



Notat om modtagne henvendelser i den offentlige høring om forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 327-1&2 "Ny Tøjhus"

09-04-2010

Sagsnr.
2010-34141

Dokumentnr.
2010-241813

Sagsbehandler
Peter Høiriis Nielsen

I dette notat bliver hovedindholdet af de 84 rettidigt modtagne henvendelser gennemgået og kommenteret af forvaltningen, jf. desuden den som bilag 4 vedlagte liste med høringssvar med afkrydsning i 5 hovedtemaer og kort resumé af andre emner nævnt i hver enkelt svar. 6 af høringssvarene er fra offentlige myndigheder og de resterende 78 fra ejere, beboere og brugere m.fl.

Henvendelser fra offentlige myndigheder

1) Mail af 2. december 2009 fra Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen

Forvaltningen oplyser, at forslaget ikke giver anledning til bemærkninger.

3) Mail af 7. december 2009 fra Statens Lufthavnsvæsen

Statens Lufthavnsvæsen bemærker for en god ordens skyld, at der er servitut på matriklen med restriktioner om bygningshøjden, og at projektet derfor skal anmeldes til SLV med henblik på vurdering af krav til lysafmærkning.

Forvaltningens bemærkninger:

Byggesagen vedrørende højhuset vil blive forelagt Statens Lufthavnsvæsen til udtalelse vedrørende lysafmærkning.

18) Brev af 14. januar 2010 fra Københavns Bymuseum

Københavns Bymuseum formoder, at beskyttelseslinjen omkring fortidsmindet Christianshavns Vold ikke overskrides yderligere. Museet finder ikke, at der er taget hensyn til skyggevirksomheden for volden og for Christianshavn. Man anmoder derfor om, at der også bliver foretaget beregninger af skyggevirksomheden ikke kun ved jævndøgn og midsommer men også ved vintersolhverv. Museet ønsker en tegningsmæssig præcisering af, hvor der er tagterrasse med offentlig adgang. Desuden findes redegørelsens arkitektoniske beskrivelse af bl.a., hvordan basen "med sin krystallinske fremtræden på en meget byarkitektonisk måde følger sig ind i omgivelserne karakteristika" misvisende.

Endelig ønskes der optaget sædvanlige bemærkninger om kontakt til Bymuseet i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes af hensyn til arkæologiske forundersøgelser, jf. museumslovens § 26.

Forvaltningens bemærkninger:

Da der bygges på det eksisterende højhus, sker der ikke en yderligere overskridelse af beskyttelseslinjen.

For så vidt angår skyggevirksomheden af højhuset henvises til forvaltningens bemærkninger nedenfor under ad 2).

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 4. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1360

Telefax
3366 7020

E-mail
petnie@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Med hensyn til tagterrassen på højhuset foreslås dennes principielle placering præciseret på tegning nr. 3, jf. konklusionsafsnittet og bilag 9.

Arkitektoniske beskrivelser kan altid diskuteres, men forvaltningen finder ikke, at disse er misvisende.

Der er medtaget sædvanlig bemærkning om museumsloven i pkt. d i de generelle kommentarer efter lokalplantillæggets § 11.

34) Brev af 29. januar 2010 fra Christianshavns Lokaludvalg

Christianshavns Lokaludvalg har fundet 3 områder, der kan vedrøre Christianshavn, nemlig dispensation fra fredningslinjen, skyggevirksomheden for Christianshavnerne og den visuelle dominans set fra Christianshavn.

Om beskyttelseslinjen anføres, at forhøjelsen af hotellet forudsætter, at Teknik- og Miljøforvaltningen meddelelse dispensation, at der ikke argumenteres for en sådan dispensation, og at borgerne derfor må forvente, at den allerede er givet på forhånd.

Med hensyn til skyggevirksomhed anføres, at man har fundet 2 datoer, hvor påbygningen kun vil have en begrænset betydning for Christianshavns Vold. Beboerne på Christianshavn mærker allerede i dag skyggevirksomheden i vinterhalvåret. Der ønskes derfor flere målinger af skyggevirksomheden.

