

SCALA

STARTREDEGØRELSE

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg til "Scala".





Luftfoto af planområdet og dets omgivelser set fra sydøst - JW Luftfoto september 2011.



De ni bronzeamforer symboliserer planeterne. De er placeret i en indbyrdes afstand, som forholdsmæssigt svarer til afstanden mellem planeternes baner i verdensrummet. Spejlbasinet symboliserer solen. Hver vase er forsynet med en fakkel, hvori en gasflamme kan tændes om aftenen. Desuden står der forstøvet vand ud af små dyser for oven. Foto: Leif Jørgensen.

Baggrund

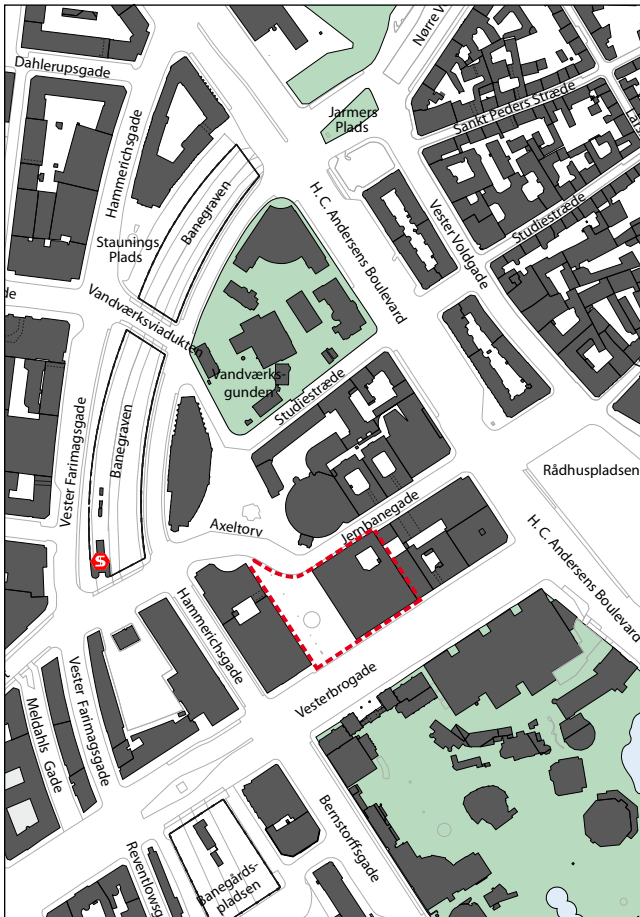
Ejendomsselskabet Norden, som ejer ejendommen matr. nr. 66 Vestervold Kvarter, København, Axeltovej 2 - Scala-grunden, ønsker at opføre en ny bebyggelse. De har kontakt til en advokatvirksomhed, som ønsker at flytte ind i en bygning af høj arkitektonisk kvalitet. Tegnestuen Lundgaard og Tranberg A/S har på den baggrund fået til opgave af Norden Ejendomme at udarbejde et forslag, som er nærmere omtalt senere.

Bygherre har på lejernes vegne udtrykt ønske om, at der etableres ekstra gode cykelforhold. Bl.a. ønskes en rampe, så man kan cykle direkte til kælderparkering.

Ejendomsselskabet Norden anmoder om udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg, der muliggør et projekt, da der ændres anvendelse for de øvre etager fra hotel til kontor, og etageantal og højderne ændres i forhold til den nugældende lokalplan 382 "Jernbanegade" for området. Stueetagen og 1. sal fastholdes som publikumsorienteret serviceerhverv.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgøres af matrikel 66 og Axeltovej. Matrikel 66 indgår i karreen som omkranses af H. C. Andersens Boulevard, Jernbanegade, Axeltovej og Vesterbrogade.



Lokalplanområdet er placeret på Vesterbro mellem Vesterbrogade og Jernbanegade.

Området rummer udelukkende serviceerhverv i form af kontorer, hotel m.v. samt forretninger, restauranter m.v. i stueetagerne med enkelte boliger i Jernbanegade

Den tidligste Scala-bygning blev opført i slutningen af 1800-tallet som forlystelseetablissementet National Scala. Gennem årene blev den ombygget i flere omgange, og i 1987-89 blev det nuværende Scala bygget. Bygningen er i midlertid med sit formsprog meget bundet til sin tid og vurderes i dag ikke som bevaringsværdig. Allerede i den tidligere Lokalplan 382 blev der givet mulighed til at nedrive bygningen. Scala-bygningen står i dag tom.

Kvarteret

Kvarteret, som lokalplanområdet indgår i, afgrænses af H. C. Andersens Boulevard, banegraven, Hammerichsgade og Vesterbrogade. Området er en del af det tidligere

FAKTA - EKSISTERENDE FORHOLD

Det nuværende etageareal for Scala er godt 15.000 m² og i den eksisterende lokalplan har en bebyggelsesprocent på 660, så det er muligt at bygge godt 23.000 m².

Axeltorv udgør ca. 3.000 m² og Scala-egendommen udgør ca. 3.500 m² i aftryk.



Axeltorv er anlagt i 1917. Den blev gennemgribende renoveret i 1986. I 1991 blev Jørgen Møllers kunstværk "Zodiac" med de 9 amforaer (vaser) opstillet.



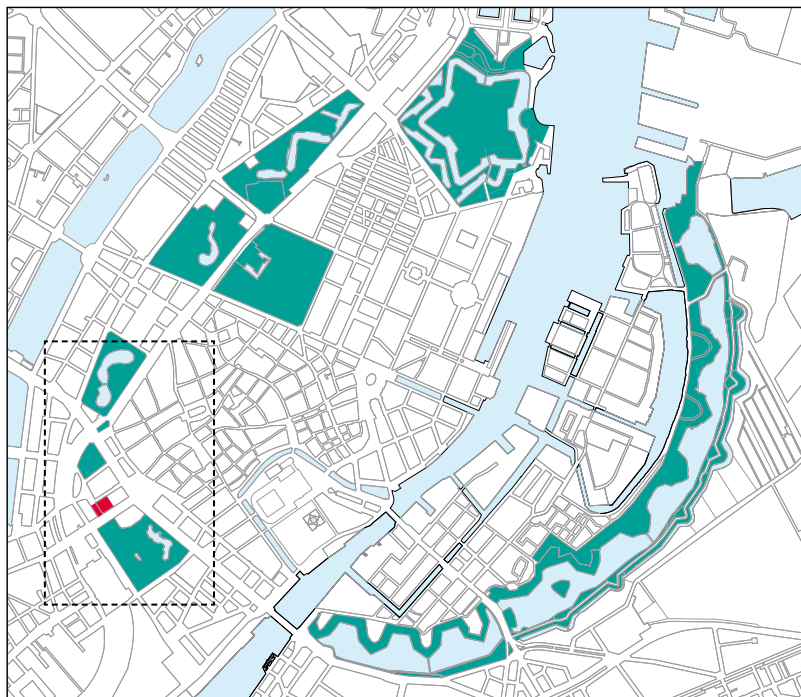
I 1988-1989 blev Scala, tegnet af arkitekten Mogens Breyen, opført med butikker, restauranter, fitnesscenter, biograf og et diskotek i kælderens.

voldanlæg, som i sidste halvdel af 1800-tallet blev omdannet, da de ikke længere kunne anvendes som forsvarsværk.

