

Området set mod vest. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luffoto: Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske Kommuner, 2023.

STARTREDEGØRELSE

PALADS

PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG



Projektet

Bygherre:	Nordisk Film, Palads Biografen A/S
Arkitekt:	Cobe A/S
Formål:	Grundejers formål med projektet er at skabe en ny, moderne biograf under jorden. Grundejer ønsker en 36 m høj bygning til erhverv i med foyer og serviceerhverv i stueetagen samt en ca. 25 m dyb kælder med biografale. Ifølge grundejer afhænger projektet med underjordisk biograf af en ny bygning til erhverv. Projektet forudsætter nedrivning af Palads, på nær indgangspartiet som bevares. Nederst på den nye bygning etableres en farverig facade, som genfortolker 70 % af den eksisterende facade. Ifølge grundejer er det en forudsætning for projektet, at der kan etableres kældre under både egen matrikel samt under en del af Axeltorv, som grundejer ønsker at købe af kommunen. På grund af projektets væsentlige påvirkning af Axeltorv, vil videre planlægning forudsætte, at der arbejdes med indretning af byrummet.
Etageareal:	15.600 m ² (+ 10.300 m ² kælder)
Højde:	36 m
Bebyggelsesprocent i projekt:	Ca. 200 inden for lokalplanområdet under ét Ca. 450 inden for udvidet matrikel
Bebyggelsesprocent i Kommuneplan 2019:	150
Bilparkering i projektet:	0-norm
Parkeringsnorm for biler i Kommuneplan 2019:	Erhverv: 1:214, Butikker: 1:143 Biograf: Konkret vurdering
Cykelparkering i projektet:	Ca. 450 fordelt i bygning og på Axeltorv.
Parkeringsnorm for cykler i Kommuneplan 2019:	Erhverv: 3:100 - Pladskrævende cykler: 1:500 Butikker: 4:100 - Pladskrævende cykler: 1:500
Friareal i projektet:	Erhverv: 8 %
Friareal Kommuneplan 2019:	Erhverv: 10 %

Arkitektur

Grundejer ønsker at udvikle en ny biograf med 8-12 biografale, der lever op til moderne standarder, for fortsat at kunne tilbyde et bredt filmrepertoire. Med afsæt i 'Klassisk Palads', som var ét af tre tidligere scenarier, har grundejer udarbejdet en ny version af projektet, som er blevet fremlagt for Teknik- og Miljøudvalget den 18. september 2023.

Grundejers aktuelle projektønske vil indebære, at Palads rives ned, på nær indgangspartiet, som udgør 13 % af facaden og som foreslås bevaret. Grundejer ønsker en ny bygning i 9 etager hvoraf 5.- 9. etage og dele af 3.- 4. etage fremstår med moderne facader med dobbelthøje, buede vinduer. Udover indgangspartiet fremstår hovedparten af 1.-4. etage med facader, som delvis genfortolker den eksisterende facadeudsmykning, dog med væsentlige afvigelser. Den eksisterende facade har stor detaljeringsgrad med variation i facadeåbningernes størrelse, former og placering. Projektets nye farverige facader fremstår mere strømlinet, hovedsageligt med ensartede, buede facadeåbninger, taktfast placeret hele facaden rundt. Til forskel fra den eksisterende bygning, fremstår projektet uden trapper og sokkel, men med niveaufri adgang fra Axeltorv via flere facadeåbninger.

Grundejers projekt forholder sig til arkitekturpolitikens tema *Bygget til Københavnervliv*, ved at åbne stueetagen op til byrummet og etablere niveaufri adgang. Projektet forholder sig i nogen grad til temaet *Arkitektur der fortæller* ved at genfortolke dele af Gernes' udsmykning på en ny facade, suppleret med en øvre facade med rundbuemotiver, der refererer til det nuværende Palads og omkringliggende arkitektur. Da projektet overstiger de generelle højder og er baseret på nedrivning, forholder projektet sig dog ikke til arkitekturpolitikens konkrete anbefaling, at 'omdanne bygninger med respekt for, og bevaring af væsentlige arkitektoniske værdier', eller at 'transformere eksisterende bygninger, så de bevarer de bærende bevaringsværdier', da projektet er baseret på nedrivning.



Skråfoto af eksisterende bygning set fra sydøst.
Foto: Cobe.



Princip for afstivning til bevaring af indgangspartiet mens resten af Palads rives ned, og der etableres kælder og ny bygning. Illustration: Cobe.