Lokaludvalget finder det påfaldende, at det eksisterende højhus på visualiseringerne fremtræder grå, mens den fornyede bygning fremtræder hvid, hvorved den næsten virker ikke eksisterende. De 2 visualiseringer, der vedrører Christianshavn, viser dels højhusets mastodontiske dimensioner, som allerede nu dominerer horisonten og udsynet ved volden, som ikke bliver mindre med 35 m ovenpå, dels at højhuset i dag næsten ikke er synligt fra den nordlige del af Prinsessegade, men vil blive det massivt med forhøjelsen.

Forvaltningens bemærkninger:

Fortidsmindebeskyttelseslinjen 100 m fra Christianshavns Vold forløber umiddelbart bag det eksisterende højhus. Hidtil har Miljøministeriet nu ved Miljøcenter Roskilde, der er myndighed i forhold til ændring af beskyttelseslinjen, ikke villet medvirke til ændring af linjen i forbindelse med lokalplanen for Ny Tøjhusområdet. På lige fod med de øvrige relevante myndigheder har miljøcentret fået forslaget til lokalplantillæg tilsendt og har ikke fremsendt høringssvar. Argumenterne for at dispensere fra beskyttelseslinjen er, at der i forvejen ligger et højhus, og at et af formålene med lokalplanen er at sikre, at huset får en ny og pænere facade, og at arealerne foran huset ændres fra parkering til et vandlandskab i samspil med vandbassinerne foran kontorhusene på det øvrige Ny Tøjhusområde. Der vil blive gennemført sædvanlig dispensationsprocedure i forbindelse med byggesagen.

For så vidt angår højhusets betydning for byens profil og dets fremtræden i bybilledet, skyggevirksomheden af højhuset og

visualiseringerne henvises til forvaltningens bemærkninger nedenfor under henholdsvis ad) 1, ad) 2 og ad) 3.

52) Mail af 1. februar 2010 med høringssvar fra Amager Vest Lokaludvalg

Amager Vest Lokaludvalg ser positivt på projektet, men også at der er mulighed for forbedring på flere punkter. Man er lidt skeptisk over for visualiseringerne, hvor byggeriet fremstår unaturligt transparent. Det må derfor være en forudsætning, at der opføres en mock-up af facaden, så alle kan danne sig et indtryk af, hvordan byggeriet vil fremstå, herunder også i forhold til refleksioner.

Lokaludvalget er meget positiv over for projektets fokus på bæredygtighed og lokalplankravet om lavenergiklasse 1, men undrer sig over, at der ikke planlægges grønne tage, hvilket man opfordrer til. Desuden foreslås brug af el-biler i form af udlejning og ved reservation hertil af en stor del af parkeringskælderen.

Udvalget stiller spørgsmål ved trafikberegningerne, for så vidt angår Weidekampsgade, og finder, at det er en vigtig forudsætning, at forlængelsen af Ørestads Boulevard er gennemført, før byggeriet påbegyndes.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen er enig i, at der skal opføres en mock-up af facaden, og der vil blive stillet krav herom i forbindelse med behandlingen af byggesagen.

Med hensyn til grønne tage foreslås der optaget en lokalplanbestemmelse herom, jf. konklusionsafsnittet.

Forslaget om el-biler er sympatisk, men det er ikke et emne, der kan reguleres med lokalplanbestemmelser. Ideen er hermed videregivet til bygherren og dennes rådgivere.

Ørestads Boulevards forlængelse er under projektering, og den vil være gennemført, før hotelbyggeriet påbegyndes. For så vidt angår trafikberegningerne henvises til forvaltningens bemærkninger nedenfor under ad 4).

83) Brev af 2. februar fra Akademiraadet

Akademiraadet finder ikke, at højhuset i den nye udformning indeholder en særlig byarkitektonisk begrundelse og ej heller, at det giver en særlig berigelse i byens profil. Akademiraadet kan således ikke anbefale forslaget, og så hellere, at Hotel Scandinavia blev revet ned.

Forvaltningens bemærkninger:

Der henvises til forvaltningens bemærkninger nedenfor under ad 1).

Hovedtemaer og forvaltningens bemærkninger til henvendelser fra ejere, beboere og brugere

De modtagne 78 henvendelser fra ejere, beboere og brugere m.fl. indeholder bemærkninger, som kan inddeles i følgende hovedtemaer:

- 1) Højhusets betydning for byens profil mv.
- 2) Højhusets skyggevirkning
- 3) Visualiseringerne af højhuset i lokalplanmaterialet
- 4) De trafikale konsekvenser
- 5) Skyggevirkningen af bebyggelsen mod Weidekampsgade mv.
- 6) Andet

De hovedtemaer, der nævnes i de enkelte høringssvar, fremgår af den som bilag 4 vedlagte liste.

Ad 1) Højhusets betydning for byens profil mv.

I 61 af henvendelserne fremføres synspunkter mod forhøjelsen af hotel Scandinavia. Man finder, at det i forvejen er malplaceret, at det vil skæmme den gamle by, herunder Christianshavn med dets rekreative voldområder og historiske bygninger, og at det ikke hører til i kigget over byen med dens tårne og spir. Allerede i dag dominerer hotellet gaderne på Christianshavn og i Indre By, herunder Frederiksholms Kanal og andre vigtige sigtelinjer, og distraherer oplevelsen ved at færdes på det enestående kulturminde Christianshavns Vold. Desuden spærrer det for udsigten til den åbne himmel. "Man lukker ikke en elefant ind i et glashus". "Det er et arkitektonisk snigløb, som jeg ikke kan acceptere". "Jeg drømmer om bløde former nær jorden". "I mange årtier vil det være med til at ødelægge byens renommé og omdømme samt den smule skønhed, der er tilbage". "Scandinavia er i forvejen et angreb på vores psykiske velbefindende". "At ville sætte yderligere 38 m på monstret er kun at føje skam til skændsel". "Fejlplacerede højhuse ødelægger Københavns ældre bydels byprofil, særpræg og homogene, lave bygningsstruktur". En del foreslår, at hotellet nedrives, eller at der tages 10 etager af. Andre foreslår, at der bygges ved siden af, svarende til nabobygningernes højde. Det fremføres, at de høje bygninger hører til uden for den gamle by, f.eks. i Ørestad. Det foreslås, at projekter af denne karakter indstilles, indtil kommunen har vedtaget en højhusstrategi.

Forvaltningens bemærkninger:

Det anses for helt urealistisk at forestille sig det eksisterende højhus nedrevet. Der er bundet en stor økonomisk værdi i bygningen, og hensynet til bæredygtighed taler for genbrug. Med det udgangspunkt er det et af formålene med lokalplantillægget at sikre, at højhuset, der allerede i dag er meget synlig i bybilledet, får en mere vellykket arkitektonisk fremtræden med nye facade og bedre proportioner, idet den større højde vil få huset til at virke slankere.

I henhold til Kommuneplan 2009 kan der ikke opføres højhuse i de historiske bydele, men uden for skal højhuse være med til at udvikle attraktive og tætte byområder, der afspejler vor tid arkitektur og planlægning. Hotel Scandinavia ligger uden for de historiske bydele, og i rammerne for lokalplanlægningen er den maksimale bygningshøjde fastsat til 125 m.

Ad 2) Højhusets skyggevirkning mv.

I 16 af henvendelserne fremføres der kritik af den skyggevirkning, som påbygningen på højhuset vil medføre. Beboere på Christianshavn anfører, at der allerede med den nuværende højde kastes skygger på husfacaderne og i lejlighederne om vinteren, og at forhøjelsen vil medføre, at solen tages i adskillige måneder. Det samme gælder gårданlæggene. Man finder, at de i forslaget til lokalplantillæg viste skyggediagrammer er misvisende, og at der burde have været udarbejdet skyggediagrammer også for vinterhalvåret. Også Christianshavns voldanlæg, der er et meget benyttet rekreativt område, vil komme til at ligge i skygge, hvilket vil være til stor skade for de rekreative udfoldelsesmuligheder. Skyggevirkningerne vil påvirke dyre-, plante- og menneskelivet på voldarealerne i negativ retning. Fredningsmyndighederne bør derfor heller ikke give dispensation fra beskyttelseslinjen. Andre skriver, at højhuset er en "lyseslukker", der skygger for lyset og solen i Prinsessegade, eller kritiserer generelt skyggevirkningen. En forestiller sig, at de nuværende 6 ugers total solformørkelse vil blive forvandlet til kun 6 uger med fuld sol, og vedkommende vil være nødsaget til at finde en bolig et andet sted.

Forvaltningens bemærkninger:

Skyggediagrammerne i lokalplanmaterialet viser skyggerne ved sommertilhverv og jævndøgn, hvilket er sædvanlig praksis. Det fremgår heraf, at boligområderne på Christianshavn heller ikke med forhøjelsen af hotellet vil blive berørt i sommerhalvåret. Der er efterfølgende udarbejdet skyggediagrammer også for vinterhalvåret. Disse vedlægges som bilag 7. Forøgelsen af skyggevirkningen, som følge af forhøjelsen, er særskilt markeret. Som forventet er skyggerne meget lange især ved vintertilhverv. Til gengæld passerer skyggen hurtigere jo større afstanden er. I en afstand af 250 m er skyggen fra højhuset således ca. 1 time om at passere, mens det tager ca. 30 minutter i en afstand af ½ km og ca. 15 minutter i en afstand af 1 km. De nærmeste beboelsesbygninger på Christianshavn ligger i en afstand af godt 300 m fra højhuset. Her vil skyggen således være under 1 time om at passere. Skyggerne ved vintertilhverv kl. 12 er ca. 5 x højden svarende til ca. 430 m ved det eksisterende højhus og ca. 620 m efter forhøjelsen. På dette tidspunkt vil boligejendommene på den sydlige del af Christianshavn allerede være berørt af det eksisterende højhus, og forøgelsen af højden vil således ikke have betydning her. I gårdrummene på Christianshavn vil egenskyggen fra boligejendommene i øvrigt være afgørende, når solen står lavt. Samlet finder forvaltningen ikke, at forhøjelsen vil medføre uacceptable skyggegener. For så vidt angår dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen henvises til forvaltningens bemærkninger ovenfor til henvendelse nr. 34 fra Christianshavns Lokaludvalg.

Ad 3) Visualiseringerne af højhuset i lokalplanmaterialet

I 18 af henvendelserne nævnes visualiseringerne i lokalplanmaterialet. Det anføres bl.a., at hotellet er fremstillet lyst og næsten gennemsigtigt, at det bevidst er gjort mindre anmassende, end det eksisterende hus, at det nærmest falder i ét med himlen, som om det var belyst med en klar sol fra nord, at det snarere vil fremtræde som sort skygge over Stadsgraven, at glas i modlys fremtræder mørkt, medmindre det gennemlyses bagfra, og at de forsøger at forføre til den opfattelse, at glasfacader er usynlige.

Forvaltningens bemærkninger:

Illustrationerne er mest tænkt til brug for en vurdering af husets proportioner og mindre som en meget realistisk gengivelse af en facade, der endnu ikke er endeligt besluttet. Glasfacadens fremtræden vil, ud over sollyset, være afhængig af glastype og farven på den bagved liggende facade. Om morgenen og om aftenen i sommermånederne vil der i øvrigt være sol på nordfacaden. Som nævnt ovenfor under bemærkningerne til henvendelse nr. 52 vil der blive stillet krav om en mock-up til vurdering af den nye facades fremtræden også med hensyn til virkningen med og uden direkte sollys.

Ad 4) De trafikale konsekvenser

I 14 af henvendelserne nævnes de trafikale konsekvenser som et problem. Synspunkterne kan opdeles i flere underpunkter:

Trafik, generelt

En række indsigelser går på, at udvidelse af Hotel Scandinavia vil give en generel trafikstigning i området, hvilket vil opleves som en gene. Samtidig er dette ikke i tråd med kommunens målsætning om at begrænse biltrafikken. Én indsigelse går på, at de skønnede fremtidige trafikmængder ikke er korrekte.

Forvaltningens bemærkninger:

Det er vurderet, at udvidelsen af Hotel Scandinavia vil betyde en øget trafik på ca. 2.000 enkeltture pr. døgn. Dette er en fordobling af den trafik, der i dag genereres i forbindelse med hotellet, hvilket hænger sammen med, at der i lokalplantillægget kalkuleres med en fordobling af hotellets kapacitet. I forhold til den generelle trafik i området, hvor ca. 60.000 køretøjer hver dag benytter Amager Boulevard, vurderes det, at den øgede trafik til hotellet ikke vil betyde en mærkbar ændring af det samlede trafikbillede.

Weidekampsgade og adgangsforhold

Langt de fleste indsigelser omhandler de planlagte ind- og udkørsler i Weidekampsgade, der givet vil øge trafikken i gaden. Indsigelserne handler primært om, at Weidekampsgade ikke bør benyttes som adgangsvej til hotellet. Nogle går på specifikt at forbyde taxaer eller politieskorter, men overvejende er det hotellets generelle trafikbelastning af gaden, som er uønsket.

Forvaltningens bemærkninger:

I Weidekampsgade kører der i dag ca. 1.500 køretøjer i døgnet. Ud for hotellet vil dette tal stige markant, mens det i resten af gaden vil betyde en mindre, men fortsat mærkbar stigning.

På baggrund af de indkomne høringssvar anbefaler forvaltningen, at det trafikale løsningsforslag ændres, så højresving forbydes ved udkørslerne fra hotellet til Weidekampsgade, jf. konklusionsafsnittet og bilag 9. Hermed reduceres den trafikale belastning i Weidekampsgade vest for hotellet fra ca. 3.000 til ca. 2.300 køretøjer i døgnet. Denne løsning vurderes at give et godt kompromis mellem trafikafvikling og belastning af Weidekampsgade.

Forvaltningen vil løbende følge den trafikale udvikling i Weidekampsgade med henblik på eventuelt at etablere hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Forlængelse af Ørestads Boulevard

To af de indkomne indsigelser omhandler et andet projekt, der spiller ind i forbindelse med udbygning af Hotel Scandinavia. Det drejer sig om forlængelsen af Ørestads Boulevard, der sammen med en lukning af Artillerivej nord for Njalsgade vil give en bedre trafikafvikling i området. Den ene indsigelse støtter hotellet, men peger på, at det dobbelte kryds, hvor Ørestads Boulevard og Artillerivej i dag møder Njalsgade, vil bryde sammen på grund af den trafikale stigning, som hotellet påfører. Den anden indsigelse ønsker bump i Weidekampsgade, fordi det frygtes, at den ellers vil blive brugt som genvej, efter at forlængelsen af Ørestads Boulevard er gennemført.

Forvaltningens bemærkninger:

Omlægningen af Ørestads Boulevard vil være gennemført, inden ombygningen af hotellet finder sted. De omtalte problemer vil derfor ikke være aktuelle til den tid. Hvorvidt Weidekampsgade vil blive brugt som genvej er vurderet i forbindelse med projektet for Ørestads Boulevards forlængelse. Forventningen er, at ca. 300 biler i døgnet vil benytte Weidekampsgade som genvej frem for at fortsætte frem til Amager Boulevard. Det vurderes til at være en meget beskedent mængde biler. At tallet i prognosen ikke er større skyldes, at det ikke er særligt hurtigt at benytte Weidekampsgade, da man som bilist dels skal vente på at kunne svinge til venstre fra Artillerivej, dels skal passere et ekstra signalanlæg ved Klaksvigsgade.

Diverse

Slutteligt er indkommet en række bemærkninger med relation til trafikken, der ikke kan kategoriseres med andre af indsigelserne.

- En indsigelse rettes mod parkeringen, og det anføres, at al parkering bør være underjordisk. En anden anfører, at der mangler parkeringspladser i kvarteret, og at skal indtænkes parkering i kælder, hvor det ikke må koste en formue.

- En nævner, at det bør undersøges, om der kan etableres en Metrostation ved hotellet, da der er for langt at gå fra Islands Brygge Station.
- En bemærkning går på den mulige etablering af en moské i umiddelbar nærhed af hotellet, og at denne vil generere en ikke uvæsentlig mængde trafik i forbindelse med bøn.
- En foreslår, at såfremt den nuværende tankstation på hjørnet af Artillerivej og Weidekampsgade skal flyttes, så kan den placeres ved DR byen eller Bella Center.
- En bemærkning er en kommentar til krydset mellem Weidekampsgade og Artillerivej. På grund af den øgede trafik frygtes det, at det kan blive vanskeligt at foretage venstresving ud på Artillerivej. I stedet foreslås anlæg af en rundkørsel.

Forvaltningens bemærkninger:

- Bemærkningerne om parkering retter sig ikke alene mod det konkrete projekt, men er også en mere generel bemærkning om, at parkering bør fjernes fra overfladen i så høj grad som muligt. Dette synspunkt er forvaltningen enig i, og i det aktuelle projekt vil stort set al parkering blive etableret i konstruktion (ca. 540 pladser). Lokalplaner kan ikke bestemme prisen på kælderparkeringen.
- Det vil ikke være teknisk muligt at placere en ny Metrostation så tæt på den eksisterende Islands Brygge Station, ligesom hotellets gæster heller ikke kan siges at være et tilstrækkeligt passagergrundlag. Afstanden fra Islands Brygge Station til Hotel Scandinavia er 250-300 m., hvilket betragtes som meget stationsnært.
- Trafikbelastning og parkering til moskéen løses i forbindelse med etablering af Faste Batteri.
- Tankstationen skal ikke flyttes, men er indarbejdet i projektet.
- Krydset ombygges, så der fremover vil være signalregulering, hvilket vil fjerne problemet med at foretage venstresving fra Weidekampsgade.

Ad 5) Skyggevirkning af bebyggelsen mod Weidekampsgade mv.

I af 3 henvendelserne, herunder en underskriftindsamling med 297 underskrifter, kritiseres bebyggelsen mod Weidekampsgade for at være for høj, for at give skygge på boligbebyggelsen på gadens sydside og for at genere udsynet fra boligerne. Bebyggelsen mod Weidekampsgade kaldes for et stort skrummel. Kontorhuset med op til 5-6 etager virker alt for voldsom, og det bør ikke være mere end 2-3 etager. De høje ovenlysvinduer bør erstattes af almindelige vandrette ovenlysvinduer. Beboerne har altaner mod gaden, hvor man nyder solen om morgenen i sommerhalvåret.

Forvaltningens bemærkninger:

Kontorbygningen mod Weidekampsgade opføres 7 m bag vejlinjen, hvilket giver et 28,7 m bredt gaderum. Den maksimale bygningshøjde er 24 m, svarende til de øvrige kontorbygninger på gadens nordside. Med 5 etager vil facadehøjden ikke overstige 22 m, hvilket er lagt til

grund ved skyggediagrammerne vist som bilag 8. Diagrammerne viser skygger den 21. juni, da det kun er om sommeren, at der vil være en skyggepåvirkning af beboelsesejendommene på gadens sydside. Som det fremgår, vil størstedelen af facaderne være uden skygge fra kl.7.30.

Forvaltningen finder ikke, at der er tale om væsentlige gener i forhold til beliggenheden i et tæt byområde.

Ad 6) Andet

I 29 af henvendelserne berøres andre emner.

- En kalder den viste udkrænkning af de øverste etager for ufrivillig komisk og sammenligner med et vandtårn eller en lokomotivskorsten. Hoteludvidelsen anses for forfejlet både arkitektonisk og byarkitektonisk.
- Bebyggelsesgraden øges til noget ganske uacceptabelt. Man er gået alt for vidt ved at tillade en fordobling af den nuværende bebyggelsesprocent, da det vil være til væsentlig gene for naboerne. Kan en bebyggelsesprocent på 285 undgå at skabe præcedens, når nabogrundene har maksimalt 175? Den maksimale bebyggelsesprocent på 150 bør fastholdes. Kan stationsnærheden begrunde en udvidelse af hotelkapaciteten, idet der stilles spørgsmål ved, om hotelgæster ikke fortsat typisk vil benytte taxaer eller turistbusser i stedet for Metro.
- Det er godt at få noget nyt og flot byggeri på Islands Brygge med træer, et bredt fodgængerstrøg, plads til udeservering og en urban have med offentlig adgang. Påbygningen af 10 etager vil arkitektonisk blive rigtigt flot. Forslaget findes flot og helt igennem fremragende. Ideen med at indbygge benzintanken og parkeringen er også en klar forbedring.
- De nye bygninger ved højhusets fod i op til 7 etager vil dominere de bevaringsværdige bygninger på Statens Seruminstitut, så anlægget vil miste en væsentlig del af sin bevaringsværdi.
- Hvis der er behov for mere hotelkapacitet, bør hotellet placeres i Ørestad tæt på Metro og Lufthavnen. Hvorfor udvide, når vi har alt for megen hotelkapacitet. Man læser om tomme værelser, og mon ikke der er hotelværelser nok. Man håber, at projektet bremses af finansiel rentabilitet i en periode med betydelig overkapacitet i hotelsektoren. Vil en tilladelse til udbygning bare være en indgriben til fordel for den ene part i den indbyrdes konkurrence?
- Vindforholdene omkring så høj en bygning vil være væsentligt værre, end de er nu. Der er allerede i forvejen vindturbulens for cyklister. Det bør undersøges, om der bliver skabt endnu mere vindtunnelforhold i Weidekampsgade, da dette vil have stærk negativ effekt på brugen af altaner mm.
- Allerede i dag er hotellets vinduer reflekterende, hvilket er stærkt generende, når solen genspejles ind i stuerne, og man frygter, at det bliver meget værre, når hele bebyggelsen iklædes glasfacader. Også bilister vil kunne blive blændet. Desuden bør der indføres konkrete restriktioner i lokalplanen, der forbyder natlig belysning fra andet end

vinduer i værelser mv. samt eventuelt logo som på den nuværende bygning, idet naboerne ikke kan være tjent med at få deres stuer oplyst af arkitektonisk belysning af hotellet.

- Energibesparelser er et godt tiltag, men det betvivles, at de store glasfacader vil kunne modvirke opvarmning i sommerhalvåret, hvorfor køling vil blive nødvendig. Én foreslår brug af fjernvarme og fjernkøling.

- Har fredningszoner nogen værdi? Udfyld i stedet hele karreen med bebyggelse i op til 12 etager, dog lavere mod Seruminstituttet.

- Man bør gå længere med krav til det nære miljø. Man kunne opdele komplekset i mindre enheder med udadvendte funktioner til brug for kvarterets beboere og brugere. Opsplitningen i mindre volumener er mere fleksibel og egnet til etapedeling og vil bidrage til større byrumsmæssig og arkitektonisk integration med nærområdet.

Højhusets store synlighed taler for afholdelse af en international højt profileret arkitektkonkurrence.

Forvaltningens bemærkninger:

- Forvaltningen vurderer, at forslaget til ombygning af højhuset er af høj arkitektonisk værdi.

- Fortætning af de stationsnære områder er et tema i Kommuneplan 2009, og det lever forslaget op til. Den høje bebyggelsesprocent er fastlagt med en særlig bemærkning i rammerne for lokalplanlægning og er begrundet i det konkrete projekt. Den skaber derfor ikke præcedens. Det forventes, at hotelgæsterne og andre brugere af hotellet vil drage nytte af nærheden til Metro, der kører døgnet rundt bl.a. til lufthavnen.

- De bevaringsværdige bygninger på Statens Seruminstitut ligger primært mod Amager Boulevard og i områdets indre. Forvaltningen deler derfor ikke indsigerens synspunkt om, at nybyggeriet vil tage bevaringsværdi fra instituttet.

- Spørgsmålet om hotelkapacitet er ikke direkte et lokalplansspørgsmål. Lokalplanen muliggør serviceerhverv, herunder hotel. Hvorvidt der skal bygges, er op til ejeren, der bl.a. skal vurdere forrentning og konkurrence i forhold til andre hoteller.

- Med hensyn til vindturbulens i gadeplan forventes forholdene forbedret ved etablering af den lave del af nybyggeriet, da det vil flytte turbulensfeltet fra det samlede bygningskompleks op i et højere niveau ved de fremherskende vindretninger fra vest og sydvest.

Specielt vil vindforholdene omkring ankomstarealet blive forbedret, da dette areal i væsentligt omfang vil komme til at ligge i vindskygge.

- Refleksioner fra glasfacaderne må ikke være til ulempe for omgivelserne, jf. lokalplanforslagets § 6, stk. 1. Dette vil indgå i vurderingen af den mock-up, der vil blive forlangt i forbindelse med byggesagen. Med hensyn til belysning og reklamering er der bestemmelser i § 8, stk. 8 i lokalplan nr. 327, der sikrer, at disse ikke er til ulempe for omgivelserne.

- Der inddrages en lang række bæredygtige tiltag, der alle er med til at bidrage til, at højhuset bliver mere CO2 neutralt. Den dobbelte

glasfacade opsamler varme, der kan transporteres fra den varme til den kolde side, og om sommeren kan den ventileres og være med til at forstærke en naturlig ventilation. Solceller kan være med til at drive forskellige installationer i huset, og der påregnes installeret fjernvarme og fjernkøl.

- Med hensyn til fredningszonen henvises til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 34) fra Christianshavns Lokaludvalg om fortidsmindebeskyttelseslinjen i forhold til Christianshavns Vold.

- Opdeling af komplekset i mindre enheder vil være problematisk i relation til driften af hotellet. Det er fordelagtigt, at adgang til hotelværelserne skal ske fra en central foyer, der kan overvåges. Desuden ville man miste den offentligt tilgængelige indre have. Bebyggelsens karakter med en stor fælles parkeringskælder taler for, at det vil blive opført i en etape. Der er krav om udadvendte funktioner mod byrummene ved Weidekampsgade og Artillerivej, men beliggenheden uden for bydelscentret omkring Njalsgade begrænser omfanget af nyt butiksetageareal. Med hensyn til en arkitektkonkurrence bemærkes, at projektet er blevet til i et samarbejde med forvaltningen gennem afholdelse af workshops, hvor en række forslag til udbygning er blevet afprøvet.

Konklusion

De fremkomne hørings svar giver anledning til at foreslå følgende ændringer:

I § 4 rettes tegning nr. 2 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.

I § 5, stk. 3, ændres tagterrasser til tagterrasse, og på den nye tegning nr. 3 markeres den offentligt tilgængelige tagterrasse på højhusets øverste etage principielt.

I § 6, stk. 1, indsættes et nyt afsnit: "Flade tage skal så vidt muligt begrønnes."

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.

Som følge af ændringerne vil der ske konsekvensrettelser i lokalplanredegørelsen i forbindelse med bekendtgørelse af den endeligt vedtagne plan.