

9. Endelig vedtagelse af tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 327-1&2 "Ny Tøjhus" (2010-63425)

Efter offentlig høring skal Borgerrepræsentationen tage stilling til endelig vedtagelse af lokalplantillægget, der muliggør en større udvidelse af 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 tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 327-1&2 vedtages endeligt med de mindre ændringer, der fremgår af bilag 5 og er beskrevet i afsnittet løsning

Problemstilling

Borgerrepræsentationen vedtog den 29. oktober forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 327-1&2 "Ny Tøjhus" med henblik på offentliggørelse (2009-110589). Forslaget vedlægges som *bilag 1*.

Forslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 2. december 2009 til den 2. februar 2010. Der har den 19. januar 2010 været afholdt et borgermøde, og referat samt evaluering af mødet vedlægges som *bilag 2 og 3*. Der er i høringsperioden modtaget 84 hørings svar, herunder 6 fra offentlige myndigheder og en underskriftindsamling med 297 underskrifter. Et liste over henvendelserne med de primære emner, der berøres, vedlægges som *bilag 4*, og forvaltningens bemærkninger vedlægges som *bilag 5*.

De primære emner er kritik af forhøjelsen af højhuset i forhold til byens profil, højhusets skyggevirkning, visualiseringen af højhuset i lokalplanmaterialet, de trafikale konsekvenser for Weidekampsgade og skyggevirkning af nybyggeriet mod Weidekampsgade på boligbebyggelsen på gadens sydside.

Løsning

De modtagne hørings svar fremlægges til gennemsyn som *bilag A*. Idet der i øvrigt henvises til bilag 4 og 5, kan synspunkterne opdeles i følgende hovedemner:

- Højhusets betydning for byens profil mv. Mange hørings svar indeholder kritik af forhøjelsen af højhuset. Man mener, at det vil skæmme den gamle by, herunder Christianshavn og de rekreative historiske voldområder, og at det ikke hører til i kigget over byen med dens tårne og spir.
- Skyggevirkingen af højhuset mv. Især beboere på Christianshavn fremfører kritik af den skyggevirkning, som forhøjelsen vil medføre for Christianshavn og volden. Desuden kritiseres det, at skyggediagrammerne i lokalplanmaterialet kun viser skygger i sommerhalvåret.
- Visualisering af højhuset i lokalplanmaterialet. Det anføres, at hotellet er fremstillet lyst og næsten gennemsigtigt.
- De trafikale konsekvenser. Det er særligt de planlagte overkørsler mod Weidekampsgade og den

deraf afledte forøgede trafikale belastning af gaden, som giver anledning til bekymring hos beboerne på gadens sydside.

- Skyggevirkning af bebyggelsen mod Weidekampsgade mv. Bl.a. i underskriftindsamlingen med 297 underskrifter kritiseres bebyggelsen mod Weidekampsgade for at være for høj med deraf følgende skyggevirkning og blokering af udsyn fra boligerne på gadens sydside.

- Andet. Der fremføres også synspunkter vedrørende en række andre emner, herunder arkitekturen, bebyggelsesprocenten, vindforhold, refleksioner, belysning, hotelkapacitet, byrum og afholdelse af arkitektkonkurrence. Der er enkelte, der roser projektet.

Forvaltningens bemærkninger fremgår af bilag 5. Som følge af høringssvarene er der udarbejdet supplerende skyggediagrammer, der viser skygger af det eksisterende højhus og forhøjelsen i vinterhalvåret, vedlagt som *bilag 7*, og skygger i Weidekampsgade om morgenen ved midsommer, vedlagt som *bilag 8*. Både ved vurderingen af virkningen på byens profil og skygger er det afgørende for forvaltningens anbefalinger, at højhuset ligger der i forvejen, og at det må anses for helt urealistisk at forestille sig det nedrevet. Desuden er der taget hensyn til, at der tilføres arkitektonisk kvalitet, at de forøgede skygger ligger længere væk og dermed passerer hurtigere, at der arbejdes med bæredygtige løsninger, og at der tilføres nye attraktive byrum.

Høringssvarene giver forvaltningen anledning til at foreslå følgende ændringer:

- For at begrænse forøgelsen af biltrafikken i Weidekampsgade foreslås der forbud mod højresving fra hotellets overkørsler mod Weidekampsgade (jf. § 4, hvor tegning nr. 2 rettes til tegning nr. 3 og 2. punktum erstattes med: ”Overkørslerne ensrettes som angivet på tegningen”. Tegning nr. 3 erstattes med en ny tegning vedlagt som *bilag 9*, hvor det markeres, at der kun må køres venstre ud fra overkørslerne fra hotellet til Weidekampsgade).

- Den offentligt tilgængelige tagterrasse på højhusets tag ønskes tydeliggjort (jf. § 5, stk. 3, hvor tagterrasser ændres til tagterrasse og på den nye tegning nr. 3 markeres den offentligt tilgængelige tagterrasse på højhusets øverste etage principielt). Dette foreslås for at imødekomme et forslag fra Københavns Bymuseum.

- Flade tage ønskes begrønnet (jf. § 6 stk. 1, hvor der indsættes et nyt afsnit: ”Flade tage skal så vidt muligt begrønnes.”). Dette foreslås for at imødekomme et forslag fra Amager Vest Lokaludvalg.

- De foreslåede ændringer berører ikke på væsentlig måde andre end de, der har foranlediget ændringerne, og bygherren, der har tiltrådt ændringerne. Der er derfor ikke foretaget høring om de foreslåede ændringer, jf. planlovens § 27, stk. 2.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser forbundet med indstillingen om endelig vedtagelse af lokalplantillægget.

Videre proces

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplantillægget, bekendtgør forvaltningen dette i henhold til reglerne i planloven.

BILAG TIL GENNEMSYN

- A. Kopi af de modtagne henvendelser

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Forslag til lokalplantillæg](#)

[Bilag 2 - Referat af borgermøde den 19. januar 2010.](#)

[Bilag 3 - Evaluering af borgermøde den 19. januar 2010](#)

[Bilag 4](#)

[Bilag 5 - Notat med forvaltningens bemærkninger til høringsvarene](#)

[Bilag 6 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 7 - Supplerende skyggediagrammer vedrørende højhuset](#)

[Bilag 8 - Skyggediagrammer for Weidekampsgade](#)

[Bilag 9 - Ny lokalplantegning nr. 3](#)

