

Lokalplan 1092 for Udvidelse af Hotel Niels Juel

Høringsnotat

1	<p>Beboerne Åhavnen 80 og 86</p> <p>(også sendt selvstændigt og enslydende fra Åhavnen 86.)</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Mangler argumentation for ændring af lokalplanen og deraf forøgelse af kapaciteten og øget omfang af byggeriet.2. De reducerede p-krav er utilstrækkelige og mere et resultat af mulighed inden for ejendommen end for et egentligt behov. Samtidig optager gæster til hotellet plads på veje og offentlige parkeringspladser.3. Skyggediagrammerne er ukomplette og viser ikke den reelle skyggepåvirkning af naboerne.	<ol style="list-style-type: none">1. Det fremgår af lokalplanens redegørelse at lokalplanen vil give mulighed for øget udbud af hotelværelser i Køge By. Dermed giver lokalplanen ud fra erhvervshensyn mulighed for at udvide en eksisterende erhvervsvirksomhed.2. Køge Kommune har vurderet, at p-norm på 0,5 p-plads pr. værelse er tilstrækkeligt i forhold til nærheden til Køge Station. Ejer har desuden argumenteret med at en værelseskapacitet på 100 værelser i højere grad kan tiltrække busselskaber og dermed reducere behovet for p-pladser til personbiler.3. Skyggediagrammer skal give en indikation af, hvordan skyggerne vil falde over nogle udvalgte tidspunkter af året. Det er korrekt at skyggediagrammerne ikke er vist for hele året. Typisk vælges tidspunkter for sommersolhverv og ved jævndøgn (23. marts og 23. september) for at illustrere, hvordan omgivelserne vil blive påvirket hen over dagen inden gennemførelse af et byggeri. På diagrammerne er illustreret tre tidspunkter hen over dagtimerne på de valgte datoer. <p>Vintersituationen beskrives sjældent idet den især ved en bymæssig bebyggelse, vil beskrive en situation i fuld skygge fra alle elementer i omgivelserne pga. den manglende indstråling fra solens lave højde. Derfor er vintersituationen udeladt.</p> <p>Skyggeforholdene for den beskrevne tilbygning til hotellet med den øgede højde på 2,5 meter ift. det eksisterende byggeri er indeholdt i diagrammerne.</p>
---	---	---	---

Lokalplan 1092 for Udvidelse af Hotel Niels Juel

Høringsnotat

			<p>Køge Kommune vurderer på baggrund af skyggediagrammerne at skygge fra hotellet ikke vil påvirke naboer i Åhavnen II pga. afstanden til bebyggelsen.</p> <p>Ved en fejl er de angivet forskellige tidspunkter for de to jævndøgnstidspunkter, det korrekte tidspunkt er kl. 16.</p> <p>Ved 1. behandling i Klima- og Planudvalget blev det besluttet, at der skulle udarbejdes supplerende skyggediagrammer, som efterfølgende skulle indgå i en forlænget høring.</p> <p><i>Forvaltningen indstiller at indsigelsen ikke medfører ændringer af lokalplanen.</i></p>
2	Beboerne Åhavnen 81, 83, 85 og 87.	<ol style="list-style-type: none"> Mulighed for højde af byggeriet bør ikke ændres fra 12,5 til 15 meter, da det vil reducere lysindfald i og udsigt fra indsigeres boliger i uacceptabel grad. Antallet af parkeringspladser bør sættes til mindst 0,75 pr. værelse. Allerede nu er der for få parkeringspladser ved nogle arrangementer, hvilket medfører parkeringsproblemer for områdets beboere. Det problem vil øges ved større hotelkapacitet. 	<ol style="list-style-type: none"> Køge Kommune vurderer, at muligheden for at bygge yderligere 2,5 meter i højden sammen med afstanden til boligerne i Havnen på ca. 60 meter, ikke vil påføre beboerne gener i væsentlig grad i forhold til byggemulighederne i den gældende lokalplan. Se pkt. 1.2 <p><i>Forvaltningen indstiller at indsigelsen ikke medfører ændringer af lokalplanen.</i></p>
3	Bestyrelsen Åhavnen II	<ol style="list-style-type: none"> Beklager at beboerne i Åhavnen II, samt bestyrelsen ikke er blevet direkte orienteret om lokalplanforslag og borgermøder. 	<ol style="list-style-type: none"> I forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslaget på kommunens hjemmeside d. 26.11.20 blev det oplyst, at der ville blive afholdt digitalt borgermøde d. 7.1.21.

