



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Orientering om mulig indretning af hotellejlighed og støjuddragninger for natklubben Museo Club

Teknik- og Miljøudvalget orienteres om en konkret sag, hvor en eksisterende natklub i Lille Kongensgade 16, Museo Club, muligvis står overfor en større begrænsning i sine aktiviteter, hvis forvaltningen får en byggeansøgning og meddeler byggetilladelse til en hotellejlighed i nabobygningen. Da en hotellejlighed (bolig til overnatning) betragtes som støjfølsom anvendelse, kan Museo Club forventeligt ikke overholde grænseværdierne for støj til beboelse. Det kan i sidste ende betyde, at natklubben vil være nødsaget til at lukke og flytte fra lokalerne.

Sagsfremstilling

Grænseværdier for støj

Virksomheder, herunder natklubber, diskoteker og spillesteder må som udgangspunkt ikke overskride de fastsatte grænseværdier for støj til nærmeste beboelse.

Støj fra virksomheder bliver reguleret efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser. Det fremgår af Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder, at lovens hensigt er, at enhver unødigt støjforurening skal undgås, og at dette gælder uden hensyntagen til hvem, der kom først. Det betyder, at grænseværdierne ved nærmeste, mest støjbela- stede beboelse skal overholdes, uanset om der etableres beboelse i nærheden af allerede eksisterende virksomheder.

I de tilfælde, hvor virksomheder befinder sig langt væk fra beboelses- områder, har virksomheder bedre vilkår for at overholde grænseværdi- erne for støj, da det typisk ikke er nødvendigt for virksomhederne at fo- retage foranstaltninger, der begrænser støjbidraget til nærmeste bebo- else. Opførelse af beboelse op ad allerede eksisterende virksomheder, kan således have en indflydelse på virksomhedernes driftsvilkår, da de dermed er nødsaget til at indrette sig på en sådan måde, at grænsevæ- rdierne for støj til nærmeste beboelse overholdes.

Sagsforløb i den konkrete sag

I juni 2022 har natklubben Museo Club henvendt sig til forvaltningen, fordi der i naboejendommen i Østergade 17, 1. sal. var indrettet hotellej- lighed uden tilladelse. Lokalerne er senest godkendt til kontorformål. Indretning af hotellejlighed i eksisterende kontor forudsætter byggetil- ladelse bl.a. fordi dette betragtes som en væsentlig anvendelsesæn- dring. Forvaltningen indledte derfor en lovliggørelsessag, og den 10. august 2022 meddelte forvaltningen afslag på bibeholdelse af hotellej- lighed pga. uacceptable brandforhold. Ansøger oplyste efterfølgende, at den ulovlige hotelanvendelse er ophørt. Der skal altså ansøges på ny, hvis der ønskes tilladelse til at indrette hotellejlighed.

06-03-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 2328

Dokumentnummer i F2
123458

Sagsnummer i eDoc
2024-0034262

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndig-
hed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Forvaltningen modtog den 20. november 2023 anmodning om forhåndsdialog vedr. indretning af hotellejlighed på Østergade 17, 1. sal. Der er afholdt møde den 23. januar 2024, hvor udfordringerne med brand umiddelbart ses at være håndteret. En kommende byggeansøgning skal tilknyttes en certificeret brandrådgiver. Forvaltningen har på nuværende tidspunkt ikke modtaget en ny formel ansøgning pba. forhåndsdialogen.

Forvaltningen vurderer, at det ikke er muligt at nægte anvendelsen til hotellejlighed med de for ejendommen gældende bygge- og planlovmæssige rammer. Ifølge Kommuneplan 2019 er hotelanvendelse muligt i området, og den gældende lokalplan (nr. 577 'Lille Kongensgadekarreen') regulerer ikke anvendelsen af 1. salen. Lokalplanen er en strøg-gadelokalplan, som kun fastlægger anvendelsen for stueetage og høj kælderetage. Forvaltningen kan heller ikke med bygge Lovgivningen stille øgede krav til støjforanstaltninger i lejligheden eller nægte byggetilladelse, fordi naboen er en eksisterende natklub med højt støjniveau.