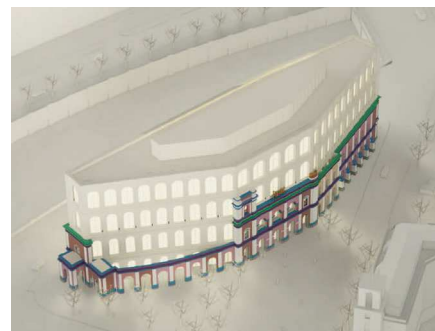


Illustration af projektforslag set fra sydøst.
Illustration: Cobe.



Oversigtskort med lokalplanområde (stiplet sort), matrikler (blå), eksisterende bebyggelse (grå), og grundejers ønskede underjordiske udvidelser under Axeltorv (rød).

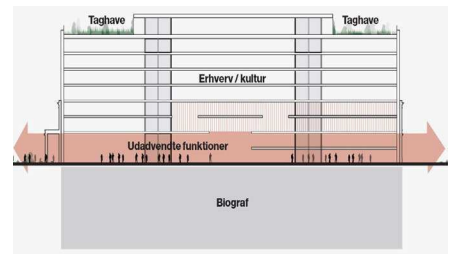
I projektet anvendes den ny bygning til erhverv evt. med mulighed for kultur. Stueetagen og evt. 2. etage ønskes anvendt til serviceerhverv og foyer. Grundejer ønsker at etablere biografsale under terræn, ned til ca. 25 m dybde, svarende til 6 etager, både under egen matrikel samt under en del af Axeltorv.

En lokalplan kan regulere bebyggelse og anvendelse over terræn, men ikke hvad der etableres under terræn. En lokalplan for det fremlagte projekt vil muliggøre ny bebyggelse, herunder nedrivning af det eksisterende. Dermed er der ingen planmæssige begrænsninger på anvendelse eller omfanget af en kælder. Det kan ligeledes ikke sikres, at der reelt etableres en kælder. Med en lokalplan for projektet er det således muligt alene at opføre en bygning til erhverv, uden den underjordiske biograf. En lokalplan vil med bestemmelser for bevaring af bygningen kunne hindre eller begrænse mulighederne for i praksis at udgrave til kældre.

Grundejer har ikke afgjort, om den nye farverige facade opføres i nye materialer eller i genbrugte materialer fra den originale facade. Hvis lokalplanen muliggør en ny bygning som forudsætter nedrivning, kan lokalplanen ikke regulere, om de originale bygningsdele gemmes og genanvendes eller kasseres efter nedrivning. Projektets intentioner om at bevare indgangspartiet, kan sikres i lokalplanen, som kan udpege dele af facaden som bevaringsværdig.

Projektets forhold til Gernes' kunstværk

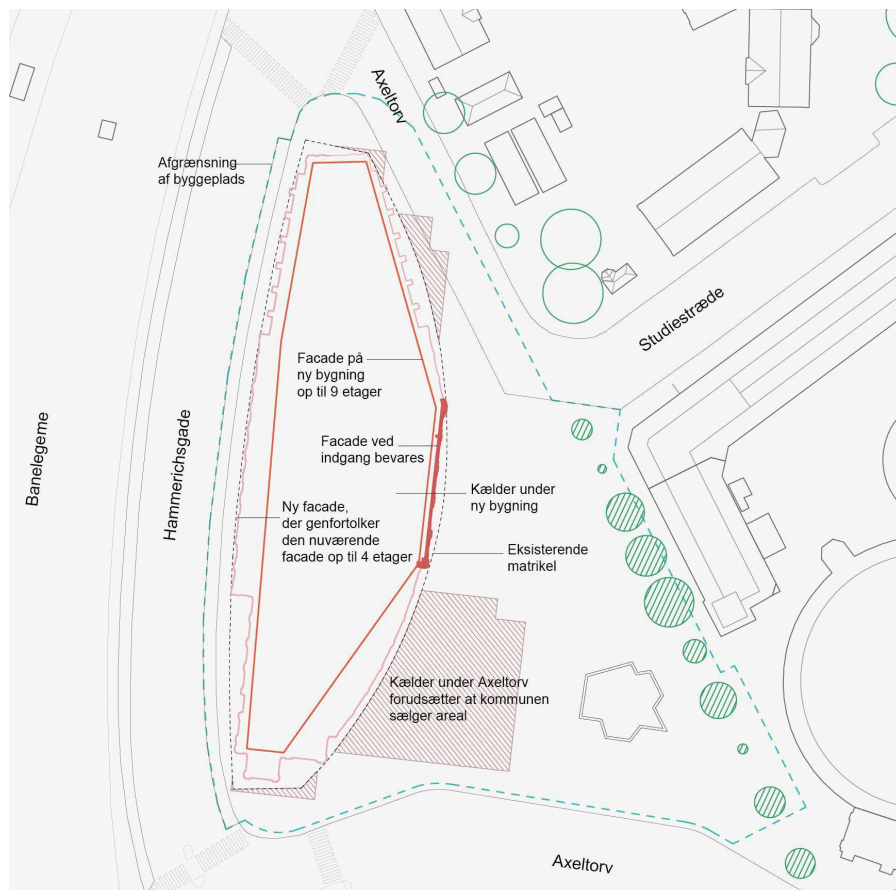
Grundejer og Gernes-Fonden har haft dialog om et samarbejde om den videre udvikling af scenariet 'Klassisk Palads', og om, hvordan principper fra Gernes' farvesætning kan overføres til det nye projekt, ved at følge Gernes' systematik fra 1989. Grundejer ønsker en ny biografbygning, som viderefører Palads' farverige kendetegn. Grundejer finder det nødvendigt med en ny facade, der i nogen grad afviger fra den nuværende udformning for at muliggøre nutidige ønsker og krav til tilgængelighed, funktion, dagslys og energiforbrug. Det kan fx være andre størrelser på vinduer og døre, niveaufri adgang og energioptimering af klimaskærm. Resultatet vil ifølge grundejer være en tilpasset version af værket, der følger Gernes' vision.



Diagram, der viser princippet for placering af anvendelser i bygning og kælder. Illustration: Cobe.



Skitser fra Gernes-Fondens arkiv. Foto: Anders Sune Berg.



Situationsplan



Projektforslagets facade mod sydøst. Illustration: Cobe.



Eksisterende facade mod sydøst

Baggrund

Grundejer oplyser, at gæsterne i stigende grad fravælger Palads til fordel for andre biografteatre. Sale og sæder er små, og der er lydsmitte salene imellem. Grundejer ønsker fortsat at drive biograf med et stort antal sale, som muliggør et bredt repertoire, men med moderne biografteatre med omtrent dobbelt så meget areal og rumhøjde som Palads' nuværende sale, for at rumme samme antal gæster.

Palads blev opført i 1917 og er en af Danmarks ældste biografteatre. Palads er indvendigt blevet ombygget fra én stor biografteater med 2.000 pladser til i dag 17 sale. Palads har i SAVE-registret en bevaringsværdi på 2 og er i Kommuneplan 2019 udpeget som bevaringsværdig. Tilstandsrapporter fra 2013 og 2022 konkluderer, at bygningen fremtræder i en god tilstand med få bygningskader, alderen taget i betragtning. Der er afskalninger på pudsede facader, som kræver en løbende vedligeholdelse. Der er umiddelbart ingen sætningsskader.

Grundejer anmodede om lokalplan i 2022 og Teknik- og Miljøforvaltningen anbefalede grundejer at udvikle 2-4 projektskenerier med forskellige udtryk, højder og grader af bevaring, heraf ét med transformation og mest mulig bevaring.

I januar 2023 leverede grundejer tre scenarier af nye bygninger med ca. 25 m dybe kældre, der alle indebærer nedrivning af Palads. Ifølge grundejer kunne de ønskede biografteatre ikke opnås inden for den eksisterende bygning og matrikel, men ønskede større udvidelsesmuligheder. Grundejer mente desuden, at biografteatre ikke ville bidrage til bylivet, og foreslog en biograf under jorden. Ved udgravning af så omfattende kælder ville det, ifølge grundejer, ikke være muligt at bevare Palads' eksisterende facade i sin helhed, men ville forudsætte nedrivning. De underjordiske biografteaters finansiering var ifølge grundejer afhængig af, at den ny bygning kunne anvendes til erhvervslejemål.

Det ene scenarie, 'Klassisk Palads' var 40 m højt og havde nederst en facade, der i et omfang genfortolkede den farverige facade. Scenariet 'Klassisk Palads' blev sammen med to andre scenarier drøftet af Teknik- og Miljøudvalget 19. juni 2023. Efterfølgende har forvaltningen anbefalet grundejer at ændre projektet til en høj grad af reel facadebevaring og at sænke bygningshøjden fra 40 til 30 m.

Grundejer har siden revideret scenariet 'Klassisk Palads' og præsenteret en ny version for Teknik- og Miljøudvalget 18. september 2023. Højden er sænket til 36 m og indgangspartiet bevares, hvilket ifølge grundejer forudsætter en udvidelse under en del af Axeltorv. 'Klassisk Palads' havde et ønsket kælderareal på 8.300 m², som nu er øget med 2.000 m² til 10.300 m². På 'Klassisk Palads' var der afstand mellem de farverige facader og de moderne facader i hele bygningsens periferi, hvilket markerede overgangen fra det historiske til det moderne udtryk og som kunne udnyttes til udendørs ophold. I det nye projekt er bygningen gjort bredere ved at trække de moderne facader ud til de farverige, kun med mellemrum mellem facaderne på udvalgte steder. Klassisk Palads havde et ønsket etageareal på 15.300 m² som nu er øget med 300 m² til i alt 15.600 m².

Den 5. oktober 2023 vedtog Borgerrepræsentationen en hensigtserklæring om, at der skal udarbejdes en startredegyrelse i 1. kvartal 2024, og forbeholder sig ret til at tilkendegive ønsker om ændringer til det fremlagte forslag. Forvaltningerne har derpå genoptaget arbejdet med en startredegyrelse og taget afsæt i grundejers reviderede projekt, suppleret med anbefalinger og politiske handlemuligheder.



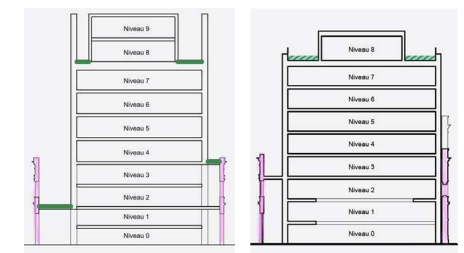
Eksisterende bygning set fra sydvest. Foto: Cobe.



Tidligere scenarie 'Klassisk Palads' set fra sydvest. Illustration: Cobe.



Revideret projekt set fra sydvest. Illustration: Cobe.



Snit i det tidligere scenarie 'Klassisk Palads' (tv.) og den nye version af projektet (th). Illustration: Cobe.



Udvalgte bygningshøjder, med projektet vist i midten. Illustration: Cobe, bearbejdet af TMF.

Stedet

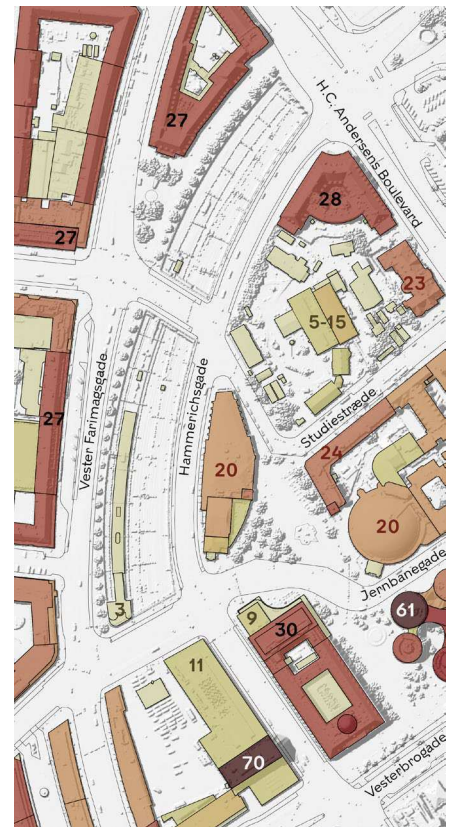
Området ligger i forlystelsesområdet mellem Middelalderbyen og Vesterbro. Axeltorv ligger sammen med Studiestræde og Jernbanegade som et relativt fredeligt område omgivet af de store trafikale årer; Hammerichsgade, Banegraven, Vester Farimagsgade, H.C. Andersens Boulevard og Vesterbrogade. Historisk ligger området på den grønne fæstningsring mellem Ørstedsparken og Tivoli med markante grønne og blå elementer som vidner om fæstningsværket. Nordøst for Palads og Axeltorv ligger Vandværksgrunden som et grønt element med spredt bebyggelse, der har taget form af fæstningens struktur.

Egenart

Et af de egenartstræk, der særligt bør bevares og videreudvikles, er byens skyline af hustage, som danner en base med punktvis tårne og højhuse. Palads, Cirkusbygningen og karreen mellem Studiestræde og Jernbanegade er ca. 20-25 m høj. Langs H.C. Andersens Boulevard, Vesterbrogade og Vester Farimagsgade stiger den generelle bygningshøjde til 25-30 m. Herefter sker der et spring i højden til SAS-hotellet og Axel Towers på 60-70 m. Ses Palads på afstand fra fx Staunings Plads, danner bygningen og den omgivende bebyggelse således byens base på 20-30 m, hvorfra punktvis tårnmotiver stikker op.

