



23-06-2015

## **Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden**

Der er modtaget 110 henvendelser, jf. bilag 2 "Henvendelser modtaget i høringsperioden" fra 87 indsigere, da flere indsigere har fremsendt flere høringsvar. To henvendelser er fra offentlige myndigheder, Københavns Museum og Metroselskabet. To henvendelser fra lokaludvalg, Vesterbro lokaludvalg og Indre By Lokaludvalg. De øvrige henvendelser fordeler sig med to fra råd og foreninger, to fra nabovirksomheder og 78 fra privatpersoner.

Sagsnr.

2015-0121133

Dokumentnr.

2015-0121133-2

Sagsbehandler

Karen Probst

En indsiger har fremsendt alle de indsigelser, der blev fremsendt i forbindelse med, at Indre By Lokaludvalgs havde en høringsrunde på startredegørelsen. Disse bemærkninger er også medsendt sammen med Indre By Lokaludvalgs høringsvar, og er behandlet sammen med denne nedenfor. Alle de modtagne henvendelser er optrykt i bilag 2.

### Ændringer i lokalplanen

På baggrund af Metroselskabets høringsvar foreslås ændringer i lokalplanforslaget, således at der tages højde for Cityringens servitútbælte. Ændringerne kan ses under Metroselskabets høringsvar og i bilag 5. Øvrige høringsvar berører problematikker, som er vurderet og behandlet i lokalplanforslaget. Neden for er høringsvarene tematiseret, og forvaltningens bemærkninger til høringsvarende fremgår efterfølgende.

## **Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser**

### 74 - Metroselskabet

Metroselskabet oplyser, at byggeriet ligger inden for Cityringens kommende servitútbælte, og at dele af byggeriet er beliggende direkte oven over Cityringens tunnelrør. Servitutterne kommer til at indeholde både last- og dybderestriktioner samt bestemmelser om oplag.

Metroselskabet oplyser, at der om nødvendigt skal indgås en aftale med Metroselskabet om byggeri, forinden byggetilladelse mv. kan meddeles. Cityringen er designet, så miljølovgivningen overholdes i forhold til eksisterende forhold, herunder bl.a. grænseværdier for støj og vibrationer i forhold til eksisterende bygningsmasse og anvendelse. Metroselskabet bemærker, at det bør nævnes, at der i konstruktionen eller anvendelsen af det nye byggeri skal tage forholdsregler for sikring af, at gældende miljølovgivning fortsat overholdes. Endelig oplyser Metroselskabet at efter Jernbaneloven, skal DSB, som er infrastrukturforvalter i København, give tilladelse, forinden et anlægsarbejde i nærheden af en jernbane i drift kan iværksættes.

### *Forvaltningens bemærkninger:*

Det foreslås, at der på side 15, Tilladelser efter anden lovgivning, indsættes følgende:

### **Byplan Indre**

Postboks 348  
2300 København S

Direkte telefon  
20587338

E-mail  
karpro@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

### Jernbaneloven

Dele af det muliggjorte byggeri er placeret oven over Cityringens tunnelrør. Der skal derfor, om nødvendigt, indgås aftale med Metroselskabet inden byggetilladelse mv. kan meddeles.

Efter jernbanelovens § 21c skal DSB, som er infrastrukturforvalter i København, give tilladelse, forinden anlægsarbejde i nærheden af en jernbane i drift, iværksættes.

Der tilføjes følgende kommentar til lokalplanforsalgets § 5. Omfang og placering:

Kommentar: Dele af det muliggjorte byggeri er placeret oven over Cityringens tunnelrør. Der skal derfor, om nødvendigt, indgås aftale med Metroselskabet inden byggetilladelse mv. kan meddeles.

Efter jernbanelovens § 21c skal DSB, som er infrastrukturforvalter i København, give tilladelse, forinden anlægsarbejde i nærheden af en jernbane i drift, iværksættes.

Kommentaren placeres efter § 5, stk.1.

Der tilføjes følgende kommentar til lokalplanforsalgets § 9. Foranstaltninger mod forureningsgener.

Kommentar: Cityringen er designet således, at miljølovgivningen, herunder grænseværdier for støj og vibrationer, overholdes i forhold til eksisterende forhold, dvs. forholdene i maj måned 2015. Det skal sikres, at det kommende byggeri fortsat overholder miljølovgivningen.

Lokalplantegning nr. 2, lokalplanforslaget side 21, ændres, således at Cityringens servitútbælte kommer til at fremgå.

### 89 - Københavns Museum

Museet oplyser, at Tivoli hjørnet ligger ved tidligere skanser og tilhørende skyttegrave. Københavns Museum skal kontaktes, hvis der i forbindelse med anlægsarbejder påtræffes arkæologiske levn og det vurderes, om der udstedes påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til lov om museer mv. §26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Museet oplyser at en arkæologisk forundersøgelse vil kunne reducere risikoen for en uplanlagt, midlertidig standsning af arbejdet.

### *Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen har ingen bemærkninger, idet dette er nævnt i lokalplanforslagets redegørelsesdel.

### **Henvendelser fra lokaludvalg**

#### 64 - Vesterbro Lokaludvalg

Lokaludvalget bemærker, at det nuværende hjørne er uindbydende med den lukkede mur mod Bernstorffsgade, og der vil skabes et bedre byrum med butikker og restaurant. Lokaludvalget foreslår, at lokalplanen ikke godkendes, da facaden ikke er tilpasset den eksisterende Tivoli-indgang. Lokaludvalget bemærker, at refleksioner fra glasfacaden vil kunne virke generende.

Vedrørende bæredygtighed finder lokaludvalget det positivt med regnvands-afledning, beplantning og solceller, mens fældning af bevaringsværdige træer i parken og flere parkeringspladser er negativt i forhold til CO<sub>2</sub> regnskabet. Cykelparkering i kælderen på modsat side af gaden virker problematisk og uigenomtænkt, og fortovsarealet langs Bernstorffsgade vil vanskeligt give mulighed for det normerede antal cykel-parkering. Det er positivt, at der skabes nye arbejdspladser, dog virker det angivne tal for optimistisk.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

Vedrørende projektets udformning og refleksioner fra glasfacaden henvises til tema A. Der fældes 7 træer for at give plads til byggeriet. Til erstatning beplantes tagflader og tagterrasser, hvor der ikke placeres solceller, således at haven bibeholder sit grønne præg. Antallet af bilparkeringspladser er fastsat i Kommuneplanen, som lokalplanen skal være i overensstemmelse med. Cykelparkering placeres ikke under Axeltower, men langs Bernstorffsgade i det omfang, det er muligt, og resten placeres i kælderen på egen grund.

#### 75, 76 – Indre By Lokaludvalg - Høringssvaret bilagt kommentarer fra hjemmesiden, facebook og mails angående Tivoli hjørnet, samt opstilling af vigtigste pointer fra lokaludvalgets borgermøde afholdt den 3. december 2014.

Indre By Lokaludvalg konstaterer, at der ikke er taget stilling til deres kommentarer til startredegerelsen, og refererer til deres tidligere svar i den interne høring af 12. december 2014, som lokaludvalget fastholder. Projektet skal afvises. Lokaludvalget kritiserer overvejende projektet for anvendelsen af glas, manglende sammenhæng med hovedindgangen samt for manglende respekt for Tivolitraditionen og de værdier København står for. Lokaludvalgets svar er baseret på tilkendegivelser på lokaludvalgets hjemmeside, kommunens facebook-side og på borgermødet den 3. december 2014.

Overordnet mener lokaludvalget, at der skal udarbejdes en lokalplan for hele Tivolihaven, så der er klare rammer for, hvordan haven skal udvikle sig. Forløbet med projekt Tivolihuset i Tietgensgade viser behovet for en helhedsplan. Tivolis skødeservitut § 8 kunne være et godt udgangspunkt for en lokalplan for hele Tivoli.

Herudover mener udvalget ikke, at lokalplanforslagets anvendelse er forenelig med Tivolis funktion som forlystelsespark, som det er beskrevet i skødeservitutten § 8. Hoteldrift med værelsespriser på fra

6.400 kr. til 20.000 kr. pr. nat kan ikke rummes i begrebet ”forlystelsespark” og en ”bred folkelig underholdningstradition”. Lokaludvalget mener, at formuleringen af anvendelsen skal ændres, så det ikke tillades, at etablere hotel og heller ikke til ballet- og musikskole (som foreslået i projektet Tivolihuset). Lokaludvalget lægger vægt på, at hoteldrift udelukkes og projektets omfang omkring Tivolis Hovedindgang reduceres.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Teknik- og Miljøudvalget har tidligere drøftet behov for lokalplan for Tivolihaven, men der er ikke truffet politisk beslutning herom. Forvaltningen arbejder i stedet løbende på at skabe rammerne for et helhedsudtryk omkring Tivoli, så de forskellige tiltag hænger arkitektonisk sammen.

Vedrørende projektets udformning og tolkning af skødeservituten se under bemærkningerne til hhv. tema A, arkitektonisk udformning og materialer, og tema C, positive over for udvikling af området.

## **Henvendelser fra foreninger og råd**

### 16 – Foreningen Tivolis Venner

Foreningen har fremsendt et indlæg fra Tivolis Venners Generalforsamling den 27. april 2015, hvori det bl.a. bemærkes, at Tivolis Venner er modstandere af det foreliggende projekt, fordi det slet ikke harmonerer med Tivolis klassiske stil eller tager hensyn til Hovedindgangen. Foreningen mener, at Tivoli flytter sig for langt væk fra selve Tivoli-Sjælen, og det nye indkøbscenter og hotel i stål og glasbyggerier ikke i overensstemmelse med skødeservituten for Tivoli. Foreningen fremhæver, at Tivoli A/S selv var i mod DI's ny bygning i glas og stål. Foreningen har ikke noget imod, at der bygges i begrænset omfang langs Vesterbrogade og Tietgensgade, men det skal være i en stilart, som passer med Tivoli-stilen.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Se under hhv. tema A, arkitektonisk udformning og materialer, og tema C, positive over for udvikling af området.

### 85 – Akadimirådet

Akadimirådet finder det beklageligt, at lokalplanen alene omfatter Tivolihjørnet og ikke indeholder en samlet, visionær strategi for den større sammenhæng. Akadimirådet finder ikke, at lokalplanen til Tivolihjørnet har helt de samme arkitektoniske kvaliteter som forslaget fra 2008, der også inkluderede en række retningslinjer for Tivolis mur eller afgrænsning mod Bernstorffsgade og Tietgensgade frem til koncertsalen.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Se forvaltningens bemærkninger til henvendelsen fra Indre Bys Lokaludvalg.

### **Hovedsynspunkter**

Udover ovennævnte henvendelser er der generelt 55 negative, 25 positive og to neutrale. Herudover er der 30, der gerne ser en udvikling på dette hjørne. Henvendelserne er grupperet i nedenstående emner efterfulgt af forvaltningens bemærkninger.

- A. *Negativ overfor projektet, herunder den arkitektoniske udformning og materialer*
- B. *Positiv overfor projektet, herunder at der bliver gjort noget ved et forsømt hjørne i byen*
- C. *Positiv overfor udvikling af området*
- D. *Tolkning af skødeservitutens § 8*

#### A. *Negativ overfor projektet, herunder den arkitektoniske udformning og materialer - 53 indsigelser*

Det bemærkes generelt, at den ny bygnings form, højde og materiale i glas og stål ikke er tilpasset den eksisterende stil, Tivolis historie og den bevaringsværdige hovedindgang.

Herudover er der bl.a. nedenstående udsagn:

- Et hjørne i stål og glas vil forstærke udviklingen så Tivoli mere og mere kommer til at ligne traditionelle forlystelsesparker i udlandet, som stort set ikke kan skelnes fra hinanden. Turisterne er ikke interesserede i at komme til et København, som ligner alle andre storbyer. Tivolis direktion gør alt for at ødelægge resterne af Tivolis ånd. Tivoli skal bevares, som det er eventuelt med genindførelse af nogle "gammeldags" forlystelser. Hovedindgangen er kendt bevaringsværdig og præmieret af Europa Nostra.
- Bebyggelsen vil kunne give generende spejlinger og refleksioner og kaste skygger i haven.
- Der vil komme generende støj fra den ny tagterrasse
- Facaden vil kaste koldt lys ind i Tivoli fra glasfacaderne i kontorbygningerne, så havens eget eventyragtige kunstneriske lyssætninger mister tryllet.
- Københavns centrum mangler ikke butikker eller restauranter, og det er ikke i tråd med Tivolis traditioner.

*Forvaltningens bemærkninger:*

I lokalplanforslaget er der taget særlig hensyn til den bevaringsværdige hovedindgang. Højder og proportioner er trods et anderledes formsprog tilpasset den bevaringsværdige hovedindgang via minimal hæftning i stueetagen – den hæfter præcis samme sted som den nuværende pavillon – og er tilbagetrukket minimum 3 m, således at der skabes "luft" til hovedindgangen. Højder

korresponderer med hovedindgangens taggesims. Underfacaden udføres i terracotta, der korresponderer med hovedindgangen. Af formålet med lokalplanen fremgår bl.a., at det nye byggeri skal indgå i et samspil med hovedindgangen, og dette sikres i lokalplanens § 5, Om bebyggelsens omfang og placering, med tilhørende tegning 3, at den nye bebyggelse skal tage udstrakt hensyn til hovedindgangen ved dels at tilpasse sig og dels ved begrænset at hæfte sig i stueetagen, således at hovedindgangen i øvrigt står frit.

Facaderne på Tivoli hjørnet er forskellige mod gaden og mod haven. Lokalplanforslaget sikrer, at der mod haven er terrasser, der tilbagetrækkes for hver etage, samt gangbroer og lignende. Det betyder, at facaden mod haven får et meget levende udtryk og indgår i et samspil med haven, idet man fra haven kan se, hvad der foregår på terrasserne - og fra terrasserne kan se ud over haven.

Projektets form gør op med de tilfældigt placerede og udformede bygninger omkring hjørnet, og skaber en sammenhængende arkitektonisk bebyggelse som giver området et løft. Glasfacaden refererer til Tivolis øvrige arkitektur med glas, stål, spejlinger og transparens samt til nabobebyggelsen i glas.

Vedrørende spejlinger har arkitekten fremhævet, at facaden udføres af ikke reflekterende glas med lavt jern indhold. Det er anført i bestemmelserne at glasfacade skal udføres i klart glas. For at sikre at facaden hverken bliver spejlende eller reflekterende, tilføjes en ændring i bestemmelsen, således, at det klart fremgår, at glasfacaden hverken må være spejlende eller reflekterende.

Vedrørende støj, er der aftalt grænseværdier for støj i Tivoli, hvilket omfatter hele Tivoli, også evt. støj fra tagterrassen. Hvis der forekommer problemer, vil Plaza kunne blive udpeget som et fix-punkt, som nærmere følges i forhold til generende støj.

Skyggevirkninger vil primært påvirke bygningens egen havefacade, i det haven vil blive påvirket af skygge fra middagstid. Det vurderes ikke, at skyggerne vil påvirke Pantomimeteatret eller nå ud på zikzakstien. Skyggepåvirkninger vurderes således ikke som problematiske.

Der opføres ikke kontor byggeri, men et byggeri til primært butikker, restauranter og hotel. Der vil kunne knyttes kontorer til de primære funktioner. Det vurderes således ikke, at der mod haven vil komme et koldt kontorlys.

Kommunen har som mål at skabe mere liv i byen, så flere går mere, og bliver længere tid i byen. Tivoli hjørnet med butikker, hotel og restauranter vil bidrage til et levende byliv, der understøtter de

aktiviteter, der i forvejen foregår i området omkring Tivoli, Rådhuspladsen og Hovedbanegården. Det er således i overensstemmelse med kommunens målsætninger i Metropol for Mennesker. Etablering af butikker og restauranter på dette sted vil være med til at opgradere et forsømt hjørne.

*B. Positiv overfor projektet – 25 henvendelser*

Det bemærkes generelt, at projektet vil give dette forsømte hjørne et løft.

*Forvaltningen har ingen bemærkninger.*

*C. Positiv overfor udvikling af området – 30 henvendelser*

Det ses gerne, at der sker en udvikling af området, som længe har haft brug for et løft.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen har noteret sig, at der er en generel tilslutning til, at dette sted skal opgraderes. Det er alene et spørgsmål, hvordan det skal gøres, der er uenighed om.

*D. Tolkning af skødeservitutens §8 – 14 henvendelser*

Københavns Kommune solgte i 1992 Tivoli til A/S Københavns Sommer-Tivoli. Skødet er tinglyst servitutstiftende og indeholder bestemmelser vedrørende anvendelse og byggemuligheder. Det fremgår af § 8 om grundens anvendelse, at:

*”Grunden kan alene anvendes til forlystelsespark. Tivolisøen skal opretholdes. Den til enhver tid værende grundejer er forpligtet til fortsat at drive Tivoli som en forlystelsespark beregnet på det store almindelige publikum, og til at 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.”*

I forhold til § 8 i servituten fremgår det af henvendelserne at:

- Der lades hånt om servituten, når Tivoli vil bygge en kontorbygning af glas og stål klods op ad og rundt om Tivolis smukke vartegn, den gamle Hovedindgang på Vesterbrogade. Tivolihjørnet er både moralsk og juridisk i konflikt med vedtægterne.
- Der sættes spørgsmålstejn ved, om hotelvirksomhed er tilladelig i henhold til § 8. Tivoli ønsker i første fase 17 hotelværelser yderligere, og der bliver utvivlsomt god plads til fremtidigt at

udvide med langt flere værelser i det fire etagers byggeri langs kanten mellem Nimb og Hovedindgangen.

Forvaltningen har foretaget samme overvejelser som tidligere i forbindelse med de første hotelværelser. Der blev ved den tidligere tilladelse lagt vægt på, "hotelfunktionens ringe omfang" (12 værelser), og at indretningen skete "i eksisterende bygningsrammer", nemlig i Nimb-bygningen, hvor i forvejen var restauration. Fortolkningen kan ikke anvendes i forbindelse med projektet for Tivoli hjørnet.

Forvaltningen har henvist til forekomsten af overnatningsfaciliteter i tilsvarende forlystelsesparker som fx Legoland og Lalandia. Også her må sammenligningen afvises, dels fordi ingen af disse steder har en tilsvarende servitut, dels fordi Tivoli hjørnet ligger i hjertet af Danmarks hovedstad med både et stort antal luksushoteller og tillige mere beskedne hoteller i ganske kort gå-afstand fra Tivoli, mens både Legoland og Lalandia ligger langt fra bymæssig bebyggelse og kun vil kunne drives med overnatningsfaciliteter.

- Tolkningskompetence - Forvaltningen har oplyst, at "servitutten er en privatretlig regulering mellem Københavns Kommune og Tivoli A/S, hvorefter Københavns Kommune har påtaleretten og fortolker om servitutten er overholdt ". Hertil bemærkes, at Københavns Kommune ganske vist handler som en privat person, men at denne dog er en person "sui generis", idet kommunen er dens borgere. Og disse repræsenteres af de af borgerne valgte medlemmer til Borgerrepræsentationen. Det må derfor være Borgerrepræsentationen, der vurderer, om hotelvirksomhed er omfattet af servitutens ordlyd.

#### *Bemærkninger:*

På Tivoli-ejendommen er der tinglyst en servitut om ejendommens anvendelse til forlystelsespark i forbindelse salget af Tivoli til Tivoli A/S. Servitutten (§ 8 i skødet mellem Københavns Kommune og Tivoli A/S) er en privatretlig/økonomisk servitut, der vedrører grundens anvendelse til forlystelsespark. Servitutten fortolkes derfor af Københavns Kommune, som har vurderet, at Tivolis ønske om hotelværelser fortsat ligger inden for, hvad en nutidig forlystelsespark kan indeholde. Afhængig af den konkrete udnyttelse af byggemulighederne vil der muligvis blive udløst krav om tillægsskøbesum på baggrund af skødeservitutten.

Skødeservitutten opretholdes og ikke aflyses som følge af denne lokalplan.

Tivoli skal fortsat drives som forlystelsespark beregnet på det store almindelige publikum og med de forandringer og tilpasninger af underholdningsbegrebet, som fremtiden vil byde på, samtidig med at der tages hensyn til Tivolis fortid og hidtidige udvikling.



Tivolihjørnet indrettes i stueetagen og delvist på 1.-3. sal med caféer, restauranter og butikker i forskellig størrelse. I stueetagen vil der være adgang både fra gaden og haven. 1.-2. sal anvendes mestendels til hotel, ca. 17 værelser. Der er således ikke tale om en kontorbygning.

I forbindelse med startredegørelsen og udarbejdelsen af lokalplanforslaget er det vurderet, at Tivolis ønske om yderligere ca. 17 hotelværelser ligger inden for, hvad en nutidig forlystelsespark kan indeholde. Det er lagt til grund, at Tivoli i dag vil kunne anvendes til fx:

- Park, dvs. grønt område med træer, buske, græs, sø o.l.
- Traditionelle forlystelser, fx rutsjebaner, karruseller, spillemaskiner o.l.
- Koncertsal og underholdningsscener mv., primært for forlystelsesparkens gæster
- Serviceerhverv relateret til forlystelsespark: Restaurant, café, souvenirsalg, særlige kunsthåndværk o.l.
- Overnatning med tilknytning til forlystelsesparken, som tilbydes i fx Legoland og Lalandia
- Den til drift af forlystelsesparken knyttede service og administration.

Lokalplanforslaget sikrer, at 2/3 af etagearealet skal være publikumsorienterede serviceerhverv, hvilket betyder at omfanget af hotelværelser begrænses til maksimalt 1/3.

### **Øvrige synspunkter**

Enkelte indsigere mener, at det er negativt, at det er en amerikansk og ikke dansk arkitekt, der har tegnet projektet.

Enkelte indsigere ønsker en arkitektkonkurrence.

En enkelt stilles spørgsmål ved om Tivoli A/S direktør Lars Liebst, formand for Tivolis bestyrelse, Jørgen Tandrup, tidligere hovedbestyrelsesmedlem i Dansk Industri samt næstformand for Tivolis bestyrelse, Mads Lebech, der samtidig er administrerende direktør for Industriens Fond er inhabile.

*Forvaltningen har ingen bemærkninger til ovenstående*