



Notat

Redegørelse for brug af kommunale indendørslokationer til kultur- og natteliv

Dette notat skitserer sagsbehandlingsprocessen for anvendelse af kommunale indendørslokationer med henblik på at afklare barrierer for dobbeltanvendelse. Der redegøres for dette med udgangspunkt i to hypotetiske lokationer. Konceptet for den ønskede anvendelse af lokalerne er fastlagt ved høring af Nattelivsudvalgets arbejdsgruppe.

Baggrund

Den 27. august 2024 bestilte Nattelivsudvalgets arbejdsgruppe et notat, der opridser et muligt initiativ til at afdække barrierer for dobbeltanvendelse ved etablering af nye initiativer på kommunale indendørslokationer. Forvaltningen har i en høring af arbejdsgruppen fået afklaring på, hvilke koncepter arbejdsgruppen ønsker, at en lokation skal rumme.

I 2023 udformede Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen en liste over ubenyttede pladser og lokaler som led i behandlingen af Borgerrepræsentationens medlemsforslag om aktivering af kommunale overskudsarealer og ubenyttede bygninger, lokaler og anlæg. Fra denne liste har forvaltningen udvalgt to lokationer, som Område for Bygninger har undersøgt med udgangspunkt i arbejdsgruppens konceptønsker.

Anvendelse af lokation - input fra arbejdsgruppen

Teknik- og Miljøforvaltningen har skitseret arbejdsgruppens ønsker for anvendelse nedenfor. Initiativet fortolkes som en undersøgelse af nye indendørs festlokationer.

Koncept: livekoncerter, kunstperformances, fællesspisning, udstillinger, DJ-aftener, dansegulv, natklub og fællesarrangementer som visning af sportsevents.

Start- og sluttidspunkt: fra 16:00 til 02:00 (eventuelt 05:00). Det bemærkes at der er forskellige ønsker og holdninger til åbningstiderne fra Nattelivsudvalgets arbejdsgruppe.

Publikumsstørrelse: 149 personer. Hvis der er flere end 149 personer kræver det større investeringer i brandsikring og udstyr.

Afspilning af musik: Der ønskes mulighed for afspilning af musik i form af koncerter og klubarrangementer med DJs. Musikken er ikke

08-11-2024

Sagsnummer i F2
2024-20598

Dokumentnummer i F2
6740920

Sagsnummer i eDoc
2024-0358692

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

begrænset til bestemte genrer og kan omfatte alt fra jazz, rock og elektronisk musik.

Lydniveau: 103 dB(A) front of house, 15 min leq (15 minutters gennemsnit, som er lydstyrke standard for spillesteder).



Bevillingsbehov: Bevillinger vil være nødvendige til arrangementer på hverdage indtil kl. 02:00 og fredag-lørdag indtil kl. 05:00. Alternativt kan lejlighedsbevillinger overvejes.

Bemærkninger

I modsætning til kommunens eksisterende kulturhuse ønskes det at undersøge mulighederne for at etablere et sted, hvor brugerne inddrages i driften og selv kan afholde natarrangementer. Målet er at teste et koncept for at få indsigt i de barrierer eller udfordringer, der kan hindre lignende initiativer for at gøres permanente.

Såfremt man ønsker at undersøge mulighederne nærmere for at etablere nye indendørs festlokationer af denne karakter, skal forvaltningen afklare, om det er muligt inden for kommunalfuldmagten at udlicitere driften af lokationerne til private.

Eksempel på sagsbehandling for Baldersgade 10

Stednavn: Baldersgade 10	
	
Beliggenhed Ejendommen er beliggende ud til Baldersgade, som er en sidegade til Nørrebrogade.	Fakta Bydel: Nørrebro Baldersgade 10, 2200 København Institutionsbygning 573 kvm, derudover er der et mindre udeareal foran og bagved lejemålet.
Opmærksomhedspunkter Ingen	Aktiveringsmuligheder Kulturelt formål

Ejendommen er beliggende på Baldersgade, en sidegade til Nørrebrogade. Bygningen omfatter 573 m² samt et mindre udeareal foran og bagved. Tidligere har bygningen været brugt til institutioner.

Der er ikke en lokalplan for denne ejendom og derfor gælder kommuneplanen.

Kommuneplanen (KP19) – Her er det et B4 område hvor følgende er gældende: Områderne anvendes til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Som sidste del af sætningen angiver, så er det muligt, men vi skal vurdere, om det er foreneligt med boliganvendelsen. Det gøres igennem øvrig lovgivning, her nok særligt ift. støjkrav. Derfor kan denne beliggenhed være lidt vanskelig at placere festlokale i.

Læs mere om kommuneplanens rammebestemmelser for den kategori her: <https://kp19.kk.dk/rammer/omraadetyper/boliger-b>

Et hurtigt kig i byggesagsarkivet giver indtryk af, at senest godkendte forhold er fritids- og ungdomsklub, og at ejendommen er brandsikret i 1976. Derudover er der etableret ventilation, som hvis den er vedligeholdt formentlig vil kunne genanvendes/ombygges.

I forhold til støj ville der skulle laves en grundig akustisk gennemgang af lokationen, som sandsynligvis vil ende ud i en vurdering af at der skal efterisoleres kraftigt for at det bliver muligt at kunne spille de ønskede 103 dB(A), og samtidigt leve op til de gældende grænseværdier for støj. Herudover skal det bemærkes, at lokationen ligger i et beboelsesområde, og at der er henholdsvis 5 og 12 m til nærmeste beboelse. I nr. 8 bor der 25 mennesker pr. opgang og i karreen bagved bor der 16-25 mennesker pr. opgang.

Eksempel på sagsbehandling for Sundholmsvej 10A+B

Stednavn: Sundholmsvej 10A+B	
	
Beliggenhed Lejemålet er beliggende som en del af Sundholmbebyggelsen på Amager.	Fakta Bydel: Amager Vest Sundholmsvej 10A+B, 2300 København Værksted 490 kvm
Opmærksomhedspunkter Ingen	Aktiveringsmuligheder Kulturelt formål

Lejemålet er beliggende i Sundholmbebyggelsen på Amager. Det rummer 490 m² og har tidligere været benyttet som værksted.

Der er ikke en lokalplan for denne ejendom og derfor gælder kommuneplanen.

Kommuneplanen (KP19) – Her er det et O2 område hvor følgende er gældende: Områderne anvendes til offentlige formål samt private institutioner, faciliteter og funktioner m.v. af almen karakter, som kan indpasses i det pågældende område.

Områderne O2-O4 anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.

Læs mere om kommuneplanens rammebestemmelser for den kategori her: <https://kp19.kk.dk/rammer/omraadetyper/institutioner-og-fritids-omraader-o>

Et meget hurtigt kig i byggesagsarkivet giver indtryk af, at senest godkendte forhold fra 2002 er stueetage med 2 husvildeboliger og 5 enkeltværelser med adgang til fælles køkken og wc-baderum samt indretning af 1., 2. og 3. sal, med 4 husvildeboliger og 5 enkeltværelser, med adgang til fælles køkken og wcbaderum, pr. etage, bygning K Sønderbro Hospital.

O2 områder er mere "frie" ift. at placere forskellige funktioner. Dog er det fortsat en del af vurderingen, om støjkrav kan overholdes, hvis der er støjfølsom anvendelse i den øvrige del af ejendommen og i nabobygningerne.

I forhold til støj ville der også her skulle laves en grundig akustisk gennemgang af lokationen, som sandsynligvis vil ende ud i en vurdering af at der skal efterisoleres kraftigt for at det bliver muligt at kunne spille de ønskede 103 dB(A), og samtidigt leve op til de gældende grænseværdier for støj. Lokationen ligger dog i et mere blandet område, med større afstand til nabobygninger. Nærmeste beboelse ligger 14 og 25 meter væk og der bor henholdsvis over 25 mennesker pr opgang og 16-25 mennesker pr. opgang. Det skal hertil bemærkes at lokationen ligger i et område hvor der er en del erhverv, hvilket kunne gøre at en lokation som denne ville være mere egnet til formålet.

Baggrund: Processen for at søge tilladelser til brug af lokationer

Processen starter med, at Teknik- og Miljøforvaltningen undersøger, hvad lokationens seneste godkendte forhold er – altså, hvad bygningen sidst har været brugt til. Dette stemmer ikke altid overens med de fysiske forhold, da der kan være sket ændringer, som der ikke er søgt byggetilladelse til.

Derefter undersøges det, om den nye anvendelse er mulig i henhold til gældende lokalplan og kommuneplan. Hvis den ikke er det, skal det

vurderes, om der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, et lokalplantillæg eller en ny lokalplan, der muliggør den ønskede anvendelse. Derudover kan der være servitutter tinglyst på ejendommen, som kan hindre anvendelsen, hvis ikke de kan aflyses.

Der skal søges byggetilladelse, hvis der laves en væsentlig anvendelsesændring. Det vil sige indrette en ny type erhverv i et lejemål, der før har været anvendt til en anden type erhverv.

En væsentlig anvendelsesændring for et erhvervslejemål kan fx være:

- fra kontor til butik og omvendt
- fra butik til café/restaurant og omvendt
- fra liberalt erhverv til serviceerhverv og omvendt
- fra uudnyttet lejemål til udnyttet lejemål

Når der sker en væsentlig anvendelsesændring, så skal krav i Bygningsreglementet (BR18) overholdes. Det kan være vanskeligt, da BR18 primært er skrevet til nybyggeri. Herunder er nævnt nogle af de væsentligste:

- Støjkrav, hvis der er støjfølsom anvendelse i nærheden (f.eks. boliger, hotel og lign.) kan være en udfordring at overholde.
- Brandforhold/brandkrav er generelt et opmærksomhedspunkt – f.eks. er der tilstrækkelige brandredningsarealer uden for bygningen og tilstrækkelige og flugtveje.
- Hvis der skal etableres et produktionskøkken, så er der krav om, at der skal være tilstrækkelig ventilation.
- Der er i bygningsreglementet krav til rummenes indretning og loftshøjde, adgangsforhold samt toiletforhold.
- Krav til tilgængelighed herunder niveaufri adgang og handicap-toiletter
- Hvis friarealerne ønskes inddraget til f.eks. servering (dvs. erhvervsmæssig brug), så skal det undersøges, om det er muligt. Det vil afhænge af friarealernes størrelse ift. den eksisterende anvendelse.
- Etablering af festlokaler vil genere en øget affaldsmængde, derfor skal der være plads til en hensigtsmæssig placering og håndtering af erhvervsmæssigt affald.
- Bil- og cykelparkering er der forskellige krav til alt efter anvendelsen, og der kan være beskrevet forhold omkring dette i lokalplanen.
- Hvis ejendommen ikke tidligere har været godkendt som opvarmet areal, så kan der være energimæssige krav, der skal overholdes.
- Hvis der ikke tidligere har været krav til dagslys og udsyn i den senest godkendte anvendelse, så kan der være krav til disse ift. den nye anvendelse.

- Lokalplanen kan desuden stille krav til udformning af facaden, herunder vinduer og anvendte materialer, der skal overholdes ved ændringer.

Det er muligt at læse mere om kravene på Københavns Kommunes hjemmeside, hvor der er hjælp til overvejelser inden ansøgning:

<https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggetilladelse/aendring-fra-erhverv-til-andet-erhverv>

Det anbefales, at hvis der ønskes ændret anvendelse at søge om en forhåndsdialog, hvor rammer og krav afklares.

Bilagsoversigt

Bilag 1 - Link til 'Aktivering af kommunale overskudsarealer og ubenyttede bygninger, lokaler og anlæg'

Bilag 2 - Aktivering af kommunale overskudsarealer og ubenyttede bygninger, lokaler og anlæg, eksempler på lokationer



Bilag 1:

Link til bilag fra BR-møde 18.12.2023 'Aktivering af kommunale overskudsarealer og ubenyttede bygninger, lokaler og anlæg'

<https://www.kk.dk/dagsordener-og-referater/Teknik-%20og%20Milj%C3%B8udvalget/m%C3%B8de-18122023/referat/punkt-4#agenda-element-appendices>

[Aktivering af kommunale overskudsarealer og ubenyttede bygninger, lokaler og anlæg | Københavns Kommune](#)



Bilag 4

Til Borgerrepræsentationen

Eksempler fra forvaltningerne

Resumé

Dette bilag til opfølgning på medlemsforslag om aktivering af kommunale overskudsarealer og ubenyttede bygninger, lokaler og anlæg, indeholder en række eksempler fra forvaltningerne til arealer og bygninger som kan aktiveres midlertidigt eller permanent til kultur, fritid, rekreative arealer, kreative erhverv el. som beskrevet i medlemsforslaget.

Sagsfremstilling

Bilaget indeholder en række konkrete eksempler fra Økonomiforvaltningen (ØKF) og Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) til bygninger og arealer, som kan aktiveres midlertidigt eller permanent til kultur- og fritidsformål, rekreative formål, kreative erhverv eller lignende.

De bygninger og arealer, som indgår i bilaget, er ikke afdækket i forhold til, om bygningerne og arealerne kan anvendes til et specifikt formål. Det vil sige, at der ikke er foretaget en tidlig myndighedsvurdering og at det ikke er afdækket, om de konkrete arealer og bygninger arealmæssigt kan rumme bestemte funktioner. I det videre arbejde med aktivering af de konkrete bygninger og arealer må der derfor tages forbehold for eventuelle uforudset lovgivningsmæssige eller fysiske hindringer, som ikke er kendt på nuværende tidspunkt. Eksemplerne udgør ikke en udtømmende liste og skal betragtes som et øjebliksbillede. De ubenyttede bygninger vil løbende blive udbudt til kommunens fagforvaltninger eller udlejet til private aktører, ligesom der løbende kan træffes beslutning m anvendelse af de ubenyttede arealer.

Eksemplerne i bilaget er opdelt i følgende dele:

- Eksempler på kommunale bygninger
- Eksempler på kommunale grønne områder
- Eksempel på vejarealer

Ud over eksemplerne i dette bilag finder der også uudnyttet potentiale i de gældende udviklingsplaner for parker og naturområder, som indeholder en række udviklingsinitiativer. Eksempler på

13-11-2023



Sagsnummer i F2
2023 - 14615


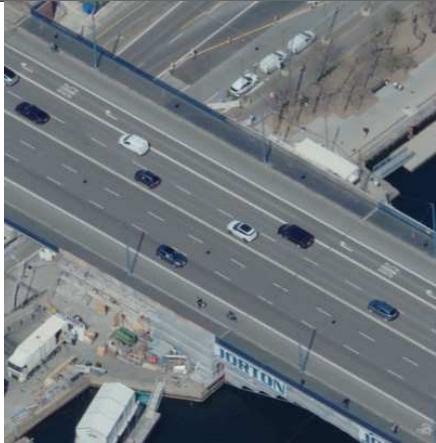
Dokumentnummer i F2
3837797



Sagsnummer eDoc
2023-0361715

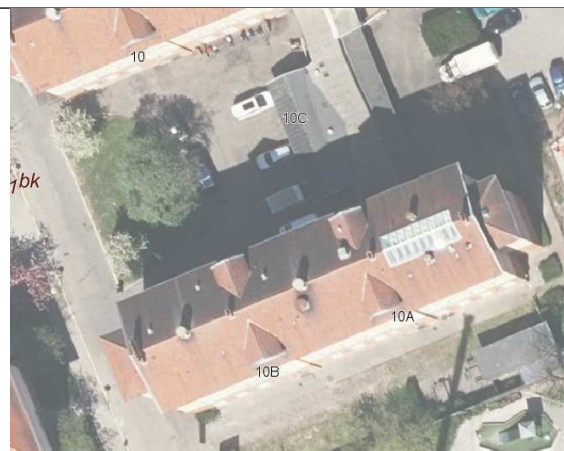
udviklingsinitiativer i udviklingsplaner for parker og naturområder kunne være; nye badefaciliteter der er tilgængelige for alle (Amager Strandpark), naturværksted ved stranden (Valbyparken), naturlegeplads (Kalvebod Miljøcenter), kystsikring af ø (Damhusengen og Damhussøen). Som det fremgår af bilag 4, er udviklingsinitiativerne ikke finansierede.

Eksempler på kommunale bygninger

Stednavn: Ved langebro 1	
	
Beliggenhed Lejemålene er beliggende under broens vejbane ud til havnen.	Fakta Bydel: Indre By og Amager Vest Ved langebro 1, 2300 København Garagebygning 175 kvm og 296 kvm
Opmærksomhedspunkter Lejemålene er under renovering, forventes afsluttet i 2026.	Aktiveringsmuligheder Kulturelt formål

Stednavn: Christians Brygge 31	
	
Beliggenhed Lejemålet er beliggende under broens vejbane ud til havnen.	Fakta Bydel: Indre By Christians Brygge 31, 1219 København Lagerbygning 484 kvm
Opmærksomhedspunkter Lejemålet er under renovering, forventes afsluttet ved udgangen af 2023.	Aktiveringsmuligheder Kulturelt formål

Stednavn: Baldersgade 10	
	
Beliggenhed Ejendommen er beliggende ud til Baldersgade, som er en sidegade til Nørrebrogade.	Fakta Bydel: Nørrebro Baldersgade 10, 2200 København Institutionsbygning 573 kvm, derudover er der et mindre udeareal foran og bagved lejemålet.
Opmærksomhedspunkter Ingen	Aktiveringsmuligheder Kulturelt formål

Stednavn: Sundholmsvej 10A+B**Beliggenhed**

Lejemålet er beliggende som en del af Sundholmbebyggelsen på Amager.

Fakta

Bydel: Amager Vest
Sundholmsvej 10A+B, 2300 København
Værksted
490 kvm

Opmærksomhedspunkter

Ingen

Aktiveringsmuligheder

Kulturelt formål

Stednavn: Svinestald på Sundholm**Beliggenhed**

Lejemålet er beliggende som en del af Sundholmbebyggelsen på Amager. Lejemålet har ingen selvstændig adresse, men er beliggende mellem Sundholmsvej 50A og 46.

Fakta

Bydel: Amager Vest
Ingen adresse
Bygning
Ca. 350 kvm

Opmærksomhedspunkter

Bygningens byggetekniske tilstand vurderes være dårlig, og det skal undersøges nærmere, hvordan bygningen kan renoveres og efterfølgende anvendes.

Aktiveringsmuligheder

Kulturelt formål

Stednavn: Glentevej 2A**Beliggenhed**

Lejemålet er beliggende på et smalt areal mellem højbanen på Nørrebro og etageejendommene ud til Glentevej/Nordre Fasanvej.

Fakta

Bydel: Bispebjerg
 Glentevej 2A, 2400 København NV
 Bygning/jordareal
 Ca. 250 kvm

Opmærksomhedspunkter

Bygningen er i en dårlig byggeteknisk tilstand og skal sandsynligvis nedrives.

Der er planlagt en cykelsti på arealet, som ikke er blevet prioriteret i forhandlingerne om buget eller overførelsessag.

Aktiveringsmuligheder

Kulturelt eller rekreative formål.

Stednavn: Frederikssundsvej 83A**Beliggenhed**

Lejemålet er beliggende på hjørnet af Frederikssundsvej og Hulgårdsvej. Lejemålet er en del af Tomsgården Brandstation, hvor Hovedstadens Beredskab lejer størstedelen af ejendommen.

Fakta

Bydel: Bispebjerg
 Frederikssundsvej 83A, 2400 København
 Bygning
 355,7 kvm, (heraf er 56,60 kvm kælder),
 derudover er der en mindre for- og baghave
 til lejemålet.

Opmærksomhedspunkter

Det er endnu ikke afklaret med bygningsmyndigheden, om ejendommen har status af bolig eller erhverv.

Der er et indvendigt vedligeholdelsesbehov, som vil skulle løses i forbindelse med en evt. ny funktion.



Aktiveringsmuligheder



Kulturelt formål

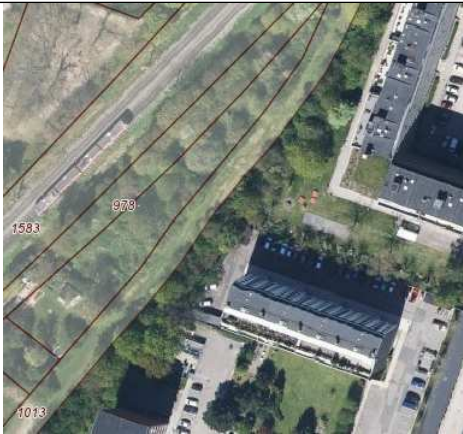

Eksempler på kommunale grønne områder

Stednavn: Backersvej 94	
	
<p>Beliggenhed Arealet er beliggende på hjørnet af Backersvej og Samosvej, over for Skolen ved Sundet.</p>	<p>Fakta Bydel: Amager Øst Backersvej 94, 2300 København Jordareal, matr. 8ds Sundbyøster, København 193 kvm</p>
<p>Opmærksomhedspunkter Arealet vurderes vanskeligt at bebygge og derfor velegnet til rekreative formål.</p>	<p>Aktiveringsmuligheder Rekreative formål</p>

Stednavn: Storegårdsvej 9	
	
Beliggenhed Arealet er beliggende på hjørnet af Storegårdsvej og Toften.	Fakta Bydel: Brønshøj-Husum Storegårdsvej 9, 2700 Brønshøj Jordareal, matr. 3415 Husum, København 296 kvm
Opmærksomhedspunkter Ingen	Aktiveringsmuligheder Rekreative formål Der mulighed for en mindre bygning på arealet, hvis anvendelsen og udformningen er i overensstemmelse med lokalplan nr. 383, Toften.

Stednavn: Grænse til Lersøparken	
	
Beliggenhed Arealerne er beliggende i den nordøstlige del af Lersøparken, mellem bebyggelsen Bispebjerg Bakke, Farumbane og kolonihaveforeningen.	Fakta Bydel: Bispebjerg Jordareal, en del af matr. 1564 Utterslev, København, 1504, 1454, 1506 mf. alle Utterslev, København. Ca. 1500 kvm
Opmærksomhedspunkter Arealerne er omfattet af fredningen af 10 københavnske Parker, en ny benyttelse skal være i overensstemmelse med bestemmelserne i fredningen. En ny benyttelse af arealerne skal være i overensstemmelse med Udviklingsplan for Lersøparken og Kolonihaveparken fra 2018.	Aktiveringsmuligheder Rekreative formål

Stednavn: Areal ved Bispeengbuen	
	
Beliggenhed Arealet er beliggende mellem Bispeengbuen og ejendommene Hillerødgade 87-55, samt kommunegrænsen til Frederiksberg.	Fakta Bydel: Bispebjerg Jorddareal, matr. 1426 Utterslev, København 2229 kvm
Opmærksomhedspunkter Der er kun adgang via ejendommene Hillerødgade 87-55's matrikel og der vil derfor skulle findes en løsning på adgangen til arealet ved en ny benyttelse.	Aktiveringsmuligheder Rekreative formål

Stednavn: Grønt areal ved haveforening	
	
Beliggenhed Arealet er beliggende mellem en kolonihaveforening og kommunegrænsen til Frederiksberg. Arealet ligger tæt ved Grøndal station og Grøndalsparken.	Fakta Bydel: Vanløse Jorddareal, nordlig del af matr. 1013 Utterslev, København Ca. 1500 kvm
Opmærksomhedspunkter Den sydlige del af matriklen fungerer som adgangsvej for en kolonihaveforening og indgår derfor ikke i arealet. Arealet er maksimalt ca. 8 meter i bredden.	Aktiveringsmuligheder Rekreative formål

Stednavn: Areal ved Enghavevej**Beliggenhed**

Arealerne er beliggende ud til Enghavevej, tæt ved Vesterbrogade, ved adresserne Enghavevej 6 og 6E, 1674 København.

Fakta

Bydel: Vesterbro-Kongens Enghave
 Jorddareal, matr. 118 Udenbys Vester Kvarter, København
 312 kvm

Opmærksomhedspunkter

Der skal ved en evt. omdannelse af hele pladsen tages stilling den nuværende lejer af matr. 99 Udenbys Vester Kvarter, København.

I lokalplan omfatter pladsdannelsen også dele af matr. 119 Udenbys Vester Kvarter, København og matr. 133 Udenbys Vester Kvarter, København, som ikke er ejet af Københavns Kommune.

Dele af arealet er eksproprieret til offentlig vej og indeholder cykelsti og fortov.

Aktiveringsmuligheder

Rekreative formål eller kulturelt formål

Der er i lokalplan nr. 554, Sundevedsgadekarreen, mulighed for ny plads med pavilloner på arealet.

Eksempel på vejarealer

Stednavn: Busvendesløjfen på Ålholm Plads	
	
<p>Beliggenhed</p> <p>Arealet er beliggende på Ålholm Plads, på hjørnet af Ålholmvej og Roskildevej. Arealet består af selve det gamle vejareal til busser, som ikke benyttes i dag.</p>	<p>Fakta</p> <p>Bydel: Valby Jordareal, del af offentlig vej Ca. 400 kvm.</p>
<p>Opmærksomhedspunkter</p> <p>Det gamle vejareal til busser er i dag omdannet til almindelig parkering.</p> <p>Det skal afklares om Københavns Kommune også kan bruge den tidligere bygning til buschaufførens pauser.</p>	<p>Aktiveringsmuligheder</p> <p>Rekreative formål eller kulturelt formål</p>