



**Henvendelser i forbindelse med naboorientering om dispensation fra lokalplan nr. 437 "Bryghusgrunden" til midlertidig placering af natklubskibet "Spektrum" på kajplads 114 og 115, Christians Brygge 23**

13-12-2011

Sagsnr.  
2011-166147

Der er modtaget følgende henvendelser:

Dokumentnr.  
2011-882423

1. Brev af 21. november 2011 fra beboerrepræsentationen for ejendommen Christians Brygge 24-30 m.fl., ved formand Marguerite Hvidt og næstformand Sven Mogensen
2. Brev af 28. november 2011 fra Dan-Ejendomme as, administrator af ejendommen Christians Brygge 24-28/Vester Voldgade 108-110
3. Mail af 4. december 2011 fra Frans Bauhaus, Christians Brygge 24, 2. tv.
4. Mail af 5. december 2011 fra Indre By Lokaludvalg

Sagsbehandler  
Jesper Thorkildsen

Ansøgeren Thomas Jørgensen, Dampmøllen Thisted, har i mail af 13. december 2011 kommenteret indsigelserne.

Nedenfor gennemgås de enkelte henvendelser tilknyttet forvaltningens bemærkninger samt Thomas Jørgensens bemærkninger:

**Ad 1. Beboerrepræsentationen for ejendommen Christians Brygge 24-30 m.fl. ved formand Marguerite Hvidt og næstformand Sven Mogensen**

Beboerrepræsentationen ønsker, at dispensationen afvises. Der henvises til, at beboerne i lokalområdet i de senere år har været generet af diverse kulturelle aktiviteter, som fandt sted på det østtyske skib "Stubnitz" af Rostock. Disse gener har omfattet et højt støjniveau fra musikanlæg samt støjende adfærd fra berusede gæster, der tog afsked med hinanden, inden de urinerede i og ved ejendommen Christians Brygge 24-30 m.fl., ligesom der blev øvet hærværk på både cykler og parkerede biler. Der udtrykkes forundring over, at "Stubnitz" kunne ligge det pågældende sted, da lokalplan nr. 437 også var gældende på daværende tidspunkt.

Endvidere anføres, at den igangværende ombygning af Vester Voldgade har stor betydning for trafikafviklingen i området, som medfører begrænsning af disponible parkeringspladser og omlægning af den offentlige trafik. En selv kortvarig dispensation vil forværre den øjeblikkelige vanskelige situation for beboerne.

**Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 5. sal  
Postboks 447  
2300 København S

Endelig sættes spørgsmålstegn ved om man kan dispensere fra lokalplanen, idet det anføres, at dette ville være i strid med

Telefon  
3366 1320

E-mail  
jestho@tmf.kk.dk

principperne i planen, ligesom der gives udtryk for usikkerhed med hensyn til, hvilken status lokalplan og kommuneplan har i forhold til hinanden.

**Bemærkninger:** Indledningsvis skal bemærkes, at en lokalplan er bindende over for borgerne således, at der ikke må foretages ændringer i de fysiske forhold, som er i strid med bestemmelser i en lokalplan, med mindre der meddeles dispensation fra lokalplanen (planlovens § 18). En lokalplan må ikke være i strid med kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, men den kan godt indsnævre disse rammer. Kommuneplanen er ikke bindende over for borgerne, men kommunen skal virke for kommuneplanens gennemførelse (planlovens § 12, stk. 1).

Skibet ”Stubnitz” havde ikke kommunens tilladelse til at ligge det pågældende sted, og der ville ikke kunne meddeles tilladelse hertil, da de sikkerhedsmæssige forhold ikke var opfyldt. På denne baggrund forlangte kommunen, at skibet forlod den pågældende plads.

En lokalplans principper fremgår af formålsparagraffen (§ 1 i lokalplan nr. 437) samt de bestemmelser, herunder især de anvendelsesbestemmelser, der udmønter lokalplanens formål. Forvaltningen er af den klare opfattelse, at der i dette tilfælde ikke er tale om en tilsidesættelse af lokalplanens principper, hvorfor der vil kunne meddeles dispensation.

Som anført i naboorienteringsbrevet kan forvaltningen anbefale den pågældende dispensation. Det begrundes med, at der er tale om en midlertidig placering af færgen (til senest den 31. marts 2012), hvis anvendelse er i overensstemmelse med lokalplan nr. 437, der bl.a. muliggør indretning af restauranter, hvortil hører natklubber, samt kulturelle servicefunktioner.

Det lægges endvidere til grund, at lokalplan nr. 437 endnu ikke er realiseret i henhold til sit indhold. Der vil således ikke ske en foregribelse af den senere udvikling af området i overensstemmelse med lokalplanen, da der er tale om et kortvarigt tiltag. Det vil være en forudsætning, at aktiviteterne om bord på færgen ikke medfører gener for omgivelserne, idet det vil være i strid med § 4, stk. 2, i lokalplanen at udøve virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening.

Da der er tale om en natklub, vil trafikken til skibet ikke falde sammen med den daglige, trafikale topbelastning af området.

Endelig er det indgået i forvaltningens vurdering, at det er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009 at placere skibet det pågældende sted med den pågældende anvendelse.

Restaurationsgæsters opførsel på gaden uden for en restaurant er i givet fald en politisag.

**Thomas Jørgensen** anfører, at skibet ”Spektrum” er bygget helt om indvendigt, og at skibet er grundigt isoleret. Der er flere lag gips, der standser lyden. Musikken på ”Spektrum” vil ikke kunne høres hos naboerne. Skibet har været drevet som natklub i Aarhus i næsten 20 år uden en eneste støjsag. Thomas Jørgensen er sikker på, at det også vil kunne fungere i København i 6-7 uger.

Thomas Jørgensen nævner vedrørende eventuel støj fra gæster, at ”Spektrums” arrangementer henvender sig til et helt andet publikum end skibet ”Stubnitz” gjorde. Han nævner i denne forbindelse, at man klart forventer, at gæsterne opfører sig ordentligt – det er simpelthen noget man forlanger. Med henvisning til en artikel af 22. november 2006 på aarhusportalen.dk, der beskriver et forsøg - som det første i Danmark - med indførsel af narkohunde på ”Spektrum” for at bekæmpe narko i nattelivet, anfører Thomas Jørgensen, at man efter mange års drift af beværtning er kendt for at gå forrest for at få sine gæster til at opføre sig ordentligt.

Endelig nævner Thomas Jørgensen vedrørende svineri fra gæster, at man plejer at rydde op efter sine gæster i og omkring sine aktiviteter. Man opfatter kaj-området og de tilstødende veje som sit ansigt udadtil, og man ønsker at kunne få lov til at vende tilbage til København igen, eller om ikke andet at blive husket for kvalitet hele vejen rundt.

**Ad 2. Dan-Ejendomme as, der er administrator for ejerne af Christians Brygge 24-28/Vester Voldgade 108-110 MP Pensionskasse og DIP**

Dan-Ejendomme as anfører, at skibet ”Spektrum” med en kapacitet på knap 2.000 personer og åbningstider torsdag til lørdag fra kl. 23 til kl. 05.00 vil medføre mange gener for såvel lejer som ejer af ejendommene.

På baggrund af erfaringer fra det østtyske skib ”Stubnitz” nævnes følgende gener:

Højt støjniveau fra musikanlæg, støjende adfærd fra berusede gæster, gæster, der urinerer i og ved ejendommen, hærværk på beboernes cykler og biler samt ekstra oprydning og rengøring. På grund af anlægsarbejderne i Vester Voldgade frygter man endvidere,

forværring af trafikafviklingen og parkeringsforholdene i området, ligesom man kan frygte øget hærværk, når berusede personer i flok vil passere gennem de omfattende anlægsarbejder i Vester Voldgade.

**Bemærkninger:** Der henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 1.

**Ad 3. Frans Bauhaus, Christians Brygge 24, 2.tv.**

Frans Bauhaus anfører, at det i orienteringsskrivelsen ikke er nævnt, hvornår skibet skal lægge til ved kajplads nr. 114 og 115. Det nævnes videre, at det ikke er oplyst, at der er tale om Skandinaviens største flydende natklub, og at skibets åbningstider er torsdag til lørdag fra kl. 23.00 til kl. 05.00.

Med henvisning til erfaringerne fra skibet ”Stubnitz” frygter indsigeren at tilsvarende forhold vil gøre sig gældende – højt støjniveau fra musikanlæg samt støjende adfærd fra berusede gæster, som urinerer i og ved ejendommen, hærværk på parkerede cykler og biler. Det anføres, at denne risiko ikke må undervurderes, og der spørges om, hvorvidt forvaltningen har overvejet, hvorvidt denne dispensation vil blive vurderet, hvis den kom for retten.

Hvis natklubprojektet skal gennemføres for enhver pris, er det en løsning at finde en anden kajplads, hvor skibets aktiviteter ikke kan genere en større ejendoms beboere. Den påtænkte placering er den eneste på Christians Brygge, hvor der er beboelse.

Frans Bauhaus mener, at projektet er at føje spot til skade, når henses til Realdanias planer om at bygge på Bryghusgrunden, hvilket vil forringe beboelsesværdien for beboerne i ejendommen. Han anser i øvrigt fremgangsmåden med at kalde henvendelsen for ”naboorientering” for yderst irrelevant og i øvrigt for en utilstødelig måde at forsøge at stille naboerne over for fuldbyrdede kendsgerninger og for et forsøg på at holde de berørte naboer for nar.

**Bemærkninger:**

Idet der henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 1 skal supplerende nævnes, at det ikke er muligt inden for planlovens rammer at tage stilling til en natklubs åbningstider. Dette spørgsmål hører under bevillingsnævnet.

Tidspunktet for ”Spektrums” ankomst til området vil være afhængig af, hvor de fornødne tilladelser i givet fald er meddelt, samt hvornår skibets ejer måtte ønske at udnytte tilladelse.

Vedrørende naboorienteringen er det kommunens pligt i henhold til planlovens § 19 at orientere berørte ejere, lejere og brugere m.fl. inden der meddeles dispensation fra en lokalplan. Formålet med høringen er at lade de orienteredes synspunkter indgå i sagsbehandlingen.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorledes sagen ville blive vurderet ved en eventuel retssag, skal anføres, at kommunens meddelelse af dispensation i første omgang vil kunne indbringes for Natur- og Miljøklagenævnet, der kan tage stilling til retlige spørgsmål, som sagen måtte rejse. Nævnet kan ikke tage stilling til hensigtsmæssigheden af dispensationen, da det hører under kommunens kompetence, hvis de formelle regler er overholdt. Lignende udgangspunkt vil være grundlaget for en eventuel retssag.

#### **Ad 4. Indre By Lokaludvalg**

Lokaludvalget – der ikke inden for tidsfristen har haft lejlighed til at drøfte sagen, hvilket først vil ske den 8. december 2011 – giver på baggrund af mails fra udvalgsmedlemmer, der har fokus på denne del af byen, samt udtalelse fra borgere udtryk for, at nattelivet i Indre By har nået et mætningspunkt. Hverken kommunen som helhed eller borgerne og erhvervene i Indre By vinder noget ved, at der kommer endnu en natklub i bydelen. Skibet vil – som en borger udtrykker det - medføre omkostninger for kommunen i form af øgede renholdelsesudgifter og udgifter til tilsynsopgaver, mens kommunens indtægter på skibet må være beskedent, eftersom der ikke betales ejendomsskat.

Det anføres videre, at selv om Christians Brygge ikke fremstår som et beboelseskvarter, så bor der dog en del mennesker i området, hvilket bekræftes af en undersøgelse, som Indre By Lokaludvalg har gennemført i forbindelse med dispensationsagen. Undersøgelsen viser, at der overvejende er modstand mod dispensationen, og udvalget tør godt konkludere, at de borgere, som har tilkendegivet, at de er imod, bor i kvarteret. Undersøgelsen viser også, at modstanden baserer sig på erfaringen fra de andre gange, der har ligget et natklubskeib ved denne kaj. Det er ganske enkelt ubehageligt at bo i nærheden af en natklub. Derudover ser man hellere arealet anvendt til andre formål, midlertidigt eller permanent.

Lokaludvalget mener, at forvaltningen skal lytte til de berørte borgere og kan derfor ikke anbefale en dispensation. Skulle forvaltningen alligevel give en dispensation, ønsker lokaludvalget at blive orienteret, så snart der måtte blive ansøgt om en forlængelse af dispensationen.

Lokaludvalget nævner, at bevillingsnævnet er ved at udarbejde en restaurationsplan, som forvaltningen bør tage med i vurderingen af, om der bør gives dispensation. Indtil planen foreligger bør forvaltningen orientere bevillingsnævnet i forbindelse med dispensationer, så nævnets holdninger kan indgå i sagen.

Lokaludvalget vedlægger resultatet af en undersøgelse, som er foretaget ved flyers i kvarteret, annoncering i de lokale medier samt ved opslag på udvalgets hjemmeside. 24 borgere har besvaret spørgeskemaet. Det fremgår, at det hovedsageligt er borgere i kvarteret, som har udfyldt skemaet og blandt dem, der har udfyldt skemaet, er de fleste imod en dispensation til et natklubslib.

### **Bemærkninger**

Idet der henvises til bemærkningerne til henvendelse nr. 1 og 3 skal supplerende anføres, at dispensationen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2009 både hvad angår anvendelsen og skibets placering, og at der er tale om et forhold af begrænset tidsmæssigt omfang.

Når bevillingsnævnets restaurationsplan foreligger, vil denne indgå som et element i forvaltningens overvejelser i forbindelse med lignende sager.

**Thomas Jørgensen** anfører vedrørende økonomien, at det er rigtigt, at man ikke betaler ejendomsskat, men at man betaler mere i afgift til By & Havn, end man i givet fald ville have gjort i ejendomsskatter. Endvidere giver Thomas Jørgensen udtryk for, at det ville være fair, hvis man af kommunen bliver pålagt at betale rengøringen, hvis den ikke findes acceptabel.