

Pia Lindgren

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Indre By Lokaludvalg om skurby og hotel i Hambrosgade - sagsnr. 802200 (2018-0336932)
Vedhæftede filer: Notat om hotel og skurby.pdf; VS: Indre By Lokaludvalg om skurby og hotel i Hambrosgade - sagsnr. 802200

Fra: Borgmesteren TMF
Sendt: 8. januar 2019 15:21
Til: Christian Christensen
Cc: Bent Lohmann; Jeppe Lefoli Ernst
Emne: Indre By Lokaludvalg om skurby og hotel i Hambrosgade - sagsnr. 802200 (2018-0336932)

Kære Bent Lohmann og Indre By Lokaludvalg

Jeg har modtaget jeres henvendelse fra den 14. december 2018 om skurby og hotel i Hambrosgade, som jeg læser som en orienteringsmail til Teknik- og Miljøudvalget. Tak for det.

For god orden skyld skal jeg sige, at da I har henvendt jer til hele Teknik- og Miljøudvalget, svarer jeg her som formand for udvalget. Det betyder også, at henvendelsen og dette svar er sendt til resten af udvalget, som kan reagere på det af egen drift, hvis de ser det nødvendigt.

Jeg kan jo ikke udtale mig om selve sagen, men jeg har bedt forvaltningen om at kommentere på jeres henvendelse, som du kan læse i det vedhæftede notat.

Med venlig hilsen

Ninna Hedeager Olsen

Teknik- og Miljøborgmester

KØBENHAVNS KOMMUNE

Københavns Rådhus, 1.sal vær.36
1599 København V



Notat om hotel og skurby

Forvaltningen har i forbindelse med en byggesag modtaget et høringssvar fra Indre By Lokaludvalg.

Høringssvaret er desuden sendt til Teknik- og Miljøudvalget til orientering.

Forvaltningen gav den 11. maj 2018 byggetilladelse til at opføre et hotelbyggeri på 30.760 m² på ejendommen Mitchellsgade 2. Der er tale om et byggeprojekt, som er blevet justeret i forhold til tidligere meddelte byggetilladelser.

Den 11. oktober 2018 blev der ansøgt om tilladelse til at etablere en byggeplads på ejendommen Under Krystallen 1 med henblik på at opføre hotelbyggeriet.

Ansøgningen omfatter et samlet areal på ca. 1000 m² med etablering af en skurby i 3 etager på den vestlige del af pladsen med en tilkørselsvej fra Hambrosgade. Skurbyen afgrænses mod pladsen med et 2, 8 meter højt byggepladshegn.

Det ansøgte skurby/byggeplads kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser om blandt andet indhegning af ubebyggede arealer.

Derfor blev projektet sendt i naboorientering den 3. december 2018 til blandt andet Indre By Lokaludvalg med høringsfrist den 2. januar 2019.

Indre By Lokaludvalg bemærker i deres høringssvar, at både byggepladshegnet og skurbyen bør udsmykkes kunstnerisk.

Derudover har lokaludvalget nogle spørgsmål og bemærkninger til det byggeri, som skal opføres på ejendommen Mitchellsgade 2.

Forvaltningen har i sagen også modtaget høringssvar fra Rigspolitiet og Metroselskabet.

Der er endnu ikke truffet afgørelse i sagen.

I forbindelse med, at der træffes afgørelse i sagen, vil forvaltningen forholde sig til og besvare de modtagne høringssvar og kommentere

4. januar 2019

Sagsnr.
2018-0336932

Dokumentnr.
2018-0336932-2

Sagsbehandler
CBY

Byggesager Jura

Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

de bemærkninger og indsigelser, som naboorienteringen har resulteret i.

Forvaltningen vil i forbindelse med besvarelsen af høringssvarene redegøre for overfor lokaludvalget, hvorfor hotelbyggeriet efter forvaltningens vurdering ikke krævede udarbejdelse af en lokalplan. Lokaludvalget har i øvrigt mulighed for at indbringe spørgsmålet om, hvorvidt hotelbyggeriet kræver udarbejdelse af en lokalplan for Planklagenævnet. Nærmere vejledning herom kan findes på dette link: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>.

Hans Christian Karsten
Vicedirektør

Pia Lindgren

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Indre By Lokaludvalg om skurby og hotel i Hambrosgade - sagsnr. 802200
Vedhæftede filer: Indre By Lokaludvalg om skurby og hotel i Hambrosgade.pdf; Naboorientering skurby.pdf; Byggepladstegning.pdf

Fra: Christian Christensen
Sendt: 14. december 2018 17:42
Til: TMFKP BA CBY Bygninger; BRDL_TMU
Cc: Bent Lohmann; Jeppe Lefoli Ernst
Emne: Indre By Lokaludvalg om skurby og hotel i Hambrosgade - sagsnr. 802200

Kære medlemmer af Teknik- og Miljøudvalget og kære TMF

Jeg har vedhæftet et brev fra Indre By Lokaludvalg om skurby og hotel i Hambrosgade.

Sagsnr. 802200.

Venlig hilsen
Christian

Med venlig hilsen

Christian Christensen
Udvalgssekretær
Sekretariatet for Indre By og Christianshavns Lokaludvalg

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen

Teknik- og Miljøudvalget
Teknik- og Miljøforvaltningen

I en naboorientering, som lokaludvalget modtog den 3. december 2018, skrev Teknik- og Miljøforvaltningen, at der i forbindelse med byggeriet af hotel på ejendommen matr.nr 414 Vestervold Kvarter (Mitchellsgade 2) opstilles en skurby i 3 etager i op til 3 år på den vestlige del af pladsen "Under Krystallen".

Det kræver dispensation fra lokalplan nr. 418 "Hambrosgade". Det fremgår af naboorienteringen, at byggepladshegn og skurbyen malerbehandles i en gråblå farve og at der udføres kunstnerisk udsmykning af byggepladshegnet.

Indre By Lokaludvalg har den ene bemærkning til den foreslåede dispensation, at både byggepladshegn og skurbyen bør udsmykkes kunstnerisk.

At der skal bygges hotel på arealet på adressen Mitchellsgade 2, kommer bag på os.

Af lokalplan nr. 418 "Hambrosgade" fremgår det, at "lokalplanen skal danne grundlag for opførelse af kontorbebyggelser, der ved sin placering og udformning skaber en funktionel og byarkitektonisk sammenhæng af høj kvalitet mellem det ældre Glyptotekskvarter og det nyere byområde langs Kalvebod Brygge og havnefronten."

Det fremgår også, at op til 15 procent af etagearealet kan anvendes til helårsboliger. Vi hæfter os også ved, at kommentaren i lokalplanen om, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligerne til eksempelvis ferieboliger.

Den ændrede anvendelse af ejendommen matr.nr 414 Vestervold Kvarter (Mitchellsgade 2) fra kontor til hotel giver også anledning til at spørge:

- Hvem står bag hotellet?
- Hvor mange gæster vil hotellet kunne rumme?
- Hvem er hotellets målgruppe?
- Hvordan bliver hotellet betjent trafikalt? - parkering, taxaholdeplads, busser osv.

14. december 2018
J.nr. 2018-0326302

- Bliver der indrettet boliger i ejendommen?
- Er der eller vil der blive givet dispensationer for lokalplanen til hotelbyggeriet? I givet fald, hvilke?
- Har forvaltningen i forbindelse med denne sag overvejet, om der er behov for mere hotelbyggeri i Indre By?

Indre By Lokaludvalg mener, at denne sag viser, at der er behov for en overordnet plan for hvor, der skal tillades hoteller, og for hvor mange hotelsenge, der skal være i de forskellige bydele i Københavns Kommune. Planen skal tage airbnb-udlejningen i betragtning.

Indre By Lokaludvalg mener endvidere, at sagen viser, at serviceerhverv-begrebet i den fysiske planlægning er for bredt, når det som i lokalplan nr. 418 "Hambrosgade" både dækker over administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indrettes i området, som der står.

Da ønsket om at bygge hotel på stedet kom, burde forvaltningen have udarbejdet et nyt lokalplanforslag, der præciserede, hvad arealet kan anvendes til. Dette kunne der så have været offentlighed om. Vi i Indre By Lokaludvalg skal ikke afvise, at et hotelbyggeri på arealet er en god idé, men det ville en offentlig debat om ideen kunnet have betrygget os i. Men det kan måske stadig nås?

At lokalplanen blev vedtaget tilbage i 2007 taler i hvert fald for, at der bliver udarbejdet en ny lokalplan for arealet, som tager udgangspunkt i nutidige udfordringer og muligheder.

Med venlig hilsen

Bent Lohmann,
formand



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

3. december 2018

Sagsnummer:
802200

eDoc:
2018-0274596

Matrikelnummer:
375 VV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Under Krystallen 1

Ejendomsnummer:
888029

NABOORIENTERING EFTER PLANLOVEN

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Byggeriet kræver en dispensation fra lokalplan nr. 418 "Hambrosgade", bekendtgjort den 5. december 2007, og vi vil gerne høre, hvordan du mener, at byggeriet vil påvirke området.

Det drejer sig om en ansøgning om etablering af byggeplads på ejendommen Under Krystallen 1.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?
2. Byggeprojektet og lokalplanen
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner
4. Det videre forløb

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

Frist for dit svar

Du skal svare senest den 2. januar 2019.

Kontakt

Har du spørgsmål til naboorienteringen, er du velkommen til at kontakte arkitekt Bente Willadsen

Med venlig hilsen

Center for Bygninger

**Byens Anvendelse
Center for Bygninger**

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

E-mail
bygninger@tmf.kk.dk

www.kk.dk

1. Hvordan svarer du på naboorienteringen?

Du kan sende dit svar til bygninger@tmf.kk.dk. Husk at skrive vores sagsnummer i titlen på mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Hvis du er undtaget for digital post

Hvis du er undtaget for digital post, og har brug for at få tilsendt illustrationer af projektet, kan du kontakte:

Bente Willadsen

Som undtaget for digital post kan du sende dit svar til bygninger@tmf.kk.dk. Husk at skrive vores sagsnummer i titlen på mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Du kan også sende dit svar som brevpost til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger
Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Side 2 af 6

Sagsnummer:
802200

Matrikelnummer:
375 VV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Under Krystallen I

Ejendomsnummer:
888029

2. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 3 af 6

Hvordan ser projektet ud?

Sagsnummer:
802200

Lokalplanens bestemmelser

I forbindelse med byggeriet af hotel på ejendommen matr.nr 414 Vestervold Kvarter, København, opstilles en skurby i 3 etager på den vestlige del af pladsen "Under Krystallen" og der etableres en tilkørselsvej til byggepladsen, med tilkørsel fra Hambrosgade mellem skurby og skel mod ejendommen matr.nr. 394 Vestervold Kvarter, København.

Matrikelnummer:
375 VV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Under Krystallen I

Ejendomsnummer:
888029

Skurbyen afgrænses mod pladsen med et 2,8 m højt byggepladshegn.

Ansøgningen omfatter et samlet areal på ca. 1000 m²

Byggepladshegn og skurbyen malerbehandles i en gråblå farve, RAL 5011 "Steel Blue", og der udføres kunstnerisk udsmykning af byggepladshegnet.

Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation.

Etablering af skurby og tilkørselsvej kræver dispensation fra lokalplanens:

§ 7, stk. 2, som fastlægger at arealet i forlængelse af Otto Mønstedts Plads skal anlægges som en bymæssig plads hvor belægning, beplantning, lys, vandelementer og inventar sætter pladsen i scene og skaber en arkitektonisk helhed af høj kvalitet. Belægningen på arealet mellem bebyggelse og vejlinjer.

§ 7, stk. 5, som fastlægger at ubebyggede arealer som hovedregel ikke må hegnes. I særlige tilfælde, eksempelvis ved varegård og lignende må hegning finde sted med Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

§ 7, stk. 6, som fastlægger at ubebyggede arealer og parkeringsanlæg efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse skal indgå i fællesanlæg.

§ 6, stk. 2, litra a og b, som fastlægger at overflader skal udføres i materialer såsom glas, ikke reflekterende metal, natursten, pudset murværk eller slebet beton. Detaljering, materiale- og farveholdning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen samt at facader mod pladsen skal fremtræde lette og transparente.

Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da indretning af skurbyen og tilkørselsvejen er midlertidig, ca. 3 år og etableres i forbindelse med et tilladt byggeri, og at det sikres at den resterende del af pladsen fortsat kan fungere som offentligt rekreativt område i byggeperioden samt at skurbyen bearbejdes så den mod pladsen fremstår som en sammenhængende harmonisk bygning.

Side 4 af 6

Sagsnummer:
802200

Matrikelnummer:
375 VV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Under Krystallen I

Ejendomsnummer:
888029

3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner

Hvad er en dispensation?

Dispensation fra lokalplaner/byplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner/byplaner mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Lokalplaner/Byplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner/byplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner/byplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens/byplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan/byplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af dispensationsansøgningen varetage saglige, planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der f.eks. ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold, hvorfor eventuelle bemærkninger herom ikke vil blive inddraget i sagsbehandlingen.

Side 5 af 6

Sagsnummer:
802200

Matrikelnummer:
375 VV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Under Krystallen I

Ejendomsnummer:
888029

4. Det videre forløb

Når orienteringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen. Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlige, og at kommunen i øvrigt skal overholde de forvaltningsretlige regler.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold. Ifølge persondataloven har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne, og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger. Hvis du vil vide, hvilke oplysninger tilsynsmyndigheden behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.

Side 6 af 6

Sagsnummer:
802200

Matrikelnummer:
375 VV, Kbh.

Ejendomsadresse:
Under Krystallen I

Ejendomsnummer:
888029



Visualisering 1: Byggeplads set fra "Under Krystallen"
Dato: 2018.10.09



Visualisering 2: Byggeplads set fra Hambrosgade

Dato: 2018.10.09

