

## 29. Startredegerelse "Falckhuset" (2009-100911)

Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget skal godkende, at der igangsættes udarbejdelse af forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommunetillæg med henblik på at muliggøre opførelse af et 14 etager høj bebyggelse til Falcks hovedsæde.

### INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at der udarbejdes et forslag til lokalplan "Falckhuset" på baggrund af vedlagte startredegerelse, bilag 1

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget godkender,

2. at der udarbejdes et forslag til tillæg til Kommuneplan 2009 på baggrund af startredegerelsen samt vedlagte hvidbog, bilag 2

### PROBLEMSTILLING

Falck-koncernen har et ønske om at samle administrationen af deres mange nationale og internationale funktioner ved Politortvet i København. Med udvidelse af hovedsædet forventer Falck at øge medarbejderstaben fra ca. 250 til ca. 650 over en årrække. Falck har derfor sammen med rådgiver og entreprenør Arkitema og KPC anmodet om en lokalplan, der muliggør en udvidelse af det nuværende Falckhus med godt 12.000 m<sup>2</sup> til i alt ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Projektet omfatter en 14 etager høj bygning samt en ombygning af den eksisterende bebyggelse, bl.a. med en etablering af en stueetage med publikumsorienterede aktiviteter. Projektet har et omfang, der forudsætter udarbejdelse af en lokalplan samt en ændring af rammerne i forslag til Kommuneplan 2009.

### LØSNING

I Startredegerelsen *bilag 1* er beskrevet de eksisterende forhold, planlægningen, skitseprojektet og forvaltningens vurdering heraf.

Kvarteret er domineret af store bygningsvolumener og dette sammen med stationsnærheden gør det planmæssigt velbegrunderet, at fortætte området med en højhusbebyggelse.

Bebyggelsen indpasses i den tidstypiske karré fra 60'erne og tager afsæt i karreens stramme geometri. Arkitektonisk opdeles bygningen i 3 elementer der forskydes i forhold til hinanden og varieres i højden på henholdsvis 45 m, 50 m og 57 m. Arkitektonisk finder forvaltningen bygningens udformning for velargumenteret og karaktergivende.

Den eksisterende bygning blev facaderenoveret i 2000, hvor facaden blev beklædt med glaspaneler med påtrykt mønster. Dette motiv indgår som en del af det arkitektoniske koncept til den nye bebyggelse.

Facaderne på højhuset beklædes med glaspaneler med påtrykte mønstre og farve, der tilfører facaden

er varieret overflade. Mod Mitchellsgade giver den ”hvidgrønne” facade bygningen en let fremtræden. Den mørke facade mod Bernstorffsgade fremstår som en mosaik af farve i mønstre af mørke solcellepaneler, silketryk og svagt grønt tonet glas.

Forvaltningerne finder, at projektet understøtter målet om at skabe mere byliv i området ved at tilføre flere arbejdspladser, nye aktiviteter og sikre et godt samspil mellem byggeri og byrum. Endvidere ønsker Falck, i overensstemmelse med målene i Metropolzone-projektet og ”Metropol for mennesker”, at give området et tiltrængt kvalitetsmæssigt løft ved at indgå en udbygningsaftale om at erstatte den eksisterende parkeringsplads på polititorvet med en offentligt tilgængeligt plads med gode opholdsmuligheder, samt at forbedre forholdene for fodgængere ved at skabe mere plads og beplante et areal fra polititorvet til Kalvebod Brygge og den nye Kalvebod Bølge. Omdannelsen af vejarealerne til plads og fodgængerarealer samt indretning af stueetagen til publikumsorienterede funktioner er med til at skabe en mere attraktiv forbindelse fra erhvervsdomicilerne og den nye promenade ved Kalvebod Brygge op mod Hovedbanegården.

Planområdet udgør ejendommen matrikel nr. 384 Vestervold Kvarter samt Polititorvet. Lokalplanen vil fastlægge anvendelsen til serviceerhverv og med en bestemmelse om at stueetagen mod Bernstorffsgade skal indrettes med publikumsorienterede aktiviteter. Polititorvet forudsættes nedlagt som vejareal og sælges til Falck med pligt til at etablere en plads og med mulighed for at indrette privat parkering under terræn. Bebyggelsen forudsættes fastlagt som principiel bebyggelse omfattende nybyggeri i 14 etager og den eksisterende bebyggelse.

I lokalplanen forudsættes der fastlagt detaljerede bestemmelser om bebyggelses ydre fremtræden i overensstemmelse med projektet. Der vil blive lagt vægt på at arkitektur og bæredygtighedstiltag er integrerede dele af facadeudformningen som f.eks. (solceller, passiv energi, m.v.). Det vil blive nøje undersøgt, hvordan vind og turbulensforhold i omkringliggende byrum (Bernstorffsgade, Mitchellsgade og Polititorvet) påvirkes af projektet.

I forbindelse med lokalplanen vil der blive stillet krav om etablering af parkering i konstruktion for biler samt krav til etablering af cykelparkering.

Det nødvendige tillæg til Kommuneplan 2009 skal indeholde en udvidelse af anvendelsen fra serviceerhverv S2-rammen til S3, med en stjernebemærkning om at bebyggelsesprocenten for området som hele ikke må overstige 270 procent. Bygningshøjden må ikke overstige 50 meter. Området udvides til også at omfatte Polititorvet.

### *FORUDGÅENDE HØRING*

På baggrund af bebyggelsesprocentens udvidelse er der afholdt en forudgående høring om ændring af kommuneplanen. Den 17. juni blev der afholdt et offentligt borgermøde. Indre By og Vesterbro Lokaludvalg afgav høringssvar. Udvalget så positivt på at byggeriet ville medføre skabelsen af mange nye arbejdspladser i København. Det blev også påpeget, at hvis der skal være en høj bygning i området, er det vigtigt, at den arkitektoniske kvalitet af bygningen sikres og at strøggaden gennemtænkes. Hvidbogen vedhæftes som bilag 2.

## **ØKONOMI**

Falck har udtrykt ønske om at indgå en udbygningsaftale med kommunen. Et udkast hertil vil blive fremlagt i forbindelse med lokalplanforslaget. Konkret er der tale om den ovenfor beskrevne attraktive forbindelse til vandet og en grøn park på parkeringsarealet foran Rigspolitiets hovedbygning ved Polititorvet. I forbindelse med udbygningsaftalen påtænkes parkeringsarealet på Polititorvet solgt til Falck. Prisen for grunden er vurderet af Sadolin og Albæk til kr. 4,6 mio. Anlægsomkostningerne afholdes af bygherren. På nuværende tidspunkt er driftsudgifternes omfang og hvem der afholder disse ikke fastlagt.

## **VIDERE PROCES**

Når startredegørelsen er godkendt i udvalgene, gennemføres en intern høring af relevante instanser med henblik på bemærkninger til udarbejdelse af planforslaget, herunder Indre By Lokaludvalg.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

### **bilag**

[Bilag 1 - Startredegørelse "Falckhuset"](#)

[Bilag 2 - Hvidbog i forbindelse md forudgående høring for Falckhuset](#)

[Bilag 3 - Tilgængelighedsvurdering](#)

### **Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 04.11.2009**

Indstillingen blev udsat med henblik på yderligere belysning af sagen.

