



## Notat

### Bilag 5 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

29. april 2020

I forbindelse med ansøgning om midlertidig anvendelsesændring af Turbinehallerne på Adelgade 10, 1304 København K har sagen været sendt i naboorientering vedr. dispensation fra lokalplan 375 til at anvende ejendommen til forsamlingslokale med mulighed for at anvende bygningen til blandt andet madmarked, modeshows, loppemarked og spillested.

Sagsnummer  
2020-0059121

Dokumentnummer  
2020-0059121-6

Naboorienteringen er fremsendt til 170 beboere på og ejere af adresserne Adelgade 1, 3, 5, 6A, 7, 8, 11, 12 og 13 samt Gothersgade 3, 49 og 52. Høringsperioden lå fra den 31. januar til den 21. februar 2020. Indre By Lokaludvalg var i første omgang ikke blevet hørt, og derfor blev høringsperioden forlænget til 17. april 2020. Forvaltningen har modtaget 18 høringssvar. Et høringssvar er positivt overfor forslaget, et er ikke et høringssvar, men en aktindsigtsbegæring, Metroselskabet har ingen bemærkninger og de resterende 16 høringssvar er modstandere af, at der tillades en anvendelse, der tiltrækker et publikum, der allerede dominerer området og som medfører væsentlige gener i form af støj og uro især om natten i området omkring Gothersgade – to her af er fra samme indsiger. Høringssvaret fra Lokaludvalget omfatter en positiv tilkendegivelse fra et udvalgsmedlem, ligesom flere af høringssvarene er positive overfor, at der kommer til at ske noget med ejendommen.

Indsigelserne kan overordnet grupperes i to grupper, hhv. forhold der ikke reguleres af byggelovgivningen og forhold, der reguleres af byggelovgivningen:

#### 1. Forhold der ikke reguleres af byggelovgivningen

- a) *Støjgener*
- b) *Natteliv*
- c) *Affaldsgener og renhold af Adelgade.*

#### 2. Forhold der reguleres af byggelovgivningen

- a) *Parkering*
- b) *Utilstrækkelige toiletforhold*
- c) *Lugtgener*
- d) *Langsigtede planer*

Bygge-, Parkerings- og  
Miljømyndighed  
Byggesager Jura  
Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

## **1. Forhold der ikke reguleres af byggelovgivningen**

### **1.a Støjgener (overholdelse af støjgrænser ved anvendelse til spillested)**

Den overvejende del af indsigelserne handler om, at området i dag er væsentligt generet af støj og anden uro, der stammer fra områdets natteliv. Indsigerne ønsker ikke, at restaurationsområdet udvides og suppleres med mulighed for afholdelse af koncerter og lignende.

#### *Bemærkninger*

Der vil med den ansøgte anvendelsesændring komme nyt liv på ejendommen og i kvarteret. Der er ingen aktivitet i bygningen i dag, og den fremstår forladt.

Det er miljølovgivningen, der varetager de modstridende interesser, der kan være i et levende byområde, hvor der også er boliger. Kommunen har i 2017 vedtaget en plan for restaurations- og nattelivet for at skabe en bedre balance mellem natteliv og de beboere, som er generet her af. Der ligger på kommunens hjemmeside en Restaurationsforskrift, der beskriver de miljøkrav restaurationer og spillesteder skal overholde i forbindelse med drift og indretning af restaurationer i Københavns Kommune. Det er bevillingspolitiet og kommunens støjvagtordning, der tager hånd om, at miljøkravene overholdes.

### **1.b Natteliv**

Som skrevet ovenfor, er det et gennemgående tema i indsigelserne, at området er domineret af, at eksisterende virksomheder ønsker at tiltrække et publikum, der kommer for at more sig. Derfor er beboerne imod, at der gives dispensation til, at der etableres mere af samme slags.

En del af indsigerne kommenterer på høringsbrevets formulering om at afprøve ejendommens potentiale til at bidrage til et mere levende bymiljø.

Høringssvaret fra Indre Bys Lokaludvalg spørger direkte ind til hvem, der har vurderet, at ejendommen skal bidrage til mere liv i området, og hvad der ligger til grund for vurderingen.

Lokaludvalget giver sammen med øvrige indsigelser forvaltningen har modtaget efter den oprindelige høringsperiodes ophør udtryk for bekymring over, at blandt andet ejendomme mod Gothersgade, der er omfattet af lokalplanen, ikke er blevet hørt.

Flere af indsigelserne giver udtryk for modstand mod, at der bliver meddelt alkohol- og natbevilling. Andre udtrykker at det er et problem, og har væsentlig indflydelse på uroen i området, at der indtages og handles med euforiserende stoffer.

#### *Bemærkninger*

Formuleringen om ejendommens potentiale skal blandt andet ses i lyset af, at ejer, ansøger og kommunen er interesseret i, at der kommer nogle aktiviteter ind på ejendommen og ejendommens friarealer, der kan fratage området et kedeligt indtryk af at være forladt og i forfald.

Det fremgår desuden af formålet med lokalplan 375, at området fremover så vidt muligt skal bidrage til et alsidigt og levende bymiljø i det centrale byområde, herunder at de eksisterende boliger så vidt muligt fastholdes.

Lokalplan 375 er vedtaget i 2004, og er siden suppleret med tillæg nr. 1 og 2 fra hhv. den 16. april 2013 og 9. april 2018.

Tillæg nr. 1 regulerer anvendelsen af Adelgade 12 - 14, og fastlægger anvendelsen af stueetagen i Adelgade 12 til publikumsorienteret serviceerhverv. Tillæg nr. 2 regulerer anvendelsen af Adelgade 16 og Borgergade 13. Tillægget fastlægger i § 3, stk. 2, at stueetagen mod Adelgade skal indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom restaurant, café eller lignende.

Det gældende plangrundlag muliggør således, at der på stort set samtlige ejendomme i lokalplanområdet, der omfatter Adelgade 10 og i det tilstødende lokalplanområde på den modsatte side af Adelgade, kan indrettes publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen, hvilket i de seneste to tillæg til lokalplanen understøttes af, at der skal indrettes publikumsorienterede serviceerhverv. Begge tillæg har været i otte ugers offentlig høring.

Ejendommen Adelgade 10, matr.nr. 626a, Sankt Annæ Vester Kvarter, rummer 3 bygninger, se Bilag 6 Luftfoto, hvor Bygning B1, B2 og B3 er markeret. Det er kun Bygning B1 og friarealet mod naboejendommen Adelgade 12, der er omfattet af ansøgningen om ændret anvendelse. Bygning B3 ligger mellem B1 og ejendomme mod Gothersgade. Derfor har forvaltningen vurderet, at orienteringen er af underordnet betydning for ejendomme mod Gothersgade, der ikke er nabo til bygningen mod Adelgade.

Ift. alkohol- og natbevilling, så er det bevillingsnævnet, der tager stilling til hvilke bevillinger den ansøgte anvendelse vil kunne opnå. Lokaludvalgets bekymring om, at ændret anvendelse af Adelgade 10 vil kunne bruges af restaurationserhvervet til at opnå flere natbevillinger i området deler forvaltningen ikke umiddelbart. Der kan i dag indrettes publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen i stort set alle områdets øvrige ejendomme (fx Adelgade 5, 7, 9, 11 og 13, der er omfattet af lokalplan 323 "Kronprinsessegade", der fastlægger anvendelsen af stueetagen til serviceerhverv og blandt andet muliggør hotel). I ejendommene Adelgade 12 og 16 skal der indrettes publikumsorienterede serviceerhverv herunder restaurant, café eller lignende (det kunne være spillesteder, diskoteker m.m.). Adelgade 14 er ubebygget og fortsat omfattet af anvendelsesbestemmelsen offentligt teknisk anlæg i Tillæg I til lokalplan 375, men kan desuden anvendes til offentlig plads med rekreative funktioner. På adresserne Gothersgade 24 – 40 skal stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Dvs. samtlige ejendomme langs Gothersgade omfattet af lokalplan 375. Derfor finder forvaltningen ikke, at en tidsbegrænset tilladelse til indretning af publikumsorienteret serviceerhverv i den ene af 3 bygninger på ejendommen Adelgade 10 kan bruges som argument for, at bevillingsnævnet vil ændre praksis.

### **1.c Affaldsgener og renholdelse af Adelgade**

Hovedparten af indsigelserne, der har bemærkninger vedr. områdets meget aktive/uroelige natteliv, kommentere også på problematikken omkring affald. Det er særligt henkastet affald i form af blandt andet ølkrus m.m. der medvirker til at området kommer til at fremstå med et ikke særlig attraktivt indtryk, der gør beboerne bekymrede ved udsigten til, at nattelivet omkring Gothersgade udvides ned langs Adelgade.

En del af indsigelserne omfatter bemærkninger om, at Adelgade er overset i forhold til Gothersgade og indre by, når det drejer sig om renholdelse og muligheden for at komme af med sit affald. Der mangler affaldskurve i Adelgade. Bekymringen går på, at dette forhold forværres væsentligt, hvis der kommer mere "liv" i gaden.

Desuden er ejer af naboejendom bekymret for om det ansøgte vil medføre behov for øget renholdelse af passagen på naboejendommen Adelgade 12.

#### *Bemærkninger*

Problemet er umiddelbart ikke håndtering af affald inde på den enkelte ejendom, men de gener der opstår af u hensigtsmæssig adfærd og dermed et forhold, der ikke reguleres af den lovgivning, vi som byggemyndighed administrerer.

Kommunen gør en stor indsats for at få ryddet op i kvarteret under og efter de perioder (særligt weekenderne) hvor problemet er størst, og har desuden taget initiativ til, at borgere via kommunens hjemmeside (og en app, der kan downloades på smartphone), kan indmelde problemet direkte til kommunens driftsafdeling.

## **2. Forhold der reguleres af plan- og bygge lov**

### **2.a Parkering – Biler, cykler**

En indsiger udtrykker bekymring for, at der ved den ændrede anvendelse vil opstå yderligere problemer med at finde en parkeringsplads i området.

To indsigelser går på antallet af cykelparkeringspladser, og en nabo er bekymret for, om cykler der "hører til" på Adelgade 10 vil blive parkeret på naboejendommen.

#### *Bemærkninger*

Der er ikke stillet krav om etablering af parkeringspladser. Dels er der ikke i tidligere byggetilladelser stillet krav her om og dels er den ansøgte anvendelsesændring ikke væsentlig i forhold til parkeringskravet.

Den eksisterende anvendelse til offentligt teknisk anlæg (anlæg til distribution af el og/eller fjernvarme) har samme parkeringsnorm, som den ansøgte anvendelse. Der er således i forhold til parkeringskravet ikke tale om en anvendelse, der forudsætter etablering af yderligere parkering på ejendommen, og der nedlægges ikke parkeringspladser ved den midlertidige indretning.

Der er ikke grundlag for, at stille krav om yderligere parkering på ejendommen eller andetsteds i kvarteret.

### *Cykler*

Der er 22 eksisterende cykelparkeringspladser på arealet mellem Turbinehallen og skel mod Adelgade 12. De pladser opretholdes, og er i antal svarende til kommuneplanens retningslinjer for etablering af cykelparkering (fire pladser pr. 100 m<sup>2</sup>).

Vi kan konstatere, at der allerede i dag parkeres cykler (og motorcykler) på arealet, der i indsigelsen beskrives som nødvendig passage og flugtvej. Vi har forudsat, at der etableres cykelparkering på ejendommen i overensstemmelse med kommunens retningslinjer.

Ansøger oplyser, at de gerne etablerer yderligere cykelparkering langs skel mod Adelgade 12.

### **2.b Toiletter**

To indsigere mener, at toiletforholdene er utilstrækkelige.

### *Bemærkninger*

Bygningen indrettes til forsamlingshus, og der søges om en indretning, der kan rumme op til ca. 500 personer.

Forvaltningen skal sikre, at minimum et toilet etableres i overensstemmelse med bygningsreglementets § 214 om tilgængelighed og indretning for bevægelseshæmmede. Ansøger oplyser, at der i særlige tilfælde, hvor personbelastningen er højere - f.eks. i tilfælde af, at bygningen må anvendes som spillested med personbelastning på op til 500 personer, og det evt. vurderes, at der er behov for flere toiletter, end der forefindes på ejendommen, vil det være muligt at opstille mobiltoiletter.

### **2.c Lugtgener**

Indsigelserne vedr. lugtgener kommer fra de umiddelbare naboer i Adelgade 12, hvor to ejere eller brugere gør indsigelse mod placering af toiletpavillon (ventilationsafkast) og evt. lugtgener ved anvendelse til madmarked fra arealet mellem Adelgade 10 og 12, der søges indrettet til udendørs ophold for brugere af Adelgade 10.

### *Bemærkninger*

Jf. bygningsreglementet § 424 skal ventilationsluften bortkastes på en for ventilationssystemet hensigtsmæssig måde og uden gene for omgivelserne. Ventilation er et teknisk kapitel i bygningsreglementet og ikke et forhold, som forvaltningen skal behandle. Til gengæld skal ansøger ved byggeriets afslutning dokumentere, at ventilationen opfylder bygningsreglementets bestemmelser. Er det ikke tilfældet, og er der gener af anlægget, når det er etableret, vil der blive truffet afgørelse om evt. udbedring.

I forhold til madmarked vil køkkenindretninger forudsætte ventilation, der opfylder bygningsreglementets bestemmelser og de standarder, der henvises til i bygningsreglementet, hvilket dog ikke er til hinder for, at der vil kunne ansøges om og gennemføres arrangementer/events, der medfører gener i form af f.eks. lugtgener fra

madproduktion eller lignende, som det ses andre steder i byen ved forskellige begivenheder.

## **2.d Langsigtede planer**

To indsigere og lokaludvalget spørger ind til, hvad der skal ske, når der er gået tre år.

### *Bemærkninger*

Hvis Teknik- og Miljøudvalget er indstillet på at meddele tidsbegrænset dispensation, er der jf. planloven ikke noget til hinder for, at der søges om ny tidsbegrænset dispensation, når der er gået 3 år. Der skal i så fald gennemføres en ny høringsperiode, hvor naboer og lokaludvalget igen får mulighed for at kommentere på forholdet.

Lokaludvalgets bekymring, om at tilladelsen, ender med at blive permanent er der ikke grundlag for. En permanent tilladelse kan ikke meddeles medmindre, der udarbejdes et tillæg til lokalplanen.