

HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

Til forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 B&W-området ved Christianskirken 'Ørkenfortet' med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Offentlig høringsperiode fra den 2. august 2018 til den 27. september 2018

Høringssvar

Besvarelser indkommet på anden vis nr. 22 - 20

Besvarelser indkommet via Bliv Hørt..... nr. 19 - 1



Nr.	Dato	Navn	Adresse	Postnr
23	26.09.2018	Lars Steffensen	Henning Larsens Architects A/S	
22	26.09.2018, kl. 13.56	Karim Friis Arfaoui, HOFOR	Ørestads Boulevard 35	2300
21	21.09.2018	Jens Eskildsen	Johan Sempes Gade 9, 3. tv.	1402
20	16.09.2018	Hans Pagh Knudsen	Strandgade 14, 2. th	2300
19	27.09.2018, Kl. 23.49	Peter Michael Willer	Hallingsgade 13	2100
18	27.09.2018, Kl. 23.31	Jesper Bergmann	Strandgade 6, 1	1401
17	27.09.2018, Kl. 17.37	Sekretariatet	Borgergade 111	1300
16	27.09.2018, Kl. 17.08	Indre By Lokaludvalg	Rådhusstræde 13	1466
15	27.09.2018, Kl. 16.19	Christianshavns Lokaludvalg	Rådhusstræde 13	1466
14	27.09.2018, Kl. 12.52	Sekretariatet	Borgergade 111	1300
13	26.09.2018, Kl. 17.53	Jens Eskildsen (HØRINGSSVAR SLETTET PÅ BLIVHØRT.KK.DK PGA. DUBLETTE)	Johan Sempes Gade 9, 3. tv.	1402
12	26.09.2018, Kl. 17.46	Jens Eskildsen	Johan Sempes Gade 9, 3. tv.	1402
11	23.09.2018, Kl. 19.29	Kaj Munch	Johan Sempes Gade 3, 5. sal	1402
10	23.09.2018, Kl. 18.07	Frode Neergaard	Johan Sempes Gade 1, 5. sal	1402
9	21.09.2018, Kl. 11.33	Birgitte Schiermacher, indretningsarkitekt	Strandgade 14 2. tv.	1401
8	20.09.2018, Kl. 08.49	Mikki Østergaard	Borups Alle 177	2400
7	15.09.2018, Kl. 12.25	Svend Aage Schiermacher	Strandgade 14 2. tv .	1401
6	15.09.2018, Kl. 12.23	Svend Aage Schiermacher	Strandgade 14 2. tv .	1401
5	03.09.2018, Kl. 19.55	Hanne Vilien	Johan Sempes Gade 11,1.th	1402
4	29.08.2018, Kl. 21.40	Christian Aarø	Nicolai Eigtveds Gade 32	1402
3	17.08.2018, Kl. 23.24	Flemming Pless	Strandgade 2	1401
2	11.08.2018, Kl. 15.54	Ole Rasmussen	Stationsvej 45	3210
1	06.08.2018, Kl. 13.49	Metroselskabet I/S	Metrovej 5	2300

Søs Lynard

Fra: Søs Lynard
Sendt: 1. oktober 2018 11:44
Til: Søs Lynard
Emne: VS: Ørkenfortet - Indsigelser til Forslag til tillæg nr.3 til lokalplan nr. 183
Vedhæftede filer: Illustration 1.jpg; Illustration 2.jpg; ISG7_K02_H1_EL_N01.pdf; ISG7_K02_H1_EL_N02.pdf; 20180926 Samlede Indsigelser til Lokalplan 183 ATP.docx

Fra: Peter Juul Nielsen
Sendt: 28. september 2018 10:27
Til: Søs Lynard <soslyn@kk.dk>
Emne: VS: Ørkenfortet - Indsigelser til Forslag til tillæg nr.3 til lokalplan nr. 183

Hermed en indstilling til ørkenfortet

Fra: Lars Steffensen <LS@henninglarsen.com>
Sendt: 26. september 2018 16:22
Til: Peter Juul Nielsen <peniel@kk.dk>
Cc: Lars Gjørret <lsg@atp-ejendomme.dk>; Mark Howell (MARH) <marh@niras.dk>; Michael Bang - Construction Management ApS <mb@mb-cm.dk>; Kim Bjørn Nielsen (KIBN) <kibn@niras.dk>; Peder Elgaard <pe@elgaardarchitecture.com>; Jakob Birk Nielsen <JBN@henninglarsen.com>; Carsten Fischer <CF@henninglarsen.com>
Emne: Ørkenfortet - Indsigelser til Forslag til tillæg nr.3 til lokalplan nr. 183

Hej Peter,

På vegne af ATP indsender vi hermed vores samlede indsigelser til Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183. Vi tillader os at fremsende materialet direkte til dig. Vi er usikre på, om vi alternativt bør uploade indsigelserne til kommunens hjemmeside, og det lykkedes mig ikke at fange dig i løbet af dagen. Håber der ok.

Til indsigelserne er vedhæftet følgende:

Forslag til en ny illustration til side 17. Vi anbefaler nr.1.

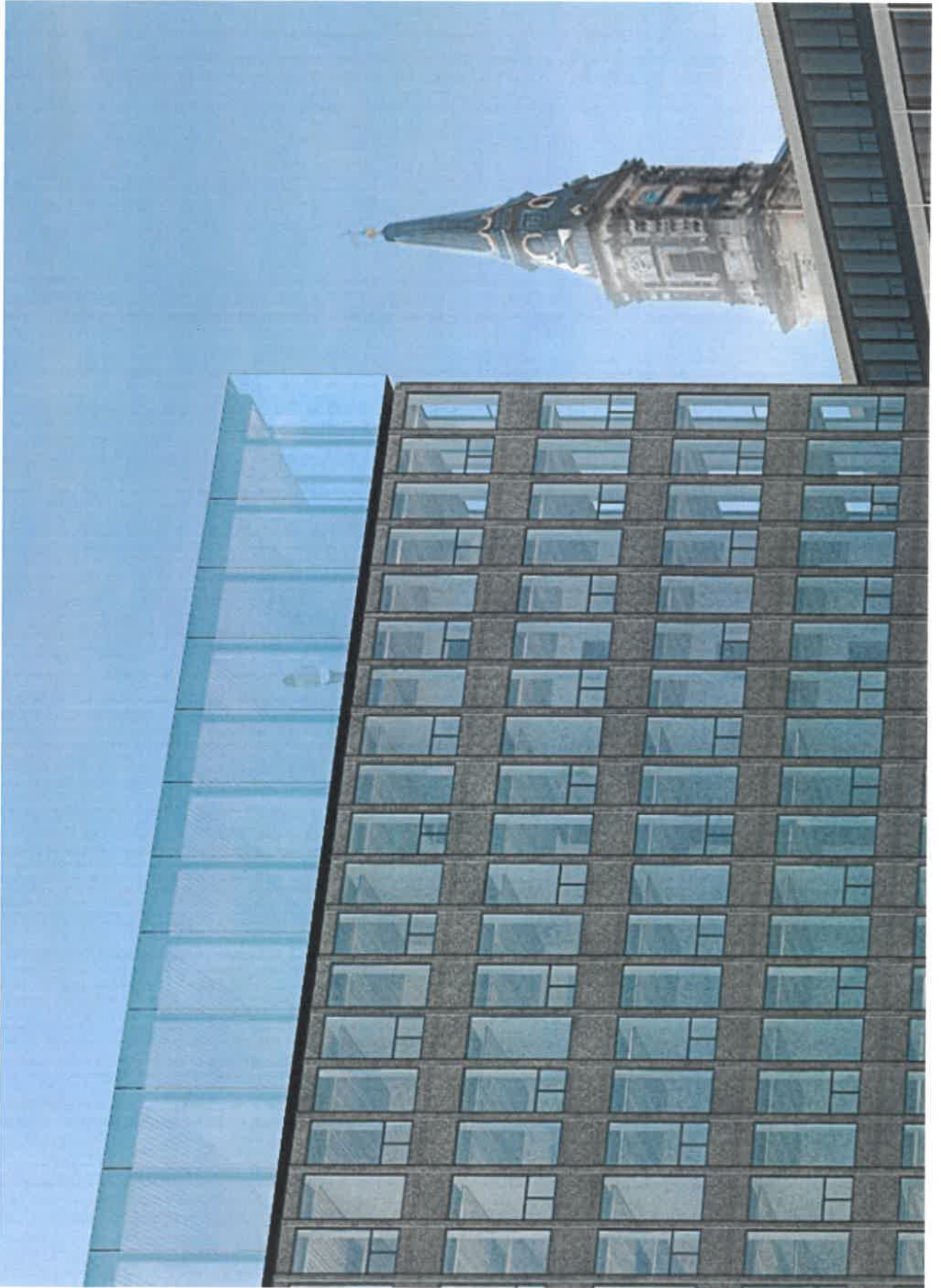
En justeret situationsplan som underlag for Tegning 2, al cykelparkering i Knippelsbrogade er placeret på egen matrikel.

Sig til hvis I skal bruge planen i et andet format end pdf.

Bh Lars Steffensen

Lars Steffensen
 Partner
 Architect MAA

M [+45 2715 0218](tel:+4527150218)
 D [+45 8233 3018](tel:+4582333018)
[Skype4Business](#)





Notat

Projekt 1685 Ørkenfortet
Notatnr. 02
Dato 25. september 2018
Emne Indsigelser til Forslag til tillæg nr. 3 til Lokalplan 183

Fra ATP
Til KK TMF v/Byplanlægger Peter Juul Nielsen

Indsigelser

I nedenstående foreslås justeringer til tekst og tegning i lokalplantillæggets to dele, begrundet i den justering af projektet, der har fundet sted siden lokalplanforslaget blev sendt i offentlig høring.

1. Redegørelse for tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183

Egenart – side 3 (alternativt under Byggeønsker – side 5)
Følgende tekst vedr. Bevaringsperspektiv ("Bevaringsstrategi" er mere præcist, men måske for præcist til dette afsnit?) foreslås tilføjet.

Nedenstående forholder sig udelukkende til Ørkenfortets eksteriør. Ørkenfortet er ikke formelt klassificeret med en bevaringsværdi, men besidder væsentlige bevaringsværdier på både bydels-niveau og i detaljen, som bør iagttages og understøttes ved den kommende om- og tilbygning. Bevaringsværdierne for bygningens ydre er beskrevet i bevaringsplan af 26.09.2018, hvortil der henvises for de detaljerede kortlægninger af miljømæssig værdi, kulturhistorisk værdi, arkitektonisk værdi. På baggrund heraf er de bærende bevaringsværdier fastlagt, som grundlag for beslutning om, hvordan bygningens ydre kan bevares og udvikles.

Arkitektonisk er Ørkenfortet en markant repræsentant for den internationale modernisme, som i sin hovedkomposition og skala er tilpasset den bymæssige situation og oprindelige funktion som B&Ws administrative hovedkvarter. Bygningens hovedkomposition er meget klart aflæselig og består af en base i to etager, hvoraf een ligger under jorden og en hovedbygningsskrop på syv etager. Bygningskroppen er meget dyb, hvilket har givet gavlene en noget tung proportionering. Tektonisk er byg-

ningen sammensat af et bærende system med pladsstøbte betonsøjler og -dæk, og et apterende fer og not-facadesystem i betonelementer med karakteristiske overflader af frilagte søsten.

Bygningens bærende bevaringsværdier knytter sig i hovedtræk til følgende:

- Bygningens hovedkomposition med basen og bygningskroppen, som i sin form og skala er meget vigtige for den bymæssige situation som portmotiv og byrum der formidler overgangen mellem Knippelsbro og Christianshavn.
 - Basens tunge og lukkede udtryk udført i et facetteret relief af betonelementer med frilagt søstenoverflade.
 - Basens funktion som forplads til bygningen.
- Bygningskroppens facadesyntaks og detailgeometri med gennemgående vertikale søjlekapper og tilbageliggende brystningselementer, begge dele med frilagt søstenoverflade.
- Stueetagens tilbageliggende glasplan, der arkitektonisk formidler overgangen mellem base og bygningskrop og visuelt løfter selve bygningen.
 - Vinduernes spinkle karme, rammer og sprosser.

Som det ofte gør sig gældende for modernistiske betonbygninger, så er originalmaterialet vigtigt, men det er ikke afgørende at bevare det. De udvendige bygningsdeles geometri og overflade kan enten bevares, istandsættes eller rekonstrueres, helt eller delvist, uden at det påvirker de bærende bevaringsværdier.

Tilbygningerne på henholdsvis basen og på toppen af bygningskroppen bør i detaljen behandles forskelligt så de understøtter de bærende bevaringsværdier.

På basen kan kontrasten mellem nyt og eksisterende være relativt høj, så længe basen bevarer sit eksisterende udtryk og højde samt at det nye bygningsvolumen underordner sig basen. Tagkanten bør markeres og glasfacaden bør højdemæssigt referere til stueetagens tilbagetrukne vinduesbånd.

Den nye etage på toppen af bygningskroppen bør i højere grad referere til den underliggende facade som forlængelse eller afslutning og fremstå komplementerende og i mindre grad fremstå kontrasterende.

Faktaboks - side 4

Oprindelig faktaboks:

Bruttoarealer jf. BR (Kælder - medregnes ikke) 28.800m²

Stueetage 2.200m²

Samlet bruttoetageareal 31.766m²

Bebyggelsespct. 470

Teksten foreslås justeret til:

Etageareal jf. BR (Kælder - medregnes ikke) 28.800m²

Bygningens samlede areal inkl. Kælder 32.570m²

Bebyggelsespct. 470

Begrundelse: Bygningsreglementet opererer med betegnelsen etageareal og derfor bør fremgå at faktaboksen. Stueetage på 2.200 m² bør præciseres eller udgå. Samlet bruttoetageareal henviser sandsynligvis til bygningens samlede areal inklusive kælder beliggende mindre end 1,25 m over omgivende terræn, affaldsrum i terræn samt øvrige arealer, der ikke medregnes i etagearealet iht. BR18 § 455 stk. 3. Dette bør gives en anden betegnelse, eksempelvis bygningens samlede areal inkl. kælder eller helt udgå.

Trafikstøj – side 8

Tekst foreslås justeret: "Lokalplanområdet er præget af trafikstøj fra Torvegade. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på 58 dB." - **63 dB.**

Begrundelse. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' angiver grænseværdi til facader til hoteller som 63 dB, ikke 58 dB (kravet hører til boliger)

Tekst foreslås justeret: "Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes. Den fremtidige bebyggelse og friarealer er placeret således, at der skærmes for støj."

Erstattes med: "Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer **iagttages**". Næste sætning udgår.

Begrundelse. Bygningens fodaftryk og matriklens størrelse giver meget begrænsede muligheder inden for matriklen at imødekomme krav til friareal. En del af friarealet befinder sig på terrænniveauet ved Strandgade og til dels Torvegade, hvor afskærmning fra støj ikke vil kunne tillades aht afvikling af trafik og adgang til bygningen. Resten af friarealet befinder sig på taget, hvor støjbelastning fra Torvegade kan have en betydning for omfang af arealet, der overholder støjkrav. En støjskærm langs tagkanten vil være imod andre bestemmelser i lokalplanen, herunder krav til højde og byggeriets ydre fremtræden.

2. Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 B&W-området

§4. Veje og parkering

Stk. 4. Stier og promenade – side 15

Teksten foreslås suppleret: "... en bred trappe på **minimum 4m...**"

Tegning 2 bør vise trappe med to reposer.

Stk. 5. Bilparkering – side 15

Tekst foreslås tilpasset: "Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. **Arealer til tekniske anlæg, herunder bl.a. anlæg til energiproduktion og -forsyning, bil- og cykelparkeringsanlæg, og til pulterum og lignende** indgår ikke i beregningen."

Begrundelse: KK har tidligere præciseret, med henvisning til KP15, at disse arealer ikke indgår i beregningen hvorfor det bør præciseres her.

I givet fald vil det dimensionerende areal være 25.463m², iht. landmålerens opmåling, og antal p-pladser være 127. Pt er der 109 pladser i konstruktion og 15 pladser på terræn, i alt 124.

Stk. 6 Cykelparkering – side 16

Det foreslås angivet, at grundlag for beregning af antal cykelparkeringspladser er projektets nybyggede arealer.

Begrundelse: KK har tidligere præciseret, at kravet gælder kun for nyopførte arealer, hvorfor det præciseres her.

Lokalplanteksten angiver: "Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning nr. 2."

Nuværende tegning 2 viser cykelparkering på nabomatriklen.

Tegning nr. 2 foreslås opdateret til faktisk projekt, hvor der deplaceres cykelparkering i Knippelsbrogade på egen matrikel.

Kommentar: En justeret situationsplan, med al cykelparkering på egen matrikel, fremsendes d.d.

§6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk.1. Bebyggelsens omfang – side 16

Tegning nr. 2, 3 og 4 (side 21-23) foreslås opdateret så udstrækning af bygning B mod Knippelsbrogade og Promenaden så aktuelle længde og bredde præciseres.

Begrundelse: Basens facade rykkes 1m tilbage fra Promenaden, for at respektere eksisterende konstruktioner og installationer i selve promenade- og kajkantopbygningen. Basens sydfacade flugter nu med hovedbygningens sydfacade. Basens hovedgeometri forenkles, med regulære hjørner ved Strandgade og Knippelsbrogade og herved fremhæves trappeløbet, der forbinder Torvegade og promenaden.

Stk.2. Bebyggelsesplan – side 16

Tekst foreslås ændret til: "... I tilknytning til hotelindgang kan der etableres et vindfang i glas på ca. 3m x 10m samt en fast baldakin på ca. 3,5m x 30m uden for bebyggelsens fodaftryk".

Begrundelse: Baldakinen sikrer tørskoet adgang fra busholdeplads og taxa-afsætning til hotellets indgang, hvilket er et ønske fra hotelvirksomheden.

§7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Ny bebyggelse – side 16

Facader i stueetage

Oprindelig tekst: Vinduer skal være i klart glas.

Teksten erstattes med: **Glas i vinduer skal udføres med minimum g-værdi på 0,25.**

Øvrige facader

Teksten foreslås ændret til: Tilbygning A, B og C skal udføres som glasbygninger med spinkle sprosser i overfladebehandlet metal og farvetone afstemt efter bygningens oprindelige arkitektur.

Begrundelse: Beskrivelse, og illustrationen på side 17, svarer ikke helt til det faktiske projekt.

Tag

Det foreslås at teksten justeres til: "Værn placeres i en afstand af **minimum** 1,5 m fra selve tagkanten".

Begrundelse: Afstand til tagkanten for fastgørelse af faldsikring er typisk ca. 2m. Faldsikring etableres uden for værn. Desuden anses en placering af værnet længere inde på taget, at være en fordel for bygningens yde fremtræden.

Illustration – side 17

Det foreslås at illustrationen opdateres til faktiske projekt

Kommentar: Forslag til ny illustration fremsendes d.d.

Stk. 2. Eksisterende bebyggelse – side 17

Indledende tekst foreslås justeret til: "Den eksisterende facade på bygningen består af betonelementer med fritlagte sten. Facadens formater af transparente og lukkede felter, relief mellem lodrette søjler, brystninger og vinduer skal opretholdes."

a) Teksten foreslås ændret til: "**Betonfacaden skal genskabes refererende til den eksisterende facades proportioner, relief, stoflighed og farve. Betonoverfladens tekstur skal fremstå i tilsvarende kontrast til vinduesglassets glathed som i det eksisterende. Farvetoner skal fremstå i tilsvarende varme grå nuancer som det eksisterende facademateriale og belægningen omkring bygningen. Betonmateriale, overfladekarakter og farve skal være det samme for hovedbygningen og den nedre 'tunge' del af basen**".

Begrundelse: Betonanalyser viser, at betonfacaden er i meget ringe forfatning. Derfor er det ikke hensigtsmæssigt at bevare eller reparere facadeelementerne.

b) og c) 'mangler'!

d) Teksten foreslås ændret til: "Nye vinduer og yderdøre m.v. skal tilpasses bygningens arkitektur og udføres i overfladebehandlet metal, med proportion, spinkelhed og farvetone referende til de eksisterende vinduer. Der må ikke anvendes plastmaterialer".

Begrundelse: Det er ikke realistisk at udføre vinduer og døre i nøjagtigt samme materiale og med samme detaljer som eksisterende, bl.a. pga. af nutidens energikrav og produktionsmetoder.

e) Teksten foreslås justeret til: "Ved etablering af vinduer i nye vindueshuller i basen skal vinduer udføres i overfladebehandlet metal, med spinkelhed og farvetone referende til bygningens oprindelige arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer"

Begrundelse: Der etableres kun nye vinduesåbninger i basens facade. Som for d) er det ikke realistisk at udføre vinduer og døre i nøjagtigt samme materiale og med samme detaljer som eksisterende, bl.a. pga. af nutidens energikrav og produktionsmetoder.

Stk. 5. Tekniske anlæg – side 17

Oprindelig tekst: "Trappehuse må højst have et omfang på 1,5 m x 4 m og 2,4 m i højden. Ventilationsanlæg må højst have et omfang på 1,5 m x 4 m og 1 m i højden."

Teksten foreslås erstattet med: Trappehuse og elevatorhuse højst må være 2,4 m i højden. Ventilationskomponenter, herunder luftafkast, luftindtag, brandventilation, røgventilation, overtryksventilation og tilsvarende højst må være 2 m i højden. Disse komponenter samles i to afgrænsede områder og placeres væk fra bygningens tagkant. Hvert område på 12,5 m x 3,5 m afgrænses med en lodret afskærmning eller beklædning, der materialemæssigt og farvemæssigt, harmonerer med de øvrige metalliske overflader i facaderne.

Begrundelse: Begrebet "ventilationsanlæg" er blevet præciseret i omfang af komponenter, der placeres på taget som konsekvens af lokalplanskravet om placering af selve anlægget i bygningen. I nuværende forslag til lokalplan kan krav, der stilles til bl.a. højden af luftafkast over tagfladen iht. danske normer og standarder ikke overholdes medmindre højden på komponenterne øges op til ca. 2 m. Hensigten om at samle disse komponenter på taget i et afgrænset areal tæt på midten af bygningens fodaftryk er fortsat uændret. Trappehusenes dimensionering skal kunne rumme anlæg til elevator/lift hvorfor krav til plandimensioner udgår (disse bestemmes af tilgængelighedskrav) mens højdekra- vet er uændret. Elevatorernes topper ligger lige over tagfladen og overtryksventileres.

§9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik – side 18

Nuværende tekst:

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

a) Indendørs med delvist lukkede vinduer (0,35 m²). Hoteller 51. Dette krav foreslår vi udgår.

b) Indendørs med lukkede vinduer: Hotellers, boligers, skolers og daginstitutioners opholdsrum: 33. Administration og liberale erhverv: 38.

Begrundelse: Facaden består af lukkede vinduer men der indføres partier – anskrigsvinduer - der kan åbnes i tilfælde af brand, hvor gæster skal kunne åbne anskrigsvinduet (en begrænset åbning) og give tegn til redningsfolk, at de befinder sig i gæsteværelset. Der er risiko for, at krav (a) – der indgår som anbefaling, og ikke som krav, i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' – kan misfortolkes såfremt anskrigsvinduer anses som vin-

duer, der kan åbnes i forbindelse med udluftning af gæsteværelser og ikke kun i tilfælde af brand. Krav (b) er et krav fra Bygningsreglementet hvorfor det overholdes.

Fra: TMFKP BU CBP Byplanlægning
Sendt: 26. september 2018 13:56
Til: TMFKP BU CBP Byplankontorerne
Emne: VS: HOFOR: Høringssvar vedr. tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 "Ørkenfortet"
Vedhæftede filer: hofoer_hoeringssvar_tillaeg_3_til_nr_183_oerkenfortet.pdf

Fra: kfar@hofor.dk
Sendt: 26. september 2018 13:47
Til: TMFKP BU CBP Byplanlægning
Emne: HOFOR: Høringssvar vedr. tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 "Ørkenfortet"

Karim Friis Arfaoui sendte en meddelelse via kontaktformularen på <https://blivhoert.kk.dk/hoering/tillaeg-nr-3-til-lokalplan-nr-183-bw-omr...>.

Til rette vedkommende,

Vedhæftet er høringssvar fra HOFOR A/S vedr. tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 "Ørkenfortet".

Venlig hilsen,

Karim Friis Arfaoui

Notat

Dato: 21.09.2018
Opgave: Svar på høring af tillæg 3 til lokalplan 183
"Ørkenfortet"
Afsender: Karim Friis Arfaoui
Modtager: Center for Byplanlægning, Njalsgade 13,
Postboks 348, 1503 København V.

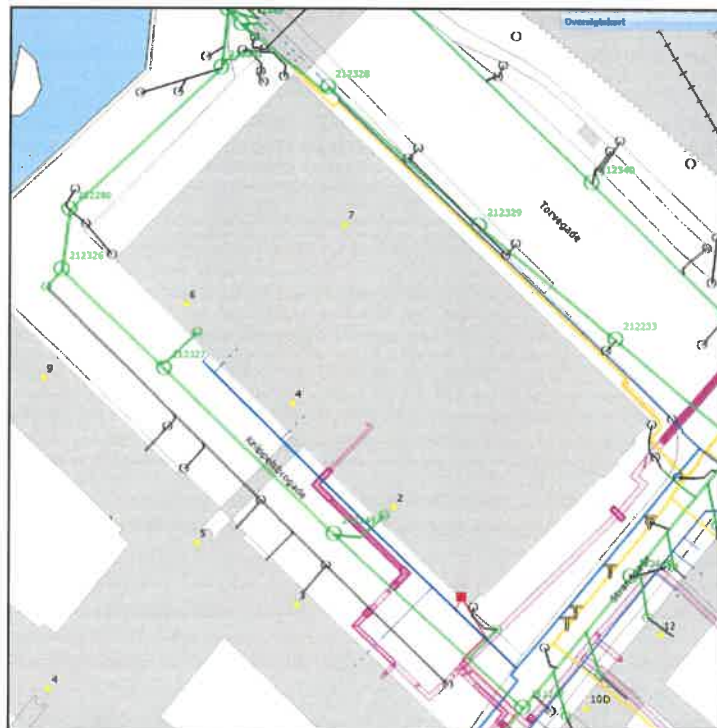
Plan - VS
Direkte tlf. 2795 4210
E-mail kfar@hofor.dk

Svar på høring af tillæg 3 til lokalplan 183 "Ørkenfortet"

Københavns Kommune har igangsat høring i forbindelse med udarbejdelsen af tillæg 3 til lokalplan 183 "Ørkenfortet" med tilhørende kommuneplantillæg. Hermed fremsendes HOFORs bemærkninger til forslaget. Der fremsendes én samlet kommentering for alle de forsyningsselskaber, der administreres af HOFOR A/S.

Kommenteringen er udarbejdet som henvisninger til materialet modtaget d. 2. august 2018.

På lokalplanforslagets tegning 2 ses det, at vejarealet på Asiatisk Plads nedlægges sammen med en stor del af Knippelsbrogade. Som det ses af kortudsnittet til højre har HOFOR her en spildevandsledning (vist med grønt), som er nødvendig for at kunne aflede spildevand fra Knippelsbrogade 3-9, samt fjernvarmeledning. HOFOR ønsker, at der til ledningerne tinglyses en deklARATION på de strækninger, som ligger i vejarealer, der nedlægges, så ledningerne også i fremtiden er beskyttet. På tegning 3 i lokalplanforslaget fremgår det endvidere, at byggefelt B er placeret ovenpå eller meget tæt på HOFORs spildevandsledning på Asiatisk plads. Da nedlæggelsen af vejarealet er pga. byudvikling ikke ligger inden for vejlovens rammer for gæsteprincippet, vil det være udvikleren af "Ørkenfortet", der skal afholde en eventuel omlægning af ledningen. Det bemærkes, at det ikke er undersøgt, om en



omlægning af ledningen er praktisk mulig.

HOFOR har endvidere en vigtig hovedforsyningsledning i Strandgade langs med Ørkenfortets sydside, som der bedes tages hensyn til i forbindelse med ombygningen af Ørkenfortet.

Christianshavn, den 21.9.2018

Københavns Kommune
Center for Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks 348
1503 København V

Afsender:
Jens Eskildsen
Johan Semps Gade 9, 3. tv.
1402 København K

21.
MODTAGET
21 SEP. 2018
KUNDECENTRET

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 for Ørkenfortet og kommuneplantillæg

I mit brev af 21.2.2018 til den forudgående offentlige høring om KPL-tillæg for Ørkenfortet oplyste jeg, at jeg principielt ikke har noget imod ændringen til hotelformål – blandt andet under forudsætning af, at trafik til og fra hotellet ikke må medføre yderligere trafik i området omkring Christians Kirke (*I følgende benævnt "nærområdet"*). Jeg har stadig dette synspunkt.

Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 med kommuneplantillæg (*i følgende benævnt "lokalplanen"*) indeholder flere paradokser. Lokalplanen efterlader overhovedet ingen tvivl om bygherrens ønsker! Disse er meget udførligt beskrevet, begrundede og illustrerede. I modsætning hertil er flere lokalplanbestemmelser, der følger af projektet meget sparsomt beskrevet, ikke illustrerede og i flere tilfælde udokumenterede påstande. Lokalplanen indeholder desuden flere bestemmelser med kompetencenormer.

Efter Planloven skal et forslag til lokalplan gøre det muligt for blandt andet borgerne at forestille sig, hvordan området bliver med hensyn til bebyggelsen art og omfang, trafik etc. når planen er gennemført. Specielt vedrørende trafik og parkering er lokalplanen mangelfuld og meget lidt informativ.

Københavns Kommune bør derfor udarbejde og offentliggøre et ændret forslag til lokalplan. Et forslag til lokalplan, der overholder planlovens krav til en konkret projektløkal for et hotel – herunder med præcise bestemmelser og retningslinjer, udtømmende kommentarer, illustrationer og visualiseringer - så borgerne kan forestille sig, hvordan området vil blive, når lokalplanen er gennemført – jfr. følgende:

A:**Forudgående offentlig høring om forslag til kommuneplantillæg nr. 3**

Her fremsatte jeg blandt andet bemærkninger om "Bygningshøjden i forhold til Udenrigsministeriet" og "At hotellet ikke må medføre mere trafik i nærområdet og at der indføres en 20 km/t-zone i nærområdet".

Høringssvaret gav *ikke* Københavns Kommune anledning til at ændre kommuneplantillægget. Begrundelserne herfor var blandt andet:

- *"Udformningen af bygningen skal belyses yderligere i det efterfølgende planarbejde. Endvidere skal højden afvejes i forhold til de øvrige gavlhuse langs havnefronten, herunder i særdeleshed Udenrigsministeriet".*
- *"Det vurderes, at projektet ikke vil generere mere trafik end bygningens hidtidige funktion som kontorvirksomhed samt at trafikforholdene vil blive belyst nærmere i den efterfølgende planlægning".*

De to nævnte forhold er *ikke* beskrevet eller visualiseret i lokalplanen! I øvrigt skal det nævnes, at *ingen* af de i alt 34 bemærkninger fra 13 foreninger / borgere gav Københavns Kommune anledning til ændringer af kommuneplantillægget og derved lokalplanen!

Om "Bygningshøjden i forhold til Udenrigsministeriet" vurderede kommunen også:

- *"Forvaltningen finder, at bygningen godt kan bære en etage mere i forhold til sine omgivelser, herunder portmotivet med Udenrigsministeriet og Knippelsbro."*

Det mener jeg er en subjektiv påstand, der i lokalplanen burde være underbygget med en arkitektonisk vurdering og visualisering af de to bygninger set fra Knippelsbro – herunder med koterne på nuværende og fremtidige bygningshøjder. Så havde borgerne muligheden for at vurdere portvirkningen med den foreslåede bygningshøjde på Ørkenfortet!

B:**Lokalplanens redegørelse**

Det fremgår af afsnittet om "Infrastruktur og forholdet til omgivelserne" - på side 7:

"Lokalplanen muliggør, at Knippelsbrogade kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt. Parkeringsdækningen fastsættes efter en konkret vurdering, til 1 plads pr. 200 m² serviceerhverv i området. For detailhandel er normen 1 plads pr. 100 m²."

Det er hvad, jeg kan udlede af redegørelsen om trafik. Og lokalplanens bestemmelser er ikke mere informative! Det fremgår dog af Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling til Borgerrepræsentationen (og derfor *ikke* en del af lokalplanen) blandt andet:

"Bygherre(n) har oplyst, at det forventes, at der dagligt vil komme 8 busser og 250 taxaer til hotellet. På ugebasis forventes 14 lastbiler med leverancer og 290 gæstebiler."

I forhold til i dag, hvor bygningen generer op mod 500 bilture i døgnet, vil en hotelvirksomhed ikke skabe mere trafik i området".

Så er det op til borgerne at gætte sig til resten!

Mit gæt er, at den "i dag" / daværende personbiltrafik til Ørkenfortet kørte fra Torvegade ind på Strandgade og drejede til højre ad Knippelsbrogade. Frakørsel fra Ørkenfortet foregik fra Knippelsbrogade med et venstresving til Strandgade. Der kørte ikke dagligt 250 taxaer til Ørkenfortet. Der kørte ikke dagligt 8 busser til Ørkenfortet. Ørkenfortet var en del af Norddeabygningerne, hvortil der formentligt stadig kører det samme antal lastbiler til som tidligere!

Spørgsmål:

1. Hvad er grundlaget for kommunens vurdering af, at projektet ikke vil generere mere trafik end bygningens hidtidige funktion som kontorvirksomhed samt at hotelvirksomheden og butikken ikke vil skabe mere trafik i nærområdet?
2. Hvordan sikrer kommunen, at hoteltrafikken kun kan køre til hotellet fra Torvegadesiden og ved frakørsel kun kan dreje til venstre ud på Strandgade – så hotelvirksomheden ikke skaber mere trafik i nærområdet?
3. Hvordan sikrer kommunen, at nærområdet ikke bruges som parkerings-, vente- og gennemkørselsområde for taxaer, turistbusser etc.?

C:

Lokalplanens § 3 - Anvendelse

Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre indretning af et hotel i en eksisterende bygning med en begrænset udvidelse ($23.000 \text{ m}^2 + 5.800 \text{ m}^2 = 25 \% \text{ udvidelse!!}$) af etagearealet. Det svarer vel egentlig til, hvad der er et af lokalplanens principper og derved formålet med lokalplanen! De øvrige anvendelsesbestemmelser er derved overflødige!

Spørgsmål:

1. Hvorfor skal lokalplanens § 3 give mulighed for en lang række andre anvendelsesmuligheder end hotel og butik?
2. Hvad er begrundelsen for, at lokalplanen muliggør, at der i et hotel kan indrettes én udvalgswarebutik (højst 200 m^2) / én dagligvarebutik (indtil 500 m^2)?

D:

Lokalplanens § 4 – Veje og parkering

§ 4, stk. 1:

Overkørsler placeres, som vist på tegning nr. 2 (én indkørsel fra Strandgade)

§ 4, stk. 2:

Knippelsbrogade og Brogade nedlægges som offentlig vej.

§ 4, stk. 5 - Bilparkering:

1 plads / 200 m² etageareal, heraf 15 pladser på terræn og resten i konstruktion.

§ 4, stk. 6 - Cykelparkering:

4 pladser / 100 m² etageareal (på tegning nr. 2 er der vist cykelparkering langs Strandgade og ved havnen - sidstnævnte overvejende udenfor lokalplanområdet).

Spørgsmål:

1. Hvorfor skal Knippelsbrogade og Brogade nedlægges som offentlig vej?
2. Hvor anlægges p-pladserne – bortset fra de 15 pladser på terræn?
3. I hvor stort et antal og hvor skal cyklerne placeres - udover den viste cykelparkering på tegning nr. 2?

Det fremgår dog af et udateret notat fra Teknik- og Miljøforvaltningen om parkeringsdækningen (og derfor ikke en del af lokalplanen), at der skal anlægges 120 p-pladser.

Spørgsmål:

4. Hvorfor fremgår det ikke af lokalplanen, hvor meget trafik hotellet generer og hvordan denne trafik skal afvikles på hotelgrunden – jfr. hensynet til borgere, der vil forholde sig til lokalplanen?
5. Skal der ikke anlægges 144 p-pladser (2 pl./200 m² til 28.800 m² etageareal)?
6. Har vejmyndigheden og politiet godkendt til- og frakørselsforholdene?

Lokalplanen er således særdeles mangelfuld i forhold til borgenes mulighed for at vurdere, hvilke trafikafledte og derved miljømæssige konsekvenser den ændrede anvendelse af bygningen får for nærområdet! Det rejser følgende spørgsmål om trafik og parkering:

Spørgsmål:

7. Hvor skal hotellets personale parkere?
8. Hvor skal hotellets kunder – herunder gæster til restauranten - parkere?
9. Hvor skal kunder til butikken (§ 3, stk. 2) parkere?
10. Hvor skal busser til hotellet køre ind og ud, parkere / vente og vende – herunder når der kommer flere busser samtidig?
11. Hvor skal taxaer til hotellet køre ind og ud, parkere, vente og vende?

12. Hvor foregår varelevering til hotellet og hvor skal lastbiler og varevogne parkere / vente og vende?

E:

Lokalplanens § 8- Ubebyggede arealer

Lokalplanens § 8, stk. 2 er et eksempel på en upræcis og uforståelig kompetencenorm:

- *"Teknik -og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionel tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse".*

Spørgsmål:

1. Kan anvendelsen til hotel vurderes, og derved opnå en dispensation?
2. Hvorfor fremgår det ikke af lokalplanen, hvor mange m² og præcist hvor friarealet anlægges?

Lokalplanens § 8, stk. 7: *"Der skal etableres (5) træer som angivet på tegning nr. 4."*

Spørgsmål:

3. Hvilken sikkerhed er der for, at de 5 træer plantes – når de eks. 3 træer er fældet?

F:

Lokalplanens tegning nr. 2 - Havnepromenaden

På tegning nr. 2 er vist en prikket linje langs havnekajen. På signaturforklaringen ses, at dette angiver havnepromenaden. Afstanden fra havnekajen til Ørkenfortets nærmeste murflade (opkørslen til dækket langs Torvegade) er 13,1 meter i murens sydlige ende og 14,3 meter i den nordlige ende. Lokalplanens § 1 beskriver arealet som en offentlig tilgængelig passage.

Spørgsmål:

1. Hvordan sikrer kommunen, at hele arealet mellem muren og havnekajen også i fremtiden forbeholdes gående og cyklister – og at dele af arealet ikke benyttes til afledte hotelformål så som udeservering o.l.?

G:

Forslag til trafiktiltag af 23.8.2018 – Ørkenfortet / hotel og miljøsikring af nærområdet

For at gøre det nemt for kommunen vedlægges et forslag til trafiktiltag, dateret 23.8.2018. Forslaget skal sikre, at "hoteltrafikken" ikke kører ind i nærområdet og at hastigheden i nærområdet dæmpes – herunder ved at anlægge trafikdæpende, hævede flader.

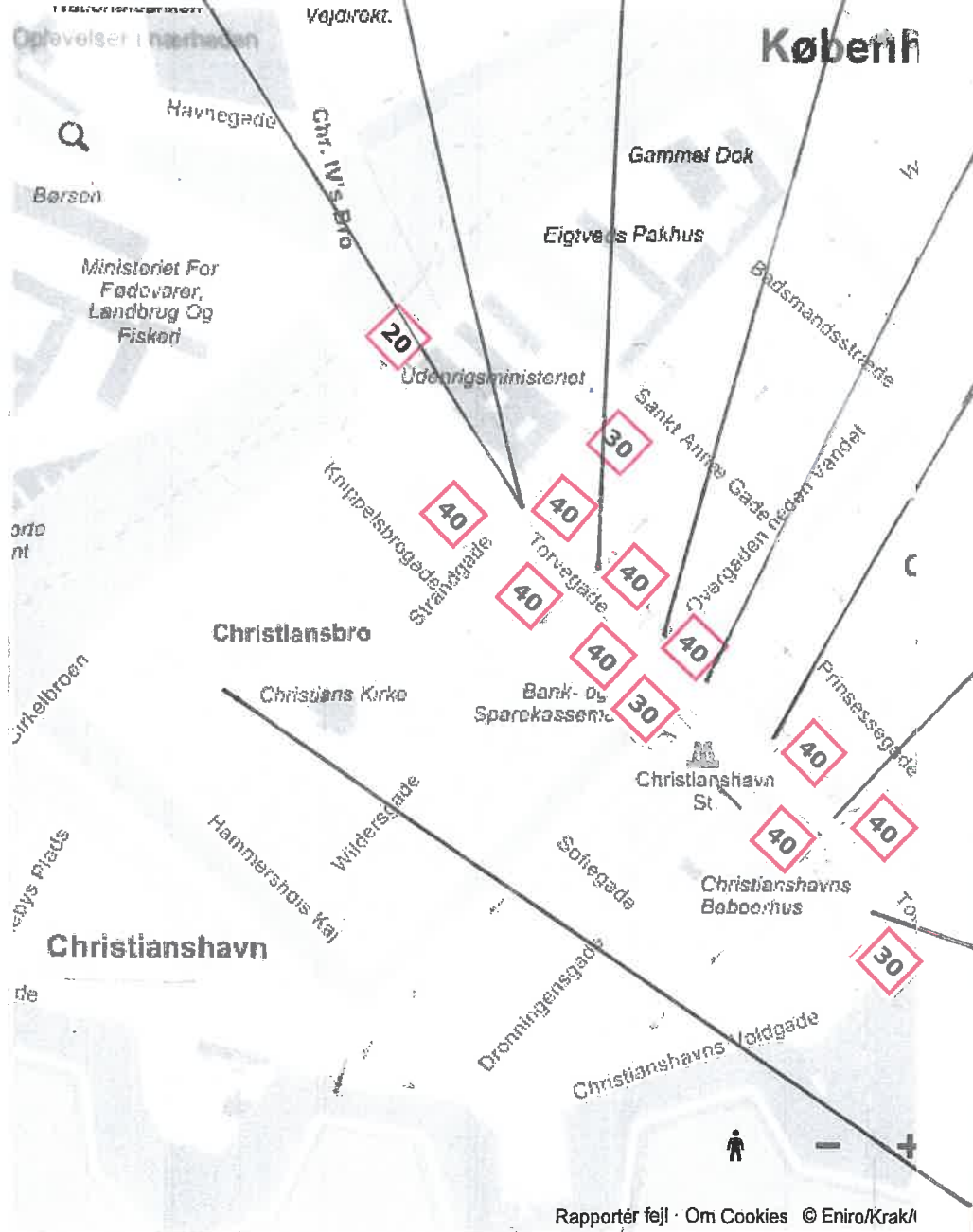
Begrundelse for forslagene:

- Forslagene til færdselstavler er inspireret af påbuds- / færdselstavlerne langs den nordlige side af Torvegade fra Strandgade til Prinsessegade.
- Med 30 km/t reduceres den nuværende støj ved kørsel i nærområdet, da brostensbelægningen, kombineret med de "lukkede" gaderum mellem kirken og de høje facader, forøger støjniveauet markant når der køres hurtigere.
- Strandgade, Johan Semp's Gade og Wildersgade benyttes blandt andet som vejadgange til p-kælderen ved krydset Johan Semp's Gade og Wildersgade. Af mange gennemkørende og heraf en del hurtigt kørende personbiler. Af store lastbiler med leverancer fra kl. 6 om morgenen (*renovationsbiler og OB-vogne til transmission af gudstjenester m.m. fra Christians Kirke skal selvfølgelig fortsat kunne køre her*).
- Af miljømæssige hensyn er det ikke i orden, at en stor del af trafikken fra Torvegade til Wildersgade og Overgaden neden Vandet kører den meget længere vejstrækning via Strandgade og Johan Semp's Gade til og fra de 2 nævnte gader.
- Hævede flader er trafikdæpende. En hævet granit- / brostensflade foran Christians Kirke vil samtidig skabe en "værdig" ankomst til kirken.
- Det må forventes, at de mange cykler (*28.800 m² x 4 pladser / 100 m² etageareal = ca. 1.250 cykler*), der skal anlægges plads til ved og i hotellet vil medføre en betydelig forøgelse af cyklende i nærområdet – og derved behov for yderligere trafiksikring.
- Ideen med forslagene er også, at der skal tages størst mulige hensyn til genboerne i de nærmeste, lige husnumre i Strandgade, der berøres direkte af hoteltrafikken.
- Hotellets byggherre har formentligt ikke noget imod at bidrage til anlæg af de foreslåede trafiktiltag - for derved at sikre det bedst mulige naboskab!

H:

Bilag:

- Eksisterende vejtavler – 2.8.2018
- Forslag til trafiktiltag af 23.8.2018

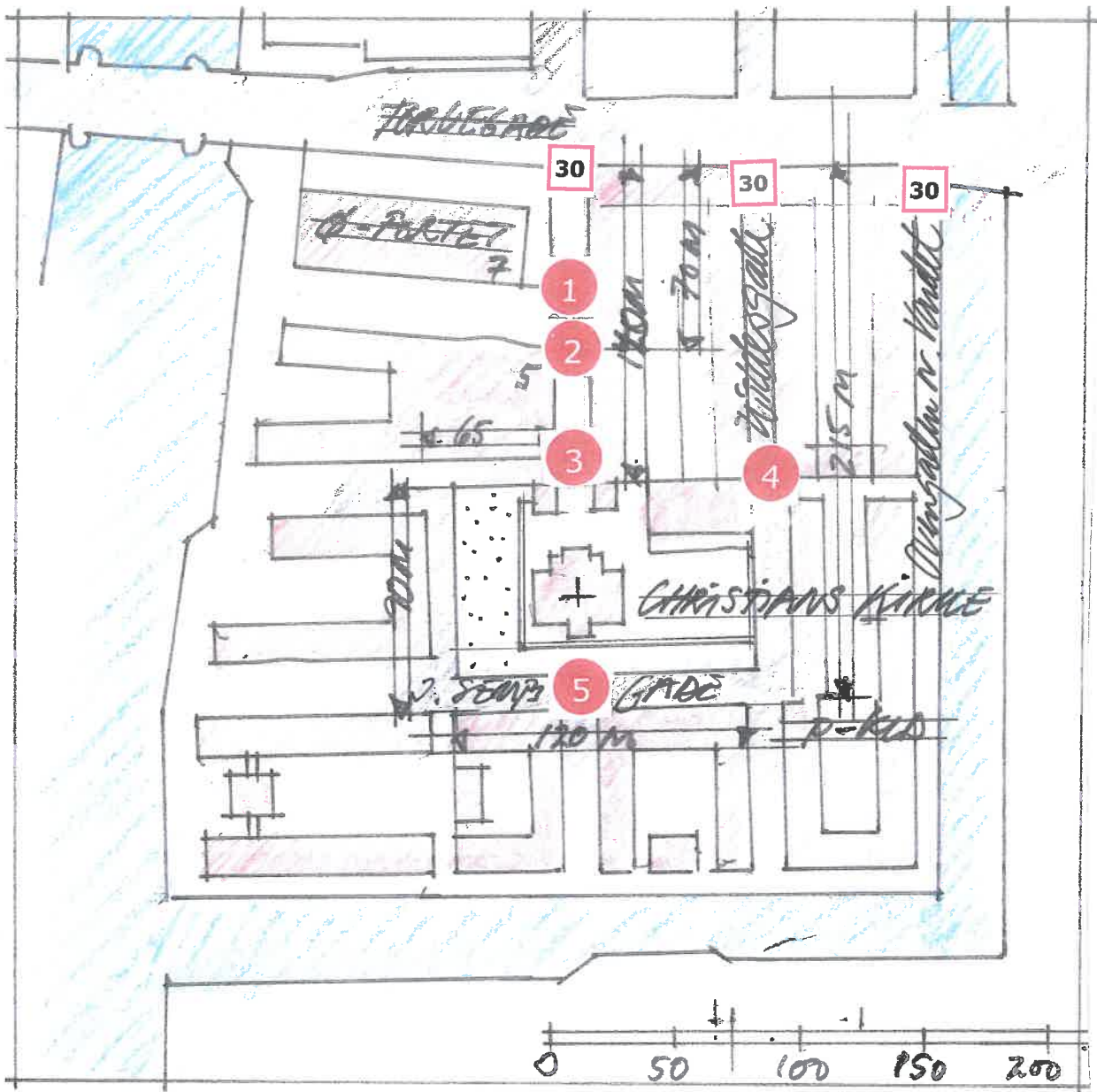


Rapportér fejl · Om Cookies © Eniro/Krakl

Forslag til trafiktiltag – 23.8.2018

21

Ørkenfortet / hotel og miljøsikring af naboområder



30

- 30 km/t – zone
- Buskørsel forbudt, Strandgade 7 undtaget
- Lastbiler max. 5 ton

1

- Påbudt venstresving fra hotel til Strandgade

2

- Hævet brostensflade syd for Strandgade 7
- Ingen venstresving til hotel fra Strandgade

3

- Hævet brostensflade

4

- Påbudt højresving fra Ovengaden Neden Vandet

5

- 30 km/t-zoneskilte i hver ende af JSG / hævet brostensflade

Hans Pagh Knudsen
Strandgade 14, 2. th.
1401 K
Den 16. september 2018.

Københavns Kommune
Center for Byens Udvikling
Njalsgade 13
2300 København S.

Vedr.: Forslag til tillæg nr. 3. til lokalplan nr. 183 "B&W-området..."

Indsigelser:

Først: "visualiseringerne" af Henning Larsen Architects. De har det til fælles med alle andre lignende, der ledsager lokalplanforslag, at de er så urealistisk lette i udtrykket, at det nærmer sig vildledning; de har dermed ingen sandhedsværdi.

Selve bygningen, "Ørkenfortet", som den står nu, har altid været alt for bastant i forhold til omgivelserne, et udtryk for 1950ernes arkitektoniske fejltagelser.

Frem for at kline yderligere en etage på, burde der fjernes en eller to fra bygningen, hvilket vist desværre er urealistisk. I stedet prøver man at få den til at syne lavere ved at gøre soklen, "basen", højere - hvis jeg ellers har tolket materialet ret.

Endvidere kan den forhøjede "base" ikke undgå at genere genboerne i de nedre etager over for bygeriet.

Den påtænkte ekstra tagetage vil virke stærkt dominerende på Christians Kirken, set fra Knippelsbro og fra Strandgade, nordøst for Torvegade; den bør derfor i det mindste trækkes tilbage; den "uønskede pyramideagtige tyngde" kan jeg ikke få øje på - tværtimod. Set nedefra virker taget på den fulde etage som en trist og tyngende "hatteskygge".

Efter det foreliggende (side 21) at dømme, vil promenaden langs havnen, "Asiatisk Plads", blive urimeligt snæver, da den formentligt skal deles med cyklister fra "Cirkelbroen".

Til projektets positive sider hører, at basen søges lettet i udtrykket ved indretning af butikker, samt at der kommer en nedgang fra Torvegade mod Havnebussernes anløbsplads. Plantning af træer er i sig selv yderst anbefalelsesværdig, men virker i sammenhængen som "arkitektens trøst".

At kommunen i sin profitjagt sætter al æstetik til side, har den tydeligt vist ved at tillade den barbariske udnyttelse af havneområderne samt nedrivningen af Slagtergårdene på Vesterbro, og jeg er meget lidt tilfreds med, at ATP for mine penge bidrager til byens forgrimmelse.

H. Pagh Knudsen

Svar til: 2017-0366416 af: Peter Michael Willer

APPLICATION DATE

27. september 2018

SVARNUMMER

19

INDSENDT AF

Peter Michael Willer

BY

København Ø

POSTNR.

2100

ADRESSE

Hallingsgade 13

HØRINGSSVAR

Til Københavns Kommune. Dette er andet indlæg eller indsigelse fra mig i denne sag ang. ATP ejendomme og deres forslag til ombygning af Palle Suensons B&W bygning, til brug for den internationale hotelkæde Hilton. Jeg skriver af flere årsager, først og fremmest fordi jeg som beundrer af Palle Suensons virke og af denne bygning - en af hans hovedværker - begræder de forslag til forandringer som Henning Larsens Tegnestue har fremkommet med. Samt undrer mig over sætningen som "at der tillades en ekstra tagetage i hele husets længde af arkitektoniske årsager." Hvilke arkitektoniske årsager er dette? Jeg føler mig ikke overbevist om disse. En ting af størstedelen af indsigelser nævner at de ser en ekstra etage som en forværrelse af bygningen, men især for det omkringliggende bymiljø, så vel som ift udenrigsministeriet og indgangsportal-motivet. Hvis vi kigger på den arkitektens egne ord om bygningen at istedet for at gå ind højden for at tækkes den oprindelige bygherres (B&Ws) krav om et stort areal, valgte at undgå højhuset og ikke at ødelægge byens silhuet (Christianskirkens tårn m.fl) for derimod at arbejde en dyb blok og et pakhus-inspireret motiv, bl.a pga dets placering ved de oprindelige B&W haller og pakhuse (Som sidenhen blev nedrevet til fordel for Henning Larsens nybygninger). Noget som en ekstra tagetage såvel som ballroom-tilføjelse ville ødelægge. Det leder over til min næste anke. Nemlig at Københavns Kommunes og embedsmændenes afvisning af at ville undersøge bevaringsværdierne ved denne bygning. Hvad man frygter ved en såkaldt SAVE undersøgelse, skal jeg ikke kunne svare på. Men jeg kan ikke helt forstå hvorfor man ikke kan få en uafhængig part til at forestå en sådan undersøgelse. Det kunne være de dygtige folk fra den nærliggende Arkitektskole, Det Særlige Bygningssyn eller andre kyndige folk. Opfordringen er ihvertfald videregivet endnu en gang. Om Palle Suensons kvaliteter kan der ikke herske nogen tvivl om med bl.a fredningen af hans bebyggelse Parcelgården må være bevis på. Havde dette været en Arne Jacobsen bygning, havde der lydt et ramaskrig - formentlig også hos de ikke arkitektinteresserede. Og i en sammenlignelig sag, har det nye Herman K. gjort en i mine øjne - omend ikke helt perfekt - så ihvertfald respektfuld transformering af Hans Chr. Hansens brutalistiske transformerstation på Bremerholm til et formfuldent hotel, med øjne for de bevaringsmæssige værdier der lå i det oprindelige hus. I disse tider med politisk farvede affredninger, er der ingen tvivl at selv hovedværker fra slut 50'erne såvel som 1960'ernes modernistiske arkitektur, er i fare. Især dem der har gjort brug af beton. Det virker næsten som om der er en lyst til at fjerne dennes periodes materialebrug og særkender, hvilket i min optik vil gå ud over vores fælles bygningsmæssige kulturarv - så dette må samtidig gerne være en opfordring til at K.K efterser og laver undersøgelse af kommunens bygninger opført efter 1940 og deres bevaringsværdi. Især jævnfør

forvaltningens oprindelige svar omkring en potentiel SAVE-registrering: " Der findes ikke en SAVE-registrering, der omfatter bygningen, idet de i hovedtræk ikke er udført for bygninger efter 1940". Og snakker vi om materialevalg og især bygningens ydre kvaliteter, skal der lyde en kraftig opfordre til at beholde facaden som den er, vinduerne og de stål-"persiener" der kan tages for. Det er både en stor del af bygningens DNA og noget af det som jeg mener er en del af den æstetiske kvalitet. At den kan åbne op og lukke helt i. Netop som også selve bygningens konstruktion og curtain wall princippet, som Grethe Pontoppidan fra Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur nævner i hendes indlæg såvel som i dette blogpost <http://arkitekturet.dk/modernisme-handle-with-care> , er essentielle elementer. Slutteligt - og for at opsumere - vil jeg gentage at en etageforøgelse bør undgås eller i så fald det i sidste ende ikke kan undgås, så ikke være synlig fra gadeplan. Savner ihvertfald stadig svår hvorfor dette er nødvendigt på den allerede store ejendom - og hvad er den "arkitektoniske" begrundelse" er? For københavnere mangler muligvis boliger, men ikke hotelværelser: Bygningen er foreslået at få byggeprocenten forøget med 25%, det er i sig selv ganske betragteligt, og b urde nedskaleres. Ligesom man efter min holdning, tager for meget plads på havnesiden af den offentlige "plads" og rum på kajen. Ballroom tilføjelse (samt den ekstra etage) forkludrer/ødelægger pakhus-tema eller formen.

MATERIALE:

oerkenfortet_pmw.pdf

27.09.18

Til Københavns Kommune.

Vedr.: Forslag til tillæg nr. 3 til Lokalplan nr. 183 vedr. Ørkenfortet.

Dette er andet indlæg eller indsigelse fra mig i denne sag ang. ATP ejendomme og deres forslag til ombygning af Palle Suensons B&W bygning, til brug for den internationale hotelkæde Hilton.

Jeg skriver af flere årsager, først og fremmest fordi jeg som beundrer af Palle Suensons virke og af denne bygning - en af hans hovedværker - begræder de forslag til forandringer som Henning Larsens Tegnestue har fremkommet med. Samt undrer mig over sætningen som "at der tillades en ekstra tagetage i hele husets længde af arkitektoniske årsager." Hvilke arkitektoniske årsager er dette?

Jeg føler mig ikke overbevist om disse. En ting af størstedelen af indsigelser nævner at de ser en ekstra etage som en forværrelse af bygningen, men især for det omkringliggende bymiljø, så vel som ift udenrigsministeriet og indgangsportalismotivet.

Hvis vi kigger på den arkitektens egne ord om bygningen at istedet for at gå ind højden for at tækkes den oprindelige bygherres (B&Ws) krav om et stort areal, valgte at undgå højhuset og ikke at ødelægge byens silhuet (Christianskirkens tårn m.fl) for derimod at arbejde en dyb blok og et pakhus-inspireret motiv, bl.a pga dets placering ved de oprindelige B&W haller og pakhuse (Som sidenhen blev nedrevet til fordel for Henning Larsens nybygninger). Noget som en ekstra tagetage såvel som ballroom tilføjelse ville ødelægge.

Det leder over til min næste anke. Nemlig at Københavns Kommunes og embedsmændenes afvisning af at ville undersøge bevaringsværdierne ved denne bygning. Hvad man frygter ved en såkaldt SAVE undersøgelse, skal jeg ikke kunne svare på. Men jeg kan ikke helt forstå hvorfor man ikke kan få en uafhængig part til at forstå en sådan undersøgelse. Det kunne være de dygtige folk fra den nærliggende Arkitektkskole, Det Særlige Bygningssyn eller andre kyndige folk. Opfordringen er ihvertfald videregivet endnu en gang.

Om Palle Suensons kvaliteter kan der ikke herske nogen tvivl om med bl.a fredningen af hans bebyggelse Parcelgården må være bevis på. Havde dette været en Arne Jacobsen bygning, havde der lydt et ramaskrig - formentlig også hos de ikke arkitektinteresserede. Og i en sammenlignelig sag, har det nye Herman K. gjort en i mine øjne - omend ikke helt perfekt - så ihvertfald respektfuld transformering af Hans Chr. Hansens brutalistiske transformerstation på Bremerholm til et formfuldent hotel, med øjne for de bevaringsmæssige værdier der lå i det oprindelige hus.

Fortsættes

I disse tider med politisk farvede affredninger, er der ingen tvivl at selv hovedværker fra slut 50'erne såvel som 1960'ernes modernistiske arkitektur, er i fare. Især dem der har gjort brug af beton. Det virker næsten som om der er en lyst til at fjerne dennes periodes materialebrug og særkender, hvilket i min optik vil gå ud over vores fælles bygningsmæssige kulturarv - så dette må samtidig gerne være en opfordring til at K.K efterser og laver undersøgelse af kommunens bygninger opført efter 1940 og deres bevaringsværdi. Især jævnfør forvaltningens oprindelige svar omkring en potentiel SAVE-registrering: *"Der findes ikke en SAVE-registrering, der omfatter bygningen, idet de i hovedtræk ikke er udført for bygninger efter 1940"*.

Og snakker vi om materialevalg og især bygningens ydre kvaliteter, skal der lyde en kraftig opfordring til at beholde facaden som den er, vinduerne og de stål-"persienner" der kan tages for. Det er både en stor del af bygningens DNA og noget af det som jeg mener er en del af den æstetiske kvalitet. At den kan åbne op og lukke helt i. Netop som også selve bygningens konstruktion og curtain wall princippet, som Grethe Pontoppidan fra Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur nævner i hendes indlæg såvel som i dette blogpost <http://arkitekturet.dk/modernisme-handle-with-care>, er essentielle elementer.

Slutteligt - og for at opsumere - vil jeg gentage at en etageforøgelse bør undgås eller i så fald det i sidste ende ikke kan undgås, så ikke være synlig fra gadeplan. Savner ihvertfald stadig svar hvorfor dette er nødvendigt på den allerede store ejendom - og hvad er den "arkitektoniske" begrundelse" er? For københavnere mangler muligvis boliger, men ikke hotelværelser: Bygningen er foreslået at få byggeprocenten forøget med 25%, det er i sig selv ganske betragteligt, og b urde nedskaleres. Ligesom man efter min holdning, tager for meget plads på havnesiden af den offentlige "plads" og rum på kajen. Ballroom tilføjelse (samt den ekstra etage) forkludrer/ødelægger pakhustema eller formen.

Jeg vedlægger også diverse reference og billedmateriale, til baggrund for bedre at kunne forstå mine pointer.

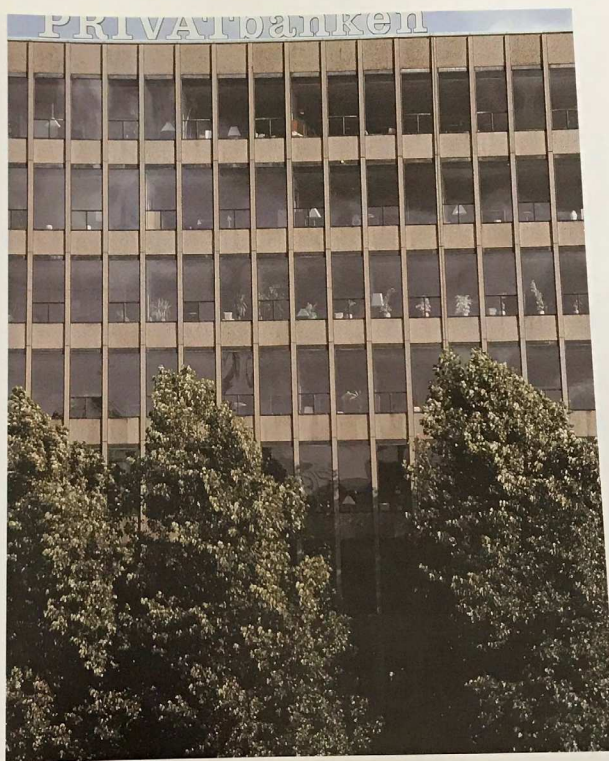
Med venlig hilsen

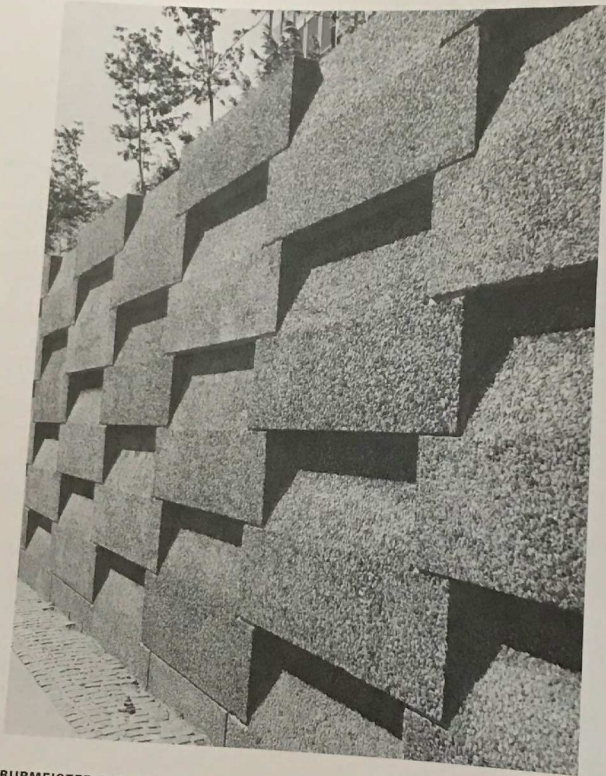
Peter Michael Willer,
Kreativ Direktør.

Burmeister & Wain

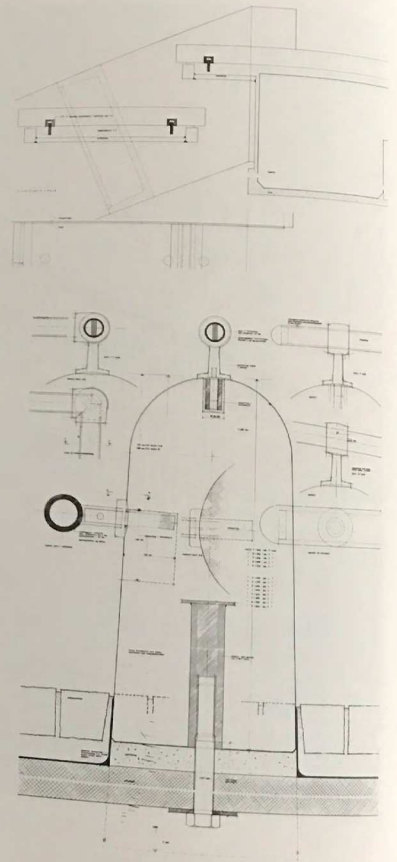
Burmeister & Wain, Torvegade 2, København, administrationsbygning, opført for Kampsax, 1957-62.

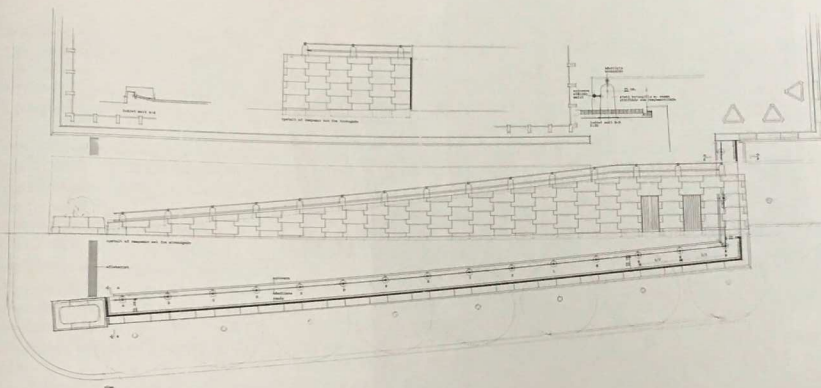
De bygninger, som Palle Suenson har opført for erhvervslivet, er alle 'talende arkitektur' dvs. bygningens indhold skal kunne aflæses. Byggegrunden var særdeles vanskelig, og skibsværftets arealkrav gjorde ikke opgaven nemmere, men arkitekten havde allerede i en årrække arbejdet med problemerne, begyndende med Knippelsbro-konkurrencen 1937. Ved rejsegildet i juni 1960 fortalte Palle Suenson: 'I foråret 1937 lå her et stort, rødt beboelseshus ud mod havnen. Den ny Knippelsbro var næsten færdig, og jeg sad i det røde hus' lille café og funderede over, hvordan man skulle forme det, som dengang blev kaldt 'Indgangsportalen' til Christianshavn. Det røde hus måtte falde, en nedrivningssag, som gav genlyd i pressen i mange år. Nedrivningen blotlagde en perlerække af huse i Strandgade, som det blev en tung pligt for arkitekten at skjule igen med det sidste skud af erhvervsbyggeriet for B & W. Det er blevet et stort hus - men det skal også kunne rumme en verdenskoncerns kontorer og tegnestuer. Det ligger her i forterrenet ud mod havnen, som fra gammel tid har været præget af store enheder - de store pakhuse - og fra vor tid B & W's haller og store nybygninger mod syd langs havnen. Men mødet med Strandgades





318 BURMEISTER & WAIN





Modstående side: *Detalje autoværn 1:10.*
Denne side: *Plan og opstalt af rampe 1:100/1:250.*

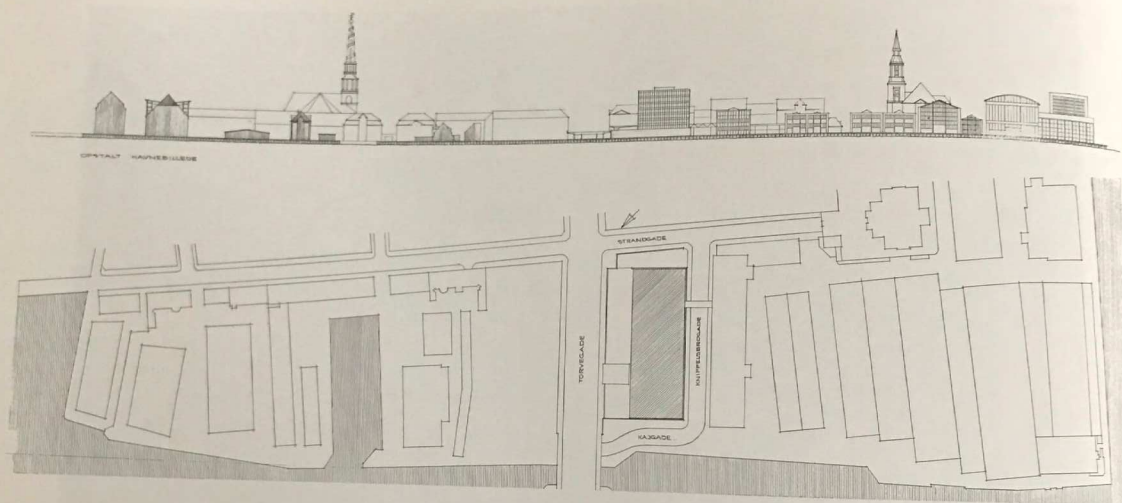
Opposite: *Detail of crash fence 1:10.*
This page: *Plan and elevation of ramp 1:100/1:250.*



320 BURMEISTER & WAIN



320 BURMEISTER & WAIN



stiltfærdige klassicisme er unægtelig voldsomt og bør mildnes af trærecker, som kan give balance i Strandgadebilledet og bidrage til det venlige miljø.'

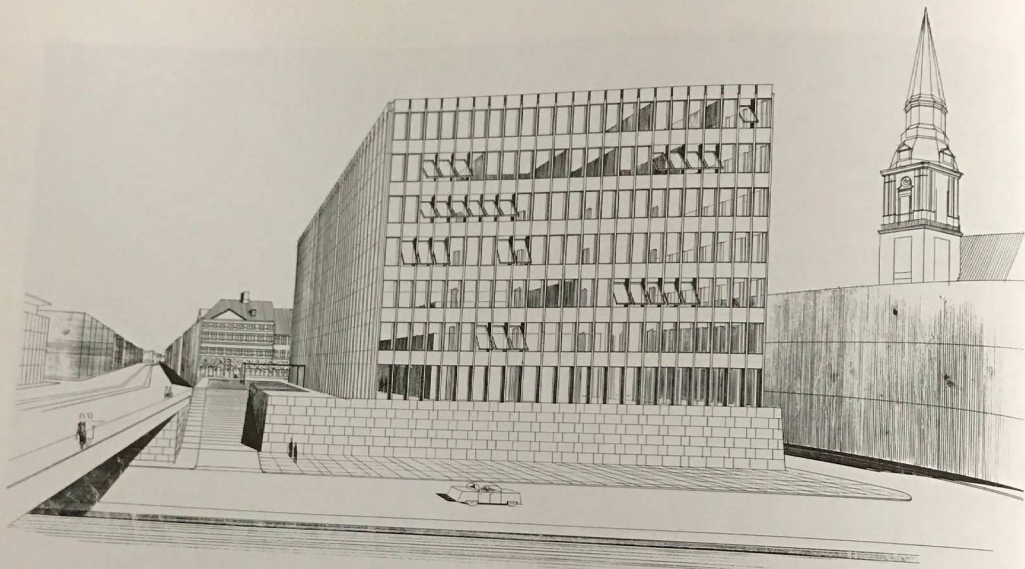
Man valgte ikke at forstyrre byens silhouet med et højhus, men holdt sig til pakhusformen; en dyb blok med gavlen ud mod vandet.

Burmeister & Wain, Torvegade 2, Copenhagen. Office building, built for Kampsax, 1957-62.

The commercial buildings that Palle Suenson built are all 'architecture parlante'. The building site was particularly difficult and the space requirements of the shipyard did not make the project any easier. But the architect had already worked with the problems for many years, starting with the Knippel Bridge area competition in 1937. At the topping off ceremony in June 1960, Palle Suenson described the situa-

tion: 'In the spring of 1937 a large, red apartment building faced the harbour. The new Knippel Bridge was almost finished and I sat in the café of the red building and pondered how what was then called the entrance to Christianshavn could be designed. The red building had to come down, a demolition case which the press would talk of for years. The demolition revealed a string of houses in Strandgade, which it became the onerous task of the architect to cover up again with the newest office

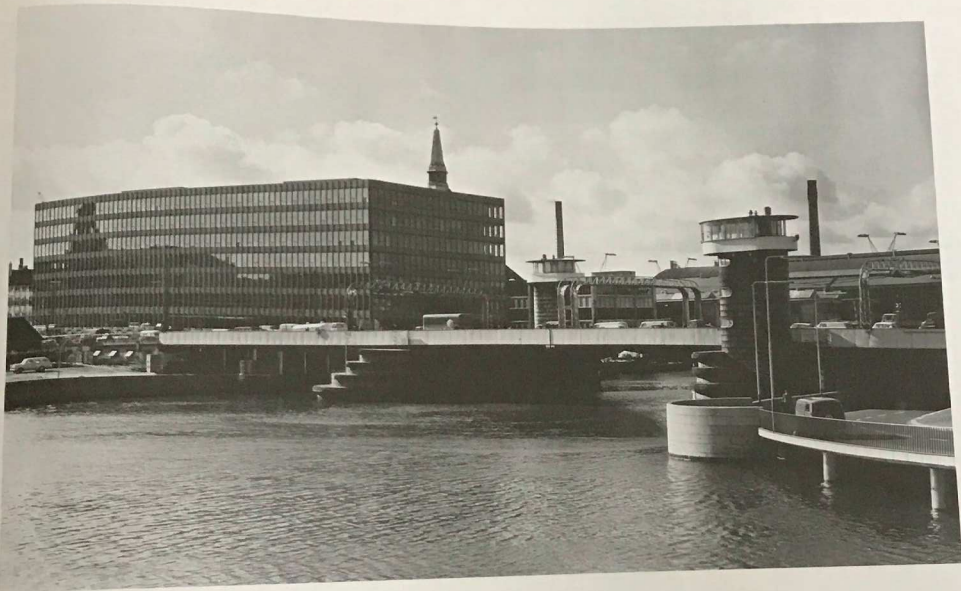


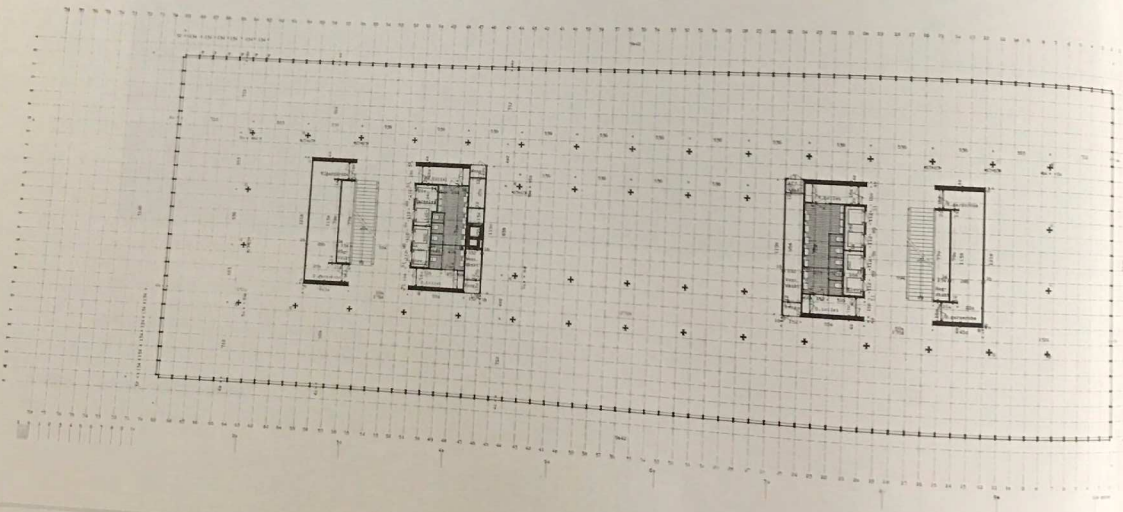
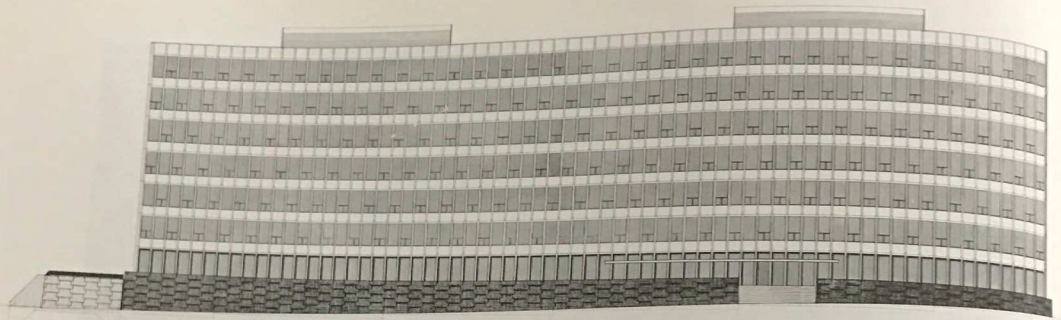


building for B&W. It is a large building - but then, it also has to house the offices of a world concern. It stands here facing the harbour, a site, which since the old days has been characterised by large buildings - the great warehouses and, in our time, B&W's shipyard halls and other large modern buildings on the south side along the harbour. But the encounter with

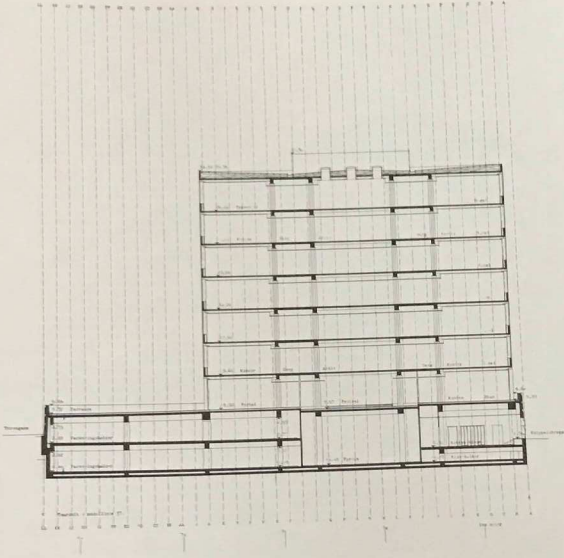
Strandgade's calm classicism is undeniably a violent one, which ought to be softened by rows of trees to match the character of Strandgade and contribute to the humane milieu.'

It was decided not to disturb the silhouette of the city with a high-rise building, and the warehouse form was therefore retained.





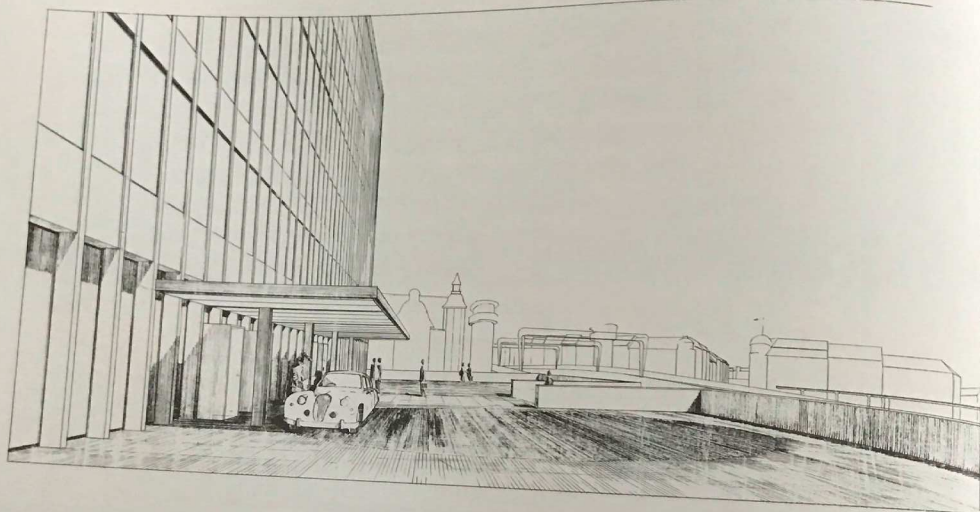
Frødt, plan og snit 1:400.
 Elevation, plan and section 1:400.



- 1. Etage
- 2. Etage
- 3. Etage
- 4. Etage
- 5. Etage
- 6. Etage
- 7. Etage
- 8. Etage
- 9. Etage
- 10. Etage
- 11. Etage
- 12. Etage
- 13. Etage
- 14. Etage
- 15. Etage
- 16. Etage
- 17. Etage
- 18. Etage
- 19. Etage
- 20. Etage
- 21. Etage
- 22. Etage
- 23. Etage
- 24. Etage
- 25. Etage
- 26. Etage
- 27. Etage
- 28. Etage
- 29. Etage
- 30. Etage
- 31. Etage
- 32. Etage
- 33. Etage
- 34. Etage
- 35. Etage
- 36. Etage
- 37. Etage
- 38. Etage
- 39. Etage
- 40. Etage
- 41. Etage
- 42. Etage
- 43. Etage
- 44. Etage
- 45. Etage
- 46. Etage
- 47. Etage
- 48. Etage
- 49. Etage
- 50. Etage
- 51. Etage
- 52. Etage
- 53. Etage
- 54. Etage
- 55. Etage
- 56. Etage
- 57. Etage
- 58. Etage
- 59. Etage
- 60. Etage
- 61. Etage
- 62. Etage
- 63. Etage
- 64. Etage
- 65. Etage
- 66. Etage
- 67. Etage
- 68. Etage
- 69. Etage
- 70. Etage
- 71. Etage
- 72. Etage
- 73. Etage
- 74. Etage
- 75. Etage
- 76. Etage
- 77. Etage
- 78. Etage
- 79. Etage
- 80. Etage
- 81. Etage
- 82. Etage
- 83. Etage
- 84. Etage
- 85. Etage
- 86. Etage
- 87. Etage
- 88. Etage
- 89. Etage
- 90. Etage
- 91. Etage
- 92. Etage
- 93. Etage
- 94. Etage
- 95. Etage
- 96. Etage
- 97. Etage
- 98. Etage
- 99. Etage
- 100. Etage

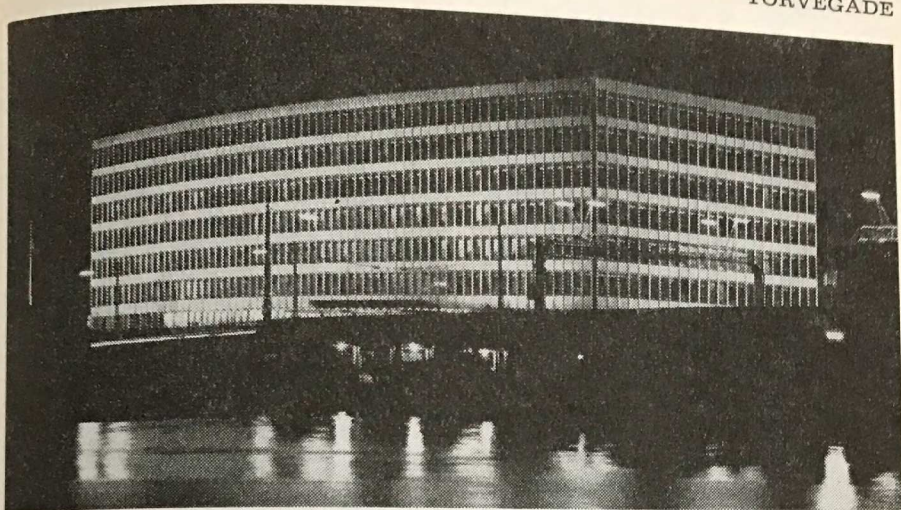
- 1. Etage
- 2. Etage
- 3. Etage
- 4. Etage
- 5. Etage
- 6. Etage
- 7. Etage
- 8. Etage
- 9. Etage
- 10. Etage
- 11. Etage
- 12. Etage
- 13. Etage
- 14. Etage
- 15. Etage
- 16. Etage
- 17. Etage
- 18. Etage
- 19. Etage
- 20. Etage
- 21. Etage
- 22. Etage
- 23. Etage
- 24. Etage
- 25. Etage
- 26. Etage
- 27. Etage
- 28. Etage
- 29. Etage
- 30. Etage
- 31. Etage
- 32. Etage
- 33. Etage
- 34. Etage
- 35. Etage
- 36. Etage
- 37. Etage
- 38. Etage
- 39. Etage
- 40. Etage
- 41. Etage
- 42. Etage
- 43. Etage
- 44. Etage
- 45. Etage
- 46. Etage
- 47. Etage
- 48. Etage
- 49. Etage
- 50. Etage
- 51. Etage
- 52. Etage
- 53. Etage
- 54. Etage
- 55. Etage
- 56. Etage
- 57. Etage
- 58. Etage
- 59. Etage
- 60. Etage
- 61. Etage
- 62. Etage
- 63. Etage
- 64. Etage
- 65. Etage
- 66. Etage
- 67. Etage
- 68. Etage
- 69. Etage
- 70. Etage
- 71. Etage
- 72. Etage
- 73. Etage
- 74. Etage
- 75. Etage
- 76. Etage
- 77. Etage
- 78. Etage
- 79. Etage
- 80. Etage
- 81. Etage
- 82. Etage
- 83. Etage
- 84. Etage
- 85. Etage
- 86. Etage
- 87. Etage
- 88. Etage
- 89. Etage
- 90. Etage
- 91. Etage
- 92. Etage
- 93. Etage
- 94. Etage
- 95. Etage
- 96. Etage
- 97. Etage
- 98. Etage
- 99. Etage
- 100. Etage





Perspektiv af terrasse med hovedindgang
Perspective of terrace with main entrance





Burmeister & Wain's administrationsbygning.

Til den ældste kirke er tidligt føjet et våbenhus, som siden er forhøjet. Hen mod middelalderens slutning har man med anvendelse af en del materiale fra en tidligere østafslutning tilbygget det nuværende kor med tøndehvælvet sakristi bag altervæggen. Siden er der foretaget mange forandringer, således fik kirken granitsokkel i 1878.

H.L.

Lit.: Danm. Kirk.

Tornestykket, se Bogholder Allé.

Torvegade 2, Burmeister & Wain.

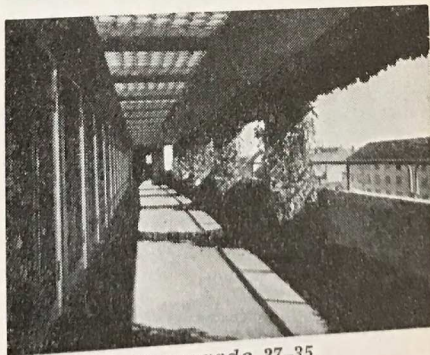
Burmeister & Wain's administrative hovedsæde er opført 1962 ud til havnen, hvor Knippelsbro lander på Christianshavnsiden. Det er projekteret af Palle Suenson og indeholder kontorer, tegnestuer og repræsentationslokaler, samlet i en skarptskåren, meget dyb husblok med en indre kerne af sekundære rum, omgivet af et dobbeltkorridorsystem. Bygningen er mod broensiden anbragt på et plateau, der tjener som forplads med parkering, og hvortil opkørsel sker fra Strandgade. Forpladsen afgrænses mod broens opkørselsrampe ved en høj, bastionagtig sokkel af betonelementer i et kraftigt relief. Bygningen er opført i jernbeton med facader af betonelementer, der danner en næsten reliefløs flade med

grov struktur, og en helt regelmæssig fagdeling af smalle vinduesfag i en tæt rytme.

Bygningens massive blokkarakter, som synes at værne broforbindelsen med næsten fortifikatorisk ubønhørlighed, repræsenterer nok et drastisk indslag i Christianshavns havneprofil. Men den spartanske og disciplinerede blokkarakter med de grå, bevidst monotone facader har i sig selv en vis magtfuld holdning som en moderne version af de gamle, monumentale pakhusets tema.

H.E.L.

Torvegade 28, se Strandgade 14.

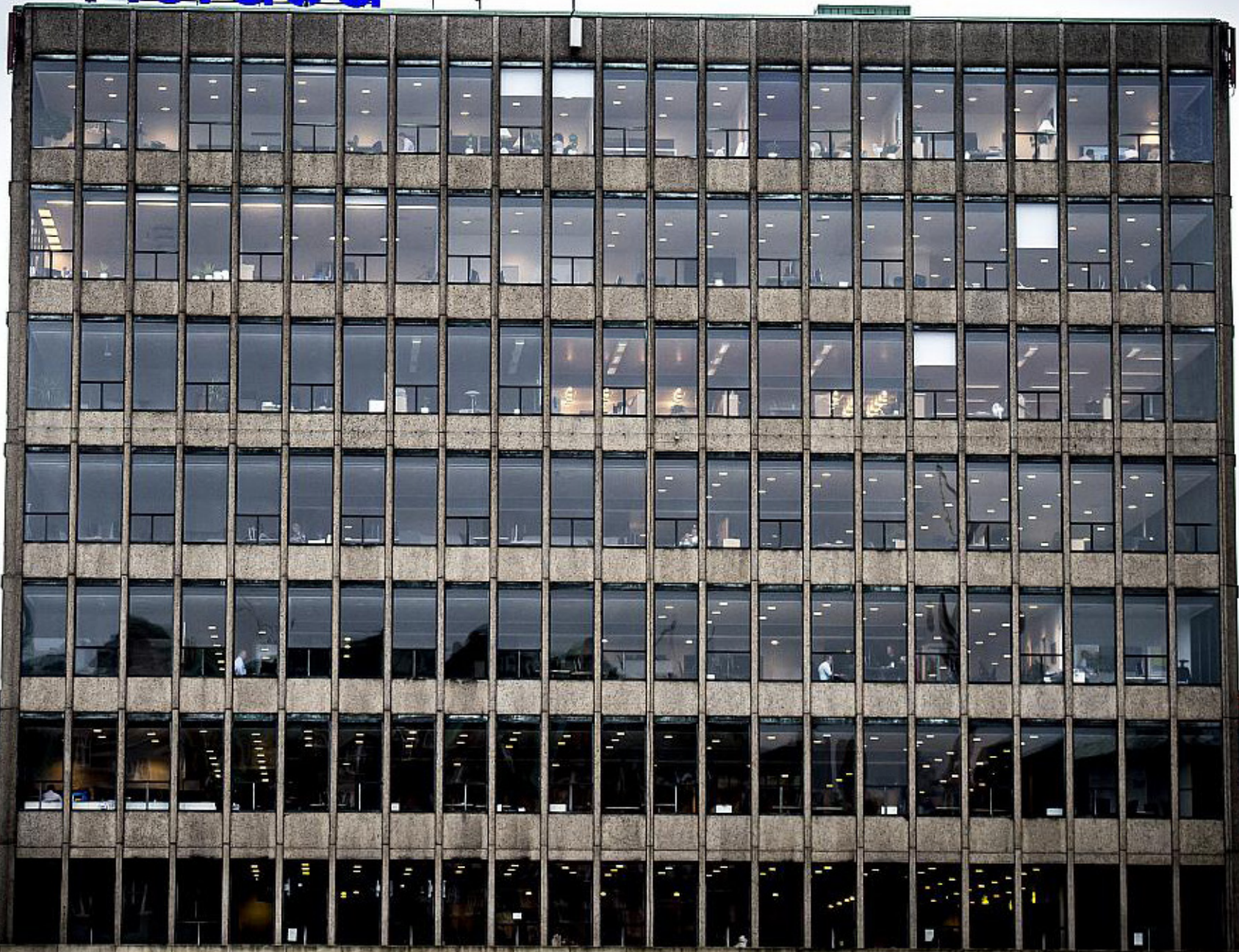


Torvegade 27-35.

ØRKENFORRET

& PALLE SUENSON

Nordea



















Ørkenfortet var allerede karakteristisk i gadebilledet for 50 år siden, da dette billede blev taget af en spovogn Linie 8 foran det kommende storhotel. (Foto: Gunnar W. Christensen, www.togbilleder.dk)



“Det kraftfulde og gedigne kendetegner også et par af Suensons administrationsbygninger, om end med et helt andet udtryk end i Nærum Vænge. Bygningen for B&W på Christianshavn ved Knippelsbro er velproportioneret, opført af beton med en rustik overfladebehandling, et godt hus, der dog altid har været lidt upopulært”

(Poul Erik Skriver, Weilbachs Kunstnerleksikon)

NORDEA MEDARBEJDERBLAD

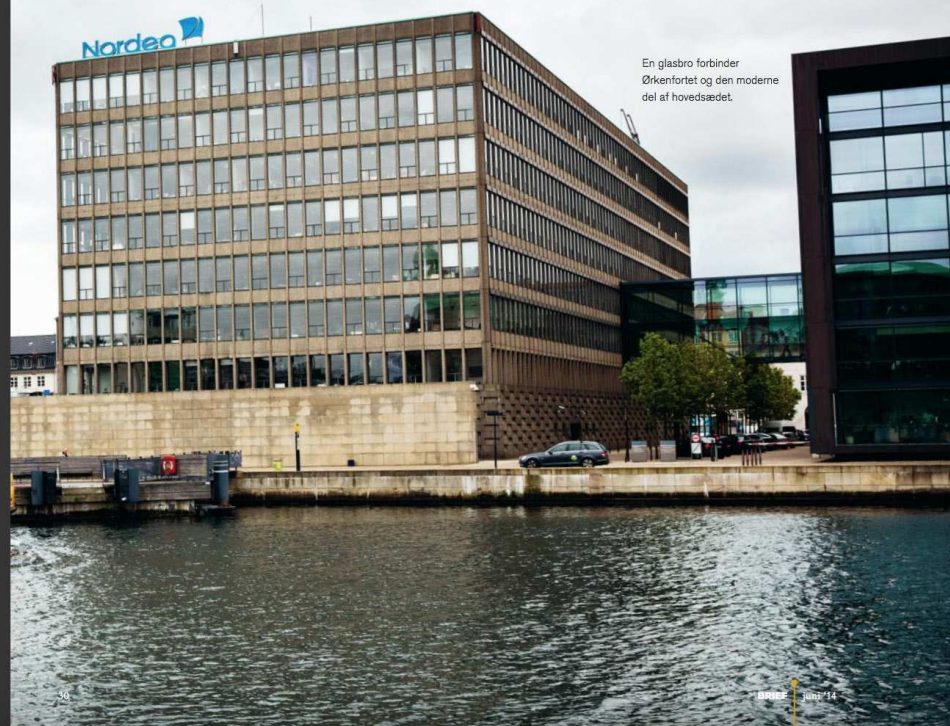
Farvel til fortet

Burmeister & Wains hovedsæde Ørkenfortet på Christianshavn stammer fra 1962. For mange år siden blev skibsværftets mænd afløst af finansfolk. Og i **2016 FORLADER NORDEA** efter planen fortet og flytter til Ørestad. **brief** fik lov til at besøge Palle Suensons specielle bygning en dag i maj.

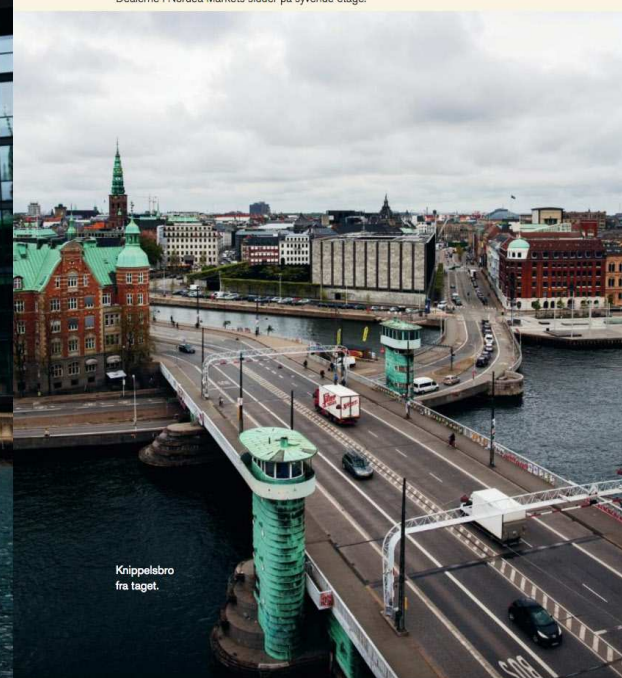
AF **EBBE FISCHER**
FOTO: **JACOB NIELSEN**



Dealerne i Nordea Markets sidder på syvende etage.



En glasbro forbinder Ørkenfortet og den moderne del af hovedsædet.



Knippelsbro fra taget.

»Har du handlet på den?«
»Nej, overhovedet ikke. Jeg sidder lige og regner på det.«
»Okay.«

Vi er landet på syvende og øverste etage. To dealere sidder med tilsammen otte skærme foran sig. Telefonerne gløder, og aktiviteten er en Hollywood-film værdig. I hjertet af Nordea Markets finder vi over 400 medarbejdere – dealere, analytikere, salgsmedarbejdere og researchere.

»Her kan være meget hektisk ved specielle begivenheder, for eksempel uforudsete begivenheder som terrorhandlinger,« siger cheffdealer Morten Lau Bæk. De mest hektiske dage, han har oplevet, var i september 2008, da den store amerikanske investeringsbank Lehman Brothers gik konkurs.

Nordea Markets er en afdeling, der aldrig sover. Her er nonstop aktivitet – 24 timer i døgnet, 365 dage om året. Når kontoret lukker i København, tager kontoret i New York over. Og når New York lukker, åbner Singapore. Som igen giver stafetten videre til København.

Vi er landet i det københavnske hovedkvarter, Ørkenfortet, som de kalder bygningen på grund af dens karakteristiske udseende og dens solide strategiske placering med udsigt over Slotsholmen.

Den mægtige bygning, som B&W's administration indtog i 1962, giver et flot vue ud over en række danske magtcentre. Christiansborgs tykke mure ligger bag Børsen, og på den anden side af Torvegade

har vi Udenrigsministeriet. Lidt længere væk troner Rådhusårnet og Marmorkirken i hver sin retning, mens Den Sorte Diamant spejler sine blanke facader i kanalen.

Skibsindustriens centrum

B&W var i årtier en afgørende finansiel faktor i Danmark, og i 1957 blev første spadestik taget til det monumentale hovedkvarter. Fem år senere stod Ørkenfortet færdigt, og snart summede tusindvis af administrative B&W-ansatte ind og ud af bygningen, mens Re-shaløen lidt mod nord – den fabriksdal, der lagde hus til Eurovision-finalen i maj – var et andet nervecenter for B&W.

B&W var i over 100 år blandt verdens førende skibsværfter og søsatte for eksempel verdens første maskindrevne oceangående skib i 1912. Virksomheden har været en hjørnesteen i videreførelsen af den danske søfarts tradition, og samtidig var B&W en af de bærende kræfter i industrialiseringen af Danmark. Virksomheden gik imidlertid konkurs i 1996 som følge af den benhårde konkurrence fra værfter i Fjernøsten. Men hovedkvarteret står endnu.

ØRKENFORTET

Bygningen Ørkenfortet ligger på Torvegade ved Knippelsbro og blev opført som administrativt hovedkvarter for et af verdens førende skibsværfter, Burmeister & Wain (B&W), en virksomhed, der opstod på Christianshavn tilbage i 1800-tallet.

Ørkenfortet stod færdigt i 1962 og fik sit folkelige navn på grund af sin placering og det specielle fortagtige udseende. Siden 1993 har bygningen været hovedsæde for Nordea i Danmark, men i 2016 flytter hovedkvarteret ud til større lokaler i Ørestad.

Muren ud mod Torvegade har fået tilnavnet 'Røven', fordi arbejderne i gamle dage sad og spiste deres frokost på muren, så man frit kunne se nævnte legemødel.



Fortets centrale elevator.



Den gamle ståltrappe midt i huset står som i gamle dage.

slojt på det seneste. Vi er ved at undersøge, om vi har mulighed for at komme tilbage på det marked. Det har vi en forventning om.» Så ringer telefonen igen.

I et andet kontor, med front ud mod vandet og Slotsolmen, sidder Lotte Grimstrup. Hun er produktspecialist i Nordea Private Banking og i gang med en månedsrapport, mens hun nyder synet ud over København.

Hvordan er det at arbejde i den her gamle bygning?

»Med den her udsigt, vi har, er det jo helt fantastisk. Med tiden ser man måske ikke helt, hvor fin udsigten egentlig er. Men når folk så kommer ind og siger 'Ej, hvor er det dejligt', bliver man igen rigtig glad for, hvor privilegeret man egentlig er ved at sidde her.«

Vi går længere ned ad trappen, forbi en række malerier. Pludselig er vi badet i lys. Vi har nået den store glasbro, der fører fra Ørkenfortet over til den moderne del af hovedkvarteret – de sorte bygninger langs kanalen. Nordeas hovedkvarter er arbejdsplads for over 3.000 mennesker.



Udsigten fra sjette sal.

Kringlet kontrast

Ørkenfortets gange bringer os rundt i en bygning med gamle blå halvfjerdserdøre. Forbi dueslag i alle farver. Omkring gule plastikbakker fra Post Danmark. Forbi køkkener, som de byggede dem for årtier siden. Bygningen er tegnet af Palle Suenson, som var en af de førende danske arkitekter i det 20. århundrede. Og man kan mærke historien.

Ørkenfortet anno 2014 rummer imidlertid også en række nye hvide vægge, hæve-sænke-borde og fladskærme. Bygningen har forandret sig markant, i takt med at en række Nordea-afdelinger er rykket ind.

En stor ståltrappe bringer os fra Nordea Markets ned på sjette sal til et rum med knap hundrede mennesker. De arbejder med alt fra pensionsafkast til virtuelt design, og her møder vi to investeringsstrateger. Bjarne Thomsen taler i telefon.

»Ja ... der kan vi godt se noget positivt. Men så er der andre ting, som ser mindre interessante ud ... ja ... ja ... det er jeg meget enig med dig i. Altså, den kan falde meget endnu, ikke?«

Ved siden af sidder Morten Skriver. Han fortæller lidt om det daglige arbejde med investeringsstrategien.

»Lige nu sidder jeg og kigger på det japanske marked, der har performeret lidt

BYDEL MED KÆLENAVNE

Nordeas hovedkvarter Ørkenfortet er ikke det eneste hus på Christianshavn, som har fået et tilnavn:

Lagkagehuset. Ejendommen på hjørnet af Torvegade og Overgaden oven Vandet. Bageriet Lagkagehuset blev grundlagt i 1991 i bygningen fra 1930, som kaldes Lagkagehuset. Bagerkæden har taget navn efter huset.

Aladdin-kvarteret. Boligbebyggelse opført i 1800-tallet mellem Prinsessegade og Overgaden oven Vandet. Navngivet efter det byggeselskab, der opførte bygningen.

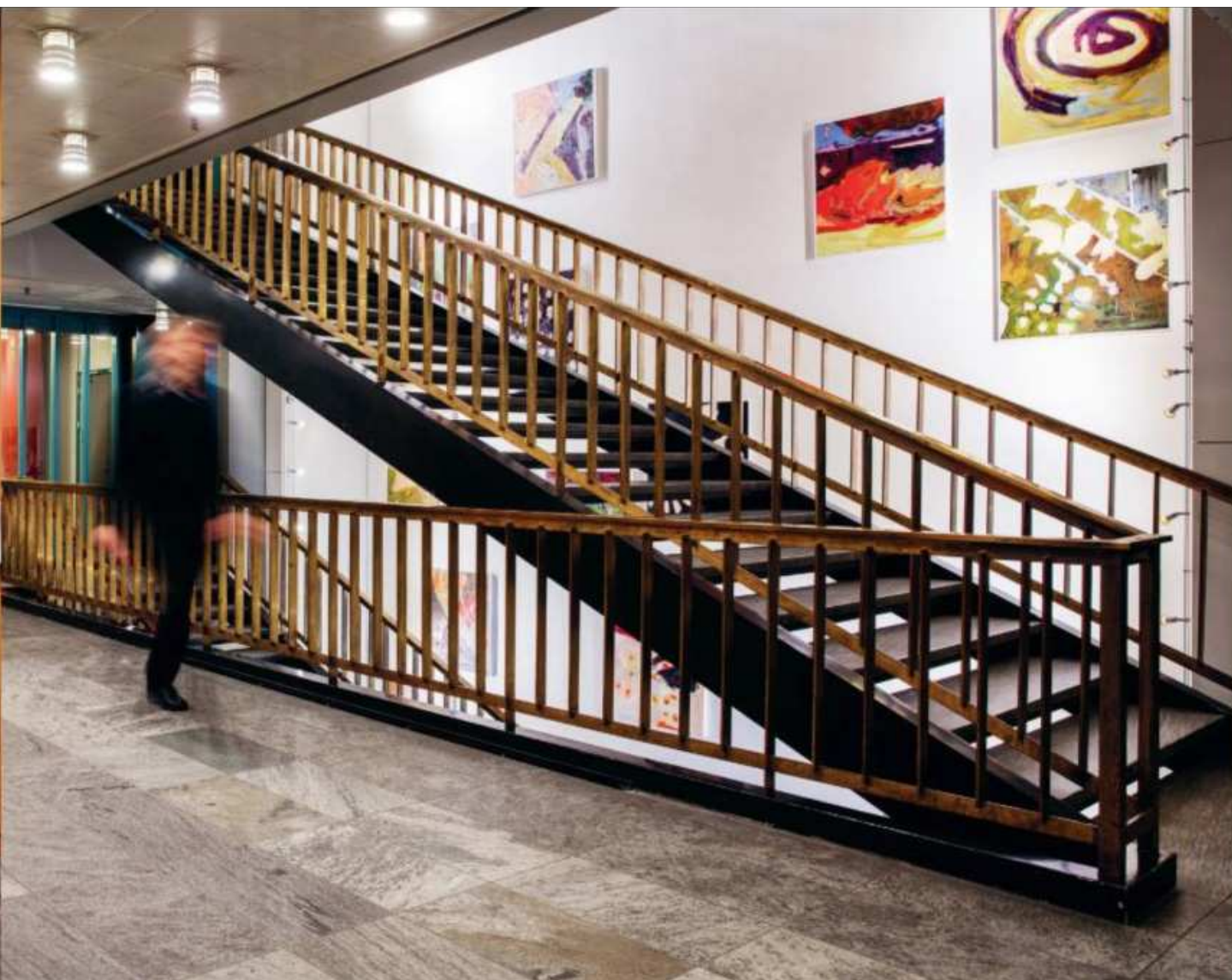
Spegepølsen. Bygningen på Strandgade 14, der efter restaurering nu fremtræder med rød grundfarve og hvidt over vinduerne.

Det hvide snit. Lejerbøe bebyggelse på Wilders Plads. Bebyggelsen er opført af hvidkurede mursten på et tidspunkt, hvor der var heftig debat om det kirurgiske 'indgreb' 'det hvide snit'.

Kasernen. Udlejningsejendommen på Wildersgade 60. Benævnelsen skyldes ejendommens funktion som infanterikaserner frem til 1922.

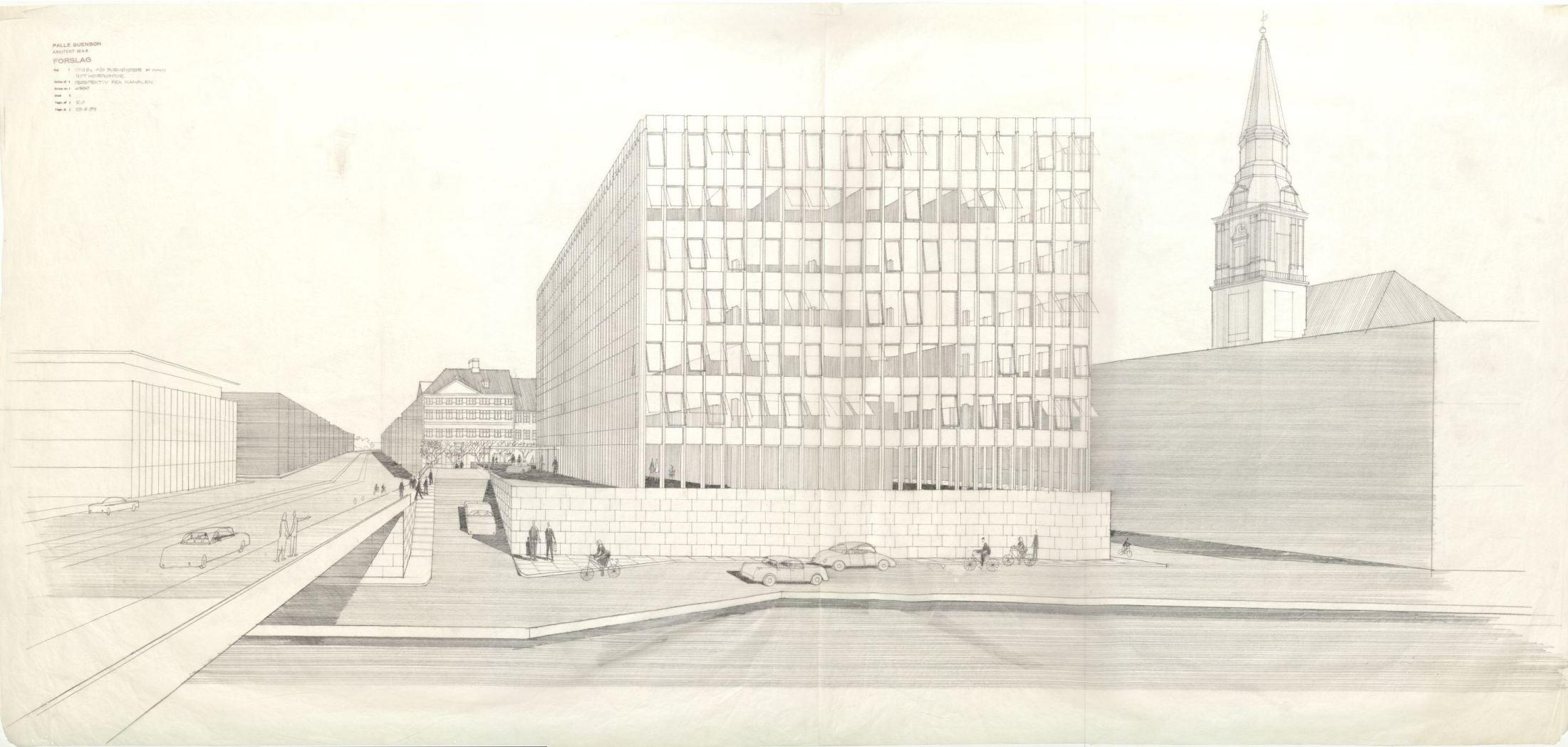


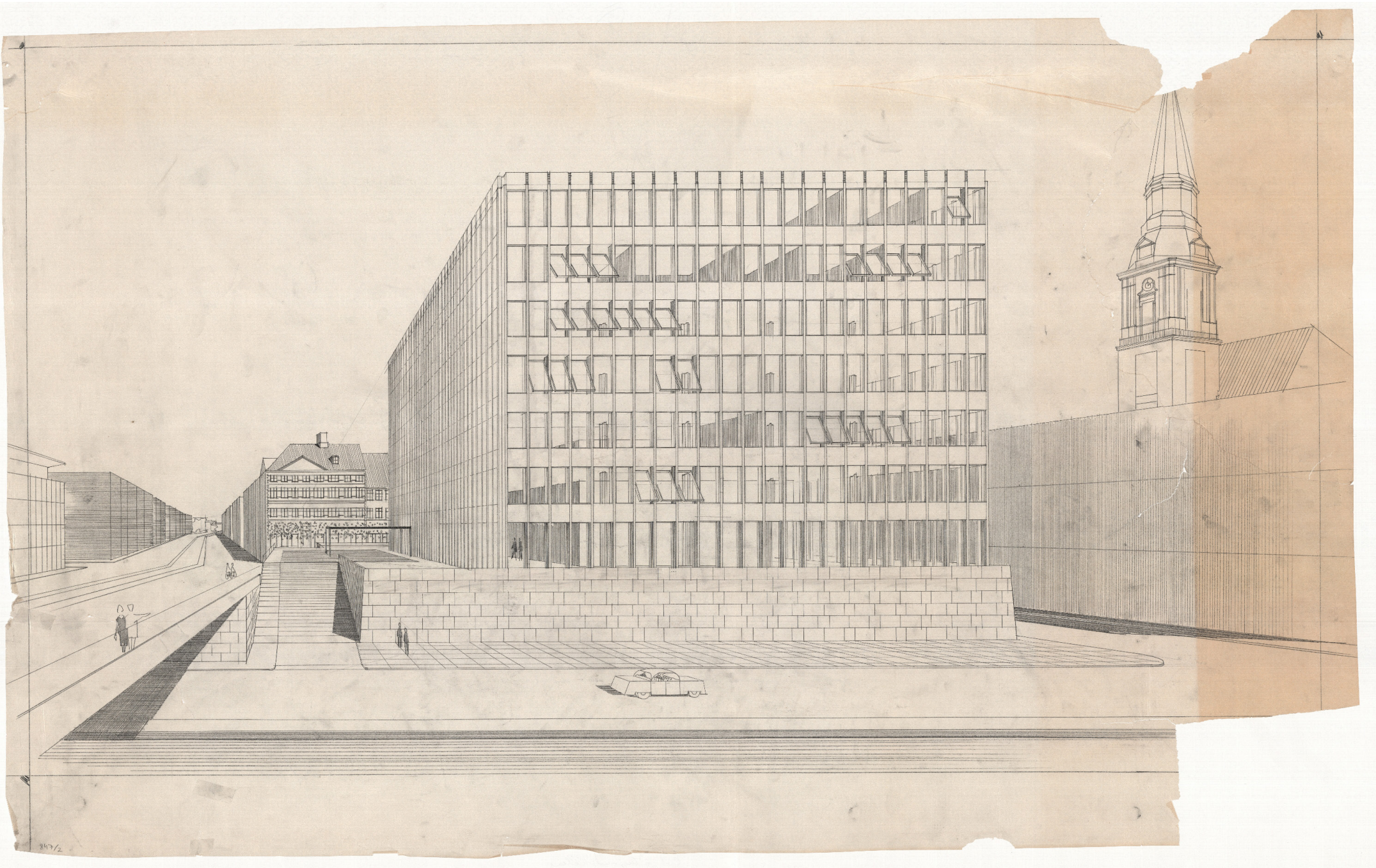
Taget af Ørkenfortet.

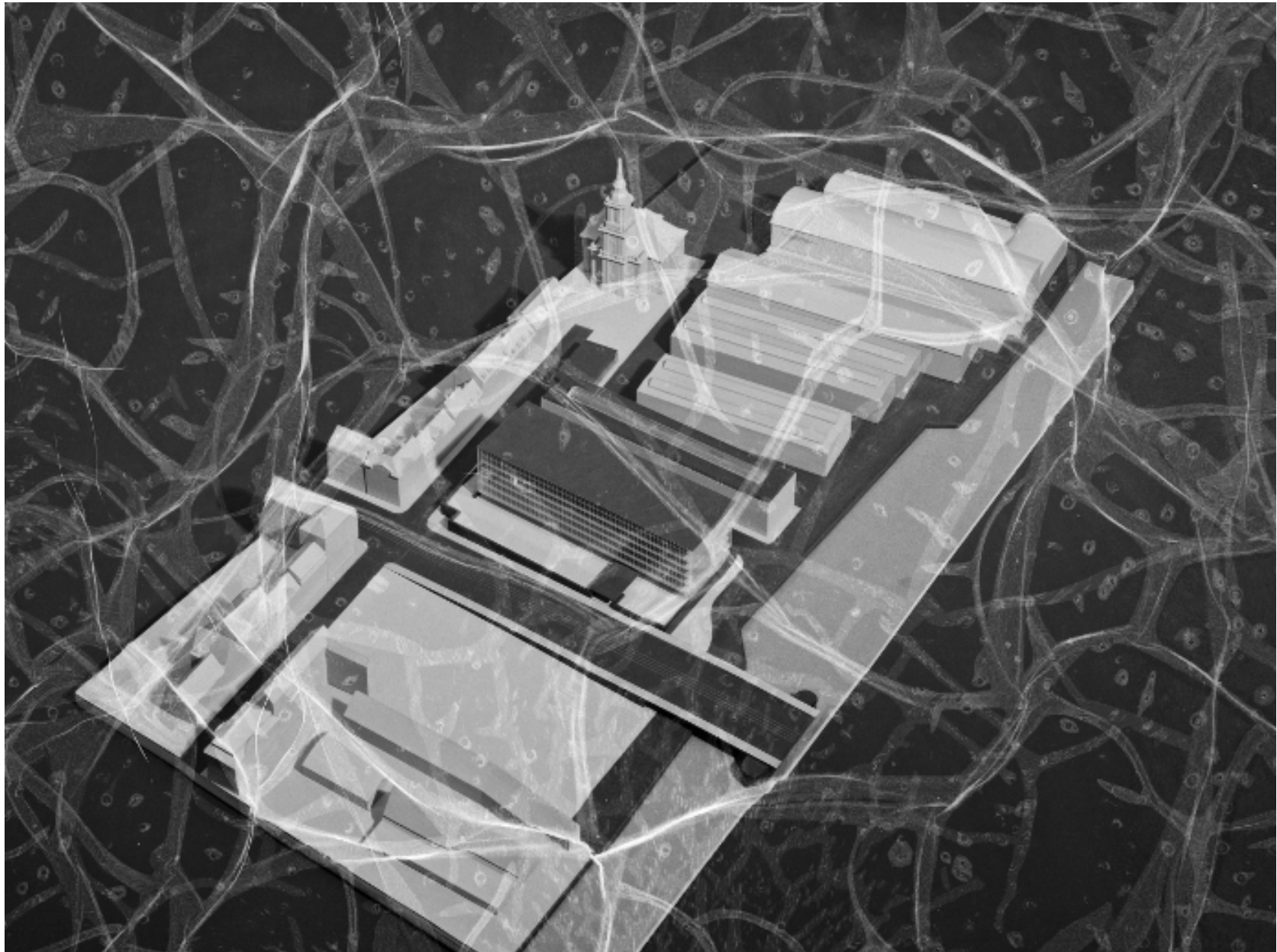


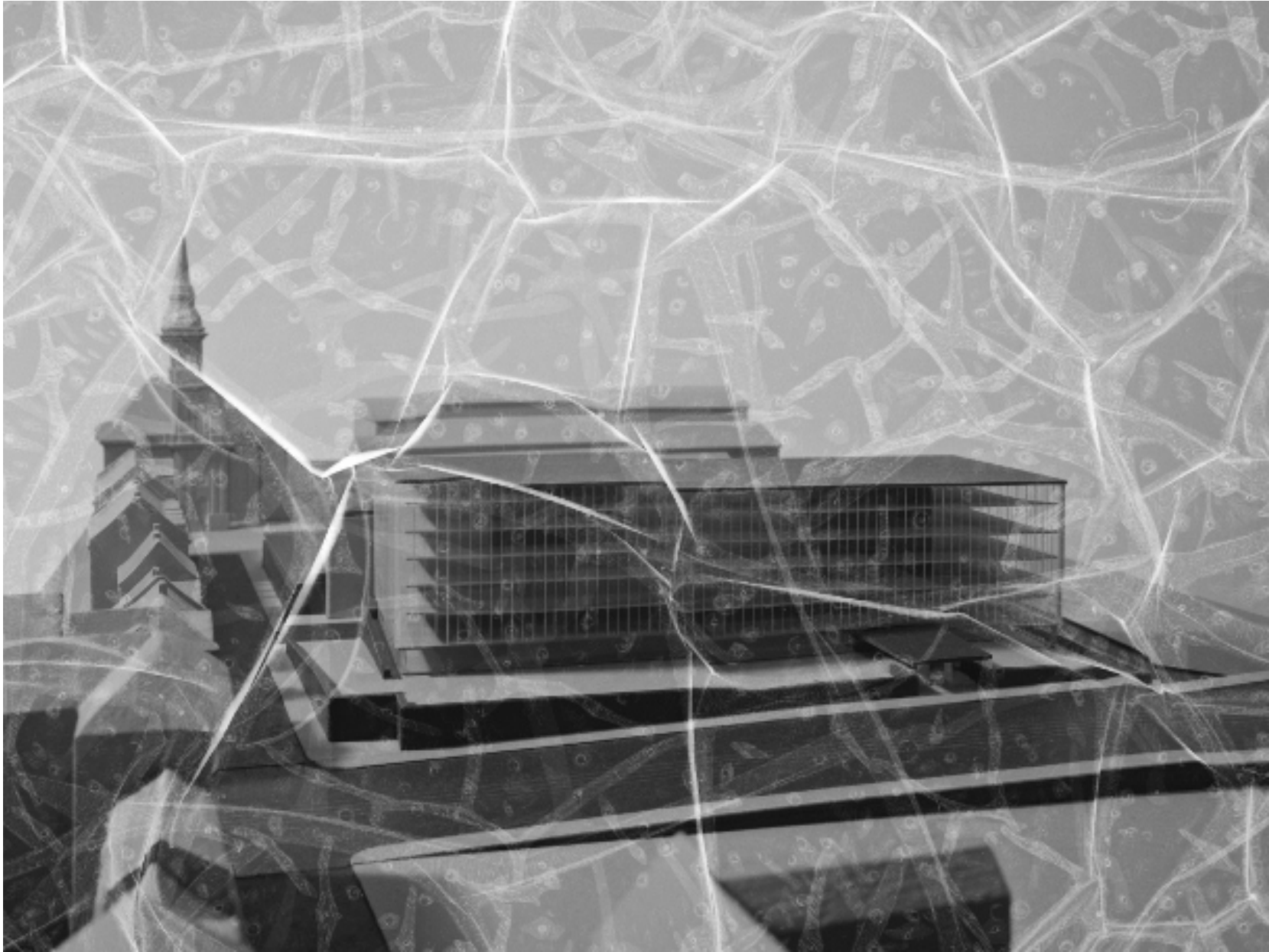
SKITSER & MODELLER

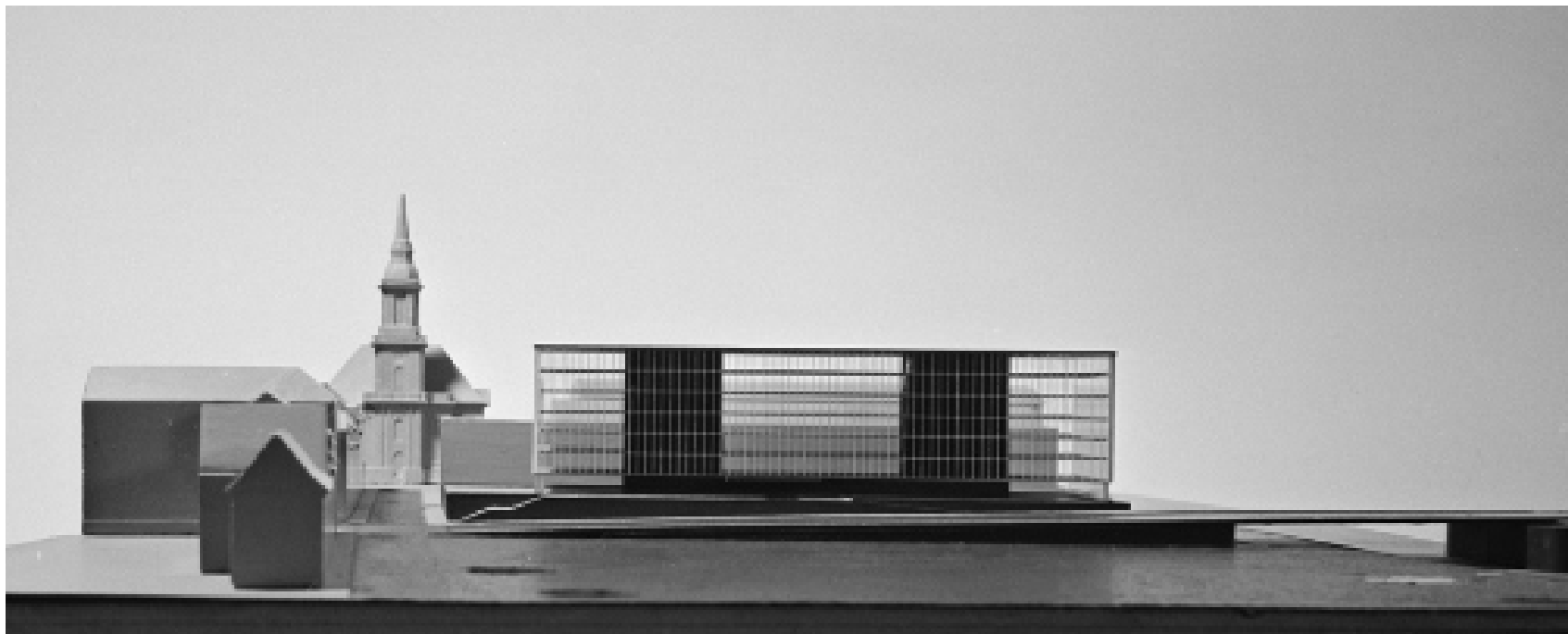
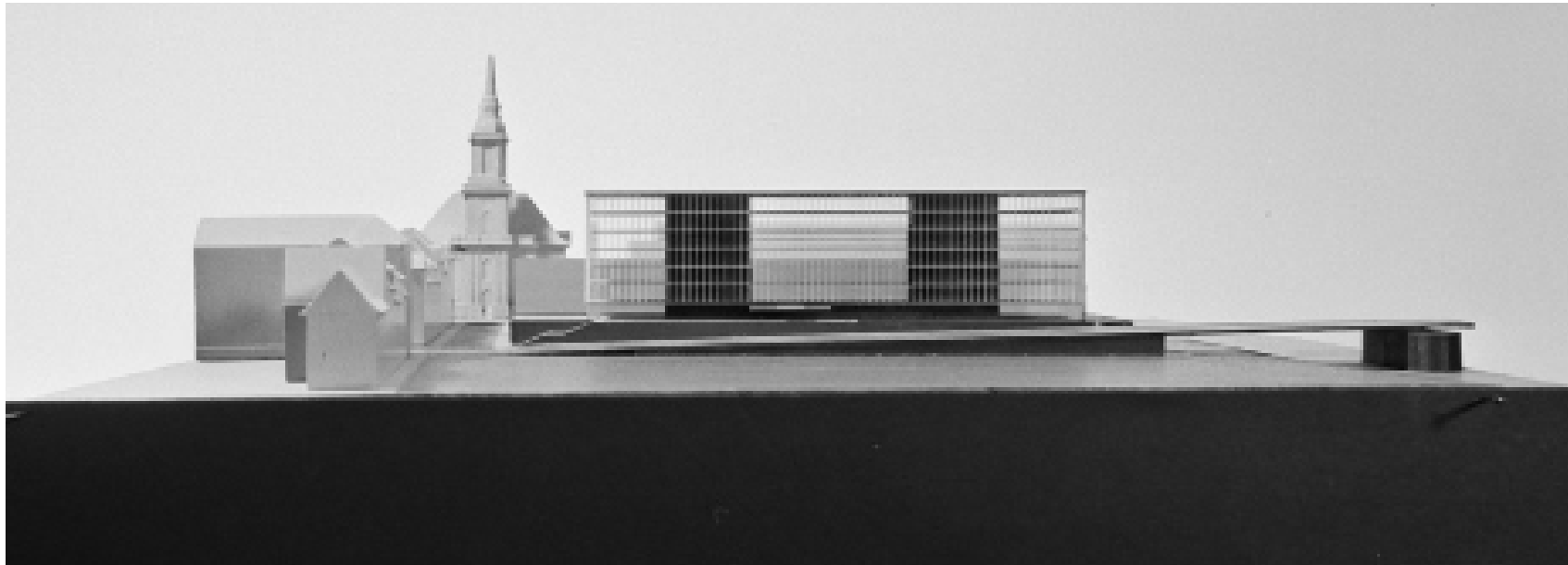
PALLE SUENSON
ARHITEKT M.A.A.
FÖRSLAG
Nr. 1. STÅEN, ÅSÅ RÖKSTUGEN I VÄN-
STYRREKONTORET.
ÅR 1951. PERSPEKTIV FÖR KANALEN.
Skala 1:1000
Nr. 1
Nr. 1. S. 1
Nr. 1. S. 1

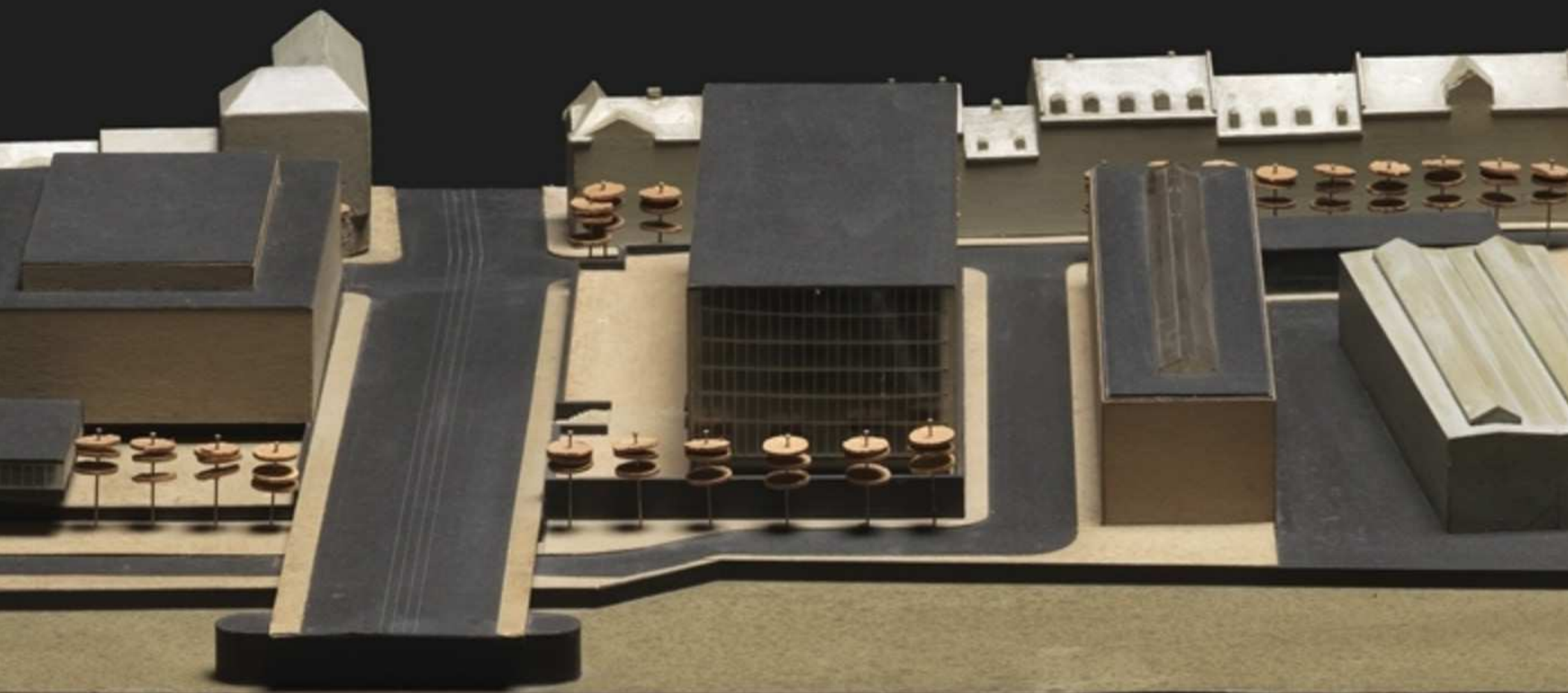








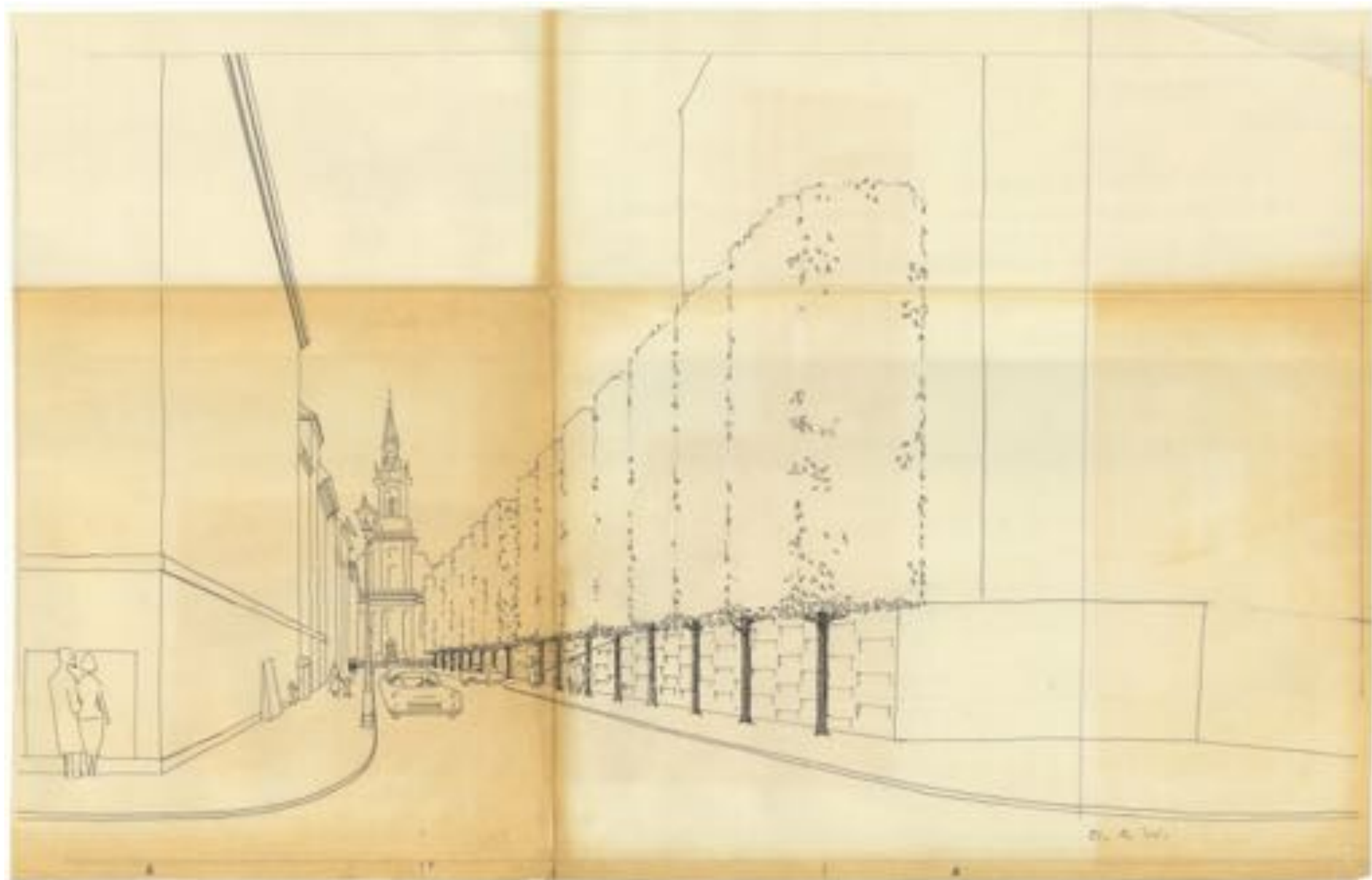


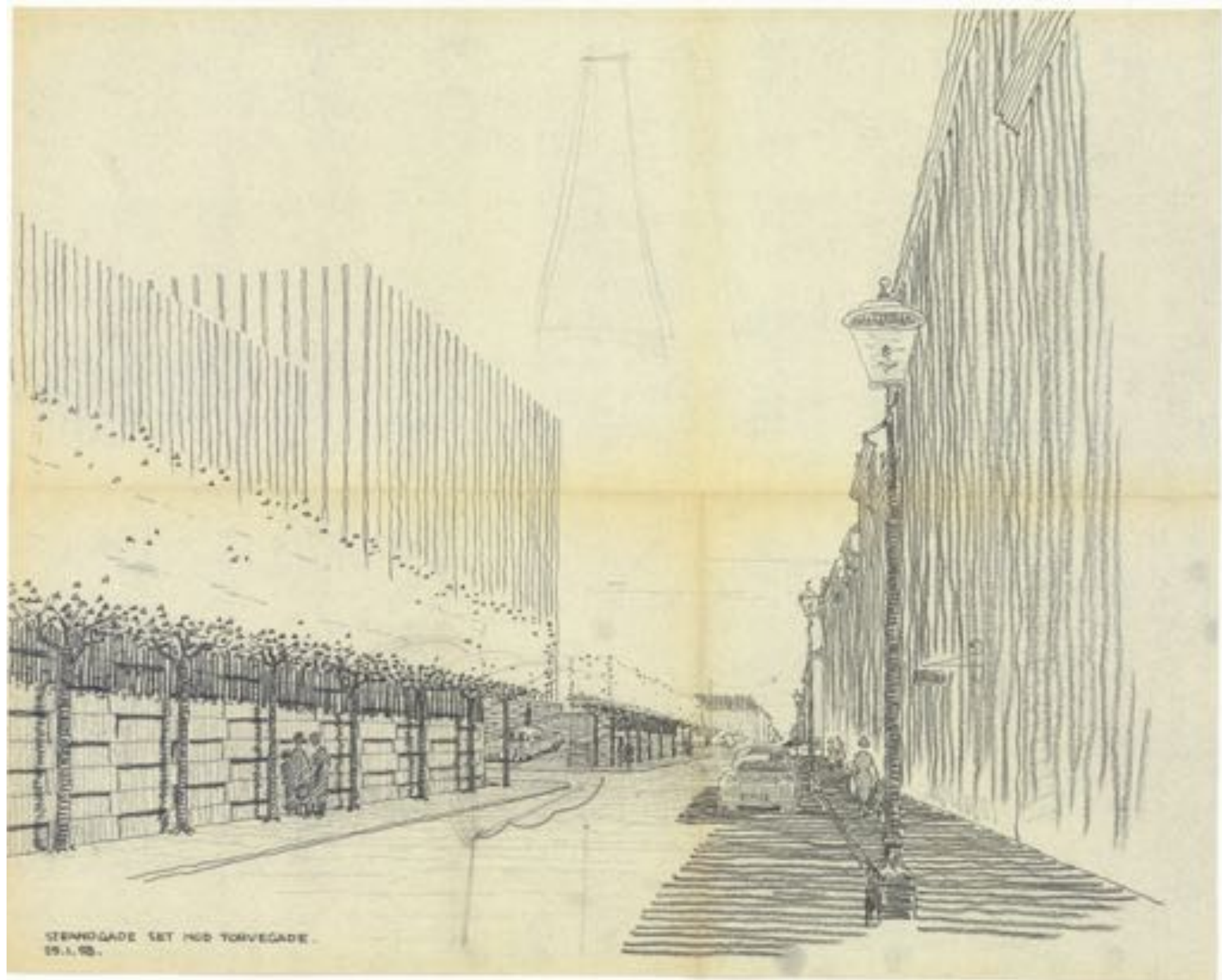




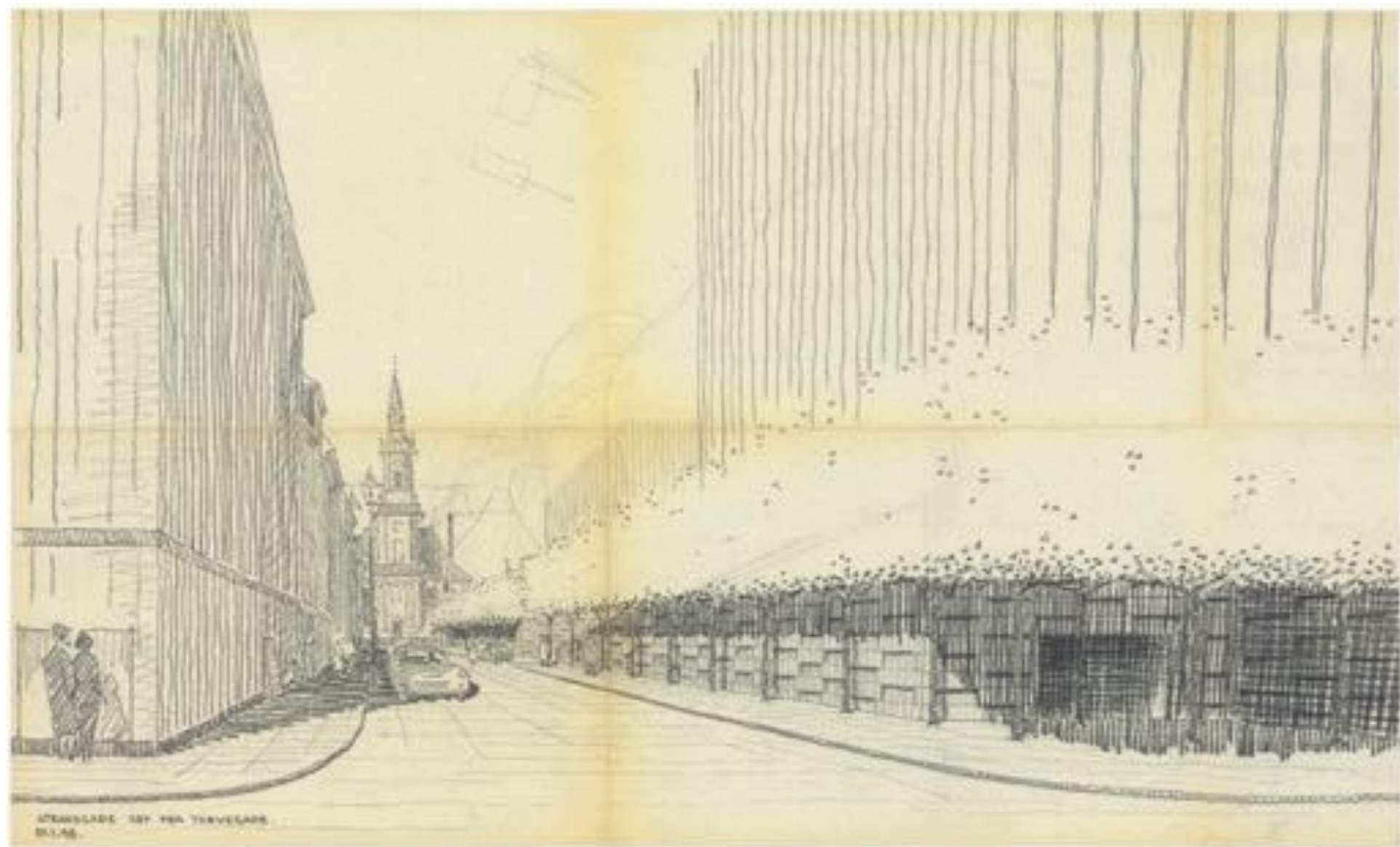
C. TH. SØRENSEN

SKITSER FRA DANMARKS KUNSTBIBLIOTEKS SAMLING





STENEGADE SET MOD TORVEGADE
19.1.19.



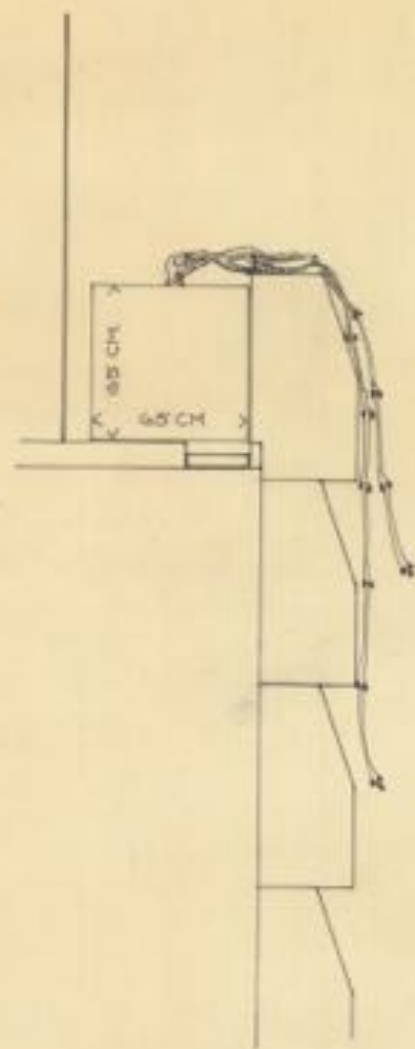
STRANGLADE 1871 FÖR TORVBEHÅLLNINGEN

Barroque



Tegning af Barroque
 No. 100. 1885. 1:100.
 11 - 1 - 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

Tegning af Barroque
 No. 100. 1885. 1:100.
 11 - 1 - 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.



B. W. HOVEDKONTOR.

D. 14. 6. 66. MÅL 1:20
HAVEARKITEKTER C. TH. SPRENGEN OG OLE NØRGAARD
MITCHELLSSTRÆDE 30, GENTOFTE. TLF. 625612.





Svar til: 2017-0366416 af: Jesper Bergmann

APPLICATION DATE

27. september 2018

SVARNUMMER

18

INDSENDT AF

Jesper Bergmann

BY

København K

POSTNR.

1401

ADRESSE

Strandgade 6, 1

HØRINGSSVAR

Høringssvar vedhæftet.

MATERIALE:

hoeringssvar_vedr_oerkenfortet.pdf

Høringssvar vedr. lokalplan for Ørkenfortet m.m.

Jesper Bergmann, 1401 K

Som nabo til det planlagte hotelbyggeri skal jeg pege på to spørgsmål, nemlig parkeringsforholdene og den trafikale afvikling.

Parkerings-kapaciteten i området er allerede for lille, ikke mindst som følge af, at der i de senere år er etableret mange nye caféer og restauranter i Strandgade og i nærliggende gader. Det planlagte hotel med tilhørende café og restaurant-drift vil forværre parkerings-situationen yderligere. Ovenikøbet må vi regne med, at 7-8 parkeringspladser i Strandgade foran Ørkenfortet vil blive sløjftet. Dette er mærkeligt nok ikke nævnt i materialet, men det er en uundgåelig konsekvens af, at hotellets hovedindgang lægges i Strandgade med tilkørselsbane for taxi osv. Jeg foreslår som en lettelse af parkerings-problematikken, at gadens faste beboere får mulighed for at benytte hotellets rummelige P-kælder til en pris, som svarer til de kommunale parkeringslicenser. Dette vil ikke løse problemerne, men dog lette dem.

Det andet emne, som jeg vil berøre, er afviklingen af bus- og taxi-trafikken til og fra hotellet. Ved en orientering for Strandgades beboere, som fandt sted inde i Ørkenfortet i midten af september, blev det oplyst, at det er hensigten, at busser og taxaer, som forlader hotellet, skal køre gennem Knippelsbrogade og vende nede ved havnen. Dette er virkelig uforståeligt! Det betyder, at et stykke af Havneringen nu bliver til vendeplads for busser og taxaer! Den eneste mulighed for at undgå denne vitterligt store forringelse af Havneringen er, at busserne vender i Knippelsbrogade; men som nabo med direkte udsyn fra mine vinduer ned gennem Knippelsbrogade kan jeg ikke se, hvordan det vil kunne ske - med mindre Nordeas faste parkeringspladser, der udgør halvdelen af Knippelsbrogade, sløjfes. Hele spørgsmålet om afvikling af bus- og taxa-trafikken virker simpelthen uigennemtænkt. Som tingene foreligger, står valget mellem at alvorligt forstyrre den gående trafik og cykeltrafikken i Havneringen – eller at genere Nordea!

De ovennævnte to problemer er konkrete og, så vidt jeg kan se, helt indiskutable. Men jeg vil gerne desuden tilføje en bemærkning om den almene trafikale situation. Trafikken i Strandgade hen mod lyskrydset ved Torvegade er voldsom i myldretiden. Det er normalt, at bilerne står i meget lange køer, og jeg er klar over, at den situation bliver forværret af den kommende hoteldrift og især af de taxaer og busser og andre køretøjer, som skal svinge ind over Strandgades kørebane, når de kommer fra Knippelsbrogade på vej hen til Torvegade. Set fra mit synspunkt, så burde de generelle trafikale problemer føre til, at hele hotelprojektet blev skrinlagt, for jeg forventer simpelthen et trafikalt helvede. Men samtidig forventer jeg ikke megen lydhørhed for det synspunkt hos de kommunale beslutningstagere – i stedet beder jeg derfor blot om, at man overvejer de to forhold som jeg indledte dette papir med, nemlig spørgsmålene om parkerings-situationen og den trafikale afvikling af bus- og taxatrafik.

Mvh Jesper Bergmann

27/9-18

Svar til: 2017-0366416 af: Sekretariatet

APPLICATION DATE

27. september 2018

SVARNUMMER

17

INDSENDT AF

Sekretariatet

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Landforeningen for Bygnings- og Landskabskultur

BY

Ø

POSTNR.

1300

ADRESSE

Borgergade 111

HØRINGSSVAR

Landforeningen for Bygnings- og Landskabskulturs høringssvar er vedlagt.

MATERIALE:

byogland_hoeringssvar_oerkenfortet_180927.pdf

Til Københavns Kommune

København 27. september 2018

Vedr.: Forslag til tillæg nr. 3 til Lokalplan nr. 183 vedr. Ørkenfortet

Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur skal hermed komme med sine kommentarer til lokalplanlægning vedrørende Ørkenfortets omdannelse.

Det er foreningens holdning, at Ørkenfortet har særlig høj bevaringsværdi og at dets arkitektoniske egenart og monumentale karakter knytter sig til den eksisterende ydre fremtoning. Kontrasten mellem plint og overbygning er afgørende. Plinten skal bevares lukket, tung og som en uoverdækket, helst offentlig tilgængelig 'terrasse'. Overbygningens ensartede, lette udtryk skal bevares.

I Københavns Kommunens startsredegørelse af marts 2018 er det indskrevet at 'Ørkenfortets bevaringsværdi som kulturarv vil blive undersøgt nærmere i forbindelse med lokalplanforslaget'. Tillæg nr. 3 til lokalplanforslaget indeholder et afsnit om 'Egenart'. Afsnittet beskriver lidt om Ørkenfortets kulturhistorie og samtidens industrielle byggeri, men når ikke til at vurdere kulturarvsværdien. Hverken 'kulturarv' eller 'bevaringsværdi' er nævnt i lokalplanen.

Det er Landsforeningens holdning, at Ørkenfortets berettiger til en meget dybere undersøgelse med decideret bevaringssigte. Altså en værdisætning, som også må manifestere konkret sig i projektet. Landsforeningen vurderer, at Ørkenfortets bevaringsværdi som kulturarv især knytter sig til den ydre fremtoning, det klare uforstyrrede modernistiske formsprog, materialer og detaljer.

Ørkenfortet indskrives sig i Københavns mest prominente modernistiske akse, der formidler et lag af byens historie, som bør værnes om med samme bevidsthed som f.eks. middelalderbyen og brokvarterene. Aksen er karakteriseret ved en nøje og velafbalanceret blanding af 'det historiske København' (f.eks. Strandgade, kirken, Tietgens hus og Børsen) og det moderne København med trafikplanerne fra 1930 og frem, Nationalbanken, Tjæreborg, Lagkagehuset, Udenrigsministeriet. Af alle de moderne bygninger er Ørkenfortet den mest centrale og prominent placerede. Dét alene fortæller om dens kulturelle betydning.

Ørkenfortets monumentale karakter ligger i det bevidste arkitektonisk samspil med den omkringliggende by, i dens placering som vidner om B&W's samfunds betydning og magt, samt i det forhold, at den klart refererer til datidens nyeste internationale arkitekturtendenser og dermed hævdede sin position som hovedsæde for en af Danmarks største og førende industrikoncerner.

Ørkenfortets arkitektoniske egenart knytter sig både til det stilrene udtryk og bygningens tekniske kvalitet. Ørkenfortet er et emblematiske eksempel på den internationale modernisme, men i en udpræget dansk fortolkning. Bygningens høje tekniske kvalitet ligger i konstruktion, detaljering og materialebehandling.

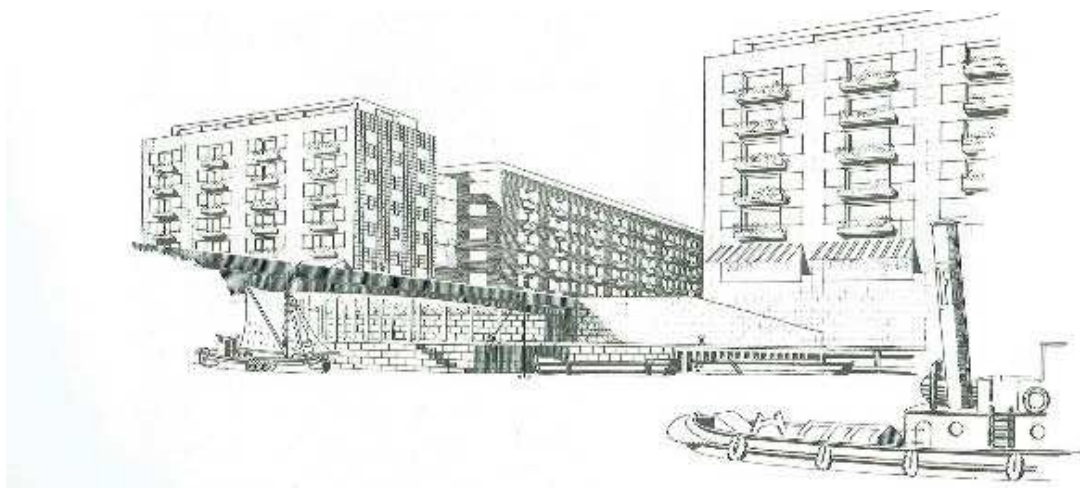
Landsforeningen ønsker at understrege, at bevaringshensyn er udtryk for fælles omsorg for byen og byens historie, som giver os identitet og livskvalitet. Ørkenfortet repræsenterer fornem dansk arkitektur, planlægning og ingeniørkunst. Ørkenfortet bidrager med sit kompromisløse, tidstypiske formsprog til Københavns kulturelle og fysiske diversitet. Bevaring af Ørkenfortet og større fokus på moderne kulturarv er en investering i fremtiden for både ejer og by.

Med venlig hilsen,

Grethe Pontoppidan
/ formand for udvalget for Nyere Tids Arkitektur



Luftfoto af Slotsholmen og Christianshavn v. Torvegade formentlig fra 1970'erne – efter opførelsen af Udenrigsministeriet. Ørkenfortet placerer sig midt overfor centeret for Danmarks statsadministration, midt i havneforløbet og i tilknytning til 1930'erne store infrastrukturprojekter, Torvegadegennembruddet og havneomfartsvejen. (Betydning af Ørkenfortets sammenhæng med infrastrukturen er høj). Foto fra Kbhbilleder.dk

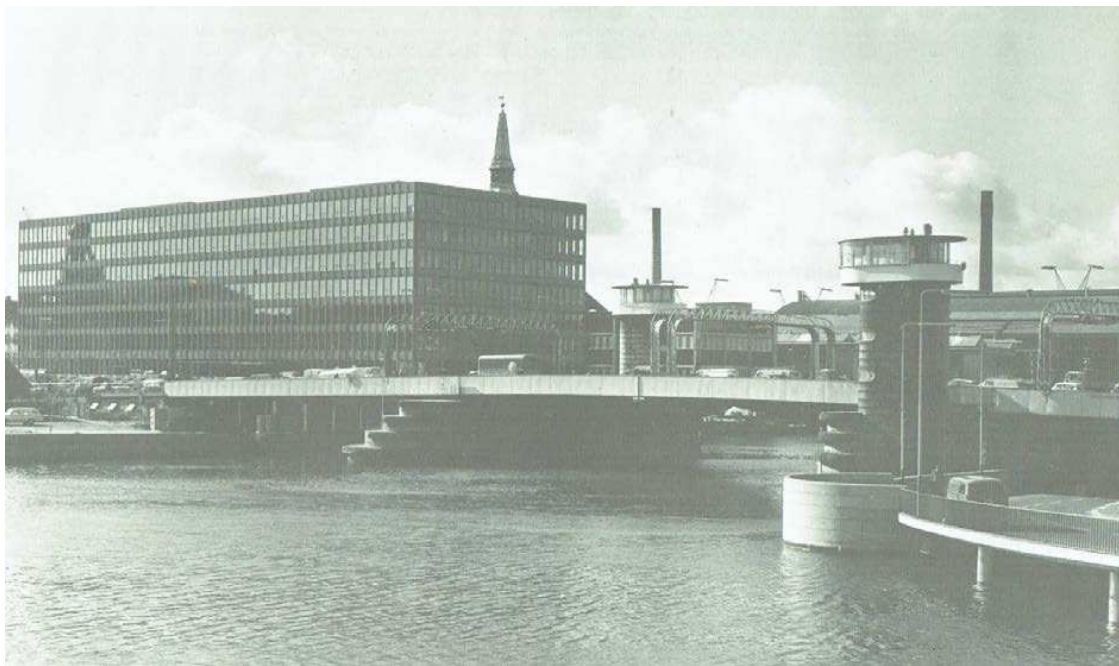


Palle Suensons og C.Th.Sørensens- konkurrenceforslag til bebyggelse ved Knippelsbro, som fik 1. præmie. Illustration fra 'Arkitekten Palle Suenson', red. J.C.Crone og P.Hancke 1987, s. 138. I konkurrence programmet stillede Københavns Kommune krav om, at bebyggelsen skulle skabe 'en smuk Helhedsvirkning navnlig set fra Sjælland'. Konkurrenceforslaget blev ikke opført men Københavns kommunen holdt efterfølgende fast i kravet.



Ørkenfortet set fra Sjællandssiden i dag. Plinten løfter bygningerne op til broens niveau og sammen med det senere udenrigsministerium danner Ørkenfortet en tydelig og majestætisk port til Christianshavn som i konkurrencen.

Bemærk desuden, at plintens højde er afstemt med broen, brotårnet (der får plads til at løfte sig over baggrunden og dermed markere sig som tårn), og at der er stadigvæk er indsigt til det gamle Christianshavn og Strandgade. Det er et bevidst hensyn til den gamle by. Foto G. Pontoppidan 2018.



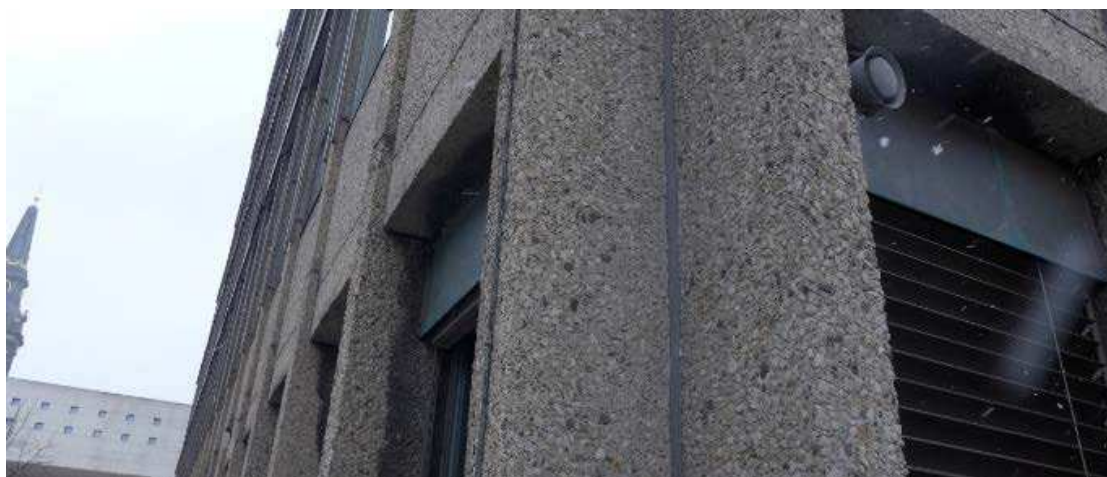
Ørkenfortet set fra Sjælland. Foto fra bogen om Palle Suenson, s.313. Fotoet viser flere af de kvaliteter bygningen har ift. den omgivende by. Højden og formen på bygningen tillader kirketårnet at rage op og dominere byens silhuet. Selvom facaden er en bærende betonkonstruktion, så fremstår overbygningen som en let glasbygning, der spejler nabobygningerne. Bygning og brobue danner en enkel og elegant helhed. Fotoet, der er taget før nedrivningen af de gamle industrihaller, viser også at Ørkenfortet evnede at dominere havneforløbet og indtage en central og magtfuld plads i byen.



Ørkenfortet set fra Sjællandssiden i dag. Ørkenfortet dominerer havneforløbet med sin bredde. Kirketårnet får stadigvæk lov at rage op. Overbygningen fremstår som let glasbygning. Ørkenfortet danner en rolig og stringent baggrund for den fredede brobue. Foto G. Pontoppidan 2018



Ørkenfortets plint. Plinten er betonelementer, men omhyggeligt udformet så den fremstår monolitisk. Formen er særegen og understreger plintens tyngde. Den er tung og lukket, så den fremhæver overbygningens glatte, lette karakter. Den oprindelige hovedtrappe har tidligere skabt en oplevelsesrig pause i den lange lukkede forløb.



Ørkenfortets hjørnesøjler og facadeelementerne indbyrdes hierarki (om de træder frem eller ligger tilbage i facaden) udtrykker hele bygningens konstruktive princip. Hjørneløsningen er typisk stiltræk for den internationale modernisme. De har en tydelig reference til Mies van der Rohes berømte hjørneløsninger i stål, men er særegne udtryk for, at Ørkenfortets facade er en bærende betonkonstruktion. Foto G. Pontoppidan 2018.



Plantekasserne i samme søstensbeton som facaderne. Kasser er fint detaljerede. Foto G. Pontoppidan 2018.

Svar til: 2017-0366416 af: Indre By Lokaludvalg

APPLICATION DATE

27. september 2018

SVARNUMMER

16

INDSENDT AF

Indre By Lokaludvalg

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Indre By Lokaludvalg

BY

København K

POSTNR.

1466

ADRESSE

Rådhusstræde 13

HØRINGSSVAR

Indre By Lokaludvalgs hørings svar er vedlagt.

MATERIALE:

indre_by_lokaludvalg_om_oerkenfortet.pdf



Teknik- og Miljøforvaltningen

Indre By Lokaludvalg har følgende bemærkninger til lokalplanforslaget Ørkenfortet:

- Det er lokaludvalgets vurdering, at der ikke er behov for flere hoteller i de indre bydele.
- Lokalplanforslaget forholder sig ikke til bygningens udseende set fra havneløbet og fra Christians Brygge. Det bør det gøre.
- Den gældende planlægning skal respekteres. Dvs. at den nuværende bebyggelsesprocent, det nuværende etageantal og den nuværende max. højde på 29 m skal fastholdes. Max-højden er inkl. teknisk udstyr på taget.
- Udenrigsministeriet og Ørkenfortet skal ses som en port, hvorfor bygningerne bør være lige høje.
- Havnepromenaden foran Ørkenfortet bør begrønnes med træer.
- Vi er bekymret for, at hotellets udendørsservering på havnepromenaden med tiden vil blive udvidet og dermed hindre cykling på promenaden.

Derudover ønsker vi få oplyst,

- hvor taxaer og busser til hotellet skal holde.
- hvor stor en hotelkapacitet Københavns Kommune skal have og hvorfor man vil tillade hotel i Ørkenfortet.

Endelig vil vi gøre opmærksom på, at erfaringen fra Sankt Petri Hotel i Krystalgade, der ligger forholdsvis tæt på Nørreport, er, at gæsterne til hotellet ikke ankommer med tog eller metro. Det bør man tage ved lære af.

Med venlig hilsen

Bent Lohmann,
formand

27. september 2018
J.nr. 2018-0213218

Svar til: 2017-0366416 af: Christianshavns Lokaludvalg

APPLICATION DATE

27. september 2018

SVARNUMMER

15

INDSENDT AF

Christianshavns Lokaludvalg

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Christianshavns Lokaludvalg

BY

København K

POSTNR.

1466

ADRESSE

Rådhusstræde 13

HØRINGSSVAR

Christianshavns Lokaludvalgs høringssvar+bilag er vedlagt.

MATERIALE:

christianshavns_lokaludvalg_om_oerkenfortet.pdf

christianshavns_lokaludvalg_14._februar_2018_om_oerkenfortet.pdf

christianshavns_lokaludvalg_26._april_2018_om_startredegoerelsen_for_oerkenfortet.pdf

noter_fra_borgermoedet_om_oerkenfortet_v_lokaludvalgsmedlem_jens_loft_rasmussen.pdf

noter_fra_borgermoedet_om_oerkenfortet_v_lokaludvalgets_sekretariat.pdf

forslag_til_trafikloesning_ved_oerkenfortet.pdf



Teknik- og Miljøforvaltningen

Christianshavns Lokaludvalg har i sit møde den 26. september 2018 drøftet "Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 B&W-området ved Christianskirken 'Ørkenfortet' med kommuneplantillæg - lokalplanforslag".

Lokaludvalgets holdning

Lokaludvalget har tidligere i år afgivet to høringssvar i sagen, som vi henviser til. De er vedlagt. Hertil skal blot bemærkes:

- Lokaludvalget kan ikke tilslutte sig forslaget om etablering af en ny tagetage.
- En forøgelse af arealet på 25 pct. fra 23.000 m² til 28.800 m² er efter lokaludvalgets opfattelse ikke en "begrænset udvidelse af etagearealet", som det hævdes i forslaget til lokalplan.
- Det nævnes i lokalplanforslaget, at ved tilføjelsen af en ny tagetage vil bygningen få et lidt slankere gavlmotiv. Men et ønske om at få et lidt slankere gavlmotiv kan ikke være et argument for at tillade en ekstra etage på bygningen.
- I borgermødet den 19. august 2018 om lokalplanforslaget Ørkenfortet, som lokaludvalget var vært for, forklarede Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, at Ørkenfortet er dominerende, men at bygningen samtidig tager hensyn til den omkringliggende gamle bydel, bl.a. ved at den er trukket tilbage fra Torvegade, så man kan se renæssancehusene i Strandgade, når man kommer over Knippelsbro mod Christianshavn. Det vue fra Knippelsbro forsvinder, hvis der bygges en etage oven på Ørkenfortet.
- Lokalplanforslaget indeholder ikke en acceptabel løsning af de trafikale forhold. Det er ikke klart beskrevet
 - hvor taxaer til hotellet skal holde; hvor mange taxaer der skal holde ved hotellet ad gangen og hvor mange taxaer man forventer om dagen. Lokaludvalget tager det for givet, at kommunens tomgangsregulativ vil blive overholdt og håndhævet.
 - hvor busser til hotellet skal holde og vende.
Lokaludvalget forstår på forvaltningen, at man

27. september 2018
J.nr. 2018-0252253

overvejer at lade busserne vende på havnepromenaden.
Det forekommer helt forkert.

Således angiver beskrivelsen i forslaget § 4 og i tegning 2 ikke, hvor taxaer og busser skal holde. Det går ikke.

Lokaludvalget foreslår, at tilkørsel og adgang til hotellet sker fra Knippelsbrogade, ikke Strandgade.

Uanset om adgangen til hotellet kommer til at ske fra Strandgade eller Knippelsbrogade, foreslår lokaludvalget, at der i Knippelsbrogade gøres plads til både busser og holdende taxaer, og til at disse kan vende i gaden. Se det vedlagte løsningsforslag.

Borgerdialog

Christianshavns Lokaludvalg var vært for et borgermøde om lokalplanforslaget den 19. august 2018 i "Institut for Samtidskunst - Overgaden", hvor Teknik- og Miljøforvaltningen og Henning Larsen Arkitekter præsenterede lokalplanforslaget og byggeprojektet, der skal muliggøre indretning af hotel i bygningen. Ca. 50 borgere deltog.

I bilaget ses noter fra mødet.

Det, der især bekymrede de fremmødte, var trafikken, herunder planen om at Ørkenfortet får taxa-holdeplads ved den foreslåede hovedindgang ud mod Strandgade. Der var spørgsmål til, hvor mange taxaer der vil komme i dagens løb, om de vil holde med motoren tændt, og om hvordan de skulle vende.

Der var også bekymring for antallet af busser, som skal holde mod den såkaldte serviceside i Knippelsbrogade. Forvaltningen kunne ikke give en forklaring på, hvordan busserne skal vende. Deltagere i borgermødet gav udtryk for, at det ikke kan være rigtigt, at busserne skal køre ned til promenaden og vende her.

Med venlig hilsen

Poul Cohrt,
formand



Økonomiforvaltningen

14. februar 2018

Sagsnr.
2018-0044096

Dokumentnr.
2018-0044096-3

Christianshavns Lokaludvalg om Ørkenfortet

Via Bliv Hørt-portalen har Økonomiforvaltningen den 25. januar 2018 iværksat en forudgående offentlighed for kommuneplantillæg for Ørkenfortet. Formålet er at give mulighed for om- og tilbygning af den nuværende ejendom, så der efter grundejers ønske kan etableres hotel samt forbindelse mellem havnepromenaden og Knippelsbro.

Lokaludvalget har på sit møde den 31. januar 2018 drøftet høringsmaterialet.

Overordnet set er Christianshavns Lokaludvalg positiv overfor et skift fra kontor anvendelse til hoteldrift under forudsætning af, at bygningen bedre end det er tilfældet i dag indpasser sig i det eksisterende miljø, og ud fra et håb om, at hotellet også vil åbne for tilbud og aktiviteter, der kan skabe liv til gavn for beboere og gæster på Christianshavn.

Bygherrens væsentlige ønsker anføres som:

1. Forhøjelse af bygningen.
2. Fodgængerforbindelse mellem Knippelsbro og havnepromenaden og havnebusterminalen.
3. Indretning af ballroom ud til havnepromenaden.
4. Inddragelse af et eksisterende parkeringsdæk til brug for hoteldrift.

Til disse overordnede ønsker skal lokaludvalget bemærke følgende:

Ad 1) Forhøjelse af bygningen

Højden på bygningen, der i dag er 27,8 m, er 3,8 meter over normen på 24 m. Derfor er lokaludvalget ikke indforstået med en forhøjelse på en eller flere etager. Derimod lægger vi vægt på, at højden er i harmoni med naboejendommene.

I forhold til Udenrigsministeriet på den anden side af Torvegade bør der tages hensyn til ”portvirkningen” ved indkørsel til Christianshavn ad Torvegade. Ligeledes er det naturligt at sammenligne med de noget lavere bygninger tegnet af arkitekt Henning Larsen ned langs

Christianshavns Lokaludvalg

Rådhusstræde 13
1466 København K

EAN nummer
5798009800275

havnepromenaden. Endelig er højdeforskellen til de historiske bygninger overfor på Strandgade også et væsentligt argument at tage i betragtning.

Ørkenfortet fremstår i dag meget bred i forhold til nabobygningerne. Lokaludvalget foreslår, at facaden ud mod havnen søges opdelt, så bygningen ikke fremtræder så bastant, men visionært passer sig ind i de mange bygninger med endegavle ud mod havnen.

Bebyggelsesprocenten er i dag 388 pct. mod eksempelvis 150 pct. på Papirøen. En bygningsforhøjelse vil betyde, at bebyggelsesprocenten væsentligt vil overstige 400.

På det foreliggende grundlag kan lokaludvalget ikke støtte en forhøjelse af bygningen.

Ad 2) Fodgængerforbindelse

Lokaludvalget har længe ønsket, at der etableres en god fodgængerforbindelse fra Knippelsbro og ned til havnepromenaden. Der var der før Ørkenfortet blev bygget, og lokaludvalget støtter, at dette kommer til at indgå. Vi ser gerne, at der herved skabes mere liv og mere tilgængelighed til området.

Ad 3) Ballroom mod havnepromenaden

Indretning af et "Ballroom" er ikke præciseret nærmere, og lokaludvalget kan derfor ikke tage stilling til denne ide. Vi er positive overfor, at bydelen og borgerne får nye faciliteter og muligheder.

Det er væsentligt, at promenaden bibeholdes i sin fulde bredde, og at der tages hensyn til de eksisterende aktiviteter på stedet, dvs. Kulturtårnet og de to virksomheder under Knippelsbro.

Derudover er det væsentligt at være opmærksom på, at støj fra det foreslåede ballroom kan blive spredt langt omkring over vandet i Inderhavnen.

Ad 4) Parkering og trafikale forhold

En inddragelse af en parkeringskælder til hoteldriften vil påvirke bebyggelsesprocenten, ligesom man bør overveje om der er den nødvendige parkeringskapacitet til hotellets gæster og personale, således at det ikke medfører en forringelse af parkeringsmulighederne i Strandgade.

Christianshavn har med sine smalle gader betydelige trafikale problemer, og lokaludvalget skal henstille, at der lægges stor vægt på trafikplanlægningen i forbindelse med omlægning til hoteldrift.

Christianshavns Lokaludvalg ser frem til at blive inddraget, når der foreligger mere detaljerede planer.

Med venlig hilsen

Poul Cøhrt,
formand



Teknik- og Miljøforvaltningen

26. april 2018

Sagsnr.
2018-0118265

Dokumentnr.
2018-0118265-6

Forvaltningen har med brev af 23. marts 2018 oplyst om startredegoerelsen 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 christianshavnerne 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 startredegoerelsen 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 sammen 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 m² 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 startredegoerelsen 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

Jens Lofts noter fra borgermødet den 19. august 2018 om Ørkenfortet

På debatmødet i Overgaden den 19. august redegjorde Lars Steffensen fra Henning Larsen Architects for ombygningsplanerne. Han mente, at den ekstra etage bibragte bygningen en afslutning, der havde manglet, og at det arkitektonisk ikke var afgørende med en fuldstændig ensartethed i højde i forhold til Udenrigsministeriet. Der tegnes stadig på basen ud mod Torvegade. På spørgsmål oplyste Lars Steffensen, at trappen mellem Torvegade og promenaden ville blive forsynet med en rampe til cykler og barnevogne. Trappen ville i øvrigt ikke blive stejl, da den skulle fri af Knippelsbro.

Grethe Pontoppidan fra Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur forklarede, at Palle Suensons bygning var eksempel på et moderne hus i en moderne storby bygget i "International Style" i begyndelsen af 1960'erne. Ørkenfortet er på en gang dominerende, men tager samtidig hensyn til den omkringliggende gamle bydel, f.eks. var bygningen trukket tilbage fra Torvegade, så man kan se renæssancehusene i Strandgade, når man kommer over Knippelsbro mod Christianshavn. Trods en overbevisende argumentation, var der i salen ikke den store opbakning til at bevare bygningen, som den ser ud. Grethe Pontoppidan erkendte, at der allerede var fortaget uheldige ændringer, f.eks. var der tidligere en trappe op til bygningen fra Torvegade, ligesom der havde været en trappe ned til promenaden.

Det der især bekymrede de fremmødte var trafikken. Bygningen får taxa-holdeplads ved hovedindgangen ud mod Strandgade. Der var spørgsmål til, hvor mange taxer der vil komme i dagens løb, om de vil holde med motoren tændt, og om hvordan de skulle vende. Der var også bekymring for antallet af busser, som skal holde mod den såkaldte serviceside i Knippelsbrogade. Peter Juul Nielsen fra forvaltningen kunne ikke give en forklaring på, hvordan busserne skal vende. Der kan ikke være rigtigt, at de skal køre ned til promenaden og vende her. Han nævnte, at LU kunne pege på dette i sit høringssvar. Lokalplanen muliggør i øvrigt nedlæggelse af mulighed for gennemkørsel ad Knippelsbrogade, men dette krævede blandt andet en tilladelse fra Udenrigsministeriet, der i dag skal have to adgange til deres bygning.

Bygherren mente, at det ville blive samme klientel som på Marriott Hotel, hvor der er forholdsvis få rejseselskaber med busser og gæster i egen bil. Gæsterne ville komme med Metro til Christianshavns station eller med taxa, og der vil kun være få ansatte, som får mulighed for at komme i bil. Der var derfor brug for færre parkeringspladser end i dag. Varetransporten ville også blive begrænset, idet de fleste varer ville komme med én daglig lastbil fra Hørkram.

Sekretariatets noter fra borgermødet den 19. august 2018 om Ørkenfortet

Søndag den 19. august 2018 havde Christianshavns Lokaludvalg borgermøde i "Overgaden – Institut for Samtidskunst" om lokalplanforslaget "Ørkenfortet"
Ca. 50 borgere deltog.

Bemærkninger og spørgsmål fra borgerne:

- Hvordan er skyggeforholdene ved midvinter?
- Det vil være attraktivt at trække sin cykel op eller ned ad trappen mellem Knippelsbro og havnepromenaden. Vil der blive sat ramper op?
- Hvordan bliver til- og frakørselsforholdene for lastbiler og busser?
- Hvor mange parkeringspladser nedlægges?
- Der er krav i lokalplanforslaget til etablering af bil- og cykelparkeringspladser. Hvor skal de etableres?
- Hvor meget trafik vil der være til og fra hotellet.?
- Venstresvingende fra Knippelsbro til Strandgade vil skulle holde for cyklister og fodgængere, hvilket vil give kø.

- Taxaholdepladsen vil være overfor Strandgade 10. Beboerne i opgangen bør være opmærksom på det.
- Hovedindgangen til hotellet placeres overfor beboelse. Det er ikke hensigtsmæssigt.
- Hvor skal busserne vende?
- Hvor høj bliver bygningen?
- Det vil være godt at få fjernet hæveautomaten på hjørnet af Strandgade og Knippelsbro. Folk parker der, mens de skal hæve penge.
- Der er behov for flere cykelstativer.
- Metroen er tæt på. Den vil blive benyttet af hotellets gæster og derfor aflaste trafikken til hotellet.
- Ryk tagetagen tilbage.
- Facaden burde have været lodret med en karnap. Facaden bør deles op ligesom Christiansbro-byggeriet ved siden af, som Henning Larsen Arkitekter tegnede. Ørkenfortet er en klump.
- Hvis man bygger en etage ovenpå Ørkenfortet, vil det reducere lysindfaldet i de omkringliggende boliger.
- Hvordan kommer busser, der kører ind i Strandgade i den tro, at de kan køre rundt om karreen, væk? Det er et lukket gadesystem.
- Hvor mange busser og taxaer forventes der at komme til hotellet i døgnet?
- Skal Ørkenfortet-bygningen og Udenrigsministeriets bygning ses i en sammenhæng?
- Hvad betyder det, at et vejareal nedlægges?
- Bliver tagene begrønnet?

Bemærkninger fra Teknik- og Miljøforvaltningen:

- Til sagen, som Teknik- og Miljøudvalget har behandlet, er et notat om parkeringsforholdene. Det kan findes på kommunens hjemmeside.
- Trafikken vil i fremtiden være som i dag.
- Busserne kan vende i bunden af Knippelsbrogade på promenaden.

Bemærkninger fra Henning Larsen Arkitekter

- Trafikken til hotellet spredes over hele døgnet, i modsætning til tidligere, hvor trafikken var tæt om morgenen og om eftermiddagen.
- Taxaer kan vende i Strandgade.
- Busser kan vende i Knippelsbrogade.
- Der sættes ramper på trappen mellem Knippelsbro og havnepromenaden, så man kan trække sin cykel op og ned ad trappen.

Historiske Huse v/ Grethe Pontoppidan

- Ørkenfortet ligger det prestigefyldte, magtfulde centrum.
- Sammen med Udenrigsministeriets bygning giver Ørkenfortet en portvirkning.
- Man skal respektere Ørkenfortet som et betonbyggeri.
- Ørkenfortet skal ikke have en etage mere. Det mangler ikke en top og det vil tage udsynet fra Knippelsbro til Christianskirkens tårn.

Bemærkninger fra Hilton:

Skal drive hotel i Ørkenfortet. 80% af de forretningsrejsende forventes at benytte taxa til og fra hotellet.

Søndag den 19. august 2018 havde Christianshavns Lokaludvalg borgermøde i "Overgaden – Institut for Samtidskunst" om lokalplanforslaget "Ørkenfortet"

Ca. 50 borgere deltog.

Bemærkninger og spørgsmål fra borgerne:

- Hvordan er skyggeforholdene ved midvinter?
- Det vil være attraktivt at trække sin cykel op eller ned ad trappen mellem Knippelsbro og havnepromenaden. Vil der blive sat ramper op?
- Hvordan bliver til- og frakørselsforholdene for lastbiler og busser?
- Hvor mange parkeringspladser nedlægges?
- Der er krav i lokalplanforslaget til etablering af bil- og cykelparkeringspladser. Hvor skal de etableres?
- Hvor meget trafik vil der være til og fra hotellet.?
- Venstresvingende fra Knippelsbro til Strandgade vil skulle holde for cyklister og fodgængere, hvilket vil give kø.
- Taxaholdepladsen vil være overfor Strandgade 10. Beboerne i opgangen bør være opmærksom på det.
- Hovedindgangen til hotellet placeres overfor beboelse. Det er ikke hensigtsmæssigt.
- Hvor skal busserne vende?
- Hvor høj bliver bygningen?
- Det vil være godt at få fjernet hæveautomaten på hjørnet af Strandgade og Knippelsbro. Folk parker der, mens de skal hæve penge.
- Der er behov for flere cykelstativer.
- Metroen er tæt på. Den vil blive benyttet af hotellets gæster og derfor aflaste trafikken til hotllet.
- Ryk tagetagen tilbage.
- Facaden burde have været lodret med en karnap. Facaden bør deles op ligesom Christiansbro-byggeriet ved siden af, som Henning Larsen Arkitekter tegnede. Ørkenfortet er en klump.
- Hvis man bygger en etage ovenpå Ørkenfortet, vil det reducere lysindfaldet i de omkringliggende boliger.
- Hvordan kommer busser, der kører ind i Strandgade i den tro, at de kan køre rundt om karreen, væk? Det er et lukket gadesystem.
- Hvor mange busser og taxaer forventes der at komme til hotellet i døgnet?
- Skal Ørkenfortet-bygningen og Udenrigsministeriets bygning ses i en sammenhæng?
- Hvad betyder det, at et vejareal nedlægges?
- Bliver tagene begrønnet?

Bemærkninger fra Teknik- og Miljøforvaltningen v/ Peter Juul Nielsen:

- Til sagen, som Teknik- og Miljøudvalget har behandlet, er et notat om parkeringsforholdene. Det kan findes på kommunens hjemmeside.
- Trafikken vil i fremtiden være som i dag.
- Busserne kan vende i bunden af Knippelsbrogade på promenaden.

Bemærkninger fra Henning Larsen Arkitekter v/

- Trafikken til hotellet spredes over hele døgnet, i modsætning til tidligere, hvor trafikken var tæt om morgenen og om eftermiddagen.
- Taxaer kan vende i Strandgade.

- Busser kan vende i Knippelsbrogade.
- Der sættes ramper på trappen mellem Knippelsbro og havnepromenaden, så man kan trække sin cykel op og ned ad trappen.

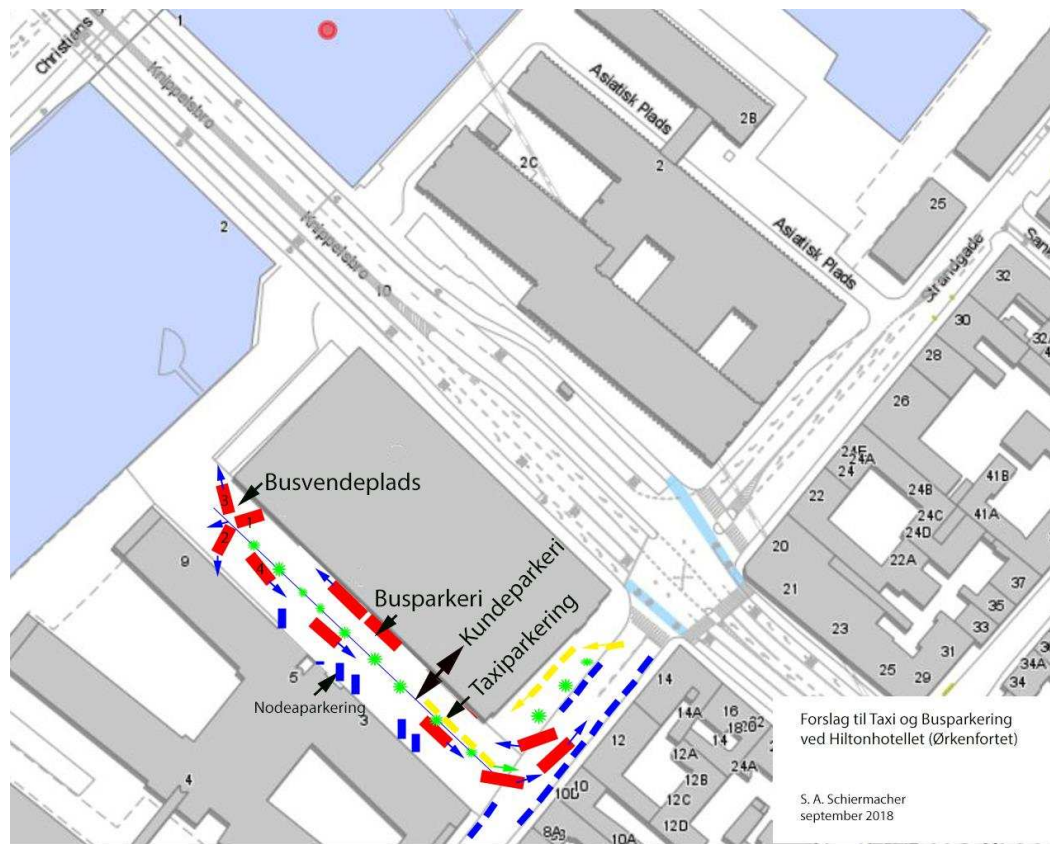
Historiske Huse v/ Grethe Pontoppidan

- Ørkenfortet ligger det prestigefyldte, magtfulde centrum.
- Sammen med Udenrigsministerens bygning giver Ørkenfortet en portvirkning.
- Man skal respektere Ørkenfortet som et betonbyggeri.
- Ørkenfortet skal ikke have en etage mere. Det mangler ikke en top og det vil tage udsynet fra Knippelsbro til Christianskirkens tårn.

Bemærkninger fra Hilton v/:

Skal drive hotel i Ørkenfortet. 80% af de forretningsrejsende forventes at benytte taxa til og fra hotellet.

Løsningsforslag for trafikken ved Ørkenfortet efter omdannelse til hotel



Taxier kører ind ved en overkørsel lige i begyndelsen af Strandgade for midlertidig af- og påsættelse af gæster. De kører derefter ud på Strandgade fra Knippelsbrogade. Det er ikke meningen at taxier skal opholde sig her. Der indrettes et passende antal taxiholdepladser i venstre side af Knippelsbrogade, som må tilkaldes, når gæster har behov herfor. Der skal skiltes i Strandgade med, at det er forbudt taxier at holde og vente på gæster på de dertil indrettede parkeringspladser for beboere i gaden.

Busser skal køre ind ad Knippelsbrogade og kan sætte gæster af ved vejens begyndelse, og evt. parkeres halvejs nede ad gaden i højre side. Ved udkørsel kører busserne videre frem ad Knippelsbrogade og vender inden de når kajgaden, enten ved et fuldt sving, hvis køretøjet kan det, ellers ved en bak-manøvre som vist på tegningen. Herfra kører bussen ud af den private adgangsvej på det areal, hvor Nordea også parkerer deres personbiler. Parkering af busser i hele 40 km zoneområdet sydvest for torvegade forbydes.

Gæste- og personaleparkering sker ved indkørsel ad Knippelsbrogade og ned i parkeringskælderens. Udkørsel foregår ved udkørsel fra parkeringshus og højresvingsdrejning og fortsætte som nævnt under busser.

Privatbiler til Nordea kører ind ad Knippelsbrogade og fortsætter op til kajgaden og drejer til venstre og ind på deres parkeringsplads som i dag.

Varetilkørsel sker ad Knippelsbrogade og man anvender samme parkeringspladser som busserne, og udkørsel sker ligeledes som for busser. Løsningen er ikke ideel, men når bygherren ikke kan/vil stille mere grundareal til rådighed for trafikafviklingen, kan den skitserede løsning måske bruges.

Med venlig hilsen

Svend Aage Schiermacher

Svar til: 2017-0366416 af: Sekretariatet

APPLICATION DATE

27. september 2018

SVARNUMMER

14

INDSENDT AF

Sekretariatet

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur

BY

København K

POSTNR.

1300

ADRESSE

Borgergade 111

HØRINGSSVAR

Til Københavns Kommune København 27. september 2018 Vedr.: Forslag til tillæg nr. 3 til Lokalplan nr. 183 vedr. Ørkenfortet Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur skal hermed komme med sine kommentarer til lokalplanlægning vedrørende Ørkenfortets omdannelse. Det er foreningens holdning, at Ørkenfortet har særlig høj bevaringsværdi og at dets arkitektoniske egenart og monumentale karakter knytter sig til den eksisterende ydre fremtoning. Kontrasten mellem plint og overbygning er afgørende. Plinten skal bevares lukket, tung og som en uoverdækket, helst offentlig tilgængelig 'terrace'. Overbygningens ensartede, lette udtryk skal bevares. I Københavns Kommunens startredegerelse af marts 2018 er det indskrevet at 'Ørkenfortets bevaringsværdi som kulturarv vil blive undersøgt nærmere i forbindelse med lokalplanforslaget'. Tillæg nr. 3 til lokalplanforslaget indeholder et afsnit om 'Egenart'. Afsnittet beskriver lidt om Ørkenfortets kulturhistorie og samtidens industrielle byggeri, men når ikke til at vurdere kulturarvsværdien. Hverken 'kulturarv' eller 'bevaringsværdi' er nævnt i lokalplanen. Det er Landsforeningens holdning, at Ørkenfortet berettiger til en meget dybere undersøgelse med decideret bevaringssigte. Altså en værdisætning, som også må manifestere sig konkret i projektet. Landsforeningen vurderer, at Ørkenfortets bevaringsværdi som kulturarv især knytter sig til den ydre fremtoning, det klare uforstyrrede modernistiske formsprog, materialer og detaljer. Ørkenfortet indskrives sig i Københavns mest prominente modernistiske akse, der formidler et lag af byens historie, som bør værnes om med samme bevidsthed som f.eks. middelalderbyen og brokvarterene. Aksen er karakteriseret ved en nøje og velafbalanceret blanding af 'det historiske København' (f.eks. Strandgade, kirken, Tietgens hus og Børsen) og det moderne København med trafikplanerne fra 1930 og frem, Nationalbanken, Tjæreborg, Lagkagehuset, Udenrigsministeriet. Af alle de moderne bygninger er Ørkenfortet den mest centrale og prominent placerede. Dét alene fortæller om dens kulturelle betydning. Ørkenfortets monumentale karakter ligger i det bevidste arkitektoniske samspil med den omkringliggende by, i dens placering som vidner om B&W's samfundsbetydning og magt, samt i det forhold, at den klart refererer til datidens nyeste internationale arkitekturtendenser og dermed hævdede sin position som hovedsæde for en af Danmarks største og førende industrikoncerner. Ørkenfortets arkitektoniske egenart knytter sig både til det stilrene udtryk og bygningens tekniske kvalitet. Ørkenfortet er et emblematiske eksempel på den internationale modernisme, men i en udpræget dansk fortolkning. Bygningens høje

tekniske kvalitet ligger i konstruktion, detaljering og materialebehandling. Landsforeningen ønsker at understrege, at bevaringshensyn er udtryk for fælles omsorg for byen og byens historie, som giver os identitet og livskvalitet. Ørkenfortet repræsenterer fornem dansk arkitektur, planlægning og ingeniørkunst. Ørkenfortet bidrager med sit kompromisløse, tidstypiske formsprog til Københavns kulturelle og fysiske diversitet. Bevaring af Ørkenfortet og større fokus på moderne kulturarv er en investering i fremtiden for både ejer og by. Med venlig hilsen, Grethe Pontoppidan / formand for udvalget for Nyere Tids Arkitektur

Svar til: 2017-0366416 af: Jens Eskildsen

APPLICATION DATE

26. september 2018

SVARNUMMER

13

INDSENDT AF

Jens Eskildsen

BY

København K

POSTNR.

1402

ADRESSE

Johan Semp's Gade 9, 3. tv.

HØRINGSSVAR

Høringssvar er vedlagt.

MATERIALE:

jens_eskildsen_21.09.2018.pdf

**HØRINGSSVAR SLETTET PÅ
BLIVHØRT.KK.DK PGA. DUBLETTE**

Christianshavn, den 21.9.2018

Københavns Kommune
Center for Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks 348
1503 København V

HØRINGSSVAR SLETTET PÅ BLIVHØRT.KK.DK PGA. DUBLETTE

Afsender:

Jens Eskildsen

Johan Semps Gade 9, 3. tv.

1402 København K

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 for Ørkenfortet og kommuneplantillæg

I mit brev af 21.2.2018 til den forudgående offentlige høring om KPL-tillæg for Ørkenfortet oplyste jeg, at jeg principielt ikke har noget imod ændringen til hotelformål – blandt andet under forudsætning af, at trafik til og fra hotellet ikke må medføre yderligere trafik i området omkring Christians Kirke (*i følgende benævnt "nærområdet"*). Jeg har stadig dette synspunkt.

Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 med kommuneplantillæg (*i følgende benævnt "lokalplanen"*) indeholder flere paradokser. Lokalplanen efterlader overhovedet ingen tvivl om bygherrens ønsker! Disse er meget udførligt beskrevet, begrundede og illustrerede. I modsætning hertil er flere lokalplanbestemmelser, der følger af projektet meget sparsomt beskrevet, ikke illustrerede og i flere tilfælde udokumenterede påstande. Lokalplanen indeholder desuden flere bestemmelser med kompetencenormer.

Efter Planloven skal et forslag til lokalplan gøre det muligt for blandt andet borgerne at forestille sig, hvordan området bliver med hensyn til bebyggelsen art og omfang, trafik etc. når planen er gennemført. Specielt vedrørende trafik og parkering er lokalplanen mangelfuld og meget lidt informativ.

Københavns Kommune bør derfor udarbejde og offentliggøre et ændret forslag til lokalplan. Et forslag til lokalplan, der overholder planlovens krav til en konkret projektlokal for et hotel – herunder med præcise bestemmelser og retningslinjer, udtømmende kommentarer, illustrationer og visualiseringer - så borgerne kan forestille sig, hvordan området vil blive, når lokalplanen er gennemført – jfr. følgende:

A:

Forudgående offentlig høring om forslag til kommuneplantillæg nr. 3

Her fremsatte jeg blandt andet bemærkninger om "Bygningshøjden i forhold til Udenrigsministeriet" og "At hotellet ikke må medføre mere trafik i nærområdet og at der indføres en 20 km/t-zone i nærområdet".

Høringsvaret gav *ikke* Københavns Kommune anledning til at ændre kommuneplantillægget. Begrundelserne herfor var blandt andet:

- "Udformningen af bygningen skal belyses yderligere i det efterfølgende planarbejde. Endvidere skal højden afvejes i forhold til de øvrige gavlhuse langs havnefronten, herunder i særdeleshed Udenrigsministeriet".
- "Det vurderes, at hotellet vil generere mere trafik end bygningerne. I det daglige fungerer som kontorvirksomhed samt at trafikforholdene vil blive belyst nærmere i den efterfølgende planlægning".

De to nævnte forhold er *ikke* beskrevet eller visualiseret i lokalplanen! I øvrigt skal det nævnes, at *ingen* af de i alt 34 bemærkninger fra 13 foreninger / borgere gav Københavns Kommune anledning til ændringer af kommuneplantillægget og derved lokalplanen!

Om "Bygningshøjden i forhold til Udenrigsministeriet" vurderede kommunen også:

- "Forvaltningen finder, at bygningen godt kan bære en etage mere i forhold til sine omgivelser, herunder portmotivets med Udenrigsministeriet og Knippelsbro."

Det mener jeg er en subjektiv påstand, der i lokalplanen burde være underbygget med en arkitektonisk vurdering og visualisering af de to bygninger set fra Knippelsbro – herunder med koterne på nuværende og fremtidige bygningshøjder. Så havde borgerne muligheden for at vurdere portvirkningen med den foreslåede bygningshøjde på Ørkenfortet!

B:

Lokalplanens redegørelse

Det fremgår af afsnittet om "Infrastruktur og forholdet til omgivelserne" - på side 7:

"Lokalplanen muliggør, at Knippelsbrogade kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt. Parkeringsdækningen fastsættes efter en konkret vurdering, til 1 plads pr. 200 m² serviceerhverv i området. For detailhandel er normen 1 plads pr. 100 m²."

Det er hvad, jeg kan udlede af redegørelsen om trafik. Og lokalplanens bestemmelser er ikke mere informative! Det fremgår dog af Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling til Borgerrepræsentationen (og derfor *ikke* en del af lokalplanen) blandt andet:

"Bygherre(n) har oplyst, at det forventes, at der dagligt vil komme 8 busser og 250 taxaer til hotellet. På ugebasis forventes 14 lastbiler med leverancer og 290 gæstebiler."

I forhold til i dag, hvor bygningen generer op mod 500 bilture i døgnet, vil en hotelvirksomhed ikke skabe mere trafik i området".

Så er det op til borgerne at gætte sig til resten!

Mit gæt er, at den "i dag" / daværende personbiltrafik til Ørkenfortet kørte fra Torvegade ind på Strandgade og drejede til højre ad Knippelsbrogade. Frakørsel fra Ørkenfortet foregik fra Knippelsbrogade med et venstresving til Strandgade. Der kørte ikke dagligt 250 taxaer til Ørkenfortet. Der kørte ikke dagligt 8 busser til Ørkenfortet. Ørkenfortet var en del af Norda-bygningerne, hvortil der formentligt stadig kører det samme antal lastbiler til som tidligere!

HØRINGSSVAR SLETTET PÅ BLIVHØRT.KK.DK PGA. DUBLETTE

Spørgsmål:

1. Hvad er grundlaget for kommunens vurdering af, at projektet ikke vil generere mere trafik end bygningens hidtidige funktion som kontorvirksomhed samt at hotelvirksomheden og butikken ikke vil skabe mere trafik i nærområdet?
2. Hvordan sikrer kommunen, at hoteltrafikken kun kan køre til hotellet fra Torvegadesiden og ved frakørsel kun kan dreje til venstre ud på Strandgade – så hotelvirksomheden ikke skaber mere trafik i nærområdet?
3. Hvordan sikrer kommunen, at nærområdet ikke bruges som parkerings-, vente- og gennemkørselsområde for taxaer, turistbusser etc.?

C:

Lokalplanens § 3 - Anvendelse

Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre indretning af et hotel i en eksisterende bygning med en begrænset udvidelse ($23.000 \text{ m}^2 + 5.800 \text{ m}^2 = 25 \% \text{ udvidelse!!}$) af etagearealet. Det svarer vel egentlig til, hvad der er et af lokalplanens principper og derved formålet med lokalplanen! De øvrige anvendelsesbestemmelser er derved overflødige!

Spørgsmål:

1. Hvorfor skal lokalplanens § 3 give mulighed for en lang række andre anvendelsesmuligheder end hotel og butik?
2. Hvad er begrundelsen for, at lokalplanen muliggør, at der i et hotel kan indrettes én udvalgvarebutik (højest 200 m^2) / én dagligvarebutik (indtil 500 m^2)?

D:

Lokalplanens § 4 – Veje og parkering

§ 4, stk. 1:

Overkørsler placeres, som vist på tegning nr. 2 (én indkørsel fra Strandgade)

§ 4, stk. 2:

Knippelsbrogade og Brogade nedlægges som offentlig vej.

§ 4, stk. 5 - Bilparkering:

1 plads / 200 m² etageareal, heraf 15 pladser på terræn og resten i konstruktion.

§ 4, stk. 6 - Cykelparkering:

4 pladser / 100 m² etageareal (på tegning nr. 2 er der vist cykelparkering langs Strandgade og ved havnen - sidstnævnte overvejende udenfor lokalplanområdet).

Spørgsmål:

HØRINGSSVAR SLETTET PÅ BLIVHØRT.KK.DK PGA. DUBLETTE

1. Hvorfor skal Knippelsbrogade og Brogade nedlægges som offentlig vej?
2. Hvor anlægges p-pladserne – bortset fra de 15 pladser på terræn?
3. I hvor stort et antal og hvor skal cyklerne placeres - udover den viste cykelparkering på tegning nr. 2?

Det fremgår dog af et udateret notat fra Teknik- og Miljøforvaltningen om parkeringsdækningen (og derfor ikke en del af lokalplanen), at der skal anlægges 120 p-pladser.

Spørgsmål:

4. Hvorfor fremgår det ikke af lokalplanen, hvor meget trafik hotellet generer og hvordan denne trafik skal afvikles på hotelgrunden – jfr. hensynet til borgere, der vil forholde sig til lokalplanen?
5. Skal der ikke anlægges 144 p-pladser (2 pl./200 m² til 28.800 m² etageareal)?
6. Har vejmyndigheden og politiet godkendt til- og frakørselsforholdene?

Lokalplanen er således særdeles mangelfuld i forhold til borgenes mulighed for at vurdere, hvilke trafikafledte og derved miljømæssige konsekvenser den ændrede anvendelse af bygningen får for nærområdet! Det rejser følgende spørgsmål om trafik og parkering:

Spørgsmål:

7. Hvor skal hotellets personale parkere?
8. Hvor skal hotellets kunder – herunder gæster til restauranten - parkere?
9. Hvor skal kunder til butikken (§ 3, stk. 2) parkere?
10. Hvor skal busser til hotellet køre ind og ud, parkere / vente og vende – herunder når der kommer flere busser samtidig?
11. Hvor skal taxaer til hotellet køre ind og ud, parkere, vente og vende?

12. Hvor foregår varelevering til hotellet og hvor skal lastbiler og varevogne parkere / vente og vende?

E:

Lokalplanens § 8- Ubebyggede arealer

Lokalplanens § 8, stk. 2 er et eksempel på en upræcis og uforståelig kompetencenorm:

- *"Teknik -og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionel tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse".*

HØRINGSSVAR SLETTET PÅ BLIVHØRT.KK.DK PGA. DUBLETTE

Spørgsmål:

1. Kan anvendelsen til hotel vurderes, og derved opnå en dispensation?
2. Hvorfor fremgår det ikke af lokalplanen, hvor mange m² og præcist hvor friarealet anlægges?

Lokalplanens § 8, stk. 7: *"Der skal etableres (5) træer som angivet på tegning nr. 4."*

Spørgsmål:

3. Hvilken sikkerhed er der for, at de 5 træer plantes – når de eks. 3 træer er fældet?

F:

Lokalplanens tegning nr. 2 - Havnepromenaden

På tegning nr. 2 er vist en prikket linje langs havnekajen. På signaturforklaringen ses, at dette angiver havnepromenaden. Afstanden fra havnekajen til Ørkenfortets nærmeste murflade (opkørslen til dækket langs Torvegade) er 13,1 meter i murens sydlige ende og 14,3 meter i den nordlige ende. Lokalplanens § 1 beskriver arealet som en offentlig tilgængelig passage.

Spørgsmål:

1. Hvordan sikrer kommunen, at hele arealet mellem muren og havnekajen også i fremtiden forbeholdes gående og cyklister – og at dele af arealet ikke benyttes til afledte hotelformål så som udeservering o.l.?

G:

Forslag til trafiktiltag af 23.8.2018 – Ørkenfortet / hotel og miljøsikring af nærområdet

For at gøre det nemt for kommunen vedlægges et forslag til trafiktiltag, dateret 23.8.2018. Forslaget skal sikre, at "hoteltrafikken" ikke kører ind i nærområdet og at hastigheden i nærområdet dæmpes – herunder ved at anlægge trafikdæmpende, hævede flader.

Begrundelse for forslagene:

- Forslagene til færdselstavler er inspireret af påbuds- / færdselstavlerne langs den nordlige side af Torvegade fra Strandgade til Prinsessegade.
- Med 30 km/t reduceres den nuværende støj ved kørsel i nærområdet, da brostensbelægningen, kombineret med de "lukkede" gaderum mellem kirken og de høje facader, forøger støjniveauet markant når der køres hurtigere.
- Strandgade, Johan Sempes Gade og Wildersgade benyttes blandt andet som vejadgange til p-kælderens ved krydset Johan Sempes Gade og Wildersgade. Af mange gennemkørende og heraf en del hurtigt kørende personbiler. Af store lastbiler med leverancer fra kl. 6 om morgenen (*renovationsbiler og OB-vogne til transmission af gudstjenester m.m. fra Christians Kirke skal selvfølgelig fortsat kunne køre her*).
- Af miljømæssige hensyn er det ikke i orden, at en stor del af trafikken fra Torvegade til Wildersgade og Overgaden neden Vandet kører den meget lange og vejteknisk via Strandgade og Johan Sempes Gade til og fra de 2 nævnte gader.
- Hævede flader er trafikdæmpende. En hævet granit- / brostensflade foran Christians Kirke vil samtidig skabe en "værdig" ankomst til kirken.
- Det må forventes, at de mange cykler (*28.800 m² x 4 pladser / 100 m² etageareal = ca. 1.250 cykler*), der skal anlægges plads til ved og i hotellet vil medføre en betydelig forøgelse af cyklende i nærområdet – og derved behov for yderligere trafiksikring.
- Ideen med forslagene er også, at der skal tages størst mulige hensyn til genboerne i de nærmeste, lige husnumre i Strandgade, der berøres direkte af hoteltrafikken.
- Hotellets bygherre har formentligt ikke noget imod at bidrage til anlæg af de foreslåede trafiktiltag - for derved at sikre det bedst mulige naboskab!

H:

Bilag:

- Eksisterende vejtavler – 2.8.2018
- Forslag til trafiktiltag af 23.8.2018

HØRINGS SVAR SLETTET PÅ BLIV HØRT IKK DKG PGA. DUBLETTE

The image displays a map of a central area in Copenhagen, Denmark, with various streets and landmarks labeled. The map is overlaid with speed limit zones indicated by red-bordered squares containing the numbers 20, 30, 40, and 50. Several callout boxes point to specific locations on the map, showing detailed views of traffic signs. These signs include:

- A 'No Buses over 3.5t' sign with a text box: "Gælder busser over 3,5 t" and "Varekørsel i Strømgade 31-27 og 49-100 undtaget".
- A 'No Trucks over 12m' sign.
- A 'No Buses over 3.5t' sign with text: "Gælder busser over 3,5 t".
- A 'No Buses over 3.5t' sign with text: "Gælder busser over 3,5 t" and "HT-busser undtaget".
- A 'No Cars' sign.
- A 'No Trucks over 5t' sign with text: "Varekørsel tilladt" and "Turistbus undtaget".
- A 'No Trucks over 5t' sign with text: "5 ton".
- A 'No Trucks over 25t' sign.
- A '20 Zone' sign.
- A '30 Zone' sign.
- A '40 Zone' sign.
- An 'Enrettet' (one-way) sign.

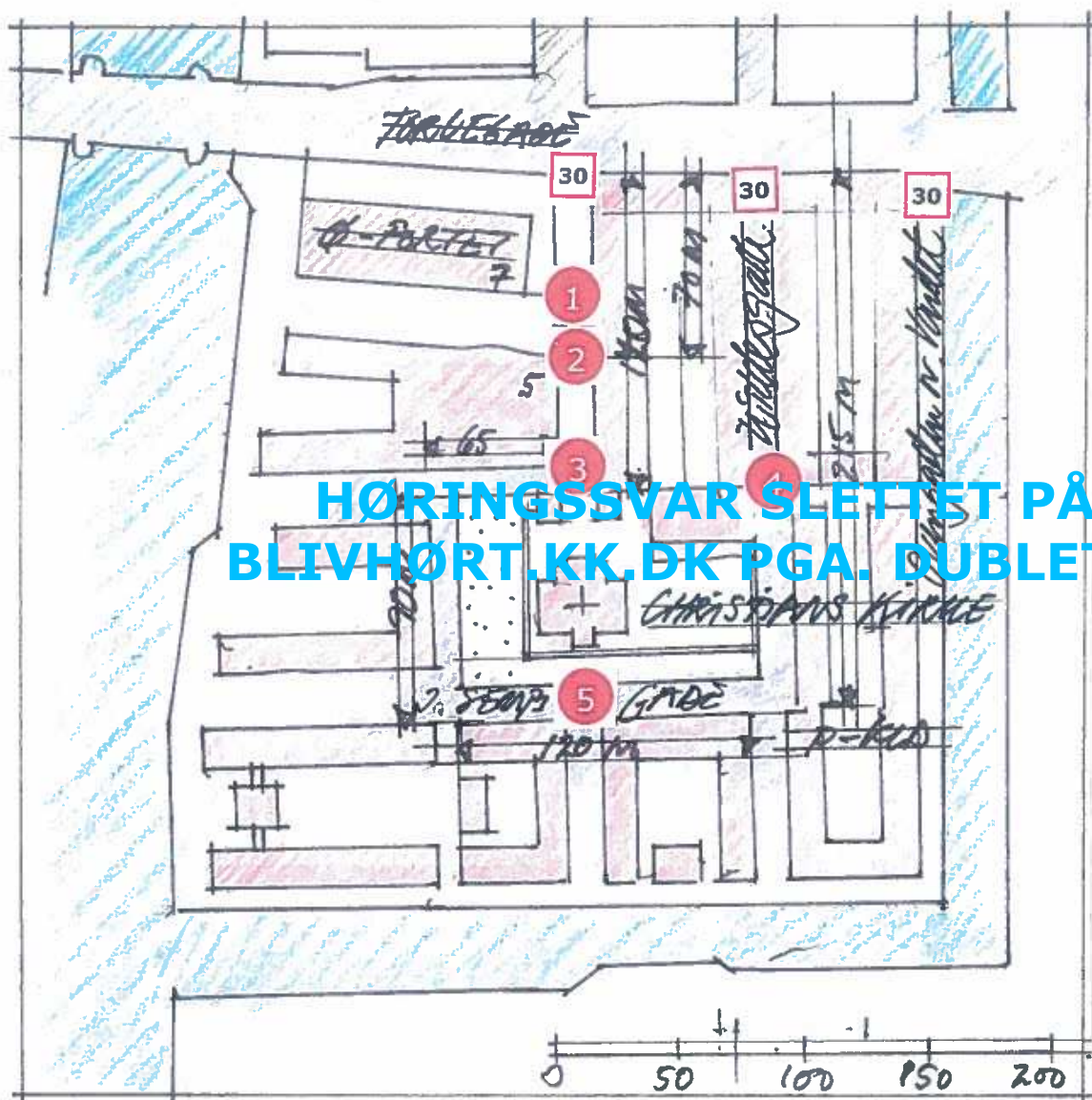
Street names on the map include: Vejdrøkt, Havnegade, Børsen, Ministeriet For Fødevarer, Landbrug Og Fiskeri, Udenrigsministeriet, Sankt Annæ Gade, Byrådsmandsstræde, Knippelsbrogade, Strandgade, Torvegade, Cyvergaden, Prinsessegade, Christiansbro, Christians Kirke, Bank- og Sparkekassen, Christianshavn St., Christianshavns Baboarhus, Hammershøjs Kaj, Widtersgade, Sollegade, Dronningensgade, Christianshavns Voldgade, and Voldgade.

At the bottom of the map, there is a small text: "Rapportér fejl · Om Cookies © Eniro/Krak".

Eks. vejtavler - 2.8.2018

Forslag til trafiktiltag – 23.8.2018

Ørkenfortet / hotel og miljøsikring af naboområder



**HØRINGSSVAR SLETTET PÅ
BLIVHØRT.KK.DK PGA. DUBLETTE**

- 30** ● 30 km/t – zone
- Buskørsel forbudt, Strandgade 7 undtaget
- Lastbiler max. 5 ton

- 1** ● Påbudt venstresving fra hotel til Strandgade
- 2** ● Hævet brostensflade syd for Strandgade 7
- Ingen venstresving til hotel fra Strandgade

- 3** ● Hævet brostensflade

- 4** ● Påbudt højresving fra Ovengaden Neden Vandet

- 5** ● 30 km/t-zoneskilte i hver ende af JSG / hævet brostensflade

Svar til: 2017-0366416 af: Jens Eskildsen

APPLICATION DATE

26. september 2018

SVARNUMMER

12

INDSENDT AF

Jens Eskildsen

BY

København K

POSTNR.

1402

ADRESSE

Johan Semp's Gade 9, 3. tv.

HØRINGSSVAR

Høringssvar er vedhæftet.

MATERIALE:

jens_eskildsen_21.09.2018.pdf

Christianshavn, den 21.9.2018

Københavns Kommune
Center for Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks 348
1503 København V

Afsender:
Jens Eskildsen
Johan Semps Gade 9, 3. tv.
1402 København K

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 for Ørkenfortet og kommuneplantillæg

I mit brev af 21.2.2018 til den forudgående offentlige høring om KPL-tillæg for Ørkenfortet oplyste jeg, at jeg principielt ikke har noget imod ændringen til hotelformål – blandt andet under forudsætning af, at trafik til og fra hotellet ikke må medføre yderligere trafik i området omkring Christians Kirke (*i følgende benævnt "nærområdet"*). Jeg har stadig dette synspunkt.

Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 med kommuneplantillæg (*i følgende benævnt "lokalplanen"*) indeholder flere paradokser. Lokalplanen efterlader overhovedet ingen tvivl om bygherrens ønsker! Disse er meget udførligt beskrevet, begrundede og illustrerede. I modsætning hertil er flere lokalplanbestemmelser, der følger af projektet meget sparsomt beskrevet, ikke illustrerede og i flere tilfælde udokumenterede påstande. Lokalplanen indeholder desuden flere bestemmelser med kompetencenormer.

Efter Planloven skal et forslag til lokalplan gøre det muligt for blandt andet borgerne at forestille sig, hvordan området bliver med hensyn til bebyggelsen art og omfang, trafik etc. når planen er gennemført. Specielt vedrørende trafik og parkering er lokalplanen mangelfuld og meget lidt informativ.

Københavns Kommune bør derfor udarbejde og offentliggøre et ændret forslag til lokalplan. Et forslag til lokalplan, der overholder planlovens krav til en konkret projektløst for et hotel – herunder med præcise bestemmelser og retningslinjer, udtømmende kommentarer, illustrationer og visualiseringer - så borgerne kan forestille sig, hvordan området vil blive, når lokalplanen er gennemført – jfr. følgende:

A:

Forudgående offentlig høring om forslag til kommuneplantillæg nr. 3

Her fremsatte jeg blandt andet bemærkninger om "Bygningshøjden i forhold til Udenrigsministeriet" og "At hotellet ikke må medføre mere trafik i nærområdet og at der indføres en 20 km/t-zone i nærområdet".

Høringsvaret gav *ikke* Københavns Kommune anledning til at ændre kommuneplantillægget. Begrundelserne herfor var blandt andet:

- *"Udformningen af bygningen skal belyses yderligere i det efterfølgende planarbejde. Endvidere skal højden afvejes i forhold til de øvrige gavlhuse langs havnefronten, herunder i særdeleshed Udenrigsministeriet".*
- *"Det vurderes, at projektet ikke vil generere mere trafik end bygningens hidtidige funktion som kontorvirksomhed samt at trafikforholdene vil blive belyst nærmere i den efterfølgende planlægning".*

De to nævnte forhold er *ikke* beskrevet eller visualiseret i lokalplanen! I øvrigt skal det nævnes, at *ingen* af de i alt 34 bemærkninger fra 13 foreninger / borgere gav Københavns Kommune anledning til ændringer af kommuneplantillægget og derved lokalplanen!

Om "Bygningshøjden i forhold til Udenrigsministeriet" vurderede kommunen også:

- *"Forvaltningen finder, at bygningen godt kan bære en etage mere i forhold til sine omgivelser, herunder portmotivet med Udenrigsministeriet og Knippelsbro."*

Det mener jeg er en subjektiv påstand, der i lokalplanen burde være underbygget med en arkitektonisk vurdering og visualisering af de to bygninger set fra Knippelsbro – herunder med koterne på nuværende og fremtidige bygningshøjder. Så havde borgerne muligheden for at vurdere portvirkningen med den foreslåede bygningshøjde på Ørkenfortet!

B:

Lokalplanens redegørelse

Det fremgår af afsnittet om "Infrastruktur og forholdet til omgivelserne" - på side 7:

"Lokalplanen muliggør, at Knippelsbrogade kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt. Parkeringsdækningen fastsættes efter en konkret vurdering, til 1 plads pr. 200 m² serviceerhverv i området. For detailhandel er normen 1 plads pr. 100 m²."

Det er hvad, jeg kan udlede af redegørelsen om trafik. Og lokalplanens bestemmelser er ikke mere informative! Det fremgår dog af Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling til Borgerrepræsentationen (og derfor *ikke* en del af lokalplanen) blandt andet:

"Bygherre(n) har oplyst, at det forventes, at der dagligt vil komme 8 busser og 250 taxaer til hotellet. På ugebasis forventes 14 lastbiler med leverancer og 290 gæstebiler."

I forhold til i dag, hvor bygningen generer op mod 500 bilture i døgnet, vil en hotelvirksomhed ikke skabe mere trafik i området”.

Så er det op til borgerne at gætte sig til resten!

Mit gæt er, at den ”i dag” / daværende personbiltrafik til Ørkenfortet kørte fra Torvegade ind på Strandgade og drejede til højre ad Knippelsbrogade. Frakørsel fra Ørkenfortet foregik fra Knippelsbrogade med et venstresving til Strandgade. Der kørte ikke dagligt 250 taxaer til Ørkenfortet. Der kørte ikke dagligt 8 busser til Ørkenfortet. Ørkenfortet var en del af Norddea-bygningerne, hvortil der formentligt stadig kører det samme antal lastbiler til som tidligere!

Spørgsmål:

1. Hvad er grundlaget for kommunens vurdering af, at projektet ikke vil generere mere trafik end bygningens hidtidige funktion som kontorvirksomhed samt at hotelvirksomheden og butikken ikke vil skabe mere trafik i nærområdet?
2. Hvordan sikrer kommunen, at hoteltrafikken kun kan køre til hotellet fra Torvegadesiden og ved frakørsel kun kan dreje til venstre ud på Strandgade – så hotelvirksomheden ikke skaber mere trafik i nærområdet?
3. Hvordan sikrer kommunen, at nærområdet ikke bruges som parkerings-, vente- og gennemkørselsområde for taxaer, turistbusser etc.?

C:

Lokalplanens § 3 - Anvendelse

Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre indretning af et hotel i en eksisterende bygning med en begrænset udvidelse ($23.000 \text{ m}^2 + 5.800 \text{ m}^2 = 25 \% \text{ udvidelse!!}$) af etagearealet. Det svarer vel egentlig til, hvad der er et af lokalplanens principper og derved formålet med lokalplanen! De øvrige anvendelsesbestemmelser er derved overflødige!

Spørgsmål:

1. Hvorfor skal lokalplanens § 3 give mulighed for en lang række andre anvendelsesmuligheder end hotel og butik?
2. Hvad er begrundelsen for, at lokalplanen muliggør, at der i et hotel kan indrettes én udvalgvarebutik (højst 200 m^2) / én dagligvarebutik (indtil 500 m^2)?

D:

Lokalplanens § 4 – Veje og parkering

§ 4, stk. 1:

Overkørsler placeres, som vist på tegning nr. 2 (én indkørsel fra Strandgade)

§ 4, stk. 2:

Knippelsbrogade og Brogade nedlægges som offentlig vej.

§ 4, stk. 5 - Bilparkering:

1 plads / 200 m² etageareal, heraf 15 pladser på terræn og resten i konstruktion.

§ 4, stk. 6 - Cykelparkering:

4 pladser / 100 m² etageareal (*på tegning nr. 2 er der vist cykelparkering langs Strandgade og ved havnen - sidstnævnte overvejende udenfor lokalplanområdet*).

Spørgsmål:

1. Hvorfor skal Knippelsbrogade og Brogade nedlægges som offentlig vej?
2. Hvor anlægges p-pladserne – bortset fra de 15 pladser på terræn?
3. I hvor stort et antal og hvor skal cyklerne placeres - udover den viste cykelparkering på tegning nr. 2?

Det fremgår dog af et udateret notat fra Teknik- og Miljøforvaltningen om parkeringsdækningen (*og derfor ikke en del af lokalplanen*), at der skal anlægges 120 p-pladser.

Spørgsmål:

4. Hvorfor fremgår det ikke af lokalplanen, hvor meget trafik hotellet generer og hvordan denne trafik skal afvikles på hotelgrunden – jfr. hensynet til borgere, der vil forholde sig til lokalplanen?
5. Skal der ikke anlægges 144 p-pladser (*2 pl./200 m² til 28.800 m² etageareal*)?
6. Har vejmyndigheden og politiet godkendt til- og frakørselsforholdene?

Lokalplanen er således særdeles mangelfuld i forhold til borgenes mulighed for at vurdere, hvilke trafikafledte og derved miljømæssige konsekvenser den ændrede anvendelse af bygningen får for nærområdet! Det rejser følgende spørgsmål om trafik og parkering:

Spørgsmål:

7. Hvor skal hotellets personale parkere?
8. Hvor skal hotellets kunder – herunder gæster til restauranten - parkere?
9. Hvor skal kunder til butikken (*§ 3, stk. 2*) parkere?
10. Hvor skal busser til hotellet køre ind og ud, parkere / vente og vende – herunder når der kommer flere busser samtidig?
11. Hvor skal taxaer til hotellet køre ind og ud, parkere, vente og vende?

12. Hvor foregår varelevering til hotellet og hvor skal lastbiler og varevogne parkere / vente og vende?

E:

Lokalplanens § 8- Ubebyggede arealer

Lokalplanens § 8, stk. 2 er et eksempel på en upræcis og uforståelig kompetencenorm:

- *"Teknik -og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionel tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse".*

Spørgsmål:

1. Kan anvendelsen til hotel vurderes, og derved opnå en dispensation?
2. Hvorfor fremgår det ikke af lokalplanen, hvor mange m² og præcist hvor friarealet anlægges?

Lokalplanens § 8, stk. 7: *"Der skal etableres (5) træer som angivet på tegning nr. 4."*

Spørgsmål:

3. Hvilken sikkerhed er der for, at de 5 træer plantes – når de eks. 3 træer er fældet?

F:

Lokalplanens tegning nr. 2 - Havnepromenaden

På tegning nr. 2 er vist en prikket linje langs havnekajen. På signaturforklaringen ses, at dette angiver havnepromenaden. Afstanden fra havnekajen til Ørkenfortets nærmeste murflade (opkørslen til dækket langs Torvegade) er 13,1 meter i murens sydlige ende og 14,3 meter i den nordlige ende. Lokalplanens § 1 beskriver arealet som en offentlig tilgængelig passage.

Spørgsmål:

1. Hvordan sikrer kommunen, at hele arealet mellem muren og havnekajen også i fremtiden forbeholdes gående og cyklister – og at dele af arealet ikke benyttes til afledte hotelformål så som udeservering o.l.?

G:

Forslag til trafiktiltag af 23.8.2018 – Ørkenfortet / hotel og miljøsikring af nærområdet

For at gøre det nemt for kommunen vedlægges et forslag til trafiktiltag, dateret 23.8.2018. Forslaget skal sikre, at "hoteltrafikken" ikke kører ind i nærområdet og at hastigheden i nærområdet dæmpes – herunder ved at anlægge trafikdæmpende, hævede flader.

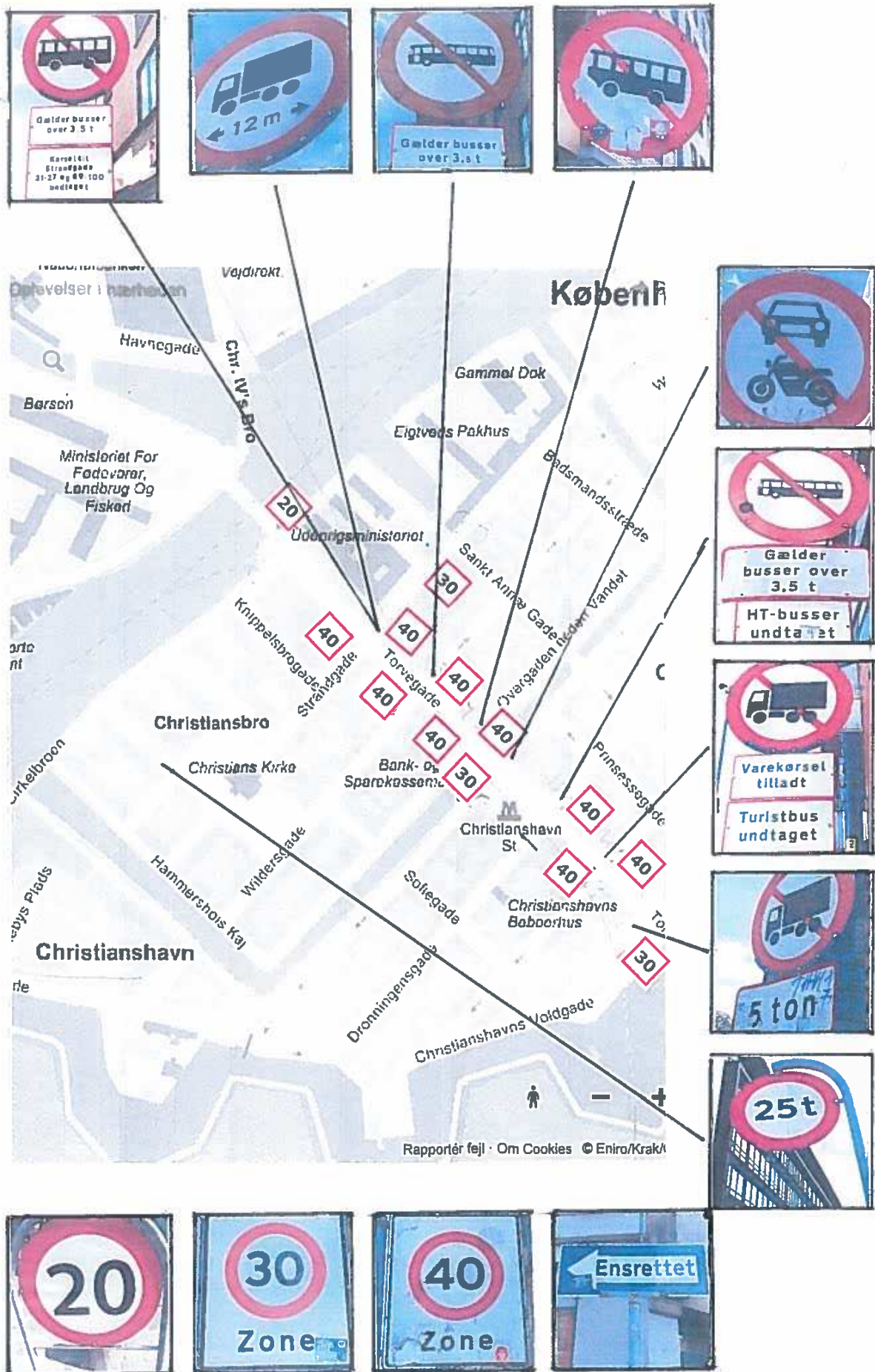
Begrundelse for forslagene:

- Forslagene til færdselstavler er inspireret af påbuds- / færdselstavlerne langs den nordlige side af Torvegade fra Strandgade til Prinsessegade.
- Med 30 km/t reduceres den nuværende støj ved kørsel i nærområdet, da brostensbelægningen, kombineret med de "lukkede" gaderum mellem kirken og de høje facader, forøger støjniveauet markant når der køres hurtigere.
- Strandgade, Johan Semp's Gade og Wildersgade benyttes blandt andet som vejadgange til p-kælderens ved krydset Johan Semp's Gade og Wildersgade. Af mange gennemkørende og heraf en del hurtigt kørende personbiler. Af store lastbiler med leverancer fra kl. 6 om morgenen (*renovationsbiler og OB-vogne til transmission af gudstjenester m.m. fra Christians Kirke skal selvfølgelig fortsat kunne køre her*).
- Af miljømæssige hensyn er det ikke i orden, at en stor del af trafikken fra Torvegade til Wildersgade og Overgaden neden Vandet kører den meget længere vejstrækning via Strandgade og Johan Semp's Gade til og fra de 2 nævnte gader.
- Hævede flader er trafikdæmpende. En hævet granit- / brostensflade foran Christians Kirke vil samtidig skabe en "værdig" ankomst til kirken.
- Det må forventes, at de mange cykler ($28.800 \text{ m}^2 \times 4 \text{ pladser} / 100 \text{ m}^2 \text{ etageareal} = \text{ca. } 1.250 \text{ cykler}$), der skal anlægges plads til ved og i hotellet vil medføre en betydelig forøgelse af cyklende i nærområdet – og derved behov for yderligere trafiksikring.
- Ideen med forslagene er også, at der skal tages størst mulige hensyn til genboerne i de nærmeste, lige husnumre i Strandgade, der berøres direkte af hoteltrafikken.
- Hotellets bygherre har formentligt ikke noget imod at bidrage til anlæg af de foreslåede trafiktiltag - for derved at sikre det bedst mulige naboskab!

H:

Bilag:

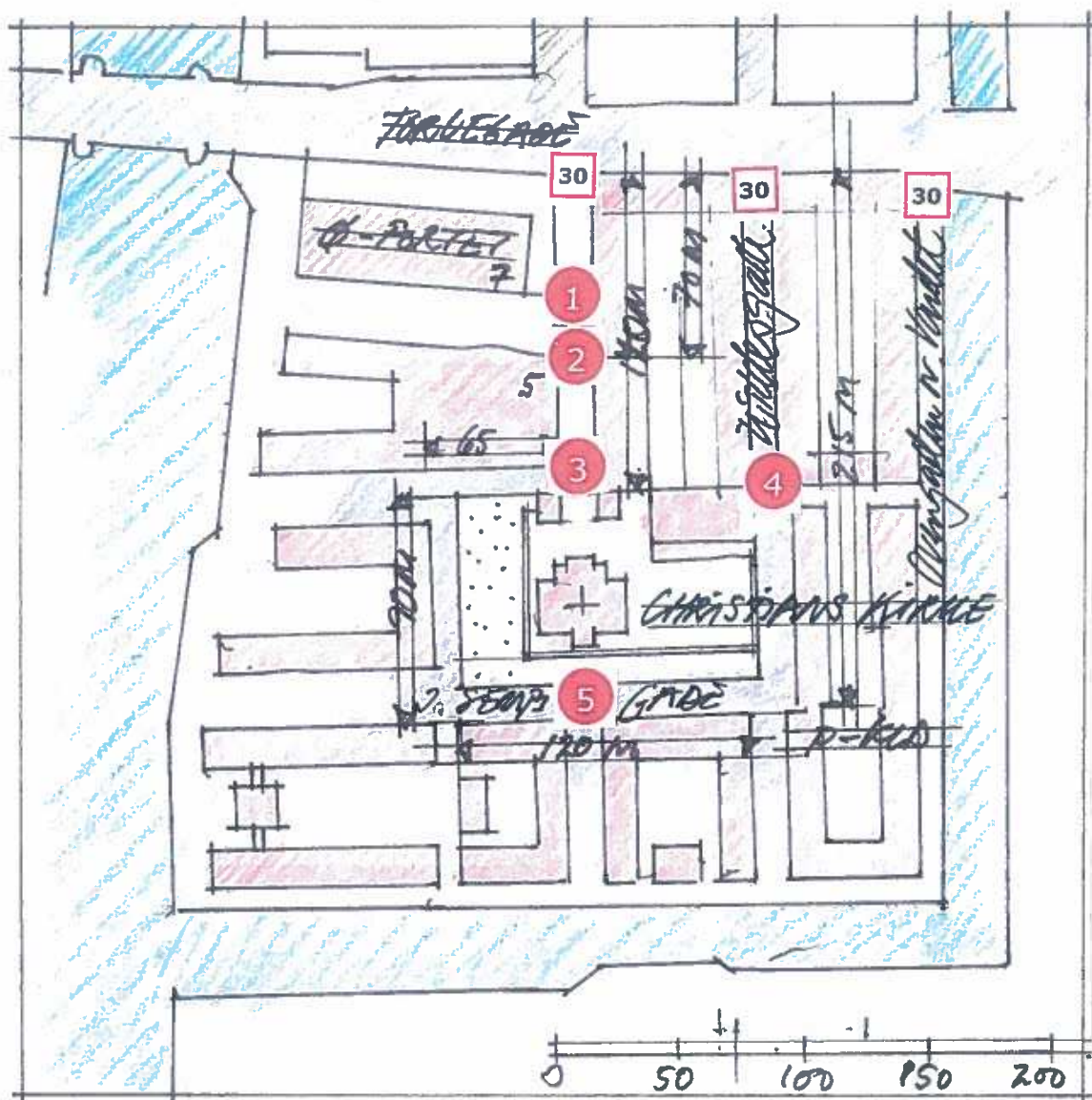
- Eksisterende vejtavler – 2.8.2018
- Forslag til trafiktiltag af 23.8.2018



Eks. vejtavler - 2.8.2018

Forslag til trafiktiltag – 23.8.2018

Ørkenfortet / hotel og miljøsikring af naboområder



- 30** • 30 km/t – zone
- Buskørsel forbudt, Strandgade 7 undtaget
- Lastbiler max. 5 ton

- 1** • Påbudt venstresving fra hotel til Strandgade
- 2** • Hævet brostensflade syd for Strandgade 7
- Ingen venstresving til hotel fra Strandgade
- 3** • Hævet brostensflade
- 4** • Påbudt højresving fra Ovengaden Neden Vandet
- 5** • 30 km/t-zoneskilte i hver ende af JSG / hævet brostensflade

Svar til: 2017-0366416 af: Kaj Munch

APPLICATION DATE

23. september 2018

SVARNUMMER

11

INDSENDT AF

Kaj Munch

VIRKSOMHED / ORGANISATION

E/F Løvens Gård & E/F Enhjørningens Gård

BY

København K

POSTNR.

1402

ADRESSE

Johan Semp's Gade 3, 5. sal

HØRINGSSVAR

Københavns Borgerrepræsentation har offentliggjort forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 B&W-området ved Christianskirken med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Hermed ønsker to ejerforeninger på Christiansbro, E/F Løvens Gård og E/F Enhjørningens Gård, at afgive høringssvar. Vi tilslutter os de i forslaget indeholdte planer om at: • fjerne den fæstningslignende mur ud mod Torvegade til fordel for åbne forretninger og barer mv. • etablere en fodgængerforbindelsen fra Torvegade til havnepromenaden, • etablere udadvendte aktivitet ud til promenaden. Vi kan ikke tilslutte os følgende af de i forslaget indeholdte planer om at: • øge den nuværende bebyggelsesgrad på 388 procent, • etablere tilkørsel til det kommende hotel fra Strandgade, • reducere parkeringskapaciteten i og omkring Ørkenfortet. Vi ønsker at udtrykke vores betænkelighed ved: • en forværring af de allerede kritiske trafikforhold i det befærdede Strandgade/Torvegade kryds, • en forværring af parkeringsforholdene på Christiansbro, hvor parkeringskapaciteten allerede er utilstrækkelig. Vi foreslår at: • tilkørsel til det planlagte hotel sker fra Knippelsbrogade, • der etableres forbud mod højresving ved udkørsel fra Knippelsbrogade til Torvegade, • bygherren sikrer, at der som minimum ikke nedlægges parkeringspladser, • der etableres en forgængerovergang over Torvegade på nordvest siden af Strandgade/Torvegade krydset, • en tilbygget etage på Ørkenfortet udformes med en rejst konstruktion der svarer til taget på det overfor beliggende Udenrigsministerium, • den ombyggede base ud mod Torvegade gøres smallere/indrykkes således at der skabes åbenhed og mulighed for beplantning, • beplantningen ud for Ørkenfortet langs Strandgade øges. I forlængelse af ovenstående finder vi behov for yderligere belysning af: • tilkørselsforholdene til det planlagte hotel, • sikring af et attraktivt og trafiksikkert byrum omkring Ørkenfortet, især i Strandgade, • tiltag der reducerer støjmæssige og trafikale gener under ombygningen. Med venlig hilsen, Kaj Munk Bent Wigotski Formand for E/F Løvens Gård Formand for E/F Enhjørningens Gård

Svar til: 2017-0366416 af: Frode Neergaard

APPLICATION DATE

23. september 2018

SVARNUMMER

10

INDSENDT AF

Frode Neergaard

BY

København K

POSTNR.

1402

ADRESSE

Johan Semps Gade 1, 5. sal

HØRINGSSVAR

Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 B&W-området med tilhørende forslag til kommuneplantillæg - vedr. Ørkenfortet - er sendt i høring. Hertil sendes dette høringssvar. Forslaget om ændring af Ørkenfortet fra kontor anvendelse til hoteldrift hilses velkommen. Men - og der er tre store MEN - det forudsætter, at der ved og omkring Ørkenfortet findes rigtige løsninger på: 1. Byrummene 2. Trafikforholdene 3. Parkeringsforholdene. 1. Byrummene Der er bygget tæt langs havnepromenaden på Christiansbro. Et af byrummene udgøres af den relativt stille ende af Strandgade fra Torvegade hen mod Christianskirken. Undertegnede kan ikke støtte, at hotellet får adgang fra Strandgade. Der må ikke etableres et nyt vejareal og cykelparkering foran Ørkenfortet ud mod Strandgade. Bredden mellem Ørkenfortet og renæssancebygningerne overfor må bevares, herunder den uhindrede linjeføring fra Torvegadekrydset og ind under buen på Nordeabygningen. Til gengæld støttes det, at de nuværende 3 træer ved Ørkenfortets front mod Strandgade øges til, mindst, de foreslåede 5 træer. Således at byrummet får et mere grønt præg. Ørkenfortets base ud mod Torvegade må gøres smallere. Hermed skabes luft i byrummet ind til Ørkenfortets facade. Det kan potentielt blive én af de store gevinster ved omdannelse af Ørkenfortet til hotel og gøre bygningen mindre fort-agtig. Undertegnede kan således ikke støtte, at den nuværende mur mod Torvegade "erstattes af en ny tung stueetage". Tværtimod må der være lethed langs Torvegade (med eller uden publikumsorienterede funktioner). Der foreslås etableret beplantning af buske eller træer langs Ørkenfortets front mod Torvegade, - gerne også en vandkunst. Undertegnede støtter, at der etableres åbne, publikumsorienterede funktioner ud mod havnepromenaden. Der må sikres størst mulig bredde på havnepromenaden, som udgør en del af Havneringen. Det skyldes også Havnebussens anløb på denne strækning. Den foreslåede forbindelse mellem Torvegade og havnepromenaden hilses hjerteligt velkommen. Dette forhold samt etableringen af Lille Langebro forventes at give øget gang- og cykeltrafik langs denne stækning, hvilket understreger behovet for størst mulig bredde i byrummet langs Ørkenfortets front mod havnen. 2. Trafikforholdene Torvegade/Strandgade-krydset er blandt Københavns travleste. Det er helt afgørende, at ændring af Ørkenfortet til hotel ikke forværrer trafikforholdene i og omkring krydset, herunder i Strandgade hen mod Christianskirken. Bl.a. derfor kan undertegnede ikke støtte, at der etableres tilkørsel til hotellet fra Strandgade. Det skyldes bl.a. trafikikkerheden i forb.m. højresving fra Torvegade ind ad Strandgade. Indkørslen må ske fra Knippelsbrogade. Det er den eneste rigtige løsning. Hotellets indgang kan eventuelt etableres i Knippelsbrogades sydøstvendte ende. Men adgang og al tilkørsel hertil må ske fra Knippelsbrogade. Det gælder busser, taxaer, kunder og personale. Tillige må opmarching af taxaer og busser ske fra

Knippelsbrogade, ligesom der her, om påkrævet, må etableres øget cykelparkering. Der henvises til forslag fra Svend Aage Schiermacher, som har afgivet høringssvar om tilkørsel ad Knippelsbrogade. Trafikken på Strandgade hen mod Christianskirken og ind på Christiansbro må ikke forværres af øget biltrafik, herunder taxaer og busser. Derfor er det afgørende, at der ved udkørsel fra Knippelsbrogade etableres forbud mod højresving ad Strandgade. Der henvises i forslaget til tillæg til lokalplan til, at kørsel langs Knippelsbrogade og havnepromenaden ud for Ørkenfortet kan nedlægges. Det kan undertegnede, bl.a. grundet ovennævnte, ikke støtte. Undertegnede foreslår, at der etableres en fodgængerovergang i Torvegade/Strandgade-krydsets nordvestvendte side. Hermed vil trængslen af den allerede store mængde fodgængere i krydsets øvrige fodgængerovergange mindskes, og trafiksikkerheden for disse bløde "trafikanter" forbedres.

3. Parkeringsforholdene

Parkeringsforholdene på Christianshavn, herunder Christiansbro, er stærkt pressede, hvilket bl.a. skyldes udstedelse flere parkeringstilladelser end der er kapacitet til. Derfor er det afgørende, at Ørkenfortets omdannelse til hotel ikke forværrer de allerede utilstrækkelige parkeringsforhold. Omdannelse til hotel må således ikke forringe parkeringsmulighederne i Strandgade og omkringliggende gader, hvorfor bygherren må sikre, at der ved hotellet etableres mindst lige så stor parkeringskapacitet som det forventede antal brugere af hotellet. --- Omdannelsen af Ørkenfortet til hotel giver velkomne muligheder for at foretage tiltrængte forbedringer af byrum, trafik- og parkeringsforhold omkring Ørkenfortet. Ved at følge de ovenfor nævnte forslag og anvisninger vil disse muligheder kunne indfries til glæde for alle parter. Frode Neergaard

Svar til: 2017-0366416 af: Birgitte Schiermacher, indretningsarkitekt

APPLICATION DATE

21. september 2018

SVARNUMMER

9

INDSENDT AF

Birgitte Schiermacher, indretningsarkitekt

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Strandgade 14s ejerforening

BY

Kbh.k

POSTNR.

1401

ADRESSE

Strandgade 14 2. tv.

HØRINGSSVAR

Det er offentligt kendt, at vi Christianshavnerne og Christianshavns Lokaludvalg er imod, at der bygges en ny etage ovenpå den nuværende, højtliggende parkeringsplads. Denne mening deler vores ejerforening, men dersom dette ikke kan efterkommes, opfordrer jeg til, at tilbygningen etableres med en så lav etagehøjde som muligt, for ikke at genere de historiske nabopalæer mere end højst nødvendigt.

MATERIALE:

udklipparkbygn.jpg

udklipparkbygn.jpg



Svar til: 2017-0366416 af: Mikki Østergaard

APPLICATION DATE

20. september 2018

SVARNUMMER

8

INDSENDT AF

Mikki Østergaard

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Københavns Ejendomme & Indkøb

BY

København NV

POSTNR.

2400

ADRESSE

Borups Alle 177

HØRINGSSVAR

Københavns Ejendomme & Indkøb skal hermed, som udlejer (og på vegne af Teknik-og Miljøforvaltningen som ejer) af ejendommen under Knippelsbro, vende tilbage med kommentarer til lokalplanforslag nr. [x]: Københavns Ejendomme & Indkøb gør opmærksom på, at den påtænkte etablering af en trappe fra promenaden (som går under broen) til Torvegade på siden af broen vil påvirke ejendommen under Knippelsbro markant. Ud fra de indtil videre fremviste tegninger vil trappen komplet overdække 4 ud af 5 vinduer til lejemålet samt halvdelen af det sidste. Dette vil begrænse anvendelsen af lejemålet og mulighederne for udvikling heraf, hvilket kraftigt vil påvirke ejendomsværdien negativt. For at kunne realisere det i lokalplanforslaget beskrevne projekt ønsker ATP at købe eller få brugsret til et mindre vejareal. Københavns Ejendomme & Indkøb drøfter i øjeblikket sammen med TMF denne problemstilling med ATP og arbejder på en samlet løsning af ATPs og Københavns Ejendomme & Indkøbs udfordringer med projektet.

Svar til: 2017-0366416 af: Svend Aage Schiermacher

APPLICATION DATE

15. september 2018

SVARNUMMER

7

INDSENDT AF

Svend Aage Schiermacher

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Strandgade 14s ejerforening

BY

Kbh.k

POSTNR.

1401

ADRESSE

Strandgade 14 2. tv .

HØRINGSSVAR

Baggrund og indstilling til Hiltonhotelbyggeriet.

MATERIALE:

baggrund_for_hotelbyggeri.pdf

Baggrund for hotelbyggeriet.

Bebyggelsen på Strandgade 7 benævnt Ørkenfortet, blev opført af B&W på en ledig grund i 1962. Det var naturligt, at deres hovedsæde blev bygget der, da en stor del af virksomheden i forvejen var opbygget på Christianshavn. B&W måtte imidlertid ophøre og ejendommen blev udlejet til Nodea.

Nodeas hovedkontor havde således ikke nogen relation til Christianshavn, men der var tilsyneladende ikke andre interesserede i den store bygning. Efter Nodeas udflytning er der interessenter, der gerne vil drive stor hoteldrift i bygningen nemlig Hilton, men det er vel ikke et ønske fra Christianshavnerne, at huse et sådant internationalt, højklassehotel.

Fra forskellige sider er der fremkommet mere relevante ønsker, som f.eks et sundhedshus, studieboliger eller almennyttige boliger blandet med almindelige boliger, men problemet er, at bygningen er utidssvarende, og samtidig indeholder mange giftige og uhensigtsmæssige stoffer, således at hele indmaden skal skrælles ud, og opbygges på ny, ligesom facaderne er meget medtagne og retableres i stort omfang, samtidig med at alle vinduer skal moderniseres ved udskiftes.

Udgifterne er så store, ca. 900 mio. kr. at kun få virksomheder kan se en mulighed og forretning at foretage en så stor ombygning. Derfor må man nok erkende, at det er en hotelvirksomhed eller lignende økonomisk velfunderet virksomhed, der kan gennemføre en sådan opgave. Nodea opgav en sådan løsning og valgte i stedet at bygge nyt i Ørestaden. En total nedrivning og nyopførelse er ligeså bekostelig, så vi må nok afvende os med forslaget om et storhotel.

Hvordan er de lokales indstilling?

Man kunne have håbet, at man kunne nøjes med alene at indrette hoteldriften i den i forvejen meget store bygning, men bygherre og hoteldriveren har ønsket sig en større udvidelse, med en tilbygning med én etage i hovedbygningen og på den forhøjede parkeringsplads samt en toetages bygning ved enden af bygningen ned mod havnen.

Det er mange Christianshavnerne imod, og lokaludvalget har også udtrykt deres betænkelighed herved, ligesom naboerne i de historiske huse synes er meget uheldigt, men det har politikerne i borgerrepræsentationen negligeret, og det indgår derfor i det lokalplanforslag der er sat til høring.

Den væsentligste ulempe ved byggeriet, er måske, at byggegrunden er så lille, at der næsten ikke er plads til at afvikle trafik og parkering på en hensigtsmæssig måde, ligesom trafik og parkering i de tilstødende små gader kan blive et problem for dets beboere. Derfor er en grundig planlægning af disse forhold et ufravigeligt krav fra naboer såvel som Christianshavns Lokaludvalg.

Et forslag, der måske kunne være acceptabelt, er fremført i et særskilt høringssvar.

M.v.h. Svend Aage Schiermacher, vejingeniør

Svar til: 2017-0366416 af: Svend Aage Schiermacher

APPLICATION DATE

15. september 2018

SVARNUMMER

6

INDSENDT AF

Svend Aage Schiermacher

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Strandgade 14s ejerforening

BY

Kbh.k

POSTNR.

1401

ADRESSE

Strandgade 14 2. tv .

HØRINGSSVAR

Vedlagt som bilag hørings svar om trafiksituationen ved det kommende Hiltonhotel

MATERIALE:

hoerings svar_om_trafiksituation.pdf

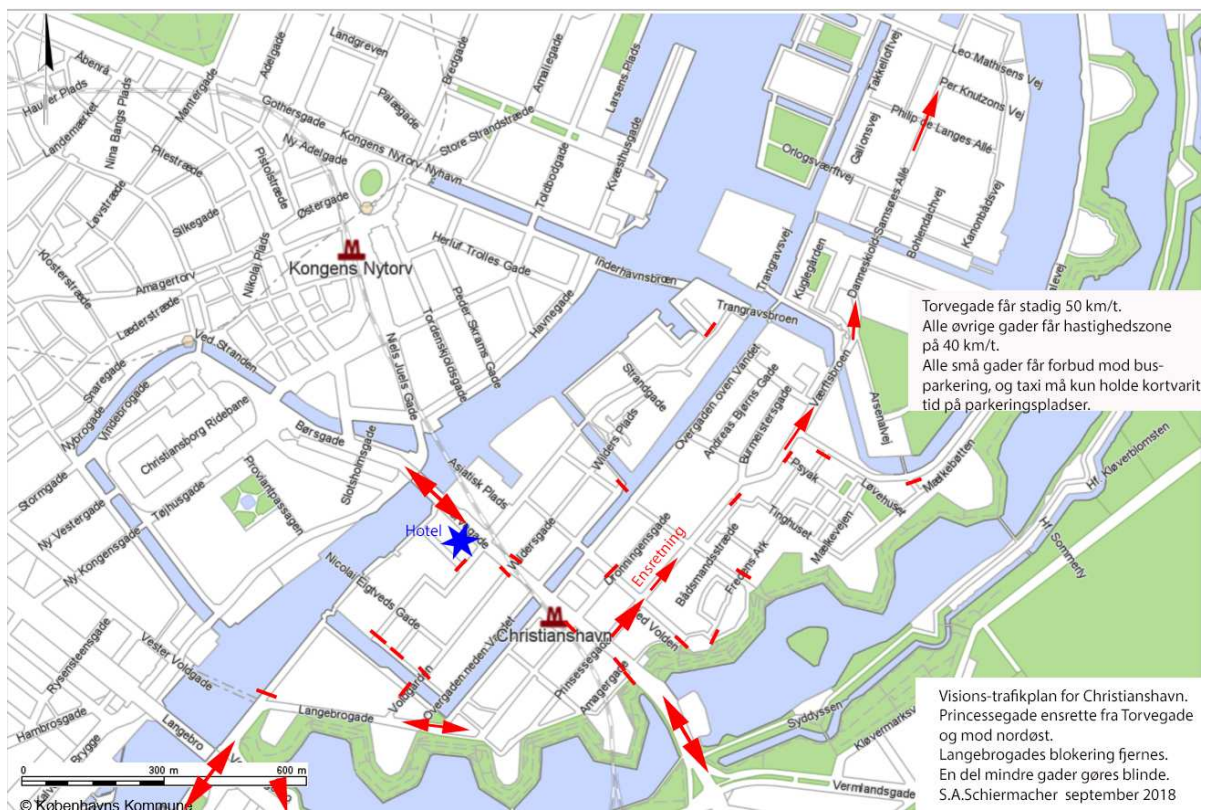
Høringsvar om trafiksituationen i.f.m. det kommende Hilton storhotel.

Da alle er enige om, at den fremtidige trafikale situation omkring hotellet kan blive meget uhensigtsmæssigt lige fra hotellets start, og yderligere forværret senere, er det et ufravigeligt krav, at der sker en grundig og hensigtsmæssig trafikplanlægning inden byggeriet går i gang.

Det nytter jo ikke at man designer hotellet med en hovedindgang fra Strandgade, hvis man ikke kan få ændret den tidligere godkendte hovedadgang, som jo sker ad Knippelsbrogsde og op ad rampen nede på kajgaden.

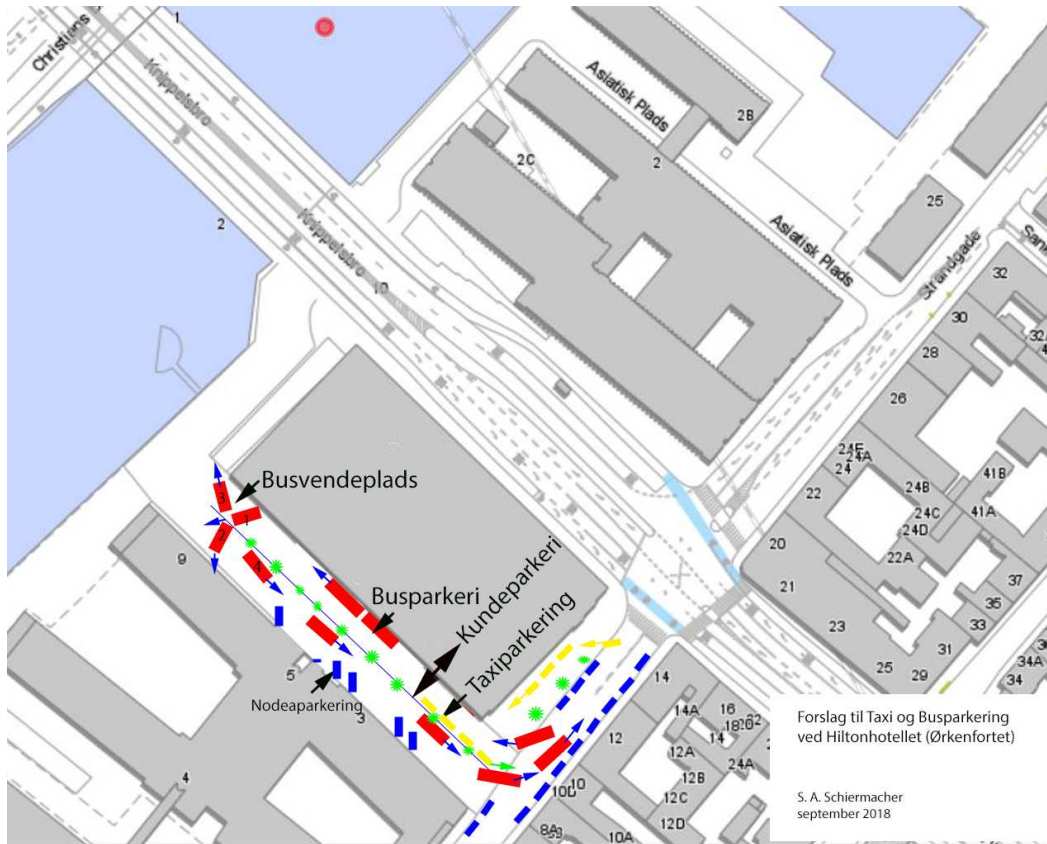
Det dur heller ikke hvis hotellet kan klare deres lokale trafik og parkeringsproblemer, hvis trafikken skaber støj og kaos i de små gader. Man må se på den samlede situation efter at hotellet sættes i drift.

Først en tegning, der viser et større kortudsnit og vision om dets trafikale fremtid:



Som det fremgår er den trafikale situation ikke den bedste på Christianshavn, så man bør tænke sig om i tide. Vi bor på en ø med få adgangsveje med i forvejen megen stor trafik.

Det følgende nærbillede viser den snævre plads omkring det kommende hotel, og et løsningsforslag:



Taxier kører in ved en overkørsel lige i begyndelsen af Strandgade for midlertidig af- og påsættelse af gæster. De kører derefter ud på Strandgade fra Knippelsbrogade. Det er ikke meningen at taxier skal opholde sig her. Der indrettes et passende antal taxiholdepladser i venstre side af Knippelsbrogade, som må tilkaldes hvis gæster har behov herfor. Der skal skiltes i Strandgade med at det er forbudt taxier at holde og vente på gæster på de dertil indrettede parkeringspladser for beboere i gaden.

Busser skal køre ind ad Knippelsbrogade og kan sætte gæster af ved vejens begyndelse, og evt parkeres halvejs nede ad gaden i højre side. Ved udkørsel kører busserne videre frem ad Knippelsbrogade og vender inden de når kajgaden, enten ved et fuldt sving, hvis køretøjet kan det, ellers ved en bak-manøvre som vis på tegningen. Herfra kører bussen ud af den private adgangsvej på det areal, hvor Nodea også parkerer deres personbiler. Parkering af busser i hele 40 km zoneområdet sydvest for torvegade forbydes.

Gæste og personaleparkering sker ved indkørsel ad Knippelsbrogade og ned i parkeringskælderen. Udkørsel foregår ved udkørsel fra parkeringshus og højresvingsdrejning og fortsætte som nævnt under busser.

Privatbiler til Nodea kører ind ad Knippelsbrogade og fortsætter op til kajgaden og drejer til venstre og ind på deres parkeringsplads som i dag.

Varetilkørsel sker ad Knippelsbrogade og man anvender samme parkeringspladser som busserne, og udkørsel sker ligeledes som for busser. Løsningen er ikke ideel, men når bygherren ikke kan/vil stille mere grundareal til rådighed for trafikafviklingen, kan den skitserede løsning måske bruges. M.v.h. S.A.Schiermacher.

Svar til: 2017-0366416 af: Hanne Vilien

APPLICATION DATE

3. september 2018

SVARNUMMER

5

INDSENDT AF

Hanne Vilien

BY

København K

POSTNR.

1402

ADRESSE

Johan Semps Gade 11,1.th

HØRINGSSVAR

På borgermødet d. 19. august blev der talt meget ombygningen af Ørkenfortet til hotel men meget lidt om de trafikale forhold i forbindelse med hoteldriften. Det blev dog omtalt, at det var intentionen at kommende bus, taxa og lastbiltrafik til hotellet skulle køre ned langs hotellet og vende på havneområdet. Fra min bolig på hjørnet af Johan Semps Gade og Nicolaj Eigtveds Gade oplever jeg ofte at busser og lastbiler bruger dette hjørne til vendeplads. Man kunne frygte at denne praksis vil øges da forholdene på kajområdet ved hotellet er meget snævre som vendeplads for busser og lastbiler. Det vil skabe larm, utryghed hos gående og cyklende, ødelæggelse af brostensbelægningen og nedkørsel af vejskilte. Det vil modvirke de planer der er fremsat af lokaludvalget om at gøre Johan Semps Gade til et mere rekreativt område. Jeg vil derfor anmode om at man indtænker en plan for hvordan man undgår at taxaer og tung trafik vil benytte det stille og menneskevenlige område omkring Johan Semps Gade til gennemkørsel og vendeplads ligesom der bør indtænkes p-pladser til gæster og personale for et hotel af det omfang der er planlagt.

Svar til: 2017-0366416 af: Christian Aarø

APPLICATION DATE

29. august 2018

SVARNUMMER

4

INDSENDT AF

Christian Aarø

VIRKSOMHED / ORGANISATION

no.2

BY

København K

POSTNR.

1402

ADRESSE

Nicolai Eigtveds Gade 32

HØRINGSSVAR

Ser frem til at få en storslået nabo med stort potentiale for områdets andre hospitality virksomheder samt en forskønnelse og åbning af Ørkenfortet.

Svar til: 2017-0366416 af: Flemming Pless

APPLICATION DATE

17. august 2018

SVARNUMMER

3

INDSENDT AF

Flemming Pless

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Sognepræst Christians kirke

BY

København K

POSTNR.

1401

ADRESSE

Strandgade 2

HØRINGSSVAR

I forbindelse med at Ørkenfortet tænkes ombygget til hotel, skal jeg bemærke, at der i forvejen er en ret stor mængde trafik ved krydset af Strandgade/Torvegade. Jeg skal derfor indvende mod projektet, at det projektet bør have en klar plan for transport til og fra hotellet samt en overvejelse af, hvad man tænker i forhold til hyppighed af grønt lys fra Strandgade og fortrins til højre eller til venstre ad Torvegade. Der ventes allerede meget længe på grønt lys så der skabes lange køer i gaden i myldretiderne.

Svar til: 2017-0366416 af: Ole Rasmussen

APPLICATION DATE

11. august 2018

SVARNUMMER

2

INDSENDT AF

Ole Rasmussen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Christianshavnet

BY

Vejby

POSTNR.

3210

ADRESSE

Stationsvej 45

HØRINGSSVAR

Uddraget som kan læses nedenfor er hentet fra fremstillingen "På jagt efter nye horisonter". Christianshavnetnets Skriv kan i sin fulde længde med fotos og links læses i vedlagte Word dokument eller på <http://ChrHavn.dk>. Et brokvarter under afvikling. Den aktuelle udvikling på Christianshavn, hvor Ørkenfortet, det oprindelige B&W hovedsæde på Christiansbro, skal give plads til et femstjernet Hilton hotel, vil betyde en yderligere amerikanisering af byrummet. Et byrum, som i dag stort set er overtaget af en Burger- og Pizza kultur, og andre former for Take Away, som henvender sig til folk på gennemrejse. En afvikling af det lokale handelsliv og miljø er en naturlig konsekvens. Hotel Mariott m.fl. domiciler på Kalvebod Brygge, ikke langt fra Ørkenfortet, toner i forvejen frem på nethinden som en tom og uvedkommende skal, og den øgede turisme er med udbygningen af flere hoteller i Københavns City løbet løbsk. På Christianshavn skal Søkvæsthuset i Ovengaden, og Kuglegården på Arsenaløen, den tidligere Forsvarskommando, også istandsættes til eksklusive hoteller, som vil få en yderligere forringelse af et lokalt christianshavnermiljø som konsekvens. Det sker samtidig med, at mange af de 2 vær. boliger på mellem 42 og 55 m2 udlejes som uforglemmelige rejsetilbud gennem Airbnb. Udlejning på dags-, uge- eller weekendbasis til priser fra 100 € i døgnnet spreder sig som en steppebrand. De mange forældre køber i hotel Aladdin, gennem årtier beboet af studerende på kortvarig gennemrejse, er i dag på vej til at blive fortrængt, så ejerne i stedet kan tjene nogle hurtige penge. Dette ny turistmekka får Christiania og en badeanstalt som nabo, hvor en moderne udgave af Sofies Bad skal placeres på Papirøen. Øen er bedre kendt som Havnens Perle og er oprindeligt døbt Christiansholm. Badet skal vistnok indrettes med "billige" almene +boliger på toppen. Turismen og de mange events året rundt i byens smalle gader og stræder sætter samtidig dagsordenen for fremkommeligheden, og det har nok en gang den konsekvens, at de lokale miljøer i de centrale bydele sander til i isolation, ikke mindst på Christianshavn, som ikke længere udvikler sig, men stille og roligt udraderes som kvarter. For at vende tilbage til udgangspunktet, så giver det ikke mening at skrive om en bydel på skrump, et kriminelt Christiania, eller de historiske fakta om bydelen, som udførligt kan læses på andre sider, som fx på Wikipedia. Den lokale debat er flyttet fra forsamlingshuset til grupper på Face Book, hvis en lokal debat ellers eksisterer, for en Christianshavn debat har aldrig for alvor slået an i bydelen. Vi antager det skyldes de meget forskellige miljøer i de 4 kvadranter, som indbyrdes ikke har meget til fælles. Lokaludvalget (et kommunalt drevet forum

forbeholdt bydelens foreninger), med hovedsæde i Beboerhuset og et sekretariat på Rådhuset, har valgt at benytte Christianshavns Kvarter, med udstyr betalt af lokaludvalgets kasse, som bydelens officielle talerør. Siden omtaler så vidt vides fortsat det lokale stof, som ikke kan udgives i kommunalt regi. Da de amerikanske pengemaskiner som TripAdvisor, Trivago og andre af samme type også har kastet sig over Christianshavn med udførlige guider til seværdigheder, hoteller og restaurationer, så er vor oprindelig gode placeringer på den amerikanske søgemaskine Google enten fjernet eller flyttet ned på side 30. Synligheden er i 2018 betragtelig reduceret. I den danske debat er "Ånden" genopstået fra graven som en uundværlig værdi, og religion har i mange kredse taget magten fra Fornuften. Uden Ånden som ledetråd for vor eksistens er vi fortabte sjæle, mener bl.a. Kulturministeren. Da den kristne religion i dens forskellige forklædninger undertrykker den individuelle frihed, så må Ånden og dens konforme livsopfattelse opfattes som et sjældent paradoks i en liberal sjæl. Men paradokser er ikke forbeholdt kristne sjæle, for også de lokale Metro-Donalder ansat i byens forvaltning er heller ikke nemme at tumle. Grådigheden på Rådhuset har erstattet Fornuften, som har konsekvens for byplanlægningen, og i denne abstrakte virkelighed har vi kastet håndklædet i ringen, og indstiller vore skriv. Ud fra en nostalgisk betragtning vil vi stadig lægge nogle dagsaktuelle fotos fra Christianshavn op som et særtillæg. Kort om historien.....(Desværre kan kun PDF filer kan uploades)

MATERIALE:

velkommen_til_christianshavnet.pdf

[Velkommen til Christianshavnet](#)

[Christianshavnet.dk 2004.](#)

[caption id="attachment_5151" align="alignnone" width="474"]



Kanalen den 2. marts 2018[/caption]

I forbindelse med vor udbyder to gange, i november og december 2017, som følge af virus på serveren, lukkede Christianshavnet overvejede vi at lukke siden ned.

[caption id="attachment_4238" align="alignnone" width="1658"]



Aladdin set fra Vor Frelser Kirke i 1976. Pakhuset på Refshalevej er i dag nedbrændt, og der er bygget en Børneby. Klik på billedet og se det i stor størrelse.[/caption]

Vi fravalgte i første omgang den mulighed, og besluttede at bygge om. Ombygningen skulle ske løbende i 2018. I august måned ændrede vi beslutningen for helt at stoppe nyhedsopdateringerne.

Forsiden, den daglige nyhedsside, blev ved årsskiftet lagt brak. Det at skrive de samme nyheder, som andre medier bringer i reklame finansierede portaler, gav ikke længere mening. Havnen og det centrale København er blevet populært stof, og vi ser ikke grund til at gentage.

Den 27. marts 2018 blev Forsiden omdøbt. En Opslagstavle skulle supplere de stofområder vi har skrevet om siden vi startede i 2004. Stofområderne på denne side er arkiveret i kategorier (kategorien ses øverst på et indlæg), hvor søgekriteriet på den historiske udgave er sider eller emner. Læs også [Om opdateringer](#).

I 2018 er der også rokeret rundt på indholdet. De permanente sider blev opdateret, nogle sider fik et nyt navn, og et par stykker kom til. Korrektur og opdateringer af de permanente sider er imidlertid med stop for udgivelsen sat i bero

[caption id="attachment_5152" align="alignnone" width="474"]



Krøyers Plads med Gammel Dok pakhuset i baggrunden. DAC flyttede til BLOX i marts 2018.[/caption]

Et brokvarter under afvikling.

Den aktuelle udvikling på Christianshavn, hvor Ørkenfortet, det oprindelige B&W hovedsæde på Christiansbro, skal give plads til et femstjernet Hilton hotel, vil betyde en yderligere amerikanisering af byrummet. Et byrum, som i dag stort set er overtaget af en Burger- og Pizza kultur, og andre former for Take Away, som henvender sig til folk på gennemrejse. En afvikling af det lokale handelsliv og miljø er en naturlig konsekvens.

Hotel Marriott m.fl. domiciler på Kalvebod Brygge, ikke langt fra Ørkenfortet, toner i forvejen frem på nethinden som en tom og uvedkommende skal, og den øgede turisme er med udbygningen af flere hoteller i Københavns City løbet løbsk.

På Christianshavn skal Søkvæsthuset i Ovengaden, og Kuglegården på Arsenaløen, den tidligere Forsvarskommando, også istandsættes til eksklusive hoteller, som vil få en yderligere forringelse af et lokalt christianshavnermiljø som konsekvens.

[caption id="attachment_5200" align="alignnone" width="800"]



Er forældre køb i E/F Aladdin, med 2000 boliger, på vej til at blive afløst af et AirBnb hotel. [/caption]

Det sker samtidig med, at mange af de 2 vær. boliger på mellem 42 og 55 m² udlejes som uforglemmelige rejsetilbud gennem AirBnb. Udlejning på dags-, uge- eller weekendbasis til priser fra 100 € i døgnet spreder sig som en steppebrand. De mange forældre køb i hotel Aladdin, gennem årtier beboet af studerende på kortvarig gennemrejse, er i dag på vej til at blive fortrængt, så ejerne i stedet kan tjene nogle hurtige penge.

Dette ny turistmekka får Christiania og en badeanstalt som nabo, hvor en moderne udgave af Sofies Bad skal placeres på [Papirøen](#). Øen er bedre kendt som Havnens Perle og er oprindeligt døbt Christiansholm. Badet skal vistnok indrettes med "billige" almene + boliger på toppen.

Turismen og de mange events året rundt i byens smalle gader og stræder sætter samtidig dagsordenen for fremkommeligheden, og det har nok en gang den konsekvens, at de lokale miljøer i de centrale bydele sander til i isolation, ikke mindst på Christianshavn, som ikke længere udvikler sig, men stille og roligt udraderes som kvarter.

[caption id="attachment_4338" align="alignnone" width="800"]



Selv på Christiania har den yngre generation fået nok af de mange turister, hvis adgang til Staden christianitterne ønsker begrænset. [/caption]

For at vende tilbage til udgangspunktet, så giver det ikke mening at skrive om en bydel på skrump, et kriminelt Christiania, eller de historiske fakta om bydelen, som udførligt kan læses på andre sider, som fx på Wikipedia.

[caption id="attachment_4365" align="alignnone" width="800"]



Fyrskibets endeligt[/caption]

Den lokale debat er flyttet fra forsamlingshuset til grupper på Face Book, hvis en lokal debat ellers eksisterer, for en Christianshavn debat har aldrig for alvor slået an i bydelen. Vi antager det skyldes de meget forskellige miljøer i de 4 kvadranter, som indbyrdes ikke har meget til fælles.

[caption id="attachment_4390" align="alignnone" width="800"]



Kanalen med fiskekuttere, husbåde, motorbåde, joller og sejlskibe lever sit eget liv og betragtes som en af bydelens attraktioner.[/caption]

Lokaludvalget (et kommunalt drevet forum forbeholdt bydelens foreninger), med hovedsæde i Beboerhuset og et sekretariat på Rådhuset, har valgt at benytte Christianshavns Kvarter, med udstyr betalt af lokaludvalgets kasse, som bydelens officielle talerør. Siden omtaler så vidt vides fortsat det lokale stof, som ikke kan udgives i kommunalt regi.

Da de amerikanske pengemaskiner som TripAdvisor, Trivago og andre af samme type også har kastet sig over Christianshavn med udførlige guider til seværdigheder, hoteller og restauranter, så er vor oprindelig gode placeringer på den amerikanske søgemaskine Google enten fjernet eller flyttet ned på side 30. Synligheden er i 2018 betragtelig reduceret.

[caption id="attachment_4540" align="aligncenter" width="474"]



Gå til sideoversigten på Christianshavnet 2004 udgaven[/caption]

I den danske debat er "Ånden" genopstået fra graven som en uundværlig værdi, og religion har i mange kredse taget magten fra Fornuften. Uden Ånden som ledetråd for vor eksistens er vi fortabte sjæle, mener bl.a. Kulturministeren. Da den kristne religion i dens forskellige forklædninger undertrykker den individuelle frihed, så må Ånden og dens konforme livsopfattelse opfattes som et sjældent paradoks i en liberal sjæl.

Men paradokser er ikke forbeholdt kristne sjæle, for også de lokale Metro-Donalder ansat i byens forvaltning er heller ikke nemme at tumle. Grådigheden på Rådhuset har erstattet Fornuften, som har konsekvens for byplanlægningen, og i denne abstrakte virkelighed har vi kastet håndklædet i ringen, og indstiller vore skriv. Ud fra en nostalgisk betragtning vil vi stadig lægge nogle dagsaktuelle fotos fra Christianshavn op som et særtillæg.

[caption id="attachment_4182" align="alignnone" width="474"]



Christianshavns Torv. Klik dig videre til flere fotos.[/caption]

Kort om historien.

[caption id="attachment_4577" align="alignnone" width="1000"]



Gå til ejeren Københavns Kommune.[/caption]

Christianshavnet.dk blev søsat tilbage i 2004 som [hjemmeside](#), med sloganet: "Christianshavn en bydel i forandring".

[caption id="attachment_4088" align="alignnone" width="799"]



Et af bydelens gamle mødesteder i Prinsessegade[/caption]

Under overskrifterne Fotos, Information, Debat og Kommentarer, og med et Adobe program var det hensigten, som et upolitisk lokalt medie, at følge og kommentere på de hastige forandringer, at åbne for debat og få kommentarer, hvorfor der til Christianshavnet altid har været tilknyttet et debatforum.

Den lokale bydelsavis, Christianshavneren, var dengang ikke interesseret i internettet, så vi gik solo. Internettet var i 2004 stadig i sin vorden, på et tidspunkt hvor Christiania skulle normaliseres og Christiansbro var under forandring. Metroen på Christianshavns Torv blev også en realitet i 2004.



Teknologien i 2018 er en anden end i 2004, og de digitale fotos er forbedret. Vi gik i 2014 derfor i gang med at forbedre kvaliteten. Vi blev undervejs imidlertid tvunget til at udskifte vort Adobe program med WP, da programmet havde en udløbsdato.

[caption id="attachment_571" align="aligncenter" width="800"]



Bydelen er præget af rigtig mange institutioner, hvor ikke mindst skolen i Prinsessegade gennem mere end 40 år har skabt megen debat[/caption]

Udgangspunktet var lokalt.

Fokusområder var i den spæde begyndelse bydelen, den ny metro og Ørestad. I 2005 blev Cityringen vedtaget, og det var naturligt at gøre udviklingen af Københavns Havn til et nyt tema. Havnefronten har siden fået følgeskab af enkelte forandringer i den Indre by og de centrale bydele.

[caption id="attachment_2293" align="alignnone" width="800"]



View ned gennem Strandgade til Christians Kirken[/caption]

Den sammenhængende by

[caption id="attachment_1656" align="aligncenter" width="800"]



Søkvæsthuset skal indrettes som hotel.[/caption]

Udviklingen i havnen har ført til en debat om [den sammenhængende by](#). De mange visioner, lokalplaner, og ikke mindst de stigende boligpriser på Havnefronten, har som en konsekvens derfor fået en fremtrædende plads på Christianshavnet.

I 2018 er skævvridningen af byens boligpolitik synlig for enhver, og KP 2019 synes at lægge op til flere ændringer. Byplanlægningen styret af metro må betragtes som usammenhængende og kikset, da den halter slemt bagefter byens reelle behov.

[caption id="attachment_4538" align="aligncenter" width="474"]



Knippels Bro med Ørkenfortet skal renoveres og rumme et femstjernet Hilton hotel. I baggrunden anes det ny Christiansbro, en eksklusiv bydel på Christianshavn[/caption]

Lokalt

Christianshavns lokale miljø har gennem 42 år, den tid Uglen har haft fast domicil i bydelen, på den ene side været præget af de gamle christianshavner, hvor arbejderkulturen har domineret med politiske rødder i socialdemokratiet, og på den anden side, de unge, de mange studerende som var mere til de [venstreorienterede ideologier](#).

[caption id="attachment_1925" align="aligncenter" width="474"]



2018 kæmpes der stadig en brav kamp for at få indført fri hash, men er tiden ved at rinde ud?[/caption]

[I 1970'erne var det DKP, KAP og VS m.fl.](#) fraktioner, som Boykot EF, som var dominerede, men de gik over en bred kam på barrikaderne for et beboerhus i Kofoeds Skole.

Det var i musikeren Kim Larsens unge dage, dengang, hvor Gasolin var bosiddende i Dronningensgade. Dengang faste gæster på Fingerbøllet, og en fast støtte i beboerhuskampen. En støtte som er fastholdt lige siden.

Den politiske dagsorden var blevet hverdag på Christianshavn, [først med saneringerne og CB, efterfulgt af kampen om Beboerhuset](#), og med det [politiske liv](#) på nært hold, får man indblik i, hvordan at de politiske aktører handler ud fra en bestemt ideologi, og mindre ud fra samfundsinteresser.

Historien om beboerhuset

begyndte for tre år siden med en snak om børn og voksnes begrænsede fritidsmuligheder i de små lejligheder på Christianshavn. En af de snakkende kastede et distraet blik ud af vinduet og så på Kofoeds skole, hvor man netop var ved at forberede udflytningen til Nürnberggade. Der var jo det ideelle sted for en masse aktiviteter — et solidt hus med masser af plads.

Ideen blev forelagt lokalrådet og blev hurtigt næsten enstemmigt vedtaget. Man begyndte at studere beboerhuse rundt omkring i landet: Badstuen i Odense og Huset i Århus blev besøgt og fotograferet. Bygningen i Dronningensgade blev kigget nøje efter og sagkyndige folk konsulteret. Bygningen var ikke nedslidt, som man påstod, den trængte bare til en gang maling.

Lokalrådet skrev til overborgmesteren og spurgte, om det var muligt at leje huset og bruge det til beboerhus. Lokalrådet ville sørge for indretning og istandsættelse med frivillig arbejdskraft. Men der kom ikke noget svar fra overborgmesteren. I løbet af sommeren 1974 skrev lokalrådet og Christianshavns Beboerforening (C.B.) et langt brev om, hvorfor der var ønsker om et beboerhus på Christianshavn, hvordan det skulle se ud, og hvad der skulle ske i det. Brevet blev trykt og sendt til magistraten, samtlige borgerrepræsentanter og til pressen. Aviserne skrev om det, og lokalradioen lavede et kort interview. Noen af borgerrepræsentanterne fra venstrefløjen kom og snakkede med os. Stadig væk ikke et ord fra magistrat eller borgmester. Men nu var CB for alvor med, og der blev holdt et utal af møder i CB's husgruppe. CB og lokalrådet lavede en folder, der blev delt ud til samtlige husstande på Christianshavn.

CB arrangerede et offentligt møde i februar 1975 i Kofoeds skole med billeder fra andre beboerhuse og rundvisning i bygningen. Der kom 400 mennesker, der syntes det var en god ide. CB lavede et budgetforslag og forslag til styring og vedtægter.

14. november 1975 indtog CB bygningen og åbnede den som beboerhus med folkecafé, folkedans, værksteder, pensionistklub, diverse foreninger og helt igennem frivillig ulønnet arbejdskraft. Der kom en masse mennesker og en masse

presscomtale. På to måneder voksede den nydannede støttekreds for beboerhuset til over 600 medlemmer.

På grund af dette initiativ besluttede borgerrepræsentationen i midten af december 1975 at købe bygningen af Kofoeds skole. 7. januar 1976 fik repræsentanter for CB og lokalrådets formand en halv time til at forelægge vores ideer for overborgmesteren og borgerrepræsentationens »udvalg for anvendelse af Kofoeds skoles bygninger«. I marts lukkede kommunen beboerhuset igen, og man begyndte at sætte de to øverste etager istand til specialarbejderskole ('Ung i Arbejde').

I maj 1976 begyndte CB en blokade af beboerhuset for at tvinge kommunen til at forhandle og få et klart tilsagn om beboerhuset. Kommunen havde kun givet noen vage tilsagn om de to nederste etager, men ingenting om de nærmere betingelser: Istandsættelse, lønninger m.v. Blokaden fik kommunen til at love forhandlinger, men det viste sig hurtigt at man alligevel ikke ville forhandle med CB, fordi man mente, at CB ikke repræsenterede et tilstrækkeligt bredt udsnit af Christianshavns befolkning. Derfor indkaldte lokalrådet alle foreninger, herunder CB, organisationer, klubber og elevråd til et møde d. 3. juni. Det hørte overborgmesteren om, og så aflyste han et møde, han havde aftalt afholdt med CB d. 31. maj.

I juni måned var foreningerne efter et par møder nået til enighed om det enhedsgrundlag, som CB havde udformet: Et møde- og værkstedshus, styret af de mennesker, der bruger det, udformet som en selvejende institution med økonomisk støtte fra kommunen. Ud af de ca. 20 foreninger og organisationer, der deltog, blev valgt en forhandlingsgruppe, hvor der kom til at sidde repræsentanter for lejerforeningerne, Socialdemokratiet, CB, ungdomsgården og daginstitutionerne. Senere blev forhandlingsgruppen udvidet med en repræsentant for NOAH og en til fra CB og blev til forretningsudvalget.

Forretningsudvalget har siden forhandlet med kommunen. Vi har opnået: Halvdelen af huset i Dronningensgade 34 gratis til rådighed og istandsat; lys, varme og rengøring betalt af kommunen. 75.000 kr. til møbler, inventar, maskiner, m.v. Et tilskud til lønninger og drift på 10.000 kr. pr. kvartal. En styring af beboerhuset, hvor de mennesker, der bruger det, har en nogenlunde rimelig indflydelse.

De ideologiske modsætninger var konstant til diskussion mellem de forskellige aktører, som på trods af forskelle ofte fandt sammen i nærkamp med systemet

[caption id="attachment_4788" align="alignnone" width="474"]



Beboerhuset deler gård med Sofies Bad i Sofiegade, og et Børnehus i Prinsessegade, som i 1970'erne blev renoveret og omdannet til eksklusive boliger.[/caption]

Men tiderne skifter, og fra bydelens anonyme tilværelse i 1970'erne, hvor københavnere på den anden side af Knippels Bro ikke kendte til området, så er Christianshavn i dag blevet et af byens mest eftertragtede steder.

[caption id="attachment_4457" align="alignnone" width="474"]



Konsensusdemokratiet er heller ikke nemt.[/caption]

Mange af de unge fra den tid har sat sig på magtfulde poster på Rådhuset, og deres tankegang har på godt og mindre godt, op gennem 1980'erne og 1990'erne sat deres præg på udviklingen af byen.



Lokalt vil en fornyelse af de politiske aktører, med ofte fastlåste holdninger, kun kunne realiseres, hvis der skete en udskiftning af boligmassen. Det sker nok ikke, så Christianshavn kan groft deles op i tre typer miljøer.

[caption id="attachment_1708" align="aligncenter" width="800"]



Appleby Plads hører til blandt bydelens nyere kvarterer.[/caption]

De mange studerende, som for det meste er på gennemrejse, og de blander sig ikke. Beboerne i byhusene langs kanalen, og de mere eksklusive boliger - mange uden bopælspligt - på Christiansbro, i købmandsgårdene i Strandgade, gør heller ikke, eller kun sjældent.

[caption id="attachment_524" align="aligncenter" width="768"]



Fra de gode gamle dage, som christianitterne ønsker sig tilbage[/caption]

Der er der i mod stadig liv i de forskellige boligforeninger, ofte af ældre dato, som rekrutterer flest aktive medlemmer.

De gamle christianshavner, som de blev betegnet i halvfjerdserne, er sammen med de ny gamle christianshavner, og deres efterkommere, de aktive i nutiden. En sammenspist klike, som sidder solidt på pladserne i det lokale foreningsliv.

[caption id="attachment_4539" align="aligncenter" width="474"]



Ejendommen tv. navngivet Hesteskoen i Christianshavns Voldgade med kig fra Volden ned gennem Prinsessegade[/caption]

Nogle boliger går i arv, og på samme måde som boliger går i arv, så går den politiske gerning ofte også i arv. De fleste aktive aktører er i 2018 arvesølv fra tresserne, men blandt de unge i dag er den kollektive levestil afløst af den individuelle, og hippie livet er ikke længere på mode.



Debatkultur

Det har i alle årene, som allerede omtalt, været nærmest umuligt at skabe et mere nuanceret debatklime i bydelen.



Derfor, vil man fremføre synspunkter lokalt, så er det stadig bedst at abonnere på det aktive lokalmiljø's politiske synspunkter, for hvis ikke, så bliver man næppe hørt. Førhen var lokalråd det foretrukne debatfora, i dag er det lokaludvalget, som dog har en større politisk spredning.

Eksempler på en svær debat i nutiden er cykelruten gennem Christiania, den trafikale udvikling i og omkring Christiania, og nu er også [biblioteket](#) blevet til en sag, som med en placering på torvet ligger centralt for alle, og betjener et stort opland.

I denne sag har lokaludvalget nærmest tromlet beboernes synspunkter ned på "Catalansk manér" og kræver det placeres fjernt fra alle på [Christiansholm](#). En placering langt fra offentlig transport og dermed svært tilgængelig. Kun et fåtal har udtrykt ønske om denne flytning.



På det seneste er der også opstået ballade i Dronningensgade, hvor beboerinteresser støder sammen med skole og kirke.

[caption id="attachment_4051" align="aligncenter" width="474"]



Ovengaden Oven Vande[/caption]

Til orientering er Rendez Vous med bydelens Bistroeer, Brassierier og lokale henvisninger opdateret primo 2018.

<http://chrhavn.dk> er en forkortelse, som kan anvendes i stedet for Christianshavnet.dk

Apropos den sammenhængende by kan man i dag, fredag den 10. august 2018, læse på DAC:

Drømmer du om at bo sammen med andre? Om at finde lykken i fællesskabet på tværs af generationer eller med andre ligesindede? Her går vi helt tæt på dine boligdrømme, når vi sammen med bl.a. skuespiller Peter Mygind fantaserer om at flytte i bofællesskab.

Christianshavnet har i sin levetid været upolitisk og uafhængig, og vi siger pænt tak for den opmærksomhed vi er blevet tildelt af vore læsere.

Svar til: 2017-0366416 af: Metroselskabet I/S

APPLICATION DATE

6. august 2018

SVARNUMMER

1

INDSENDT AF

Metroselskabet I/S

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Metroselskabet I/S

BY

København

POSTNR.

2300

ADRESSE

Metrovej 5

HØRINGSSVAR

Se venligst vedhæftede bilag.

MATERIALE:

cm-x-3p-e123-122-0019.pdf



Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Att.: Peter Juul Nielsen

Metro Ørestadsbanen. Metroselskabets bemærkninger til forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183

Kommunens sagsnr.: 2017-0366403

Metroselskabet har den 2. august 2018 modtaget anmodning om udtalelse i forbindelse med høring af forslag til tillæg nr. 3 "Ørkenfortet" til lokalplan nr. 183 med kommuneplantillæg.

Lokalplantillægget skal muliggøre ombygning af Ørkenfortet, beliggende ejendommen matr.nr. 543 Christianshavns Kvarter, København, til hotel, herunder om- og udbygning af basen samt ny tagetage.

Metroselskabet har gransket det fremsendte materiale og har ingen bemærkninger hertil.

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, Areal og Rettigheder på mailadressen AR-3parts@m.dk.

Med venlig hilsen

Christine Hammer Jespersen

Metroselskabet I/S
Metrovej 5
DK-2300 København S
m.dk

T +45 3311 1700
E m@m.dk

2018-08-06