

# TIVOLIHUSET

## Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Tivolihuset

Bilag 1



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>	At sikre et let udtryk i design samt åbenhed mod gaden – så man kan se, at der er liv i bygningen.
<b>Etageareal</b>	Det ny projekt udgør i alt ca. 4.050 m <sup>2</sup> . Heraf 2.050 m <sup>2</sup> til ballet- og musikskole og 2.000 m <sup>2</sup> til Tivoli A/S administration.
<b>Bebyggelsespct.</b>	Kommuneplanens rammer giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 225. Projektet udgør 184 indenfor lokalplanområdet
<b>Parkering</b> - cykler og biler	Bilparkeringskravet er i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 150 m <sup>2</sup> svarende til ca. 27 biler. Samtlige pladser placeres efter aftale i den kommende Scala-bebyggelses p-kælder. Cykelparkeringskravet er foreløbig anslået til 50 cykel p-pladser ud fra en konkret vurdering for ballet- og musikskolen samt 30 cykel p-pladser til administrationen, i alt 80 cykel p-pladser.

## Baggrund

Tivoli A/S har anmodet om en lokalplan for at muliggøre et nyt spektakulært byggeri til en musik- og balletskole i forbindelse med Koncertsalen mod Tietgensgade. De 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 skal bygningen rumme to etager til Tivolis administration. Bygningen forventes at tilføre liv til Tietgensgade, som i dag fremstår stort set uden udadvendte aktiviteter.

Projektets hovedgreb består af en ny bygningsstruktur i glas, der spænder henover den lave fløj af Koncertsalen (Wagamama), og som indeholder skolens store øvesal. Gennemsigtigheden vil gøre, at skolen deler det indre liv med de forbipasserende i byen. Der vil blive offentlig adgang fra Tietgensgade fra en åben foyer, hvorfra der er adgang til de øvre etager med diverse faciliteter. Skolen forbindes til Tivolihaven med en bro og trappe. De to øverste tilbagetrukne etager skal rumme administrationen for Tivoli A/S.





Tietgensgade med den tilfældigt udviklede kantbebyggelse langs Tivoli. Det tidligere Rudolph Berghs Hospital overfor Koncertsalen flankeres af to pavillonbygninger.

## Stedet

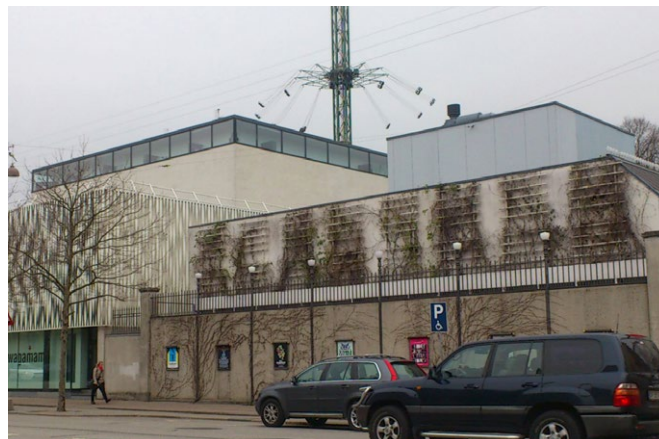
Tietgensgade ligger i den tidligere demarkationslinje, hvor de store institutioner som bl.a. Glyptoteket og det tidligere Rudolph Berghs Hospital blev anlagt. Området er præget af, at der ikke er mange udadvendte aktiviteter. Koncertsalens tidligere adgang fra Tietgensgade sker nu via Tivolihaven, så det er alene restauranten Wagamama, der åbner op mod Tietgensgade. Herudover har Tivoli deres bagindgang til vareindkørsel mod Tietgensgade. Det tidligere Rudolph Berghs Hospital rummer bl.a. administration og børneinstitutioner.

## Egenart

Tivoli er den mest byprægede del af voldanlægget og fremtræder som en blanding af park og bebygget område. Selv

### Tivolihusets fakta

Grundareal	4.275 m <sup>2</sup>
Stue, 1., 2. og 3. sal - musik og ballet	2.050 m <sup>2</sup>
4. og 5. sal - Tivolis administration	2.000 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	4.050 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	184
Friarealpct. - tagterrasser	10



Koncertsalen, Tivolis murelement og bagsiden af Tivolis forlystelser mod Tietgensgade. "Øvesalen" placeres på tværs af gitterfacaden (oven på Wagamama) og foran bygningen, der skyder op mod Tivoli.

om Tivolisøen og området omkring den er en kultiveret rest af voldanlægget, opfattes haven som en by i byen med sin egen indre logik, knyttet til ønsket om at skabe en afsondret eventyrverden. Projektet ligger i den del af Tivoli, som allerede er tæt bebygget med bl.a. den overdækkede smøge igennem Koncertsalen.

Tietgensgades åbne og grønne karakter er spor fra det tidligere voldanlæg. Bebyggelsen mod gaden er ikke markant, og bygningerne er bundet sammen af mure eller hegn. Tivoli har udviklet deres eget genkendelige murelement med betonplade, gitter samt en glaslampe, som gentages i forskellige udformninger langs Tietgensgade. Tivolis forlystelser vender bagsiden mod Tietgensgade med 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 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 trafik-



Skitse af ballet- og musikskolen set fra Bernstorffsgade, hvor den eksisterende bebyggelses facade er fremhævet med stiplede linje. Den ny gennemsigtige øvesal korresponderer med pavillonbebyggelsen på den modstående side, mens de ekstra to etager til administration forøger højden markant. Markering af Koncertsalen på baggrund af illustration af Pei Cobb Freed & Partners Architects.

betjening 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 Scala. For handicappede er der indrettet parkeringspladser ved hovedindgangen. Ved hovedindgangen og i Tietgensgade er der også af- og påsætningsmulighed for personbiler og taxi. Turistbusser kan sætte passagerer af og på i 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. Tietgensgade er i modsætning til Bernstorffsgade og Vesterbrogade ikke præget af store fodgængerstrømme.

## Mål og planer

### Kommuneplan

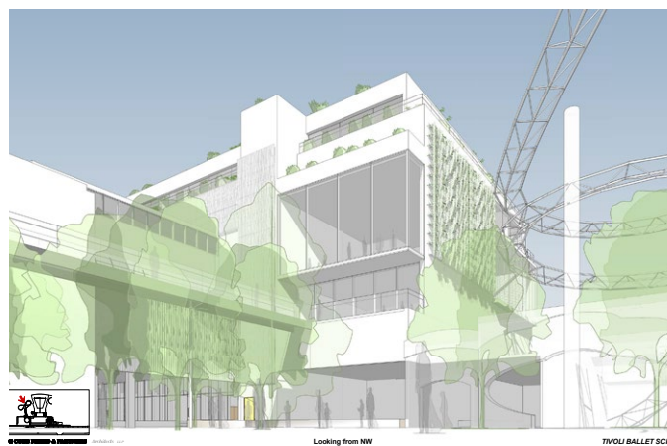
I Kommuneplan 2011 er lokalplanområdet udlagt til serviceerhverv (S2\*), så der kan bl.a. være administration, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten er maksimalt på 225 og en maksimal 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>.

### Rammeændring

S2\*-rammens nuværende afgrænsning blev fastlagt på baggrund af et projekt fra 2008, der ikke blev realiseret. Det forslås, at den eksisterende ramme tilpasses det aktuelle projekt. Rammeområdet uden for lokalplanområdet foreslås herudover ændret fra serviceerhverv (S2\*) til fritid og institutioner (O1), som resten af Tivolihaven. Ændringen af kommuneplanrammen kan ske som led i kommuneplanrevisionen, parallelt med lokalplanprocessen.

### 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



Perspektiv fra haven, hvor den eks. bebyggelse har fået en tilbygning samt to ekstra etager. Passagen og Koncertsalen er til venstre. Illustration Pei Cobb Freed & Partners Architects.



Illustration af projektet set fra Tietgensgade. Illustration Pei Cobb Freed & Partners Architects.

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.

### 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.

### Bæredygtighed

Der vil blive etableret solceller og grønt område på taget af den nye bygning. Regnvand (LAR) vil så vidt muligt blive brugt til at vande Tivolis haveanlæg, herunder haveanlæg

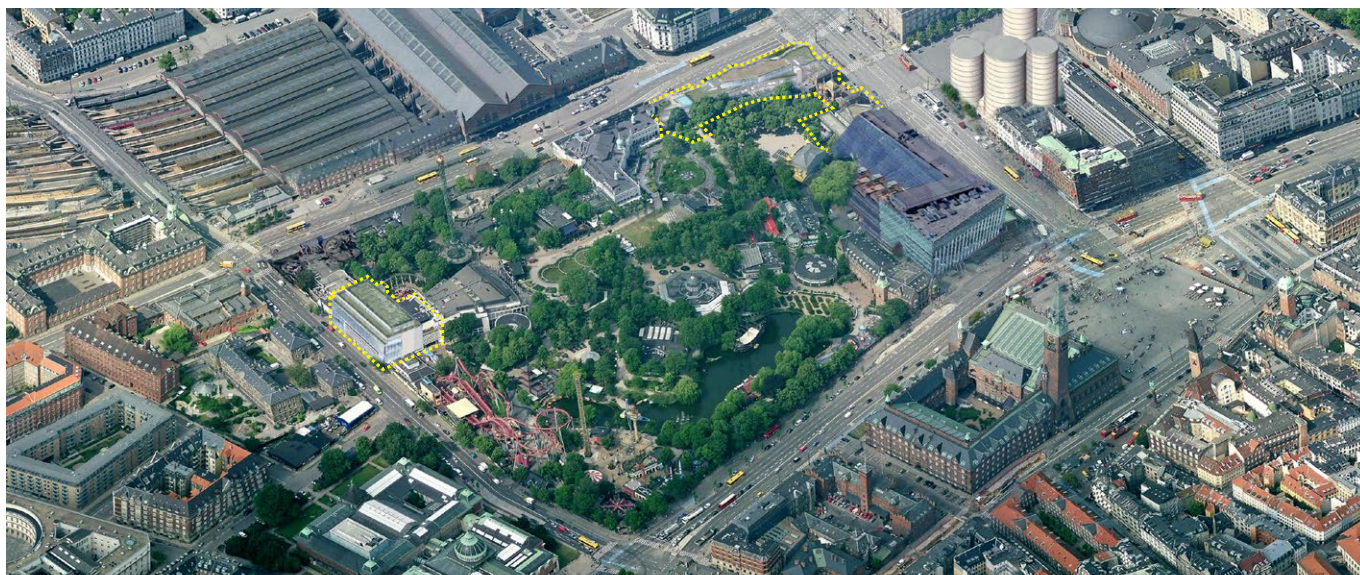
#### Tivolihuset - KP-ramme for lokalplanområdet

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



Perspektiv fra haven med den ny tilbygning og de ekstra to etager. Passagen og Koncertsalen er til højre. Illustration Pei Cobb Freed & Partners Architects.





Luftfoto af Tivoli, hvor de to nye projekter Tivoli-hjørnet og Tivolihuset er visualiseret og fremhævet med punkteret gul strek. Begge projekter er tegnet af Pei Cobb Freed & Partners architects. Illustration Pei Cobb Freed & Partners Architects.

på taget af den nye bygning. Herudover har Tivoli A/S indgået aftale med "Bybierne" om at etablere stader på taget af den ny bebyggelse.

### Arkitektur

Projektet indgår som endnu et nedslag af en markant bebyggelse i det gamle voldanlæg på linje med Industriens Hus, Axelborg, Glyptoteket m.fl. Bebyggelsen indgår desuden i et forløb af tilfældig kantbebyggelse mod Tietgensgade. Der vil i det videre forløb være fokus på at skabe sammenhæng med den øvrige kantbebyggelse med fx tilbagetrækninger, korresponderende linjer og i materialevalg. Hovedgrebet – den store transparente øvesal hen over Wagamama – vil via sin åbenhed give et oplevelsesløft til området. Herudover vil den ny foyer med glasfacade være inviterende. Volumenet inden tilbagetrækningen af de øvre etager korresponderer med bebyggelsen på den modstående side, og tilbagetrækningen af de øvre etager reducerer oplevelsen af en for høj bebyggelse på dette sted.

### 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.

### Andre planer

Tivoli har ansøgt om lokalplan for deres projekt Tivoli-hjørnet – på hjørnet af Vesterbrogade og Bernstorffsgade. Der er udarbejdet lokalplanforslag, som er i politisk behandling og forventes at komme i offentlig høring i april/maj.

### Sol, vind og skygge

I den videre proces vil der blive udarbejdet skyggediagrammer, og der vil blive udarbejdet analyse for vindforholdene.

### Anbefalinger

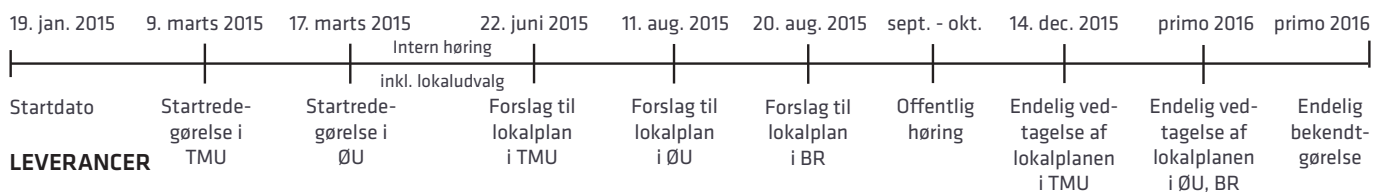
Forvaltningen anbefaler lokalplanforslaget. I det videre arbejde videreudvikles bl.a. på følgende forhold:

- De øvrige fremtidige byggemuligheder for lokalplanområdet skal analyseres bl.a. med hensyn til højder og materialer.
- Arealet omkring bebyggelsen skal bearbejdes, så det kan rumme det forventede flow af ansatte og brugere til og fra ballet- og musikskolen samt Tivolis administration.
- Cykelparkering og trafik håndtering fra og til Tietgensgade skal vurderes nøjere.
- Bæredygtige elementer, herunder en præcisering af beplantning på tagflader og gavle.

### Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

#### MILEPÆLE



#### LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen