

TIVOLI

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan for Tivoli



Luftfoto juli 2013 af Tivoli set mod øst. Den stiplede hvide linje mod Tivolihaven tilkendegiver, at lokalplanafgrænsningen mod Tivoli ikke er endelig fastsat.

Projektet

Bygherre	Tivoli a/s
Arkitekt	Pei Cobb Freed & Partners Architects LLP
Hovedgreb	Projektet mod gaden er en bebyggelse i glas med bløde organiske former med reference til Tivoli som et sted for fornøjelse og fantasi, og inspireret af historien om, at Tivoli engang lå i et landskab udenfor byen. Mod Tivoli er facaden terrasseret som et klassisk Tivoli-motiv.
Etageareal	Projektet udgør i alt ca. 6.700 m ² , heraf udgør hjørneprojektet ca. 5.400 m ² og bygningen mellem Industriens Hus og Hovedindgangen ca. 1.300 m ² .
Bebyggelsespct.	Hjørneprojektet udgør ca. 200 i bebyggelsesprocent.
Parkering	Der indgår hverken p-pladser til biler eller cykler på egen matrikel. Cykler foreslås placeret langs Bernstorffsgade. Bilparkeringsnormen i kommuneplanen er 1 pr. 150 m ² for hotel, og 1 pr. 100 m ² for butikker.

I forlængelse af den tidligere godkendte startredegørelse i Teknik- og Miljøudvalget den 26. november 2008

anmoder Tivoli A/S nu om en lokalplan, fra Industriens Hus til Nimb-bygningen. Lokalplanen skal muliggøre opførelse af hjørneprojektet fra Tivolis hovedindgang til Nimb i Bernstorffsgade. Tivoli har pt. ikke planer om at opføre projektet mod Industriens Hus.

Det ny projekt vil ændre hjørnet mellem Tivolis hovedindgang og Nimb. Bygningen er trukket tilbage fra matrikelskellet, så der skabes et bredere fortov med mulighed for ophold, placering af cykelparkering og træer. Glasfacaden vil krage ud over fortovet. Fra terrasserne til ophold mod haven fører trapper op til en stor taghave med kig ud mod byen. Mod Tivolis hovedindgang skabes en afstand, så begge bebyggelser opleves som selvstændige. Byggeriet bliver på 3 etager plus en tagetage med en bygningshøjde på 18 m.

Der indrettes butiksenheder i forskellig størrelse med caféer, restauranter, butikker og serviceydelser med adgang fra gaden. 1. sal vil være en forlængelse af stueetagen med kommercielle områder med adgang til terrasserne mod Tivolihaven. 2. og 3. sal vil rumme en udvidelse af Hotel Nimb med ca. 17 værelser med tilhørende terrasser.





Egenarten for området omkring Tivolis bevaringsværdige hovedindgang.

Udbygningsaftale

Der er igangsat forhandlinger med Tivoli om udarbejdelse af en udbygningsaftale, der forventes at indeholde en udvidelse af fortov, etablering af cykelparkering og varelevering samt beplantning langs Bernstorffsgade.

Stedet

Projektet ligger i Tivoli-karreen, som afgrænses af H.C. Andersens Boulevard, Tietgensgade, Bernstorffsgade og Vesterbrogade. Tivolihaven blev anlagt i 1843 umiddelbart uden for volden og voldgraven. Tivolisøen og hovedpromenaden, som zigzagger sig ned gennem haven, er en rest efter det gamle voldanlæg. Haven rummer bevaringsværdige beplantninger. Området omkring Rådhuspladsen og Vesterbrogade er præget af serviceerhverv, butikker, biografteater og restauranter, og der er liv en stor del af døgnet.

Egenart

Området omkring Tivolis hovedindgang bærer præg af, at det har været den del af det gamle grønne voldanlæg, som blev sent udbygget. Der er stadig grønne træk og det er arkitektonisk sammensat med både gamle historicistiske bygninger, lette pavillionbygninger i Tivoli, modernistiske byggerier og helt nye bygninger med store glasfacader. Udfordringen er at udforme en nutidig bygning, der både kan spille sammen med de eksisterende bygninger og samtidig være en nutidig arkitektonisk repræsentant. Egenarten er yderligere beskrevet på illustrationen foroven.

Mobilitet

Tivoli er omgivet af store veje, der giver en god tilgængelighed med både bil, cykel og bus. Vesterbrogade og Bernstorffsgade er præget af et meget stort antal fodgængere. For fodgængere fungerer Bernstorffsgade op mod Vesterbrogade ikke godt i dag, da den ikke er indrettet til de store mængder fodgængere mellem Hovedbanegården og

Rådhuspladsen. Dette gør, at man ofte oplever, at fodgængerne benytter cykelstien. Den kollektive trafikbetjening af Tivoli er optimal med Hovedbanegården og busterminalen i Bernstorffsgade. Gæster i bil til Tivoli kan i dag parkere på de omkringliggende gader samt i parkeringsanlægget under Industriens Hus. For handicappede er der indrettet parkeringspladser ved hovedindgangen. Her er der også mulighed for af- og påsætning af passagerer i personbiler og taxi. Turistbusser kan sætte passagerer af og på i en del af parallelgaden på H.C. Andersens Boulevard ud for Tivoli. Busserne må kun standse for af- og påsætning, mens parkering må finde sted andetsteds i byen. På den øvrige del af parallelgaden er der indrettet parkering for personbiler. Varetilkørsel til Tivoli foregår i dag via en port mod Tietgensgade. Af- og pålæsning af varer foregår på Tivolis grund.

Mål og planer

Kommuneplan

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til serviceerhverv (S2-område) og området ligger indenfor den afgrænsede bymidte til detailhandel.

Parkeringskravet er i størrelsesordenen og højst 1 pr. 150 m² for hoteldelen, og for butikkerne i størrelsesordenen og højst 1 pr. 100 m².

Kommuneplanens rammer for området

Maksimal bebyggelsesprocent	225
Maksimal bygningshøjde	24 m
Friarealprocent boliger	40
Friarealprocent erhverv	10

Rammerne for cykelparkering er for arbejdspladser generelt 1,5 plads pr. 100 m² (hotel er også arbejdspladser) og butikker 4 pladser pr. 100 m². I tilknytning til boliger og butikker skal der være parkeringsmulighed for pladskrævende cykler svarende til 1 plads pr. 1.000 m².

Skødeservitut for Tivoli

Tivoligrunden er omfattet af en skødeservitut. I henhold til skødet kan der i dag opføres et bebygget areal på i alt 30.000 m². Desuden fastlægger servituten anvendelsen

til: "... en forlystelsespark beregnet på det store almindelige publikum, og til at de forandringer og tilpasninger af underholdningsbegrebet, som fremtiden vil byde på, sker med passende hensyntagen til Tivolis fortid og hidtidige udvikling, således at havens sjældne kombination af kulturformidling og bred folkelig underholdningstradition på kommercielt grundlag, der har givet Københavns Sommer-Tivoli internationalt renommé som forlystelsesvirksomhed, fastholdes".



Facader mod Vesterbrogade, hvor den øverste tegning viser begge bygninger omkring hovedindgangen opført, mens den nederste tegning alene viser hjørnebebyggelsen, som er det aktuelle projekt. Illustrationer: Pei Cobb Freed & Partners Architects Llp



Visualisering af projektet set fra hovedbanegården. I den videre udvikling af projektet vil det blive undersøgt, om det er muligt at få plads til så mange træer og udeservering, som vist på illustrationen. Illustration: Pei Cobb Freed & Partners Architects Llp

Byliv

I "Metropol for mennesker" er målet, at København skal være verdens bedste by at leve i. En bæredygtig by med byrum, der inviterer til et mangfoldigt og unikt byliv. Projektets åbne og aktive facade samt det udvidede fortov giver flere oplevelser med mulighed for ophold og nye mødesteder. Herudover forbedres passagemuligheden for fodgængere langs Bernstorffsgade.

Arkitektur

I "Arkitekturby København" er det bl.a. et mål at fremme arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet i et tidssvarende formsprog, der forholder sig både æstetisk, funktionelt og bymæssigt til omgivelserne og brugernes behov. Projektet skaber bedre sammenhæng mellem hovedbanegården og Rådhuspladsen. Højderne og proportionerne forsøges tilpasset den eksisterende pavillonbygning og bygningen forholder sig funktionelt og bymæssigt til omgivelserne. Glasfacaden har reference til Tivolis arkitekturhistorie med glas og stål - det spejlende, transparente og translucente. Modsat gadefacaden er havefacaden udformet i et lukket materiale med terrassering. Facaderne forholder sig til det rum, de knytter sig til og refererer til Tivolis terrasser og øvrige scener.

Bæredygtighed

København vil blive verdens første CO₂-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidig med, at kommunen skaber øget beskæftigelse og vækst. Lokalplanforslaget vil stille krav om laveste energiklasse, at tage begrønnes og at regnvand afledes lokalt.

Miljøforhold

MPP (Miljøvurdering af planer og programmer). I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan foretages en miljøscreening med henblik på at vurdere, om der skal

udarbejdes en miljøvurdering af planer og programmer. Det forventes ikke, at lokalplanforslaget vil udløse krav om en egentlig miljøvurdering.

Opmærksomhedspunkter

Parkering

- Der skal etableres p-pladser i henhold til kommuneplanen 2011. I den videre udvikling skal Tivoli anvise pladser på egen matrikel eller andet sted i byen.

Arkitektur og byliv

- Der skal arbejdes med den arkitektoniske balance mellem den nye facade og Tivolis bevaringsværdige hovedindgang.
- Der skal arbejdes med underfacaden, så den fremstår som en base med plane vand- og lodrette facader, som kontrast til den blødt bølgende overfacade. En stueetage med plane facader vil skabe et mere anvendeligt byrum, samtidig med at det arkitektonisk vil skabe en rolig base, som afslutning på den ekspressive bølgende glasfacade.
- I den videre bearbejdning skal det sikres, at bebyggelsen mod gaden får en åben transparent karakter, som giver bygningen en vis lethed, som er inviterende og mindre ekspressiv.
- I den videre udvikling af projektet vil der være opmærksomhed på Tivolis bevaringsværdige træer, så det i den videre proces defineres, om de bevaringsværdige træer kan fældes i forbindelse med byggeriet.
- Byrummet mod Bernstorffsgade skal udvikles og udformes, så der skabes mulighed for fodgængere, træer, cykelparkering og varelevering.

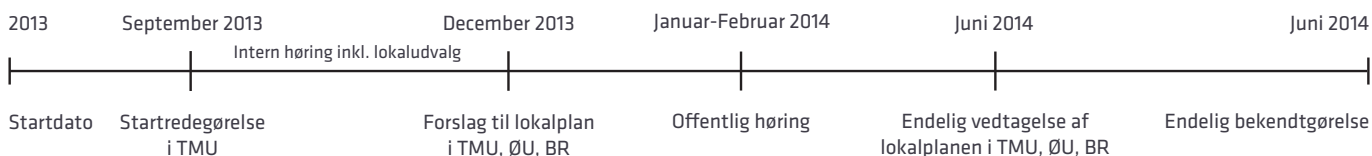
Miljø og bæredygtighed

- Der skal arbejdes videre med bæredygtige og miljørigtige løsninger.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆLE



LEVERANCER

