

Teknik- og Miljøforvaltningen

26. april 2018

Sagsnr.  
2018-0118265

Dokumentnr.  
2018-0118265-6

Forvaltningen har med brev af 23. marts 2018 oplyst om startredegørelsen for Ørkenfortet, som ønskes omdannet til hotel med en om- og udbygning af basen og med en ny tagetage. Kommuneplansrammen foreslås ændret til serviceerhverv (S3\*) og således, at den maksimale bebyggelsesprocent forøges fra 388 pct. til 460 og den maksimale bygningshøjde fra 29 til 33 meter.

Lokaludvalget har med brev af 14. februar 2018 afgivet bemærkninger til forudgående offentlighed for kommuneplantillæg for Ørkenfortet. Overordnet set er Christianshavns Lokaludvalg positiv over for en omdannelse af bygningen fra lukket kontorhus til et mere åbent hotel, og at der etableres en adgang fra Knippelsbro til Havnepromenaden. Derimod udtrykte vi betænkelighed ved forhøjelsen af bygningen, udformningen af facaden ud mod havnen, ligesom vi stillede spørgsmål til de trafikale forhold og parkeringskapaciteten.

Christianshavns Lokaludvalg har den 16.-19. april 2018 foretaget en høring af Christianshavns Borgerpanel, hvor 448 christianshavner har givet deres mening til kende. Se bilaget. Der er som ventet en positiv stemning overfor en omdannelse til hotel, som vil kunne give mere liv til det nuværende døde hjørne. Der er et stærkt ønske om, at den fæstningslignende mur ud mod Torvegade fjernes til fordel for åbne forretninger og barer mv. Fodgængerforbindelsen fra Torvegade til havnepromenaden hilses velkommen, og det samme gør en udadvendt aktivitet ud til promenaden. Stemningen er forbeholden over for den ekstra tagetage og forslaget om omdannelse af et eksisterende parkeringsdæk.

Nogle af lokaludvalgets medlemmer deltog i en rundvisning den 24. april 2018, hvor ATP Ejendomme og arkitekt Lars Steffensen viste de seneste tegninger og besvarede spørgsmål.

**Christianshavns Lokaludvalg**

Rådhusstræde 13  
1466 København K

EAN nummer  
5798009800275

Lokaludvalget har drøftet startredefølelsen på sit møde den 25. april 2018 og skal fremkomme med nedennævnte bemærkninger.

Vi kan støtte de temaer, som forvaltningen vil have fokus på i den videre proces, herunder

- at det karakteristiske gavlmotiv for bebyggelsen langs havneløbet på Christianshavn skal fastholdes,
- at Byrummet i Strandgade skal belyses nærmere, herunder relationen mellem de fredede renæssancehuse og Ørkenfortet. Og at den nye base skal understøtte interaktion og publikumsorienterede anvendelse mod havnepromenaden Torvegade og Strandgade, samt
- at den nærmere udformning af taghaver og beplantning og udformning af ubebyggede arealer på terræn vil skulle afklares nærmere i lokalplanforslaget.

Lokaludvalget mener, at den nuværende bebyggelsesprocent på 388 % skal fastholdes. Endvidere mener lokaludvalget, at man ikke bør tillade påbygning af en tagetage; heller ikke en tilbagerykket tagetage.

Hvad angår udbygningen af basen bygger borgerpanelets positive svar på en beskrivelse, hvorefter bygningen bliver åben med forretninger og barer ud mod Torvegade. Der forelå imidlertid ikke tegninger eller fotomateriale, der viste, hvordan det kom til at se ud. Hvordan bliver den ekstra etage, der skal bygges oven på basen? Bliver det en helhed i to etager, eller får vi noget, der ligner muren med en etage klistret oven på?

Ud fra indtrykkene fra rundvisningen er det vor opfattelse, at basen bør gøres smallere, så arealet ud mod Torvegade bliver bredere og mere opholdsvenligt. Det er fint, at den bastante mur fjernes, men den bør ikke erstattes af en højere glasfacade på samme sted. Hvis facaden forhøjes, bør der ske en indrykning, hvilket også vil skabe mere åbenhed og lethed ud mod Torvegade.

Et tredje punkt er trafikken, som stadig ikke er ordentligt belyst. Der er i dag en del trafik til og fra Nordea, men erfaringerne fra andre store hoteller viser også trafik af store busser, som vil være noget nyt. Hvordan bliver tilkørselsforholdene? Bliver det fra Torvegade eller gennem den forholdsvis fredelige ende af Strandgade? Allerede i dag er krydset Torvegade-Strandgade ét af Københavns travleste. Den

heftige cykeltrafik ad Torvegade gør det svært for højresvingende biler at komme ind i Strandgade. Vi skal opfordre til endnu engang at overveje indkørselsbane ud mod Torvegade, hvilket der vil være plads til, hvis glasfacaden rykkes tilbage mod hovedbygningen.

Lokaludvalget foreslår desuden, at turistbusbetjeningen til det fremtidige hotel i Ørkenfortet sker fra Knippelsbrogade.

Der er tale om en meget stor ombygning. Hvad vil der blive gjort for at mindske ulemperne i byggeperioden? Lokaludvalget foreslår, at byggematerialer til Ørkenfortet sejles til byggepladsen og at man i byggeperioden forbyder tung trafik fra Knippelsbro at svinge til højre ind i Strandgade; dette af hensyn til cyklisterne i Torvegade.

Vi har noteret os forvaltningens vurdering af parkeringsforholdene, hvor kommuneplanens krav om 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> vil blive overholdt, selvom der fjernes parkeringspladser i det fri, og et parkeringsdæk inddrages til hotel. For at undgå yderligere parkeringsudfordringer i området må det være et krav, at bygherren sørger for parkeringspladser, der svarer til det forventede antal brugere af bygningen.

Sammenfattende er lokaludvalget fortsat betænkelig ved forhøjelsen af bygningen med en ekstra etage, og vi må tage forbehold over for udbygningen og forhøjelsen af basen, hvor muren godt nok fjernes, men hvor en glasfacade vil tårne sig op.. Endelig mener vi, at startredegørelsen undervurderer indvirkningen på trafik og parkering.

Vi kan forstå, at der stadig tegnes på projektet. Lokaludvalget medvirker gerne med input og ønsker, så vi undgår en situation, der ligner den nuværende, hvor der er en stor aversion mod Ørkenfortets udformning.

Med venlig hilsen

Poul Cohrt,  
formand