



27. februar 2018

Sagsnr.
2018-0070569

Dokumentnr.
2018-0070569-5

Sagsbehandler
Emil Maj Christensen

Bilag 4. Hvidbog om forudgående offentlighed for kommuneplantillæg for Ørkenfortet (Strandgade 7)

Den forudgående offentlighed for kommuneplantillæg for Ørkenfortet (Strandgade 7) fandt sted i perioden 25. januar – 22. februar 2018.

I denne hvidbog gennemgås de 20 modtagne høringssvar fra 13 borgere og organisationer, Christianshavns Lokaludvalg samt Økonomiforvaltningens kommentarer hertil.

Høringssvar fra Christianshavns Lokaludvalg

- Bygningen må ikke blive højere end tilfældet er i dag.
- Facaden mod havnen bør forskønnes og opdeles på en måde, så denne ikke fremstår så massivt som i dag.
- Havnepromenaden bør forblive i sin fulde bredde.
- Der bør være opmærksomhed på støj fra ballroomet, der kan spredes langs vandet.
- Trafik og parkeringskapacitet må ikke forringes i området.

Forvaltningens bemærkninger

- Forvaltningen finder, at bygningen, grundet dennes placering på plint og anderledes fremtoning end nabobebyggelserne, godt kan bære en etage mere i forhold til sine omgivelser. Portmotivet med Udenrigsministeriet vil fortsat være fremtrædende, grundet begge bebyggelsers volumen.
- Udformning af facaderne og herunder facaden på den eksisterende bygning vil indgå i det videre arbejde med lokalplanen, og der vil blive indarbejdet bestemmelser herfor.
- I den gældende lokalplan er der fastlagt en 12 m bred havnepromenade, hvilket vil blive fastholdt i den videre planlægning.
- Der forventes ikke at opstå miljøkonflikter ifm. hotelaktiviteterne.
- Hotellet vil overholde kravet i kommuneplanen om 1 parkeringsplads per 200 m² byggeri. Grundet projektets nærhed til Christianshavns Station, der har direkte forbindelse til lufthavnen, må det forventes, at en del gæster vil benytte denne transportform.

Forvaltningens indstilling

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

Team Planlægning

Københavns Rådhus, Rådhuspladsen
|
1550 København V

EAN nummer
5798009800176

Høringssvar fra HOFOR

- HOFOR har henvendt sig for at sikre sig, at projektet tager højde for vigtige ledninger.

Forvaltningens bemærkninger

- Ledningsforhold vil indgå i det videre planarbejde og HOFOR vil blive inddraget i nødvendigt omfang.

Forvaltningens indstilling

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

Høringssvar fra Danmarks Naturfredningsforening

- Forbindelsen mellem havnepromenade og bro må ikke ske på bekostning af havnepromenadens funktionalitet og areal.

Forvaltningens bemærkninger

- I den gældende lokalplan er der fastlagt en 12 m bred havnepromade, hvilket vil blive fastholdt i den videre planlægning.

Forvaltningens indstilling

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

Høringssvar fra borgere

1. Thomas Brøndum

- Der udtrykkes bekymring ift. reduktionen af parkeringspladser vil have konsekvenser for lokalområdet.

Forvaltningens bemærkninger

- Det forventes, at hotelvirksomheden vil have et lavere behov for parkering, end tilfældet er i dag. Hotellet vil overholde kravet i kommuneplanen om 1 parkeringsplads per 200 m² byggeri, hvilket svarer til færre parkeringspladser end tilfældet er i dag. Grundet projektets nærhed til Christianshavns Station, der har direkte forbindelse til lufthavnen, må det forventes at en del gæster vil benytte denne transportform.

Forvaltningens indstilling

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

2. Jan Pirouz Poulsen

- Der ønskes funktioner med offentlig adgang, samt en offentlig tilgængelig blomsterhave med café på taget af bygningen med forbindelse til Knippelsbro og havnepromenaden.

Forvaltningens bemærkninger

- Forhold vedr. offentlig adgang reguleres ikke i kommuneplanen. Der vil i den efterfølgende planlægning blive lagt vægt på offentlig tilgængelighed, herunder til havnepromenade og ift. stueetagens indretning.