Arkitekt Ferdinand Meldahl (1827-1908), den tids mest fremtrædende og magtfulde arkitekt stod for planarbejdet. Han ønskede at tilføje København nogle af de storbytræk, han havde set på sine rejser i Europa, såsom boulevarder, parker og pyntelige facader. De store tanker, som Meldahl ønskede at tilføje byen, kan stadig aflæses i området, hvor de brede gader, boulevarder, pladser og parker dominerer og omkranser området, så området ligger som en "ø" i landskabet.

Man kan stadig opleve en visuel forbindelse mellem resterne af det gamle voldanlæg fra Tivoli til vandværksgrunden og videre til Jarmers Plads og H.C. Ørstedsparken.

Det var også i dette område de første mindre stationsbygninger blev bygget. Lige uden for den gamle middelalderby med forbindelser til resten af landet. I 1911 blev den nuværende hovedbanegård anlagt med banegraven og togforbindelser mod både nord og syd. De øvrige stationsbygninger blev nedrevet og kommunen kunne påbegynde udviklingen af området.



Kort fra vores tid med resterne af voldanlægget. Lokalplanområdet er markeret med rødt.



Udsnit af det resterende voldanlæg, som tegner sig i bybilledet.



Kort fra vores tid, der viser området med de forskellige tidligere stationsbygninger.

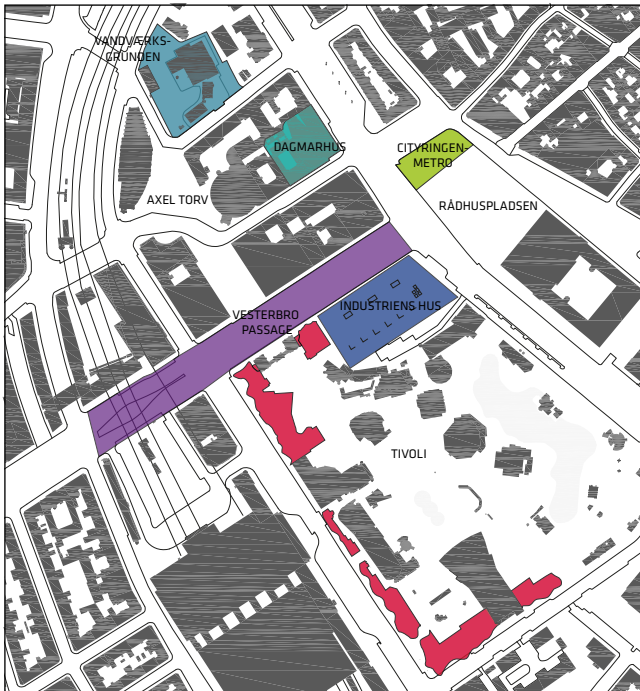
Området indeholder en meget blandet bebyggelse. Der er store skalaspring og store formmæssige variationer - fra uafsluttede karrébebyggelser og monumentale bygninger som Axelborg, til solitære og mindre bygninger som Cirkusbygningen, Palads-biografen og vandværksgrundens fredede bygninger. For at strukturere området er der etableret en akse fra Tivolis hovedindgang henover Axeltorv og pladsen foran Palads.

Byliv og trafik

Området er præget af kultur- og forlystelsestilbud med tivoli, cirkusbygningen, spillesteder, restauranter og barer.

Scala-grunden har god kollektiv trafikbetjening og ligger stationsnært mellem Vesterport station, Københavns Hovedbanegård og den planlagte metrostation på Rådhuspladsen. Der er 200-300 m til S-tog, regionaltoget, fjerntoget, den kommende metro og en lang række buslinjer.

Jernbanegade er ensrettet mod Vesterport Station undtaget cykler og busser. Jernbanegade, Vesterbrogade og Rådhuspladsen rummer nogle af de største cyklist og fodgængerstrømme i byen. Størstedelen er forbipassende til eller fra øvrige destinationer. En byrumsanalyse lavet i forbindelse med Metropolzone-projektet viser, at på trods af de store mængder af mennesker, der strømmer gennem området, så er opholdsaktiviteten meget begrænset i forhold til den øvrige del af indre by. Ydermere er mange af fortovstrækningerne meget smalle. Axeltorv, har en fin solorientering, der giver gode muligheder for ophold langs den østlige bygningsfacade. Pladsudsmykningen - v/ professor Mogens Møller og professor Mogens Breyen - refererer til solsystemet.



Andre projekter i kvarteret. Farverne refererer til de forskellige projekter.

Der er ikke et intenst byliv på pladsen, til gengæld er der aktivitet på næsten alle tider af døgnet. Den nordlige del af pladsen omkring Palads har et lidt højere aktivitetsniveau end Axeltorv ved Scala med flere underholdnings-tilbud og mange velbesøgte udeserveringssteder.

I 2010 blev der givet 42 tilladelser til udendørs arrangementer på Axeltorv og i 2011 59 tilladelser.

Andre projekter

Tidligere højhusprojekter for Scala-grunden

I juni 2007 offentliggjorde Centerplan, som dengang ejede Scala-grunden, 3 projektforslag udført af Henning Larsens Tegnestue, Schmidt Hammer Lassen og Bjarke Ingels Group. Alle 3 forslag lagde op til et højhus.

Vesterbro Passage ■

Som et af de kommunale Metropolzone-projekter er der igangsat en omdannelse af den første del af Vesterbrogade - fra Rådhuspladsen til Frihedsstøtten - Vesterbro Passage. Vesterbro Passage, der primært fungerer som transitrum, får tilført ny kvaliteter og status som et centralt og levende sted i byen. Der skal være plads til forskellige oplevelser og ophold, mere grønt og bedre forhold for fodgængere og cyklister. Vesterbro Passage er en vigtig brik i dannelsen af et mere sammenhængende fodgænger- og byrumsnetværk, der kan understøtte det byliv, der udspringer af områdets erhvervsliv og mange kultur- og underholdningstilbud. Omlægningen forventes at stå færdig i 2013.

Industriens Hus ■

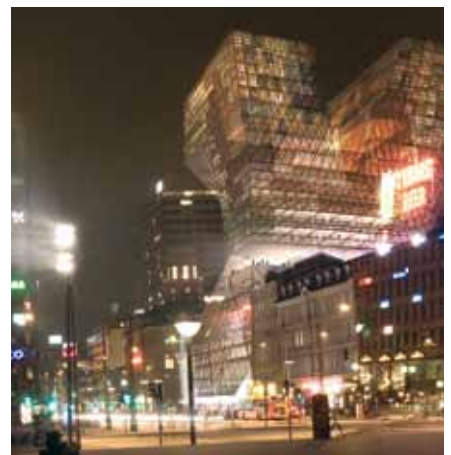
DI ombygger og udvider Industriens Hus. Med udgangspunkt i et paralleloppdrag, blev tegnestuen Transform valgt til at stå for omdannelsen og udvidelsen af den eksisterende bygning til en nutidig energioptimeret bygning på 8 etager. Mod Rådhuspladsen etableres en seks etager høj foyer, med offentlig adgang, der leder videre ind til bygningens servicefunktioner. Mod Vesterbrogade indrettes stuetagen til butikker i to etager. Projektet forventes af stå færdig medio 2013.



Schmidt Hammer Lassens X-ing Towers, bestod af 2 krydsende tårnbygninger på 147 meter. Det er lidt højere end to Arne Jakobsen SAS-hoteller stablet oven på hinanden. Illustration: Schmidt Hammer Lassen Architects.



Bjarke Ingels Groups trappeformede og vredne højhus på 130 meter og 30 etager udvider Axeltorv op ad bygningen via en amfie-lignende trappe til højtliggende, offentlige pladser i niveau med byens gamle tagkote. Illustration: BIG-Bjarke Ingels Group



Henning Larsen Architects højhus på 80 m højde, blev lanceret som en slags Københavns svar på Pompidou-centeret i Paris. Ti meter højere end Arne Jacobsens SAS-hotel. Illustration: Henning Larsen Architects

FAKTA

Metropolzoneprojektet blev sat i gang for at koordinere en række udviklingsinitiativer og helt overordnet at gennemtænke og udvikle området, for at skabe et mere sammenhængende og velfungerende byområde både funktionelt, trafikalt og oplevelsesmæssigt.

Cityringen - Metro ■

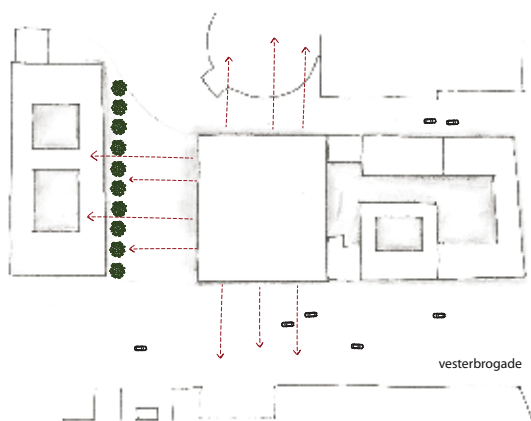
På Rådhuspladsen bygges en station til den kommende metroforbindelse Cityringen. Der udarbejdes en særskilt lokalplan for forpladsen til stationen, der skal sikre det planmæssige grundlag for den nye metro. Indretningen af stationen vil ske i samspil med de tilgrænsende områder på og omkring Rådhuspladsen. Lokalplanen skal være vedtaget med udgangen af 2012, og Cityringen forventes at være i drift i 2018.

Vandværksgrunden ■

På den gamle Vandværksgrund i Studiestræde 54 er der planer om at indrette en børneinstitution med plads til ca. 350 børn i de eksisterende bygninger samt en lille offentlig park bag institutionen med adgang fra Hammerichsgade og H. C. Andersens Boulevard. Ejendommen er fredet. Institutionen forventes at åbne i 2012.

Dagmarhus ■

Ejeren af Dagmarhus påtænker en udvidelse af den eksisterende bygning med ekstra to etager langs gadeforløbet, samt en ny højere bygning i midten af komplekset. Projektet er under udarbejdelse, og der er endnu ikke udarbejdet startredegerelse.



Nuværende lokalplan, hvor den nuværende karré-struktur udbygges.

Tivolikanten ■

Tivoli A/S arbejder med en udvikling af den eksisterende kantbebyggelse langs Vesterbrogade, Bernstorffsgade og Tietgensgade. Projektet er opdelt i 2 etaper. Den 1. etape er strækningen fra Industriens Hus på Vesterbrogade til Banegårdsindgangen i Bernstorffsgade. En startredegerelse for projektet blev vedtaget i Teknik- og Miljøudvalget d. 28.11.08.

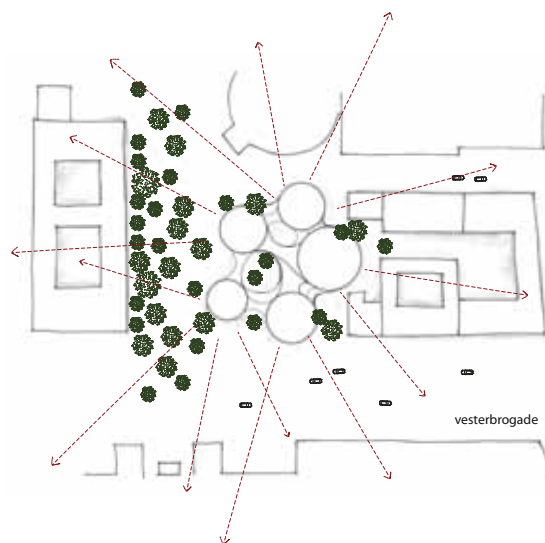
Byggeønsker - Projektets intentioner

- at skabe en bebyggelse der bryder med karrestrukturen og fremhæver det gamle voldanlægs retning på tværs af byen ved at placere flere enkeltstående bygninger og beplante Axelortv med frit placerede træer, som korresponderer med både Tivoli og H. C. Ørstedsparken som en gestus til det tidligere voldanlæg,
- at skabe en bebyggelse med egen identitet i varierende højder og diameter, der samler og løfter det omgivende forskelligartede bymiljø, formidler de mange kontraster og giver stedet en ny identitet,
- at skabe fri bevægelighed i og omkring bygningerne, så der opnås udsyn og overblik, og stedet åbnes op for omverdenen med referencer til stedets historie.

Placering og udformning

Axelortv inddrages og Scala-grunden og torvet bearbejdes landskabeligt, med inspiration fra former og lag fra det historiske voldanlæg. Der genetableres en sammenhæng mellem det resterende voldanlæg. Et motiv, som med tiden yderligere kunne tydeliggøres, på andre udvalgte steder i byen.

Den nye bebyggelse placeres frit på grunden, så pladsen



En principtegning af hovedideen, hvor selvtændige bygningskroppe er omdrejningspunkt for området, samt en vision for at karreen åbnes ud mod Scala-bygningen.



København 2011 med indtegnning af volden. Zig-zag-mønsteret går igen i projektet, hvor forsænkningen følger den gamle voldlinje i et zig-zag-mønster.

opgraderes, karreen brydes, og der tilføres byliv til alle sider. Langs den østlige nabokarré skabes en offentlig passage.

Bebyggelsen består af 5 runde bygninger med forskellig diameter og højde. Udformningen på bygningerne er inspireret af stedets historie som "udkigstårne" på volden med åbenhed, udsigt og udsyn. Bygningerne bindes sammen, og i bygningens indre opstår særlige rum.

Højden på bygningerne varierer fra ca. 29 m til maksimalt 57 m med et etageantal på 7-14 etager. De laveste bygninger er placeret ud mod Tivoli og Axel Torv, mens der skabes et nyt stort skalaspring mod den eksisterende karrébebyggelse. En af de små bygninger har sit fodaftryk ca. 10 meter ind på Axeltorv, hvilket kræver, at bygherre erhverver et areal af pladsen.

På hjørnet af Axeltorv og Jernbanegade placeres den højeste bygning. De nye bygninger friholder vigtige kig og sigtelinjer.

Materialer

I facaderne arbejdes der med variationer og skygger for at give bygningen dybde og relief. Styrende for materialevalget er, at bygningen opnår struktur og stoflighed, så den i sit udtryk, detaljering og proportionering opnår, at man som forbipasserende får en oplevelse.

Der arbejdes ligeledes med en bearbejdning af facaden, så den tilpasser sig de eksisterende facadetakter i området. Materialerne kunne eksempelvis være: Teglskiver, natursten, træ, kobber eller mosaik samt udfyldning med glas.



Skitseforslaget lægger sig fint ind i den blandede typologi, og er med til at samle og løfte hele det omgivende bymiljø, formidle de mange kontraster og give stedet en ny identitet.

Byrum

Med den nye runde form tilføres nye bevægelsesmuligheder igennem og omkring bygningerne. Der dannes lommer, der inviterer indenfor eller til ophold. Den nederste etage, som er publikumsorienteret, har indgang dels på tværs, og bagved via den ny passage mellem Jernbanegade og Vesterbrogade.

Bebyggelsen kobler sig direkte til Axeltorv og det eksisterende kunstværk og spejl-bassin.

Mellem de cirkulære bygninger er der kig op til 1. salens offentlige haverum. Store trappeforløb og en elevator inviterer op i haverummet, der er tilgængeligt fra både Axeltorv, Vesterbrogade samt fra passagen mod den østlige nabokarré. Fra haven er der indgang til 1. salens butikker og udadvendte erhverv, såvel som til kontor- og erhvervslejemål, der placeres fra 2. sal og op.

Det grønne voldtema

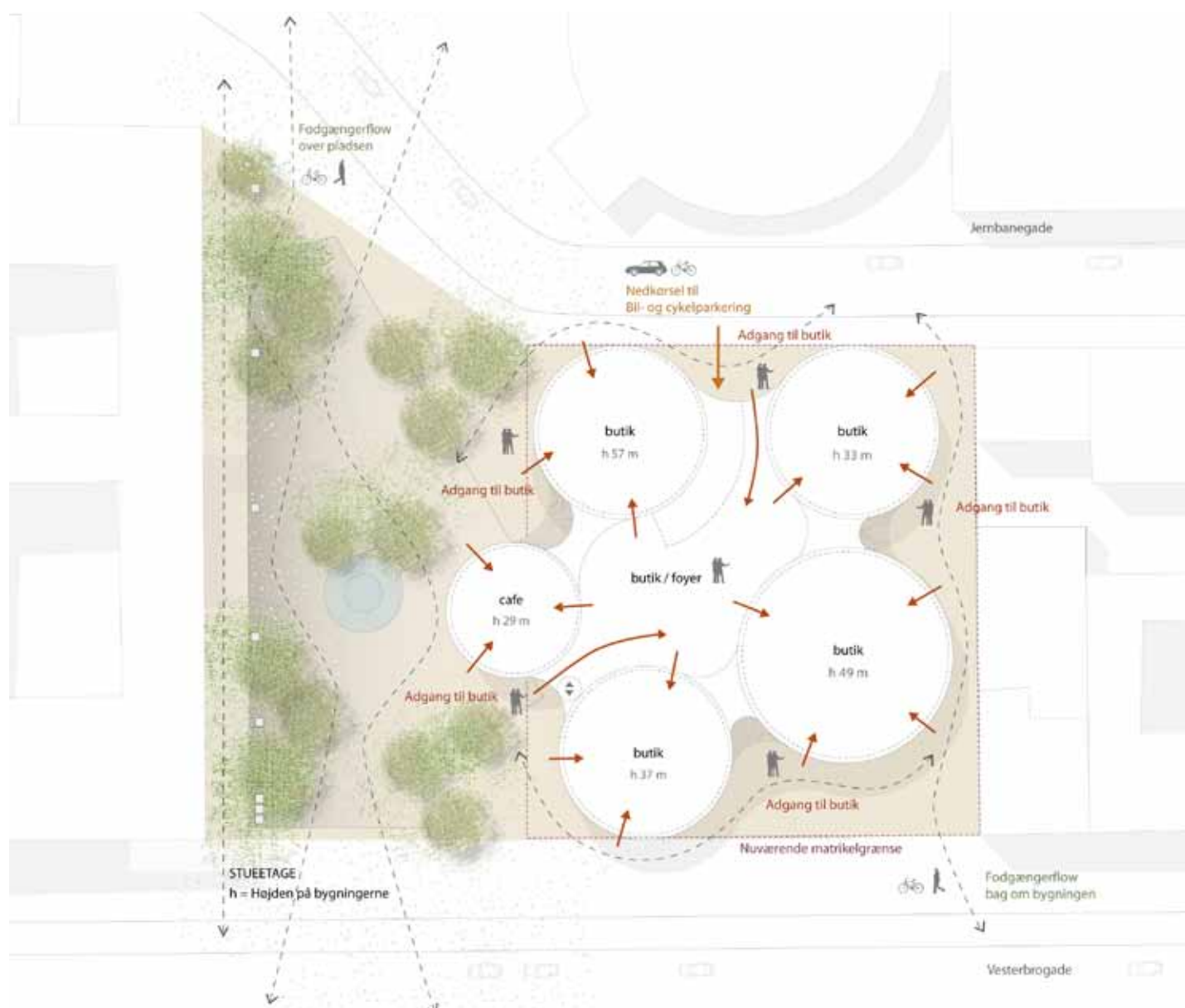
For at styrke den grønne forbindelse mellem Vandværksgrunden og Tivolis haveanlæg, tilføres en ny træbeplantning omkring selve bygningen og ude på Axeltorv. Beplantningen er 'frit' placerede træer, som strækker sig over Axeltorv, med et ønske om at strække sig videre over Vesterbrogade mod Tivoli.

Parkering, cykler og biler

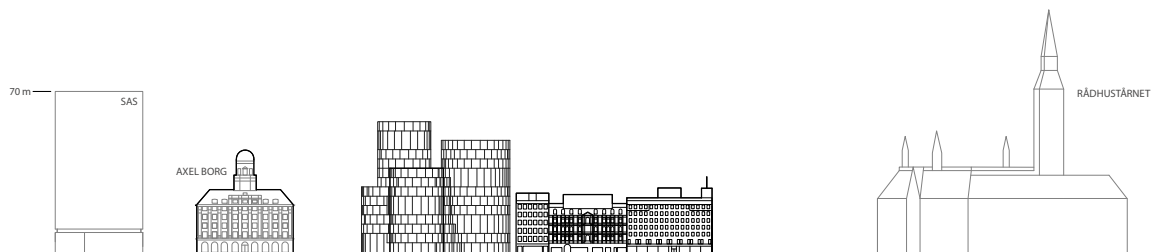
Der indrettes cykelkælder. Det prioriteres højt, at tilgængeligheden for cyklister og parkering indrettes og afvikles så effektivt som muligt. Det skal være nemt at



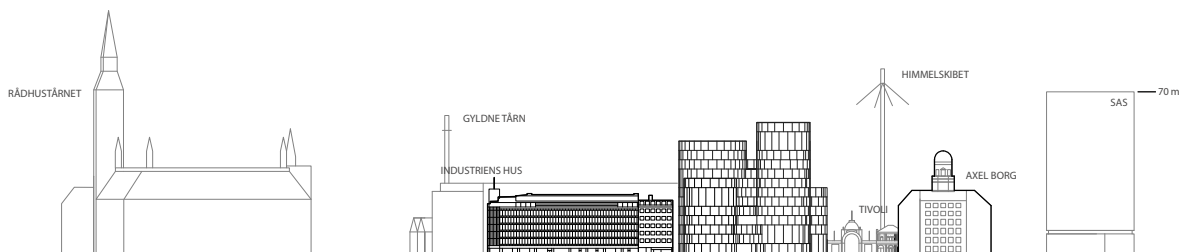
Snit set fra Vesterbrogade med angivelse af bygningshøjder



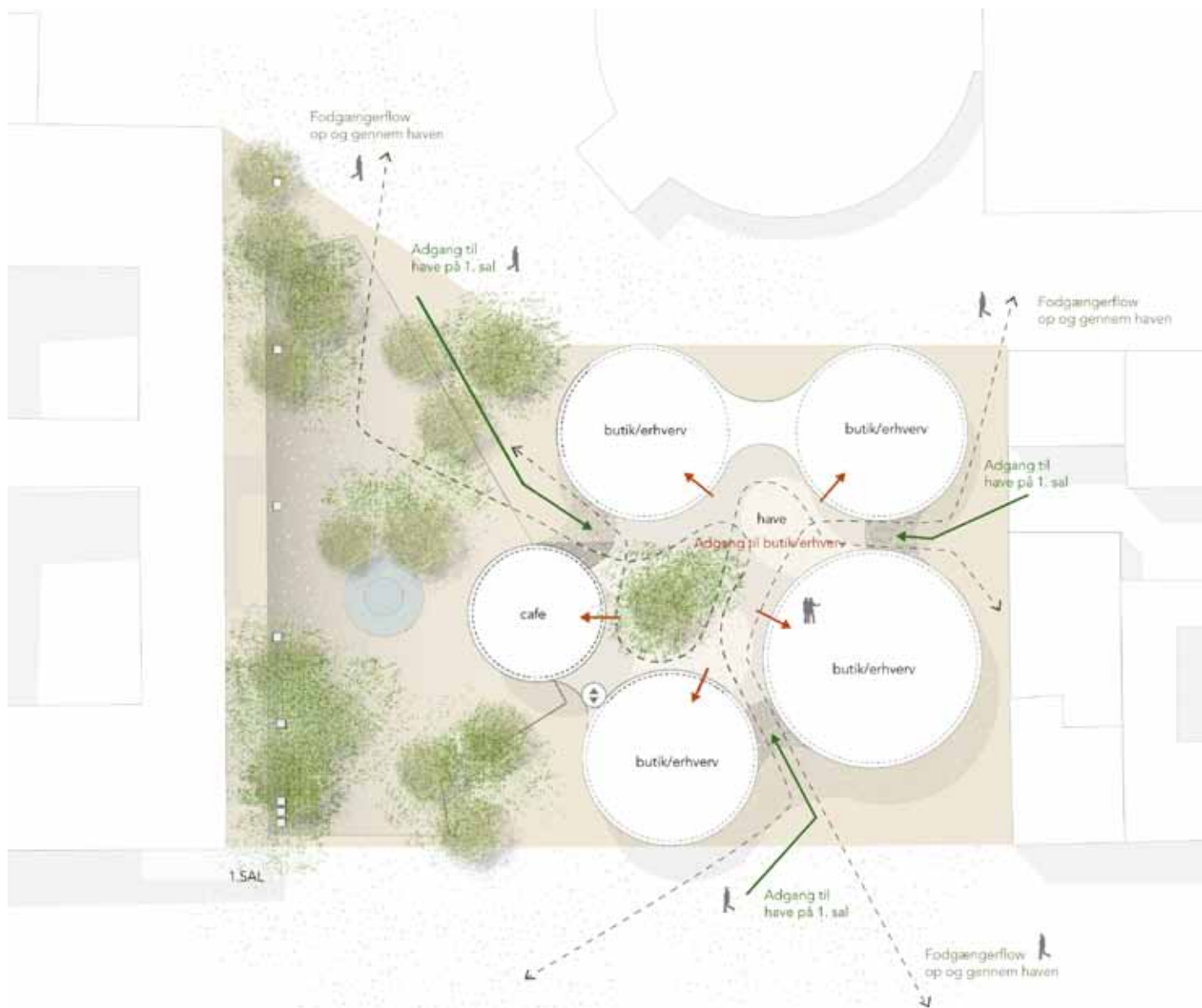
Plan af stueetage samt det omgivende byrum. På dets østside friholdes en passage til gennemgang mellem Vesterbrogade og Jernbanegade, så man vil kunne bevæge sig frit, hele vejen rundt om den nye bygning.



Opstalt set fra Vesterbrogade



Opstalt set fra Jernbanegade



Plan af første etage samt det omgivende byrum.



Modelfoto af projektet der viser hovedidéen med at forstærke det grønne træk på det gamle voldanlæg på tværs af Vesterbrogade. Idéen med de frit placerede træer kan udvikles både ud i Vesterbrogade og videre mod Palads. I lokalplanen indgår beplantningen på Axeltorv. I Metropolzoneprojektet for Vesterbro Passage indgår de frit placerede træer ligeledes. Træerne placeret på pladsen foran Palads og videre mod nord er en vision.

komme til og fra stedet på cykel, både for de arbejdende og de besøgende.

Cykelparkering for de ansatte i kontorlejemålene og for offentligheden placeres i den øverste kælderetage. Den suppleres i gadeplan med lommer af cykelparkering, der integreres i pladsens møblering som smukke og funktionelle løsninger.

Anvendelse

Bygningen indrettes til publikumsorienterede formål i hele stueetagen. I underetagen indrettes serviceetage samt cykelparkering. Der er foruden denne underetage 3 etager med parkering under terræn. 1. sal indeholder

også udadvendt virksomhed som butikker, caféer, udstilling m.v. Fra 2.sal og op er der erhvervs-/kontorlejemål med plads til ca. 645 kontorarbejdspladser.

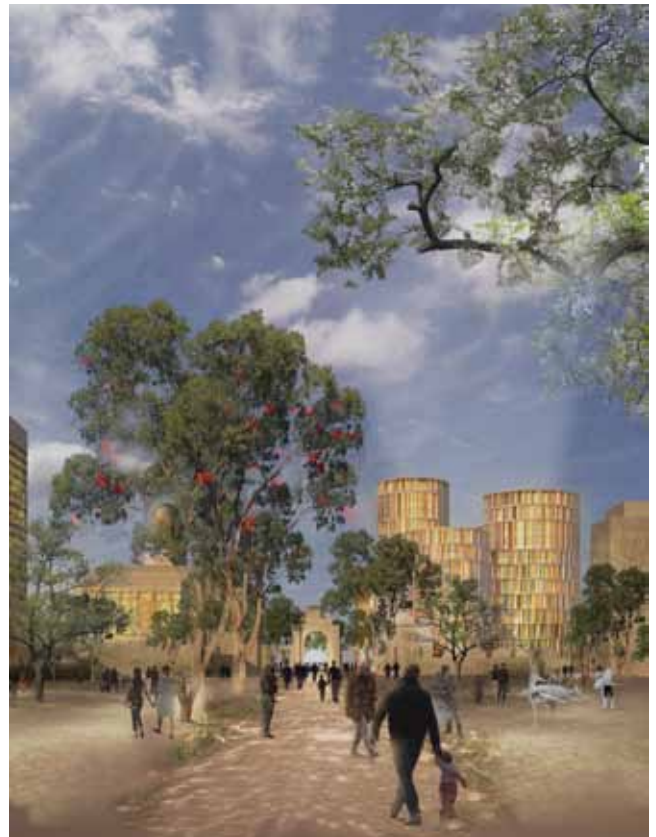
Det er tanken, at butikkerne i stueplan enkelte steder spænder over flere etager og derved også kan ligge i underetagen. Forbindelse imellem butiksarealerne sker via indre åbne trapper og dobbelthøje forbindelser.

Bæredygtighed

Der vil blive arbejdet med lokalafledning af regnvand og grønne tage. Det er intentionen at projektet opføres som minimum lavenergibebyggelse.



View A - Projektet set fra Rådhuspladsen



View B - Projektet set fra Tivoli

Vurdering af projektet

Planlægning og arkitektur

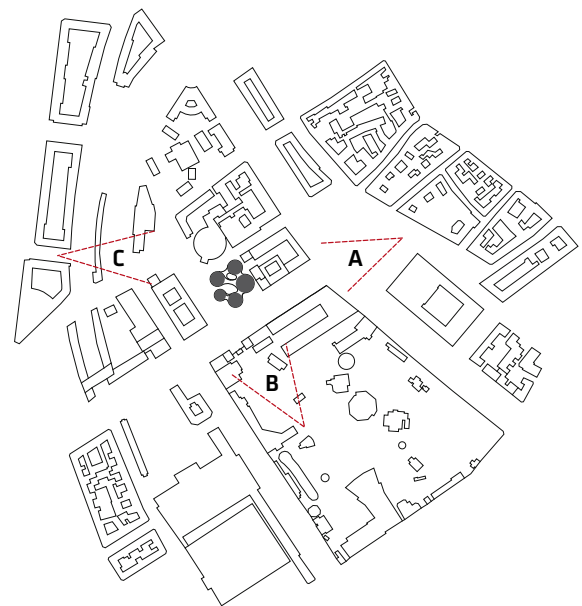
Projektet tilgodeser en eksisterende advokatvirksomheds ønsker om fortsat at være placeret i området og at kunne udvide sin virksomhed i et tidssvarende erhvervsbyggeri.

Da området som udgangspunkt ikke har en fremherskende eller særlig historisk bygningstypologi, er det oplagt, at der kan arbejdes med en fri form placeret frit på området, når der tages hensyn til nabobebyggelse, udsigt, kik, sol og skygge, og hvordan bebyggelsen mødes med jorden. Det ansøgte skitseprojekt har et selvstændigt nutidigt arkitektonisk udtryk, der samler og løfter det omgivende bymiljø, formidler de mange kontraster og giver stedet en ny identitet.

Projektet lever med sin tæthed op til målet om bæredygtighed, idet det store antal arbejdspladser kan udnytte den unikke beliggenhed op til Hovedbanegården og Vesterport Station med adgang til S-tog og regionaltoget, hvilket vil anspore til at benytte den kollektive trafik. Dette vil yderligere blive forstærket ved færdiggørelsen af metrocyringen med stationer på Rådhuspladsen og Hovedbanegården.

Byrum

Scala-bygningen og dens kobling til Axeltorv og de omgivende byrum er et vigtigt led i et mere sammenhængende fodgængernetværk i området. Med den nye bebyggelse, vil man som fodgænger opleve et mere sammenhængende og oplevelsesrigt byrum.



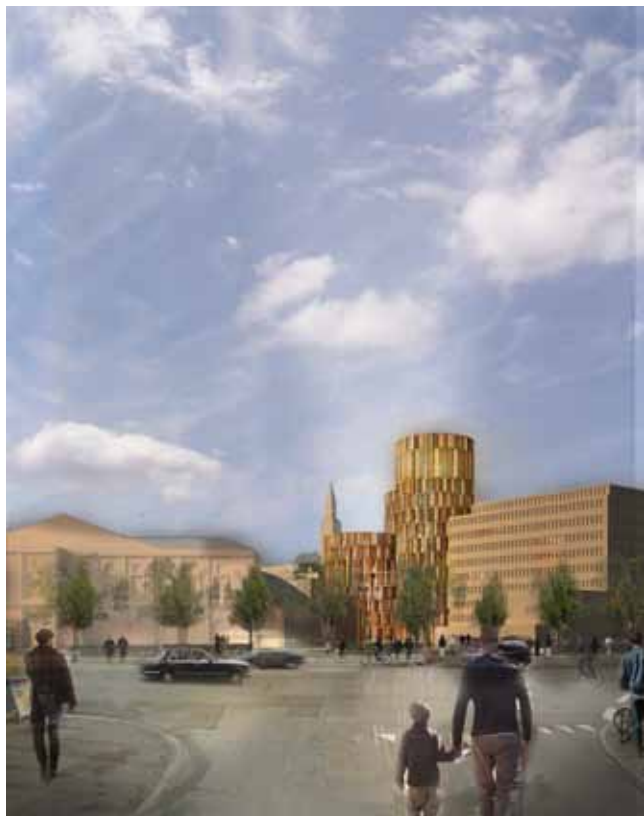
Oversigtsskorte der viser, hvor de tre views er set fra.

FAKTA - PROJEKTET

	Bruttoetageareal	Bil antal	Cykler antal
Heraf kontorer	ca. 18.500 m ²	ca. 125	ca. 275
Heraf butikker	ca. 4.500 m ²	ca. 45	ca. 175
I alt	ca. 23.000 m ²	ca. 170	ca. 450

Friarealer

Gårdhave	ca. 700 m ²
Tagterrasser	ca. 1.000 m ²
I alt	ca. 1.700 m ²



View C - Projektet set fra Vester Farimagsgade

Med den åbne stueetage med adgang fra alle sider, som indeholder publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, vil byggeriet være med til at skabe et levende byområde.

Trafik

Den nye bebyggelse forventes at generere biltrafik i størrelsesordenen 600 enkeltture pr. døgn. Størstedelen af disse vil skulle til og fra p-kælderen og skal således via Jernbanegade. Det vurderes, at Jernbanegade med en daglig trafik på 7.000 køretøjer, vil kunne håndtere denne trafikmængde, så længe nedkørselsrampen til p-kælderen udformes så der sikres gode oversigtsforhold.

Cykeltrafik

Der skal anlægges ca. 450 cykelparkeringspladser i alt. Der er desuden krav om at min. 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækket eller i konstruktion. Projektet er i overensstemmelse med målsætningen om bedre forhold for cyklister, hvad angår etablering af overdækkede cykelparkeringspladser med lette tilkørselsforhold til ejendommen.

Parkering

De gældende normer for parkering er opfyldt.

PARKERINGSNORMER I KOMMUNEPLAN 2011

- 1 bil p-plads pr. 150 m² for kontorer
- 1 bil p-plads pr. 100 m² for butikker
- 1.5 cykel p-plads pr. 100 m² for kontorer
- 4 cykel p-pladser pr. 100 m² for butikker

Opmærksomhedspunkter

- Sikre placeringen af de højeste bygninger så byens identitet med tårne og spir forstærkes.
- Passagen bearbejdes og udformes, så der sikres tryghed for fodgængerne. Passagen bearbejdes arkitektonisk, og visionen for at åbne op ind mod karréen vurderes.
- Projektet analyseres i en vindtunnel, så der kan redegøres for eventuel turbolens og andre vindforhold, som gør sig gældende ved højt byggeri.
- Der udarbejdes et projekt for Axeltorv, der forholder sig til de eksisterende kvaliteter på pladsen som de bevaringsværdige træer, kunstværket og solorienteringen, så en ny plads får yderligere kvaliteter.
- Rampen til biler til p-kælderen udformes, så der opnås tilstrækkelig oversigtsforhold ved udkørsel.
- De gode cykelforhold beskrives og synliggøres yderligere, herunder placering ved butikker.
- Projektet finjusteres i forhold til højder og dimensioner, så nabobebyggelse, tårne og spir tilgodeses og bebyggelsen optimeres.
- Københavns Kommune har som mål at begrønne alle flade tage. Der vil således være fokus på indretning af de flade tage.
- Da både Tivoli og Vesterbro er udsatte for oversvømmelse ved skybrud er lokal afledning af regnvand (LAR) et vigtigt element at medtage i udformningen af overflader.
- Det præciseres i det videre forløb, hvordan visionerne for at videreføre beplantningsidéen med de fritstående træer kan realiseres - herunder i projektet for Vesterbro Passage.
- Sikring af at stuen vil fremstå med åbne og inviterende facader.

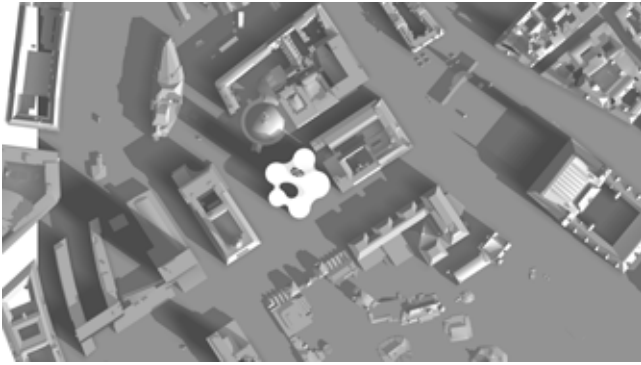
Skyggediagrammer

Skyggediagrammet viser, at skyggerne i marts kaster lang morgenskygge henover Jernbanegade, og det højeste tårn kaster en lang smal skygge midt på pladsen foran Palads. Ved middagstid falder skyggen henover Jernbanegade og senere på eftermiddagen når skyggen nabokarren mod øst. I juni falder både morgen- og middagsskyggen på Jernbanegade mens eftermiddagsskyggen er nået til nabokarren mod øst. Aftenskyggen falder på Vesterbrogade.

Analysen viser, at bebyggelsen med den valgte placering kun afgiver skygge mod naboejendommen om eftermiddagen - lidt mere i marts end i juni. Den primære skyggebekæmpelse viser sig om morgenen mod pladsen ved Palads og på taget af Cirkusbygningen og om eftermiddagen ud på Vesterbrogade. Bebyggelsen skygger hverken for Axelborg, Axel Torv eller Tivoli.

Da en af bygningerne er rykket ud på Axeltorv og to andre er rykket tilbage, er det stadig en fin facade med hen syn til solorientering.

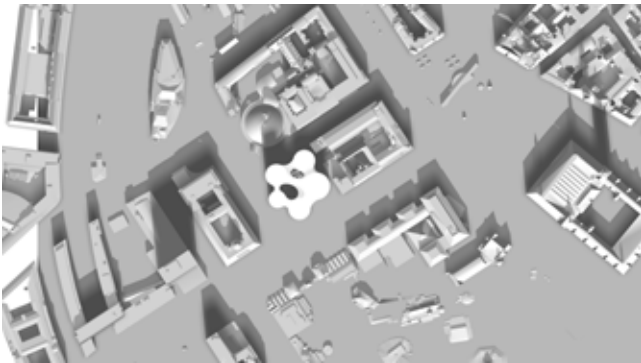
Skyggediagrammer



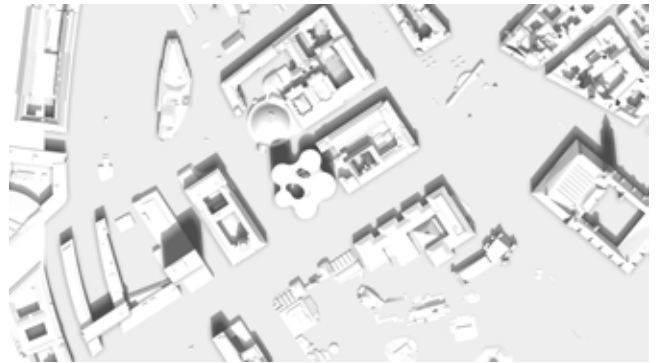
21. marts kl. 9.00



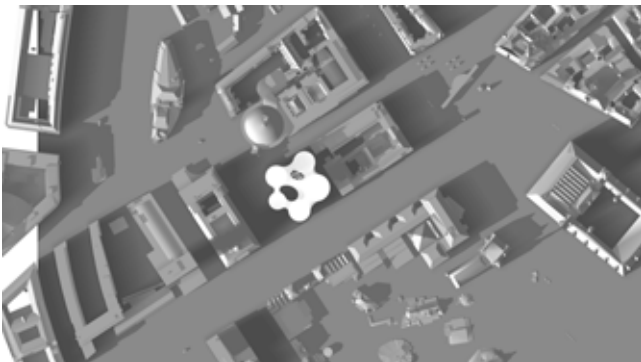
21. juni kl. 9.00



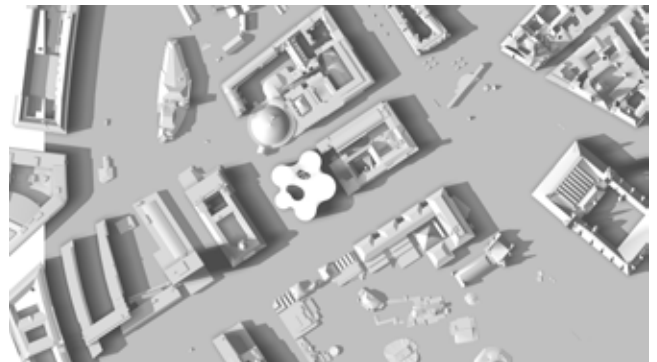
21. marts kl. 12.00



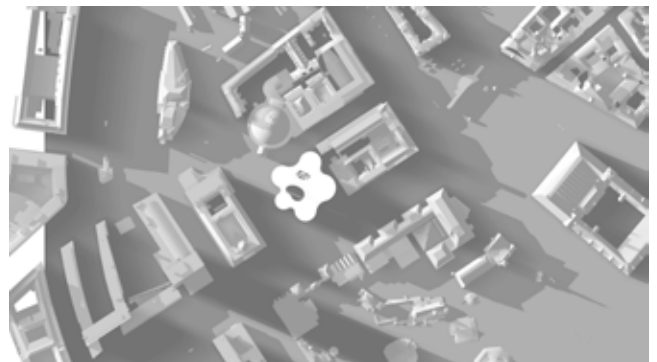
21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Det vurderes, at de negative skyggevirkninger er minimale i forhold til, hvad der kan forventes af en høj bebyggelse midt i centrum.

Planforhold

Kommuneplanforhold

Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er området udlagt som S2-område og S2*-område, område til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs og grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder der naturligt kan indpasses i området. For S2*-området gælder det, at den maksimale bebyggelsesprocent er 660, og den maksimale bygningshøjde er 27 meter. Bestemmelser om friarealer og parkering kan fastsættes i fornødent omfang i lokalplan. Butiksarealet på matr. nr. 66 Vestervold Kvarter, skal udgøre mindst 1.200 m² efter nærmere bestemmelse i lokalplanen. Området ligger inden for Centerområde City til detailhandel.

Tillæg til Kommuneplan 2011

For at muliggøre det foreslåede projekt udarbejdes et kommuneplantillæg, der ændrer de særlige bestemmelser, så det for matrikel nr. 66 Vestervold Kvarter gælder, at den maksimale bygningshøjde er 57 meter og der maksimalt kan bygges 23.000 m².

Bygherre skal erhverve en del af Axeltorv for at projektet kan realiseres. Denne del af Axeltorv vil blive sammenlagt med matrikel nr. 66 Vestervold Kvarter, hvilket vil betyde en forøgelse af grundarealet. Da kommunepla-

nens rammer fastlægger en bebyggelsesprocent på 660 for matriklen vil det også betyde en utilsigtet forøgelse af byggeriet. Ved at tilføje den særlige bestemmelse, at det maksimale byggeri ikke må overstige 23.000 m² undgås dette.

Lokalplanforhold

Gældende lokalplaner

Strøggadelokalplan nr. 178 "Vesterbrogade" fastlægger anvendelsen af stueetagen mod Vesterbrogade og Axel Torv til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.

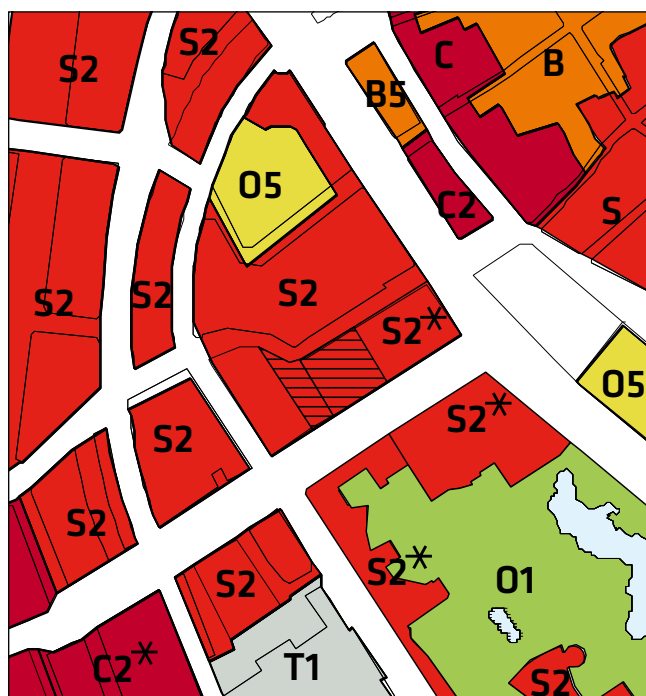
Lokalplan nr. 382 "Jernbanegade" omfatter Scala-grunden samt resten af karreen mellem Jernbanegade og Vesterbrogade frem til H.C. Andersens Boulevard. Området fastlægges til serviceerhverv, idet Scala-grunden dog skal anvendes til publikumsrelaterede serviceerhverv, såsom hotel- og konferencevirksomhed, teater, koncertsal, biograf, restauranter, cafeer, butikker og lignende.

Lokalplan nr. 436 "Industriens Hus" muliggør udvidelse af Industriens Hus og fastlægger området til serviceerhverv med krav om, at de to nederste etager mod Vesterbrogade skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter m.v.

Ny lokalplan

For at muliggøre den foreslåede planlægning udarbejdes en ny lokalplan, der giver mulighed for en indretning af administration fra anden sal og op.

De gældende bestemmelser i lokalplan nr. 382 "Jernbanegade" ophæves for så vidt angår det nye lokalplanområde.



Illustrationen viser kommuneplan 2009s rammer. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret.

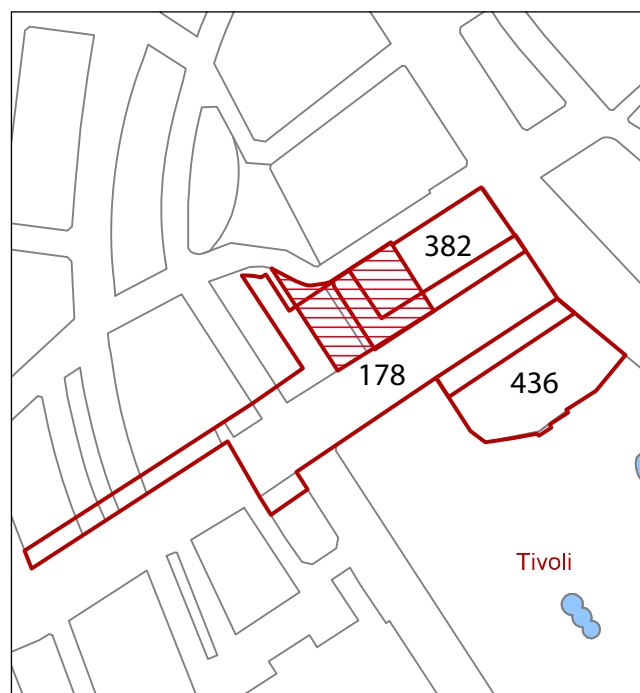


Illustration af gældende lokalplaner vist med rødt. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret.

Visioner for Københavns udvikling i Kommuneplan 2011

Forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg vil tage udgangspunkt i visionerne for Københavns udvikling, der forventes vedtaget i forbindelse med Kommuneplan 2011, henholdsvis et godt hverdagsliv, viden og erhverv og grøn vækst.

Et godt hverdagsliv

København skal være en grøn, inkluderende og tryk storby, hvor man føler sig hjemme, og der skal være gode kultur- og fritidsfaciliteter med aktive grønne områder og små fredelige oaser.

Axel Torv omdannes til et mere grønt område. I forbindelse med byggeriet bliver der mulighed for ophold samt mindre lommer til uformelle møder. Stueetagen og dele af underetagen og første sal indrettes til publikumsorienterede faciliteter.

Viden og erhverv

Beskæftigelsen i København skal stige, og virksomhedernes vilkår for økonomisk vækst skal forbedres. Det gælder de fysiske rammer, en velfungerende kollektiv trafik og adgang med bil for de virksomheder, der har brug for det i deres daglige virke.

Projektet vil give plads til ca. 645 nye arbejdspladser. Området ligger tæt på både Hovedbanegården og Vesterport Station.

Grøn vækst

København vil blive verdens første CO₂-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidig med, at kommunen har skabt øget beskæftigelse og vækst. Bygningen skal derfor udvikles på et bæredygtigt grundlag.

Metropol for mennesker

København skal være verdens bedste by at leve i. En bæredygtig by med byrum, der inviterer til et mangfoldigt og unikt byliv. Det er visionen i udspillet 'Metropol for mennesker' som er godkendt af Borgerrepræsentationen. Udspillet sætter konkrete mål for Københavns byliv frem mod 2015 om, at der skal være mere byliv for alle, at flere går mere og at flere bliver længere. Teknik- og Miljøforvaltningen følger op på de tre mål med et årligt bylivsregnskab, der beskriver tendenser i det københavnske byliv.

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 i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det forventes ikke, at lokalplanforslaget vil udløse krav om en egentlig miljøvurdering. Et notat herom vil til sin tid indgå som bilag til indstillingen om planforslaget.

Jord

Viden om evt. jordforurening i lokalplanområdet samt hvilke tiltag dette vil medføre, vil indgå i udarbejdelse af planforslaget.

Vand

Krav til vandafledning, håndtering af regnvand mv., bl.a. jævnfør Københavns Kommunens Spildevandsplan 2008 vil indgå i udarbejdelsen af planforslaget.

Udbygningsaftale

På bygherrens anmodning forventes indgået en frivillig udbygningsaftale i henhold til planlovens § 21 b. Udbygningsaftalen forventes at indeholde en landskabelig bearbejdning af Axeltorv. Et udkast til udbygningsaftale vil blive fremlagt i forbindelse med lokalplanforslaget.



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen