

KVÆGTORVET

RÅDHUS - 3 MULIGHEDER

ALTERNATIV 1, VEST FOR KVÆGTORVSVEJ

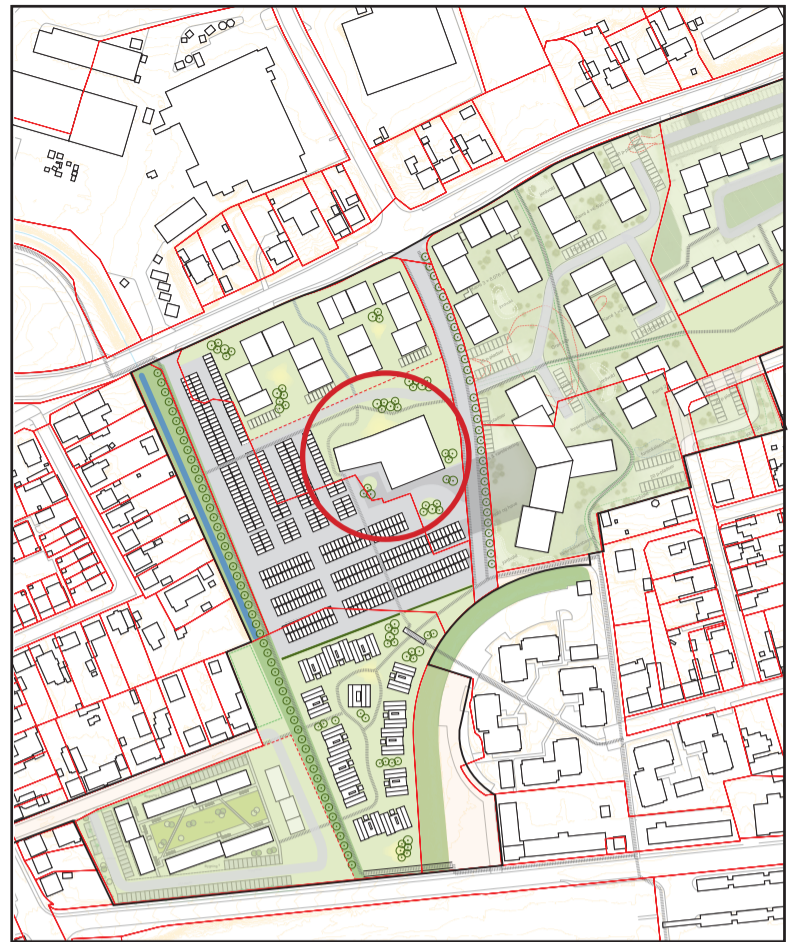
Her opføres rådhuset på del af nuværende matr. nr. 63f vest for Kvægtorvsvej. Grunden bør kunne udstykkes til 6.500-7.000 m², der forventes udnyttet med høj udnyttelsesgrad. Det anslås, at der kan opføres op til 12.000-14.000 m² etageareal. Behovet estimeres i den nuværende gennemsnitsmodel til ca. 13.000 m² (brutto).

FORDEL

Centralt i området kan der bygges relativt højt; 8 etager bør ikke være et problem - og højere er en reel mulighed. Grundens omfang og placering vil kræve, at der bygges slankt og højt - med et lille 'fodaftryk'. Det betyder, at en bygning her vil virke som et stærkt centrum for området, og den vil være synlig på længere afstand - ikke mindst fra Valbygårdsvej. En placering her har direkte adgang til den kommunale parkeringsplads på Gasværksgrunden, der derved kan indgå i en helhedsløsning.

ULEMPE

Der vil være en længere gåafstand til stationen end de to øvrige alternativer. Denne grund er den mindste af de tre, og der vil næppe være mulighed for senere udvidelse af rådhuset. Grundejer har disponeret denne del af sin grund til friplejehjem.



ALTERNATIV 2, ØST FOR KVÆGTORVSVEJ

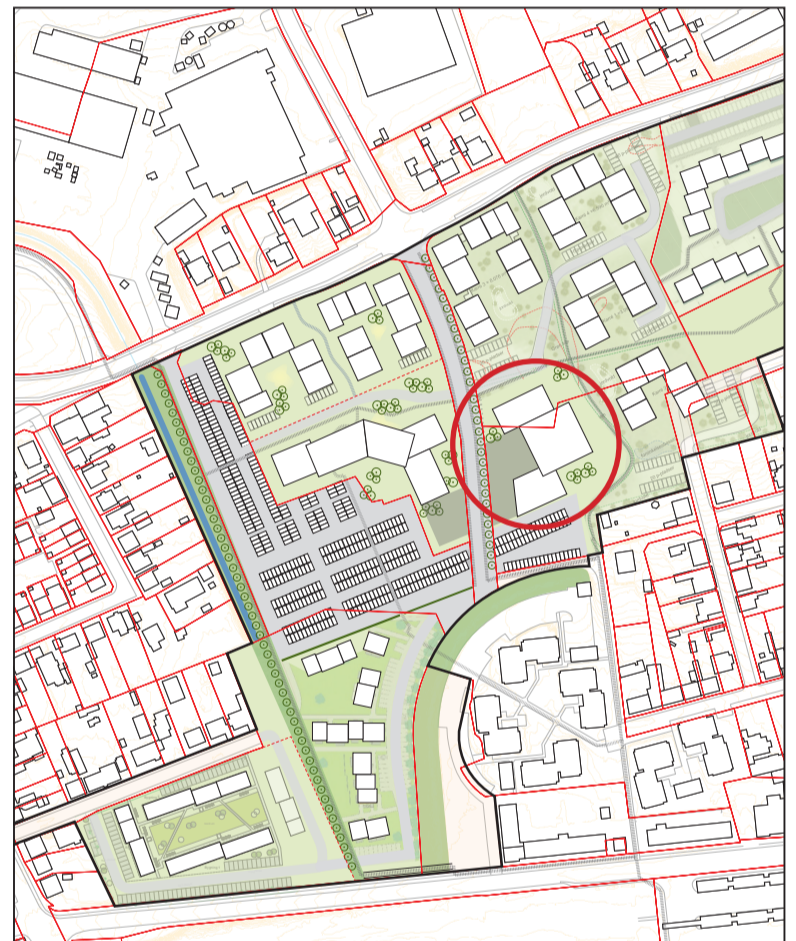
Her opføres rådhuset på matr. nr. 44a0 øst for Kvægtorvsvej. Grunden er i dag registreret med 7.681 m². For at gøre en hensigtsmæssig udnyttelse af de tilstødende grunde mulig, kan der eventuel ske matrikulære reguleringer. Der bør kunne opføres et byggeri på op til ca. 12.000-14.000 m², afhængig af den endelige matrikulering. Bebyggelsesgraden bør være lavere end i førstnævnte alternativ, da der er kortere afstand til eksisterende boligbebyggelse.

FORDEL

Centralt i området kan der bygges relativt højt; 6-7 etager bør være muligt. Hvis man ønsker et særligt markant byggeri, kan det undersøges nærmere, om et højere byggeri kan tilpasses området. Med denne placering kan byggeriet komme til at ligge 'bag' et større byggeri vest for Kvægtorvsvej. Det vil dog fortsat være synligt fra nord og nordvest, lige som et byggeri kan markere sig for enden af stiforbindelsen fra Ndr. Stationsvej. En placering her har let adgang til den kommunale parkeringsplads på den modsatte side af Kvægtorvsvej. Der skal dog planlægges for supplerende parkeringsanlæg på egen grund.

ULEMPE

Her er boligbebyggelserne syd for ejendommen relativt tæt på. Grundejer har disponeret denne del af sin grund til friplejehjem.



ALTERNATIV 3, SYD FOR KVÆGTORVSVEJ

Denne placering er væsentlig anderledes end de to førstnævnte. På denne grund, matr. 36z, forventes det at kunne udstykkes til ca. 8.500 m², der dog har en irregulær form - og ligger ca. 4 m lavere end bebyggelsen mod øst. Men udfordringen med grunden kan gøre et rådhus her til et måske mere spændende byggeri i flere niveauer, og hvor der f.eks. er mulighed for at skabe direkte adgang i niveau med Ndr. Stationsvej. Her bør, som på de andre grunde, kunne bygges op til ca. 14.000 m². Bygningshøjden vil på denne grund dog skulle tilpasses nabobebyggelsen, især mod øst. Den er i 4 etager men ligger 1 etage højere. Et rådhus kan dermed bygges i 5 etager for at opnå samme højde, men 6-7 etager er ikke urealistisk - i hvert fald for en del af bygningsvolumenet.

FORDEL

Der kan laves spændende planløsninger og nem adgang mellem station og rådhus. Den 'fødte' underetage kan eventuelt bruges delvist til parkering. Her opnås høj synlighed fra stationsområdet.

ULEMPE

Her er boligbebyggelserne øst for ejendommen relativt tæt på. Det skal tænkes ind i bebyggelsesstrukturen. Et byggeri tæt på eller ind i en skråning kan forøge anlægsprisen. Det er oplyst, at grundejer har lejet arealet ud til Banedanmark indtil udgangen af 2021.

