

HOTEL SCANDINAVIA

Startredegørelse

Bilag 1 til indstilling om redegørelse for igangsætning af tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 327 "Ny Tøjhus"





Luftfoto af området med set mod vest (JW Luftfoto okt. 2008)

Baggrund

Kim Utzon Arkitekter har for Wenaas-gruppen, der ejer hotel Scandinavia, fremsat ønske om udarbejdelse af et lokalplantillæg og kommuneplanændringer, der muliggør en væsentlig ombygning og udvidelse af hotellet. Ejendommen, der ligger ved Amager Boulevard, Artillerivej og Weidekampsgade, er omfattet af lokalplan nr. 327-1&2 "Ny Tøjhus". Heri udgør den underområde III, der er fastlagt til serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og med bestemmelser, der indebærer, at nybyggeri kræver supplerende lokalplan.

Hotellet ønskes udvidet fra 540 til 1.055 værelser, og der ønskes opført et nyt kongres- og konferencecenter samt en kontorbygning med benzintank i stueetagen. Der bygges 10 etager på det eksisterende 26 etager høje hotel, og med projektet øges bebyggelsesprocenten fra ca. 144 til ca. 283. Højhuset inddækkes med en ny glasfacade.

Bygherrens motiv til udvidelsen er, at hotellet har været et af de dominerende og største hoteller i København. Siden det blev bygget har det været førende inden for international trafik og større konferencer. Bygherren er stærkt interesseret i, at videreudvikle hotellet til at blive et af Skandinavien bedste kongres- og forretningshoteller med betydeligt flere værelser, bedre og større kongreskapacitet samt yderligere aktivitet indenfor restaurant og service. Bygherren har den nødvendige kapital, med den endelige beslutning om realiseringen vil naturligvis være afhængig af udsigt til det nødvendige afkast, hvilket bygherren har forventning om er tilfældet. Der er i rammerne i forslaget til Kommuneplan 2009 taget højde for byggeønskerne.

Lokalplanområdet og kvarteret

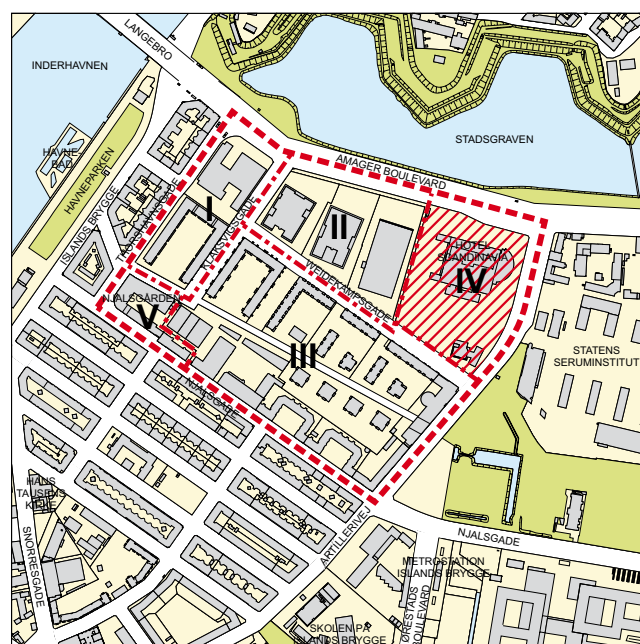
Hotel Scandinavia ligger i Ny Tøjhusområdet på Islands Brygge i den nordlige del af bydelen Amager Vest. Hotellet, der er tegnet af arkitekt Bent Severin, blev taget i brug i 1972. I 1990 blev der tilbygget et kasino tegnet af KHR Arkitekter. Det samlede etageareal er 37.300 m², inklusive en benzintank på hjørnet af Artillerivej og Weide-

kampsgade. Mellem hotellet og benzintanken og vest for hotellet er der knap 400 parkeringspladser på terræn. Den øvrige del af Ny Tøjhusområdet er udviklet i perioden fra 2001 til i dag. Der er opført ca. 108.000 m² erhverv i 4 bygninger mellem Amager Boulevard og Weidekampsgade samt én langs Artillerivej. Bygningerne rummer bl.a. HK, KL og et revisionsfirma. Foran bygningerne mod Amager Boulevard er der etableret vandbassiner. Desuden er der i det indre af området opført 6 boligbebyggelser med et samlet etageareal på ca. 78.000 m² bestående af ejerlejligheder samt andels- og udlejningsboliger. Parkering er helt overvejende etableret i parkeringskældre. Langs sydsiden er der anlagt en kanal og en strækning af den grønne cykelrute Amagerruten som karaktergivende elementer. Det gennemgående etageantal er 6-7, og bebyggelsesprocenten er ca. 175 for området under ét, inklusive eksisterende bebyggelse mod Njalsgade.

Langs Njalsgade ligger der bevaringsværdige boligejendomme og bevaringsværdige erhvervsbygninger, der oprindeligt var pakhuse for FDB, og som i dag rummer kommunal administration samt serviceerhverv, herunder en række kreative erhverv. I nogle af bygningerne findes der butikker, som medvirker til at gøre Njalsgade til bydelens indkøbscenter.

Mod nord ligger den stærkt befærdede Amager Boulevard og Stadsgraven, der er en del af det fredede fortidsminde Christianshavns Vold. Mod øst ligger Serumintitutet og det ligeledes fredede fortidsminde Faste Batteri. Mod syd og vest er kvarteret domineret af Islands Brygges tætte boligkarreer.

Stort set hele Ny Tøjhusområdet ligger indenfor en gangafstand på 600 m fra Islands Brygge metrostation. Der er også meget korte afstande til Havneparken, Skolen på Islands Brygge og Ørestad med Københavns Universitet, IT-Universitetet og DR Byen. Inden for 1,5 km fra området ligger bl.a. Rådhuspladsen og Fisketorvet Shopping Center.



Opdelingen i underområder i lokalplan nr. 327. Det aktuelle lokalplantillægsområde er vist med skravering.

Skitseforslaget

Skitseforslaget er resultatet af flere workshops, hvor en række alternativer til ejerens ønske om udvidelse af hotellet er blevet vurderet i samarbejde med forvaltningen. Udvidelsen og renoveringen af hotellet omfatter bl.a. 515 nye værelser, en konferenceseal, en indre, grøn og urban have, som er hotellets nye lobby, samt kontor- og butiksarealer.

Intentionen med højhuset er ved påbygning af 10 etager og en ny facetteret glasfacade at forvandle det eksisterende betonhus til et krystallinsk og lysreflekterende vartegn i byen. De lodrette linier i facaden afsluttes som en glasblomst, der folder sig ud som et taglandskab med skybar, restaurant og udsigtsterrasse. Højden vil blive forøget fra de nuværende ca. 86 m til ca. 124 m.

Også i den lave del af den nye bebyggelse arbejdes der med lysreflekterende facadestrukturer, der skaber et unikt sted. Skalamæssigt tilpasser bebyggelsen sig den eksisterende bebyggelse langs Weidekampsgade. Den urbane have er tænkt som et meget karakterfuldt indre byrum med et varieret og intenst lysspil skabt af markante ovenlys, der i forskellige vinkler indfanger sollyset. Der arbejdes desuden med samspillet i stueplan mellem bygning og uderum. I det sydvestlige hjørne afsluttes pladdannelsen langs nordsiden af Weidekampsgade med en terrasseret plads, hvor der er planlagt etableret en café med udeservering. Herfra kan man bevæge sig gennem haverummet til Artillerivej. Stueetagen er tænkt transparent med enkelte butikker mod Artillerivej. På hjørnet af Artillerivej og Njalsgade integreres en benzintank i stueetagen i nybyggeriet.

Langs Amager Boulevard videreføres og fortolkes temaet med vandbassinerne foran kontorbygningerne. Der arbejdes med et mere rumligt og skulpturelt vandanlæg med vandvægge eller vand søjler.

For at understrege bebyggelsens krystallinske fremtræden er det tanken at belyse de facetterede glasfelter om natten som en form for integreret kunst.

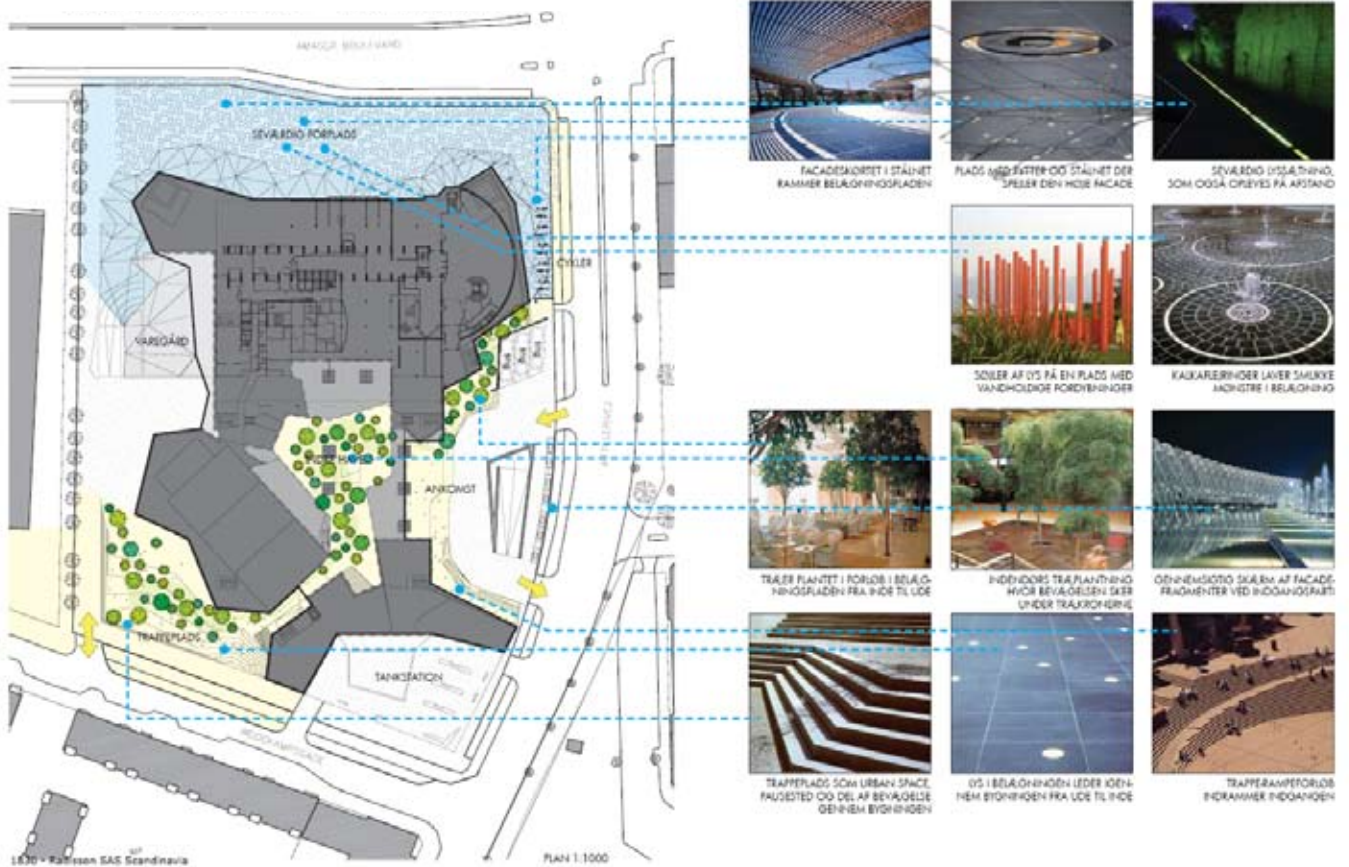
Bæredygtighed er et vigtigt element i projektet, og Buro Happold, London er tilknyttet som konsulent. Den eksisterende bygning genbruges, hvilket reducerer brugen af nye byggematerialer, der i øvrigt bør være bæredygtige i videst muligt omfang. Facadens isoleringsmæssige egenskaber forbedres ved tilføjelse af den ekstra glasfacade, og udskiftning af de eksisterende ruder vil forbedre isoleringseffekten med 45 pct. Energiforbruget tænkes minimeret ved intelligent styring af varme, ventilation og belysning. Med den nye glasfacade kan der opsamles varme, især på den sydvendte del, som cirkuleres langs de øvrige facader og dermed bidrager til opvarmningen af bygningen. Derudover kan der integreres solceller, og arbejdes med opsamling og genbrug af regnvand samt vandbesparende installationer. Også reduktion af affaldsmængder og affaldssortering er på programmet.

Den eksisterende bebyggelse har et etageareal på 37.300 m², hvilket med grundarealet på 25.853 m² svarer til en bebyggelsesprocent på 144. I dette etageareal er inkluderet den eksisterende benzintank på 800 m². Efter gennemførelse af projektet vil etagearealet udgøre 73.045 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 283. Heraf udgør kontordelen 9.650 m², inklusive benzintanken i stueetagen. I henhold til skitseforslaget er der i dag 392 parkeringspladser, og der vil blive indrettet yderligere ca. 175 pladser, svarende til én plads pr. 200 m² nybyggeri. Der etableres parkeringskælder i 2 etager med 540 pladser, og dermed ca. 30 pladser på terræn svarende til ca. 5 pct. Det oplyses, at friarealet udgør ca. 7.500 m², svarende til godt 10 pct. af etagearealet.

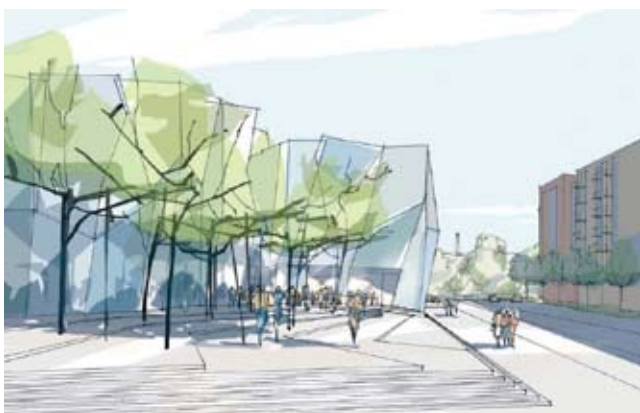
I skitseforslaget er vist ind- og udkørsel til hotellet fra Artillerivej til en forplads, der rummer af- og pålæsning,



Modelfoto med lysrefleksioner.



Grundplan med indre og ydre byrum.



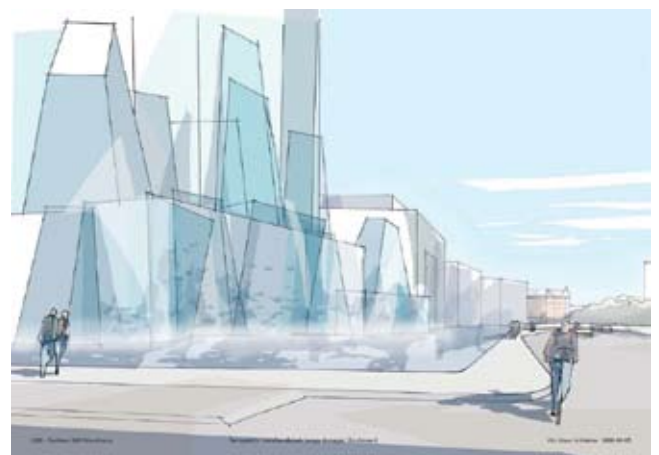
Perspektiv mod plads i Weidekampsgade.



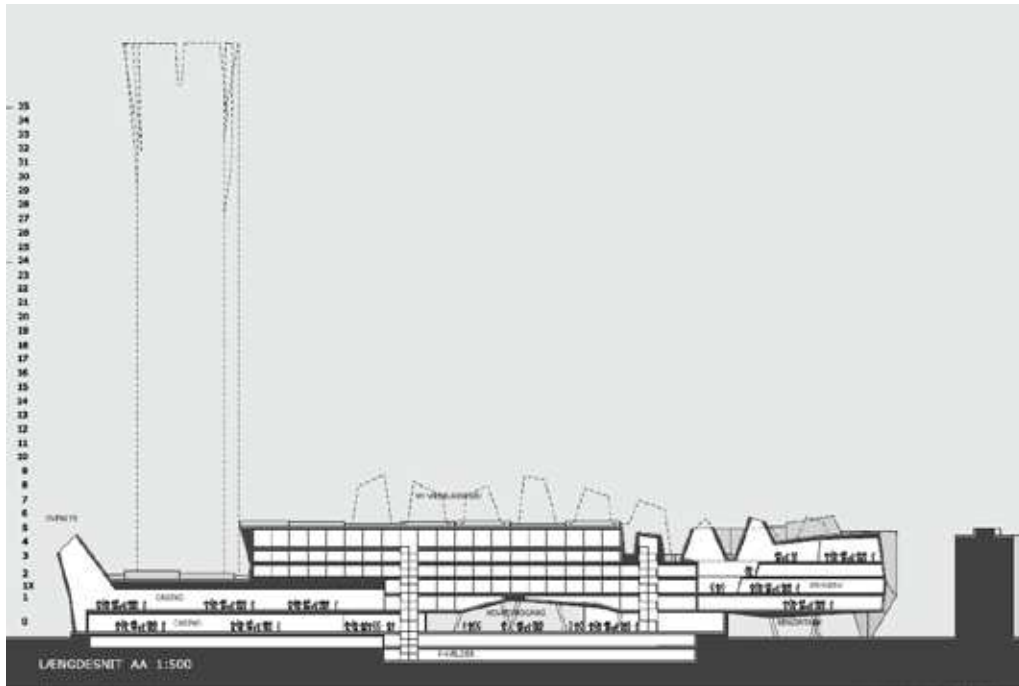
Natperspektiv mod hovedindgang.



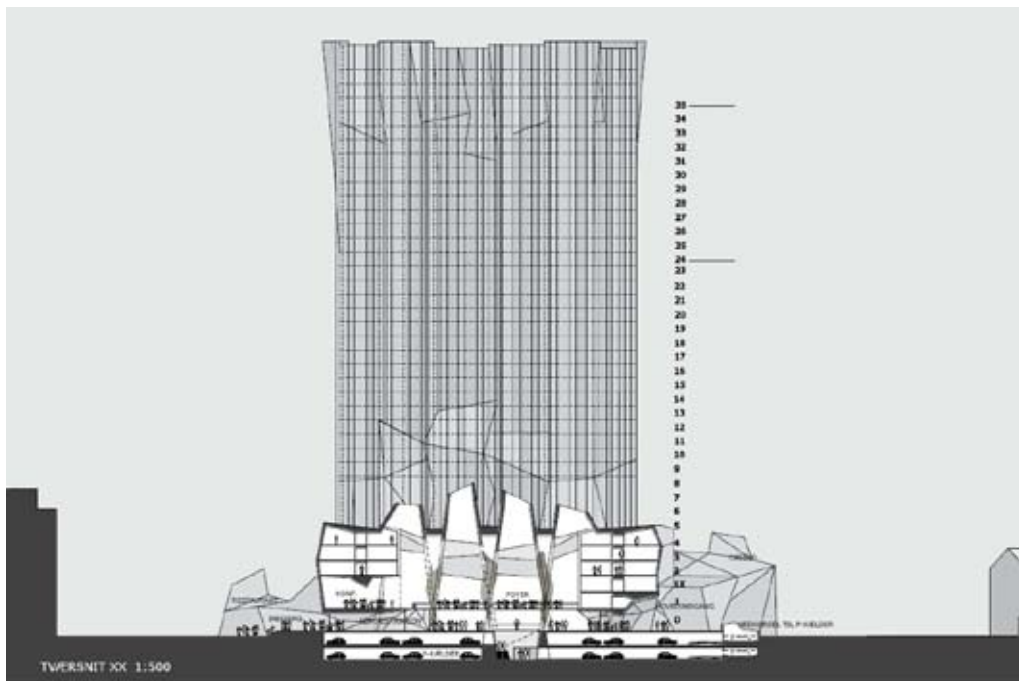
Perspektiv palmehave og foyer.



Perspektiv vandlandskab.



Længdesnit.



Tværsnit.

busparkering og nedkørselsrampe til parkeringskælderens. Til tankstationen er der vist indkørsel fra Artillerivej og udkørsel til Weidekampsgade. Herfra er der endvidere ind- og udkørsel til varegården på vestsiden af hotellet. Projektets nuværende stade er et skitseforslag. I den videre bearbejdning vil bebyggelsens udformning og bæredygtige tiltag blive optimeret. Således vil antallet af ovenlys, omfang af solceller og øvrige bæredygtige tiltag blive vurderet og tilpasset i den videre detaljering. Desuden vil der blive arbejdet med at forbedre den trafikale løsning, så antallet af direkte adgange til Artillerivej reduceres.

Arkitektonisk og byplanmæssig vurdering

Forvaltningen vurderer, at forslaget er af høj arkitektonisk værdi. En forøgelse af højhusdelen med 10 etager vil betyde, at højhuset vil få en mere velproportioneret form, ligesom den foreslåede skrå bearbejdning af de øverste dele af de nye glasfacader udgør en meget elegant og original afslutning. Det andet hovedelement er basen, der spiller videre på højhusets krystallinske fremtræden, og som med sine voluminer på en meget byarkitektonisk måde føjer sig ind i omgivelsernes karakteristika. Sam-



Modelfoto af projektet set mod øst.

tidig betyder det en markant byarkitektonisk og funktionel opgradering af stedet, der i dag er domineret af terrænparkering. Projektet indeholder mange kvalitative arkitektoniske virkemidler, der dog gentages lidt for meget, hvorfor de bør reduceres i den videre bearbejdning. Udvidelsen med over 35.000 m² og næsten en fordobling af bebyggelsesprocenten er betydelig. Set i forhold til det samlede etageareal i hele lokalplanområdet på over 260.000 m² er forøgelsen dog kun på ca. 14 pct. Argumenter for tætheden er de arkitektoniske og byrumsmæssige kvaliteter, som projektet vil tilføre området, tilskudt til byens profil med et mere velproportioneret højhus med nye glasfacader, stationsnærheden i forhold til Islands Brygge metrostation samt opgradering af et velbeliggende hotel med flere værelser og bedre kongres- og conferencefaciliteter.

Fra hotellet, herunder udsigtsterrasse, skybar og restaurant i 120 meters højde, vil der være en enestående udsigt over Christianshavns Vold, resten af København samt de tilstødende by- og naturområder.

Højhuset vil blive meget synligt i byens profil, hvilket gør det ekstra vigtigt, at det får en høj arkitektonisk kvalitet. Til sammenligning har Turning Torso i Malmø en højde på ca. 186 m, Domus Vista på Frederiksberg en højde på ca. 96 m, Ferring i Ørestad en højde på ca. 85 m og Københavns Rådhusårn en højde på ca. 106 m. Skyggevirksomheden af det eksisterende højhus berører primært Christianshavns Vold. Forhøjelsen af bygningen vil have indflydelse i forhold til arealer, der ligger i større

afstand og dermed være af relativt kortere varighed, uden at det selvfølgelig ændrer ved det faktum, at en højere bygning giver mere skygge.

Der vil blive iværksat en undersøgelse af vindforholdene med henblik på at mindske eventuelle gener.

Den viste trafikløsning med flere ind- og udkørsler fra Artillerivej er problematisk, da der forventes en forøgelse af trafikbelastningen på dette sted. Der forudsættes at ske en bearbejdning af projektet således, at en væsentlig del af trafikken ledes til og fra hotellet via Weidekampsgade, hvis tilslutning til Artillerivej signalreguleres samtidig med omlægningen, jf. afsnittet om trafik.

Projekter i området

Der foreligger en anmodning fra ejeren af komplekset Njalsgade 19-27 om ændring af plangrundlaget med henblik på opførelse af et nybyggeri med butikker, kontorer og boliger mv. efter nedrivning af en mindre del af den eksisterende bebyggelse, der bl.a. rummer en dagligvarebutik. Nybyggeriet har et stort tag med skrå tagflader og er i op til 14 etager. Det afviger fra den gældende lokalplan nr. 327-1&2 og forudsætter et tillæg nr. 4. Tegnestuen BIG er arkitekter på projektet. En startredegørelse forventes forelagt Teknik- og Miljøudvalget i februar 2009. Der foreligger desuden en anmodning om ændring af plangrundlaget for området mellem Serum instituttet og Njalsgade med henblik på realisering af et projekt kaldet "Batteriet" med boliger og serviceerhverv samt en moské i 9 pyramideformede bygninger i 45-85 meters højde.



Eksisterende forhold set fra Stadsgraven.



Fotomontage set fra Stadsgraven.



Eksisterende forhold set fra Frederiksholms Kanal.



Fotomontage set fra Frederiksholms Kanal.



Eksisterende forhold set fra Amager Boulevard.



Fotomontage set fra Amager Boulevard.



Eksisterende forhold set fra Langebro.



Fotomontage set fra Langebro.



Eksisterende forhold set fra Havneholmen.



Fotomontage set fra Havneholmen.



Eksisterende forhold set fra H.C. Andersens Boulevard.



Fotomontage set fra H.C. Andersens Boulevard.



Eksisterende forhold set fra Rådhusstræde.



Fotomontage set fra Rådhusstræde.

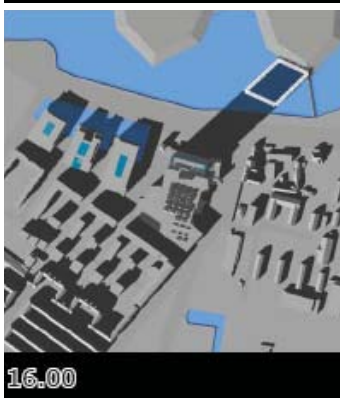
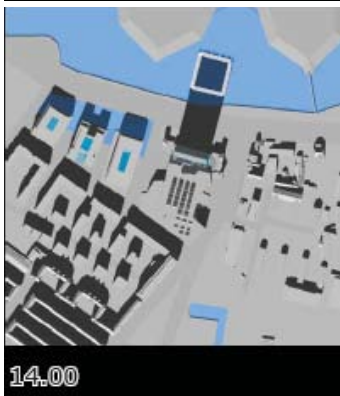
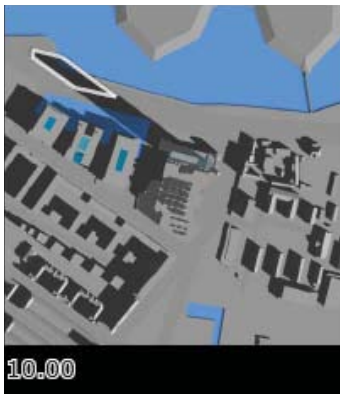


Eksisterende forhold set fra Prinsessegade.

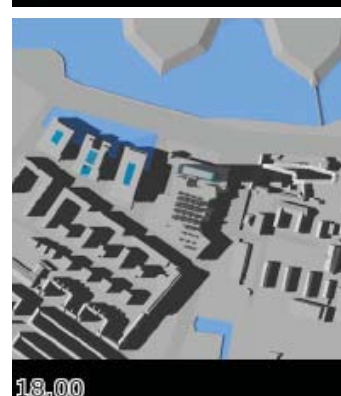


Fotomontage set fra Prinsessegade.

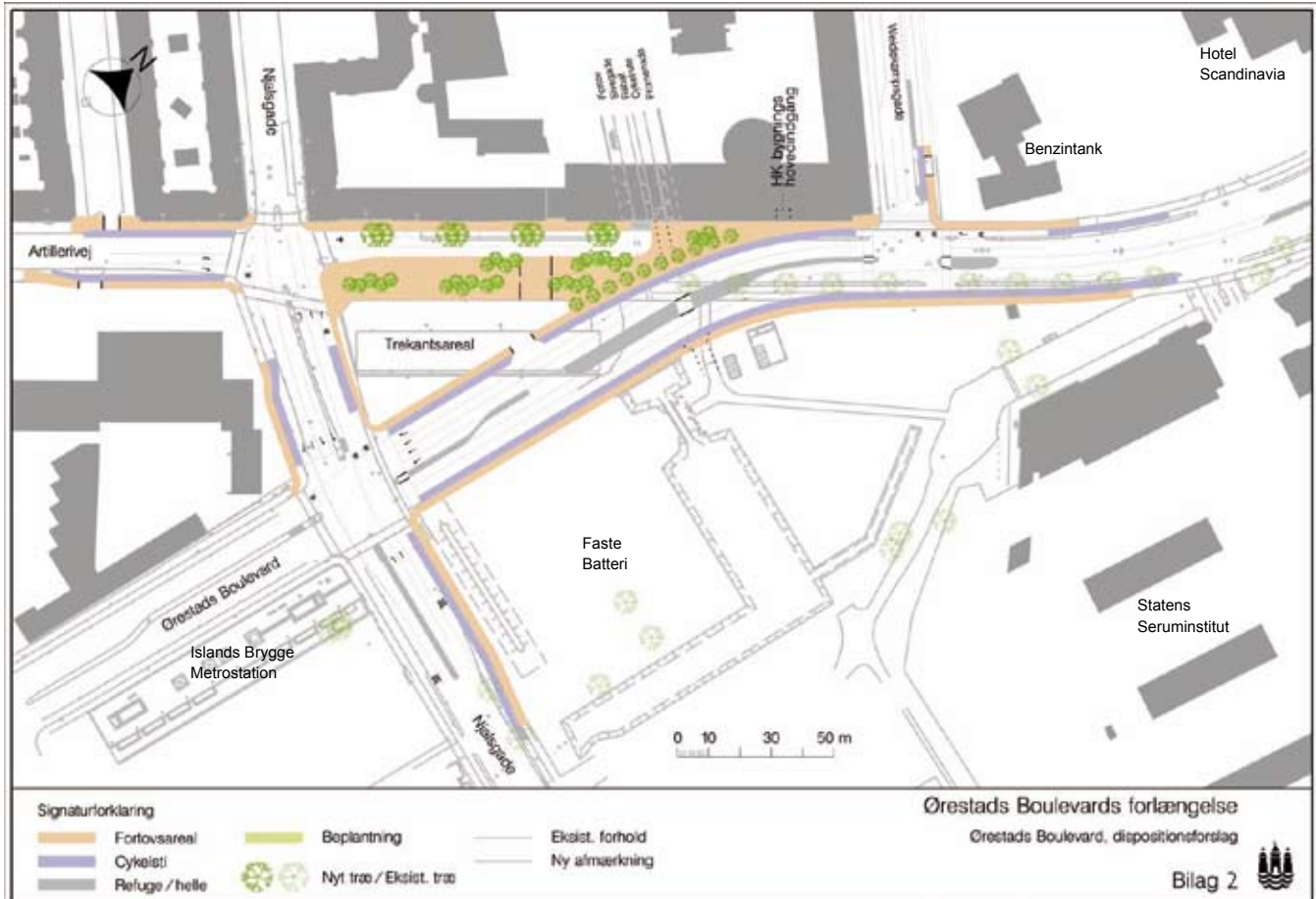
Skyggediagrammer 21. marts



Skyggediagrammer 21. juni



Den fremtidige skyggeforøgelse er vist med hvid ramme på alle skyggediagrammerne.



Projektforslag til Ørestads Boulevards forlængelse mod nord til Artillerivej. Sammenskræningen sker i et nyt signalreguleret kryds ved Weidekampsgade.

Bæredygtighed

Bæredygtighed er en meget vigtig del af projektet og et tema, som bygherren vil profilere det på. Projektet vil i henhold til beskrivelsen være en oplagt mulighed for at indføre BREEAM International i Danmark. BREEAM er et system til at miljøklassificere bygninger, svarende til LEED i USA. Målet er, at bygningen opnår en høj klassifikation inden for BREEAM således, at bygningens bæredygtighed kan markedsføres til offentligheden og brugere af hotellet. Bæredygtighedstemaerne er byggematerialer, genanvendelse af eksisterende bygning, reduktion af varmetab, tempererede zoner, optimering af indeklima, naturlig ventilation, alternativ energi (solvarme), genanvendelse af vand samt affaldsbehandling. På et mere overordnet niveau kan peges på udnyttelse af stationsnærhed og anden eksisterende infrastruktur i forhold til tætheden.

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.

Tidsplan

Såfremt der ved drøftelsen i Teknik- og Miljøudvalget gives grønt lys for igangsætning af planprocessen, vil bygherren fortsætte projekteringen med henblik på afklaring af både arkitektoniske, byggetekniske, bæredygtighedsmæssige, vindklimamæssige og trafikale problemstillinger. Samtidig vil der blive gennemført en intern høring, herunder af Amager Vest Lokaludvalg. 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 af Kommuneplan 2009 med de foreslåede bestemmelser for området. Det forventes, at projektet vil blive igangsat umiddelbart herefter.

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen