

Til:

Byens Udvikling
Teknik og Miljøforvaltningen
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Vedr. Indsigelse mod Tillæg 4 til Lokalplan Nr. 327 "Ny Tøjhus" Sagsnr. 2017-0314239, udvidelse af Radisson Blu, Scandinavia Hotel.

Som beboer / forening i området, har forslag til Tillæg 4 til Lokalplan Nr. 327 "Ny Tøjhus" rejst en del bekymringer og vores indsigelse fremsendes på baggrund af følgende:

1. Forbedringer, forskønnelse og bebyggelsesprocenten.

I tillæg 3 til Lokal planen ("Arkitektonisk og byplanmæssig vurdering") blev det godkendt at udnytte en bebyggelsesprocent på 285%, på trods af alle andre grunde i området har et maksimum på 175% herunder Faste Batteri jf. Lokal Plan 527, da det skabte merværdi for området og dets beboere, herunder:

- *"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;*
- *"Opgradering af et velbeliggende hotel"; og*
- *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**,"*

Det nævnte byggeforslag nævnt i Tillæg 4 skaber ikke nogen velproportioneret form og er ikke af høj arkitektonisk kvalitet, men derimod:

- Lukker det området til og skaber ikke et indbydende byrum. (Det fremgår af forslag til Tillæg 4 at det påtænkes at den nordlige del skal udformes til et nyt byrum, men en nordlig placering er ikke hensigtsmæssigt hvis det skal være brugbart grundet manglende sol og støjen fra trafikken fra Amagerboulevard.)
- Sigtelinjen fra Weidekampsgade til Christians Kirken blokeres af en kombination af den nye kontorbygning og hotellets udvidelse, på trods af at Tillæg 4 skriver det modsatte.
- Selve placeringen af kontorbygningen tænkes som værende aftalt med Deloitte da den er placeret parallelt med dem og der er angivet bro adgang fra Deloitte

nuværende bygning og ikke parallelt med hotellet. Dette ser uharmonisk, uæstetisk og ikke indbydende ud, samtidig med at den blokerer sigtelinjen til Christians Kirken.

Herudover:

På nuværende tidspunkt er der ikke angivet noget sted til parkering for busser, kun til af og påstigning, hvor der i højsæsonen parkerer op til 10 busser natten over. Den nordlige del kunne derfor være et fornuftigt valg. Se vedhæftede Bilag 4.

I forbindelse med Freja's udvikling af området er de andre grundejere blevet pålagt at anlægge en kanal struktur med vand fra pumpen installeret i vandet ved Islands Brygge for at opretholde den maritime stemning i området. Dette krav ser ikke ud til at blive videreført til ejeren af ejendommen Amager Boulevard 70, hvilket det bør gøres i lighed med de andre grundejere, nu hvor der udvikles på ny.

Det i forslag til Tillæg 4 viste materialevalg (gyldne nuancer), fremstår ikke til at være i harmoni med nuværende hotelbygning (lys-grå beton) og de omkringliggende kontorer, som alene er holdt i glas. Det foreslås derfor at der træffes et bedre valg af materialer der sikrer det nye og gamle kan fremstå i bedre harmoni med hinanden.

Det fremlagte forslag åbner ikke området op, blokerer sigtelinjen til Christians Kirken og er derved ikke medvirkende til at forskønne området.

Dispensationen (Sag NMK-503-00082) for udvidelsen jf. Tillæg 3 blev godkendt af Natur- og Miljøklagenævnet og er jf. afgørelse efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3, jf. § 18, stk. 1 (fortidsmindebeskyttelseslinje) gældende i 3 år fra 6. maj 2014, blev givet på baggrund af den forskønnelse Tillæg 3 medførte til området og at sigtelinjer ikke blev forringet herunder at området til vest blev holdt fri for yderligere tilbygning. På baggrund af at forskønnelsen ikke længere er en del af Tillæg 4 samt at der bygges signifikant på den vestlige del af grunden, må det antages at dispensationen ikke længere er gyldig. Således kan der ikke lovligt udvides mod vest.

Det fremlagte Tillæg 4 bør derfor ikke godkendes i nuværende format og i stedet henledes til en mere holistisk løsning hvor det vestlige område anlægges med kanaler og byrum der åbner området op, med udeserveringer så det også bliver brugbart og fremstår som en lille lokal indbydende oase. Se også punkt 3 "Kompromisforslag".

2. Støj og trafik.

Biler og leverancer.

