

De projekterede bygninger er for høje og giver derfor gener:

Bygningens højde på 24 m er ikke som forvaltningen antyder almindeligt i indre by, men klart i den høje ende. (Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan 375 "Elværksgrunden", Indre By (2017-0098720))

Bebyggelsesprocenten øges fra 358 til 382 hvilket ifølge forvaltningen er acceptabelt, da de nyligt opførte bygninger på nabogrunden har bebyggelsesprocenter på hhv. 355 og 358. Det var måske mere relevant at sammenligne med bebyggelsesprocenten i indre by. Eller spørge naboerne til de ny opførte bygning om, hvordan de oplever en bebyggelsesprocent på 382, før man anbefaler det samme på nabogrunden. (Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan 375 "Elværksgrunden", Indre By (2017-0098720))

Forringede lysforhold / udsigt for eksisterende beboere

Hvad der er mere vigtigt er, at den nye bygning mod Dronningegårdens sydside samt mod Adelgade er 6 m højere end den eksisterende bygning. Dette medfører forringelser af lysforholdene for visse beboere specielt i vinterhalvåret, hvor solen står lavt. Det kunne have været belyst med skyggediagrammer, der dækker de relevante årstider og tidspunkter på dagen. At vedlægge skyggediagrammer for lyse dage (21/3 og 21/6) som bevis for at skyggerne fra projektet kun rammer egen grund er direkte misvisende. Skyggediagrammerne dækker i øvrigt ikke alle potentielt berørte beboere i Dronningegården.

Udsigten ændres også for mange beboere fra en murstensvæg til vinduer med udsyn fra hotellets gæster med kun 20 m's afstand.

Adelgade bliver en mørkere gade

En mere generel anke mod højden af det foreslående projekt udspringer af det faktum, at Adelgade er en forholdsvis smal gade på ca 14m (hus til hus).

Generelt gælder at jo bredere en gade er jo højere kan man bygge overfor hinanden uden at gaden opleves som mørk og med nedsat bylivskvalitet.

Det havde man åbenbart en vis forståelse for i 17 hundrede tallet hvor en gade på 18 alen højest måtte bebygges med 18 alen høje huse.

Mod Adelgade foreslås en forøgelse af byggehøjden fra 14 m til 20m stigende til 24m.(eksisterende byggebredde fastholdes)

En byggehøjde på 20m og derover i en gade der kun er 14 m bred vil efter min mening opleves som en mørk gade med nedsat bylivskvalitet (specielt i vinterhalvåret)

Til sammenligning har den del af hotellet den vender mod Borberggade en højde på 24m og da Borberggade er betydeligt bredere, nemlig ca. 24m opleves byggehøjden ikke nært så dominerende.

Byliv

Lokalplanforslaget henviser flittigt til de foreslåede grønne tiltag i projektet. Lidt selvmodsigende da den høje bebyggelsesprocent samt de mange installationer i undergrunden ikke giver mange muligheder for f.eks. buske og træer.

Som nabo til grunden er man også noget skeptisk overfor gennemførligheden af disse projekter. Vi har lige gennemlevet udførelsen af nabobygningen (tillæg nr 1) hvor bl.a 5 m høje træer skulle besmykke/begrønne pladsen. Det er indtil videre blevet til nogle blomsterkassen med 0,5m marehalm lignende vækster.(se foto)

Som minimum må de lovede "begrønninger" beskrives præcist i lokalplanen før vi kan tro på virkeliggørelsen af disse.

Projektet medfører stor risiko for støj og ufremkommelighed i området

Der er allerede sket en markant stigning i larm og ufremkommelighed i Adelgade som følge af hoteldrift. Endnu et hotel med cafe vil medføre endnu flere turister, der ruller kufferter over brosten og hænger ud og larmer og ryger i gaden. Forslaget om opholdsmuligheder og siddemuligheder frarådes, da erfaringen er, at de blot vil blive brugt af flaskesamlere som hjemløseboliger med mere larm til følge. Området kan ikke klare flere turister eller folk, der opholder sig i byrummet.

Med håbet om at dette indlæg vil bringe et mere retvisende billede af konsekvenserne af det foreslåede projekt i forhold til det fra forvaltningen tilflydte.

Venlig hilsen

Per Linå Jørgensen

Louise Hardman Smith