Museo Club har efter egne støjmålinger oplyst til forvaltningen, at det ikke vurderes muligt for natklubben at udføre tiltag, som gør, at de kan overholde grænseværdierne for støj. Hvis forvaltningen meddeler byggetilladelse til en hotellejlighed, og forvaltningen derefter modtager berettigede klager om støj, vil det få den konsekvens, at forvaltningen er nødsaget til at indskærpe overfor natklubben, at grænseværdierne for støj skal overholdes. En sådan indskærpelse vil forventeligt medføre, at natklubbens aktiviteter i de nuværende lokaler er nødsaget til at ophøre, og at natklubben skal etablere sig i nye lokaler.

Planlægning

Mens miljølovgivningen regulerer udledning af støj, så regulerer planloven hvilke anvendelser, der kan være i et område med støj. Det er således i lokalplanlægningen, at myndigheden skal være på forkant med sådanne konfliktsituationer, men det er svært i tæt bebyggede områder, hvor der er mange modsatrettede interesser.

Hvis der ikke er taget højde for situationen i lokalplanen, som det fx er tilfældet i den konkrete sag ved Museo, kan forvaltningen med bygge Loven ikke nægte en byggetilladelse til beboelse, selvom forvaltningen er vidende om, at det kan have indflydelse på de eksisterende virksomheder.

Hvis forvaltningen får en konkret ansøgning om hotellejlighed, kan en tilladelse kun hindres, hvis der nedlægges et §14-forbud efter planloven, hvorefter der udarbejdes en lokalplan, som regulerer etagernes anvendelse. Et §14-forbud er et indgribende redskab over for ejendoms-ejer. Det kræver altid en konkret vurdering, om det er muligt at nedlægge et §14-forbud.

Lignende sager

Ud over den konkrete sag er det en problemstilling, som også kan opstå andre steder i byen. Forvaltningen har historisk haft lignende sager, hvor eksisterende natklubber/barer har været nødsaget til at flytte, fordi der blev indrettet beboelse i tilknytning til ejendommen, fx en sag fra 2016 om natklubben Jupiter i Købmagergade 26.

Forvaltningen er på nuværende tidspunkt bekendt med to andre sager, hvor der er indrettet hotel ved eksisterende natklubber. I begge sager er der givet byggetilladelse i hhv. 2018 og 2021. Natklubberne er:

- Vela Gay Club, Viktoriagade 2-4, 1655 København V.
- Never Mind Night Club, Nørre Voldgade 2, 1609 København V

Politisk handlerum

Såfremt forvaltningen modtager en byggeansøgning til hotellejlighed, kan et eller flere udvalgsmedlemmer hæve sagen til en beslutningssag. Det kan fx gøres med henblik på at beskrive mulighederne for at nedlægge et §14-forbud efter planloven for at hindre anvendelse til hotellejlighed.

Videre forløb

Forvaltningen har endnu ikke modtaget en ny formel ansøgning om indretning af hotellejlighed i Østergade 17. Når denne foreligger, vil forvaltningen opstarte byggesagsbehandlingen og meddele byggetilladelse, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

Hvis forvaltningen ikke modtager en ansøgning om indretning af hotellejlighed, fortsætter den eksisterende lovlige anvendelse til kontor. Når lokalerne bruges til kontor, har Museo Club ikke samme udfordringer med at leve op til støjkravene.

Hvis forvaltningen modtager klager vedr. støj fra Museo Club, vil forvaltningen foretage en konkret vurdering af det anmeldte, herunder støjmålinger med henblik på at undersøge, om Museo Club overholder grænseværdierne for støj. Hvis forvaltningen konstaterer, at der er overskridelser af grænseværdierne for støj ift. beboelse, vil forvaltningen afsege at lovliggøre forholdet. En sådan lovliggørelse vil forventeligt medføre, at natklubbens aktiviteter i de nuværende lokaler ophører.

Forvaltningen vil orientere igen, når der er modtaget en ansøgning om indretning af hotellejlighed i Østergade 17.

Lena Kongsbach
Vicedirektør