



Bilag 9

Samlet høring

Forvaltningen har modtaget 29 henvendelser i den første høringsperiode af lokalplanforslag med muligheder for indretning af hotel, der fremgår af bilag 3. I bilag 5 er henvendelserne refereret med forvaltningens bemærkninger. Hovedsynspunkter i høringen er anført nedenfor. 26 af 29 høringssvar inklusiv Indre By Lokaludvalg ønsker ikke hotel.

13-06-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 8352

Dokumentnummer i F2
193990

Sagsnummer eDoc
2025-0114815

Indre By Lokaludvalgs hovedsynspunkter (Bilag 4, henvendelse nr. 23)

1. 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 der mangler boliger.
2. Herudover lægges det vægt på, at der er et stort antal hoteller i og tæt på Indre By, samt at boligkvarteret allerede er belastet af hotel-drift.
3. 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.

Forvaltningens bemærkninger

1. I Kommuneplan 2019 er ejendommen en B4-ramme med stjernebemærkning, der tillader serviceerhverv, herunder hotel. Ejendommen er opført som erhvervsbygning, og har været anvendt til erhverv siden opførslen. Da det ikke er muligt at opføre flere boliger med udgangspunkt i gældende lokalplan, muliggjorde tillægget dette, men boliganvendelsen blev foreslået begrænset til baghuset på bygningen. Forvaltningen vurderede, at forhuset ikke er egnet til bolig på grund af trafikstøj fra Nørre Søgade. Forvaltningen kender ikke til alternative vinduesløsninger, som håndterer støj, samtidig kan åbnes og som sikrer vinduernes udformning og detaljegrad i den bevaringsværdige bygning. Derfor vurderede forvaltningen, at forhuset med de eksisterende vinduer ikke er egnet til boliger.
2. Der ligger indenfor en radius på ca. 300m i dag 3 hoteller. Forvaltningen vurderede dog ikke, at boligkvarteret er belastet af dette. Forvaltningen vurderede, at der ikke er et planmæssigt argument for ikke at muliggøre hotel på ejendommen. Ifølge Forslag til Kommuneplan 2023 er der ikke afsat kvoter på hotel i Indre By, men fokus på tætte og funktionsblandede bykvarterer, hvilket var i overensstemmelse med forslaget.

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

3. 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.

Hovedsynspunkter i borgernes henvendelser (Bilag 4, henvendelse nr. 1-2, 5- 19, 21-22, 24- 29)

1. Andelsboligforening Søblik bemærker, at der ikke er brug for flere hoteller i Indre By.
2. Øvrigt udtrykker andelsforeningen at en hotelanvendelse vil ændre sammenhængskraften og trygheden i fællesgården hvis der bliver direkte adgang for hotel med skiftende gæster.
3. Nørre Søgade Kareens Gårdlaug deler synspunkt med høringssvaret fra Andelsboligforeningen Søblik, og tilføjer at de ikke ønsker et kvarter som servicerer den voksende turisme på præmis af, at beboere bliver skubbet til hjørnet.
4. 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 bemærkninger

1. Henviser til forvaltningens svar til 2. punkt til Indre By Lokaludvalg ovenfor
2. Henviser til forvaltningens svar til 1. punkt til Indre By Lokaludvalg ovenfor
3. Dette tillæg muliggjorde også boliger i baghuset på ejendommen. Forvaltningen vurderede, at det ikke er muligt at sikre gode vilkår for boliger i forhuset, på baggrund af trafikstøj fra Nørre Søgade uden at skulle ændre væsentligt på den bevaringsværdige facade.
4. Virksomheder skal overholde miljøstyrelsen vejledende støjgrænser.

Øvrige henvendelser

Københavns Museum hovedsynspunkter (Bilag 4, henvendelse nr. 4)

1. 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 bemærkninger

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

Første supplerende høring (med erhverv i forhuset og uden hotel)

Ændringsforslag om ikke at give mulighed for at indrette hotel i lokalplanområdet, har været i supplerende høring i perioden fra den 15. januar 2025 til den 12. februar 2025.

De fem modtagne henvendelser i forbindelse med den supplerende høring er vedlagt som bilag 4. I bilag 5 er henvendelserne refereret med forvaltningens bemærkninger. Hovedsynspunktet i høringen er anført nedenfor.

Henvendelse fra borger (Bilag 6, henvendelse nr. 1)

1. En borger undrer sig over at der i lokalplanforslaget stadig tillades hotel.

Forvaltningens bemærkninger

1. Det lokalplanforslag der er sendt i supplerende høring, tillader ikke hotel.

Indre By Lokaludvalgs hovedsynspunkter (Bilag 6, henvendelse nr. 5)

1. Indre By Lokaludvalg ytrer deres modstand mod bygningens anvendelse til hotellignende virksomhed og bemærker i øvrigt at muligheden for korttidsudlejning som fx Airbnb i lokalplanområdet bør forhindres.

Forvaltningens bemærkninger

1. Forvaltningen kan ikke med lokalplanen forhindre korttidsudlejning som fx Airbnb.

Københavns Museum har ingen yderligere kommentarer i forhold til første høring. (Bilag 6, henvendelse nr. 2)

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse og Hovedstadens Letbane har ingen kommentarer. (Bilag 6, henvendelse nr. 3 og 4)

Anden supplerende høring med erhverv eller boliger i forhuset (ingen hotel)

Ændringsforslaget om at præcisere muligheden for også at etablere boliger i forhuset mod Nørre Søgade, har været i supplerende høring i perioden fra den 7. maj 2025 til den 21. maj 2025. De tre modtagne henvendelser i forbindelse med den supplerende høring er vedlagt som bilag 7. I bilag 8 er henvendelserne refereret med forvaltningens bemærkninger. Hovedsynspunktet i høringen er anført nedenfor.

Henvendelse fra borgere (bilag 7 henvendelse 1, 2)

1. En borger henvender sig om ejendommens anvendelse til bolig. Borgeren støtter op om boliganvendelse, men pointerer vigtigheden i at tage højde for luftforurening og trafikstøj. Borgeren ønsker ikke hotellignende drift af ejendommen og påpeger at boliger uden bopælspligt, der anvendes til korttidsudlejning og kontorhoteller har samme indflydelse på et byområde som egentlige hoteller.

2. En borger er tilfreds med at lokalplanen ikke giver mulighed for hoteldrift, da der i forvejen ligger mange hoteller i området. Borger foreslår, at ejendommen bruges til beboelse på trods af dens placering ved en stærkt trafikeret vej med luftforurening og trafikstøj. Borgeren opfordrer til at ejendommen anvendes til små lejligheder til forskere, studerende og unge, som kan bruge dem som et springbræt til en anden bolig.

Forvaltningens bemærkninger

1. Dette tillæg muliggør boliger i hele ejendommen så fremt der i fremtiden findes en løsning hvor både støjkrav og bevaringsværdier tilgodeses. Lokalplanen følger borgernes ønsker og bemærkninger ved ikke at tillade hotelanvendelse for ejendommen. De nyetablerede boliger fastlægges som helårsboliger.
2. Se svar i pkt. 1.

Øvrige henvendelser (bilag 7, henvendelse nr. 3)

Metroselskabet har ingen bemærkninger.