

Åbent brev til  
Borgerrepræsentationen

Hoteldriften i Ørkenfortet i Strandgade på Christianshavn har væsentlig betydning for hverdagslivet i nærområdet omkring hotellet.

Derfor har Christianshavns Lokaludvalg involveret sig i byggeprojektet og bl.a. forsøgt at få indflydelse på trafikken til og fra hotellet, på bygningshøjden samt på de omkringliggende arealers udformning og anvendelse.

Vi har skrevet breve til og været til møder med bl.a. Teknik- og Miljøforvaltningen og med teknik- og miljøborgmesteren (den 21. september 2021), og alligevel føler vi os kørt over, især af forvaltningen.

De politiske rammer for transformationen af Ørkenfortet til hotel, fremgår af ”Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183”.

Lokalplantillægget er sammen med de notater og svar, som lokaludvalget har fået fra forvaltningen, de eneste steder, hvor hotellets genboere i Strandgade, de øvrige beboere i nærområdet og lokaludvalget kan hente myndighedsoplysninger om hoteldriftens indflydelse på omgivelserne.

27. oktober 2021  
J.nr. 2021-0304080

Vi havde en forventning om, at den politiske beslutning om lokalplantillægget og forvaltningens svar på indsigelser mod forslaget til lokalplan fra borgere og lokaludvalget stod til troende, men vi konstaterer nu,

- at forvaltningen ikke holder sig til det, der er politisk vedtaget, ligesom forvaltningen nu afviger fra det, som den tidligere har oplyst i notater og svar til politikerne og til lokaludvalget,
- at forvaltningen endnu ikke har fået afklaret, hvordan en række forhold vedr. byggeriet skal håndteres, selv om hotellet åbnede den 1. september 2021 på grundlag af en midlertidig ibrugtagningstilladelse.

Følgende problemer ser forvaltningen tilsyneladende stort på:

1. At bustrafik til og fra hotellet efter Borgerrepræsentationens beslutning skal foregå på ejendommen og via Knippelsbrogade
2. Trafikken til og fra hotellet gennem nærområdet omkring Christians Kirke
3. Vendeplads på havnepromenaden for busser, skraldevogne, lastbiler osv., der skal betjene hotellet
4. Færre beboerparkeringspladser i området, så der kan blive plads til turistbusser og hotelgæsters biler
5. Ingen sikkerhed for, at 23 træer langs Knippelsbrogade og 7 træer langs Strandgade bliver plantet
6. Usikkerhed om indretningen af havnepromenaden foran hotellet, herunder om omfanget af hotellets udeservering
7. Teknik på hotellets tag, bl.a. teknikbygninger og mobilmaster, hvilket øger bygningens højde, som i forvejen er vokset med 1½ etage efter ombygningen.

I bilaget nedenfor er problemstillingerne uddybet.

Forvaltningens sagsbehandling bærer præg af, at den åbenlyst har problemer med at overskue sagen og herunder de delbeslutninger, som er truffet, og at den ikke har styr på de oplysninger, som undervejs er afgivet til medlemmer af Borgerrepræsentationen, til Teknik- og Miljøudvalget, til lokaludvalget og til borgerne i breve og notater gennem fire år.

Resultatet af forvaltningens sagsbehandling er stærkt utilfredsstillende for beboerne i området. Forløbet har langt fra været godt. Det styrker ikke tilliden til forvaltningen. Der er behov for, at man politisk gør det klart for forvaltningen, at den skal tage berørte borgeres synspunkter seriøst og at den skal respektere Borgerrepræsentationens beslutninger.

Lokaludvalget har ønske om og ser frem til et godt samspil mellem nærområdet og det nye hotel. Så vi skal have tålelige løsninger for beboerne i Strandgade og i området omkring Christians Kirke samt for de mange københavnere og turister, der benytter havnepromenaden som rekreativt område.

Med venlig hilsen

Poul Cohrt,  
formand

## NOTAT AF 18. OKTOBER 2021 OM ØRKENFORTET

### PUNKT 1:

#### IND- OG UDSSTIGNING FRA BUSSER I STRANDGADE OG VENDEPLADS

1.

Det fremgår af *"Teknik- og Miljøforvaltningens notat af 17.11.2018, Bilag 6: Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden af tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183"* til høringsvar fra Christianshavns Lokaludvalg **(1)**:

*"Trafikalt etableres en "kiss and ride" ved hotellets indgang. Det er således ikke meningen, at der skal holde ventende taxaer. Hvis der skal være plads til holdende taxaer, er det i Knippelsbrogade. Det er ikke hensigten at busser skal vende på promenaden. Der etableres plads hertil på vejareal i tilknytning til naboejendommen".*

2.

I samme notat af 17.11.2018 er der følgende bemærkninger om trafik i andre høringsvar til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 **(1)**:

*"Busser med gæster skal benytte den nuværende Knippelsbrogade, hvor der etableres vendeplads til busser. Lokalplanforslaget fastsætter derfor rammer for trafikafviklingen, så trafikken til og fra Ørkenfortet kan afvikles uden at give mere trafik på de lokale gader i området".*

3.

I Teknik- og Miljøforvaltningens notat af 23.11.2018 til Borgerrepræsentationen vises på kortet en vendeplads for busser m.m. umiddelbart inden havnefronten samt at ind- og udstigning fra busser foregår på ejendommen **(2)**.

4.

Det fremgår af lokalplanens kort 2, at der via ejendommen skal anlægges et nyt vejareal fra Strandgade til Knippelsbrogade **(3)**.

5.

Christianshavns Lokaludvalg sendte den 3.3.2020 brev til Teknik- og Miljøforvaltningen om trafikafviklingen for busser og taxaer på ejendommen **(4)**. Den 12.3.2020 svarer Teknik- og Miljøforvaltningen, at busser skal parkere langs Knippelsbrogade, hvor gæsterne sættes af. Ved at inddrage enkelte p-pladser på naboejendommen (samme ejer) kan der etableres en vendeplads for busser i Knippelsbrogade. Det vil blive fastlagt i byggetilladelsen. Som en del af byggetilladelsen, inden der kan gives ibrugtagningstilladelse, skal der fremsendes et vejprojekt til godkendelse **(5)**.

6.

Det fremgår af brevet af 23.8.2021 fra Teknik- og Miljøforvaltningen **(6)**:

Varelevering til hotel, forretning og restauranter er planlagt til at foregå fra Knippelsbrogade, hvorefter køretøjerne kan vende på vendeplads for enden af Knippelsbrogade mod havnepromenaden.

*(Christianshavns Lokaludvalg bemærker, at vendepladsen er vist på havnepromenaden!). Der etableres ind- og udstigning fra busser i Strandgade. (Christianshavns Lokaludvalg bemærker, at det ikke fremgår af planen, hvordan busser skal vende i Strandgade!).*

7.

Fra opsamlingen på møde mellem teknik- og miljøborgmesteren og lokaludvalget den 21. september 2021:

"Teknik- og miljøborgmesteren ville gerne se på andre trafikale løsninger end den, forvaltningen er gået videre med. Forvaltningen har afsøgt forskellige muligheder og valgte den mindst dårlige - men trafiksikre - løsning inden for vejlovens bestemmelser og lokalplanens rammer.

Forvaltningen oplyste, at turistbusserne lovligt enten kan vende ved en trepunkts vending på Knippelsbrogade og køre tilbage ud i Torvegade/Strandgade krydset, eller

køre rundt om kirken og møde Torvegade fra Wildersgade.”

## **PUNKT 1**

### **KONKLUSION:**

Ovennævnte beslutninger under punkt 6 og 7 er en tilsidesættelse af de under punkt 1-5 nævnte beslutninger, notater, hørings svar m.v. der indgik i den politiske beslutningsproces og/eller som er politisk vedtaget.

## **PUNKT 2:**

### **TRÆER LANGS KNIPPELSBROGADE OG STRANDGADE**

1.

Det fremgår af byggetilladelsen af 17.12.2019 til Ørkenfortet, at der anlægges vendeplads på havnefronten og plantes 23 træer langs Knippelsbrogade og 7 træer mod Strandgade **(8)**.

2.

I referatet af 1. møde den 16.4.2021 mellem Christianshavns Lokaludvalg og Teknik- og Miljøforvaltningen fremgår under pkt. 8:

*”På vejprojekt dateret 8.12.2020 er vist 5 træer mod Strandgade. Christianshavns Lokaludvalg bemærker, at det fremgår af lokalplan nr. 183, at der skal plantes 7 træer og jfr. § 8, stk. 8, at der skal anlægges plantebede omkring træerne.*

*Det fremgår af § 8, stk. 8: For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m<sup>2</sup> med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.*

3.

Det fremgår af brevet af 23.8.2021 **(6)** at Teknik- og Miljøforvaltningen forventer, at byggeriet overholder lokalplanen i relation til træer. Det kunne den 5. september 2021 konstateres, at der mod Strandgade kun er anlagt 4 meget små og cirkulære plantehuller. Det er 3 færre end vist i lokalplanen. Ved den endelige

vedtagelse af lokalplanen blev antal træer langs Strandgade ændret fra 5 til 7 træer. Det kunne ikke den 5. september 2021 konstateres, hvor mange træer, der kan forventes i Knippelsbrogade.

