



Bilag 3
vedrørende dispensation fra lokalplan nr. 311 ”Teglårdstræde”

18-12-2007

**Gennemgang af modtagne henvendelser i forbindelse med
naboorientering fra den 16. oktober til den 5. november 2007
om etablering af udeservering, Teglårdstræde 4A - 8B**

Sagsnr.
2007-108643

Dokumentnr.
2007-463744

Sagsbehandler
Jesper Thorkildsen

*1. Brev af 29. oktober 2007 fra Lars Skeel på vegne
beboerforeningerne Teglårdstræde 5, 7, 9 og 11.*

Beboerne er imod udeservering, da man i forvejen er generet af støj i forbindelse med, at folk står uden for cafeerne og ryger. Man frygter, at udeservering vil tiltrække endnu flere folk, der ved ophold på en meget lille plads med høje mure vil medføre endnu større støjgener. Man henviser endvidere til, at der er tale om et meget tæt befolket område, der i forvejen er præget af meget liv og mange restauranter. Det vil især være generende for beboerne i stueetagen, Teglårdstræde 7, da de har vinduer mod gaden og således vil blive generet af indblik fra restaurationens kunder, når de sidde udendørs.

Bemærkninger:

Forvaltningen har været positiv for at fremme en dispensationssag, fordi den lille plads står i umiddelbar forbindelse med gaden og er uden sammenhæng med de øvrige ubebyggede arealer i karreen. Der er således tale om en oplagt mulighed for at etablere udendørs servering i forbindelse med den restaurant i stuen og kælderetagen, der er givet tilladelse til i overensstemmelse med lokalplanen.

Da der er tale om en gade med en del beboelse, har forvaltningen villet betinge en dispensation af, at der i første omgang bliver tale om en treårig periode, hvor konceptet kan afprøves. Endvidere vil det blive betinget, at der ikke spilles musik i forbindelse med den udendørs servering.

Thor Stevnss Real Estate Services A/S, der er ansøger, har i brev af 11. december 2007 oplyst, at ejendommens ejer er meget bevist om, at lejere inkl. de dermed afledte forhold omkring orden og støj finder sted på en ordentlig måde med hensyntagen til naboer og områdets miljø. Havde ønsket været udelukkende at maksimere indtjeningen, ville udlejning til Mac'Donalds eller Hard Rock Café finde sted med mere støj og flere gener for beboerne - selv uden udeservering. Ejers ønske om at leje ud til en spiserestaurant i den bedre ende af kvalitetsskalaen vil bidrage til ejendommens økonomi og samtidigt tilsikre et godt miljø med hensyn til orden og støjgener i området. Det pointeres, at etablering af udeservering med deraf følgende kontrol med ophold og færden på området vil fjerne de støjgener, der stammer fra personer i området, der tager ophold på pladsen for at ryge, drikke etc. Gennem lejekontrakten har ejeren pålagt lejer, 1) at der ikke spilles musik udendørs, 2) at udeserveringen ophører hver aften kl.

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 2. + 3. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1320

Telefax
3366 7020

E-mail
jestho@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

23.00, 3) at udeservering kun finder sted i sommerhalvåret, og 4) at antallet af serveringspladser er begrænset af en adgangsvej langs muren til Teglårdstræde 10 for øvrige beboere samt adgangsvej gennem serveringsområdet til restauranten. Sluttelig anføres det, at en kontrolleret og overvåget anvendelse af området vil eliminere mange af de støjgener etc., der eksisterer i dag, og den foreslåede anvendelse som restaurant med udeservering vil bidrage til at højne kvarterets standard.

Forvaltningen anbefaler på denne baggrund dispensationen, men at det yderligere betinges, at udeserveringen må ophøre, hvis der kommer efter forvaltningens skøn berettigede klager over støjen.

2. Brev af 4. november 2007 fra Karen Helveg Petersen på vegne Ejerforeningen Teglårdstræde 10

Ejerforeningen er imod, at der indrettes udeservering til kl. 23.00 hele året i en treårig periode.

Generelt anfører man, at området i forvejen er fyldt med restauranter, cafeer og barer - ca. 50 i Nørre Kvarter - men at der ikke er tradition for udeservering i større stil. Man er af den opfattelse, at udeservering vil medføre mere larm og affald i gaden. Endvidere frygter man, at en tilladelse til udeservering i større stil vil gøre området til en partyzone, hvor folk lige skal hen og se, hvad der sker. På grund af rygeforbudet er uderestauranter ved at blive populære, hvilket vil medføre endnu flere cigaretskod drysset overalt. Endvidere er man bekymrede for de såkaldte terrassevarmere, der medfører stort CO₂-udslip, og der udtrykkes forundring over, at kommunen ikke har nogen politik på dette område, og spørgsmålet stilles, om Københavns virkelig skal have udeservering hele året.

Specifikt er man utilfreds med det fremsendte tegningsmateriale, der ikke er konkret nok, og det kan ikke udledes, hvor mange borde, der bliver tale om. På denne baggrund finder man, at beslutningsgrundlaget er meget tyndt. Man frygter endvidere, at en begrænsning af tilladelsen til tre år vil medføre risiko for, at der ikke er grundlag for at foretage den fornødne investering i kvalitet, og den drivende kraft vil udelukkende blive stor omsætning. Endelig nævnes, at lejlighederne i Teglårdstræde 10 har soveværelse ud til den ydermur, der vender ud mod pladsen, og larm vil tydeligt gå gennem muren, ligesom man vil blive generet af lugtgener fra køkkenet uanset, at alle vil hævde, at udluftningen er i orden. Endelig foreslås, at der foretages en samlet planlægning for hele ejendommen, inden spørgsmålet om dispensationer overhovedet tages op.

Bemærkninger:

Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 1, idet bemærkes, at der ikke er lovmæssigt grundlag for, at kommunen kan forbyde terrassevarmere, men at brugen heraf må forudsættes at blive

minimeret, da udlejer alene ønsker udeservering i sommerhalvåret. Eventuelle lugtgener må behandles efter de gældende regler herom og kan ikke specielt relateres til udendørs servering.

3. Brev af 4. november 2007 fra Gertrud Købke Sutton, Teglgårdstræde 9

Det anføres, at Teglgårdstræde 9 er den bygning, der er nærmest på udeserveringen, og beboerne finder planerne i nogen grad foruroligende. Der gives udtryk for, at støjniveauet i gaden er steget på grund af udeservering ved de eksisterende tre restauranter i gaden. Samtidig har rygeforbudet bevirket, at mange gæster sendes ud på gaden til ind i de små timer. Da kvarteret blev renoveret i firserne, tiltrak det et andet klientel, som føler sig meget knyttet til kvarteret. Der gives udtryk for, at det giver god mening at lave en restaurant på ejendommen, da der er tale om en charmerende bygning, og pladsen er som skabt dertil. Man frygter dog følgerne - mange timers daglig belastning af naboerne med musik og grupper, som slår sig ned på pladsen til langt ud på natten. Folk, der bor og arbejder i huset er virkelig bekymrede, og beder om endnu en gang at vurdere, om ikke beboernes tarv bør prioriteres over profitten ved udeservering.

Bemærkninger:

Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 1.

4. Underskriftsliste, modtaget 5. november 2007 med 6 underskrifter fra personer boende Teglgårdstræde 12, 12A og 12B

6 personer, der bor Teglgårdstræde 12, protesterer mod at der gives dispensation fra lokalplanen.

Bemærkninger:

Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 1.

Efter fristens udløb er modtaget:

5. Brev af 4. november 2007 (modtaget 6. november 2007) fra Thøger K. Christiansen, Teglgårdstræde 5

Man undrer sig over ikke at være blevet hørt. Man ville nok i sin tid have protesteret kraftigere mod lokalplan nr. 311, hvis man havde vist, at den få år senere skulle tilsidesættes. Man er ikke imod, at der indrettes restaurant i bygningen, det er udeserveringen, man er imod. Man ser 200 m² borde med øludskænkning for sig, hvor folk bliver morsommere, jo mere øl de drikker - "Nyhavn i Teglgårdstræde". Selv om udskænkningen slutter klokken 23, så varer det mindst én time, før folk går derfra, hvorefter oprydning skal finde sted. Der kan således først forventes ro efter midnat. Man beder om, at forslaget forkastes, da der vil være tale om en forringelse af livskvaliteten for beboerne og skatteyderne i gaden.

Bemærkninger:

Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 1, idet skal nævnes, at forvaltningen har valgt at orientere ejere og lejere og brugere af ejendommene Teglgårdstræde 7-11 og 10-12, da disse ejendomme ligger umiddelbart op til den aktuelle ejendom eller så nær derved, at man delvis kan se, hvad der foregår på den lille plads. Forvaltningen har skønnet, at orientering af beboere m.fl. i øvrige ejendomme er af underordnet betydning.

6. Brev af 5. november 2007 (modtaget 8. november 2007) fra Birthe og Rolf Lystrup Andersen, på vegne af beboerne Teglgårdstræde 5
Man undrer sig over ikke at være blevet hørt, og det anføres, at de tre høje facader på den lille plads bevirker, at der opstår noget man kunne kalde "badeværelsesakustik". Dette oplevede man under en gadefest i august, hvor snak, klirrende glas og ikke mindst musikken blev forstærket i urimelig grad. Teglgårdstræde er en rigtig beboelsesgade, som allerede er beriget med 4 værtshuse, så beboerne savner ikke noget. Det nævnes, at kommunen tidligere har meldt ud, at man ønsker at tiltrække fastboende familier, hvilket er lykkedes i gaden, der har en alsidig beboersammensætning, som man værdsætter. Der er gennem de senere år opstået en uheldig ubalance mellem larmen fra gadens barer og cafeer, der er intensiveret i en sådan grad, at børn og voksne har svært ved at få deres nattesøvn. Man kan først håbe på at få noget søvn efter klokken 2 om natten. Man frygter en udvikling, som opleves af mange i Læderstræde og Kompagnistræde, og mener ikke, at der skal satses ensidigt på en udvikling, som kan opleves på Reperbahn i Hamburg. Derfor siger man nej til udeservering.

Bemærkninger:

Der henvises til bemærkningerne til brev nr. 1 og 5.