

Pia Lindgren

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Svar om hotelprojekter i Indre By (2019-0075488)
Vedhæftede filer: Indre By Lokaludvalg om hotel i Købmagergade.docx; Notat_ Hotelprojekter i Hambrosgade Studiestræde og Købmagergade.pdf

Fra: Borgmesteren TMF
Sendt: 29. marts 2019 11:57
Til: Fællespostkasse Indreby Lokaludvalg
Cc: Christian Christensen; Jeppe Lefoli Ernst; Bent Lohmann
Emne: Svar om hotelprojekter i Indre By (2019-0075488)

Kære Bent Lohmann og Indre By Lokaludvalg

Tak for jeres henvendelse om hotelprojekter i Indre By fra den 18. marts 2019.

Da I har henvendt jer til hele Teknik- og Miljøudvalget, svarer jeg her som formand for udvalget. Her svarer jeg desuden kun på de ting, der vedrører Teknik- og Miljøudvalget, mens jeg forventer, at overborgmesteren vil besvare de dele, der henholder sig til Økonomiudvalget.

Jeres henvendelse og dette svar vil desuden blive sendt til resten af Teknik- og Miljøudvalgets medlemmer, der kan svare af egen drift.

Jeg har bedt Teknik- og Miljøforvaltningen om at forholde sig til jeres henvendelse. Det kan I læse i det vedhæftede notat.

Personligt kan jeg dog sige, at Enhedslisten går til kommuneplansforhandlingerne med et ønske om at stoppe med at bygge hoteller i Indre by, fordi vi ønsker en kommuneplan, der spreder hoteller og turismen ud i byen.

Med venlig hilsen

Ninna Hedeager Olsen

Teknik- og Miljøborgmester

KØBENHAVNS KOMMUNE

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

Fra: Christian Christensen
Sendt: 18. marts 2019 11:05
Til: ØU; TMU
Cc: Bent Lohmann; Jeppe Lefoli Ernst
Emne: Indre By Lokaludvalg om hotel i Købmagergade

Kære medlemmer af Økonomiudvalget og Teknik- og Miljøudvalget
Jeg har vedhæftet et brev fra indre By Lokaludvalg om planen om et nyt hotel i Købmagergade.

Venlig hilsen
Christian

Med venlig hilsen

Christian Christensen

Udvalgssekretær

Sekretariatet for Indre By og Christianshavns Lokaludvalg

KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Økonomiudvalget
Teknik- og Miljøudvalget

Indre By Lokaludvalg har skrevet sammen med Teknik- og Miljøforvaltningen om status på planerne om at indrette nyt hotel i Hambrosgade, nyt hotel i KAB-ejendommen i Studiestræde og nyt hotel i Købmagergade ved Rundetårn.

Vi forstår på Teknik- og Miljøforvaltningen,

- at der kommer et stort hotel i Hambrosgade med 1.800 sengepladser, baseret på en lokalplan fra 2007.
- at der er drøftelser om at indrette KAB-ejendommen i Studiestræde til hotel.
- at forvaltningen for tiden behandler en ansøgning om at indrette 16.236 m² hotel, 2.196 m² butiksareal i stueetagen og 430 m² boligareal på adressen Købmagergade 44-46 & 50, baseret på lokalplan 107 "Pilestræde", der er fra 1987, og lokalplan 164 "Købmagergade", der er en strøggadelokalplan fra 1990, som regulerer anvendelsen i stueetagen.

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.
- at med det pres, der for tiden er for at indrette hotel i og omkring Indre By, skal kommuneplanen omfatte en grænse for antal hotelsengepladser i vores bydel. Turismen bør bredes ud til andre bydele. Ønsket skal også ses i lyset af airbnb-udviklingen i Indre By.
- 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

18. marts 2019
J.nr. 2019-0068337

Købmagergade på baggrund af 25-30 år gamle lokalplaner. Indre By har udviklet sig meget siden da.

- at der udarbejdes en strategi for udviklingen af Middelalderbyen og tilstødende kvarterer, som tager udgangspunkt i, at Middelalderbyen og de tilstødende kvarterer både er beboelsesområder, har mange turistmål og er et vigtigt detailhandelsområde.
- at Teknik- og Miljøudvalget får alle hotelprojekter i Indre By, på Christianshavn og i brokvarterne, som kommunen sagsbehandler på for tiden, til eftersyn, så man politisk kan forholde sig til udviklingen.
- 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.

I bilaget nedenfor ses en oversigt over hoteller i Indre By. Med den igangværende udvikling inden for hotelområdet vurderer vi, at Indre By kan miste sin attraktionsværdi for turisterne, hvor det egentlig skulle handle om at fastholde attraktionsværdien.

Med venlig hilsen

Bent Lohmann;
formand

BILAG: Oversigt over hoteller i Indre By

1. Middelalderbyen

| Hotel | Værelser |
|--|-----------------|
| Hotel Danmark Vester Voldgade 89 | 88 |
| First Hotel Twentyseven Løngangstræde 27 | 200 |
| Downtown Hostel Vandkunsten 5 | 85 |
| Scandic Palace Hotel Rådhuspladsen 57 | 169 |
| First Hotel Kong Frederik Vester Voldgade 25 | 110 |
| Hotel SP34 Sankt Peders Stræde 34 | 118 |
| Hotel Herman K Bremerholm 6 | 31 |
| Hotel Skt. Petri Krystalgade 22 | 288 |
| Hotel d'Angleterre Kongens Nytorv 34 | 92 |

I alt: 1.181 værelser.

2. Metropolzonen

| Hotel | Værelser |
|--|-----------------|
| Wake Up Bernstorffsgade Bernstorffsgade 35 | 585 |
| Cabinn City Mitchellsgade 14 | 352 |
| Hotel Mariott Kalvebod Brygge 5 | 406 |
| Nobis Hotel Niels Brocks Gade 1 | 75 |
| Danhostel H. C. Andersens Blvd. 50 | 192 |
| Europahuset (lejligheder) H. C. Andersens Blvd. 50 | 4 |
| Radison Collection Hotel Hammerichsgade 1 | 260 |
| Imperial Hotel Vester Farimagsgade 9 | 304 |
| Scandic Vester Søgade 6 | 486 |
| Steel House Herholdtsgade 6 | 253 |
| Mercur Hotel Vester Farimagsgade 17 | 119 |
| The Square Rådhuspladsen 14 | 268 |
| CitizenM H. C. Andersens Blvd. 12 | 238 |
| Hotel Ascot Studivestergade 61 | 194 |
| Hotel Alexandra H. C. Andersens Blvd. 8 | 61 |
| Richmond Hotel Vester Farimagsgade 33 | 127 |
| Manon les Suites Gyldenløvesgade 19 | ? |
| Copenhagen Plaza Bernstorffsgade 4 | 93 |

I alt: +4.017 værelser.

3. Nansensgade-kvarteret

| Hotel | Værelser |
|--|-----------------|
| Hotel Jørgensen Rømersgade 11 | 14 |
| Hotel Kong Arthur Nørre Søgade 11 | 155 |
| Ibsens Hotel Vendersgade 23 | 118 |
| Hotel Windsor Frederiksborggade 30 | 20 |

I alt: 307 værelser.

6. Frederiksstaden og Nyboder

| Hotel | Værelser |
|--|-----------------|
| Hotel Babette Bredgade 78 | ? |
| Hotel Christian IV Dronningens Tværgade 45 | 42 |
| Generator Hostel Adelgade 5-7 | 175 |
| Wake Up Borgergade Borgergade 9 | 498 |
| Phoenix Hotel Bredgade 37 | 213 |
| Admiral Hotel Toldbodgade 24-28 | 366 |
| Scandic Front Sankt Annæ Pl. 21 | 132 |
| Hotel Østerport Oslo Plads 5 | 170 |

I alt: +1.596 værelser.

7. Gammelholm og Nyhavn

| Hotel | Værelser |
|---|-----------------|
| Hotel Sanders Tordenskjoldsgade 15 | 54 |
| Hotel Maritime Peder Skrams Gade 19 | 64 |
| Best Western Peder Skrams Gade 24 | 81 |
| Hotel Berthel Nyhavn 22 | ? |
| 71 Nyhavn Hotel Nyhavn 71 | 130 |
| Bedwood Hostel Nyhavn 63C | 11 |
| Hotel Skt. Annæ Sankt Annæ Plads 18 | 145 |

I alt: +485 værelser.



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 strøggadelokalplan, 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 foreslår, 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.