

Fisketorvet tillæg 1

'Cirkuspladsen' - Startredegåelse for forslag til tillæg til lokalplan nr. 202 'Fisketorvet' med tilhørende kommuneplantillæg

Boligerne er placeret med gavlene mod vandfronten. Erhvervsbyggeriet er tilsvarende placeret med gavlene mod Vasbygade

Maritim pladssdannelse med træbrygge, bådschure m.v.

Foreningen 'Skibbroen' har ca. 20 husbåde liggende i Tømmergraven. Husbådene bliver et aktivt også i den nye plan

Bygherre	Skanska Øresund A/S der ejer et grundareal på ca. 31.000 m ² heraf er 23.175 m ² byggeretsgivende
Arkitekter	Holscher Arkitekter og Bisgaard Landskab
Hovedgreb	En "stjerneformet" bolig- og erhvervsbebyggelse i 5-8 etager placeret omkring et grønt gårdrum. Bebyggelsens gavle vender henholdsvis mod Tømmergraven (boliger) og mod Vasbygade (erhverv). I fokus er promenaden og de aktiviteter, der kan skabes langs denne.
Etageareal:	i alt 26.027 m ² erhverv og 17.360 m ² boliger samt ca. 200 m ² bådschure til erstatning for eksisterende skure Det samlede etageareal er på i alt 43.587 m ² . Der er taget højde for, at en del af byggeretten er udnyttet på Havneholmen. Bebyggelsesplanen giver mulighed for en senere etape, såfremt der bliver etableret en metrostation umiddelbart nord for ejendommen. Kommunen tager ikke nu stilling til en anden etape af byggeriet, idet såvel metro som det planmæssige grundlag for det p.t. er usikkert.
Bebyggelsesprocent	185
Parkering	Området er i Kommuneplan 2011 udpeget som byudviklingsområde, og parkeringskravet er i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m ² etageareal. Det foreslås, at det i lokalplanen fastlægges, at 20 pct. kan placeres på terræn. 20 p-pladser til de allerede eksisterende husbåde, som ligger til kajs ved lokalplanområdet, foreslås også retableret på terræn (svarende til i alt 62 pladser). Terrænparkeringen kan ligge på de støjbelastede arealer langs Vasbygade.

Projektet

Cirkuspladsen udgør sammen med planen for Enghave Brygge det sidste led i byudviklingsområdet Sydhavn. Skanska ønsker at opføre ca. 170 boliger samt 26.000 m² erhverv. Fordeling er på 60 pct. erhverv og 40 pct. boliger. Med planlægningen færdiggøres rammerne for Sydhavnens samlede havnefront med en byplan, der strækker sig fra Sjællandsbroen til Havneholmen.

Formålet med planlægningen

- At erstatte den eksisterende lokalplan med en ny lokalplan, der ændrer de bebyggelsesregulerede bestemmelser og anvendelsen fra serviceerhverv til et blandet bolig- og erhvervsområde. Bebyggelsesprocenten ændres fra 150 til 185 og parkering på terræn begrænses med henblik på at tilføre området mere urbanitet.
- Der er fokus på en bebyggelse med et familievenligt boligmiljø, tidssvarende erhverv og bebyggelsens samspil med promenaden og de eksisterende husbåde.
- At vandet og havnefronten udnyttes til at skabe et attraktivt miljø, og en promenade for de lokale og for hele byen.





Luftfoto af lokalplantillægsområdet. Husbådene og bådskurene ved Tømmergraven er en del af et særligt miljø, og H.C. Ørstedværket er et landemærke for området.

Stedet

Området er en del af det store udviklingsområde "Sydhavn", der er under udbygning. Bydelen er Vesterbro. Området grænser op til centrumforbindelsen Vasbygade, der er en af de vigtigste indfaldsveje til Københavns centrum. Nord for Vasbygade ligger banearealet, der grænser op til den tætte del af Vesterbro. Tømmergraven udgør med sin vandflade områdets store rekreative potentiale.

Området er præget af den tidligere anvendelse til havn og den nuværende anvendelse til parkeringsplads og cirkusplads m.v. De 20 husbåde med tilhørende bådskure giver området et særligt præg og er et aktiv for områdets maritime miljø. Husbådene bidrager således med liv og aktiviteter på kajkanten.

Mod nordvest præges området af banearealet med store haller og tekniske anlæg. Mod sydvest ligger områdets landemærke H.C. Ørstedværket med tilhørende bygningsanlæg.

Mod nordøst ligger Havneholmens nyere boligblokke, som området ligger direkte i forlængelse af, kun afbrudt af den endnu ikke fuldførte kanal, der går fra Gasværkshavnen langs med Fisketorvet til Tømmergraven.

Havneholmens karakteristiske bygninger er for boligernes vedkommende orienteret mod Tømmergraven og Havneløbet med gavle i 8 etager. Boligfacaderne har pudset, hvid overflade og gule mursten, samt store altaner og vinduespartier mod Tømmergraven og Havneløbet. Langs kanalen ligger kontordomiciler i op til 45 m's højde. De sidste 3 domiciler er under udbygning.

Københavns Roklub, der ligger i en bevaringsværdig bygning syd for den aktuelle ejendom, bidrager til Tømmergravens liv og sejlads. Roklubben vil med planerne for Enghave Brygges udbygning blive integreret i en ny havnefront på sydsiden af Tømmergraven med en varierende boligbebyggelse i 4-8 etager.

Trafik og mobilitet

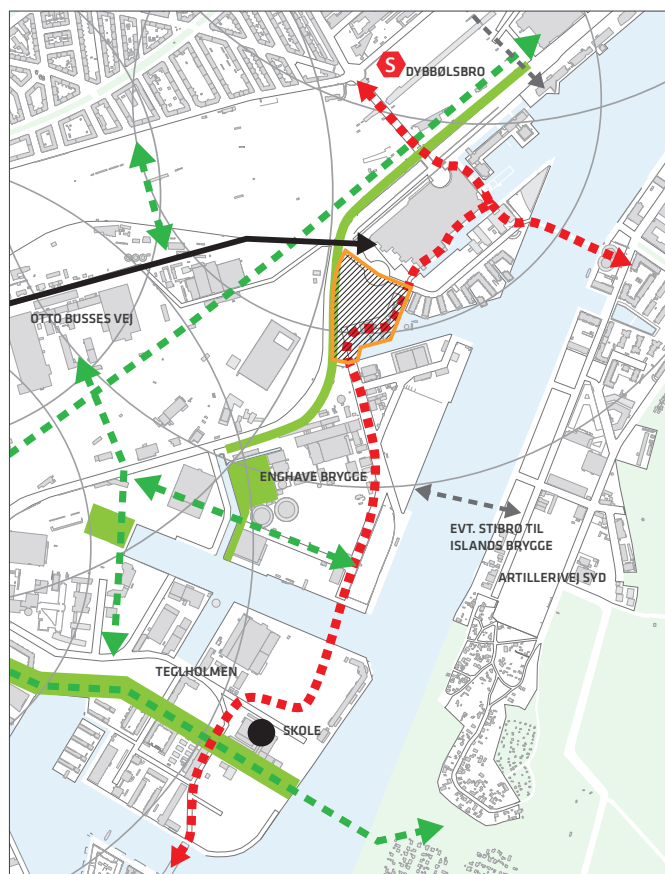
Centrumforbindelsen samt jernbanearealet mod vest er fysiske barrierer, som giver lokalplanområdet en del støjgener. Promenade langs vandet og adgangen gennem området vil lette adgangen fra Enghave Brygge til (Fisketorvet og) Dybbølsbro Station.

Dybbølsbro Station, der har stop- og omstigningsmulighed for flere S-togslinjer, ligger ca. 5-600 meter nord for området og derfor er planområdet stationsnært. Stedet egner sig derfor til en fortætning og en bebyggelsesprocent på 185.

Projektet vil medvirke til, at de mange nye udviklingsområder i Sydhavn kan hænge bedre sammen, med bedre forbindelser for de bløde trafikanter og med byrum, der inviterer til deltagelse og ophold for alle aldersgrupper. Særlig vigtig er forbindelsen langs havnefronten til Enghave Brygge og Havneholmen samt til Amager via Bryggebroen.

Anlægsprojekter i området

I budget 2012 blev afsat 2 mio. kr. til forundersøgelse af Cityringen til en afgrening via Sydhavnen til Ny Ellebjerg. Der undersøges p.t. muligheder for linjeføring og placering af stationer. Finansieringen er ikke aftalt. En metrostation placeret i området umiddelbart nordøst for Cirkuspladsen vil være en klar forbedring af den kollektive trafik i området. Der skal ved udformningen af bebyggelseplanen tages hensyn til, at stationen kan placeres her, og at der skal være gode forbindelser hertil gennem området.



- Stationsnære områder indenfor 600 m og 1000 m fra udvalgte stationer
- Station
- Planlagte grønne anlæg
- Lokalplanområde
- Evt. broforbindelse
- Vigtige fremtidige cykelforbindelser
- Eksisterende forbindelser
- Andre vigtige fremtidige stiforbindelser

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.

Mål og planer

Kommuneplan

Projektet skal tilgodese de grundlæggende værdier for Københavns byudvikling i Kommuneplan 2011 herunder, et godt hverdagsliv, viden og erhverv og grøn vækst. Den foreslåede plan medfører et kommuneplantillæg, hvor rammerne ændres fra en C2-ramme (med en bebyggelsesprocent på 150) til en C3-ramme (med en bebyggelsesprocent på 185).

Byliv

Det aktuelle projekt skaber nye byrum med byliv for både beboere og folk, der arbejder i og besøger området. Planlagte og eksisterende kultur- og fritidsfaciliteter i de omkringliggende områder samt beliggenheden ved havnen giver muligheder for rekreative aktiviteter på og ved vandet, som roning og anden sejlads og færdsel langs havefronten. Med forberedelsen af dele af stueetagen for udadvendte publikumsorienterede funktioner, så som detailhandel (detailhandlen for bymidten kan udvides fra 55.000 m² til 56.500 m²), vil bylivet i området yderligere kunne understøttes med udadvendte aktiviteter.

Viden og erhverv

Projektet vil medføre flere boliger og arbejdspladser og vil således være med til at tiltrække nye virksomheder til København, hvorved det kan bidrage til, at viden og erhverv og beskæftigelsen i København kan øges også med henblik på, at virksomhedernes vilkår for økonomisk vækst kan forbedres. Projektet ligger tæt på kollektiv trafik (Dybbølsbro Station), og der er via Centrumforbindelsen gode forbindelser for kørende trafik for de kommende virksomheder.

København som metropol for grøn vækst

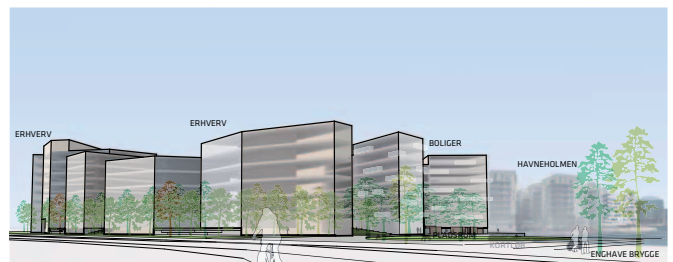
København vil være verdens første CO₂-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidig med, at kommunen har skabt øget beskæftigelse og vækst.

Fakta

Grundareal (byggeretsgivende)	23.175 m ²
Etageareal	43.587 m ²

Foreslået fremtidig KP-ramme for området: C3

Maks. bebyggelsesprocent	185
Maks. bygningshøjde	32 m
Friarealpct. boliger	30
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	1:200 og opretholdelse af 20 eksisterende pladser til husbådene
Detailhandel	Udvidelse med 1.500 m ²



Visualisering af bebyggelsen set fra Vasbygade.
Illustration af Holscher Arkitekter



Illustration, der viser bebyggelsens placering på grunden. Illustration af Holscher Arkitekter.



Promenaden der fra kajkanten og frem mod boligerne tilbyder en række forskellige zoner til ophold og oplevelser

Byggeriets disponering giver klare fordele med hensyn til minimering af energiforbrug. Dette betyder, at bygningerne vil blive fremtidssikret med hensyn til energiforbrug og de strammere krav til årligt energiforbrug pr. m². Byggeriet skal opføres efter laveste energiklasse.

I projektet indgår forbindelser mellem Enghave Brygge og Fisketorvet, som er med til at skabe et sammenhængende stisystem til gavn for både cyklister og fodgængere.

Miljø og bæredygtighed

MPP (Miljøvurdering af planer og programmer)

Det forventes ikke, at lokalplanforslaget vil udløse krav om udarbejdelse af en miljørapport, men det vil blive afklaret i det videre arbejde med lokalplanforslaget.

Med udgangspunkt i Københavns Kommunes og Skanskas ønske om bæredygtigt byggeri og bidrag til "Politik for Klimatilpasning" ses det som naturligt, at en række forhold i videst muligt omfang indarbejdes i det samlede projekt på ejendommen. Det drejer sig arealanvendelse, energi, vand, grønne og blå områder, byens rum, passager og identitet samt langtidsholdbarhed.

Under hensyn til beliggenheden ved havnen skal der udarbejdes en strategi for lokal afledning af regnvand (LAR). Planen skal udformes, så den bedst muligt understøtter bæredygtig færdsel til fods, på cykel samt brug af offentlig transport. Der er i den forbindelse perspektiver for udvikling og styrkelse af stiforbindelser/promenader.

Sol, vind og skygge

Bebyggelsen er forsøgt disponeret med henblik på, at de største slagskygger falder mod nord og vest / Fisketorvet og Vasbygade. Når der ses bort fra aftentimerne i sommerperioden, hvor den nordligste af de eksisterende boligbebyggelser på Havneholmen samt en del af husbådene vil blive berørt af en slagskygge, er det forvaltningens vurdering, at den vil medføre begrænsede skyggegener for de eksisterende boligbebyggelser.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: ca. 50 uger

MILEPÆL



LEVERANCER

Kommunens anbefalinger

Der vil i det videre forløb, i samarbejde med bygherre og rådgivere, særligt blive fokuseret på følgende emner.

- Bearbejdning af promenaden med fokus på det samspil, der kan blive mellem bådskurene/husbådene, og folk der færdes på promenaden. Promenaden skal invitere til færdsel og ophold for både beboere og andre og udformes med en cykelvenlig belægning.
- Det undersøges, om der i forbindelse med promenaden samt evt. pladsen for enden af Tømmergraven kan placeres pavilloner/ bådskure med udadvendte publikumsorienterede funktioner, så som kunstværksteder ect.
- Byrumskvaliteter i et blandet bolig- og erhvervsområde herunder gårdrummets funktion som haveanlæg med forhaver m.v.
- Landskabelig bearbejdning af kanten mod Vasbygade og det tilstødende pladsrums kvaliteter, hvor Tømmergraven møder Vasbygade.
- Samspil med den forventede fremtidige metrostation nordvest for rundkørslen samt Fisketorvet/Havneholmen.
- Kantzonerne langs boligerne forekommer meget små, de vil - med henvisning til kommunens generelle fokus på emnet kantzoner - med held kunne udvides.
- Der skal i det videre forløb udarbejdes en beskrivelse af bygningernes arkitektur og egenart. Hvordan præsenterer husene sig? Er der tale om lette eller tunge materialer? etc.
- Der skal arbejdes med sammenhængen til Havneholmen herunder den bygningsmæssige samt forbindelserne mellem de to planer.
- Der skal tages hensyn til støjgener samt eksisterende ledningsanlæg.

**SAMMEN
OM BYEN**