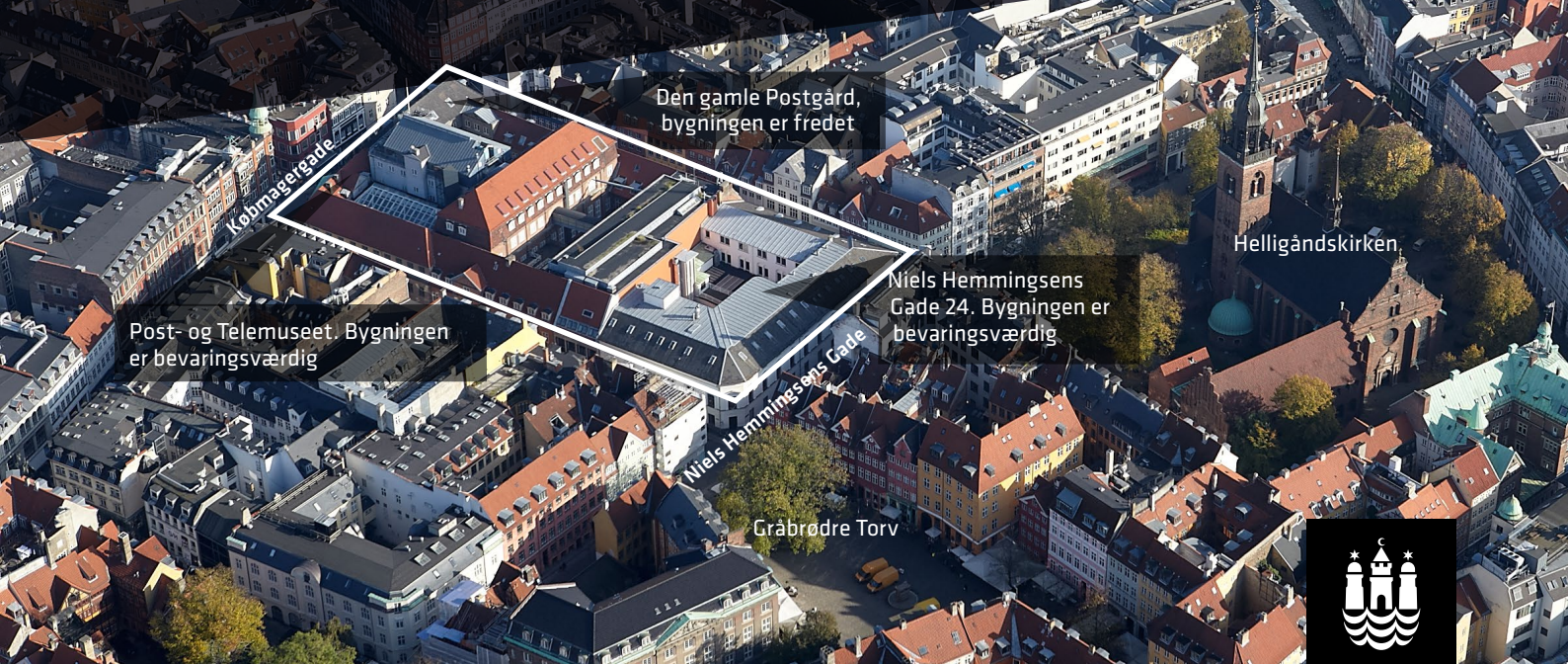


POSTGÅRD-KARREEN VED KØBMAGERGADE

Bilag 1

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Postgård-karreen ved Købmagergade



Lokalplanområdet set fra vest vist med fuldt optrukne linjer. JW Luftfoto oktober 2014.

Projektet Niels Hemmingsens Gade 24

Ejer	Hotel- og Restaurationsskolen
Bygherre	RHB Development
Arkitekt	Mangor & Nagel Arkitekter
Hovedgreb	Taget over taggesimsen nedrives og erstattes af en ny tagopbygning i to etager, der med afsæt i områdets egenart udformes med et moderne arkitektonisk udtryk.
Etageareal	Udvides med ca. 2.100 m ² til i alt ca. 6.300 m ² .
Bilparkering	Ca. 12 pladser
Cykelparkering	Ca. 60 pladser
Detailhandel	Ca. 250 m ²

Baggrund

RHB Development ønsker at erhverve Niels Hemmingsens Gade 24 og ønsker at etablere et hotel med konferencelokaler, butikker og café. Bygningen ønskes ombygget bl.a. ved at åbne facaderne i stueetagen, etagen over taggesimsen nedrives og der tilføjes to etager, svarende til i alt ca. 2.100 m². En ny tilbygning i Niels Hemmingsens Gade, i dette område med betydelige kulturhistoriske værdier og helt særlige bevaringshensyn, forudsætter en lokalplan.