Lokalplan 1092 for Udvidelse af Hotel Niels Juel

Høringsnotat

		<ol style="list-style-type: none">2. Forøgelse af byggemuligheden fra 77% til 85% og af højden fra 12,5 meter til 15 meter vil medføre markant reduceret udsigt for naboerne mod øst.3. De reducerede p-krav er utilstrækkelige og mere et resultat af mulighed inden for ejendommen end for et egentligt behov. Samtidig optager gæster til hotellet plads på veje og offentlige parkeringspladser.4. Skyggediagrammerne er ukomplette. (Der mangler bla. skygge af tilbygningen.)	<p>Der blev ikke afholdt digitalt borgermøde i forbindelse med for-offentligheden, som blev annonceret på kommunens hjemmeside den 16.6.20.</p> <p>Køge Kommune har vurderet, at beboere i Åhavnen II ikke var direkte berørt af ændringen af den gældende lokalplan og dermed ikke parter, som krævede direkte invitation.</p> <p>Ved 1. behandling i Klima- og Planudvalget blev det besluttet at forlænge høringen og at afholde endnu et borgermøde.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Køge Kommune vurderer, at muligheden for at bygge 2,5 meter mere i højden sammen med afstanden til boligerne i Havnen på ca. 60 meter, ikke vil påføre beboerne gener i væsentlig grad i forhold til byggemulighederne i den gældende lokalplan.3. Køge Kommune har vurderet, at p-norm på 0,5 p-plads pr. værelse er tilstrækkeligt i forhold til nærheden til Køge Station. Se pkt. 1.2.4. Se pkt. 1.3
--	--	---	--

Lokalplan 1092 for Udvidelse af Hotel Niels Juel

Høringsnotat

		<p>5. Et nyt byggeri bør ikke kræve dispensation fra lokalplanen. Den gældende lokalplan bør danne baggrund for nyt byggeri og ikke ændres.</p> <p>Der mangler argumentation for at den forøgede byggemulighed ikke påvirker det bevaringsværdige område væsentligt og at der ikke er fastsat nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.</p>	<p>5. Muligheden i den foreslåede lokalplan vil give mulighed for øget udbud af hotelværelser i Køge By.</p> <p>Lokalplanen er udformet som bevarende lokalplan og derfor kræver alle ændringer tilladelse fra Køge Kommune. Tilladelse til ændringer vil derfor kræve dispensation fra lokalplanens bevaringsbestemmelser. I denne forbindelse vil naboer og parter blive hørt, for så vidt ændringen vurderes at være af betydning for omgivelserne.</p> <p><i>Forvaltningen indstiller at indsigelsen ikke medfører ændringer af lokalplanen.</i></p>
4	Beboerne Åhavnen 43	Som indsigelse 3	
5	Beboerne Åhavnen 82	Som indsigelse 3	
6	Beboerne Åhavnen 84	Som indsigelse 3	
7	Beboerne Åhavnen 88	Som indsigelse 3	
8	Beboerne Strandvejen 30 og 32	<p>1. Ønsker at der ikke fremtidigt vil ske afvigelser fra de muligheder der foreslås i lokalplanforslaget.</p> <p>Desuden ønskes det af hensyn til naboerne, at det præciseres at der ikke må etableres altaner.</p>	<p>1. Lokalplanen er udformet som bevarende lokalplan og derfor kræver alle ændringer tilladelse fra Køge Kommune. Tilladelse til ændringer vil derfor kræve dispensation fra lokalplanens bevaringsbestemmelser. I denne forbindelse vil naboer og parter blive hørt, for så vidt ændringen vurderes at være af betydning for omgivelserne.</p> <p>Det præciseres i lokalplanens bestemmelser at der ikke må etableres altaner med en ny § 7.2.</p>

Lokalplan 1092 for Udvidelse af Hotel Niels Juel

Høringsnotat

		<p><i>Indsigere har flere bekymringer for trafikafviklingen og parkeringssituationen omkring hotellet og foreslår derfor:</i></p> <ol style="list-style-type: none">2. at der etableres rundkørsel ved Toldbodvej/Strandvejen/Carlsensvej3. at hotellet får direkte udkørsel til Toldbodvej hvorved det sikres at busser med ærinde til hotellet samt parkerede biler uden for ejendommen ikke generer trafikafviklingen ved Toldbodvej/Marievej.4. at der ved Strandvejen 30 og 32 reserveres p-båse til beboerne i disse ejendomme, så det altid er muligt at parkere ved disse ejendomme5. at der på kommunens offentlige p-pladser reserveres p-pladser til hotellet6. anbefaler at Køge Kommune indtænker tiltag som forskønner området omkring Strandvejen som en naturlig konsekvens af at satse på flere turister.	<ol style="list-style-type: none">2. En rundkørsel vil skulle have en størrelse, som vil kræve ekspropriation af ejendomme samt flytning af transformerstation. Rundkørselsløsningen vil således være både udfordrende og meget bekostelig3. Den foreslåede overkørsel fra Tolbodvej vurderes at være problematisk i trafiksikkerhedsmæssig henseende begrundet i de nærliggende vejtilslutninger og fodgængerfelter.4. Vejloven muliggør ikke øremærkning af private P-pladser på offentlig vej – og med baggrund heri samt af kapacitetsmæssige grunde henvises i stedet til parkering på nærved liggende lokaliteter.5. Gældende lovgivning muliggør ikke at øremærke dele af kommunal P-plads til benyttelse af særlige parkanter – eksempelvis hotelgæster. Hotellet vil kunne indgå aftale af denne kategori med private aktører.6. Køge Kommune vil følge trafikafviklingen omkring hotellet med henblik på eventuelle ændringer af forholdene på vejene omkring hotellet. Samtidig vil eventuel forskønnelse af området omkring Strandvejen indgå i overvejelserne om den fremtidige forskønnelse i og omkring Køge By.
--	--	--	---

Lokalplan 1092 for Udvidelse af Hotel Niels Juel

Høringsnotat

			<i>Forvaltningen indstiller at lokalplanen suppleres med ny § 7.2 med teksten "Der må ikke etableres altaner".</i>
9	Beboerne Åvænget 29	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gør indsigelse mod de forventede øgede p-problemer ved udvidelse af hotellet. 2. Gør indsigelse mod øgede støj- og luftgener fra hotellets køkken og gæster, der ryger udenfor, samt mod øget støj fra håndtering af affald. 3. Gør indsigelser mod byggeri i 15 meters højde da det ikke vil passe ind i omgivelsernes karakter af villakvarter og åbassin. 4. Gør opmærksom på behov for vandhåndtering, som vanskeliggøres ved øget byggeri. 5. Foreslår at der gives mulighed for at udbygge Hotel Comwell hvis der ønskes flere hotelpladser i Køge By i stedet for. Hotel Niels Juel kunne i stedet indrettes til fx boligformål. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Køge Kommune har vurderet, at p-norm på 0,5 p-plads pr. værelse er tilstrækkeligt i forhold til nærheden til Køge Station. 2. Restaurant og køkken er eksisterende lovlige forhold der reguleres af miljølovgivningen. Gæsters adfærd kan dog ikke reguleres. 3. Det eksisterende hotel adskiller sig i dag væsentligt fra den byggestil der er dominerende i området. Køge Kommune vurderer, at muligheden for at bygge 15 meter i højden, ikke vil påvirke/ændre omgivelsernes bevaringsværdier i væsentlig grad. 4. Krav til vandhåndtering vil blive stillet i forbindelse med byggetilladelse. 5. Kommunen har behandlet et konkret ønske om udvidelse fra Hotel Niels Juel. Der foreligger ingen ansøgning om udvidelse af Comwell. <p><i>Forvaltningen indstiller at indsigelsen ikke medfører ændringer af lokalplanen.</i></p>
	Indsigelser som er indkommet efter forlænget høring		

Lokalplan 1092 for Udvidelse af Hotel Niels Juel

Høringsnotat

10	Beboerne Strandvejen 26	<ol style="list-style-type: none">1. Gør indsigelse mod byggeri i 15 meters højde. Oplever i dag indbliksgener og er bekymrede for yderligere indbliksgener ved tilbygning.2. Antallet af p-pladser halveres, hvilket må give pres på de omkringliggende villaveje.3. Æstetisk bliver bygningen for høj og vil fremstå dominerende og i kontrast til kvarterets generelle byggehøjde.	<ol style="list-style-type: none">1. Forvaltningen vurderer, at yderligere indbliksgener vil være begrænsede i forhold til vinduerne i den eksisterende vestvendte facade. Den nye bygning vil vende gavlen mod vest, hvor antallet af vinduer vil være begrænset.2. Køge Kommune vil følge trafikafviklingen omkring hotellet med henblik på eventuelle ændringer af forholdene.3. Lokalplanen er udformet som en bevarende lokalplan og derfor kræver alle ændringer tilladelse fra Køge Kommune. Dermed sikres det at tilbygningen tilpasses det eksisterende hotelbyggeri. <p><i>Forvaltningen indstiller, at indsigelsen ikke medfører ændringer af lokalplanen.</i></p>
11	Beboerne Åvænget 25	<ol style="list-style-type: none">1. Gør indsigelse mod byggeriets højde.2. Byggeriet vil kaste lange skygger og vil visuelt bryde med de omkringliggende bygninger.3. Området har generelt restriktive lokalplaner – hvorfor tillade et byggeri som ikke passer med det omkringliggende?	<ol style="list-style-type: none">1. Se pkt. 2.12. Se pkt. 1.33. Se pkt. 9.3 <p><i>Forvaltningen indstiller at indsigelsen ikke medfører ændringer af lokalplanen.</i></p>
12	Beboerne Strandvejen 36	<ol style="list-style-type: none">1. Er bekymrede for de rystelser byggearbejdet vil medføre. Henviser til de rystelser der var i forbindelse med byggerier på Søndre Havn.2. Foreslår at der gennemføres en undersøgelse og vurdering af de aktiviteter, som kan give rystelser i undergrunden.	<ol style="list-style-type: none">1. Pkt. 1-4 er forhold der ikke reguleres af lokalplanen. Der henvises til kommunens forskrifter.

Lokalplan 1092 for Udvidelse af Hotel Niels Juel

Høringsnotat

		<p>3. Forventer at ejendomme i det nærliggende område undersøges og gennemfotograferes inden projektstart.</p> <p>4. Der bør indlægges en klausul om, at såfremt husejerne oplever skader på huse under byggeriet, skal byggeriet kunne standses med meget kort varsel.</p> <p>5. Bekymret for parkeringskapaciteten i området. Parkering på Strandvejen og Marievej er i dag meget presset.</p> <p>6. Foreslår at vilkår for parkering og lignende i området indgår i lokalplanen, ligesom forventninger til udnyttelse af parkeringskapaciteten på hotellet bør indarbejdes i projektansøgning.</p> <p>7. Foreslår at parkering i forbindelse med byggeriet (håndværkere/entreprenører) ikke må ske på de omliggende villaveje, men skal ske på anviste p-pladser.</p>	<p>5. Lokalplanen stiller krav om 0,5 p-plads pr. hotelværelse på egen grund. Se pkt. 1.2.</p> <p>7. Byggeplads og udførelse af byggearbejder er reguleret i Bygningsreglementets § 161- § 165. Parkering på villaveje reguleres af vejmyndigheden.</p> <p><i>Forvaltningen indstiller, at indsigelsen ikke medfører ændringer af lokalplanen.</i></p>
13	Strandvejen 35	<p>1. Gør indsigelse mod udvidelse af hotellets kapacitet fra nuværende 51 værelser op til 100 værelser, ved at øge bebyggelsens højde.</p> <p>2. En fordobling af værelser vil øge parkeringsproblemerne i området.</p> <p>3. Har vedhæftet tidligere klager over støj fra køkken, udsugning, gæster mm.</p>	<p>1. Se pkt. 2.1</p> <p>2. Se pkt. 1.2</p>

