



Indstilling om endelig vedtagelse af lokalplan "Industriens Hus"

05-05-2009

Sagsnr.
2009-52135

Redegørelse for synspunkter modtaget i høringsperioden og Center for Bydesigns bemærkninger hertil

Dokumentnr.
2009-230171

Forvaltningen har i høringsperioden modtaget 38 henvendelser med 38 underskrifter. I 36 henvendelser gives udelukkende udtryk for negative synspunkter på projektet, 1 henvendelse er delvis positiv og 1 henvendelse havde ingen bemærkninger til projektet, jr. oversigten over hovedsynspunkter i de enkelte henvendelser *bilag 1*.

Sagsbehandler
Karen Probst

Synspunkterne er opsummeret efter emner, som anført nedenfor. I parentes er angivet, hvor mange der har haft synspunkter på emnet:

1. Husets forhold til Rådhuset, Rådhuspladsen og de omkringliggende huse (35)
2. Fremrykningen af huset langs H. C. Andersens Boulevard og forholdet til Tivolislottet (17)
3. Husets udtryk i forhold til Tivoli (17)
4. Økologi og bæredygtighed (4)
5. Andet (23)

Ad 1. Husets forhold til Rådhuset, Rådhuspladsen og de omkringliggende huse

Flere mener, at en forøgelse af højden på Industriens Hus til 8 etager vil skæmme Rådhuset og forskyde den nuværende balance, hvor Rådhuset er den magtfulde og centrale bygning på pladsen. Flere mener, at Rådhusets gesims skal fastholdes som den højeste på pladsen og bemærker, at en så høj bygning vil kaste lange skygger ind over pladsen og Rådhuset. Enkelte bemærker, at der er fare for, at forøgelsen vil danne præcedens for de øvrige bygninger omkring Rådhuspladsen. Der er et forslag til, at bebyggelsen reduceres til 7 etager. Flere finder, at et glashus ikke passer ind i områdets karakter. Der anvendes ord som stilbrud, respektløst, anonymitet og fantasiløshed, visuel støj, kedelig og afvisende, og at glas er et underlødigt materiale. Indre By lokaludvalg mener dog, at det er spændende med spejlvirkninger, og bygningen udstråler en moderne unik arkitektur. Enkelte tilslutter sig Karsten Ifversens artikel "Byen forsvinder" i Politiken 25. januar 2009, hvor han kritiserer valget af glas som facademateriale. En mener, facaden skal bevares med lysreklamer, som en del af Rådhuspladsens nyere historie, mens en anden, at DI ikke kan være lysreklamer bekendt.

Bemærkninger fra Center for Bydesign

Det ny volumen på Industriens hus vurderes ikke at ville påvirke Rådhuset nævneværdigt. Rådhuset vil stadig i kraft af sin monumentalitet og volumen være den mest dominerende bygning på

Center for Bydesign

Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1222

Telefax
3366 7020

E-mail
karpro@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Rådhuspladsen. Rådhusets tyngde, det store teglstensmassiv i en bymæssig åben sammenhæng, fastholder husets dominans. Opstramningen af pladsen mod vest vil yderligere understrege Rådhusets centrale placering og dermed fremhæve bygningen. Skyggevirkningen på Rådhuset fra det nye Industriens Hus vil kun forlænges tidsmæssigt i en kortere periode.

Rådhuspladsen, Industriens Hus og starten af Vesterbrogade er et væsentlig sted i Metropolzonen. En af tankerne bag Metropolzonen er at skabe en sammenhængende nyudvikling i området, en udvikling der også kan medføre indarbejdelse af større bygningsvoluminer. Det nye Industriens Hus skal ses i denne sammenhæng og er sammen med Tivoli samt en lang række andre udviklingsprojekter i Metropolzonen et led i denne udvikling. Især facadeflugten på de nyere bygninger langs H. C. Andersens Boulevard vil kunne blive berørt af denne udvikling, mens det ikke er intentionen, at volumenet på Industriens Hus skal påvirke de øvrige bygningshøjder på Rådhuspladsen. Her tænkes f.eks. på middelalderbyens facadeflugt langs Vester Voldgade og Utrecht bygningen.

Forslaget til udbygning og omdannelse af Industriens Hus med overvejende glasfacader vurderes fra forvaltningens side som et projekt af høj arkitektonisk kvalitet. Industriens Hus fortsætter traditionen fra Tivolis arkitektoniske højkonjunktur i 20'erne og 30'erne med introduktionen af lette glashuse og pavilloner, der kulminerer med Tivolis Glassal. Med sin store, industrielt fremstillede og smukt proportionerede glasfacader mod byens centrale rum forener huset danske industriel design og danske bygningskunst med Tivolis magi. I sin overordnede ide genskaber projektet husets oprindelige adgang fra Rådhuspladsen, uden at det optræder monumentalt og konkurrerende med Rådhuset.

Forvaltningen finder, at udformningen af Industriens Hus facader som en kommunikation af medlemsvirksomhedernes logoer er en tradition, der skal videreføres i en ny designmæssig og energioptimerende udgave.

Ad 2. Fremrykningen af huset langs H. C. Andersens Boulevard og forholdet til Tivolislottet

Flere mener, at facaden ikke må rykkes frem, så Tivolislottet skjules og forsvinder som en del af Rådhuspladsen. Flere mener, at slottet danner en skalamæssig overgang til Tivoli, og samtidig er Tivolis signal mod Rådhuspladsen. En enkelt bemærker, at slottet har mere for øjet end et glashus. En anden bemærker, at det åbne hul ved trekantpladsen giver lys til Rådhuspladsen og en tredje, at det er en kvalitet, at den vestlige side af Rådhuspladsen er åben. Tivoli a/s bemærker, at en fremrykning vil hindre et kik til Rådhuspladsen fra slottet. En mener, at inddragelsen vil gøre Rådhuspladsen mindre og dermed mindske Rådhusets dominans, mens en anden bemærker, at

den nye foyer i 6 etager lover en vis rumlig oplevelse, og fremrykningen vil styrke pladsens form. Andre bemærker, at det ikke vil styrke byrummet at indskrænke pladsen, og det bemærkes, at det er negativt, at man inddrager fortovet på et trafikeret sted. En enkelt bemærker, at den foreslåede fortætning ikke må gælde Tivolislottets matrikel, så der også bygges massivt der.

Bemærkninger

Der findes ikke et éntydigt arkitektonisk svar på, hvor facadelinien for Industriens Hus skal ligge - i flugt med bygningerne på H. C. Andersens Boulevard eller i flugt med Tivolislottet. Tidligt i den igangværende proces blev der givet mulighed for i arkitektkonkurrencen at skifte facadeflugt, så det muliggjorde en udbygning af den trekantede plads, der støder op til Rådhuspladsen. Det valgte projekt udbyggede dette trekantareal og udvidelsen af Industriens Hus introducerer en ny kant og en volumenmæssig indsnævring, der er med til at definere og præcisere Rådhuspladsen og dermed opfattelsen af pladsens og dens kvalitet som byrum. Forvaltningen finder, at man med denne løsning får opgraderet Rådhuspladsen som byrum.

Tivolislottet får en mindre betydende rolle i gadebilledet, hvilket ikke vurderes som et væsentligt tab, da forvaltningen ikke finder, at slottet indeholder afgørende rummelige kvaliteter i forhold til oplevelsen af Rådhuset og Rådhuspladsen. Tivolis nuværende behandling af slottet vidner ikke om den store veneration, men Tivoli mister ved udvidelsen af Industriens Hus selvfølgelig den signalværdi, der ligger i slottets synlighed fra Rådhuspladsen.

Der gives ikke i lokalplanen mulighed for at Tivolislottes matrikel skal bebygges. Der vil først blive taget stilling til denne matrikel, hvis der på et tidspunkt fremkommer et konkret projekt fra grundejer/bygherre. Der foreligger ingen aktuelle projekter.

Husets udtryk i forhold til Tivoli

Flere mener, at bygningen vil være meget dominerende mod Tivoli og hindre udsynet til åben himmel. Som det er nu, er byens prominente bygninger et gadetraché væk, så man enten er inde i Tivolis eventyrverden eller udenfor i byen. Når omgivelserne rykker nærmere haven vil denne eventyroplevelse svækkes. Der anvendes ord som anmassende, skadelig for atmosfæren og forstyrrende og ubodelig skade på et nationalt klenodie. Det bemærkes, at bygningen rykker tæt på det fredede Pantomime teater, som får en "isdrønning" som baggrund. En enkelt bemærker, at det er positivt, at det aftrapper ned mod Pantomimeteatret. Der er bekymring for, om facadeudtrykket mod Tivoli kan få det tilsigtede udtryk. Enkelte foreslår at begrønne glasfacaden. En anden foreslår, at der tilknyttes en kunstner, så der kan skabes en spændende glasfacade mod Tivoli. Tivoli a/s foreslår, at der reduceres i antallet af etager. De henviser til en BR beslutning fra

den 28. august 2008, hvor det er besluttet, at der ikke måtte bygges mere end 6 etager i det historiske byområde. Tivoli a/s udtrykker stærk bekymring for lysforurening i tivolihaven i forhold til havens scenografiske lyssætning. Tivoli a/s mener ikke, at DI's materiale har belyst forholdet mod Tivoli tilfredsstillende, derfor har de fremsendt en volumen- og lysanalyse af nybyggeriets konsekvenser mod Tivoli. De bemærker, at det ikke har været muligt at komme i dialog med DI om ændringer af projektet, hvorfor de fremsender en indsigelse. Tivoli a/s bemærker, at en ombygning kun må gennemføres, når haven ikke er åben udenfor sæsonen og før Tivoli åbner kl. 11.00. Indre By Lokaludvalg peger på at projektet ikke er tilpasset Tivolis projekt Tivoli Kanten.

Bemærkninger

I sommerhalvåret, hvor der er blade på træerne, er Industriens Hus i sin nuværende udformning stort set ikke synlig fra Tivoli, mens den i vintersæsonen, hvor Tivoli også holder åbent, er synlig og fremstår tungt med sine røde skaller. I den nye udformning, vil Industriens Hus være synligt både i sommer- og vinterhalvåret. Dette er en ny situation, som kræver en kvalitativ arkitektonisk bearbejdning.

Forvaltningen er klar over skiftet i forhold til kommunens tidligere holdning, da huset blev bygget, hvor man dengang gjorde meget ud af, at byen ikke måtte opleves fra haven. Dette er et bevidst skifte på baggrund af bl.a. det nuværende Industriens Hus synlighed om vinteren, og udviklingsønsket for Metropolzoneområdet.

I sin hovedidé er det nye kontorhus udformet som et let og elegant bygningsvolumen i glas, der både vil fungere arkitektonisk i sig selv og korrespondere med Tivolis nye projekt Tivoli Kanten. Tivoli Kanten er udformet som en organisk konstruktion, der omkranser Tivoli som en sammenhængende "mur" og afbrydes kun af bevaringsværdige hegn og bygninger. Hvor Tivoli Kantens glasvægge ud mod byen kommunikerer havens poesi og magiske verden, fortæller Industriens Hus' facade om det rationelle hus, administrationsbygningen med butikker i de nederste etager. Men også om historien, den store nordiske industriudstilling, der i midten af 1800-tallets affødte den industrielle udviklings hovedsæde. På den måde kan skiftet i skala mellem Industriens hus og Tivolis hovedindgang læses som en bygningsmæssig tolkning af den fælles historie.

Hvor den ny bygnings facader mod byen overvejende består af dynamiske lysreklamer, er facaderne mod Tivoli langt mere stilfærdige. Først og fremmest er der udformet en aftrapning af den facade, der ligger nærmest mod Tivoli i form af terrasser, der forløber fra bagsiden af indgangsfacaden i 8 etager til 2 etager ved Pantomimeteatret. Terrasserne vil fremstå som beplantede etager, så bygningen Pantomimeteatret vil få en værdig baggrund. Både

terrassernes facader og de bagvedliggende høje facader vil blive udformet som etagehøje glaspaneler med en variation af afskærmninger. I den kommende proces vil der blive taget hensyn til proportionering, kontorernes lyssætning, detaljering, beplantning og farvesætning som nabo til Tivoli. Dette forudsætter et disciplineret udviklingsarbejde, der skal resultere i en type facade, som respekterer Tivolis eventyrverden og fantasirige lyssætning. Det vil være naturligt at Tivoli a/s inddrages i dette arbejde.

Det endelige forslag til facader skal i lighed med det øvrige projekt godkendes af Center for Bydesign.

Tivoli har ladet udarbejde en række illustrationer vedrørende de volumenmæssige konsekvenser af Industriens Hus' udbygning. Samtidig kritiseres lokalplanforslagets tegninger som usandfærdige. Fotomontager kan selvfølgelig altid diskuteres med hensyn til fotostandpunkter og effekten af teleobjektiver. De udvalgte standpunkter er sket i dialog med forvaltningen med henblik på at finde de mest relevante for oplevelsen af huset set fra vigtige punkter i Tivoli. Forvaltningen mener, at visualiseringerne og analyserne af Industriens Hus konsekvens for Tivoli er taget meget seriøst, og det vurderes, at lokalplanforslagets illustrationer er det bedste bud på nuværende tidspunkt, hvor facaden endnu ikke er færdigbehandlet.

Tivolis egne illustrationer bekræfter, at Industriens Hus udgør et stort bygningsværk i den stedlige sammenhæng, men yder ikke det arkitektoniske indhold nogen retfærdighed med de skematiske streger.

Tivoli a/s bemærker, at DI ikke bør bygge indenfor Tivolis åbningstider. Dette forhold kan ikke reguleres i lokalplanen.

Vedrørende den BR beslutning som Tivoli a/s henviser til, blev der den 28. august 2008 i Borgerrepræsentationen vedtaget en principbeslutning om, at der ikke kan bygges højhuse i det historiske byområde, herunder Tivoli. I forvaltningen defineres et højhus i den nuværende praksis som en bygning, der er højere end 40 m. En bygning på 8 etager på maksimalt 31 m er således ikke et højhus. De 6 etager, som Tivoli a/s referer til, stammer fra motiveringen til forslaget, men indgår ikke som en del af beslutningen.

Økologi og bæredygtighed

Enkelte mener, at energiklasse 2 er for uambitiøst. Det bør være energiklasse 1 eller energineutralt. En enkelt bemærker, at det er en ressourcekrævende byggestil.

Bemærkninger

I kommuneplanen 2005 er der ikke krav om lavenergi. I den kommende kommuneplan 2009 udpeges alle de nye større byudviklingsområder til nye lavenergiområder. For en om- og

tilbygning på et eksisterende byggeri er det næppe realistisk, men bygherren har et ønske at være eksponent for det bedste indenfor bæredygtigt byggeri, og har tilkendegivet et højt ambitionsniveau. At byggeriet opnår status som lavenergiklasse 2 anses derfor for tilfredsstillende.

Andet

Flere bemærker, at det eksisterende Industriens Hus ikke er en pryde, men forholder sig til omgivelserne og underordner sig disse. Flere mener at DI bør flytte. Bl.a. nævnes Ørestaden flere gange, hvor der er plads til at bygge nyt og moderen. Flere nævner, at DI bør sælge til Tivoli, som så kunne få mulighed for at indrette hotel. En enkelt bemærker, at det er flot, at DI ikke ønsker flere P-pladser. Enkelte bemærker, at kommunen forærer DI en byggeret til over 100 mio. uden modydelse. En enkelt bemærker, at kommuneplan 2005 fastlægger 5 etager, og en bebyggelsesprocent på 450 er ude af proportioner på stedet. Der stilles et forslag om, at formålet i lokalplanen skal fastholde den nuværende gadelinie og fastsætte byggehøjden til 7 etager. En anden bemærker, at det skal betinges, at den øgede bebyggelsesprocent kun gælder, hvis DI bygger. Det bemærkes, at det ikke kan være en hovedintention i projektet at udvide og optimere bygninger, så den kan rumme en hel organisation.

Bemærkninger

Som bemærket under foregående punkt, er forvaltningen klar over det paradigmeskift, der sker i forbindelse med om- og tilbygningen af det nuværende Industriens Hus, som var tilpasset og underlagt omgivelserne. Det har dog aldrig været forvaltningens opfattelse, at facadeudtrykket mod Rådhuspladsen tilførte byen de store arkitektoniske oplevelser eller var med til at præge pladsen på en kvalitativ måde med undtagelse af lysreklamernes farverige signal- og underholdningsværdi.

DI ønsker at blive boende på Rådhuspladsen, hvor den store nordiske industri- og kunststilling fandt sted i 1872. Forvaltningen har vurderet, at der kan nyudvikles på dette hjørne med et større volumen, og forholder sig på den baggrund planmæssigt og arkitektonisk til det byggeønske, DI har fremsat.

Det er ulovligt for Kommunen at indgå aftale om at sælge byggeret til bygherre.

I kommuneplan 2005 er Industriens Hus fastlagt som S2 område med mulighed for at bygge op til 24 m og med en bebyggelsesprocent på 150. Som konsekvens af projektets udformning udarbejdes parallelt med lokalplanen et kommuneplantillæg, så det bliver muligt at bygge 31 m med en bebyggelsesprocent på 450. Til sammenligning kan bebyggelsesprocenten i en karre i indre by være op til 500, så det vurderes ikke, at en bebyggelsesprocent på 450 er ude af proportioner.

Forvaltningen ønsker at fremme det aktuelle projekt, og har derfor ingen ønsker om at fastlægge i lokalplanen, at der højst kan bygges i 7 etager, og at den eksisterende facadelinie skal bibeholdes.

Lokalplanen giver byggeret, men der findes ingen mulighed for igennem en lokalplan at fastholde en bestemt person, organisation eller lignende som bygherre.

Det er ikke formålet i lokalplanen at udvide og optimere bygningen, så den kan rumme hele organisationen. Det er formålet at omdanne Industriens Hus til et moderne bygningskompleks, der ved sit volumen, arkitektoniske ide og indhold af funktioner skaber en bymæssig kvalitativ opgradering af dette centrale hjørne af byen.