PFA Ejendomme har i 2014 erhvervet Postgården, og er, efter meddelt byggetilladelse, i gang med at ombygge ejendommen til serviceerhverv bl.a. med kontorlejemål og mod Købmagergade etableres publikumsorienterede aktiviteter i form af detailhandel. Det betyder, at facaderne ombygges, bl.a. indsættes flere døre i bygningen, og en del vinduer og karnapper vil blive udskiftet. Kulturstyrelsen har givet tilladelse til de ønskede ombygninger/moderniseringer af de fredede bygninger.

Da hele karreen er uden planmæssige reguleringsbestemmelser, foreslås det, at lokalplanen omfatter hele karreen for at sikre kommunens mulighed for at regulere byggeaktiviteten og sikre de historiske bygninger, bl.a. af hensyn til en eventuel fremtidig affredning af de fredede byg-



ninger i området. Samlet set vil byggeprojekterne styrke bylivet i området og give mulighed for at trække flere besøgende ind i karreen.

Stedet

Karreen ligger centralt i middelalderbyens net af gågader og ensrettede gader. Karreen består af to ejendomme. Den sydlige, hvor den tidligere Hotel- og Restaurationsskole lå, og den nordlige, som indeholdt den tidligere Postgård, Post- og Telemuseet samt en restaurant. Karreen afgrænses af strøggaden Købmagergade samt Valkendorfsgade, Niels Hemmingsens Gade og Løvstræde. I den sydlige ende af karreen åbner den tætte middelalderby sig op i to byrum af meget forskellig karakter. Det ene er den grønne gård omkring Helligåndskirken. Det andet byrum er Gråbrødre Torv, som er en levende plads, med café og restaurationsliv.

Egenart

Karreen står i kontrast til den store blanding af stilarter, der i øvrigt findes i kvarteret, hvor bl.a. en del gavlhuse er opført i årene efter bybranden i 1728.

Karreen er præget af store og pompøse bygninger i barok og nyklassicistisk stil opført i 1700-, 1800- og 1900-tallet. Den overvejende del af bebyggelsen er bevaringsværdig (SAVE 1 og 2), idet to bygninger ved hjørnet Købmagergade/Valkendorfsgade er fredet.

Niels Hemmingsens Gade 24 fremstår med et samlet, homogent facadeudtryk i en senklassicistisk udformning. Bebyggelsen er imidlertid sammensat af flere bygninger med forskellig arkitektur opført over en længere periode fra 1867-

1938 med flere ændringer under vejs frem til det nuværende udtryk. Seneste facadeændringer er foretaget i 2006.

Mobilitet

Lokalplanområdet ligger ca. 350 m fra den kommende Gammel Strand Metrostation og ca. 500 m fra Nørreport Station, hvorfra der kører tog, metro og busser. Da karreen er omkranset af en gågade og snævre gader samt indkørselsforbud og ensretninger, skal varelevering og bilkørsel til karreen sikres med mindst mulig gene for anden trafik i området. Forvaltningen vurderer, at den trafikgenerering, som etableringen af et hotel i den sydlige ende af karreen forventes at give, vil kunne håndteres hensigtsmæssigt. Der vil være fokus på, at området ligger stationsnært, og derfor i videst muligt omfang skal betjenes med offentlig transport.

Bilparkering

I kommuneplanens S-områder i tætbyen er parkeringsnormen 1 plads pr. 150 m². Parkering skal etableres på egen grund.

Niels Hemmingsens Gade 24 har ikke mulighed for parkering på egen grund. Det vil være en forudsætning for byggeprojektet, at de krævede parkeringspladser etableres i nærliggende parkeringskonstruktion, og at de sikres ved at være tinglyst på de enkelte ejendomme.

Cykelparkering

I bestræbelserne på at nå visionerne om København som verdens bedste cykelby er det vigtigt, at der er optimale forhold for cykelparkering, og at kommunens normer for cykelparkering overholdes.

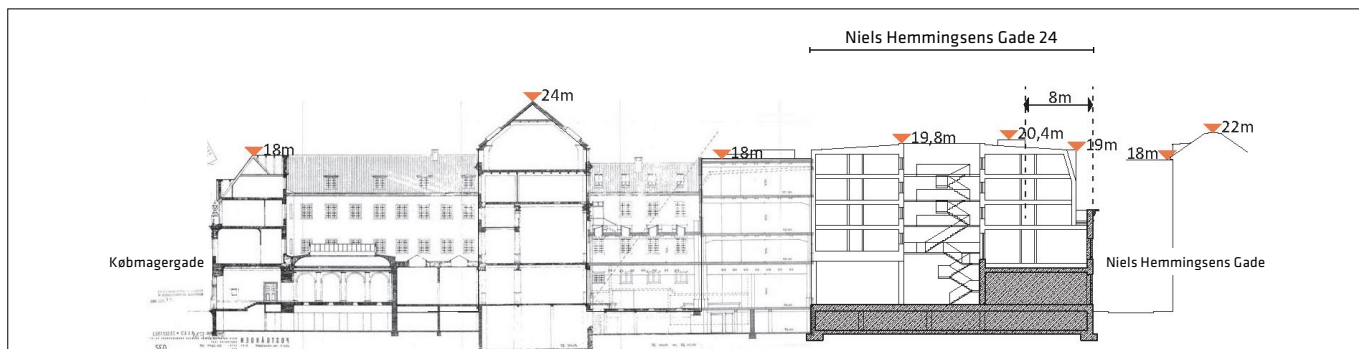


Øverst: Niels Hemmingsens Gade 24. Nederst tv.: Den fredede Postgård. Nederst th.: Post- og Telemuseet.

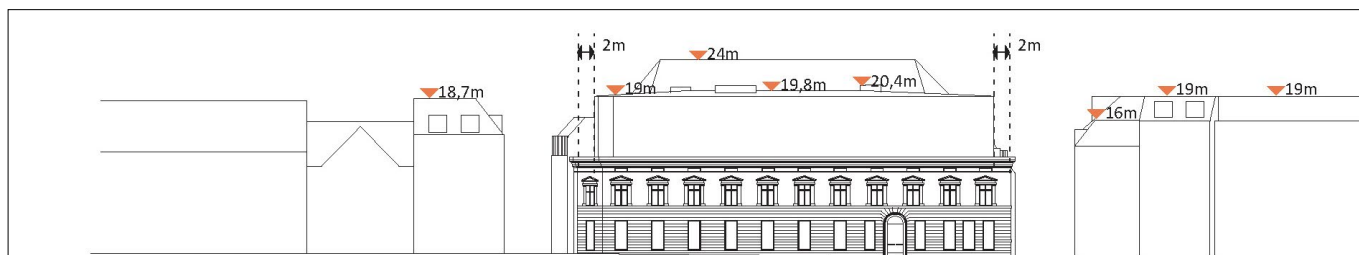


	Fredet		Middel bevaringsværdi
	Høj bevaringsværdi		Uden bevaringsvurdering

Bevaringsværdier jf. Kulturstyrelsen



Snit gennem hele lokalplanområdet/karreen med projektet for Niels Hemmingsens Gade 24. Ill. af Mangor & Nagel.



Opstalt, Niels Hemmingsens Gade 24s facade, jf. byggeønskerne. Ill. af Mangor & Nagel.

Til Niels Hemmingsens Gade 24 etableres et endnu ikke fastsat antal pladser i kælderen. Kælderparkering er en løsning til medarbejderne i karreen, men der skal også sikres etablering af cykelparkering til kunder på gadeniveau/stueetage.

Mål og planer

Kommuneplan

I Kommuneplan 2015 er lokalplanområdet fastlagt til serviceerhverv, med mulighed for op til 50 % boliger (S-område). Området inden for voldene er friholdt for standardiserede rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, bygningshøjde og friarealprocent. Baggrunden er, at der i dette område, som har betydelige kulturhistoriske værdier og helt særlige bevaringshensyn, stilles ekstraordinære krav til den arkitektoniske udformning. Disse skal sikres ved udarbejdelse af en lokalplan, som skal indeholde en bebyggelsesplan, hvori fredede og bevaringsværdige bygninger og anlæg, samt detaljerede bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, fastlægges.

Byggeønskerne er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Byliv

Det er intentionen at understøtte bylivet i Indre By ved at muliggøre udadvendte funktioner i stueetagerne. Lokalplanen skal være med til at sikre, at det muliggøres samtidig med, at de arkitekturhistoriske værdier bevares. Det muliggøres, at de lukkede stueetager, samt indgange og eventuelt gennemgang i gårdarealerne i karreen åbnes for publikum. På den måde skabes et varieret udbud af byrum og aktiviteter året og døgnet rundt.

Bæredygtighed

Det tilstræbes, at der indarbejdes løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR) i projektet, hvilket klarlægges inden udarbejdelse af lokalplanforslaget. Der vil blive taget stilling til mulighederne for opsætning af solceller, samt i hvilket omfang der skal etableres grønne elementer på nye tagflader. Herudover vil det blive fastlagt, hvordan tagvandet kan afledes og indarbejdes i bæredygtige tiltag for klimasikring.



Niels Hemmingsens Gade set fra parken ved Helligåndskirken



Gråbrødre Torv. Niels Hemmingsens Gade 24 er den lyse bygning midt i billedet.

Arkitektur

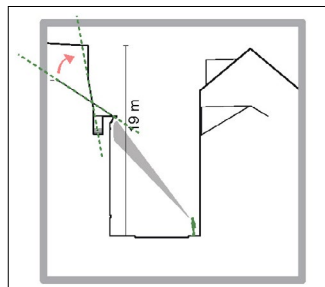
Ifølge Københavns Kommunes arkitekturpolitik skal ny arkitektur repræsentere den tid, det er bygget i og samtidig afspejle de omgivelser og det område bygningen placeres i. Det betyder, at ved en moderne fortætning af ejendommen Niels Hemmingsens Gade 24, vil ønsket om at understøtte skala, proportioner og takt i de oprindelige bygninger sættes igennem. Samtidigt skal nyt byggeri fremstå med ekstraordinære arkitektoniske kvaliteter, der kan være med til at styrke den københavnske egenart ved samspillet mellem bevaring og nybyggeri. I dag fremstår karreen i stueplan som en lang horisontal facade med store lukkede murfelte. En ny lokalplan skal give mulighed for at bryde denne, således at karreen fremstår mere inviterende og åben.

Sol, vind og skygge

Da denne del af Indre By er tæt, vil den ønskede yderligere fortætning have begrænsede konsekvenser. Den sydlige del af karreen, som forhøjes med to etager, vil give delvise skyggeeffekter på de øverste beboelsesetager i Valkendorfsvej 13, 17 og 19.



Det foreslås, at tilbygningens volumen tilpasses de tilgrænsende bygninger og de to hjørner. Ill. af Mangor & Nagel.



Det foreslås, at tilbygningen trækkes to meter tilbage fra eksisterende facade. To etager tilføjes over gesimsbånd. Tilbygningen tilføjes hældning og karnapper. Ill. af Mangor & Nagel.

Anbefalinger

Forvaltningen vil i det videre samarbejde med bygherre og rådgiver særligt fokusere på følgende temaer:

- **Karreens bevaringsværdier** skal sikres gennem udarbejdelse af bevaringsbestemmelser, samtidig med at der gives mulighed for at åbne karreen op for publikumsorienterede serviceerhverv samt mulighed for adgange til gårdrum og til restaurant i de øverste etager.
- **Tagbygningens påvirkning af omgivelserne.** Niels Hemmingsens Gade-projektets virkning på dagslyset for nabobebyggelserne og tagterrasser samt i gaderummene, herunder virkningen af yderligere tilbagetrækning af hver tagetage, skal undersøges nærmere inden udarbejdelse af lokalplanforslag.
- **Den endelige udformning af tagbygningen.** Tagbygningen på Niels Hemmingsens Gade skal udformes som nutidigt byggeri og fremstå med arkitektoniske kvaliteter, der i formsprog, farve- og materialer passer med den eksisterende bevaringsværdige bygning. Tagbygningen skal forholde sig til den særlige beliggenhed samt styrke det arkitektoniske samspil mellem den nye bebyggelse og de historiske bebyggelser i kvarteret. Den nye tagbygning skal i sin udformning understøtte skala, proportioner og takt i de oprindelige bygninger. Bygningshøjden må ikke overstige 19 m mod gaderummet.
- **Trafikale forhold.** Bygherre skal tilvejebringe velfungerende løsninger til håndtering af trafik til og fra Niels Hemmingsens Gade 24, herunder bilparkering, cykelparkering samt håndtering af gæster og varelevering til hotellet. Bygherre anbefales at undersøge muligheden for et samarbejde med naboejendommen vedrørende disse forhold.
- **Begrønning og regnvandshåndtering.** Mulighederne for begrønning af bygningerne, opsætning af solceller samt håndtering af regnvand skal afklares yderligere.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen