



FALCKHUSET

Bilag 1

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 Politortorvet 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.

Et nyt Falckhus er i overensstemmelse med den udvikling, som allerede er i gang i området. Den omfatter bl.a. byggelsen til SEB Bank og Rigsarkivet, der er organiseret omkring et grønt strøg, der i fremtiden vil forbinde Kalvebod Brygge med Vesterbro via Dybbølsbro.

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

Kvarteret omkring den sydøstlige del af Bernstorffsgade og Kalvebod Brygge var op til 1950'erne præget af oplag af kul og koks langs havnen, banarealer og lav tilfældig bebyggelse i området mellem Hambrosgade og Kalvebod Brygge. Karreen hvor i Falckhuset indgår, var blandt de

første bebyggelser med en anden anvendelse. Med anlæg af Kalvebod Brygge som en motortrafikgade omkring 1970 blev der skabt muligheder for mere serviceorienteret erhverv.

Området er i dag domineret af store bygningsvolumener og et bebyggelsesmønster med fritliggende bebyggelse langs havnen og en overvejende karréstruktur mod byen. Dominerende træk er ligeledes de store vejarealer. DSB's tidligere godsbanearer er under omdannelse. Lokalplan nr. 403 "Rigsarkivet" ligger til grund for omdannelsen. Den bærende idé er etablering af et landskabsstrøg i hele områdets udstrækning, hævet 7 meter over det omgivende terræn og udformet med vekslende topografi og beplantning. Ny bebyggelse er fritstående volumener i bløde former, knyttet til landskabets kanter. Rummet under landskabsstrøget udnyttes til parkerings- og teknikanlæg, magasiner og lignende. Rigsarkivet og et hotel er opført, mens domicilet for SEB og Pension, der ligger ud mod Bernstorffsgade, er ved at blive færdiggjort. Bygningerne er formet efter stedet og udsigtslinjerne til havn og by, med en fleksibel bygningsstruktur og en bygningshøjde på 44 m.

Et område langs Hambrosgade er planlagt omdannet til serviceerhverv. I den sydøstlige del af karreen er det planen at opføre tre forbundne karreer. Bebyggelsen varierer i højden mellem 22 og 28 m. Facaderne forventes udført af glas som en komposition af lukkede og transparente farvede glasfelter.

I den nordlige del af karreen er en fritliggende bygning, "Krystallen", under opførelse. Bygningens højde varierer fra 24 m til ca. 34 m.

Kvarteret grænser op til Glyptotekskvarteret, der rummer herskabelige boligkarréer i 5-6 etager, større monumentale offentlige institutioner, herunder Politigården og virksomhedshovedsæder hovedsaglig opført omkring og lidt efter år 1900. Kvarteret fremtræder med et helstøbt præg trods forskellige bygningstyper og stilarter og har et generelt højt arkitektonisk kvalitetsniveau.

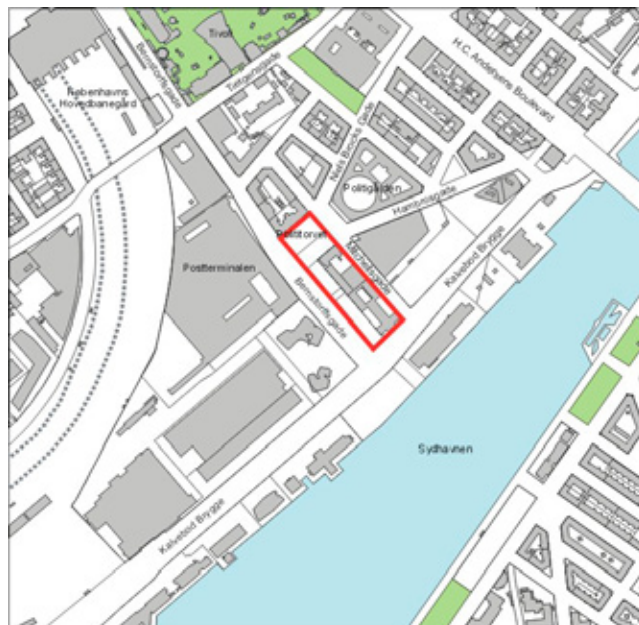
Området ligger trafikalt velbetjent både i forhold til kollektiv trafik, cyklende og biler. Området er domineret af vejarealer, hvor Bernstorffsgade med 21.200 biler i døgnet er en væsentlige adgangsvej til Københavns centrale områder. På strækningen mellem Tietgensgade og Kalvebod Brygge kører der 1100 cyklister om dagen, mens fodgængertrafikken udgør 3.800 gående. Gaden fremtræder uattraktiv for fodgængere og cyklister på grund af pladsmangel, utryghed, lukkede stueetager mv.

Omdannelsen af området til mere intensivt serviceerhverv, Rigsarkiv, hotel, flere aktiviteter langs havnen vil betyde, at antallet af bløde trafikanter vil stige.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matrikel nr. 384 og 385 Vestervold Kvarter, umatrikuleret vejareal langs ejendommene samt polititorvet. Bebyggelsesprocenten er henholdsvis på 306 og 416. Karreen er opført i henholdsvis 5 og 6 etager afsluttende med en enkelt bygning i 11 etager.

Falck har haft hovedsæde på ejendommen matr. nr. 384 ibid siden 1962 og er opført af Falck Redningskorps



Lokalplanområdet er vist med rød ramme.

Bygningstjeneste v. arkitekt Axel Nielsen. Bygningens arkitektur er et karakteristisk eksempel på sin tids arkitektur. Bygningen er nøgtern i sit udtryk, moderne og funktionel. Bygningen er facaderenoveret i 2000. Facaderenoveringen er udført med respekt for bygningens grundide og facadegeometrier. Facaden er beklædt med glaspaneler med en blå-grøn tone suppleret med et mønster i silketryk. Bygningen fremstår i dag med sin oprindelige geometri og facadestruktur. Ejendommen matr. nr. 385 ibid ejes af Kalvebod Hus ApS. og anvendes til serviceerhverv.



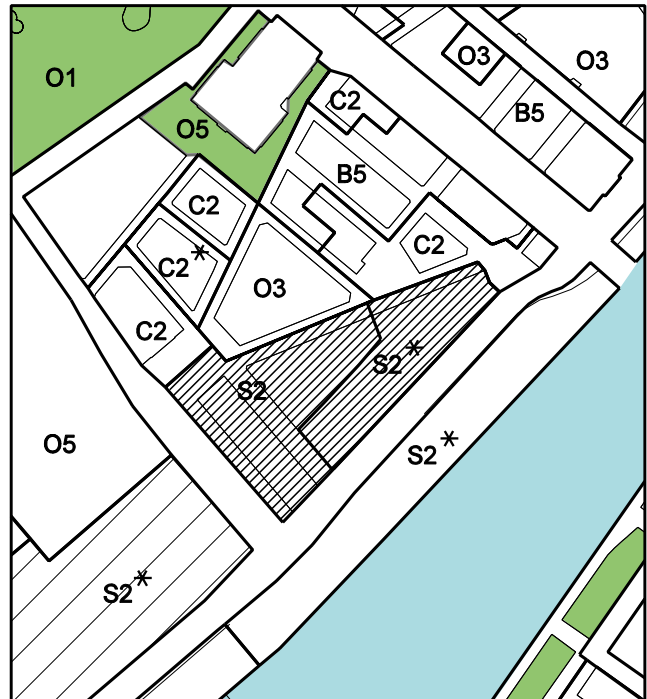
Kvarteret set fra Islands Brygge med de store bygningsvolumener, der dominerer området.



Metropolzonen - helhedsanalysen.

Metropolzonen

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 byrumfunktioner. 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 en del af forbindelsen mellem by og havn langs Bernstorffsgade og Polititorvet til havnefronten. Kalvebod Bølge projektet forventes igangsat i efteråret 2010. Projektet skal styrke bylivet og brugen af havne-



Eksisterende kommuneplanrammer i 2009.

fronten og være et nyt oplevelsesrum og promenadeforløb langs Kalvebod Brygge.

Gældende planforhold

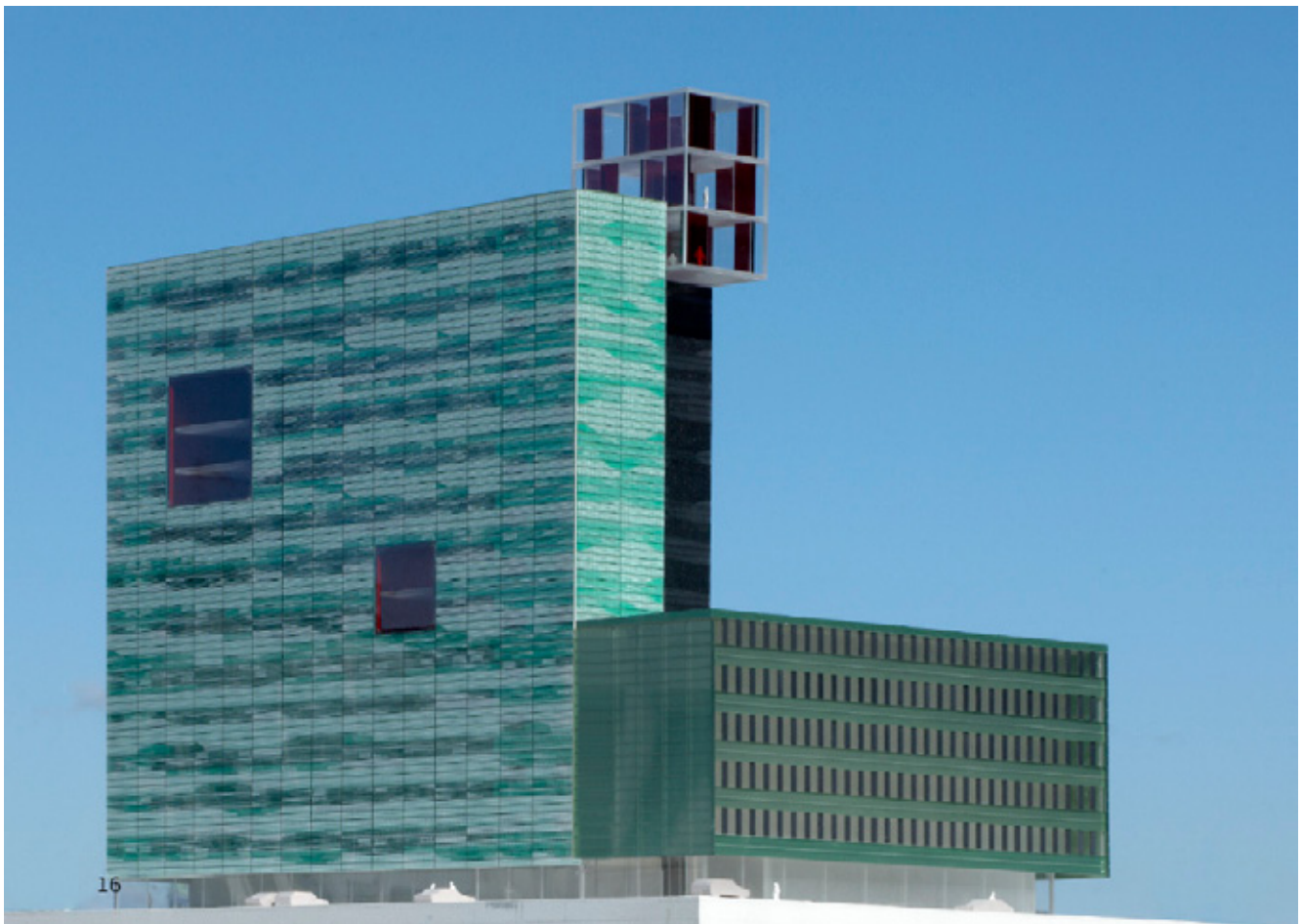
Kommuneplan 2009 er det aktuelle lokalplanområde fastlagt til serviceerhverv (S2-område). Området kan anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt 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 bolig og erhverv skal udgøre henholdsvis 40 pct. og 10 pct. af etagearealet. Projektet forudsætter at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2009.



Falckhuset set fra Kalvebod Brygge (eksisterende forhold).



Falckhuset set fra Kalvebod Brygge (fremtidige forhold).

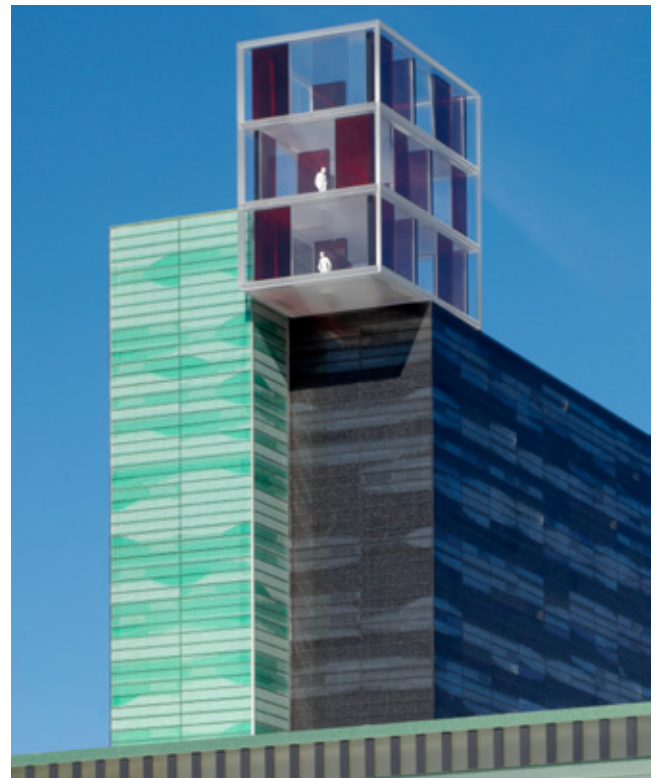


Det eksisterende Falckhus fremtræder som et tidstypisk eksempel på 60'ernes arkitektur, hvortil højhuset indpasses med et moderne formsprog. (Modelfoto).

Skitseprojektet

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 området, både hvad angår bygningens arkitektur, facadeudtryk og størrelse. Bygningen indpasses i den eksisterende karré og har afsæt i karreens stramme geometri. Karreens øst-vestlige orientering bliver med Falckhuset endnu mere understreget. Mellem den eksisterende bygning og den nye etableres et glasoverdækket atrium og en gårdhave.

For at opnå et dynamisk og velproportioneret arkitektonisk udtryk, opdeles bygningsvolumenet i tre elementer. Volumenet deles på langs i to skiver der varierer i størrelse op til henholdsvis 13 og 14 etager svarende til en bygningshøjde på henholdsvis 45 m og 50 m. Det tredje volumen udgør en boks, der placeres som landmark øverst på bygningen. Det samlede etageareal udgør ca. 20.000 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 430. Falckhusets arkitektur er inspireret af den moderne tradition, i behandlingen af overflader. Facaderne beklædes med påtrykte mønstre og farve. Den "hvidgrønne"



Bygningsvolumenet er opdelt i tre elementer med hver deres særlige karakteristik.



Stueetagen indrettes med publikumsorienterede funktioner.

facade får en diffus dybde med sin variation af fortætning og opløst mønstring, herved fremtræder facaden let og stoflig. Den mørke facade fremstår som en mosaik af farve i mønstre af blå solcellepaneler, silketryk og svagt grønt tonet glas.

Om aftenen vil lyset fra bygningen sprede sig i glaspanelernes mønstring og boksen forudsættes at blive permanent svagt oplyst om aftenen via lyspåvirkning fra boksens indre.

Falck arbejder med en række grønne tiltag, der skal integreres i huset. Herunder vil det ydre lag af glaspaneler bidrage med en vifte af energitekniske og driftsmæssige

fordele for huset, herunder solcellepaneler, sollysreflekterende belægning reducerer solindfaldet i bygningen og dermed reduceres opvarmning af bygningen. Dette betyder at energiforbruget til mekanisk køling af bygningen reduceres.

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 healthcareklinik, informationscenter og udstillingsområde med café. Udstillingen fortæller om Falcks historiske udvikling. Alle nævnte funktioner er offentligt tilgængelige.

Falck skal endvidere drive udrykningskørsel med to ambulancer fra adressen.

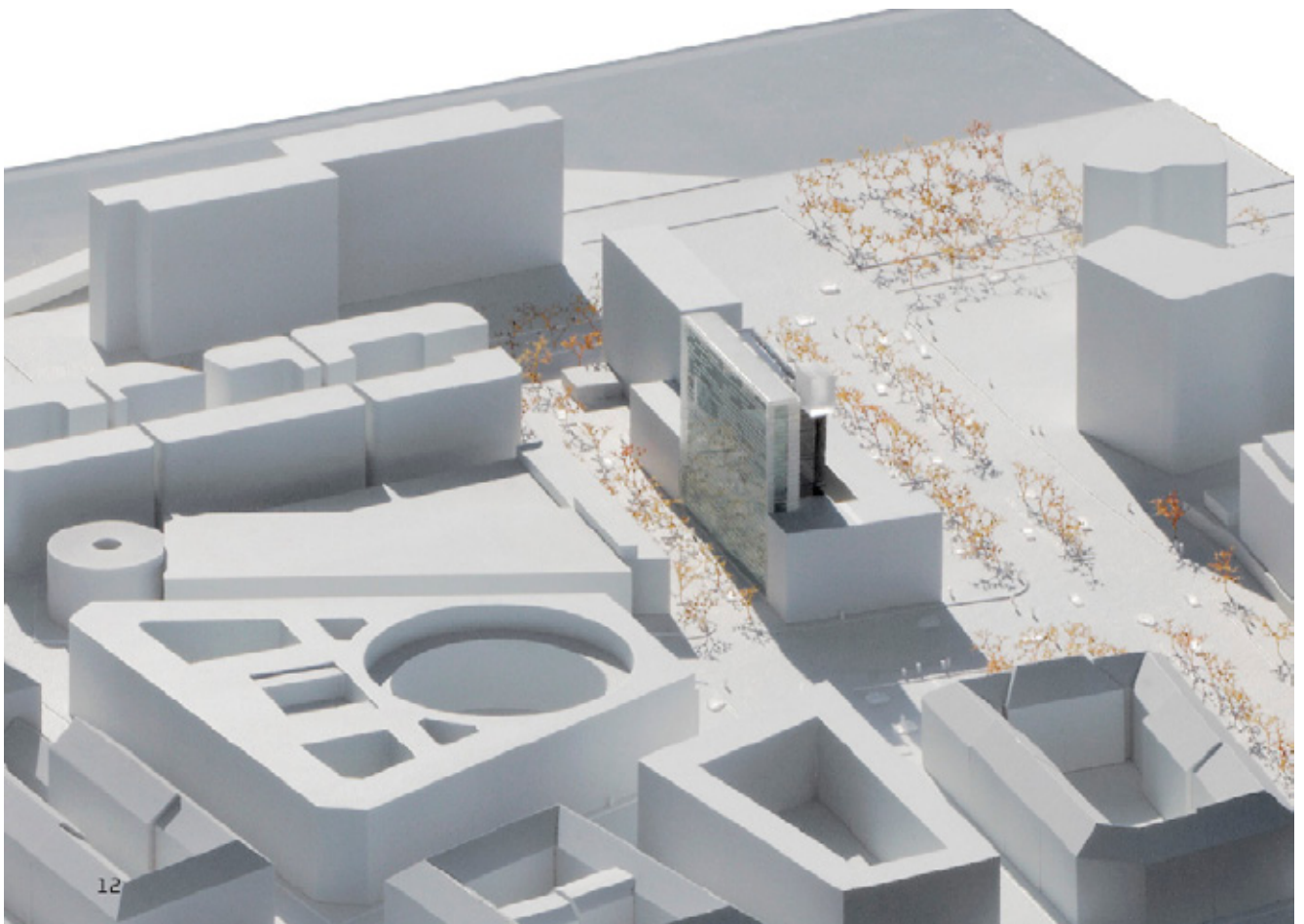
I forbindelse med bebyggelsen omdannes Polititorvet til en offentlig tilgængelig plads. Pladsen indrettes med gode opholdsmuligheder samt beplantning. Under terrænet indrettes en del af arealet til parkering. I sammenhæng med pladsen omdannes det eksisterende vejareal foran Falckhuset og frem til Kalvebod Brygge til et mere fodgænger venligt areal med bedre plads og beplantning, der giver Bernstorffsgade et grønt præg med træbeplantning langs og i gaden i det omfang det er muligt i relation til trafikafvikling og ledninger.



Inspiration til facader. Herzog de Meuron.

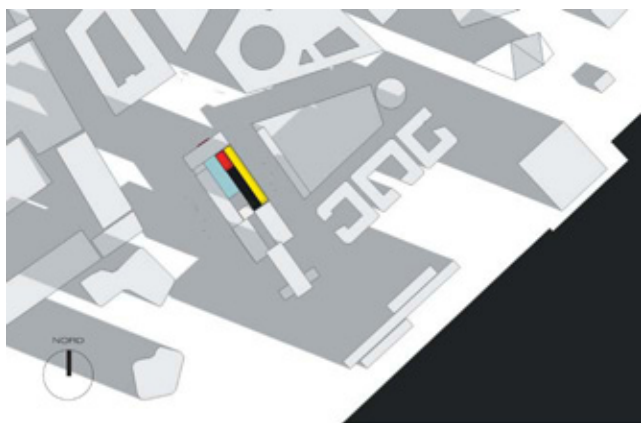


I forbindelse med byggeriet ombygges de ubebyggede arealer foran karreen, Polititorvet omdannes til en grøn plads og Bernstorffsgade beplantes med træer i det omfang det er muligt.

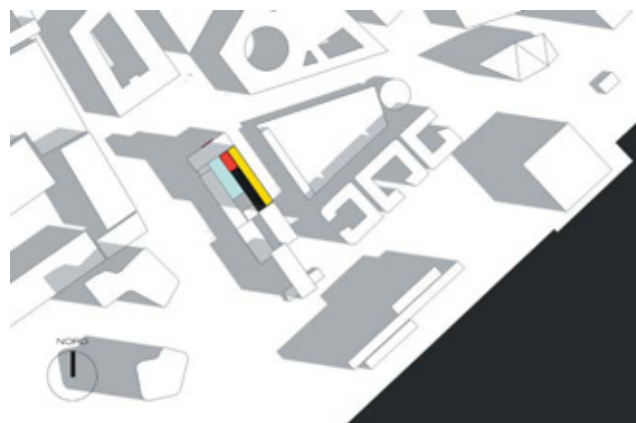


Kvarteret omkring Falckhuset er domineret af store bygningsvolumener og vejarealer.

Skyggediagrammer



21. marts kl. 9.00



21. juni kl. 9.00



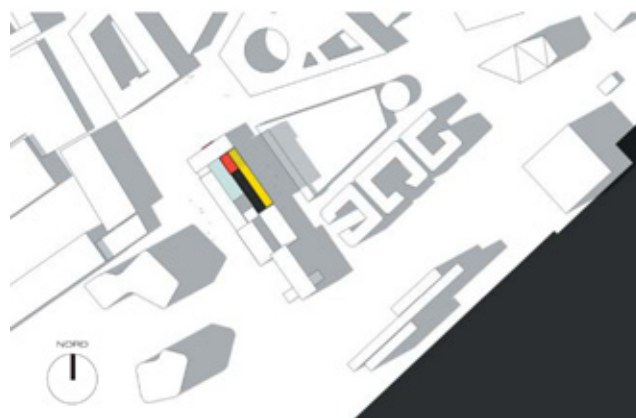
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

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. Huset 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. Forvaltningen finder, at projektet besidder denne høje arkitektoniske kvalitet. 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 ejendommene matrikel nr. 384 og 385 Vestervold Kvarter, umatrikuleret vejareal 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 areal med mulighed for at indrette parkering under terræn.

Bebyggelsen forudsættes fastlagt som principiel bebyggelsesplan omfattende nybyggeri i 14 etager samt eksisterende bebyggelse. For ejendommen matr. nr. 385 ibid forventes der ikke yderligere byggemuligheder.

I lokalplanen forudsættes der fastlagt detaljerede bestemmelser om bebyggelses ydre fremtræden i overensstemmelse med projektet.

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 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.

Indhold af tillæg til Kommuneplan 2009

I perioden 3. - 26. juni 2009 blev der afholdt en forudgående offentlig høring vedrørende Falckhuset ved Polititorvet. Indre By og Vesterbro Lokaludvalg afgav høringssvar. Indtrykket er, at udvalgene ikke bryder sig om området omkring Falckhuset. De lægger vægt på, at der skal arbejdes med bygningens udtryk, arkitektoniske kvalitet og at ombygningen af det strøglignende areal langs Bernstorffsgade og Polititorvet, som omdannes til park, skal gennemtænkes.

Derudover skriver de, at det er godt, at der placeres arbejdspladser i København. Hvidbogen med opsamling på høringssvarene vedhæftes som bilag.

Den 17. juni blev der 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 infrastruktur anlæg i området. Et udkast hertil vil i givet fald



Kommende kommuneplanrammer.



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

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 Polititorvet langs med Falcks grund og hele vejen langs med nabo-grunden 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.



Falckhuset set fra Bernstorffsgade (eksisterende forhold).



