

25. Startredegerelse for lokalplan "Tivoli" (2008-125357)

Tivoli ønsker at opfere nybyggeri med butikker, cafeer, restauranter og serviceydelser paa Tivoligrunden langs Vesterbrogade, Bernstorffsgade og Tietgensgade til lige efter Koncertsalen. Teknik- og Miljoudvalget skal godkende, at der igangsattes udarbejdelse af forslag til lokalplan for omradet.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljoforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljoudvalget godkender,

1. at der udarbejdes forslag til lokalplan "Tivoli" pa baggrund af vedlagte startredegerelse, bilag 1

Problemstilling

Tivoli ønsker at udvikle projekter til helarsaktiviteter, hvor malet er at skabe liv hele aaret rundt og gore Tivoli til en destination uden for Havens saesoner. Pei, Cobb Freed & Partners Architects fra New York har tegnet et projekt "Tivoli Kantent" til dette formaal.

Nybyggeriet udgor ca. 20.000 m² bruttoetageareal.

Tivoli har som forudsatning for, at de vil opfere projektet, at Bernstorffsgade omlægges med det formaal at tilvejebringe et bredere fortov foran Tivoli langs Bernstorffsgade, sa der opnaas en forbedret oplevelse for de gaende, og der bliver mulighed for at plante traer langs Tivoli.

Kantprojektet er markant og vil fa indflydelse pa hele omradet, hvorfor der skal udarbejdes lokalplan.

Til orientering blev projektet offentliggjort ultimo maj og udstillet offentligt en uges tid i Bernstorffs (det gule bindingsvaerkshus). Teknik- og Miljoforvaltningens medlemmer var inviteret over til en gennemgang.

Losning

Der udarbejdes en lokalplan for projektet, som afgranses af matriklen mod gade og efter projektets udformning mod haven. I forslag til Kommuneplan 2009 er omradet udlagt til serviceareal (S2-omrade) sasom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning samt haendvaerk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i omradet.

Der er saledes mulighed for at indrette butikker, cafeer, restauranter og serviceydelser. I lokalplanen vil det naermere blive defineret, at der vil blive lagt vaegt pa det unikke, kvalitetspraegede og originale, sa der skabes oplevelser i traad med traditionerne i Tivoli. Butikkerne indrettes i mange forskellige stoerrelser.

Kommunens intentioner i lokalplanen er bl.a. at sikre, at projektet udfores i et nutidigt formsprog i samspil med Tivolis og kvarterets eksisterende kvaliteter og traditioner. Funktionerne skal vaere forenelige med Tivolis karakter af forlystelsespark, sa parken fortsat har en bred appel og henvender sig til den brede befolkning. Efterfoelgende vil projektet blive fulgt i forbindelse med byggesagen.

Forvaltningen havde oprindeligt til hensigt at udarbejde en lokalplan for hele karreen, for at sikre den arkitektoniske udvikling af hoerret mod Raadhuspladsen, sikre de bevaringsvaerdige bygninger, anlæg og lign. samt at faa et vaerktoej til at styre de fremtidige forlystelser i Tivoli, som gennem de sidste par ar er tiltaget markant i stoerrelse (BTU 147/2005 og OU 164/2005). Der var ikke dengang opbakning til at udarbejde en lokalplan for hele karreen - men udvalget onskede en tilbagemelding om status for

udviklingen, hvilket Teknik- og Miljøudvalget løbende er blevet orienteret om. Senest er der i august godkendt en startredegerelse for Industriens Hus.

En omdannelse og nybyggeri af randen mod Bernstorffsgade for at få byliv falder i tråd med forvaltningens tidligere vurdering af Tivolis udviklingsmuligheder og er samtidig et fokuspunkt i Metropolzoneprojektet, som også ønsker at trække bylivet hen mod Tietgensgade via Bernstorffsgade. Forvaltningen kan således udarbejde denne projektlokalplan for projekt Tivoli Kanten uden at gå på kompromis med de tidligere intentioner.

Kantprojektet tænkes opført i to faser. Fase 1 strækker sig fra Industriens Hus langs Vesterbrogade og Bernstorffsgade til Nimb, og fase 2 fortsætter efter Nimb hele vejen langs Bernstorffsgade og rundt om hjørnet i Tietgensgade til lige efter Koncertsalen. Fase 1 tænkes opført så hurtigt som muligt, mens fase 2 tidligst opføres i forlængelse af fase 1. Fase 1 og fase 2 udgør henholdsvis ca. 7.000 m² og ca. 13.000 m² i alt 20.000 m²

Fase 1 vil være byggeretsgivende, mens fase 2 vil kræve supplerende lokalplan, da fase 2 i sin udformning stadig er foreløbig.

Projektet består mod gaden af én lang ”mur” i glas, der bugter sig i bløde kurver, mens det mod haven består af en række terrasser som ”scener”, der er inspireret af Tivolis tradition for optræden. Forslaget gør op med det nuværende udtryk mod gaden, hvor bygninger er tilfældigt placeret i en tilfældig udformning. Nu samles kræfterne i en sammenhængende arkitektonisk komposition med respekt for de historiske bygninger.

Det er forvaltningens vurdering, at skitseprojektet på kvalificeret vis forholder sig arkitektonisk og byplanmæssigt til opgaven, og vil tilføre bedre rammer for det intense byliv i området, i overensstemmelse med målsætningerne i ”Metropol for mennesker”.

Da Tivoli har betinget en omlægning af Bernstorffsgade er forvaltningen gået i dialog med Tivoli for at belyse muligheden for en omlægning, og der er foreløbig fremkommet to skitseprojekter, som sandsynliggør en omlægning. Der er samtidig udfærdiget et notat om fordele og ulemper ved en omlægning. Som konklusion vil forholdene blive forringede for bus- og togpassagerer, som skal skifte retning, da de må krydse Bernstorffsgade, til forskel fra nu, hvor der er en bus-ø. Til gengæld nedsættes buskøretiden for busser, der kører mod Vesterbrogade, da de i dag skal krydse den modgående trafik for at komme til bus-øen. For fodgængere generelt vil det blive en forbedring at få udvidet fortovet langs Tivoli, da det allerede nu er for smalt i travle perioder og fodgængere derved også bruger cykelstien. Herudover vil det for bylivet blive et tilskud med et bredere fortov, da det bliver muligt at stå, gå og mødes.

Tivoli har fået en positiv tilkendegivelse fra både Movia og DSB om at indgå et samarbejde om omlægning af Bernstorffsgade.

Økonomi

Udbygningsaftalen

I henhold til planlovens § 21 b kan der indgås en frivillig udbygningsaftale med bygherre. Der udarbejdes en udbygningsaftale, der forventes at indeholde omlægning af Bernstorffsgade.

I det videre forløb skal omlægning af fortovet langs Vesterbrogade afklares.

Videre proces

Efter at startredegørelsen er godkendt i udvalget, gennemføres en intern høring af forvaltningerne, Indre By lokaludvalg og relevante samarbejdsparter, herunder høring om miljøvurdering.

Forslag til lokalplan forventes at kunne forlægges for Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen primo 2009.

Hjalte Aaberg

Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 \(PDF\) Lokalplan "Tivoli" startredegørelse](#)

[Bilag 2 \(PDF\) Lokalplan "Tivli" - startredegørelse Miljøvurdering i henhold til lov om planer og programmer samt Teknik- og Miljøforvaltningens positivliste](#)

[Bilag 3 \(PDF\) Lokalplan "Tivoli" - startredegørelse Tilgængelighedsvurdering](#)

