

15. Opfølgning på startredegørelse af den 2. maj 2016 til forslag til lokalplan "Postgrunden", Vesterbro (2016-0250847)

Bilag

Bilag 1 Videreudvikling af projektet efter TMU-mødet den 2. maj 2016

Bilag 2 Første indstilling og startredegørelse for udarbejdelse af forslag til lokalplan Postgrunden samt kommuneplantillæg

Bilag 3 Faktaark

Bilag 4 Referat af borgermøde om Postgrunden den 3. februar 2016

Bilag 5 Hvidbog - forudgående offentlighed på Postgrunden

Bilag 6 Samlede høringsvar om forudgående offentlig høring om Postgrunden

Bilag 7 Referat af borgermøde 15. august 2016

Bilag 8 Notat vedrørende bebyggelsesprocenter

Bilag 9 Stemmevejledning vedr. "Opfølgning på startredegørelse af den 2. maj 2016 til forslag til lokalplan "postgrunden", Vesterbro

Der skal tages stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg og VVM med henblik på at udvikle postgrunden mellem banelegemet og Bernstorffsgade til serviceerhverv og boliger med offentlige byrum og forbindelser.

Sagsfremstilling

Indstilling

Indstilling om,

- at Borgerrepræsentationen godkender Teknik- og Miljøudvalgets beslutning på mødet den 22. august 2016 om, at Teknik- og Miljøforvaltningen ikke udarbejder forslag til lokalplan "Postgrunden" på baggrund af projektet i bilag 1, dog med de intentioner og anbefalinger, der fremgår af løsningsafsnittet og med den konsekvens, at tårnet mod nord i domicilbygningen holdes i en højde på maksimalt 46 m.

(Teknik- og Miljøudvalget)

(Initiativret)

Problemstilling

Teknik- og Miljøudvalget sendte på udvalgsmødet den 2. maj 2016 startredegørelse for Postgrunden (bilag 2) tilbage til forvaltningen med henblik på at: "videreudvikle projektet ift omfanget, murvirkningen og forbedring af byrummet, herunder antallet og placering af højhusene" (jf. ændringsforslag vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget). Bygherre har på baggrund af udvalgets beslutning videreudviklet projektet indenfor rammerne af det hidtidige hovedgreb, hvor tårne placeres på en plint mod baneterrænet, og et domicil mod Bernstorffsgade tilpasses de omkringliggende eksisterende bebyggelser (bilag 1).

Uanset ændringsforslaget har bygherre ikke ønsket at ændre på etagearealet, men har til gengæld bearbejdet projektet, så det nu har slanke tårne og en åben og varieret facade mod Bernstorffsgade for at få byggeriet tilpasset bedre til den eksisterende by og ikke fremstå for massivt. Der er ligeledes arbejdet videre med principper for byrum og landskab. Forvaltningen vurderer, at bygherres videreudviklede projekt kan danne grundlag for det videre arbejde frem mod en lokalplan, dog således at det ene tårn placeret mod nord i domicilbygningen holdes i en højde på maksimalt 46 m og ikke på 70 m, som bygherres projekt viser. Dette vil mindske etagearealet med 2.000 m². Forvaltningen fremlægger derfor en indstilling, hvor bygherre og forvaltning ikke er enige på dette punkt.

Bygherres projekt i bilag 1, samt de intentioner og anbefalinger, der fremgår af løsningsafsnittet vil danne udgangspunkt for det videre arbejde med udarbejdelsen af lokalplanforslaget. De endelige beslutninger om byggeriet og udviklingen af Postgrunden træffes først ved endelig vedtagelse af lokalplanforslaget.

Løsning

Bygherre ønsker som hidtil at nedrive Postterminalen og opføre ca. 125.000 m² etageareal over plint, heraf ca. 20.000 m² til boliger og ca. 105.000 m² til erhverv. Endvidere er bygherre i dialog med DSB om køb af naboejendommen med henblik på at opføre yderligere ca. 5.500 m² boliger og ca. 16.500 m² erhverv over plint (se bilag 3, faktaark). Det reviderede projekt, som nu fremlægges, indeholder samme etageareal, som også indgik i startredegyrelsen behandlet den 2. maj 2016, men er bearbejdet i forhold til højhusene, murvirkning og byrum. Såfremt tårnet placeret mod nord i domicilbygningen begrænses til 46 m vil etagearealet blive reduceret med 2.000 m². Beskrivelse af området, egenart, lokalplanens opdeling i underområder mv. kan ses i bilag 2.

Nedenfor beskrives bygherres reviderede projekt og forvaltningens bemærkninger hertil. I beskrivelsen er lagt vægt på ændringerne siden Teknik- og Miljøudvalgets behandling den 2. maj 2016.

Den ny komposition af tårne

På plinten mod baneterrænet er der fortsat syv tårne, som er blevet reduceret i volumen og placeret i en ny komposition, der sikrer større afstand mellem tårnene. Der er tilføjet tre nye tårne i domicilets gårdrum, hvorved projektet er uændret i etageareal, og nu i alt har 10 tårne. Tårnenes bredde er 21-22 m, hvor de tidligere var 20-27 m. De to højeste tårne er nu 115 m og 94 m mod tidligere 105 m og 80 m, og samtidig er fire tårne blevet lavere end tidligere (se bilag 1, s. 2).

Forvaltningen vurderer, at kompositionen af højhuse mod baneterrænet nu fremstår mere tydeligt som enkeltstående tårne. Dog vurderer forvaltningen, at det højeste af de nye tårne (70 m) i domicilets gårdrum er for dominerende. Set fra Dybbølsbro danner det fortsat en mur sammen med de foranstående tårne (se bilag 1, s. 4), og fra Bernstorffsgade konkurrerer det med Postgårdens bevaringsværdige tårnbygning (se bilag 1, s. 5). Forvaltningen vurderer derfor, at dette tårn ikke bør være højere end nabobebyggelsen SEB bank (46 m). Den lavere højde vil sikre luft mellem højhusene mod banegraven, og at Postgårdens tårnbygning ikke domineres. Alle højder er målt fra kote 0 (dagligt vande).

Byrum og mikroklima

Der er arbejdet videre med byrummene for at sikre sammenhæng i området og forskellighed i mulighederne for byliv (se bilag 1, s. 7-10). Langs Bernstorffsgade trækkes domicilet desuden tilbage, så der kan anlægges et nyt strøg med plads til træer, ophold og cykelparkering (bilag 1, s. 11). Byrummene er blevet analyseret og bearbejdet yderligere for sol-, vind- og skyggeforhold. Pladserne til ophold og udeservering vil have meget sol, og vindanalyserne viser, at der også på pladserne kan skabes læ med den nuværende placering af højhuse suppleret med placering af træer på udvalgte steder. Skyggerne vil fra om morgenen blive kastet ud over baneterrænet. I marts vil pladserne være i skygge indtil om eftermiddagen, mens det i juni vil være solrigt på pladserne fra før middag. Naboerne mod Bernstorffsgade vil kun i ringe grad blive påvirket af skyggegener (se bilag 1, s. 19-20). Der arbejdes videre med beplantning af facader (se bilag 1, s. 16). Forvaltningen vurderer, at ovennævnte intentioner er i tråd med kommunens politik i forhold til byrum. Der skal i planarbejdet videreudvikles i forhold til blandt andet beplantning, grønne facader, tage og terrasser.

Domicilet mod Bernstorffsgade

Der er arbejdet med at opbryde den langstrakte facade på domicilbygningen, så den tilpasses længden af de omgivende karreer, samtidig åbnes facaden yderligere med store glaspartier i stueetagen. I bilag 1 ses forskellige eksempler på bearbejdnings af facaden, der illustrerer muligheden for at arbejde videre med tilpasningen af den store domicilbygning til

navobebygningerne (se bilag 1, s. 12-15). Forvaltningen vurderer, at de viste eksempler giver grundlag for en viderebearbejdning af facaden, idet projektet stadig er på skitseniveau. Særligt vil der fremadrettet være fokus på, at der skabes en arkitektonisk sammenhæng til den bevaringsværdige postgård, bl.a. ved tilbagetrækning af de øverste etager og markering af gesimsen.

Forvaltningens vurdering af det justerede projekt

Et projekt med mulighed for domicil, hotel og andet erhverv vil styrke serviceerhvervsområdet langs Kalvebod Brygge. De nye forbindelser langs baneterrænet med forbindelse til SEB bank og den eksisterende rekreative forbindelse mod Dybbølsbro, de varierede byrum, kulturaksen mod Glyptoteket og en åben stueetage mod Bernstorffsgade vil bidrage til et mere åbent område med attraktioner for både nærområdets beboere og brugere samt til københavnere og turister generelt. Arkitektonisk vil bebyggelsen fungere som en markør for området, og forvaltningen vurderer, at udformningen med slanke tårne, og en åben og varieret facade mod Bernstorffsgade sikrer, at det store bygningsvolumen kan realiseres hensigtsmæssigt. Forvaltningen kan derfor anbefale, at det foreslåede skitseprojekt kan anvendes som grundlag for udarbejdelse af et lokalplanforslag, dog med den ændring, at det højeste tårn i domicilet holdes i en højde på maksimalt 46 m svarende til en reduktion af etagearealet på ca. 2.000 m².

Parkering

Parkeringskravet følger kommuneplanen og er ikke ændret i forhold til seneste behandling i Teknik- og Miljøudvalget. De konkrete parkeringsnormer fremgår af bilag 3, faktaark.

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 bebyggeshøjde på op til 115 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 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 kunne 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 4. Der indkom 57 svar (se bilag 5). Henvendelserne er beskrevet med forvaltningens bemærkninger i bilag 6. Et flertal er imod tætheden og ønsker, at den høje bebyggelse skal placeres væk fra Bernstorffsgade. Der er dog også enkelte, der ønsker 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:

- Byrummene bearbejdes yderligere med angivelse af beplantning mv. Herudover skal arbejdes med biologisk grønt på facader, tage og terrasser.
- Domicilets facader særligt mod Bernstorffsgade skal bearbejdes skalamæssigt i form og materiale.
- Klimasikring, herunder håndtering af skybrud, skal indarbejdes.
- Der skal foretages en vurdering af placering af evt. fremtidig fjernbusterminal.

- Muligheden for offentlig passage gennem domicilbygningen skal undersøges nærmere.

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 bygherres 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 planforslagene. 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 indstillingen, gennemfører forvaltningerne en intern høring af relevante instanser - herunder Vesterbro Lokaludvalg og Indre By Lokaludvalg med henblik på bidrag til udarbejdelse af lokalplanforslaget. Til orientering har Vesterbro og Indre By Lokaludvalg afholdt borgermøde den 15. august 2016, hvor grundejere og rådgivere har præsenteret nærværende projekt. Referat er vedlagt som bilag 7.

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 ultimo 2016, hvorefter det sendes i offentlig høring i 8 uger. Planerne ventes endeligt vedtaget 2. kvartal 2017.

Mikkel Hemmingsen

Pernille Andersen

Oversigt over politisk behandling

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

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejder forslag til lokalplan "Postgrunden" på baggrund af projektet i bilag I, dog med de intentioner og anbefalinger, der fremgår af løsningsafsnittet og med den konsekvens, at tårnet mod nord i domicilbygningen holdes i en højde på maksimalt 46 m. Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget godkender,

Økonomiforvaltningen indstiller overfor Økonomiudvalget,

2. at det godkendes, at Økonomiforvaltningen samtidig udarbejder forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 på baggrund af de intentioner og anbefalinger, der fremgår af nærværende indstilling med vedhæftede bilag.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 22. august 2016

Socialdemokraterne stillede følgende ændringsforslag:

"at I. at-punkt ændres til: at Teknik – og Miljøforvaltningen udarbejder forslag til lokalplan "Postgrunden" på baggrund af projektet i bilag I."

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

For stemte: A, C og I.

Imod stemte: B, F, V og Ø.

Indstillingen blev ikke godkendt med fem stemmer mod fem. Ingen undlod at stemme.

For stemte: A, C, I og V.

Imod stemte: B, F og Ø

Et samlet udvalg af gav følgende protokolbemærkning:

”Udvalget ser gerne, at den store domicilbygning mod Bernstorffsgade skal tilpasses, så den virker mindre massiv, eksempelvis ved bearbejdning af facadeudformning, skalering i forhold til nabobebyggelse og variation i facaden.”

Socialdemokraterne, Det Konservative Folkeparti, Liberal Alliance og Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

”A, C, I og V støtter startredegerelsen med den bemærkning, at placeringen af højhusene kan vurderes frem mod lokalplanforslaget.”

Det Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning:

”Partierne ønsker, at der indarbejdes flere boliger fremadrettet i lokalplanen for at imødekomme et boligbehov og for at skabe byliv i området.”

Socialdemokraterne, Socialistisk Folkeparti, Radikale Venstre og Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning:

”Partierne ønsker, at der etableres blandede boliger og vil derfor arbejde for, at muligheden for almene boliger udnyttes i kommuneplantillægget.”

Jakob Hougaard (A) tilkendegav, at han med initiativretten, jf. kommunestyrelseslovens § 11, ønsker at indbringe indstillingen til afgørelse i Borgerrepræsentationen.

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 30. august 2016

Indstillingen blev godkendt med 7 stemmer mod 4. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, V, O, C og I.

Imod stemte: Ø, B og F.

Et samlet udvalg videreførte Teknik- og Miljøudvalgets protokolbemærkning fra udvalgets møde den 22. august 2016:

”Udvalget ser gerne, at den store domicilbygning mod Bernstorffsgade skal tilpasses, så den virker mindre massiv, eksempelvis ved bearbejdning af facadeudformning, skalering i forhold til nabobebyggelse og variation i facaden.”

Socialdemokraterne, Venstre, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance videreførte deres protokolbemærkning fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 22. august 2016:

”Socialdemokraterne, Venstre, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance støtter startredegørelsen med den bemærkning, at placeringen af højhusene kan vurderes frem mod lokalplanforslaget.”

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 22. september 2016

Socialdemokratiet, Venstre, Dansk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance fremsatte følgende ændringsforslag (ÆFI):

”At Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejder forslag til lokalplan ”postgrunden” på baggrund af projektet i bilag I.”

Det af Socialdemokratiet, Venstre, Dansk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance fremsatte ændringsforslag (ÆFI) blev godkendt med 29 stemmer imod 24. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, C, I, O, U og V.

Imod stemte: B, F og Ø.

Den således ændrede indstilling blev herefter godkendt med 29 stemmer imod 24. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, C, I, O, U og V.

Imod stemte: B, F og Ø.

En samlet Borgerrepræsentation videreførte følgende protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

”Borgerrepræsentationen ser gerne, at den store domicilbygning mod Bernstorffsgade skal tilpasses, så den virker mindre massiv, eksempelvis ved bearbejdning af facadeudformning, skalering i forhold til nabobebyggelse og variation i facaden.”

Socialdemokratiet, Det konservative Folkeparti, Liberal Alliance og Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

”Partierne støtter startredegørelsen med den bemærkning, at placeringen af højhusene kan vurderes frem mod lokalplansforslaget.”

Radikale Venstre, SF og Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning:

”Partierne ønsker, at der indarbejdes flere boliger fremadrettet i lokalplanen for at imødekomme et boligbehov og for at skabe byliv i området”.

Socialdemokratiet, SF, Radikale Venstre og Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning:

”Partierne ønsker, at der etableres blandede boliger og vil derfor arbejde for, at muligheden for almene boliger udnyttes i kommuneplantillægget.”