

## SVAR PÅ HENVENDELSER FRA FØRSTE HØRING

### FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 234

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 29 henvendelser i høringsperioden fra den 31. maj 2024 til den 26. august 2024. Henvendelserne kan ses i bilag 3 "Henvendelser modtaget i høringsperioden".

*Ingen forslag om ændringer efter høringen*

Forvaltningen foreslår ikke ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen, men vil foretage en række mindre redaktionelle rettelser

*Emner i henvendelserne*

Henvendelserne er besvaret efter emne.

"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

|                                                                |          |
|----------------------------------------------------------------|----------|
| <b>FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 234 .....</b>            | <b>1</b> |
| <b>Anvendelse .....</b>                                        | <b>2</b> |
| (LU, 25) Ønsker ikke hotel.....                                | 2        |
| (LU, 23) Ønsker flere boliger .....                            | 3        |
| (LU, 6) Ønsker ikke serviceerhverv.....                        | 3        |
| <b>Trafik, mobilitet og parkering .....</b>                    | <b>4</b> |
| (4) Kvarteret mangler kapacitet.....                           | 4        |
| <b>Bevaringsværdige bygninger .....</b>                        | <b>4</b> |
| (O) Kulturhistoriske værdier vil ikke påvirkes væsentlig ..... | 4        |
| (1) Bekymring for bygningens historiske udseende .....         | 4        |
| <b>Ubebyggede arealer .....</b>                                | <b>5</b> |
| (1) For høje bebyggelsesprocenter og manglende friarealer..... | 5        |
| <b>Støj.....</b>                                               | <b>5</b> |
| (7) Bekymret for virksomhedsstøj.....                          | 5        |
| <b>Miljøforhold .....</b>                                      | <b>5</b> |
| (7) Krav til affaldskapacitet .....                            | 5        |
| <b>Andre emner .....</b>                                       | <b>6</b> |
| (4) Ønske om at trække forslaget tilbage .....                 | 6        |



(1) Andelsforening utilfredse med at ikke blive kontaktet direkte i forbindelse med høring. 6

(O) Ingen kommentar fra Metroselskabet I/S .....6

## Anvendelse

### (LU, 25) Ønsker ikke hotel

Henvendelse 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 Andelsboligforening Søblik, 13, 14 Nørre-søgade Kareens Gårdlaug, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23 Indre by Lokaludvalg, 24, 25, 26, 27, 28, 29 Ejeforeningen Peblingegaarden

"Indre By Lokaludvalg er imod, at ejendommens anvendelse ændres fra "bolig" til "bolig og serviceerhverv". Beboerne i området ser ingen grund til, at boligerne skal anvendes til hotel og service da det mangler boliger. Øvrigt lægges det vægt på at der er et stort antal hoteller i og tæt på Indre By og at boligkvarteret allerede er belastet af hoteldrift. Hvis der tillades hoteldrift på ejendommen, beder lokaludvalget om at der sættes et vilkår om, at der ikke må foretages ændringer i ejendommen, som hindrer at lejlighederne i ejendommen en gang i fremtiden kan anvendes til beboelse. Ejeforeningen Peblingegaarden er enige i høringssvaret fra Indre Bys Lokaludvalg.

Andelsboligforening Søblik bemærker, at der ikke er brug for flere hoteller i Indre By. Øvrigt udtrykker foreningen at en hotelanvendelse vil ændre sammenhængskraften og trygheden i fællesgården hvis der bliver direkte adgang for hotel med skiftende gæster. Nørre Søgade Kareens Gårdlaug støtter på om høringssvaret fra Andelsboligforeningen Søblik, og tilføjer at de ikke ønsker et kvarter som service-rer den voksende turisme på præmis af, at beboere bliver skubbet til hjørnet.

Øvrige henvendelser ønsker ikke flere hoteller, på baggrund af bekymringer knyttet til øget turisme og/eller hotelkapacitet i Indre By og det gældende kvarter. Det er også bekymringer til støj og et evt. hotels påvirkning af miljøet i fællesgård.

#### *Forvaltningens svar*

Kommuneplan 2019 er ejendommen en B4-ramme med stjernebemærkning, der tillader serviceerhverv, herunder hotel. Ejendommen er opført som erhvervsbygning, og været anvendt til erhverv siden opførslen. Da det ikke er muligt at opføre flere boliger med udgangspunkt i gældende lokalplan, muliggør tillægget dette.

Da det indenfor en radius på ca. 300m ligger i dag 3 hoteller vurderer forvaltningen at boligkvarteret ikke er belastet. Forvaltningen vurderer det ikke er et planmæssigt argument for ikke at muliggøre hotel på ejendommen. Ifølge administrationsgrundlaget for Kommuneplanstrategi 2023 er der ikke afsat kvoter på hotel i Indre By, men fokus på tætte og funktionsblandede bykvarterer, hvilket er i overensstemmelse med forslaget.

Ud fra forvaltningens oplysninger, har der ikke tidligere været etableret lejligheder i bygningen, undtagen i tagetagen. Lokalplanen kan ikke stille krav til bevaring af bygningernes indretning.

### **(LU, 23) Ønsker flere boliger**

Henvendelse 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 Andelsboligforening Søblik, 13, 14 Nørresøgade Kareens Gårdlaug, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23 Indre By Lokaludvalg, 24, 25, 26, 27, 29 Ejeforeningen Peblingegaarden

Indre By Lokaludvalg udtrykker i sit høringssvar at der mangler boliger og en anvendelsesændring til "bolig og serviceerhverv" vil ligge øget pres på boligmarkedet i området og i Københavns Kommune.

Andelsforeningen Søblik bemærker, at det er især brug for flere boliger til fastboende københavnere, og især unge og studerende. Nørre Søgade Kareens Gårdlaug er enig med Andelsboligforeningen Søblik.

Øvrige henvendelser ønsker flere boliger på baggrund af mangel på boliger i Indre By og København. Svarnummer 25 mener det er god idé at omdanne det pågældende baghus til boliger.

#### *Forvaltningens svar*

Dette tillæg muliggør boliger i baghuset på ejendommen. På baggrund af trafikstøj fra Nørre Søgade forårsages det at vinduerne på facaden mod gaden lydisoleres. Vi kender ikke til alternative vinduesløsninger som håndterer støj, samtidig kan åbnes, og som sikrer vinduernes udformning og detaljegrad. Derfor vurderer forvaltningen at forhuset ikke er egnet til bolig.

### **(LU, 6) Ønsker ikke serviceerhverv**

Henvendelse 7, 12 Andelsboligforening Søblik, 13, 14 Nørresøgade Kareens Gårdlaug, 23 Indre By Lokaludvalg, 25, 29 Ejeforeningen Peblingegaarden

Indre By Lokaludvalg udtrykker at de er stærkt imod at ejendommens anvendelse ændres fra "bolig" til "bolig og serviceerhverv".

I henvendelsen fra Andelsboligforeningen Søblik udtrykkes der kritik af forslaget og vurderer at forslaget er i direkte strid med Indre Bys overordnede ambition om at "øge boligmassen i Indre By ved at konvertere kontorer til boliger..." Foreningen stiller sig undrende til at "Anvendelsen af ejendommen i dag er overvejende kontor med boliger i den øverste etage" når lokalplan 234 Nansensgade fastlægger "ejendommens anvendelse (...) til boligformål med mulighed for at indrette butik- og kontorlokaler og lignende i stueetagen mod Nørre Søgade."

Nørre Søgade Kareens Gårdlaug støtter høringssvaret fra Andelsboligforeningen Søblik.

Ejeforeningen Peblingegaarden bemærker, at de er enige i høringssvaret fra Indre Bys Lokaludvalg.

Henvendelserne 7 og 13 mener, forslaget er i direkte strid med Lokaludvalget Indre By Lokaludvalgs overordnede ambition om at "øge boligmassen i Indre By ved at konvertere kontorer til boliger." Henvendelse nr. 25 mener Indre by mangler boliger, ikke flere hoteller eller kontorpladser.

#### *Forvaltningens svar*

I Kommuneplan 2019 er ejendommen omfattet af en B4-ramme (boliger) med stjernebemærkning, der tillader serviceerhverv. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanrammen, som har mulighed for serviceerhverv.

Forhuset mod Nørre Søgade er ikke egnet til boligformål på grund af trafikstøj fra Nørre Søgade, og bygningens bevaringsværdi.

Ejendommen er opført som erhvervsbygning, og været anvendt til erhverv siden opførelse. Ude fra forvaltningens oplysninger, har der ikke tidligere været etableret lejligheder i bygningen, med undtagelse af tagetagen.

## **Trafik, mobilitet og parkering**

### **(4) Kvarteret mangler kapacitet**

Henvendelse 12 Andelsboligforening Søblik, 13, 14 Nørresøgade Kareens Gårdlaug, 22

Andelsboligforeningen Søblik og borgere mener kvarteret ikke har kapacitet til at imødekomme øget trafik og parkeringsbehov

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen har vurderet, at det ikke vil blive væsentlig øget trafik i kvarteret, da der allerede i dag er eksisterende lovlig erhvervsanvendelse på ejendommen og etagearealet ikke øges. Ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kan parkeringsbehovet fastsættes efter en konkret vurdering. Anvendelsen, stationsnærhed og begrænsede friarealer er elementer det kan indgå i den konkrete vurdering. Det kan konkret vurderes, at der ikke stilles krav om yderligere parkeringspladser til bebyggelsen.

## **Bevaringsværdige bygninger**

### **(O) Kulturhistoriske værdier vil ikke påvirkes væsentlig**

Henvendelse 4

Museet vurderer, at de primære kulturhistoriske værdier ikke vil blive påvirket væsentlig af tillæggets angivelser. Som anført tidligere, anbefaler museet, at de kommende vilkår i videst mulige omfang bør sikre en uændret facadestruktur og fremtoning også i forhold til vinduernes udtryk.

#### *Forvaltningens svar*

Med lokalplanforslagets § 5 stk 2. fastlægges bygningerne som bevaringsværdige der ikke må ændres, ombygges eller nedrives.

### **(1) Bekymring for bygningens historiske udseende**

Henvendelse 6

Borger udtrykker bekymring for at bygningens historiske udseende vil påvirkes af ny anvendelsen der tillader hotel.

#### *Forvaltningens svar*

Lokalplanforslaget sikrer, at bygningen udpeges som bevaringsværdig med et særligt hensyn til at bevare bygningens facade mod Nørre Søgade.

## Ubebyggede arealer

### (1) For høje bebyggelsesprocenter og manglende friarealer

Henvendelse 20

Borger stiller sig kritisk til at friarealkravet fraviges. Øvrigt er borger generelt kritisk til høj bebyggelse.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen anbefaler at fravige krav til friareal på baggrund af, at forslaget er en anvendelsesændring i eksisterende bebyggelse. Der er desuden friareal ved adgang til stort fælles gårdanlæg. Bygningens højde påvirkes ikke af lokalplansforslaget.

## Støj

### (7) Bekymret for virksomhedsstøj

Henvendelse 11, 12 Andelsboligforening Søblik, 13, 14 Nørresøgade Kareens Gårdlaug, 25, 26, 29

Andelsboligforeningen Søblik udtrykker bekymring for at en evt. hotelanvendelse vil medføre store ventilationsanlæg, som vil skæmme og larme.

Nørre Søgade Kareens Gårdlaug støtter på om høringssvaret fra Andelsboligforeningen Søblik.

Øvrige borgerhenvendelser udtrykker at evt. hoteldrift forventer at føre til ydet lydgener og larm fra hotelgæster.

Det er også oplevet støjgener fra installering og brug af bygningens nye køle- og ventilationsanlæg, hvor det hævdes at støjen overskrider alle gældende regler.

#### *Forvaltningens svar*

Støjgener fra evt. køle og ventilationsanlæg skal følge forskrift om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af køle- og ventilationsanlæg i Københavns Kommune. Virksomheder skal overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Ved en anvendelsesændring stilles der krav til dokumentation for overholdelse af grænseværdier jf. §8 stk.2

[Forskrift om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af køle- og ventilationsanlæg i Københavns Kommune 2004 \(itera.dk\)](#)

Vedrørende eksisterende støjgener anbefales det at tage kontakt med støjvagten i Københavns kommune for evt. tilsyn.

[Gener fra støj, støv, lugt eller udeservering | Københavns Kommunes hjemmeside \(kk.dk\)](#)

## Miljøforhold

### (7) Krav til affaldskapacitet

Henvendelse 7, 10, 12 Andelsboligforening Søblik, 13, 22, 26, 29

Andelsboligforeningen Søblik og øvrige borgerhenvendelser bemærker det ikke er behandlet i forslaget, hvordan den stigende mængde affald skal håndteres, hvis der etableres hotel i bygningerne.

*Forvaltningens svar*

Affald håndteres i dag i fælles gård. Den konkrete affaldshåndtering vil håndteres i evt. byggesag, herunder evt. placeres i kælder. Der må ikke opføres mindre bygninger jf. §5 stk 3.

Det må ikke være oplag på udeområderne jf. §7 stk. 1.

## **Andre emner**

### **(4) Ønske om at trække forslaget tilbage**

Henvendelse 7, 12 Andelsboligforening Søblik, 13, 14 Nørresøgade Kareens Gårdlaug

"Københavns Kommune opfordres til at trække forslaget tilbage med undtagelse af den del af forslaget, der gør bygningen bevaringsværdig."

*Forvaltningens svar*

Det er en forvaltningens planlægningsmæssige vurdering, at bygningen også egn sig til serviceerhverv på baggrund af, at bygningen er opført som erhvervsbygning og anvendt til erhverv siden opførelse, med undtagelse af tagetagen.

### **(1) Andelsforening utilfredse med at ikke blive kontaktet direkte i forbindelse med høring.**

Henvendelse 12 Andelsboligforening Søblik

Andelsboligforeningen er aldeles utilfredse over at de ikke er blevet kontaktet direkte vedrørende høringen, og i stedet skulle høre det fra formanden i gårdlauget.

*Forvaltningens svar*

Forvaltningen har valgt at høre de matrikler, der grænser til det gældende område, Nørre Søgade 35, 35 A-, matrikelnr. 54.

### **(O) Ingen kommentar fra Metroselskabet I/S**

Henvendelse 3

Metroselskabet har ingen kommentar til lokalplanforslaget, grundet projektets lokation, som er udenfor Metroens servitutzone.

*Forvaltningens svar*

Ingen kommentar