

5. Startredegerelse "Falckhuset" (2010-81110)

Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget skal godkende, at der udarbejdes et forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg med henblik på at muliggøre opførelse af en 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 ønsker at samle administrationen af deres mange nationale og internationale funktioner ved Polititorvet 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 Arkitema og KPC anmodet om en lokalplan, der muliggør en udvidelse af det nuværende Falckhus med godt 12.000 m² til i alt ca. 20.000 m². 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.

Indstillingen blev på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 4. november 2009 udsat med henblik yderligere belysning af sagen. Forvaltningen har efterfølgende udvidet lokalplanområdet til at omfatte hele karreen samt bearbejdet bebyggelsens udtryk.

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. Arkitektonisk finder forvaltningen bygningens udformning for velargumenteret og karaktergivende.

Den eksisterende bygning blev facaderenoveret i 2000. 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 en 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. Projektet understøtter endvidere bæredygtig lokalisering i forhold til Kommuneplan 2009s mål om stationsnær beliggenhed, for at understøtte brugen af kollektiv transport og Falck ønsker at indpasse en række bæredygtighedstiltag i projektet.

Planområdet udgør ejendommen matrikel nr. 384 og 385 Vestervold Kvarter, umatr. vejareal langs ejendommene samt Polititorvet, hvorved hele karreen medtages i lokalplanen. 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 byggefelt omfattende nybyggeri i 14 etager og den eksisterende bebyggelse. Der forventes ikke tilført yderligere byggemuligheder til karreen.

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. Bestemmelser for den øvrige del af karreens bebyggelse skal overvejes nærmere.

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. 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 2009 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. Udbygningsaftalen forventes at indeholde:

- attraktive forbindelse til vandet
- 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 med forudgående høring for Falckhuset](#)

[Bilag 3 - Tilgængelighedsvurdering](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 21.06.2010

Indstillingen blev godkendt.

