

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

Teknik- og Miljøudvalget skal drøfte en sag om indretning af en natklub i Store Strandstræde.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. en sag om indretning af en natklub i Store Strandstræde.

Problemstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at indrette en natklub i kælderen og stueetagen på ejendommene Store Strandstræde 10 - 14 og Nyhavn 11. Forvaltningen har modtaget flere indsigelser mod projektet fra beboere i området på grund af de gener, en natklub vil medføre. Desuden har borgmesteren og Lars Dueholm på baggrund af henvendelser fra borgere bedt om at blive orienteret om sagen.

Forvaltningen har efterfølgende fået oplyst, at der vil blive sendt en ændret ansøgning om indretning af natklub.

På foranledning af indsigelserne mod projektet har borgmesteren nu besluttet, at sagen indstilles til drøftelse i Teknik- og Miljøudvalget.

Løsning

Der er søgt om tilladelse til at indrette en natklub på ejendommene matr. nr. 6, 81 og 82 Sankt Annæ Øster Kvarter, København, Store Strandstræde 10 - 14 og Nyhavn 11. Sagen er under behandling i Center for Byggeri.

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

Natklubben indrettes i en del af kælderen og i en del af stueetagen. Indgang til natklubben sker ifølge ansøgningen fra kælderen i Store Strandstræde 14. Ved et forudgående møde på ejendommene havde Center for Byggeri fået den opfattelse, at den primære adgang skulle ske fra Nyhavn. Det kan ikke kræves, at indgangen flyttes til Nyhavn 11, men Center for Byggeri har foreslået dette og afventer svar fra ejeren.

Der er sammenlagt tale om et etageareal på 813 m² fordelt på 285 m² i stueetagen og 528 m² i kælderetagen.

I ansøgningen er angivet, at underetagen indrettes til 250 personer og stueetagen til 350 personer. Det er umiddelbart vurderet, at natklubben brandmæssigt vil kunne godkendes til knap 1000 personer.

En matrikulær sammenlægning af de tre ejendomme er nødvendig for projektets gennemførelse, da indretningen sker over matrikelskel. Alle ejere i de berørte ejendomme skal godkende sammenlægningen før end sammenlægningen kan finde sted.

For ejendommene Store Strandstræde 14 og Nyhavn 11 har Center for Byggeri modtaget fuldmagt fra ejeren Nyhavn 11 ApS.

Ejendommen Store Strandstræde 10-12 er opdelt i ejerlejligheder. Center for Byggeri har derfor bedt ejerens (Nyhavn 11 ApS) advokat om at fremskaffe fuldmagter fra samtlige ejere af ejerlejlighederne i Store Strandstræde 10 - 12 og meddelt, at byggetilladelse ikke vil blive givet, før vi har fuldmagterne.

Det skal bemærkes, at det fremgår af en indsigelse mod projektet fra ejerne af lejligheden Store Strandstræde 10, 2. tv., at disse ejere ikke ønsker en matrikulær sammenlægning. Projektet kan derfor ikke gennemføres som det foreligger i den oprindelige ansøgning, med mindre den pågældende ejer samtykker eller sælger.

Det ansøgte projekt vurderes i øvrigt umiddelbart ikke at kunne nægtes i forhold til byggelovgivningen.

Center for Byggeri har efterfølgende modtaget en forespørgsel vedrørende et reduceret projekt til indretning af natklub. I dette projekt er der indgang til natklubben fra stueetagen i Store Strandstræde 14. Det er oplyst, at natklubben ønskes godkendt til 150 personer i kælderen og 350 personer i stueetagen, og at der vil blive sendt en revideret ansøgning.

Planmæssige forhold

Der er en væsentlig interesse fra beboere i Store Strandstræde, som har udtalt sig meget 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 henhold til rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2005 ligger ejendommene i et C*-område, der fastlægger anvendelsen 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 planlovens § 13, stk. 2, 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.

I henhold til 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 godt 800 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.

På denne baggrund findes der ikke at være 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.

Skulle kommunen ønske at modsætte sig det pågældende, ville det skulle overvejes at nedlægge forbud i henhold til planlovens § 14 med henblik på at tilvejebringe en lokalplan, der hindrer indretning af restaurant det pågældende sted, idet en natklub planmæssigt set sidestilles med en restaurant.

Nedlæggelse af et § 14-forbud skal have en planmæssig begrundelse, som i dette tilfælde skal ses i en meget bred planmæssig sammenhæng set i lyset af, 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 butiks- forlystelses- og kulturcenter. Desuden er Nyhavnsområdet en af hovednerverne i det højt prioriterede byliv.

Den aktuelle karre og nabokarreen 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 yderligere 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 sontring betyde en inddæmning af de anvendelsesmuligheder, som i dag er et af grundlagene for Nyhavns mangfoldighed.

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 større indgangsparti, som vil fungere som lydsluse, og som også kan rumme nogle af de ventende gæster. Det yderste lokale mod Store Strandstræde vil efter det oplyste blive et område med lavere musik (et sted hvor folk kan sidde og snakke), hvilket gerne skulle minimere gener fra musikstøjen.

Det skal bemærkes, at disse tiltag ikke umiddelbart ses at fremgå af det oprindelige projekt, som ligger til behandling i Center for Byggeri, men at det på grund af natklubbens størrelse vil kunne kræves, at indgangspartiet udformes med lydsluse.

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

Forvaltningen afventer en revideret ansøgning og Teknik- og Miljøudvalgets eventuelle bemærkninger til sagen. Når dette foreligger, vil sagen blive færdigbehandlet.

Hjalte Aaberg/

Lis Napstjert / Ulrik Winge

bilag

