

6. Startredegørelse for forslag til lokalplan "Postgrunden", Vesterbro (2016-0055269)

Bilag

- [Bilag 1 Startredegørelse for udarbejdelse af forslag til lokalplan Postgrunden samt kommuneplantillæg](#)
- [Bilag 2 Faktaark](#)
- [Bilag 3 Referat af borgermøde om Postgrunden den 3. februar 2016](#)
- [Bilag 4 Hvidbog - forudgående offentlighed på Postgrunden.pdf](#)
- [Bilag 5 Samlede høringssvar om forudgående offentlig høring om Postgrunden](#)

Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg og VVM med henblik på at udvikle området til serviceerhverv og boliger med offentlige byrum og forbindelser.

Sagsfremstilling

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejder forslag til lokalplan "Postgrunden" på baggrund af de intentioner og anbefalinger, der fremgår af vedlagte startredegørelse, bilag 1

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget godkender,

2. at Økonomiforvaltningen samtidig udarbejder forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 på baggrund af de intentioner og anbefalinger, der fremgår af vedlagte startredegørelse, bilag 1.

Problemstilling

Bygherrerne ønsker at udvikle et nyt fortættet bykvarter til erhverv og en mindre del boliger på Postgrunden, der med den centrale placering ved Hovedbanegården kan tiltrække danske og internationale virksomheder samt blive en ny destination for københavnere og turister. Teknik- og Miljøudvalget drøftede hovedprincipper for projektets udvikling samt forskellige modeller for bygningsvolumener på møder henholdsvis den 26. oktober 2015 og den 18. januar 2016. Bygherrerne har på baggrund

Første indstilling og startredegørelse for udarbejdelse af forslag til lokalplan Postgrunden samt kommuneplantillæg, behandlet på TMU-mødet 2. maj 2016.

af udvalgets drøftelser arbejdet videre med nye volumenstudier indeholdende slanke højhuse, som udvalget blandt andet ønskede. Forvaltningen vurderer, at de nye volumenstudier kan danne grundlag for en startredegørelse.

Projektets omfang betyder, at det kræver lokalplan, kommuneplantillæg samt VVM.

Løsning

Som opfølgning på udvalgets seneste drøftelse og et borgermøde afholdt den 3. februar 2016 (se bilag 3) - hvor der bl.a. var bekymring for høje bygningers bredde og placering i forhold til omgivelserne, samt åbninger mod gaden - er rådgiverne nået frem til at foreslå at placere erhvervsbygningerne langs gaderne uden højhuse, mens der langs baneterrænet placeres slanke højhuse i varierende højder. Både forvaltningen og bygherrer anbefaler projektet, og forvaltningen vurderer, at det efterkommer udvalgets og borgermødets ønsker om at møde byen i mindre skala, samtidig med at højhusene kan udføres slanke, da de ikke længere indeholder kontorer, men boliger og hotel.

Lokalplanområdet indeholder fire ejendomme, som opdeles i to områder. I bilag 1 fremgår et overblik over placeringen af ejendommene og de to områder. Område I bliver byggeretsgivende og indeholder den bevaringsværdige Postgården, Postterminalen samt DSB's ejendom. Område II, som indeholder Banedanmarks ejendom, bliver uden byggeret, og med krav om supplerende lokalplan, når området udvikles. Område II er medtaget for at sikre en offentlig forbindelse langs baneterrænet mellem Hovedbanegården og Carsten Niebuhrs Gade. Postgården bevares og genanvendes til nye erhvervsfunktioner. Postterminalen nedrives, og der opføres ca. 125.000 m² over plint, heraf ca. 20.000 m² til boliger og ca. 105.000 m² til erhverv. For over halvdelen af erhvervsdelen er bygherrerne i forhandling med en potentiel lejer, der ønsker et domicil placeret nærmest Hovedbanegården og langs Bernstorffsgade. Bygherrerne er i dialog med DSB om køb af deres ejendom, hvor de forventer at opføre ca. 5.500 m² boliger og ca. 16.500 m² erhverv over plint. For øvrige arealer se bilag 2, Faktaark.

Byliv

Ved at skabe nye offentlige forbindelser og adgange til dette lukkede område flettes det nye kvarter sammen med det eksisterende, og baneterrænet kan med udsigten fra plinten blive en attraktion. En ny trappe fra Bernstorffsgade langs Postgården til områdets byrum, transparente facader, delvist offentlige adgange, en forbindelse langs baneterrænet og en bro over Carsten Niebuhrs Gade vil bidrage til sammenfletningen og til øget trykthed og mere byliv. Langs Bernstorffsgade er en ud af tidligere tre sigtelinjer opretholdt. Denne sigtelinje mellem Glyptoteket og byrummet langs baneterrænet bidrager til projektets sammenfletning med byen. I den videre projektudvikling skal de to tidligere sigtelinjer, som krydsede Polititorvet, erstattes af andre former for åbninger,

Første indstilling og startredegørelse for udarbejdelse af forslag til lokalplan Postgrunden samt kommuneplantillæg, behandlet på TMU-mødet 2. maj 2016.

tilbagerykninger og lignende i den langstrakte facade, som tidligere var brudt af sigtelinjer, for at sikre sammenfletningen med byen. Herudover skal mulighederne for at udvikle Politortorvet undersøges nærmere. Forbindelserne og de beplantede pladser understøtter visionen i Fællesskab København om en levende og ansvarlig by.

Bæredygtighed

I projektet arbejdes løbende med en række analyser for vind-, dagslys- og støjpåvirkninger for at sikre kvaliteten i brugen af det fremtidige område, herunder placering af træer og andre former for bynatur. Der arbejdes med skyggediagrammer for eftervisning af bebyggelsens skyggemæssige påvirkning på den omkringliggende by samt kvalificering af dagslyskvaliteter i de kommende byrum. Der skal endvidere indarbejdes løsninger for lokal afledning af regnvand (LAR) samt redegøres for skybrudssikring.

Parkering

Kravet til parkeringsnormen for byggeriet er jf. kommuneplanen 1 plads pr. 150 m² til biler og 4 pladser pr. 100 m² til cykler, hvilket svarer til ca. 1.230 bil p-pladser og ca. 7.750 cykel p-pladser. Alle bil p-pladser placeres i plint og kælder. I naboområder udenfor lokalplanområdet findes flere ejendomme, som i overensstemmelse med deres byggetilladelser, har udskudt etablering af parkeringspladser. Andre grundejere har ønsker om nybyggeri. De aktuelle bygherrer har derfor et ønske om at få tilladelse til at skabe plads til omkring 600 ekstra bil p-pladser i plint og kælder, som derved potentielt kan dække de manglende p-pladser.

Busterminal

Trafikstyrelsen forventer at afslutte en analyse medio 2016 af mulighederne for at placere en fjernbusterminal i hovedstadsområdet. En af de lokaliteter, der undersøges, er Postgrunden. Der er indledt dialog med grundejerne for at belyse mulighederne for en terminal i den kommende plint.

Kommuneplan 2015, kommuneplantillæg og VVM

Projektet kræver kommuneplantillæg. I tillægget slås Postgården og Postterminalen sammen med DSB's ejendom til en ramme til serviceerhverv (S3*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 450, med mulighed for en bebyggelseshøjde på op til 110 m samt eventuelt et krav til friarealprocent for erhverv, der er mindre end 10. Der udlægges desuden et lokalcenter på 3.000 m² for at muliggøre butikker. I tillægget medtages også en ændring i rammeområdet på modsatte side af Carsten Niebuhrs Gade, som bl.a. omfatter en del af den aktuelle DSB ejendom, fra en bebyggelsesprocent på 150 (S2*) til 185 (S3*) for dels at tilpasse rammen til den eksisterende bebyggelse og dels at skabe et

Første indstilling og startredegørelse for udarbejdelse af forslag til lokalplan Postgrunden samt kommuneplantillæg, behandlet på TMU-mødet 2. maj 2016.

homogent erhvervsområde langs Kalvebod Brygge. Banedanmarks ejendom ændrer ikke rammestatus i forbindelse med dette kommuneplantillæg.

