

#### **24. Startredegørelse for tillæg 3 til lokalplan nr. 327 "Ny Tøjhus" (2008-129870)**

Teknik- og Miljøudvalget skal godkende, at der igangsættes udarbejdelse af forslag til tillæg 3 til lokalplanen for Ny Tøjhus-området med henblik på en væsentlig udvidelse af Hotel Scandinavia, herunder forhøjelse af hotellet fra 26 til 36 etager.

#### **INDSTILLING OG Beslutning**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at der udarbejdes forslag til tillæg 3 til lokalplan nr. 327 "Ny Tøjhus" på baggrund af vedlagte startredegørelse, *bilag 1*.

#### **Problemstilling**

Ejeren af Hotel Scandinavia ønsker at videreudvikle hotellet til at blive et af Skandinaviens bedste kongres- og forretningshoteller med betydeligt flere værelser, bedre og større kongreskapacitet samt yderligere aktivitet inden for restaurant- og servicevirksomhed. Kim Utzon Arkitekter er blevet bedt om at tegne udvidelsen og er efter afprøvning af række alternativer i samarbejde med forvaltningen nået frem til en løsning, hvor bl.a. det eksisterende højhus forhøjes med 10 etager og inddækkes med en glasfacade, og hvor miljømæssig bæredygtighed indgår som et vigtigt tema. Der er herefter fremsendt et skitseforslag med anmodning om udarbejdelse af et tillæg til den gældende lokalplan, der koordineres med forslaget til Kommuneplan 2009.

Der er i forslaget til Kommuneplan 2009 taget højde for byggeønskerne, og forslaget til lokalplantillæg skal udarbejdes i overensstemmelse hermed.

#### **Løsning**

I startredegørelse *bilag 1* er beskrevet de eksisterende planforhold, skitseprojektet og forvaltningens vurdering heraf. Der indgår fotomontager med det nye højhus sammen med fotos af det eksisterende set fra en række steder i byen samt skyggediagrammer. Desuden redegøres for forslaget til Kommuneplan 2009, indhold i lokalplantillægget, trafik og bæredygtighed.

Skitseforslaget viser en udvidelse af hotellet fra 540 til 1055 værelser, en konferencesal, en indre, grøn have, som er hotellets nye lobby, samt kontor- og butiksurealer. Intentionen med højhuset er ved påbygning af 10 etager og en ny facetteret glasfacade at forvandle det eksisterende betonhus til et vartegn i byen af langt større arkitektonisk værdi. Højden forøges fra ca. 86 til ca. 124 m. Også i den lave del af den nye bebyggelse arbejdes der med lysreflekterende facadestrukturer. Den indre have er tænkt som et meget karakterfuldt, offentligt tilgængeligt byrum med et varieret lysspil skabt af markante ovenlys, der i forskellige vinkler indfanger sollyset. Desuden arbejdes der med samspillet i stueplan mellem bygning og uderum. I det sydvestlige hjørne afsluttes pladsdannelsen langs nordsiden af Weidekampsgade med en terrasseret plads med udeservering, hvorfra man kan bevæge sig gennem haverummet til Artillerivej. Mod Amager Boulevard videreføres og fortolkes temaet med vandbassinerne foran kontorhusene. Bæredygtighed er et vigtigt element i projektet, og der er tilknyttet en konsulent, som er ekspert i bæredygtigt byggeri.

Med projektet bliver det samlede etageareal ca. 73.000 m<sup>2</sup>, og dermed øges bebyggelsesprocenten fra ca. 144 til ca. 283. Heraf udgør et kontorhus på hjørnet af Artillerivej og Weidekampsgade ca. 9.700 m<sup>2</sup>, inklusive en benzintank i stueetagen. Der etableres kælderparkering i 2 etager under bebyggelsen.

I lokalplan nr. 327 "Ny Tøjhus" udgør hotelgrunden underområde IV, der er fastlagt til serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og højst 6 etager og med bestemmelse om, at nybyggeri forudsætter supplerende lokalplan.

I forslaget til Kommuneplan 2009 er området fastlagt til serviceerhverv med særlig bestemmelse om, at den maksimale bebyggelsesprocent er 285 og den maksimale bygningshøjde 125 m.

Forvaltningen vurderer, at forslaget er af høj arkitektonisk værdi. Højhuset vil med påbygningen få en mere velproportioneret form, ligesom den foreslåede skrå bearbejdning af de øverste dele af de nye glasfacader udgør en elegant og original afslutning. Desuden vil de eksisterende lidt kedelige betonfacader blive skjult. Det andet hovedelement er basen, der spiller videre på højhusets krystallinske fremtræden, og som vil medføre markant arkitektonisk og funktionel opgradering af stedet, der i dag er domineret af terrænparkering. De udarbejdede skyggediagrammer viser, at det primært er Christianshavns Vold, der berøres. Forhøjelsen har indflydelse på arealer, der ligger i større afstand og vil dermed være af relativt kortere varighed. En tilgængelighedsvurdering er vedlagt som *bilag 2*.

Den høje bebyggelsesprocent kan accepteres bl.a. med henvisning til nærheden til Islands Brygge metrostation, de arkitektoniske og byrumsmæssige kvaliteter, opgradering af et kendt og velbeliggende hotel samt de miljømæssige bæredygtige elementer.

I det videre arbejde skal arkitekturen raffineres og dokumenteres yderligere. Det samme gælder bæredygtighed, vindforhold, det landskabsarkitektoniske greb og den trafikale løsning.

## **Økonomi**

Startredegørelsen har ikke i sig selv kommunaløkonomiske konsekvenser.

## **Videre proces**

Når startredegørelsen er godkendt i udvalget, vil bygherren fortsætte projekteringen med henblik på afklaring af både arkitektoniske, byggetekniske, bæredygtighedsmæssige og trafikale problemstillinger. Samtidig vil der blive gennemført en intern høring, herunder af Amager Vest Lokaludvalg, samt en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. En indstilling om forslag til lokalplan forventes herefter forelagt Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen i løbet af foråret. En endelig vedtagelse, der vil kunne ske i løbet af efteråret, er afhængig af endelig vedtagelse Kommuneplan 2009 med de foreslåede bestemmelser for området. Det forventes, at projektet vil blive igangsat umiddelbart herefter.

**bilag**

[PDF - Bilag 1 - Ny Tøjhus - startredegørelse - Hotel Scandinavia](#)

[PDF - Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering - Ny Tøjhus](#)

