

Indre By Lokaludvalgs høringssvar om lokalplansagen Hauser Plads 30-32

Denne sag skal i høring fordi Thylander Group, der ejer de omtalte ejendomme, har anmodet om et lokalplanforslag for Hauser Plads 30-32.

Indre By Lokaludvalg modtog d. 20 juni et høringsbrev om en lokalplansag om Hauser Plads. Der var en indledende høring i samme sag i september 2024. Formålet med den indledende høring var at sikre, at der blev taget højde for de rigtige forhold i den videre planlægning.

Dette kan ses som en afgrænset sag, men for beboerne i naboejendommene, fylder denne sag meget. Det er derfor vigtigt at der sikres en udførlig proces, hvor der sikres god dialog med de berørte naboer. Dette oplever naboerne ikke, at der har været i denne sag.

Dette er en kompleks sag, fordi den omtaler ændringer i flere ejendomme i et kulturmiljø frem for at handle om en enkelt ejendom. Der er dog en vigtig pointe, at ejendomme i kulturmiljøer påvirker hinanden hvad enten der er et samlet senklassicistisk udtryk eller der er en moderne bygning som skaber et miljø, der ikke fremstår samlet.

Men fordi det er en kompleks sag, har lokaludvalget spørgsmål til, hvad der er taget højde for i lokalplanforslaget.

- F. eks. skulle det areal som grundejeren har i gården på Hauser Plads 28 og ønsker adgang til, være blevet til fordi et tidligere hus på området er blevet revet ned. Det er vigtigt at der i sager som disse er et bedre og klart overblik over hvad der er sket og hvordan det påvirker de løsninger, som der bliver foreslået.
- Et andet forhold er, at det er uklart, hvilke naboer, der er blevet partshørt. Kan forvaltningen oplyse, hvem der er blevet partshørt i denne sag og hvorfor?

Lokaludvalget har derudover en kommentar til selve høringsmaterialet. Der mangler visualiseringer af nogle af de beskrevne ændringer. Der er tale om hvordan Hauser Plads 30A og B kommer til at se ud set fra Hauser Plads 28, adgangen til cykelparkeringen i kælderetagen, samt mulige ændringer på bagsiden af Hauser Plads 32A og 30C. Vi anbefaler derfor, at dette materiale bliver tilføjet til høringen og at høringen bliver forlænget, med henblik på at borgerne bedre kan kommentere på de ønskede ændringer.

Indre By Lokaludvalg havde den 9 september et borgermøde om lokalplansagen for at informere om selve sagen og høre hvilke kommentarer naboerne havde. Her orienterede Thylander Group om lokalplanforslaget, fremviste og besvarede borgernes spørgsmål om lokalplansagen. I denne forbindelse nævnte beboerne i området også hvilke tanker og bekymringer de havde i forbindelse med lokalplansagen. En bekymring er om der vil komme erhverv i ejendommen, der ikke er foreneligt med beboelse.

Et referat fra borgermødet vil være vedhæftet høringssvaret.

I høringssvaret vil vi komme ind på de enkelte forslag til bygningsændringer i lokalplanforslaget, borgernes kommentarer fra borgermødet samt hvordan området er en del af et kulturmiljø.

Borgermødet om Hauser Plads 30 og 32

Det blev i løbet af borgermødet påpeget, at Teknik- og Miljøforvaltningen ikke var bekendt med borgermødet. Lokaludvalget beklager, at forvaltningen ikke blev orienteret om borgermødet.

I dette borgermøde orienterede Thylander Group om lokalplansagen, fremviste samt besvarede spørgsmål om sagen.

Forslaget til lokalplanen beskriver følgende bygningsændringer, der er indenfor de tilladte rammer.

- Bekræfte at der er mulighed for serviceerhverv i en række ejendomme (forbygninger, samt side- og baggårdsbygninger) på Hauser Plads 30 samt 32. Der er allerede erhverv på Hauser Plads 30 og på Hauser Plads 32.
- Forlænge nogle vinduer ned til stok på facaden ud mod Hauser Plads 32.
- Skabe friareal i gården på Hauser Plads 32, hvor der fjernes P-pladser og plantes et træ oven på kælderen under Hauser Plads 32. For at skabe plads, installeres der desuden en elevator, så cykelparkering og affald skal befinde sig i kælderen. I lokalplanen defineres der i gården plads til parkering for 10 cykler og en handicapbil.
- Der indsættes større vinduer og døre i ejendommen Hauser Plads 30A og 30B, på den side af gården, der vender mod Hauser Plads 32.
- Den side af Hauser Plads 30A og 30B, der har facade mod Hauser Plads nr. 28, kan få en dør samt vinduer ud mod gården.

Der var i løbet af borgermødet kommentarer til bygningsændringer. Mange beboere nævnte, at hvis kippen på Hauser Plads 30A og B hæves med en meter, vil det fjerne sollys fra gården i Hauser Plads 28.

I forbindelse med mødet, udtrykte beboere bekymring over, at moderne vinduer som følge af en ombygning, vil ændre det visuelle udtryk i gården ved Hauser Plads 28, så gården fremstår mindre sammenhængende.

Udover de fysiske ændringer i lokalplansagen er der en række bekymringer såsom om gårdene ved Hauser Plads 28 og 30 måske vil bruges mere af medarbejdere og gæster til restaurationer eller erhverv, der måtte være i ejendommene i gården eller kælderen under gården og ejendommen Hauser Plads 30, på måder der vil genere beboerne i nærliggende bygninger.

Der er bekymring for, at der kommer yderligere kortidsudlejning i form af hotellejligheder i de ejendomme, hvor der kan etableres serviceerhverv. Forhold, der allerede generer beboere i naboejendommene og er anmeldt

Der er bekymring for, at der igen kommer en natklub i kælderen under Hauser Plads nr. 30. Denne kælder nævnes ikke i lokalplanforslaget, men kælderen har tidligere været hhv. en restaurant og en natklub.

Hauser Plads 30 og 32 som kulturmiljø

Lokalplanen udpeger alle bygninger inden for lokalplanens område som bevaringsværdige.

Huset blev Hauser Plads 30A og B blev affredet i 2019, fordi størstedelen af det oprindelige interiør ikke længere er i bygningen.

Man kan læse mere her i referatet fra Det Særlige Bygningssyns møde den 29. august 2018 under punkt 5.2 [Referat 2908-2018.pdf](#)

Referatet nævner, at der fortsat er den oprindelige trappe i bygningen.

Derudover skriver de i referatet.

Det Særlige Bygningssyn finder, at Hauser Plads 30-32 med forhuse og sidehus samt pakhus har et nydeligt, senklassicistisk udtryk, som er med til at understøtte det historiske bebyggelsesmiljø på Hauser Plads.

Det Særlige Bygningssyns indstiller derfor til Slots- og Kulturstyrelsen, at fredningen af Hauser Plads 30-32 ophæves. Samtidig skal Bygningssynet dog anbefale Københavns Kommune gennem en bevarende lokalplan at værne om forhusenes facader. .

Har det særlige bygningssyn forslag været behandlet i forvaltningen?

Lokaludvalget har følgende kommentarer til de enkelte ændringer til lokalplanen

A. Det bekræftes at der er erhverv i ejendommene

Der er i dag erhverv i ejendommen. Indre By Lokaludvalg skrev følgende i deres høringsvar i den indledende høring:

Som det fremgår af Indre By Bydelsplan 2023-2026 arbejder lokaludvalget for at øge boligmassen i Indre By ved at konvertere kontorer til boliger.

Lokaludvalget er således imod, at området udvikles til erhvervsanvendelse.

I kommuneplanen, der blev vedtaget i 2024, peges der også på behovet for flere boliger.

- Lokaludvalget mener, at lokalplanen derfor bør indeholde bestemmelser, der sikrer, at arealerne i ejendommene primært udvikles til boligformål.
Alternativt kan kommunen vedtage et § 14-forbud med henblik på at udarbejde en lokalplan for ejendommene med sådanne bestemmelser.
- Lokaludvalget beder om at få oplyst, om der er bestemmelser i byggelovgivningen, som hindrer, at arealer i ejendommene kan udvikles til boligformål og i givet fald om Kommunen kan dispensere for disse bestemmelser.

I Indre By Lokaludvalgs Bydelsplan omtaler vi også, hvordan der skal være et hverdagsliv i Indre By. Et hverdagsliv, der er under pres fordi der er mange turister i Indre By.

I processen for kommuneplanen, der blev vedtaget i 2024, blev det nævnt at der skulle være en strategi for at sprede hoteller og have boliger i stedet for korttidsudlejning.

Der er allerede mange hoteller og hotellejligheder i Indre By.

For mange turister i et område, er med til at skabe en dårligere sammenhængskraft i de enkelte kvarterer samt forårsager butikker målrettet turister og ikke beboere i Indre By.

- Lokaludvalget foreslår derfor at muligheden for hoteldrift og korttidsudlejning i form af hotellejligheder udtages af lokalplanen.

Det bør endvidere overvejes om der ved mere tid kunne skabes det rette grundlag – efter undtagelser – for at areal i baggården, der – i lighed med de tilstødende baggårde – kunne etableres boliglejemål

Vi ønsker generelt, at det gøres nemmere at etablere boliger i ejendomme med erhverv, for at tilgodese behovet for boliger i København.

Vi ønsker, at det erhverv, der etableres, sker i overensstemmelse med eksisterende beboelse og der ikke etableres nye steder som barer med natbevilling, der forårsager utryghed og støjgener fra publikum, udluftning og håndtering.

Erhverv skal ligeledes heller ikke forårsage gener ved at der er behov for installationer som f.eks. ventilationsanlæg, der ikke tilpasset omgivelserne.

B. Forlænge nogle vinduer ned til stok på facaden ud mod Hauser Plads.

Vi vil her gøre opmærksom på referatet fra Det Særlige Bygningssyn, der peger på hvordan Hauser Plads 32 er en del af et historisk bebyggelsesmiljø på Hauser Plads.

Det Særlige Bygningssyn finder, at Hauser Plads 30-32 med forhuse og sidehus samt pakhus har et nydeligt, senklassicistisk udtryk, som er med til at understøtte det historiske bebyggelsesmiljø på Hauser Plads.

Det Særlige Bygningssyns indstiller derfor til Slots- og Kulturstyrelsen, at fredningen af Hauser Plads 30-32 ophæves. Samtidig skal Bygningssynet dog anbefale Københavns Kommune gennem en bevarende lokalplan at værne om forhusenes facader. .

C. Skabe friareal i gården, ved nr. 32 hvor der fjernes P-pladser og plantes et træ.

For at skabe friareal i gården, installeres der en elevator, så cykelparkering og affald befinder sig i kælderen. Dette er en god ide forudsat at dette ikke medfører at der kommer en udeservering i gården eller andre forhold, der privatiserer friarealet.

- Derfor ønsker lokaludvalget at det skrives ind i lokalplanen, at friarealet ikke kan anvendes til udeservering og kommercielle aktiviteter.

Dette er sket i andre lokalplaner og har forhindret senere ønsker om at etablere f.eks. en udeservering. Det står i BR18 at ubebyggede arealer skal udlægges til opholdsarealer.

193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234

Derudover har lokaludvalget spørgsmål til elevatoren til kælderen med cykler.

- Hvor meget trafik forventes der ved denne elevator, og hvordan vil dette påvirke området?

D. Ændringsforslag til ejendommen 30A og 30B

Huset på Hauser Plads 30A og 30B, gøres Kippen en meter højere, for at skabe plads til erhverv. Der er bekymring blandt beboerne over dette.

- Gården i ejendommen 28 er allerede i dag mørk og vil nok få perioder med mindre sollys som konsekvens af denne ændring.
- Beboerne i ejendommen 28, vil nok få mindre solindfald som konsekvens af denne ændring. Det bør overvejes at tagudvidelsens udformning skal tage større hensyn til lysindfald for beboerne.
- Dertil kommer at der er spørgsmål til hvordan en ombygning af taget, herunder en udskiftning af vinduerne til moderne vinduer i forbindelse med en udskiftning af taget, vil påvirke det samlede indtryk af kulturmiljøet.

På begge facader på ejendommen Hauser Plads 30A og B vil der ske ændringer.

- På siden mod gården Hauser Plads 32, vil der indsættes større vinduer og døre.
- På siden mod gården Hauser Plads 28 etableres der en dør samt vinduer ud mod gården.

Thylander Group har oplyst, at der kan sættes hegn op i gården ved Hauser Plads 28 i dag, men hvis denne lokalplan vedtages, er det ikke længere muligt.

Det er et forståeligt ønske at ejendomsejer vil skabe adgang til det område som de ejer i 28, men lokaludvalget har her fire forbehold:

- Vi har ikke haft mulighed for at se tegninger af, hvad der er blevet foreslået fra gården nr 28. Det fremgår ikke af lokalplanen (facade f).
- Det lader til, at denne plads er blevet skabt, fordi et hus blev revet ned. Hvis dette er tilfældet, hvad var da den oprindelige plan med dette område?
- Moderne vinduer og døre både i stueetagen og det øvrige hus kan svække det kulturelle miljø og stedsidentitet i begge gårde.
- Nr 28 har en lille gård med beboelse i forbygningen samt 4 etager med erhvervslejemål i baggården – udlejet som hotellejligheder. Brugen af gården bør være i overensstemmelse med, at der er beboelse.

Indre By lokaludvalg bakker op om Det Særlige Bygningssyns anbefaling om at der værnes om det kulturelle miljø i Hauser Plads 30 og 32 og der derfor udfærdiges en bevarende lokalplan for dette område, at der ikke gives tilladelse til at hæve kippen med en meter på huset Hauser Plads 30A og 30B og at vinduer og døre respekterer det historiske udtryk.