Lokalplan 1092 for Udvidelse af Hotel Niels Juel

Høringsnotat

		<ol style="list-style-type: none"> 4. Der vil være skyggegener på deres grund morgen og formiddag. 5. Bekymring for borgernes tryghed hvis hotellet skulle blive solgt. 6. Bemærker at der blev givet afslag på at hæve bebyggelsen på Ågrunden. 	<ol style="list-style-type: none"> 4. se pkt. 1.3 5. Lokalplanen giver en byggeret og ret til hoteldrift uanset ejerforhold. 6. Se pkt. 3.2. Afstanden til nabobebyggelse på Ågrunden var markant tættere end det er tilfældet her. <p><i>Forvaltningen indstiller, at indsigelsen ikke medfører ændringer af lokalplanen.</i></p>
14	Bestyrelsen Åhavnen II	<ol style="list-style-type: none"> 1. Henviser til tidligere fremsendt indsigelse. 2. Udvidelsen af hotellet vil medføre betydelige trafikale udfordringer og parkeringsproblemer i området. 3. Der vil være væsentlige skyggeproblemer i vinterhalvåret for den sydlige del af lejlighederne i Åhavnen II. 4. Bekymringer i forbindelse med evt. salg af hotellet. 5. Vil en evt. godkendelse af en 15 m høj tilbygning kunne føre til en generel forhøjelse af hotellets bygninger? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se pkt. 3 2. Se pkt. 1.2 og pkt. 8.2-6 3. Se pkt. 1.3 4. Lokalplanen giver en byggeret og ret til hoteldrift uanset ejerforhold. Se pkt. 13.5. 5. Jf. lokalplanens §§ 6.1-6.3 kan der kun opføres byggeri i 15 meters højde på det udlagte byggefelt. Det gælder således ikke for den eksisterende hotelbygning. <p><i>Forvaltningen indstiller, at indsigelsen ikke medfører ændringer af lokalplanen.</i></p>
15	Beboerne Åvænget 25 To indsigelsesbreve – se pkt. 11.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Støj fra hotellets køkken, affaldsgård, gæster mm. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se pkt. 9.2

Lokalplan 1092 for Udvidelse af Hotel Niels Juel

Høringsnotat

		<ol style="list-style-type: none"> 2. Indbliksgener da det grønne hegn langs banen er fældet af BaneDanmark. 3. Har hørt rygter om at hotellet skal sælges når lokalplanen er vedtaget. 4. Bekymring for om lokalplanen åbner op for byggerier op til 15 meter for hele hotellet. 5. Tegningsmaterialet er manipuleret og skyggediagrammer ikke retvisende. Lokalplanen bør ikke vedtages på baggrund af dårligt og misvisende materiale. 6. Problemer med parkering i området. 7. Bekymring for fremtidig anvendelse af hotellet. 	<ol style="list-style-type: none"> 2. Eksisterende forhold. 3. Se pkt. 13.5. 4. Se pkt. 14.5 5. Forvaltningen vurderer at visualiseringer og skyggediagrammer er retvisende for lokalplanens byggemulighed. 6. Se pkt. 1.2 og pkt. 8.2-6 7. Lokalplanens anvendelsesbestemmelser fastsætter, at lokalplanområdet kun må anvendes til privat service i form af et hotel på ca. 100 værelser, samt restaurant. <p><i>Forvaltningen indstiller, at indsigelsen ikke medfører ændringer af lokalplanen.</i></p>
16	Beboere Åhavnen 86	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tilføjelse til tidligere indsigelse. 2. Skyggediagrammer er ikke retvisende. 3. Fotos/tegningsmateriale er urealistisk og misvisende. Den planlagte tilbygning fremstår mindre end den vil opleves i virkeligheden. Materialet opleves manipulerende. 4. Bemærker at lokalplanen giver lov til at nedrive det eksisterende hotel og bygge nyt i 15 meters højde. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se pkt. 1. 2. Se pkt. 1.3. 3. Se pkt. 15.5. 4. Se pkt. 14.5.

Lokalplan 1092 for Udvidelse af Hotel Niels Juel

Høringsnotat

		5. Bekymret for fremtidige planer for hotellets antal værelser og størrelse.	5. Se pkt. 15.7.
17	Beboere Åvænget 29	1. Har tidligere indsendt enslydende indsigelse.	1. Se pkt. 9.
18	Beboere Ved Engen 2b	<p>1. Gør indsigelse mod tilbygningens højde. Der er ingen æstetisk eller planmæssig begrundelse for at tillade større bygningshøjde end 2,5 etager.</p> <p>2. Tilbygningens højde maksimeres til at svare til højden på eksisterende bygning, med tilladt højde på 2,5 m, uden mulighed for dispensation. Bebyggelsesprocent på 0,85 reduceres tilsvarende.</p> <p>3. Antal p-pladser ansættes fortsat til 1 p-plads pr. værelse. Det vil ikke være muligt at opnå tilstrækkeligt antal på egen grund, og der bør derfor kompenseres for de manglende p-pladser gennem P-Fonden.</p>	<p>1. Den planmæssige begrundelse er erhvervshensyn. For at imødekomme den ønskede udvidelse kan det kun ske i højden. Et større fodaftryk vil optage for meget af det areal der skal anvendes til parkering.</p> <p>2. Se pkt. 3.2.</p> <p>3. Se pkt. 1.2. P-Fonden eksisterer ikke længere.</p>
19	Politiet	<p>1. Skiltning og afmærkning af vej-, sti- og parkeringsforhold skal udføres og behandles i henhold til færdselslovens og vejafmærkningsbekendtgørelsens bestemmelser.</p> <p>2. Skilte- og afmærkningsplan skal sendes til samtykke hos politiet inden endelig udførelse.</p>	
20	Projektets arkitekt (AI)	1. I forbindelse med den ønskede renovering og udvidelse af hotellets kapacitet med flere værelser vil drift af festlokale med diskotek samt restaurant blive nedlagt.	

Lokalplan 1092 for Udvidelse af Hotel Niels Juel

Høringsnotat

		<p>2. Da der ikke længere skal afholdes fester i lokalerne, vil parkeringsmønstret ændres så der ikke længere vil være spidsbelastninger som vil påvirke de omkringliggende gader. Den afsatte nye parkeringsnorm med 1 p-plads pr. 2 værelser forventes at være fuldt tilstrækkelig.</p> <p>3. Den eksisterende hotelbygning samt den ønskede udvidelse er meget gunstigt beliggende med sin nord/syd vendte retning. Skygger der kastes fra byggeriet vil kun i meget begrænset omfang påvirke naboerne. Skyggeforholdene er vist på skyggediagrammerne hen over året.</p> <p>4. Generelle bemærkninger til hotellets ønskede udvidelse og areal behov:</p> <p>De senere års skærpede krav til varmeisolering og nedsættelse af energiforbrug øger tykkelse på ydervægge.</p> <p>For at opfylde krav til adgangsforhold og tilgængelighed til hotelrum øges bredder i planløsningerne</p> <p>Med kravene til varmegenvinding ved mekanisk ventilation øges arealbehovet for ventilationsanlæg.</p>	
--	--	---	--