

SVAR PÅ HENVENDELSER FRA FØRSTE SUPPLERENDE HØRING

FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 234

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 29 henvendelser i høringsperioden fra den 31. maj 2024 til den 26. august 2024. Henvendelserne gav anledning til ændringer.

Der er modtaget 5 henvendelser i forbindelse med den supplerende høring i perioden fra den 15. januar 2025 til den 12. februar 2025. Henvendelserne kan ses i bilag 3 Henvendelser modtaget i høringsperioden.

Forslag om ændringer efter høringen

Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen. Ændringerne fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring. Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser. Den supplerende høring har ikke givet anledning til yderligere ændringer.

Emner i henvendelserne

Henvendelserne er besvaret efter emne.

"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 234	1
Anvendelse	2
(LU, 25) Ønsker ikke hotel.....	2
(LU, 24) Ønsker flere boliger.....	3
(LU, 6) Ønsker ikke serviceerhverv.....	3
Trafik, mobilitet og parkering	4
(4) Kvarteret mangler kapacitet.....	4
Bevaringsværdige bygninger	4
(O) Kulturhistoriske værdier vil ikke påvirkes væsentlig.....	4
(4) Enig i at udpege bygningen som bevaringsværdig	5
(1) Bekymring for bygningens historiske udseende	5
Ubebyggede arealer	5
(1) For høje bebyggelsesprocenter og manglende friarealer.....	5
Støj.....	5
(7) Bekymret for virksomhedsstøj.....	5



Miljøforhold	6
(7) Krav til affaldskapacitet	6

Andre emner	6
(1) Andelsforening utilfredse med at ikke blive kontaktet direkte i forbindelse med høring. 6	
(O) Ingen kommentar fra høringsparter	6

Anvendelse

(LU, 25) Ønsker ikke hotel

Henvendelse 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 Andelsboligforening Søblik, 13, 14 Nørre-søgade Kareens Gårdlaug, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23 Indre by Lokaludvalg 24, 25, 26, 27, 28, 29 Ejerforeningen Peblingegaarden samt henvendelse 1 i supplerende høring.

"Indre By Lokaludvalg er imod, at ejendommens anvendelse ændres fra "bolig" til "bolig og serviceerhverv". Beboerne i området ser ingen grund til, at boligerne skal anvendes til hotel og service da der mangler boliger. I øvrigt lægges der vægt på at der er et stort antal hoteller i og tæt på Indre By og at boligkvarteret allerede er belastet af hoteldrift. Hvis der tillades hoteldrift på ejendommen, beder lokaludvalget om at der sættes et vilkår om, at der ikke må foretages ændringer i ejendommen, som hindrer at lejlighederne i ejendommen en gang i fremtiden kan anvendes til beboelse. Ejerforeningen Peblingegaarden er enige i høringssvaret fra Indre Bys Lokaludvalg.

I den supplerende høring understreger Indre By Lokaludvalg deres modstand mod bygningens anvendelse til hotellignende virksomhed og bemærker i øvrigt at muligheden for korttidsudlejning som fx Airbnb i lokalplanområdet bør forhindres.

Andelsboligforening Søblik bemærker, at der ikke er brug for flere hoteller i Indre By. Øvrigt udtrykker foreningen at en hotelanvendelse vil ændre sammenhængskraften og trygheden i fællesgården hvis der bliver direkte adgang for hotel med skiftende gæster. Nørre Søgade Kareens Gårdlaug støtter op om høringssvaret fra Andelsboligforeningen Søblik, og tilføjer at de ikke ønsker et kvarter som service- rer den voksende turisme på præmis af, at beboere bliver skubbet til hjørnet.

Øvrige henvendelser ønsker ikke flere hoteller, på baggrund af bekymringer knyttet til øget turisme og/eller hotelkapacitet i Indre By og det gældende kvarter. Det er også bekymringer til støj og et evt. hotels påvirkning af miljøet i fællesgård.

Under den supplerende høring, har en borger skrevet et høringssvar, der gør indsigelse mod muliggørelse af hotel.

Forvaltningens svar

Forvaltningen foreslår på baggrund af de indkomne høringssvar ændring af anvendelse, til ikke at muliggøre hotel på ejendommen. Forslaget vil stadig være en anvendelsesændring fra "bolig" til "bolig og serviceerhverv". I Kommuneplan 2019 er ejendommen en B4-ramme med stjernebemærkning, der tillader serviceerhverv. Ejendommen er opført som erhvervsbygning, og været anvendt til erhverv siden opførelse. Ud fra forvaltningens oplysninger, har der ikke tidligere været etableret lejligheder i bygningen, med undtag af tagetagen. Da ændringen er en

del af anvendelsesbestemmelsen, forudsætter ændringen en politisk beslutning om at lokalplanforslaget udsendes i fornyet høring i mindst 4 uger.

I forbindelse med den fornyede høring, foranlediget af ændringsforslag til lokalplanen, ændres ordlyden af lokalplanforslaget ikke. Ændringsforslaget fremgår kun af høringsbrevet. Ændringen i lokalplanen fremgår først efter den supplerende høring. Dette kan have givet anledning til den misforståelse der lader til at være i forbindelse med henvendelse 1 i den supplerende høring fra borger, der i høringssvar anfægter den fortsatte mulighed for hotelanvendelse.

Forvaltningen kan ikke med lokalplanen forhindre korttidsudlejning som fx Airbnb.

Forslag om ændring af lokalplanen

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 3, stk. 1 Boliger og serviceerhverv ændres så hotel ikke er en del af anvendelsesmuligheden. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

(LU, 24) Ønsker flere boliger

Henvendelse 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 Andelsboligforening Søblik, 13, 14 Nørresøgade Kareens Gårdlaug, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23 Indre By Lokaludvalg 24, 25, 26, 27, 29 Ejersforeningen Peblingegaarden.

Indre By Lokaludvalg udtrykker i sit høringssvar, at der mangler boliger og en anvendelsesændring til "bolig og serviceerhverv" vil ligge øget pres på boligmarkedet i området og i Københavns Kommune.

Andelsforeningen Søblik bemærker, at der især er brug for flere boliger til fastboende københavnere, og især unge og studerende. Nørre Søgade Kareens Gårdlaug er enig med Andelsboligforeningen Søblik.

Øvrige henvendelser ønsker flere boliger på baggrund af mangel på boliger i Indre By og København. Svarnummer 25 mener det er god idé at omdanne det pågældende baghus til boliger.

Forvaltningens svar

Dette tillæg muliggør boliger i baghuset på ejendommen. Forvaltningen har vurderet, at det ikke er muligt at sikre gode vilkår for boliger i forhuset, på grund af trafikstøj fra Nørre Søgade uden at skulle ændre væsentligt på den bevaringsværdige facade.

(LU, 6) Ønsker ikke serviceerhverv

Henvendelse 7, 12 Andelsboligforening Søblik, 13, 14 Nørresøgade Kareens Gårdlaug 23 Indre By Lokaludvalg, 25, 29 Ejersforeningen Peblingegaarden.

Indre By Lokaludvalg udtrykker at de er stærkt imod, at ejendommens anvendelse ændres fra "bolig" til "bolig og serviceerhverv".

I henvendelsen fra Andelsboligforeningen Søblik udtrykkes der kritik af forslaget og vurderes at forlægget er i direkte strid med Indre Bys overordnede ambition om at "øge boligmassen i Indre By ved at konvertere kontorer til boliger..." Foreningen stiller sig undrende overfor at "Anvendelsen af ejendommen i dag er overvejende kontor med boliger i den øverste etage" når lokalplan 234 Nansensgade fastlægger "ejendommens anvendelse (...) til boligformål med mulighed for at indrette butiks- og kontorlokaler og lignende i stueetagen mod Nørre Søgade."

Nørre Søgade Kareens Gårdlaug støtter høringssvaret fra Andelsboligforeningen Søblik.

Ejerforeningen Peblingegaarden bemærker, at de er enige i høringssvaret fra Indre Bys Lokaludvalg.

Henvendelserne 7 og 13 mener, at forslaget er i direkte strid med Lokaludvalget Indre By Lokaludvalgs overordnede ambition om at "øge boligmassen i Indre By ved at konvertere kontorer til boliger." Henvendelse nr. 25 mener Indre by mangler boliger, ikke flere hoteller eller kontorpladser.

Forvaltningens svar

I Kommuneplan 2024 er ejendommen omfattet af en B4-ramme (boliger) med stjernebemærkning, der tillader serviceerhverv. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanrammen, som har mulighed for serviceerhverv.

Forhuset mod Nørre Søgade er ikke egnet til boligformål pga. trafikstøj.

Ejendommen er opført som erhvervsbygning, og har været anvendt til erhverv siden opførelse. Ud fra forvaltningens oplysninger, har der ikke tidligere været etableret lejligheder i bygningen, med undtagelse af tagetagen.

Trafik, mobilitet og parkering

(4) Kvarteret mangler kapacitet

Henvendelse 12 Andelsboligforening Søblik, 13, 14 Nørresøgade Kareens Gårdlaug, 22.

Andelsboligforeningen Søblik og borgere mener kvarteret ikke har kapacitet til at imødekomme øget trafik og parkeringsbehov.

Forvaltningens svar

Forvaltningen har vurderet, at det ikke vil blive væsentlig øget trafik i kvarteret, da der allerede i dag er eksisterende lovlig erhvervsanvendelse på ejendommen og etagearealet ikke øges. Ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kan parkeringsbehovet fastsættes efter en konkret vurdering. Anvendelsen, stationsnærhed og begrænsede friarealer er elementer det kan indgå i den konkrete vurdering. Det kan konkret vurderes, at der ikke stilles krav om yderligere parkeringspladser til bebyggelsen.

Bevaringsværdige bygninger

(O) Kulturhistoriske værdier vil ikke påvirkes væsentlig

Henvendelse 4.

Københavns Museum vurderer, at de primære kulturhistoriske værdier ikke vil blive påvirket væsentlig af tillæggets angivelser. Som anført tidligere, anbefaler museet, at de kommende vilkår i videst mulige omfang bør sikre en uændret facadestruktur og fremtoning også i forhold til vinduernes udtryk.

Forvaltningens svar

Med lokalplanforslagets § 5, stk. 2, fastlægges bygningerne som bevaringsværdige, der ikke må ændres, ombygges eller nedrives.

(4) Enig i at udpege bygningen som bevaringsværdig

Henvendelse 7, 12 Andelsboligforening Søblik, 13, 14 Nørresøgade Kareens Gårdlaug.

"Københavns Kommune opfordres til at trække forslaget tilbage med undtagelse af den del af forslaget, der gør bygningen bevaringsværdig."

Forvaltningens svar

Det er en forvaltningens planlægningsmæssige vurdering, at bygningen også egnede sig til serviceerhverv på baggrund af, at bygningen er opført som erhvervsbygning og anvendt til erhverv siden opførelse, med undtagelse af tagetagen.

(1) Bekymring for bygningens historiske udseende

Henvendelse 6.

Borger udtrykker bekymring for at bygningens historiske udseende vil påvirkes af at ny anvendelsen der tillader hotel.

Forvaltningens svar

Lokalplansforslaget sikrer, at bygningen udpeges som bevaringsværdig med et særligt hensyn til at bevare bygningens facade mod Peblinge Sø.

Ubebyggede arealer

(1) For høje bebyggelsesprocenter og manglende friarealer

Henvendelse 20.

Borger stiller sig kritisk til at friarealkravet fraviges og er generelt kritisk over for høj bebyggelse.

Forvaltningens svar

Forvaltningen anbefaler at fravige krav til friareal på baggrund af, at forslaget er en anvendelsesændring i eksisterende bebyggelse. Der er endvidere friareal ved adgang til stort fælles gårdanlæg. Bygningens højde påvirkes ikke af lokalplansforslaget.

Støj

(7) Bekymret for virksomhedsstøj

Henvendelse 11, 12 Andelsboligforening Søblik, 13, 14 Nørresøgade Kareens Gårdlaug, 25, 26, 29.

Andelsboligforeningen Søblik udtrykker bekymring for, at en evt. hotelanvendelse vil medføre store ventilationsanlæg, som vil skæmme og larme.

Nørre Søgade Kareens Gårdlaug støtter op om høringssvaret fra Andelsboligforeningen Søblik.

Øvrige borgerhenvendelser udtrykker at evt. hoteldrift forventes at føre til øgede lydgener i form af fx larm fra hotelgæster.

Der er også oplevet støjgener fra installering og brug af bygningens nye køle- og ventilationsanlæg, hvor det hævdes at støjen overskrider gældende regler.

Forvaltningens svar

Støjgener fra evt. køle og ventilationsanlæg skal følge forskrift om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af køle- og ventilationsanlæg i Københavns Kommune. Virksomheder skal overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Ved en anvendelsesændring stilles der krav til dokumentation for overholdelse af grænseværdier jf. § 8 stk. 2 [Forskrift om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af køle- og ventilationsanlæg i Københavns Kommune 2004 \(itera.dk\)](#).

Vedrørende eksisterende støjgener anbefales det at tage kontakt med Støjvagten i Københavns kommune for evt. tilsyn.

[Gener fra støj, støv, lugt eller udeservering | Københavns Kommunes hjemmeside \(kk.dk\)](#).

Miljøforhold

(7) Krav til affaldskapacitet

Henvendelse 7, 10, 12 Andelsboligforening Søblik, 13, 22, 26, 29.

Andelsboligforeningen Søblik og øvrige borgerhenvendelser bemærker, at det ikke er behandlet i forslaget, hvordan den stigende mængde affald skal håndteres, hvis der etableres hotel i bygningerne.

Forvaltningens svar

Forvaltningen foreslår på baggrund af de indkomne høringssvar ændring af anvendelse, til ikke at muliggøre hotel på ejendommen. Affald håndteres i dag i fælles gård. Den konkrete affaldshåndtering vil håndteres i evt. byggesag, herunder evt. placeres i kældere. Der må ikke opføres mindre bygninger jf. § 5, stk. 3. Det må ikke være oplag på udeområderne jf. § 7, stk. 1

Andre emner

(1) Andelsforening utilfredse med at ikke blive kontaktet direkte i forbindelse med høring.

Henvendelse 12 Andelsboligforening Søblik.

Andelsboligforeningen er utilfredse over, at de ikke er blevet kontaktet direkte vedrørende høringen, og i stedet skulle høre det fra formanden i gårdlauget.

Forvaltningens svar

Forvaltningen har valgt at høre de matrikler, der grænser til det gældende område, Nørre Søgade 35, 35 A-, matrikelnr. 54.

(O) Ingen kommentar fra høringsparter

Henvendelse 3, 2a, 3a, 4a.

Metrosselskabet, samt Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har ingen kommentar til lokalplanforslaget.

Forvaltningens svar

Ingen kommentar