



22. august 2019

Sagsnr.  
2018-0328383

Dokumentnr.  
2018-0328383-6

Sagsbehandler  
Hanne Holmberg Stolz

## **Bilag 5 Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden**

Der er modtaget 54 henvendelser, jf. bilag 4.

På baggrund af høringen foreslås følgende ændringer i lokalplanbestemmelserne:

§ 3, stk. 1 ændres fra – '*Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.*' til '*Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, ~~hoteller~~ samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Der må kun placeres hotel som vist på tegning 2a og 2b.*'

Tegning 2a og 2b foreslås ændret, så hotel begrænses til Nørregade 15/Sankt Peders Stræde 1.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringerne medfører krav om supplerende høring hos ejer, som ikke havde bemærkninger.

### **Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser**

#### Metroselskabet, henvendelse nr. 1:

Metroselskabet har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

#### Banedanmark, henvendelse nr. 2:

Banedanmark har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

#### HOFOR, henvendelse nr. 44:

HOFOR har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

#### Københavns Museum, henvendelse nr. 45:

Københavns Museum er positive over at se, at alle bygningerne indenfor lokalplanområdet er udpegede som bevaringsværdige.

### **Andre høringssvar**

- A. Københavns Stift
- B. Omfang af materiale

### **Byplan Vest**

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

- C. Erhvervsanvendelse
- D. Boliganvendelse
- E. Trafik
- F. Arkitektur
- G. Skema over ændringer

#### A. Københavns Stift, henvendelse nr. 3

Københavns Stift gør opmærksom på, at de nødig ser stueetagen anvendt til diskotek, musiksted eller lignende aktiviteter. De ønsker ikke gener under afvikling af gudstjenester og andre kirkelige handlinger i Vor Frue Domkirke og Sankt Petri Kirke, og for biskoppen som beboer i Københavns Bispegård.

For at undgå eventuelle skader på Københavns Bispegård og Sankt Petri Kirke opfordrer Københavns Stift til, at der bliver taget de nødvendige hensyn ved ombygningen.

#### *Bemærkninger:*

Stueetagen Nørregade 15/Sankt Peders Stræde 1 er fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter og caféer, hvilket også giver mulighed for diskotek og musiksted. Det er ikke muligt med en lokalplan at fastlægge bestemmelser om åbningstiden. Forvaltningen er opmærksom på de gener, som kan opstå i forbindelse med støj fra nattelivet og henviser til Københavns Kommunes Restaurations- og Nattelivsplan, vedtaget af Borgerrepræsentationen den 24. august 2017. Restaurations- og Nattelivsplanen har begrænsning af gener fra nattelivet som et af sine indsatsområder, og ønsket er, at Bevillingsnævnet i sin praksis for natilladelser lægger øget vægt på hensynet til borgernes nattesøvn på hverdage.

Det bemærkes, at eventuel støj fra serveringsteder, hoteller mv. reguleres af miljølovgivningen. Lokalplaner kan kun stille krav til, hvor meget støj, der må være inde i bygningerne.

I forbindelse med ombygningen af ejendommen er bygherre forpligtet til at sikre, at der ikke sker skader på omkringliggende bygninger og byrum. Det ligger udenfor, hvad der kan fastlægges i en lokalplan

#### B. Omfang af materiale

Henvendelse nr. 9, 10, 11, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 46, 47, 48, 51, 52, 53.

Af 33 hørings svar fremgår det, at stort set alle oplysninger, som man som beboer kunne lægge vægt på i en sådan byggesag er fraværende i materialet. Det fremgår ikke, hvor mange m<sup>2</sup>, der vil blive omfattet af ombygningen, hvor mange m<sup>2</sup> erhverv og bolig samt hvor mange parkeringspladser, der er og hvor sidstnævnte placeres.

*Bemærkninger:*

Overordnet set kan lokalplaner ses som rammer, som byggeriet eller anvendelsen skal ligge indenfor. Det er eksempelvis krav til områdets overordnede anvendelse og et tilhørende normkrav til parkering, der sikrer et antal parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. I dette planforslag skal der fx være mellem 25-33% boliger, hvilket giver en variation i, hvor mange parkeringspladser, friareal mv. der skal være. I hørings svarene efterspørges mere detaljerede oplysninger om, hvordan bygherre indenfor rammerne af lokalplanen ønsker at realisere eksempelvis fordelingen mellem bolig og erhverv. Disse oplysninger er imidlertid først kendte, når forvaltningen modtager en ansøgning til byggesag, hvilket først sker, når der foreligger en ny lokalplan. Byggesagen sendes ikke i høring, hvis det ansøgte ligger inden for rammerne af lokalplanen. Det er i øvrigt politisk besluttet, at bestemmelser i lokalplaner skal udformes enkelt både indholdsmæssigt og sprogligt.

C. Erhvervsanvendelse

Henvendelse nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54.

I 39 henvendelser finder man, at lokalplanen er for åben, fordi den giver mulighed for hotel, hotellejligheder og andre turistboliger indenfor planområdet, og at det er muligt at indrette hotel i hele bygningens udstrækning. Det vil være med til at ødelægge et unikt, historisk bymiljø. Synspunktet er, at der i forvejen er rigeligt med hoteller og lignende i Indre By. Indre By Lokaludvalg havde tilsvarende synspunkt i den interne høring tidligere på året.

I 38 henvendelser bemærkes det, at betegnelsen publikumsorienterede serviceerhverv bl.a. dækker caféer og restauranter. Af henvendelserne fremgår det, at man ikke ønsker flere caféer, restauranter, diskoteker og barer i Middelalderbyen, fordi det bidrager til øget støj og flere turister. Den oprindelige struktur i Middelalderbyen med butikker i stueetagen bør genskabes. Planforslaget er alt for åbent. Indre By Lokaludvalg havde tilsvarende synspunkt i den interne høring tidligere på året.

Desuden gøres der i otte henvendelser opmærksom på, at man ønsker butikker som fx slagtere, ostehandlere, fiskehandlere, isenkræmmere mv. Samtidig bør det også sikres, at de små erhvervsdrivende har en billig husleje.

*Bemærkninger:*

Forvaltningen er opmærksom på, at Middelalderbyen i stigende grad er præget af turisme og natteliv, herunder hoteller, diskoteker og barer.

Området er i Kommuneplan 2015 udlagt til boliger og serviceerhverv. Hotel, butik, café og restauranter er eksempler på serviceerhverv. Udover kommuneplanen har kommunen ingen politik eller strategi for placering af hoteller, som planlægningen kan tage udgangspunkt i. Forvaltningen foreslår at indsnævre anvendelsesbestemmelsen i § 3, stk. 1 samt tegning 2a og 2b, så der kun kan indrettes hotel i Nørregade 15/Sankt Peders Stræde 1. Det er en bygning fra 1935, som har en middel bevaringsværdig, og som kan indrettet til hotel, uden store bygningsmæssige indgreb. Der fastlægges i lokalplanen bestemmelser som sikre, at bygningernes ydre ikke kan ændres uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse. Det betyder, at det unikke bymiljø fortsat vil være til stede. Bygherre ønsker på nuværende tidspunkt at indrette kontorerhverv, som en del af bygningerne allerede er indrettet til, og til syv boliger. Der er ikke planer om hotel.

Det er en del af et levende bymiljø som Middelalderbyen og andre steder, at der både er boliger, men også butikker, caféer og lignende i stueetagen. Derfor fastlægges stueetagen i Nørregade 15/Sankt Peders Stræde 1 til publikumsorienterende serviceerhverv, som fx butikker, café eller restaurant. Indenfor lokalplanforslaget, hvor stueetagen er udpeget som publikumsorienteret serviceerhverv, er det muligt at etablere fx en slagter, osteforretning og lignende. I en lokalplan er det ikke muligt at fastlægge, at det skal være fx en slagter, men kun at det skal være en butik. Det er heller ikke muligt at regulere, hvornår der må være servering.

#### D. Boliganvendelse

Henvendelse nr. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54.

38 henvendelser omhandler et ønske om flere boliger, med bopælspligt, i Middelalderbyen, så det undgås, at boligerne anvendes af turister, fx Airbnb. Det fremgår ikke af lokalplanen, om det er ejer- eller lejeboliger. I henvendelserne gøres opmærksom på, at den gældende lokalplan skulle sikre almindelige boliger samt servicefunktioner og institutioner, hvilket indsigerne ønsker at bevare. Indsigerne mener, at den oprindelige struktur i Middelalderbyen med boliger fra 1. sal og op bør genskabes, og at der etableres boliger, der er til at betale for almindelige mennesker.

I 15 henvendelser finder man, at det er uforståeligt, at der ikke stilles krav om almene boliger.

### *Bemærkninger:*

Ejendommen har senest været fastlagt til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter i overensstemmelse med den på det tidspunkt gældende kommuneplan. Bygningerne blev anvendt til kontorer for Kirkens Korshær og stueetagen har bl.a. været anvendt til genbrugsbutik med café.

Boligandelen skal udgøre 40-75 % af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering kunne nedsættes til 25 %. I planforslaget er boligandelen fastlagt til 25-33 %, fordi krav til friareal og dagslysforhold begrænser mulighederne for at etablere boliger, der overholder krav til dagslys og friareal. Det betyder, at planforslaget sikrer en boligandel på mindst 25 % på ejendommen. I den gældende lokalplan er der ikke muliggjort boliger på denne ejendom udover portnerboliger og lignende. Der kan i en lokalplan ikke stilles krav om bopælspligt. I lokalplanen i § 3, stk. 1 er området fastlægges til helårsboliger. Det betyder, at boligen ikke må anvendes til ren feriebolig. Så længe boligerne anvendes som helårsboliger, fx dokumenteret ved en folkeregistertilmelding er anvendelsen ikke i strid med lokalplanen. Det er først, hvis det er en ren feriebolig (dvs. at boligen udelukkende udlejes til folk, der ikke har folkeregister der), og dermed ikke opfylder kravet som helårsbolig, at kommunen har mulighed for at skride ind. I en lokalplan er det ikke muligt at stille krav om, hvilken ejerform boligerne har med undtagelse af almene boliger.

Teknik- og Miljøudvalget har den 8. april 2019 vedtaget, at det stilles krav om almene boliger, når der etableres mere end 3.200 m<sup>2</sup> bolig. Dette er for at sikre, at den almene boligafdeling har en vis størrelse i forhold til drift og vedligeholdelse. I planforslaget er der 1.100 m<sup>2</sup> bolig, og på den baggrund er der ikke stillet krav om almene boliger.

### E. Trafik

Henvendelse nr. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54.

I 30 henvendelser understreges det, at publikumsorienterede serviceerhverv vil kræve varelevering samt at både erhverv og boliger skal have hentet affald. Dette vil bidrage til yderligere trafik. Det hænger ikke sammen med, at kommunen samtidig arbejder på at fredeliggøre Middelalderbyen.

I 30 henvendelser er der undring over, hvor de krævede parkeringspladser skal placeres, idet der er rigtig meget pres på parkeringspladserne i Middelalderbyen i forvejen.

I 20 henvendelser gøres opmærksom på, at et hotel vil medføre øget støj og trafikkaos fra turistbusser, taxaer mv. i Middelalderbyen.

Bydelen er i forvejen belastet af meget trafik og vanskelige trafikforhold. Det gælder særligt i Larslejsgade ved Sankt Petri Skole, hvor børnene hver dag skal krydse vejen til legepladsen på modsatte side af gaden.

Desuden gøres der i 15 henvendelser opmærksom på, at en anvendelsesændring til hotel samt heraf øgede trafik vil kræve en VVM-vurdering.

*Bemærkninger:*

Ejendommen anvendes i dag til kontorerhverv og publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen af Nørregade15/Sankt Peders Stræde 1. Det vil sige, at anvendelsesændringen består i, at der tilføres 1.100 m<sup>2</sup> bolig ud af i alt 3.400 m<sup>2</sup>. De resterende anvendelser i ejendommen vil fortsat være kontorerhverv og publikumsorienterede serviceerhverv. På den baggrund vurderer forvaltningen, at den trafikale belastning fra varelevering vil være på samme niveau, som i dag, og derfor kan rummes i Middelalderbyen, under de særlige forudsætninger, der er til stede. Kommer der på et tidspunkt hotel i Nørregade15/Sankt Peders Stræde 1, vil det med forvaltningens foreslåede ændringsforslag være ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Det tilføjer kun i begrænset omfang yderligere varelevering. Ift. til afhentning af affald er det alene de syv boliger, der vil give flere affaldsfraktioner, og dette vil være i et mindre omfang. Man må forvente at renovationskøretøjer allerede i dag servicere naboer mv. i området og derfor allerede køre på vejene omkring lokalplansområdet.

Hvis der på sigt indrettes hotel i Nørregade15/Sankt Peders Stræde 1, vil der ikke være relativt få værelser, hvilket forvaltningen vurderer vil betyde, at omfanget af turistbusser begrænses.

Det er alene i forbindelse med boligerne, at der stilles krav og parkeringspladser, fordi ejendommen tidligere har været anvendt til erhverv, hvilket er den samme anvendelse, som der ønskes fremadrettet. I forbindelse med byggesagen vil der blive stillet krav om 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> bolig. Parkering vil kunne placeres andre steder i kvarteret, fx i eksisterende parkeringsanlæg.

Der er ikke anlæg eller projekter inden for planområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne, idet det, der er muliggjort med planen, ikke har et omfang eller en karakter, der kan begrunde det.

F. Arkitektur

Henvendelse nr. 45, 46.

I to henvendelser bemærkes det, at de foreslåede tagterrasser er fremmedelementer og en vulgarisering af bygningernes oprindelighed.

Indsigeren gør opmærksom på vigtigheden i at bevare oprindelige detaljer på bygningen Nørregade 15/Sankt Peders Stræde 1.

*Bemærkninger:*

Tagterrasserne kan kun ses inde fra gården og fra toppen af kirketårnene. Tagterrasserne er med til at sikre tilstrækkeligt friareal til at kunne etablere boliger på ejendommen. Hvis friarealet ikke etableres som tagterrasse vil der ikke kunne etableres boliger i ejendommen, men udelukkende erhverv. Bygningerne gøres bevaringsværdige, og facaderne mod Sankt Peder Stræde og Nørregade ændres ikke med lokalplanforslaget - de istandsættes kun. Hjørnebygningen, som er tegnet af arkitekt Sven Risom, bevarer sin gadefacade stort set intakt. Der ændres ikke på kobbertagets profil, og den lille tagaltan, der går i hele facadens længde og rundt om hjørnet, bevares. Stuefacaden mod Nørregade kan føres tilbage til sit oprindelige udtryk.

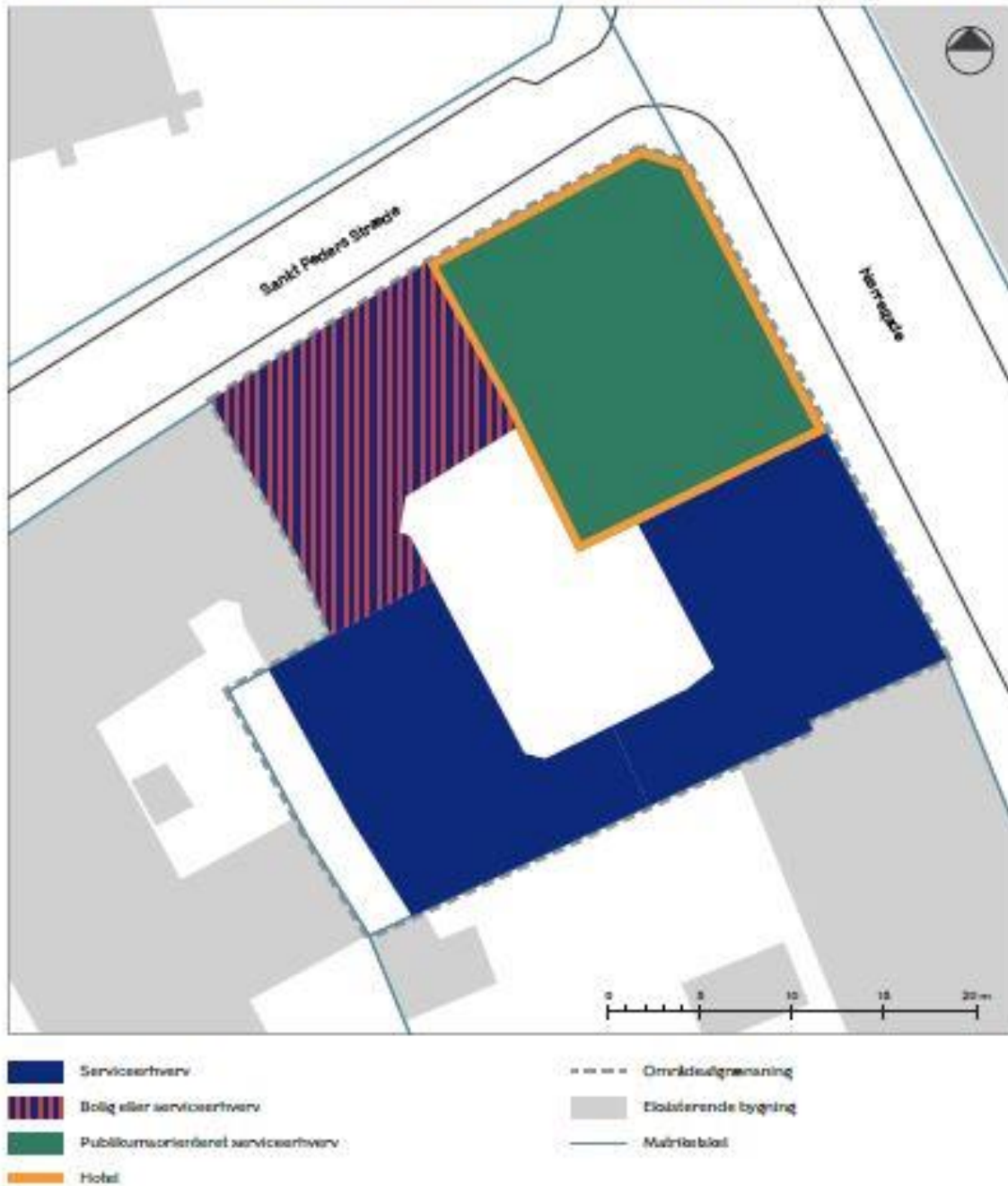
## G. Skema over ændringer

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
<b>§ 3 Anvendelse</b>		
§ 3, stk. 1	Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.	'Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, <del>hoteller</del> samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. <b>Der må kun placeres hotel som vist på tegning 2a og 2b.</b>
<b>Tegninger</b>		
Tegning 2a		Placering af hotel er specifikt udpeget på tegning
Tegning 2b		Placering af hotel er specifikt udpeget på tegning



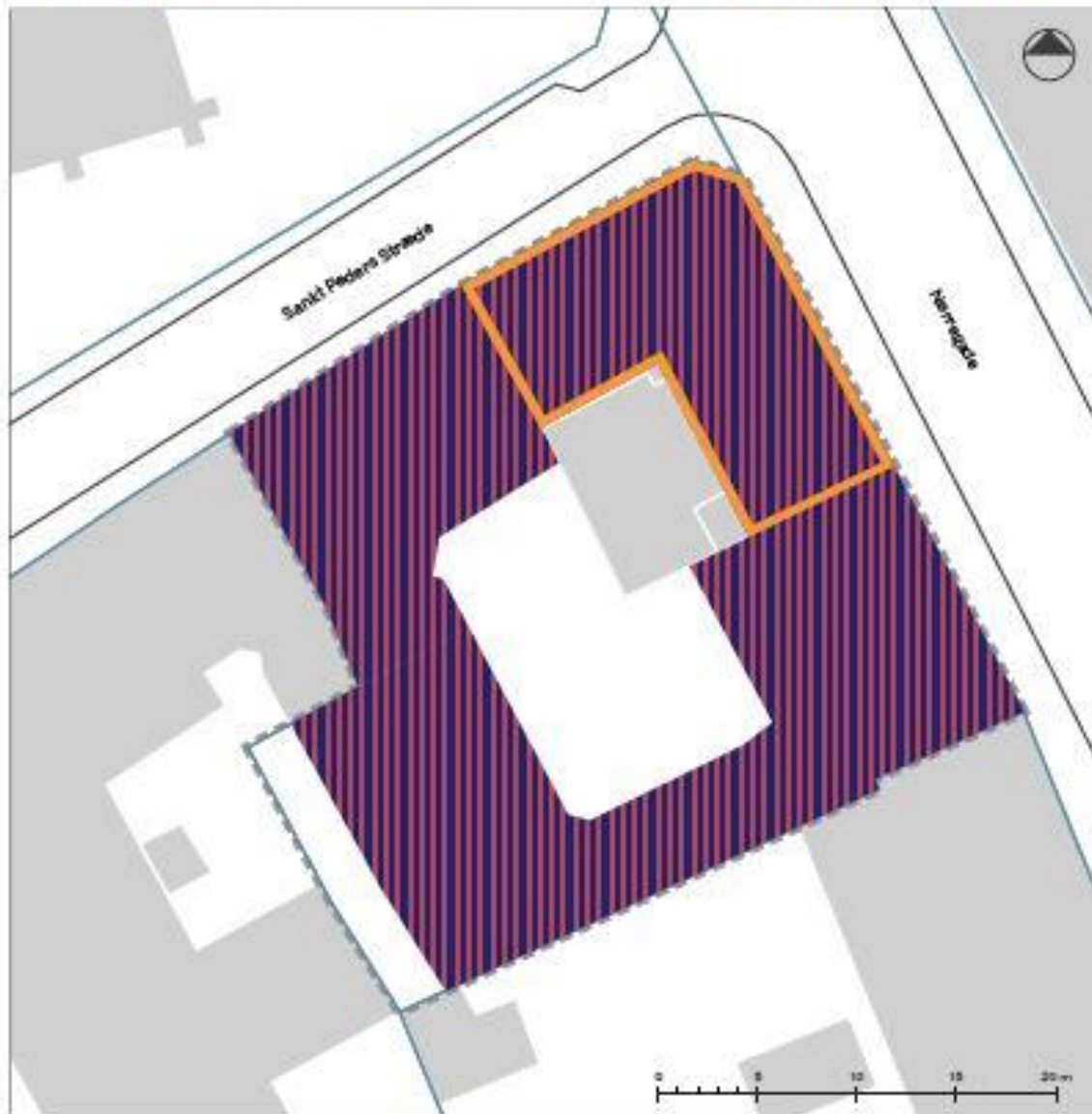
## Forslag til ændringer: Tegning 2a

### Tegning 2a - Anvendelse i stueetagen (1. etage) - revideret



## Forslag til ændringer: Tegning 2b

### Tegning 2b - Anvendelse fra 2. etage og op - revideret



 Bolig eller serviceenhed  
 Hotel

 Områdedegrænsning  
 Eksisterende bygning  
 Mellemvej