

# TIVOLIHUSET

## Startredegåelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Tivolihuset



Luftfoto af området med Tietgensgade og Koncertsalen. Det aktuelle lokalplanområde er vist med hvid ramme.

## Projektet

<b>Bygherre</b>	Tivoli A/S
<b>Arkitekt</b>	Pei Cobb Freed & Partners Architects Llp
<b>Hovedgreb</b>	En ny bygning i glas der "svæver" på tværs af koncertsalen samt to sidebygninger, der "bærer" bygningen. Alle aktiviteterne i bygningen kan ses fra gadeplan.
<b>Etagereal</b>	Område I: 8.883 m <sup>2</sup> (Koncertsalen+ Tivolihuset) Område II: 2.500 m <sup>2</sup> .
<b>Bebyggelsespct.</b>	KP15: Rammen giver mulighed for 225 i bebyggelsesprocent. Område I: 214 Område II: 179. Område I+II: I alt 205.
<b>Parkering</b> - cykler og biler	Biler: 1 plads pr. 150 m <sup>2</sup> . Område I ca. 15 (skolen) 12 (administration). Område II ca. 17 biler. Samtlige pladser skal findes i nærområdet, da der ikke er plads på grunden. Cykler: Område I: Kravet er anslået til ca. 50 cykelp-pladser ud fra en konkret vurdering for ballet- og musikskolen samt ca. 73 cykelp-pladser til administrationen. Område II: ca. 100 cykelp-pladser. I alt ca. 223 cykelp-pladser.

## Baggrund

Tivoli A/S har anmodet om en lokalplan for at muliggøre et byggeri til en musik- og balletskole i forbindelse med Koncertsalen mod Tietgensgade. Tivoli a/s ønsker en bygning, der kan favne de kunstarter, som allerede i dag knytter sig til Tivolis Koncertsal og medvirke til, at børn og unge kan få undervisning. Herudover ønsker de, at bygningen rumme to etager til Tivolis administration. Bygningen forventes at tilføre liv til Tietgensgade, som i dag fremstår med få udadvendte aktiviteter. Tivoli A/S anmodes desuden om at få tildækket Odin ekspresen med en glaskuppel for at reducere støjen.

Projektets består af en stor markant øvesal i glas, der spænder på tværs af den lave fløj af Koncertsalen (over Wagamama), og som indeholder skolens store øvesal. Gennemsigtigheden muliggør, at skolen deler det indre liv med de forbipasserende i byen. Der vil blive adgang til skolen fra en foyer mod Tietgensgade og derfra adgang til de øvre etager med diverse faciliteter. Skolen forbindes til Tivolihaven med en bro og trappe. De to øverste tilbagetrukne etager rummer administrationen for Tivoli A/S.



## Stedet

Tivoli opfattes som en by i byen med sin egen indre logik og fremtræder som en blanding af park og bebyggelse knyttet til ønsket om at skabe en afsondret eventyrverden. Tivolisøen og området omkring den er en kultiveret rest af voldanlægget. Tietgensgade gennemskærer det tidligere voldareal, hvor de store institutioner som bl.a. Glyptoteket og det tidligere Rudolph Berghs Hospital blev anlagt. Området er præget af, at der ikke er mange udadvendte og publikumsorienterede aktiviteter og rummer bl.a. Tivolis bagindgang til vareindkørsel. Restauranten Wagamama er det eneste publikumsorienterede tilbud mod Tietgensgade. Det tidligere Rudolph Berghs Hospital rummer bl.a. administration og børneinstitutioner.

## Egenart

Tietgensgade bærer stadig præg af, at ligge i det tidligere voldområde, med den åbne og grønne karakter. Rudolph Berghs Hospital og Glyptoteket er trukket tilbage fra gaden, så vejsiden er kendetegnet ved mure, hegn, træer og mindre bebyggelser. Langs Tivoli er der udviklet et genkendeligt betonelement med gitter og en glaslampe, som gentages i forskellige udformninger. Tivolis forlystelser vender bagsiden mod gaden i uskøn sammensætning af ventilationsanlæg, bagtrapper, døre og lignende. I et forsøg på at forskønne facaderne er der opsat espalier til beplantning. Egenarten med den grønne karakter, nedslag af markante bygninger og bygninger, der bindes

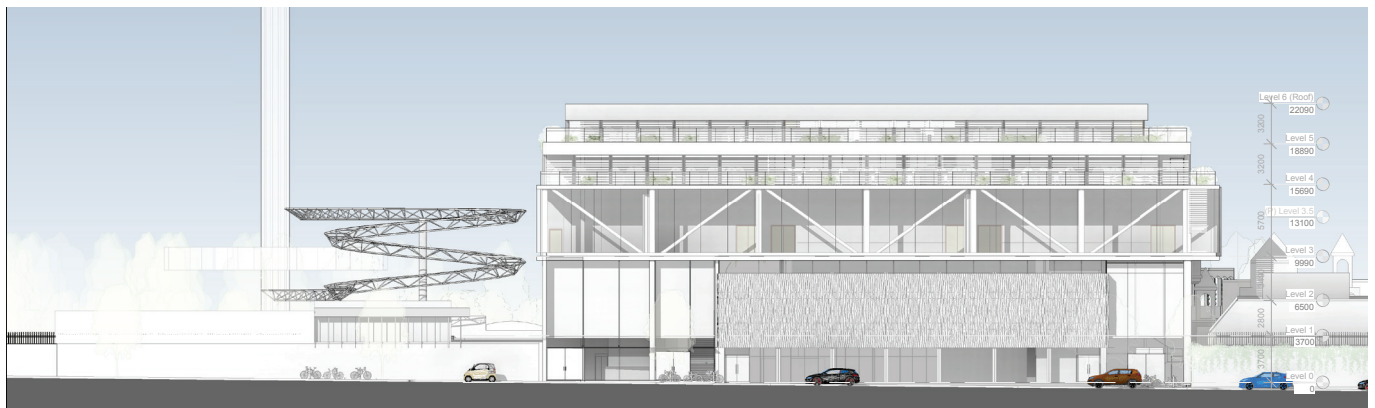
## Tivolihusets fakta

Lokalplanområdet / Fodaftryk	4.154 m <sup>2</sup>
Stue, 1., 2. og 3. sal – musik og ballet	2.305 m <sup>2</sup>
4. og 5. sal – Tivolis administration	1.834 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	4.139 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	214
Friarealpct.	10

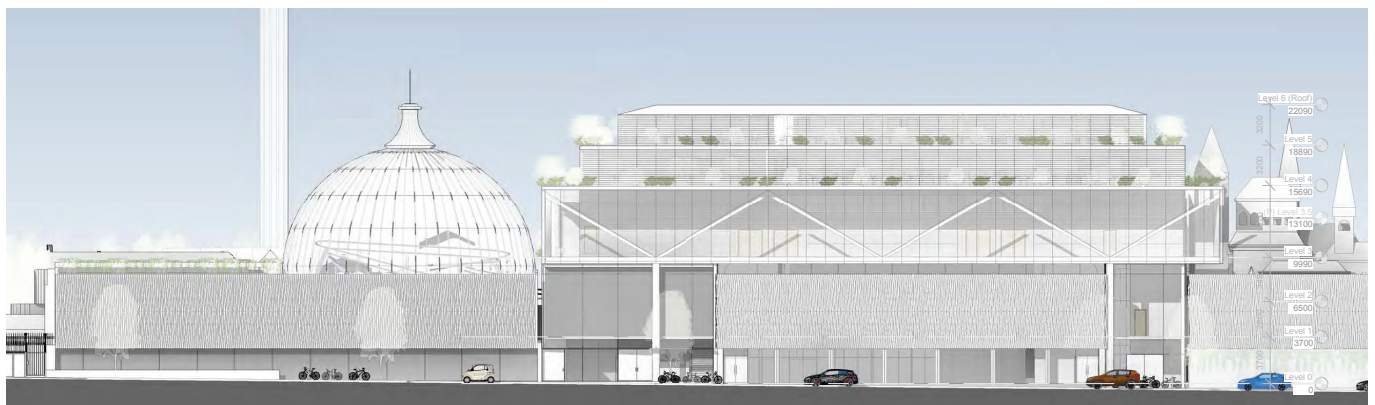
sammen af mur og hegn med kig til park, haveanlæg og grønne anlæg, ønskes bevaret, så den kulturhistoriske fortælling om den grønne ring bevares.

## Mobilitet

Tivoli er omgivet af store veje, der giver en god tilgængelighed med både bil, cykel og bus. Den kollektive trafikbetjening af Tivoli er optimal med Hovedbanegården og busterminalen i Bernstorffsgade. Gæster i bil til Tivoli kan parkere på de omkringliggende gader, i parkeringskælderen under Industriens Hus samt i den kommende parkeringskælder under Axeltowers. For handicappede er der indrettet parkeringspladser ved hovedindgangen. Ved hovedindgangen og i Tietgensgade er der også af- og påsætningsmulighed for personbiler og taxi. Tietgensgade er i modsætning til Bernstorffsgade og Vesterbrogade ikke præget af de samme store fodgængerstrømme.



Det tidligere forslag som blev forelagt udvalget 16. marts 2015. Facade mod Tietgensgade. Illustration Pei Cobb Freed & Partners Architects Llp.



Det nuværende forslag, hvor de to øverste etager mod Tietgensgade er trukket længere tilbage for at reducere oplevelsen af højden. Herudover søges om at få lukket Oden Expressen inde i en glaskuppel bl.a. for at reducere støjen. Illustration Pei Cobb Freed & Partners Architects Llp

### KP-ramme for lokalplanområdet

Maks. bebyggelsesprocent	225
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealpct. erhverv	10
Parkering biler	1 plads pr. 150 m <sup>2</sup>
Parkering cykler	Administration: 4 pl. pr. 100 m <sup>2</sup> Skolen: 0,5 plads pr. elev/ansat

## Mål og planer

### Kommuneplan

I Kommuneplan 2015 er lokalplanområdet udlagt til serviceerhverv (S2\*), så der kan bl.a. være administration, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten er maksimalt på 225 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Bilparkeringskravet er i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup>. Cykelparkering vil for ballet- og musikskolen være 0,5 cykelpladser pr. elev/ansat og for administration vil det være 1,5 cykelpladser pr. 100 m<sup>2</sup>.

### Skødeservitutter på Tivoligrunden

Tivolihaven er omfattet af to skødeservitutter om bebygget areal og om anvendelse. I henhold til første servitut må der på grunden opføres et bebygget areal på op til 30.000 m<sup>2</sup>. Den anden servitut fastlægger anvendelsen af grunden til forlystelsespark beregnet på det store almindelige publikum tilpasset underholdningsbegrebet med hensyntagen til, at Tivolis fortid og hidtidige udvikling fastholdes. Servitutterne kan indeholde økonomiske rettigheder for Københavns Kommune. En ballet- og musikskole vurderes, at kunne indeholdes i servitutens definition.

## Byliv

Den ny bygnings anvendelse til ballet- og musikskole vil bidrage med liv i Tietgensgade, idet det forventes, at skolen vil være åben for ca. 200 elever, som skal til og fra bygningen i løbet af dagen og aftenen. Projektet understøtter Fællesskab Københavns pejlemærke "En levende by" med en transparent glasfacade med øvesal, der vil kunne ses af forbipasserende i byen og give et tilskud til oplevelsen af området. Muligheden for at se ud og ind, vil også øge trykningen i området.

## Bæredygtighed

Der vil blive etableret solceller og grønt på tagterrasser og på taget af den nye bygning. Opsamlet regnvand (LAR) vil så vidt muligt blive brugt til at vande Tivolis haveanlæg, herunder haveanlæg på taget af den nye bygning. Herudover har Tivoli A/S indgået aftale med "Bybierne" om at etablere stader på taget af den nye bebyggelse.



Snit gennem Tivolihuset, Tietgensgade og Rudolph Berhgs hospital. Øvesalens højde svarer til bygningerne på modstående side af gaden, mens de sidste to etager til administration er højere end den nærliggende bebyggelse. Ill. Pei Cobb Freed & Partners Architects Llp

## Arkitektur

Projektet indgår som endnu en markant bebyggelse i det gamle voldanlæg samtidig med, at det indgår i et forløb af tilfældig kantbebyggelse mod Tietgensgade.

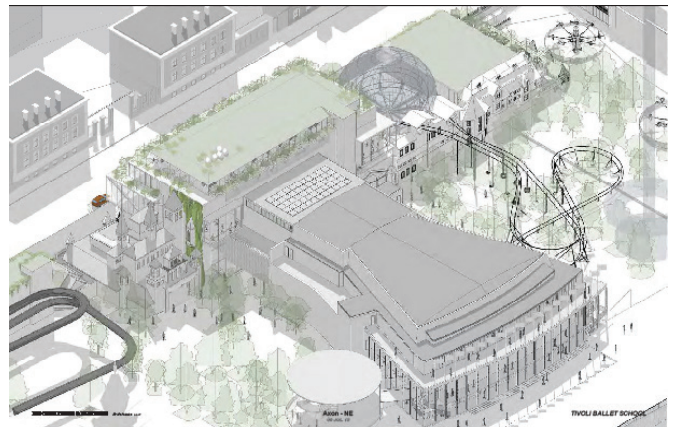
Den store transparente øvesal hen over Wagamama vil via sin åbenhed give et oplevelsesløft til området. Herudover vil den ny foyer med glasfacade fremstå inviterende. Volumenets inden tilbagetrækningen af de øvre etager korresponderer med bebyggelsen på den modstående side, mens de sidste to etager til administration bryder med de genkendelige højder i området. De øverste etager er således trukket tilbage, for at reducere oplevelsen af en for høj bebyggelse på dette sted.

## Andre planer

Der er senest vedtaget en lokalplan til projekt Tivoli-hjørnet på hjørnet af Vesterbrogade og Bernstorffsgade. Det forventes, at der vil blive udarbejdet byggetilladelse i løbet af foråret 2016, og Tivoli har oplyst, at de forventer at deres byggri vil stå færdigt i 2019.

## Sol, vind og skygge

Projektet er placeret, så byggeriet primært vil kaste skygge i Tivolihaven. Området er dog allerede tæt bebygget med høje bygninger fx Koncertssalen, så det vurderes ikke, at den nye bebyggelse vil få nævneværdig negativ indflydelse på skyggeforholdene i Tivolihaven.



Visualisering af Tivolihuset mod Tivolihaven. Illustration Pei Cobb Freed & Partners Architects Llp



Visualisering af Tivolihuset set fra Tietgensgade mod Bernstorffsgade med Rudolph Berghs hospital på den venstre side. Øvesalen ligger som en bro henover koncertalens lave del. Ill. Pei Cobb Freed & Partners Architects Llp

## Anbefalinger

### Borgermøde

Tivoli a/s og Indre By Lokaludvalg holdt borgermøde den 20. april 2016 med work-shop. På work-shoppen fremkom borgerne komme med, hvad de synes var godt, og hvad der kunne være bedre både ved bygningen, anvendelsen, området samt øvrige bemærkninger.

Konklusionen var, at de fleste borgere var positive over for projektet. Bygningens visuelle udtryk, glaskuplens støjreducerende effekt, de grønne elementer, samt at projektet vil forskønne Tietgensgade, som i dag opleves som trist og uattraktiv, blev positivt fremhævet. Bygningens anvendelse med musik- og balletskoletilbud til børn og unge blev også rost. Af konkrete ændringsforslag og opmærksomhedspunkter blev bl.a. nævnt, at man skal være opmærksom på varme og refleksioner fra glasfacaden samt de trafikale forhold. Fx blev på- og afsætning af børn samt håndtering af cykelparkering fremhævet. Herudover blev nævnt enkelte udsagn om, at bygningsarealet bør omfordes, så bebyggelsen generelt bliver lavere, at

der etableres, mere grønt på Tietgensgade, at der bliver genetableret en indgang til koncertsalen fra Tietgensgade og at det er vigtigt, at kigget fra Plænen mod Koncertsalen fremstår uforandret.

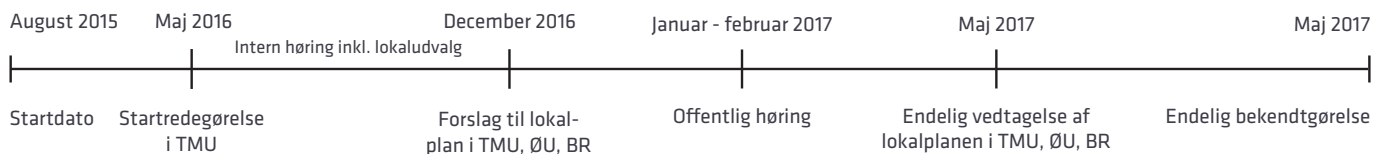
Forvaltningen kan anbefale lokalplanforslaget, idet der i det videre arbejde bl.a. skal videreudvikles på følgende forhold:

- De to øverste etager fjernes, så bygningen indgår harmonisk i omgivelserne.
- Håndtering af cykelparkeringen på egen grund.
- Den fremtidige trafik til og fra "Tivolihuset" skal vurderes, så området kan rumme det forventede flow af ansatte og brugere.
- Bæredygtige elementer, herunder en præcisering af beplantning på tagflader og gavle.
- Der skal indgås aftale om placering af parkeringspladser i nærområdet.

## Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

### MILEPÆL



### LEVERANCER

