

4. Forslag til lokalplan "Falck-Huset" (2011-3208)

Der skal tages stilling til offentliggørelse af forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, der muliggør opførelse af en tilbygning til det eksisterende Falck-Hus på Bernstorffsgade nr. 27, samt til efterretning at der foreligger et udkast til udbygningsaftale.

indstilling OG Beslutning

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

1. at forslag til lokalplan "Falck-Huset" vedtages med henblik på offentliggørelse i to måneder (bilag 1)
2. at den foreslåede dialogstrategi (bilag 4) omfatter en hjemmeside for planen og et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde samt annoncering i områdets lokalaviser vedtages,
3. at finansieringen af indtægtstabet på de 1,9 mio. kr. (2011 p/1) i 2014 og frem i forbindelse med nedlæggelsen af de 114 parkeringspladser indgår i budgetforhandlingerne for Budget 2012, såfremt der ikke findes finansiering i Budget 2012 findes finansieringen indenfor Teknik- og Miljøudvalgets budgetramme i 2014 og frem, idet parkeringsstrategiens anlægsramme reduceres.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

4. at det tilhørende forslag til kommuneplantillæg vedtages med henblik på offentliggørelse i to måneder sammen med lokalplanforslaget (bilag 1)
5. at det tages til efterretning, at der foreligger udkast til en udbygningsaftale med grundejeren (Bilag 7), idet aftalen vil blive forelagt i endelig form ved lokalplanens endelige behandling,

Problemstilling

Falck ønsker at samle administrationen af deres mange nationale og internationale funktioner ved Politortorvet i København. Falck har derfor anmodet om en lokalplan, der muliggør en udvidelse af det nuværende Falck-Hus med 13.000 m² i form af et højhus med 14 etager samt en omdannelse af vejarealer til to nye grønne byrum. Falck forventer, at medarbejderstaben øges fra ca. 250 til ca. 650 over en årrække.

Teknik- og Miljø- og Økonomiudvalget godkendte henholdsvis den 21. juni og 16. august 2010 forvaltningernes indstilling om startredegørelse (2010-81110).

Løsning

Det er forvaltningens vurdering, at projektet vil understøtte målene i Kommuneplan 2009. Projektet indeholder serviceerhverv med ca. 650 arbejdspladser. Det er stationsnært og i bebyggelsen indarbejdes flere bæredygtige tiltag som f.eks. at bygningen opføres som lavenergiklasse 1, solceller

og grønne tage og byrummene vil medvirke til en mere grøn profil i en menneskelig skala.

Bebyggelsen

Lokalplanens formål er at muliggøre, at der i tilknytning til Falcks eksisterende ejendom kan opføres et højhus. Herved udnyttes den stationsnære beliggenhed ved Hovedbanegården og anden kollektiv trafik. Bygningen vil sammen med de øvrige bygninger i området markere et af knudepunkterne ved Københavns centrum.

Projektet er tegnet af Arkitema og er udformet som ”skiver”, der i størrelse er varieret og forskudt i forhold til hinanden i henholdsvis 13 og 14 etager. Bygningens etageareal udgør 13.000 m², hvorved det samlede etageareal for ejendommen er 19.500 m². Med det meget begrænsede grundareal bliver bebyggelsesprocenten 733.

Facaden skal være æstetisk og oplevelsesrig og funktionel. I overensstemmelse hermed beklædes facaderne med glas med påtrykte mønstre som domineres af sorte solceller mod syd.

Byrum

Polititorvet omdannes fra en parkeringsplads til et grønt byrum, der kan bruges til en pause, hvor man kan nyde den medbragte frokost eller en udfordring for skatere mfl. Under Polititorvet kan der opføres en privat p-kælder i 2 niveauer, med tilkørsel fra Mitchellsgade.

Den østlige del af Bernstorffsgade anvendes i dag til parkering og dette areal omdannes til et integreret byrum, der både sikrer en forsat begrænset parkering, en grøn attraktiv fodgængerforbindelse med allé beplantning. Det samlede areal udformes som et ”shared space”.

Med de to byrum er det forvaltningens vurdering, at forbindelsen mellem hovedbanegården og havnen bliver væsentligt mere attraktiv og understøtter ønskerne i Metropolzonen om at skabe et sammenhængende og velfungerende byområde. Byrummene er omfattet af en udbygningsaftale jf. planlovens § 21. Som en følge virkning af disse byrum er det nødvendigt at nedlægge parkering. Forvaltningen vurderer på baggrund af tællinger, at der generelt er overskud af parkering i området - dvs. parkeringsbehovet også kan dækkes efter nedlæggelserne af de eksisterende pladser, jf. bilag 2.

Kommuneplantillæg

I forslaget til kommuneplantillægget ændres den gældende ramme til serviceerhverv, S2*-ramme, til en S3*-ramme, med en stjernebemærkning om, at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke må overstige 270 %. Den maksimale bygningshøjde er 53 m. Samtidig udvides området til også at omfatte Polititorvet.

Tilgængelighed, borgerdialog og miljøvurdering

Der er udarbejdet en tilgængelighedsvurdering, som viser, at den foreslåede løsning ikke skaber problemer i forhold til tilgængeligheden jf. *bilag 3*.

Borgerdialogprocessen foreslås at omfatte en hjemmeside for lokalplanforslaget samt et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde. Herved bliver det en opfølgning på den hidtidige dialog med borgerne i form af et borgermøde i forbindelse med den forudgående høring og borgermøde tilrettelagt af lokaludvalget, jf. *bilag 4*.

Der vedlægges som *bilag 5* Miljøvurdering. I forhold til forvaltningens positivliste til miljøvurdering vurderes lokalplanen ikke at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Endvidere vurderes planen ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Lokaludvalg

Der er foretaget en intern høring på baggrund af startredegørelsen. Der er modtaget svar fra bl.a. Indre Byes lokaludvalg (*bilag 6*). Lokaludvalget anfører bl.a. at frem for yderligere arbejdspladser bør man tilføre området beboelse. Endvidere anføres det, at projektet er blevet bedre, men det er fortsat ikke overbevisende. Lokaludvalget mener, at der bør arbejdes mere med en fodgænger- og opholdsvenlig adgang til vandet f. eks. ad Mitchellsgade. Endvidere er udvalget i tvivl om, hvorvidt Polititorvet kan blive en rar opholdsplads. Lokaludvalget anfører, at stationsnærheden burde medføre en forudsætning om, at husets medarbejdere benytter tog frem for bil. Lokaludvalget fremsætter to konkrete forslag: Det skal undersøges, hvordan vind- og turbulensforhold i omkringliggende byrum påvirkes af projektet og uheldige påvirkninger af byrummet skal elimineres som en del af projektet. For det andet skal der stilles krav om etablering i parkering i konstruktion for biler samt *detaljerede* krav til etablering af cykelparkering, så det bliver attraktivt at benytte cykel.

Bemærkninger:

Forvaltningerne finder ikke, at en boliganvendelse i lokalplanområdet er acceptabel i forhold til miljøgener fra trafikken og de begrænsede friarealer. I relation til bemærkningen om forgængerforbindelse langs Mitchellsgade, er det forvaltningernes vurdering, at denne strækning ikke vil kunne tiltrække fodgængere i samme omfang, idet fodgængere primært er pendler fra hovedbanen til områdets arbejdspladser og i fremtiden til Kalvebod Bølge, hvor den mest direkte vej er via Bernstorffsgade. Med hensyn til cykelparkering er der i lokalplanen optaget bestemmelser herom. Vindturbulenser er blevet undersøgt i forbindelse med lokalplanen. Det kan konstateres, at der ikke opstår uacceptable forhold for fodgængere og ophold på Polititorvet med den beplantning der er fastlagt i lokalplanen.

Økonomi

Planens vedtagelse har ingen direkte økonomiske konsekvenser. Når kontorhuset er opført, vil det efter forvaltningens skøn generere en årlig kommunal skattemerindtægt på 2,5 mio. kr. Planen medfører ikke handlepligt, men muligheder for byggeri og anlæg i området. I forbindelse med udbygningsaftalen forventes der ikke væsentligt forøgede driftsudgifter på det kommunale vejareal.

Udbygningsaftale mv.

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer frivilligt kan indgå en aftale med kommunen om bidrag til udbygning af infrastrukturen. Grundejeren har anmodet om at indgå en udbygningsaftale med kommunen om etablering af et grønt strøg langs med Bernstorffsgade samt en publikumsvenlig plads på Polititorvet. Anlægsudgifterne afholdes af grundejeren. Når anlægget er etableret, overtager kommunen driften heraf. Udkast til betinget udbygningsaftale vedlægges som *bilag 7*.

Under Polititorvet kan der anlægges en parkeringskælder til brug for Falck-Huset. Projektet forudsætter, at ejeren af Falck-Huset, erhverver en del af Polititorvet. Der er ved at blive forhandlet

en salgsaftale, der snarest muligt vil blive indstillet særskilt, og der bliver i den forbindelse udarbejdet deklarerationer, der sikrer kommunen ubetinget råderet til overfladen.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at udbygningen af Falckhuset vil medføre nedlæggelse af i alt 114 offentlige p-pladser i grøn zone, hvilket svarer til et årligt indtægtstab på 1,9 mio. kr. fra 2014 og frem. Hvis parkeringsstrategien for Indre By vedtages vil de 114 p-pladser omgrænses af rød zone og derfor medføre et indtægtstab på 5,7 mio. kr. årligt. Se også bilag 2.

Der vil således mangle servicemåltal på 1,9 mio. år. fra 2014, medmindre at disse tilvejebringes i forbindelse med budgetforhandlingerne eller øgede indtægter, som modvirker dette.

Videre proces

Efter Borgerrepræsentationens vedtagelse af planforslagene sendes disse i offentlig høring i 2 måneder. Efter offentlig høring vil forvaltningerne forelægge udvalgene og Borgerrepræsentationen en indstilling om endelig vedtagelse af planforslagene.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1 - Forslag til lokalplan "Falck-Huset" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg](#)

[Bilag 2 - Parkeringsredegørelse Falck-Huset](#)

[Bilag 3 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 4 - Forslag til borgerdialogforløb](#)

[Bilag 5 - Miljøvurdering](#)

[Bilag 6 - Indre By Lokaludvalgs høringssvar](#)

[Bilag 7 - Fortroligt - Udkast til betinget udbygningsaftale](#)

