

## 19. Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 327-1&2 "Ny Tøjhus" (2009-110589)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til offentliggørelse af planforslaget, der muliggør en væsentlig udvidelse af bebyggelsen på ejendommen, der rummer hotel Scandinavia, herunder påbygning af 10 etager på det eksisterende højhus.

### INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 327-1&2 "Ny Tøjhus" vedtages med henblik på offentliggørelse i to måneder (bilag 1)
2. at vedtage den foreslåede dialogstrategi bestående af en hjemmeside, en udstilling i kvarteret, et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde og annoncering i områdets lokalaviser.

### 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 har tegnet et skitseforslag hertil, hvor bl.a. det eksisterende højhus forøges fra 26 til 36 etager og inddækkes med en glasfacade. I henhold til lokalplan nr. 327 forudsætter nybyggeriet supplerende lokalplan. En startredegørelse blev drøftet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 10. december 2008 (sagsnr. 2008-129870). Der er herefter sket en viderebearbejdning af skitseforslaget, der ligger til grund for det nu fremlagte forslag til lokalplantillæg.

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

### Løsning

I forslaget til lokalplantillæg, der er vedlagt som *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.

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 lokalplantillæg fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent til 285 og den maksimale bygningshøjde til 125 m. Dermed muliggøres den ønskede udvidelse af hotellet fra 540 til 1055 værelser, en konferencesal, en indre, grøn have, som er hotellets nye lobby, samt kontor- og butikssarealer. Etagearealet øges med ca. 36.000 m<sup>2</sup> til ca. 73.000 m<sup>2</sup>. 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. 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 ovenlys, der i forskellige vinkler indfanger sollyset. Der er optaget bestemmelser, der sikrer samspil i stueplan mellem bygning og uderum med henblik på at få hotellet bedre integreret i bydelen og at understøtte områdets byliv. I det sydvestlige hjørne afsluttes pladsdannelsen langs nordsiden af Weidekampsgade med en terrasseret plads med mulighed for udeservering, hvorfra man kan bevæge sig gennem haverummet til Artillerivej. Mod Amager Boulevard videreføres og fortolkes temaet med vandbassinene foran kontorhusene. Miljømæssig bæredygtighed er et vigtigt element i projektet, og der stilles krav om lavenergiklasse 1 i nybyggeriet samt om opsamling og genbrug af regnvand. Parkering skal helt overvejende etableres i kælder og skal for nybyggeri være af størrelsesordenen - og må ikke overstige - 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.

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.

Der er udarbejdet en tilgængelighedsvurdering, som viser, at den foreslåede løsning ikke skaber problemer i forhold til tilgængelighed, jf. *bilag 2*. Desuden er der udarbejdet en redegørelse om forslaget til lokalplantillæg i relation til Teknik- og Miljøforvaltningens positivliste og til lov om miljøvurdering af planer og programmer, jf. *bilag 3*. Forslaget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering, hvilket vil blive offentliggjort sammen med forslaget.

I forslaget til Kommuneplan 2009 er området fastlagt til serviceerhverv med særlig bestemmelse om, at den maksimale bebyggelsesprocent er 285, og at den maksimale bygningshøjde er 125 m. Baggrunden for den høje bebyggelsesprocent er ønsket om fortætning nær stationer - i dette tilfælde nærheden til Islands Brygge metrostation, samt de arkitektoniske og byrumsmæssige kvaliteter, som opgradering af det kendte og velbeliggende højhus vil medføre.

## **høring**

Der er foretaget sædvanlig intern høring med henvisning til startredegørelsen. Amager Vest Lokaludvalg har fremsendt sine kommentarer i brev af 3. februar 2009. Udvalget ser positivt på forslaget, der vil medføre en forskønnelse af facaden og bedre indpasning i forhold til omgivelserne, og som har fokus på bæredygtighed. De trafikale konsekvenser skal gives særlig opmærksomhed, og udvalget forventer at blive inddraget i den videre proces. Københavns Bymuseum har ingen kommentarer, såfremt fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Christianshavns Vold respekteres og skyggevirkningerne ikke er til gene for de rekreative områder. Hertil bemærkes, at det eksisterende hotelhøjhus ligger inden for beskyttelseslinjen, og at forhøjelsen derfor forudsætter dispensation eller ændring af grænsen. Skyggediagrammerne viser, at det primært er Christianshavns Volds vandarealer, der berøres, og at forhøjelsen har indflydelse på arealer, der ligger i større afstand og vil dermed være af relativt kortere varighed.

## **Økonomi**

Planens vedtagelse har ingen direkte økonomiske konsekvenser. Planen medfører ikke handlepligt, men muligheder for byggeri og anlæg i området.

## **Videre proces**

Efter politisk behandling sendes forslaget i offentlig høring i 2 måneder. Forvaltningen vil inddrage Amager Vest Lokaludvalg i tilrettelæggelsen af offentlighedsfasen.

I offentlighedsfasen foreslås følgende aktiviteter:

- Etablering af en særlig hjemmeside for planen bestående af en informationsdel og en dialogdel.
- Etablering af en plancheudstilling i lokalområdet
- Gennemførelse af et borgermøde i form af et orienteringsmøde.
- Annoncering i områdets lokalaviser.

Den endelige vedtagelse af lokalplantillægget forudsætter, at Kommuneplan 2009 er endeligt vedtaget forinden med de foreslåede bestemmelser for området.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

## **bilag**

[Bilag 1 - Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 327-1&2 "Ny Tøjhus"](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 3 - Redegørelse om Miljøvurdering, PDF](#)