Forvaltningens indstilling

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

3. Troels Peter Roland

- Der ønskes en fuldstændig nedrivning af Ørkenfortet.

Forvaltningens bemærkninger

- Der er i det nuværende projekt ikke lagt op til en nedrivning af Ørkenfortet.

Forvaltningens indstilling

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

4. Tage Henningsen

- Der ønskes en ekstra etage på byggeriet i form af én tilbagerykket tagetage.
- Der ønskes en arkitektonisk bearbejdning af havnefacaden.

Forvaltningens bemærkninger

- Forvaltningen finder, at bygningen godt kan bære en etage mere i forhold til sine omgivelser, herunder portmotivet med Udenrigsministeriet og Knippelsbro.
- Udformning af facaderne og herunder facaden på den eksisterende bygning vil indgå i det videre arbejde med lokalplanen, og der vil blive indarbejdet bestemmelser herfor

Forvaltningens indstilling

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

5. Svend Aage Schiermacher

- Der ønskes en særlig trafikløsning langs Knippelsbro med adgang for biler og busser ved nedrivning af bygningens eksisterende base.
- Der blev vedlagt forslag til arkitektonisk bearbejdelse af bygningen samt trafikløsning med særlig vejbane til hotellet.

Forvaltningens bemærkninger

- Det vurderes at forslaget om adgang til hotellet fra Knippelsbro ikke er ønskeligt, da dette vil udvide vejens i forvejen brede areal samt være til fare for cyklister. I stedet bør adgang ske fra Strandgade. Det forventes ikke at bygningens base nedrives, men at den åbnes op og bygges til.

Forvaltningens indstilling

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

6. Ole Rasmussen

- Der ønskes ikke et hotelprojekt på grunden bl.a. med henvisning til forventet stigning i antallet af taxakøretøjer.
- Desuden foreslås at etablere skole i bygningen.

Forvaltningens bemærkninger

- Det vurderes at projektet ikke vil generere mere trafik end bygningens hidtidige funktion som kontorvirksomhed. Grundet projektets nærhed til Christianshavns Station, der har direkte forbindelse til lufthavnen, må det forventes at en del gæster vil benytte denne transportform.
- Det kan ikke anbefales at etablere skole i denne bygning, bl.a. fordi bygningen og dennes omgivelser ikke lever op til kravet, der stilles ifm. skolebyggeri, om etablering af et friareal svarende til det fulde antal kvadratmeter bebyggelse. Bygningen ligger således i et for tæt bebygget miljø til at kunne leve op til kravene for en moderne skole. Det vurderes endvidere at der ikke er behov for en skole i dette område af byen.

Forvaltningens indstilling

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

7. Jens Eskildsen

- Der ønskes samspil mellem ændringerne og Strandgades lavere byprofil.
- Der ønskes, at omgivelserne omkring Christians Kirke ikke ændres.

- Ørkenfortet må ikke blive højere end Udenrigsministeriet for at bevare portmotivet.
- Afstand mellem havnefronten og Ørkenfortet må ikke reduceres eller ændres.
- Opholdsarealer etableres på ejendommens grundareal og overholder kommuneplanens bestemmelser herom.
- Parkeringsnorm ønskes på 1 plads per 150 m² bebyggelse og skal holdes indenfor bygningskroppen.
- Hotellet må ikke medføre yderligere trafik i nærområdet, samt indførelse af 20 km/t-zone i nærområdet.

Forvaltningens bemærkninger

- Udformningen af bygningen mod Strandgade skal belyses yderligere i det efterfølgende planarbejde. Endvidere skal højden afvejes i forhold til de øvrige gavlhuse langs havnefronten, herunder i særdeleshed Udenrigsministeriet.
- Projektet omfatter ikke Christians Kirke og nærmeste omgivelser.
- Forvaltningen finder, at bygningen godt kan bære en etage mere i forhold til sine omgivelser, herunder portmotivet med Udenrigsministeriet og Knippelsbro.
- I den gældende lokalplan er der fastlagt en 12 m bred havnepromenade, hvilket vil blive fastholdt i den videre planlægning.
- Kommuneplanens gældende bestemmelser for friareal vil blive overholdt.
- Kommuneplanens gældende bestemmelser for parkering vil blive overholdt. Der er i bestemmelserne mulighed for at forøge/reducere parkeringsnormen fra 1 pr. 100 m² til 1 pr. 200 m², hvilket beror på en konkret vurdering. Det vurderes i dette tilfælde, at hotellet vil have et lavere parkeringsbehov end den hidtidige kontorvirksomhed, bl.a. pga. nærheden til metrostation (200 m), der har direkte forbindelse til lufthavnen, må det forventes at en del gæster vil benytte denne transportform.
- Det vurderes, at projektet ikke vil generere mere trafik end bygningens hidtidige funktion som kontorvirksomhed. Trafikforholdene vil blive belyst nærmere i den efterfølgende planlægning.

Forvaltningens indstilling

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

8. Peter Michael Willer

- Der spørges til om der findes en SAVE-registrering af bygningen, samt om der kan udarbejdes en sådan.
- Der udtrykkes bekymring for, hvorledes facaden renoveres, samt ideen om at åbne bygningen op i parkeringsdækket.
- Der ønskes endvidere ikke en ekstra etage ovenpå byggeriet pga. naboer og bygningens æstetiske fremtoning.
- Endelig ønskes der ikke at der åbnes for meget op mod Torvegade, grundet den tunge trafik.

Forvaltningens bemærkninger

- Der findes ikke en SAVE-registrering, der omfatter bygningen, idet de i hovedtræk ikke er udført for bygninger efter 1940.
- Vedr. bygningens ydre fremtræden vil der i det efterfølgende arbejde blive fastlagt bestemmelser herfor.
- Forvaltningen finder, at bygningen godt kan bære en etage mere i forhold til sine omgivelser, herunder portmotivet med Udenrigsministeriet og Knippelsbro.
- Det vurderes, at facaden mod Torvegade kan bære at blive åbnet op i parkeringsdækket.

Forvaltningens indstilling

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

9. Grethe Pontoppidan på vegne af Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur

- Der opfordres til at undersøge bygningens bevaringsværdi og kulturarv nærmere.
- Der bør tages hensyn til sammenhængen med Udenrigsministeriet.
- Der udtrykkes bekymring for betydningen for arkitekturen ved forøgelse af etageantal, facaderenovering og indvendig renovering.

Forvaltningens bemærkninger

- Forvaltningen er enig i vigtigheden af at belyse bygningens bevaringspotentiale og kulturværdi, hvilket vil blive søgt belyst i den kommende planlægning.
- Forvaltningen finder, at bygningen godt kan bære en etage mere i forhold til sine omgivelser, herunder portmotivet med Udenrigsministeriet og Knippelsbro. Det vurderes at sammenhængen med Udenrigsministeriet ikke vil forringes ved de foreslåede ændringer i kommuneplanen.
- Udformning af facaderne og herunder facaden på den eksisterende bygning vil indgå i det videre arbejde med lokalplanen, og der vil blive indarbejdet bestemmelser herfor.

Forvaltningens indstilling

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

10. Oliver Gehrke

- Der gøres opmærksom på, at der maksimalt kan tilføjes en etage, såfremt dette gøres på en fornuftig måde.
- Ballroom mv. bør ikke inddrage havnepromenadeareal.
- Forbindelsen mellem havnepromenade og Torvegade kan nøjes med at være for gående.
- Der opfordres til at indrette hjørnet mellem Torvegade og bygningen på en måde, der indbyder til ophold.

Forvaltningens bemærkninger

- I startredegårelsen er der lagt op til tilføjelse af en enkelt etage på byggeriet.
- I den gældende lokalplan er der fastlagt en 12 m bred havnepromenade, hvilket vil blive fastholdt i den videre planlægning.
- Der vil i det efterfølgende planarbejde blive arbejdet med forbindelsen mellem Knippelsbro og havnepromenaden.
- Der vil i det efterfølgende planarbejde blive arbejdet på områdets uderum, herunder på at sikre gode opholdsmuligheder og forbindelser.

Forvaltningens indstilling

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget