

9. Forslag til lokalplan "Laksegade Øst" med kommuneplantillæg, Indre By (2019-002563 I)

Bilag

Bilag 1 - Overblik over den politiske behandling

Bilag 2 - Forslag til lokalplan Laksegade Øst

Bilag 3 - Faktaark

Bilag 4 - Udkast til udbygningsaftale

Bilag 5 - Fastsættelse af parkeringsdækning for biler

Bilag 6 - Almene boliger

Bilag 7 - Nedlæggelse af gadeparkering ved anlæg af parkeringskælder på Kvæsthustmolen

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til at sende forslag til lokalplan "Laksegade Øst" med kommuneplantillæg i høring. Forslaget skal muliggøre udvikling af området til blandet bolig- og erhvervsquarter med detailhandel i stueetagen.

Sagsfremstilling

Indstilling

Indstilling om,

1. at godkende forslag til lokalplan "Laksegade Øst" (bilag 2) med henblik på offentliggørelse og udsendelse i offentlig høring i otte uger,
2. at godkende det tilhørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 (bilag 2) med henblik på offentliggørelse og udsendelse i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget i otte uger,
3. at tage til efterretning, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale med grundejeren (bilag 4), og at aftalen vil blive forelagt til godkendelse i endelig form ved planforslagernes endelige behandling.

(Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget)

Problemstilling

Danske Banks hovedkvarter ved Laksegade er solgt og forventes fraflyttet fra 2023. Kvarteret, som i dag anvendes til erhverv, skal omdannes til et blandet bykvarter med serviceerhverv, detailhandel og boliger. Da området ikke ligger inden for den nuværende afgrænsning af City Bymidte i Kommuneplan 2015 kræves tillæg til kommuneplanen. Grundet projektets omfang og påvirkning af nærmiljøet kræves lokalplan. Lokalplanforslaget blev behandlet i Teknik- og Miljøudvalget den 29. oktober 2018, hvor udvalget sendte indstillingen tilbage til forvaltningen mhp. afklaring af krav til almene boliger.

Løsning

Bygherre har oplyst, at ejendommens bruttoetageareal inklusive nybyggeri, som muliggøres med lokalplanen, er 36.585 m². Heri er 13.700 m² detailhandel. Bygherre har ønsket, at lokalplanen muliggør op til 43 % boliger i området. Der er dog stor usikkerhed forbundet med at finde placering til boliger i det tæt bebyggede område, hvor krav til dagslys, friarealer, håndtering af vejstøj og brandforhold er særligt komplekse at imødekomme og ikke kan vurderes til bunds med grundejers nuværende kendskab til området. Derfor fastlægger lokalplanen en boligandel på 25 %, heraf 25 % almene boliger.

Afklaring af krav til almene boliger

Lokalplanforslaget fastlægger placeringen af almene boliger i områdets nybyggeri samt i en eksisterende bygning uden bevaringsværdi. Efter Teknik- og Miljøudvalgets beslutning d. 29. oktober 2018 har forvaltningen bedt BL – Danmarks Almene

Boliger og byggecheferne for fem almene boligorganisationer (Bo-Vest, Domea, AAB, 3B, fsb) om en supplerende vurdering af, om der kan placeres almene boliger i områdets bevaringsværdige og fredede bygninger. BL og samtlige byggechefer vurderer, at det ikke er realistisk at placere almene boliger i områdets bevaringsværdige og fredede bygninger, dels fordi ombygningsomkostningerne ikke kan rummes inden for det almene maksimumsbeløb, og dels fordi det driftsmæssigt er uforudsigeligt og dyrt at drifte og vedligeholde ældre bevaringsværdige og fredede bygninger. De almene boligorganisationer har således afvist at byde ind med almene boliger i de bevaringsværdige og fredede bygninger på grund af bygningernes kompleksitet. Forvaltningen fastholder derfor i lokalplanforslaget, at almene boliger placeres i hhv. nybyggeri og i en eksisterende bygning uden bevaringsværdi.

	Nybyggeri	Eksisterende byggeri <u>uden</u> bevaringsværdi eller fredning	Eksisterende byggeri <u>med</u> bevaringsværdi eller fredning	Total
Erhverv	0 m ²	1.210 m ²	12.529	13.739 m ²
Detailhandel	856 m ²	495 m ²	12.349 m ²	13.700
Boliger total	2.022 m ²	264 m ²	6.860 m ²	9.146 m ²
<i>Heraf almene boliger (25 %)</i>	<i>2.022 m²</i>	<i>264 m²</i>	<i>0 m²</i>	<i>2.286 m² (25 %)</i>
Total	2.878 m²	1.969 m²	31.738 m²	36.585 m²

Der er dermed ikke ændret i planforslaget siden Teknik- og Miljøudvalgets behandling af sagen den 29. oktober 2018. Det betyder, at 25 % af det samlede etageareal skal anvendes til boliger, hvoraf 25 % skal være almene boliger svarende til 2.286 m² almene boliger. Lokalplanområdet ligger i Den Classenske Legatskole skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør under 20 %. Det betyder, at det i henhold til retningslinjerne i Kommuneplan 2015 er et område, hvor den almene boligandel med fordel kan øges.

Lokalplanforslagets øvrige indhold

Lokalplanområdet rummer en række karakterfulde bevaringsværdige bygninger, der bevares med lokalplanen. Stueetagerne tillades ombygget i et vist omfang med større vinduer og flere indgange for at fremme handel og oplevelser i gadeplan. En gennemgang af planområdets bevaringsværdige og fredede bygninger findes i bilag 2 s. 14-16. Lokalplanen muliggør, at et eksisterende parkeringshus i Asylgade bliver erstattet af nyt byggeri med butik i stueetagen og almene boliger på de øvre etager. Den eksisterende erhvervsbygning på Bremerholm 33 kan få ny facade og publikumsorienteret stueetage samt almene boliger og erhverv på de øvre etager.

Siden startredegerelsen er projektet blevet viderebearbejdet til konkrete arkitektoniske forslag. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for den ydre fremtræden af både nybyggeri og ombygning af eksisterende bygninger. En oprindelig påtænkt forbindelse mellem Banktorvet og Laksegade er udgået af projektet siden startredegerelsen, da konstruktive forhold gør, at den vil være uforholdsmæssigt dyr at realisere.

Byliv

Dele af Laksegade og Vingårdstræde bliver lukket for gennemkørende biltrafik og omlagt med ny brostensbelægning, der vil give fodgænger- og opholdsvenlige forhold. Lukningen af dele af gaderne vil ikke få betydning for trafikafvikling i området, da de konkrete gader ikke er væsentlige forbindelsesveje. Åbne og aktive stueetager vil skabe oplevelser i Laksegade, Vingårdstræde, Bremerholm og Holmens Kanal, hvor bygningerne i dag fremstår lukkede. Der fastlægges en passage gennem

en gård mellem Laksegade og Holmens Kanal. Boliger, restauranter og butikker vil give et varieret liv. Samlet understøtter det målet i Fællesskab København om mere ophold og en bedre hverdag i byens rum.

Miljø og bynatur

Lokalplanområdets eneste 11 træer findes på kommunens areal i en række langs Holmens Kanal. Alle 11 træer udpeges som bevaringsværdige, da de lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. Kvarteret bliver desuden indrettet med seks nye træer. Heraf bliver fem placeret i forlængelse af den eksisterende træække. Ét nyt træ bliver placeret på egen matrikel mod Laksegade.

Parkering

Kommuneplan 2015 stiller som udgangspunkt krav om én parkeringsplads pr. 150 m² etageareal, men kan efter konkret vurdering maksimeres til én plads pr. 100 m² etageareal eller minimeres til én plads pr. 200 m² etageareal, såfremt der kan påvises et andet parkeringsbehov. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer på baggrund af ejendommens placering i forhold til kollektiv trafik og vejnet, at kravet til parkering i lokalplanen skal fastsættes til én parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Parkeringskravet resulterer samlet i ca. 54 pladser. Parkering placeres i kælder (se bilag 5). For cykler stiller kommuneplanen krav om fire parkeringspladser pr. 100 m² etageareal. Hvis det eksisterende parkeringshus i Asylgade nedrives, som lokalplanen giver mulighed for, nedlægges de private parkeringspladser (105 stk.) i bygningen. Der er ikke tale om byggepladser (pladser, der opfylder et parkeringskrav), hvorfor kommunen hverken kan kræve pladserne opretholdt eller kræve, at nedlagte parkeringspladser skal erstattes andetsteds. I forbindelse med omlæggelsen af veje forventes 17 offentlige gadeparkeringspladser nedlagt, som led i den planlagte nedlæggelse af parkeringspladser i forlængelse af Kvæsthusprojektet, jf. Borgerrepræsentationens beslutning af 10. juni 2009 (bilag 7). Kommunens tællinger viser, at de 17 parkeringspladser bliver anvendt 90-100 % kl. 12, men under 80 % ved tællinger kl. 17 og 22.

Kommuneplan

Muliggørelsen af projektet kræver kommuneplantillæg, der geografisk udvider City Bymidte detailhandelsramme til også at dække lokalplanområdet. Der tillades ikke yderligere butiksareal.

Borgerinddragelse

Bygherre har i forbindelse med udvikling af projektet afholdt et åbent arrangement den 19. september 2017. I forbindelse med den interne høring har Indre By Lokaludvalg ytret ønske om, at lokalplanen ikke skal muliggøre restauranter, grundet bekymring for larmende natteliv. Det er ikke muligt med lokalplanen at regulere åbningstider og bevillinger, hvilket reguleres af Bevillingsnævnet. Borgerrepræsentationen har i den 24. august 2017 vedtaget en Restaurations- og Nattelivsplan, der bl.a. skal medvirke til at begrænse gener fra nattelivet. Det er bygherres intention, at området primært skal indrettes med eksklusive butikker.

Miljøvurdering

Planforslagene medfører ikke miljømæssige konsekvenser, der betyder, at der skal udarbejdes en miljørapport i henhold til miljøvurderingsloven.

Udbygningsaftale

På bygherres anmodning er der udarbejdet et udkast til en frivillig udbygningsaftale i henhold til planlovens § 21b vedrørende en omdannelse og forbedring af Laksegade, Asylgade og en del af Vingårdsstræde samt forbedring af den offentlige forplads ved Holmens Kanal 12, "Peschiers gård". I den forbindelse justeres forløbet af cykelstien med henblik på at etablere en sammenhængende træække langs pladsen.

Økonomi

Københavns Kommune vil overtage anlæggene, der etableres som følge af udbygningsaftalen vederlagsfrit, når de er færdiganlagt og godkendt af kommunen. I forbindelse med aftalen forventer Teknik- og Miljøforvaltningen marginale årlige følgeomkostninger til drift. De forøgede driftsomkostninger bliver dækket indenfor Teknik- og Miljøforvaltningens ordinære driftsramme.

Økonomiforvaltningen skønner, at gennemførelse af projektet vil være udgiftsneutralt, hvad angår skatteindtægter, men i og med dele af ejendommen konverteres til bolig- og detailhandel vil antallet af arbejdspladser falde. Nedlæggelse af 17 offentlige parkeringspladser medfører et indtægtstab på ca. 0,75 mio. kr. pr. år (2018 p/l). På grund af lovgivning på området påvirker hele indtægtstabet kommunes servicemåltal, mens kun 30 % eller 0,23 mio. kr. pr. år påvirker kommunens økonomiske råderum. Indtægtstabet kan søges dækket af Teknik- og Miljøforvaltningen i kommende budgetforhandlinger, når tidspunkt for realisering af projektet kendes nærmere.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har godkendt lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg, sender Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen planforslagene i høring i otte uger. På baggrund af resultatet af høringen vil forvaltningerne udarbejde indstilling om endelig vedtagelse af planforslagene. Indstillingen forventes forelagt Borgerrepræsentationen medio 2019.

Peter Stensgaard Mørch

Pernille Andersen

Oversigt over politisk behandling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at godkende forslag til lokalplan "Laksegade Øst" (bilag 2) med henblik på offentliggørelse og udsendelse i offentlig høring i otte uger.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

2. at godkende det tilhørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 (bilag 2) med henblik på offentliggørelse og udsendelse i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget i otte uger.
3. at tage til efterretning, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale med grundejeren (bilag 4), og at aftalen vil blive forelagt til godkendelse i endelig form ved planforslagenes endelige behandling.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 25. februar 2019

Det Konservative Folkeparti fremsatte følgende ændringsforslag (ÆF1):

"At kravet om almene boliger udgår."

Ændringsforslaget (ÆF1) blev ikke vedtaget med en stemme mod ni. En undlod at stemme.

For stemte: C.

Imod stemte: A, Å, Ø, F, B og O.

Undlod at stemme: I.

Det Konservative Folkeparti fremsatte følgende ændringsforslag (ÆF2):

”At de 17 offentlige parkeringspladser i lokalplanområdet reetableres.”

Ændringsforslaget (ÆF2) blev ikke vedtaget med to stemmer mod ni. Ingen undlod at stemme.

For stemte: C og I.

Imod stemte: A, B, F, O, Ø og Å.

Indstillingens I. at-punkt blev anbefalet over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Enhedslisten, Alternativet og Socialistisk Folkeparti afgav følgende protokolbemærkning:

”Enhedslisten finder det glædeligt med almene boliger et sted, hvor der kun er 1%, derfor skal der bygges så mange som muligt.”

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 19. marts 2019

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 28. marts 2019

Det Konservative Folkeparti genfremsatte følgende ændringsforslag fra udvalgsbehandlingen:

ÆF1:

”At kravet om almene boliger udgår.”

ÆF2:

”At de 17 offentlige parkeringspladser i lokalområdet reetableres”

Det af Det Konservative Folkeparti fremsatte ændringsforslag (ÆF1) blev forkastet med 47 stemmer imod 3. 1 medlem undlod at stemme.

For stemte: C

Imod stemte: A, Ø, Å, B, F, V og O.

Undlod at stemme: I.

Det af Det Konservative Folkeparti fremsatte ændringsforslag (ÆF2) blev forkastet med 42 stemmer imod 9. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: V, C og I.

Imod stemte: A, Ø, Å, B, F, og O.

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

Enhedslisten, Alternativet og SF videreførte deres protokolbemærkning fra tidligere udvalgsbehandling:

”Enhedslisten finder det glædeligt med almene boliger et sted, hvor der kun er 1%, derfor skal der bygges så mange som muligt.”