

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. Muligheden i den foreslåede lokalplan vil give mulighed for øget udbud af hotelværelser i Køge By.2. Køge Kommune har vurderet, at p-norm på 0,5 p-plads pr. værelse er tilstrækkeligt i forhold til nærheden til Køge Station.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 der 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> <p>Køge Kommune vurderer på baggrund af skyggediagrammerne at skygge fra hotellet</p>
---	---	---	---

Lokalplan 1092 for Udvidelse af Hotel Niels Juel

Høringsnotat

			<p>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><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 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. Køge Kommune har vurderet, at p-norm på 0,5 p-plads pr. værelse er tilstrækkeligt i forhold til nærheden til Køge Station. <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. <p>Der blev ikke afholdt digitalt borgermøde i forbindelse med foroffentligheden, 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</p>

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>af den gældende lokalplan og dermed ikke parter, som krævede direkte invitation.</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.4. 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 sommertid 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 der 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. Skyggeforholdene for den beskrevne tilbygning til hotellet med den øgede højde på 2,5 meter</p>
--	--	--	--

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>ift. det eksisterende byggeri er indeholdt i diagrammerne.</p> <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 angive forskellige tidspunkter for de to jævndøgnstidspunkter, det korrekte tidspunkt er kl. 16.</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 henhold til mulighederne Planloven § 19, samt til de vejledende anbefalingerne til administration af bevarende lokalplaner. 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 4	
5	Beboerne Åhavnen 82	Som indsigelse 4	
6	Beboerne Åhavnen 84	Som indsigelse 4	
7	Beboerne Åhavnen 88	Som indsigelse 4	

Lokalplan 1092 for Udvidelse af Hotel Niels Juel

Høringsnotat

8	Beboerne Strandvejen 30 og 32	<ol style="list-style-type: none">1. Ønsker at der ikke fremtidigt vil ske afvigelser fra de muligheder der foreslås i lokalplanforslaget. Desuden ønskes det af hensyn til naboerne, at det præciseres at der ikke må etableres altaner. <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 hotellet	<ol style="list-style-type: none">1. Muligheden i den foreslåede lokalplan vil give mulighed for øget udbud af hotelværelser i Køge By. 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 henhold til mulighederne Planloven § 19, samt til de vejledende anbefalingerne til administration af bevarende lokalplaner. I denne forbindelse vil naboer og parter blive hørt, for så vidt ændringen vurderes at være af betydning for omgivelserne.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
---	-------------------------------	---	--

Lokalplan 1092 for Udvidelse af Hotel Niels Juel

Høringsnotat

		<p>6. Anbefaler at Køge Kommune indtænker tiltag som forskønner området omkring Strandvejen som en naturlig konsekvens af at satse på flere turister.</p>	<p>benyttelse af særlige parkanter – eksempelvis hotelgæster. Hotellet vil kunne indgå aftale af denne kategori med private aktører.</p> <p>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.</p> <p><i>Forvaltningen indstiller at indsigelsen ikke medfører ændringer af lokalplanen.</i></p>
9	Beboerne Åvænget 29	<p>1. Gør indsigelse mod de forventede øgede p-problemer ved udvidelse af hotellet.</p> <p>2. Gør indsigelse mod øgede støj- og luftgener fra hotellets køkken og gæster, der ryger udenfor, samt mod øget støj fra håndtering af affald.</p> <p>3. Gør indsigelser mod byggeri i 15 meters højde da det ikke vil passe ind i omgivelsernes karakter af villakvarter og åbassin.</p> <p>4. Gør opmærksom på behov for vandhåndtering, som vanskeliggøres ved øget byggeri.</p> <p>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.</p>	<p>1. Køge Kommune har vurderet, at p-norm på 0,5 p-plads pr. værelse er tilstrækkeligt i forhold til nærheden til Køge Station.</p> <p>2. Reguleres af miljølovgivningen. Gæsters adfærd kan dog ikke reguleres.</p> <p>3. Køge Kommune vurderer, at muligheden for at bygge 15 meter i højden, ikke vil påvirke omgivelsernes bevaringsværdier gener i væsentlig grad.</p> <p>4. Krav til vandhåndtering vil blive stillet i forbindelse med byggetilladelse.</p> <p>5. Forslaget er taget til efterretning.</p> <p><i>Forvaltningen indstiller at indsigelsen ikke medfører ændringer af lokalplanen.</i></p>