



## **Orientering til Teknik- og Miljøudvalget om glasoverdækning på Ældre Sagens ejendom ved Nørreport**

31-05-2012

*I notatet redegør forvaltningen for Ældre Sagens ønsker om at etablere en kunstnerisk udformet glasoverdækning i to etager på ejendommen ved Nørreport, samt forvaltningens vurdering af at projektet ikke kræver lokalplan.*

Sagsnr.

2011-117129

Dokumentnr.

2012-173073

Forvaltningen har modtaget et skitseprojekt for Ældre Sagens Sekretariat, ejendommen Nørregade 49/Nørre Voldgade 56. Den eksisterende bebyggelse på ejendommen er et funktionalistisk kontorbyggeri fra 1939 med middel bevaringsværdi, SAVE kategori 4. Ejendommen har et lille privat gårdrum og to oftest lukkede porte mod henholdsvis Nørregade og Nørre Voldgade.

Med glasoverdækningen ønsker Ældre Sagen at skabe en fornyelse af huset med åbenhed og tilgængelighed omkring Ældre Sagen og organisationens virke for medlemmerne. Endvidere er det tanken, at også besøgende og forbipasserende kan benytte et nyt overdækket gårdrum via åbning af de to eksisterende porte mod Nørre Voldgade og Nørregade samt en ny 8. etage med café og konferencerum under en spektakulært udformet glasoverdækning.

Projektets idé er udviklet af kunstner og professor Bjørn Nørgaard i samarbejde med arkitektfirmaet Boldsen & Holm Arkitekter for Ældre Sagen. Bjørn Nørgaard har gennem en årrække været ”huskunstner” for Ældre Sagen.

### **Projektet**

Efter nedrivning af den eksisterende tilbagetrukke penthouseetage opføres to nye tilbagetrukke etager som en sammenhængende glasopbygning hen over ejendommens gårdrum. Glasoverdækningen udformes med geometrisk udgangspunkt i et kugleudsnit, som opbygges af næsten ens kvadratiske moduler, der består af dels transparent glas og dels af skyggegivende solcellepaneler. Udformningen tillader dagslys at trænge ned i gårdrummet. Udadtil vil glasoverdækningen fremstå med en klar krystallinsk karakter, der vil reflektere dagslyset og i aftentimerne skifter karakter til en lysende lanterne.

Mod gårdrummet åbnes facaderne op med altaner, karnapper og balkoner. Det indre gårdrum bliver indrettet med udformning, materialer og farver i et samlende kunstnerisk udtryk.

Ved ombygningen har Ældre Sagen en målsætning om at solcelleanlægget i glasoverdækningen skal levere el til husets daglige drift. Endvidere vil glasoverdækningen fungere som en ny klimaskærm/efterisolering over ca. 60 pct. af husets eksisterende facader og tage.

Der bliver direkte adgang fra Nørregade til cykelparkering i kælder via en rampe.

### **Plan og Byrum**

Njalsgade 13  
Postboks 447  
2300 København S

Telefon  
3366 1344

E-mail  
lotlin@tmf.kk.dk

Med tilføjelse af 1 etage, i forhold til den eksisterende bygning, bliver bygningen 8 etager og på det højeste sted er bygningen ca. 27 m høj, omtrent svarende til højden på naboejendommen Nørre Voldgade 68, på modsatte side af Nørregade.

Med projektet forøges bygningens etageareal med ca. 500 m<sup>2</sup>. Ejendommens nuværende etageareal er på ca. 3.600 m<sup>2</sup>.

Ældre Sagen er en organisation med over 600.000 medlemmer i hele Danmark. Sekretariatet med knap 100 medarbejdere varetager en lang række funktioner på ældreområdet foruden at mange medlemmer og gæster besøger huset.

I *bilag 1* er vist en oversigtsplan med ejendommen samt illustrationer af projektet.

### **Stedet**

Ejendommen ligger i bydelen Indre By ved grænsen til Middelalderbyen. Bebyggelsen indgår i den bygningsmæssige afgrænsning omkring Nørreport, hvor det er karakteristisk, at randbebyggelsen er sammensat med stor variation i bygningernes alder, udformning, volumen og højder. Den aktuelle bebyggelse ligger ligesom et antal andre funktionalistiske bygninger ved Nørreport med et volumen og en højde, der er noget større/højere end de omkringliggende ældre, mindre og lavere bygninger.

### **Planlægning**

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplan, men er pålagt erhvervsservitut om anvendelse til administration, liberale erhverv, butikker mv.

Ifølge Kommuneplan 2011 er ejendommen fastlagt til boliger og serviceerhverv (C-område) og er en del af City detailhandelscenteret, hvor stueetagen normalt skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. I denne del af Indre By er der ikke fastlagt standardiserede bestemmelser om bebyggelsesprocent, højder mv. Der skal etableres i størrelsesordenen og højst 1 bilparkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal nybyggeri eller ombygning. Tilsvarende skal etableres 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til arbejdspladser og 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikker – mindst halvdelen med overdækning. Bygningen er i kommuneplanen ikke fastlagt som bevaringsværdig, idet der her kun er fastlagt bygninger med en SAVE-vurdering i kategori 1-3, høj bevaringsværdi.

Ejendommen ligger direkte ved vejarealerne, der pt. er under omdannelse til det Ny Nørreport efter projektet, der forventes færdiggjort i 2014.

Projektet er i overensstemmelse med Kommuneplan 2011. En fortætning af bebyggelsen, der er beliggende ved Nørreport, er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer samt med retningslinjerne om stationsnærhed. Projektets bæredygtighedstiltag med klimaskærm omkring taget og facaderne mod gården, samt

etablering af solceller til elforsyning følger kommunens intentioner for bæredygtigt byggeri.

### **Vurdering af lokalplanligt**

Forvaltningen har foretaget en planlægningsmæssig vurdering af projektet og fundet, at projektet ikke er omfattet af planlovens bestemmelser om lokalplanligt, planloven § 13, stk. 2. Forvaltningen har vurderet, at tilbygningen i form af en glasoverbygning ikke vil påvirke det eksisterende områdes karakter væsentligt, idet det eksisterende kulturmiljø på Nørreport er forholdsvis robust - præget af en varieret bebyggelsesstruktur med enkelte store bygningsvoluminer og af at være et trafikalt knudepunkt. Hertil kommer, at glasoverbygningen er af et forholdsvis beskedent omfang.

### **Vurdering af projektet**

Det er forvaltningens vurdering, at projektet med den helt unikke skulpturelle udformning og på dette særlige sted i byen vil berige Nørreport-området. Den spektakulære glasskulptur vil fremstå som en let og nutidig tilføjelse på den store og robuste funkisbygning, og den vil være synlig fra Nørreport og Ørstedsparken. Endvidere vurderes den offentlige passage gennem ejendommen ved åbningerne af portene mod henholdsvis Nørregade og Nørre Voldgade, samt den kunstneriske udformning af det glasoverdækkede gårdrum/atrium og den offentlige adgang til tagetagen at være et fint tilskud til byens liv og i god sammenhæng med gennemførelsen af Ny Nørreport projektet. Det vil blive et sted i Indre By, hvor byens brugere vil kunne komme op og se ud over byen.

I forbindelse med behandling af den kommende byggesag vil der blive gennemført en partshøring af beboere og brugere i området, idet projektet skal vurderes i forhold til bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder om bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne.

Byggetilladelsen vil bl.a. forudsætte, at kommuneplanens krav om bilparkering bliver løst.

Projektets etablering af cykelparkering i kælderen med direkte adgang fra gaden er helt i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner for cykelparkering.

Forvaltningen drøfter for tiden udvikling af detaljer i projektet med bygherre og bygherrerådgiver, idet der arbejdes hen imod en byggeansøgning.

**Bilag 1:** Oversigtsplan og illustrationer af projektet.

# Ældre Sagen – glasoverdækning på ejendom ved Nørreport. Bilag 1



Arkitektfirmaets visualisering af glasoverdækningen set oppefra med Nørre Voldgade til højre i billedet. Den eksisterende tilbagetrukkede tagetage erstattes af en glasdom i to etager og med overdækning af gårdrummet.

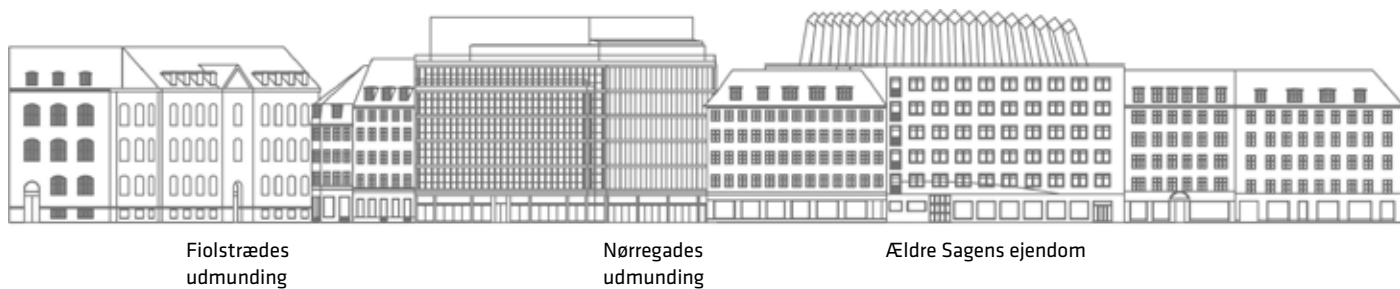


Foto af eksisterende forhold. Ældre Sagens ejendom i rødsten med tilbagetrukket tagetage ligger mod henholdsvis Nørregade t.v. og Nørre Voldgade t.h.

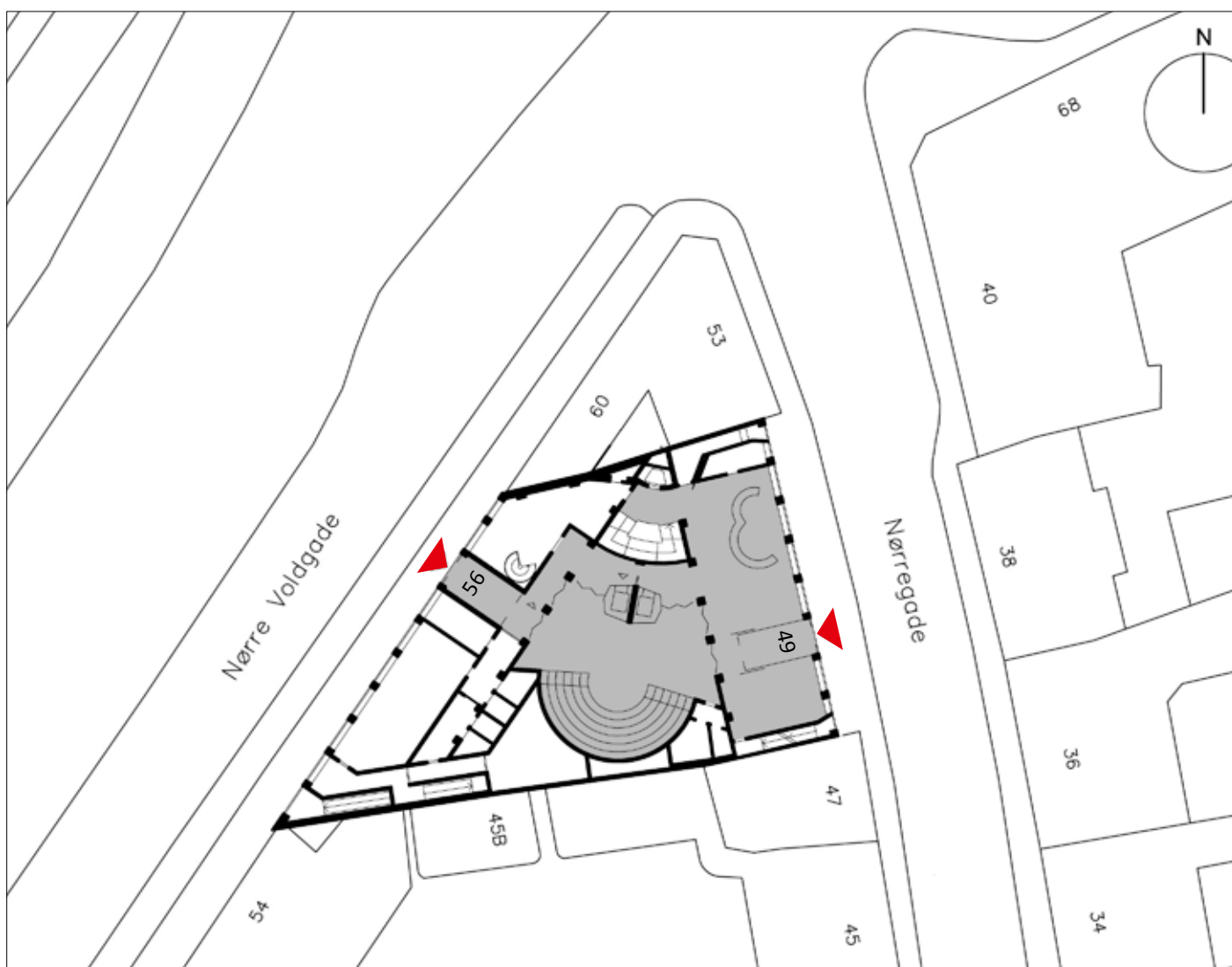


Oversigtsplan. Ældre Sagens ejendom er indrammet med rød streg.

ny glasoverdækning



Facader mod Nørre Voldgade



Plantegning af ejendommens stueetage