

HOTEL SCANDINAVIA

Forslag til lokalplantillæg

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxx vedtaget forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 327-1&2 "Ny Tøjhus". Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Vest.

Offentlig høring fra xx. xxxxxx
til xx. xxxxxxx 2009



INDHOLD

BAGGRUND FOR LOKALPLANTILLÆGGET

Lokalplantillæggets formål	3
Baggrund	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Planlægning	4
Fingerplan 2007	4
Forslag til Kommuneplan 2009	4
Lokalplan nr. 327-1 & 2	4
Aktuelle planinitiativer	5
Skitseforslaget	5
Arkitektonisk og byplanmæssig vurdering	7
Intentioner i lokalplantillægget	9
Byrum	9
Bæredygtighed	10
Trafik	10
Miljøvurdering	11
Visualisering	12-13
Skyggediagrammer	14

LOKALPLANTILLÆGGET

§ 1. Formål	15
§ 2. Område	15
§ 3. Anvendelse	15
§ 4. Vejforhold	16
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering	16
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	17
§ 9. Bæredygtighed	18
§ 10. Retsvirkninger	18
§ 11. Ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 327	18
Kommentarer af generel karakter	18
Tegning nr. 1	20
Tegning nr. 2	21
Tegning nr. 3	22

FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Regionplan 2005	23
Fingerplan 2007	23
Regional Udviklingsplan 2008	23
Kommuneplan 2005	23
Forslag til Kommuneplan 2009	24
Lokalplaner i kvarteret	24
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	25
Miljø i byggeri og anlæg	25
Trafikstøj	25
Jord- og grundvandsforurening	25
Regnvand	25
Affald	26
Varmeplanlægning	26
Tilladelse i henhold til anden lovgivning	26

HVAD ER EN LOKALPLAN

Lokalplan	27
Lokalplanforslagets retsvirkninger	27
Lokalplanens endelige retsvirkninger	27

MINDRETALSUDTALELSER 27

PRAKTISKE OPLYSNINGER 28

Forside: Luftfoto af området med Hotel Scandinavia set fra nord (JW Luftfoto okt. 2008).



Luftfoto af området med set mod vest (JW Luftfoto okt. 2008). Ny Tøjhusområdet er udbygget fra 2001 til 2009 med 770 boliger og 84.000 m² kontorer. Med lokalplantillægget lægges der op til en afrunding af fornyelsen.

BAGGRUND FOR LOKALPLANTILLÆGGET

Lokalplantillæggets formål

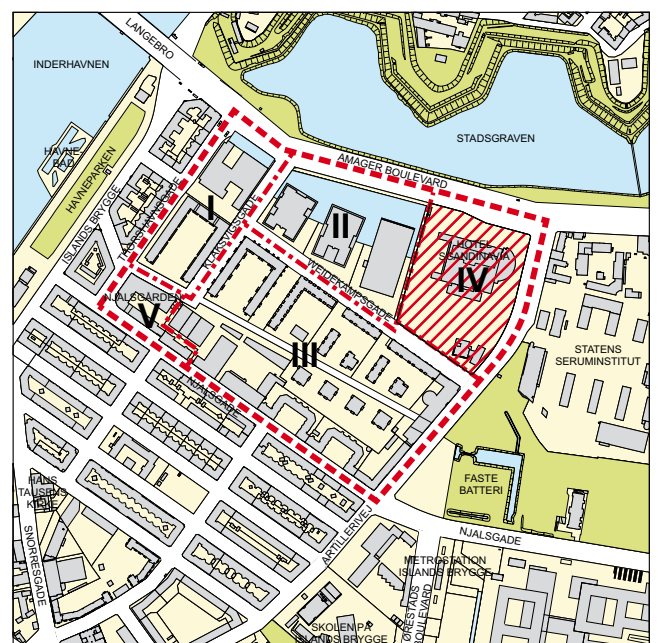
Lokalplantillægget skal muliggøre en større udvidelse af bebyggelsen på ejendommen i det nordøstlige hjørne af Ny Tøjhusområdet, der er omfattet af lokalplan nr. 327-1&2. Byggemulighederne inkluderer påbygning af 10 etager på det eksisterende højhus, der rummer Hotel Scandinavia. Der lægges særlig vægt på højnelse af den arkitektoniske fremtræden i bybilledet, på samspillet med de nære omgivelser og på bæredygtighed.

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 ligger ved Amager Boulevard, Artillerivej og Weidekampsgade, og i lokalplan nr. 327-1&2 udgør den underområde IV, 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 byg-

ges 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.



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

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 Skandinaviens bedste kongres- og forretningshoteller med betydeligt flere værelser, bedre og større kongreskapacitet samt yderligere aktivitet indenfor restaurant og service.

Der er i rammerne i forslaget til Kommuneplan 2009 taget højde for byggeønskerne.

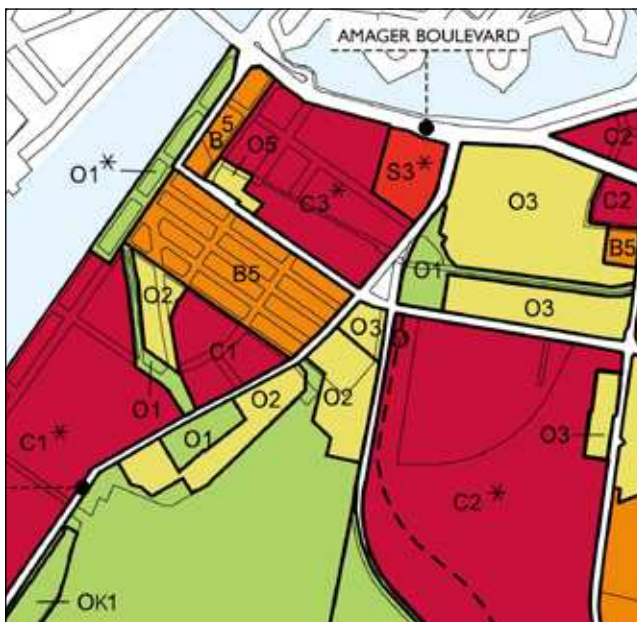
Lokalplanområdet og kvarteret

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 Weidekampsgade. Mellem hotellet og benzintanken syd 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. 84.000 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. 76.000 m² bestående af ejerlejligheder samt andels- og udlejningsboliger. Parkerer er helt overvejende etableret i parkeringskældre. Langs sydsiden af de nye boligbebyggelser 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. 174 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 Seruminstittet og det ligeledes fredede fortidsminde Faste Batteri. Mod syd og vest er kvarteret domineret af Islands Brygges tætte boligkarreer.

Hele hotelgrunden og størstedelen af det øvrige Ny Tøjhusområde ligger inden for 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.



Forslag til kommuneplanrammer 2009. Hotel Scandinavia fastlægges som S3*-område.

Planlægning

Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i gangafstande på op til 600 m fra stationen.

Forslag til Kommuneplan 2009

I forslag til Kommuneplan 2009 er grunden fastlagt til serviceerhverv med en særlig bemærkning om, at den maksimale bebyggelsesprocent er 285, og at den maksimale bygningshøjde er 125 m (S3*-område). Der er hermed taget højde for det aktuelle projekt. Fortætning er et generelt tema i kommuneplanforslaget og skal bl.a. ses i lyset af Fingerplan 2007.

Forslaget til lokalplantillæg er i overensstemmelse hermed. Det er en forudsætning for endelig vedtagelse af lokalplantillægget, at Kommuneplan 2009 er endeligt vedtaget forinden med de foreslåede bestemmelser for området.

Lokalplan nr. 327-1&2

Ny Tøjhusområdet er omfattet af lokalplan nr. 327 med tillæg nr. 1 og 2, der udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af tidligere militære arealer, tidligere banearaler samt ejendomme med boliger, erhverv og offentlig administration til et attraktivt integreret byområde i samspil med de tilgrænsende boligområder og som bindeled mellem Ørestad og City. Lokalplanområdet er opdelt i 5 underområder I-V. Område I-III fastlægges til boliger og serviceerhverv med erhverv langs de stærkt trafikerede gader og i tilknytning til de bevaringsværdige pakhuse ved Njalsgade. Boligerne placeres i den indre del af områderne. For de tre områder under ét må bebyggelsesprocenten ikke overstige 175. Område IV, der

rummer Hotel Scandinavia, fastlægges til serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150. Der fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinje mod Amager Boulevard i en afstand af 28-35 m fra vejlinjen. Der fastlægges desuden en principiel byggezone med grænse i byggelinjen mod Amager Boulevard og med mindre tilbagekrydninger i forhold til vejlinjerne mod Artillerivej og Weidekampsgade samt en afstand på ca. 25 m i forhold til det vestlige skel. For området gælder, at opførelse af ny bebyggelse forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan. Område V, der rummer kommunal administration og bibliotek, fastlægges til offentlige formål med maksimal bebyggelsesprocent 150.

Næsten hele den fastlagte bebyggelse med tilhørende infrastruktur i form af nye veje, pladser og stier samt vandbassiner og kanaler er blevet realiseret.

Aktuelle planinitiativer

Der foreligger en anmodning om ændring af plangrundlaget for området mellem Seruminstuttet og Njalsgade med henblik på realisering af et projekt kaldet "Batteriet" med boliger og serviceerhverv samt en moské i 9 pyramideformede bygninger i 44-86 meters højde. Tegnestuen BIG er arkitekter på projektet. Forslaget forventes fremlagt til politisk vurdering med en startredegerelse i efteråret 2009 med henblik på udarbejdelse af en lokalplan, der skal erstatte den gældende lokalplan nr. 279, samt et kommuneplantillæg. Et forslag om nybyggeri på ejendommen Njalsgade 19-27 til erstatning af den bebyggelse, der bl.a. rummer Superbrugsen, er sat i bero. I stedet planlægges her en større ombygning.

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 konferencesal, en indre, grøn og urban have, som er hotellets nye lobby, samt kontor- og butiksområder.

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 linjer 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 facadestruktur, der skaber et unikt sted. Skalammæssigt tilpasser bebyggelsen sig den eksisterende bebyggelse langs Weidekampsgade. Den urbane have er tænkt som et meget karakterfuldt indre byrum med et varierende 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 pladsdannelsen langs nordsiden af Weidekampsgade med en



En af Kim Utzons skitser til udvidelsen af Hotel Scandinavia.

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 vandsøjler.

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

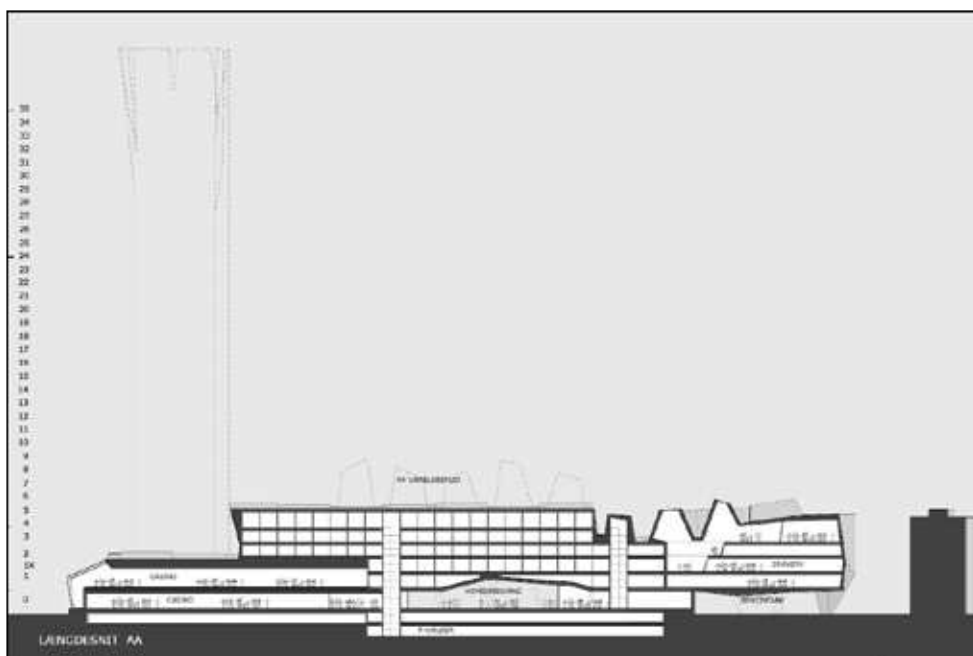
Bæredygtighed er et vigtigt element i projektet, og Buro Happold, London er tilknyttet som konsulent. Den eksisterende bygning genbruges, hvilket reducerer brugen af nye byggematerialer, der i øvrigt bør være bæredygtige i videst muligt omfang. Facadens isoleringsmæssige



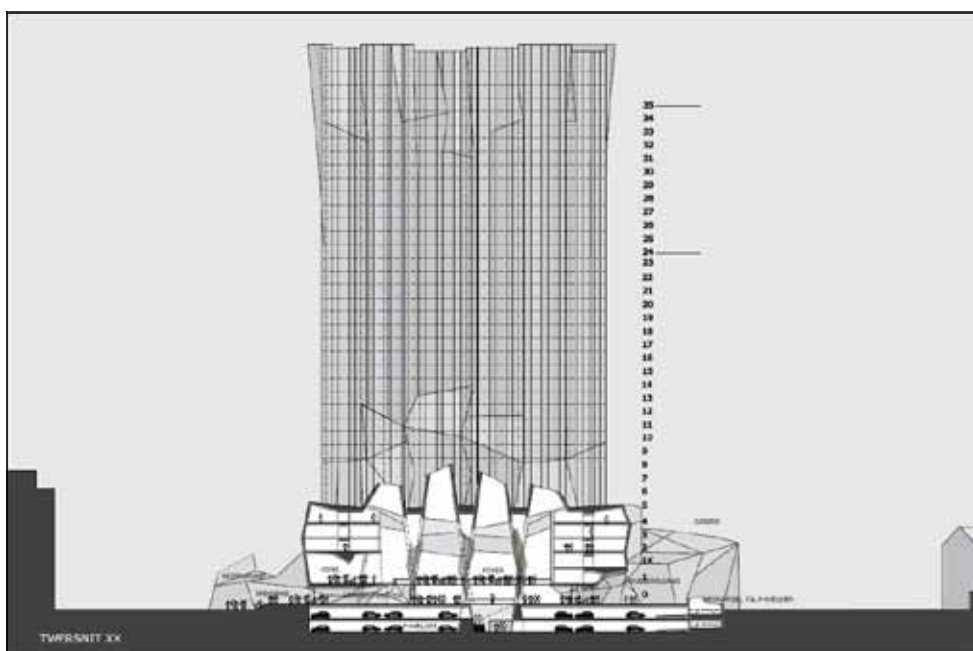
Perspektiv, der viser den indre have med foyer og store ovenlys.



3D-illustration, der viser det fremtidige kontorhus på hjørnet af Artillerivej og Weidekampsgade med benzin-tank i stueetagen.



Længdesnit.



Tværsnit.

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 tænkes der integreret solceller på alle facader undtagen mod nord, og der 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. 129 m² i forhold til det samlede byggeri. 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.

Der er vist indkørsel til hotellet fra Artillerivej til en forplads, der rummer fortove, kørearealer med mulighed for af- og påsætning af gæster og holdeplads for taxaer. Fra forpladsen, der også omfatter en rekreativ del med beplantning og et vandelement, er der udkørsel til Artillerivej for taxaer og til Weidekampsgade for den øvrige biltrafik. Til tankstationen er der vist indkørsel fra Artillerivej og udkørsel til Weidekampsgade. Fra Weidekampsgade er der endvidere ind- og udkørsel til varegården på vestsiden af hotellet og til nedkørselsrampen til parkeringskælderen.

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. Samtidig betyder det en markant byarkitektonisk og funktionel opgradering af stedet, der i dag er domineret af terrænparkering.

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



3D-illustration, der viser den nye hovedindgang fra Artillerivej med den nye plads foran.



3D-illustration, med det kommende nybyggeri set fra Weidekampsgade mod øst med pladsdannelse afslutning.



3D-illustration, med det ombyggede hotel set fra Amager Boulevard mod vest med vandlandskabet ud mod vejen.

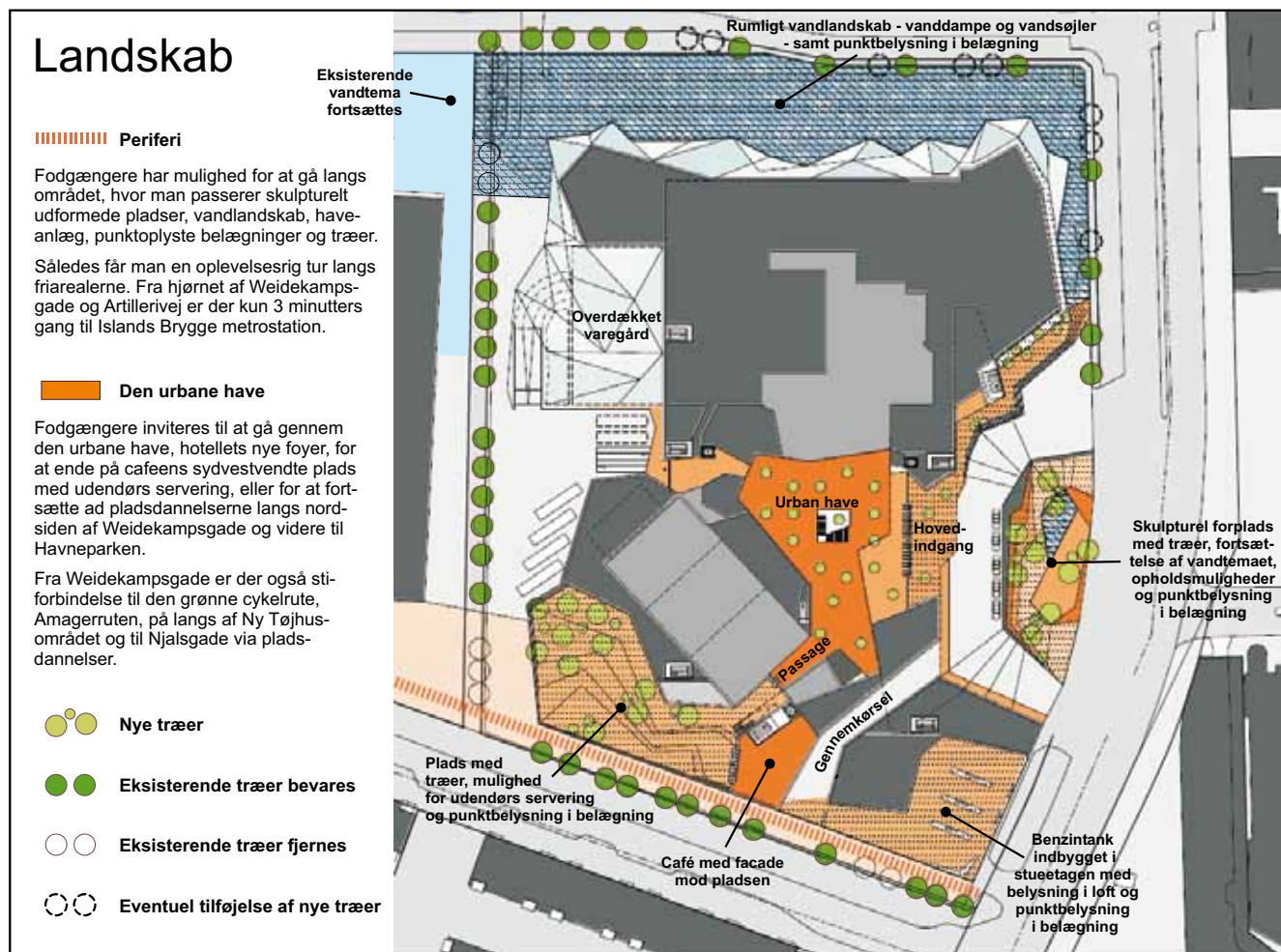


Reference: Facadeparti fra Audi Forum-huset i Tokyo tegnet af arkitekt Benjamin Warner.

kvaliteter, som projektet vil tilføre området, tilskuddet 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 Domus Vista på Frederiksberg en højde på ca. 96 m, Ferring i Ørestad en højde på ca. 85 m, Københavns Rådhusårn en højde på ca. 106 m, Turning Torso i Malmø en højde på ca. 186 m og de kommende højhuse på Carlsberg højder på op til 100 og 120 m. Skyggevirkningen 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.



Skitseforslagets landskabsplan udarbejdet af Svend Kirkegaard.

Alle vinduer i de nye facader har naturlig ventilation med glasparti fra loft til gulv. Felter ved loft og gulv kan åbnes til brug for den naturlige ventilation. Desuden øges mængden af dagslys i rummet, og facadens isoleringsevne forbedres betydeligt. Såfremt det skønnes rentabelt udskiftes de eksisterende vinduer også.

Facade med vinklede etagehøje glasfelter monteret og fastholdt af synlige bagved liggende stålprofiler.

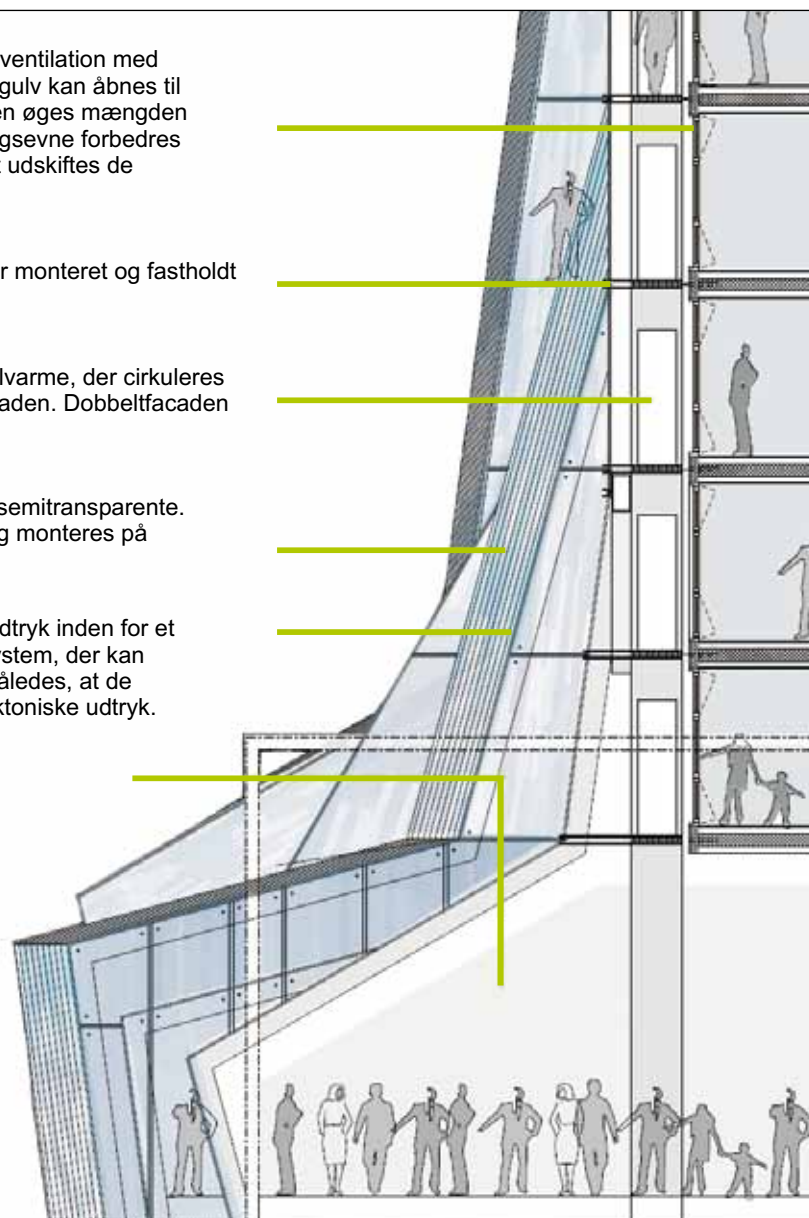
Dobbeltfacaden mod syd akkumulerer solvarme, der cirkuleres og således er med til at opvarme nordfacaden. Dobbeltfacaden har desuden en lydreducerende virkning.

Solcellepaneler udføres som lukkede og semitransparente. De fungerer også som solafskærmning og monteres på bagsiden af glashud.

Dobbeltfacaden vinkles og varieres i sit udtryk inden for et rigtigt system, der sikrer et logisk byggesystem, der kan integrere de bæredygtige komponenter således, at de fremstår som en naturlig del af det arkitektoniske udtryk.

Passiv solvarme akkumuleres gennem dobbeltfacaden i conferenceområdet.

Principsnit fra forslaget med den nye glasfacade og angivelse af multifunktionerne som led i den miljømæssige bæredygtighed, der er et vigtigt tema i projektet.



Intentioner i lokalplantillægget

Planområdet udgør underområde IV i lokalplan nr. 327. Det er fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Indtil 10 pct. af etagearealet kan anvendes til boliger placeret i de øverste etager, bortset fra bebyggelse orienteret mod Amager Boulevard og Artillerivej. For boliger gælder en række bestemmelser bl.a. om, at det skal være helårsboliger, og at boliger i gennemsnit skal have et bruttoetageareal på mindst 95 m². Disse anvendelsesbestemmelser gælder fortsat og er suppleret med bestemmelser, der muliggør en servicestation samt enkelte mindre butikker. Bebyggelsen lægges fast som principiel bebyggelsesplan med et højhus i 36 etager plus taghave med en maksimal højde på 125 m. Den øvrige bebyggelse fastlægges over-

vejende i 5 etager plus taghave med en maksimal bygningshøjde på ca. 24 m, eksklusive ovenlysofbygninger. Den maksimale bebyggelsesprocent er 285.

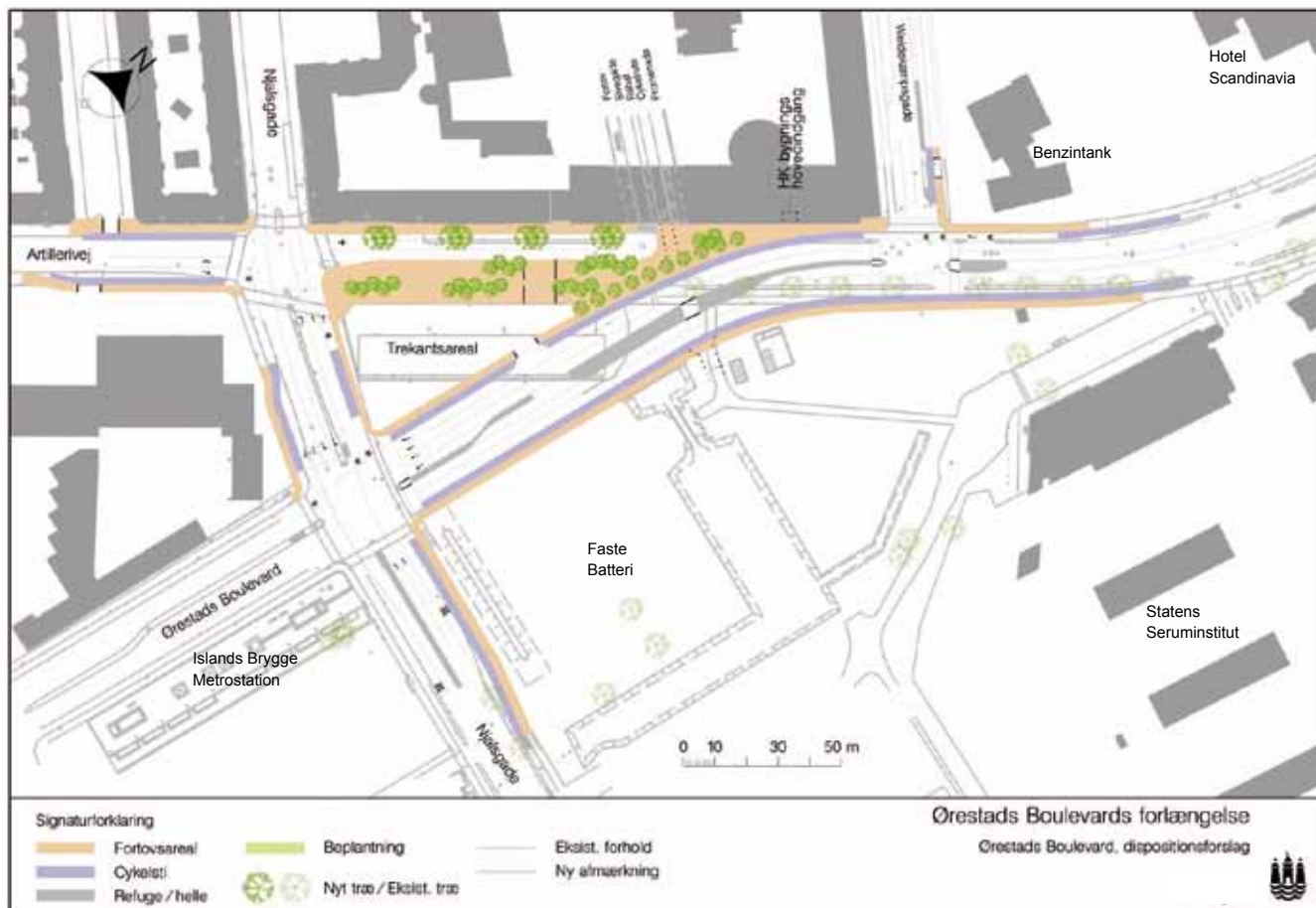
Der stilles krav til facadeudformningen, der sikrer, at intentionerne om et smukt, krystallinsk og lysreflekterende vartegn opfyldes - uden at refleksionerne er til gene for naboerne.

Parkeringsdækningen ved nybyggeri skal være og må ikke overstige én plads pr. 150 m² etageareal, og mindst 95 pct. af parkeringen skal etableres i kældere. Det tillades, at det eksisterende lovlige antal parkeringspladser genetableres, og at dele heraf medgår til at opfylde kravet til nybyggeriet.

Byrum

Friarealet skal udgøre mindst 10 pct. af erhvervsetagearealet, og der stilles krav til udformningen, der lever op til ambitionen om at skabe et højklasset område, der er indbydende at færdes i og langs med.

Mod Amager Boulevard fortsættes vandmotivets fra bas-



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

sinerne foran kontorhusene, og eksisterende træer langs veje og naboskel mod vest suppleres med nye træer. En del af forpladsen mod Artillerivej bliver anlagt som et rekreativt areal med beplantning og et vandelement. Mod Weidekampsgade afsluttes pladسدannelsen langs gadens nordside med en terrasseret vestvendt plads, hvor der er mulighed for udeservering, og hvorfra der er offentlig adgang til den indre urbane have og herfra videre til Artillerivej. Pladsen anlægges med samme belægning som de øvrige pladser, og det samme gælder det 7 m brede areal langs Weidekampsgade mellem fortovet og nybyggeriet.

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.

Lokalplantillægget indeholder bestemmelser om, at ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som lavenergibygning klasse 1, og at der skal etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til wc-skyl og tøjvask i maskine.

For så vidt angår den eksisterende bebyggelse forventer bygherren, at den efter ombygningen vil kunne leve op til kravene til lavenergiklasse 2.

Trafik

Hotel Scandinavia er placeret mellem krydset Amager Boulevard/Artillerivej og krydset Weidekampsgade/Artillerivej. Den gennemsnitlige hverdagsdøgntrafik ud for planområdet er i dag henholdsvis ca. 60.000 køretøjer på Amager Boulevard, ca. 18.000 på Artillerivej og ca. 15.000 på Weidekampsgade. Det vurderes, at udvidelsen af hotellet mv. vil medføre en forøgelse af trafikken i området med op til 2.000 bilture i døgnet. Det er besluttet, at Ørestads Boulevard skal forlænges mod nord til Artillerivej med sammenskæring i et signalreguleret kryds ved Weidekampsgades udmunding. Der er givet bevilling til igangsætning af projekteringen, og det forventes, at arbejderne igangsættes primo 2010 og er afsluttet medio

2011. I en samlede løsning af trafikken på Islands Brygge indgår trafiksanering af Artillerivej Nord, omlægning af Artillerivej Syd og fartdæmpning af gaden Islands Brygge. Når arbejderne er gennemført forventes døgntrafikken på Artillerivej at stige til ca. 30.000 køretøjer i 2015. Der er i forbindelse med denne fremskrivning ikke taget hensyn til eventuelle effekter som følge af trængselsafgifter mv.

I Weidekampsgade påregnes trafikken at stige til ca. 2.200 køretøjer uden udvidelse af hotellet, idet der må forventes etableret overkørsler hertil af trafikafviklings- og trafiksikkerhedsmæssige hensyn. Med fuld udbygning af ejendommen forventes trafikken at stige til ca. 3.000 køretøjer.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Konklusionen er, at planen ikke udløser krav om en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet den alene indeholder mindre ændringer, der ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Denne afgørelse vil blive offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

VISUALISERINGER



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.



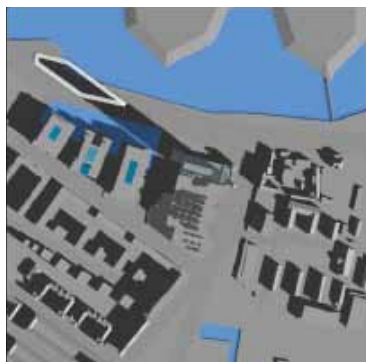
Eksisterende forhold set fra Prinsessegade.



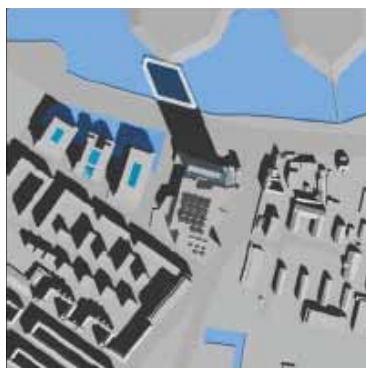
Fotomontage set fra Prinsessegade.

SKYGGEDIAGRAMMER

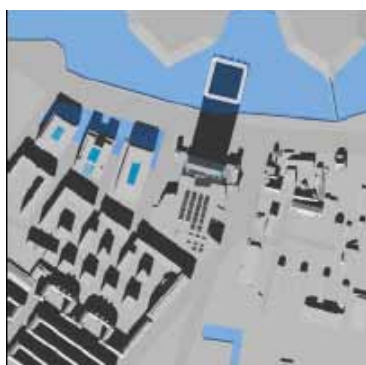
21. marts



Kl. 10.00



Kl. 12.00



Kl. 14.00



Kl. 16.00

21. juni



Kl. 10.00



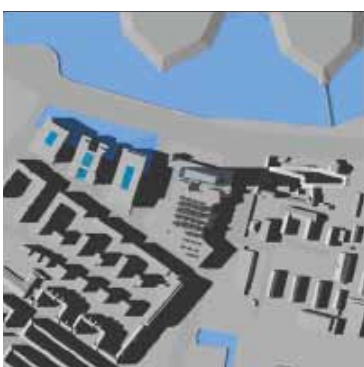
Kl. 12.00



Kl. 14.00



Kl. 16.00



Kl. 18.00

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

LOKALPLANTILLÆGGET

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Amager Boulevard, Artillerivej, Weidekampsgade og skel mod matr.nr. 26 Amagerbros Kvarter, København.

§ 1. Formål

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for udbygning i et område ved Amager Boulevard, Artillerivej og Weidekampsgade, der i lokalplan nr. 327 er fastlagt til serviceerhverv og anvendes til hotel og benzintank. I den forbindelse skal følgende hensyn tilgodeses:

- Med planen skal der lægges særlig vægt på den byrums- og bylivsmæssige sammenhæng med Ny Tøjhus-området, det øvrige Islands Brygge og Ørestad, på den markante eksponering i forhold til byens profil og på bæredygtighed.
- Fortætningen, der skal ses i sammenhæng med stationsnærheden i forhold til Islands Brygge Metrostation, indebærer, at det eksisterende højhus kan forhøjes med 10 etager samt tagterrasse. Det skal sikres, at huset inddækkes med en ny glasfacade, der tilføjer huset væsentlige arkitektoniske kvaliteter set både fra nærområdet og på afstand. På den øvrige del af ejendommen skal nybyggeri placeres og proportioneres under hensyntagen til de andre byggerier i Ny Tøjhus-området. Facadeudformningen skal harmonere med højhusets nye facade med glas som det dominerende materiale. Også her lægges der vægt på høj arkitektonisk kvalitet.
- Anvendelse og udformning af stueetagen mod Weidekampsgade og hovedindgangen skal understøtte ønsket om byliv rettet mod det øvrige Ny Tøjhus-område og forbindelsen til metrostationen og Ørestad. Der kan fortsat være en benzintank i området integreret i bebyggelse på hjørnet af Artillerivej og Weidekampsgade. I bebyggelsen skal der indrettes en indre have med offentlig adgang, ligesom der skal være offentlig adgang til tagterrassen på højhuset.
- Friarealerne skal indrettes i samspil med friarealerne på det øvrige Ny Tøjhus-område. Mod Amager Boulevard skal vandmotivets således fortsættes, og mod Weidekampsgade skal pladسدannelserne foran kontorhusene finde sin afslutning. Mod Artillerivej skal særlig den rekreative del af forpladsen ved hovedindgangen medvirke til at skabe kvalitet. Området afgrænses med træbeplantning mod Amager Boulevard, mod Weidekampsgade, langs vestskel og på forpladsen. Parkering skal helt overvejende ske i kælder.
- Bæredygtighed skal indgå som et væsentligt element i nybyggeriet bl.a. med bestemmelser om lavenergi-bebyggelse og opsamling af regnvand.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter det i lokalplan nr. 327 fastlagte underområde IV, der udgør ejendommen matr.nr. 530 Amagerbros Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. juli 2009 udstykkes herfra.

§ 3. Anvendelse

Langs de på tegning nr. 2 med rød linje markerede byrumsforløb (aktive facader) skal stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, klinikker og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner. Der må desuden indrettes en benzintank med et etageareal på indtil 1.200 m² i bebyggelsen på hjørnet af Artillerivej og Weidekampsgade, inklusive en butik med et bruttoetageareal på indtil 350 m². Bruttoetagearealet i øvrige butikker, der skal placeres langs de med rød linje markerede byrumsforløb, må ikke overstige 200 m². Der skal i stueetagen indrettes en offentlig tilgængelig indre have, der kan kombineres med foyer til hotel og konferencsal som markeret med grøn stiplede linje på tegning nr. 2. Der kan desuden i tilknytning hertil indrettes enkelte mindre butikker, hvis bruttoetageareal ikke må overstige 100 m². Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 1.200 m².

I tagetagen på højhuset skal der indrettes restaurant, café og/eller andre publikumsorienterede servicefunktioner med offentlig adgang. Fra tagetagen skal der være offentlig adgang til den i § 5, stk. 3 fastlagte tagterrasse.

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

Der henvises i øvrigt til anvendelsesbestemmelserne i § 3, stk. 2 og stk. 4, pkt. b, i lokalplan nr. 327.

§ 4. Vejforhold

Der kan etableres overkørsler mod Artillerivej og Weidekampsgade som vist på tegning nr. 2. Overkørslerne mod Artillerivej ensrettes som angivet på tegningen.

Kommentar

Det må forventes, at der ved de viste overkørsler mod Artillerivej bliver forbud mod venstresving ud, mens venstresving ind kan forventes tilladt.

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om vejforhold i § 4 i lokalplan nr. 327.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 285.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, samt bil- og cykelparkering kan etableres herudover. Det samme gælder skulpturelt udformede bygningsdele, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

Stk. 2.

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste principielle bebyggelsesplan med de viste etageantal. Med stiplede linjer er angivet tilbagerykkede underetager, den indre have samt gennemkørsel i stueetagen. Såfremt der ikke indrettes benzintank i stueetagen i bebyggelsen på hjørnet af Artillerivej og Weidekampsgade skal der i stedet indrettes en stueetage med en åben facade, jf. § 6, stk. 2, med en tilbagerykning på mindst 1,5 og højst 4 m.

Bygningshøjden må ikke overstige 125 m for så vidt angår højhuset. For bebyggelse i 5 og 5-6 etager må bygningshøjden ikke overstige 24 m. For bebyggelse i 1-3 etager må bygningshøjden ikke overstige 15 m.

Angivne etageantal og højder er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive opbygninger til ovenlys, tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trapperum hertil.

Stueetagen langs de i § 3 fastlagte aktive facader skal have en højde på mindst 4 m og stuegulvet skal placeres i samme kote som det tilgrænsende terræn. Gulvkoten i den indre have mv. og terrænet ved indgangene hertil må hæves med indtil 1,2 m over det eksisterende terræn.

Den muliggjorte påbygning af 10 etager på højhuset må kun finde sted, hvis hele højhuset inddækkes med en ny glasfacade i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6, stk. 1.

Stk. 3.

Der skal etableres tagterrasser som vist på tegning nr. 3. De skal indrettes med opholdsarealer og beplantning efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Bebyggelsen skal fremstå med et let facadeudtryk i glas og stål, hvor glas er det gennemgående materiale. Glasfacaden skal facetteres, så der skabes et varieret lysspil. I højhusets nye facade skal vinklingen af glaspartierne være mest markant ved basen og i de øverste etager. Den nederste del vinkles udad, den midterste del er mere plan og den øverste del vinkles også udad, så den fremtræder som en "krystallinsk blomst". Med placering og dimensionering af glaspartierne og ophængningsmåde skal der markeres lodrette linjer i højhusets facader. Glasfacaderne, hvori der kan indbygges partier med solceller, må ikke ved lysrefleksion være til ulempe for omgivelserne.

Der skal etableres store og varierede opbygninger med ovenlys til den i § 3 fastlagte indre have. På tagene må der eventuelt i kombination med opbygningerne til ovenlys etableres solfangeranlæg.

Kommentar

Glasfacaden er tænkt multifunktionel ved dannelse og udnyttelse af passiv solvarme, integration af solceller, naturlig ventilation, solafskærmning og støjdemping. I forbindelse med byggetilladelsen vil der blive forlangt opført en mock-up med facadepartier med henblik på forvaltningens nærmere godkendelse af facaderne og deres detaljering.

Af § 6, stk. 8, i lokalplan nr. 327 fremgår det, at facadebelysning ikke ved blanding, reflekser eller farve må være til ulempe for omgivelserne.

Stk. 2.

Stueetagen langs de på tegning nr. 2 markerede stueetager, jf. § 3, skal udformes som aktive og åbne facader, der understøtter det ønskede byliv i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne, der lægger op til interaktion og kontakt mellem stueetage og byrum.

Kommentar

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om ydre fremtræden i § 6 i lokalplan nr. 327, herunder at butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer.

§ 7. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1.

De ubebyggede arealer skal anlægges i overensstemmelse med principperne vist på tegning nr. 3.

Arealet mellem bebyggelsen og Amager Boulevard skal anlægges som et rumligt vandlandskab i form af vanddampe og vandsøjler med punktbelysning i belægningen. Desuden indgår træbeplantning langs Amager Boulevard og ved hjørnet af Artillerivej i anlægget.

Mod Artillerivej skal der anlægges en forplads foran hovedindgangen med adgangsarealer og en rekreativ del med beplantning, et vandelement, bænke og punktbelysning i belægningen. Tilkørslen ensrettes som vist på tegningen med udkørsel til Artillerivej for taxaer og til Weidekampsgade for øvrige motorkøretøjer gennem bebyggelsen. I anlægget indbygges en terrænforskel fra fortovsniveau på Artillerivej og stuegulv på ca. 1,2 m. Arealet langs nordsiden af Weidekampsgade skal anlægges som plads med urban karakter. Belægningen skal udføres med granitfliser med skridsikker overflade og skal svare til belægningen på pladsen langs nordsiden af Weidekampsgade i underområde II. Der skal ske en terrassering i forhold til indgangene til den del af bebyggelsen, der har et hævet stuegulv, herunder den indre, urbane have. I arealet integreres beplantning og punktbelysning i belægningen, og der afsættes plads til udenørs servering. Desuden indgår træbeplantning langs Weidekampsgade i anlægget.

Ved valg af belægnings- og afvandingssystem skal der tages hensyn til mulighed for nedsivning af regnvand. Arealet mellem bebyggelsen og grænsen mod underområde II anlægges med adgang til rampe til parkeringskælder, adgang til overdækket varegård samt busparkering. Desuden indgår træbeplantning langs grænsen mod område II i anlægget.

Stk. 2.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen – og må ikke overstige – 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal. Parkering kan være fælles for flere ejendomme, jf. § 10, stk. 11 i lokalplan nr. 327.

Parkering skal bortset fra enkelte afsætnings- og handicappadser m.v. indrettes i underjordiske anlæg med nedkørselsrampe placeret som vist på tegning nr. 3.

Kommentar

Parkeringskravet gælder for nybyggeri. For den eksisterende bebyggelse er der stillet krav med udgangspunkt i en parkeringsdækning på 1 plads pr. 100 m² etageareal. Det vil være muligt at få tilladelse til at medregne dele af det eksisterende lovlige antal parkeringspladser i parkeringskravet til nybyggeriet. Samlet skal der være mindst 1 plads pr. 150 m² etageareal.

Stk. 3.

Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligetageareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² erhvervsetageareal. For hotelvirksomhed gælder dog 1 plads pr. 400 m² etageareal. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs.

kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 50 pct. For detailhandel og andre intensive publikumsorienterede besøgsmaal er kravet 5 pladser pr. 100 m² etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 25 pct. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m² etageareal ved boliger, detailhandel og andre intensive besøgsmaal. Placering af cykelparkering på arealer med vejstatus skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Cykelparkering kan etableres fælles for flere ejendomme.

Stk. 4.

De på tegning nr. 3 markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse. Ny træbeplantning skal følge principperne vist på tegningen, jf. i øvrigt stk. 1. Ny plantning af træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m² bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen.

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenlige bærelag, skal plantehullet være mindst 1 m dybt, og eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer på dæk skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk skal have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer.

Der må principielt ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning inden for træers drypzoner.

For at forhindre jordkomprimering skal de eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Samtidig skal træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, jf. dog § 5, stk. 2, anvendes, udføres og indrettes således, at

brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vejtrafik. For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik. Det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer må i sove- og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige 46 dB fra vejtrafik. De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer. Det udendørs støjniveau på opholdsarealer må ikke overstige 58 dB fra vejtrafik.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvori der er indført en ny støjindikator L_{den} , der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Stk. 2.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anvendes, placeres, jf. dog § 5, stk. 2, udføres og indrettes således, at brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Der må ikke placeres forureningsfølsomme funktioner i en afstand af nærmere end 50 m fra skel til Statens Seruminstitut.

§ 9. Bæredygtighed

Stk. 1.

Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som lavenergiklasse 1.

Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.

Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygninger med den ønskede anvendelse i klasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

Kravet om lavenergiklasse 1 gælder ikke ved ombygning af eksisterende bebyggelse, men det forventes, at der vælges løsninger, der i videst muligt omfang tilnærmer sig denne energiklasse.

Stk. 2.

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner". Heraf fremgår det bl.a., at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i f.eks. hoteller og i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer.

Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives bl.a. ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan også opfyldes ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor. Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg samt overflader, der muliggør nedsivning af regnvand og reducerer mængden af vand, der ledes til det kommunale rensningssystem.

§ 10. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 11. Ophævelse af bestemmelser i lokalplan nr. 327

Lokalplantillægget ophæver for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer følgende bestemmelser i lokalplan nr. 327, tinglyst den 21. januar 2002:

§ 4, stk. 4, pkt. a og stk. 13.

§ 5, stk. 1, stk. 2 og stk. 9.

§ 7.

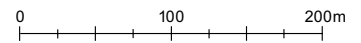
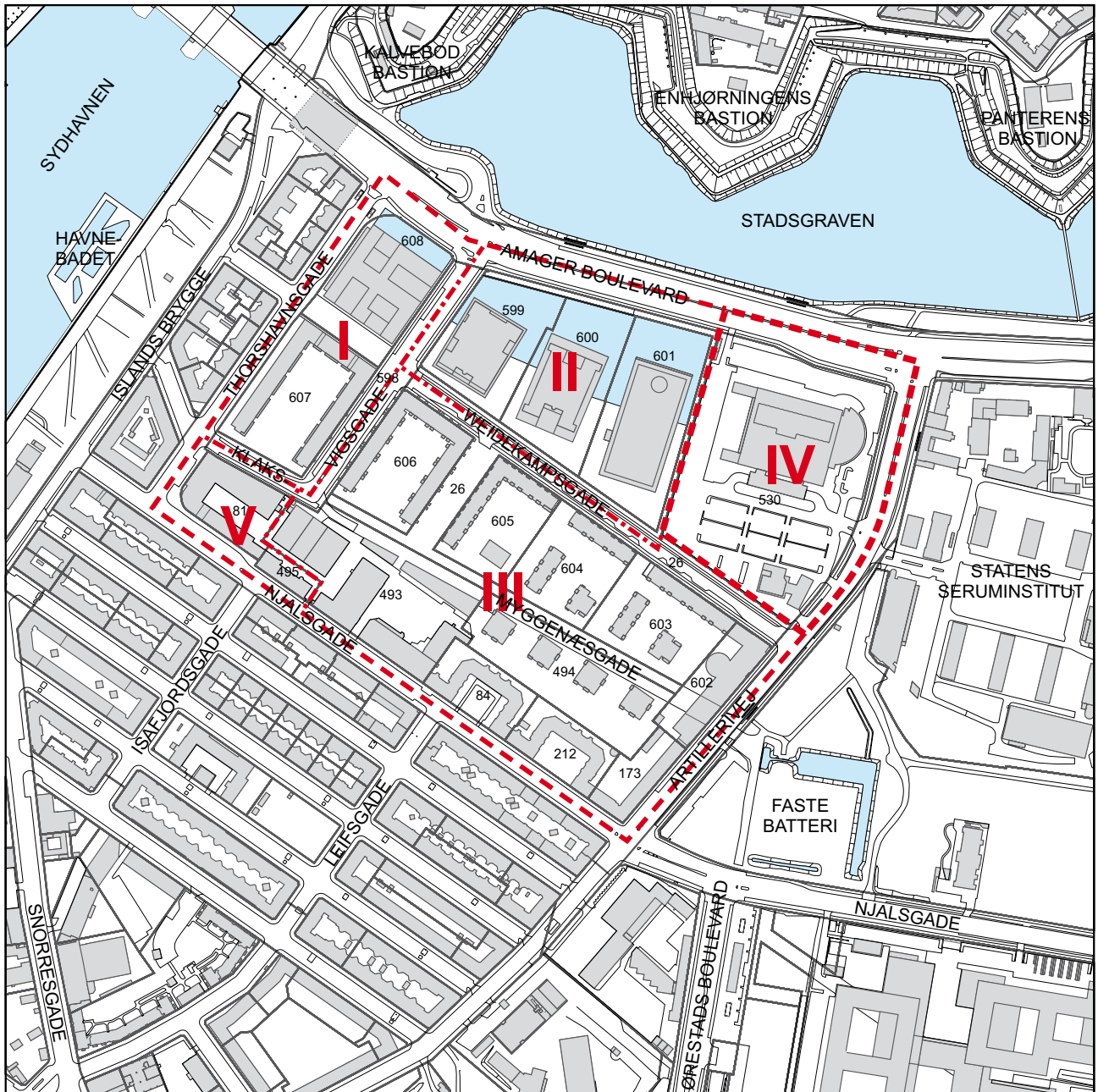
§ 10, stk. 2 og stk. 7.

Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på, at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der må ikke foretages arbejder inden for den i forhold til Christianshavns Vold gældende 100 m fortidsmindebeskyttelseslinje, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil eller By- og Landskabsstyrelsen ændrer grænsen, jf. også § 8 i lokalplan nr. 327.
- f) Bortskaffelse af og håndtering af forurenede overskudsjord skal ske i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens regler og retningslinjer. Disse kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk
- g) I henhold til "Spildevandsplan 2008" gælder det for alle nybyggerier, hvor grundarealet er større end 300 m², at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Dette forhold kan fraviges, hvis bygherre kan dokumentere, at dette helt eller delvist ikke kan lade sig gøre.
- h) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald" og "Regulativ for householdningsaffald". Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan rådgive om gårdmiljøstationer.
- i) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinjer "Miljø i byggeri og anlæg".

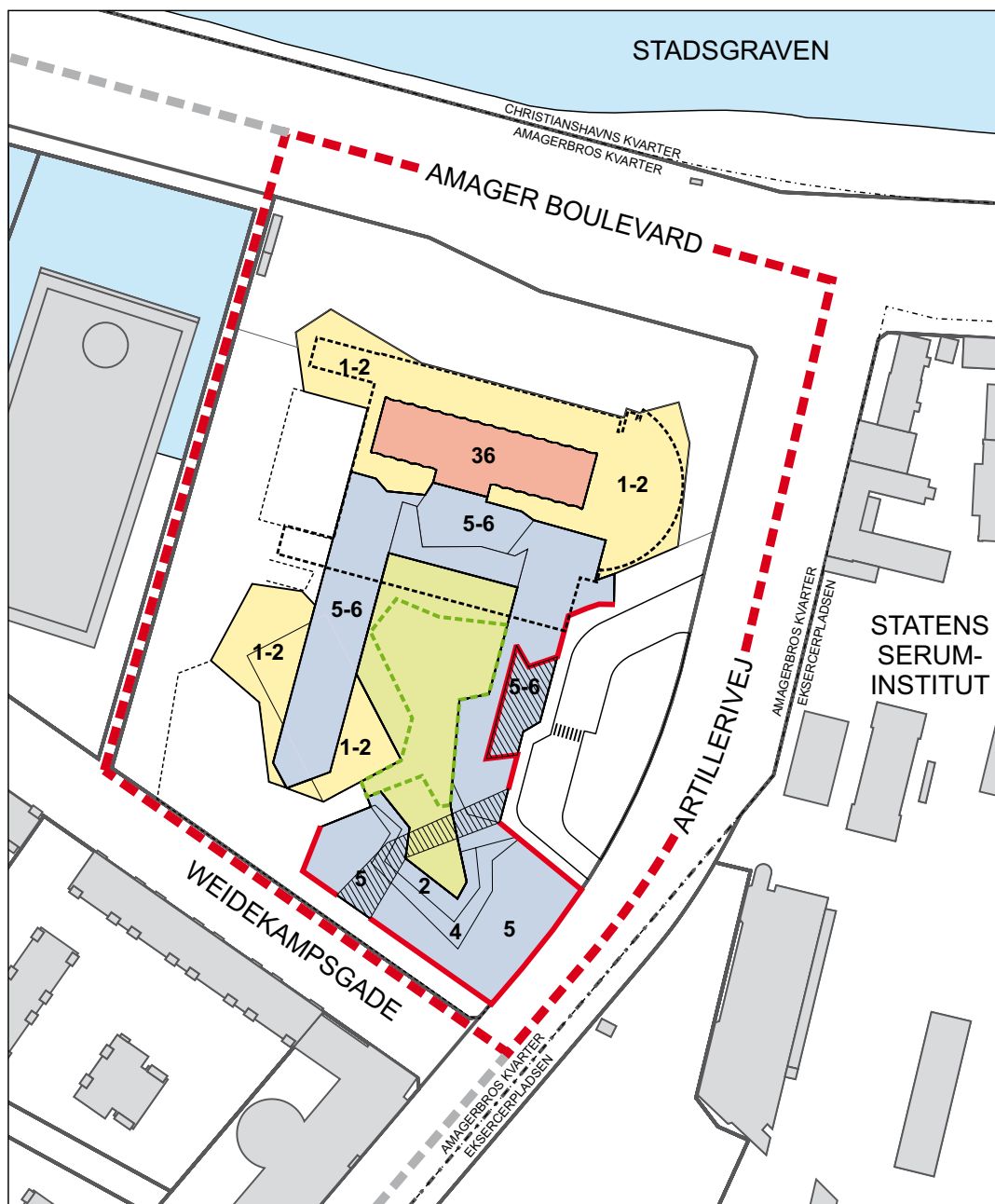
TEGNING NR. 1



Lokalplanområde

- Grænse for lokalplan nr. 327-1&2
- .-.- Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 327-1&2
- Lokalplantillægsområde

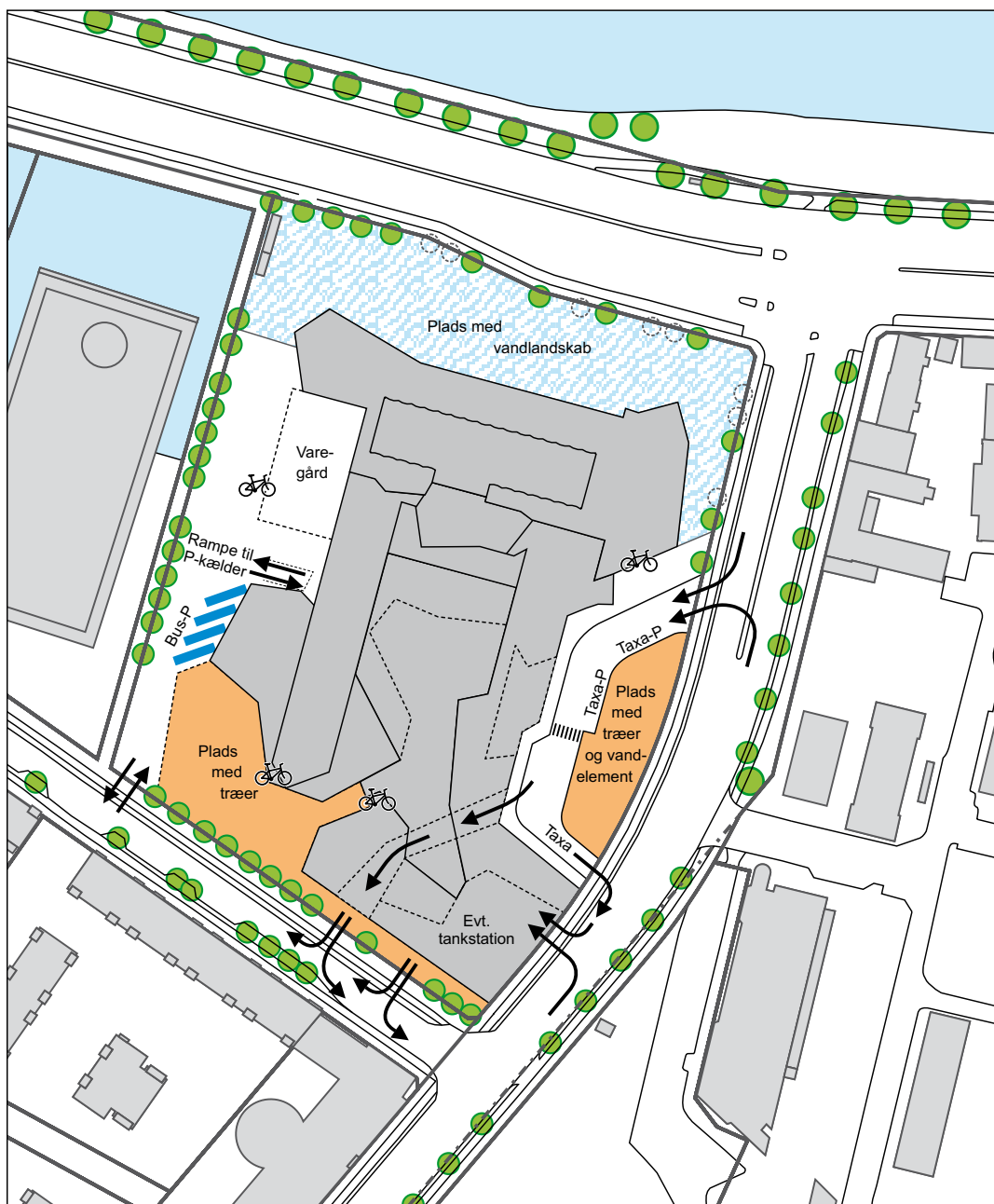
TEGNING NR. 2









Principliel bebyggelsesplan og anvendelse af stueetager

- — — — — Grænse for lokalplan nr. 327
- — — — — Grænse for lokalplantillægsområde
- ⋯⋯⋯ Eksisterende bebyggelse
- Eksisterende bygning forhøjes til 36 etager med taghave
- Eksisterende og ny bebyggelse i 1-2 etager
- Ny bebyggelse i overvejende 5-6 etager
- Indre have/foyer
- Aktiv facade
- ▨ Passage til gennemkørsel/åben stueetage

TEGNING NR. 3



Vejforhold og friarealer

-  Plads med vandlandskab
-  Øvrige pladser med træbeplantning og opholdsmuligheder
-  Overkørsler mv.
-  Cykelparkering
-  Bevaringsværdige træer.
Træer uden for lokalplantillægsområdet er også markeret.
-  Nye træer i sammenhæng hermed

FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Regionplan 2005

Regionplan 2005 fastsætter, at byudvikling skal ske inden for et klart afgrænset byområde og i overensstemmelse med fingerbystrukturen. Stationsnærhedsprincippet er det overordnede lokaliseringsprincip for byens aktiviteter.

Inden for stationsnære arealer skal der generelt tilvejebringes lokaliseringsmuligheder for kontor- og serviceerhverv samt detailhandel.

Lokalplantillægsområdet er i Regionplan 2005 vist på retningslinjekort 2.2.1, der viser lokalisering af kontor- og serviceerhverv.

Det ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Trafikalt er Ny Tøjhusområdet beliggende tæt ved en metrostation, op til det regionale vejnet og rummer en strækning af en sti af regional betydning.

Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i gangafstande på op til 600 m fra stationen.

Regional Udviklingsplan 2008

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan "Danmarks Hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst".

Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafikal infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd.

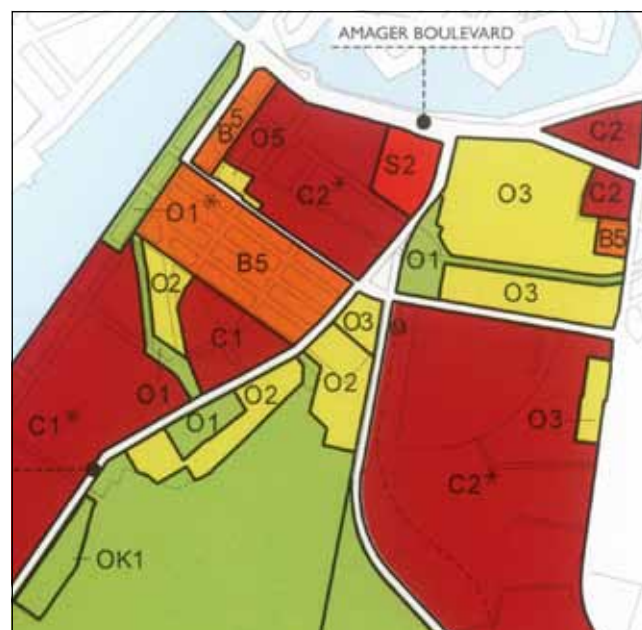
Den behandler temaerne: Hovedstadsregionens infrastruktur, uddannelse, natur og miljø, erhvervsudvikling, kultur- og fritidstilbud og oplevelser samt internationalt samarbejde.

Af afsnittet om infrastruktur fremgår, at en af forudsætningerne for, at regionen også i de kommende år kan være konkurrencedygtig, er, at trængslen særligt i og omkring København begrænses, bl.a. gennem udbygning af den kollektive trafik og mulighed for anvendelse af

adfærdsregulerende virkemidler, som f.eks. Intelligente Transport Systemer (ITS) og miljøzoner.

Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er Hotel Scandinavia fastlagt til serviceerhverv med maksimal bebyggelsesprocent 150 og højst 6 etager, eksklusiv tagetage (S2-område). Resten af Ny Tøjhusområdet, inklusive størstedelen af ejendommene langs Njalsgade, er fastlagt til boliger og serviceerhverv med særlig bemærkning om, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 175 for området under ét (C2*-område). Erhverv skal fortrinsvis placeres ud mod Amager Boulevard og boligandelen skal udgøre minimum 45 pct. Der kan i lokalplan fastlægges punktvis byggefelter nord for Weidekampsgade med mulighed for bebyggelse i op til 12 etager eller 40 m. Hjørnet ved Njalsgade og Thorshavnsgade er fastlagt til offentlige formål med maksimal bebyggelsesprocent 150 (O5-område) og de tilstødende karreer mod syd og vest til boliger ligeledes med maksimal bebyggelsesprocent 150 (B5-områder). Amager Boulevard er regional vej og Artillerivej, Njalsgade på strækningen øst herfor samt Ørestads Boulevard er fordelingsgader. Gaden Islands Brygge, Thorshavnsgade, Klaksvigsgade og Weidekampsgade er bydelsgader.



Kommuneplanrammer 2005.

Forslag til Kommuneplan 2009

I forslaget til Kommuneplan 2009 er hotelgrunden fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der gælder særlige bestemmelser, hvorefter den maksimale bebyggelsesprocent er 285 og den maksimale bygningshøjde er 125 m (S3*-område). Der er hermed taget højde for det aktuelle projekt.

En del af Ny Tøjhusområdet indgår i bydelscentret ved Njalsgade, men det gælder ikke hotelgrunden. Uden for de udpegede centerområder kan der etableres enkeltstående butikker, som betjener nærområdet. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m².

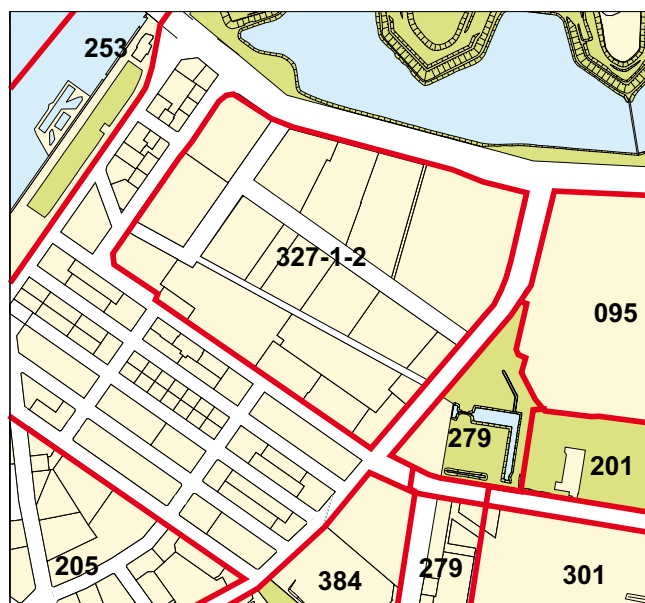
For S3-områder skal det ubebyggede areal (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) være af størrelsesordenen 10 pct. af erhvervsetagearealet og 30 pct. af boligetaagearealet.

Området ligger i tætbyen, hvor parkeringsdækningen i S-områder skal være af størrelsesordenen – og ikke må overstige – én plads pr. 150 m² etageareal.

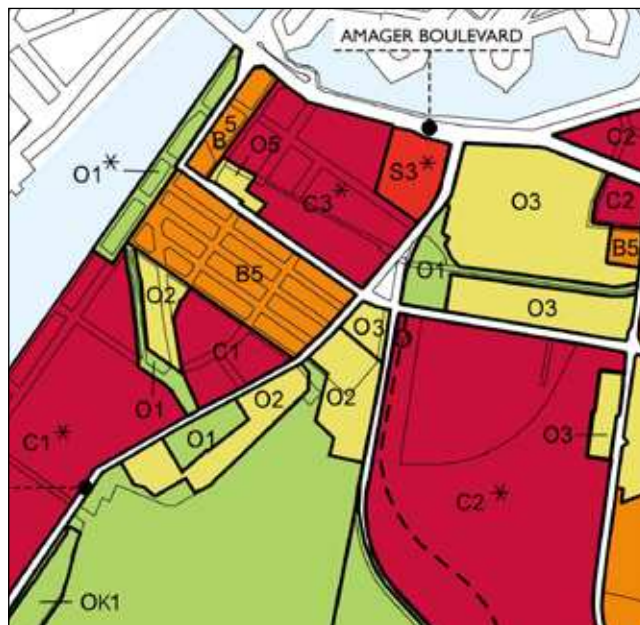
Forslaget til lokalplantillæg er i overensstemmelse hermed. Det er en forudsætning for endelig vedtagelse af lokalplantillægget, at Kommuneplan 2009 er endeligt vedtaget forinden med de foreslåede bestemmelser for området.

Lokalplaner i kvarteret

Ny Tøjhusområdet er omfattet af lokalplan nr. 327 med tillæg nr. 1 og 2, der udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af tidligere militære arealer, tidligere banearer samt ejendomme med boliger, erhverv og offentlig administration til et attraktivt integreret byområde i samspil med de tilgrænsende boligområder og som bindeled mellem Ørestad og City. Lokalplanområdet



Eksisterende lokalplaner i området.



Forslag til kommuneplanrammer 2009.

er opdelt i 5 underområder I-V. Område I-III fastlægges til boliger og serviceerhverv med erhverv langs de stærkt trafikerede gader og i tilknytning til de bevaringsværdige pakhuse ved Njalsgade. Boligerne placeres i den indre del af områderne. For de tre områder under ét må bebyggelsesprocenten ikke overstige 175. Område IV, der rummer Hotel Scandinavia, fastlægges til serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150. Der fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinje mod Amager Boulevard i en afstand af 28-35 m fra vejlinjen. Desuden fastlægges der en principiel byggezone med grænse i byggelinjen mod Amager Boulevard og med mindre tilbagerykninger i forhold til vejlinjerne mod Artillerivej og Weidekampsgade samt en afstand på ca. 25 m i forhold til det vestlige skel. For området gælder, at opførelse af ny bebyggelse forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan. Område V, der rummer kommunal administration og bibliotek, fastlægges til offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent på 150.

Havneparken er fastlagt til offentligt rekreativt, grønt område med mulighed for indpasning af bl.a. et kulturhus i lokalplan nr. 253.

Seruminstituttet er fastlagt til offentlige formål i lokalplan nr. 95. Den maksimale bebyggelsesprocent er 110. Faste Batteri er fastlagt til offentligt rekreativt, grønt område i lokalplan nr. 279, der desuden indeholder bestemmelse om udlæg af areal til Ørestads Boulevards forlængelse til Artillerivej. Området øst herfor langs nordsiden af Njalsgade er omfattet af lokalplan nr. 201, der fastlægger området til offentlige formål, såsom kulturelle institutioner, kirke, moské, undervisningsinstitutioner og lignende. Den maksimale bebyggelsesprocent er 110. For Ørestad Nord gælder lokalplan nr. 301 med tillæg nr. 1, 2, 3 og 4. Den udgør det planmæssige grundlag for udbygningen af området med statslige undervisningsinstitutioner, boliger og serviceerhverv mv. samt infrastrukturen i form af vej- og stinet, pladser, kanaler og

fælles grønne arealer. Der er en samlet rummelighed på 565.000 m² etageareal.

Området langs østsiden af Artillerivej er omfattet af lokalplan nr. 384, der fastlægger området til offentlige formål, herunder skole, institutioner, sportsanlæg, kolle-gieboliger, rekreativt grønt område og minikolonihaver.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Planen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 326 af 5. maj 2004). Planen muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, men den indeholder alene mindre ændringer i en eksisterende plan, der ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Denne afgørelse vil blive offentliggjort samtidig med forslaget til lokalplantillæg.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på www.kk.dk/publikationer.

Trafikstøj

I henhold til forslag til Kommuneplan 2009 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv, mv. er støjgrænsen 63 dB fra vejtrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeri samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum. Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB. Boligers sove- og opholdsrum skal have vinduer, der kan åbnes under overholdelse af ovennævnte støjkrav, mens kontorer mv. kan sikres luftudskiftning på anden måde end ved op-lukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik.

Nye boliger og daginstitutioner må som hovedregel ikke etablers, hvis trafikstøjen overstiger 68 db på facaden.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der er indført en støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat.

Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Trafikstøjniveauerne langs Amager Boulevard, Artillerivej og Weidekampsgade er beregnet til over 75 dB, 70-75 dB og ca. 62 dB ud fra de forventede trafiktal i 2015. I lokalplanen er der taget højde herfor.

Jord- og grundvandsforurening

Center for Miljø er ikke bekendt med forurening af jord eller grundvand på ejendommen og har heller ikke konkret viden om aktiviteter i området, som kan have medført forurening af jord eller grundvand.

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm.) skal Center for Park og Natur, Vandteamet søges om tilladelse

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Regler, retningslinjer og anmeldeskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Regnvand

Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for derigennem at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og for, at der tilføres vand til søer og vandløb, jf. København Kommunes Spildevandsplan 2008.

Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for matriklen. Hvis en bygherre ikke mener, at dette er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative

formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding og bilvask mv. og ved at anvende permeable belægninger etc.

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Beholderantal og -placering skal aftales med Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af nærgenbrugs- og gårdmiljøstationer mm.

Varmeplanlægning

Nybyggeri udlægges til lavenergiklasse 1 i henhold til gældende bygningsreglement.

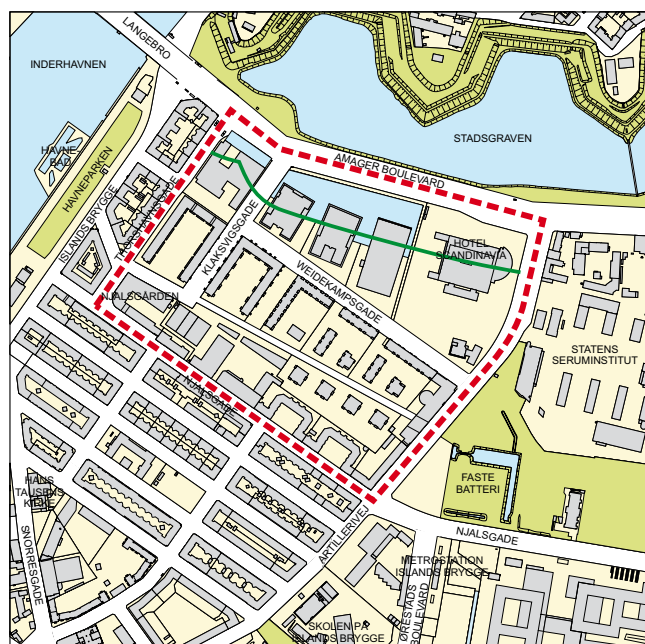
Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil utvivlsomt kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

Selv om der således kan vælges andre energiformer, er fjernvarmen stadig den bedste miljømæssigt og også den økonomisk mest rentable, medmindre der bliver tale om passivt energibyggeri.

Tilladelse i henhold til anden lovgivning

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.

Der må ikke foretages arbejder inden for den i forhold til Christianshavns Vold gældende 100 m fortidsmindebeskyttelseslinje, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil eller By- og Landskabsstyrelsen ændrer grænsen.



100 m beskyttelseslinjen omkring fortidsmindet Christianshavns Vold, som den forløber inden for området omfattet af lokalplanen nr. 327.

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v. Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden,

fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Lokalplanens endelig retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

MINDRETALSUDTALELSER

PRAKTISKE OPLYSNINGER

⇒ Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxx 2009 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan-tillæg til lokalplan nr. 327 1&2 "Ny Tøjhus".

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xxxxxx 2009 til den xx. xxxxxxxxxx 2009.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til forslaget til lokalplan-tillæg.

Alle skriftlige henvendelser om forslaget vil indgå i den videre behandling.

💬 Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside www.kk.dk/lokalplanforslag har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.

✉ Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V

E-mail: bydesign@tmf.kk.dk
tlf: 33 66 35 00

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xxxxxxxxxx 2009.

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen