

PLH ARKITEKTER A/S
Vermundsgade 38K
2100 København

Att.: Henrik Lind
E-mail: hel@plh.dk

Dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 til opførelse af en hotelbygning ved Christianshavns Vold, København

Kære Henrik Lind

Københavns kommune meddelte den 4. januar 2021 dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 i forbindelse med byggetilladelse til opførelse af en 10.000 m² stor kontorbygning i facadeflugt med eksisterende kontorejendomme (kommunens sagsnr. S2024-588441, 956068). Bygningen blev ikke opført og dispensationen blev ikke udnyttet.

En dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt.

Den 21. december 2023 dispensererede forvaltningen på ny til samme projekt (kommunens sagsnr. S2024-596752). Heller ikke denne gang blev naturbeskyttelsesdispensationen udnyttet.

Med fortsat ønske om at opføre en bygning, dog med ændret anvendelse til fra kontor til hotel, har forvaltningen den 26. august 2026 modtaget en ny dispensationsansøgning til behandling. Anvendelsesændringen skyldes overordnet de udlejningsforhold, som er mulige med et hotel fremfor det hidtil planlagte kontorbyggeri. Primært ændres bygningens interne funktioner, og kun i mindre grad projektets ydre fremtræden (bilag 8).



Fig. 1. Placering af den nye kontorbygning (grøn cirkel) mellem hotellet til venstre og de eksisterende kontorbygninger langs Amager Boulevard. Luftbillede set fra nord (fra kortforsyningen.dk)



15. oktober 2026

Sagsnummer
S2026-7972

Dokumentnummer
D2026-276262

Matrikelnummer
530b Amagerbros Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Amager Boulevard 60

BFE-nummer
100389788

**Byggesager Byudvikling,
Matrikel, Affald**

Postboks 416
1504 København V

KTF Kontaktcenter
33 66 56 00

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

www.kk.dk

E-mail
bygninger@kk.dk

Projektets placering

Du søger om tilladelse til at opføre en ca. 10.000 m² stor bygning på ejendommen matr.nr. 530b Amagerbros Kvarter, København, på adressen Amager Boulevard 60. Bygningen placeres mellem Radisson Blu Scandinavia Hotel med adressen Amager Boulevard 70 og kontorejendommen med adressen Weidekampsgade 4-6 (fig. 1-2).

Det areal hvorpå bygningen opføres er delvis omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Christianshavns Vold, som er beskyttet som fortidsminde efter museumslovens § 29e. Voldanlægget er endvidere omfattet af fredningskendelse fra den 29. oktober 2010.

Christianshavns volde og grave stammer fra fornyelsen af Københavns voldanlæg i 1670'erne. Anlægget består af et dobbelt forsvar med høje indre volde og omfattende bastioner samt et spinklere udenværk. Begge forsvarslinjer har foranliggende grav. Christianshavns befæstning var et lukket forsvarsanlæg indtil 1916, hvor publikum fik adgang. Herefter overtog Københavns Kommune voldanlægget fra Staten og istandsatte det i etaper i de følgende årtier.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen blev omkring Christianshavns Vold indskrænket af Skov- og Naturstyrelsen, jf. "Fortidsminderne i København" i 1996.

I 2001 blev beskyttelseslinjen mellem Torshavnsgade og hotellet yderligere reduceret i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 327 "Ny Tøjhus", til-læg 1, som gav mulighed for at opføre fire kontorbygninger langs Amager Boulevard. Således forløber fortidsmindebeskyttelseslinjen i dag parallelt med kontorbygningernes facader mod Christianshavns Vold og videre på tværs af Radisson Blu hotelbygningen. Det nøjagtige forløb af fortidsmindebeskyttelseslinjen fremgår af nedenstående oversigtskort (fig. 2).

Det betyder, at en mindre del af den ny kontorbygning, ca. 23 meter, samt forpladsen mod Amager Boulevard er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje (jf. bilag 1 og 2).

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024) må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Københavns Kommune kan dog i særlige tilfælde i medfør af naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, gøre undtagelse fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Sagsnummer

S2026-7972

Dokumentnummer

D2026-276262

Matrikelnummer

530b Amagerbros Kvarter,
København

Ejendomsadresse

Amager Boulevard 60

BFE-nummer

100389788

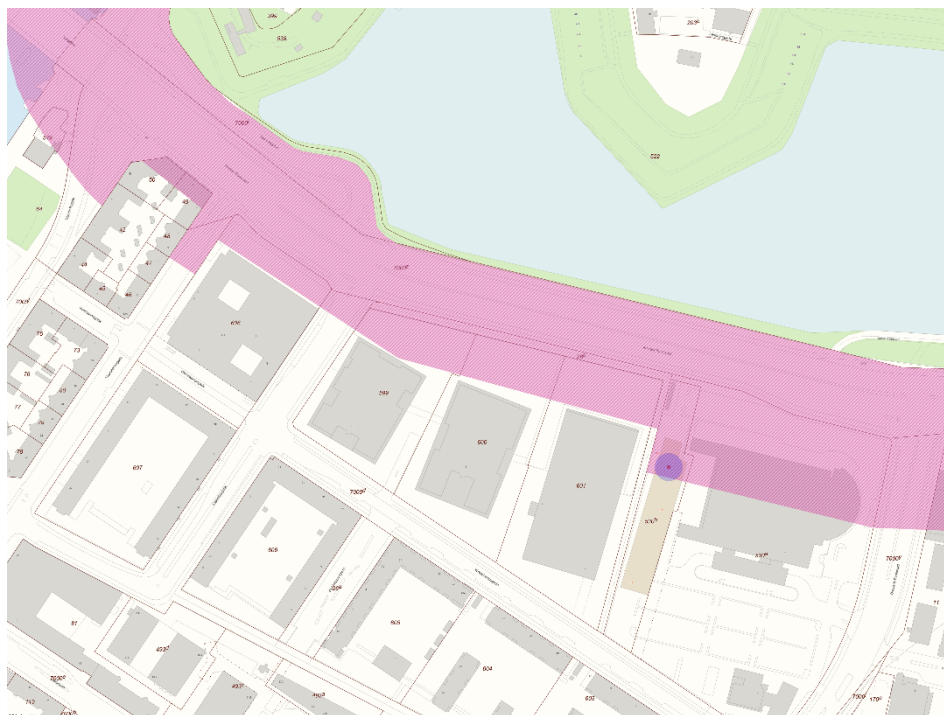


Fig 2. Oversigtskort med dele af Christianshavns Vold og eksisterende bygninger langs Amager Boulevard. Placering af det nye kontorhus er angivet med blå punktsignatur

Det ansøgte projekt

Hotelbygningen opføres mellem eksisterende hotel- og kontorbygninger beliggende ud til Amager Boulevard. Den ansøgte smalle bygning knytter sig skala- og retningsmæssigt til den nærmest tilstødende kontorbygning og placeres parallelt hermed, så bygningens nordlige gavl, der vender mod Christianshavns Vold, flugter med kontorbygningernes nordlige facader mod Amager Boulevard (jf. fig. 2, 3 og 5 samt og bilag 1-2). Bygningen overskrider fortidsmindebeskyttelseslinjen med ca. 23 m.

Derved vil hotelbygningen sammen med nabokontorbygningen, som i dag huser "Deloitte", udgøre afslutningen på den vifteform, som dannes sammen med de tre tilstødende kontorbygninger. Bygningen får et etageareal på ca. 10.000 m² og opføres inden for det i lokalplanen udpegede byggefelt i 6 etager plus en tagetage med fladt tag og en højde på i alt ca. 27,5 m samt en maksimal husdybde på ca. 18 m (bilag 1-7).

En del af hotelbygningen mod Amager Boulevard opføres med en mindre bredde og uden øverste etage, og får hermed en højde på ca. 24,2 m mod voldanlægget. Den øverste tagetage etableres kun på den brede del af bygningen væk fra voldanlægget. Etagen rykkes i øvrigt ca. 3 m tilbage fra facader og gavl mod Weidekampsgade.

Taget beliggende inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen udføres som et grønt tag og beplantes med sedum. Solcellerne på taget placeres udenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen. Langs tagterrassen placeres et værn i 1,2 m højde. Værnet udføres i gråt stål/alu materiale og tilbagetrækkes 1,2 m fra tagkanten, så det fremstår som en let konstruktion (jf. fig. 3 og bilag 2-5).

Sagsnummer
S2026-7972

Dokumentnummer
D2026-276262

Matrikelnummer
530b Amagerbros Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Amager Boulevard 60

BFE-nummer
100389788



Sagsnummer
S2026-7972

Dokumentnummer
D2026-276262

Matrikelnummer
530b Amagerbros Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Amager Boulevard 60

BFE-nummer
100389788

Fig. 3. Kontorbygningen set fra Amager Boulevard. Til højre ses Deloitte-bygningen (fra ansøgningsmateriale)

Hotellet opføres ligesom nabodomicilet i glas og metal i grå nuancer, i materialer, der ikke er kraftigt lysreflekterende eller blændende. Vinduer udføres med gennemsigtigt glas uden spejlvirkning.

Facaderne bliver beklædt med smalle lodrette profiler på maksimalt 10 cm. Mod Amager Boulevard suppleres facaden med smalle vandrette profiler i metal, der har en tykkelse på ca. 10 cm.

Udearealer

Det er lokalplanens intention, at det nuværende område foran hotellet mod Amager Boulevard med terrænparkering nedlægges, og at der etableres et nyt byrum med parkarakter og offentlig adgang via krydsende stiforløb.

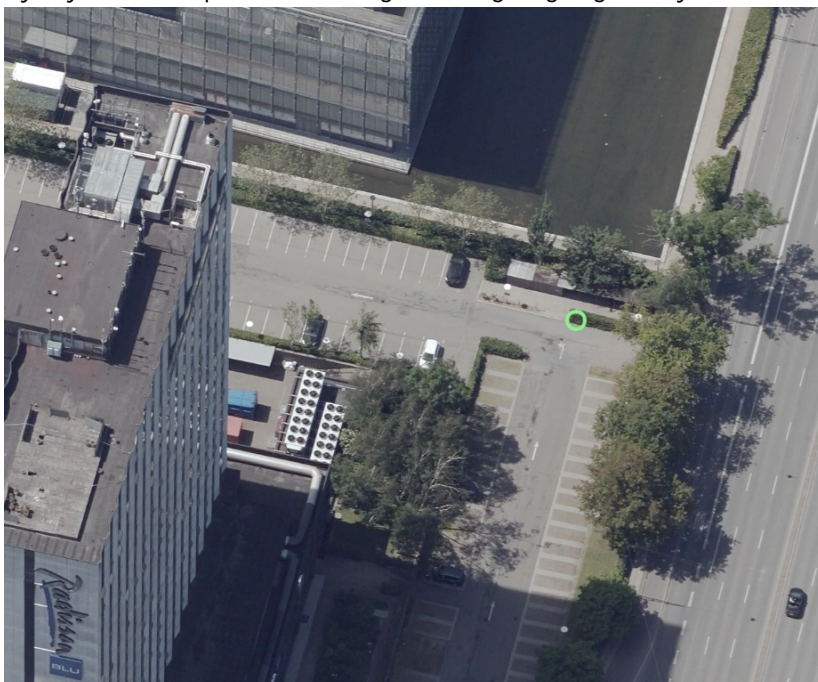


Fig. 4. Luftfoto med det areal, der skal omdannes i forbindelse med opførelse af kontorbygningen. Set fra øst (fra kortforsyningen.dk).

Arealet er i dag udlagt til parkering med indkørsel fra Amager Boulevard (fig. 4). Langs Amager Boulevard er der plantet en række af fire træer, som er bevaringsværdige og ikke må fjernes. På Radissons Blus ejendom optræder en klynge med bevaringsværdige træer nær en støttemur og en skurbebyggelse, der støder op til en terræntrappe mod Radisson Blu hotellets varegård. På det nye hotels ejendom vil støttemuren af sikkerhedsmæssige årsager blive suppleret med en lav hæk.

Udkørslen til Amager Boulevard bliver nedlagt (bilag 2, jf. fig. 5). I stedet etableres en ny stiforbindelse, der giver adgang for gående og cyklister. Stiforbindelsen bliver landskabeligt bearbejdet som et sammenhængende forløb, der formidler de nødvendige koter som et kontinuerligt flow uden hindringer.

Som erstatning for de eksisterende træer mod nabodomicilet plantes en ny træerække af lysåbne træer, der sættes i bede. Adgang til hovedindgang og parkeringskælder sker fra Weidekampsgade uden for fortidsmindebeskyttelseslinjen (bilag 7). Adgangen til cykelkælder sker via den fælles varegård med Radisson hotellet.

Mod nabodomicilet er der i dag opført et ca. 40 m² stort cykelskur (fig. 4). Skuret bliver nedlagt, og i stedet etableres cirka 80 cykelparkeringspladser direkte foran hotelbygningen på en belægning med slotsgrus samt et mindre antal cykelstativer til ladcykler indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.



Fig. 5. Kontorbygningen set fra Amager Boulevard. Til venstre ses hotellets eksisterende støttemur, til højre Deloitte-bygningen (fra ansøgningsmateriale)

Området mellem cykelparkeringen og Amager Boulevard etableres med fast belægning af natursten, tegl og slotsgrus med lommer af plantebede til græsser og anden lav beplantning.

Sagsnummer
S2026-7972

Dokumentnummer
D2026-276262

Matrikelnummer
530b Amagerbros Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Amager Boulevard 60

BFE-nummer
100389788

Alle de eksisterende bevaringsværdige træer suppleres med en række nyplantede træer, fortrinsvis placeret direkte foran bygningen mellem cykelstativerne og i forlængelse af de bevaringsværdige træer, hvor de skal afskærme for trafikken. Træerne opstammes til en højde på ca. 3 m, så sigtelinjerne mod voldanlægget bevarer.

Forpladsen belyses af parklamper placeret omkring træerne. Mod Amager Boulevard placeres tillige lave pullerter mellem cykelstativerne med belysning.

Internationale naturbeskyttelsesområder og beskyttede arter

Der findes ikke internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områder) i relevant afstand fra ejendommen.

Det er derfor vores vurdering, at det ansøgte ikke indebærer, at der i noget international naturbeskyttelsesområde sker en forringelse af naturtyper og levesteder for arter eller betydelige forstyrrelser af arter, som området er udpeget for.

Det er endvidere vores vurdering, at det ansøgte ikke kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til naturbeskyttelsesloven, eller de plantearter, der er nævnt i bilag 5 til loven (habitatdirektivets bilag IV).

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 327 "Ny Tøjhus", tillæg 4, bekendtgjort den 20. december 2019, og beliggende i lokalplanens delområde IVa.

Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for at muliggøre etablering af en ny kontorbygning samt udvidelse af hotellet og etablering af en daginstitution. Endvidere skal der sikres adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område.

Lokalplanen kan i sin helhed ses på: www.kk.dk/lokalplaner

Afgørelse

Lokalplanen åbner muligheden for at opføre en ny, smal bygning, hvoraf en del er beliggende inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, og omdanne forpladsen til et grønt byrum.

Ejendommen begrænses mod nord af den stærkt befærdede Amager Boulevard, der med sine 8 spor plus fortov og cykelsti på begge sider gennemskærer området og afskærmer ejendommen fra voldanlægget med Stadsgraven (fig. 6).

Sagsnummer
S2026-7972

Dokumentnummer
D2026-276262

Matrikelnummer
530b Amagerbros Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Amager Boulevard 60

BFE-nummer
100389788



Fig. 6. Lokalplanområdet set fra nord mod syd (fra lokalplan nr. 327, tillæg 4)

Radisson Blu hotellets højhus er sammen med kontordomicilerne de mest dominerende bygninger i området. Den smalle kontorbygning placeres i facadeflugt med de eksisterende bygninger langs Amager Boulevard og opføres med samme arkitektonisk udtryk, herunder med samme højde og udformning. Bygningerne vil dermed komme til at fremstå som et samlet forløb af volumener med samme visuelle påvirkning, set fra fortidsmindet (fig. 7, jf. også bilag 8).

Det er væsentligt, at bygningen placeres i facadeflugt med den eksisterende bebyggelse og ikke tættere på voldanlægget end de øvrige bygninger i området. Det er vores vurdering, at området dermed hverken ændrer karakter væsentligt eller at anlægsarbejderne vil påvirke det fredede fortidsminde. Fortidsmindets betydning som voldanlæg og dets landskabelige fremtræden vil herved ikke blive berørt med byggeriet.



Fig. 7. Kontorbygningen set fra Amager Boulevard (fra ansøgningsmateriale)

Sagsnummer
S2026-7972

Dokumentnummer
D2026-276262

Matrikelnummer
530b Amagerbros Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Amager Boulevard 60

BFE-nummer
100389788

Bygningen opføres endvidere så smalt og placeres i byrummet således, at den eksisterende sigtelinje fra Weidekampsgade mod Christians Kirke ved nabodomicilet og stiforbindelsen fastholdes. Indretning af forpladsen med opstammede træer fremhæver sigtelinjer til Christians Kirken på Christianshavns Vold, hvorved indsynet til fortidsmindet i videst muligt omfang styrkes.

De offentlig tilgængelige friarealer foran bygningen ændres fra parkering til et haveanlæg hvilket giver området et væsentligt indslag af grønne elementer, der skaber sammenhæng med Christianshavns Vold.

Kommunen kan i særlige tilfælde gøre undtagelsen fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

I fuldt udbyggede byområder – som tilfældet er i denne sag – skal bestemmelsen sikre en kontrol med byggeri op til det pågældende fortidsminde. Det skal således sikres, at den etablerede sammenhæng mellem bystrukturen og fortidsmindet, herunder dens synlighed og betydning, i forhold til den omgivende bebyggelse kan fastholdes.

Opførelse af en hotelbygning, hvoraf en mindre del er beliggende inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, samt indretning af forpladsen kan anses for at udgøre et særligt tilfælde. Det vurderes at byggeriet med sin placering mellem eksisterende bygninger samt med sin tilbagetrukne udformning og placering, adskilt fra voldanlægget af Amager Boulevard, ikke vil have væsentlig indflydelse på synlighed og betydning af det beskyttede fortidsminde og dermed ikke vil være i strid med naturbeskyttelseslovens intentioner.

På denne baggrund meddeles hermed dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1, til opførelse af en del af hotelbygningen samt indretning af de tilhørende friarealer inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen som ansøgt.

Det er en forudsætning for dispensationen, at de træer, der plantes som enkelte træer mellem bygningen og Amager Boulevard bliver opstammet til en højde på ca. 3 m.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. lovens § 66, stk. 2.

Klage m.v.

Afgørelsen kan af de klageberettigede påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, og dispensationen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet eller behandlingen af en eventuel klage måtte være afsluttet, jf. naturbeskyttelseslovens § 87, stk. 7. Klagefristen er på 4 uger fra den dag, afgørelsen er modtaget. Du får besked, hvis vi modtager en klage.

Læs mere i klagevejledningen, der er vedlagt.

Byggesag

Vi har ikke taget stilling til andre spørgsmål end det, der er beskrevet ovenfor. Efter udløb af klagefristen vil vi tage stilling til de øvrige spørgsmål, som sagen måtte rejse, herunder spørgsmål vedrørende byggelovgivning og øv-

Sagsnummer
S2026-7972

Dokumentnummer
D2026-276262

Matrikelnummer
530b Amagerbros Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Amager Boulevard 60

BFE-nummer
100389788

rig lovgivning, der undersøges i forbindelse med byggesagsbehandlingen, jf. Bygningsreglement 2018 (BR18), §35, stk. 2.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til indholdet af dette brev, kan du kontakte Malene Prytz Larsen, tlf. 2475 0904

Venlig hilsen
Malene Prytz Larsen
Område for Bygninger

Bilag 1. Oversigtstegning med angivelse af byggefelt for kontorbygningen, mærket "B", placeret mellem eksisterende bebyggelse. Forløb af fortidsmindebeskyttelseslinjen er angivet med punktsignatur. Bemærk, at kontorbygningen ikke udnytter hele byggefeltet (fra lokalplan nr. 327, tillæg 4)

Bilag 2. Situationsplan for kontorbygningen (fra ansøgningsmateriale)

Bilag 3. Facadetegninger mod nord (fra ansøgningsmateriale)

Bilag 4. Facadetegninger mod øst (fra ansøgningsmateriale)

Bilag 5. Facadetegninger mod vest (fra ansøgningsmateriale)

Bilag 6. Facadetegninger mod syd (fra ansøgningsmateriale)

Bilag 7. Kontorbygningen set fra Weidekampsgade (fra ansøgningsmateriale)

Bilag 8. Notat 04 COPEN Fortidsmindebeskyttelseslinje dispensation

Annoncering

Afgørelsen er offentliggjort på Københavns Kommunes hjemmeside under [Annonceringsportal](#)

Kopi af dispensationen er sendt til:

Ejendommens ejer, matr.nr. 530b Amagerbros Kvarter COPEN ApS, CVR: 43608436

Danmarks Naturfredningsforening, Lokalkomiteen for København, koebenhavn@dn.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Hovedkontor, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Lokalfdelingen for København, koebenhavn@dof.dk

Foreningen til Hovedstadens Forskønnelse, kontaktfhf@gmail.com

Friluftsrådet, flu@hansen.mail.dk

Lokalråd, Islands Brygges Lokalråd, info@islandsbryggeslokalraad.dk

Slots- og Kulturstyrelsen, Fortidsminder, cfk@slks.dk

Danmarks Kulturarvs Forening, post@kulturarvsforening.dk

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, mail@sgav.dk

Københavns Museum, kulturarv@kk.dk

Sagsnummer
S2026-7972

Dokumentnummer
D2026-276262

Matrikelnummer
530b Amagerbros Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Amager Boulevard 60

BFE-nummer
100389788

Klageadgang og opsættende virkning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Klagefrist og klageret

Afgørelsen kan af de klageberettigede påklages inden 4 uger gældende fra den dag, afgørelsen er meddelt, jf. lovens §§ 86 og 87. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Klageberettiget er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

- adressaten for afgørelsen
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører
- offentlige myndigheder
- en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø, og
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Klageportal

Du kan klage via en klageportal, som du kan finde på kpo.naevneneshus.dk/. Du logger på klageportalen med Mit-ID. Klagen bliver automatisk sendt til Københavns Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Københavns Kommune i klageportalen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Område for Bygninger. Vi videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Københavns Kommune vil, hvis vi fastholder vores afgørelse, inden for 3 uger efter klagefristens udløb indsende en kopi af afgørelsen, sagens dokumenter samt vores bemærkninger til klagen til Miljø- og Fødevareklagenævnets klageportal. Du vil blive orienteret herom og have lejlighed til at kommentere kommunens bemærkninger over for Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Sagsnummer
S2026-7972

Dokumentnummer
D2026-276262

Matrikelnummer
530b Amagerbros Kvarter,
København

Ejendomsadresse
Amager Boulevard 60

BFE-nummer
100389788

Gebyr

Det er en betingelse for Miljø- og Fødevareklagenævnets behandling af klagen, at du indbetaler et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer (§ 18, stk. 1, i lov om Miljø- og Fødevareklagenævnet). Gebyret reguleres den 1. januar hvert år. Du betaler gebyret med et betalingskort i klageportalen.

Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis klagen bliver afvist fordi klagefristen er overskredet, klager ikke er klageberettiget eller Miljø- og Fødevareklagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen.

Gebyret tilbagebetales også, hvis klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, eller hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

Du kan trække din klage tilbage, mens sagen er under behandling i nævnet, via klageportalen. Tilbagebetaling af klagegebyr afhænger af, hvor langt Miljø- og Fødevareklagenævnet er nået med sin behandling af klagen.

Opsættende virkning

En rettidig klage har opsættende virkning, hvilket indebærer, at tilladelsen ikke må udnyttes, medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemmer andet.

Frist for retssag

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder, jf. § 88, stk. 1, i naturbeskyttelsesloven.

Sagsnummer

S2026-7972

Dokumentnummer

D2026-276262

Matrikelnummer

530b Amagerbros Kvarter,
København

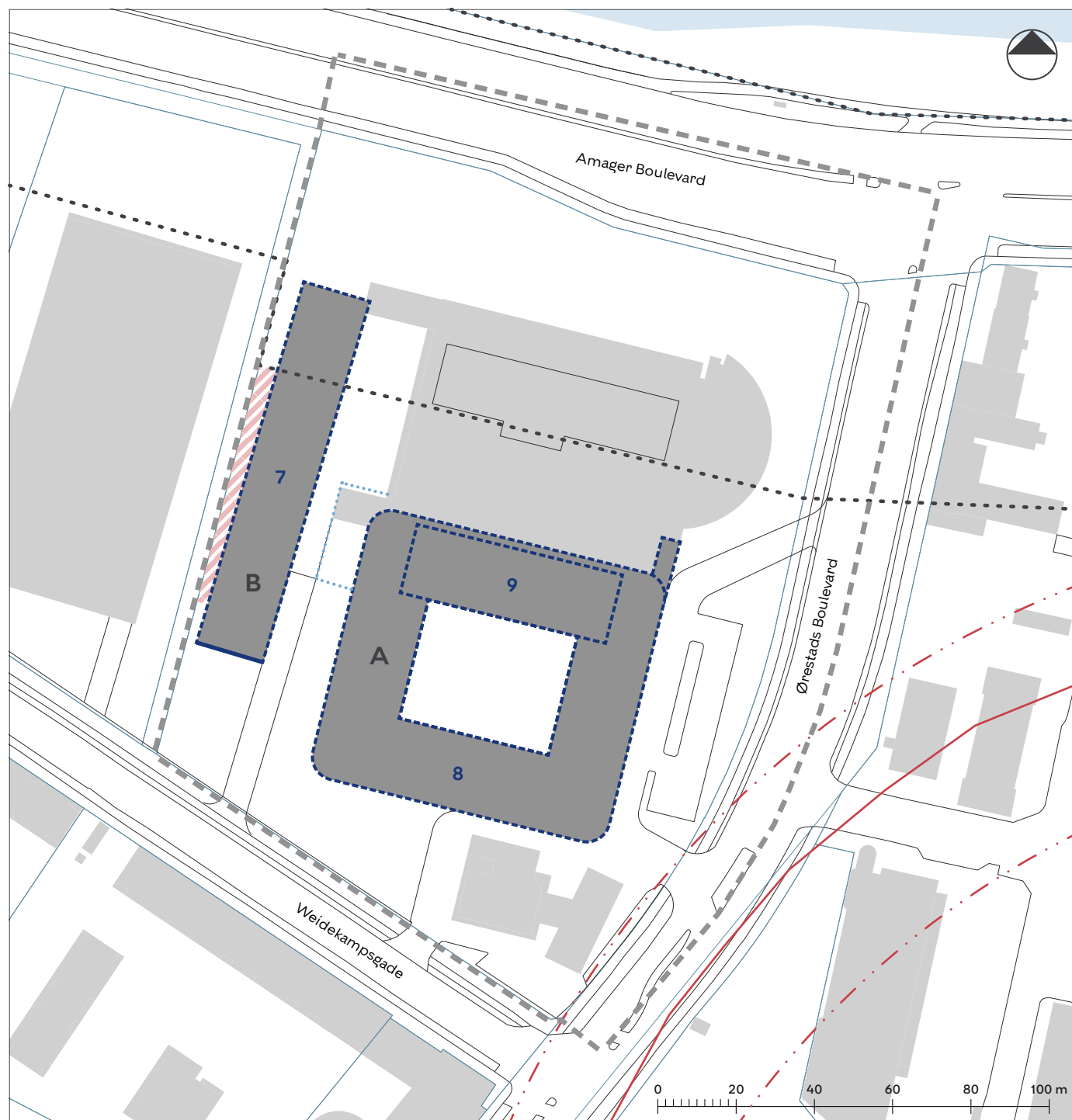
Ejendomsadresse

Amager Boulevard 60

BFE-nummer

100389788

Tegning 5a • Bebyggelsens omfang og placering



A-B Bygning med særlig bestemmelse

— Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

--- Afgrænsning af byggefelt

7-9 Maksimalt etageantal

--- Område, hvor der kan placeres mindre bygninger

/// Zone for mulig placering af gangbroforbindelse

--- Områdeafgrænsning

--- Matrikelskel

--- Eksisterende bygning

--- Byggefelt

--- Eksisterende metrolinje

--- Servitutlinje for eksisterende metro

--- Fortidsmindebeskyttelseslinje

NOTE:
Koordinatsystem: DKT M3
Kotesystem: DVR90
Alle mål i mm

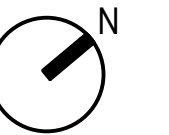
TEGNINGSHENVISNING:

For hovedplaner af landskabsprojekt se tegning:
COPH_K02_H1_EUA_N001 Kote- og belægningsplan

For detaljer af landskabsprojektet se tegning:
COPH_K02_H5_EUA_N001 Landskabdetaljer

Se ARK-projekt for gældende bygningsplaner mv.
jf. COPH_K01_C01_N001 - ZDOKUMENT- OG TEGNINGSLISTE ARK

ETG
E06
E05
E04
E03
E02
E01
E00
EK1



Alle mål er i mm og koter i m. Alle koter er i DVR90.
Mål og koter er vejledende og skal kontrolleres på stedet forud for produktion. Viste bygningsgeometri er ikke kontrolmål.

Projektforslag

Rev.	Dato	Beskrivelse	Udarb.	Kont.	Godk.

COPEN HOTEL

COPH_K02_H1_EUA_N002

Situationsplan

Udarb.	SSJ	Kontrol.	-	Godk.	HEL	Mål.	1:200	Dato.	2026.03.27	Rev.
◆ Arkitekt	PLH Arkitekter A/S	Vermundsgade 38 K		Godk.	HEL	2100 Kbh. Ø		Tif. +45 3543 0055		Sagsnummer: 319200
◆ Landskabsarkitekt	PLH Arkitekter A/S	Vermundsgade 38 K		Godk.	HEL	2100 Kbh. Ø		Tif. +45 3543 0055		Sagsnummer: 319200
◆ Ingeniør	ABC Rådgivende ingeniører	Østbrovej 4C		Godk.	HEL	2600 Glostrup		Tif. +45 3030 8080		Sagsnummer: 319200
◆ Entreprenør	NCC Building	Tobaksvejen 2A		Godk.	HEL	2860 Søborg		Tif. +45 3910 3910		Sagsnummer: 319200



SIGNATURFORKLARING

--- Matrikelskel

► Adgangsdøre

• Ny kote

• Eksist. kote bevarer

• Overkantskote

Plantebed

Eksisterende hæk

Eksisterende hæk, genetableres

Afgrænsning af rodvenligt bærelag

Teglbelægning - lys og mørk

Grusbelægning/markering af sti

Betonmur/kant/trappe

Sokkelrende

Linjedræn

Servitut brandvej

Cykelparkering, skråstillet

Cykelparkering, skråstillet, indfaset i plint

Cykelparkering, indfaset i plint

Parklampe skel

Belysningspullert

Vandhane

Eks. tekniskabe (symbol)

Adgangsdør

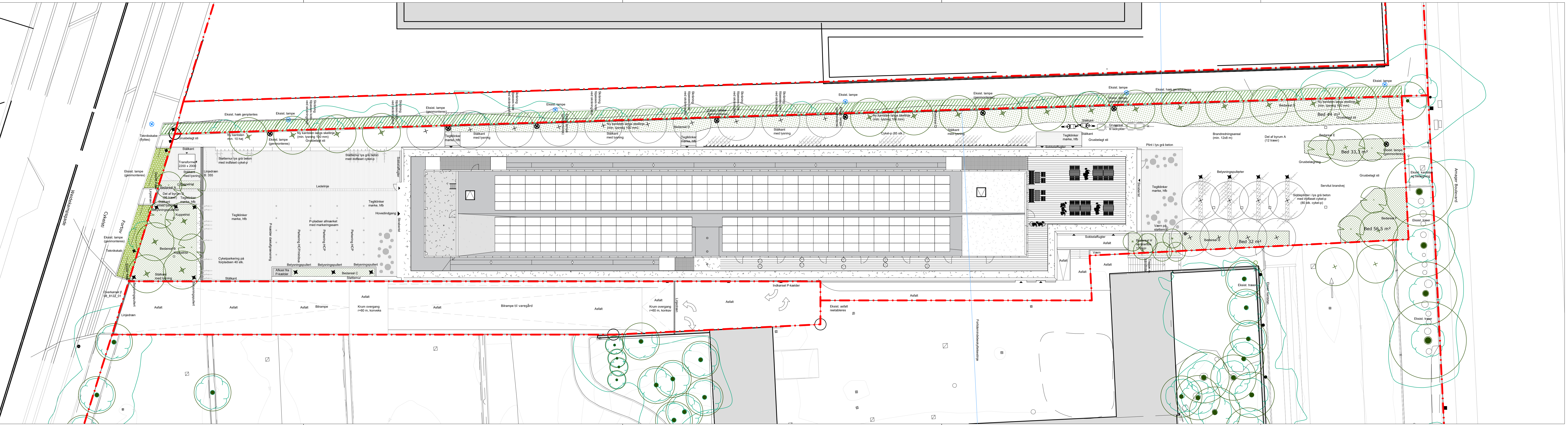
Eksisterende bevaringsværdige træer

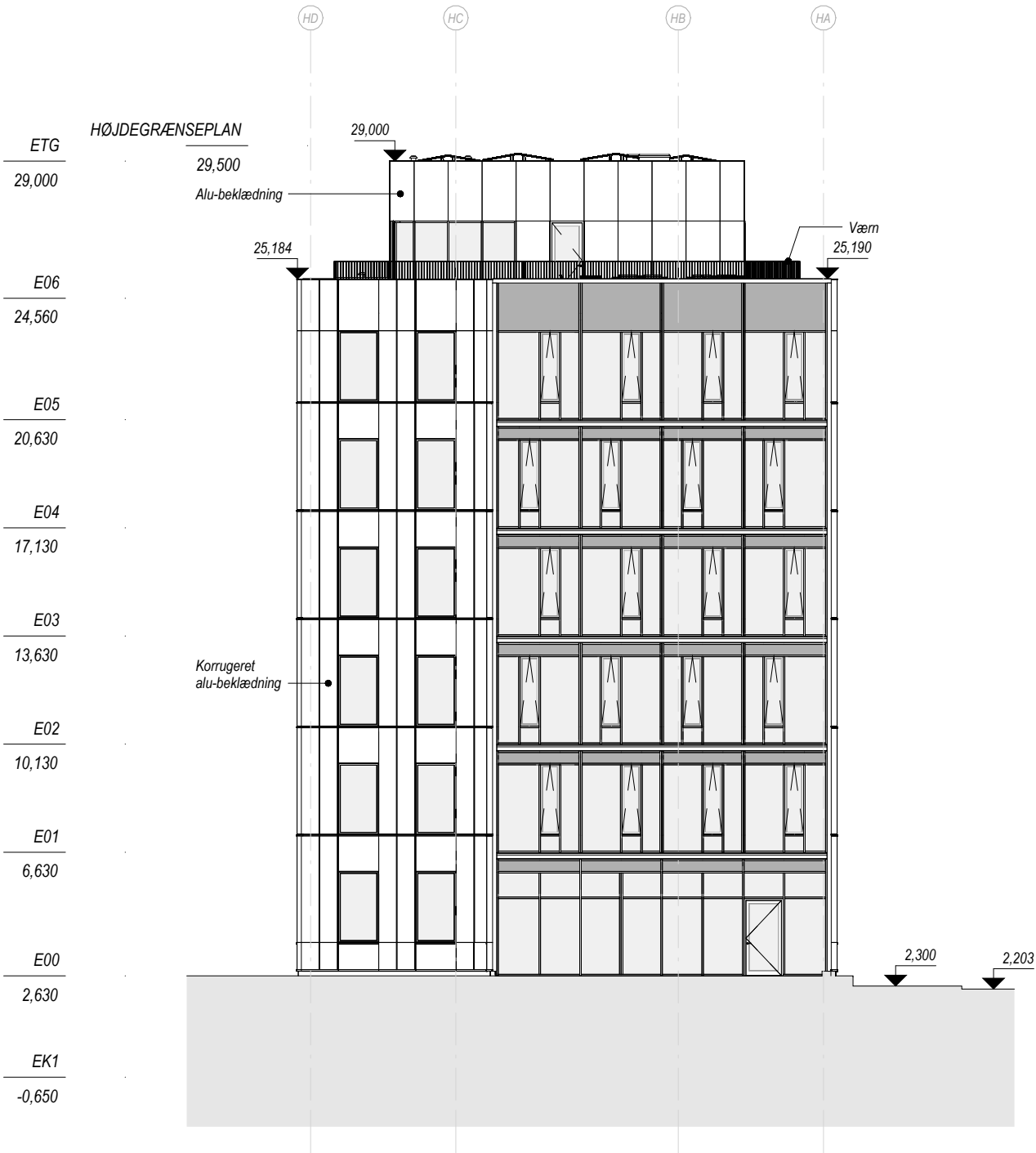
Eksisterende træer

Nye træer - 15 m

Nye træer - 6 m

Nye træer





Nordfacade

1 : 200

Alle mål er i mm og koter i m. Alle koter er i DVR90.
Mål og koter er vejledende og skal kontrolleres på stedet forud for produktion. Viste bygningsgeometri er ikke kontrolmål.

Projektforslag

Rev.	Dato	Beskrivelse	Udarb.	Kont.	Godk.

COPEN HOTEL

COPH_K01_H2_EXX_N111

Facade - Nord

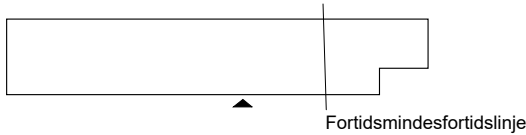
Udarb.	Author	Kontrol.	Checker	Godk.	HEL	Mål.	1 : 200	Dato.	2026.08.25	Rev.
◆ Arkitekt	PLH Arkitekter A/S			Vermundsgade 38 K		2100 Kbh. Ø		Tlf. +45 3543 0055		Sagsnummer: 319200
◇ Landskab	PLH Arkitekter A/S			Vermundsgade 38 K		2100 Kbh. Ø		Tlf. +45 3543 0055		Sagsnummer: 319200
◇ Ingeniør	ABC Rådgivende ingeniører			Østbrovej 4C		2600 Glostrup		Tlf. +45 3030 8080		Sagsnummer:
◇ Entreprenør	NCC Building			Tobaksvejen 2A		2860 Søborg		Tlf. +45 3910 3910		Sagsnummer:
◇ Entreprenør	Dansk Klimateknik A/S			Skomagervej 2F		7100 Vejle		Tlf. +45 7585 2488		Sagsnummer: 319200





Østfacade

1 : 200



Alle mål er i mm og koter i m. Alle koter er i DVR90.
Mål og koter er vejledende og skal kontrolleres på stedet forud for produktion. Viste bygningsgeometri er ikke kontrolmål.

Projektforslag

Rev.	Dato	Beskrivelse	Udarb.	Kont.	Godk.

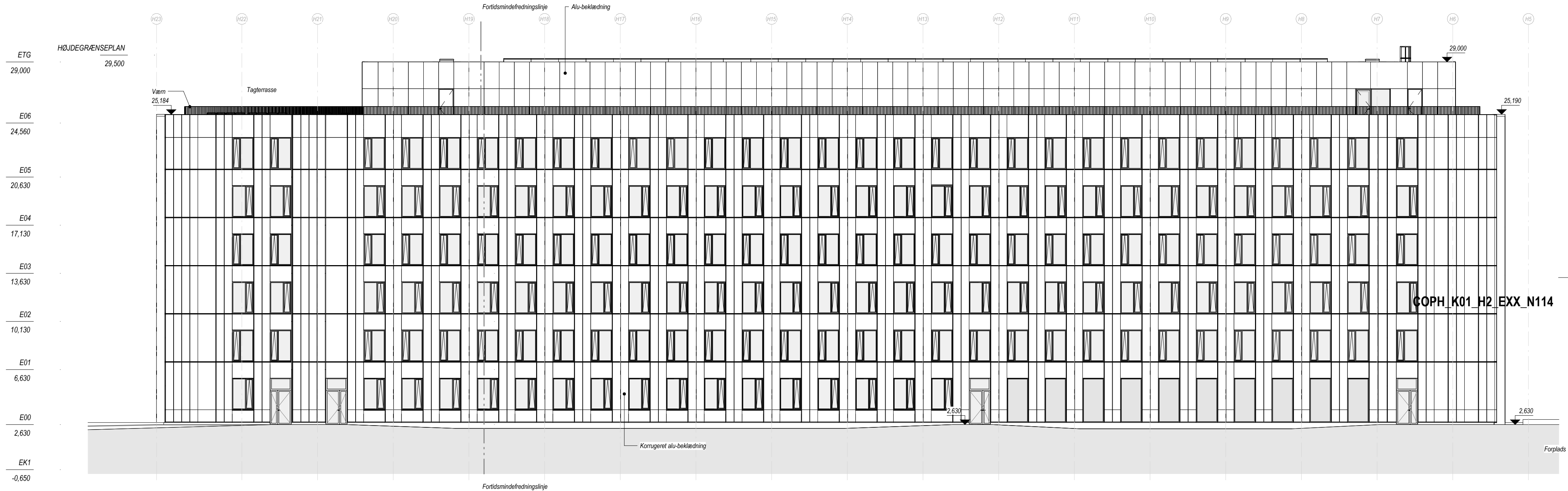
COPEN HOTEL

COPH_K01_H2_EXX_N113

Facade - Øst

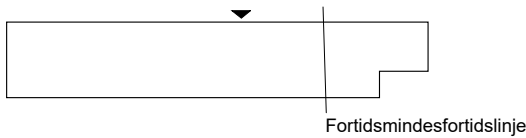
Udarb.	NMK	Kontrol.	Checker	Godk.	HEL	Mål.	1 : 200	Dato.	2026.08.25	Rev.
◆ Arkitekt	PLH Arkitekter A/S	Vermundsgade 38 K	2100 Kbh. Ø	Tlf. +45 3543 0055	Sagsnummer: 319200					
◇ Landskab	PLH Arkitekter A/S	Vermundsgade 38 K	2100 Kbh. Ø	Tlf. +45 3543 0055	Sagsnummer: 319200					
◇ Ingeniør	ABC Rådgivende ingeniører	Østbrovej 4C	2600 Glostrup	Tlf. +45 3030 8080	Sagsnummer:					
◇ Entreprenør	NCC Building	Tobaksvejen 2A	2860 Søborg	Tlf. +45 3910 3910	Sagsnummer:					
◇ Entreprenør	Dansk Klimateknik A/S	Skomagervej 2F	7100 Vejle	Tlf. +45 7585 2488	Sagsnummer: 319200					





Vestfacade

1 : 200



Alle mål er i mm og koter i m. Alle koter er i DVR90.
Mål og koter er vejledende og skal kontrolleres på stedet forud for produktion. Viste bygningsgeometri er ikke kontrolmål.

Projektforslag

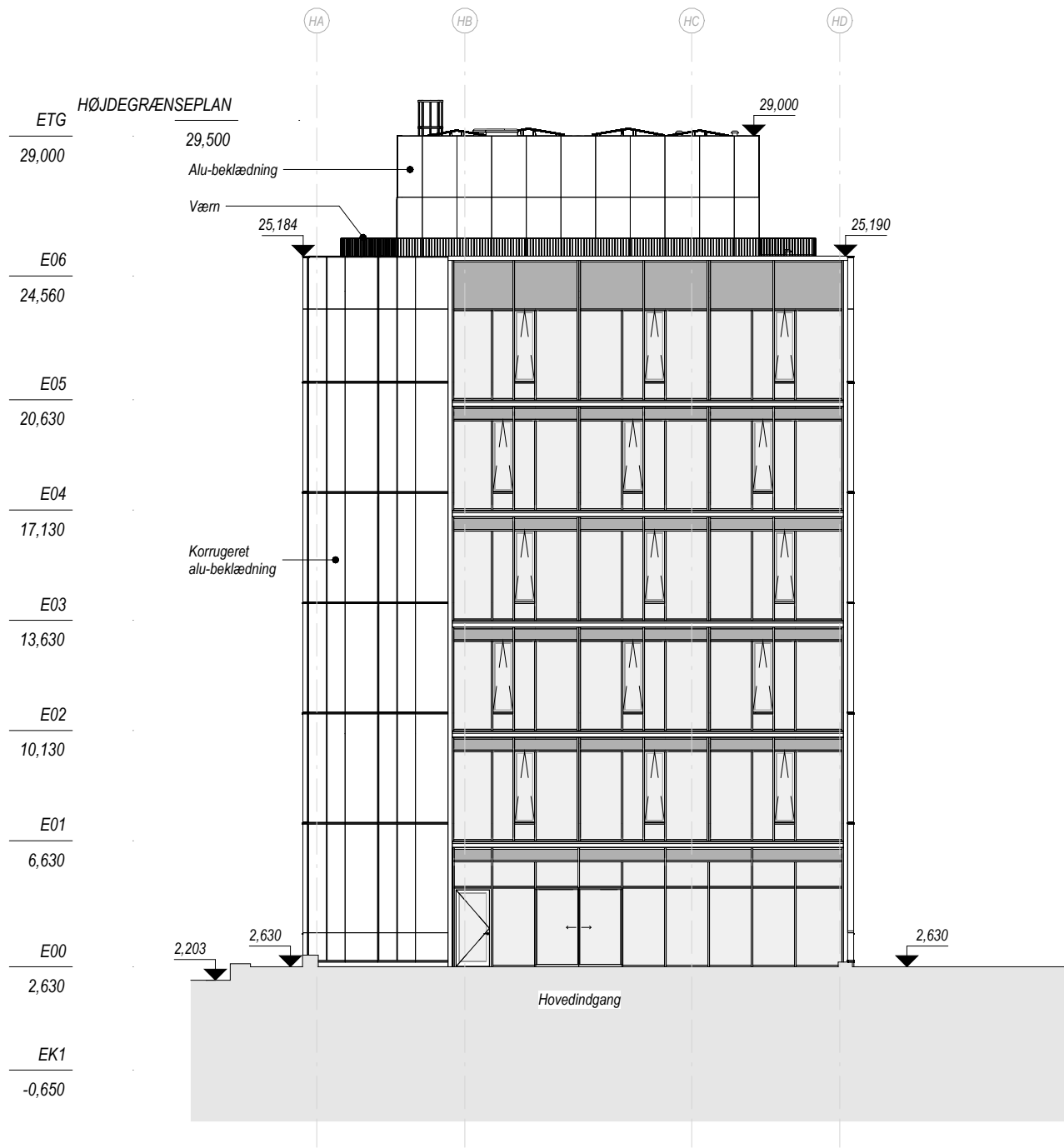
Rev.	Dato	Beskrivelse	Udarb.	Kont.	Godk.

COPEN HOTEL

COPH_K01_H2_EXX_N114

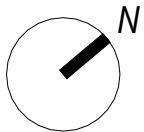
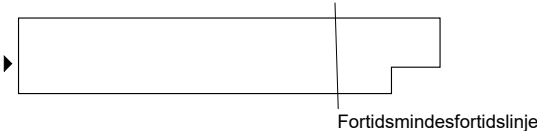
Facade - Vest

Udarb.	Author	Kontrol.	Checker	Godk.	HEL	Mål.	1 : 200	Dato.	2026.08.25	Rev.
◆ Arkitekt	PLH Arkitekter A/S	Vermundsgade 38 K	2100 Kbh. Ø	Tlf. +45 3543 0055	Sagsnummer: 319200					
◇ Landskab	PLH Arkitekter A/S	Vermundsgade 38 K	2100 Kbh. Ø	Tlf. +45 3543 0055	Sagsnummer: 319200					
◇ Ingeniør	ABC Rådgivende ingeniører	Østbrovej 4C	2600 Glostrup	Tlf. +45 3030 8080	Sagsnummer:					
◇ Entreprenør	NCC Building	Tobaksvejen 2A	2860 Søborg	Tlf. +45 3910 3910	Sagsnummer:					
◇ Entreprenør	Dansk Klimateknik A/S	Skomagervej 2F	7100 Vejle	Tlf. +45 7585 2488	Sagsnummer: 319200					



Sydfacade

1 : 200



Alle mål er i mm og koter i m. Alle koter er i DVR90.
Mål og koter er vejledende og skal kontrolleres på stedet forud for produktion. Viste bygningsgeometri er ikke kontrolmålt.

Projektforslag

Rev.	Dato	Beskrivelse	Udarb.	Kont.	Godk.

COPEN HOTEL

COPH_K01_H2_EXX_N112

Facade - Syd

Udarb.	Author	Kontrol.	Checker	Godk.	HEL	Mål.	1 : 200	Dato.	2026.08.25	Rev.
◆ Arkitekt	PLH Arkitekter A/S			Vermundsgade 38 K		2100 Kbh. Ø		Tlf. +45 3543 0055		Sagsnummer: 319200
◇ Landskab	PLH Arkitekter A/S			Vermundsgade 38 K		2100 Kbh. Ø		Tlf. +45 3543 0055		Sagsnummer: 319200
◇ Ingeniør	ABC Rådgivende ingeniører			Østbrovej 4C		2600 Glostrup		Tlf. +45 3030 8080		Sagsnummer:
◇ Entreprenør	NCC Building			Tobaksvejen 2A		2860 Søborg		Tlf. +45 3910 3910		Sagsnummer:
◇ Entreprenør	Dansk Klimateknik A/S			Skomagervej 2F		7100 Vejle		Tlf. +45 7585 2488		Sagsnummer: 319200





Redegørelse

I forlængelse af dispensationen for fortidsmindebeskyttelseslinjen af 4. Januar 2021 med tillæg af 21. December 2023, redegøres der i dette notat kort og punktvis for de mindre ændringer projektet har undergået i den efterfølgende projektering.

Da funktionen af bygningen, grundet de mulige udlejningsforhold, har ændret sig fra et planlagt kontorhusbyggeri til et hotel, afspejler det sig primært i de interne funktioner og i mindre grad i projektets ydre fremtræden.

Projektets intentioner for den ydre fremtræden, landskabets funktioner og fremtræden er bibeholdt.

De mindre ændringer er alle afstemt og er indenfor lokalplan 327-4's rammer, vilkår og krav.

Ændringerne kan opsummeres i følgende hovedkategorier:

Bygningens ydre fremtræden

Primært består ændringerne af justeringer af dørplaceringer i stueplan, justering af placeringerne af sprosser grundet ændret placering af og flere vægge indvendigt, mindre glasareal for taghuset. Herunder er et trappetårn, som redegjort via tidligere mail-korrespondance af 10. November 2025, grundet afslag på lokalplans dispensation, nu trukket ind i taghusets facadeflugt, indsendt 8. Oktober 2021.

Facaderne, mod den fælles varegård med Radisson, er justeret således at døre til bygningen, affaldsrum og cykelkælder, har skiftet pladser og udformning. Ristedør er erstattet af dels rist over dør og riste i toppen af døre til affaldsrum for ventilation.

Landskabets tilpasninger

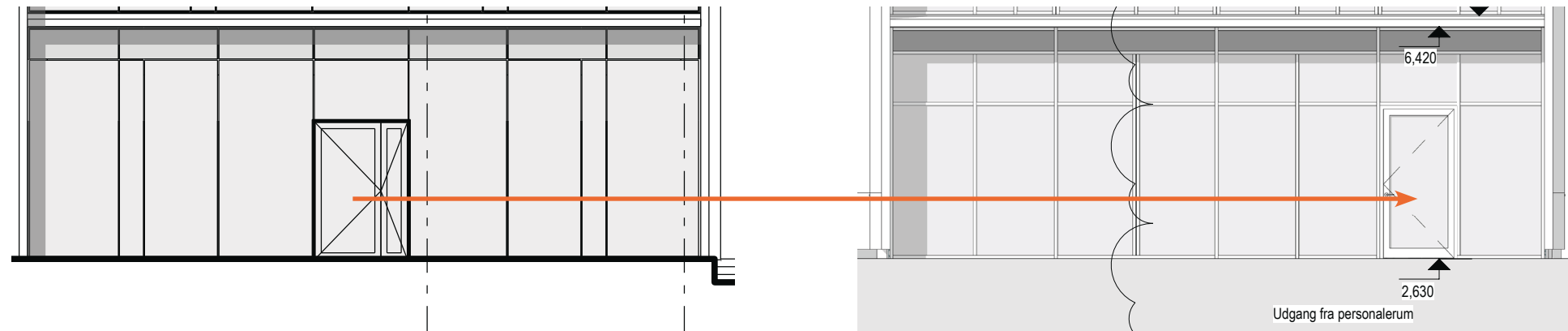
Grundet krav til placering af brandudstigningsareal er dele af den nordlige forplads justeret i mindre omfang.

Herunder er kravet til antallet af cykelparkeringer stillet i lokalplanen nedjusteret efter dispensation, indsendt 16. December 2025, givet i byggetilladelsen af 16. Januar 2026.

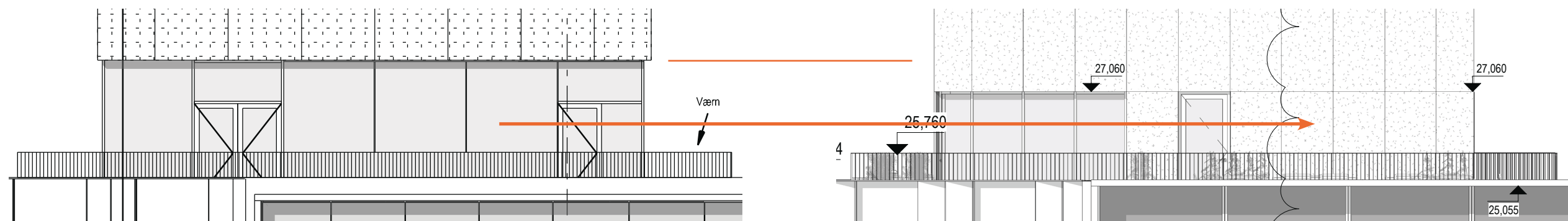
De udvendige adgangsforhold, flugtveje og indsatsmuligheder er ændret fra at være via trapper og ramper, til en landskabelig bearbejdning af den i lokalplanen krævede offentlige sti, til et sammenhængende stiforløb som formidler alle de nødvendige koter som et kontinuerligt flow uden hindringer. Hverken fysiske, via trapper, eller med visuelle hindringer, som i det tidligere indsendte og godkendte dispensations projekt.

Nærværende notat har til formål at orientere om de 18 foretagne ændringer, som alle vurderes at være af mindre betydning for den nugældende dispensation, og vi imødeser myndighedernes accept heraf.

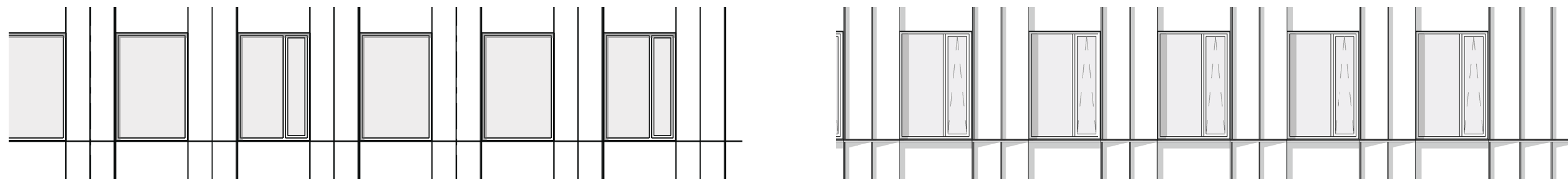
1. Ændret placering af dør i stueplan nordfacade



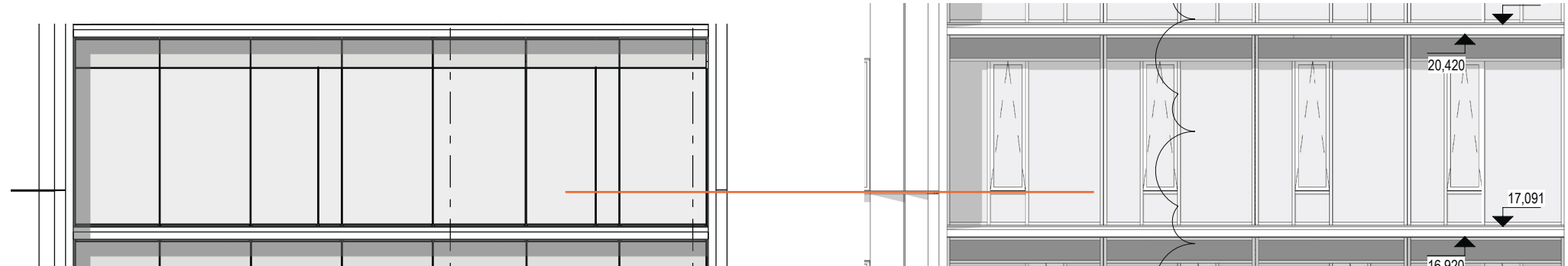
2. Minimeret glasareal på taghus mod nord
3. Lavere glashøjde på taghus



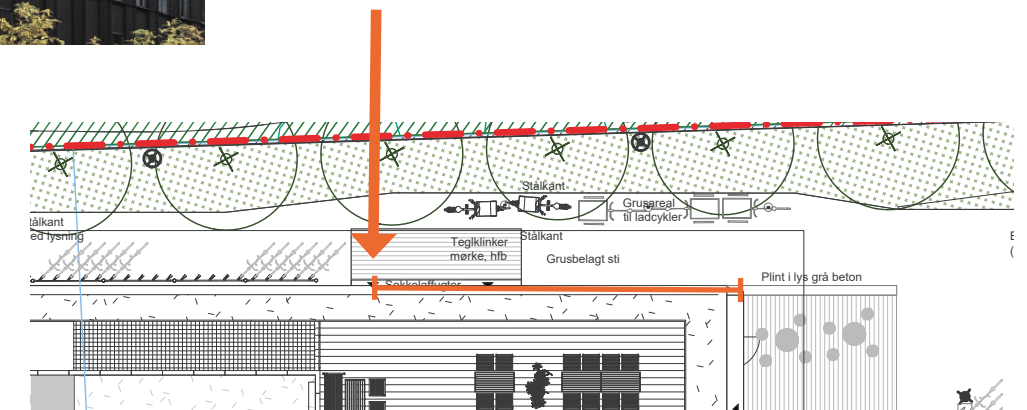
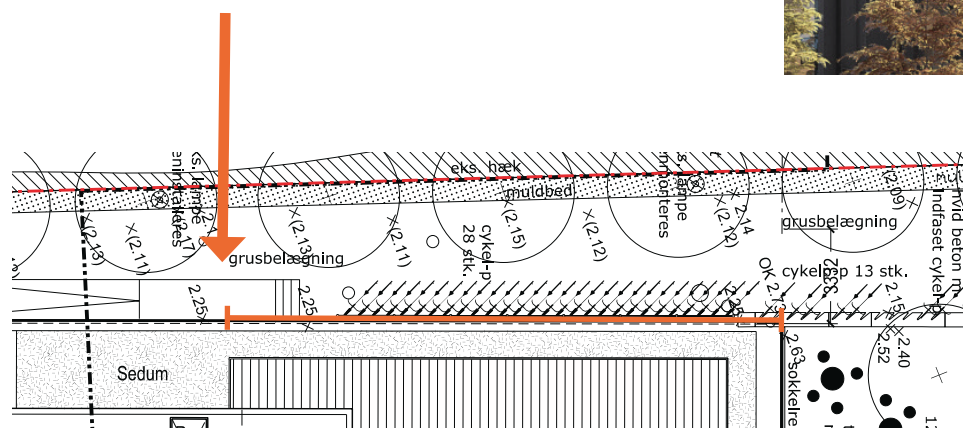
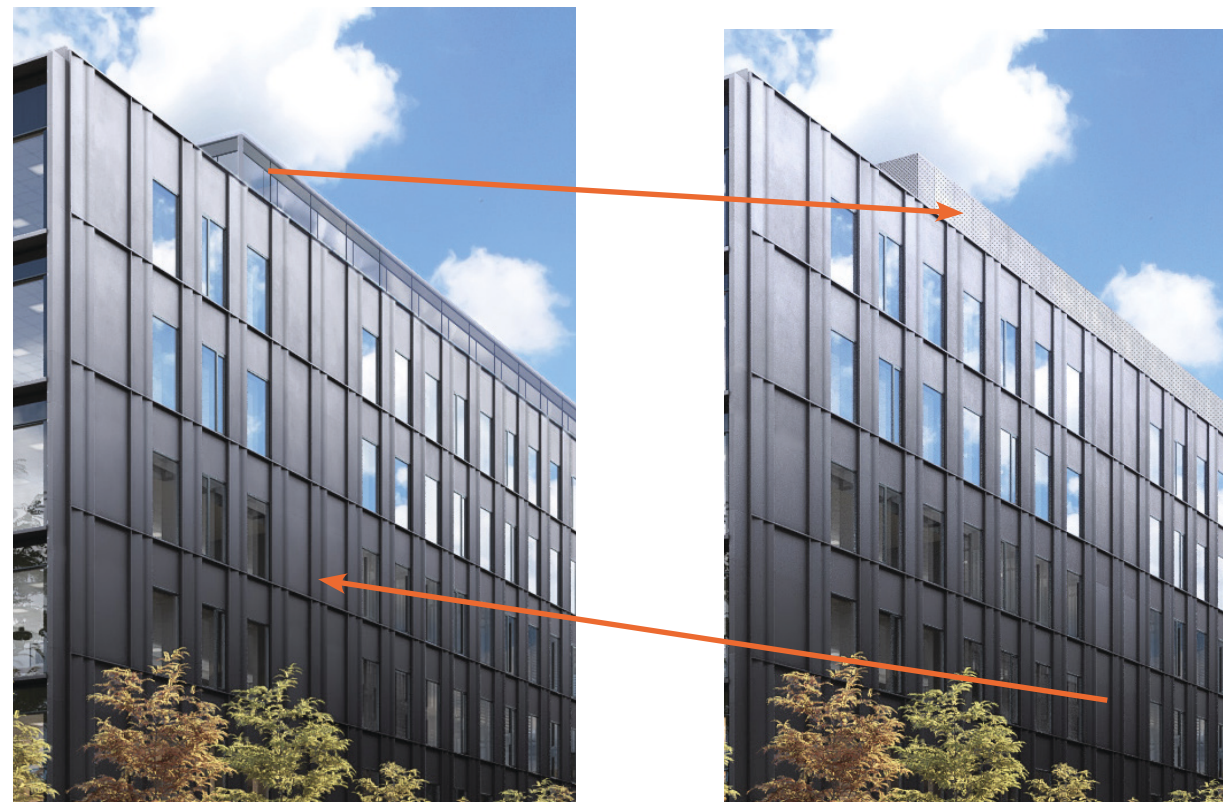
4. Efter skifte fra kontorhus til hotel har alle vinduespartier nu et oplukkeligt felt mod øst og vest



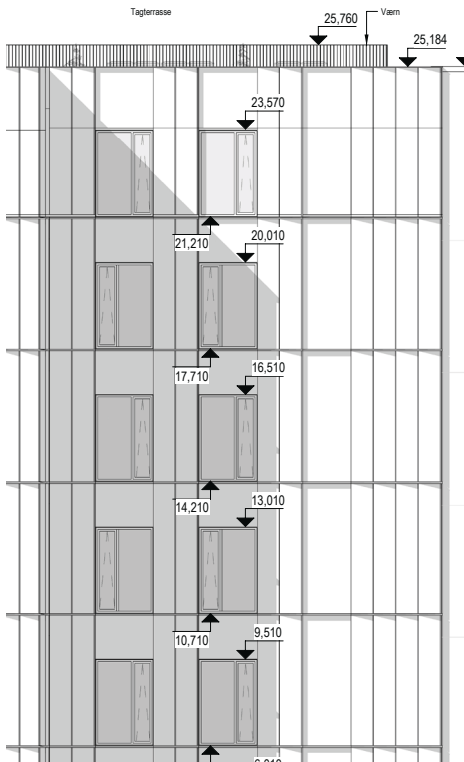
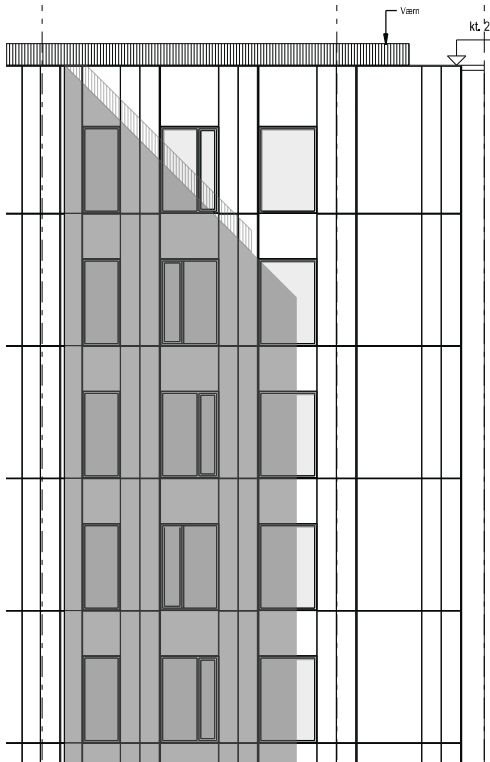
5. Facade mod nord samme udtryk, dog ændret modulering tilpasset hotelværelse
6. Tilføjet glasbrystning på de oplukkelige glaspartier mod nord for de øvrige etager



7. Taghus facade ført tilbage til tilladelsen på vestfacaden
8. Trappe i nordenden mod vest er, som tidligere fremsendt, flyttet et modul tættere på Amager Boulevard

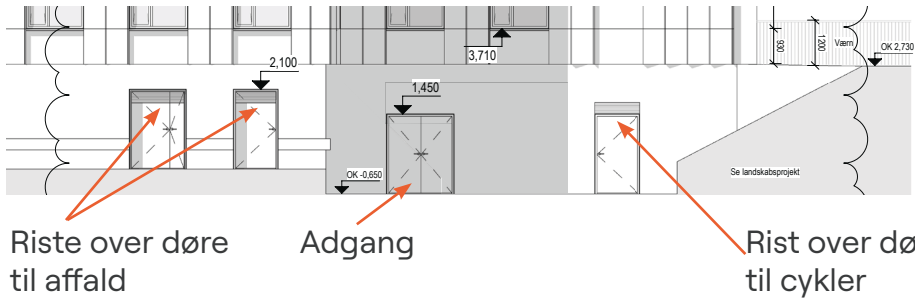
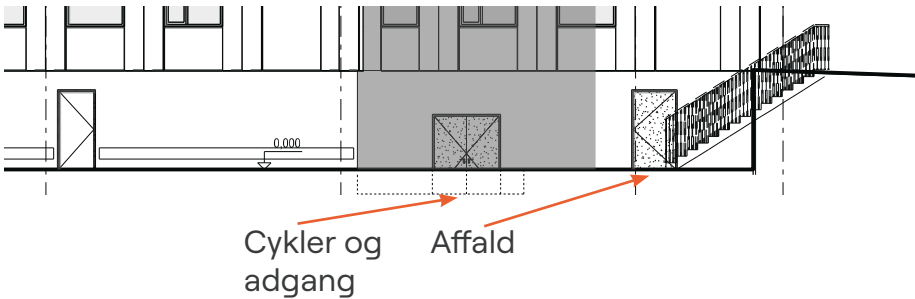


9. På den nordlige del af østfacaden er nu kun to lodrette koloner vinduer mod tre før

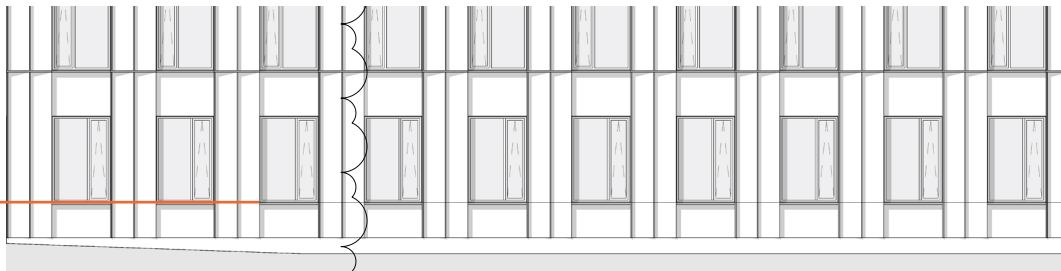
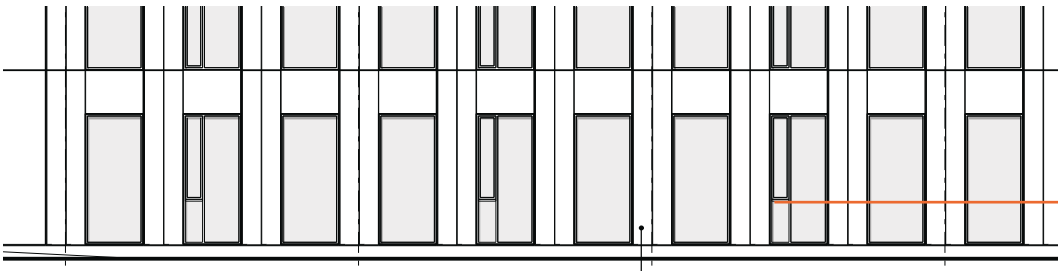


10. Adgang til affald i kælder er nu opdelt i to døre grundet opdeling af affaldstyper og pladsbytte med cykelparkering i kælder

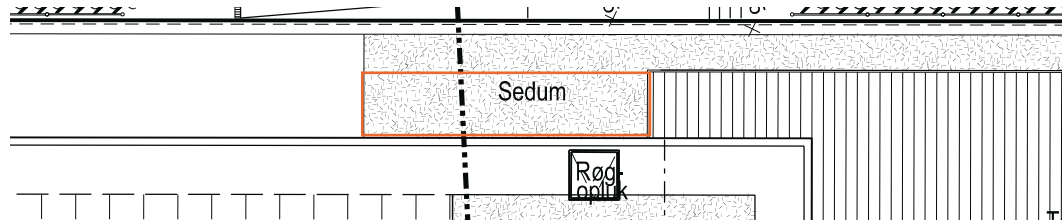
11. Øvre del af nordlig dør i kælder mod øst er sænket i højden og top erstattet af ventilationsrist



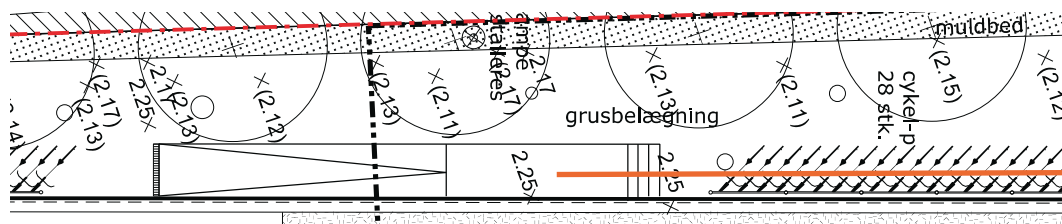
12. På vestfacaden er stueplans vinduer nu med brystninger, dog mod syd i lobby område er de forsat til gulv



13. En lille del af sedum belægningen, på det lave tag, er erstattet af fast belægninger (gitterriste) grundet udvendig flugtvej mod den sydlige trappe



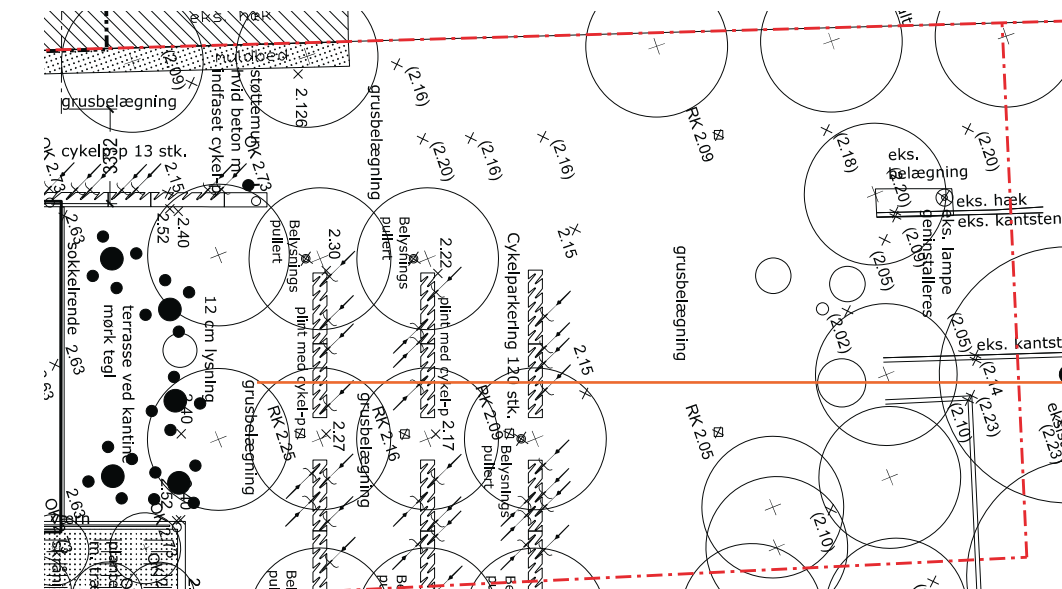
14. De hævede arealer med trapper og ramper langs vestfacaden er nu indarbejdet som en naturlig del af grusstiens flow, belagt med tegl foran døre



15. Justeret placering cykelstativer mod Amager Boulevard (grundet brandredningsareal)

16. Cykelparkeringen indfældet i plinter på pladsen mod amager Boulevard er reduceret fra 120 cykler til 80 efter dispensation fra lokalplanen

17. Cykelparkeringen indfældet i plinter i forlængelse af vestfacaden er udgået



18. Der er tilføjet 5 ladcykler ved stien mod det vestlige skel umiddelbart overfor flugtvejtrappen som en del af dispensationen fra lokalplanen

