



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 hørings svar 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.