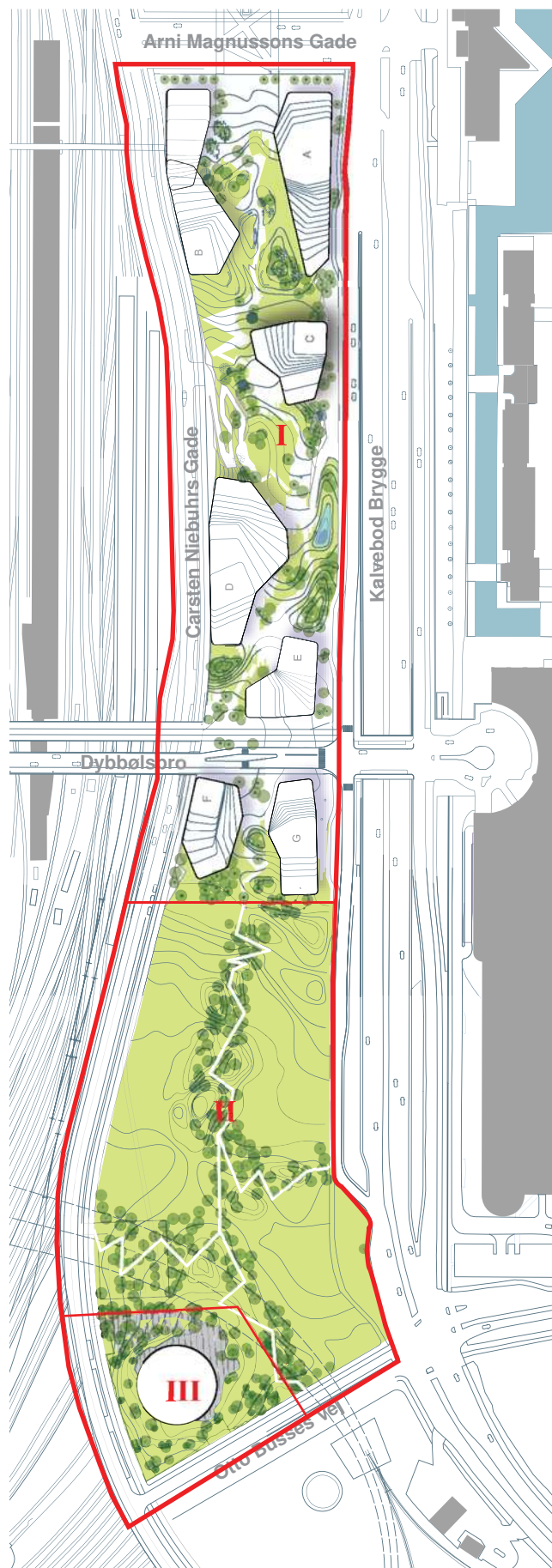
I underområde III foreligger en beslutning om, at Bane-danmark skal opføre et nyt signalstyringsanlæg på 7.500 m², som skal betjene det østlige Danmark og erstatte et eksisterende anlæg ved Hovedbanegården. Anlægget ønskes opført med byggestart i januar 2013. Bygningen ønskes opført i røde teglsten med vinduesåbninger, hvor der er kontor- og mødelokaler, og med flettet murværk, hvor der er kontrolrum og "backoffice" funktioner. Bygningen forventes i brug og dermed også oplyst døgnet rundt. Man vil meget tydeligt kunne se bygningen fra alle sider, herunder både fra banen mod vest og Kalvebod Brygge-Vasbygade mod øst.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal udgøre det planlægningsmæssige grundlag for at fortsætte den igangværende omdannelse af banearealer ved Kalvebod Brygge til et attraktivt byområde, der ligger mellem den tætte by og de åbne bane- og havnearealer. Udformningen skal udnytte nærheden til både Hovedbanegården og Dybbølsbro Station og understøtte Københavns Kommunes målsætning om øget beskæftigelse og forbedring af virksomhedernes vilkår for økonomisk vækst.

Området skal bruges til serviceerhverv og offentlige formål. Hvor det miljømæssigt er muligt, vil der kunne indpasses boliger og en daginstitution. Disse vil kunne bidrage til en vis aktivitet i området det meste af døgnet. Der ønskes et æstetisk varieret område, hvor funktionernes placering tager hensyn til omgivelserne, til udsigter over byen og havnen, de tilstødende overordnede veje og til at skabe et levende miljø.

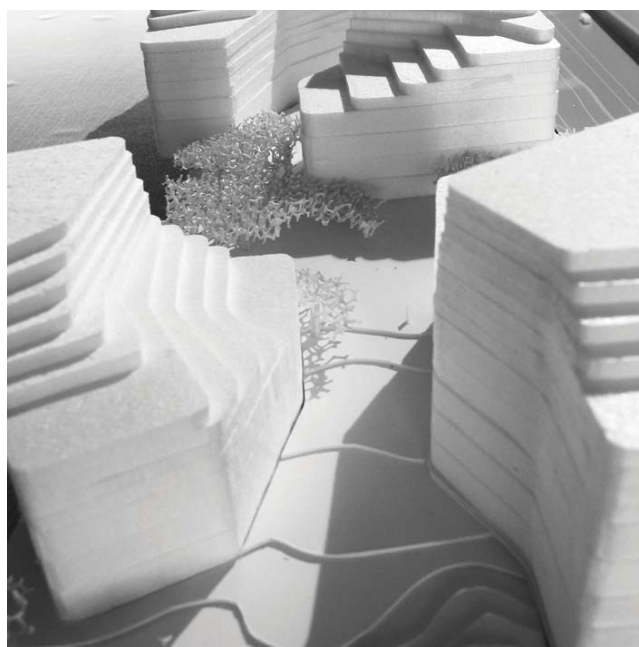
Som et afgørende strukturelement skal det hævdede landskabelige grønne strøg med et stiforløb i hele områdets længde sikre rekreative kvaliteter for områdets brugere. Det grønne strøg skal klart fremstå som områdets "livsnerve" og skal tydeligt synliggøre hele den bærende idé. Det grønne strøg skal i sin helhed ses som områdets store, samlende byrum. Landskabsstrøget bevæger sig i en



Det hævdede grønne strøg begynder ved Bernstorffsgade i nord og er anlagt til Arni Magnussons Gade. Det skal fortsætte som et bølget og kuperet landskabeligt træk mod syd. Strøget møder Dybbølsbro i niveau og strækker sig videre til Otto Busses Vej. (Ill. SLA og Holscher Arkitekter)



Lokalplanområdet set fra Kulbroen, fra venstre i forgrunden byggefelt B, D og F. (Ill. Holscher Arkitekter)



Det hævede grønne strøg bugter sig i varierende bredder gennem området fra tæt bebygget ved Dybbølsbro til at åbne sig mod baneterrænet og Kalvebod Brygge. (Ill. Holscher Arkitekter)



Snit gennem underområde I. Byggefelt D ses i midten, Dybbølsbro bagest til højre. (Ill. SLA og Holscher Arkitekter)



Passagen mellem byggefelt E og D med havnebassinet bagest. (Ill. Holscher)



Mellem byggefelt D og C udvider landskabet sig. Baneterrænet og Rådhusårnet ses til venstre, Kalvebod Brygge til højre. (Ill. Holscher Arkitekter)



Snit gennem underområde I. Byggefelt D ses i midten, Dybbølsbro bagest til højre. (Ill. SLA og Holscher Arkitekter)

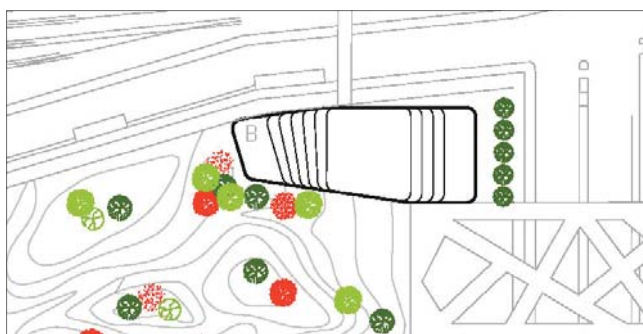


Visualisering af en mulig udformning af "Technical Control Centre" i område III set fra landskabsstrøget. Bygningens runde form understreges med horisontale linjer i facaden. (Ill. Tranberg Arkitekter)

bølgende form, således at udsigten herfra skifter fokus i takt med den varierede retning. Lokalplanen forlænger den serie af forbundne byrum, der starter ved Bernstorffsgade i nord og i dag slutter nord for Arni Magnussons Gade. Målet er at udbygge det landskabelige strøg fra Arni Magnussons Gade over Dybbølsbro, så det får fat i områderne ved Otto Busses Vej, Enghave Brygge og Tegllholmen.

Hvis planerne om en større udstillingshal under det landskabelige strøg i byggezone X ikke realiseres, giver det mulighed for at folde det grønne landskabsstrøg ned og føre stien ned til Arni Magnussons Gade som ved Bernstorffsgade i nord. Byggefeltet på hjørnet af Carsten Niebuhrs Gade og Arni Magnussons Gade må i så fald rykke længere mod syd. I lokalplanen markeres et dobbelt byggefelt, der giver mulighed for begge løsninger.

Der skal være offentlig adgang i hele det hævdede landskabelige strøgs forløb. Adgang sker primært fra Kalvebod Brygge, Arni Magnussons Gade, fra Dybbølsbro, fra Carsten Niebuhrs Gade og Otto Busses Vej. Hertil kommer en mulig ny fodgængerforbindelse, hvis "Kulbroen" ombygges til



Mulig bebyggelse i nordenden af byggefelt B kombineret med udstillingshal under terræn. (Ill. SLA)

stibro mellem område I og Den Hvide Kødbby på Vesterbro. En stiforbindelse her vil forbedre adgangen til lokalplanområdet og udgøre et infrastrukturelt supplement til Dybbølsbro. Samtidig udgør "Kulbroen" fra 1900 et markant kulturhistorisk spor med reference til Vestre gasværk, der blev nedlagt i 1927, og den oprindelige kystlinje, inden den nuværende Hovedbanegård blev etableret.

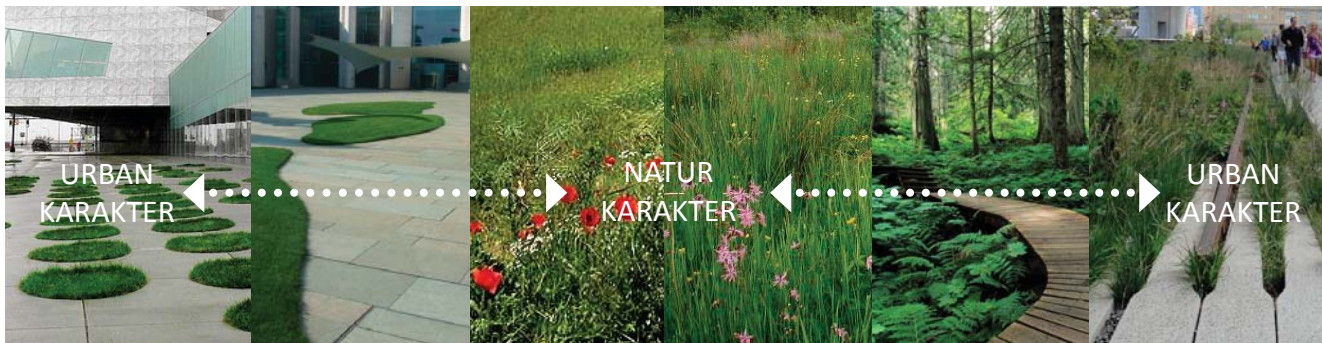
Planen er udarbejdet, så lokal afledning af regnvand (LAR) er integreret i såvel det hævdede landskabelige strøg som i bygningerne. Både synlige terrænreguleringer og vådområder samt opsamlingsbassiner i konstruktion skal bidrage til, at området er et eksempel på, hvordan regnvand kan håndteres i urbane landskaber.

Den landskabelige bearbejdning samt placering og udformning af bebyggelsen skal ske således, at der på de rekreative arealer så vidt muligt opnås afskærmning mod trafikstøj.

Landskabsstrøget skal være biologisk mangfoldigt. Der skal indarbejdes blomstrende og bærproducerende planter,



Mulig bebyggelse i sydenden af byggefelt B med slynget stiforbindelse ned til Arne Manussons Gade. (Ill. SLA)



Referencefotos der viser landskabsprincipperne fra urban beplantning til mere naturpræget beplantning (Ill. SLA)

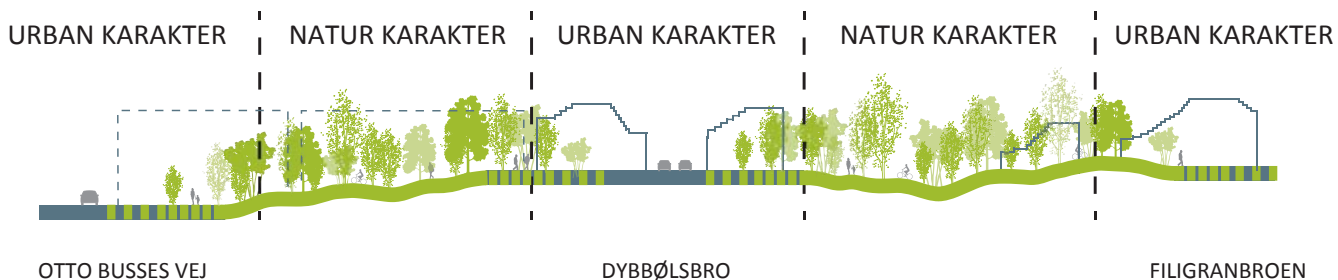


Diagram der viser de bløde overgange mellem urbanzoner til mere naturprægede zoner i planens længdesnit (Ill. SLA)

stauder og forskellige græsser, buske og træer med varierende strukturer og stor alders- og artsvariation. Beplantningen skal variere fra lave stauder til store træer i op til 10 m højde, omgivet af kuperede og flade græsarealer.

Trafik og parkering

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til kollektiv trafikbetjening. Hovedbanegården ligger ca. 1 km fra området, og Dybbølsbro S-togs station ligger midt i området. Hele lokalplanområdet ligger således inden for 600 m fra en station og dermed stationsnært. Banedanmark har planer om at undersøge mulighederne for at aflaste Hovedbanegården. En af løsningsmulighederne kunne være at etablere nye perroner for regionaltoget fra Dybbølsbro. Passagerer vil med nye fjerntogperroner kunne skifte til S-tog fra Dybbølsbro Station. En af de nye perroner vil kunne løbe parallelt med Carsten Niebuhrs Gade.

Dybbølsbro fungerer i dag som hovedadgangen til Vesterbro for biler og tung trafik med bl.a. varelevering til Kødbyen. Der skal sikres god trafikafvikling over Dybbølsbro. Efter åbning af Bryggebroen er cykeltrafikken på Dybbøls-



Visualisering af den omlagte Dybbølsbro. (Ill. SLA)

bro steget markant, og der forventes en yderligere stigning, når "Cykelslangen" (rampeforbindelsen fra Bryggebroen til Dybbølsbro) etableres. Sammen med den lokale cykel- og fodgængertrafik mellem Vesterbro, Dybbølsbro Station og Fisketorvet vil byudviklingen på Kalvebod Brygge betyde, at antallet af blødetrafikanter vil overstige Dybbølsbros kapacitet. Der vil derfor på sigt blive behov for at udvide kapaciteten på Dybbølsbro for fodgænger- og cykeltrafik.

Anlæg af Cityringen, samt Metroselskabets langsigtede planer om en afgrening til Sydhavnen, afkaster reservationslinjer til spor til kontrol- og vedligeholdelsescentret ved Vasbygade og fremtidige spor til Metroafgreningen til Sydhavnen samt til et afgreningskammer. Byggemulighederne i lokalplanforslaget skal derfor koordineres med etablering af Metrospor og afgreningskammer. De fremtidige udbygningsplaner til Sydhavnen indbefatter en station umiddelbart syd for Fisketorvet.

Carsten Niebuhrs Gade forlænges mod syd og møder i et trebenet kryds Otto Busses Vej, der på et tidspunkt omlægges. Den kombinerede cykel- og fodgængersti, der starter ved Bernstorffsgade, forlænges mod syd i det hævede landskabelige strøg. Fra hovedstien skal der være ind- og udgange så hyppigt, at stiforbindelsen opleves som et attraktivt alternativ til de trafikerede veje. Den primære skæring vil være ved Dybbølsbro, der skal ombygges for at kunne klare det øgede trafikpres.

Parkeringsdækning er sat til 1 parkeringsplads per 150 m² etageareal. Parkering skal etableres i konstruktion under det hævede landskabsstrøg.