

"TIVOLIHJØRNET"

Startredegerelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan for "Tivoli hjørnet"



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

Projektet

Bygherre	Tivoli a/s
Arkitekt	Pei Cobb Freed & Partners Architects Llp
Hovedgreb	Der muliggøres en ny bebyggelse langs Vesterbrogade og Bernstorffsgade mellem Industriens Hus og Nimb med respekt for Tivolis bevaringsværdige hovedindgangen og områdets forskelligartede arkitektur.
Etageareal	Projektet udgør i alt ca. 6.600 m ² , heraf udgør hjørnebebyggelsen ca. 5.300 m ² og bygningen mellem Industriens Hus og Hovedindgangen ca. 1.300 m ² . Butikkerne udgør i alt 4.600 m ² , hvoraf de 3.300 m ² er i hjørnebebyggelsen. Herudover udgør hoteldelen 2.000 m ² .
Bebyggelsesprocent	Kommuneplanens rammer giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 225. Projektet udgør inklusiv hovedindgangen 155 i bebyggelsesprocent, hvoraf hjørnet alene udgør ca. 175 i bebyggelsesprocent.
Parkering	Bilparkeringsnormen i kommuneplanen er 1 pr. 150 m ² for hotel og 1 pr. 100 m ² for butikker, hvilket svarer til i alt 59 p-pladser. Hjørnet afkaster 46 p-pladser. Samtlige pladser placeres efter aftale i den kommende Scala-bebyggelses p-kælder.

Baggrund

Tivoli A/S har anmodet om en lokalplan for at muliggøre et projekt mellem Industriens Hus og Nimb på hjørnet af Vesterbrogade og Bernstorffsgade. Der ønskes en bygning, der forbinder Tivoli og København, og som tilbyder butiks- og restaurantoplevelser til københavnere, turister og havens gæster.

Projektets stueetage er trukket tilbage fra matrikelskellet mod Bernstorffsgade, så der tilføres et areal fra Tivolis matrikel til gaden. Inden for Tivolis egen matrikel rager en bølgende glasfacade udover stueetagen mod gaden. Mod Tivoli haven bliver facaden terrasseret. I bebyggelsen indrettes butiksenheder med caféer, restauranter, butikker i forskellig størrelse med adgang fra gaden. I hjørnebebyggelsen vil 1. salen være en forsættelse af stueetagen med kommercielle områder med adgang til terrasser mod Tivoli haven. 2. og 3. sal vil rumme en udvidelse af Hotel Nimb med ca. 17 værelser med tilhørende terrasser. Byggeriet er på 3 etager svarende til ca. 14 m plus en tilbagetrukket tagetage, så bygningshøjde i alt bliver ca. 17 m.

Stedet

Projektet ligger i Tivoli, der 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 og er bevaringsværdig. Områ-



Projektet set fra luften mod Vesterbrogade og Bernstorffsgade. Taghaven begrønnes og der placeres solceller på tagetagen. Ill. Pei Cobb Freed & Partners .

det omkring Rådhuspladsen og Vesterbrogade er præget af serviceerhverv, butikker, biografer og restaurationer, og der er liv en stor del af døgnet.

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. Turistbuser 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.

Mål og planer

Kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2011 er størstedelen af lokalplanområdet udlagt til serviceerhverv (S2*). Et lille areal ligger dog i et område til institutioner og fritidsområder (O1). Der udarbejdes et kommuneplantillæg, som justerer S2*-områdets afgrænsning, så hele lokalplanområdet udlægges til serviceerhverv. Området ligger indenfor den afgrænsede bymidte til detailhandel.

Kommuneplan

Parkeringskravet er i størrelsesordenen og højst 1 pr. 150 m² for hoteldelen, og for butikkerne i størrelsesordenen og højst 1 pr. 100 m². Rammerne for cykelparkering er for arbejdspladser 1,5 plads pr. 100 m² (hotel er arbejdspladser) og for 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.

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 forтов 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. Projektets tilbagetrækning skaber mulighed for ophold langs facaden, et bedre forgængerflow samt placering cykelstativer og træer langs gaden. Projektet spiller sammen med Tivolis bevaringsværdige hovedindgang, hvor der arbejdes med korresponderende linjer og samstemmende materialer i terracotta, og projektet forholder sig til krydset Bernstorffsgade/Vesterbrogade, hvor den modstående bygning (Panoptikon) også fremstår med et afrundet hjørne.

