



Bilag 7 Forvaltningens bemærkninger til høringsvar (Ansøgers partshøringsvar)

I forbindelse med ansøgning om ombygning af den tidligere toldkammer-bygning på Havnegade 44 har vi modtaget indsigelser fra Indre By Lokaludvalg, Gammelholm Beboerforening, Fmd. for A/B Tordenskjoldsgade 31 og Mogens Nygaard Christoffersen, Tordenskjoldsgade 31, 5.

Indsigelserne er indsendt uopfordret og således ikke i forbindelse med lovbestemt høring.

Indsigelserne har været sendt i partshøring hos ansøger og vi har modtaget partshøringsvar fra ansøger og lejer (Soho House Copenhagen).

Partshøringsvar kan grupperes i følgende emner:

- A. Svar fra Henrik Damgaard, Riis Entreprise, ansøger.
 - Valg af stribet tekstil til markiserne i stueetage og 1. sal
 - Aftagelige fronter på markiserne
 - Forslag til beplantning
 - Højtalere og varmelamper
- B. Svar fra Frederik Lenskjold Olsen, advokat på vegne af lejer, Soho House Copenhagen.
 - Soho House Copenhagens bemærkninger til indsigelse om byggeprojekt
 - Bemærkninger vedr. markiser og beplantning (behandles under litra A)
 - Notat om planforhold
 - Bidrag fra Danmarks Restauranter & Caf er (DRC)

A.

Svar fra Henrik Damgaard, Riis Entreprise, ansøger.

Vedr. markiser

Ansøger sender referencer på eksisterende stribede markiser i København.

Ansøger bemærker at den eksisterende farve på facaden er bevaret og har haft indflydelse på farvevalget til markiser. Desuden er der taget

04-01-2023

Sagsnummer i F2
2022 - 16769

Dokumentnummer i F2
62517

Sagsnummer i eDoc
2022-0345947

Bygge-, Parkerings- og Milj myn-
dighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

udgangspunkt i Arne Jacobsens farvepalet til Rødovre Rådhus og historiske farver brugt i København.

Bemærkning

Forvaltningen vurderer, at udskiftning af markiser på 1. sal og i stueetagen til sribede markiser som ansøgt ikke medfører væsentlige bygningsmæssige ændringer, men ændring af et eksisterende lovligt forhold.

Forvaltningen vurderer at bygningens arkitektoniske udtryk kan bære de valgte rød- og hvidstribede markiser.

Vedr. aftagelige fronter

Ansøger bemærker, at fronterne som udgangspunkt kun vil blive brugt lejlighedsvis for at beskytte husets gæster mod vejr og vind.

Bemærkning

Forvaltningen vurderer at etablering af fronter/rulleafskærmning inden for arealet udlagt til havnepromenade og offentlige formål, park med mulighed for legepladser og grønne anlæg, sportsanlæg samt tilhørende miljømæssige servicefunktioner er i strid med lokalplanens formål om at sikre områdets promenader langs Nyhavn og Inderhavnen som et sammenhængende forløb.

Det ansøgte er dermed i strid med lokalplanens principper.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan kommunen dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Forvaltningen vurderer at etablering af fronter/rulleafskærmning slører bygningens arkitektur, herunder bygningens karakteristiske form og dermed ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bevaringshensyn.

Det forhold at fronter/rulleafskærmning kan tages af og kun bruges lejlighedsvist kan ikke begrunde en dispensation, da kommunen ikke har mulighed for at regulere brugen.

Vedr. forslag til beplantning

Ansøger bemærker, at plantekummerne bruges til at afskærme og opdele restaurantområde og offentligt areal.

Bemærkning lokalplan

Forvaltningen vurderer at opstilling af plantekasser og etablering af rulleafskærmning inden for arealet udlagt til havnepromenade og offentlige formål, park med mulighed for legepladser og grønne anlæg, sportsanlæg samt tilhørende miljømæssige servicefunktioner er i strid

med lokalplanens formål om at sikre områdets promenader langs Nyhavn og Inderhavnen som et sammenhængende forløb.

Det ansøgte er dermed i strid med lokalplanens principper.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan kommunen dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Forvaltningen vurderer at opstilling af plantekasser og etablering af rulleafskærmning slører bygningens arkitektur, herunder bygningens karakteristiske form og dermed ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bevaringshensyn.

Bemærkning udendørsservering

Forvaltningen bemærker, at udendørsserveringen kræver en ansøgning samt en konkret vurdering fra Byliv, Teknik- og Miljøforvaltningen, før der kan gives tilladelse til opstilling af udendørsservering. Når en tilladelse udstedes, fremgår der en række vilkår, som virksomheden skal overholde.

Forvaltningen kan i den forbindelse bemærke, at vi ikke har praksis for at give tilladelse til lænkedede plantekasser, samt at parasolfarven typisk skal være hvid eller beige. Endvidere fremgår det generelt af vilkårene i udeserveringstilladelserne, at parasollerne skal slås ned ved udendørsserveringens lukketid kl. 24:00 og senest 30 minutter herefter. Derudover skal møbler sammenstables således at de ikke kan benyttes efter lukketid. Der stilles endvidere vilkår generelt om, at udendørsserveringen først må først opstilles samt benyttes fra kl. 08:00.

Vi regulerer alene opstilling af inventar, og har derfor ikke mulighed for at regulere at der køres affald om natten.

Forvaltningen vurderer, at der umiddelbart fortsat kan være udendørsservering svarende til tidligere godkendt udendørsservering.

Vedr. højtalere og varmelamper

Forvaltningen bemærker, at højtalere og varmelamper ikke er reguleret af lokalplanen eller byggeloven. Der er ikke tale om facadeændring.

B.

Svar fra Frederik Lenskjold Olsen, advokat på vegne af lejer, Soho House Copenhagen.

Vedr. Soho House Copenhagens bemærkninger til indsigelse om byggeprojekt

Lejer bemærker at bygningen stadig anvendes som café, restaurant og nu også som klub/forening for medlemmer.

Lejer bemærker, at placeringen af udendørsserveringen holder en afstand på 2,5 meter til kajkanten og er identisk med tidligere lejers opsætning.

Lejer er uforstående overfor beboernes appel om at skabe et offentligt tilgængeligt rum.

Lejer bemærker, at man kommer som medlem, på niveau med fitnesscentre mv. og er åben for alle, som ønsker at søge om medlemskab.

Lejer tilbyder dialog om markiser evt. en løsning a la nuværende hvide markiser.

Lejer bemærker, at plantekasserne er opstillet tæt, da der drives et sted for medlemmer og deres gæster alternativt kan plantekasserne erstattes af skiltning.

Bemærkning lokalplan

Forvaltningen vurderer at opstilling af plantekasser og dermed udvidet areal for udendørsservering inden for arealet udlagt til havnepromenade og offentlige formål, park med mulighed for legepladser og grønne anlæg, sportsanlæg samt tilhørende miljømæssige servicefunktioner er i strid med lokalplanens formål om at sikre områdets promenader langs Nyhavn og Inderhavnen som et sammenhængende forløb.

Det ansøgte er dermed i strid med lokalplanens principper.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan kommunen dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Anvendelsen

Forvaltningen vurderer, at anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse, jf. § 3, stk. 3, litra b, der fastlægger at: *"Den på tegning nr.1 med blå markerede bygning kan anvendes til publikumsorienterede servicefunktion, såsom café, restaurant eller lignende."*

Forvaltningen betragter det ansøgte som en restaurant/bar/lounge, selvom medlemskab er en betingelse for at få adgang. Det er efter planloven ikke et sagligt hensyn, hvem der bruger en restaurant. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at den ansøgte anvendelse er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om, at bygningen skal anvendes til publikumsorienteret servicefunktion, såsom café, restaurant eller lignende.

Bemærkning udendørsservering

Forvaltningen bemærker, at udendørsserveringen kræver en ansøgning samt en konkret vurdering fra Byliv, Teknik- og Miljøforvaltningen, før der kan gives tilladelse til opstilling af udendørsservering. Når en tilladelse udstedes, fremgår der en række vilkår, som virksomheden skal overholde.

Forvaltningen kan i den forbindelse bemærke, at vi ikke har praksis for at give tilladelse til lænkede plantekasser, samt at parasolfarven typisk skal være hvid eller beige. Endvidere fremgår det generelt af vilkårene i udeserveringstilladelserne, at parasollerne skal slås ned ved udendørsserveringens lukketid kl. 24:00 og senest 30 minutter herefter. Derudover skal møbler sammenstables således at de ikke kan benyttes efter lukketid. Der stilles endvidere vilkår generelt om, at udendørsserveringen først må først opstilles samt benyttes fra kl. 08:00.

Vi regulerer alene opstilling af inventar, og har derfor ikke mulighed for at regulere at der køres affald om natten.

Forvaltningen vurderer, at der umiddelbart fortsat kan være udendørsservering svarende til tidligere godkendt udendørsservering.

Vedr. notat om planforhold

Advokat Håkun Djurhuus bemærker, at Soho House Copenhagen er en klub med udendørs terrasse med servering og udsigt ud over havneområdet, et klubområde med to barer og lounge, en restaurant og et større område, som kan anvendes som arbejdsområde om dagen og arrangementer og underholdning om aftenen.

Advokat Håkun Djurhuus vurderer, at den beskrevne anvendelse ligger indenfor rammerne af "publikumsorienteret servicefunktion, såsom café, restaurant eller lignende".

Bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at anvendelsen er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse, jf. § 3, stk. 3, litra b, der fastlægger at: "Den på tegning nr.1 med blå markerede bygning kan anvendes til publikumsorienterede servicefunktion, såsom café, restaurant eller lignende."

Forvaltningen betragter det ansøgte som en restaurant/bar/lounge, selvom medlemskab er en betingelse for at få adgang. Det er efter planloven ikke et sagligt hensyn, hvem der bruger en restaurant. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at den ansøgte anvendelse er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om, at bygningen skal anvendes til publikumsorienteret servicefunktion, såsom café, restaurant eller lignende.

Vedr. Bidrag fra Danmarks Restauranter & Caf er (DRC)

Organisationen er positiv overfor etableringen af Soho House og taler for dialog mellem beboerforening, lokale m.fl.