



Orientering

Til Økonomiudvalget

Forudgående offentlighed om udvikling af Palads-grunden

Resumé

Økonomiforvaltningen indkalder forslag og ideer til udvikling af Palads-grunden i en forudgående høring fra den 25. maj 2022 til den 22. juni 2022. Høringen sker, da grundejer har henvendt sig til kommunen med ønske om at udvikle grunden med en hel eller delvis bevaring af Palads Teateret. Grundejer ønsker fremadrettet at benytte grunden til biograf samt kontorer, udadvendte funktioner og evt. kultur. Sagen er til orientering.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget orienteres med nærværende sag om, at Økonomiforvaltningen indkalder forslag og ideer til udvikling af Palads-grunden i en forudgående høring fra den 25. maj 2022 til den 22. juni 2022. Side-løbende hermed holder grundejer en borgerinddragelsesproces, som indledes med et borgermøde den 24. maj 2022.

Grundejer har henvendt sig til Københavns Kommune med anmodning om en lokalplan med kommuneplantillæg, der muliggør en udvikling af Palads-grunden. Grundejer ønsker at gennemføre en fornyelse af Palads Biograf og vil på baggrund af en borgerinddragelsesproces udvikle flere scenarier for, hvordan fremtidens Palads kan se ud, og i hvilken udstrækning facaden kan bevares. Facaden er udsmykket af Poul Gernes i 1989. Foruden biograf ønsker grundejer, at projektet kommer til at rumme kontorer, udadvendte funktioner i stueetagen og evt. kultur og funktioner med offentlig adgang.

Grundejer ønsker mulighed for byggeri i op til 40 meters højde samt mulighed for samlet set op til 19.000 etagemeter byggeri på grunden. Palads Teateret indeholder i dag 4.247 etagemeter, og kommuneplan-rammen tillader byggeri i op til 24 meters højde. Mange af de omkringliggende bygninger er opført i 6-7 etagers højde, mens Axel Towers er cirka 61 meter høje og Radisson SAS Royal Hotel er cirka 70 meter høj.

Bort set fra cykelparkering, handicapparkering, samt af- og påsætning

20-05-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 6898

Dokumentnummer i F2
1319141

Sagsnummer eDoc
2022-0145606

Sagsbehandler
Tine Ane Nielsen

ønsker grundejer projektet gennemført uden etablering af parkeringspladser, det vil sige med en parkeringsnorm på 0.

Realisering af grundejers projekt vil forudsætte vedtagelsen af et tillæg til Kommuneplan 2019, der ændrer den tilladte højde og bebyggelsestæthed samt friarealprocent for erhverv og parkeringsnorm. Grundejer har foruden lokalplan anmodet om et kommuneplantillæg med en S3* ramme, der kan muliggøre projektet. Da Økonomiforvaltningen vurderer, at der vil være tale om en væsentlig ændring af rammen i Kommuneplan 2019, skal der afholdes forudgående offentlighed, jf. planlovens § 23 c.

I den forudgående høring skal kommunen ifølge Planloven opstille spørgsmål til den kommende planlægning. Økonomiforvaltningen spørger således ind til følgende:

- Hvordan kan Palads Teateret udvikles, så bygningens udtryk videreføres i større eller mindre omfang, samtidig med der skabes plads til en moderne og tidssvarende biograf og til nye funktioner, som eksempelvis kontorer, butikker, caféer eller kultur?
- Hvad skal der særligt tages højde for, hvis der tillades et byggeri på op til 40 meter på Palads-grunden, samtidig med at Palads Teaterets eksisterende bygning indgår helt eller delvist i nybyggeriet?
- Hvad skal der være særlig opmærksomhed på, hvis Palads-grunden udvikles uden yderligere bilparkeringspladser, end hvad der kræves til handicapparkering samt af- og påsætning?

Økonomiforvaltningen har udarbejdet vedlagte pjece, som vil blive lagt på kommunens høringsportal Blivhørt i høringsperioden.

Økonomi

Sagen vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser.

Videre proces

Den forudgående offentlighed holdes i perioden fra den 25. maj 2022 til den 22. juni 2022 og offentliggøres på blivhoert.kk.dk.

På baggrund af den forudgående offentlighed samt grundejers borgerinddragelsesproces vil Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen udarbejde forslag til en startredegørelse for projektet til godkendelse af Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget. Resultaterne fra den forudgående høring vil forelægges udvalgene i forbindelse med behandlingen af startredegørelsen.

På baggrund af startredegørelsen vil Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen udarbejde forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for Palads-grunden til politisk godkendelse og efterfølgende

offentlig høring. På baggrund af den offentlige høring og en eventuel efterfølgende tilpasning kan lokalplan og kommuneplantillæg vedtages endeligt af Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Bilag

- Pjece til offentlig høring: "Kom med idéer og kommentarer til udvikling af Palads-grunden"

Forudgående offentlighed om kommuneplantillæg

Københavns Kommune overvejer at ændre kommuneplanens rammer for lokalplanlægning med et kommuneplantillæg. Du kan komme med ideer og kommentarer til denne planlægning indtil den 22. juni 2022. Læs heri hvordan.

Kommuneplantillæg for Palads-grunden



Kom med ideer og kommentarer til kommende planlægning for Palads-grunden

Baggrund

Palads Teater ligger lige ved Vesterport Station og har fungeret som biograf siden 1918.

