



## Notat

### Svar på spørgsmål fra Christianshavns Lokaludvalg vedr. Ørkenfortet.

#### Baggrund

Christianshavns Lokaludvalg har den 27. oktober 2021 og igen 18. januar 2022 i et åbent brev rettet henvendelse til Borgerrepræsentationen med syv klagepunkter i forhold til Teknik- og Miljøforvaltningens sagsbehandling i byggesag om Ørkenfortet. I den mellemliggende periode har Christianshavns Lokaludvalg suppleret med uddybende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen 4. januar 2022.

Herunder gengives forvaltningens svar fra 24. november 2021 på det åbne brev fremsendt til Borgerrepræsentationen 27. oktober 2021 og igen 18. januar 2022 samt forvaltningens svar på supplerende spørgsmål til sagen fra 4. januar 2022.

#### Forvaltningens svar

##### 1. At bustrafik til og fra hotellet efter Borgerrepræsentationens beslutning skal foregå på ejendommen og via Knippelsbrogade

###### Baggrund

Christianshavns Lokaludvalg vurderer, at forvaltningen tilsidesætter Borgerrepræsentationens beslutninger vedr. dele af de forventede trafikale forudsætninger i lokalplantillæg 183-3, vedtaget i BR 13. december 2018, der fremgik af bilag 9 "Trafikafvikling omkring Ørkenfortet".

###### Forvaltningens svar

Det er korrekt, at der i trafiknotat i forbindelse med endelig behandling af lokalplantillæg 183-3, BR 13.12.2018, Bilag 9 "Trafikafvikling omkring Ørkenfortet" beskrives en trafikal løsning, der dels placerer busser på Knippelsbrogade og dels etablerer en vendeplads mellem ATP's ejendomme.

Som beskrevet i notatet "Trafikafvikling omkring Ørkenfortet" er der fysisk plads til, at varebiler og renovationskøretøjer på op til 12 m vil kunne vende, hvis der etableres en vendeplads, som benytter dele af nabogrunden. Nabogrundens ejer ønsker imidlertid ikke denne løsning og er ikke forpligtet til at stille sin grund til rådighed, da den nuværende lovlige indretning og anvendelse kan fortsætte uhindret af, at der er vedtaget en ny lokalplan. Varebiler og

25-01-2022

Sagsnummer i F2  
2022 - 974

Dokumentnummer i F2  
821858

Sagsnummer i eDoc  
2022-0022185

Sagsbehandler  
Jesper Thunberg Svendsen

Mobilitet, Klimatilpasning og Byved-  
ligehold

Islands Brygge 37  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

renovationskøretøjer på op til 12 m vil dog uden væsentlige gener kunne vende på promenaden.

Kommunen kan ikke tvinge nabogrundens ejer til den beskrevne løsning, selvom det i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen, har været forvaltningens opfattelse, at nabogrundens ejer på daværende tidspunkt var positivt indstillet på det.

Da forvaltningens dialog med nabogrundens ejer ikke førte til muligheden for vendeplads, som foreslået i bilag 9 "Trafikafvikling omkring Ørkenfortet" ved den endelige behandling af lokalplanen, har forvaltningen i stedet taget stilling til byggeriets trafikale ændringer jf. bestemmelserne i vejlovgivningen og lokalplanen inden for gældende matrikulære grænser. I den forbindelse har forvaltningen med samtykke fra politiet behandlet det ansøgte vejprojekt og foretaget en ny vurdering af, hvor turistbusser til hotellet skal kunne standse for af- og påsætning efter vejlovens bestemmelser.

Konkret har forvaltningen vurderet, at turistbusser, der typisk er over 12 m, ikke kan vende på ejendommen og Knippelsbrogade, som foreslået i bilag 9 "Trafikafvikling omkring Ørkenfortet" på grund af pladsmangel; men kan standse på Strandgade og køre videre rundt om Christians Kirken og ud på Torvegade fra Wildersgade eller lovligt udføre en trepunktsvending på Strandgade ved Knippelsbrogade.

Politiet har 31. august 2021 givet samtykke til de trafikale ændringer. Skiltningen på Strandgade og Knippelsbrogade blev opsat sidst i november 2021, hvorefter det blev konstateret, at der var fejl i skiltningen. 21. december 2021 blev der afholdt møde mellem forvaltningen og hotellet, hvor det blev aftalt, hvilke trafikale forhold der skulle ændres. Forvaltningen har rykket ansøger for nyt vejprojekt den 7. januar 2022.

#### **Pkt. 1.1 Supplerende spørgsmål 4.1.2022 vedr. holdeplads til busser i Strandgade og buskørsel i området.**

##### Baggrund

Lokaludvalget stiller spørgsmålstegn til om nødvendigheden af busholdeplads i Strandgade samt beder om et forbud mod buskørsel i området

##### Forvaltningens svar

Forvaltningen har forholdt sig til den konkrete ansøgning fra bygherre om standsningsmulighed til af- og påsætning af hotellets gæster for turistbusser på Strandgade. Kommunen har som vejmyndighed imødekommet ændringen med samtykke fra politiet, da erfaringen i kommunen er, at der til hoteller som oftest er behov for standsningsmulighed for turistbusser.

Lokaludvalget ønsker helt at forbyde buskørsel i Strandgade for at undgå busser i hele området, hvilket ville betyde, at alle busser med ærinde i gaderne i området omkring Strandgade vil blive ramt af forbuddet. Erfaringsmæssigt vil der fra tid til anden komme busser til hotellet, men også til de omkringliggende gader. Disse busser vil forventes at vælge enten at køre ulovligt ind i området eller at standse ulovligt på Torvegade til gene og ulempe for trafikken.

Omvendt er der ikke en trafikal begrundelse for at forbyde busser på ovenstående vejnet, der i geometri og opbygning er dimensioneret til også at kunne rumme bustrafik.

Trafiksikkerhedsmæssigt og trafikafviklingsmæssigt vurderes det samlet set at være den bedste løsning at etablere ordnede forhold for ind- og udstigning af passagerer til/fra turistbusserne på Strandgade ud for hotellet. Derved undgås, at turistbusser enten standser i anden position (udenpå allerede parkerede biler på Strandgade) og derved blokerer gaden for afvikling af anden trafik. Eller at bussen skal benytte Knippelsbrogade for at foretage en trepunktsvending i krydset Strandgade/Knippelsbrogade. Denne manøvre vil medføre, at bussen enten skal bakke ind på Knippelsbrogade eller ud på Strandgade, hvilket ikke kan anbefales af trafiksikkerhedsmæssige årsager.

Endelig godkendelse af vejprojekt er i proces. Ansøger er blevet bedt om at revidere ansøgningen, og indsende nyt vejprojekt til godkendelse hos Københavns Kommune og samtykke hos Københavns Politi på baggrund af forvaltningens møde med hotellet om de trafikale forhold i området. den 21. december 2021.

## **Pkt. 2 Træer langs Knippelsbrogade og Strandgade**

### Baggrund

Ifølge lokalplanen skal der plantes 7 træer på forpladsen af hotellet ud til Strandgade. Derudover har grundejer tidligt i byggeriet tilkendegivet at ville genplante de 23 træer på Knippelsbrogade, der blev fældet i forbindelse med byggeriet.

Lokaludvalget vurderer ikke, at forvaltningen har en plan for at følge op på træplantningen.

### Forvaltningens svar

De forventes, at de fældede træer i Knippelsbrogade genplantes, jf. hovedbyggetilladelsens note stk. 32 og ATP's tidligere forsikringer. Forvaltningen er aktuelt i dialog med ATP med henblik på at få en endelig melding og tidsplan i forhold til plantning af træer.

### **Pkt. 2.1 Status**

Der er plantet 24 træer på Knippelsbrogade i november 2021 og fem træer på hotellets forplads ud for Strandgade.

Forvaltningen har 30. november 2021 orienteret hotellets ejer om videre proces i forhold til, at der mangler at blive plant to træer på forpladsen jf. lokalplanens bestemmelser.

Forvaltningen forventer, at bygherrer etablerer de træer, som lokalplanen fastlægger.

### **Pkt. 3 og 4 Nedlægning af p-pladser i Strandgade og forslag til ladepladser ved Knippelsbrogade for el-biler**

#### Baggrund

Der nedlægges 6 p-pladser i Strandgade til fordel for en af- og påstigningsplads, der bl.a. kan benyttes af turistbusser. Derudover etableres 16 nye offentligt tilgængelige korttids p-pladser på den private fællesvej Knippelsbrogade.

Lokaludvalget finder det afgørende, at hovedparten af p-pladserne langs Knippelsbrogade anlægges som langtids-p-pladser, således at p-pladserne ikke kun blive til gavn for hotellet, men også til gavn for områdets beboere.

Lokaludvalget mener endvidere, at hotellet skal forpligtes til at opsætte ladestandere til elbiler på nogle af p-pladserne.

#### Forvaltningens svar vedr. nedlæggelse af 6 p-pladser i Strandgade

Forvaltningens afgørelse om godkendelse af nedlæggelse af 6 p-pladser på offentlig vej og omdanne til af- og påsætningspladser ved skiltning er hjemlet i vejloven.

Forvaltningen skal sikre sikker trafikafvikling og god fremkommelighed, jf. vejlovens formålsparagraf.

Nedlæggelsen af 6 p-pladser på Strandgade har i forbindelse med sagsbehandlingen vist sig nødvendig for sikker trafikafvikling. Forvaltningen forventer af- og påsætning af turister til hotellet i busser og vil med omlægning af p-pladserne til af- og pålæsningspladser sikre, at de forventede turistbusser ikke kommer til at holde i anden position i Strandgade ud for hotellet og spærre vejen.

Vejloven sikrer ikke tilstødende grundejere (beboere i et givent område) en ret til parkeringspladser.

#### Forvaltningens svar vedr. 16 korttids p-pladser i Knippelsbrogade

Forvaltningens afgørelse om etablering af 16 korttids p-pladser på den private fællesvej Knippelsbrogade ved skiltning er hjemlet i privatvejsloven.

Ønsket om korttids p-pladser fra ejer af vejen er lovlig, og der er trafikale argumenter for at etablere korttidsparkering til brug for løbende udskiftning af biler i p-kælderen. Ved etablering af korttids p-pladser kan biler, der skal parkeres i hotellets p-hus parkeres midlertidigt på en korttids-plads og køres på plads i p-huset af én af hotellets medarbejdere og sikrer derved Knippelsbrogade mod opstuvning af biler.

Forvaltningen vurderer derfor, at det ikke er muligt at træffe en afgørelse om, at Knippelsbrogade bør indeholde tidsubegrænset parkering i stedet for korttidsparkering.

Forvaltningen vurderer endvidere, at en evt. afgørelse om at pålægge ejer at etablere 16 langtidsparkeringspladser ikke kan trafikalt begrundes, og stemmer derfor ikke med princippet om at lade vejejer bestemme over indretningen af sin vej.

#### Forvaltningens svar vedr. muligheden for at forpligte hotellet til at etablere el-ladestandere på den private fællesvej Knippelsbrogade

Kommunen har ikke hjemmel til at foreskrive el-ladestandere på privat fællesvej. Vejejer skal søge om el-ladestandere i Knippelsbrogade, eller vejejer kan give fuldmagt til ekstern ansøger om opsætning af el-ladestandere.

Det er private firmaer, der opstiller og driver el-ladestandere.

#### **Pkt. 3 og 4. 1 Supplerende spørgsmål 4.1.2022 vedr. p-afgifter i Strandgade**

Den nye skiltning i gaden er endnu ikke korrekt; men opsat uden endelig tilladelse fra kommunen. Forvaltningen er i dialog med ansøger om korrekt skiltning. Forvaltningen afventer fremsendelse af revideret vejprojekt.

Københavns Kommune har pålagt 11 afgifter på stedet. Disse afgifter er alle blevet frafaldet.

#### **Pkt. 5 Tiltag mod trafik til og fra Ørkenfortet i nærområdet omkring Christians Kirke**

##### Baggrund

Lokaludvalget konkluderer, at hotellet åbner uden godkendt vejplan.

##### Forvaltningens svar

Det er korrekt, og almindelig praksis, at et byggeri kan opnå midlertidig ibrugtagning, inden tilhørende vejprojekt opnår endelig godkendelse, hvis den trafikale situation omkring byggeriet kan håndteres med midlertidige foranstaltninger. Dette er tilfældet med nærværende projekt.

Forvaltningen vurderer, om et byggeri kan opnå godkendelse af nødvendige vejændringer (jf. vejloven) i forbindelse med byggeriet inden byggetilladelsen (jf. byggeloven) bliver givet. I byggetilladelsen beskrives vilkår for byggeriets tilladelse hvad angår vejforhold, og et detaljeret vejprojekt kan herefter blive behandlet sideløbende med byggeriets fremdrift.

#### **Pkt. 5.1. Supplerende spørgsmål 4.1.2022 vedr. mulighed for etablering af vendeplads på Knippelsbrogade**

Som tidligere beskrevet har ATP, der ejer nabogrunden, gjort klart over for forvaltningen, at de ikke er interesseret i at ombygge Knippelsbrogade yderligere med en vendeplads.

## **Pkt. 6 Udeservering for Ørkenfortet langs havnefronten**

### Baggrund

Lokaludvalget har en oplevelse af, at forvaltningen har lovet hotellet udeservering på promenaden, selvom det ikke ser ud til, at der er plads til det.

### Forvaltningens svar

Forvaltningen kan og har ikke lovet hotellet udeservering, men vil se på alle trafikale hensyn ved en konkret ansøgning.

### **Pkt. 6.1. Supplerende spørgsmål 4.1.2022 vedr. udeservering på havnepromenaden**

Forvaltningen har tidligere været i vejledende dialog med ansøger fra hotellet. Når der foreligger en konkret ansøgning vedr. udeservering for 2022, vil forvaltningen påbegynde sagsbehandlingen og herunder bl.a. tage hensyn til de faktiske forhold og fremkommeligheden.

Teknik- og Miljøudvalget kan til hver en tid politisk tilkendegive, at de ønsker f.eks. en bestemt friholdt passage, men forvaltningen er forpligtet til ved alle ansøgninger konkret at vurdere, hvad der konkret kan lade sig gøre.

## **Pkt. 7 Dispensationer fra tillæg nr. 3 til lokalplan 183**

### Baggrund

Lokaludvalget konkluderer, at forvaltningen ikke har taget debatten om forhøjelse af bygningen ad notam, da bygningen nu reelt er højere end man havde forestillet sig som følge af teknik- og mobilmaster.

### Forvaltningens svar

Dispensation er beskrevet i "Liste over lokalplandispensationer og igangværende naboorienteringer" på punktet "Aflæggerbordet" til Teknik- og Miljøudvalgets møde 8. marts 2021.

Der er 23. februar 2021 meddelt dispensation til at udføre teknikbygninger på bygningens tag med en større højde end lokalplanen fastlægger.

Sagen har været i naboorientering i august 2020. Der kom 10 bemærkninger, hvorefter der er udarbejdet et notat, hvor høringssvarene er gennemgået og kommenteret. På den baggrund er der udarbejdet en dispensation, herunder med henvisning til høringssvar og begrundelse for, at forvaltningen meddeler dispensation. Dispensation og notat sendes til bygherrer og indsigere.

Dispensationen omhandlede konkret:

- at elevatortårne og trappehuse må have en højde på 2,4m;  
men trappehuse udføres med en højde på 2,8m og  
brandmandselevator med en højde på 4,65m,
- at ventilationskomponenter m.v. højst må være 2m i højden;  
men udføres med 2,4m i højden

Antennemaster er ikke reguleret af lokalplanens bestemmelser. Der er foretaget en helhedsvurdering, jf. BR18 kap.8., i forbindelse med placering af antennemaster på taget.

Peter Højer  
Vicedirektør