

21. 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 Polititorvet i København. Med udvidelse af hovedsædet forventer Falck, at øge medarbejderstaben fra ca. 250 til ca. 650 over en årrække. Endvidere ønsker Falck, i overensstemmelse med målene i Metropolzone-projektet, at give området et tiltrængt kvalitetsmæssigt løft ved at indgå en udbygningsaftale om at erstatte den eksisterende nedslidte parkeringsplads på polititorvet med et offentligt tilgængeligt park-areal, samt at etablere et grønt strøg fra polititorvet og langs Bernstorffsgade hele vejen ned til Kalvebod Brygge og den nye Kalvebod Bølge. 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 m² til i alt ca. 20.000 m². Projektet omfatter en 14 etager høj bygning samt en ombygning af den eksisterende bebyggelse, herunder med en etablering af en stueetage med publikumsorienterede aktiviteter. Projektet har et omfang, der forudsætter udarbejdelse af en lokalplan samt en ændring af rammerne forsalg i Kommuneplan 2009.

LØSNING

Forvaltningerne finder, at projektet understøtter målet om at skabe mere byliv i området ved at tilføre flere arbejdspladser, nye aktiviteter og sikre en væsentlig forbindelse mellem byggeri og byrum. Samtidig er etableringen af et grønt strøg og den grønne park med til at give Bernstorffsgade en sammenhæng og et helhedsløft hele vejen fra Hovedbanegården ned forbi polititorvet og ned til den kommende Kalvebod Bølge. Et samlet løft, der særligt kommer til udtryk når også Tivolis planer om at gøre deres del af Bernstorffsgade til en forretnings- og restaurationsgade bliver en realitet.

Indretning af stueetagen til publikumsorienterede funktioner – bl.a. overvejes et Falck museum - samt etablering af pladsanlæg på polititorvet og en mere attraktiv indretning af arealerne foran Falckhuset anses som en klar forbedring af forholdene for fodgængere og forventes at støtte udviklingen i Metropolzonen og skabe tryghed og byliv i kvarteret.

Den nye Falck-bygning kommer med sine 50 meter til at stå som pendant til den nye 44 meter høje SEB Bank og Pension, samt Rigsarkivet på modsatte side af Bernstorffsgade. Området er ligeledes præget af Politigården nordøst for Falck-huset og Nykredits nye domicil, Krystallen ved Hambrosgade.

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 grøn park og med mulighed for at indrette privat parkering under terræn. Bebyggelsen forudsættes fastlagt som principiel bebyggefelt omfattende nybyggeri i 14 etager og den eksisterende bebyggelse.

I lokalplanen forudsættes der fastlagt detaljerede bestemmelser om bebyggelses ydre fremtræden. Facadeudtrykket er ikke endeligt afklaret, men der arbejdes med en facade beklædt med en hud af glaspaneler. Disse tilføres en tekstur og udtryk via tilførsel af silketrykte mønstre på glasset. Der vil blive lagt vægt på at arkitektur og bæredygtighedstiltag går hånd i hånd ved facadedetaljeringen, således at energitiltag (solceller, passiv energi, m.v.) er integrerede dele af facadeudformningen. Det skal undersøges 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 startredegerelsen 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 - Startredegerelse](#)

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

[Bilag 3 - Tilgængelighedsvurdering](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 02.09.2009

Indstillingen blev udsat med henblik på yderligere belysning af sagen.

