

33. Indretning af natklub i Store Strandstræde (2009-104329)

Teknik- og Miljøudvalget skal beslutte, om der skal gives byggetilladelse til indretning af en natklub i Store Strandstræde

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at der gives byggetilladelse til indretning af en natklub i Store Strandstræde 14/Nyhavn 11.

Problemstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at indrette en natklub i kælderen og stueetagen på ejendommene Store Strandstræde 14 og Nyhavn 11.

På baggrund af indsigelser mod projektet blev sagen drøftet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. august 2009.

Udvalget ønskede byggesagen færdigbehandlet i forvaltningen og efterfølgende forelagt for udvalget til beslutning om, hvorvidt der skal udstedes byggetilladelse til indretning af natklubben.

Den oprindelige ansøgning omfattede også ejendommen Store Strandstræde 10-12.

Der er nu søgt om tilladelse til at indrette en natklub på ejendommene Store Strandstræde 14 og Nyhavn 11.

De pågældende lokaler har tidligere været anvendt af Louis Poulsen A/S til udstilling og lager.

Løsning

Natklubben indrettes i stueetagen i Store Strandstræde 14 og i stue- og kælderetagen i baghuset Nyhavn 11. Indgang til natklubben sker i stueetagen i Store Strandstræde 14.

Ansøger har ikke ønsket at flytte indgangen som foreslået af forvaltningen til gården på ejendommen Nyhavn 11, da dette ville være til gene for beboerne omkring gården. Der er 18 beboelseslejligheder omkring gården i Nyhavn 11, og 14 af disse ligger i Lille Strandstræde 1-7.

Der er sammenlagt tale om et etageareal i natklubben på ca. 566 m² fordelt på ca. 347 m² i stueetagen og ca. 219 m² i kælderetagen. I ansøgningen er angivet, at natklubben indrettes til ca. 500 personer.

I den oprindelige ansøgning var der tale om et etageareal på 813 m² og indretning til ca. 600 personer.

En matrikulær sammenlægning af ejendommene Store Strandstræde 14 og Nyhavn 11 er nødvendig for projektets gennemførelse, da indretningen sker over matrikelskel. Ejendommene er begge ejet af Nyhavn 11 ApS.

Byggesagen er færdigbehandlet i forvaltningen. Der vil nu kunne udstedes byggetilladelse til indretning af natklubben.

Københavns Bevillingsnævn har meddelt alkoholbevilling til den 31. maj 2011. Der er meddelt tilladelse til at holde åbent til kl. 05 i en prøveperiode på 1 år til den 31. maj 2010.

Planmæssige forhold

Der er en stor interesse for sagen fra beboere i Store Strandstræde, som har udtalt sig imod indretning af natklub i gaden, da de frygter, at der vil blive tale om støj og andre gener, som ikke passer ind i det eksisterende boligmiljø. Der er i denne forbindelse givet udtryk for, at der må være tale om en så væsentlig ændring af miljøet, at det må være lokalplanpligtigt at indrette en natklub det pågældende sted.

Ejendommene er hverken omfattede af lokal- eller byplan.

I rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2005 ligger ejendommene i et område, der er fastlagt til boliger og serviceerhverv med en særlig bemærkning om, at i bebyggelsen mod Nyhavn i en afstand af 15 m fra vejlinien fastlægges etager over 1. sal til boligformål. De underliggende etager kan anvendes til boligformål eller publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, butikker og lignende. Mod de øvrige gader, herunder Store Strandstræde, fastlægges etager over stueetagen til boligformål.

I forslag til Kommuneplan 2009 er optaget tilsvarende bestemmelser.

Anvendelse af stueetagen til natklub er således i overensstemmelse med såvel den gældende kommuneplan som med forslag til Kommuneplan 2009.

Lokalplanpligt

I henhold til planloven skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Efter praksis vil også anvendelsesændringer af eksisterende bebyggelse, der vil medføre en væsentlig ændring af miljøet, kunne medføre lokalplanpligt.

I dette tilfælde er der tale om at ændre anvendelsen af ca. 566 m² etageareal i eksisterende bebyggelse. Der er ikke - sammenholdt med den intensive bebyggelse der er i karreen og i kvarteret - tale om et større bygge- eller anlægsarbejde i planlovens forstand.

Endvidere er der tale om et projekt i overensstemmelse med kommuneplanen.

Herefter skal det vurderes, om indretning af en natklub i tidligere udstillings- og lagerlokaler er en sådan ændring af anvendelsen, at der vil være tale om en væsentlig ændring af det eksisterende miljø i det pågældende kvarter.

Ejendommene ligger i karreen begrænset af Store Strandstræde, Lille Strandstræde og Nyhavn. Karreen er tæt bebygget med mange side- og baghuse. I karreen ligger 13 restauranter, barer og værtshuse, herunder én natklub - fortrinsvis koncentreret i den del af karreen, der ligger mod Nyhavn. Der er dog to restauranter i karreen, som har indgang fra Store Strandstræde. Endvidere ligger der en restaurant på den modsatte side af gaden i Store Strandstræde, der i øvrigt er præget af cityprægede butikker.

Indretning af natklub i karreen kan således ikke siges at være et fremmedelement i kvarteret, der ændrer kvarterets cityorienterede præg.

Forvaltningen vurderer derfor ikke, at der er tale om et lokalplanpligtigt projekt.

Det kan i denne forbindelse nævnes, at ombygning af Baron Boltens Gård, der ligger på hjørnet af Gothersgade og Store Kongensgade blev gennemført uden udarbejdelse af lokalplan. Der var tale om ombygning af ca. 9.000 m² etageareal, der delvis skiftede anvendelse fra bolig til erhverv - primært restauranter, natklub samt enkelte butikker. Sagen blev påklaget til Planstyrelsen, der i 1990 gav kommunen medhold i, at der ikke var tale om lokalplanpligt, da projektet ikke ændrede kvarterets cityorienterede præg.

Muligheder for planmæssigt at hindre det pågældende projekt

Da der ikke skønnes at være tale om et lokalplanpligtigt projekt, har bygherren umiddelbart krav på tilladelse til indretning af natklubben set ud fra en ren planmæssig betragtning.

Ønsker kommunen at modsætte sig projektet, vil det kun kunne ske ved at nedlægge forbud i henhold til planlovens § 14 med henblik på at tilvejebringe en lokalplan, der hindrer indretning af restaurant/café det pågældende sted, idet en natklub planmæssigt set sidestilles med en restaurant/café.

Det er ikke muligt i en lokalplan at sondre mellem forskellige typer af restauranter og cafeer, ligesom det ikke er muligt i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om restauranternes åbningstider.

Restauranternes åbningstider er reguleret i lov om hotel- og restaurationsvirksomhed m.v. Den almindelige åbningstid ligger fra kl. 05.00 til kl. 24.00. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte, at den almindelige åbningstid skal være længere, dog skal der være lukket fra kl. 02.00 til kl. 05.00.

Bevillingsnævnet, der er et nævn under Kultur- og Fritidsudvalget, som udsteder alkoholbevillinger, har i henhold til loven mulighed for at tillade, at visse restauranter/cafeer har åbent herudover, ligesom den almindelige åbningstid kan indskrænkes af miljøhensyn. Det er således bevillingsnævnet, der har mulighed for at begrænse åbningstiden.

Som nævnt har bevillingsnævnet som et forsøg i 1 år givet tilladelse til, at natklubben i Store Strandstræde holder åbent til klokken 05.00.

Nedlæggelse af et § 14-forbud skal have en planmæssig begrundelse, som i dette tilfælde skal sættes i relation til, at der i Indre By hidtil har været praksis for og ønske om at tilvejebringe flere cityorienterede aktiviteter. Dette for at fastholde Københavns position som overordnet butiksforystelses- og kulturcenter.

Den aktuelle karré og nabokarreer langs Nyhavn, som tilsammen begrænses af Store Strandstræde, Sankt Annæ Plads, Toldbodgade og Nyhavn kunne tages op til en fornyet planmæssig vurdering. I Kommuneplan 2005 og forslaget til Kommuneplan 2009 er der fastsat særlige bestemmelser om anvendelse til restauranter, butikker o.lign. i en del af ejendommene i karreerne herunder de aktuelle ejendomme. Disse anvendelsesmuligheder er med til at understøtte det helt særlige byliv, som karakteriserer Nyhavn nu.

En planmæssig begrundelse kunne være et ønske om en begrænsning af anvendelsen således, at der kan ske en sondring mellem anvendelser til butikker og til restauranter. En sondring mellem disse to anvendelsestyper, som i planmæssig forstand begge er publikumsorienterede serviceerhverv, vil dog forudsætte, at den hidtidige praksis tages op til ny vurdering. Endvidere vil en sondring betyde en indskrænkning af de anvendelsesmuligheder, som i dag er et af grundlagene for Nyhavns mangfoldighed.

I den byrumsstrategi for Nyhavnsområdet, der er forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 30. september 2009, er visionen for Store og Lille Strandstræde at skabe bedre forhold for fodgængere, gode opholdsmuligheder og at styrke strædernes handels- og caféliv. Pladsen, som stræderne munder ud i, rummer potentiale for både ophold, udeservering og mindre arrangementer.

Et forbud mod etablering af restauranter/cafeer i Strandstræderne og på den lille plads ud til Sankt Annæ Plads vil være i strid med denne vision.

Med henvisning til det nævnte kan forvaltningen ikke anbefale nedlæggelse af § 14-forbud med henblik på at udelukke etablering af restauranter/cafeer og dermed også natklub i Store og Lille Strandstræde.

Støjgener

Center for Miljø har oplyst, at de er i tæt dialog med ansøgerne. Der er lavet interne støjundersøgelser i bygningen for at undgå problemer med bygningstransmitteret støj.

Desuden har ansøger oplyst til Center for Miljø, at der vil blive lavet et indgangsparti, som vil fungere som lydsluse, og som også kan rumme nogle af de ventende gæster. Center for Miljø vil stille krav om, at indgangspartiet udformes med lydsluse, og kravet vil fremgå af byggetilladelsen.

Center for Miljø har også været i kontakt med nogle af klagerne og har oplyst til disse, at en eventuel natklub skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, dvs. max 25 dB bygningstransmitteret støj hos nærmeste beboer i ejendommen og max 40 dB ekstern støj hos naboen (fx over gaden) om natten efter kl. 22. Det er desuden oplyst, at forvaltningen ikke kan gribe ind over for støj fra ventende gæster eller sammenstimlen på gaden. Det kan kun politiet.

Økonomi

Sagen har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget har truffet beslutning i sagen, vil forvaltningen udstede byggetilladelse eller nedlægge forbud efter planlovens § 14.

Hjalte Aaberg

/Lis Napstjert / Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - kortbilag](#)

