

Pia Lindgren

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: 2019-0094621-2 Svar til Flemming Steen Munch vedr. lokalplaner og hoteller.
Vedhæftede filer: 2019-0094621-2 Svar til Flemming Steen Munch vedr. lokalplaner og hoteller.pdf;
2019-0094621-3 Bilag 1 Svar til Indre By Lokaludvalg vedr. henvendelse om
hotelprojekter i hhv. Hambrosgade, Studiestræde og Købmagergade.pdf

Fra: TMFKP BU Rådhuspost
Sendt: 15. april 2019 13:28
Til: Flemming Steen Munch (Borgerrepræsentationen)
Cc: Julie Bang Henriksen
Emne: 2019-0094621-2 Svar til Flemming Steen Munch vedr. lokalplaner og hoteller.

Kære Flemming Steen Munch, MB

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Byens Udvikling, fremsendes svar på din henvendelse vedrørende lokalplaner og hoteller.

Med venlig hilsen

Erik Schunck
Fuldmægtig
Sekretariat (Byens Udvikling)

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

Se henvendelsen her:

Kære TMF

Vil I sørge for svar til Flemming på nedenstående spørgsmål? Jeg vil gerne cc. på svaret, tak.

Politikerspørgsmål til TMF fra Flemming Steen Munch (V):

1. Indre By Lokaludvalg rejser i et brev til TMU d. 19. marts 2019 kritik af planer om at opføre nye hoteller i Indre By, og Venstre vil i den anledning spørge TMF om, hvilke muligheder der er for at sætte byggesagsbehandling mv. i bero for at opdatere de gældende lokalplaner i de berørte områder, så de bliver tilpasset udviklingen af Indre By?
2. I udkast til Kommuneplan 2019 fremgår det, at KK skal fremme en turisme, som tager hensyn til lokalmiljø og fordeler sig i hele byen. Vil en vedtagelse af denne formulering i Kommuneplan 2019 give anledning til en revidering af lokalplaner, som indeholder mulighed for yderligere hotelbyggeri i Indre By?

Mvh Julie

Med venlig hilsen

Julie Bang Henriksen
Specialkonsulent
Borgerrepræsentationens Sekretariat

KØBENHAVNS KOMMUNE
Økonomiforvaltningen



Flemming Steen Munch, MB

15. april 2019

Sagsnr.
2019-0094621

Dokumentnr.
2019-0094621-2

Lokalplaner og hoteller

Kære Flemming Steen Munch

Tak for dine spørgsmål den 3. april 2019 vedrørende hoteller i Indre By:

1. Indre By Lokaludvalg rejser i et brev til TMU d. 19. marts 2019 kritik af planer om at opføre nye hoteller i Indre By, og Venstre vil i den anledning spørge TMF om, hvilke muligheder der er for at sætte byggesagsbehandling mv. i bero for at opdatere de gældende lokalplaner i de berørte områder, så de bliver tilpasset udviklingen af Indre By?
2. I udkast til Kommuneplan 2019 fremgår det, at KK skal fremme en turisme, som tager hensyn til lokalmiljø og fordeler sig i hele byen. Vil en vedtagelse af denne formulering i Kommuneplan 2019 give anledning til en revidering af lokalplaner, som indeholder mulighed for yderligere hotelbyggeri i Indre By?

Ad. 1) Vedrørende standsning af byggesag

I 2015 gennemgik Teknik- og Miljøforvaltningen alle eksisterende lokalplaner. Ved gennemgangen fik forvaltningen et overblik over utidssvarende lokalplaner og byplaner, herunder lokalplanernes indhold og planmæssige robusthed ift. det pågældende område i byen og kommunens politikker, mål og visioner.

I forhold til det konkrete hotelprojekt i Købmagergade viste gennemgangen, at plangrundlaget blev vurderet som tidssvarende i 2015. Jeg henviser i øvrigt til vedlagte svar til Indre By Lokaludvalg på den henvendelse, du nævner i spørgsmålet.

Når en byggeansøgning er i overensstemmelse med den politisk vedtagne lokalplan, kan kommunen kun nægte byggetilladelse ved at nedlægge et forbud efter planlovens § 14. Dette vil kræve, at der vedtages et medlemsforslag i Teknik- og Miljøudvalget eller Borgerrepræsentationen om, at kommunen skal nedlægge et § 14-påbud. Derefter skal kommunen inden for maksimalt et år udarbejde og vedtage en lokalplan, der hindrer hoteller i området. At kommunen har haft kendskab til ansøgningen i en længere periode kan efter

Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

omstændighederne medføre en kortere frist for tilvejebringelse af et nyt plangrundlag, der hindrer hoteller.

Ad. 2) Vedrørende formulering i kommuneplan

Såfremt den omtalte formulering er en del af den endeligt vedtagne Kommuneplan 2019 vil det have betydning for nye lokalplaner, der vil skulle overholde gældende kommuneplan.

Hvis der er et politisk ønske om, at gældende lokalplaner skal ændres vil det kræve en særskilt politisk stillingtagen til dette og herunder afsættelse af ressourcer til at udarbejde de nye lokalplaner.

Med venlig hilsen

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Bilag:

Svar til Indre By Lokaludvalg vedr. henvendelse om hotelprojekter i hhv. Hambrosgade, Studiestræde og Købmagergade



20. marts 2019

Sagsnr.
2019-0075488

Dokumentnr.
2019-0075488-2

Vedr. henvendelse om hotelprojekter i hhv. Hambrosgade, Studiestræde og Købmagergade

Indre By Lokaludvalg har henvendt sig til Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget vedr. tre hotelprojekter i Indre By – på hhv. Hambrosgade, Studiestræde og Købmagergade.

Dette notat indeholder en status på de tre sager samt svar på lokaludvalgets forespørgsler ift.:

1. At byggesagsbehandlingen vedr. indretning af hotel i Købmagergade sættes i bero
2. En generel gennemgang af eksisterende lokalplaner og byplaner i Indre By
3. At Teknik- og Miljøudvalget laver et eftersyn på alle igangværende hotelprojekter i Indre By, på Christianshavn og i brokvarterene, så man politisk kan forholde sig til udviklingen.
4. At man præciserer anvendelsen af serviceerhvervbegrebet i lokalplaner og kommuneplanen

Lokaludvalgets øvrige forespørgsler henvender sig til Økonomiudvalget.

Status på hotelprojekter på hhv. Hambrosgade, Studiestræde og Købmagergade

Hambrosgade

Indre By Lokaludvalg spørger til et hotelprojekt på Hambrosgade, men skriver ikke en specifik adresse, hvorfor forvaltningen er i tvivl om hvilket hotel, der henvises til.

Forvaltningen har omkring den 9. maj 2018 givet byggetilladelse til opførelse af et hotel på Mitchellsgade 2/Kalvebod Brygge ud fra de gældende planmæssige rammer for området.

Nørregade 15 (Studiestræde)

Der har tidligere været drøftelser om et hotel. I februar 2019 skrev Teknik- og Miljøforvaltningen til Indre By Lokaludvalg, at der på nuværende tidspunkt ikke er planer om at etablere et hotel (ca. 1100 m² uden køkken). I stedet arbejder bygherre videre med kontorerhverv fra 1. sal og op. Stueetagen er tænkt som café eller lign.

Der er planer om følgende fordeling:

Boliger (33%) – 1.127 m²
Erhverv (67%) – 2.272 m²

Friarealer:

Boliger (18%) – 203 m²
Erhverv (8%) – 182 m²

Bebyggelsesprocenten ændres ikke.

Der er ikke friareal nok til at indrette flere boliger, samtidig er der også udfordringer med at overholde krav til dagslysforhold i boliger, hvis der indrettes boliger flere steder i ejendommen. Der er medtaget tagterrasser i friarealet, fordi gårdarealet er småt. Alternativt ville der kun kunne indrettes erhverv i ejendommen, hvis friarealprocenten skal overholdes.

I en deklaration fra 1996 forpligter ejeren sig til at genetablere bolig på Nørregade 13, 3. sal, når Folkekirkens Nødhjælp flytter. Der er ikke nævnt noget om bopælspligt. Denne bolig er med i bygherres projekt. Generelt fastlægges boligerne til helårsboliger i lokalplanen, jf. kommuneplanen.

Bilparkering håndteres med leje af pladser under Israels Plads.

Indre Bys afgivne høringssvar vil indgå i indstillingen til lokalplanforslaget, som forventes forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 29. april 2019.

Købmagergade

Forvaltningen er ved at behandle en ansøgning om 16.236 m² hotel, 2.196 m² butiksareal i stueetagen og 944 m² boligareal på adressen Købmagergade 44-46 og 50. Ansøgningen om hotel er i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan nr. 107 "Pilestræde" og lokalplan nr. 164 "Købmagergade".

Teknik- og Miljøforvaltningens svar på Indre By lokaludvalgs forespørgsler

1. "Lokaludvalget foreslår, at byggesagsbehandlingen vedr. indretning af hotel i Købmagergade sættes i bero, så der kan udarbejdes en tidssvarende lokalplan for ejendommen, der tager højde for ejendommens centrale beliggenhed i et gågade-kvarter i Middelalderbyen".

Teknik- og Miljøforvaltningens svar:

Teknik- og Miljøforvaltningen har behandlet sagen ud fra de planmæssige rammer, der er for området.

Ejendommen på Købmagergade nr. 44, 46 og 50 er omfattet af to lokalplaner, hhv. lokalplan 107 "Pilestræde" og lokalplan 164 "Købmagergade". Lokalplan 107 "Pilestræde" udlægger området til bl.a. hoteldrift, og lokalplan 164 "Købmagergade" er en såkaldt strøg-gadelokalplan, der forbeholder stueetagen langs Købmagergade til publikumsorienterede serviceerhverv.

Lokalplanerne har ingen konkrete bestemmelser om facadernes udformning, men alle ændringer forudsætter generelt en dispensation på grund af en bestemmelse om, at alle ændringer skal godkendes af forvaltningen. I tilfælde af en eventuel dispensation vil ejendommens bevaringsværdi også indgå i vurderingen, så eventuelle ændringer tilpasses den enkelte ejendom.

2. "Lokaludvalget foreslår, at man politisk foretager et eftersyn af gældende byplaner og lokalplaner i Indre By for at tjekke, om de er tidssvarende, gerne med borgerdialog undervejs i processen. Umiddelbart virker det uholdbart, at man kan indrette et hotel i Købmagergade på baggrund af 25-30 år gamle lokalplaner. Indre By har udviklet sig meget siden da"

Teknik- og Miljøforvaltningens svar:

I 2015 gennemgik Teknik- og Miljøforvaltningen alle eksisterende lokalplaner.

Ved denne gennemgang fik forvaltningen et overblik over utidssvarende lokalplaner og byplaner, herunder lokalplanernes indhold og planmæssige robusthed ift. det pågældende område i byen og kommunens politikker, mål og visioner.

Der blev herved etableret et velfunderet beslutningsgrundlag, der gjorde det muligt at træffe en beslutning om konsekvenser og en eventuel opdatering af plangrundlaget i København.

I gennemgangen i 2015 blev det ikke vurderet, at de omtalte lokalplaner (Lokalplan nr. 107 "Pilestræde", Lokalplan nr. 164 "Købmagergade" og Lokalplan nr. 418 "Hambrosgade") var utidssvarende.

En ny gennemgang af alle eksisterende lokalplaner, vil kræve ressourcer, som Teknik- og Miljøforvaltningen ikke har på nuværende tidspunkt.

3. "Lokaludvalget foreslår, at Teknik- og Miljøudvalget får alle hotelprojekter i Indre By, på Christianshavn og i brokvarterene, som kommunen sagsbehandler på for tiden, til eftersyn, så man politisk kan forholde sig til udviklingen"

Teknik- og Miljøforvaltningens svar:

Teknik- og Miljøforvaltningen tager altid stilling til, om en anmodning om et hotelprojekt kan lade sig gøre inden for de gældende planmæssige rammer for området, eller om projektet giver anledning til, at der udarbejdes en ny lokalplan. Det er derfor ikke forvaltningens vurdering, at der er behov for et generelt eftersyn af alle igangværende hotelprojekter

Det er Økonomiforvaltningen, der tager stilling til den generelle udvikling af opførelse af hoteller i København. Hvis lokaludvalget ønsker, at der tages politisk stilling til udviklingen af opførelse af hoteller i Indre By, på Christianshavn og i brokvartererne, foreslås det derfor, at lokaludvalget skriver det i deres høringssvar til Kommuneplan 2019.

4. "Lokaludvalget forslår, at man præciserer anvendelsen af serviceerhverv-begrebet i lokalplaner og kommuneplanen, da det anvendes for bredt. I dag omfatter det således både administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området".

Teknik- og Miljøforvaltningens svar:

Den almindelige anvendelse i Indre By er boliger og serviceerhverv. Overordnet er det kommuneplanen, der styrer, hvilke anvendelser der må være hvor, og hvad anvendelserne omfatter. I planlægningen søges der altid en vis bredde i anvendelserne, så der er mulighed for at udnytte en ejendom på flere forskellige måder inden for rammerne af lokalplanen. Der er mulighed for, efter en konkret planlægningsmæssig vurdering at gøre anvendelsen mindre bred, men det er sjældent hensigtsmæssigt at regulere anvendelsen alt for snævert.