Kommuneplanens rammer for området

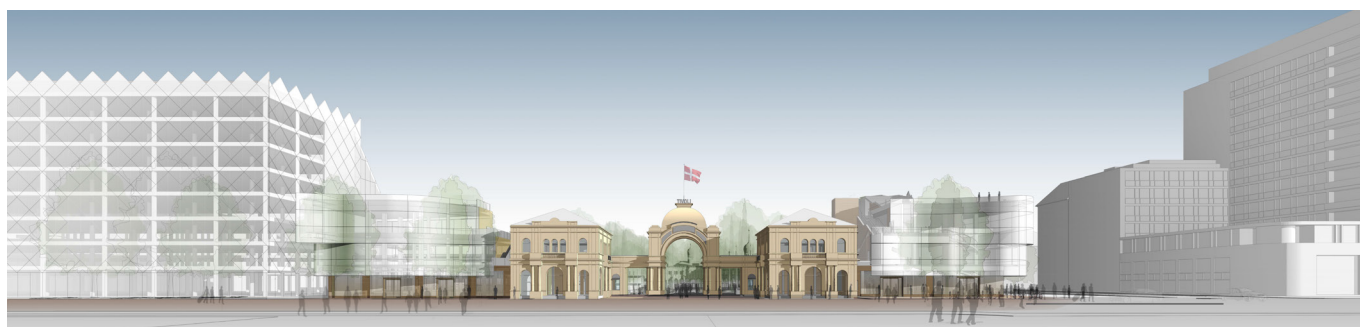
Maksimal bebyggelsesprocent	225
Maksimal bygningshøjde	24 m
Friarealprocent boliger	40
Friarealprocent erhverv	10



Projektet set fra luften mod Tivolihaven, hvor projektet består af en række terrasser og trapper med adgang til Tivoli og taghaven. Ill. Pei Cobb Freed & Partners.



Projektet mod Vesterbrogade, hvor det alene er hjørnebebyggelsen, der er opført. Tivoli har oplyst, at de ønsker at starte med hjørnebebyggelsen, mens bebyggelsen mellem Industriens Hus og hovedindgangen først vil blive bygget i en senere fase. Ill. Pei Cobb Freed & Partners.



Projektet mod Vesterbrogade, hvor hele projektet er opført. Ill. Pei Cobb Freed & Partners.



Projektet set fra hjørnet af Vesterbrogade og Hammerichsgade. Ill. Pei Cobb Freed & Partners.



Projektet langs Bernstorffsgade, hvor fodgængerarealet er udvidet ved tilbagetrækningen af stueetagen, og den bølgede glasfacade krager ud over stueetagen og fortovet. Der placeres nye træer og cykelstativer. Ill. Pei Cobb Freed & Partners.

Mod Tivolihaven forholder facaden sig til det tilknyttede haverum, og refererer med sine terrasser til Tivolis 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, herudover er der mulighed for etablering af solceller.

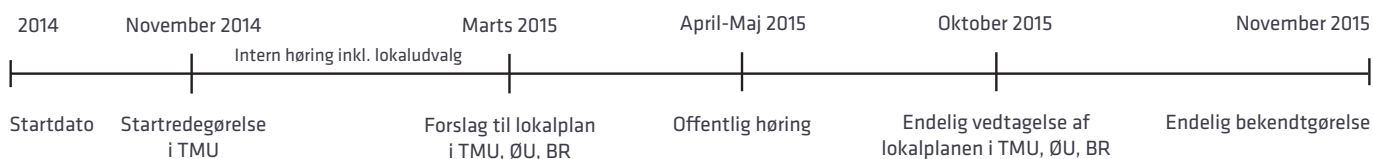
Miljøforhold

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.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆLE



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen



Referencfoto af lodret solafskærmning, som tænkes anvendt på hjørneprojektet. Foto fra Vivian and Seymour Milstein Family Heart Center, Presbyterian Hospital, 2010. Ill. og tegnet af Pei, Cobb Freed & Partners.

Anbefalinger

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre arbejde bl.a. skal videreudvikles på følgende forhold:

- Der skal arbejdes videre med udvikling af byrummet mod Vesterbrogade og Bernstorffsgade, så der skabes mulighed for ophold, fodgængere, træer og cykelparkering.
- Detaljeringen i glasfacaden herunder lodret solafskærmningen skal viderebearbejdes, så det sikres, at den bølgede glasfacade forbliver let og svævende.
- Der skal være fokus på de arkitektoniske løsninger ved overgangene mellem det ny projekt og nabobebyggelserne Industriens Hus og Nimb, samt mod hovedindgangen.
- Der er fremsendt en hensigtserklæring om, at der arbejdes på at få placeret de 59 p-pladser i den kommende Scala-bebyggelsens p-kælder på Axeltorv. Dette vil blive fulgt op i forbindelse med lokalplanforslaget.
- I henhold til kommuneplanen skal der placeres ca. 160 cykelp-pladser. I den videre proces skal krav til cykelparkering indarbejdes i projektet.