



## Bilag 5

### Referat fra møde med grundejere den 6. november 2025

08-12-2025

Sagsnummer I F2  
2025 - 10168

Dokumentnummer i F2  
215845

Sagsnummer eDoc  
2025-0145036

#### Resume

Notatet gengiver mødet mellem forvaltningen og grundejere på Kalvebod Brygge den 6. november 2025. Der var bred enighed blandt deltagerne om, at Kalvebod Brygge rummer et stort potentiale for udvikling. Der peges dog på praktiske barrierer som finansiering, driftsansvar, manglende infrastruktur, bureaukrati og renhold, som begrænser udviklingen. Grundejerne forventer en tydelig plan, bedre samarbejdsstruktur og helhedsorienteret styring, før der kan investeres og ske reel udvikling.

#### Sagsfremstilling

Forvaltningen afholdt den 6. november 2025 møde med grundejerne på Kalvebod Brygge, samt andre relevante aktører, herunder lokaludvalg, virksomheder og beboerforeninger.

Under mødet var Dades/Newsec, ATP Ejendomme, Castellum, Arp-Hansen, Copenhagen Island, Ingeniørforeningen i Danmark (IDA), Green Island, Vesterbro Lokaludvalg, Indre By Lokaludvalg samt Gammelholm Beboerforening repræsenteret.

Derudover deltog repræsentanter fra Teknik- og Miljøforvaltningen, herunder stadsarkitekten i København.

Følgende emner blev drøftet.

#### 1. Ønsker og potentialer

##### Aktivering af vandet

- Vandet blev fremhævet som områdets vigtigste trækplaster og det, der adskiller Kalvebod Brygge fra andre bydele.
- Der er ønske om at udnytte vandet aktivt med maritime og rekreative tilbud – fx vinterbadning, sauna, opholdsområder og events.
- Flere nævnte behovet for en helstøbt plan for aktiviteter på vandet, som gør det nemmere at søge tilladelser og koordinere initiativer.
- Forslag om at bygge ud på vandet for at udnytte solforholdene bedre samt skabe bedre opholdsarealer.
- Målgruppen for udviklingen blev drøftet som værende alle københavnere – på tværs af familier, aldre og hverdagsbrugere – med fokus

Rådhussekretariatet  
Rådhuspladsen 1  
1550 København V

EAN-nummer  
5798009809452

på at gøre området til et rekreativt opholds- og oplevelsesrum i hverdagen, ikke kun i arbejdstiden.

#### Promenade og byliv

- Ønske om at gøre promenaden mere indbydende og tilgængelig som både opholds- og bevægelsesområde.
- Behov for bedre belysning, både for tryghed og mod hærværk.
- Flere efterlyste bedre sammenhæng mellem by og vand, fx en grøn forbindelse fra byen og ned til promenaden.
- Stueetagerne i erhvervsbygningerne kunne i højere grad bruges til butikker, caféer eller publikumsrettede funktioner, men der er usikkerhed om, hvorvidt folk vil opsøge caféer i erhvervsbygninger.
- En deltager bemærkede, at vandet – ikke caféerne – bliver det egentlige trækplaster.
- Et kulturhus blev nævnt som et centralt ønske. Det kunne fungere som et samlingspunkt for både lokale, besøgende og erhvervsliv og skabe en ny destination på strækningen.
- Flere pegede på behovet for aktiviteter og opholdsmuligheder, der tiltrækker folk også uden for arbejdstiden, så området ikke står tomt efter kl. 17.

#### Tilgængelighed og trafik

- Den nye metrostation opleves som et klart plus for området, men forbindelsen dertil ønskes forbedret.
- Ønske om bedre forhold for fodgængere og cyklister, især ved overgange over den sekssporede vej.
- Flere efterlyste bedre adskillelse mellem cykel- og gangarealer og generelt en mere gang- og cykelvenlig infrastruktur.
- Broer og forbindelser skal tænkes med i fremtidige planer – adgang fra byen til kajen er i dag besværlig.

## *2. Barrierer og bekymringer*

#### Praktiske og økonomiske forhold

- Udviklingen kræver klarhed om finansiering og driftsansvar – hvem betaler, og hvem vedligeholder?
- Der er bekymring for affaldshåndtering og renhold, især i sommermånederne, hvor der tidligere har været lugtgener.
- Deltagerne efterlyste, at kommunen tager ansvar for renhold, hvis området bliver mere aktivt.
- Der blev også fremhævet mangel på offentlige toiletter som en barriere for, at området kan fungere som reelt opholdssted.
- Hærværk er et stort problem, især i den sydlige del af området.

#### Infrastruktur og transport

- Selvom den nye metrostation vurderes som positiv, er busbetjeningen i området mangelfuld.
- Den trafikale struktur opleves som bilvenlig, men utryk for fodgængere og cyklister, især ved overgange til havnen.

#### Regulatoriske udfordringer

- Udvikling på vandet opleves som komplekst og bureaukratisk, fordi mange myndigheder er involveret (By & Havn, Kystdirektoratet, kommunen m.fl.).
- Kravet om otte meter fri passage langs vandet blev nævnt som en barriere, men der blev drøftet mulige fleksible fortolkninger af reglen.

#### Miljømæssige forhold

- Hærværk er et stort problem, især i den sydlige del af området.
- Klimatilpasning er nødvendig – stigende vandstand skal håndteres med løsninger, der arbejder med vandet, ikke imod det.

#### Strukturelle barrierer for byliv

- Området er domineret af erhverv og tømmes efter arbejdstid.
- Deltagere fra lokaludvalgene pegede på, at området risikerer at blive for domineret af hoteller, hvilket kan påvirke områdets dynamik.
- Indgangen fra trafik siden gør, at vandsiden ikke bruges som primær adgangsvej.
- Der er udfordringer for lejere på vandet, fx lange opsigelsesperioder og høje etableringsomkostninger.
- I visse grupper blev det pointeret, at området ikke skal udvikles som eventzone, og at der skal tages tydelige hensyn til støj og nattesøvn, herunder begrænsninger på daglig udendørs musik og aktiviteter, samt udendørsservering som udgangspunkt kun skal foregå til kl. 22.

### *3. Drivkræfter og motivation*

- Turisme og synlighed er en vigtig drivkraft
- Kommerciel gevinst og øget besøgsaktivitet motiverer både grundejere og erhvervslejere.
- Et attraktivt og oplevelsesrigt bymiljø ses som en fælles gevinst, der styrker både ejendomsværdier og områdets omdømme.

### *4. Samarbejde og organisering*

#### Samarbejdsformer og incitamenter

- Deltagerne vurderer samarbejde ud fra økonomisk forpligtelse og værdi: hvor stor indsatsen er, og om der er kommerciel eller strategisk gevinst.
- Aktørerne samarbejder i dag ad hoc – typisk når konkrete behov opstår eller nogen kommer med en idé.

- Der er umiddelbart en tendens til at grundejere fokuserer på langsigtede investeringer med ønske om at øge grundejerværdien over tid, hvor erhvervslejerne kan være fokuseret på investeringer her og nu. Der er forskel i aktørernes ønsker og tidshorisonter, hvilket påvirker samarbejdsviljen.

#### Struktur og styring

- Lokaludvalgene pegede på, at for mange aktører kan komplicere processen.
- Der er behov for en tydelig plan eller helhedsstrategi, som aktørerne kan tage stilling til frem for en ustruktureret proces.
- Flere udtrykte, at det er lettere at støtte et færdigt forslag end at deltage i en åben proces uden klare rammer.
- Udviklingen bør tænkes helhedsorienteret, hvor både trafik, adgangsforhold og byrum indgår i én samlet plan.

#### **Opsummering**

Mødet viste bred opbakning til en fælles vision for et mere levende Kalvebod Brygge, med fokus på:

- Vandet som bylivsmotor
- Bedre tilgængelighed og rekreative muligheder
- En klar og koordineret plan for udvikling og drift
- Belysning, tryghed og vedligehold som nøgleforudsætninger
- Balance mellem erhverv, rekreation og kultur

Der er samtidig behov for at reducere bureaukrati, afklare driftsansvar og styrke samarbejdsstrukturen, så de mange gode intentioner kan omsættes til konkret udvikling.