Et andet træk, der særligt bør bevares og videreudvikles, er områdets identitet som det historiske forlystelseskvarter, hvori Palads-bygningen indgår sammen med blandt andet Cirkusbygningen, Dagmar-teatret Tivoli og tidligere Scala, der nu er erstattet af Axel Towers. Arkitekturen har et eventyrligt præg med buede former, detaljering, spir og farver. Palads og Axeltorv støder op til Vandværksgrunden med en klynge mindre, fritstående bygninger, der vidner om Københavns første vandværk. Axeltorvs specielle form er defineret af mødet mellem den historiske bebyggelse på Vandværksgrunden, forlystelseskvarterets buede former samt karrebyens lange, lige veje og facader.

Endelig udgør Palads og dets udsmykning et unikt kunstværk i det offentlige rum, hvilket bør bevares og eventuelt videreudvikles via transformation. Palads er udsmykket af billedkunstner Poul Gernes i 1989 og fremstår i dag som ét af hans hovedværker. Gernes havde en kunstnerisk vision om en folkelig, humanistisk og demokratisk kunst, tæt integreret i hverdagen og bylivet. Forvaltningen har indhentet tre kunstfaglige vurderinger hhv. fra Akademiraadet, fra en kunsthistoriker og adjunkt ved Institut for Kunst og Kulturvidenskab på Københavns Universitet og fra en museumsinspektør ved Louisiana. Fælles for vurderingerne er, at Poul Gernes' farvesætning af Palads udgør en stor værdi som kunstværk i det offentlige rum. De konkluderer, at selve bygningen og værket er uløseligt forbundet, hvilket vil gå tabt, hvis bygningen rives ned og facaden forsøges genfortolket på en ny bygning.



Generelle bygningshøjder (m) omkring Palads.



Skitseforslag set fra nordvest. Illustration: Cobe.



Palads og omkringliggende bebyggelse udgør byens base, hvorfra enkelte højhuse og tårne skyder op. Set fra nordvest.

Trafikforhold

Palads er vejbetjent fra Jernbanegade/Axeltorv og Studiestræde. Området er kendetegnet ved stor trafikintensitet og trængsel, særligt i myldretiden. Jernbanegade har en stor trafikintensitet af cyklister. Området ligger ca. 100 m fra Vesterport Station og ca. 300 m fra metroen på Rådhuspladsen. Området betjenes af buslinje 31, 37, 68, 2A, 5C, 250S og 23. Der udarbejdes pt. en trafikanalyse for omlægning af de sidstnævnte fire buslinjer for det scenarie, at en strækning af Vesterbrogade lukkes og omdannes til Vesterbro bypark.

Byggeønsket kræver et kommuneplantillæg, sandsynligvis til den kommende Kommuneplan 2024, hvor de fremtidige bestemmelser for parkering endnu ikke kendes. Planerne vil skulle tilpasses til disse. Det er dog stadig relevant at vurdere projektet ud fra Kommuneplan 2019. Grunden er i dag omfattet af de generelle bestemmelser om parkering i Centrum, som fastlægger en parkeringsnorm for biler på mindst 1 plads pr. 214 m² erhverv og 1 plads pr. 143 m² butikker. Forvaltningens konkrete vurdering for funktionen biograf vil være, at parkering primært foregår om aftenen og således kan udnytte parkeringspladserne til erhverv, som primært foregår om dagen. I henholdt til kommuneplanen skal parkering udlægges på egen grund og der skal sikres plads til handicapparkering, varelevering, afsætning, brand- og renovationsbiler. Med afsæt i parkeringsnormerne og den konkrete vurdering udløser projektet ca. 70 bilparkeringspladser.

Grundejer ønsker en bilparkeringsnorm på nul, og foreslår at udnytte arealer på offentlig vej omkring Palads til afsætning, handicapbus og -parkering samt brandredningskøretøj. Grundejers begrundelser er, at der ønskes en fuld kælder til biograf fremfor parkering og at området ligger stationsnært. Ifølge grundejer kommer de fleste biografgæster i dag til fods, cykel, tog eller bus. Ca. 10-15 % ankommer i bil og parkerer i private p-anlæg i nærheden imod betaling. Det skal muliggøres i kommuneplantillægget, hvis der udlægges færre parkeringspladser end kommuneplanens p-normer. Handicapparkering skal dog som udgangspunkt etableres på egen grund.

