



"FALCKHUSET"

Startredegørelse

Indstilling om redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan "Falckhuset"



Luftfoto af lokalplanområdet med nærmeste omgivelser (JW Luftfoto oktober 2008)

Baggrund

Falck-koncernen har et ønske om at samle administrationen af deres mange nationale og internationale funktioner ved Polititorvet i København. Falck har derfor anmodet om en lokalplan, der muliggør en udvidelse af det nuværende Falckhus med knap 12.000 m². Således vil ejendommen i alt omfatte en bebyggelse på ca. 20.000 m², der omfatter den eksisterende bygning samt et nyt byggeri i 14 etager. Med en udvidelse af hovedsædet forventer Falck, at øge medarbejderstaben i Falckhuset fra ca. 250 til ca. 650 over en årrække.

Med en beliggenhed i Metropolzonen skabes der mulighed for en bedre og mere attraktiv forbindelse mellem by og havn langs Bernstorffsgade og Polititorvet til havnefronten i overensstemmelse med den primære fodgængerforbindelse i helhedsanalysen.

Et nyt Falckhus vil støtte den udvikling, som allerede er i gang i området. Bebyggelsen til SEB Bank og Rigsarkivet vil f.eks. tilføre området markant moderne arkitektur, og der vil blive etableret en ny offentlig grøn passage langs godsterminalbygningen, som i fremtiden vil forbinde Kalvebod Brygge med Vesterbro via Dybbølsbro. Det vil ligeledes tilføre mange nye daglige brugere til området. Projektet har et omfang, der forudsætter udarbejdelse af en lokalplan samt en ændring af rammerne i Kommuneplan 2009. Der har i den forbindelse været afholdt en forudgående høring af forslaget til Kommuneplan 2009.

Kvarteret

Falckhuset ligger i Glyptoteks-kvarteret. Kvarteret rummer herskabelige boligkarréer i 5-6 etager, større monumentale offentlige institutioner og virksomhedshovedsæder hovedsaglig opført omkring og lidt efter år 1900. Kvarteret fremtræder med et helstøbt præg trods forskellige bygningstyper og stilarter og har et højt arkitektonisk kvalitetsniveau. Området har en central og attraktiv beliggenhed tæt på Indre By, Kalvebod Brygge og Hovedbanegården.

Umiddelbart nordøst for Falckhuset ligger Politigården, der er bygget i 1920'erne i den nyklassicistiske stils disciplinerede formsprog, lyse grå facader og regelmæssige rækker af høje ens vinduer.

Ved Glyptoteks-kvarterets sydlige afgrænsning mod havnen findes flere nye enkeltstående større bygningsanlæg, der er søgt tilpasset det store havnerums proportioner. Udviklingen langs Kalvebod Brygge er sket som led i omdannelsen af havnen fra aktiv industrihavn til bymæssige og rekreative funktioner, som gælder for størstedelen af Københavns Havn. Bebyggelsen langs Kalvebod Brygge er opført over en årrække fra 1990'erne til i dag og består af fritliggende individuelle bygninger, der overvejende rummer serviceerhverv i form af kreditvirksomhed, banker, faglige forbund og hoteller med mange arbejdspladser.

Området langs de store trafikforbindelser Bernstorffsgade og Kalvebod Brygge domineres af serviceerhverv.

Metropolzonen og aktuelle projekter

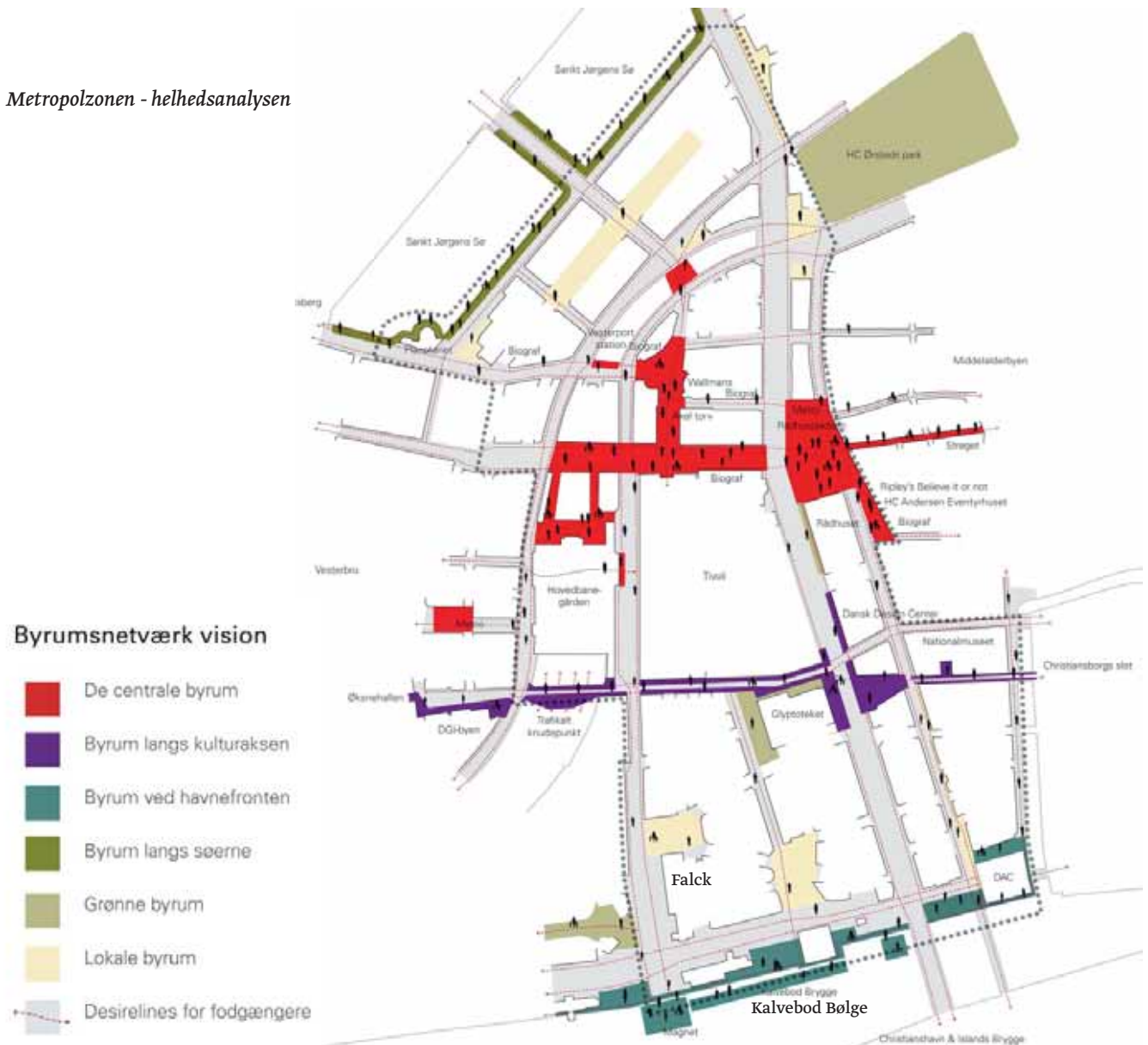
Falckhuset indgår i Metropolzonen, hvor der er igangsat en række initiativer på baggrund af en bred vifte af forslag. Der er bl.a. udarbejdet en helhedsanalyse, der redegør for de byrumsmæssige og trafikale forhold i Metropolzonen og sammenhængen med den øvrige by. Helhedsanalysen vurderer de trafikale og byrumsmæssige konsekvenser af planlagte projekter for at sikre et alsidigt byliv og samspil med de øvrige byrumsfunktioner. Det er oplagt, at det nye Falckhus og det omkringliggende byrum tænkes sammen med kommende projekter i Metropolzonen, især Kalvebod Bølgen. Med udbygning af Falckhuset er der et potentiale for at udvikle og opgradere forbindelsen mellem by og havn langs Bernstorffsgade og Polititorvet til havnefronten, som er udpeget som en potentiel primær fodgængerforbindelse i helhedsanalysen. Intentionen er, at der skal arbejdes for at forøge den visuelle og brugsmæssige kvalitet af byrummene. Kalvebod Brygge er udpeget som et byrum med betydning for regionen.

Området omkring Polititorvet og langs Kalvebod Brygge er allerede under omdannelse. Der er her tale om nye bygninger som for eksempel Nykredits nye domicil (døbt Krystallen) ved Hambrosgade med en ny offentlig tilgængelig plads mellem Otto Mønstedts Plads og Kalvebod Brygge. Overfor Nykredits bygning mellem pladsen og Mitchellsgade er herudover planlagt en ny kontorbygning, tegnet af den hollandske arkitekt Erick van Egeraat.

Ved Bernstorffsgade vil den kommende bebyggelse til SEB Bank og Rigsarkivet tilføre området markant moderne arkitektur, og der vil blive etableret en ny offentlig grøn passage langs godsterminalbygningen, som i fremtiden vil forbinde Kalvebod Brygge med Vesterbro via Dybbølsbro. Det vil ligeledes tilføre mange nye daglige brugere til området. SEB Bank og Pension består af to 44 m høje huse.

Et forslag til lokalplan for Kalvebod Bølge forventes udsendt i offentlig høring i løbet af efteråret og projektet forudsættes igangsat umiddelbart efter endelig vedta-

Metropolzonen - helhedsanalysen



gelse. Projektet skal styrke bylivet og brugen af havnefronten og være et nyt oplevelsesrum og promenadeforløb langs Kalvebod Brygge. Det vil forbinde by og vand på en ny og spændende måde med god plads til maritime aktiviteter, leg og ophold.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter den 2.614 m² store ejendom matrikel nr. 384 Vestervold Kvarter, hvor Falck har haft hovedsæde siden 1962, endvidere indgår parkeringsarealet langs Bernstorffsgade samt Polititorvet, som er udlagt som vej og indrettet med parkering.

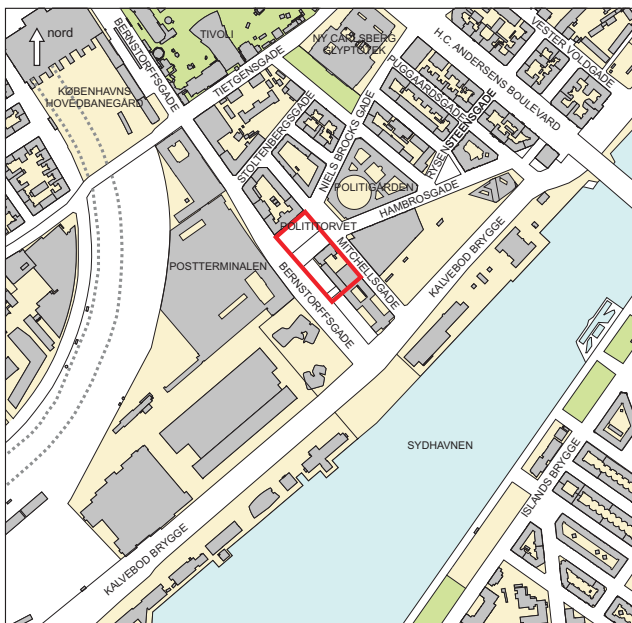
Det eksisterende etageareal er på 8.014 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 306 og en friarealprocent på 7. Bebyggelsen er i 6 etager mod Polititorvet, 5 etager mod Bernstorffsgade og 2 etager mod Mitchellsgade.

Trafik og parkering

Lokalplanområdet ligger trafikalt velbetjent både i forhold til kollektivtrafik, cyklende og biler. Området har umiddelbar forbindelse til den regionale vej Kalvebod Brygge og Bernstorffsgade. Området er betjent af buslinjer på Kalvebod Brygge, Bernstorffsgade og Hambrosgade. Hovedbanegården og den kommende metrostation i Stampesgade ligger indenfor en afstand af 600 meter. Der er cykelstier på Kalvebod Brygge og Bernstorffsgade.

Gældende planforhold

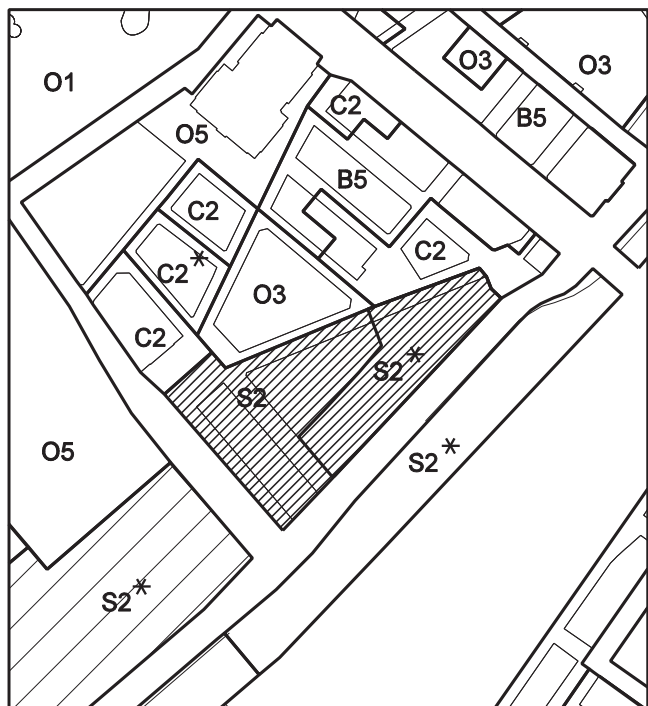
I forslag til Kommuneplan 2009 er det aktuelle lokalplanområde fastlagt til serviceerhverv (S2-område). Området kan anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt



Lokalplanområdet er vist med rød ramme

håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 190, beregnet for området under ét, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 35 m. Friarealet til boliger og erhverv skal udgøre henholdsvis 40 pct. og 10 pct. af etagearealet. I de særlige rammer for detailhandel har lokalplanområdet betegnelse som lokalcentre - Polititorvet: Her må bruttoetagearealet til butiksførmål ikke overstige 3.000 m², og arealet i dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

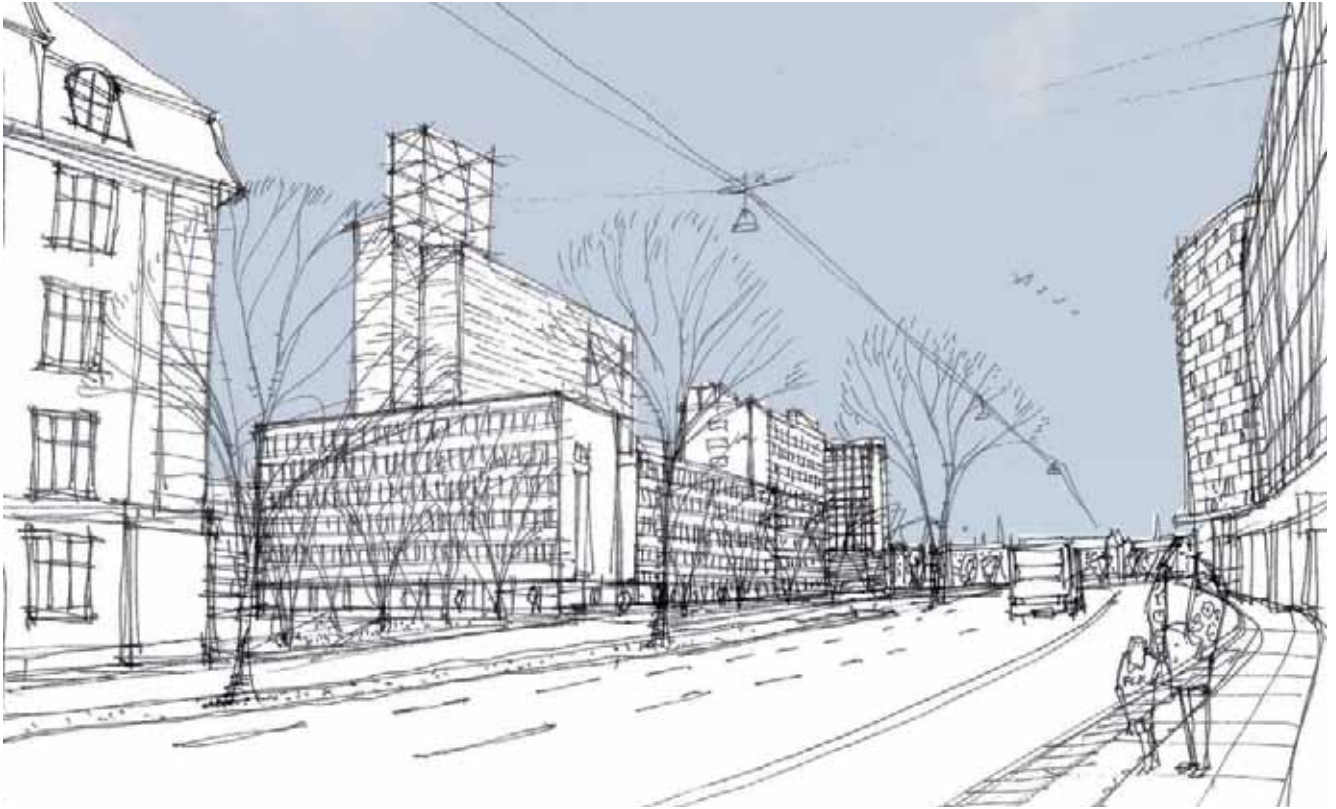
Projektet forudsætter at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2009.



Eksisterende kommuneplanrammer i 2005



Falckhuset set fra Polititorvet (eksisterende forhold).



Falckhuset set fra Bernstorffsgade mod Kalvebod Brygge

Skitseprojektet

Skitseforslaget er et resultat af flere workshops, hvor en række alternativer er blevet vurderet i samarbejde med forvaltningen.

Falcks nye hovedsæde placerer sig sammen med de øvrige markante bygninger ved Kalvebod Brygge som en central bygning i "porten" til city og kommer til at indgå naturligt i sammenhæng med de moderne bygninger i Metropolzonen, både hvad angår bygningens arkitektur, facadeudtryk og størrelse.

Bygningen placeres i forlængelse af den eksisterende 11 etagers bygning i karreen og vil udfylde et hul i facaden langs Mitchellsgade. Bygningen orienterer sig øst-vest og understreger retningen fra Kalvebod Brygge mod midtbyen. Mellem den eksisterende bygning og den nye etableres et glasoverdækket atrium og en gårdhave.

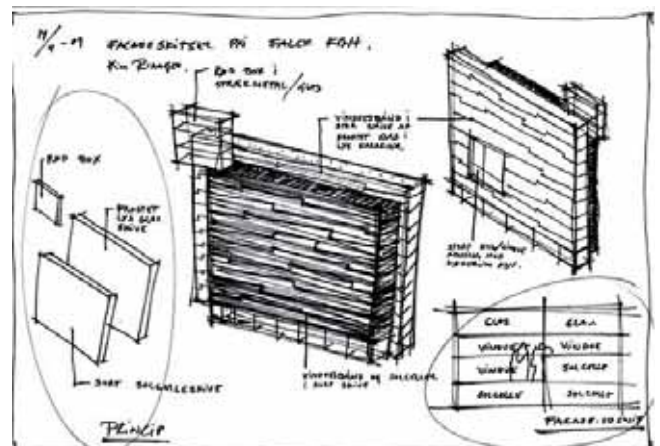
For at opnå et dynamisk og velproportioneret arkitektonisk udtryk, opdeles bygningsvoluminet i tre elementer. Voluminet deles på langs i to skiver der varieres i størrelse op til henholdsvis 14 og 13 etager. Det tredje volumen udgør en boks, der placeres som landmark øverst på bygningen.

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 silke-trykte mønstre på glasset. Facaden tænkes oplevet som en skarpskåret iskrystal, der markerer sig i højden og skaber billeder og refleksioner af byen i glasfacaderne. Der arbejdes med forskellige alternative facadeudtryk med indpasning af solceller i skiven mod sydvest.

Stueetagen skal fremstå med en åben og 'levende' facade, der skal gøre stedet attraktivt for både forbipasserende og besøgende og bidrage til en mere attraktiv forbindelse på vejen fra by til havn. Mod Bernstorffsgade ønsker Falck at indrette healthcare-klinik, informationscenter og udstillingsområde med café. Udstillingen fortæller om Falcks historiske udvikling. Alle nævnte funktioner er offentligt tilgængelige.

Falck skal endvidere drive udrykningskørsel med ambulancer fra adressen. I stueetagen mod Mitchellsgade tænkes etableret et antal porte til udrykningskøretøjerne.

I forbindelse med byggeriet forventes Falck, at indrette parkering under Politortvet samt anlægge pladsen til rekreative formål, der sammen med omlægning af arealet foran bygningen skal gøre området mere attraktivt.



Principskitse



Falckhuset set fra Kalvebod Brygge

Den eksisterende bebyggelse har et etageareal på 8.014 m², hvilket med et grundareal på 2.614 m² svarer til en bebyggelsesprocent på 306. Efter projektets gennemførelse vil etagearealet udgøre ca. 19.742 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 428. Den maksimale højde er op til 57 m og omfatter kun "boksen". Den øvrige del af højhuset får en højde på henholdsvis 50 og 45 m. Den eksisterende bebyggelse bevares overvejende, idet den lave bygning mod Mitchellsgade nedrives og stueetagen på den øvrige bebyggelse ombygges. Der forudsættes indrettet ca. 100 parkeringspladser under Polititorvet til betjening af Falckhuset.

Byarkitektonisk og byplanmæssig vurdering

Forvaltningerne finder, at projektet rummer principper for anvendelse, højde/volumen og arkitektonisk udformning, der sammen med andre nybyggerier vil tilføre området nye kvaliteter og leve op til beliggenheden ved en af Metropolzonens fremtidige vigtige forbindelser fra Hovedbanegården/City til den fremtidige aktive promenadestrækning langs Kalvebod Brygge - en strækning, der bortset fra en fremtidig levende og udadrettet facade langs Tivoli, ikke er særlig oplevelsesrig. Stationsnærheden gør det oplagt at udnytte beliggenheden til en fortætning og en anvendelse til serviceerhverv. Højhuset vil blive synligt i byens profil og derfor er det vigtigt, at det får en høj arkitektonisk kvalitet i samspil med områdets øvrige høje bebyggelser. Udformningen af facaden skal således detaljeres i det videre arbejde.

Indretning af stueetagen til publikumsorienterede funktioner samt etablering af pladsanlæg på Polititorvet og en mere attraktiv indretning af arealerne foran Falckhuset anses som en klar forbedring af forholdene for fodgængerne og forventes at støtte udviklingen i Metropolzonen. I det videre arbejde skal der herunder arbejdes videre med indretning af de ubebyggede arealer.

Lokalplanens indhold

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 fastlagt til rekreativt



Referencefotos



Modelfoto

areal med mulighed for at indrette parkering under terræn.

Bebyggelsen forudsættes fastlagt som principiel bebyggelsesplan omfattende nybyggeri i 14 etager samt eksisterende bebyggelse.

I lokalplanen forudsættes der fastlagt detaljerede bestemmelser om bebyggelses ydre fremtræden, i den forbindelse skal det arkitektoniske koncept videreudvikles og forfines eksempelvis ved at gentage skive/boksmotivet som huller/aftryk, der kan bryde de store facadeflader.

Der vil endvidere blive arbejdet videre med bæredygtighedstiltag, herunder at højhuset opføres som lavenergi-klasse-byggeri, at arkitektur og bæredygtighedstiltag går hånd i hånd ved facadedetaljeringen, således at energitiltag (solceller, passiv energi, m.v.) er integrerede dele af



Modelfoto

facadeudformningen, og at der arbejdes med grønne tage og lokal afledning af regnvand.

Det skal undersøges, hvordan vind- og turbulensforhold i omkringliggende byrum (Bernstorffsgade, Mitchellsgade og Polititorvet) påvirkes af projektet.

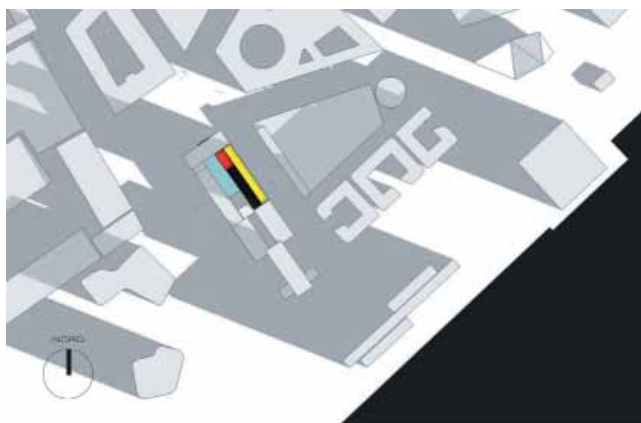
I forbindelse med lokalplanen vil der blive stillet krav om etablering af parkering i konstruktion for biler samt krav til etablering af cykelparkering. Gennemførelse af projektet forventes at give en mindre, men ikke mærkbar stigning af biltrafikken i området.

For at skabe en attraktiv forbindelse mellem Polititorvet og den kommende "Kalvebod Bølge" overvejes det at reducere antallet af parkeringspladser langs Bernstorffsgade fra Polititorvet til Kalvebod Brygge.

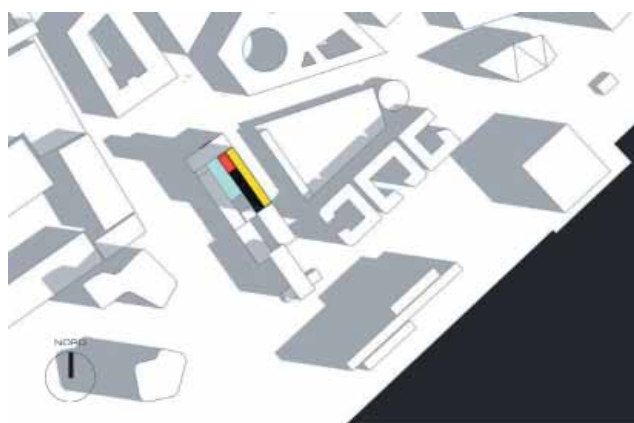


Situationsplan

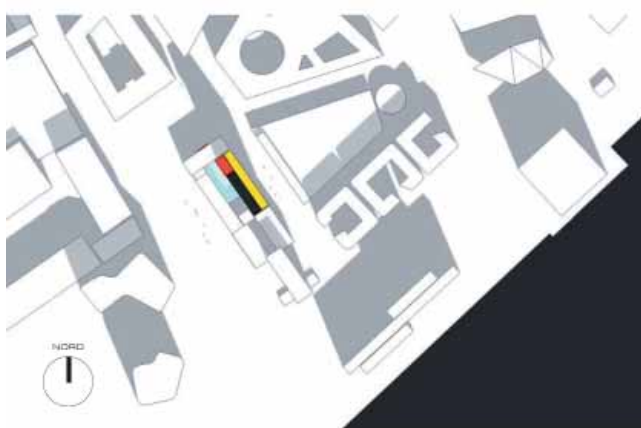
Skyggediagrammer



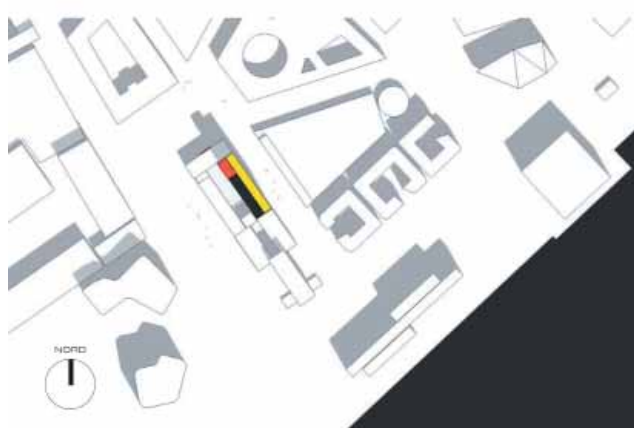
21. marts kl. 9.00



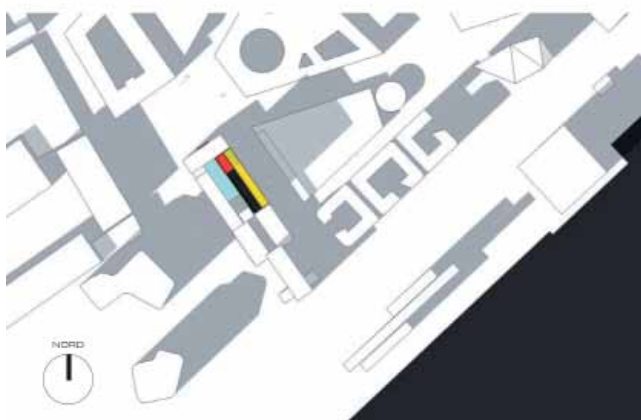
21. juni kl. 9.00



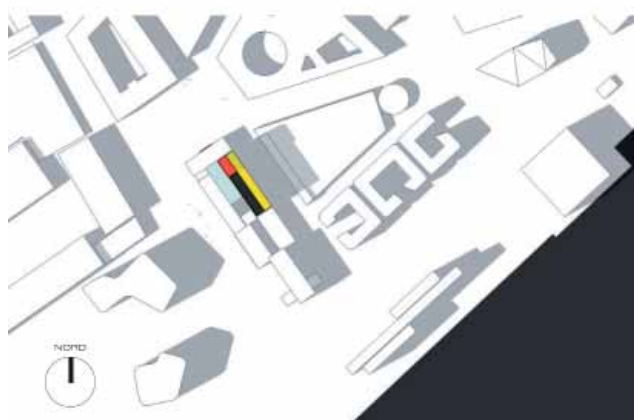
21. marts kl. 12.00



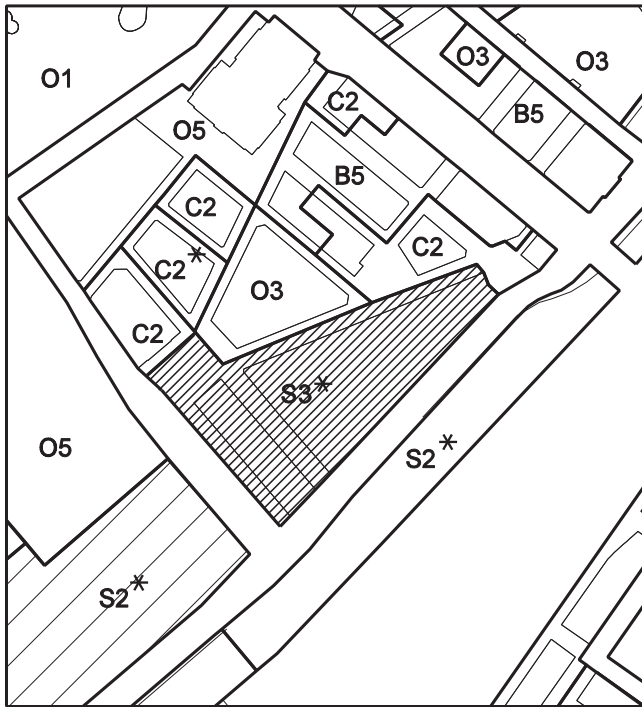
21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00



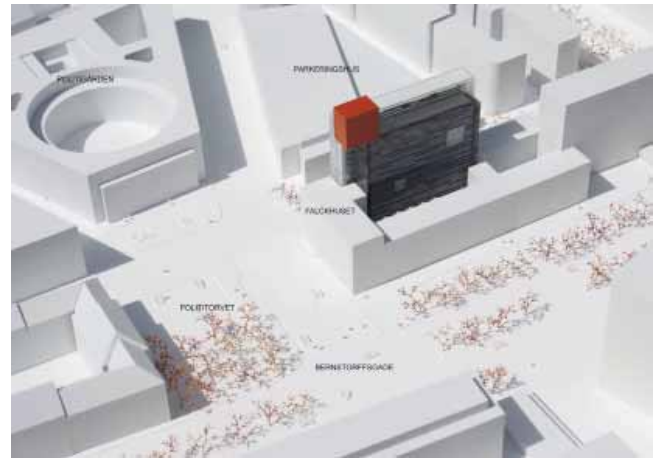
Kommende kommuneplanrammer

Indhold af tillæg til Kommuneplan 2009

I perioden 3. – 26. juni 2009 blev der afholdt en forudgående offentlig høring vedr. Falckhuset ved Polititorvet. Indre By og Vesterbro Lokaludvalg afgav høringssvar, som giver udtryk for, at området hvor Falck ønsker at bygge, i forvejen ikke er et rart område, derfor kan man lige så godt bygge et højt hus. Derudover skriver de, at det er godt, at der placeres arbejdspladser i København, og hvis der skal være en høj bygning i området, er det vigtigt, at den arkitektoniske kvalitet af bygningen sikres, og at strøggaden gennemtænkes. Hvidbogen med opsamling på høringssvarene vedhæftes som bilag. Den 17. juni 2009 afholdt kommunen i samarbejde med Falck et offentligt borgermøde hos Falck på Polititorvet. En del af de spørgsmål, som Indre By Lokaludvalg havde angivet i deres høringssvar, blev vendt. Projektet forudsætter, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2009. Tillægget skal indeholde en udvidelse af S2 rammen til S3, med en stjernebemærkning om at bebyggelsesprocenten for området som hele ikke må overstige 270 %. Området udvides til også at omfatte Polititorvet. Bygningshøjden må ikke overstige 50 m.

Udbygningsaftale

I det videre forløb vil det blive drøftet med grundejer, om der med fordel kan indgås en udbygningsaftale om infrastrukturanlæg i området. Et udkast hertil vil i givet fald blive fremlagt sammen med lokalplanforslaget. Det har på nuværende tidspunkt været konkret og detaljeret drøftet at indgå udbygningsaftaler om to forskellige områder. For det første ønskes et parklignende vejforløb etableret. Det skal udformes som et grønt strøg langs med Bernstorffsgade strækkende sig fra Polititor-



Modelfoto

vet langs med Falcks grund og hele vejen langs med nabogrunden ned til Kalvebod Brygge. Der kan tillige blive tale om en udvidelse af fortovet og nedlæggelse af nogle parkeringspladser. For det andet ønskes etableret en publikumsvenlig grøn park på parkeringsarealet foran Rigspolitiets hovedbygning ved Polititorvet.

Miljøvurdering

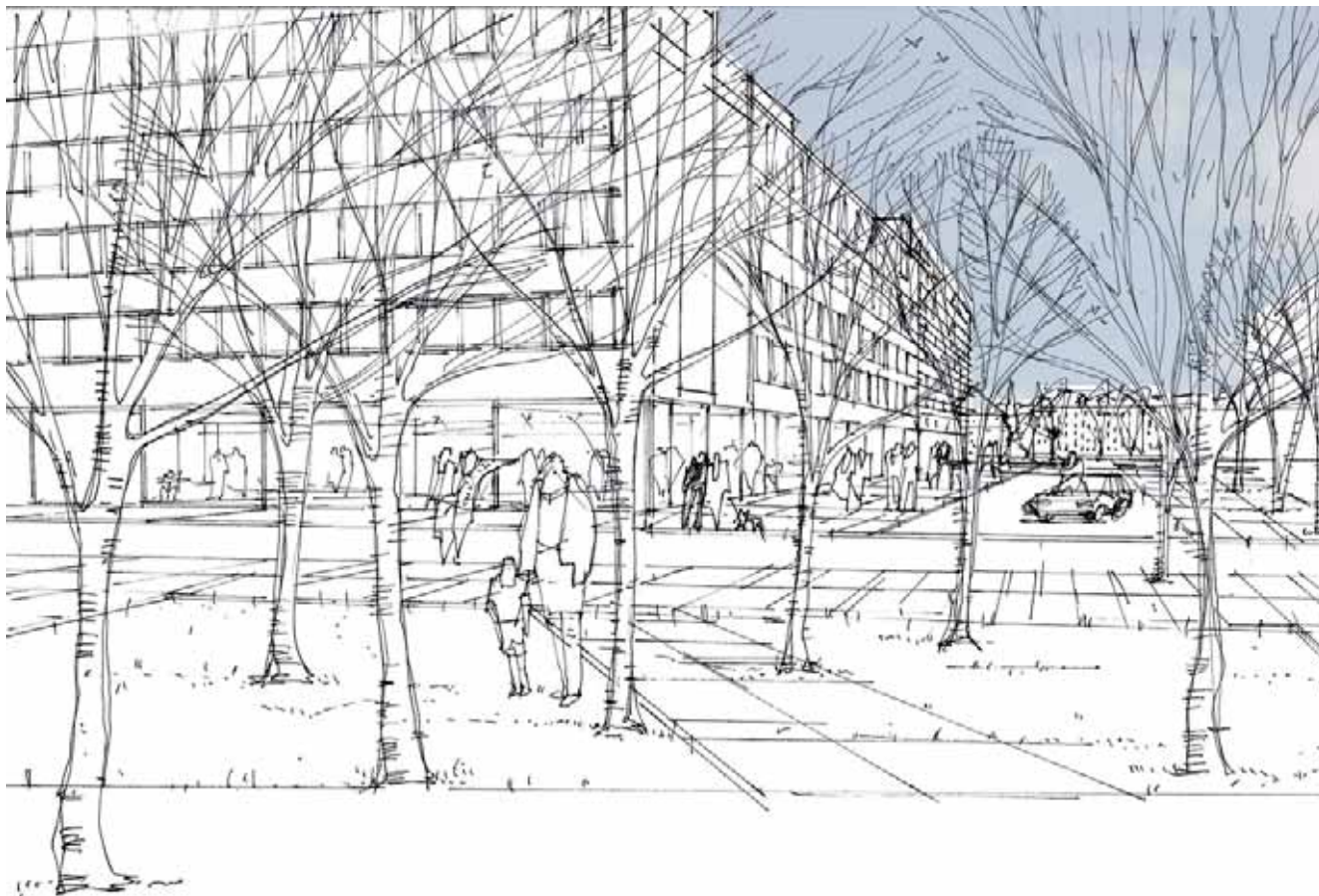
Der vil blive foretaget en screening af planen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det forventes ikke, at planen vil udløse krav om en egentlig miljøvurdering.



Kalvebod Brygge (eksisterende forhold)



Otto Mønstedts Plads - Glyptotekskvarteret (eksisterende forhold)



Falckhuset set fra Polititorvet. Torvet og promenaden til Kalvebod Brygge udgør en del af projektet og skal skabe en mere attraktiv forbindelse



Falckhuset set fra Bernstorffsgade (eksisterende forhold)



Falckhuset set fra Kalvebod Brygge (eksisterende forhold)



Polititorvet set fra Bernstorffsgade (eksisterende forhold)



Polititorvet set fra Bernstorffsgade (eksisterende forhold)

