



6. marts 2018

Sagsnr.  
2017-0367147

Dokumentnr.  
2017-0367147-9

Sagsbehandler  
Nina Helene Hilbard

## **Bilag 5 Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden**

Der er modtaget 10 henvendelser, jf. bilag 4 ”Henvendelser modtaget i høringsperioden”

### **Ændringer i lokalplanen**

På baggrund af høringen foreslås en ændring i lokalplanens grundkort, således at metrolinjeføringen vil fremgå af kortet.

Baggrunden for ændringen uddybes nedenfor. Ændringen medfører ikke krav om supplerende høring.

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

*Bane Danmark, henvendelse nr. 1*  
Bane Danmark har ingen bemærkninger.

*Hofor, henvendelse nr. 10*  
Hofor har ingen bemærkninger.

*Metroselskabet I/S, henvendelse nr. 3*  
Metroselskabet gør opmærksom på, at metroens sikkerhedsservitut er tinglyst på matrikel nr. 185-189 Købmager Kvarter, København skal respekteres. Der skal derfor indsendes en dispensationsansøgning til Metroselskabet. Metroselskabet opfordrer også til en tæt dialog med bygherre tidligt i byggeprocessen. Derudover skal grundkortet over lokalplanområdet også ændres, så det viser metrolinjeføringen.

*Forvaltningens bemærkninger*  
Forvaltningen har orienteret bygherre om, at det er dennes ansvar at indhente dispensationen fra Metroselskabet. Forvaltningen har ændret i grundkortet, så metrolinjeføringen tydeliggøres.

### **Andre henvendelser**

*Indre By Lokaludvalg, henvendelse nr. 7*  
Lokaludvalget ser positivt på, at arealet bebygges, men mener ikke at byggeriet skal være højere end fire etager – alt inklusiv (tagterrasser og teknik på taget). Der skal tages hensyn til de omkringliggende bygninger, og man vil ikke have en bygning i stål og glas, men en der ligner de andre bygninger, fx med rødt tegl på taget. Man mener ikke at der skal være karnapper, og vinduerne skal være dannebrogsvinduer.

### **Byplan Vest**

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

Lokaludvalget har forbehold for etablering af tagterrasser, og mener ikke de skal anvendes til kommerciel brug. Der gøres opmærksom på, at lokaludvalget mener, at der under ingen omstændigheder skal gives tilladelse til restaurant eller natklub/bar i stueetagen, men at man ønsker butikker.

Lokaludvalget mener, at parkeringskravet skal fraviges, på grund af byggeriets stationsnærhed.

Lokaludvalget forventer desuden, at der bygges 25 % almene boliger.

#### *Bemærkninger:*

Projektet, som muliggøres med lokalplanen, er et resultat af nøje overvejelser om kvarterets arkitektur og egenart. Forvaltningen ønsker at muliggøre et byggeri, der tager hensyn til stedets egenart og skala og indpasser sig heri, men som samtidig udtrykker den tid, huset er opført i. Antallet af etager varierer en del i det omkringliggende kvarter, hvor blandt andet den overfor liggende karré på modsat side af Ny Østergade og i den vestlige del af Store Regnegade har en højde på 5 fulde etager plus tagetage, ligesom facaderne i Christians IX's gade er i tilsvarende højde. Et nybyggeri i samme skala vurderes derfor at indpasses udmærket i de eksisterende omgivelser, ligesom brugen af karnapper som facademotiv er fremtrædende i de umiddelbare nabobygninger. Den ny bygning vil blive opført med pudsede facader og en bygningsbase med natursten. Stål og glas vil ikke være et dominerende materiale. De foreslåede tagterrasser vil fungere som opholdsarealer til husets beboere og er ikke tiltænkt kommercielle formål. Det er bygherres intention, at der indrettes butik i bygningens stueetage. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplanen giver ikke mulighed for, at der i lokalplanen ikke stilles krav om parkering. På grund af byggeriets beskedne omfang planlægges der ikke for almene boliger, idet driften af så lille en afdeling ikke vurderes realistisk. Se bilag 3 for uddybning vedr. almene boliger.

#### **Øvrige henvendelser**

- A. Egenart og arkitektur
- B. Parkering
- C. Tagterrasser
- D. Anvendelse af stueetagen
- E. Henvendelse fra bygherre

#### **A. Egenart og arkitektur (henvendelse nr. 4, 5, 6, 9)**

Flere henvendelser omhandler bygningens udformning og forhold til de resterende bygninger i området. Man ønsker ikke at glas, stål og beton benyttes som byggematerialer. Derudover ønskes, at taget bliver skråt, så der er mindst mulig skyggepåvirkning på bygningerne overfor.

En henvendelse udtrykker ønske om, at der i stedet for byggeriet bliver etableret en lommepark og/eller legeplads på stedet, eller at der i stedet for areal til servering, etableres et lille rekreativt område. En henvendelse omhandler, hvor tæt bygningen kommer på ejendommen Ny Østergade 32. Der gøres indsigelse mod at bygge helt tæt op bygningen, da der er vinduer ud til byggegrunden i flere af lejlighederne – da dette vil medføre en forringelse af lejlighederne.

#### *Bemærkninger*

Forvaltningen ønsker at muliggøre et byggeri, der tager hensyn til stedets egenart og skala og indpasser sig heri, men som samtidig udtrykker den tid, huset er opført i. Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser den forventede påvirkning på omgivelserne. Forvaltningen vurderer, at påvirkningen vil svare til forholdene i det omkringliggende kvarter, som generelt er tæt bebygget.

De omtalte vinduer i nabobebyggelsen Ny Østergade 32 er ikke til hinder for lokalplanens vedtagelse, idet vinduerne ikke blokeres af det kommende byggeri. Det skal sikres, at evt. brand ikke kan spredes mellem de to ejendomme. Forholdet vil blive håndteret i den efterfølgende byggesag.

#### **B. Parkering (henvendelse nr. 5)**

En henvendelse omhandler, at byggeriet vil medføre en nedlæggelse af en del parkeringspladser i Indre by. Det bemærkes, at der ikke er mange pladser i forvejen, og at en nedlæggelse af parkeringspladserne vil give problemer for beboere og besøgende i området. Der gøres opmærksom på, at der i forvejen er nedlagt parkeringspladser i området, hvilket giver stor rift om de resterende pladser. Man ønsker at der etableres nye parkeringspladser når de andre nedlægges.

#### *Bemærkninger*

Parkeringspladserne, som i dag findes på ejendommen, er en privat forretning, og følger ikke af en byggetilladelse, parkeringsdeklaration eller andet, der giver kommunen mulighed for at stille krav om genetablering af de pladser, der nedlægges.

#### **C. Tagterrasser (henvendelse nr. 4, 5, 6)**

Flere henvendelser omhandler de planlagte tagterrasser, som kan være udstyret med køkkenøer og grillmuligheder. Der udtrykkes bekymring for lugt- og røggener i forbindelse grill og madlavning. Derudover er man også bekymret fra støj fra fester på tagterrasserne. Der opfordres desuden til, at terrasserne ikke bliver offentligt tilgængelige.

#### *Bemærkninger*

De planlagte tagterrasser vil ikke være offentligt tilgængelige, men er udelukkende tiltænkt ejendommens beboere. Brugerintensiteten

forventes dermed ikke at være høj, hvorfor generne for naboer til ejendommen vil være begrænsede.

#### **D. Anvendelse af stueetagen (henvendelse nr. 4, 5, 6)**

Flere henvendelser omhandler anvendelsen af stueetagen til kommercielle formål. Der udtrykkes stor bekymring for, at der bliver etableret restaurant/café/natklub/diskotek. Der gøres opmærksom på, at der allerede er mange serveringssteder i området og, at der er problemer med støj og gener fra nattelivet i området. Der foreslås, at der bliver etableret små butikker.

#### *Bemærkninger*

Der skelnes i lokalplanen ikke mellem muligheden for at indrette restaurant og anden type publikumsorienteret serviceerhverv. Bygherre oplyser, at det er hans intention, at stueetagens lokaler udlejes til butiksformål. Det er ikke muligt at regulere udskænkingsbevillinger mv. i lokalplanen. Forvaltningen er opmærksom på de gener, som Indre Bys beboere oplever ifm. natteliv i området og henviser til Københavns Kommunes Restaurations- og Nattelivsplan, vedtaget i 2017. Restaurations- og Nattelivsplanen har begrænsning af gener fra nattelivet som ét af sine indsatsområder, og ønsket er bl.a., at Bevillingsnævnet i sin praksis for nattilladelser lægger øget vægt på hensynet til borgeres nattesøvn på hverdage.

#### **E. Henvendelse fra bygherre (henvendelse nr. 8)**

En henvendelse kommer fra bygherren, og fungerer som et svar fra denne, til de forrige henvendelser. Der bliver gjort opmærksom på, at man fra bygherres side har ønsket at bygge et hus, der værner om området, men også tilfører nye ting til gaden. Der bliver gjort opmærksom på, at man ikke har tænkt sig at leje stueetagen ud til andet end butikker, gerne flere små specialbutikker, eller en stor butik. Der kommer dermed ikke café/restaurant/natklub, hvis det står til bygherre. De planlagte tagterrasser bliver kun til privat brug, og ikke offentligt tilgængelige.

#### *Bemærkninger*

Høringssvaret er en uddybning af bygherres intentioner for udvikling af området.

#### **F. Andet (henvendelse nr. 2)**

En henvendelse ser positivt på, at der bliver bygget nyt på den gamle parkeringsplads.