Cykelparkering er fastlagt til mindst 3 pladser pr. 100 m² erhverv, og 4 pladser for 100 m² butikker. Heraf skal 1 plads pr. 500 m² være til pladskrævende cykler. Forvaltningens konkrete vurdering for cykelparkering til biograf er, at det primært foregår om aftenen og kan udnytte pladserne til erhverv, som primært foregår om dagen. Cykelparkering skal placeres på egen grund og let tilgængeligt, tæt på de primære indgange. Mindst 50 % af pladserne skal være overdækket. Projektet udløser ca. 450 parkeringspladser til cykler.

Grundejers oplæg til placering af cykelparkeringspladser er 50 % i bygningen og 10% i langs facaden. 40 % ønskes placeret i eksisterende og nye stativer på offentligt areal, heraf ca. 1/3 inden for det område, som grundejer ønsker at overtage. Cykelparkering kan dog som udgangspunkt ikke etableres på offentligt areal, og der skal således arbejdes videre med en løsning for cykelparkering.

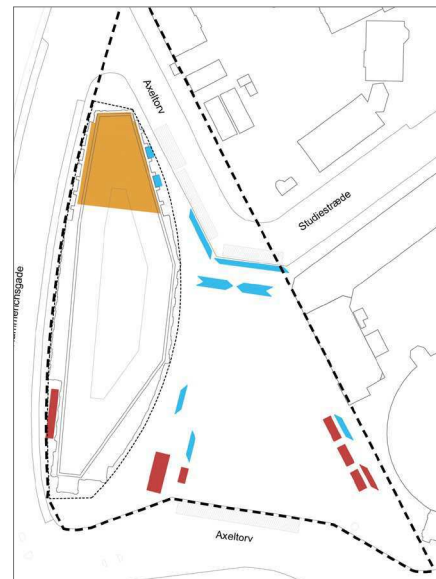
Sol, vind og skygge

Grundejer har fået foretaget en vurdering af vindmiljøet. Axeltorv, som er relativt åbent, kan i dag opleves vindomsust, særligt omkring Palads. Brugere vil søge til områder med læ, for længere tids ophold. De eksisterende træer har i dag en positiv effekt på vindmiljøet. Realisering af projektet vil forringe vindkomforten i området omkring Palads. Jo højere byggeriet er, jo mere vind vil det trække ned i terræn, og fældning af træerne giver mindre læ. Hvis forslaget realiseres, er det nødvendigt at etablere vindafskærmning lokalt på Axeltorv for at opnå et acceptabelt vindmiljø. Der bør etableres træer, lavere buske eller afskærmning for at skabe 'lommer' med roligere vindmiljø.

Der skal arbejdes videre med vindafskærmning i indretning af pladsen.

I forhold til nuværende skyggevirksomhed fra den eksisterende bygning, vil projektet medføre en øget skygge på omgivelserne, dog i begrænset omfang.

Om foråret (21. marts) ligger Vandværksgrundens (institutionens) udearealer i dag i sol indtil kl. ca. 16. Projektforslaget vil kaste skygge her fra kl. 15. Om sommeren (21. juni) er der sol på store dele af Vandværksgrunden indtil kl. 20. Dette ændres kun i begrænset omfang af en højere bygning, som vil skygge på en afgrænset del af grunden fra kl. 15-19. I dag er der sol på store dele af Axeltorv fra kl. 9-19. En ny bygning vil skygge på en større del af pladsen fra kl. 16 og frem.



Forslag til ny cykelparkering i konstruktion (gul), ny cykelparkering på Axeltorv (rød) samt eksisterende cykelparkering på Axeltorv (blå).

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til serviceerhverv (S2). I området tillades serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, undervisning og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner m.v., der hører under anvendelsen til serviceerhverv, herunder fx biograf. Der kan desuden tillades op til 25 % boliger. Området ligger i bymidten City, jf. kommuneplanens centerstruktur for detailhandel, og detailhandel tillades i overensstemmelse hermed. Kommuneplan 2019 tillader byggeri i op til 24 m samt bebyggelsesprocenter på op til 150 i området. Kommuneplanen stiller krav om etablering af 10 % friareal til erhverv samt bil- og cykelparkeringspladser.

Kommuneplantillæg

Byggeønsket kræver et kommuneplantillæg, sandsynligvis til den kommende Kommuneplan 2024, da bebyggelsesprocent og bygningshøjde overskrides, og da der foreslås et reduceret friareal og en p-norm for biler på nul. Friarealkravet for erhverv kan sænkes til 8 %, og der kan fastlægges en 0-norm for bilparkering. En 0-norm betyder, at der ikke skal etableres parkering til ny bebyggelse, udover handicaparkering samt arealer til renovation, varelevering og afsætning. Ændringen vil understøtte kommuneplanens mål om, at der i stationsnære områder prioriteres en udvikling med en højere bebyggelsestæthed end i den øvrige by. Dette kan betyde færre bilture, idet der sikres større passagegrundlag for kollektiv trafik, og der kan ske en mere intensiv udnyttelse af byens arealer til byggeri. Da grunden ligger tæt på S-tog og bus, og da biografen i dag fungerer uden egne bilparkeringspladser, vurderes det, at grunden kan udvikles med en 0-norm for bilparkering. Der er pt. ikke anmodet om en udbygningsaftale.

Byliv

Grundejer ønsker flere funktioner udover biograf; kontorer, serviceerhverv, eventuelt kultur og butikker samt offentlig taghave. Aktiviteterne foregår på forskellige tider af døgnet og kan bidrage til et mere aktivt byliv. Friareal indrettes på en tagterrace, evt. med cafe. Der er ingen initiativer til ændringer af Axeltorv i projektet, udover ønsket om at fjerne 17 træer og efterfølgende reetablere pladsen, men med mere cykelparkering. Forvaltningen vurderer at projektet vil have en væsentlig påvirkning af pladsen, som forudsætter at der arbejdes videre med byrummet.

Miljø, klima og bynatur

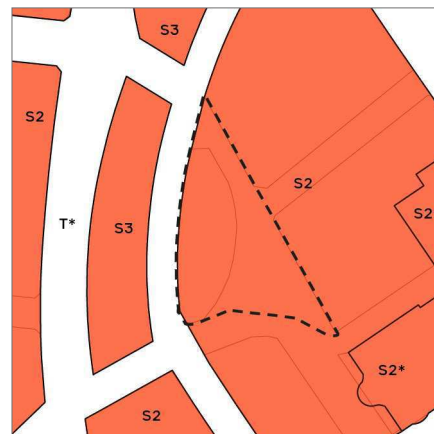
Forvaltningen vurderer, at nedrivning af Palads samt etablering af en ny bygning med kælder medfører en væsentlig klimabelastning i forhold til bevaring og transformation af bygningen, hvor restlevetiden af konstruktioner og materialer kunne udnyttes, og mængden af byggeaffald og nye materialer begrænses. En ny bygning har lavere CO₂-udledning pr. m² til opvarmning end en ældre. Den samlede besparelse er dog begrænset idet projektet har et 4-5 gange større opvarmede kælder- og etagearealer end i dag.

Teknik- og Miljøudvalget har efterspurgt en CO₂-beregning af hhv. bevaring eller nedrivning af indgangspartiet. Beregningen har ikke været muligt for grundejer. Grundejer vurderer, at der ikke er en klimagevinst ved at bevare indgangspartiet. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at forskellen i CO₂ vil være minimal, sammenlignet med hele projektets klimabelastning, særligt på grund af kælderen. For nybyggerier forventes LCA-kravet¹ i 2025 at ligge på ca. 10 kg CO₂/m²/år. Selve bygningen over terræn må således udlede op til ca. 7.800 ton CO₂. Hertil kommer CO₂ fra nedrivning, som pt. ikke indregnes i LCA. Forvaltningen vurderer, at udgravning og anlæg af den ønskede kælder vil medføre en markant klimabelastning, og at kælderen vil kræve en undtagelse fra LCA-kravet. Dels det vil kræve udgravning og flytning af op til 200.000 tons jord, svarende til hvad ca. 5000 lastbiler kan flytte, og dels vil den skulle udføres i beton med store spændvidder. Til sammenligning vil en parkeringskælder i samme størrelsesorden udlede ca. 7.500 tons CO₂² alene til anlæg.

Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019

Rammeområde	S2
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealprocent bolig	40
Friarealprocent erhverv	10



- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- * Områder med særlige bestemmelser
- - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Rammer i Kommuneplan 2019.

¹ LCA står for Life Cycle Assessment. LCA-kravet er bygningsreglementets krav til hvor meget CO₂, der må udledes pr. m² pr. år, set over en 50 års periode.

² Overslag baseret på eksempler fra notatet 'Parkering i Byer' af tænketank

Anlæg og drift af en underjordisk biograf vil dog udlede væsentlig mere CO₂ end en parkeringskælder. Bevaring af bygningen kan hindre eller begrænse muligheden for at etablere kælder og derved mindske projekts klimabelastning.

Inden for lokalplanområdet står der 29 træer på offentligt areal. Ifølge grundejer vil nedrivning af Palads og udgravning til ny kælder betyde at 17 af træerne skal fjernes, heraf 16 træer, der lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige. Hvis projektet realiseres, kan lokalplanen udpege 8 af de øvrige træer som bevaringsværdige og fastlægge placering af nye træer. Der kan indgås en aftale med bygherre om etablering af erstatningstræer.

Grundejer foreslår en beplantet tagterrasse. Omfang af beplantning er endnu ikke fastlagt. Projektet har ikke behandlet beplantning af kantzoner eller byrum. Det forudsættes at der skal arbejdes videre med placering af træer og anden beplantning, både på tag og som af en del af en samlet plan for Axeltorv.

Teknik- og Miljøforvaltningens miljøscreening viser, at planforslaget vil have en muligvis væsentlig påvirkning af den byarkitektoniske værdi, bevaringsværdige bygninger, kulturhistoriske og landskabelige værdier, træer, vind, skygge samt støj og trafik i byggefasen. Disse emner skal belyses nærmere i en miljørapport.

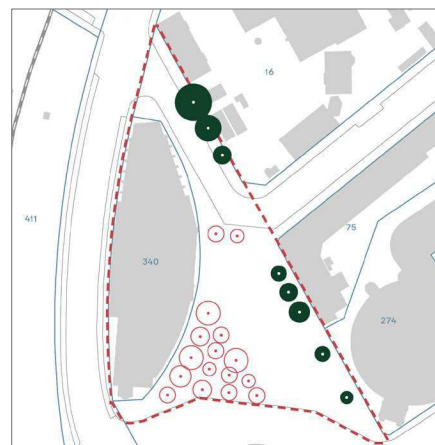
Anbefalinger til den videre planlægning

Teknik- og Miljøforvaltningen har i løbet af processen anbefalet grundejer at udarbejde et projektforslag baseret på en høj grad af bevaring med mulighed for transformation af den eksisterende Paladsbygning. Hvis Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget beslutter, at der skal arbejdes videre med grundejers aktuelle projektforslag herunder nedrivning, på nær indgangspartiet, anbefaler forvaltningerne, at der i det videre forløb fokuseres på følgende forhold:

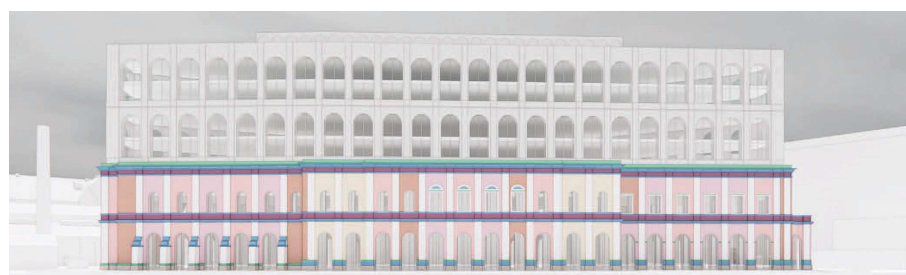
- Lokalplanområdet udvides til hele det nordlige Axeltorv.
- Der udarbejdes en samlet løsning for byrummet, som skal håndtere erstatningstræer, beplantning og andet der giver læ, kantzoner, opholdsmuligheder, cykelparkering, varelavering, renovations- og brandredningskøretøjer, handicapbus og -parkering og evt. nødudgange fra sale.

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler desuden, at der i det videre forløb fokuseres på følgende forhold:

- Ny bebyggelse tilpasses de generelle bygningshøjder i området på ca. 30 m for at videreføre områdets egenart. Dette vil betyde, at grundejers ønske om en bygning med en højde på 36 m ikke imødekommes.



- Lokalplanområdets afgrænsning
- XX Matrikel
- Træ, der gøres bevaringsværdigt i lokalplanen
- Træ, der kan fældes selvom det lever op til kriterierne for at være bevaringsværdigt



Eksempel på facade mod banegraven og Hammerichsgade mod vest. Illustration: Cobe.



Eksisterende facade mod banegraven og Hammerichsgade mod vest. Foto: Cobe.

Tidsplan

Samlet proces for lokalplan kategori: 4