Ejeren af Palads har henvendt sig til Københavns Kommune med ønske om at gennemføre en fornyelse af biografen og udvikle Palads-grunden.

På baggrund af en borgerinddragelsesproces vil grundejer udvikle flere scenarier for, hvordan fremtidens Palads kan se ud, og i hvilken udstrækning facaden kan bevares. Disse skal efter behandling i Borgerrepræsentationen udvikles til et egentligt projekt.

Foruden biograf ønsker grundejer, at projektet kommer til at rumme kontorer, udadvendte funktioner i stueetagen og evt. kultur og funktioner med offentlig adgang. Grundejer ønsker mulighed for byggeri i op til 40 meters højde samt mulighed for samlet set op til 19.000 etagemeter byggeri på grunden. Palads Teateret består i dag af 4.247 m² etageareal.

Bortset fra cykelparkering, handicap-parkering, samt af- og påsætning ønsker grundejer projektet gennemført uden etablering af parkeringspladser, det vil sige med en parkeringsnorm på 0.

Projektet forventes umiddelbart kun at omfatte ejendommen for Palads Teateret.

Kommuneplanforhold Eksisterende forhold

Den gældende kommuneplan, Kommuneplan 2019, udlægger området til serviceerhverv (S2). I området tillades serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, undervisning og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner m.v., der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv, herunder eksempelvis biograf. Der kan desuden tillades op til 25% boliger, såfremt der er tilstrækkeligt friareal til dem.

Kommuneplan 2019 tillader byggeri i op til 24 meters højde samt bebyggelsesprocenter på op til 150 procent i området. Kommuneplanen stiller endvidere krav om etablering af 10 procent friareal til erhverv samt bil-parkeringspladser.

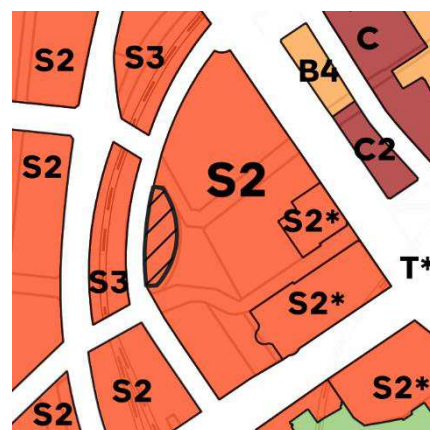
Mange af de omkringliggende bygninger er opført i 6-7 etagers højde, mens Axel Towers er cirka 61 meter høje og Radisson SAS Royal Hotel er cirka 70 meter høj.

Evt. ændring af Kommuneplan 2019

Realisering af grundejers projekt vil forudsætte vedtagelsen af et tillæg til Kommuneplan 2019, der ændrer den tilladte højde og bebyggelsestæthed samt friarealprocent for erhverv og parkeringsnorm.

Da Økonomiforvaltningen vurderer, at der vil være tale om en væsentlig ændring af rammen i Kommuneplan 2019, skal der afholdes en forudgående offentlighed, hvor der indkaldes ideer og kommentarer til den

kommende planlægning, jævnfør planlovens § 23 c.



- Boliger 3-6 etager
- Boliger og serviceerhverv
- Serviceerhverv
- Fritidsformål
- Veje (Teknisk anlæg)

Figur A: Gældende ramme i Københavns kommuneplan 2019 og afgrænsning (skravering) af projektområdet.

Hovedspørgsmål til den kommende planlægning

I planprocessen ser Københavns Kommune følgende overordnede hovedspørgsmål, som kommunen ønsker idéer og kommentarer til:

- Hvordan kan Palads Teateret udvikles, så bygningens udtryk videreføres i større eller mindre omfang, samtidig med der skabes plads til en moderne og tidsvarende biograf og til nye funktioner, som eksempelvis kontorer, butikker, caféer eller kultur?

- Hvad skal der særligt tages højde for, hvis der tillades et byggeri på op til 40 meter på Paladsgrunden, samtidig med at Palads Teaterets eksisterende bygning indgår helt eller delvist i nybyggeriet?
- Hvad skal der være særlig opmærksomhed på, hvis Paladsgrunden udvikles uden yderligere bilparkeringspladser, end hvad der kræves til handicapparkering samt af- og påsætning?

Offentlighedsperiode

Offentlighedsperioden varer fra den 25. maj 2022 til den 22. juni 2022.

Alle har ret til at komme med ideer og kommentarer til den kommende planlægning. Alle skriftlige henvendelser om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Indsigelser og bemærkninger indsendes via høringsportalen:

[Blivhoert.kk.dk](https://blivhoert.kk.dk)

Eller pr. brev til:
Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Center for Byudvikling
Rådhuset 1599 København V
Mærk kuverten "Palads-grunden".

Dine bemærkninger eller indsigelser skal være os i hænde senest Den 22. juni 2022.

Yderligere oplysninger:

Spørgsmål vedr. kommuneplantillæg kan stilles til: Økonomiforvaltningen Center for Byudvikling Tlf. 33 66 28 00 eller på mail til: cbu@okf.kk.dk

Fremlæggelse:

I offentlighedsperioden fremlægges eksemplarer af forslag til kommuneplantillæg hos Københavns Hovedbibliotek, Krystalgade 15, 1172 København K.