Det fremgår af forslag til Tillæg 4, at vareindlevering, renovation og anden tung trafik samt nedkørsel til den underjordiske parkeringskælder flyttes til Weidekampsgade via en ny vej. På nuværende tidspunkt er Weidekampsgade allerede overbelastet, se vedhæftet Bilag 2,3, 5 & 6. Der ses lange køer om morgenen og om aftenen, beboerne generes af bakkende lastbiler med lyd, se Bilag 5, 6 8 & 9, da Deloitte ikke har etableret nogen vendeplads til deres leveringsbiler, så at forøge trafikken vil skabe signifikante støj, forurening og adgangs gener, som beboerne ikke bør udsættes for. På bilag 8 og 9 kan det ses hvordan en lastbil venter og blokerer en del af kørebanen i Weidekampsgade, mens en anden leverer varer til Deloitte.

Ydermere er pladsen foran varemottagelsen til Hotellet ikke stor nok til at lastbilerne kan vende, så også her bakker de lidt større lastbiler også ind til hotellet i dag, så ved blot at flytte tilkørslen til Weidekampsgade, vil nuværende problem i Weidekampsgade forøges signifikant.

I tillæg til dette, ser det ikke ud til at Tillæg 4, tager forlængelsen af Weidekampsgade over Ørestads Boulevard til Faste Batteri med i betragtning, med den forøgelse af biler i Weidekampsgade dette vil lede til. Herudover er krydset mellem Weidekampsgade og Ørestads Boulevard listet som værende et udsat kryds for cyklister jf. cykelistforbundet, se Bilag 7. I øvrigt er en trafikanalyse som vi er kommet i besiddelse af via aktindsigt og som blev udført den 14/12-2018 baseret på trafiktællinger fra 2009/Weidekampsgade og 2014/Ørestads Boulevard og herefter opjusteret med 1% per år. En trafikforsker på DTU har angivet at trafikken steget med 25% på en 8 års periode (2010-2018) - så 1% er forkert og ydermere er den nye trafik fra Faste Batteri slet ikke regnet med, så det forvrænger billedet.

Derfor bør vareindlevering, renovation og anden tung trafik samt nedkørsel til den underjordiske parkeringskælder stadigvæk foretages via Ørestads Boulevard.

At der så ydermere planlægges at udføre færre parkeringspladser med reference til at lokationen er tæt på offentlig transport, er nok at se bort fra realiteterne og bør genovervejes.

Støj.

Hvor meget støj kan forventes fra alle de biler som skal op og ned ad kælderen, busser og vareleverancer? Hvordan påvirker dette beboerne og evt. børnene i børnehaven?

Der nævnes i Tillæg 4 i "§9 stk. 1. Støj fra trafik":

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal placeres, udføres og indrettes således at beboere og brugere i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride:

Udendørs opholdsarealer i forbindelse med daginstitution: db 58

Daginstitution indendørs med delvist åbne vinduer: db 46

Hotellet: db 51

Indendørs med lukkede vinduer

(hotel, boliger og daginstitutioners opholdsrum): db 33

Administration og liberale erhverv db 38

Der nævnes dog her intet om maksimum støj til beboerne i Weidekampsgade, dette mener vi er meget relevant at undersøge.

Dog skrives der yderligere:

Stk. 2 Støj fra virksomheden

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar: Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner"

Her må konklusionen være at rækken "blandet bolig og erhverv (bykerne)" fra ovennævnte vejledning er gældende:

Tidsrum	Mandag - fredag kl. 07 - 18, lørdag kl. 07 - 14	Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22	Alle dage kl. 22 - 07
Områdetype			
Blandet bolig og erhverv (bykerne)	43 dB	33 dB	28 dB
Etageboligområde	38 dB	33 dB	28 dB
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB	28 dB	23 dB

Men det fremgår ikke i Tillæg 4, hvorledes Ejeren af grunden Amager Boulevard 70 påtænker sig at holde sig inde for dette nævnte støjbidrag og det anses som værende svært eller umuligt ikke at overstige dette niveau.

Stk. 3 Betingelse for ibrugtagning siger dog:

"Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse at det er dokumenteret at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens velenden grænseværdier for støj er overholdt."

Vi ved alle at det bliver umuligt at få ændret placeringen for vareindleveringen, renovation og anden tung trafik samt nedkørsel til den underjordiske parkeringskælder på et senere tidspunkt, på trods af at de angive støjbidrag ikke overholdes, hvorfor vareindlevering, renovation og anden tung trafik samt nedkørsel til den underjordiske parkeringskælder stadigvæk bør foretages via Ørestads Boulevard og den foreslåede placering bør afvises.

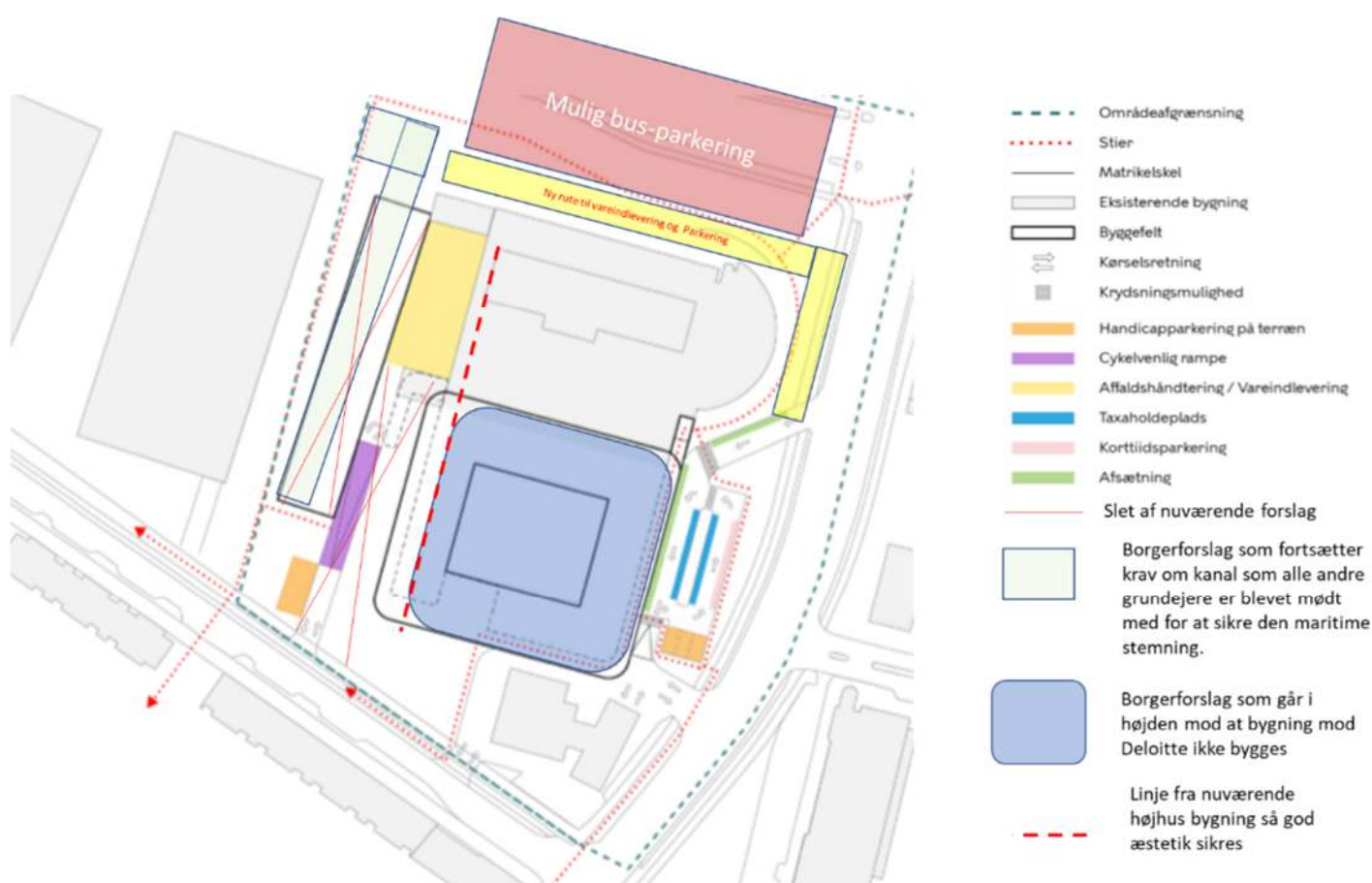
3. Kompromisforslag.

Som forening og nabo til Radisson Blu, ønsker vi at området både forskønnes og åbnes op til glæde for alle, og har også forståelse for at vores nabo ønsker at udvikle området. Vi har derfor taget ovenstående punkter med i nedenstående løsningsforslag vi vil foreslå som alternativ:

- Det bør sikres at det nye hotelbyggeri flugter det nuværende hotelbyggeri (Se rød stiplede linje (----) og på Figur 1) mod vest, da det sikrer en korrekt æstetik og at sigtelinjen til Christians Kirke fastholdes. Det betyder at omkredsen af det foreslåede byggeri blot reduceres minimalt. Dog vil en højere bygning end de nævnte 7-9 etager ikke skabe meget større gener mod nuværende naboer da det

holdes inde for nuværende hotels struktur. Vi mener hermed at det kan kompensere for ikke at bygge som foreslået, inklusiv ikke at bygge mod Deloitte.

- b) Indkørsel bør kun ske fra Ørestads Boulevard, ikke blot for at mindske støj og trafikgener mod nuværende naboer, men også for ikke at have så store køretøjer lige ved siden af en ny børnehave (se gult område med rød tekst på Figur 1). Ydermere er en kombination af en stærkt forøget cykeltrafik fra Faste Batteri og Øresundsboulevard, med bakkende lastbiler og tung trafik i øvrigt, en rigtig dårlig kombination.
- c) Det bør kræves, på lige fod som stillet til alle andre grundejere i området, at kanalen videreføres fra Deloitte for at sikre det maritime udseende (Se lysegrønt område på Figur 1). Indtil nu har ejeren af ejendommen Amager Boulevard 70 været fritaget, men dette bør ikke længere være tilfældet.



Figur 1 Kompromis forslag til forslag til Tillæg 4 til lokalplan nr. 327 "Ny Tøjhus"

Vi håber at ovenstående kompromisforslag kan være en måde at kombinere en udvikling af området på en måde så det bliver attraktivt for alle parter, sikrer en god mulighed for Radisson Blu at udvide, men med naboernes velbefindende taget i betragtning.

Med venlig hilsen

f/ Carsten Larsen og 105 Andelsbeboere
Formand for Andelsboligforeningen Ny Tøjhus 1

Bilag til Indsigelse mod Tillæg 4 til Lokalplan Nr. 327
"Ny Tøjhus" Sagsnr. 2017-0314239



Bilag 2 Trafik belastning i Weidekampsgade mod Ørestads Boulevard.



Bilag 3 Trafik belastning i Weidekampsgade mod Klaksvigsgade.



Bilag 4 Nuværende område allokeret til langtidsparkering for busser.

11.11 51 %
19. juni
16.30



TDC 4G 10.47 8 %
Tirsdag
04.57



Bilag 5 Trafik belastning i Weidekampsgade.



Bilag 6 Lastbils leverance til Deloitte i Weidekampsgade.

Problem

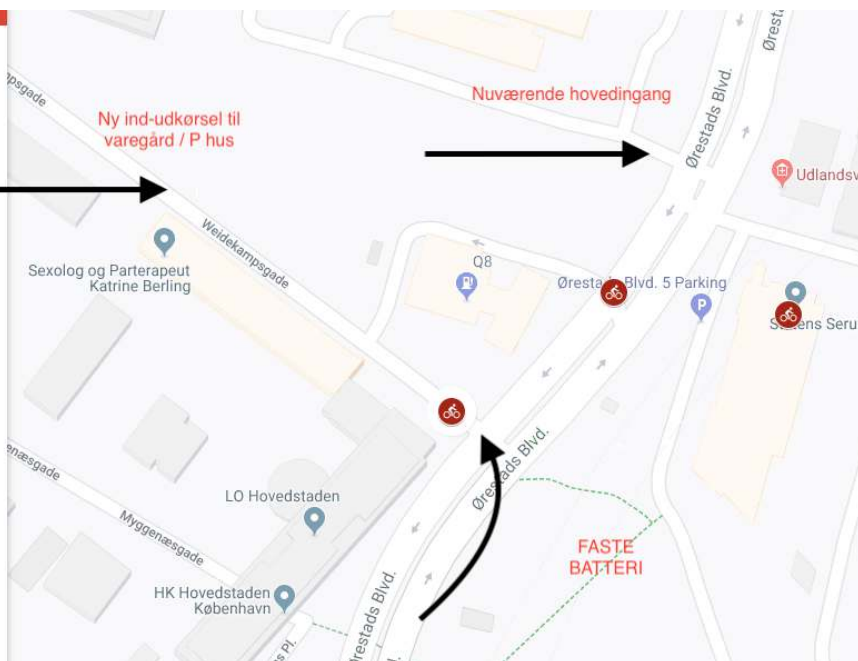
Ingen beskyttet venstresteving fra cykelstien, når cyklister på Ørestads Boulevard skal dreje og komme til Weidekampsgade. Lysregulering ved krydset er forvirrende, med to trafiklys på Ørestads Boulevard 15 m. efter hinanden. Der opstår farlige situationer, hvor cyklister holder til højre og til venstre af cykelstien, før de kommer til at dreje og krydse Ørestads Boulevard.

Dato

26/02/2019 10.02.57

Adresse

55.665654, 12.586132



Bilag 7 Cykelistforbundets vurdering af Weidekampsgade & Ørestads Boulevard krydset.



Bilag 8 Lastbil leverer varer til Deloitte men en anden venter i Weidekampsgade.



Bilag 9 Ventende lastbil i Weidekampsgade mens anden leverer varer til Deloitte.