



04-12-2017

### Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Der er modtaget 15 henvendelser jf. bilag 3 "Henvendelser modtaget i høringsperioden".

#### Ændringer i lokalplanen

Der foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne (tilføjelser/ændringer er skrevet med kursiv):

§ 1, 2. "Adgang til parkeringshuset sker fra Adelgade og Borgergade" slettes, idet der ikke er behov for bestemmelsen.

§ 5, stk. 2 konsekvensrettes, idet "Angivne hushøjder er inklusive eventuel teknik og andre opbygninger på taget" slettes.

§ 5, stk. 3 tilføjelse til første afsnit: "*Vinduer og døre til cafeen på hjørnet mod stien skal trækkes mindst 2,5 m tilbage fra den øvrige facade*". Til andet afsnit tilføjes: "*Penthouseetagen skal endvidere rykkes tilbage fra facaden mod Dronningegården.*"

§ 6, stk. 1 Vinduer, døre og indgangspartier  
Bestemmelsen tilføjes, at "*Vinduer skal udføres som vist på tegning nr. 6.*"

§ 6, stk. 1 Tage  
Til afsnittet tilføjes: Tage skal være flade *eller med en svag hældning* og tagflader, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende, *som vist på tegning nr. 2.*

§ 6, stk. 2 Ny bebyggelse:  
Efter første afsnit tilføjes: "*Facaderne på penthouseetagen skal primært udføres i glas.*"

Tredje afsnit om facader ændres til: "*Facader på bygningen mod Adelgade skal udføres i røde tegl tilpasset de røde bygninger i Adelgade. Facader mod Dronningegården udføres i lys grå tegl. Facaden på bygningen mod stien udføres med en mørk tegl i den nederste del og en lys grå tegl på den tilbagetrukne del. Den sidste del udføres i mørke tegl. Facaderne udføres som vist på tegning nr. 5.*"  
Tegning nr. 4 opdateres.

§ 6, stk. 6 Tekniske anlæg  
Følgende slettes: "Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen." og erstattes af: "*Der må ikke placeres anlæg og installationer på taget på nær nødvendige mindre afkast til ventilation.*"

Sagsnr.

2016-0323571

Dokumentnr.

2016-0323571-2

Sagsbehandler

Pernille Klemens Orth

#### Center for Byplanlægning

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 1372

E-mail  
ZJIS@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009809452

www.kk.dk

Herudover foretages der konsekvensrettelser, og redegørelsen er opdateret.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

Ændringen medfører ikke, at der er behov for supplerende høring.

## **Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser**

*Henvendelse fra Metroselskabet I/S, henvendelse nr.4*  
Metroselskabet har ingen bemærkninger.

*Henvendelse fra HOFOR, henvendelse nr. 14*

HOFOR gør opmærksom på, at det kan være problematisk at etablere café på hjørnet, idet der er og fortsat vil være behov for at servicere fjernvarmetunnelen, der ligger umiddelbart op til stien. Servicering kan ved lejlighed indebære behov for byggepladsindretning og håndtering af meget store elementer. HOFOR anbefaler, at der ikke etableres publikumsorienterede serviceerhverv op til HOFOR's ejendom pga. de nævnte aktiviteter.

### *Bemærkninger*

Forvaltningen har afholdt møde med HOFOR. På mødet redegjorde HOFOR for anbefalingen om, at der ikke etableres publikumsorienterede serviceerhverv op til HOFOR's ejendom. Det er primært behovet for at kunne servicere tunnelen og indrette byggeplads uden at blive mødt med krav fra "naboen" i den forbindelse, der er baggrunden for HOFORs henvendelse.

Forvaltningen oplyste, at vinduesbånd i gavlen mod stien udføres som brandglas, og at vinduerne mod stien ligger ca. 3 m inde. Dette præciseres i planforslagets § 5, stk. 3, at vinduer og døre til cafeen på hjørnet skal trækkes mindst 2,5 m tilbage fra den øvrige facade ind mod pladsen (HOFORs ejendom). HOFOR gav udtryk for, at de som ved øvrige arbejder i byen forsøger at genere omkringboende naboer mindst muligt i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder.

Forvaltningen vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen sikre, at HOFOR fortsat kan servicere tunnelen.

Forvaltningen har forelagt bygherre problemstillingen. Bygherre oplyser, at cafeen vil kunne drives, også når tunnelen serviceret.

## **Andre høringssvar**

*Henvendelse fra Indre By Lokaludvalg, henvendelse nr. 11*

Overordnet er Indre By lokaludvalg imod hotelbyggeriet, idet der er tale om et tæt bebygget boligområde, hvor der i forvejen er problemer med trafik og parkering. Lokaludvalget er ikke overbevist om, at

byggeriet arkitektonisk bliver tilpasset omgivelserne. Konkret har lokaludvalget følgende synspunkter

1. Hoteldriften vil give støj til beboerne i området primært fra trafik, leverandørtrafik og affaldsindsamling.
2. Der stilles spørgsmålstejn ved de viste skyggediagrammer.
3. Bygherre bør forpligtes til at opsætte farveprøver af byggeriet og til at invitere borgerne i kvarteret til at bedømme dem.
4. At det bør sikres, at hotellet og cafeen ikke betyder mere natteliv, og der er ønske om en tinglysning på ejendommen, der sikrer dette.
5. At tagterrasserne ikke kan tælles med i friarealet, hvis den ikke må bruges.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

Vedrørende lokaludvalgets bekymring for, om byggeriet arkitektonisk bliver tilpasset omgivelserne kan forvaltningen oplyse, at der dels er udarbejdet et notat vedrørende den faglige, arkitektoniske vurdering af projektet, og at forvaltningen på baggrund af notatet og henvendelser modtaget i høringsperioden har arbejdet videre med en konkretisering og præcisering af bestemmelserne. Disse ændringer fremgår dels oven for og dels afslutningsvis i dette notat samt af bilag 8.

1. Forvaltningen vurderer, at etablering af hotel og café vil ikke betyde mere trafik, idet de fleste gæster ankommer med Metro. Det vil være den nuværende leverandørtrafik og affaldshåndtering, der også skal håndtere ”det ekstra”, der kommer som følge af nybyggeriet. Der vil derfor ikke komme flere leveringer/afhentninger til hotellet, end der er i dag.
2. Forvaltningen har set på skyggediagrammerne igen, og finder dem retvisende. Der er udarbejdet yderligere skyggediagrammer, som viser skyggerne, som de er nu, og som de vil være efter hoteller et bygget. Skyggediagrammerne viser, at skyggerne forværres enkelte steder (markeret med rød cirkel) og forbedres andre steder (markeret med grøn cirkel). Dette fremgår af bilag 7.
3. I forbindelse med byggeriet vil bygherre blive anmodet om at udarbejde en prøve, en såkaldt mock-up, af facadematerialer og vinduer. Bygherre er velkommen til at invitere beboerne til at bedømme mock-up'en, men det vil være forvaltningen, der tager stilling til, om det viste er i overensstemmelse med lokalplanen og dermed kan godkendes.
4. Natteliv som sådan kan ikke reguleres af en lokalplan. Bygherre har givet udtryk for, ”at han sælger nattero”, og at han derfor ikke er interesseret i en café, der forstyrrer

nattesøvnen. Forvaltningen har ikke hjemmel til at kræve tinglysning mht. åbningstider mv.

5. Tagterrassen tæller med i friarealet, og skal derfor kunne bruges, hvilket også er sikret i lokalplanen.

## **Øvrige henvendelser**

De øvrige henvendelser drejer sig primært om:

1. Det ønskede byggeri er for højt og vil tage dags-/sollys fra beboerne i Dronningegården.
2. Der er ikke behov for yderligere hotelkapacitet i området.
3. Der er frygt for, at endnu flere hotelværelser vil betyde mere trafik i området dels på grund af flere kunder til hotellet og dels pga. yderligere leverancer til hotellet.
4. Andre forhold herunder farven på byggeriet, støj og støv fra byggepladsen, natteliv, belægningen på Adelgade, renholdelse af Adelgade, bebyggelsesprocent og eventuelle kommende dispensationer.

### **1. Højden på byggeriet og dags-/sollys**

Flere høringssvar peger på, at hensynet til naboer til hotellet og beboerne i Dronningegården intet sted er nævnt i forslaget. Beboerne ønsker med deres høringssvar at påpege følgende problemer for Dronningegården:

1. Nybygningen vil blive så høj og så tæt på skellet til Dronningegården, at den vil være stærkt generende for beboerne i Dronningegården.
2. Det fremgår af planen, at nybygningen mod Adelgade vil være lige så tæt på Dronningegården, som parkeringshuset er i dag, men meget højere. En del lejligheder i denne del af Dronningegården er udelukkende vendt mod syd (mod nybyggeriet).
3. Nybygningen vil tage lyset og solen fra Dronningegårdens beskedne sydvendte, men meget benyttede rekreative gårdareal.
4. Hotelvinduer mod Dronningegården vil give et uacceptabelt indkig. Der er endvidere beboere i Dronningegården, der bemærker, at gårdrummet ifølge skyggediagrammer vil ligge i skygge det meste af året og oplyser, at i dag er der sol fra ca. kl. 9 til ca. kl. 21. Det høje byggeri vil ligeledes skygge for solen specielt for de borgere, der bor i nr. 35, da syv af lejlighederne kun har vinduer ud til det potentielle nye byggeri. Ifølge skyggediagrammerne vil solen aldrig nå ind til de borgere, der bor i stuen, 1., 2., 3. og 4. sal på Dronningens Tværgade 29 til 35.

*Bemærkninger:*

Det nye byggeri ligger i en afstand til Dronningegården på ca. 25 m, hvilket ikke er tæt i Indre By. Det kan oplyses, at Adelgade er ca. 15 m bred og Borbergade er ca. 25 bred (begge inkl. fortov). Det nye byggeri vil kaste skygger mod Dronningegården, men ikke i et omfang, der er anderledes, end det der kendes i Indre By. Der henvises til svaret til lokaludvalget ovenfor (pkt. 2). Det bemærkes, at skellet mellem Dronningegården og hotellets matrikel ligger ca. 2/3 del inde i den gård Dronningegården anvender. Bygherre har ikke ønsket at ændre på dette. At Dronningegården er opført med så lille et areal/gård kan ikke lægges ejeren af den matrikel, hvor hotellet opføres, til last. Det er korrekt, at den kommende bygning mod Adelgade er i samme afstand som parkeringshuset, men højere. Bygherre har oplyst, at da bygningen er smallere, 13 m i stedet for 33 m, vil skyggeeffekten blive mindre.

## **2. Behovet for yderligere hotelkapacitet**

Der stilles spørgsmålstegn ved behovet for yderligere hotelkapacitet. En bemærker, at der er mere behov for boliger og små butikker, som kan give lidt liv i den ende af Borbergade/Adelgade. Konsekvensen af yderligere hotelbyggeri er, at gaden bliver død og lukket. En anden påpeger, at udbygning af det eksisterende hotel med 281 værelser er for meget, og at kvarteret ikke kan absorbere så mange gæster. Der er forslag om, at nyopførelse af hoteller henvises til Nordhavn eller Ørestad.

### *Bemærkninger*

Området er i Kommuneplan 2015 udlagt til serviceerhverv. Hotel og café er serviceerhverv. Det er derfor i overensstemmelse med den overordnede planlægning at etablere hotel på dette sted, og bygherre kan derfor etablere hotellet.

## **3. Trafik og parkering**

En borger bemærker, at forslaget ikke i tilstrækkeligt omfang forholder sig til trafikken, idet trafikken i Borbergade er af en meget parkeringspladssøgende karakter, hvilket medfører uforudsigelige opbremsninger og kast med biler for at kapre en plads. Dette er til fare for både cyklister og fodgængere, sidstnævnte færdes allerede i dag på et ikke særligt bredt og meget dårligt lagt fortov. Der er heller ikke i dag tilstrækkelige afsætningsmuligheder ved det eksisterende hotel. Yderligere trafik i Borbergade vil derfor bidrage til kaos, ikke til forbedringer.

Andre bemærker, at med nedlæggelse af et stort antal parkeringspladser bliver det endnu vanskeligere for beboerne og deres gæster at finde parkeringsplads i nærheden. Beboerne bemærker, at de er blevet ofret, da kommunen fjernede 1-timers begrænsningen for parkering på pladsen i Dronningens Tværgade, og derved gjorde det frit for enhver at holde på pladsen hele dagen

En finder, at normen for antal p-pladser til byggeriet, 36 p-pladser er for lav, idet man må antage, at en del flere af kommende gæster vil tage bil på ferie/forretningsrejse. Der stilles endvidere spørgsmålstejn ved forslaget konklusioner om, at hotellet ikke vil medføre nævneværdig mertrafik. Det eksisterende hotel belaster allerede Borgergade betragteligt med bustrafik med gæster osv.

Flere beboere bemærker, at støjniveauet i Adelgade er tiltaget med øget trafik, flere skraldevogne tidligt om morgenen samt flere og flere turistbusser. Beboerne nævner, at de specielt er generet af de røde on and off busser, der er begyndt at køre igennem Adelgade ca. hver 10. minut alle ugens 7 dage. Desuden laver den øgede trafik med turistbusser i Adelgade trafikpropper, da gaden ikke er særlig bred.

#### *Bemærkninger*

Forvaltningen forventer ikke, at trafikken vil stige markant, idet de fleste gæster ifølge bygherre kommer med Metro. Det vil være den nuværende leverandørtrafik og affaldsafhentning, der også skal håndtere "det ekstra" drift af de nye hotelværelser og cafeen giver. Der vil derfor ikke komme flere leveringer/afhentninger, end der er i dag. Med hensyn til nedlæggelse af p-pladser i p-huset kan det oplyses, at det er p-pladser i selve p-huset, der nedlægges, og at disse p-pladser sjældent anvendes. Der vil fortsat blive drevet p-hus på samme vilkår som nu, og der vil dermed være mulighed for at parkere her. 1-times begrænsningen for parkering på pladsen i Dronningens Tværgade ligger uden for dette tillægs formål.

Der kommer generelt flere turistbusser i København som følge af, at København er en populær by at besøge. Det samme gælder "Hop on – hop-off-busser", men det er ikke et forhold, som kan reguleres via en lokalplan.

#### **4. Andre forhold herunder farven på byggeriet, støj og støv i byggeperioden, natteliv, belægningen på Adelgade, renholdelse af Adelgade, bebyggelsesprocent og eventuelle kommende dispensationer**

##### *Forslag om en anden facadefarve*

Et høringssvar angår farven på byggeriet, idet der er forslag om, at overveje en anden facadefarve end mørk rød. Begrundelsen er, at parkeringshuset har omtrent samme farve, og at farven gør gaden og område ret mørkt. Det anbefales, at man overvejer en lys nuance, for at give området et frisk præg. Det vil derudover give en god kontrast til de i forvejen meget røde og mørke bygninger, der allerede er på gaden.

### *Støj og støv i byggeperioden*

Nogle borgerne er bekymrede for den støj og det støv, som en nedrivning af parkeringshuset, og opførelse af nyt byggeri, vil medføre.

### *Natteliv*

Beboerforeningen i Christiansgården, Dronningens Tværgade 1, er bekymret for, om udvidelse af hotel samt etablering af café vil medføre, at støjen genereres i området, der i forvejen er belastet af støj. Der er tale om et tæt beboelsesområde og nattesøvnen er i forvejen, især op til weekender, generet af bargæster fra Gothersgade. Det er vigtigt for beboerne, at der ikke på et senere tidspunkt gives natbevilling med tilladelse til musik eller lignende.

Beboerne er på nuværende tidspunkt stærkt generet af støjen fra de omkringliggende hoteller samt den nærliggende Gothersgade, hvor der er gang i druk og udendørsliv til ud på morgenstunden hver eneste weekend fra torsdag til søndag. Et hotel med tilhørende cafe lige ved siden af beboelsesejendomme vil bringe støjforureningen op på et helt uacceptabelt niveau.

### *Bekymring for eventuelle kommende dispensationer*

Beboere bemærker, at der i forbindelse med byggeri på Elværksgrunden er givet administrative dispensationer og byggetilladelser udover det, der blev vedtaget i Teknik- og Miljøudvalget. Der er bekymring for, at det også sker i forbindelse med dette byggeri.

### *Ny asfaltbelægning og renholdelse af Adelgade*

En borger finder, at forslaget vil afslutte transformation af området fra industrisamfundet til service/turismesamfundet. Området har i årtier været byggeplads med støj, støv og opgravninger i Adelgade. Borgeren finder, at afslutningen af transformationen bør følges op af ny asfaltbelægning fra Gothersgade til Dronningegården og en intensiv renholdelse af det gadestrøg, som er blevet en turistmagnet. Alt i alt en god udvikling for byens indtjening og beskæftigelse også til ufaglærte.

### *Bebyggelsesprocent*

I en henvendelse er der opmærksomhed på, at Københavns Kommune er fritaget for at overholde en bestemt bebyggelsesprocent i Indre By, og det bemærkes, at en bebyggelsesprocent på over 380% er meget høj. Specielt når det kommer til at gå ud over livskvaliteten for de fleste borgere i Dronningegården. Der henstilles til, at Borgerrepræsentationen ikke tillader et så massivt byggeri, der kommer til at nedbringe livskvaliteten for beboerne i Dronningegården.

For borgere, der bor højere oppe, vil det potentielle hotel yderligere skygge for udsigten over tagene, tårne og spir, og der advares mod tendensen til at fortætte Ny København og bygge i højden.

#### *Bemærkninger*

Forvaltningen foreslår at farven på byggeriet ændres. Det gælder dog ikke bygningen mod Adelgade, som fastholdes i røde tegl, idet de røde teglbygninger er karakteristisk for Adelgade. Ændringen af farverne fremgår af bilag 9 – forslag til ny lokalplantegning nr. 5. Der henvises til forvaltningens svar til lokaludvalgets synspunkt nr. 2.

Bekymringerne for den støj og det støv, som en nedrivning af parkeringshuset, og opførelse af nyt byggeri, er bygherre opmærksom på og vil tage så meget hensyn som muligt bl.a. ved at færdiggøre byggeriet så hurtigt som muligt. I byggeprocessen skal den gældende lovgivning naturligvis overholdes.

Beboerforeningen i Christiansgården, Dronningens Tværgade 1, er bekymret for, om udvidelse af hotel samt etablering af café vil medføre, at støjen genereres i området, der i forvejen er belastet af støj. Der henvises til svar nr. 4 til lokaludvalget.

Vedrørende dispensationer er forvaltningen ikke enig i, at der er meddelt byggetilladelser i strid med den gældende lokalplan. Der er meddelt dispensationer til hotellet i Borgergade, og de er givet efter reglerne for dispensationer. Det kan ikke på forhånd udelukkes at der vil blive meddelt dispensationer, idet dispensationer altid beror på en konkret vurdering, men det kan oplyses, at Teknik- og Miljøudvalget den 21. august 2017 besluttede, at der som udgangspunkt kun meddeles dispensation fra lokalplaner, der er mere end fire år gamle.

Ny asfaltbelægning og renholdelse af Adelgade er ikke forhold, der kan reguleres via en lokalplan.

I relation til bebyggelsesprocenten foreslår forvaltningen, at den stort set fastholdes, idet der er tale om et hotel i et udbygget område.

#### **Skema over ændringer**

<b>Bestemmelse</b>	<b>Nuværende ordlyd</b>	<b>Forslag til justering</b>
<b>§ 1. Formål</b>		
2. dot	Adgang til parkeringshuset sker fra Adelgade og Borgergade	<i>Slettes</i>



<b>§ 5. Bebyggelsens omfang og placering</b>		
§ 5, stk. 2	Angivne hushøjder er inklusive eventuel teknik og andre opbygninger på taget	<i>Slettes</i>
§ 5, stk. 3	Stueetagen mod Adelgade skal have en højde på mindst 4 m. Den øverste etage mod Adelgade skal udføres som penthouseetage og skal tilbagerykkes mindst 1,7 m fra facaden.	Stueetagen mod Adelgade skal have en højde på mindst 4 m. <i>Vinduer og døre til cafeen på hjørnet mod stien skal trækkes mindst 2,5 m tilbage fra den øvrige facade.</i> Den øverste etage skal udføres som en penthouseetage. Penthouseetagen skal mod Adelgade tilbagerykkes mindst 1,7 m fra facaden. <i>Penthouseetagen skal endvidere rykkes tilbage fra facaden mod Dronningegården.</i>
<b>§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden</b>		
§ 6, stk. 1 <i>Vinduer, døre og indgangspartier</i>	Overordnet princip: Vinduer og døre skal være tilpasset funktionen som hotel og café. Materialerne skal være træ eller metal, dog ikke zink og kobber. Der må ikke anvendes plastmaterialer.	Overordnet princip: Vinduer og døre skal være tilpasset funktionen som hotel og café. Materialerne skal være træ eller metal, dog ikke zink og kobber. Der må ikke anvendes plastmaterialer. <i>Vinduer til skal udføres som vist på tegning nr. 6.</i>
§ 6, stk. 1 <i>Tage</i>	Tage skal være flade og tagflader, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.	Tage skal være flade <i>eller med en svag hældning</i> og tagflader, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende, <i>som vist på tegning nr. 2.</i>

<p>§ 6, stk. 2 <i>Facader</i></p>	<p>Facaderne mod omgivelserne skal udføres i røde tegl tilpasset omgivelserne og øvrige facader skal udføres i en lys grå farve. Facaderne skal udføres som vist på tegning nr. 4. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer så som glas, træ, eller metal, dog ikke zink og kobber.</p>	<p><i>Facader på bygningen mod Adelgade skal udføres i røde tegl tilpasset de røde bygninger i Adelgade. Facader mod Dronningegården udføres i lys grå tegl. Facaden på bygningen mod stien udføres med en mørk tegl i den nederste del og en lys grå tegl på den tilbagetrukne del. Den sidste del udføres i mørke tegl. Facaderne udføres som vist på tegning nr. 5. Penthouseetagen skal primært udføres i glas. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer så som glas, træ, eller metal, dog ikke zink og kobber.</i></p>
<p>§ 6, stk. 6 <i>Tekniske anlæg</i></p>	<p>”Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen.”</p>	<p>Følgende slettes: ”Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen.” Følgende tilføjes: ”Der må ikke placeres anlæg og installationer på taget på nær nødvendige mindre afkast til ventilation.”</p>