4.

Fra opsamlingen på møde mellem teknik- og miljøborgmesteren og lokaludvalget den 21. september 2021:

”Forvaltningen oplyste, at plantning af træer forventes at følge lokalplanens bestemmelser. Det er derudover forvaltningens forventning, at træer genplantes på Knippelsbrogade af grundejer.”

## **PUNKT 2**

### **KONKLUSION:**

Teknik- og Miljøforvaltningen har ingen plan for, hvordan der skal følges op på lokalplanens bestemmelser om plantning af 23 træer langs Knippelsbrogade.

## **PUNKT 3:**

### **NEDLÆGNING AF P-PLADSER I STRANDGADE OG**

## **PUNKT 4:**

### **FORSLAG TIL LADEPLADSER VED KNIPPELSBROGADE FOR EL-BILER**

Fra opsamlingen på møde mellem teknik- og miljøborgmesteren og lokaludvalget den 21. september 2021:

”Forvaltningen oplyste, at nedlæggelsen af 6 p-pladser på Strandgade i forbindelse med sagsbehandlingen har vist sig nødvendig for sikker trafikafviklingen. Bygherre etablerer 16 ny offentligt tilgængelige korttids p-pladser på den private fællesvej Knippelsbrogade.

Kommunen kan desværre ikke diktere el-ladestandere på privat fællesvej. Det er private firmaer og vejejere, der søger vejmyndigheden om tilladelse til råden over vej på de private fællesveje i henhold til vejlovgivningen.”

## **PUNKT 3 OG 4**

### **KONKLUSION:**

Teknik- og Miljøforvaltningen tilsidesætter lokalbefolknings behov for p-pladser, så turistbusser kan betjene hotellet. Men holdepladsen i Strandgade til turistbusser er ikke nævnt i lokalplanen.

Til gengæld står der i lokalplanen, at området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen, ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur. Derudover står der, at området er særdeles godt betjent af kollektiv trafik i form af Metro i en afstand af 200 m samt busser og havnebus.

Med lokalplanen in mente og den almindelige opfattelse af København som en miljørigtig by undrer Christianshavns Lokaludvalg sig over, dels hvorfor Teknik- og Miljøforvaltningen vil etablere en holdeplads i Strandgade til turistbusser og dels hvilken hjemmel der er til at etablere holdepladsen.

Under alle omstændigheder finder lokaludvalget det afgørende, at hovedparten af p-pladserne langs Knippelsbrogade anlægges som langtids-p-pladser. Herved vil p-pladserne ikke kun blive til gavn for bilister med ærinde til hotellet, men også til gavn for områdets beboere.

Endvidere mener Christianshavns Lokaludvalg, at hotellet skal forpligtes til at opsætte ladestandere til el-biler på nogle af p-pladserne.

## **PUNKT 5:**

### **TILTAG MOD TRAFIK TIL OG FRA ØRKENFORTET I NÆROMRÅDET OMKRING CHRISTIANS KIRKE**

1.

Borgerrepræsentationens Teknik- og Miljøudvalg besluttede den 19.11.2018:

*"Teknik- og Miljøudvalget udtaler "Partierne mener, at den fremtidige trafikafvikling i Krydset Torvegade / Strandgade, i Strandgade og Knippelsbrogade ikke er tilstrækkeligt belyst i lokalplanen samt at der er risiko for, at trafik fra Knippelsbrogade ledes højre nedenunder"*

*Christians Kirke. Partier ønsker derfor, at forvaltningen får belyst trafikafviklingen yderligere frem mod den endelige vedtagelse i Borgerrepræsentationen”.*

2.

Det fremgår af brevet af 23.8.2021 fra Teknik- og Miljøforvaltningen **(6)**:

Det er planlagt at etablere højresvingsforbud, så bilister fra Knippelsbrogade ikke lovligt kan svinge mod området ved Christians Kirke. Forvaltningen afventer tilbagemelding herom fra Politiet. Der er ikke planer om yderligere trafikale restriktioner – men Teknik- og Miljøforvaltningen vil vurdere om der skal ændres fremadrettet når hotellet åbner. Det fremgår andre steder i brevet, at Teknik- og Miljøforvaltningen er indstillet på at vurdere fremtidige følgevirkninger af trafik til og fra hotellet i nærområdet omkring Christians Kirke.

## **PUNKT 5**

### **KONKLUSION:**

Hotellet åbnede den 1.9.2021 uden en godkendt vejplan for ejendommen.

## **PUNKT 6:**

### **UDESERVERING FOR ØRKENFORTET LANGS HAVNEFRONTEN**

1.

Det fremgår af referatet af mødet den 16.4.2021:

*På havnefronten skal der være tilstrækkeligt areal til Havnebussens aktiviteter, til fodgængere til og fra den nye trappe, og til de bløde trafikanter – herunder forgængere, cyklister, løbehjul, løbere, barnevogne etc. Christianshavns Lokaludvalg har konstateret, at der fra den nyanlagte trappe langs Ørkenfortets facade kun er 10 meter til havnekajen. Hvordan sikrer Teknik- og Miljøforvaltningen, at der er tilstrækkeligt areal til den nuværende og mere og mere intensive færdsel på havnepromenaden?*



2.

Det fremgår af referatet af mødet den 17.6.2021 mellem Christianshavns Lokaludvalg og Teknik- og Miljøforvaltningen:

*"Teknik- og Miljøforvaltningen kunne ikke svare på, om tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 giver hjemmel til at udlægge et område på promenaden til udeservering".*

3.

Det fremgår af brevet af 23.8.2021 **(6)**, at det er forvaltningen der vurderer, om der vil kunne gives tilladelse til udeservering på noget af arealet. Teknik- og Miljøforvaltningen forholder sig derfor ikke til, at lokalplanens kort ikke viser arealet til udeservering.

4.

Fra opsamlingen på møde mellem teknik- og miljøborgmesteren og lokaludvalget den 21. september 2021:

*"Forvaltningen oplyste, at forvaltningen er i dialog med hotellet om udeservering. Promenaden er vejareal og forvaltningen ser på alle trafikale hensyn, herunder, at promenaden er offentlig tilgængelig især for bløde trafikanter."*

## **PUNKT 6**

### **KONKLUSION:**

Tilsyneladende har forvaltningen lovet hotellet en udeservering på havnepromenaden, selv om der reelt ikke er plads til det.

## **PUNKT 7:**

### **DISPENSATIONER FRA TILLÆG NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. 183**

1.

Christianshavns Lokaludvalg skrev den 10.12.2020 til Teknik- og Miljøforvaltningen om forhøjelse af teknikbygning på taget. I forbindelse hermed bad lokaludvalget om en orientering om, hvilke dispensationer der er meddelt fra lokalplan nr. 183. Det fremgår af referatet fra møde mellem lokaludvalget og Teknik- og Miljøforvaltningen den 16. april 2021: "Teknik- og Miljøforvaltningen orienterer og hører

Christianshavns Lokaludvalg, hvis der agtes meddelt andre dispensationer fra lokalplan nr. 183.”.

2.

Den 15. februar 2021 svarede Teknik- og Miljøforvaltningen en borger, som havde klaget til lokaludvalget over opsætning af to mobilmaster på taget af Ørkenfortet:

”Mobilmaster opsættes på tage, hvor der kan etableres passende mobildækning, og hvor de er til mindst gene for beboerne i området. Teknik og Miljøforvaltningen vurderer placeringen af mobilmaster særskilt i hver sag, da der kan være forskellige hensyn som vi skal vurdere ud fra, herunder bebyggelsens omfang ift. anvendelsen, påvirkning af lysforhold for omkringliggende bebyggelse - herunder skyggepåvirkning af det offentlige rum - og om det svarer til det sædvanlige i området m.fl. Ud fra denne helhedsvurdering har Teknik- og Miljøforvaltningen gives tilladelse til placeringen.”

PUNKT 7

KONKLUSION:

Både i offentligheden og politisk blev ønsket om at forhøje Ørkenfortet med en ny tagetage debatteret. Tilsyneladende har Teknik- og Miljøforvaltningen ikke taget debatten ad notam, eftersom bygningen reelt er højere, end nogen havde forestillet sig, fordi man har tilladt teknik, bl.a. mobilmaster, på taget.

#### **FODNOTE BEMÆRKNINGER:**

- 1) ”TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN-notat af 17.11.2018, Bilag 6: Notat om henvendelser modtaget i høringsperioden af tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183”
- 2) TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN-notat af 23.11.2018 – Sagsnr. 2018-0280859
- 3) Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 183 for Ørkenfortet
- 4) Brev af 3.3.2020 fra CHRISTIANSHAVNS LOKALUDVALG til TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN – Sagsnr. 2020-0049850-3

- 5)** Brev fra TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN til CHRISTIANSHAVNS LOKALUDVALG - Sagsnr. 2020-0064300
- 6)** Brev af 23.8.2021 fra TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN til CHRISTIANSHAVNS LOKALUDVALG - Sagsnr. 2021-3825
- 7)** Brev af 26.8.2021 fra beboere i Strandgade til CHRISTIANSHAVNS LOKALUDVALG
- 8)** TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN byggetilladelse til Ørkenfortet, dateret 17.12.2019