



Bilag 5 - Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden

Der er modtaget 22 henvendelser i forbindelse med den offentlige høring i perioden fra den 4. januar til den 1. marts 2019, jf. bilag 4 "Henvendelser modtaget i høringsperioden".

Ændringer i lokalplanen

På baggrund af høringssvar nr. 12 om at muliggøre etablering af en offentlig passage mellem Lille Kongensgade 16 og Østergade 15 foreslår forvaltningen, at lokalplanen tilføjes denne mulighed. Den er beskrevet i lokalplanforslagets redegørelsesdel, men ikke fastlagt i bestemmelserne. I § 6 foreslås derfor en tilføjelse som et nyt stk. 3: *"Mellem Lille Kongensgade 16 og Østergade 15 kan der etableres en offentlig fodgængerforbindelse gennem karreen med adgang via bebyggelsens oprindelige porte."*

På baggrund af høringssvar nr. 19, hvor det betvivles, om lokalplanen kan danne baggrund for ekspropriation, foreslås, at der i lokalplanens redegørelsesdel i afsnittet Lokalplanens indhold, tilføjes: *"Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47."*

Forvaltningen er blevet opmærksom på, at der i § 3, stk. 1 mangler en præcisering af, hvilke arealer i stueetager og høje kælderetager, der fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv. Derfor foreslår forvaltningen, at § 3, stk. 1, ændres fra:

"Mod de omgivende veje og pladser fastlægges stueetagen og kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau (terræn), til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.

Mod Lille Kongensgade skal stueetage og kælderetage, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau (terræn), i de på tegning nr. 2 med skraveret markering viste arealer anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom restaurant, café og natklub.

Stueetagerne og høje kælderetager mod de omgivende veje og pladser må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsrådgivervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker eller til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler."

Til:

"Inden for en afstand af 15 m fra eksisterende vejlinjer mod Østergade, Kongens Nytorv og Lille Kongensgade, samt bebyggelsen i

Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

indtil 10 m dybde langs Bremerholm, som vist på tegning nr. 2, fastlægges stueetagen og kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau (terræn), til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.

Mod Lille Kongensgade skal de nævnte etager anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom restaurant, café og natklub.

I hele området må de ovennævnte arealer ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker eller til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.”

Tegning nr. 2 foreslås rettet i overensstemmelse hermed. Forslag til en ny Tegning nr. 2 kan ses bagerst i dette notat.

Endvidere foreslår forvaltningen en redaktionel omskrivning af lokalplanforslagets § 5, stk. 1 om bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden, fra:

”For den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder:

a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og behandles som oprindeligt. Der må ikke etableres sammenhængende facader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.

c) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes. Der må ikke etableres faste baldakiner.

d) Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Glaspartier i stueetager og høje kældre mod vej må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes. Ved etablering af vinduer i nye vindueshuller skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer. Vinduer skal have klart glas.

e) Altaner kan kun etableres mod gårdsiden. Altaner på samme bygning skal være ens. Værn skal udføres som en spinkel, åben konstruktion i metal og have en høj grad af transparens. Altanværn

må ikke udføres i glas. Altandøre skal svare til eksisterende vinduer i udformning og farve.

Kommentar:

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for altaner og tagterrasser. Retningslinjerne kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

f) Tagterrasser og tagaltaner kan kun tillades mod gårdsiden og ved udformningen skal der tages hensyn til bygningens tagudformning. Tagterrasser skal så vidt muligt ikke være synlig fra gadesiden, og skal placeres med værn i en mindste afstand fra gadeflugten inden for en 45 grader taghældning.

g) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink, kobber eller stål.

h) Ovenlysvinduer skal placeres i takt med underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkip. På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten.

i) Kviste kan etableres i eksisterende tag og skal udføres med hensyn til underliggende facadevinduer og bygningens arkitektur i øvrigt, som eksisterende eller med zink i flunker og malet front.”

Til:

”Den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må ikke ændres. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsens ydre ændres. Ændringer, der iagttager bestemmelserne i pkt. a-h, kan tillades uden dispensation.

Kommentar:

Hvis tilladelse til ændring, nedrivning eller ombygning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Facader

a) Facader må renoveres, hvis materialer og den nuværende udformning fastholdes eller føres tilbage til de oprindelige materialer eller den oprindelige udformning.

b) Facader må renoveres, hvis den nuværende udsmykning fastholdes eller føres tilbage til den oprindelige udformning.

Vinduer

c) Ved nødvendig udskiftning af vinduer skal de nye vinduer svare til den oprindelige vinduestype og må ikke udføres i plastmaterialer.

Vinduerne skal have klart glas.

d) Glaspartier i stueetager og i høje kældre må ikke blændes eller tilklæbes. Ved udskiftning eller renovering af vinduer skal de nye vinduer svare til de hidtidige. Vinduerne skal have klart glas.

Tage

e) Tagmateriale må udskiftes, hvis tagmaterialet føres tilbage til det oprindelige. Inddækninger, tagrender og tagnedløb skal være i metal.

f) Der må kun etableres tagterrasser og tagaltaner mod gårdsiden, og ved udformningen skal der tages hensyn til bygningens tagudformning. Tagterrasser og værn må ikke være synlige fra vej.

Altaner og kviste

g) Der må etableres altaner på gårdsiden. Altaner på samme bygning skal være ens. Værn skal udformes med balustre som en spinkel, åben konstruktion og være i metal. Altandøre skal svare til eksisterende vinduer i udformning og farve.

h) Der må etableres kviste. Kviste skal placeres, så de underordner sig de underliggende vinduer i facaden og bygningens arkitektur i øvrigt. Kviste skal udføres som eksisterende eller med zink i flunker og malet front.

Andet

i) Der må ikke etableres sammenhængende facader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.

j) Der må ikke etableres faste baldakiner.”

Henvendelser fra myndigheder og andre offentlige instanser

Metroselskabet, henvendelse nr. 2.

Metroselskabet har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Banedanmark, henvendelse nr. 9.

Banedanmark har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Københavns Museum, henvendelse nr. 12.

Museet finder det glædeligt, at der er udarbejdet et forslag til bevarende lokalplan for karreen, at det slås fast, at de fredede og bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, samt at kælder og stueetage i Lille Kongensgade benyttes til værtshus eller lignende formål.

Museet bemærker, at Bremerholm 1-3, ved det såkaldte Magasintorv, oprindeligt er bygget ud til gaden Integade, og bemærker, at man kunne overveje at kalde det lille torv for Integade eller Integadetorvet.

Museet bifalder, at planforslaget muliggør etablering af en passage med offentlig adgang mellem Lille Kongensgade 16 og Østergade 15.

Forvaltningens bemærkninger

Byrummet mod Bremerholm er i dag privatejet og har adresserne Bremerholm 1-3. De på facaden ophængte skilte ”Magasins Torv” er ikke navngivet af Københavns Kommune. Det er ikke et officielt navn. Københavns Kommunes Vejnavnenævn og Teknik- og Miljøudvalget behandler og træffer beslutning om navngivning af veje, pladser mv. i byen. Forvaltningen har orienteret museet om proceduren for ansøgning om ændring af vejnavnet.

Mulighed for etablering af den nævnte passage mellem Lille Kongensgade 16 og Østergade 15 er kun beskrevet i lokalplanforslagets redegørelse. Dette er ikke fastlagt i de juridisk bindende lokalplanbestemmelser. Forvaltningen foreslår, at passagen fastlægges i lokalplanbestemmelserne i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

HOFOR, henvendelse nr. 21.

HOFOR har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Andre hørings svar

Indre By Lokaludvalg, henvendelse nr. 15.

Lokaludvalget støtter lokalplanforslaget, men ser gerne, at byrummet/gaden Lille Kongensgade tages med i lokalplanen. Lokaludvalget mener, at gaden skal omdannes til en udendørs markedsplads med udendørs servering til kl. 22.00, salgsboder, mad-ladcykler mv. Lokaludvalget er imod trafik i Lille Kongensgade, også cykeltrafik, og foreslår at cykeltrafikken flyttes til Vingårdstræde.

Forvaltningens bemærkninger

Lille Kongensgade indgår ikke i lokalplanområdet, idet forvaltningen vurderer, at regulering af vejarealet bedst sker efter vejlovens bestemmelser. I forbindelse med Budget 2019 fremlagde forvaltningen et budgetnotat ”TM18 Lille Kongensgade” om omlægning af vejarealet i Lille Kongensgade. Formålet var at skabe bedre forhold for byliv, cykelparkering, cykelgennemkørsel, ophold og udendørsservering. I notatet foreslås nedlæggelse af et antal bilparkeringspladser, anlæg af tryghedsskabende belysning og plads til byrumsinventar og begrønning. Denne bevilling blev ikke givet ved Borgerrepræsentationens vedtagelse af Budget 2019. Forvaltningen har besluttet at genfremlægge et budgetnotat i forbindelse med Budget 2020 om omlægning af vejarealet i Lille Kongensgade.

Lokalplan nr. 482 ”Kongens Nytorv Metrostationsplads” fastlægger en cykelsti i forlængelse af Lille Kongensgade og giver mulighed for

ærindekørsel i bil. Lille Kongensgade er en del af en prioriteret cykelforbindelse på tværs gennem Indre By mellem Kongens Nytorv og Regnbuepladsen. Pt. er der ikke planer om at give Vingårdstræde en særlig prioritering med cykelsti. Vejen indgår på lige fod med andre mindre veje i Indre By som en vej med mulighed for at cykle i begge retninger.

Grønne Facader, v. Niels Kongshaug, Store Kongensgade 108, henvendelse nr. 1.

Mener, at det er væsentligt at bevare bilkørsel i Lille Kongensgade for at bevare stedet og undgå, at det bliver en blindgyde med affald.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen omfatter ikke Lille Kongensgade, og lokalplanforslaget fastlægger derfor ikke bestemmelser for vejarealet. Se i øvrigt forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 15 fra lokaludvalget.

Jens Peter Bjørnskov, Stadion Allé 5, henvendelse nr. 3.

Ønsker, at lokalplanen sikrer de eksisterende helårsboliger.

Baggrunden er, at der i ejendommen Lille Kongensgade 4 / Kongens Nytorv 19 er opkøbt flere boligejermål, som nu ikke er beboet. Jens Peter Bjørnskov mener, at det vil være i strid med en anvendelsesservitut, lyst på ejendommen, hvis boligerne fx bliver anvendt til hotel eller Airbnb.

Forvaltningens bemærkninger

Det er et formål med lokalplanen at opretholde karakteren af strøggade mod Østergade og restaurantmiljø af forskellig art mod Lille Kongensgade. På den baggrund fastlægger lokalplanforslaget anvendelsesbestemmelser alene for stueetagerne og høje kældre, og en privat anvendelsesservitut vil ikke blive påvirket af lokalplanens vedtagelse.

Henrik Anton Svendsen, Bredgade 4, henvendelse nr. 4.

Foreslår, at lokalplanen også omfatter Lille Kongensgade, og at gaden gøres til en markedsgade uden gennemkørende trafik, heller ikke cykeltrafik. Positivt, at stueetagerne fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, men mod Østergade ønskes også 1. sal til det formål. Mod Lille Kongensgade ønskes også butikker og ikke flere natklubber. Godt, at pladsen mod Bremerholm fastlægges som offentligt tilgængeligt byrum, men Lille Kongensgade bør have samme status.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen omfatter ikke Lille Kongensgade og lokalplanforslaget fastlægger derfor ikke bestemmelser for vejarealet. Se i øvrigt forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 15.

Lokalplanen er ikke til hinder for, at 1. sal også anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, dog kan anvendelse til butik være begrænset af kommuneplanens kvote til butiksareal i City Bymidte.

Mod Lille Kongensgade muliggør lokalplanforslaget ikke butikker, men restauranter, cafeer og natklubber af hensyn til at kunne bevare det kulturhistoriske beværningsmiljø i Lille Kongensgade.

Hviids Vinstue, v. Per Møller, Kongens Nytorv 19, henvendelse nr. 5 og nr. 18.

Per Møller forudser, at der vil ske ulykker, hvis cykler skal krydse den tværgående fodgængertrafik for enden af Lille Kongensgade på metroforpladsen. Oplyser, at der ved et tidligere møde afholdt af Indre By Lokaludvalg fremkom kreative forslag til indretning af gaden med fontæne og en scene placeret mod metroforpladsen. Gaden kan få et løft, hvis Magasin kommer ud med varer i kolonnaden. Foreslår, at man øremærker Metroselskabets beløb, som skal bruges til reetablering af gaden, og i stedet gemmer dem indtil kommunen finder midler til en opgradering af Lille Kongensgade.

Per Møller mener, at cykelstien, placeret i den nordlige side af Lille Kongensgade er malplaceret og undrer sig over, at den i sin tid blev etableret, når alle i gaden vidste, at Metroselskabet kort tid efter ville opgrave gaden.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen omfatter ikke Lille Kongensgade, og lokalplanforslaget fastlægger derfor ikke bestemmelser for vejarealet. Se i øvrigt forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 15.

Magasin du Nord, v. Rasmus Munk Elverdam, Kongens Nytorv 13, henvendelse nr. 6.

Magasin er enig i, at der skal fastholdes en fri passage langs bebyggelsen mod Bremerholm, men bemærker, at det bør sikres, at de i lokalplanforslaget fastlagte mindst 3 meter fri passage langs bebyggelsen også rummer det 2,5 meter brede areal, som ved deklaration er tinglyst på ejendommen for at sikre adgangsvej fra Strøget og frem til Magasins indgang ved Bremerholm. Det bemærkes, at servitutten også stiller betingelser til karakteren af flisebelægningen på arealet, samt at beplantning skal respektere deklarationen. Magasin oplyser, at trærækken langs Bremerholm ifølge Magasin's optegnelser står på privat areal.

Forvaltningens bemærkninger

Den i lokalplanforslaget fastlagte passage på mindst 3 meter langs bebyggelsen mod Bremerholm indeholder den overvejende del af det 2,5 meter brede adgangsareal, som ved deklaration er tinglyst på ejendommen. Det deklarerede adgangsareal ligger parallelt med

vejlinjen mod Bremerholm, og det bliver derfor bredere på strækningen mod Lille Kongensgade, lige overfor Magasin. Lokalplanforslaget stiller ikke krav om beplantning, men er ikke til hinder for begrønning, plantning af flere træer m.v. Trærækken langs Bremerholm er placeret på Københavns Kommunes vejareal, og dette areal er ikke med i lokalplanforslaget.

ATPPD Kgs. Nytorv A/S, v. Thomas Anfinn Joensen, Gothersgade 49, henvendelse nr. 7.

Ønsker, at det fremgår af lokalplanen, at der er lyst en deklARATION, som regulerer opretholdelsen af synligheden af Magasin's indgang og facade i hjørnet Bremerholm / Lille Kongensgade. Firmaets lejer, Magasin, har i høringssvar (nr. 6) redegjort for betydningen af deklARATIONEN.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 6, om friholdelse af 3 meter langs facaden.

Bar Piccolo ApS, v. Troels Ringborg, Lille Kongensgade 8, henvendelse nr. 8.

Bar Piccolo er glad for, at anvendelsesbestemmelsen tilgodeser de gamle og nye beværtninger i Lille Kongensgade. Men oplyser, at det betyder store nedskrivninger i virksomheden, at ansøgninger om udeservering er blevet afvist, da der er planer om at etablere cykelsti i den side af gaden. Mener, at Metroselskabets midler til genopretning af vejarealet i stedet burde lægges i en pulje til en anden løsning, og henviser til Indre By Lokaludvalgs tidligere arrangementer, hvor alle ønskede gaden lukket med restauranter og grønne spots til publikums og turismens fornøjelse. Kan se et stort potentiale for gaden og vil gerne investere i udviklingen af både gaden og forretningen.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen omfatter ikke Lille Kongensgade, og lokalplanforslaget fastlægger derfor ikke bestemmelser for vejarealet. Se i øvrigt forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 15.

Oskar Group ApS, v. Christoffer Ploug, Kongens Nytorv 28, henvendelse nr. 10 og nr. 11.

Er imod anvendelsesbegrænsning mod Lille Kongensgade til restaurant og natklub. Af hensyn til liv i gaden hele dagen ønskes mulighed for publikumsorienteret serviceerhverv generelt. Flere natklubber vil betyde flere døde facader. Ønsker, at lokalplanen følger servitutter, lyst på ejendommene, om at skabe et eksklusivt handelsmiljø, og ikke begrænset til udskænkning.

Christoffer Ploug forstår ikke, at der anlægges en cykelsti i Lille Kongensgade, der hvor restauranter og cafeer, som tilgodeses i lokalplanforslaget, burde have udeservering. Det gør det vanskeligt at drive den type virksomhed. Foreslår, at Magasin tilbydes at medvirke til at definere en bredere anvendelsesbestemmelse af hensyn til beskyttelse af Magasin's interesser og for at gøre det muligt at drive en forretning til gavn for gadens udvikling.

Forvaltningens bemærkninger

Den i lokalplanforslaget fastlagte begrænsning i anvendelse af stueetager og høje kældre til restaurant, café og natklub er foreslået af hensyn til at fastholde det kulturhistoriske beværningsmiljø i Lille Kongensgade. Endvidere bidrager anvendelsen til at opretholde muligheden for varierede oplevelser i de forskellige gadestrækninger i kvarteret, hvor Strøget er præget af et intensivt forretningsliv i dagtimerne, mens Lille Kongensgade er mere afdæmpet med serveringssteder i stue- og kælderetagerne langs Lokalplanen omfatter ikke Lille Kongensgade, og lokalplanforslaget fastlægger derfor ikke bestemmelser for vejarealet. Se i øvrigt forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 15.

Wire Agency ApS, v. Christian Lembourn, Østergade 17, henvendelse nr. 13.

Christian Lembourn er lejer i Lille Kongensgade og foreslår at gaden i stedet for cykelsti indrettes som Strædet med plads til udeservering, gadeliv og afslappet trafik. Placering af cykelstien ødelægger udeserveringen hos Københavns ældste værtshus og de øvrige cafeer.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen omfatter ikke Lille Kongensgade, og lokalplanforslaget fastlægger derfor ikke bestemmelser for vejarealet. Se i øvrigt forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 15.

Over Byen Arkitekter ApS, v. Christian Lund, Uplandsgade 56, henvendelse nr. 14.

Høringssvaret vedrører byrummet mod Bremerholm og det er sendt på vegne af den kommende café beliggende Bremerholm 1A-3 samt Lille Kongensgade 20-22. Der protesteres mod lokalplanforslagets bestemmelser om udeservering, som hindrer udeservering i et for cafeen nødvendigt omfang.

Ønsker, at arealet til cykelparkering skal beregnes for hele byrummet (og ikke for det begrænsede areal, som vist på lokalplantegning nr. 2, red.), og såfremt ejeren ønsker dette.

Ønsker, at det nævnes i lokalplanen, at pladsen kan anvendes til torvehandel, såfremt ejeren ønsker dette.

Protesterer mod, at den nuværende 2,5 m brede passage, som er tinglyst ved servitut, med lokalplanforslaget udvides til 3 m.

Protesterer mod, at der ikke må være permanente bygninger/faste konstruktioner på pladsen, idet den eksisterende permanente kiosk og fastmonterede markiser er nødvendige for den fremtidige anvendelse til udeservering.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanforslaget fastlægger et begrænset areal af det samlede byrum mod Bremerholm til udeservering, torvehandel og cykelparkering. Der er friholdt et 3 meter bredt areal langs bygningsfacaderne samt to mindre arealer mod henholdsvis Strøget og Lille Kongensgade af hensyn til den fri passage mellem Strøget og Lille Kongensgade. Der er ikke handlepligt i en lokalplan, og lokalplanen er derfor forvaltningsgrundlag, når en ejer har et ønske om ændring af lovlige forhold på en ejendom.

Forvaltningen har vurderet, at 3 meter bred passage langs facaden på dette sted i byen er nødvendigt for at sikre oplevelsen af en offentlig tilgængelig forbindelse, hvor passagen ikke bliver for trang i forhold til det store antal forbigående.

Der er ifølge forvaltningens akter umiddelbart ikke givet tilladelse til den eksisterende kiosk og faste installationer til overdækning af pladsen.

Kirkbi Invest A/S, v. Jesper Grande, Koldingvej 2, henvendelse nr. 16.

Ejeren af ejendommen Lille Kongensgade 8-10 / Østergade 7-9 er imod begrænsningen i anvendelsesbestemmelsen om, at høje kældre og stueetager langs Lille Kongensgade alene må anvendes til restaurant, værtshuse, café og natklub, idet disse virksomheder er helt afhængige af muligheden for etablering af udeservering og et udemiljø, der appellerer til ophold i området. Mener ikke at lokalplanen uden vejarealet giver mulighed for at skabe rentabel drift af disse virksomheder. Ønsker derfor de trafikale forhold i Lille Kongensgade inddraget i lokalplanen.

Opfordrer til, at den foreslåede begrænsning på størrelsen af udvalgswarebutikker til maksimalt 500 m² fjernes fra lokalplanforslaget, da bestemmelsen begrænser muligheden for sammenlægning og udvidelse af butikkerne i en tid, hvor detailmarkedet ændrer sig radikalt.

Forvaltningens bemærkninger

Der henvises til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 10 og 11.

Lokalplanen omfatter ikke Lille Kongensgade og lokalplanforslaget fastlægger derfor ikke bestemmelser for vejarealet. Se i øvrigt forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 15.

Den maksimale butiksstørrelse i lokalplanforslaget svarer til de største butikker i karreen. Det er hensigten, at butikkernes størrelser skal afspejle den relativt lille bygningsskala i karreen.

Barfoed Group, v. Line Frandsen, Nedergade 35C, henvendelse nr. 17.
Høringssvaret er sendt på vegne af Bar Piccolo, Barfoed Group og Hope Organic. Bemærker, at anvendelsesbestemmelserne for stueetager og høje kældre mod Lille Kongensgade er en god og holdbar løsning for gadens liv og udvikling. Men den gennemkørende trafik og manglende mulighed for udeservering gør det tæt på umuligt at overleve for restauranterne. Cykelstiens nuværende placering forhindrer tilladelse til udeservering. Det strider mod anvendelsesbestemmelsen til publikumsorienterede serviceerhverv, hvis der ikke i gadens udformning tages hensyn til udeservering. Det kan betyde, at gaden bliver uden handelsliv. Bifalder Indre By Lokaludvalgs vision om at løfte oplevelsen af gaden til glæde for handelslivet og de besøgende i gaden.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen omfatter ikke Lille Kongensgade, og lokalplanforslaget fastlægger derfor ikke bestemmelser for vejarealet. Se i øvrigt forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 15.

Euro Economics V ApS og Euro Economics VI, v. Alexandar Korsgaard Bruun, Amaliegade 22, henvendelse nr. 19

I henvendelsen er der indsigelser i forhold til:

1. Datoen for offentliggørelse af lokalplanforslaget, idet det er sket umiddelbart inden vedtagelse af et lovforslag, der betyder at det skal fremgå af lokalplanen, hvis den skal danne baggrund for ekspropriation.
2. At der i lokalplanforslaget er bestemmelser, der angår indretningen og anvendelsen af det privat ejede byrum mod Bremerholm, herunder forbud mod permanente bygninger, faste konstruktioner og bredden på passagen.
3. Placeringen af den kommende cykelsti i Lille Kongensgade, idet den forhindrer udeservering.

Forvaltningens bemærkninger

Ad 1

Det har ikke haft betydning for offentliggørelsesdatoen, at det omtalte lovforslag blev vedtaget dagen efter, idet offentliggørelsesdatoen har været planlagt længe. Da lokalplanen ikke skal kunne danne grundlag for ekspropriation, vil forvaltningen indstille, at det i redegørelsen tilføjes, at den endelige lokalplan ikke vil kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Ad 2

Det fremgår af planlovens § 15, stk. 2 nr. 9, at: "... udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer..." er nogle af de forhold, der kan optages bestemmelser om i en lokalplan. Det betyder, at der er hjemmel til at fastlægge detaljerede lokalplanbestemmelser vedrørende ubebyggede arealer, herunder også

for friarealer, torve og pladser. Der er derfor hjemmel til, at bestemmelserne i en lokalplan kan angå udformningen, herunder fx krav til den fysiske indretning og belægninger. Endvidere kan anvendelsen fastlægges ved lokalplan, herunder at byrummet skal være offentligt tilgængeligt og anvendes til udeservering, torvehandel og cykelparkering. Dette er uafhængig af, hvem der ejer arealet. Lokalplanlægning er erstatningsfri regulering. Hovedreglen er derfor, at eventuelle tab i forbindelse med lokalplaner ikke udløser erstatning. Ejere og brugere af en fast ejendom pålægges ikke en handlepligt, og planlægningen har kun virkning fremadrettet, hvorfor eksisterende lovlige forhold kan fortsætte. Dette gælder også ved ejers salg af ejendommen.

Ad 3

Der henvises til forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 15 fra Indre By lokaludvalg.

Restaurant Skindbuksen ApS / Underbuksen ApS, v. Emil Dohan, Lille Kongensgade 4 og 6, henvendelse nr. 20.

Mener, at Københavns Kommune har igangsat et urbant selvmord, da anlæggelse af en cykelsti foran erhvervslejemålene vil frarøve sjælen fra gaden og Lille Kongensgade bliver kvalt. Mener, at det er selvmodsiggende, når kommunen genetablerer trafik og bilos i Lille Kongensgade efter at Teknik- og Miljøudvalget tidligere har givet udtryk for, at trafikken skal ud af København for at opnå et bedre byliv. Tusindvis af turister valfarter hvert år til Danmarks ældste spisested og næstældste beværtning, og København anses for nordens gastronomiske hovedstad. Det forudsætter, at branchen følger med, og mange kompetente restauratører har investeret en masse i restauranterne i Lille Kongensgade for at imødekomme efterspørgslen.

Forvaltningens bemærkninger

Lokalplanen omfatter ikke Lille Kongensgade, og lokalplanforslaget fastlægger derfor ikke bestemmelser for vejarealet. Se i øvrigt forvaltningens bemærkninger til henvendelse nr. 15.

Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur, v. Helge Torm, Borgergade 111, henvendelse nr. 22.

Landsforeningen glæder sig over lokalplanforslaget om bevaring af bygninger og det kulturhistoriske miljø i en af middelalderbyens karreer, samt over at anvendelsesbestemmelsen fastlægger stueetage og kælder mod Lille Kongensgade til publikumsorienterede serviceerhverv såsom restaurant, café og natklub.

Landsforeningen finder det beklageligt, at der tillades altaner på bevaringsværdige bygningers bagside, idet der ofte er adgang til gårdene bag de historiske forhuse.

Forvaltningens bemærkninger

Den i lokalplanforslaget muliggjorte etablering af altaner mod bygningernes gårdside følger de af Borgerrepræsentationen vedtagne retningslinjer for altaner og tagterrasser i København. Forvaltningen har, kort tid før lokalplanforslaget blev udarbejdet, givet byggetilladelse til et antal altaner mod gården på ejendommen mod Bremerholm.

Skema over ændringer

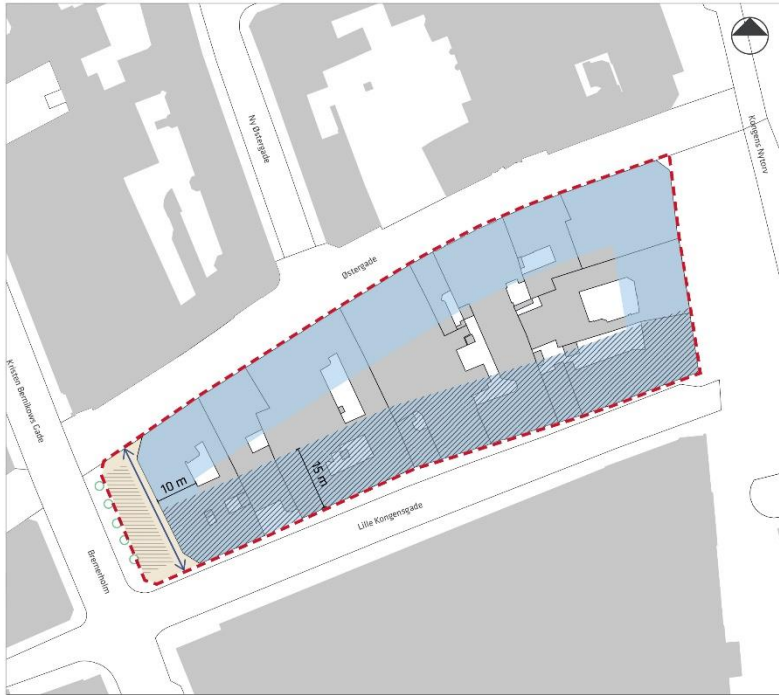
Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
§ 3. Anvendelse		
Stk. 1.	<p>Mod de omgivende veje og pladser fastlægges stueetagen og kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau (terræn), til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.</p> <p>Mod Lille Kongensgade skal stueetage og kælderetage, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau (terræn), i de på tegning nr. 2 med skraveret markering viste arealer anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom restaurant, café og natklub.</p> <p>Stueetagerne og høje kælderetager mod de omgivende veje og pladser må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsrådgivningsvirksomhed, forsikringskontorer, klinikker eller til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.</p>	<p>Inden for en afstand af 15 m fra eksisterende vejlinjer mod Østergade, Kongens Nytorv og Lille Kongensgade, samt bebyggelsen i indtil 10 m dybde langs Bremerholm, som vist på tegning nr. 2, fastlægges stueetagen og kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau (terræn), til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.</p> <p>Mod Lille Kongensgade skal de nævnte etager anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom restaurant, café og natklub. I hele området må de ovennævnte etager ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsrådgivningsvirksomhed, forsikringskontorer, klinikker eller til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.</p>
§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden		
Stk. 1.	<p>For den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder:</p> <p>a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle</p>	<p><i>”Den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må ikke ændres. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelses ydre ændres. Ændringer, der iagttager</i></p>

	<p>arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget.</p> <p>b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og behandles som oprindeligt. Der må ikke etableres sammenhængende facader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.</p> <p>c) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes. Der må ikke etableres faste baldakiner.</p> <p>d) Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Glaspartier i stueetager og høje kældre mod vej må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes. Ved etablering af vinduer i nye vindueshuller skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Teknik- og</p>	<p><i>bestemmelserne i pkt. a-h, kan tillades uden dispensation.</i></p> <p><i>Kommentar:</i> <i>Hvis tilladelse til ændring, nedrivning eller ombygning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.</i></p> <p><i>Facader</i></p> <p>a) Facader må renoveres, hvis materialer og den nuværende udformning fastholdes eller føres tilbage til de oprindelige materialer eller den oprindelige udformning.</p> <p>b) Facader må renoveres, hvis den nuværende udsmykning fastholdes eller føres tilbage til den oprindelige udformning.</p> <p><i>Vinduer</i></p> <p>c) Ved nødvendig udskiftning af vinduer skal de nye vinduer svare til den oprindelige vinduestype og må ikke udføres i plastmaterialer. Vinduerne skal have klart glas.</p> <p>d) Glaspartier i stueetager og i høje kældre må ikke</p>
--	--	--

	<p>Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer. Vinduer skal have klart glas.</p> <p>e) Altaner kan kun etableres mod gårdsiden. Altaner på samme bygning skal være ens. Værn skal udføres som en spinkel, åben konstruktion i metal og have en høj grad af transparens. Altanværn må ikke udføres i glas. Altandøre skal svare til eksisterende vinduer i udformning og farve.</p> <p>Kommentar: Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for altaner og tagterrasser. Retningslinjerne kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.</p> <p>f) Tagterrasser og tagaltaner kan kun tillades mod gårdsiden og ved udformningen skal der tages hensyn til bygningens tagudformning. Tagterrasser skal så vidt muligt ikke være synlig fra gadesiden, og skal placeres med værn i en mindste afstand fra gadeflugten inden for en 45 grader taghældning.</p> <p>g) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink, kobber eller stål.</p> <p>h) Ovenlysvinduer skal placeres i takt med underliggende facadevinduer</p>	<p>blændes eller tilklæbes. Ved udskiftning eller renovering af vinduer skal de nye vinduer svare til de hidtidige. Vinduerne skal have klart glas.</p> <p><i>Tag</i></p> <p>e) Tagmateriale må udskiftes, hvis tagmaterialet føres tilbage til det oprindelige. Inddækninger, tagrender og tagedløb skal være i metal.</p> <p>f) Der må kun etableres tagterrasser og tagaltaner mod gårdsiden, og ved udformningen skal der tages hensyn til bygningens tagudformning. Tagterrasser og værn må ikke være synlige fra vej.</p> <p><i>Altaner og kviste</i></p> <p>g) Der må etableres altaner på gårdsiden. Altaner på samme bygning skal være ens. Værn skal udformes med balustre som en spinkel, åben konstruktion og være i metal. Altandøre skal svare til eksisterende vinduer i udformning og farve.</p> <p>h) Der må etableres kviste. Kviste skal placeres, så de underordner sig de underliggende vinduer i facaden og bygningens arkitektur i øvrigt. Kviste skal udføres som eksisterende eller med zink i flunker og malet front.</p> <p><i>Andet</i></p> <p>i) Der må ikke etableres sammenhængende facader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.</p> <p>j) Der må ikke etableres faste</p>
--	--	---

	<p>og med ens afstand til tagkip. På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten.</p> <p>i) Kviste kan etableres i eksisterende tag og skal udføres med hensyn til underliggende facadevinduer og bygningens arkitektur i øvrigt, som eksisterende eller med zink i flunker og malet front.</p>	baldakiner.
§ 6. Ubebyggede arealer		
Tilføjes et nyt stk. 3		Mellem Lille Kongensgade 16 og Østergade 15 kan der etableres en offentlig fodgængerforbindelse gennem karreen med adgang via bebyggelsens oprindelige porte. Forbindelsen placeres som vist på tegning nr. 2.

Forslag til en ny Tegning nr. 2 – Anvendelse og byrum



0 10 20 30 40 50 m

- Lokalplanens afgrænsning
- Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetager og høje kælderetager
- ▨ Publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restaurant, café og natklub, i stueetager og høje kælderetager
- Byrum
- ▨ Udeservering/torvehandel og cykelparkering
- ↔ Passage
- Træer udenfor lokalplanområdet