Projektet kræver endvidere, at der udarbejdes VVM, jf. VVM-bekendtgørelsen, idet nedrivningsarbejdet, trafikale forhold og bygningshøjder forventes at påvirke miljøet væsentligt.

Som vedtaget den 8. december 2015 i Økonomiudvalget, er der gennemført forudgående offentlig høring fra den 9. januar til den 27. februar 2016 samt borgermøde den 3. februar 2016 om kommuneplantillæg samt VVM, på baggrund af forventning om kommende højhuse. Referat fra borgermødet kan ses i bilag 3. Der indkom 57 svar (se bilag 5). Henvendelserne er beskrevet med forvaltningens bemærkninger i bilag 4. Et flertal er imod tætheden og ønsker, at den høje bebyggelse skal placeres væk fra Bernstorffsgade. Der er dog også enkelte for tætheden og højderne.

Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningen vil i det videre samarbejde med bygherre og rådgiver frem mod forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg særligt fokusere på følgende temaer:

- Den lange erhvervsfacade mod Bernstorffsgade skal opdeles og varieres så den tilpasses byen og får en menneskelig skala i form og materiale, f.eks. ved tilbagerykning af facadepartier.
- Mod Politortorvet skal der undersøges mulighed for at etablere en offentlig forbindelse/adgang, som forbinder Bernstorffsgade til byrummet mod baneterrænet, og mod Postgården skal erhvervsbygningens stueetage fremstå imødekommende ved at være delvist offentlig tilgængelig.
- Højhusenes endelige antal og udformning skal afklares, og de skal placeres, så de ikke klumper sig sammen, men fremstår slanke. Højhusenes bredder, der i volumenstudierne er vist med maksimale bredder på 20-27 m, skal udfordres. Der skal udarbejdes en designmanual med principper for udformning af højhusene.
- Byrummet og gårdrummene skal kvalificeres ift. mikroklimatiske forhold, herunder vind og lys, og højhusenes endelige udformning og placering vil afhænge af dette.
- Der skal redegøres for sammenhænge mellem funktionerne i stueetagerne i højhusene og det omgivende byrum.
- Bynatur skal indarbejdes i projektet i form af beplantning med træer og anden form for grønt på plinten samt grønt på facader, tage og terrasser.
- Den ny bro over Carsten Niebuhrs Gade til SEB er en væsentlig forudsætning for det ønskede byliv i området og for sammenfletningen med den omkringliggende by.
- Klimasikring, herunder skybrud skal indarbejdes.
- Der skal foretages en vurdering af placering af evt. fremtidig fjernbusterminal.
- De kuperede terrænforhold med en forventet højdeforskel på mellem 0 og ca. 5 m i områdets byrum og forbindelser medfører, at der er særligt fokus på tilgængelighed for alle.

Første indstilling og startredegørelse for udarbejdelse af forslag til lokalplan Postgrunden samt kommuneplantillæg, behandlet på TMU-mødet 2. maj 2016.

Stadsarkitekten deltager under behandlingen af indstillingen i Teknik- og Miljøudvalget.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune. Det skønnes at gennemførelse af projektet vil give en kommunal skatteindtægt på ca. 46 mio. kr. årligt og mulighed for ca. 5.400 arbejdspladser (2012 priser).

På bygherrernes anmodning forventes indgået en frivillig udbygningsaftale i henhold til planlovens § 21 b. Udbygningsaftalen forventes at indeholde trafikomlægning med anlæg af Bernstorffsgade, Tietgensgade og Carsten Niebuhrs Gade. Et udkast til udbygningsaftalen vil blive fremlagt i forbindelse med lokalplanforslaget. Der skal desuden indgås en privatretlig aftale om den ny bro over Carsten Niebuhrs Gade mellem bygherre og SEB.

Videre proces

Når udvalgene har godkendt startredegørelsen, gennemfører forvaltningerne en intern høring af relevante instanser - herunder Vesterbro Lokaludvalg og Indre By Lokaludvalg med henblik på bidrag til udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Når planarbejdet sættes i gang, vil forvaltningerne foretage en screening af de miljømæssige konsekvenser med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Forvaltningerne forventer at forelægge forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg og VVM med henblik på vedtagelse i Borgerrepræsentationen september 2016, hvorefter det sendes i offentlig høring i 8 uger. Planerne ventes endeligt vedtaget 1. kvartal 2017.

Mikkel Hemmingsen

Pernille Andersen

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 2. maj 2016

Enhedslisten fremsatte følgende ændringsforslag til den samlede indstilling.

Første indstilling og startredegørelse for udarbejdelse af forslag til lokalplan Postgrunden samt kommuneplantillæg, behandlet på TMU-mødet 2. maj 2016.

”at sagen tilbagesendes til forvaltningen med henblik på at videreudvikle projektet ift omfanget, murvirkningen og forbedring af byrummet, herunder antallet og placering af højhusene.”

Ændringsforslaget blev godkendt med seks stemmer mod fire. Ingen undlod at stemme.

For stemte: B, F, V og Ø.

Imod stemte: A og C.

POSTGRUNDEN

Startreddegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Postgrunden med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Luftfoto over kvarteret (JW Luftfoto juni 2015). Det aktuelle lokalplanområde er markeret med hvid linje. Postgrunden består af den bevaringsværdige Postgården, som blev opført som hovedsæde for Post- og Telegrafvæsenet, samt det nyere postterminalkompleks fra 1970'erne. Desuden indgår DSB's og Banedanmarks grunde langs Carsten Niebuhrs Gade i lokalplanområdet.

Projektet

Bygherre	Ejendomsselskabet Projekt Nord P/S (EPN P/S) består af Danica Pension og Black Rock
Arkitekter	Lundgaard & Tranberg Arkitekter (ny bebyggelse) Danielsen Architecture (Postgården) Gehl Architects (byrum) Julie Kierkegaard A/S (landskab)
Hovedgreb	En ny tæt grøn bydel med lavere bebyggelse mod gaden og slanke højhuse mod baneterrænet
Ny bebyggelse	Over plint ca. 147.000 m ² (ca. 125.000 m ² + ca. 22.000 m ²) I alt inkl. plint ca. 184.500 m ²
Postgården (bevaringsværdig bygning)	Ca. 25.400 m ² (inkl. nyt overdækket gårdum ca. 600 m ²)
Samlet fremtidig bebyggelse	Ca. 209.900 m ²
Bebyggelsesprocent	450
Grundareal, projektområdet	Ca. 46.700 m ²
Grundareal, Banedanmarks areal	Ca. 3.780 m ²

Baggrund

Bygherrerne ønsker at udvikle et nyt tæt bykvarter med primært erhverv og boliger. Den centrale placering ved Hovedbanegården, Rådhuset og Christiansborg kan tiltrække danske og internationale virksomheder, og kan blive en ny destination for københavnere og turister. Intentionen er at udforme et bykvarter, som integreres og sammenbindes med den omkringliggende by med afsæt i højder, sigtelinjer, gadeforløb og materialer.

Stedet

Lokalplanområdet afgrænses af Tietgensbro, Bernstorffsgade, Carsten Niebuhrs Gade og baneterrænet. På den anden side af det store åbne baneterræn ligger Vesterbro med DGI, kødbyen og boliger. Mod Bernstorffsgade støder området op til Rysensteen-kvarteret med bl.a. Politigården, Polititorvet og Glyptoteket. Mod Kalvebod Brygge ligger SEB-bank og Rigsarkivet. I et større område langs Kalvebod Brygge findes en række domiciler og hoteller, samt det kommende Ikea-møbelhus og Fisketorvet ved Dybbølsbro. Fra SEB-bank ved Bernstorffsgade starter en rekreativ grøn stiforbindelse mod Dybbølsbro og Fisketorvet.



Model set fra oven. Langs gaderne placeres erhverv i lavere bebyggelse, mens højhusene med bolig og hotel placeres mod baneterrænet. Ill. Lundgaard & Tranberg Arkitekter.



Model set fra Vesterbro. Højhusene står som slanke tårne mod Baneterrænet. Her vist i varierende højder op til 105 m og bredder på 20-27 m. Ill. Lundgaard & Tranberg Arkitekter.

Egenart

Nærområdet domineres af det store åbne baneterræn, samt de afvisende lukkede facader mod Bernstorffsgade og Carsten Niebuhrs Gade. Herudover er området sammensat af den tidstypiske og strukturerende Politigård med det centrale Polititorv, ældre karrébebyggelser og store modernistiske kontorbygning udover den bevaringsværdige postgård og hovedbanegården. Pladsen mellem hjørnebebyggelsen (SEB) mod Kalvebod inviterer op til det grønne forløb langs Kalvebod Brygge.

Bevaring og udvikling

Ved at skabe nye offentlige forbindelser og adgange til dette lukkede område kan baneterrænet med den unikke udsigt komme til at spille en aktiv rolle som attraktion for byens borgere og turister, frem for at fremstå som en barriere. Åbninger og transparens kombineret med udadvendte aktiviteter i den lukkede plint og på særligt udvalgte facadeforløb vil bidrage til en mere tryk og oplevelsesrig by. Forlængelse af gadeforløb og en ny en cykel- og gangforbindelse mellem Hovedbanegården og Carsten Niebuhrs Gade med videre forbindelse til Bryggebroen langs banegraven, vil sikre, at det nye kvarter fletter naturligt ind i den eksisterende by. Den nye bebyggelse skal som udgangspunkt møde den eksisterende by i samme skala.

Mobilitet

Området er velbetjent med offentlig transport med Hovedbanegården, og i 2019 åbnes metrostationen i Stampesgade. Der er god busbetjening i Bernstorffsgade, og de fleste veje i området er forsynet med cykelstier.

Mål og planer

Kommuneplantillæg

For at kunne realisere projektet skal Kommuneplan 2015's rammer ændres. Postgårdens og Postterminalens arealer slås sammen med DSBs areal til en ramme til serviceerhverv (S3*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 450 og med mulighed for højhuse op til 110 m. Banedamarks areal indgår også i lokalplanområdet, men vil ikke være byggeretsgivende. Endeligt udlægges der et lokalcenter for at muliggøre butikker.

Byliv og bæredygtighed

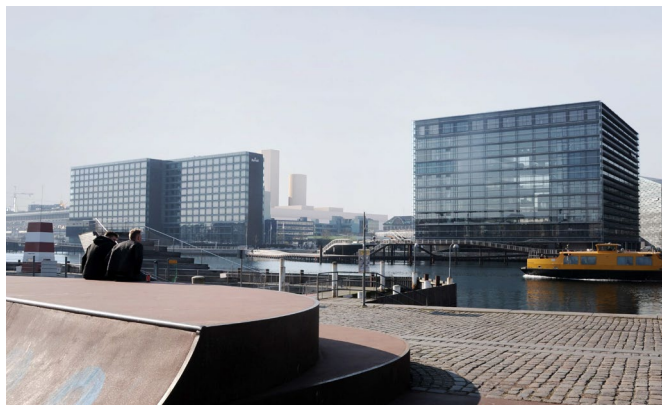
Stoltenbergsgade forlænges ind i det nye kvarter med en ny bred inviterende trappe, der fører op det nye byrum langs baneterrænet. Byrummet og tagflader begrønnes. Herudover etableres en stiforbindelse for bløde trafikanter langs banen, som forbinder byen med Kalvebod og havnen. Nye forbindelser og grønne pladser understøtter visionen i Fællesskab København om en levende og ansvarlig by, som er bæredygtig og inviterer til et mangfoldigt og unikt byliv.

Arkitektur

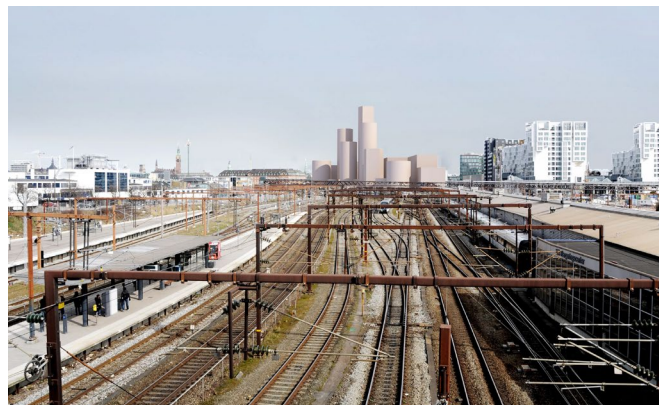
Hovedgrebet tager afsæt i, at det nye kvarter skal møde den omkringliggende by i en genkendelig skala, mens højhusene rejser sig frit og slankt i samspil med de øvrige nye byggerier langs baneterrænet. Mellem højhusene skabes et større grønt parkrum med cafeer og butikker. Sigtelinien mod Glyptoteket forlænges og giver plads til den bevaringsværdige Postgården med en bred og grøn passage. Facaden mod Bernstorffsgade udføres med transparens og åbenhed på hjørner og overfor Polititorvet, og der forhandles med SEB-bank om en ny broforbindelse, som vil koble det nye bykvarter sammen med den eksisterende grønne forbindelse langs Kalvebod Brygge.

Fakta Kommuneplanens rammer

	KP rammer 2015	Tillæg til KP 2015
Bebyggelsespct.	185	450
Højder	24	110
Parkering, biler	1 pr. 150 med mulighed for ændring i lokalplan efter konkret vurdering	Uændret
Friarealpct. bolig	30	Uændret
Friarealpct. erhverv	10	Uændret, men kan sænkes efter konkret vurdering
Detailhandel	-	Lokalcenter



Visualisering set fra Islands Brygge, hvor højhusene markerer sig mellem domiciler og erhvervsbyggeri langs havnekanten. Ill. Lundgaard & Tranberg Arkitekter.



Visualisering set fra Dybbølsbro. Højhusene i varierende højder op til 105 m er placeret mod banen, og er det højeste punkt i den ny facaderække mod baneterrænet. Højhusenes er vist med bredder på ca. 20-27 m. Ill. Lundgaard & Tranberg Arkitekter.

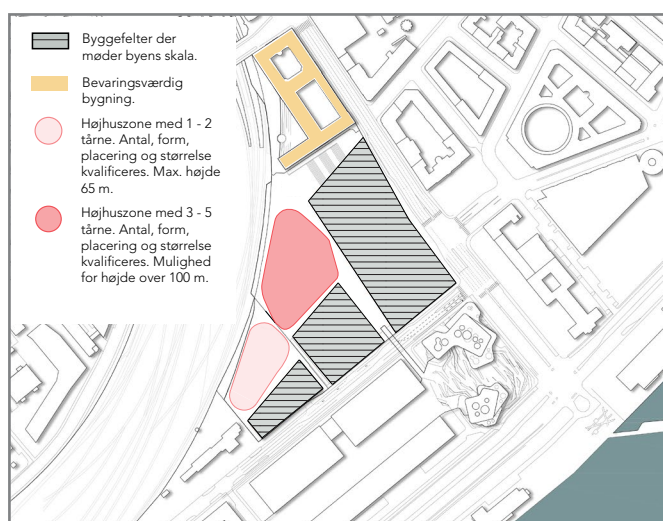


Diagram over byggefelter, bevaringsværdige bygninger samt zoner for placering af højhuse. Ill. Lundgaard & Tranberg Arkitekter.

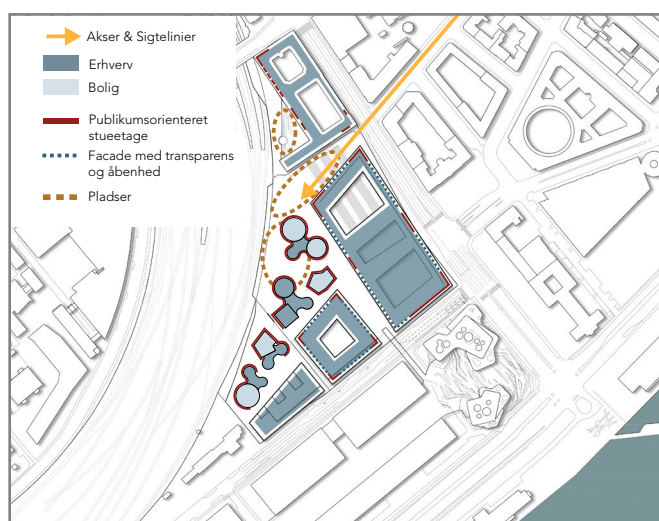


Diagram over anvendelser, sigtelinje, højder og publikumsorienterede facader. Sigtelinjen er en forlængelse af det eks. gadeforløb fra Glyptoteket. Ill. Lundgaard & Tranberg Arkitekter.



Visualisering set fra Glyptoteket, hvor den nye brede trappe inviterer op til det nye byrum. Ill. Lundgaard & Tranberg Arkitekter.

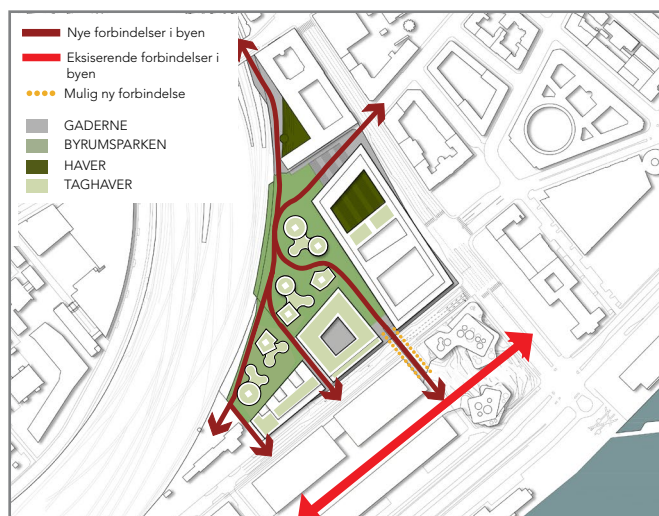
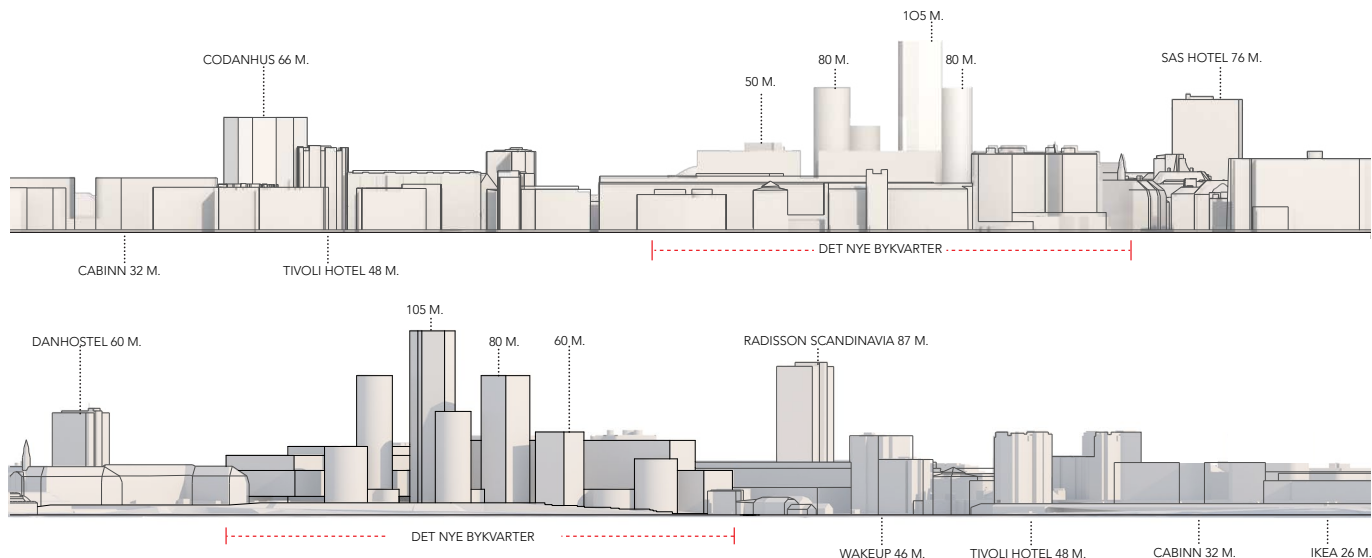


Diagram over byrum, friarealer på tage og forbindelser. Der etableres forskellige byrumsforløb og terrasser på tage med forskellig belægning. Langs banen etableres et stiforløb med udsigtszoner. Stiforløbet knyttes til den grønne kile langs Kalvebod Brygge via en ny bro til SEB-bank. Ill. Lundgaard & Tranberg Arkitekter.



Opstalt set fra Islands Brygge (øverst) baneterrænet (nederst). Højder er angivet i forhold til kote 0 ("daglig vande").

Ill. Lundgaard & Tranberg Arkitekter.

Sol, vind og skygge

Der arbejdes løbende med analyser for vind-, dagslys- og støjpåvirkninger, samt bebyggelsens skyggemæssige påvirkning på den omkringliggende by og byrum.

Anbefalinger

Forvaltningen vil i det videre samarbejde med bygherre og rådgiver frem mod forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg særligt fokusere på følgende temaer:

- Den lange erhvervsfacade mod Bernstorffsgade skal opdeles og varieres så den tilpasses byen og får en menneskelig skala i form og materiale, f.eks. ved tilbagerykning af facadepartier.
- Mod Politortorvet skal der undersøges mulighed for at etablere en offentlig forbindelse/adgang, som forbinder Bernstorffsgade til byrummet mod baneterrænet, og mod Postgården skal erhvervsbygningens stueetage fremstå imødekomende ved at være delvist offentlig tilgængelig.
- Højhusenes endelige antal og udformning skal afklares, og de skal placeres, så de ikke klumper sig sammen, men fremstår slanke. Højhusenes bredder, der i

volumenstudierne er vist med maksimale bredder på 20-27 m, skal udfordres. Der skal udarbejdes en designmanual med principper for udformning af højhusene.

- Byrummet og gårdrummene skal kvalificeres ift. mikroklimatiske forhold, herunder vind og lys, og højhusenes endelige udformning og placering vil afhænge af dette.
- Der skal redegøres for sammenhænge mellem funktionerne i stueetagerne i højhusene og det omgivende byrum.
- Bynatur skal indarbejdes i projektet i form af beplantning med træer og anden form for grønt på plinten samt grønt på facader, tage og terrasser.
- Den ny bro over Carsten Niebuhrs Gade til SEB er en væsentlig forudsætning for det ønskede byliv i området og for sammenfletningen med den omkringliggende by.
- Klimasikring, herunder skybrud skal indarbejdes.
- Der skal foretages en vurdering af placering af evt. fremtidig fjernbusterminal.
- De kuperede terrænforhold med en forventet højdeforskel på mellem 0 og ca. 5 m i områdets byrum og forbindelser medfører, at der er særligt fokus på tilgængelighed for alle.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: ca. 46 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen