

## Lokalplanforslag for Palads med kommuneplantillæg

Den indledende høring foretages for på et tidligt tidspunkt at afsøge, om der er forhold af særlig interesse for dem, der bliver hørt. Formålet er at sikre, at der bliver taget højde for de rigtige forhold i den videre planlægning. Vi vil bede jer om at svare - også selvom I ikke har bemærkninger til projektet, så planafdelingen er sikker på, at de relevante forhold er kommet frem.

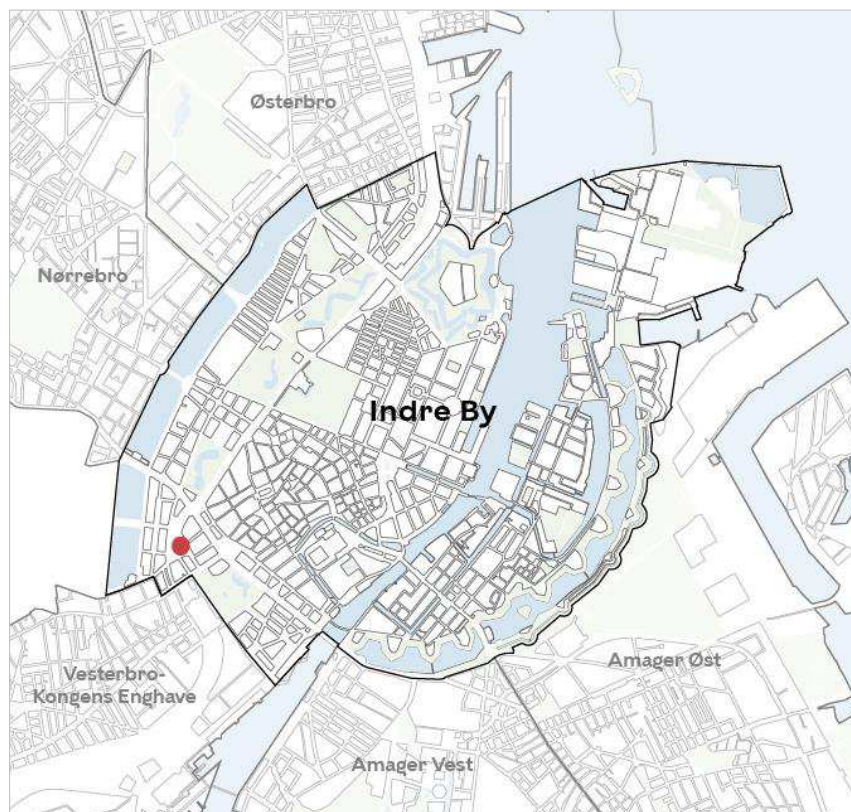
### Baggrund

Palads Biografen A/S har anmodet forvaltningen om et nyt plangrundlag, da de ønsker at opføre en bygning i en højde på op til 40 meter og med moderne biografale i kælderen på Axeltorv 9.

14. marts 2023

Sagsnummer  
2022-0154883

Dokumentnummer  
2022-0154883-1



Områdets placering i bydelen.

Klima og Byudvikling  
Område for Byplanlægning  
Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

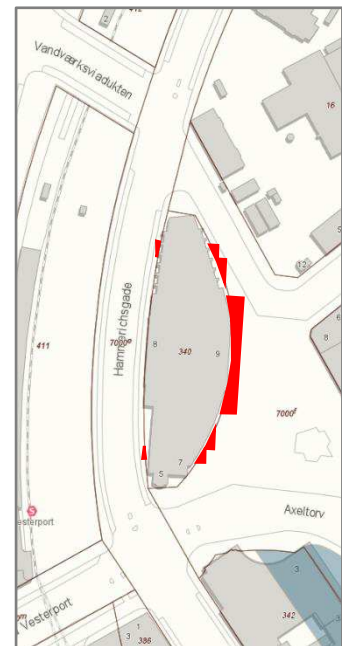
Grundet den stationsnære placering ønsker grundejer en bil-parkeringsnorm på nul og at udnytte nuværende af- og påsætningsmulighed fra offentlig vej. Grundejer foreslår at cykelparkering placeres i bygningen og på offentligt areal på Axeltorv. Projektet omfatter biograf i ned til seks etagers kælder, publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen (1. etage) samt erhverv eller kultur op til 10. etage. Opholds- og friarealer etableres på tagflader. Projektet ønskes inden for egen matrikel 340, med mindre underjordiske udvidelser, markeret med rødt på kortet th.

### Grundejers tre scenarier

Projektet forudsætter at den eksisterende bygning fjernes. Grundejer har opstillet tre scenarier for en bygning, hvoraf de to scenarier gengiver større dele af de farverige facader fra den eksisterende bygning.

Det tredje scenarie omfatter en bygning med et nyt udtryk:

*Klassisk Palads* udføres med facader, der i vid udtrækning gengiver de eksisterende farverige facader i 1. etage (stueetagen) og 2. etage. Fra 3. etage og op efter får facaden et andet udtryk præget af buer.



*Moderne Palads* udføres med facader, der gengiver de eksisterende farverige facader i 1. etage (stueetagen). Fra 2. etage og op får facaden et udtryk præget af søjler. Palads' tårn ønskes genopført på Axeltorv.

*Grønt Palads* udføres med facadebeplantning og en udvendig sneglehusformet rampe der går fra Axeltorv, rundt om bygningen og op til taget. De eksisterende farverige facader videreføres ikke.

I det videre arbejde har grundejer bl.a. opmærksomhed på, om dele af de eksisterende materialer kan genbruges og på hvordan Gernes kunstværk kan gengives og videreføres på dele af de nye facader (scenarie 1 og 2). Grundejer har ikke afgjort om facadeelementerne gemmes og genopføres eller om facaderne opføres i nye materialer og males.

Såfremt der gives byggemulighed i en lokalplan, er det ikke muligt at stille krav i lokalplanen om, at de oprindelige bygningsdele eller materialer genbruges.

Såfremt udvalget beslutter at gå videre med ét af bygherres scenarier, vil forvaltningen i det videre arbejde have opmærksomhed på:

- At områdets egenart bevares og videreføres i nyt byggeri.
- At Gernes' kunstværks bærende principper videreføres (scenarie 1+2).



Området set mod vest. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2021.



- At der bygges klimavenligt mht. levetid, udformning og materialer, med fokus på at bevare/genanvende bygningsdele og konstruktioner, og at fremme brugen af bæredygtige byggematerialer.
- At der sikres gode friarealer med beplantning og opholdsmuligheder.
- At der findes gode løsninger for cykelparkering, handicapparkering, varelevering mm.

### **Mulighed for bevaring**

I fald Teknik- og Miljøudvalget ikke ønsker at gå videre med en udvikling af Palads-grunden med afsæt i et af grundejers tre fremlagte scenarier, vil det være muligt at beslutte, at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan for bygningen. Her kan bygningen bevares i sin helhed eller de bærende bevaringsværdier kan sikres, hvor eventuel omdannelse eller tilbygning underordner sig bygningens eksisterende struktur og Gernes farvelægning.

Såfremt udvalget beslutter at bygningen skal bevares, vil forvaltningen i det videre arbejde have opmærksomhed på:

- At områdets egenart bevares
- At bygningens bærende bevaringsværdier sikres.
- At renovering, om- eller tilbygning tilpasses den eksisterende bygning
- At der bygges klimavenligt mht. levetid, udformning og materialer,
- At der muliggøres gode friarealer med beplantning og opholdsmuligheder.

### **Politisk behandling**

Forvaltningen forventer, at der kan fremlægges en startredegørelse til behandling i TMU i juni 2023 og ØU i august 2023. Her skal der politisk tages stilling til, om forvaltning skal gå videre med lokalplanforslag for ét af grundejers scenarier og i så fald hvilket, eller ej.

TMU og ØU kan ligeledes beslutte, om forvaltningen skal udarbejde en bevarende lokalplan for Palads

### **Kommuneplan**

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til serviceerhverv (S2) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24. For at gennemføre projektet, og udarbejde lokalplanforslaget, er det nødvendigt med et tillæg til kommuneplanen, der ændrer den tilladte højde og bebyggelsestæthed samt friarealprocent og parkeringsnorm for erhverv.

Kommuneplanen udpeger den eksisterende bygning som bevaringsværdig. Dette betyder, at ejendommen ikke må nedrives, før grundejer har anmeldt nedrivning, nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, og Teknik- og Miljøudvalget har meddelt ejeren, om kommunen vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

### **Bæredygtighed**

Københavns Kommune arbejder med social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Hvis der er forslag til bæredygtighedstiltag inden for jeres område, vil vi gerne have det beskrevet i kort form i svaret på den indledende høring.

### **Kontoret for Ejendomsstrategi og Kapacitet**

Kontoret anmodes om at oplyse, om Økonomiforvaltningen har behov for, at planforslaget muliggør institutioner inden for lokalplanområdet, og om et forventet ibrugtagningstidspunkt.

### **Høring**

Vi vil gerne have jeres eventuelle bemærkninger til plansagen inden den 20-04-2023 til [parc@kk.dk](mailto:parc@kk.dk)

Vi vil desuden bede jer om at melde tilbage med en kontaktperson, som vi kan kontakte, hvis der opstår spørgsmål inden for jeres fagområde.

I er velkomne til at kontakte mig på mail [RW8H@kk.dk](mailto:RW8H@kk.dk) eller på telefon 20 57 79 08 hvis I har spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen

Venlig hilsen  
Stine Stensby  
Byplanlægger